

# 서울특별시 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

## 검 토 보 고

### 1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 3586
- 제출자 : 서울특별시장
- 제출일 : 2026년 3월 30일
- 회부일 : 2026년 3월 31일

### 2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2026년도 제1차 수시분 공유재산관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

### 3. 주요내용

가. 2026년도 제1차 수시분 공유재산관리계획 대상은 총 10건으로 취득 7건, 처분 3건임

- 취득 7건은 신축 등 2건, 신축 및 증축 1건, 교환완료 및 신축 1건, 매입 1건, 매입 취소 1건, 현물출자(권리취득) 1건
- 처분 3건은 매각 1건, 현물출자 1건, 멸실 1건

나. 취득 7건

- 신축 등 2건에 대한 세부내역
  - 쾌적한 관람환경을 제공하고 교육중심의 생태 동물원 기능을 수행하여

서울 대표 명소이자 글로벌 관광지로 도약하기 위해 서울어린이대공원을 동물원 허가기준을 충족한 어린이특화공원으로 재조성하고자 건물(4,652.00㎡)과 공작물(11,375.00㎡) 신축

○ 신축 및 증축 1건에 대한 세부내역

- 당초 도봉소방학교 이전 부지에 공공주택과 시민안전체험관 및 지역필요 시설(복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 신축(건물 3동, 총31,520.00㎡)하는 것으로 2023년도 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나, 공공주택 공급을 늘리고 복합체육관 면적을 확대하며 소방시설을 변경(통합정비센터 제외)하고자 신축(건물 2동, 총54,163.00㎡) 및 기존 소방서를 증축(810,00㎡)하는 것으로 계획을 변경하고, 상기 공공주택 공급확대 및 용도변경 등을 반영함에 따라 사업비가 62.9% 증가되어(146,571백만원→238,798백만원) 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 교환완료 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 당초 사유지(양천구 신정동 1290, 605.30㎡)와 사유지(마포구 연남동 245-82, 282.30㎡)를 교환하고, 취득 부지에 공공주택 및 도서관을 신축(547.7㎡)하고자 2021년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나, 토지 교환 완료 후, 도서관 사용계획 취소에 따라 용도를 변경(공공주택 및 도서관 → 공공주택)하고, 물가상승 및 임대주택 혁신방안 반영 등으로 사업비가 55.5% 증가(1,648백만원→2,562백만원)함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ **매입 1건에 대한 세부내역**

- 우수한 생태계를 지속적으로 보전하고 생물다양성을 유지하여 체계적으로 관리하고자 생태적 가치가 높은 백사실계곡 사유지(8,310.00 $m^2$ )를 매입

○ **매입 취소 1건에 대한 세부내역**

- 당초 마곡도시개발구역 집단에너지 공급시설 건립을 위하여 부지(24,140.00 $m^2$ )를 매입하는 것으로 2016년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결 되었으나,

사업주체 변경(사→서울에너지공사)에 따라 매입 취소

○ **현물출자(권리취득) 1건에 대한 세부내역**

- 면목행정복합타운을 건립하기 위해 시유지(중랑구 면목동 378-9 외 1, 992.80 $m^2$ )와 구유지(중랑구 면목동 378-4 외1, 992.80 $m^2$ )를 교환하여, 시유지(중랑구 면목동 378-9 외 7, 10,790.20 $m^2$ )를 서울주택도시공사로 현물출자 하는 것으로 21년 제1차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나, 획지통합 개발로 교환이 불필요하게 되어 상기 시유지와 구유지 간의 교환을 취소하고, 시유지(중랑구 면목동 378-9 외 8, 10,946.00 $m^2$ )를 서울주택도시공사로 현물출자 함에 따른 권리(금액 42,479백만원)를 취득하는 것으로 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

**다. 처분 3건**

○ **매각 1건에 대한 세부내역**

1970년 시유지 상에 건립된 이촌시범아파트의 노후화로 아파트 건물 소유자들이 재건축을 시행하고자 해당 시유지(용산구 이촌동 206-27

일대, 총  $6,383.00m^2$ ) 매입을 요청함에 따라 이를 매각

○ **현물출자 1건, 멸실 1건에 대한 세부내역**

면목행정복합타운을 건립하기 위해 시유지(중랑구 면목동 378-9 외 8,  $10,946.00m^2$ )를 서울주택도시공사로 현물출자하고 건립부지 내 건물(중랑구 면목로 238,  $12,453.21m^2$ )을 멸실

### 3. 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ **취득 7건**

- 신축 등 2건 : 건물  $4,652.00m^2$   
공작물  $11,375.00m^2$
- 신축 및 증축 1건 : 건물  $54,973.00m^2$
- 교환완료 및 신축 1건 : 토지  $282.30m^2$   
건물  $469.62m^2$
- 매입 1건 : 토지  $8,310.00m^2$
- 매입취소 1건 : 토지  $24,140.00m^2$
- 현물출자(권리취득) 1건 : 금액 42,479백만원

○ **처분 3건**

- 매각                                    1건    :   토지 6,383.00 $m^2$
- 현물출자                            1건    :   토지 10,946.00 $m^2$
- 멸실                                    1건    :   건물 12,453.21 $m^2$

## 4. 검토의견

### 가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 7개 사업에 총 10건으로 취득 7건, 처분 3건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

#### 〈 취득 및 처분 내역 〉

연번	사업명	구분	내역			
			종류	건수	(연)면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)
1	서울어린이대공원 동물원 재조성사업	취득(신축)	건물	1	4,652.00	10,620,266
		취득(신축)	공작물	1	11,375.00	7,500,622
		세부내용	- 목적 및 용도 : 동물복지 향상 및 동물원 허가기준 충족을 위한 숲속 동물원 재조성 / 문화 및 집회시설(동물원) - 대상지 : 광진구 능동 18번지 일대 - 사업기간 : '25. 03월 ~ '29. 04월 - 소요예산 : 28,500,000천원 - 사업규모 : 16,027m <sup>2</sup> (건물 4,652m <sup>2</sup> , 공작물 11,375m <sup>2</sup> ) - 기준가격 명세 : 건물 및 공작물 18,120,888천원 - 계약방법 : <건물신축> 일반입찰			
2	(변경)도봉소방학교 이전부지 개발사업	취득(신축)	건물	1	54,163.00	235,067,655
		취득(증축)			810.00	3,729,871
		세부내용	- 목적 및 용도 : 서울시민의 주거복지를 위한 공공임대주택(장기전세주택)과 시민안전 체험기회를 제공하는 시민안전체험관 및 지역필요시설 (복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 조성 - 대상지 : 도봉구 방학동 708번지 - 사업기간 : '17. 7월 ~ '31. 9월 - 소요예산 : 238,797,526천원 - 사업규모 : <건물신축> 54,163.00m <sup>2</sup> <건물증축> 810.00m <sup>2</sup> - 기준가격 명세 : <건물신축> 235,067,655천원 [신축비] <건물증축> 3,729,871천원 [증축비] <건물멸실> 819,119천원 [시가표준액] - 계약방법 : <신축, 증축> 공개경쟁입찰			
3	(변경)연남동 공공주택 건립사업	취득(신축)	건물	1	469.62	2,562,138
		취득(교환완료)	토지	-	282.30	1,813,777
		처분(교환완료)	토지	-	605.30	1,962,987

연번	사업명	구분	내역			
			종류	건수	(연)면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)
		세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 공공주택 건립을 위한 시유지 교환 및 공공주택 공급</li> <li>- 대 상 지 : 마포구 연남동 245-82번지</li> <li>- 사업기간 : '21.6월 ~ '26.11월</li> <li>- 소요예산 : 3,116,830천원</li> <li>- 사업규모 : 토지 282.30m<sup>2</sup>, 건물 469.62m<sup>2</sup>(연면적)</li> <li>- 기준가격 명세 : 토지 1,813,777천원, 건물 2,562,138천원</li> <li>- 계약방법 : &lt;토지교환&gt; 교환 &lt;건물신축&gt; 제한경쟁입찰</li> </ul>			
4	백사실계곡 생태경관보전 지역 사유지 매입 사업	취 득 (매입)	토지	1	8,310.00	360,251
		세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 백사실계곡 생태경관보전지역 내 사유지를 매입하여 보전 지역을 효율적인 관리하기 위함</li> <li>- 대 상 지 : 서울시 종로구 부암동 산7번지, 산7-1번지</li> <li>- 사업기간 : '25. 06월 ~ '27. 12월</li> <li>- 소요예산 : 1,005,000천원</li> <li>- 사업규모 : 토지 8,310.00m<sup>2</sup></li> <li>- 기준가격 명세 : 토지 360,251천원</li> <li>- 계약방법 : &lt;토지매입&gt; 협의매입</li> </ul>			
5	(취소) 마곡 집단에너지 건설부지 매입	취 소 (매입)	토지	1	24,140.00	4,345,200
		세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 열병합발전소 건설을 위한 부지 매입</li> <li>- 대 상 지 : 강서구 마곡동 72</li> <li>- 사업기간 : '13. 1월 ~ '20. 12월</li> <li>- 소요예산 : 79,300,000천원</li> <li>- 사업규모 : 토지 24,140.00m<sup>2</sup></li> <li>- 기준가격 명세 : 토지 4,345,200천원</li> <li>- 계약방법 : &lt;토지매입&gt; 협의매입</li> </ul>			
6	(변경) 면목행정복합 타운 건립부지 조성	취 득 (권리취득)	증권	1	-	42,478,664
		처 분 (현물출자)	토지	1	10,946.00	42,478,664
		처 분 (멸실)	건물	1	12,453.21	6,619,793
		세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 서민 주거 안정화, 복합개발을 통한 지역거점 조성을 위한 토지 교환·현물출자·건물멸실</li> <li>- 대 상 지 : 중랑구 면목동 378-10번지 일대</li> <li>- 사업기간 : '22.4월~'30.12월(멸실, 교환 및 현물출자)</li> <li>- 소요예산 : 별도없음(※감정평가비 별도)</li> <li>- 사업규모 : (현물출자) 토지 10,946.0m<sup>2</sup> (건물멸실) 건물 12,453.21m<sup>2</sup></li> <li>- 기준가격 명세 : (현물출자) 토지 42,478,664천원 (건물멸실) 6,619,793천원</li> <li>- 계약방법 : (현물출자) 감정평가후 출자 (건물멸실) 공개경쟁입찰(SH시행)</li> </ul>			

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종 류	건 수	(연)면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)
7	이촌시범아파트 부지 매각	처 분 (매각)	토지	1	6,383.00	75,914,739
		세 부 내 용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 이촌시범아파트의 노후화 등으로 재건축하고자 해당 부지 매각</li> <li>- 대 상 지 : 용산구 이촌동 206-27 일대</li> <li>- 사업기간 : '26.2월~'27.12월</li> <li>- 소요예산 : 별도없음(※감정평가비 별도)</li> <li>- 사업규모 : 토지 6,383.00m<sup>2</sup></li> <li>- 기준가격 명세 : 토지 75,914,739천원</li> <li>- 계약방법 : (토지매각) 수의계약</li> </ul>			



## 나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

### ① 서울어린이대공원 동물원 재조성사업(취득 1, 2번)

- 본 건은 '동물원관리 종합계획('20.12.17.환경부)' 및 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률」의 개정('23.12.14.)으로 인한 동물원 허가제 시행에 따라 서울어린이대공원(광진구 능동 18번지)을 허가기준을 충족하기 위한 시설 개선 및 노후·열악한 전시 위주의 시설을 자연서식지로 유예기간(5년, '28.12.13.까지) 내에 재조성하려는 것임.

#### 〈 사업 개요 〉

##### ○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 동물복지 향상 및 허가기준 충족 등 동물과 시민이 모두 행복한 숲속 동물원으로 조성하여 서울의 대표 명소이자 어린이특화공원으로 향상된 서비스를 제공하고자 함
- 용도 : 문화 및 집회시설, 동물원(동물서식공간)

##### ○ 위치 : 서울시 광진구 능동 18번지 서울어린이대공원

##### ○ 사업기간 : '25. 3. ~ '29. 4.

##### ○ 소요예산 : 28,500백만원 [공사비, 철거비, 용역비 등]

- 공사비 : 21,756백만원(신재생에너지설비 및 기반시설 공사비 포함)  
〈신축〉 18,121백만원 〈신축 외 기반시설 등〉 3,635백만원
- 철거비 : 833백만원
- 용역비 등 : 5,911백만원(감리, 폐기물, 예비비 등) ※ 시비 100%

연도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	0	1,000	8,700	18,800	0

※ 2026년 : 1,000백만원 [관리계획 의결 후 추경편성 예정]

##### ○ 추진근거

- 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률」 제8조(허가 등)
- 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령」 제9조제1항 별표 1
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조(도시공원의 설치 및 관리)
- 서울어린이대공원 동물원 재조성사업 추진계획(행정2부시장 방침 제80호, '25.3.26.)

○ 사업규모 : 〈건물·공작물 신축〉 16,027.00m<sup>2</sup>

- 건물 : 4,652.00m<sup>2</sup>, 공작물 : 11,375.00m<sup>2</sup> ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층별	면적(m <sup>2</sup> )	세부시설용도	비고
취득	건물 신축	지상2층/지하1층	1,786.00	정보교육센터	
		지하1층	768.00	동물병원	
		지상1층	523.00	동물학교/파충류전시	
		지상2층	495.00	행정관리공간	
		지상1층	1,293.00	열대림	
		지상1층	676.00	온대림	
		지상1층	305.00	사바나	
		지상1층	182.00	초원	
		지상1층	410.00	부대시설(분뇨처리,사료조리,건초실 등)	
	공작물 설치	지상1층	4,250.00	온대림 방사장	
		지상1층	4,275.00	사바나 방사장	
		지상1층	2,850.00	초원 방사장	

○ 기준가격 : 〈신축〉 18,120,888천원 [건물, 공작물 공사비]

구분	항목	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당 공사자가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	광진구 능동 18	1,786.00	-	5,530,913
			1,293.00	-	2,006,055
			676.00	-	1,236,245
			305.00	-	557,767
			182.00	-	332,830
			410.00	-	956,456
	공작물 설치	광진구 능동 18	4,250.00	-	5,509,604
			4,275.00	-	1,194,611
			2,850.00	-	796,407

○ 계약방법 : (설계)설계공모 / (공사)공개경쟁입찰

○ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	'25.10.20. 완료 [조건부]	비대상	'25.12.04. 완료[적정]
세부내용 (조건)	공사기간을 실현 가능한 수준으로 재산정 및 환경부와 협의	-	-

## 〈 추진경위 및 향후 계획 〉

- '25.03.26 : 기본방침(어린이대공원 동물원 재조성사업 추진계획 수립)
- '25.10.20 : 시 투자심사 완료

### 시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 서울어린이대공원 동물원 재조성 사업
- ▶ 심사내용 : 공사기간 실현 가능하도록 재산정 및 환경부와 협의 필요
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 처리계획 : 2029년 4월까지 공사기간 재산정하였으며, 동물원 재조성을 조건으로 한강유역환경청(환경부)에서 조건부 허가('26.1.) 승인

- '25.12.04 : 공유재산심의회 완료

### 공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 서울어린이대공원 동물원 재조성 사업
- ▶ 심사내용 : 동물원 노후화 해소, 동물복지 향상 및 어린이특화공원 조성
- ▶ 심사결과 : 적정

### □ 향후계획

- '26.04. : 공유재산 관리계획 상정
- '26.04. ~ 09. : 추경확보, 건축심의 및 설계공모 시행(6개월)
- '26.10. ~ '27.06. : 기본 및 실시설계 용역 시행(9개월)
- '27.07. ~ '29.04. : 공사착공 및 준공
- '29.05.05. : 동물원 개관

### 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 ( 약칭: 동물원수족관법 )」

제8조(허가 등) ① 동물원 또는 수족관을 운영하려는 자는 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어 동물원 또는 수족관의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 허가를 받아야 한다.

1. 보유동물 종별 서식환경 기준 및 동물원 또는 수족관의 규모별 전문인력 기준
2. 보유동물 질병관리계획
3. 동물원 또는 수족관 안전관리계획
4. 동물원의 휴·폐원 또는 수족관의 휴·폐관(이하 “휴·폐원”이라 한다) 시 보유동물 관리계획
5. 그 밖에 보유동물의 적정 관리를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령 ( 약칭: 동물원수족관법 시행령)」

제9조(동물원 또는 수족관의 허가요건 등) ① 법 제8조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 별표 1에 따른 요건을 말한다. <별표 1 별첨>

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제19조(도시공원의 설치 및 관리) ① 도시공원은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 공원조성계획에 따라 설치·관리한다.

②~④ 생략

⑤ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공원조성계획을 수립하거나 변경하기 전이라도 해당 도시공원위원회의 심의를 거쳐 공원시설을 설치할 수 있다.

1. 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 교통약자이동편의증진계획에 따라 이동편의시설을 설치하거나 개선하려는 경우
2. 기존 공원시설 부지에서 공원시설을 변경하는 경우(골프장 등 국토교통부령으로 정하는 시설로 변경하는 경우는 제외한다)
3. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 공원의 관리를 위하여 긴급하게 공원시설을 설치하여야 할 필요성이 있다고 인정하는 경우

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제5항에 따라 공원시설을 설치하였을 때에는 빠른 시일 내에 공원조성계획을 변경하여 그 내용을 반영하여야 한다.

