

서울특별시 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 342
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2022년 10월 17일
- 회 부 일 : 2022년 10월 21일

2. 제안이유

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

3. 주요내용

가. 2023년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총 7건으로

취득 4건, 처분 3건임

- 취득 4건은 신축 1건, 매입 및 신축 1건, 교환취득 2건이고
- 처분 3건은 교환처분 2건, 매각 1건임.

나. 취득 4건

- 신축 1건에 대한 세부내역
 - 국제적 금융도시의 성장기반 생태계를 조성하고자, 금융중심지 여의도 內의 舊 서울경찰기동대 부지(영등포구 여의도동 10-5)에 디지털 금융 허브 역할을 수행할 디지털금융지원센터(5,145.17㎡)를 건립

○ 매입 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 통일을 대비한 교육·체험 프로그램 공간을 조성하기 위하여 민간 소유의 토지($506.00m^2$)를 매입하고 생활(통일)문화센터($652.39m^2$)를 신축하고자 2019년도 제1차 수시분 관리계획(19.4월)을 수립하여 가결되었으나, 실시설계 완료 및 물가상승에 따른 건물 신축비가 35.3% 증가되어 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 교환취득 2건에 대한 세부내역

- 토지와 건물의 소유권이 이원화되어 운영 중인 시립 문래청소년수련관(시유건물, 영등포구 문래동3가 73)의 소유권 일원화와 향후 노후화에 따른 신축에 대비하고자, 영등포구 소유의 문래청소년수련관 부지($2,348.90m^2$)를 교환 취득
- 중앙정부(문화체육관광부)에서 추진 중인 ‘(가칭)이전회 기증관’을 종로구 송현동에 유치하기 위하여 시유지(예정)인 송현동 부지 일부와 서울시가 점용 중이거나 향후 전략적 개발이 가능한 국유지(서울 혁신파크 폐천 부지, 국립박물관 부지, 남산한양도성 유적전시관, 수도자재센터 인근 부지 등)을 교환 취득($31,208.26m^2$)

다. 처분 3건

○ 교환처분 2건에 대한 세부내역

- 시유건물인 문래청소년수련관의 토지 소유권 확보를 위하여 영등포구 생활SOC 건립에 이용될 서울시 소유의 토지(영등포구 양평동4가 323-1 외 6필지, $5,455.50m^2$) 및 건물(영등포구 신길동 232-20 외 2동, $4,869.24m^2$)를 교환 처분

- ‘(가칭)이건희 기증관’ 건립 유치를 통해 시민들에게 양질의 문화 향유 기회를 제공하고자 송현동 일부 부지(종로구 송현동 48-9 일대)를 교환 처분 (9,787.00 m^2)

○ 매각 1건에 대한 세부내역

- 1970년 시유지 상에 건축된 중산시범아파트의 노후화로 아파트 건물 소유자들이 재건축을 시행하고자 해당 시유지(용산구 이촌동 211-2 일대) 매입을 요청함에 따라 이를 매각(4,695.50 m^2)

□ 2023년도 정기분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 4건

- 신축 1 건 : 건물 5,145.17 m^2
- 매입 및 신축 1 건 : 토지 506.00 m^2 , 건물 652.39 m^2
- 교환취득 2 건 : 토지 33,557.16 m^2

○ 처분 3건

- 교환처분 2 건 : 토지 15,242.50 m^2 , 건물 4,869.24 m^2
- 매각 1 건 : 토지 4,695.50 m^2

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2023년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 5개 사업에 총 7건으로 취득 4건, 처분 3건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	구분	사업명	소재지	면적(㎡)	소요예산 (백만원)	주요내용
1	취득 (신축)	디지털금융지원센터 건립	영등포구 여의도동 10-5	[건물 신축] 5,145.17	29,392 (기준가격)	- 목적 및 용도 : 금융중심지 內 「디지털금융지원센터」 건립 - 사업기간 : '22.05월 ~ '26.09월 - 사업규모 토지 : 529.0㎡ (서울시 소유) 건물 : 5,145.17㎡ [지상 14층, 지하 3층] - 기준가격 명세 : 건물 29,392백만원 - 계약방법 : 공개경쟁입찰
2	취득 (매입 및 신축 변경)	생활(통일)문화 센터 건립	강북구 수유동 527-32, -39	[토지 매입] 506.00	5,741	- 목적 및 용도 : 통일 관련 교육·체험프로그램 공간 조성 - 사업기간 : '16. 9월 ~ '24. 3월 - 소요예산 : 4,353백만원 → 5,741백만원 <시비, 일반회계> - 사업규모 토지: 506㎡ (서울시 소유) 건물: <토지매입> 506㎡, <건물신축> 667.52㎡ → 652.39㎡ - 기준가격 명세 : 토지 937백만원, 건물 3,981백만원 - 계약방법 :<토지매입> 협의취득 / <건물신축> 공개경쟁입찰
				[건물 신축 변경] 652.39		
3	취득 (교환)	서울시- 영등포구 재산 교환	영등포구 문래동 3가 73	[토지 교환취득] 2,348.90		- 목적 및 용도 : 영등포구에서 추진중인 생활SOC 복합화사업을 위한 시유지 제공 및 영등포구 소유인 문래청소년수련관 (건물 소유:서울시) 토지 교환 - 사업기간 : '21.11월 ~ '22.12월 - 사업규모 : 취득> 토지 2,348.9㎡, <처분> 토지 5,455.50㎡/건물 4,869.24㎡ - 기준가격 명세 : <취득> 토지 15,099백만원, <처분> 토지 13,170백만원, 건물 1,929백만원 - 교환방법 : <토지건물 교환>공시지가에 의한 교환 (교환차액 현금정산)
	영등포구 양평동4가 323-1 외 6필지		[토지 교환처분] 5,455.50			
	영등포구 신길동 232-20 외 2동		[건물 교환처분] 4,869.24			

연번	구분	사업명	소재지	면적(m ²)	소요예산 (백만원)	주요내용
4	취득 (교환)	'(가칭)이건희 기증관' 건립을 위한 송현동 부지-국유지 교환	은평구 녹번동 7-4 외 8 필지	[토지 교환취득] 31,208.26		- 목적 및 용도 : 사유지-국유지 교환을 통한 송현동 문화공원 내 (가칭)이건희 기증관 조성 - 사업기간 : '21.11월 ~ '22.12월 - 소요예산 : 없음 - 사업규모 : <취득> 토지 31,208.26m², <처분> 토지 9,787.00m² - 기준가격 명세 : <토지> 112,357,982천원 - 교환방법 : 공시지가에 의한 교환
	처분 (교환)		종로구 송현동 48-9 외 6필지	[토지 교환처분] 9,787.00		
5	처분 (매각 변경)	중산시범아파트 부지 매각	용산구 이촌동 211-2 외 5필지	[토지 매각] 4,695.50	감정평가 수수료 142	- 목적 및 용도 : 사유지 지상 중산시범 아파트의 재건축을 위해 사유재산(토지)를 매각하고자 함 - 사업기간 : '22. 8월 ~ '24. 6월 - 사업규모 : <토지매각> 4,695.5m² - 기준가격 명세 : <토지> 50,241,850천원 - 계약방법 : <토지매각> 수의계약

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 디지털금융지원센터건립(취득목록 1번)

- 본 건은 영등포구 여의도동(10-5) 소재 사유지에 금융산업 지원시설 간 기능연계·결합 및 핀테크 산업 중심의 국제적 금융도시 성장 기반 생태계 조성을 위한 업무시설과 교육연구시설(지하 3층/지상 14층, 5,145.17㎡)을 건립하려는 것으로 총 사업비는 294억원(전액 시비, 토지는 서울시 소유로 제외) 규모임.

※ 동 사업부지는 서울경찰청 기동단이 사용하였으나 2021년 7월 서울시에 반납하였음.

※ ‘핀테크(FinTech)’는 금융(Finance)과 기술(Technology)의 합성어로, 금융과 IT의 융합을 통한 금융서비스 및 산업의 변화를 통칭함. 금융서비스의 변화로는 모바일, SNS, 빅데이터 등 새로운 IT기술 등을 활용하여 기존 금융기법과 차별화된 금융서비스를 제공하는 기술기반 금융서비스 혁신이 대표적이며, 최근 사례는 모바일 뱅킹과 앱카드 등이 있음.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 금융중심지 內 「디지털금융지원센터」 건립으로 금융산업 지원시설 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㎡ [지목 : 대, 현황 : 5층건물 준치] ※ 소유자 : 서울시
- 건물 : 5,145.17㎡ [지상 14층, 지하 3층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(m^2)	세 부 시 설 용 도
지상14층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상13층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상12층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상11층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상10층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상9층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상8층	313.61	교육연구시설(디지털금융전문대학원)
지상7층	313.61	업무시설(공용회의실)
지상6층	313.61	업무시설(코워킹스페이스)*
지상5층	313.61	업무시설(코워킹스페이스)
지상4층	293.15	업무시설(기업지원시설)
지상3층	313.61	업무시설(기업지원시설)
지상2층	313.61	업무시설(기업지원시설)
지상1층	170.94	업무시설, 주차장
지하1층	303.66	업무시설(기업지원공간)
지하2층	306.89	기계실, 전기실, 발전기실
지하3층	307.21	기계식 주차장
계	5,145.17	

* 코워킹스페이스(co-working space) - 다양한 분야에서 독립적인 작업을 하는 사람들이 한 공간에 모여 서로의 아이디어를 공유하며 의견을 나누는 협업의 공간 또는 커뮤니티를 말함.

○ 기준가격 명세

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

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「서울특별시 금융산업 육성에 관한 조례」 제17조 : 금융중심지 활성화 시설
- 「아시아 금융중심도시, 서울」 기본계획(시장방침 제71호, '21.11.04.)
- 「디지털금융지원센터 건립」 기본계획(부시장방침 제135호, '22.05.04.)
- 「디지털금융지원센터 건립」 기본계획 변경('22.09.05.)

「서울특별시 금융산업 육성에 관한 조례」 제17조(금융중심지 활성화 시설) ① 시장은 금융산업을 육성하고 서울 금융중심지를 활성화하기 위하여 다음 각 호의 시설을 조성할 수 있다.

1. 서울 금융중심지 내 국내외 금융기관 등을 유치하기 위한 시설
 2. 금융기관 및 혁신금융서비스 창업자 간 교류 활성화를 위한 시설
 3. 혁신금융서비스 창업자를 지원하기 위한 시설
 4. 그 밖에 시장이 금융산업을 육성하고 서울 금융중심지를 활성화하기 위하여 필요하다고 인정하는 시설
- ② 시장은 제1항 각 호의 시설을 관리·운영하는 자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
- ③ 시장은 제1항 각 호의 시설을 이용하는 금융기관, 혁신금융서비스 창업자 등에 대하여 규칙에서 정하는 기준에 따라 이용료 등을 부과·징수할 수 있다. 단, 시장은 정책 목적을 고려하여 이용료 등의 전부 또는 일부를 면제할 수 있다.
- ④ 시장은 제1항 각 호의 시설을 효율적으로 운영하기 위하여 시설별로 운영위원회를 둘 수 있다. 운영위원회의 구성·조직 및 운영에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

- 경제정책실은 동 사업의 추진배경으로 세계적인 금융산업은 디지털역량 제고가 금융허브 주도권 선점의 핵심 조건임에도, 서울시의 금융경쟁력 중 디지털금융산업 인적자본 및 기업환경 측면이 취약하여 이 분야에 대한 집중 지원이 필요하고, 기존 지원시설·지역 간 연계기능 등 디지털금융 지원 총괄 기능을 수행할 시설이 필요하다고 하고 있음.

추진경위 및 향후계획

- '21.05.07 : 유휴 사유재산에 대한 활용부서 선정
 - 여의도 내 (舊)서울경찰청 기동대 숙영시설 및 무기고 사용 부지
- '21.06.11 : 공공건축 전문가 자문 완료
 - 자문결과 : 금융중심지 특성에 따라 디지털금융지원센터 신축 건립 타당
- '21.08.06 : 재산관리관 변경(자산관리과 → 금융투자관)
- '22.02.28 : 디지털금융지원센터 건립 기본계획 수립 용역 준공
- '22.05.04 : 디지털금융지원센터 건립 기본계획(부시장방침 제135호)
- '22.06.20 : 건축사업 적정성 검토(도기본)
- '22.06.29 : 공공건축 사업계획 사전검토(도시공간기획과)
- '22.09.30 : 공유재산심의회 완료(적정)

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 디지털금융지원센터 건립 사업
- ▶ 심사내용 :

사 업 명 사업부서	구 분			내 역		
	사유	방법	대상	수량	면적(m ²)	기준가격(천원)
디지털금융지원센터 건립 사업	취득	신축	건물	1	5,145.17	29,392,000
경제정책실 금융투자과	관리	용도변경 (일반→행정)	토지	1	529.0	9,828,820

- ▶ 심사결과 : 적정
- ▶ 처리계획 : 공유재산관리계획 추진

○ '22.10.28 : 시 투자심사 완료(조건부 추진)

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 디지털금융지원센터 건립사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
 - 금융정책 추진을 위한 서울시 직원의 금융분야 전문성 강화

- '22.12 : 설계공모 시행(3개월)
- '23.03 : 기본설계 용역(4개월)
- '23.07 : 실시설계 용역(7개월)
- '24.02 : 공사발주심사 및 입찰·계약
- '24.04 : 공사 착공
- '26.09 : 준공 및 개관

■ 위치도 및 현장사진



■ 계획도 및 조감도



- 서울시의 금융경쟁력 중 인적자본 및 기업환경 측면이 취약하고, 서울을 아시아 금융중심 도시로 도약시키기 위해 디지털금융 역량을 제고하기 위한 지원센터 건립은 필요한 것으로 보임.

※ 국제금융센터지수(Global Financial Centers Index, GFCI)는 전세계의 금융센터에 대한 순위를 발표하는 지수로 매년 3월과 9월 두 차례 발표됨.

2022년 3월 서울시는 국제금융센터지수는 세계 126개 도시 중 12위를 기록하였음. GFCI의 5대 항목 중 △인프라 3위, △금융산업 발전 9위, △도시평판 7위를 기록하였으나 **기업환경과 인적자원 항목 순위는 15위 밖임**(서울경제, “서울시, 세계 주요 도시 금융 경쟁력 평가 국제금융센터지수 12위”, 2022년 3월 24일자 참조).

9월 결과에서는 128개 도시 중 11위를 기록하였음. 이는 도쿄(16위), 시카고(12위) 보다 높은 평가이고, 5대 항목도 모두 순위권에 진입하였음. 이는 시가 서울을 세계 5대 금융도시로 만들겠다는 목표로 금융산업 육성 종합 마스터플랜을 수립, 본격적으로 추진하면서 국제금융허브로서의 가능성을 보여줬기 때문인 것으로 분석됨.

< 2022년 서울시 국제금융센터지수 >

구분	인적자원	기업환경	금융산업 발전	인프라	도시평판
'22.3월	15위 밖	15위 밖	9위(↑2)	3위(↑8)	7(↑1)
'22.9월	5위	9위	4위(↑5)	5위(↓2)	12위(↓5)

- 다만, 서울공공투자관리센터의 타당성 지적 의견, 시투자심사 조건부 추진 결정 해소 여부, 추가적인 재정부담 여부, 디지털금융지원센터의 운영계획 및 역할 정립 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 먼저, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토(22.9.) 의견에서 디지털금융지원센터의 층별 용도와 면적을 제시하였으나, 교육공간은 수강인원 대비 공간이 과도하며, 지원센터 운영공간도 운영인력(7명) 대비 공간이 과도하다는 지적, 금융기업 및 스타트업 입주공간(641㎡, 전용기준), 회의실(199.7㎡), 컨퍼런스홀(213.7㎡), 휴게실(206.9㎡) 등 기업지원시설을 제공할 계획이나 대상 기업 및 이용자 설정 등 운영계획이 부재하다는 지적사항의 반영여부에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 2022년 9월 서울공공투자관리센터 검토 의견(5면 재인용)

<표 2> 시설규모 검토

구분	의뢰서		운영계획	본 검토			비고
	시설구분	연면적(전용 및 공용, m ²)		연면적(m ²)		수용 인원(인)	
				공용	전용		
14층	교육연구	313.61	디지털금융	99.94	213.67	77	교육정원 200명의 필요 면적은 560m ² 로 산정되어 의뢰서는 과다
13층		313.61	전문교육	99.94	213.67	77	
12층	기업지원	313.61	컨퍼런스홀	99.94	213.67	-	
11층	교육연구	313.61	디지털금융 전문교육	99.94	213.67	77	
10층		313.61		99.94	213.67	77	
9층		313.61		99.94	213.67	77	
8층		313.61		99.94	213.67	77	
7층		313.61		99.94	213.67	77	
6층	운영공간	313.61	센터 운영(7명)	99.94	213.67	29	7명(59m ² *)대비 의뢰서 규모 과다
5층	기업지원	313.61	코워킹스페이스	99.94	213.67	-	세부 계획 없음
4층		293.15	상담실 및 회의실	93.42	199.73	-	
3층		313.61	코워킹스페이스	99.94	213.67	-	
2층		313.61	코워킹스페이스	99.94	213.67	-	
1층	로비 / 안내	170.94	시설운영	54.48	116.46	-	-
지하1층	기업지원	303.66	휴게실	96.77	206.89	-	세부 계획 없음
지하2층	공용실	306.89	기계/전기실 등	306.89	-	-	-
지하3층	주차장	307.21	주차장	307.21	-	-	주차면 계획 없음
총계	-	5,145.17 (100%)	-	2,058.07 (40%)	3,087.10 (60%)	-	-

주 1) 행정안전부 지방자치인재개발원의 교육시설(공무원 교육원)의 1인당 면적은 2.5㎡(강의실 기준)~3.0㎡(전산실습실 기준)로 평균(2.8㎡)을 적용

2) 「행정중심복합도시 지역복합복지시설 건립 기본계획 수립 및 설계지침에 관한 연구」(행복도시건설청, 2008)를 준용하여 센터장 1인 17㎡/인, 직원 7㎡/인 적용 시 59㎡(1인×17㎡+6인×7㎡)

※ 동 센터의 교육공간은 현재 여의도 국제금융센터 One IFC 17층에 위치한 금융전문대학원을 동 센터 8층부터 14층으로 확대·이전 조성하는 것임.

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 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



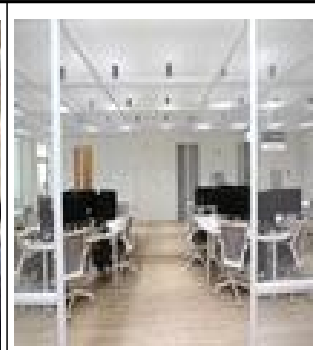
건물 전경



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

- 현재 운영되고 있는 디지털금융전문대학원의 연간 학생 수도 280명(비학위 200명, 학위 80명) 내외로 동 센터(8층~14층)로 이전되는 디지털금융전문대학원의 수강인원 대비 과다한 공간계획은 아닌지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

- 다음으로, 서울시 투자심사('22.10.) 결과 금융정책 추진을 위한 서울시 직원의 금융분야 전문성을 강화하라고 지적하며, '조건부 추진'으로 심사되었는바, 관련 지적사항 해소 계획에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 디지털금융지원센터 건립사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
 - 금융정책 추진을 위한 서울시 직원의 금융분야 전문성 강화

「지방재정법」 제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 하여야 한다.

1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성
2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청
 - 가. 채무부담행위
 - 나. 보증채무부담행위
- 다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

「지방재정법 시행령」 제41조(재정투자사업에 대한 심사) ④ 행정안전부장관 및 시·도지사는 지방자치단체의 투자심사능력의 향상을 위하여 교육 등 필요한 조치를 하여야 하며, 행정안전부령이 정하는 규모 이상의 투자사업에 대해서는 지방자치단체의 장의 의뢰에 의하여 행정안전부장관 또는 시·도지사가 투자심사를 하고 그 의견을 제시할 수 있다.

「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조(투자심사의 구분 등) ① 투자심사의 구분 및 심사대상사업의

범위는 다음 각 호와 같다.

1. 자체심사

가. 시·군·자치구(이하 “시·군·구”라 한다)의 사업비(용역비 등 각종 부대경비를 포함한다. 이하 같다) 60억원(해당 관할구역에 전년도 말일 주민등록이 되어 있는 주민 수가 2년간 연속하여 100만 이상인 시·군·구는 200억원) 미만의 신규투자사업과 사업비 전액을 자체재원(지방채를 제외한다. 이하 같다)으로 부담하여 시행하는 신규투자사업. 다만, 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 시·군·구의 청사 신축사업과 문화·체육시설 신축사업은 제외한다.