⑦ 제1항에 따른 도시공원의 설치기준, 관리기준 및 안전기준은 국토교통부령으로 정한다.

- 정원도시국은 동물원 허가기준을 충족하여 동물복지 증대 및 쾌적한 관람 환경 조성으로 시민편익을 제고하고, 세계적 수준의 동물원으로 국제인증(EAZA, 유럽동물원수족관 협회)을 획득하여 서울의 대표적인 랜드마크로서 도시 경쟁력 강화에 기여하고자 함.
- 다만, 절차이행의 적기성과 이행가능성, 공사 일정 및 사업비 산출의 적정성, 멸종위기종 보호·EAZA 인증·운영 유지비·절차 이행, 주요 분야에서 구체적 실행 계획 미흡 등에 대한 검토가 필요하다고 하겠음.

- 첫째, 시 투자심사(2025.10.20.)에서 ‘조건부 적정’(공사기간 재산정 및 환경부 협의 조건)을 받았으나, 일정이 지연(동물원 허가제 시행에 따라 유예기간 5년, 2028.12.13.→ 2029.4.까지로 지연)되었는 바,
  - 설계·시공 단계별 사전준비와 구체성 등이 부족해 공사기간이 지연되고, 환경부와 유예기간 연장에 대한 공식문서상 협의를 이행하지 않은 점 등 일정 연장은 비용 증가와 운영 지연을 초래한다는 점에서 철저한 사업계획에 따른 사업추진이 요망된다고 하겠음.
  - 또한, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(제19조)에 따른 도시공원심의위원회 의결 없이 사업을 추진한 것은 법령 위반으로 정원도시국의 사전절차 이행을 위한 적극적 노력이 요구된다고 하겠음.
  
- 둘째, 동물 이동·반출계획은 1차·2차·3차 이동 단계로 구분하고 있는데, 1차에서 서발·왈라루 등 8종 19마리를 반출(2026.4.)하였으며, 2차에서는 스라소니·얼룩말·점박이물범 등 5종이 새 서식지로 이전될 예정이고, 3차에서 멸종위기·국제 CITES(멸종위기 야생동식물종 국제무역협약) 지정 종을 포함한 19종 31마리의 반출·입을 계획중임.
  - 단계별 이동 계획만 제시되고, 구체적인 일자 운송 경로와 방법이 누락되어 있고, 이동·반출에 필요한 차량·인력·전문가·동물보호장비 등에 대한 비용 산정 누락, 이동 중 발생 가능한 부상·질병 등에 대한 대비책이 제시되지 않아 추가 인력·예산 확보가 필요한 경우, 예산 초과가 우려된다고 하겠음.
  - 한편, 멸종위기·CITES 지정 종인 붉은여우·샬·반달가슴곰 등 6~7종이 재조성 후에도 보존될 예정인데, 국제 CITES(멸종위기 야생동식물종 국제무역협약) 허가 절차 진행 현황, 허가서 발급 일정, 수출입 제한 조건이 사업계획에 반영되지 않아 보다 면밀한 사업 검토가 요망된다고 하겠음.

### 〈동물원 공사시 동물 이주계획〉

구분	동물사 정리	조성
사전	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">동물반출</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 26.4월 기준 : 서발, 알라루 등 8종 반출완료</li> <li>○ 반출예정 : 공사시행 전 반출(30종)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 초식동물 : 코끼리, 미니말 등 4종 (KAZA회원동물원 등)</li> <li>· 원숭이류 : 망토원숭이 등 3종 (부산시동물원 등)</li> <li>· 조류 : 자카스팽귤 등 8종 (광주우치공원, 화조원 등)</li> <li>· 맹수 : 호랑이, 사자 등 6종(부산시 동물원 등)</li> <li>· 파충류 : 7종(3종 반출, 4종 별도관리)</li> <li>· 기타동물 : 트리포큐파인 등 2종(KAZA회원동물원 등)</li> </ul> </li> </ul> </div> </div>	
1차	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">기존 동물 이동</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 작은발톱수달 등 15종 이동                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 초식동물 : 알파카(초식동물마을 → 임시방사장)</li> <li>· 원숭이류 : 일본원숭이 등 4종(원숭이마을 → 들새장) 다람쥐원숭이 등 2종(열대동물관 → 병원)</li> <li>· 맹수 : 하이에나, 붉은여우 (맹수사 1동 → 2동)</li> <li>· 기타동물 : 바위너구리, 미어캣 등 3종(열대동물관 → 들새장), 벌거숭이두더지쥐 등 3종(열대동물관 → 병원)</li> </ul> </li> </ul> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 열대림 : 마모셋 등 9종</li> <li>· 아시아온대림 : 반달곰 등 9종</li> <li>· 사바나 : 미어캣 등 6종</li> </ul>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">철거</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 꼬마동물마을, 열대동물관, 열대광장, 원숭이마을, 물새장, 초식동물마을 일부, 코끼리사, 맹수마을 일부</li> </ul> </div> </div>	
2차	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">신규 동물사 동물 이동</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 스라소니 등 5종 이동                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 초식동물 : 얼룩말(초식동물마을 → 사바나)</li> <li>· 맹수 : 스라소니, 반달곰(맹수사 2동 → 아시아온대림)</li> <li>· 바다동물 : 점박이물범 등 2종(바다동물관 → 아시아온대림)</li> <li>· 1차 이동동물 : 신규조성된 각 방사장으로 이동</li> </ul> </li> </ul> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 초원 : 과나코 등 3종</li> <li>· 교육센터</li> </ul>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">기존 동물 이동</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 과나코 등 2종 이동                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 초식동물 : 과나코 등 2종(초식동물마을 → 사바나 얼룩말사) 알파카(임시방사장 → 사바나 얼룩말사)</li> </ul> </li> </ul> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 휴게동산·부대시설</li> </ul>
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">철거</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 바다동물관, 잔여 맹수마을(2~3동), 들새, 초식동물마을일부, 동물병원</li> </ul> </div> </div>	
조성 완료	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">신규 동물사 동물이동</div> <div style="width: 75%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 초원(과나코, 캥거루, 알파카), 교육센터</li> <li>· 휴게동산·부대시설 : 분뇨처리장(창고포함), 목공작업실, 사료조리실, 건초창고</li> </ul> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신규반입 : 아무르표범 등 5종 (작은발톱수달 25.6월 반입)</li> </ul>

○ 셋째, 본 사업이 동물원 허가제 시행에 따라 EAZA 인증만 받아도 되는지, 혹은 EAZA와 AZA 두 기관 모두의 인증을 받아야 하는지에 대한 구체적인 내용이 포함되지 않아 AZA(Association of Zoos and Aquariums, 동물원 및 수족관협회) 인증 요건 적용 여부가 언급되지 않았고, 복지 매뉴얼 적용 범위 검증 절차가 누락돼 인증 획득 가능성이 낮은 측면이 지적될 수 있겠다 하겠음.

※ AZA(Association of Zoos and Aquariums):

동물복지, 보전, 교육, 연구, 운영 관리 등 다섯 가지 핵심 분야에서 국제적인 표준을 제시하고, 회원 동물원이 이를 준수하도록 지원하는데, 전 세계 250여개 이상의 동물원이 가입해 있으며, AZA 인증을 받기 위해서는 각 분야별 세부 기준을 충족해야 함.

인증 유지에는 연간 재평가와 지속적인 개선이 요구되며, 기준 미달 시 시정 조치를 이행해야 함.

1. 동물 복지 기준 : 최소 사육 면적, 수직 높이, 은신처·환경 풍부화 설비를 종별로 지정된 기준 이상으로 제공함. 일일 행동 관찰·건강 점검을 정기적으로 수행하고, 스트레스 최소화와 행동 다양성 확보를 위한 환경을 조성함. 사육 관리 매뉴얼을 최신 과학적 근거에 기반해 작성하고, 직원에게 정기 교육을 실시함.
2. 보전(Conservation) 기준 : 멸종 위기·보전 대상 종을 포함한 보전 프로그램을 운영하고, 국제 및 국내 보전 목표와 연계함. 종 보전을 위한 번식·재도입 계획을 수립하고, 성공적인 번식 사례를 기록·보고함. 보전 활동에 대한 투명한 성과 지표를 설정하고, 외부 평가를 주기적으로 받음.
3. 교육(Education) 기준: 관람객을 대상으로 과학적·보전적 교육 프로그램을 제공하고, 교육 효과를 평가함. 교육 콘텐츠는 연령별 맞춤형으로 설계하고, 현장 체험·디지털 학습 도구를 활용함. 교육 프로그램 운영 실적을 연간 보고서에 포함시켜 지속적인 개선을 도모함.
4. 연구(Research) 기준 : 동물 행동·건강·보전 관련 연구를 수행하고, 연구 결과를 학술지·공공 데이터베이스에 공개함. 외부 연구기관·대학과 협력 체계를 구축하고, 연구 인프라(실험실·데이터베이스)를 확보함. 연구 윤리와 동물 실험 기준을 철저히 준수함.
5. 운영 관리 및 지속 가능성: 시설 안전·위생·에너지 효율 등 전반적인 운영 관리 시스템을 갖추고, 정기 감사를 실시함. 재정 투명성을 확보하기 위해 예산·지출 내역을 공개하고, 장기 재정 계획을 수립함. 지속 가능한 자원 활용(재생 에너지·물 절약·폐기물 최소화) 정책을 실행함.

○ 넷째, 사업비가 285억원으로 제시됐으며, 단가가 유사 시설 대비 다소 높음에도 세부 항목별 근거가 불투명하여 사업비 산출 근거와 적정성에 대하여 신중한 검토가 필요하다고 보여지며,

- B/C 0.82로 경제성이 미흡한바, 비금전적 편익(동물복지·교육·공공재) 고려 시 추가 재원 투입 가능성이 존재하고, 운영·유지비에 대한 구체적 제시가 없으며, 정보교육센터(1,786㎡)와 신재생에너지 설비 등 유지관리 비용 발생이

추정되며, 장기 운영예산이 부족하면 시설 노후가 가속화될 위험이 존재하는바, 확대된 방사장·전시구역 관리에 필요한 인력·비용에 따른 사업비 증액의 우려는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

< 비용편익분석 자료 >

※ 자료작성 : 2025 기본계획용역/희온건축사사무소(2025년 제6차 투자심사자료)

경제적 타당성<여가비용 절감 측면>

① 경제적 편익: 661,410백만원(30년간 수입)

(단위: 백만원)

편익 항목	연간금액	산출 근거
총계	22,047	2029년 기준
금전적 편익 (시설 운영수익)	5,148	· 2024년 공공재산 임대료*재산총액 평균 상승률 1.5% 적용 · 2024년 장소사용료*소비자물가 전망률 1.91% 적용 · 2024년 점용료*5년 광진구 개별공시지가 평균 상승률2.11% 적용 · 2024년 기타 잡수입*소비자물가 전망률 1.91% 적용
비금전적 편익 (여가비용절감)	16,899	· 여가 비용 절감 편익: 방문객수 8,750천명×동물원 선호도 28.2% ×1인당 여가비용 6,849원(2024년 국민여가활동조사, 문화체육관광부 6,233원*25~29년 물가지수1.91% 적용) · 2029년 동물원 방문 추정(2,468천명) · 사업시행 후 방문객 : '22년~'24년 평균 증가율 4.3% 적용

② 경제적 비용: 693,611백만원(30년간 운영비+사업비)

③ 수입과 지출의 현재가치 환산(할인율: 4.5%, 할인기간: 사업완료 후 30년까지)

- 수입 현재가치 : 301,145백만원 / 지출 현재가치 : 367,502백만원

④ 경제적 타당성 평가

○ 분석결과

- 순 현재가치(NPV): 수입현재가치-지출현재가치= -66,357백만원

- 비용 편익비(B/C Ratio): 수입현재가치÷지출현재가치 = 0.82 < 1

- 내부 수익률(IRR): 산정 불가

○ 자체평가

- 사업의 금전적 재무성은 부족하나 비금전적인 편익이 높아 공익을 목적으로 시행하는 시민 수혜 사업임으로써 적정하다고 평가

- 동물원 정비사업을 통한 동물복지 향상 및 시민·직원의 안전 및 어린이 교육 기능 확대와 글로벌 관광지 등 다양한 공익적 기능 향상이 기대되므로 지출 비용에 비하여 사업 효과가 클 것으로 판단됨



- 다섯째, 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률(약칭: 동물원수족관법)」(제13조)에 의하면 동물원 폐쇄 시 10일 전 사전 통보 의무와 폐원 시 관리계획 신고 의무가 규정되어 있으나, 폐쇄기간 중 실제 민원 조치 계획과 안내 체계가 구체적으로 제시되지 않았고, 정보교육센터(연면적 1,786m<sup>2</sup>) 신설 및 AI 기반 동물 안면 인식·행동 분석 시스템 도입 계획이 있으나, 프로그램의 구체성·운영인력·예산이 명확히 제시되지 않아 이에 대한 면밀한 사전계획 수립이 필요하다고 사료됨.

「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 ( 약칭: 동물원수족관법 )」

제13조(동물원 및 수족관의 개방과 휴·폐원) ① 동물원 또는 수족관을 운영하는 자는 기후 에너지환경부와 해양수산부의 공동부령으로 정하는 일수 이상 동물원 또는 수족관을 일반인에게 개방하여야 한다.

② 동물원 또는 수족관을 운영하는 자는 해당 동물원 또는 수족관을 연속해서 3개월 이상 개방하지 아니할 사유가 발생한 경우에는 예정된 휴원일 또는 휴관일 10일 전까지 그 사유와 보유동물 관리계획, 향후 개방계획(이하 “휴원 시 관리계획”이라 한다)을 허가권자에게 신고하여야 한다. 다만, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 인수공통감염병 발생 등 예상치 못한 사유가 발생하여 3개월 이상 개방하지 아니하는 경우에는 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 그 사유와 휴원 시 관리계획을 허가권자에게 신고하여야 한다.

전문위원	정찬일	입법조사관	안정현
------	-----	-------	-----

■ 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령」 [별표 1] <개정 2026.1.2.>

동물원 및 수족관의 허가요건(제9조제1항 관련)

1. 보유동물 종별 서식환경 기준 및 동물원 또는 수족관의 규모별 전문인력 기준

가. 동물원

1) 보유동물 종별 서식환경 기준

가) 일반기준

- (1) 보유동물의 생태적 특성에 맞는 사육시설 및 사육면적을 확보할 것
- (2) 보유동물의 섭식 특성을 고려하여 적절한 양과 형태의 먹이, 깨끗한 식수를 안전하게 제공하기 위한 시설 또는 장비를 갖추어 것
- (3) 관람객의 안전을 위해 사육 및 전시 시설에는 울타리, 해자(孩子), 격벽(隔壁), 철망 등을 설치하여 동물이 탈출할 수 없도록 할 것
- (4) 행동풍부화를 위한 물품 또는 시설을 설치할 것
- (5) 관람객이 보유동물을 비정상적으로 자극할 수 있는 요소를 제거하거나 최소화할 것
- (6) 보유동물 질병관리를 위해 검역 또는 방역 시설과 진료 또는 격리 시설을 갖추어 것

나) 종별 기준

(1) 포유류

- (가) 주행성(晝行性) 포유류는 자연채광을 주기적으로 제공할 것
- (나) 보유동물의 특성을 고려하여 은신처 및 잠자리를 설치할 것
- (다) 번식이 필요한 경우에는 새끼를 낳고 돌볼 수 있는 공간을 제공할 것

(2) 조류

- (가) 자연채광을 주기적으로 제공할 것. 다만, 자연채광을 제공하기 어려운 경우에는 인공조명을 활용할 수 있다.
- (나) 보유동물의 특성을 고려하여 햇대 등 휴식할 수 있는 장소를 제공할 것
- (다) 번식이 필요한 경우에는 산란장을 제공할 것

(3) 파충류·양서류

- (가) 자연채광을 주기적으로 제공할 것. 다만, 자연채광을 제공하기 어려운 경우에는 인공조명을 활용할 수 있다.
- (나) 수생동물의 경우 물을 흘려보내거나 주기적으로 물을 갈아주는 등 동물 특성에 맞는 수환경을 제공할 것

## 2) 규모별 전문인력 기준

### 가) 보유동물의 종이 총 70종 이상인 경우

- (1) 수의사 1명 이상(비상근 수의사를 포함한다)을 갖출 것. 다만, 기후에너지환경부와 해양수산부의 공동부령으로 정하는 동물(이하 "전문인력 추가 필요동물"이라 한다)을 보유한 경우에는 상근(「남녀고용평등과 일·가정 양립 지원에 관한 법률」 제19조의2에 따라 육아기 근로시간 단축을 하는 경우를 포함한다. 이하 이 표에서 같다) 수의사 1명 이상 또는 비상근 수의사 2명 이상을 갖출 것
- (2) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 비고의 동물원 보유동물의 분류군별로 각 2명 이상을 갖출 것
  - (가) 「국가기술자격법」에 따른 축산 분야의 기술사·기사·산업기사·기능사, 자연환경관리 분야의 기술사, 생물분류(동물) 분야의 기사 또는 자연생태복원 분야의 기사·산업기사의 자격을 가진 사람
  - (나) 「고등교육법」 제2조의 학교에서 수의학, 축산학, 동물학, 동물자원학, 애완동물학, 생물학, 생태·생리학 또는 산림자원학 등 관련 학과의 전문학사 이상의 학위를 취득한 후 관련 분야에서 1년 이상 종사한 사람
  - (다) 「수의사법」 제2조제3호의2에 따른 동물보건사 자격을 가진 사람
  - (라) 동물의 사육 및 관리 업무에 2년 이상 종사한 사람

### 나) 보유동물의 종이 총 70종 미만인 경우

- (1) 수의사 1명 이상(비상근 수의사를 포함한다)을 갖출 것. 다만, 전문인력 추가 필요동물을 보유한 경우에는 상근 수의사 1명 이상 또는 비상근 수의사 2명 이상을 갖출 것
- (2) 비고의 동물원 보유동물의 분류군에 관계없이 가)(2)(가)부터 (라)까지의 어느 하나에 해당하는 사람을 다음의 구분에 따라 갖출 것
  - (가) 전문인력 추가 필요동물을 보유한 경우: 3명 이상
  - (나) 전문인력 추가 필요동물을 보유하지 않은 경우: 2명 이상

비고: 동물원 보유동물의 분류군은 다음 각 호와 같다.

1. 포유류
2. 조류
3. 파충류·양서류

## 나. 수족관

### 1) 보유동물 종별 서식환경 기준

#### 가) 일반기준

- (1) 수족관의 수조는 보유동물의 특성에 맞게 적절한 크기와 수심을 갖추는 것
- (2) 보유동물에게 제공하는 물과 먹이를 깨끗하고 신선한 상태로 관리하기 위한 시설 또는 장비를 갖추는 것
- (3) 수온, 온·습도, 조명, 소음 등 사육환경을 보유동물의 특성에 맞게 구분하여 관리할 것
- (4) 사육수의 수질을 측정하기 위한 시설 및 장비를 갖추어야 하며, 적절한 수질 관리 프로그램을 갖추는 것
- (5) 사육수의 위생을 위하여 여과시설과 소독시설을 포함한 생명유지장치(Life Support System, LSS)를 갖추는 것
- (6) 비상시에도 물과 전기를 안정적으로 공급할 수 있는 시설 및 장비를 갖추는 것
- (7) 보유동물의 행동풍부화를 위한 물품 또는 시설을 갖추는 것
- (8) 보유동물 질병관리를 위해 검역 또는 방역 시설과 진료 또는 격리 시설을 갖추는 것

#### 나) 종별 기준

- (1) 포유류(고래목으로 한정한다)는 치료, 분리 사육을 위해 별도로 구획된 예비 수조 및 치료 공간을 확보할 것
- (2) 포유류[기각류(지느러미 발을 가진 포유류 무리를 말한다. 이하 같다)]는 수중생활 및 육상생활이 모두 가능하도록 수조 외에 육상 공간을 확보할 것
- (3) 파충류(바다거북류로 한정한다)는 개체 간 다통이나 질병 발생 시 분리·보호할 수 있는 격리수조를 갖추어야 하고, 번식이 필요한 경우에는 모래 산란장을 제공할 것
- (4) 조류(펭귄류로 한정한다)는 은신처 및 등지, 걸을 수 있는 공간으로 사용하기 위한 육상 공간을 확보할 것

### 2) 규모별 전문인력 기준

#### 가) 수조 바닥면적이 1만제곱미터 미만이고 보유동물의 종이 총 200종 미만인 경우

- (1) 수의사(비상근 수의사를 포함한다) 또는 수산질병관리사 중 1명 이상을 갖추는 것
- (2) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 비고 제1호의 수족관 보유동물의 분류군별로 각 2명 이상을 갖추는 것. 다만, 보유동물의 종이 총 70종 미만인 경우

에는 각 분류군별로 1명씩만 갖출 수 있다.

(가) 「국가기술자격법」에 따른 수산양식 분야의 기술사 또는 기사의 자격을 가진 사람

(나) 「고등교육법」 제2조의 학교에서 수의학, 수산생명의학, 수산학, 양식학, 동물자원학, 애완동물학, 생물학 등 관련 학과의 전문학사 이상의 학위를 취득한 사람

(다) 수생생물의 사육 및 관리에 관한 업무에 2년 이상 종사한 사람

나) 수조 바닥면적이 1만제곱미터 이상이거나 보유동물의 종이 총 200종 이상인 경우

(1) 수의사(비상근 수의사를 포함한다) 또는 수산질병관리사 중 2명 이상을 갖출 것

(2) 가)(2)(가)부터 (다)까지의 어느 하나에 해당하는 사람을 비고 제1호의 수족관 보유동물의 분류군별로 각 3명 이상을 갖출 것

비고

1. 수족관 보유동물의 분류군은 다음 각 목과 같다.

가. 포유류·파충류·조류

나. 어류·양서류·무척추동물 및 그 밖의 해양동물

2. 포유류 중 기각류, 파충류 중 바다거북류, 조류 중 펭귄류를 보유한 경우 전문인력 중 수의사(비상근 수의사를 포함한다) 1명 이상을 반드시 포함해야 한다.

2. 보유동물 질병관리계획

가. 보유동물 질병관리계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

1) 진료기록의 관리에 관한 사항

2) 보유동물 질병의 예방 및 방역 관리에 관한 사항

3) 보유동물에 대한 의약품 관리에 관한 사항

4) 동물의 반입·출입 관련 검역 절차와 방법에 관한 사항

5) 감염성폐기물 관리 및 처리 방법에 관한 사항

6) 보유동물 및 관리자의 인수공통감염병 예방 및 관리에 관한 사항

7) 법 제17조제2항 각 호의 질병 발생에 따른 확산 방지조치 및 보유동물 현황 공개에 관한 사항

8) 폐사동물의 부검 및 처리 절차와 방법에 관한 사항

9) 수의사 또는 수산질병관리사에 의한 정기적인 질병검사에 관한 사항

나. 질병관리계획의 이행책임자와 계획의 이행을 위한 세부관리자를 지정해야 한다.

### 3. 동물원 또는 수족관 안전관리계획

가. 동물원 또는 수족관 안전관리계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

#### 1) 시설물 안전관리에 관한 사항

가) 보유동물의 탈출방지 시설의 설치 현황과 유지·관리에 관한 사항

나) 보유동물이 사육시설 내에서 부상당하는 것을 방지하기 위한 시설 및 관리에 관한 사항

다) 사육시설 설계 및 제작 시 내구성 및 화재에 강한 자재 사용 등 동물의 안전성 확보 방안

라) 정전 등 비상시 안정적인 해수 공급 및 수온·수질 관리 대책, 생명유지장치 관리 대책

#### 2) 보유동물 탈출 시 대응에 관한 사항

가) 포획계획 및 포획방법에 관한 사항

나) 포획반의 운영에 관한 사항

다) 포획도구 관리에 관한 사항

라) 비상연락망 구축에 관한 사항

#### 3) 맹수나 맹독성 동물 등 위험한 동물의 관리에 관한 사항

#### 4) 관리자의 안전에 관한 사항

#### 5) 관람객의 안전에 관한 사항

#### 6) 화재·재난 시 사람 및 보유동물의 대피에 관한 사항

나. 안전관리계획의 이행책임자와 계획의 이행을 위한 세부관리자를 지정해야 한다.

### 4. 동물원의 휴원·폐원 또는 수족관의 휴관·폐관 시 보유동물 관리계획

동물원의 휴원·폐원 또는 수족관의 휴관·폐관 시 보유동물 관리계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

가. 보유동물의 기록 관리 및 유지에 관한 사항

#### 1) 종명 및 출처에 관한 기록

#### 2) 반입일 및 반출일에 관한 기록

#### 3) 개체 수 및 동물인식표 관리에 관한 계획

나. 보유동물의 이관 또는 반입·반출에 관한 사항

#### 1) 보유동물의 반입·반출 예정기관과의 협의사항

#### 2) 폐원·폐관 시 동물 이관 절차 및 계획

#### 3) 보유동물의 수송절차와 방법에 관한 계획

다. 휴원·휴관 기간 동안 또는 폐원·폐관 이후의 보유동물 관리에 관한 사항

#### 1) 관리자 및 근무계획

- 2) 동물사육사 유지·관리계획
- 3) 보유동물 먹이 관리 및 공급계획
- 4) 수족관 해수공급 및 수온·수질관리 계획

#### 5. 보유동물을 활용한 교육 계획

보유동물을 활용한 교육 계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

가. 보유동물 교육 프로그램 운영 목적에 관한 사항

나. 보유동물별 교육 프로그램 운영 장소 및 시설관리에 관한 사항

다. 보유동물 종 및 개체별 교육 프로그램 운영에 관한 사항

- 1) 교육 프로그램 진행 장소 및 시간
- 2) 교육 프로그램 진행의 구체적인 방법
- 3) 교육 목적으로 동물과의 접촉이 필요한 경우에는 만지는 부위 및 시간
- 4) 교육 목적으로 먹이주기가 필요한 경우에는 먹이의 종류, 양 및 급여 방법

라. 보유동물 안전에 관한 사항

마. 관람객 위생 및 안전에 관한 사항

바. 사육사 및 지원 인력의 교육에 관한 사항

#### 6. 보유동물 복지증진 계획

보유동물 복지증진 계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

가. 나무, 바위, 물 웅덩이 등의 제공 및 훈련 프로그램 운영 등 행동풍부화에 관한 사항

나. 스트레스 완화, 정형행동(반복적·지속적인 행동으로서 목적이 없는 이상 행동을 말한다) 저감 등 긍정강화에 관한 사항

다. 복지증진을 위한 수족관 실무자 교육 및 전문성 강화에 관한 사항

라. 보유동물 복지 실태 평가 및 복지 개선에 관한 사항

## ② 도봉소방학교 이전부지 개발사업(변경)(취득 3번)

- 도봉소방학교 이전(2018년 9월) 부지(도봉구 방학동 708)에 청년 및 혁신활동가를 지원하는 동북권 청년혁신파크와 시민안전 체험기회 제공을 위한 시민안전 체험관을 조성하기 위하여 2020년도 제2차 수시분 공유재산관리계획이 의결(사업명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성, 2020.6.30.) 되었으나,
  - 당초 계획된 청년·혁신시설을 대체하는 지역필요시설(복합체육관, 가족센터, 키즈카페) 등을 신축(건물 3동, 총 31,520㎡)하는 것으로 용도를 변경하고, 주거지원이 필요한 계층을 위한 공공임대주택(통합공공임대주택) 건립 및 물가상승 등을 반영함에 따라 사업비가 35.2% 증가되어(1,084억원→1,466억원) 2023년도 제3차 수시분 공유재산관리계획이 변경(사업명 : 도봉소방학교 이전부지 내 공공임대주택 및 시민 안전체험관 조성, 2023.9.15.) 의결되었고,
  - 이후 소방서 부속시설 축소(사업목적 변경 : 별도 신축 → 기존 소방서 증축) 및 통합정비센터 제외(용도 변경, 공공주택 확대에 따라 제외)로 사업목적 및 용도를 변경하고, 공공임대주택(장기전세주택) 규모 확대(12,000㎡ → 36,093㎡) 및 청소년복합체육관 시설 확대(수영장 추가, 4,120㎡ → 5,470㎡) 등으로 사업비가 62.9% 증가(1,466억원 → 2,388억원)함에 따라 금번 공유재산관리계획을 변경하려는 것으로, 사업비는 2,387억 9천 8백만원(시비 80.3% / 국비 6.5% / 구비 13.2%) 규모임.

### 〈사업 개요〉

#### ○ 사업목적 및 용도

##### 〈당초〉

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



**<변경>**

- 사업목적 : 신혼부부 등을 위한 공공임대주택을 공급하여 저출산 극복 및 시민들이 주거안정을 도모하고 시민안전체험관을 신설하여 시민들에게 안전 체험기회를 제공하며 지역에 필요한 복합체육관, 가족센터, 키즈카페를 조성하여 도봉구에 활력을 불어넣고자 함
- 용 도 : 공공임대주택(장기전세주택), 소방·체험시설, 지역필요시설 (체육관, 가족센터 키즈카페) 등

※ 변경사유 : 공공주택 공급확대를 통해 저출산 극복 및 시민들의 주거안정 도모

○ 위 치 : 서울특별시 도봉구 방학동 708번지

○ 사업기간

<당초> : '17.07월 ~ '27.12월

<변경> : '17.07월 ~ '31.09월

○ 소요예산

<당초> : 146,571백만원 <일반회계/ 소방특별회계/ 주택사업특별회계/ 국가균형발전특별회계>

<변경> : 238,798백만원 <일반회계/ 소방특별회계/ 주택사업특별회계/ 국가균형발전특별회계>

구 분 (백만원)	공공주택	안전체험관	어린이집	부속시설	복합체육관	가족센터	키즈카페	합계
국비 (6.5%)	-	10,000 (소방특별회계)	-	-	4,000 (일반회계)	1,500 (국가균형발전 특별회계)	-	15,500
시비 (80.3%)	123,013	50,066	4,805	4,784	6,636	900	1,584	191,778
구비 (13.2%)	-	-	-	-	21,056	7,175	3,279	32,510
소계	123,013	60,066	4,805	4,784	31,692	9,575	4,863	238,798

구분	합 계 (백만원)	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년
당초	146,571	5,507	6,515	39,678	39,678	55,193	-	-	-
변경	238,798	-	-	1,480	13,940	31,879	59,290	59,290	72,919

※ 변경사유 : 사업기간 변경 및 시설면적·공사단가 변경에 따른 소요예산 변경

※ 기 편성된 예산 내역

- '17~'19년 380백만원 [기본계획 수립 용역비 및 LIMAC 타당성조사 수수료, 집행완료]

- '20년 87백만원 [타당성조사(건설기술진흥법) 용역비, 집행 완료]

○ 사업규모

<당초> : 지하2층/지상14층, 연면적 31,520㎡

<변경> : 지하3층/지상39층, 연면적 54,973㎡

※ 변경사유 : 공공임대주택 확대에 따른 면적·층수 변경, 소방시설 변경(소방서 부속시설 본서 증축으로 변경 및 통합정비센터 제외), 지역필요시설 중 복합체육관 면적증가로 인해 전체 총 연면적 증가. 그리고, 전체 시설에 대해 복합시설 기획설계 통해 전용·공용(지상, 지하) 면적 조정

구분	당초						변경									
	구분 (용도)	소방·체험시설		지역필요시설 및 공공임대주택		소방서 부속시설 훈련탑	합계	구분 (용도)	소방시설			지역필요시설 및 공공임대주택		소방서 부속 시설 훈련탑 (2동)	합계	
		안전 체험관	통합 정비 센터	지역필요 시설	공공임 대주택				어린이 집	소방서 증축 기존	안전 체험관	어린 집	지역필요 시설 (1동)			공공임 대주택
취득 / 건물신축	자상 6-30층	-	-	-	7,000	-	60	7,060	자상 6-30층	-	-	-	24,628	-	24,628	
	자상 5-14층	-	-	-	7,000	-	60	7,060	자상 5층	162	-	-	770	60	992	
	지상 4층	800	280	1,500 (체육관)	90	-	60	2,730	지상 4층	162	2,112	-	924 (체육관)	92	60	3,350
	지상 3층	1,600	480	1,800 (체육관)	90	-	60	4,030	지상 3층	162	2,112	-	1,795 (체육관)	92	60	4,221
	지상 2층	1,600	480	1,600 (가족센터)	130	-	60	3,870	지상 2층	162	2,112	-	1,056 (가족센터)	92	60	3,482
	지상 1층	1,600	480	600 (키즈카페)	150	500	460	3,790	지상 1층	162	-	330	396 (키즈카페)	229	60	1,177
	지하 1층	2,000	440	410	2,300	-	-	5,150	지하 1층	-	3,264	170	2,263 (수영장 등)	92	-	5,789
	지하 2층	2,000	240	410	2,240	-	-	4,890	지하 2층	-	-	-	1,236	4,553	-	5,789
	지하 3층	2,000	240	410	2,240	-	-	4,890	지하 3층	-	-	-	-	5,545	-	5,545
	연면적 (㎡)	9,600	2,400	6,320	12,000	500	700	31,520	연면적 (㎡)	810	9,600	500	7,670	36,093	300	54,973

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	m당 공차(천원)	기준가격(천원)	참고사항	
당초	취득	도봉구 방학동 708	1동	9,600	/	56,505,792	시민안전체험관
				2,400	/	11,457,271	통합정비센터
				500	/	4,473,163	어린이집
			2동	12,000	/	33,922,647	공공임대주택
				4,120	/	25,053,998	청소년복합체육관
				1,600	/	8,807,887	도봉구 가족센터
				600	/	4,450,970	키즈카페
			3동	700	/	1,899,860	소방서부속시설
			변경	취득	도봉구 방학동 708	기존(나동)	810
1동	36,093	/				123,013,074	공공임대주택(확대)
	9,600	/				60,066,200	시민안전체험관
	500	/				4,804,667	어린이집
	5,470	/				31,691,974	청소년복합체육관(수명증축)
	1,600	/				9,574,807	도봉구 가족센터
	600	/				4,862,751	키즈카페
	2동	300				/	1,054,182