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

- 셋째, 디지털금융지원센터 신축(지하 3층/지상 14층, 5,145.17㎡) 사업비 규모는 294억 원(공사비 233억원, 용역비 43억원, 기타 18억원)이나 건축공사비는 여의도 지반 여건을 고려하지 않았는바, 향후 지하공간의 공사비 변동 가능성은 없는지 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 사업비 산출내역 〉

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	29,392,000
공사비	소 계(①)		23,267,000
	건축공사비	○건축공사비	14,633,000
		- 5,145.17㎡ × 2,844천원/㎡ = 14,632.863천원	
		※ 공사비 : 2020년 서울시 공공건축물가이드라인	
		○제로에너지공사비	761,000
		- 14,632,863천원 × 5.20% = 760,9093천원	
		○건축공사비 물가상승액(건설공사비지수)	5,277,000
		- 15,393,772천원 × 34.38% = 5,276,985천원	
		※ '20.3월 117.05, '22.4월 145.00 상승률 23.88%	
		※'24.6월 예상 상승률 10.4% 총상승률 = 34.38%	
		○특수요인 할증률	2,067,000
공사비	건축공사비	- 20,670,757천원 × 10.0% = 2,067,076천원	
		※ 여의도 지질 지반(사질토) 보강공사 및 구조보강비용	
		○고용개선지원비	394,000
		- 직접노무비(4,940,000원) × 5.7%×1.4 = 394,212천원	
		○철거설계비	4,300
		- 1369.23㎡ × 3.5천원/㎡ = 4,381천원	
		※ 공공발주사업에 대한 해체공사 감리대가 기준	
		○철거공사비	93,000
		- 1369.23㎡ × 74.6천원/㎡ = 92.833천원	
		※ 2020년 서울시 공공건축물가이드라인	
공사비	건축공사비	○폐기물처리비	27,000
		- 647.754톤 × 42,608원 = 27,600천원	

용역비		소 계(②)	4,274,000
	설계감리비	○설계비 - 23,132,045천원 × 4.89% = 1,131,157천원	1,131,000
		○녹색건축물 설계비 등 395,906천원 - 녹색건축물 최우수등급 1,1131,157천원 × 9.50% = 107,460천원 - 에너지효율 1등급 1,1131,157천원 × 7.50% = 84,837천원 - 제로에너지 1,1131,157천원 × 8.00% = 90,493천원 - 수수료 1,1131,157천원 × 10.00% = 113,116천원	396,000
		○설계비의 경제성 검토비 - 23,132,045천원 × 0.207% = 47,883천원	49,000
		○감리비 - 23,132,045천원 × 9.46% = 2,188,291천원	2,188,000
		○조사 및 측량비 - 23,132,045천원 × 1.0% = 231,320천원	231,000
		○인증수수료(녹색건축인증, 지능형건축인증(7.0%), 에너지효율인증) - 1,527,063천원 × 14.80% = 226,005천원	226,000
		○시설부대경비 - 23,132,045백만원 × 0.23% = 53,204천원 ※ 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준	53,000
보상비		소 계(③)	
	토지매입비		
	분할납입이자		
기타		소 계(④)	1,851,000
	설비비	○물품구입비 = 공사비×8.0% - (23,132,045천원 × 8.0% = 1,850,564천원	1,851,000

- 넷째, 동 사업은 디지털금융분야 인재양성, 기업지원 뿐만 아니라 기존 지원시설·지역 간 연계기능 등 디지털금융 지원 총괄 기능을 수행할 시설이 필요함에 따라 금융중심지인 여의도 내에서 디지털 금융 허브 역할을 위한 센터 건립을 사업목적으로 하고 있으나, 세부시설 운영계획(<붙임 1> 참조)을 보면, 디지털금융 지원 총괄 기능으로서의 역할, 기존 시설과 차별화된 서비스 제공 등은 부족해 보이는바, 사업의 기본구상에 대한 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

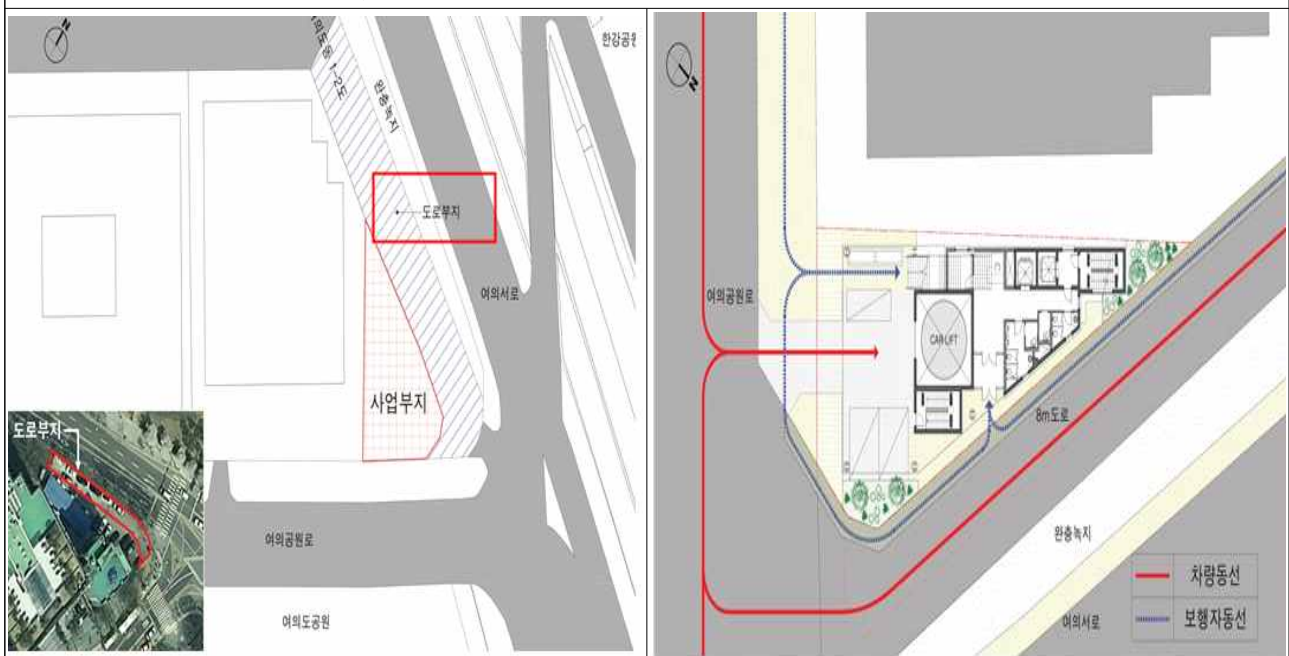
※ 디지털금융지원센터 신축부지는 서울시 여의도 금융지원시설 인접지에 위치하였음.

위 치	시 설 명	기능과 역할(<붙임 2> 참조)
1	디지털금융전문대학원	핀테크 전문교육(학위/비학위)
2	서울 국제금융오피스	금융·핀테크 네트워킹 지원센터
3	서울 핀테크랩	핀테크 스타트업 육성공간
4	핀테크 아카데미	핀테크 실무교육



- 다섯째, 공공건축사업계획 사전검토('22.6)에 따르면, 인접 도시계획도로 (8m도로)의 개설 시 차량 진·출입로는 8m도로에 확보 및 공사범위, 계획 범위를 확정하여 사업계획을 보완하라고 하였는바, 당해 보완의견에 대한 반영여부 검토가 요망된다고 하겠음.

■ 대지현황도 및 동선계획도



- 또한, 현재 동선계획도상 차량 진·출입로에 위치한 곳 인근에 횡단보도가 위치하고 있어 교통안전사고 우려가 있는바, 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

■ 현장사진



- 마지막으로, 공공건축사업계획 사전검토('22.6)에서 사업부지 경계부는 여의도공원, 여의도 한강공원으로부터 접근 편의를 고려하여 충분한 보행 공간을 확보하고, 시설 계획시 공원과 적극적인 연계를 고려하여 개방적인 저층부 계획을 유도하라고 하였는바, 건축 설계시 이를 적극적으로 반영하여 시행될 필요는 없는지 살펴보아야 할 것임.

전문위원	김정덕	입법조사관	최문숙
------	-----	-------	-----

붙임 1 디지털금융지원센터 운영계획(안)

☐ 관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총 7명 (센터장 1, 총무 3, 사업지원 3)

2) 운영주체 및 운영방법 : 민간 또는 공기관 위탁운영

- 글로벌 투자유치 전문기관인 서울투자청의 출자·출연기관 전환 이후 위탁 추진

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 109백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 임대료 : 69,147천원 기업지원공간 $627.22m^2 \times 6,650\text{원}/m^2 \times (1-3\%) \times 12\text{월}$ 코워킹스페이스 : $627.22m^2 \times 2,721\text{원}/m^2 \times (1-3\%) \times 12\text{월}$	계 : 69,147 48,551 20,596	
· 관리비 : 40,140천원 기업지원공간 $627.22m^2 \times 3,620\text{원}/m^2 \times (1-3\%) \times 12\text{월}$ 코워킹스페이스 : $627.22m^2 \times 1,878\text{원}/m^2 \times (1-3\%) \times 12\text{월}$	계 : 40,140 26,429 13,711	

○ 지출분야 : 연간 1,892백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 인건비 : 317,170천원 · 운영관리비 : 247,000천원 (운영관리비, 주차장운영비 등) · 유지관리비 등 : 32,000천원 (건축물 유지관리) · 강사료 : 1,296,000천원 (금융전문가 양성 강사료)	317,170 247,000 32,000 1,296,000	

※ 인건비 산출내역

구 분	직 급	직 위	인원	연간 총인건비	비고
	계		7	317,170	
센터장	4급	센터장	1	60,420	
팀 장	5급	팀 장	2	109,768	
관리직	8급	행정원	3	119,526	
관리직	9급	보조원	1	27,456	

□ 세부시설 운영계획

① 디지털금융지원센터 운영(지하3층~7층)

- 사업대상 : 서울시 소재 디지털금융기업
- 주요사업 : 디지털 금융기업 경영활동 및 네트워크 지원
- 운영방향
 - 서울 소재 핀테크기업 전체 대상으로 성장 지원 프로그램 제공
 - ▶ 핀테크랩, 국제금융오피스 등에 입주하지 못한 기업에 대한 적극 지원
 - 서울시 내 금융지원기관 간 연계·협력을 위한 플랫폼 구축
 - ▶ 각 기관별 인재풀, 지원사업 등을 연계하여 모든 기업이 서울시 금융 정책 혜택을 골고루 받을 수 있도록 지원



② 디지털금융전문대학원 이전·운영(8층~14층)

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

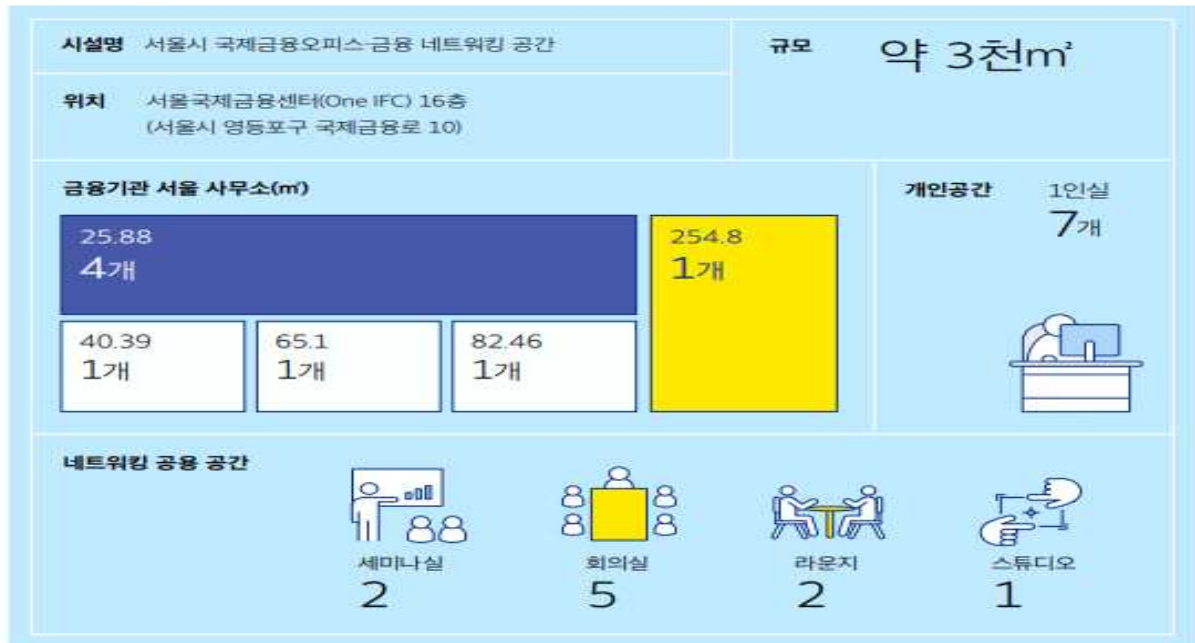
학위과정(MBA)	비학위과정
▪ 통계·수학·프로그래밍·기업재무 등 기초 ▪ (트랙1) 인공지능·데이터 사이언스 ▪ (트랙2) 핀테크 창업 ▪ (트랙3) 금융투자 및 자산운용	▪ (트랙1) 디지털 트랜스포메이션 ▪ (트랙2) 클라우드컴퓨팅과 빅데이터분석 ▪ (트랙3) 블록체인과 디지털 자산 ▪ (트랙4) 인공지능과 기계학습

- 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

붙임 2 디지털금융지원센터 신축부지 인접 서울시 금융지원시설

☐ 서울국제금융오피스

시설 조성 현황



☐ 서울 핀테크랩

사업개요



□ 서울 핀테크아카데미

- 금융산업 환경 변화에 대응하여 핀테크 분야의 전문인력을 양성하기 위해 핀테크 아카데미 과정을 개설하여 금융중심지로서 서울의 경쟁력을 강화하고자 함.
- 교육장소 : 금융투자교육원(서울시 영등포구 여의나루로 67-8)

추진실적

(2021.2. 기준)

◇ 금융·기술 양방면에 유능한 인력 공급의 기회 마련



◇ 금융종사자 및 재직자 대상 빅데이터·블록체인 기반 적용 사례 분석 등 현업에 즉시 활용 가능한 역량 강화

구분	수강생 현황				총계 (명)
	금융권 종사자	IT분야	학생	개인	
1기	13	8	6	-	27
2기	9	11	8	-	28
3기	31	5	13	3	52
4기	26	6	9	7	48
5기	16	7	12	12	47
총계(명)	95	37	48	22	202

② 생활(통일)문화센터 건립(취득목록 2번)

- 본 건은 ‘통일의집(고 문익환 목사 유택)’과 인접한 강북구 수유동 소재(527-32 외 1필지) 사유지(506.0㎡)를 협의취득하여 통일 관련 교육·체험 프로그램 공간으로 “생활(통일)문화센터”를 신축(652.39㎡)하려는 것으로, 총 사업비는 57억 4천 1백만원(전액 시비, 부지 매입비 포함) 규모임.
- 본 건은 “(가칭)통일문화센터” 명칭으로 2019년 제1차 수시분 관리계획안을 제출하여 의회 의결(제286회 임시회(2019.4.30.))을 받은바 있으나,
- 취득 대상 부지 협의매입 등 사업 절차의 지연으로 신축비 기준가격(39억 8천 1백만원)이 당초(29억 4천 1백만원) 대비 35.3%(10억 4천만원) 증가한 사유로, “생활(통일)문화센터”로 명칭 변경과 함께, 공유재산관리계획 변경 계획을 수립하여 다시 의회 의결을 받으려는 것임.
- ※ 기준가격(토지 포함) 합계는 당초(43억 5천 3백만원) 대비 13.0%(13억 8천 8백만원) 증가한 49억 1천 8백만원 규모임.

〈 기준가격 요소별 변경 내역 〉

구분		항목	소재지	면적(㎡)	기준가격 (천원)	당초 대비 증감율(%)
소계			-	-	4,352,617	-
당초	취득	토지 매입	강북구 수유동 527-32	225㎡	654,000	-
			강북구 수유동 527-39	281㎡	758,000	-
		건물 신축	강북구 수유동 527-32 외 1필지	667㎡	2,940,617	-
소계			-	-	4,917,932	13.0
변경	취득	토지 매입	강북구 수유동 527-32	225㎡	458,000	△30.0
			강북구 수유동 527-39	281㎡	479,000	△36.8
		건물 신축	강북구 수유동 527-32 외 1필지	652.39㎡	3,980,932	35.3

〈 공유재산관리계획 변경계획 수립 관련 규정 〉

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획)

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

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

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

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]

2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

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

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

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

라. 삭제 <2022. 4. 20.>

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

〈사업 개요〉

- 위 치: 서울특별시 강북구 수유동 527-32, 39번지
- 사업기간: 2016. 9월 ~ 2024. 3월
- 소요예산: 5,741백만원 〈시비 100% (자체재원) / 일반회계〉

연도	계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
당초	4,353	58	-	-	1,534	1,270	1,491	-	-	-
변경	5,741	58	-	-	1,534	337	202	1,020	970	1,620

※ 기 편성된 예산 내역 : 3,151백만원

※ 증액사유 : 실시설계가 완료됨에 따라 건축사업 적정성 사전검토 및 설계공모에 따른 총사업비 재산정, 물가상승 및 안전관리자 배치 외 설계 자문회의 때 건의된 사항 등을 반영하여 총사업비가 증액됨

○ 사업규모

- 토지 : 506㎡ [지목 : 대, 현황 : 공사 예정] ※ 소유자 : 서울시

- 건물 : 652.39㎡ [지상 2층, 지하 1층] ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도
취득	토지 매입	수유동 527-32	225.0	생활(통일)문화센터 건립	225.0	생활(통일)문화센터 건립
		수유동 527-39	281.0	생활(통일)문화센터 건립	281.0	생활(통일)문화센터 건립
	건물 신축	지하1층	232.80	주차장, 수장고, 다용도실, 공용공간	226.09	교육준비실, 자료실, 임산부휴게실, 주차장, 기계실
		지상1층	269.71	전시실, 소강당, 자료실, 사무실, 공용공간	268.73	홀(로비), 사무실, 회의실, 다목적실-1, 다목적실-2
		지상2층	153.75	전시실2, 공용공간	156.98	다목적실-3, 다목적실-4

○ 계약방법: 〈토지매입〉 협의취득 / 〈건물신축〉 공개경쟁입찰

○ 문화본부는 서울특별시가 운영하는 통일 관련 교육·체험 시설이 없고, 사업부지 주변은 근현대사 민주화·통일운동 관련 기관*이 위치하여 협업 체계 마련이 용이하여, '통일의 집' 인근에 생활(통일)문화센터를 건립하려는 것으로,

* 국립통일교육원, 근현대사기념관, 통일의 집, 4·19 기념관, 순국선열 묘소 등

- 시설 조성 후 평화·통일 교육 사무를 관장하는 행정국 남북협력과에 시설 및 운영을 이관함으로써 민간단체와 네트워크 활용을 통한 전문성 및 시설 운영의 활성화를 도모할 수 있을 것으로 기대하고 있음(출처: 공유재산관리계획 사업설명서).

시 설 조 성(안) : 통일문화센터

주 소	규 모	비 고
강북구 인수봉로 251-9	대지 225㎡, 연면적 141.84㎡	주택(2곳)을 매입하여 (가칭) 통일문화센터 건립
강북구 인수봉로 249-10	대지 281㎡, 연면적 221.40㎡	

※ 통일의집(문익환 목사 유택, 인수봉로 251-38)은 현재 (사)통일의집에서 운영중



통일의집[박물관] 전경



조성예정지

〈본 사업 추진 경과〉

○ 2016. 9. ~ 2017. 5. 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역

타당성용역 결과 (용역기간 '16. 9. ~ '17. 5.)

- ▶ 경제적 타당성 검토결과 B/C>1보다 높은 상태로(1.19) 통일문화센터의 건립 타당성은 확보되었으며, 아울러 교육·체험 시설 건립을 통한 서울시민의 통일의식 고양, 독립·민주·통일로 이어지는 강북구의 문화역사공간의 시너지 효과 등을 고려했을 때, 서울 시정에 기여하는 바가 많아 해당 사업을 추진할 필요가 있음

○ 2018. 4. 문체부 공립박물관 설립타당성 사전평가

- 박물관 시설로서의 협소함을 고려 박물관 시설이 아닌 문화시설로 변경하여 추진 권고

○ 2018. 5. (가칭)통일문화센터 건립 기본계획수립

○ 2018. 7. 시 투자심사 (조건부)

- 체험·전시 운영 프로그램의 구체화 및 통일 관련 콘텐츠 개발 필요

시투자심사 결과 - 조건부 적정('18. 7.26)

- ▶ 사 업 명 : (가칭)통일문화센터 건립
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진

▶ 심사내용

- 체험·전시 운영 프로그램의 구체화 및 통일 관련 콘텐츠 개발 필요
- 학생 대상 통일교육프로그램 관련하여 각급 학교 및 교육청과 긴밀한 협력체계 구축 후 사업추진

▶ 처리계획

- 향후, 운영 부서(남북협력과)에서 운영 관련 TF를 통한 운영 프로그램 구체화 및 교육청과 협력 체계 구축 예정
- 운영 관련 TF 외에 통일부와 협업체계를 구축하여 다양한 콘텐츠 개발 예정

○ 2018.10.행안부 중앙투자 심사 (조건부)

- 통일부 등 통일관련 부처와 협의 및 수요자 접근성 향상을 위한 방안 마련

중앙투자심사 결과 - 조건부 적정('18. 10.31)

▶ 사 업 명 : (가칭)통일문화센터 건립

▶ 심사결과 : 조건부 추진

▶ 심사내용

- 통일부 등 통일관련 부처와 협의하여 교육, 체험, 기획전시 등에 대한 프로그램 개발, 콘텐츠 연계방안 마련
- 통일 관련 공공성을 가진 기관과 합리적인 위탁운영 방안 수립하여 운영비 최소화 방안 마련
- 수요자 접근성 향상을 위한 최적의 입지검토 필요

▶ 처리계획

- 향후, 운영 부서에서 통일부와 협업체계를 구축을 통한 콘텐츠 개발 및 운영방안에 대해 수립할 예정
- 부지 접근성 증대를 위한 행·재정적 조치 검토 예정
예) 대중교통 증편 및 주차편의 제공, 단체관광객을 위한 대형버스 주차장 임대 검토 등

○ 2019. 1. ~ 2019. 4. 공유재산관리계획 및 심의

○ 2019. 6. (가칭)통일문화센터 건립 적정성 검토

○ 2019.12. (가칭)통일문화센터 건립 변경계획 수립

○ 2020. 3. (가칭)통일문화센터 건립 변경계획 수립(2차)

○ 2020. 4. ~ 2020. 9. 부지매입 계약 체결

○ 2020.11. ~ 2021. 1. 설계공모(당선자: (주)건축사사무소 오브)

○ 2021. 3. ~ 2022. 3. 설계용역 계약 및 착수

○ 2022. 4. ~ 2022. 6. 계약심사 완료

- 또한, 문화본부는 본 사업비(신축)의 증가 사유를 부지 협의매입의 지연과, 실시설계의 지연에 따른 신축비용 등의 인상에 따른 것으로 설명하고 있으나,
- 본 변경계획에 따른 사업비 증액 규모의 적정성에 대한 검증과 함께, 향후 추가 예산 투입의 가능성은 없는지 여부 등을 살펴보아야 할 것임.

※ 기 투입된 비용은 부지 매입비 등 31억 5천만원 수준임.

(사업설명서 중)

- 소요예산: 5,741백만원 <시비 100% (자체재원) / 일반회계>

연도	계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
당초	4,353	58	-	-	1,534	1,270	1,491	-	-	-
변경	5,741	58	-	-	1,534	337	202	1,020	970	1,620

※ 2022년까지 투입된 비용 합계 3,151백만원

※ 부지 매입 지연: 매입 부지 중 한 필지 가격 인상 요구(당초 2019년 6월에서 2020년 2월로 변경)

※ 실시설계 지연으로 2021년 3월 ~ 10월초 계획에서, 22년 3월말 완료

<설계용역 기한 연장 사유>

☐ **설계용역 기한 연장 사유**

- '21. 3. 9. 설계용역 계약 및 착수 (~ '22. 3.31.)

- 설계용역 준공기한 연장('21. 10. 4. → '22. 1.14, 중 92일) : 기존건축물 안전진단 및 석축안정성 평가 등 구조안전에 대한 추가업무에 따른 기간 연장
- 설계용역 준공기한 연장('22. 1.14. → '22. 3.31, 중 76일) : 건축물 및 경계부 석축 안정성 평가

- 본 변경계획 수립의 원인이 되는 신축비의 기준가격 증가(10억 4천만원) 내역은, 사업지연으로 인하여, 시설 공사비(58.3%, 11억 9천만원 증), 감리비(1,684.0%, 4억 2천 1백만원 증), 설계 및 공고비(75.8%, 1억원 증), 시설부대비(114.3%, 8백만원 증), 시설운영비(△6억 7천 9백만원(전액))의 상승에 따른 것임.

〈사업비 산출 상세 변경내역〉

☐ **사업비 변경(증액) : 4,353백만원 → 5,741백만원 (+ 1,388백만원)**

○ **시설 공사비 : 2,040백만원 → 3,230백만원 (+ 1,190백만원)**

- 준거 건물 사례 참조에 따른 공사비 재산출 (적정성 사전검토) : + 719백만원
- 물가상승에 의한 공사비 증액 : + 296백만원
- 설계자문회의 사항 반영 (골조공사 추가, 인테리어 요소 추가) : + 96백만원
- 안전관리자 배치 : + 80백만원

○ **감리비 : 25백만원 → 446백만원 (+ 421백만원)**

- 감리비 재산출 (적정성 사전검토) : + 250백만원
- 안전관리 건설사업기술인 배치 : + 167백만원
- 해체공사감리 용역비 : + 4백만원

○ **토지보상비 : 1,412백만원 → 1,760백만원 (+ 348백만원)**

- 감정평가를 통한 토지 매입비 재산정 : + 348백만원

○ **설계 및 공모비 : 132백만원 → 232백만원 (+ 100백만원)**

- 설계 난도 상승 및 인증에 대한 비용 반영 : + 74백만원
- 설계의도구현 비용 : + 26백만원

○ **시설부대비 : 7백만원 → 15백만원 (+ 8백만원)**

- 감리비 재산출 (적정성 사전검토) : + 250백만원

○ **시설운영비 : 679백만원 → 0백만원 (- 679백만원)**

- 향후, 운영부서에서 별도 편성 예정 (운영부서 : 남북협력과)

〈사업비 산출 변경내역〉

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)
총 계		①+②+③+④	4,353,000	①+②+③+④	5,740,932
공사비		소 계(①)	2,040,000	소 계(①)	3,230,599
	건 축	· 건축공사비 : - $667.52m^2 \times 3,019$ = 2,015,000 (‘17년 공공건축물 가이드라인	2,040,000	· 실시설계 준공에 따른 공사비 재산정 - $652.39m^2 \times 3,937 \times 18.94\%$ = 3,054,908	3,230,599
	설 비				

				· 방수공사 공법 추가 = 3,691	
	전 기	문화집회시설)		· 기존건축물 공사 추가 = 33,000	
	통 신	· 철거공사비 - $363.24m^2 \times 67$ = 25,000		· 전사판 보완 및 인터리어 추가 = 59,000	
	토 목			· 안전관리자 배치 = 80,000	
	기 타			※ 철거공사비 공사비에 포함	
용역비		소 계(②)	215,000	소 계(②)	735,333
	기본조사 용역	· 타당성조사비 1식 = 58,000	58,000	· 타당성조사비 1식 = 58,000	58,000
	실시설계 용역	· 설계비 : 건축공사비 5.04% = 101,000 · 설계공모비 : 설계비 10% = 11,000 · 측량조사비 : 건축공사비의 1% = 20,000	132,000	· 중급→상급에 따른 설계비 재산정 = 190,122 · 설계공모비 = 15,861 · 설계의도구현 반영 = 25,850	231,833
	감리 용역	· 감리비 : 건축공사비 1.26% = 25,000	25,000	· 적정성 검토에 따른 감리비 재산정 = 275,000 · 안전관리 건설사업기술인 배치 = 167,000 · 해체공사감리 용역비 = 3,500	445,500
보상비		소 계(③)	1,412,000	소 계(③)	1,760,000
	토지매입비	· 토지보상비 - 개별공시지가 적용 (자목별 보상배율 1.4 반영) · 건물보상비 - 건축물 포함 예상 매입 비용 적용	1,412,000	· 감정평가 금액에 의한 협의 매입 - 수유동 527-32 = 811,890 - 수유동 527-39 = 931,014 - 기타 비용 = 15,860	1,760,000
기타		소 계(④)	686,000	소 계(④)	15,000
	시설부대비	· 시설부대경비 : 건축공사비 0.36%	7,000	· 적정성 검토에 따른 감리비 재산정 = 15,000	15,000
	전시교육 사업비	· 전시교육사업비 - 사료관리체계구축비 = 355,124천원 - 전시계획비 = 323,646천원	679,000	· 전시교육사업비 전액 감액 - 향후 운영부사에서 편성할 예정	0

- 본 사업부지는 협의 매입 대상으로, 그 비용은 당초 매입 책정액*(14억 1천 3백만원) 대비 24.6%(3억 4천 8백만원) 증가된 17억 6천만원(감정평가 평균액, 부대비 포함) 수준으로써, 매입비용의 증가 사유는 협의매입을 위한 감정평가 금액의 반영에 따른 것임.

* 중앙투자심사 자료 추정가격 범위(1,209백만원 ~ 1,413백만원)

※ 부지 매입비: 감정평가액(2개 기관 산출 평균(합계 1,739,356천원))

〈협의 매입 관련 규정〉

「2022 공유재산 업무편람」 (67~68쪽)

취득가액 결정

가. 협의 매입

- 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정하여야 함
- 그 가격은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득
- 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있으나 법령에 규정된 절차는 아님.

- 한편, 부지매입 경과를 살펴보면, 협의매입(감정평가액)을 추진(2019.6.)하는 과정에서 매입대상 두 필지 중 한 필지(수유동 527-39, 281㎡) 소유자의 매각의사 철회로 대체부지를 물색하게 되는 등 사업이 지연*되어 오다가,

* 당초 매입계획 2019년 6월 → 2020. 2월로 지연

- 재협의를 성사(2020.2.20.)되어 두 필지에 대하여 감정평가액으로의 협의를 통해 일괄 매매계약을 체결(2020.4.3.)하게 된 것임.

〈부지매입 추진 경위〉

- 2018. 5.23. (가칭)통일문화센터 건립 기본계획 수립
 - 강북구 수유동 527-32, 527-39 사유지 시 매입 후, 신축 추진 방향
- 2019. 6.~ 8. 토지 감정평가 후 대상지 중 한 필지 매각의사 철회
 - 토지 소유자(유○○)와 매매가격에 대한 견해차로 토지매입 결렬

▶ 매각의사 철회지 : 527-39 필지

(감정평가 결과 : 929백만원, 소유자 기대금액 1,400백만원)

- 감정평가 결과 : 총1,739백만원(527-32번지 810백만원, 527-39번지 929백만원)
- 감정평가 방법 : 2개의 감정평가법인(서울시, 토지소유자 각각 1개 법인 선정)을 선정, 평가한 감정평가금액의 산술평균액으로 매입금액을 정함

※ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조2항에 의거 감정평가액은 평가일로부터 1년 동안 적용 가능

- 2019. 9.~12. 인근 대체부지 물색 → 부지 확보 곤란
- 2019.12.23. (가칭)통일문화센터 건립 변경계획 수립
 - 예정지 내 한 필지 소유자 매각의사 철회로 확보 가능부지(527-32) 내 용적률을 높여 추진
- 2020. 2.20. 매각철회지(527-39) 소유자 매매 재협의 요청
 - 토지 소유자 매각의사 확인 후 매각확약서 수신(2.20.), 재협의 완료(3.12.)
- 2020. 3.27. (가칭)통일문화센터 건립 변경계획(2차) 수립
 - 매매 재협의 완료에 따라 당초 두 필지 조성안으로 재변경하여 추진
- 2020. 4. 3. 부지 매입계약 체결(527-32, 527-39)
- 2020. 8.6. / 9. 3. 부지 소유권 이전 등기 완료

○ 다만, 문화본부는 시설 및 운영을 행정국에 이관하는 계획 외에는 본 변경 계획 제출까지 시설 운영안이나 프로그램 및 유관시설*과의 연계 방안 등 구체적 운영계획을 제시하지 못하고 있는바,

- 의회 의결을 목적으로 하는 안건 제출에 있어서 보다 완결성있는 계획 수립을 위한 문화본부의 노력이 요구된다고 하겠음.

※ 2018. 7. 시(市) 투자심사 결과(조건부): 체험.전시 운영 프로그램의 구체화 및 통일 관련 콘텐츠 개발 필요

〈본 사업설명서 중 발체〉

☐ **관리운영계획(안) ※ 향후, 운영 부서에서 구체적인 운영 방향 수립 예정**

- 1) 조직 및 운영인력 : 총 5명
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위탁운영 (미정) (이하 생략)

※ 통일부에서는 국민들에게 북한실상을 올바르게 알리고, 건전한 통일관을 확산하기 위해 전국 13개 지역에 통일관을 운영하고 있음.

- 한편, 「통일교육 지원법」에서는 “통일교육은 자유민주적 기본질서를 수호하고 평화적 통일을 지향하여야 하며, 개인적·당파적 목적으로 이용되어서는 아니 된다” 라고 규정하고 있는바,
- 향후 직접 운영하는 방안 검토와 함께 위탁 운영 시 위탁기관 선정에 있어서 법 취지에 적합한 운영자 선정에 면밀한 준비가 필요할 것으로 사료됨.

「통일교육 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2018. 3. 13.>

1. “통일교육”이란 자유민주주의에 대한 신념과 민족공동체의식 및 건전한 안보관을 바탕으로 통일을 이룩하는 데 필요한 가치관과 태도를 기르도록 하기 위한 교육을 말한다.

2..~3. (생략)

제3조(통일교육의 기본원칙) ① 통일교육은 자유민주적 기본질서를 수호하고 평화적 통일을 지향하여야 한다.

② 통일교육은 개인적·당파적 목적으로 이용되어서는 아니 된다.

- 한편, 문화본부는 본 사업의 필요성으로 서울특별시에는 통일시대를 대비하여 통일 관련 교육·체험 시설이 부족하여 본 사업과 같은 시립시설의 확충이 필요한 것으로 설명하고 있으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 보완 방안 마련이 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업 타당성을 살펴보면, 문화본부는 2017년 자체 타당성 분석 용역 결과 경제적 타당성이 확보된 것으로 설명하고 있으나,

타당성용역 결과 (용역기간 '16. 9. ~ '17. 5.)

- ▶ 경제적 타당성 검토결과 B/C>1보다 높은 상태로(1.19) 통일문화센터의 건립 타당성은 확보되었으며, 아울러 교육·체험 시설 건립을 통한 서울시민의 통일의식 고양, 독립-민주-통일로 이어지는 강북구의 문화역사공간의 시너지 효과 등을 고려했을 때, 서울 시정에 기여하는 바가 많아 해당 사업을 추진할 필요가 있음.

- 시(市) 투자심사(2018.7.26.)에 따른 서울연구원 공동투자관리센터 분석에 의하면 경제적 타당성(B/C 비율 0.74)이 부족한 것으로 분석되고 있는바, 사업 효용 증대를 위한 추가적인 운영방안 마련이 요구된다고 하겠음.

검토 종합의견

사업요약	○ 해당사업은 통일의 집 인접 부지에 통일관련 교육/연구/전시 기능을 수행하는 통일문화센터를 건립하는 사업			
사업계획 적정성 분석	구 분	적정	조건부적정	부적정
	사업계획 적정성 분석		✓	
	○ 통일에 대한 다양한 시각을 반영한 교육·체험·전시프로그램을 보완하고, 위탁운영 시 운영모니터링 방안의 추가 제시가 필요하며, 외부출장교육 수요에 대한 근거 제시 필요			
경제성 분석	(단위: 백만 원,%)			
	구 분	심사의뢰서	센터	비교(중값)
	재무성	PI	0.05	0.05
		FNPV	-5.665	-5.938
		FIRR	-	-
	경제성	BC Ratio	1.19	0.74
		NPV	1,116	-1,436
		IRR	6.61	-
	○ 해당사업의 경제성검토 결과 B/C비율 0.74, NPV -1,436백만원			

※ 문화본부는 민간업체 선정시 제안서 평가 항목에 이를 반영할 예정임.

- 둘째, 주로 학생을 대상으로 통일 관련 교육·체험을 목적으로 운영하고자 하는 본 시설의 입지 조건을 보면, 차도(인수봉로)에서 시설로 들어가는 이면도로의 폭(3.5m)이 협소하고, 경사도로로써 차량의 접근성 및 안전성이 떨어지며, 주차시설 규모는 지하1층의 5면(계획)에 불과한 상태인바,

※ 주차공간 5대, 대형차 진입불가(폭 3.5m), 지하철역 750m(가오리역 도보 12분) 등



- 학생 등 단체 방문을 대비한 대형버스 주차장 확보와, 개별 차량의 통행로 및 주차시설의 확대, 보행자의 안전을 위한 보차분리(보행로와 차도의 분리), 회차 시설 설치 등 보완 대책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

※ 서울특별시 수시 투자심사(2017년 10월) 결과 반려 사유

: <사업계획 재검토> 부지 적합성 및 통일부 통일센터와의 중복성 검토 필요

※ 문화본부는 대형버스 주차장은 인근 강북문화재단 예술센터를 이용하고, 마을버스 확대 등 대중교통 확대 등을 강북구와 협의할 계획으로 설명하고 있음.

전 문 위 원	김 정 덕	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

③ 서울시-영등포구 재산 교환(취득목록 3번, 처분목록 1번)

- 본 건은 영등포구에서 생활SOC 복합화 사업인 “양평동 공공복합시설 건립”을 위해 사업 부지내 시유지(영등포구 양평동4가 323-1번지 외 6필지, 5,455.50㎡) 및 건물(영등포구 양평동4가 323-1번지 2개동 등 총 3개동, 4,869.24㎡)과 구유지인 서울시립문래청소년수련관(영등포구 문래동3가 73, 2,348.9㎡) 토지를 교환하고자 하는 것으로 취득재산가액(기준가액)과 처분재산가액(기준가액)은 151억원 규모임.

〈 교환대상 재산현황 〉

구분	취 득 (市 ← 區)	처 분 (市 → 區)								
위치	문래동3가 73	양평동 4가 323-1 (생활 SOC 사업대상지)	양평동 4가 323-3*	대림동 906-116	당산동 6가 350-3	당산동 6가 350-4	당산동 6가 350-16	신길동 232-20		
재산관리관	청소년정책과	도로계획과			재산관리과				조경과	주차계획과
현황	문래청소년수련관	자치구 자재창고	도로	도로 잔여지				마을공원	지하주차장	
지목	대	도로	건물(2)	도로	대				공원	건물(1)
면적(㎡)	2,348.9	1,718.6	266.39	287.5	200	54.8	42.3	60.3	3,092	4,602.85
재산가액 (천원)	15,098,729	7,537,779	13,906	420,613	852,800	209,994	162,094	270,204	3,716,584	1,914,785
		15,098,759								

※ 등가 교환을 위해 양평동 4가 323-1(1,062㎡) 중 287.5㎡ 만큼 분할하여 교환.
차액(30천원)은 영등포구에서 부담.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 영등포구에서 추진중인 생활SOC 복합화사업을 위한 시유지 제공 및 영등포구 소유인 문래청소년수련관(건물 소유: 서울시) 토지 교환
- 용도 : [취득재산] 서울시립문래청소년수련관으로 활용 중
[처분재산] 도로잔여지, 마을공원, 공원지하주차장

○ 위치

- 취득재산 : 영등포구 문래동3가 73

- 처분재산 : 양평동3가 323-1[생활SOC 사업 대상지]

대림동 906-116 외 6필지(도로잔여지, 마을공원, 공원지하주차장)

○ 사업기간 : '21.11월 ~ '22.12월

○ 소요예산 : 없음

○ 사업규모

구분	항목	필지 및 층수	면적(㎡)	이용현황 및 활용목적	참고사항
취득	토지	1필지	2,348.90	문래청소년수련관(시립시설)	
처분	토지	7필지	5,455.50	생활 SOC 사업대상지 외 마을공원 등	
	건물	지하1층	4,602.85	마을공원 지하 주차장	신길동 232-20
		지상1층	175.0	창고	양평동4가 323-1 2개동
		지상1층	91.39	숙직실, 사무실, 창고	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지	영등포구 문래동3가 73	2,348.9	6,428	15,098,729
처분	토지	영등포구 양평동 4가 323-1	1,718.6	4,386	7,537,779
	토지	영등포구 양평동 4가 323-3	287.5	1,463	420,613
	토지	영등포구 대림동 906-116	200.0	4,264	852,800
	토지	영등포구 당산동 6가 350-3	54.8	3,832	209,994
	토지	영등포구 당산동 6가 350-4	42.3	3,832	162,094
	토지	영등포구 당산동 6가 350-16	60.3	4,481	270,204
	토지	영등포구 신길동 232-20	3,092	1,202	3,716,584
	건물	영등포구 신길동 232-20	4,602.85	시가표준액	1,914,785
	건물	영등포구 양평동 4가 323-1	175.0	시가표준액	7,875
			91.39	시가표준액	6,031

○ 교환방법 : 공시지가에 의한 교환(교환차액 현금정산)

○ 추진근거

- 양평동 공공복합시설 건립 지원을 위한 서울시-영등포구 재산 교환 추진계획
(행정1부시장 방침 제236호, '22.09.21.)

- 교환취득하고자 하는 영등포구 구유지는 서울시립문래청소년수련관 부지로 사용하고 있는바, 재무국은 서울시 소유인 건물 노후화('86년 준공)에 따른 향후 신축 등에 대비하기 위하여 토지 소유권 취득이 필요하다는 입장임.

<시립문래청소년수련관>

- 위치/면적 : 영등포구 문래동3가 73, 토지 2,348.9㎡, 건축면적 5,610㎡
- 소 유 자 : 토지(영등포구), 건물(서울시, 86년 승인, 지하1층/지상 4층)
- 토지가액 : 15,098,729천원(6,428천원/㎡)
- 사용현황 : 시립문래청소년수련관으로 민간위탁 운영 중



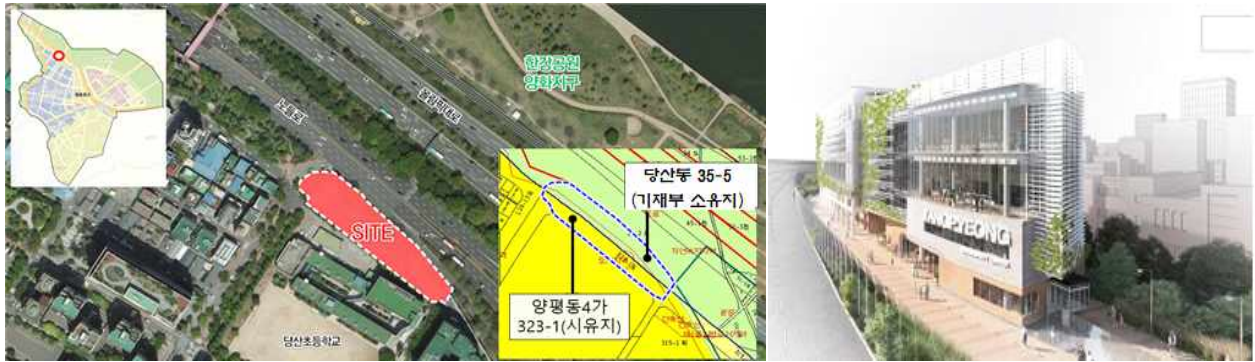
추진경위 및 향후계획

- '19. 8. ~ '21.11 : 사유지 무상사용 및 용도폐지 등 협의(영등포구→도로계획과)
- '21.11.24 : 사유지 취득을 통해 사업 가능 통보
 - 생활SCO사업은 자치구 고유사유로 영구시설물 축조 동의 요구 시 무상사용은 불가하며, 우선적으로 자치구가 토지 매입하거나 재산을 교환 추진 타당
- '21.12. ~ '22. 5 : 교환 협의(영등포구-도로계획과, 자산관리과)
 - 구 소유인 문래청소년수련관 부지와 사유지인 생활SOC 부지 교환 협의
- '22. 9.21 : 양평동 공공복합시설 건립 지원을 위한 서울시-영등포구 재산 교환 추진계획(부시장 방침)
- '22. 9.22 : '22년 제5차 서울시 공유재산심의회(결과 : 적정)
 - (서울시) 시장-구청장 간담회 및 합의 추진
- '21.11. 9 : 채납행정청 지정 및 재산교환에 관한 합의(서울시장↔중로구청장)
 - 돈의문박물관마을 대지 9,042.5㎡를 市(6,123.6㎡)와 區(2,918.9㎡)로 채납
- '22. 9.22 : '22년 제3차 서울시 공유재산심의회(결과: 적정)
- '22. 12 : 교환계약 체결 및 소유권 정리
- '22. 12 : 취득재산 재산관리관 지정

※ 또한, 영등포구 지역주민들의 문화·생활체육 수요 충족을 위한 추진중인 생활SOC “양평동 공공복합시설 건립” 사업의 원활한 추진을 지원하기 위하여 시유지 교환이 필요하다는 입장임.