○ 계약방법 : 일반입찰

## 〈추진 경과〉

- '17.07.~'18.06. : 소방학교 이전부지 등 유휴부지 활용 기본계획 용역
- '18.08.16. : 기본방침(소방학교 이전부지 활용계획 수립)
- '19.07. : LIMAC 타당성조사 완료(B/C 0.27, 경제적 타당성 미확보)

### 타당성용역 결과 (용역기간 '18.09. ~ '19.07.)

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

- '19.09.27. : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업 변경 추진계획 수립
- '20.04.01. : 중앙 투자심사 완료

### 중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업
- ▶ 심사내용
  - 사업기간 : 2017~2024
  - 사업량 : 부지 10,884㎡, 연면적 35,467㎡ (기존도봉소방서제외), 청년혁신파크(지하2층/지상18층), 소방체험시설 (지하2층/지상5층)
  - 사업비 : 1,527(국 130)(시 1,397) ※ 토지보상비 포함
- ▶ 심사결과 : 조건부
  - 운영수지분석 결과, 연간 적자가 예상되므로, 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련
  - 입주단체의 공정성 확보하고, 인근 유사시설과 차별화된 운영방안 마련
  - 실시설계 후 2단계 심사
- ▶ 처리계획 : 타당성조사(건설기술진흥법) 용역, 기타 일반 용역 등을 통해 조건내용 보완 후 2단계 심사 의뢰

- '20.04.28. : 공유재산심의회 심의(조건부)

### 공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

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

- '20.06.16. : 공유재산관리계획 의결(원안가결)
- '21.11.30. : 건설기술진흥법 타당성 조사 완료
- '21.12.10. : 청년시설(미래청년기획단), 혁신시설(시민협력과) 사업철회 의견 제시 및 사업철회 방침 수립
- '22.1.~'23.3. : 청년혁신시설 대체용도 검토
- '23.03.30. : 청년혁신시설 대체용도 선정(지역필요시설)
- '23.07.11. : 사업계획 변경방침 수립(청년혁신→지역필요시설)
- '23.07.27. : 공유재산심의회 재심의(조건부)

## 공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

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

- '23.09.15. : 공유재산관리계획(변경) 의결(원안가결)
- '23.10.~12. : '24년 예산신청 및 미반영
- '24.03.08. : 청년혁신시설 제외되어 투자심사 재실시 필요
- '24.04.~12. : 사업방향 재검토(공공주택 확대 및 투자심사 면제)
- '24.11.01. : 지방재정 투자심사 협의면제 알림

## 지방재정 투자심사 협의면제 사유

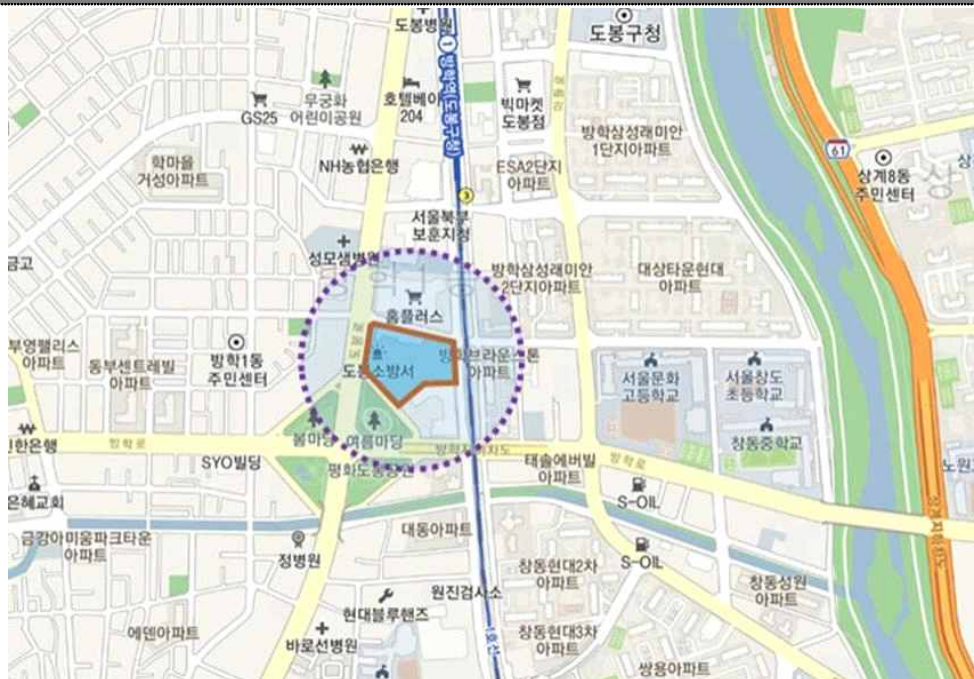
- ▶ 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되, 자치단체 추가 재정부담(공유재산 포함) 없이 추진, 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영방안 마련
- ▶ 소방체험시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영방안 마련 후 시행

- '24.12.19. : 업무이관(동북권사업과 →공공주택과)
- '24.12.~'25.3. : 관계 기관(부서) 협의
- '25.04.22. : 개발사업 변경 추진계획 수립(공공주택 확대 등)
- '26.03.12. : 공유재산심의회 변경심의 완료 [적정]

## 공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 도봉소방학교 이전부지 개발사업
- ▶ 심사결과 : 적정

위 치 도





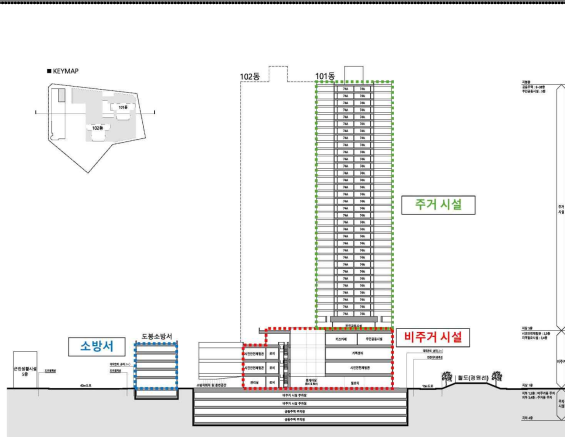
## 소방학교 부지 내 주요기관 및 시설현황



### 조감도

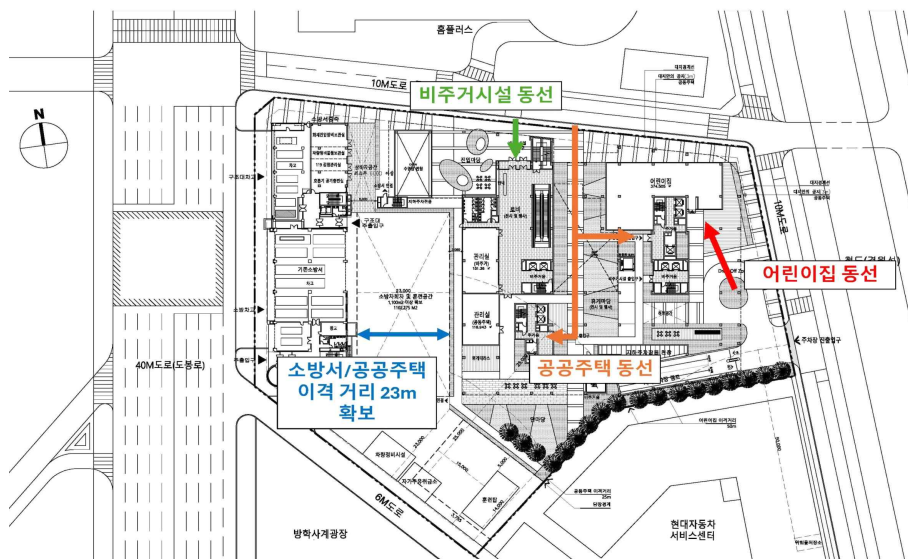


### 단면도



## 시설별 동선계획

### 지상1층 평면도



- 주택실(공공주택과)은 주거복지 증진과 저출산 극복을 위한 신혼부부용 공공임대주택(장기전세주택)의 확대 공급(「서울특별시 도시계획 조례」 제50조 개정('25.3.27.), 준공업지역 용적률(250% → 400%) 확대), 도봉구 지역필요시설 추가 반영(청소년복합체육관 내 수영장 추가) 등으로 총사업비가 증가(1,466억원 → 2,388억원, 62.9% 증가)하였고, 사업목적 및 용도 변경(소방서 부속시설 별도 신축 → 기존 소방서 수평 증축, 통합정비센터 제외) 등에 따라 공유재산관리계획 변경이 필요하다는 입장임.
- 다만, 본 사업과 관련한 사전절차 미이행(투자심사 면제 요건 미충족), 시설 복합개발의 일관성 및 통일성 부족, 지역필요시설(청소년복합체육관 등)의 운영 실효성 등에 대한 추가적인 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 서울시는 본 사업과 관련한 사전절차로, 최초 중앙 투자심사(사업명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업(조건부 적정), '20.4.1.)를 받았고, 2023년 7월 사업계획 변경(청년혁신시설 → 지역필요시설 및 공공임대주택 건립)에 따라 중앙 투자심사(재심사) 재의뢰가 필요하였으나, 정부 방침(제17회 국무회의('23.4.24.), '공공주택 100만호 공급 추진계획'에 따른 공공주택사업 관련 지자체 투자심사 절차 간소화)에 따라 투자심사를 면제(지방재정 투자심사 협의면제) 받았음.

〈지방재정 투자심사 협의면제 검토 결과 (국토교통부 공공주택정책과, '24.11.1.)〉

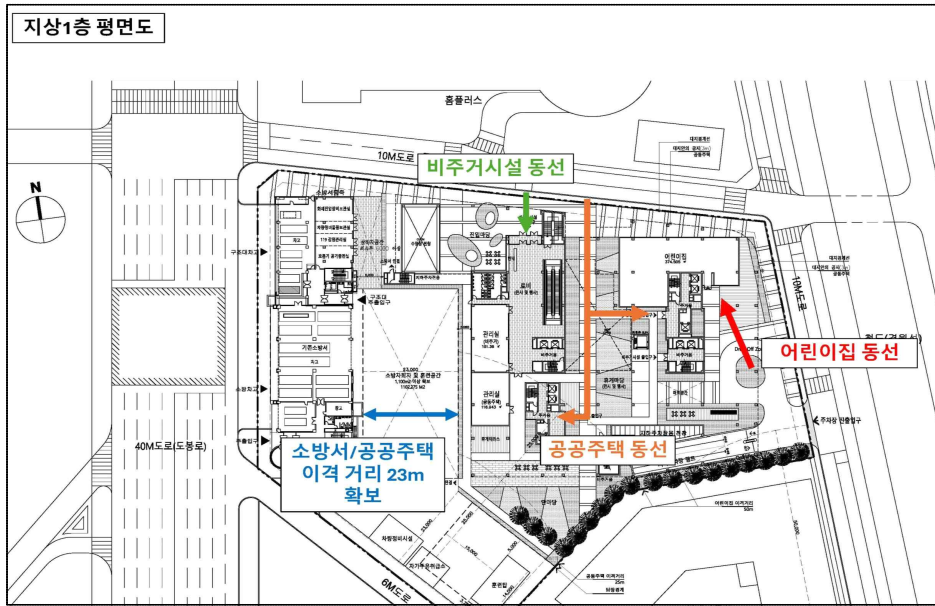
광역명 (시군명)	사업명	사업량	사업비 (억원)	검토결과	
				검토내용 및 조건	결과
서울 도봉구	도봉소방학교 이전부지 개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공주택 20,480㎡</li> <li>· 시민안전체험관 9,600㎡</li> <li>· 통합정비센터 2,400㎡</li> <li>· 지역필요시설 6,320㎡</li> <li>· 어린이집 500㎡</li> <li>· 소방부속시설 700㎡</li> </ul>	(국비 115) (시비 1,167) (구비 184) 1,466	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외 하되, <u>자치단체 추가 재정부담(공유재산 포함) 없이 추진</u></li> <li>· 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영방안 마련</li> <li>· 소방체험시설 등 임대주택이 아닌 시설은 효율적인 운영을 위한 시설인력 등 구체적인 운영방안 마련 후 시행</li> </ul>	면제

## 〈투자심사 협의면제 이후 사업비 변경 현황〉

구 분	합계(억원)	국비	시비	구비
당초 (투자심사 협의면제 시)	1,466	115	1,167	184
<b>변경 (사업계획 재변경)</b>	2,388	155	1,918	325

- 하지만 서울시의 사업계획 재변경(주택실 공공주택과('25.4.22.), 「도봉소방학교 이전부지 개발사업 변경 추진계획」 - 신혼부부용 공공임대주택 확대 공급, 지역필요시설 추가 등)으로 총사업비가 증가(1,466억원 → 2,388억원, 62.9% 증가) 하였고, 서울시의 추가 재정부담(시비 1,167억원 → 1,918억원, 64.4% 증가)이 발생한바, '투자심사 협의면제 조건(자치단체 추가 재정부담(공유재산 포함) 없이 추진)'을 위반한 것이 아닌지 살펴보아야 할 것임.
  - 주택실(공공주택과)은 사업계획 재변경에 따른 '투자심사 면제 효력의 유지' 여부를 관계 부처(행정안전부, 국토교통부)에 지속적으로 확인하고 있다고 밝히고 있으나, 현재까지 공식적인 회신을 받지 못하고 있는바, 사전절차(중앙투자심사 통과)를 이행한 것으로 보기 어렵고,
  - 추후 관계 부처의 요청으로 투자심사(재심사)를 받게 되는 경우, 본 공유재산 관리계획안은 심각한 절차상 하자(사전절차 미이행)가 발생하여 재심의 절차를 거쳐야 하는바, 사전절차 이행 여부(투자심사 면제 효력 유지)에 대한 명확한 확인이 선결되어야 할 것으로 보임.
- 둘째, 본 사업은 시설 복합개발(공공임대주택, 시민안전체험관, 소방서 증축, 지역필요 시설 등)을 추진하려는 것으로, 그간 잦은 사업 계획 변경으로 각 사업의 목적과 용도가 상이하여 복합개발의 일관성 및 통일성이 떨어지는바, 이로 인한 문제(잦은 계획 변경에 따른 혼란, 설계 결함 등)는 없는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 또한 거주 공간, 안전 체험시설 및 지역필요시설(청소년복합체육관, 가족센터, 키즈 카페 등)과 기존 소방시설의 동선 등의 상호 장애가 없는지, 대규모 복합개발로 인한 주변 교통·소음·안전 등의 문제는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

### 〈시설별 동선계획〉



- 셋째, 지역필요시설의 효율적인 운영은 사업목적 달성의 핵심적인 사항으로 면밀한 수요예측 및 정교한 운영계획이 필요한바, 지역필요시설 운영계획의 실효성에 대한 논의가 필요할 것으로 보여짐.
- 청소년복합체육관의 사업수지 전망으로 수입과 지출을 각각 16억 6천만원 (연간)으로 예상하고 있으나, 수입의 대부분을 차지하는 입장료 수입(16억 4천만원)이 세밀한 수요조사에 기반한 예측인지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

#### 〈청소년복합체육관 사업수지 전망〉

구 분	항 목	금액(천원)	산출 근거
수입 분야 *	합 계	1,661,840	
	임대료	24,840	· 체육시설 대관료, 조명료 등
	입장료	1,637,000	· 프로그램 강습료, 프로그램 운영(스포츠실, 체력단련장, GX실, 스포츠클라이밍, 수영장*) * '23년 기존방침 대비 수영장 운영으로 기대수익 증가 예상
지출 분야	합 계	1,659,411	
	인건비 등	1,515,411	· 운영인력 인건비, 시간제 강사료, 안전근무자 인건비 등 * '23년 기존방침 대비 인건비 일부 증가
	운영비	67,000	· 사무용기기 및 운영용품 구입 등
	유지관리비	77,000	· 시설보수 및 관리 등

\* 도봉구 『도봉동 실내스포츠센터』 사업수지(수입) 참고하여 작성

◆ 사업수지 적자 시: 구 예산 또는 공단수익을 투입하여 운영 유지



- 또한, 서울형 키즈카페는 영유아 및 아동이 이용하는 시설로 놀이기구 설치·운영은 물론 시설 출입 시 이동 동선 등 모든 면에서 어린이와 보호자의 안전이 확실하게 확보될 수 있도록 세심한 사업 추진이 필요할 것으로 사료됨.