<양평동 공공복합시설 사업 개요>

- 사업기간 : 2019.8~2025.12
- 위 치 : 영등포구 양평동4가 323-1외 1필지
- 규 모 : 지하2층~지상4층(연면적 8,392.09㎡, 부지면적 2,979.6㎡)
 - 부지현황 : 2,979.6㎡(시유지 1,718.6㎡, 국유지 1,261㎡) ※ 국유지 사용 승인 완료(2022.1월)
- 사 업 비 : 33,825백만원(국비 4,103 / 시비 3,596 / 구비 26,126)
- 주요시설 : 체육시설(소규모 체육관, 수영장), 공공도서관, 어린이집 등



- 동 사업의 처분대상인 영등포구에 위치한 시유지는 현재 자재창고, 도로, 도로잔여지, 마을공원(마을공원지하주차장)등으로 이용하고 있으며, 다른 용도로 사용이 사실상 어렵고, 현재도 영등포구청이 재산을 위임 관리하고 있어 처분하여도 연속된 행정목적의 달성이 가능하며, 취득대상인 “서울시립 문래청소년수련관” 건물은 서울시 소유이고, 토지는 영등포구 소유로, 재산의 소유와 불일치를 해소하여 재산 활용의 효율적 관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 먼저, 재산교환의 주체인 영등포구 당해 토지처분에 대한 영등포구의회 of 공유재산관리계획 의결이 현재까지 이행되지 않은 상태로, 본 공유재산 관리계획안의 제출에 앞서 구의회 동의 여부 확인이 필요할 것으로 사료됨.

※ 2022년 11월 7일 현재 서울시와 영등포구 재산교환에 관하여 영등포구청장이 제출한 공유재산 관리계획안이 아직 영등포구의회에 제출되지 않았음.

○ 다음으로, 동 교환 대상 재산가액 산정은 관련법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제30조 및 동시행령 제27조제3항)에 따라 개별공시지가 재산가액 산정으로, 면적과 개별공시지가를 고려한 교환이나 취득토지(2,348.90㎡)와 처분토지(5,455.50㎡)의 면적이 2배 이상의 차이가 있고,

- 취득토지인 문래청소년수련관 부지는 문래역에 바로 인접한 대규모 사각형 모양의 토지로 향후 재산 및 활용가치가 높은 것으로 보이며, 처분토지는 자재창고(토지 및 건물 1,984.99㎡, 공시지가 75억5천2백만원), 도로(287.5㎡, 공시지가 4억2천만원), 도로 잔여지(4필지 357.4㎡, 공시지가 14억9천5백만원), 마을공원 및 공원지하주차장(토지 및 건물 7,94.85㎡, 공시지가 5억6천3백만원) 등으로 자재창고 부지(영등포구 생활SOC 건립 부지)의 경우 한강변에 입지한 부지로 향후 개발가능성 등이 있으나, 영등포구의 생활SOC 건립 추진 부지로 서울시가 영등포구의 원활한 사업 추진을 지원하기 위한 교환으로, 공유재산의 활용 측면에서 서울시에 유리한 교환 조건인지 살펴보아야 할 것임.

※ 또한, 처분대상 토지 중 신길 마을공원 및 공원 지하주차장은 교환후에도 마을공원 및 공영주차장 용도를 계속 유지하며, 향후 용도 변경시에는 서울시 관려부서와 협의하여 결정하도록 교환계약서(안)에 특약사항으로 하고 있음.

〈 처분대상 토지 및 건물 목록 〉

연번	종류	재산관리관	소재지	면적(㎡)	재산가액(천원) (‘22년 열람 ㎡ 공시지가)	사용용도
1	토지	도로계획과	양평동4가 323-1	1,718.6	7,537,779 (4,386)	자치구 자재창고
2	토지	도로계획과	양평동4가 323-4	287.5 (전체 1,062)	420,613 (1,463)	도로
3	토지	재산관리과	대림동 906-116	200	852,800 (4,264)	도로 잔여지
4	토지	재산관리과	당산동 6가 350-3	54.8	209,994 (3,832)	도로 잔여지

연번	종류	재산관리관	소재지	면적(㎡)	재산가액(천원) (’22년 열람 ㎡ 공시지가)	사용용도
5	토지	재산관리과	당산동 6가 350-4	42.3	162,094 (3,832)	도로 잔여지
6	토지	재산관리과	당산동 6가 350-16	60.3	270,204 (4,481)	도로 잔여지
7	토지	조경과	신길동 232-20	3,092	3,716,584 (1,202)	마을공원
8	건물	주차계획과		4,602.85	1,914,785 (시가표준액)	지하주차장
9	건물	도로계획과	양평동 4가 323-1	175	7,875 (시가표준액)	창고
10	건물			91.39	6,031 (시가표준액)	숙직실, 사무실, 창고

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

- 마지막으로, 본 재산교환을 위해 신길4 마을공원 지하주차장은 관련법령 (「공유재산 및 물품 관리법」 제12조)에 따라 회계(일반회계 → 교통사업특별회계)간 유상이관이 필요함에도, 2023년 제출된 예산안에서는 아직까지 반영되어 있지 않고, 교환계약 체결 후 향후 계획으로 예정하고 있는바, 유상이관 전 재산교환에 따른 처분이 적정한지에 대해서는 심도있게 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

〈 재산교환에 따른 회계간 유상이관 향후 계획 〉

○ 재산교환에 따른 회계간 유상이관

- 유상이관 대상 재산 : 신길4 마을공원 지하주차장, 1,914,785천원

(단위 : m², 천원)

소재지	면적	이관금액 (‘22 시가표준액)	시 설 명	재산관리관 (회계구분)
신길동 232-20 (신길4 마을공원)	4,602.85	1,914,785	신길4 마을공원 지하주차장	주차계획과 (교통사업특별회계)

- 유상이관 금액은 공시지가로 산정하고 10년간 분납(무이자) 가능
- 일반회계(청소년정책과) → 교통사업특별회계(주차계획과)

※ 회계간 재산이관은 유상 원칙, 공유재산심의회 심의시 무상이관 가능

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

전 문 위 원	김 정 덕	입법조사관	최 문 숙
---------	-------	-------	-------

붙임 1 처분토지 현황

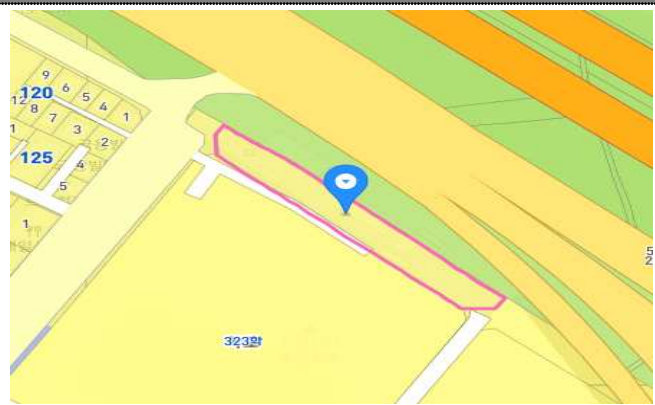
○ 처분 : 영등포구 양평동4가 323-1(토지, 건물 2개동)

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)

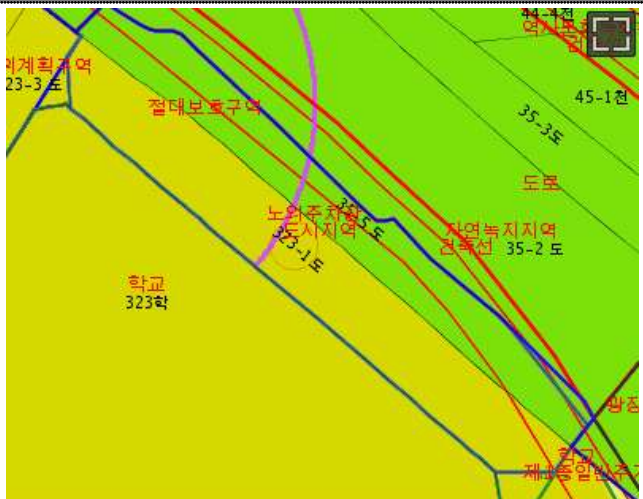


위치도

지적도



토지이용계획도



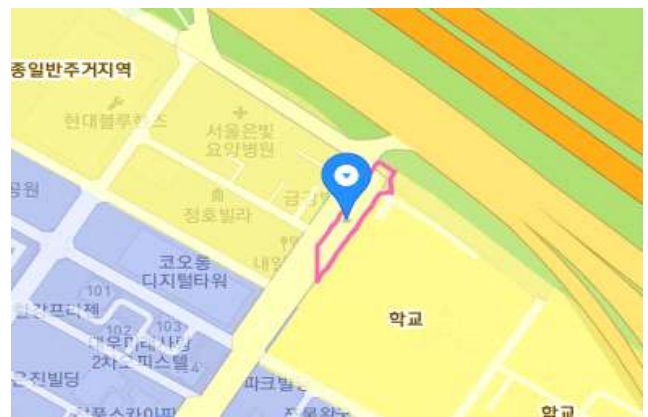
○ 처분 : 영등포구 양평동4가 323-3

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



위치도

지적도



토지이용계획도



※ 등가 교환을 위해 양평동 4가 323-3(1,062m²) 중 287.5m² 만큼 분할 후 교환 예정

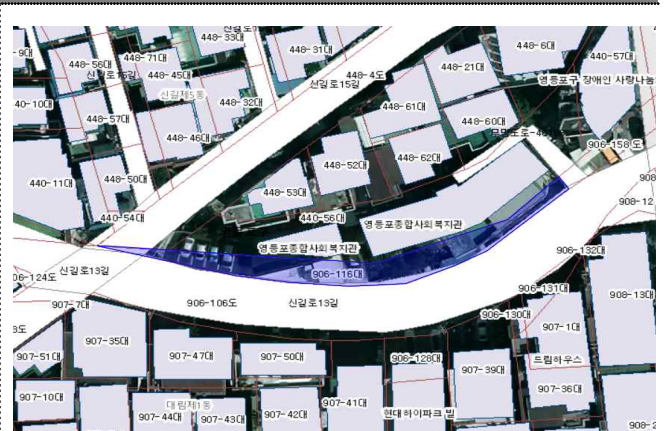
○ 처분 : 영등포구 대림동 906-116

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



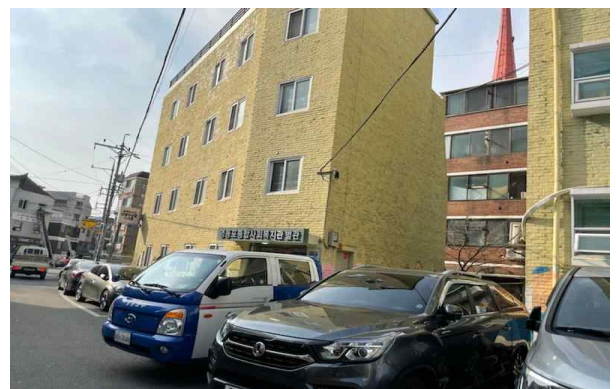
위치도

지적도



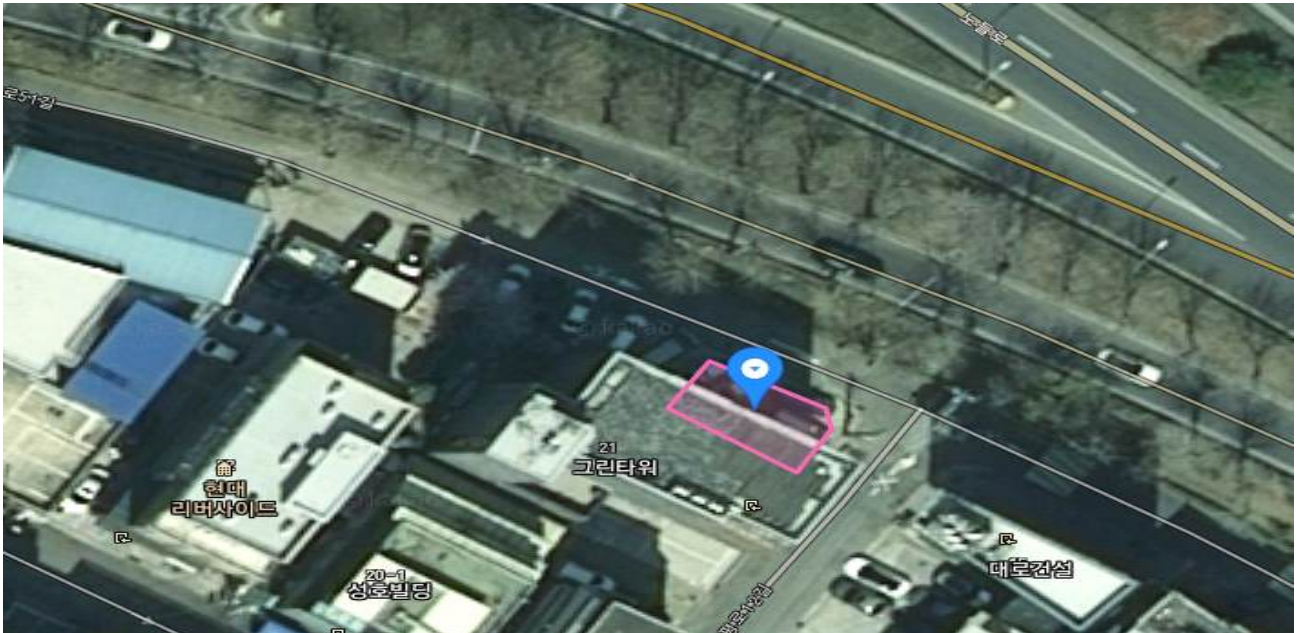
토지이용계획도

참고사진



○ 처분 : 영등포구 당산동6가 350-3, -4, -16

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



위치도

지적도



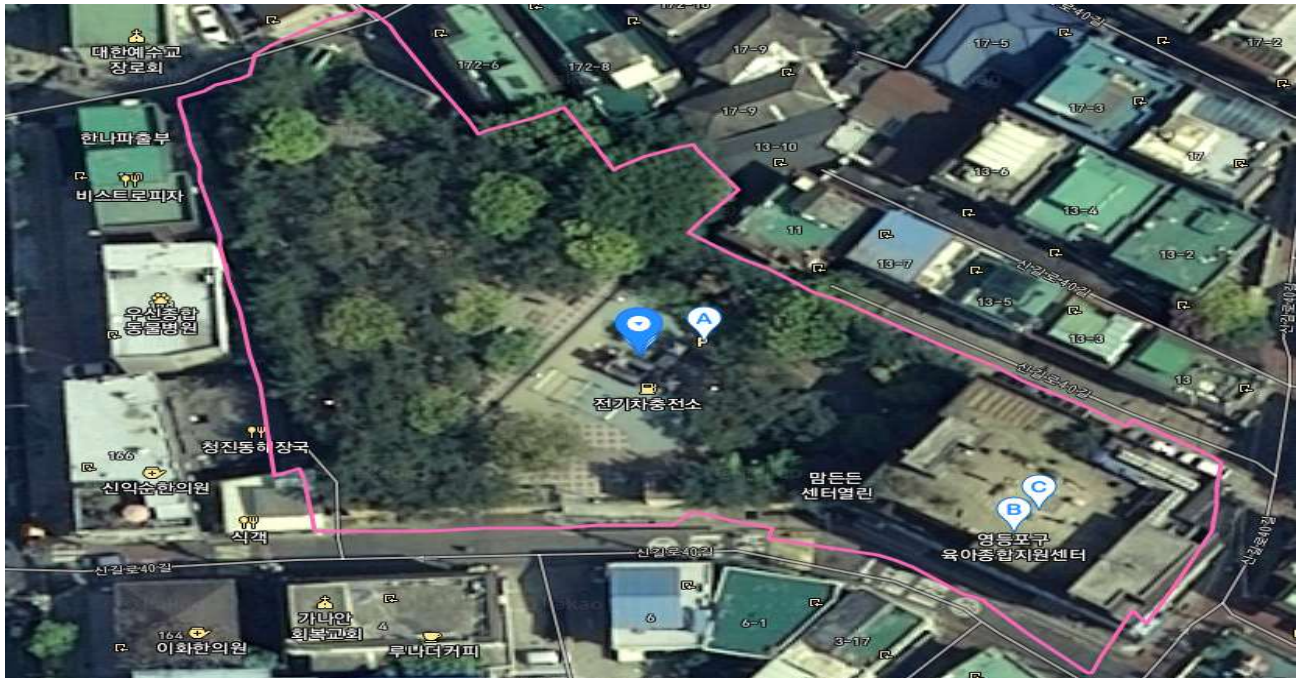
토지이용계획도

참고사진



○ 처분 : 영등포구 신길동 232-20(토지, 건물)

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



위치도

지적도



참고사진(공원)

참고사진(주차장)



4 이견희 기증관 건립을 위한 송현동 부지-국유지 교환(취득목록 4번, 처분목록 2번)

- 본 건은 ‘(가칭)이견희 기증관’ 건립을 위하여 서울시 소유지인 종로구(송현동 48~9외 6필지) 소재 토지(부지전체 면적(37,141.6㎡)중 9,787.0㎡)와 중앙정부 소유 토지(31,208.3㎡, 은평구 녹번동 7~4외 9필지)를 교환하려는 것으로 취득 및 처분 재산가액(공시지가)은 각 1,123억원(차액 없음) 규모임.

[사업 개요]

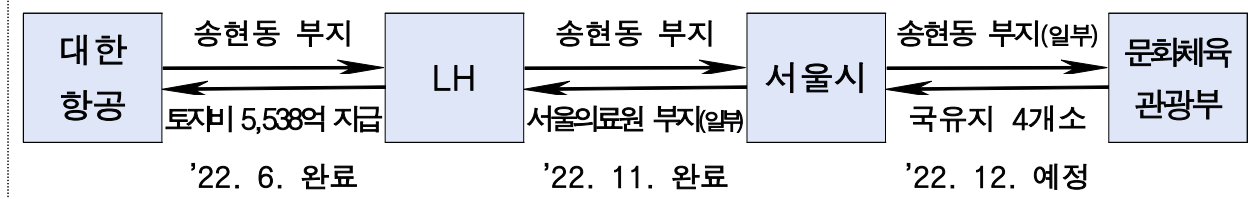
○ 사유지(송현동 부지) - 국유지 교환

- **목적및용도** : 사유지-국유지 교환을 통한 송현동 문화공원 내 (가칭)이견희 기증관 조성
- **위 치** : <취득> 은평구 녹번동 7-4 외 8개필지 [국유지]
<처분> 종로구 송현동 48-9번지 외 21필지 중 7개 필지 (37,141㎡ 중 9,787㎡)
- **사업기간** : '21.11. [계획 수립] ~ '22. 12. [교환 완료]
- **소요예산** : 없음 [개별공시지가에 의한 등가교환으로 교환차액 미발생]
- **기 편 성** : 없음
예 산
- **사업규모** : <취득> 토지 31,208.26㎡
<처분> 토지 9,787.00㎡
- **기준가격** : <취득> <토지> 112,357,982천원
[㎡당 공시지가 6,121천원×면적 7,524.7㎡ + 2,925천원×8,731㎡ + 2,944천원×2,229㎡ + 1,503천원×3,164㎡ + 3080천원×9,559.6㎡]

<처분> <토지> 112,357,982천원 [㎡당 공시지가 11,120만원 × 면적 9,787㎡][㎡당 공시지가 11,120천원×면적 9,009.2㎡ + 10,160천원×281㎡ + 21,190천원×410.5㎡ + 7,210천원×86.3㎡]
- **교환방법** : <토지교환>공시지가에 의한 교환

- 처분 토지인 종로구 송현동 부지의 경우, 사유지인 대한항공 소유 부지를 한국토지주택공사(LH)가 매입하여 서울시의 (구)서울의료원 부지 일부와 교환하는 3자 매매방식에 따라 취득한 것으로 지난 303회 정례회에서 공유재산관리계획 의결을 받았으며, 대한항공과 한국토지주택공사간 소유권이 이전되었으며, 서울시는 2022년 11월 11일 LH로부터 소유권을 이전 받은 상황임.