### 〈도봉구 서울형 키즈카페〉

○ **운영방식**

- 이용대상: 0~9세 아동(영유아, 초등학교 저학년)
- 운영일: 화~일요일(공휴일 제외) 평일 3회차, 주말 4회차(회차당 2시간 내)
- 이용정원: 45명(놀이공간 기준 7㎡ 당 1명)

○ **운영인력: 시설면적 100㎡ 당 종사자 1명 배치**

- 총 4명(시설장 1명, 돌봄요원 1명, 안전관리요원 1명, 운영요원 1명)

○ **운영주체 및 운영방법: 위탁운영(민간위탁)**

○ **공간구성**

- 놀이기구(어드벤처, 트램펄린, 인터랙티브 체험실 등) 프로그램실
- 부모 휴게공간, 사무실, 수유실, 화장실 등



<어드벤처 놀이>



<인터랙티브 체험>



<프로그램실>



<휴게공간>

출처 : 2026년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서(‘도봉소방학교 이전부지 개발사업) 참고2

- 마지막으로, 본 사업은 당초 계획(1,466억원)보다 총사업비가 약 922억원 (62.9%)이 증가된 총 2,388억원이 투입되는 대규모 복합개발 사업이나, 부실한 사업 추진으로 매몰비용(기본계획 수립 용역 및 LIMAC 타당성 조사 수수료 ('17~'19년, 3억 8천만원), 타당성조사 용역비('20년, 8천 7백만원))이 발생하였고, 잦은 사업계획 변경으로 행정 신뢰성 저하 및 불필요한 의회 심의가 반복된바, 향후 관련 부서의 신중한 사업 추진과 노력이 요망된다고 하겠음.

전문위원	정찬일	입법조사관	최현중
------	-----	-------	-----

# 참고 1 사업비 산출내역

구 분	당초		변경		
	산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)	
총 계	①+②+③	146,571,588	①+②+③	238,797,526	
공사비	소 계(①)	102,960,368	소 계(①)	176,284,769	
	공공주택	(12,000㎡×2,057천원/㎡)*×1.052(산재생)	25,975,142	(36,093㎡×2,534천원/㎡)*×1.057(자열시스템)	96,677,747
	시민안전체험관	(9,600㎡×3,574천원/㎡)*×1.052	36,098,586	(9,600㎡×3,835천원/㎡)*×1.057	38,914,512
	정비·훈련시설(통합정비센터)	(2,400㎡×3,272천원/㎡)*×1.052	8,263,340	-	-
	소방서 부속시설	(400㎡×2,184천원/㎡)*×1.052	919,030	(810㎡×3,205천원/㎡)*×1.057	2,744,025
	훈련 및 자휴유류소	(300㎡×1,736천원/㎡)*	520,890	(300㎡×2,585천원/㎡)*	775,550
	어린이집	(500㎡×4,542천원/㎡)*×1.052	2,389,544	(500㎡×4,902천원/㎡)*×1.057	2,590,707
	청소년복합체육관	(4,120㎡×4,472천원/㎡)*×1.052	19,385,808	(5,470㎡×4,222천원/㎡)*×1.057	24,410,717
	도봉구가족센터	(1,600㎡×4,029천원/㎡)*×1.052	6,780,904	(1,600㎡×4,298천원/㎡)*×1.057	7,268,778
	키즈카페	(600㎡×4,162천원/㎡)*×1.052	2,627,124	(600㎡×4,577천원/㎡)*×1.057	2,902,733
	소 계(②)	15,613,313	소 계(②)	25,031,968	
용역비	설계비	시설별 공사비×설계비 요율(4.93%~5.29%)	5,864,879	시설별 공사비×설계비 요율(4.69%~6.03%)	9,836,078
	설계공모비	설계공모보상비 및 설계공모관리 용역비	136,362	설계공모보상비 및 설계공모관리 용역비	90,909
	조사비	공사비의 1% 적용	959,600	공사비의 1% 적용	1,690,500
	철거비	시설별 연면적×철거단가 (99천원/㎡~104천원/㎡)	413,627	시설별 연면적×철거단가 (96.1천원/㎡~106.5천원/㎡)	467,949
	건설사업관리비	시설별 공사비×요율 (6.24%~8.52%)	6,427,965	시설별 공사비×요율 (4.42%~10.73%)	10,309,254
	교통영향평가비	194,000천원(인건비)+214,000 천원(제청비)+81,460천원(기술료)	489,460	194,000천원(인건비)+214,000 천원(제청비)+81,460천원(기술료)	505,589
	VE 검토비	76,000천원(인건비)+88,000천 원(제청비)+48,580천원(기술료)	212,580	76,000천원(인건비)+88,000천 원(제청비)+48,580천원(기술료)	219,589
	미술장식품 설치비	12,299㎡(적용면적)× 2,257천원/㎡×1%	277,590	12,380㎡(적용면적)× 2,380천원/㎡×1%	279,120
	시설부대비	공사비×0.23%	219,620	공사비×0.23%	388,820
	판매관리비	12,000㎡(공공임대주택)×14천원/㎡	171,700	36,093㎡(공공임대주택)×14천원/㎡	533,450
	설계의도 구현비	시설별 설계비×요율(8.24%~13.11%)	439,930	시설별 설계비×요율(8.14%~12.80%)	710,710
소 계(③)	27,997,907	소 계(③)	37,480,789		
기타	운영설비비	시민안전체험관, 통합정비센터, 부속시 설, 어린이집, 키즈카페 운영설비비	12,462,973	시민안전체험관, 부속시설, 어린이집, 키즈카페 운영설비비	11,643,465
	제세공과금	하수도부담금: 342m³/day×996천원/m³ 상수도부담금: 100mm구경	454,054	하수도부담금: 690m³/day×1,014천원/m³ 상수도부담금: 100mm구경	812,006
	예비비	(공사비+용역비)×10%	11,157,502	(공사비+용역비)×10%	19,407,975
	부가세	(용역비+운영설비비+예비비)×10%	3,923,378	(용역비+운영설비비+예비비)×10%	5,608,343

### ③ 연남동 공공주택 건립사업(변경)(취득 4번)

- 본 건은 당초 시유지(양천구 신정동 1290, 605.30㎡)와 사유지(마포구 연남동 245-82, 282.30㎡)를 교환하고, 취득 부지에 공공주택 및 도서관을 신축(547.7㎡)하고자 2021년 제3차 수시분 공유재산관리계획을 수립하여 가결('21.6.16.) 되었으나, 토지교환 조건 변경 동의안이 원안가결(제332회, 주택공간위원회, '25.09.12.)받았고,
- 토지교환 완료 후, 도서관 사용계획 취소에 따라 용도를 변경(공공주택 및 도서관→공공주택)하고, 물가상승 및 임대주택 혁신방안 반영 등으로 사업비가 55.5% 증가(1,648백만원→2,562백만원)함에 따라 공유재산 관리계획을 변경하려는 것임.

#### 〈 사업 개요 〉

##### ○ 사업목적 및 용도

###### - <당초>

- 사업목적 : 주거 안정화를 위한 공공주택 공급 및 지역편의시설 제공
- 용도 : 공공주택 및 도서관

###### - <변경>

- 사업목적 : 주거 안정화를 위한 공공주택 공급
- 용도 : 공공주택 ※ 변경사유 : (마포구) 작은도서관 '사용계획 없음'

○ 위치 : 마포구 연남동 245-82번지

○ 사업기간 : '21. 6월 ~ '26. 11월

○ 소요예산 : 3,117백만원 <시비 83% 및 국비 17%/주택사업 특별회계>

합계(백만원)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
당 초	2,355	0	2,355	0	0	0	0	0
변 경	3,117	0	1,927	0	103	257	675	155

※ 변경사유 : 임대주택 혁신방안 반영 및 물가상승 등 반영으로 사업비 증액

※ 집행내역 : 2,287백만원(토지교환차금 5.5억원, 사업대행비 13.7억, 신축비 3.6억)

○ 사업규모

- 토지 : 282.30㎡ [지목 : 대지, 현황 : 나대지] ※ 소유자 : 서울시
- 건물규모 : 지상5층, 공공주택(통합공공임대) 8세대, 연면적 469.62㎡  
건폐율 58.91%, 용적률 169.59%

구분	항목	세부	당초		변경 : 금회	
			면적 (㎡)	세부시설 용도	면적 (㎡)	세부시설 용도
취득	토지 [완료]	1필지	282.30	나대지(지목:대)	282.30	교환취득 완료
	건물	합계	547.70	-	469.62	-
		지상5층	498.70	개략개요 - 주거용도, 4개층 지상2~5층, - 도서관, 지상1층	69.94	공동주택(다세대주택)
		지상4층			69.94	공동주택(다세대주택)
		지상3층			142.44	공동주택(다세대주택)
		지상2층			142.44	공동주택(다세대주택)
		지상1층			49.00	44.86
토지 [완료]	1필지	605.30			주차장	605.30

- 계약 방법 : <토지> 감정평가 후 교환(완료)  
<건물> 제안서평가(설계), 제한경쟁입찰(시공)

※ 참고: 교환 처분재산은 교환신청자(한성교회), 지역주민 등의 공동주차장, 출퇴근·등하교시 임시주차장으로 사용하고 있고, 토지 형상이 삼각형 모양으로서 공공용도로의 활용이 제한적이며, 취득 재산은 직사각형 정형 토지로 활용도가 높고, 대학 밀집, 도심 접근성, 상권과 철도 공원이 인접하여 행복주택 수요자인 청년·신혼부부가 선호하는 주거환경 요건을 구비, 공공용도로 활용하기에 적합하여 교환을 추진하였음.

- 주택실은 당초 계획과 다르게 작은도서관 운영기관을 찾지 못하여(당초 운영기관: 마포구, 마포구 입장: 사용계획 없음), 당초 공유재산관리계획 의결조건을 충족하지 못하고, 사업지연 시 사업비 증액 및 임대주택 공급이 장기화 될 우려도 있어, 제332회 임시회(주택공간위원회, '25.09.12.)에서 “토지교환 조건 (변경)동의안”을 의결받아 용도 변경(공공주택 및 도서관→공공주택) 하였음.

## 〈추진경과〉

○ '21.05.11. : 공유재산심의회 완료

### 공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 공공주택 및 작은 도서관 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 토지교환의 적정성 및 공공주택 건립 타당성
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 처리계획 : 실질적인 도서관 운영을 위한 자치구와 협력을 통한 사업진행

○ '21.06.16. : 공유재산관리계획 의결(시의회 원안가결)

○ '21.09.11. : 제5차 공유재산심의회(재심의) 완료(적정)

### 공유재산심의회(재심의) 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 공공주택 및 작은 도서관 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 건립사업을 위한 교환 중 취득재산의 감정평가액이 기준가격 대비 130% 이상 증액
- ▶ 처리계획 : 실질적인 건립사업을 위한 자치구와 협력을 통한 사업진행

○ '22.02.23. : 교환계약 체결 및 소유권 이전 등기

○ '22.12.06. : 공공주택건설사업 대행계약 체결(SH)

○ '23.09.~ '24.04. 복합용도 및 세대수, 세대계획 관련 협의  
- (마포구) 작은도서관 '사용계획 없음'

○ '24.08.29. : 주택건설사업계획 승인(시 고시 제2024-433호)

○ '25.03.13. : 제1차 공유재산심의회(재심의) 완료(의견제시)

### 공유재산심의회 결과 - 의견제시

- ▶ 사업명 : 연남동 공공주택 건립사업
- ▶ 심사내용 : 공공주택 건립사업 추진 중 사업용도 변경 및 기준가격 30% 초과 증가
- ▶ 심사결과 : (의견제시) 면밀한 검토를 거쳐 사업비 등 사업계획을 확정하고 공유재산 심의를 득하여야 함을 유의하여 사업을 추진할 것.
- ▶ 처리계획 : 면밀한 검토를 거쳐 사업계획 확정 후 사업 진행

○ '25.06.23. : 건설공사 계약 체결

○ '25.09.12. : 제332회 임시회 토지교환 조건 변경 동의안 의결(원안가결)

○ '26.01.15. : 감리용역 계약 체결

○ '26.01.27. : 착공신고 처리

○ '26.11. : 공사 준공 및 입주(예정)

- 본 사업은 당초 임대주택 복합화사업(주거복지센터, 작은도서관)으로 추진하였으나 유관부서 사용계획이 없어 순수 공공임대주택으로 용도변경 및 사업비 증액(9.1백만원, 55.5%), 사업기간을 연장('23.6.→'26.11.) 했는데, 사전협의·조사 및 사업검토 미흡으로 인한 잦은 사업변경과 예산 증액, 사업기간 지연 등을 초래하고 있어, 본 사업이 당초 부실한 사업계획으로 추진하고 있는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 첫째, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(제7조제4항)에 따라 용도를 변경한 경우 또는 시설물의 기준가격이 30% 이상 증가한 경우 지방의회의 의결을 받아야하나, 2021년 9월 기준가격 30% 이상 증가로 공유재산심의(재심의) 이후 공유재산관리계획 미제출, 2023년도에 용도변경(공공주택 및 도서관→공공주택) 후 시의회 의결을 받지 않았고, 또한 2025. 3월 공유재산심의(재심의) 받았으나 2025. 9월 변경 동의안 시의회 의결 이후 2026년 4월에서야 변경된 공유재산관리계획을 시의회에 제출하는 등 수차례 필수적인 법적 절차를 적기에 이행하지 않았는데, 본 사업의 절차적 합법성이 훼손되지 않았는지 면밀히 살펴볼 필요가 있겠다 하겠음.

**「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.

- 둘째, 초기 사업계획 수립 이후 사업추진 과정에서 재심의와 변경 절차가 반복되었는바, 2021.6월 공유재산관리계획을 최초 결정할 당시 마포구 (작은도서관 운영주체)와의 협의가 이루어지지 않은 채 제출하였고, 2021.5월 공유재산심의회에서 조건부 적정을 받은 후, 2021.7월 감정평가 결과 기준가격 대비 218% 수준으로 상승하여 2021.9월 공유재산 심의회 재심을 받았으며, 2025.3월 용도변경(공공주택 및 도서관→공공주택)과 기준가격 55% 증가(사업비 30% 초과) 사유로 재심을 받는 등 총 3번의 공유재산 심의를 받았음.
  - 공유재산심의회 재심의가 반복된 것은 사업 초기 단계에서 기본 계획에 따른 사업비 산정 등이 충분히 구체화하지 못한 것으로, 세심한 검토를 통해 사업비 확정이 요망된다고 하겠음.
- 셋째, 사업비는 당초 대비 55.5% 증액(1,648백만원→2,562백만원, 9.1억원) 했는바, 증액사유 및 사업비 산정방식의 적정성에 대해 살펴볼 필요가 있음. 용도 변경으로 작은도서관 면적이 공공주택으로 전환했음에도 세대수 및 연면적이 감소(세대수: 10세대→8세대 / 연면적: 547.7,㎡→469.62㎡)되고, 오히려 사업비는 대폭 증액하였음.
  - 주택실은 사업비 증액 사유가 ‘기본형 건축비 증가(임대주택 혁신방안 ’22.4월 시행, 시장방침)와 ‘실제 건설 원가 상승(’21년 대비 물가상승률 19.7%)’ 반영이라고 제시하고 있으나, 사업 추진과정에서 재심의와 변경절차 반복으로 인한 사업기간 연장(’23.6.→’26.11.)으로 예산 낭비는 없었는지, 소수(8세대)를 위한 주택 공급에 31억원 이상의 예산 집행이 효율성 측면에서 적정한지 충분한 검토가 필요하다고 사료됨.
    - ※ 임대주택 혁신방안 반영: 총공사비 3.23억 증가(마감 고급화, 빌트인 가전·가구 등)
    - ※ 물가상승률: 주거용 건물 건설공사비 지수(’21.5.) 109.51% → (’24.11.) 129.22%

- 또한, 현재 전쟁 등 급변하는 세계 정세로 건설 공사비가 추가로 증액 (물가상승률 기준시점을 '24.11월로 적용하여 26. 11월 준공 시 공사비 증액 우려) 가능성이 있다고 보여지는바, 더이상 행정비용 낭비와 사업 지연이 발생하지 않도록 보다 철저한 사업 관리가 필요하다고 하겠음.

전문위원	정찬일	입법조사관	안정현
------	-----	-------	-----



#### ④ 백사실계곡 생태경관보전지역 사유지 매입 사업(취득 5번)

○ 본 건은 종로구 부암동 소재(산7번지 및 산7-1번지, 토지 8,310㎡) 토지(사유지)를 매입하여 백사실계곡 생태경관보전지역의 효율적인 보전·관리를 도모하고자 하는 것으로, 총사업비는 10억 5백만원(시비 100%) 규모임.

※ “생태·경관보전지역”은 생물다양성이 풍부하여 생태적으로 중요하거나 자연경관이 수려하여 특별히 보전할 가치가 큰 지역으로, 기후에너지환경부장관이 지정·고시하는 지역을 말함(「자연환경보전법」 제2조제12호).

※ 서울시는 관련 법령(「자연환경보전법」 제23조<sup>1)</sup>) 및 조례(「서울특별시 자연환경보전과 생물다양성 보전 및 이용에 관한 조례」)에 따라 관내 18개(총 면적 5,244,318㎡, '26.3.31. 기준) 지역을 생태·경관보전지역으로 지정·관리하고 있음.

- 백사실계곡 일대는 서울시 보호종(오색딱따구리, 도롱뇽)과 천연기념물(까막딱따구리) 등이 서식하고, 수려한 암반 등 우수 자연경관과 백석동천 별서터가 위치하는 등 지속적인 보전 가치가 인정되어 생태·경관보전지역으로 지정(2009.11.26.)되었음.