< 송현동 부지 소유권 이전 현황 >



[교환대상 재산 현황]

(단위 : 원)

구 분	지번	지목	면적	m당 공사가 (‘22.1.1. 기준)	부지가액	비고
대상 국유지	4개 부지(9필지)		31,208.3㎡		112,357,982,000	
서울혁신파크 부지	소계		7,524.7㎡		46,058,688,700	
	은평구 녹번동 7-4	대	6,934.7㎡	6,121,000	42,447,298,700	舊지번 산 1-89
	은평구 불광동 613-4	대	590.0㎡	6,121,000	3,611,390,000	舊지번 산 42-38
남산한양도성 전시관 부지	소계		10,960.0㎡		32,100,351,000	
	중구 회현동 1가 100-267	공	7,279.8㎡	2,925,000	21,293,415,000	
	용산구 후암동 30-65	대	337.2㎡	2,925,000	986,310,000	
	용산구 후암동 30-66	대	1,114.0㎡	2,925,000	3,258,450,000	
	용산구 후암동 30-184	대	2,229.0㎡	2,944,000	6,562,176,000	기존 30-84번지(7,546.2㎡) 에서 분필
수도자재센터 (환경지원센터) 부지	소계		3,164.0㎡		4,755,492,000	
	동작구 노량진동 1-2	수도	1,164.0㎡	1,503,000	1,749,492,000	
	동작구 노량진동 1-5	잡	2,000.0㎡	1,503,000	3,006,000,000	
국립중앙 박물관 부지	소계		9,559.6㎡		29,443,450,300	공부면적 169,194㎡ 중 일부
	용산구 용산동 6가 168-6	대	9,559.6㎡	3,080,000	29,443,450,300	

대상 사유지	7개 필지		9,787 m^2		112,357,982,000	송현동 부지 전체 면적 37,141.6 m^2
송현동 부지	송현동 48-9	대	6,509.2	11,120,000	100,182,304,000	*공부면적 21,136.1 m^2 중 일부
	송현동 48-3	대	2,500.0			*공부면적 6,754.7 m^2 중 일부
	송현동 58	대	281.0	10,160,000	2,854,960,000	
	송현동 60-1	대	410.5	21,190,000	8,698,495,000	
	송현동 72-1	도	1.2	7,210,000	8,652,000	
	송현동 49-4	도	48.8	7,210,000	351,848,000	
	송현동 60-3	도	36.3	7,210,000	261,723,000	

[(가칭)이건희 기증관 건립 개요]

【'이건희 컬렉션' 개요】

- 기증자 : 삼성그룹 故 이건희 회장 유족
- 주요내용 : 국보·보물 포함 총 23,181점을 국가에 기증
 - 주요 기증작(감정가 3조원 이상 추정 *일각에서는 10조원 이상으로 평가)
 - ▶ 청동방울, 월인석보, 인왕제색도, 천수관음보살도 등 유물 21,693점
 - ▶ 김환기, 나혜석, 박수근 등 근현대미술품 1,369점
 - ▶ 피카소, 모네, 고갱, 르누아르, 피사로, 샤갈, 달리 등 해외미술품 119점
- ※ 역사상 유래를 찾아보기 어려운 '세기의 기증'이라고도 불리며 CNN 등 세계적 이슈

【(가칭)이건희 기증관 건립개요】

- 대지면적 : 9,787 m^2 (건축면적 : 5,872 m^2)
- 건축연면적 : 30,000 m^2 (지하2층, 지상3층)
- 주요시설 : 전시실, 수장고, 자료실, 미술도서관, 갤러리샵 및 편의시설
- 건립예산 : 약 1,691억(전액 국비)/ 연간 운영예산 : 338억(전액 국비)

【추진 경과】

- '21.11.12. : 『(가칭)이건희 기증관 유치계획』 수립(행정1부시장 방침 제266호)
- '21.12.16. : 기증관 건립 관련 국유재산 교환부지 협의요청(문체부→서울시)
 - 문체부(안) : 혁신파크 폐천·남산한양도성·국립중앙박물관 및 중랑물재생센터 부지
 - ※ 국유재산 총괄청인 기재부에서 홍릉 부지에 대해 교환 불허(사유 : 타부처 활용 예정)
- '21.12.24. : 국유재산 교환부지 협의에 대한 회신(서울시 문화본부→문체부)

- 서울시(안) : 혁신파크 폐천·남산한양도성·국립중앙박물관 및 수도자재센터 부지
- '21.12.24. : 송현동-서울의료원(남측)부지 매매/교환계약 체결(시장방침)
- 송현동 대한항공 부지와 구)서울의료원(남측) 부지 교환/ 공유재산관리계획 시의회 의결
- '22. 1.10 : 교환대상 국유지(4개소) 관련 시장보고
- 혁신파크 폐천부지, 남산한양도성전시관 부지, 국립중앙박물관 부지, 노량진 수도 자재센터 부지
- '22. 7. 1. : 부지교환 관련 협의(서울시 공공개발기획단-문체부 문화기반과)
- 교환부지 위치(송현동 동측) 확정, 예정부지 정형화 및 도시계획시설 결정 필요성 등 논의
- '22. 7. 5. : (가칭)이건희 기증관 건립관련 국유재산 교환 협의(문체부→서울시)
- 교환대상 국유재산이 문화체육관광부로 관리청 이관 완료됨에 따라 부지교환 협조요청
- '22. 8. 8. : 송현동 부지-국유지 교환계획 수립(행정1부시장 방침)
- '22. 9. 22. : 공유재산심의회 심의

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : (가칭)이건희 기증관 건립을 위한 송현동 부지 - 국유지 교환계획
- ▶ 심사내용 : 사유지(송현동 부지)- 국유지 교환
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정 (공유재산관리계획 수립 전 송현동 부지의 소유권을 확보 할 것)
- ▶ 처리계획 : '22년 10월 말까지 송현동 부지 소유권 확보 예정 (공공개발기획담당관)

- 문화본부는 교환처분토지에 '이건희 기증관'이 개관하면 송현동 일대가 문화예술 핵심공간으로 조성되어 서울 문화경쟁력 강화와 관광객 증가 및 양질의 경제적 효과를 기대하고 있으며,

※ 연간 302만 명 방문, 이용객 방문 편익 연간 571억원, 향후 30년간 시설운영에 따른 고용효과 7,567명 기대(「이건희 기증관 건립 기본계획 연구」, 문화체육관광부, 2021)

※ 기증관 건축면적(9,787㎡)은 송현문화공원 부지의 약 26% 수준으로 공원과 어우러지는 미술관 건립을 통해 공원 활성화 기대

- 교환취득 토지는 서울시가 실질적으로 점유·사용하고 있고, 향후 전략적 개발 가능한 부지로써 대상 토지 취득을 통해 연간 28억원의 사용료를 절감하는 부가적인 효과도 있다고 밝히고 있음.

구 분		면적(m^2)	공시지가 (천원/ m^2)	기준가격 (천원)	예상 사용료 (천원)	
서울시 점유 현황	취 득	31,208.26 m^2		112,357,982	2,808,946	
서울혁신 파크	은평구 녹번동 7-4	6,934.7 m^2	6,121	42,447,299	1,061,182	1,151,466
	은평구 불광동 613-4	590 m^2	6,121	3,611,390	90,284	
한양도성 유적 전시관	중구화동1가100-267	7,279.8 m^2	2,925	21,293,415	532,335	802,407
	용산구 후암동 30-65	337.2 m^2	2,925	986,310	24,657	
	용산구 후암동 30-66	1,114 m^2	2,925	3,258,450	81,461	
	용산구 후암동 30-184	2,229 m^2	2,944	6,562,176	164,054	
수도자재 센터	동작구 노량진동 1-2	1,164 m^2	1,503	1,749,492	43,737	118,887
	동작구 노량진동 1-5	2,000 m^2	1,503	3,006,000	75,150	
용산가족공원	용산구 용산동 6가 168-6	9,559.56 m^2	3,080	29,443,450	736,086	736,086

※ 현재 국유지 취득(교환)계획에 따라 일부 무상사용 허가를 받은 상황으로
부지교환이 안 될 경우 문화체육관광부에 납부해야할 연간 사용료는 28억 원임.

[국유지 사용료]

- 산출방법 : 개별공시지가의 2.5% 적용
 - 근거 : 「국유재산법 시행령」 제29조(사용료율과 사용료 산출방법)
- 산출금액 : 2,808 백만원

- 다만, 문화체육관광부 국유재산과의 교환 추진과 관련하여, 서울시에 유리한
교환 조건인지 여부와 공유재산의 활용 가능성에 대해서 종합적인 논의가
필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 서울시는 동 교환 대상 재산가액 산정을 관련법령(「공유재산 및
물품 관리법」 제30조 및 동시행령 제27조제3항)에 따라 개별공시지가 재산
가액을 산정하였는 바, 개별공시지가에 의한 등가교환 방식이 적정하였는지에
대해서는 정책적 판단이 필요할 것으로 사료됨.

「공유재산 및 물품관리법」 제19조(처분 등의 제한)

① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물 변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우(이하 생략)

③ 제1항제2호에 따라 교환하는 행정재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.

「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등)

③ 법 제19조제3항에 따른 교환하는 행정재산의 가격 결정에 관하여는 제27조를 준용한다.

제27조(일반재산의 가격평정)

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조 제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

※ 동법 제31조(대부료율과 대부재산의 평가) : 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 해당 토지의 개별공시지가 적용

- 교환처분 토지는 종로구 송현동에 위치하여 교통 접근성이 용이하고, 주요 공공기관과 문화시설 등이 밀집하고 있어 재산 가치 상승 요인이 많은 것으로 보이는 반면,
- 교환취득 토지 중 일부는 지목이 하천, 임야, 수도용지 등으로 재산 및 활용 가치가 떨어질 것으로 보이는 바, 비록 개별공시지가를 고려한 교환이라고 볼 수 있으나, 공유재산의 입지 요소와 효율적 활용 방안 등을 종합적으로 검토하였는지에 대한 추가적인 논의가 필요할 것으로 사료됨.

〈교환가격 및 재산가액 산정〉

구 분	취득 국유재산	처분 시유재산
위 치	은평구 녹본동 7~4 외 8필지	종로구 송현동 48~9 외 7필지
지목	하천, 수도용지, 임야 등	대지
면 적	31,208.3㎡	9,787.0㎡
재산가액 산정기준	토지 : 공시지가	토지 : 공시지가
산정금액	112,357,982천원	112,357,982천원

- 「국유재산법 시행령」 제57조에서는 중앙관서의 장 등과 지방자치단체가 협의하여 개별공시지가로 산출된 금액이나 하나 이상의 감정평가업자의 평가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다고 규정하고 있는 바, 문화본부는 공시지가 방식보다는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식을 적용할 여지는 없었는지 여부와 함께 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치를 고려하고, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 다각적으로 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

「국유재산법 시행령」 제57조(교환) ⑥ 공유재산과 교환하려는 경우에는 제 42조제1항에도 불구하고 중앙관서의 장 등과 지방자치단체가 협의하여 개별 공시지가로 산출된 금액이나 하나 이상의 감정평가업자의 평가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

- 특히, 교환처분 토지인 송현동 부지는 제3자(대한항공-LH-서울시) 매매 계약·교환계약 체결을 위해 실시된 감정평가(4개 감정평가기관 참여 : 2021.12.1.시점)에서 제곱미터(m^2)당 1,523만원으로 평가된 점과 1년이 경과한 시점에서 토지가격 상승을 감안해 볼 때 적절한 교환방식인지에 대해서는 논의의 여지는 있다고 하겠음.

※ 송현동 감정평가 금액 : 제곱미터(m^2)당 15,225,618원

※ 송현동 공시지가 금액 : 제곱미터(m^2)당 11,120,000원

〔송현동 부지 감정평가 금액〕

구분	대한항공 선정	평가금액	서울시 선정	평가금액
감정평가 법 인	○○ 감정평가법인	578,017,850,000	○○ 감정평가법인	545,093,425,000
	○○ 감정평가법인	570,699,950,000	○○ 감정평가법인	537,777,275,000
※ 산술평균	557,897,125,000원(15,225,618원/m^2)			

○ 감정평가 시점 : 2021.12. 1.

○ 감정평가 기준 : [송현동 대한항공 부지] 문화공원으로 지정되지 아니한 상태를 전제로, 특별계획구역 획지계획을 고려하여 일단지로 평가

※ 「공유재산 및 물품관리법」 제39조에서는 양쪽의 가격이 같지 않을 때는 그 차액을 금전으로 내야 한다고 규정하고 있음.

「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.

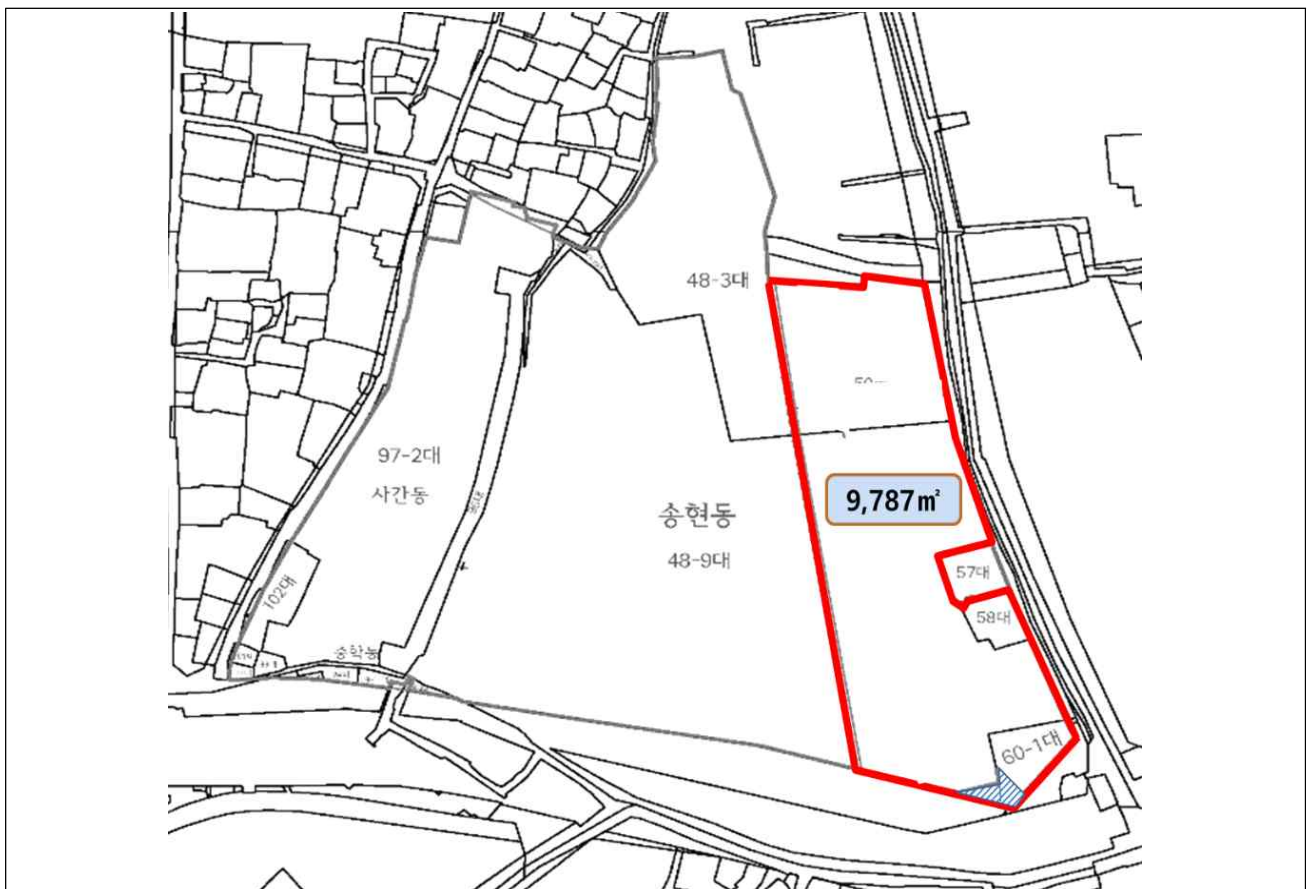
③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

- 한편, 문화본부는 서울시에서 점유하고 있는 본 건 교환취득 토지에 대하여 국유재산을 서울시 소유로 취득함으로써 소유와 점유의 일치를 통해 재산관리의 효율성을 제고하고, 불필요한 사용료를 납부하지 않아도 된다고 설명하고 있는 바, 전체적인 부지 활용이 아닌 부수적인 기대효과에 기인한 것은 아닌지에 대해서도 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 둘째, 은평구 녹번동 등 4개 교환 취득부지(혁신파크 폐천부지, 노량진 수도자재센터(환경지원센터) 부지, 남산한양도성 유적전시관 부지, 국립중앙박물관 부지)의 경우, 서울시가 실질적으로 점유·사용하고 있다고는 하나 이에 대한 마스터 플랜 수립 없이 부지가 사용되고 있는 바, 중장기적인 활용 방안 마련도 병행하여야 할 것으로 사료됨.

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : (가칭)이건희 기증관 건립을 위한 송현동 부지 - 국유지 교환계획
- ▶ 심사내용 : 사유지(송현동 부지)- 국유지 교환
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정 (공유재산관리계획 수립 전 송현동 부지의 소유권을 확보 할 것)
- ▶ 처리계획 : '22년 10월 말까지 송현동 부지 소유권 확보 예정 (공공개발기획담당관)

- 넷째, 종로구 송현동 교환처분 대상 부지중 일부 토지(48~9번지 및 48~3번지)는 토지 분할이 필요한 것으로 보이는 바, 이에 대한 후속 절차 이행에도 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.
- 다섯째, 서울시가 소유한 종로구 송현동 부지 획지에 사유지(현재 카페 운영중)가 존재하는 바, 향후 서울시와 문화체육관광부는 부지 매입 등을 통해 부지 활용 가능성 제고의 노력이 요망된다고 하겠음.

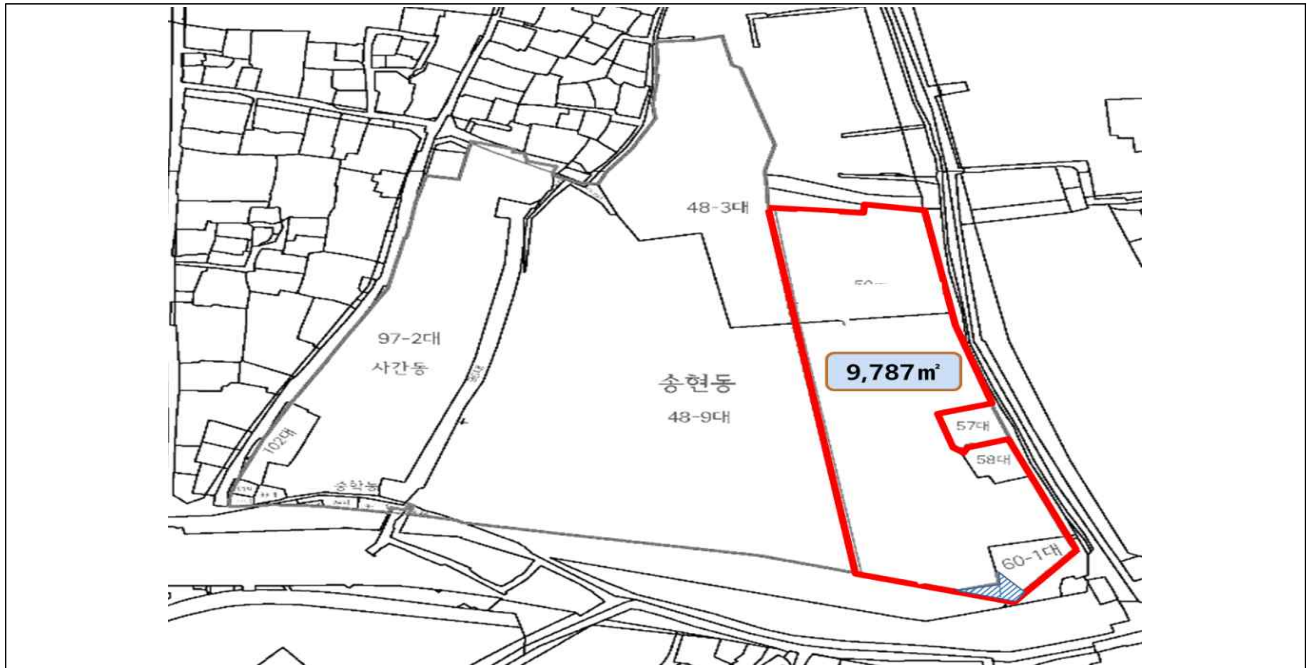


- 여섯째, ‘(가칭)이건희 기증관’이 건립되는 송현동 부지는 현재 공원을 조성하여 시민들에게 개방하고 있는 바, 기증관 건립에 따른 공원 이용의 불편함을 최소화 할 수 있는 방안 마련과 함께 인근 지역 주민들의 민원 예방을 위한 주민설명회 개최 등 선제적인 노력이 요망된다고 하겠음.
- 끝으로, ‘(가칭)이건희 기증관’건립 부지 뒤편에는 인왕산 등이 자리 잡고 있는 바, 기증관 건립으로 인한 인왕산 경관이 저해하지 않도록 하는 세밀한 설계가 필요하다고 하겠음.

수 석 전 문 위 원	김 태 한	전 문 위 원	김 정 덕
-------------	-------	---------	-------

교환대상 송현동 부지(기증관 건립예정지)

□ 경계설정(안)



□ 교환부지 세부내역(송현동)

연번	위치	지목	면적(㎡)		소유자 (재산관리관)	공시지가 ('22.1. 기준, 단위 : 원)	부지가액 (단위 : 원)	비 고
			공부면적	편입면적				
1	송현동 48-9	대	21,136.1	6,509.2	LH	11,120,000	100,182,304,000	*지적분할 필요
2	송현동 48-3	대	6,754.7	2500.0				
3	송현동 58	대	281.0	281.0	LH	10,160,000	2,854,960,000	
4	송현동 60-1	대	410.5	410.5	LH	21,190,000	8,698,495,000	
5	송현동 72-1	도	1.2	1.2	市도로계획과	7,210,000	8,652,000	**용도폐지 및 지목변경 필요
6	송현동 49-4	도	48.8	48.8	市도로계획과	7,210,000	351,848,000	
7	송현동 60-3	도	36.3	36.3	市도로계획과	7,210,000	261,723,000	
합 계			28,668.6	9,787.0			112,357,982,000	

* 송현동 48-9, 48-3 각 필지의 세부 편입 면적은 측량 결과 등에 따라 확정되며, 공공개발기획단 현황측량 의뢰중

** 송현동 72-1, 49-4, 60-3 등 사유지 3필지는 용도폐지, 지목변경 등 추진

1. 서울시 은평구(혁신파크 폐천 부지)

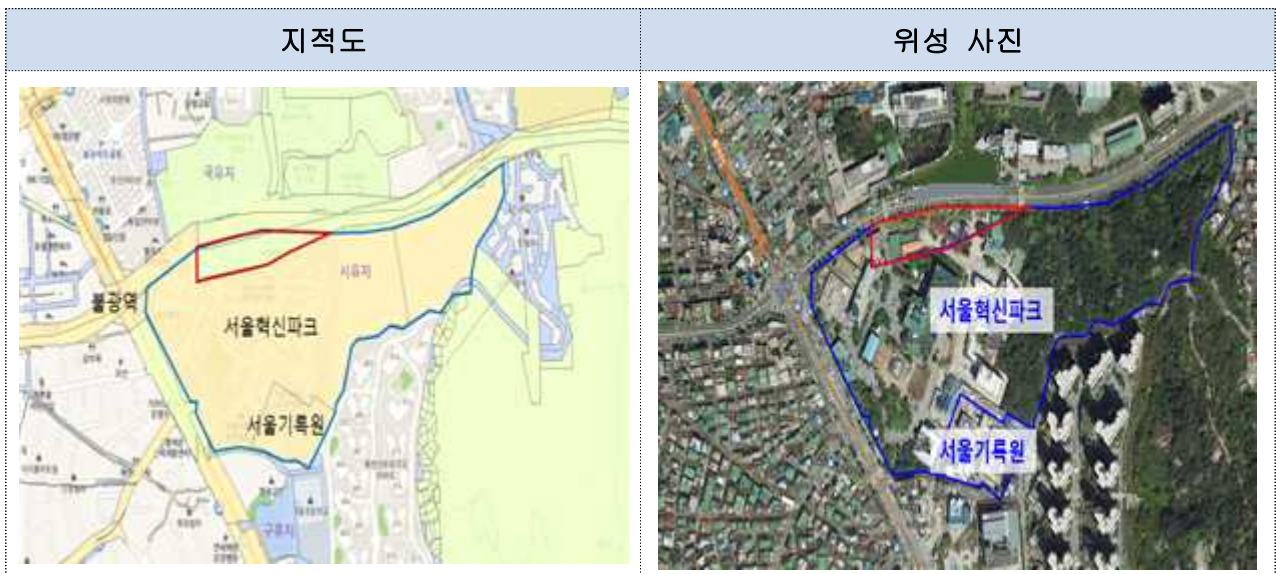
□ 재산의 내역

연번	중앙행정기관명 (재산관리기관)	재산	소 재 지	지 번	지목	면적 (㎡)	재산가액* (원)	비고
1	문화체육관광부	행정 재산	서울특별시 은평구 녹번동	7-4	대	6,934.7	42,447,298,700	2022년 개별공시지가 6,121,000원(㎡/원)
2			서울특별시 은평구 불광동	613-4	대	590.0	3,611,390,000	
계						7,524.7	46,058,688,700	

* 재산가액=공시지가×면적 (2022.1.1. 공시지가 기준일자)

□ 토지 현황

- 불광역 인근 녹번동 대 7-4 및 불광동 대 613-4, 2개 필지



지적도 등본

○ 서울특별시 은평구 녹번동 7-4

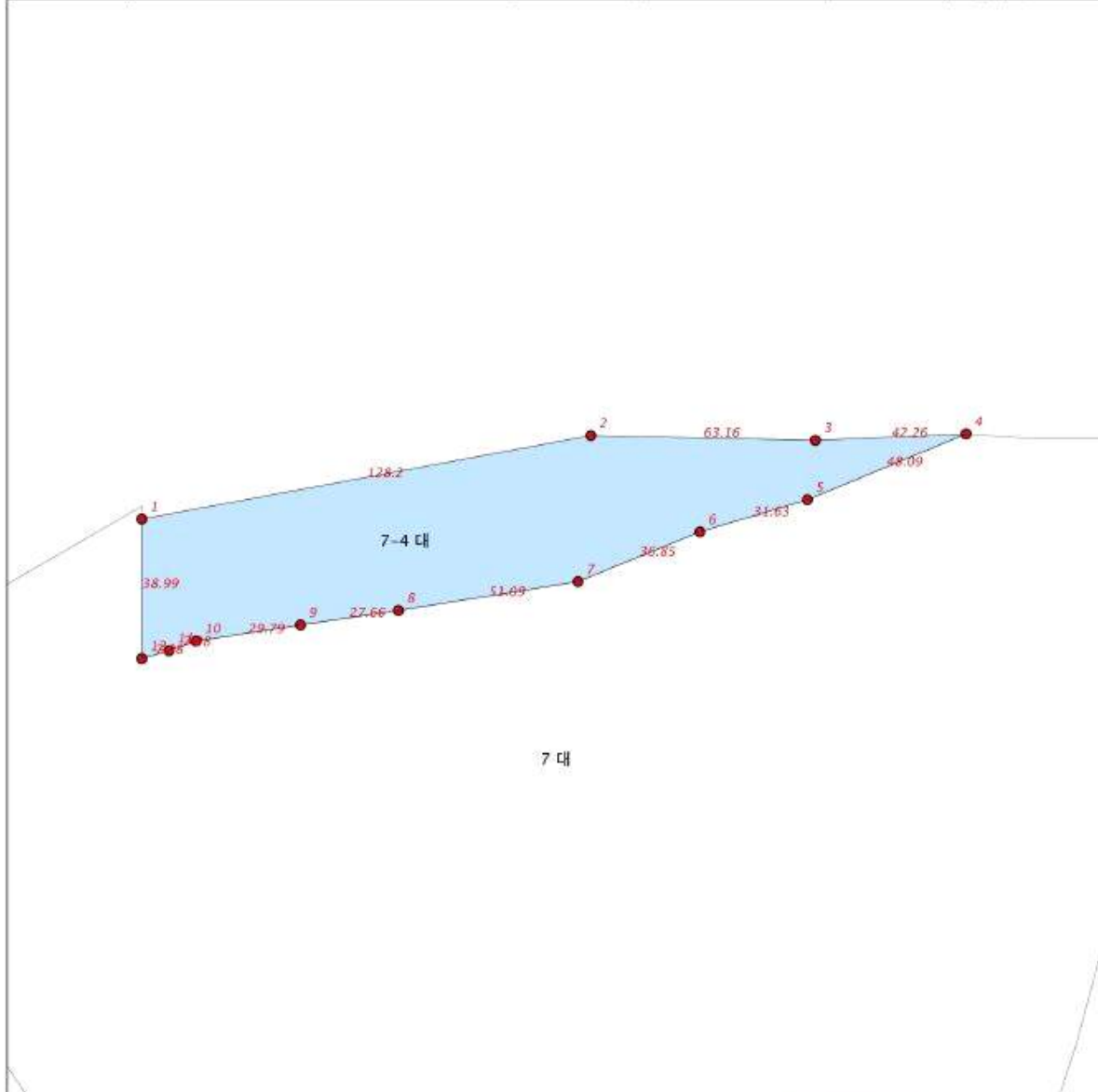


문서확인번호 : 1653-5578-5326-8439



지적도 등본

발급번호	202211380002030541	처리시각	18시 50분 33초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 은평구 녹번동	지번	7-4번지	축척	등록:1/500 출력:1/1700



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 05월 26일

서울특별시 은평구청



○ 서울특별시 은평구 불광동 613-4

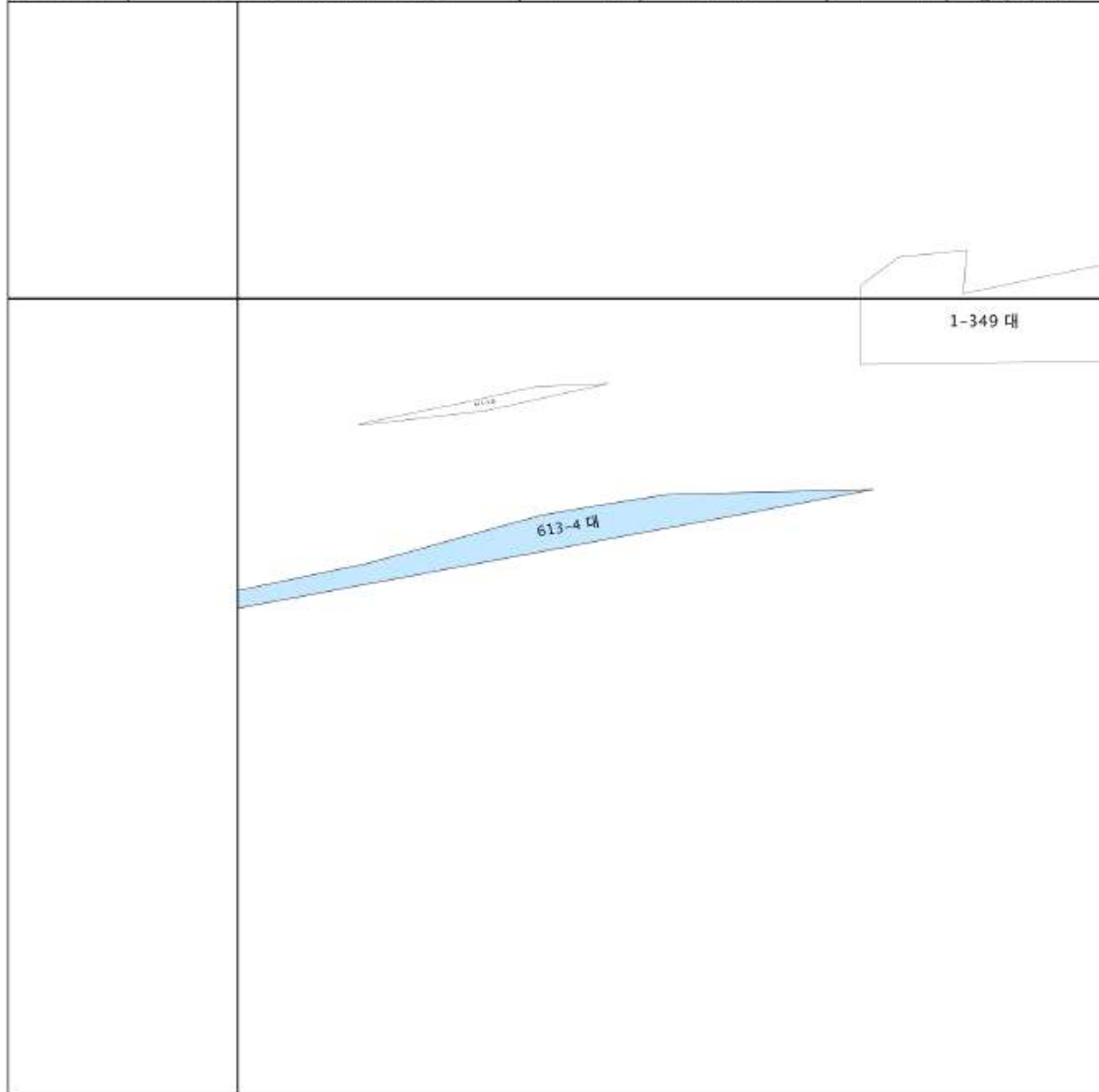


문서확인번호 : 1653-5577-3637-1302



지적도 등본

발급번호	202211380002030539	처리시각	18시 48분 36초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 은평구 불광동	지번	613-4번지	축척	본도: 1/1200 참도: 1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 05월 26일

서울특별시 은평구청



□ 재산의 내역

* 재산가액=공시지가×면적 (2022.1.1. 공시지가 기준일자)

○ 동작구 환경지원센터 2개 필지



지적도 등본

○ 서울특별시 동작구 노량진동 1-2

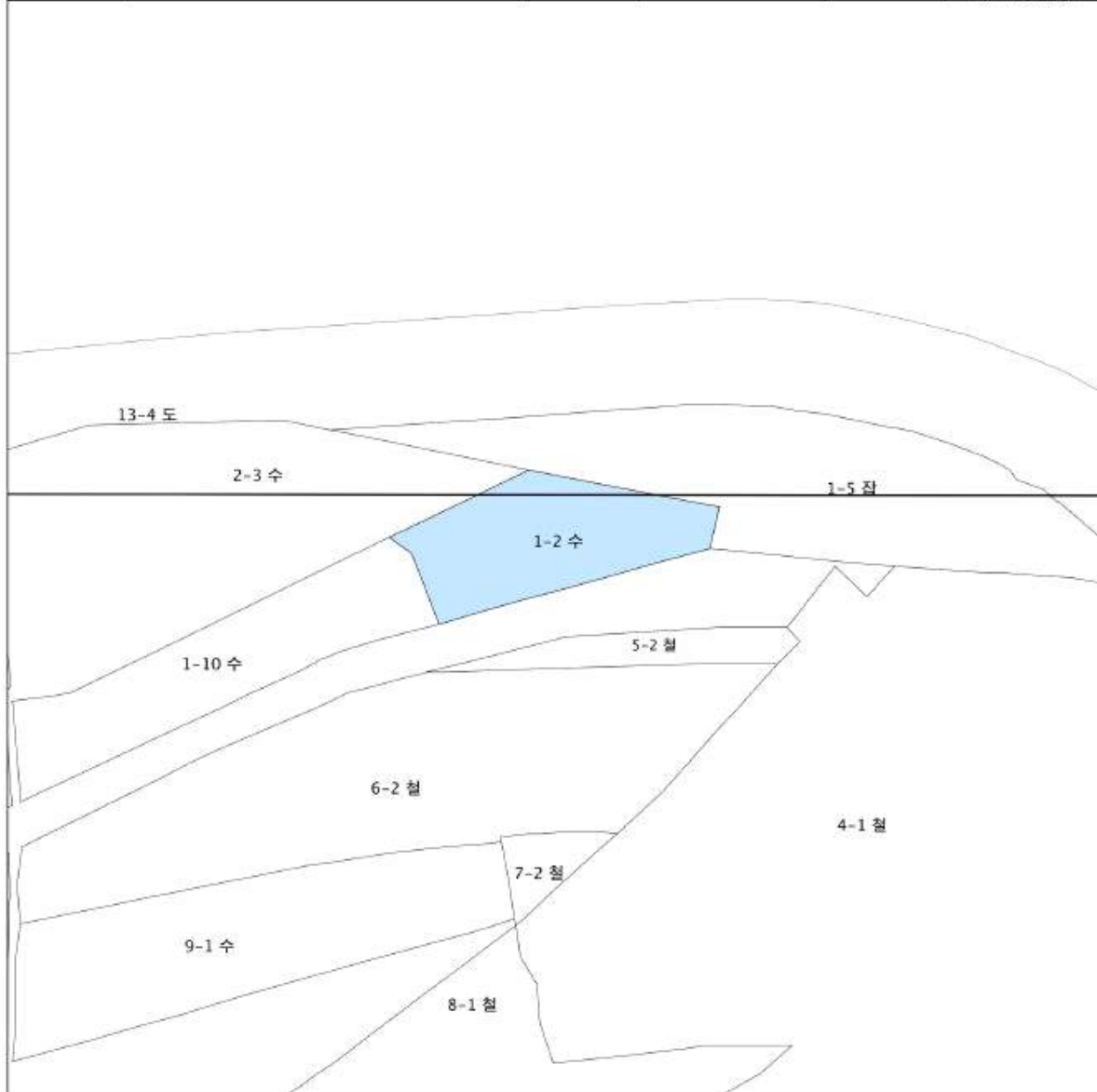


문서확인번호 : 1640-2168-0921-1720



지적도 등본

발급번호	202111590001497109	처리시각	08시 46분 49초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 동작구 노량진동	지번	1-2번지	축척	등폭:1/1200 중력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2021년 12월 23일

서울특별시 동작구청



○ 서울특별시 동작구 노량진동 1-5

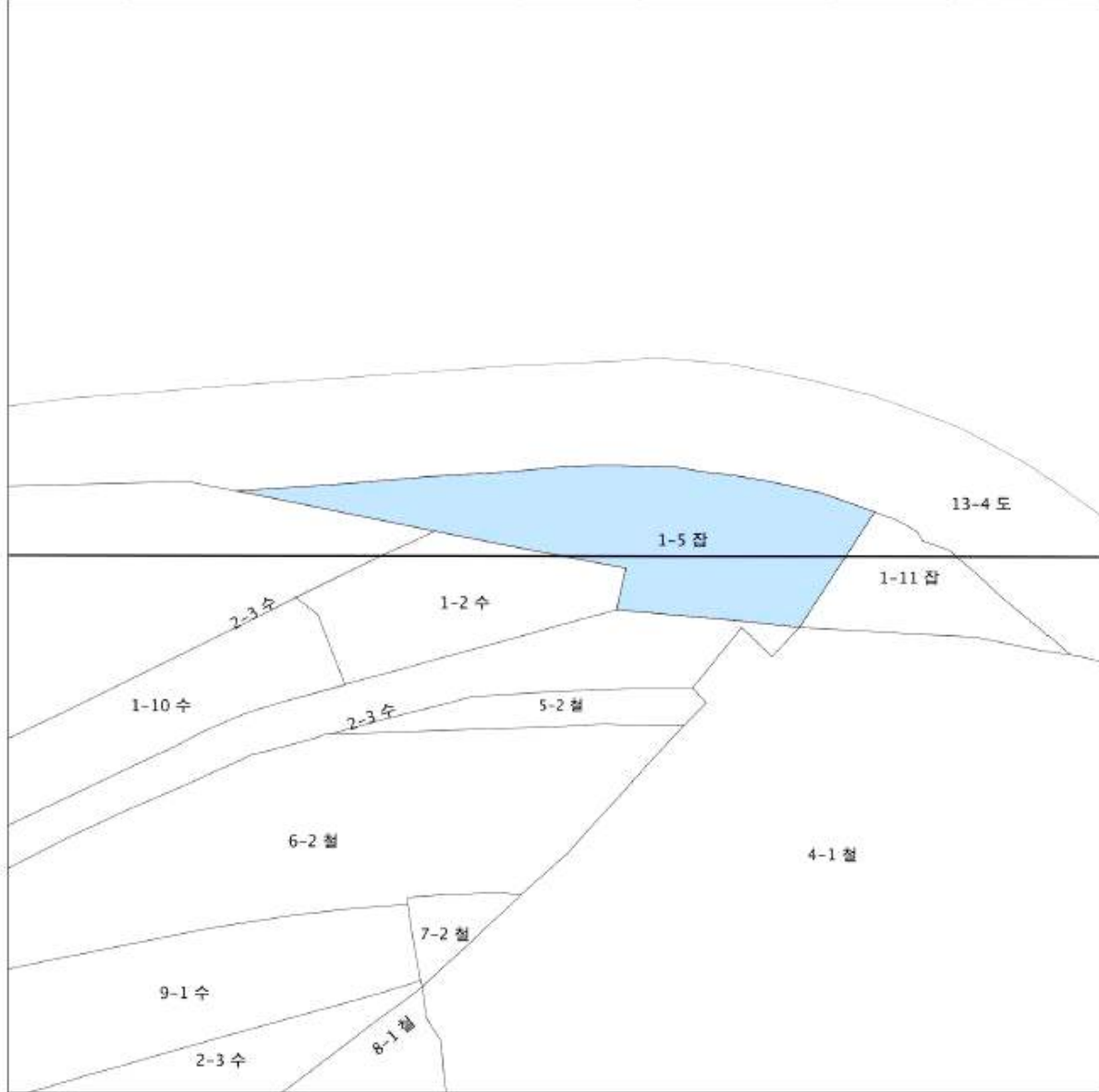


문서확인번호 : 1653-0229-0605-6462



지적도 등본

발급번호	202211590001637398	처리시각	14시 01분 45초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 동작구 노량진동	지번	1-5번지	축척	도폭:1/1200 도면:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 05월 20일

서울특별시 동작구청



3. 서울시 중구 및 용산구(남산한양도성 유적전시관 부지)

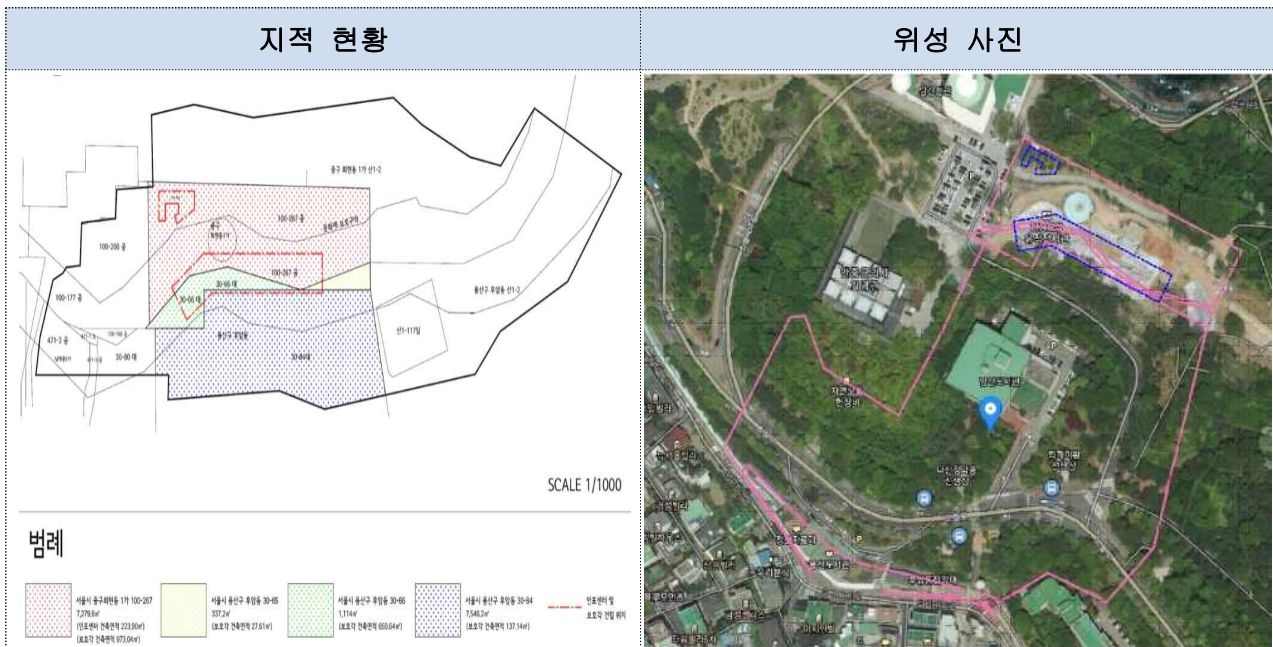
□ 재산의 내역

연번	중앙행정기관명 (재산관리기관)	재산	소 재 지	지 번	지목	면적 (㎡)	재산가액* (원)	비고
1	문화체육관광부	행정 재산	서울특별시 중구 회현동 1가	100-267	공	7,279.8	21,293,415,000	2022년 개별공시지가 2,925,000원(㎡/원)
2			서울특별시 용산구 후암동	30-65	대	337.2	986,310,000	
3			서울특별시 용산구 후암동	30-66	대	1,114	3,258,450,000	
4			서울특별시 용산구 후암동	30-184	대	2,229	6,562,176,000	2022년 개별공시지가 2,944,000원(㎡/원)
계						10,960	32,100,351,000	

* 재산가액 = 공시지가 × 면적 (2022.1.1. 공시지가 기준일자)