#### 백사실계곡 생태경관보전지역 일반현황

- 위 치 : 종로구 부암동 산7 외 56필지
- 면 적 : 132,353㎡ (핵심보전구역 95,082㎡, 완충보전구역 37,271㎡)
- 지정일자 : 2009. 11. 26. (제2009-470호)
- 지정사유 : 생물다양성 풍부(자연생태 및 경과 우수)
- 관리기관 : 종로구(도시녹지과)
- 토지현황
  - 토지이용계획 : 자연녹지지역, 개발제한구역, 생태·경관보전지역 등
  - 토지소유현황 : 국공유지 32.5%(42,959㎡), 사유지 67.5%(89,394㎡)

- 1) 제23조(시·도 생태·경관보전지역의 지정·보전) ①시·도지사는 생태·경관보전지역에 준하여 보전할 필요가 있다고 인정되는 지역을 시·도 생태·경관보전지역으로 지정하여 관리할 수 있다.  
②기후에너지환경부장관은 시·도지사에게 해당 지역을 대표하는 자연생태·자연경관을 보전할 필요가 있는 지역을 시·도 생태·경관보전지역으로 지정하여 관리하도록 권고할 수 있다.  
③시·도 생태·경관보전지역의 지정기준·구역구분·지정해제 등에 관한 사항은 제12조의 규정을 준용한다.

## 〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 생태경관보전지역 내 사유지를 매입하여 효율적인 보전·관리를 도모하고자 함
- 용도 : 생태경관보전지역 보전·관리

○ **위치** : 종로구 부암동 산7번지, 산7-1번지

○ **사업기간** : '25. 6월 ~ '27. 12월

○ **소요예산** : 1,005백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	-	-	1,005	-	-

○ **사업규모**

- 토지 : 8,310.00 $m^2$  [지목 : 임야, 현황 : 녹지]                      ※ 소유자 : 개인

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적( $m^2$ )	$m^2$ 당 공사자(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	종로구 부암동 산7	6,722.00	43.6	293,079
	토지 매입	종로구 부암동 산7-1	1,588.00	42.3	67,172

○ **계약방법** : 〈토지매입〉 감정평가법인에서 평가한 금액으로 토지주와 협의 매입

### 추진근거 및 관련계획

○ **추진근거**

- 「자연환경보전법」 제19조(생태·경관보전지역 등의 토지등의 매수)
- 「서울특별시 자연환경보전과 생물다양성 보전 및 이용에 관한 조례」 제13조(토지 등의 매수)
- 「백사실계곡 생태경관보전지역 사유지 매도 신청에 따른 매입 추진계획」(자연생태과-12789, '25.6.19.)

○ **관련계획**

- 사업명 : 백사실계곡 생태경관보전지역 사유지 매입사업
- 주요내용 : 생태경관보전지역 내 사유지를 매입하여 효율적인 보전·관리를 도모
- 본 안전과의 관계 : 백사실계곡 생태경관보전지역 내 사유지 매입을 위한 사전 계획

## 추진현황

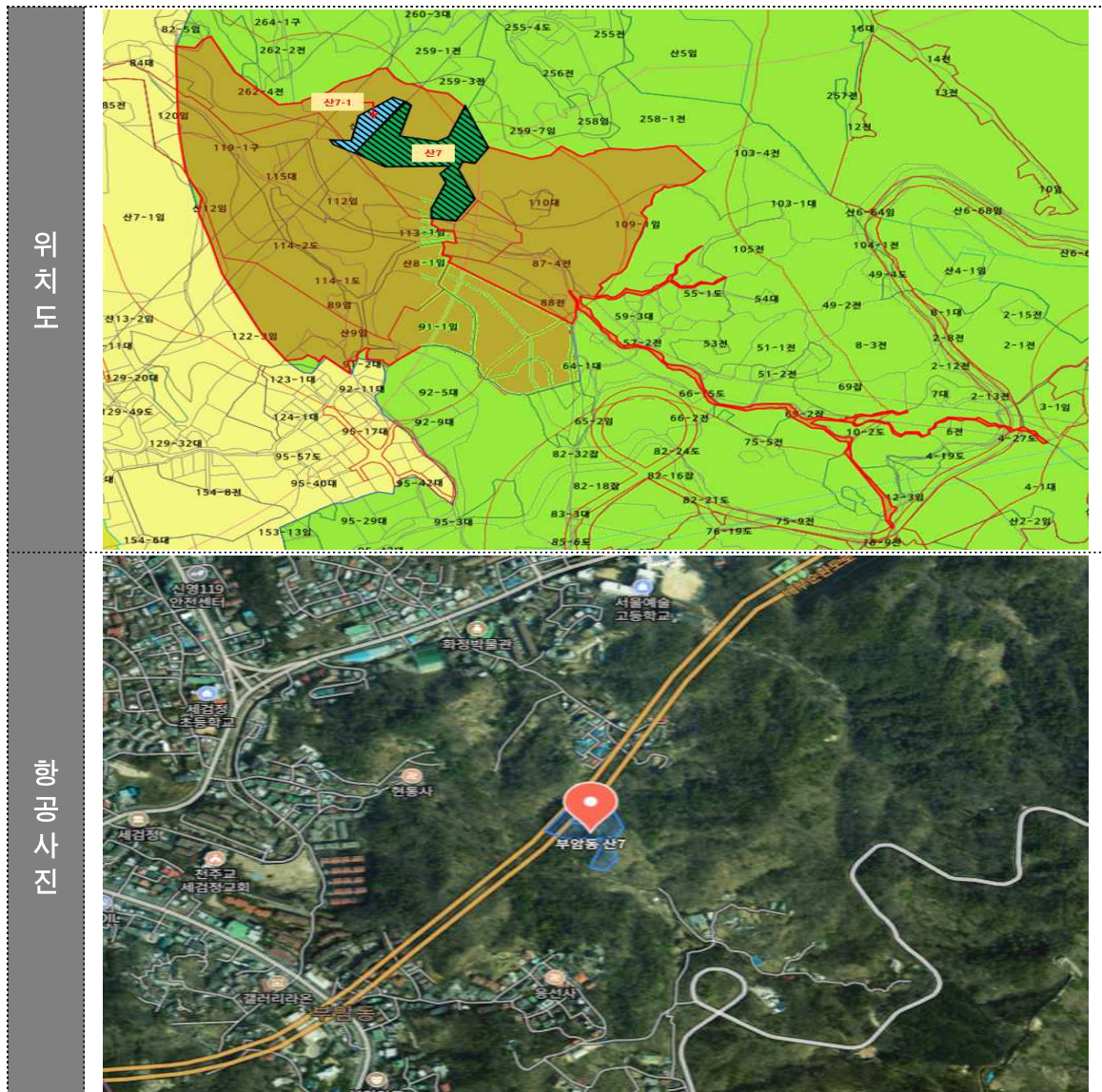
- '25.05.22. : 토지 매도 신청서 제출 (토지소유자 → 종로구 도시녹지과)
- '25.05.23. : 토지 매도 신청서 이관 (종로구 도시녹지과 → 市 자연생태과)
- '25.06.04. : 매수 대상지 현장조사 실시 (市·종로구 합동)
- '25.06.19. : 생태경관보전지역 사유지 매입 추진계획 수립 (市 자연생태과)
- '25.07.24. : 공유재산심의회 개최(2025년 제3차)

### 공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 생태경관보전지역 매도 신청 사유지 매입 사업
- ▶ 심사결과 : 적정

- '25.10.30. : 중기 공유재산관리계획(2026~2030) 반영 (재무과)

### 〈백사실계곡 생태경관보전지역 및 매수 예정지 위치도〉



- 정원도시국(자연생태과)은 백사실계곡 생태경관보전지역 내 매입 예정인 토지 (사유지, 총 8,310 $m^2$ ) 대부분이 핵심보전구역(6,698 $m^2$ , 완충보전구역 1,612 $m^2$ )이며, 도시계획상(자연녹지지역, 개발제한구역, 생태경관보전지역 등) 토지의 사적 이용 가능성은 극히 낮으나, 방치 시 생태계 교란(불법경작, 무단투기, 산림 훼손 등)이 우려되는바, 관련 조례(「서울특별시 자연환경보전과 생물다양성 보전 및 이용에 관한 조례」)에 따라 토지 매입을 통해 효율적인 보전·관리가 필요하다는 입장임.

※ 「서울특별시 자연환경보전과 생물다양성 보전 및 이용에 관한 조례」

제7조(생태·경관보전지역의 지정) ② 시장은 생태·경관보전지역의 지속가능한 보전·관리를 위하여 생태적 특성, 자연경관 및 지형여건 등을 고려하여 생태·경관보전지역을 다음과 같이 구분하여 지정·관리할 수 있다.

1. 생태·경관핵심보전구역(이하 "핵심구역"이라 한다) : 생태계의 구조와 기능의 훼손방지를 위하여 특별한 보호가 필요하거나 자연경관이 수려하여 특별히 보호하고자 하는 지역
2. 생태·경관완충보전구역(이하 "완충구역"이라 한다) : 핵심구역의 연접지역으로서 핵심구역의 보호를 위하여 필요한 지역

제13조(토지 등의 매수) 시장은 생태·경관보전지역의 생태계를 보전하기 위하여 필요한 경우 생태·경관보전지역의 토지 등을 그 소유자와 협의하여 매수할 수 있다.

- 본 토지 매입을 통해 토지 소유자의 사유재산권(생태경관보전지역 내 행위제한 등) 보호, 백사실계곡 생태경관보전지역 내 우수한 생태계의 지속적 보전(자연경관 및 생물 다양성 유지 등) 및 효율적·체계적인 관리·복원·이용이 가능하다는 측면(불법행위 및 훼손 가능성 사전 차단 등)에서 의미가 있다고 하겠으나,
  - 본 사업과 관련한 사업비 산출의 적정성, 생태경관보전지역의 보전 및 관리 강화, 토지 지상권(산7-1번지 해당) 해소 등에 대한 추가적인 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 건의 계약 방법(감정평가에 따른 토지 협의 매입)은 관계 법령(「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조)에 따라 감정평가법인 2개 이상의 감정평가 후 산정된 평가액(산술평균)으로 토지 소유자와 협의 매입할 계획이나,

- 당초 추정된 토지 매입비(10억원) 산출 방법(공시지가로 산출한 실거래 추정가와 유사 토지 실거래가를 비교 산출)이 적정한지, 토지 매입비가 추가로 소요될 가능성(2026년 공시지가 및 최신 토지 실거래가 미확인 등)은 없는지 살펴볼 여지가 있다고 하겠으며, 토지 소유자와의 원활한 협의를 통해 토지 매입이 진행될 수 있도록 각별한 주의(협의 불성립시 매수 불가)가 필요하다고 하겠음.

### 〈토지매입비 산출내역〉

※ 공시지가로 산출한 실거래 추정가와 인근 토지 실거래가를 비교하고 현실성을 반영하여 산출

- (공시지가) 공시지가의 3배 적용시 약 11억원<sup>2)</sup>

지번	면적(㎡)	공시지가*(원/㎡)	재산가액(천원)
계	8,310	-	360,251
종로구 부암동 산7	6,722	43,600	293,079
종로구 부암동 산7-1	1,588	42,300	67,172

\* 출처 : 부동산공시가격 알리미(2025.1.1.기준)

- (인근토지) 인근 토지 중예유사한 용도의 실거래 평균가 적용시 약 9.8억원 (118,154원/㎡ × 8,310㎡)

구분	용도	면적(㎡)	실거래가	단가(원/㎡)
평 균				118,154
토지1	개발제한	200	15,520,000	77,600
토지2	자연녹지	1,140	213,510,000	187,289
토지3	개발제한	958	202,430,000	211,305
토지4	보전녹지	301	50,000,000	166,113
토지5	보전녹지	1,342	148,800,000	110,879
토지6	개발제한	8,924	198,800,000	22,277
토지7	개발제한	310	16,000,000	51,613

\* 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(2023년~2024년)

- 둘째, 최근 서울연구원 보고서(서울시 생태·경관보전지역 동식물상 변화 및 지정관리 효과 분석, '26.2.13. 발행)에 따르면 백사실계곡 생태경관보전지역 주변의 주거지와 경작지 확대에 따른 수질오염, 외래종 등 생태계 교란식물(개망초, 서양등골나물, 환삼덩굴, 단풍잎돼지풀 등) 증가, 기후변화 등으로 인한 계곡 수량의 변동, 방문객 증가 등으로 자연생태계가 훼손되고 있는 것으로 확인되는바,

2) 공시지가에 대해 정원도시국(자연생태과)은 「예비타당성 수행 총괄지침」(기획예산처훈령 제1호)의 [별표1] 지역별·지목별 보상배율에 따라 서울시 임야는 공시지가의 2.77배를 적용할 수 있으나, 최신 공시지가 상승 추세 등 현실성을 고려하여 3배 적용하고 있음.



- 백사실계곡 생태경관보전지역의 생태계 다양성과 자연경관 등의 보호를 위해 보전과 관리를 위한 모니터링을 강화하고, 체계적인 계획을 세워 보전 노력을 기울여야 할 것이며, 해당 지역의 미매입 사유지(현재 사유지 67.5%(89,394㎡))에 대해서도 적극적인 매입 노력(토지 소유자 설득, 매입 예산확보 및 편성 등)을 추진하여 생태경관보전지역이 훼손되지 않도록 해야 할 것임.

※ 현재 백사실계곡 생태경관보전지역의 관리인원(종로구 위임관리)으로 어르신 생태 지킴이(시간제 근로자) 7명이 활동하고 있으나, 백사실계곡 생태경관보전지역 면적(132,353㎡)에 비해 관리인력 부족, 지속적인 관리에 어려움이 발생할 수 있으므로 이에 대한 개선 방안 마련이 필요함.

### 〈백사실계곡 생태경관보전지역 모니터링 및 관리방안〉

구분		모니터링 및 관리방안
무기환경		<ul style="list-style-type: none"> <li>기후변화 등으로 인한 계곡수량의 변동으로 수위 모니터링 및 대책 마련</li> <li>별서터 연못 건조상태로 물공급 및 유지방안 수립</li> <li>수계와 인접한 단독주거지, 인근 시설경작지, 과수원, 경작지가 증가하면서 유입되는 생활오수 등 오염원에 직접적 영향을 받으므로 하수처리시설 재정비 필요</li> </ul>
식물생태		<ul style="list-style-type: none"> <li>총 222종 출현</li> <li>수령이 양호한 대경목은 관리대장을 작성하여 정기적인 수목 전정 및 생육 관리 시행</li> <li>남부지역 생육종 배풍등, 비자나무 모니터링</li> <li>산림 주변부 나지에 등나무 세력이 확산되고 있어 모니터링 및 관리</li> <li>아까시나무림, 밤나무, 잣나무 식재지는 장기적으로는 자연림으로 식생 복원</li> <li>교목층의 소나무와 아까시나무가 서로 경쟁하면서 차후 소나무의 세력 감소가 예측되어 경관이 양호한 소나무림의 보존을 위해 일부 아까시나무는 생태적 관리 필요</li> <li>개망초, 서양등골나물, 환삼덩굴, 단풍잎돼지풀 집중 출현지역 관리 및 모니터링</li> </ul>
동물생태	조류	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 46종 출현</li> <li>산림생태계 건강성 지표종 딱다구리류 출현</li> <li>멸종위기Ⅱ급 까막딱다구리 최근 미확인으로 백사실 계곡 수변의 은신처 제공 및 식이식물의 보완 식재, 고사목의 존치 등 조류 서식 유도</li> </ul>
	양서 파충류	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 7종 출현</li> <li>도롱뇽 및 계곡산개구리 집단 서식지로서 모니터링 지속</li> <li>겨울철 강수량 감소에 따른 유량 부족, 능금마을 상류 토지이용에 따른 계곡 수질 악화, 능금마을 하류 간이정화시설의 기능 부실 등의 영향으로 서식환경 악화 및 개체 수 감소</li> </ul>
	포유류	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 5종 출현</li> <li>산림 주변부 고양이는 소형동물·조류 개체에 영향을 주므로 높은 강도의 관리 및 모니터링 시행</li> </ul>
	곤충	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 105종 출현</li> <li>목분류 위주 단순 식생환경으로 곤충 종다양성이 서울시내 녹지 대비 낮음</li> <li>돼지풀일벌레에 대한 장기 모니터링 및 관리방안 수립</li> <li>해충인 해바라기방패벌레 모니터링</li> <li>돌발 병해충인 미국선녀벌레가 아우점종으로 나타나 대규모 발생 대비 방제 시행</li> </ul>
	저서 생물	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 29종 출현</li> <li>상류 수계 구역의 군부대 등에 의한 유기물 유입 등 오염원 관리 필요</li> <li>일부 구간의 사면부 직강화 및 암반에 의한 수변부의 미소 생물서식공간 형성 미흡</li> </ul>
중점 관리사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>백사실 계곡의 유속 및 수량 변화에 의한 수질오염 및 부영양화 문제</li> <li>유역권 차원의 수질 개선 등 동물 서식환경을 위한 대책 마련</li> <li>산림 내 군부대 경계 펜스, 도로, 숲길, 시민이용, 고양이의 출몰 등 소형 포유류 서식 한계</li> </ul>

출처 : 서울연구원(2026), 서울시 생태·경관보전지역 동식물상 변화 및 지정관리 효과분석, 149페이지

## 〈백사실계곡 생태경관보전지역 사유지 현황 (2026년 3월말 기준)〉

보전지역	지정면적 (㎡)	사유지(㎡)			비 고
		매수전	매수	현재	
백사실계곡	132,353	102,936	13,542	89,394	- 2015년 문화재청 매입(4,165㎡) - 2020년 서울시 매입(9,377㎡, 8.94억원)

출처 : 자연생태과, 2026년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 설명자료 재작성(2026.4월)

- 셋째, 매입 예정인 토지(산7-1번지 해당, 1,588㎡)의 등기부등본을 확인한 결과, 서울특별시(도로계획과)의 지상권이 설정(토지 지하부 내부순환로 터널구간)되어 있으나, 관련 법령(「민법」) 및 유권해석(행정안전부 질의, 법률자문(별첨) 등)을 고려할 때, 토지 매입 이후 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조(사권설정 재산의 취득 제한)에 따른 권리 충돌 및 분쟁 가능성(행정재산의 사용·처분 제한 등)은 없는 것으로 보여지는데,
  - 정원도시국(자연생태과)은 관련 부서(도시계획과)와 충분한 사전 협의를 진행하여 향후 토지 매입 및 소유권 이전과 동시에 지상권 등 권리관계를 정리·해소할 필요가 있다고 하겠음.