□ 토지 현황

- 남산한양도성 유적전시관 부지 4개 필지



지적도 등본

○ 서울특별시 중구 회현동 1가 100-267

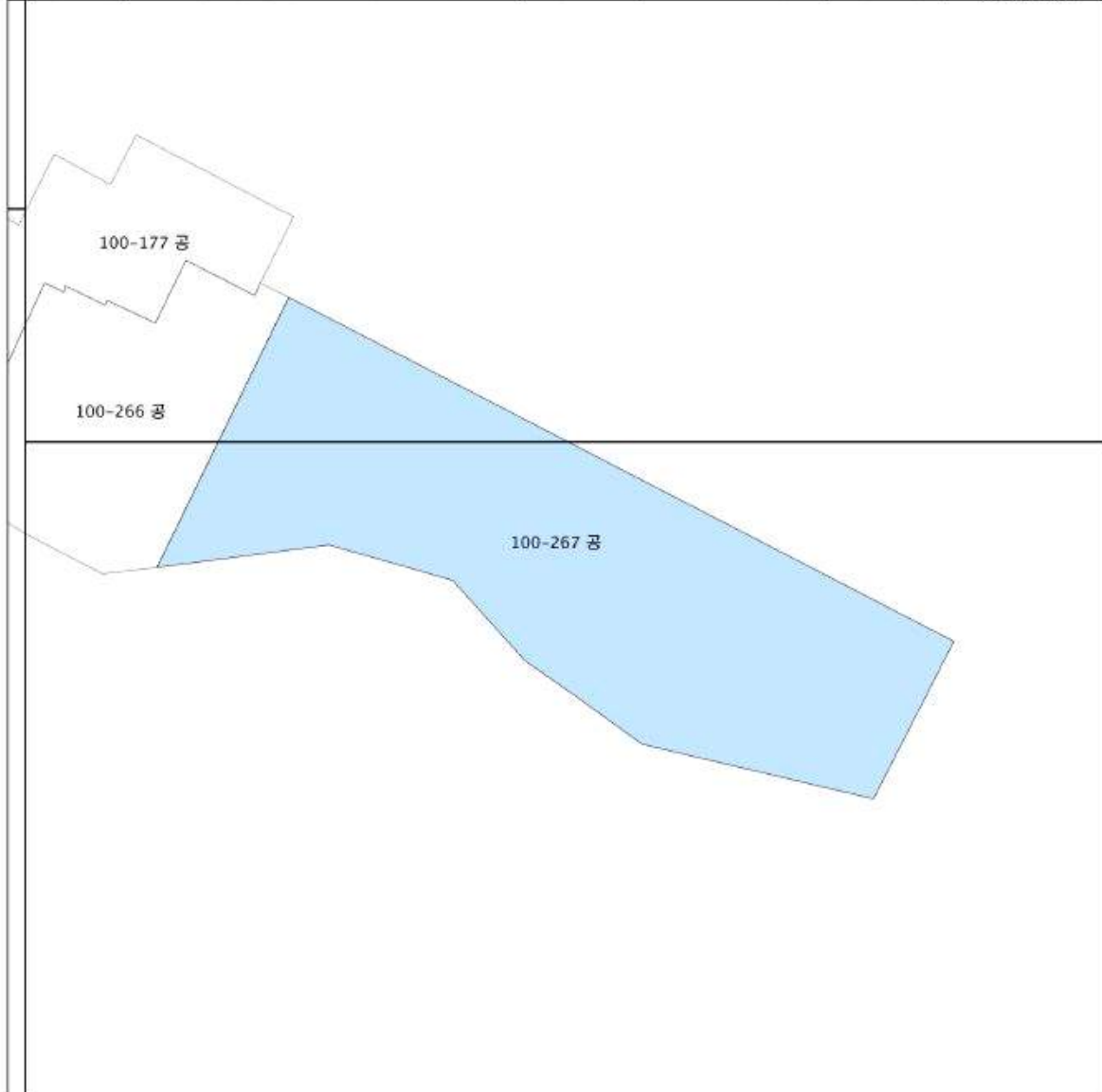


문서확인번호 : 1639-4398-3722-2018



지적도 등본

발급번호	202111140001438413	처리시각	08시 57분 16초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 중구 회현동1가	지번	100-267번지	축척	등록:1/600 출력:1/1300



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2021년 12월 14일

서울특별시 중구 청



○ 서울특별시 용산구 후암동 30-66

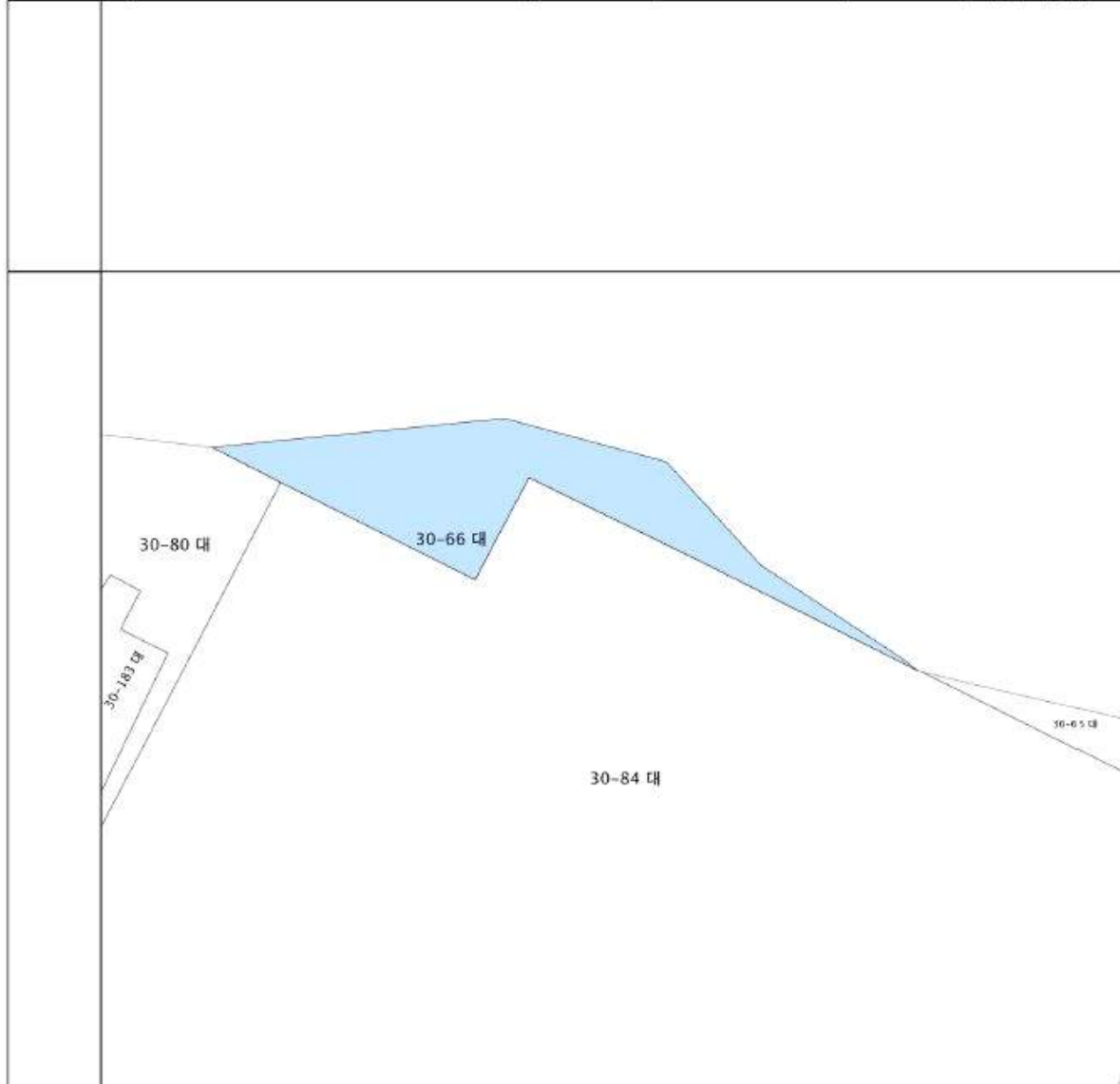


문서확인번호 : 1639-4410-3853-3910



지적도 등본

발급번호	202111170001606546	처리시각	09시 13분 09초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 용산구 후암동	지번	30-66번지	축척	등록:1/600 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2021년 12월 14일

서울특별시 용산구청장



○ 서울특별시 용산구 후암동 30-184

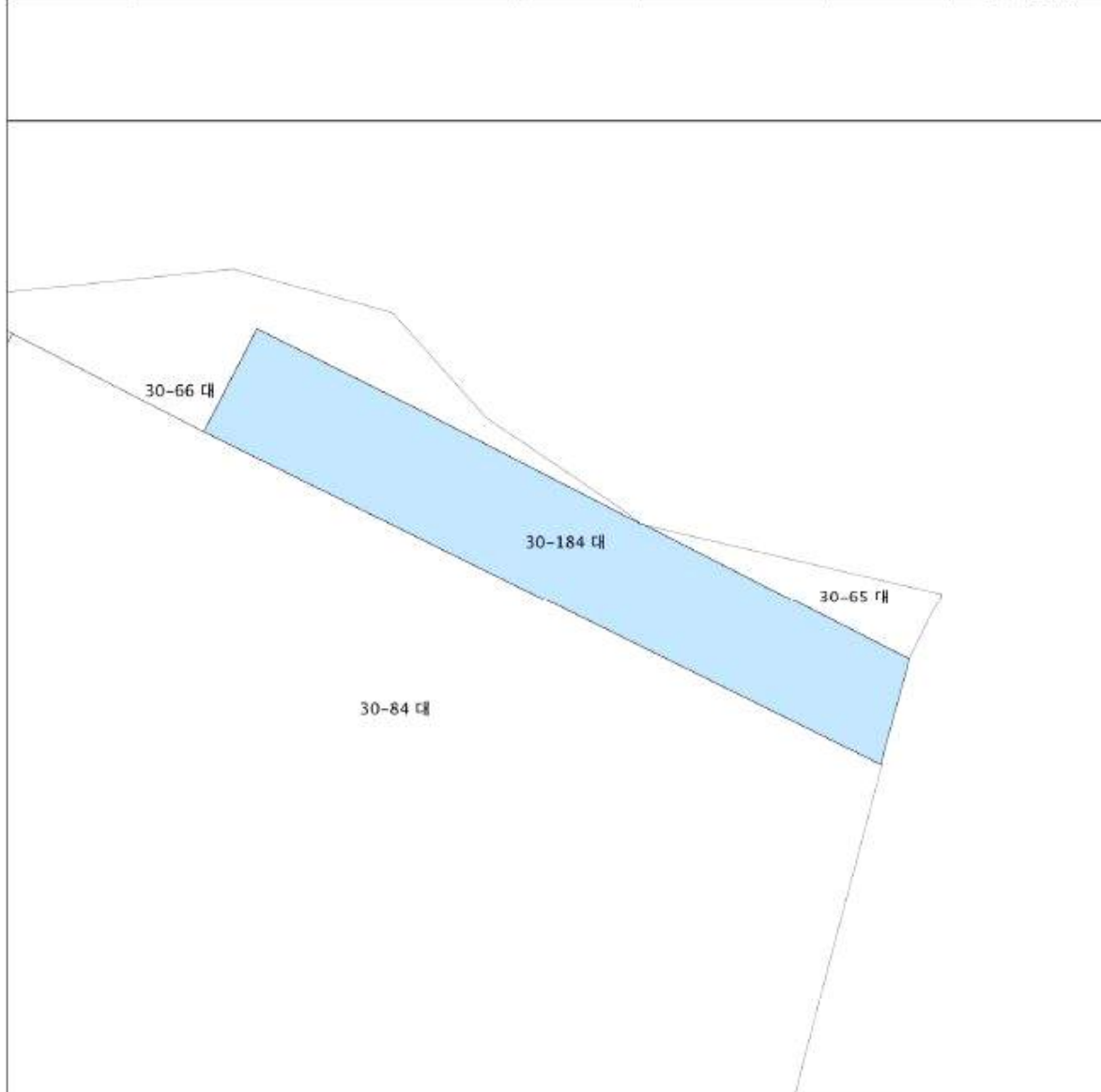


문서확인번호 : 1653-0231-8405-5322



지적도 등본

발급번호	202211170001749035	처리시각	14시 01분 24초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 용산구 후암동	지번	30-184번지	축척	등록:1/600 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 05월 20일

서울특별시 용산구청장



○ 서울특별시 용산구 후암동 30-65

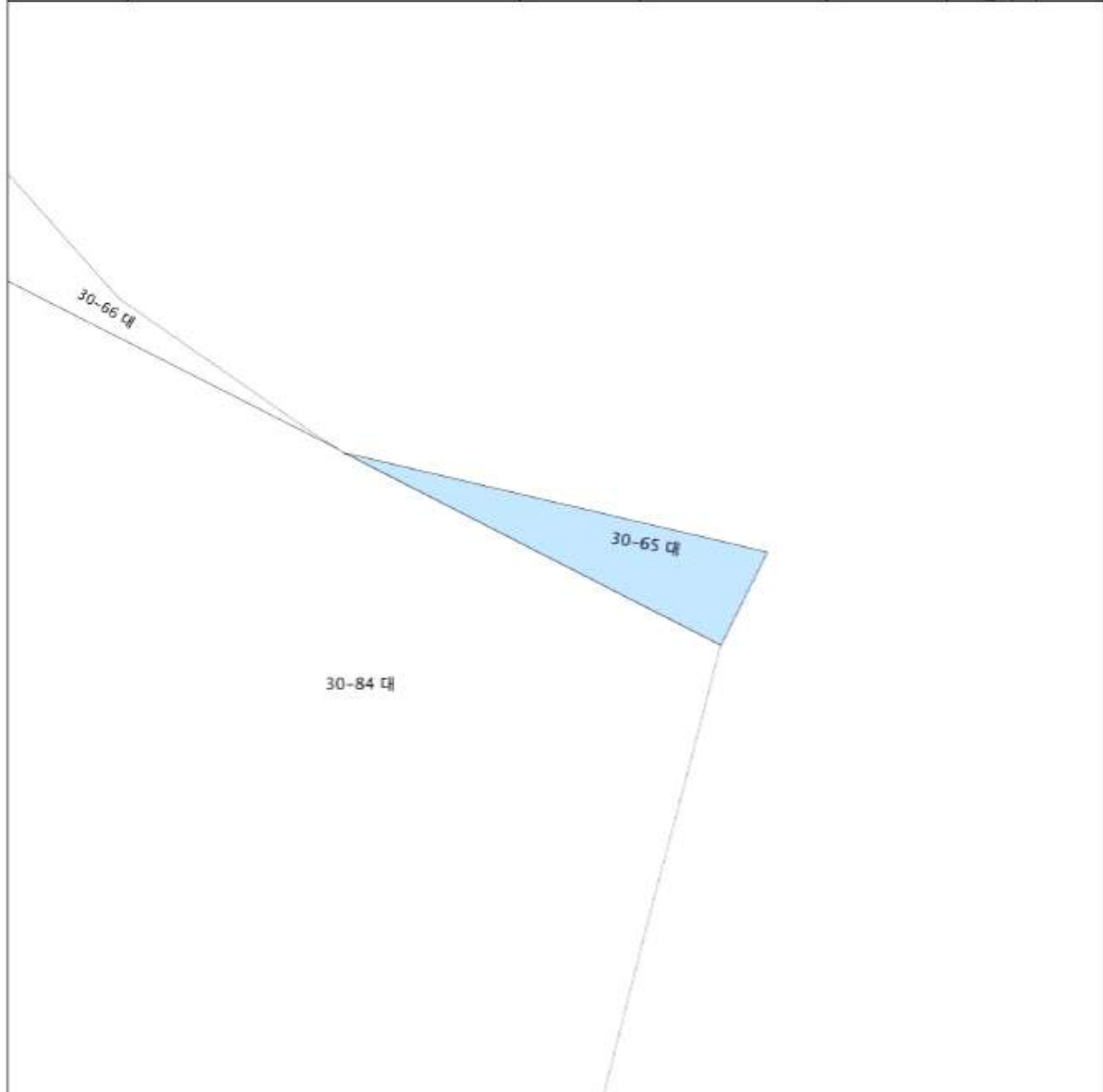


문서확인번호 : 1639-4408-5253-7035



지적도 등본

발급번호	202111170001606543	처리시각	09시 10분 03초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 용산구 후암동	지번	30-65번지	축척	등록:1/600 출력:1/700



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2021년 12월 14일

서울특별시 용산구청장



4. 서울시 용산구(용산가족공원 부지)

□ 재산의 내역

연번	중앙행정기관명 (재산관리기관)	재산	소 재 지	지 번	지목	면적 (㎡)	재산가액* (원)	비고
1	문화체육관광부	행정 재산	서울특별시 용산구 용산동 6가	168-6	대	9,559.6	29,443,450,300	2022년 개별공시지가 3,080,000원(㎡/원)
계						9,559.6	29,443,450,300	

* 재산가액=공시지가×면적 (2022.1.1. 공시지가 기준일자)

□ 토지 현황

○ 용산가족공원 부지 지적분할



○ 지적도 등본 및 개별공시지가 붙임자료 참고

지적도 등본

○ 서울특별시 용산구 용산동 6가 168-6번지

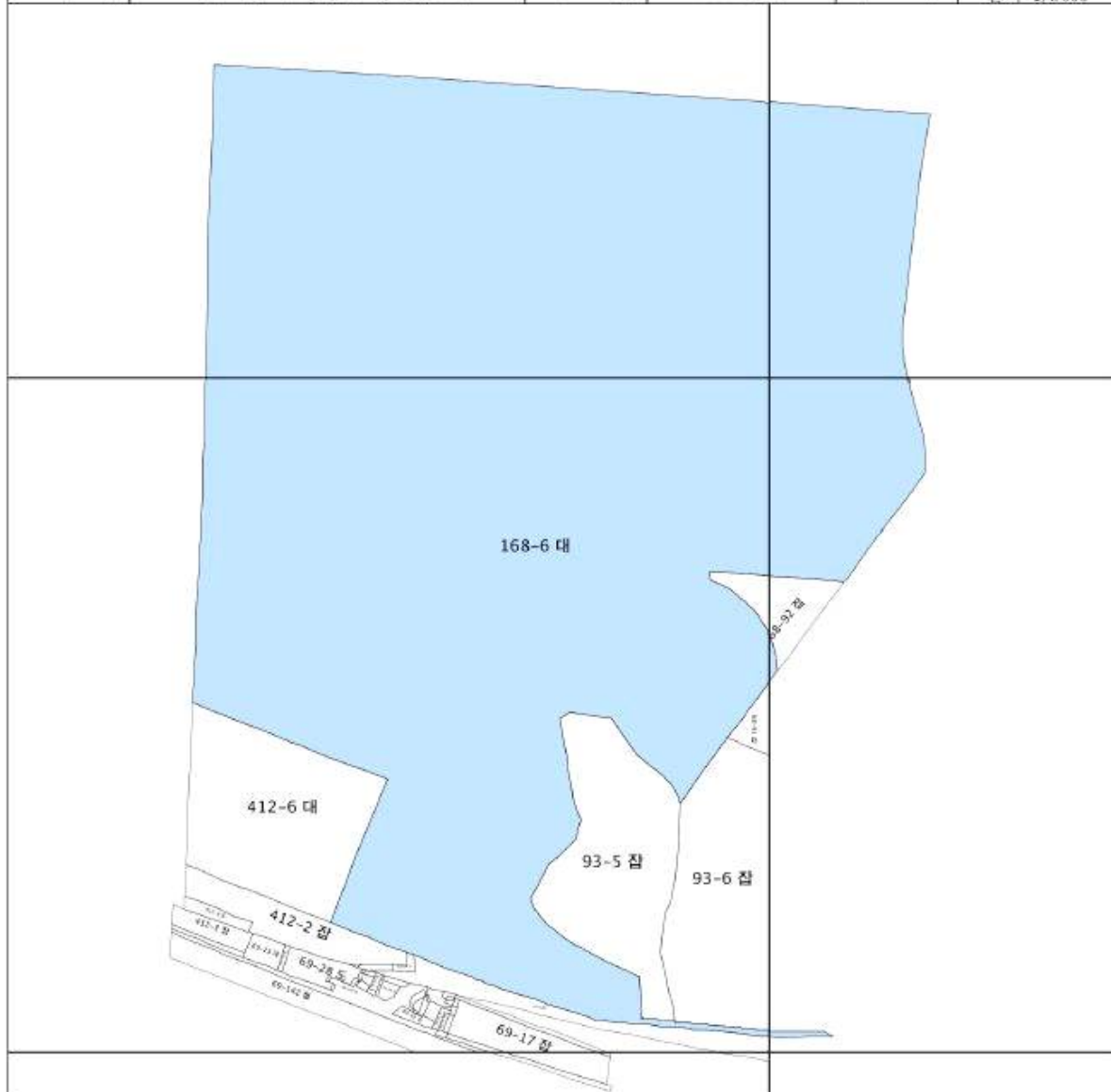


문서확인번호 : 1654-8385-7414-9353



지적도 등본

발급번호	202211170001765984	처리시각	14시 17분 47초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 용산구 용산동6가	지번	168-6번지	측척	도면: 1/1200 현장: 1/3600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 06월 10일

서울특별시 용산구청장



『(가칭) 이건의 기증관 건립』을 위한 업무협약서

서울특별시(이하 "서울시"라 한다)와 문화체육관광부(이하 "문체부"라 한다)는 고(故) 이건의 회장 유족 측이 기증하여 국가가 소장한 문화재와 미술품의 효과적 보존·전시·활용 등을 위한 (가칭)이건의 기증관(이하 "기증관"이라 한다)을 서울특별시 종로구 송현동(이하 "송현동 부지"라 한다)에 건립하기 위해 다음과 같이 협약을 체결한다.

제1조(목적) 이 협약은 서울시와 문체부가 상호 협력을 통해 기증관 건립을 성공적으로 추진하여 국가의 문화경쟁력을 높이고, 국민들에게 문화향유 기회를 확대함을 목적으로 한다.

제2조(교환재산 협의) 서울시와 문체부는 국유재산과 서울시 취득 절차를 진행 중인 공유재산에 대해 아래와 같이 상호 협의하여 교환을 추진한다.

1. 교환대상

- 서울시 취득 절차를 진행 중인 공유재산(기증관 건립예정지)

구 분	위 치	면 적
송현동 부지	서울특별시 종로구 송현동 48-9번지 일대	9,787㎡

- 국유재산 교환부지는 문체부가 관계기관과 협의하여 확보한 국유재산을 서울시와 상호협의하여 교환한다.

2. 교환재산 평가방법은 국유재산법, 공유재산법 등 관련법령에 따라 등가교환 원칙에 의거 개별공시지가로 산출하여 결정한다.

3. 송현동 부지 취득에 대한 서울시 공유재산관리계획이 수립·의결되는 대로 양 기관은 교환부지 취득·확보 및 부지교환 관련 절차를 조속히 추진하기 위해 공동 노력한다.