### 〈지상권 설정내역〉

▷ 설정계약 : 1992.11.19. ▷ 목 적 : 지하철도 소유 ▷ 범 위 : 편입면적 1,431㎡에 대하여 평균해수면 67.3m~89.3m 사이	▷ 존속기간 : 지하철도 존속시까지 ▷ 지 료 : 2,153,650원(일시불로 선급) ▷ 지상권자 : 서울특별시
---	--

### 〈행정안전부 유선질의 결과 (市 재산관리과 질의, '26.4.14.)〉

- 답변자 : 행정안전부 공유재산정책과 공유재산제도팀장 정창기(044-205-3686)
- 질의요지 : 지방자치단체가 지상권 등 사권을 설정한 사유지를 해당 지방자치단체가 공유재산으로 취득할 수 있는지 여부
- 답변내용 : 「공유재산 및 물품관리법」 제8조(사권설정 재산의 취득 제한) 규정은 사권으로 인하여 취득한 재산의 사용 또는 처분이 제한될 수 있는 가능성과 이로 인한 분쟁 발생 가능성을 사전에 차단하여 공유재산을 적정하게 보호하고 효율적으로 관리·처분하기 위한 것에 그 목적이 있어, 질의한 사안은 실제 (소유권 이전) 등기하면서 설정된 사권을 소멸시키면 될 것임.

※ 「민법」 제279조(지상권의 내용) 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제279조(지상권의 내용) 제8조(사권설정 재산의 취득 제한) 사권(私權)이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못한다. 다만, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 이 조를 적용하지 아니한다.

※ 「민법」 제191조(혼동으로 인한 물권의 소멸) ①동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제삼자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.

②전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다.

③점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다.

○ 마지막으로, 최초 토지 소유자의 매도 신청서 제출('25.5.22.) 이후 공유재산심의회 (2025년 제3차, '25.7.24.)까지 신속하게 추진되었음에도 불구하고, 2026년도 예산안에 토지 매입비를 반영하지 못하였고, 뒤늦게 시의회에 공유재산 관리계획안 심의를 제출하여 2027년도 예산안에 토지 매입비 편성을 계획하고 있는바,

- 서울시에서 생태경관보전지역의 보전·관리의 중요성 및 필요성을 낮게 생각하고 있는 것은 아닌지, 사유지 매입에 대한 적극적인 의지(매입 예산확보 및 편성 등)가 없는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

전문위원	정찬일	입법조사관	최현중
------	-----	-------	-----



**참고 1 사업비 산출내역**

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②	1,005,000
보상비		소 계(①)	1,000,000
	토지매입비	1,000,000,000원(산출내역 하단)	1,000,000
기타		소 계(②)	5,000
	감정평가 수수료	5,000,000원 ▶ 산출근거 : 감정평가법인 등의 보수에 관한 기준 (국토교통부 고시, 2025.3.17.) - 수수료 : $844,000 + (1,000,000,000 \text{원} \times 9 / 10,000) \times 1.2$ $\approx 2,000 \text{천원}$ - 여비등 : 200천원 - 부가가치세 : $2,200,000 \times 10\% = 220 \text{천원}$ - 2개업체 : $2,420,000 \times 2 \approx 5,000 \text{천원}$	5,000

※ 공시지가로 산출한 실거래 추정가와 인근 토지 실거래가를 비교하고 현실성을 반영하여 산출

○ (공시지가) 공시지가의 3배 적용시 약 11억원

지번	면적(㎡)	공시지가*(원/㎡)	재산가액(천원)
계	8,310	-	360,251
종로구 부암동 산7	6,722	43,600	293,079
종로구 부암동 산7-1	1,588	42,300	67,172

\* 출처 : 부동산공시가격 알리미(2025.1.1.기준)

○ (인근토지) 인근 토지 중에 유사한 용도의 실거래 평균가 적용시 약 9.8억원 (118,154원/㎡ × 8,310㎡)

구분	용도	면적(㎡)	실거래가	단가(원/㎡)
평 균				118,154
토지1	개발제한	200	15,520,000	77,600
토지2	자연녹지	1,140	213,510,000	187,289
토지3	개발제한	958	202,430,000	211,305
토지4	보전녹지	301	50,000,000	166,113
토지5	보전녹지	1,342	148,800,000	110,879
토지6	개발제한	8,924	198,800,000	22,277
토지7	개발제한	310	16,000,000	51,613

\* 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(2023년~2024년)

**참고 2**    **백사실계곡 생태경관보전지역 운영계획(안)**

관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총 11명 (※ 녹지2, 전기운영 1, 공무원 1, 기간제 7)

2) 운영주체 및 운영방법 : 위임관리(종로구)

3) 사업수지 전망

- 수입분야 : 해당없음
- 지출분야 : 연간 80백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		80,000
기간제 인건비	▶ 인건비 : 55,359천원 - 생태지킴이 인건비 49,428천원 $10,030 \times 7 \text{명} \times 4 \text{시간} \times 22 \text{일} \times 8 \text{개월} = 49,427,840 \text{원}$ - 생태지킴이 보험료 5,931천원 $49,427,840 \text{원} \times 12\% = 5,931,340 \text{원}$	55,359
유지관리비	▶ 유지관리비 : 24,641천원 - 시설유지 17,000천원 (주안내판) $4,000,000 \text{원} \times 1 \text{개소} = 4,000,000 \text{원}$ (보조안내판) $500,000 \text{원} \times 6 \text{개소} = 3,000,000 \text{원}$ (목재울타리) $7,000,000 \text{원} \times 1 \text{식} = 7,000,000 \text{원}$ (경계선) $3,000,000 \text{원} \times 1 \text{식} = 3,000,000 \text{원}$ - 생태계교란식물 제거 및 처리 등 3,000천원 $3,000,000 \text{원} \times 1 \text{식} = 3,000,000 \text{원}$ - 쓰레기 수거 및 처리 등 3,441천원 $3,441,000 \text{원} \times 1 \text{식} = 3,441,000 \text{원}$ - 일반변화관찰 1,200천원 $300,000 \text{원} \times 4 \text{회(분기별)} = 1,200,000 \text{원}$	24,641

※ 생태지킴이 : 백사실계곡에서 정화활동, 불법행위 단속, 계도활동, 생태계교란식물 제거 등 활동

세부시설 운영계획 : 해당없음

## ○ 질의사항

- 대상 토지 중 “부암동 산7-1” 는 지상권이 설정되어 있는 바, 지상권자는 우리시(서울특별시)이고 존속기간은 지하철도 존속시까지임
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조에 따르면 사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못한다고 규정하고 있으나, 본 사안은 토지를 취득하려는 자(서울특별시)와 지상권자가 동일한 경우로서, 「민법」 제191조에 따른 혼동으로 취득과 동시에 지상권이 소멸되는 것으로 보아 「공유재산 및 물품관리법」 제8조 규정에도 불구하고 공유재산 취득이 가능한지 여부에 대해 법률적 검토를 질의함

## ○ 지상권 설정된 사유지에 대한 공유재산 취득 가능 여부

## 1. 공유재산법 제8조의 의의 및 입법취지

- 소유자의 사용·수익·처분권이 제한되는 사법상 일체의 권리를 의미
- 사권으로 인하여 해당 재산의 사용·처분이 제한될 수 있는 가능성과 사권으로 인한 분쟁의 여지를 미연에 차단함으로써 공유재산의 적정한 보호와 효율적인 관리·처분이라는 입법 목적을 달성하기 위한 것

## 2. 민법 제191조 제1항의 해석

- 소유권과 제한물권(지상권 등)이 동일한 사람에게 귀속하면 그 제한물권은 원칙적으로 혼동으로 소멸하여 소유권을 취득하더라도 사용·처분이 제한되지 않으므로 공유재산법 제8조의 입법취지에 반하지 않음

## 3. 사안 검토

- 대상 토지에 설정된 우리시의 지상권은 우리시가 해당 토지를 매수하여 소유권을 취득하면 민법 제191조 본문에 따라 지상권은 혼동에 의해 소멸하게 되는 것이 원칙인 바, 이 경우 우리시가 지상권을 가지고 있는 상태에서 해당 토지를 공유재산으로 취득하더라도 해당 토지의 사용·처분이 제한되지 않고 분쟁의 여지도 없으므로 공유재산법 제8조에서 말하는 사권이 설정된 재산으로 보기 어렵고 사권이 설정된 재산을 공유재산으로 취득하지 못하도록 한 공유재산법 제8조 본문의 취지에 반하지 않는다고 판단됨
- 다만, 우리시의 위 지상권이 본인 또는 제3자의 이익을 위하여 존속할 필요가 있다고 인정되는 경우라면 대상 토지는 공유재산법 제8조에서 말하는 사권이 설정된 재산으로 볼 수 있어 공유재산으로 취득하지 못할 수 있음

## ○ 결론

- 생태환경보전지역 내 대상 토지에 설정된 우리시의 지상권에 대하여 다른 권리관계나 이해관계가 없는지 살펴보고 이에 대한 문제가 없다면, 자연환경보전법령 및 공유재산법령이 정하는 방법에 따라 대상 토지를 공유재산으로 취득할 수 있다고 판단됨

## ⑤ 마곡 집단에너지 건설부지 매입(취소)(취득 6번)

- 본 건은 지난 2015년 12월 제264회 정례회에서 「서울특별시 2016년도 정기분 공유재산 관리계획안」으로 의결(2015.12.21.)된 ‘마곡 집단에너지 시설 건설부지 매입’ 사업을 취소하고자 관련 법령\*에 따라 의회의 의결을 받으려는 것임.
- 당초 서울특별시가 직접 SH공사로부터 토지를 매입하여 공유재산으로 취득하려 하였으나, 서울에너지공사 설립에 따라 사업권 및 계약 명의를 서울에너지공사로 이관됨에 따라, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2에 따라 기존의 매입 계획을 취소하려는 것임.

### 「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.

- 해당 사업은 2010년 ‘마곡개발지구 집단에너지 공급계획’ 수립 이후 2015년 제264회 정례회에서 「서울특별시 2016년도 정기분 공유재산 관리계획안」을 의결 받아 본격 추진했으며, 당시 서울시는 마곡지구 개발에 따른 에너지 자립도 향상과 에너지 복지 실현을 위해 민간 투자 방식이 아닌 시가 직접 사업 주체(재정사업)가 되어 부지를 매입하고자 하였음.
- 당시 검토보고서\*에 따르면, 집단에너지 사업 운영 예정이었던 당시 “SH공사 집단에너지사업단은 책임의 소재가 불분명해 경영상 문제가 빈번히 발생” 한다는 의회의 지적을 수용하여, 안정적 에너지 공급과 신재생에너지 전담 기관이 필요하다는 판단으로 가칭 ‘서울시 에너지공사’를 설립하여 운영할 예정이었음.

## 〈2016년도 정기분 공유재산 관리계획안 검토보고서〉

“집단에너지 사업의 운영은 현재 SH공사 집단에너지사업단(이하 ‘사업단’)으로 예정되어 있고, 예산과 조직의 별도로 운영되면서 SH공사 내에 소속되어 있어 책임의 소재가 불분명해 경영상 문제가 빈번히 발생한다는 의회의 지적으로 서울시는 2015년 9월에 안정적 에너지 공급과 신생에너지 전담기관이 필요하다는 판단으로 ‘서울시 에너지공사’ 설립을 위해 용역을 발주하였으며 용역결과에 따라 2016년 7월에 서울시 에너지공사를 설립할 예정임.” (p23 발췌, 서울특별시의회 행정자치전문위원실)

### 사업 개요

- 사업명 : 마곡 집단에너지 건설부지 매입 사업
- 목적 및 용도
  - (당초) 마곡도시개발구역(공동주택, 산업시설, 업무 등) 집단에너지 공급시설 건립을 위한 부지 매입
  - (변경) 집단에너지사업주체 변경(市→公社)에 따른 부지 매입 계약 명의변경으로 공유재산 관리계획을 취소하고자 함
- 위치
  - (당초) 서울특별시 강서구 마곡동 72번지 일원
  - (변경) 변경사항 없음
- 사업기간 : 2013. ~ 2020.
- 소요예산 : 79,300백만원 [매입비 / 시비 100% / 집단에너지특별회계<2016.12. 폐지>]
- 사업규모 : <토지매입> 24,140.00㎡ [지목 : 답, 현황 : 열공급시설] ※ 소유자 : SH공사
- 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	강서구 마곡동 72 일원	24,140.00	180	4,345,200

- 계약방법: 협의취득 (서울에너지공사-SH공사)
- 추진근거
  - 「지방공기업법」 제49조 제1항 : 지방공사의 설립
  - 「서울에너지공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제20조제1항제1호 : 집단에너지사업법에 따른 집단에너지사업
  - 「서울에너지공사 설립·운영 계획」 (시장방침 제228호, '16.7.28)

○ **관련계획(마스터플랜)**

- 사업명 : 서남 집단에너지시설 건설
- 주요내용 : 마곡지구 주택 및 업무시설 안정적인 열공급
- 본 안건과의 관계 : 집단에너지시설 건설부지 매입

**추진현황**

- 2015.12. : 2016년도 정기분 공유재산관리계획안 의결(제264회 임시회)
- 2016. 5. : 마곡지구 집단에너지시설 부지 매입 계약체결 (市↔SH공사)
- 2016. 7. : 서울에너지공사 설립·운영 계획 수립 (시장 방침)
  - 집단에너지사업권 이관 및 토지 등 전체 출자 등
- 2016.12. : 서울에너지공사 설립 (사업주체 변경 : 市 → 公社)
- 2017. 5. : 부지 매입 계약 명의변경 (市 → 公社)
- 2019. 5. : 서울에너지공사 출자 계획 수립 (시장 방침)
  - 고유 목적사업 추진과 재정건전성 확보를 위해 현금 현물·출자(마곡토지 계약금 포함)
- 2016.5. ~ 2025.5. : 부지매매 대금 779억원 납부 \*26년 등기예정
  - 2016.5. : 부지매매 계약금 28억원 납부 (市→ SH공사)
  - 2017.5. ~ 2025.5. : 부지매매 대금 751억원 납부 (公社 → SH공사)
- '26. 3. 12 : 공유재산심의회 변경(취소) 심의 완료 [적정]

**공유재산심의 결과 - 적정**

- ▶ 사업명: 마곡집단에너지 건설부지 매입사업
- ▶ 심사결과: 적정
- ▶ 본 건은 마곡 집단에너지시설 건설부지 매입 사업과 관련하여 '15년 제5차 공유재산심의회 ('15.10.13.)에서 '적정' 의견을 득하였으나, 사업 주체가 서울시에서 서울에너지공사로 변경되어 사업이 취소됨에 따라 기존 사업을 취소하기 위해 재심의하는 사항으로, '26년 제2차 공유재산심의회('26.3.12.) 심의 결과 '적정' 의견을 득함

- 2016년 12월 서울에너지공사가 출범하면서 「지방공기업법」 제53조 및 「서울에너지공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조에 따라 사업권 등 관련 자산이 서울에너지공사로 출자·이관되었으며, 이에 따라 당초 서울시와 SH공사 간에 체결되었던 부지(24,140.00m<sup>2</sup>) 매매계약의 매수인 명의 또한 2017년 5월에 서울시에서 서울에너지공사로 변경(권리의무승계계약)되었음.

**「지방공기업법」**

**제49조(설립 등)** ① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 “공사”라 한다)를 설립할 수 있다. (후략)

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

**제53조(출자)** ① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

**「서울특별시 서울에너지공사 설립 및 운영에 관한 조례」**

**제5조(자본금)** ① 공사의 수권자본금은 1조원으로 하고, 서울특별시(이하 “시”라 한다)가 현금 또는 현물로 출자한다.

② 제1항에 따라 시가 출자하는 자본금의 납입시기와 방법은 시장이 정한다.