제3조(각종 절차 협조 등)

1. 향후 양 기관 소속 공무원 등으로 구성된 별도의 준비단을 운영하여 송현동 부지에 들어설 (가칭)송현 공원과 기증관이 조화를 이룰 수 있도록 도시계획시설 결정, 설계공모 등 관련 절차 진행에 있어 적극 협력한다.
2. 기증관이 소장품에 대한 수장·보존·전시 등의 기능을 효율적으로 수행할 수 있도록 기증관 부설주차장 설치 여부에 대해 향후 조성계획 수립(변경) 시 협의를 통해 합리적인 방안이 마련되도록 노력한다.

제4조(협약의 해석) 본 협약에 규정되지 않은 사항과 협약서 해석에 관하여 상호신뢰와 원칙하에 협의하여 결정한다.

제5조(비밀유지) 양 기관은 본 협약과 관련된 사안을 통하여 취득한 상대 기관의 비밀사항을 제3자에게 제공하거나 공개하지 아니한다.

제6조(협약의 효력 등)

1. 본 협약은 “서울시”와 “문체부”가 기명날인한 때로부터 효력이 발생한다.
2. 본 협약의 체결을 증명하고 제 의무를 성실하게 수행하기 위하여 협약서 2부를 작성하고 “서울시”와 “문체부”가 기명 날인하여 각각 1부씩 보관한다. 끝.

2021년 11월 10일

서울특별시시장 오세훈

문화체육관광부장관 황 희



⑤ 중산시범아파트 부지 매각(처분목록 3번)

- 본 건은 용산구 이촌동 소재 중산시범아파트 소유자의 매수요구에 따라 시유지(중산시범아파트 부지, 6개 필지)를 아파트 소유자에게 수의계약 방식으로 매각하려는 것임.

〈 중산시범아파트 부지매각의 개요 〉

- 사업목적 : 준공 후 50년 이상 경과되어 재난위험시설물(D급)로 지정된 중산시범아파트의 재건축을 위해 시유재산(토지)을 매각하고자 함
- 위 치 : 서울특별시 용산구 이촌동 211-2번지 일대(6개 필지)
- 사업기간 : 2022. 8월 [용도폐지 및 매각 추진계획 수립] ~ 2024. 6월 [소유권 이전]
- 사업규모 : 〈토지매각〉 4,695.5㎡
- 기준가격 : 〈토지〉50,241,850천원(㎡당 공시지가 10,700원) (감정평가로 매각액 결정)
- 소요예산 : 142백만원 〈시비 100%/ 주택사업특별회계, 감정평가인에 대한 보수〉
- 계약방법 : 〈토지매각〉수의계약 (소유자별 개별매각)

※ 본 건은 1996년 12월 「97시유재산관리계획안」으로 제출되어 본회의에서 의결한바 있어 공유재산 관리계획의 변경으로 심의해야 할 것으로 보임. 다만, 서울특별시에 관련 자료는 남아 있지 않으며, 서울특별시의회 회의록에만 일부 자료(면적, 금액 등)가 있음.

- 1970년에 준공한 중산시범아파트는 시민아파트(저소득층 및 철거민 등의 주거 공급 목적)와는 달리 한국형 고층 아파트의 시범모델로 건축된 아파트로, 중산층에게 주거지를 공급(분양 명칭 중산층아파트)하려는 목적으로 7층, 6개동, 총 266세대(40~60㎡)를 건립하였음.

※ 시민아파트와 시범아파트

- 시민아파트(1969~1972년 건립) : 국·공유지에 무분별하게 건립된 무허가 건축물을 정리하여 저소득층 주거공급
- 시범아파트(1970~1976년 건립) : 국·공유지·사유지에 중산층(직장인, 일반시민)을 상대로 주택공급 확대 공급

- 1970년 6월 분양 당시 ‘지적(地籍) 미확정’으로 아파트 건물만 분양하고 토지는 미분양했으며, 이에 분양계약서에 ‘소유권자의 매수 요구가 있을 때 공동지분으로 지체없이 매수’하도록 하는 내용을 명시하고 있음.

※ 지적(地籍) : 행정 토지에 관한 여러 가지 사항을 등록하여 놓은 기록. 토지의 위치, 형질, 소유 관계, 넓이, 지목(地目), 지번(地番), 경계 등을 기록.

〈 중산시범아파트 분양계약서 중 ‘대지처리’ 관련 사항 〉

제4조 (대지처리) 아파트-트 부지의 지적확정 및 소유권자의 매수요구가 있을 때는 을은 동일지구 아파트 입주자 공동지분으로 지체없이 매수 하여야 한다.

- 중산시범아파트의 소유자(이하 ‘아파트 소유자’)들은 건물의 노후화(특정관리시설 D등급)에 따른 주거안전 확보를 위해 재건축을 추진하고 있으나, 중산시범아파트는 건물과 토지의 소유가 분리되어 재건축 추진이 불가능하여, 아파트 소유자(소유자 233세대, 266세대 중 87.6%)들은 서울시 소유의 토지를 매입하여 재건축 조합을 설립하고자 하고 있음.

〈 중산시범아파트 현황 〉

위치	토지면적	건폐율	용적률	층수	동수	세대수	안전등급
용산구 이촌동	4695.5	32.7	228%	7층	6개	226세대	D등급 (2007년)

※ 중산시범아파트 부지는 6개 필지로, 각 필지 지상에 각 1개동 건물이 위치

〈 특정관리대상시설 안전등급 기준 및 안전점검 〉

A등급	B등급	C등급	D등급	E등급
안전도 우수	안전도 양호	안전도 보통	안전도 미흡	안전도 불량
최상의 상태	기능정상 일부보수필요	기능은 정상이나 주요부재결함으로 기능저하방지보수필요	주요부재의 긴급보수필요 사용제한에 대한 결정필요	주요부재 심각한 결함 즉각사용중지 및 보강 또는 개축이 필요
반기별 1회 이상 점검			월1회 이상 점검	월2회 이상 점검

- 처분대상 부지의 용산구 이촌동 6개 필지는 제3종일반주거지역이고, 특별 계획구역으로, 면적은 총 4,695.5 m^2 이며, 2022년 공시지가 기준 1제곱 미터 당 1,070만원으로, 공시지가로는 총 502억원 규모임.
- 본 부지의 매각을 위해 행정재산의 용도폐지가 선행(공유재산심의회)되었으며, 「공유재산법 시행령」은 일반재산의 매각액을 2인 이상에게 감정평가를 의뢰하여 각 감정평가액의 산술 평균액 이상으로 매각하도록 규정하고 있어, 감정평가 후 매각대금이 산출될 것으로 보임.

※ 공유재산심의회 의결

- 일 시 : 2022.9.22. 2022년 제5차 공유재산심의회.
- 심의내용 : 중산시범아파트 용도폐지 및 매각
- 결 과 : 조건부 적정 〈조건사항〉 개인 지분을 확정 선행 후 추진할 것

※ 「공유재산 및 물품관리법」제5조(공유재산의 구분과 종류) ① 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② “행정재산”이란 다음 각 호의 재산을 말한다. 〈개정 2021. 4. 20.〉

1. 공용재산(생략) 2. 공공용재산(생략)
3. 기업용재산 : 해당 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산

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

※ 「지구단위계획수립지침」3-15-1. 특별계획구역이란 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

참고사진 (항공사진)



위치도(원거리)



위치도(근거리)



〈 중산시범아파트 부지매각 추진 경위 〉

- 1969.10.16.: 입주자 공모(대지문제는 추후 별도 협의)
- 1970.6.30. : 건축물 분양(건축 준공 당시 지적 미확정으로 토지 미분양)
- 1972.5.13.: 이촌 시범아파트 대지대 산정 촉구
- 1972.6.19.: 대지대를 가격산정 하였으나, 산정자료 미비로 분양계약을 수립하지 못함
- 1976.3.20.: 아파트 건물소유권 등기 이전
- 1987.12.29.: 시범아파트 부지매각 안내(용산구청장 자체방침으로 시행)
- 1996.8.7.: 중산시범아파트 입주민(황선수 외 255명) 매수신청

- 1997.9.11.: 시유지 매수신청에 따른 매각가격 통보 및 계약 안내
- 1998.2.10., 5.21.: 시유지 매수신청에 따른 계약 촉구 및 재촉구
- 2004.8.~2016.1.: 대지소유권 무상양도 관련 소송(대법원, 서울시 승소)
- 2005.7.12.: 중산시범아파트 재건축추진위원회 승인(용산구)
- 2006.2.22., 2007.31.: 아파트 부지 무상양여 요청 → 무상양여 불가 통보
- 2007.6.~8.: 추진위 아파트 부지 매수신청 (2007.10. 신청 반려)
- 2010.4.22.: 용산국제업무지구 도시개발사업에 포함
- 2018.4.~2019.4.: 매수신청 제출(B안, 226세대, 85%)
- 2019.9.24.: 공유재산심의회 자문(토지매각방법)
- 2021.11.: 시유지 매수신청(추진위 → 용산구)(각 동별 해당 대지지분 배분방식)
 - 매수신청 현황: A안 201세대(75%)
- 2022.2.: 추진위원회 매수신청서 보완 제출
 - 매수신청 현황: A안 223세대(84%)
- 2022.4.8.: 시유재산 활용부서 소요조회
- 2022.5.16.: 시유지 매수신청 관련 협조 요청(공동주택지원과 → 용산구)
- 2022.7.5.: 추진위 면담(공동주택지원과, 추진위)
 - 매수담보방안 요청: 예상 매각조건을 사전안내하여 전체세대가 매각조건을 이해 하고, 지분배분 관련 합치된 의견을 확인하는 과정이 필요

〈 중산시범아파트의 필지별 현황 〉

(단위: m², 천원)

재산의 표시		기준가격		지목
토지소재지	면적(m ²)	공시지가	금액(천원)	
용산구 이촌동 211-2 (1동)	922.6	10,700천원/m ²	9,871,820	대
용산구 이촌동 211-3 (2동)	638.7	10,700천원/m ²	6,834,090	대
용산구 이촌동 211-4 (3동)	1,074.7	10,700천원/m ²	11,499,290	대
용산구 이촌동 211-5 (4동)	521	10,700천원/m ²	5,574,700	대
용산구 이촌동 211-7 (5동)	939.5	10,700천원/m ²	10,052,650	대
용산구 이촌동 211-6 (6동)	599.0	10,700천원/m ²	6,409,300	대
	4,695.5	-	50,241,850	

- 1970년 6월 준공 후 52년이 경과한 중산시범아파트는 전용 40~60㎡ 규모의 주택으로 건축되었으며, 재난위험 D등급의 특정관리대상 시설로 지정받았고, 외벽탈락, 철근노출, 균열, 누수 등으로 건축물의 안전성이 매우 저하된 상태로, 시민안전을 위한 근본적인 조치가 필요한 상황으로 보임.

〈 중산아파트 현황 사진 〉



〈 중산아파트 현황 사진 〉



- 중산시범아파트는 토지임대부 분양주택은 아니나, 건물과 토지의 소유자가 상이하며, 아파트 소유자들은 건물과 토지의 소유권을 일치시키기 위해 서울시에 여러 차례 토지매수 요구를 했으나, 과도한 매각대금이라는 인식, 소유권 무상양도 소송, 대지지분 배분방식에 대한 소유자들의 이견 등으로 분양 후 52년이 지난 현재까지도 토지매각이 이루어지지 못했음.

※ 토지임대부 분양주택 : 토지는 공공(사업시행자)이 소유 또는 임대하고, 지상의 건물은 일반인들에게 분양하는 방식의 주택 (「주택법」 제2조 제9호 요약)

〈 중산아파트 토지매각 관련 소송현황 〉

	사건 및 판결일	결 과	비고
1차소송	대법원 2010다28918 (2010.8.19.)	원고패소	중산시범
2차소송	대법원 2010다105839(2011.3.10.)	〃	중산·이촌시범
3차소송	대법원 2015다238727(2016.1.14.)	〃	중산시범

※ 중산아파트 토지매각 관련 소송의 요지

- 청구취지 : 분양계약서에 대지대금이 포함되어었으므로 대지 소유권을 이전하여 줄 것
- 판결내용 : 분양계약서상 “추후 대지 소유권자로부터 별도 매수키로 함”이라 명시되어 있고, 분양계약서 제4조는 피고(서울시)의 매수요구가 있을 때 아파트 소유자들이 피고와 매매계약을 체결해야 하는 의무를 규정한 것일 뿐임. 점유시효 및 취득시효가 성립되지 않음.

○ 본 부지의 매각은 ‘행정재산으로 관리해 오던 토지를 수익계약으로 필지별 개별 매각’할 예정인바, 중산시범아파트의 상황과 추진경위를 기반으로 행정재산의 매각 및 매각방식의 적정성, 대지지분 배분 방식 등에 대해 다음과 같이 점검이 필요하다고 하겠음.

○ 중산시범아파트 부지는 행정재산(기업용재산)으로 관리해왔으며 2021년 매수요구 이후 매각이 가능한 일반재산으로 용도폐지(공유재산심의회, 2022.9.) 했으며,

- 1970년 아파트 분양 이후 행정용도로 사용하지 못했고, 소유자들은 노후 건물을 재건축 할 예정으로 향후에도 행정용도로 사용할 수 없을 것으로 보이는바, 「공유재산법」 제11조와 제28조에 따라 행정재산 용도폐지 후 일반재산으로 매각이 가능할 것으로 사료됨.

※ 「공유재산법」은 행정재산의 매각을 금지(제19조)하고 있으며, 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우에 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지할 수 있도록 규정(제11조)하고, 일반재산은 매각할 수 있도록 규정하고 있음.

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

1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우
2. ~ 4. (생략)

※ 「공유재산 및 물품관리법」제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. ~ 4. (생략)

※ 「공유재산 및 물품관리법」제36조(일반재산의 매각) ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 매각할 수 있다.

- 또한, 중산시범아파트 부지는 건물과 함께 분양했어야 하나, 당시 행정청은 제반절차(지적 확정) 미완료로 토지 미분양의 원인을 제공했으며, 이를 해소하고자 분양계약서의 대지처리 방식에 따라 계약내용 이행을 위한 매각은 필요할 것으로 사료됨.

※ 본 매각과 관련하여 의결한 1996년 제14회(제104회) 서울특별시의회 본 회의 회의록을 살펴보면 본 부지의 매각조건으로 “5년간의 대부료”를 부과하도록 의결하였는바, 「공유재산법」은 일반재산에 부과되는 사용의 대가는 ‘대부료’로, 행정재산의 사용의 대가를 ‘사용료’로 규정하고 있다는 점을 감안했을 때, 본 부지는 1996년 12월 이전에 행정재산에서 일반재산으로 변경했으나, 이를 관리대장에 등재하지 못한 것으로 보이는바, 매각하지 못할 이유는 없을 것으로 보여짐.

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제28조(관리·처분) ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 다음 각 호에 따라 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

○ 한편, 「공유재산법」은 일반재산의 매각방식을 일반입찰로 정하고 있음에도 불구하고, 서울특별시는 본 부지를 수의계약으로 매각할 예정으로 수의계약의 가능 여부에 대해 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 「공유재산법」은 대통령령으로 정하는 경우에만 수의계약을 할 수 있도록 규정하고 있으며,
- 대통령령(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」)은 대부계약(제38조 제1항 제2호)에 따라, 또는 계약목적이나 계약의 성질상 수의계약이 불가피한 경우(제38조 제1항 제23호)에 수의계약을 추진할 수 있도록 규정하고 있고,
- 아파트 소유자들은 재건축 추진을 위해 본 부지를 매수하려는 것인바, 본 계약의 목적과 성질 등을 고려할 때 본 부지를 일반입찰, 제한 또는 지명 경쟁입찰 등의 방식으로 매각하는 것은 합리적이지 않은 것으로 사료됨.

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

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등) ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우

2. 제29조제5항제3호에 따른 대부계약의 조건에 따라 대부재산을 대부받은 자에게 매각하는 경우 3. ~ 22. (생략)

23. 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 일반입찰에 부치기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우 24. ~ 33. (생략)

- 다만, 1개 필지를 각 동별 대지로 보아 해당 필지를 점유하고 있는 건물 소유자에게 지분으로 매각하고자 하고 있는바, 같은 전유면적이라도 동별로 대지지분의 차이가 있어 소유자 간 이견이 조정될 수 있을 것인지에 대해서 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

※ 예들 들면, 3동과 4동의 같은 전유면적이라 필지별 대지면적의 차이로 지분이 크게 차이를 보이고 있음.

※ 본 부지의 필지는 6개로 구분(각 동별 1개 필지)되어 있고, 필지에 따라 면적 차이도 있어, 대지를 '각 동의 필지'로 할 것인지, '각 동별 6개의 필지를 묶어 1개'로 할 것인지에 따라 구분소유자별 대지지분의 규모도 변경되어, 소유자 간 이견에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

- 분양계약서는 대지를 공동지분으로 매각하도록 하고 있고, 아파트 소유자들은 공동지분을 개별로 매입하여, 부지 매각이 종료된 후에는 각 동의 아파트 소유자들은 대지의 공동소유자가 될 예정이었음.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」)은 대지를 '1동의 건물이 있는 토지'로 정의(제2조)하고 있고, 6개 필지를 1개의 공동대지로 정할 경우, 규약(6개 필지를 1개 대지로 정하는 규약)이 필요하며(제4조), 규약의 설정·변경·폐지가 구분소유자에게 영향을 미칠 경우, 영향을 받는 모든 구분소유자에게 승낙(제28조 및 제29조)을 받도록 규정하고 있음.

※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)

5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.

※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제4조(규약에 따른 건물의 대지) ①
통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.

② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다.
건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다.

※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조(규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

※ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제29조(규약의 설정·변경·폐지) ①
규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

- 2021년 매수요구에 따라 현재 추진하고 있는 매각방식은 ‘6개 필지를 각 동의 각각의 대지로 하여, 각 대지별 공동지분을 동별 소유자들에게 개별 매각하는 방식(이하 ‘A안’)'으로, 대지의 개념을 법령의 정의(건물이 있는 토지 = 대지)에 따라 설정하여 규약 또는 승낙(동의, 규약 설정에 대한 구분소유자들의 승낙) 없이 매각을 추진할 수 있다는 장점이 있음.

〈 A안 - 각 필지를 대지로 할 때 평형별 대지지분 현황 (동일평형 지분상이) 〉

동명칭	소재지(필지)	대지면적(㎡)	전유면적(㎡)	세대수	전유면적 합계(㎡)	세대별 대지지분(㎡)
1동	211-2	922.6	59.5 (18평)	42	2,499.00	21.9666
2동	211-3	638.7	59.5 (18평)	42	2,499.00	15.2071
3동	211-4	1,074.7	49.59 (15평)	42	2,638.16	20.2018
			39.67 (12평)	14		16.1588
4동	211-5	521.0	49.59 (15평)	28	1,943.90	13.2910
			39.67 (12평)	14		10.6321
5동	211-7	939.5	59.5 (18평)	42	2,499.00	22.3690
6동	211-6	599.0	59.5 (18평)	42	2,499.00	14.2619
계	6개 필지	4,695.5	-	266	14,578.06	-

- 2018년 매수요구에 따른 매각방식은 ‘6개의 필지를 1개 대지로 묶어, 대지의 공동지분을 아파트 소유자들에게 개별 매각하는 방식(이하 ‘B안’)'으로,
 - 법령에서 정한 ‘건물이 있는 토지’가 아닌 ‘6개 필지를 하나의 대지’로 정하여, 법령에 따라 대지변경에 대한 규약을 설정해야 하며, 규약 설정으로 인해 모든 구분소유자들의 대지지분이 변경되어, 구분 소유자들의 100% 승낙이 있어야 매각이 추진될 수 있었으나, 당시 동의률이 75%에 그쳐 부지매매 계약체결이 무산된바 있음.

〈 B안 - 6개 필지를 1개의 대지로 할 때 평형별 대지지분 현황 (동일평형 동일지분) 〉

동명칭	소재지(필지)	대지면적(㎡)	전유면적(㎡)	세대수(세대)	세대별 대지지분(㎡)
1~6동	211-2~211-7	4,695.5	59.5 (18평)	168세대	19.16
			49.59 (15평)	70세대	15.97
			39.67 (12평)	26세대	12.77
계	6개 필지	4,695.5	-	266세대	-

- A안과 B안 모두 「집합건물법」에 부합하나, 각 필지별 면적과 각 동별 세대수, 전유면적이 상이하여, A안과 B안 중 어떤 방식으로 대지지분을 분배하느냐에 따라 대지지분은 상이한 결과를 나타내어 아파트 소유자들 간 보다 많은 대지지분을 확보하기 위하여 민원이 제기되고 있음.
- 중산시범아파트 분양 당시 지적이 확정되지 않았고, 건물은 평형별 같은 가격으로 분양되었다는 점을 고려해 볼 때, 최초 분양자들은 “같은 평형은 같은 토지지분”이라는 점을 예상했으나, 지적은 6개 필지로 분할되었고, 필지마다 면적도 상이하게 확정되었음.
- 이에 최초 분양자들의 기대에 따라 B안(동일평형 동일지분)이 합리적으로 보일 수 있으나, B안을 추진했던 2018년 매수신청은 동의를 부족으로 매매계약이 무산되었는바, 서울시는 ‘건물이 있는 토지’를 대지로 한 매각추진을 추진하고 있는 것으로 보임.

※ 최근 중산시범아파트의 매각방식

- A안: 1개 필지만을 각 동별 대지로 보아 대지지분 배분(동일평형별 지분상이, 개별매입방식)
- B안: 6개 필지 전체를 하나의 대지로 보아 대지지분 배분(동일평형별 동일지분, 주민전체동의)

- 결론적으로 노후한 건축물에 주거하는 주민안전과 중산시범아파트 분양계약서 이행, 재건축 추진을 위하여 본 부지에 대한 매각은 필요할 것으로 보이나, 매각 이후 재건축 추진 여부, 공동지분의 개별매각에 따른 잔여 지분의 처리방안, 토지매각 방식에 대한 아파트 소유자들의 의견 합치 등을 고려한 종합적인 심의가 필요할 것으로 보여짐.

전 문 위 원	김 정 덕	입 법 조 사 관	정 찬 일
---------	-------	-----------	-------