**제20조(사업)** ① 공사는 제1조에 따른 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 「집단에너지사업법」에 따른 집단에너지사업
- 2.~10. 생략
11. 집단에너지 노후 사용시설 교체지원 사업

- 이는 공유재산의 취득 주체가 ‘서울특별시’에서 ‘서울에너지공사’라는 별도 법인으로 변경된 것을 의미하며, 해당 부지의 매매대금 납부 주체 및 향후 소유권 등기 예정자 또한 ‘서울에너지공사’이므로, 시의 명의로 재산을 취득할 법적·행정적 근거가 소멸하였으므로, 기존 공유재산 취득 건을 취소하는 것은 행정의 실체와 부합하는 타당한 조치로 사료됨.

- 한편, 총 부지매매대금 779억원 중 서울시가 직접 납부한 금액은 2016년 5월의 최초 계약금 28억원이며, 나머지 중도금 및 잔금 751억원은 서울에너지공사가 시 출자금을 활용하여 SH공사에 2025년 5월까지 전액 납부 완료하였음.

**부지 개요**

- 위 치 : 강서구 마곡동 72번지 일원
- 총 면 적 : 24,140㎡ (1단계 9,500㎡, 2단계 14,640㎡)

구분	재산의 표시	면적(㎡)	예정가액(천원)	취득사유
토지 매입	21필지 합계	24,140	4,345,200	마곡 집단에너지 공급시설 건설을 위한 부지 매입
	강서구 마곡동72	1,498	269,640	
	강서구 마곡동71-4	1,438	258,840	
	강서구 마곡동71-3	2,798	503,640	
	강서구 마곡동71-16	3,433	617,940	
	강서구 마곡동66-7	3,816	686,880	
	강서구 마곡동68-5	958	172,440	
	강서구 마곡동56-1	710	127,800	
	강서구 마곡동71-12	1,419	255,420	
	강서구 마곡동68-2	612	110,160	
	강서구 마곡동66-3	662	119,160	
	강서구 마곡동66-6	293	52,740	
	강서구 마곡동73-20	1,392	250,560	
	강서구 마곡동73-19	2,491	448,380	
	강서구 마곡동71-13	1,246	224,280	
	강서구 마곡동71-14	99	17,820	
	강서구 마곡동407-38	428	77,040	
	강서구 마곡동71-11	78	14,040	
	강서구 마곡동66-4	662	119,160	
	강서구 마곡동68-2	100	18,000	
강서구 마곡동71-15	5	900		
강서구 마곡동73-21	2	360		

※ 지번 및 공시지가 “국토교통부 부동산정보 통합열람시스템” 참고  
(공시지가 미표기 10개 필지 포함 : 180천원/㎡)



## 부지 매입비 납부 현황

■ 1단계(매입약정부지) : 계약금 포함 10년 분할납부 완료(각 취득세는 익년 납부)

(단위 : 백만원)

절차	매매대금				취득세(60일이내)	합 계
		분할납부원금	이자(3.5%)	납부시기	금액	
계	32,291	28,486	3,805		674	32,968
'16년(계약금)	2848	2,849	-	'16.05월		2,932
'17년	3621	2,849	769	'17.05월	83	3,700
'18년	3533	2,849	683	'18.05월	81	3,613
'19년	3446	2,849	598	'19.05월	79	3,526
'20년	3309	2,849	460	'20.05월	76	3,385
'21년	3291	2,849	442	'21.05월	75	3,367
'22년	3190	2,848	341	'22.05월	73	3,263
'23년	3104	2,848	256	'23.05월	71	3,176
'24년	3019	2,848	170	'24.05월	69	3,088
'25년	2930	2,848	82	'25.05월	67	2,998

■ 2단계(매입약정부지) : 계약금 포함 5년 분할납부 완료(각 취득세는 익년 납부)

(단위 : 백만원)

절차	매매대금				취득세(60일이내)	합 계
		분할납부원금	이자(3.5%)	납부시기	금액	
계	43,898	43,898			1,011	44,909
'19년(계약금)	8,500	8,500	-	'19.12월	-	8,500
'20년	8,850	8,850	-	'20.12월	195	9,045
'21년	8,850	8,850	-	'21.12월	204	9,054
'22년	8,849	8,849	-	'22.12월	204	9,053
'23년	8,849	8,849	-	'23.12월	204	9,053
'24년(취득세)	-	-	-	'24.12월	204	204

※ 서울시가 납부한 계약금(28억원)은 서울에너지공사에 현물출자의 형태로 공사의 자본금으로 귀속되었음. (제287회 정례회 서울특별시 서울에너지공사 출자 동의안, 2019. 6. 28. 의결)

- 만약 현 시점에서 서울시의 취득 계획을 취소하지 않고 유지할 경우, 동일한 자산에 대하여 서울시(공유재산)와 서울에너지공사(법인자산)의 재산 관리 체계에 혼선 또는 불일치가 발생할 우려가 있음.

- 특히 이미 2025년 5월에 전액 대금 완납이 이루어져 2026년 중 소유권 이전 등기가 공사 명의로 이전될 예정이므로, 본 취소안은 취득 주체 정리를 위해 기존 공유재산 관리계획을 취소할 필요가 있다고 사료됨.
- 다만, 계약 명의변경이 2017년 5월에 이미 완료되었음에도 불구하고 약 9년이 경과한 현시점에서야 취소안을 제출한 것은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 「2026년도 공유재산 관리계획 작성기준」(행정안전부)에서 규정한 변경계획 수립 의무를 해태한 것임.
  - 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2제1항에서 공유재산 관리계획의 ‘사전 지방의회 의결’을 의무 규정하고 있으며, 공유재산 관리계획 수립 이후 그 내용이 취소 또는 일부 변경되는 경우 반드시 ‘지방의회 의결’을 받도록 하고 있음.
  - 또한 같은 법 제3조의 공유재산 등을 관리하는 공무원의 주의의무와 같은 법 제6조제1항의 공유재산 보호 규정을 고려할 때, ‘지방의회 의결’을 거치지 않은 본 건의 사안은 행정원인 무효 행위가 될 수 있는 심각한 절차상 하자라 할 것임.

**「공유재산 및 물품 관리법」**

제3조(공유재산 및 물품을 관리하는 공무원의 주의의무) 공유재산 및 물품의 관리에 관한 사무에 종사하는 공무원은 이 법과 그 밖의 공유재산 및 물품의 관리에 관한 법령 및 선량한 관리자의 주의의무를 준수하며 사무에 종사하여야 한다.

제6조(공유재산의 보호) ① 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못한다.

**「2026년도 공유재산 관리계획 작성기준」**

**8. 공유재산관리계획(변경) 수립 시점**

4) 공유재산관리계획 유효기간

- 지방자치회의 의결을 받은 공유재산관리계획(변경)은 그 사업의 취소 또는 완료될 때까지 효력이 있다.
- 공유재산관리계획 수립 후에는 그 효력이 유효하므로 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방자치회의 의결을 받아야 한다. (p15 발췌, 행정안전부)

- 본 건의 경우 2017년 5월에 이미 계약 주체가 변경되어 시의 취득 가능성이 사라졌음에도 불구하고, 집행부는 대금 완납 및 등기 시점이 도래해서야 비로소 취소안을 제출하였는데, 공유재산 관리계획 변경 수립 사유가 발생하였음에도 불구하고, 무려 9년간이나 취소 계획 수립을 지연한 집행부의 행정적 태만과 절차적 해태에 대해 지적하지 않을 수 없음.
- 사업 주체의 변경은 단순한 사무적 승계가 아닌, 법인격이 다른 주체로의 권리 이전이자 공유재산 관리 체계에서의 이탈로 보이며, 9년이나 지나 계획을 취소한 것은 시의회의 심의권 무력화, 절차의 적시성 상실, 의회 통제권 회피, 사후 추인 시도 등의 사례에 해당한다고 할 수 있음.
- 한편, 본 사업의 취소로 사업 주체가 서울시에서 서울에너지공사로 변경되더라도, 해당 부지에 건설될 ‘서남권 집단에너지시설 2단계 건설사업’이 가지는 공공성과 열 공급의 안정성이라는 본연의 목적은 반드시 유지되어야 할 것으로 사료됨.
- 현재 서울에너지공사는 SPC(특수목적법인) 설립을 통해 ‘서남권 집단에너지 시설 2단계 건설 사업’을 추진하고 있는데, SPC는 별도의 법인으로 서울시의 지도·점검 또는 관리·감독의 대상이 될 수 없는데, 서울에너지공사를 통한 이사 추천권, 계약 동의·거부권, 중요사항 사전 승인, 양도 제한 등 설립 전 통제장치(「지방공기업법」에 따른 통제) 및 설립 후 지배장치(「상법」에 따른 지배 구조)가 합리적으로 설계되었는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 집행부는 ‘서남권 집단에너지시설 2단계 건설 사업’이 차질 없이 진행되도록 서울에너지공사에 대한 지도·감독을 강화하고, 앞서 언급한 공공성 확보를 위한 장치 등을 제도적으로 마련하여 주민 피해를 방지하고 저렴하고 안정적인 열 공급이라는 정책적 가치가 훼손되지 않도록 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

- 종합적으로 본 취소안은 실질적 권리 관계의 변동을 반영하는 필수적인 행정 절차로서, 공유재산심의회의 ‘적정’ 판정(2026. 3. 12.)을 득하는 등 형식적 요건은 갖추었다고 판단됨.
- 다만, 앞서 언급한 지연 변경계획 수립에 대한 집행부의 책임 있는 소명과 보완 대책 마련이 필요할 것으로 판단되며, 향후 사업 주체 변경이나 계획 취소·변경 시 의회의 의결 절차가 누락되지 않도록 관련 법규 준수와 절차적 정당성 확보에 철저를 기해야 할 것으로 사료됨.

전문위원	정찬일	입법조사관	김대인
------	-----	-------	-----

# 붙임 부지현황 등

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



위치도



○ 대상지는 강서구 마곡동에 위치하고 있으며 지하철 9호선 양촌향교역(도보15분)에 인접하여 있음.



⑥ **면목행정복합타운 건립부지 조성(변경)**(취득 7번, 처분 2, 3번)

- 본 건은 중랑구(면목동 378-10 외 9필지, 사유지 및 구유지 혼재) 소재 부지에 기존 시설물 멸실과 토지 교환 등을 통해 '면목행정복합타운' 부지를 조성하고, 이 중 공공주택과 상업·문화시설 부지를 SH공사에 현물출자 하기 위해 2021년 제1차 수시분 공유재산 관리계획(2021. 2.25.)을 가결하였으나, 토지교환(992.8㎡) 취소와 현물출자 면적(10,790.2㎡ → 10,946㎡) 변경에 따라 2026년 공유재산 변경계획을 수립 한 것으로, 기준가격(공시지가) 기준 현물출자(㎡당 공시지가 3,880천원 × 면적 10,946㎡)는 424억 7천 8백만원 규모(비예산)임.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- <당초> 청년계층의 주거 안정화, 복합개발을 통한 지역거점 조성으로 지역주민 생활편익 증진
- <변경> 저출생 대응 신혼부부 공공주택 공급 확대방안에 따라 장기전세주택을 포함하여 공공주택 공급으로 주거 안정화, 복합개발을 통한 지역거점 조성으로 지역주민 생활편익 증진

※ 변경사유 : '24.5월신혼부부 공공주택 확대방안 발표에 따라 공급유형 변경

- 위 치 : 서울특별시 중랑구 면목동 378-10번지 일대
- 사업기간 : '22.04월 ~ '30.12월 (당초 20.12.~24.12.)
- 소요예산 : 해당없음
- 사업규모

구분	항목	필지/층수	당초		변경	
			면적(㎡)	기준가격(천원)	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득	토지 교환	중랑구 면목동 378-4	330.60	1,558,118	-	-
		중랑구 면목동 378-8	662.20	3,120,949	-	-
처분	토지 교환	중랑구 면목동 378-9	614.10(991.7 층)	3,377,385	-	-
		중랑구 면목동 378-13	378.70(523.1 층)	1,301,682	-	-
		계	10,790.20	37,284,302	10,946	42,478,664
	현물 출자	중랑구 면목동 378-4	330.60	1,558,118	-	-
		중랑구 면목동 378-8	662.20	3,120,949	-	-

		중랑구 면목동 378-10	1,996.70(2,521.6 중)	9,410,446	2,521.6	13,092,147
		중랑구 면목동 378-11	453.70	2,138,288	453.7	2,355,610
		중랑구 면목동 378-5	1,419.60	4,068,573	1,419.6	4,758,499
		중랑구 면목동 378-14	740.00	2,120,840	740.0	2,480,480
		중랑구 면목동 1316-10	949.00	2,719,834	949.0	3,181,048
		중랑구 면목동 1382-10	4,238.40	12,147,254	4,238.4	14,207,117
		중랑구 면목동 378-9	-	-	60.7(991.7 중)	373,244
		중랑구 면목동 378-13	-	-	523.1	1,960,056
		중랑구 면목동 378-15	-	-	39.9	70,463
별실	건물	청소년수련관(면목로 238)	4,557.69	3,945,767	4,557.69	3,945,767
		한사랑비움아트(면목로 238)	7,895.52	2,674,026	7,895.52	2,674,026

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)	
당초	취득	토지 교환	378-4 외 1필지	992.80	4,713	4,679,066
		토지 교환	378-9 외 1필지	992.80	4,713	4,679,066
	처분	현물 출자	378-4 외 7필지	10,790.20	3,455	37,284,302
		건물 멸실	청소년수련관 외 1	12,453.21	-	6,619,793
변경	취득	토지 교환	-	-	-	
		토지 교환	-	-	-	
	처분	현물 출자	378-10 외 8필지	10,946.00	3,881	42,478,664
		건물 멸실	청소년수련관 외 1	12,453.21	-	6,619,793

○ **추진절차** : 건물멸실 → 현물출자

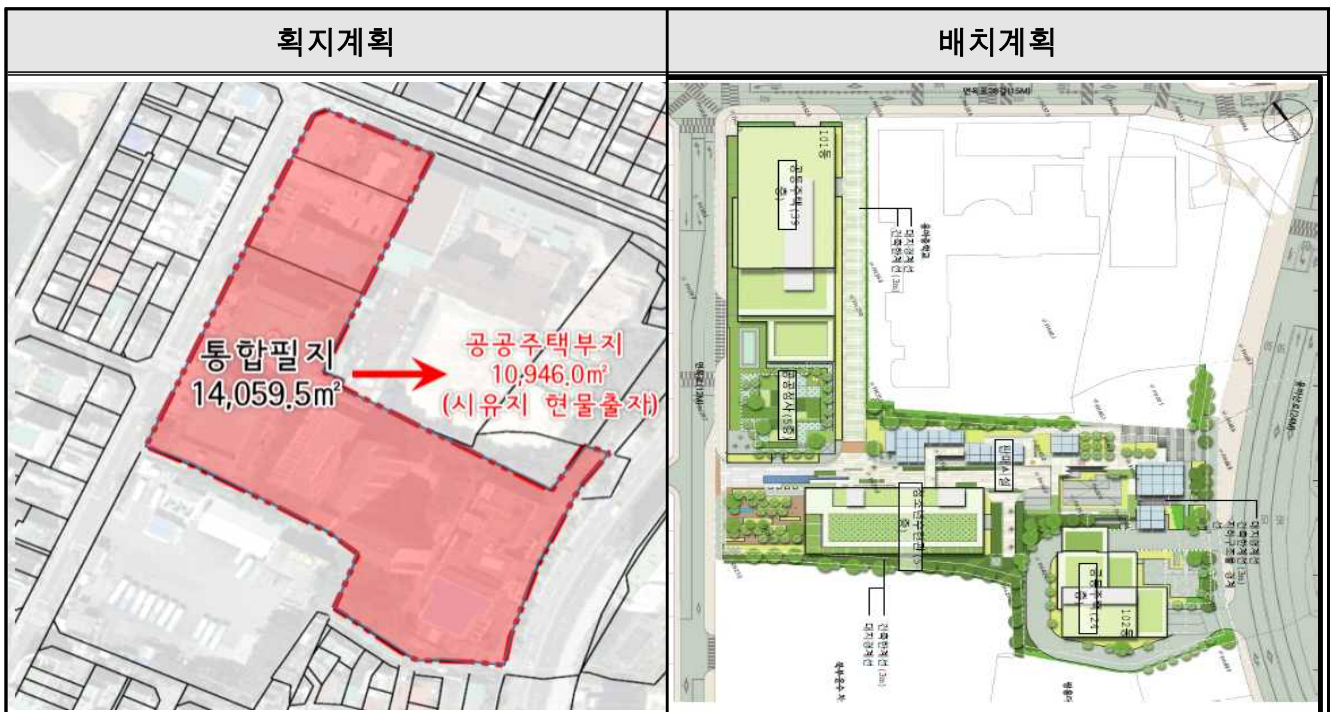
○ 주택실은 공공주택(상업·문화시설 포함)의 공급을 위해 시소유 부지를 SH공사에 현물출자하여, 주거수요를 일부 해소하고, 용마산 역세권 활성화를 위해 노후한 공공시설을 복합개발하여 지역균형발전에 기여할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

※ 면목행정복합타운 부지 중 연접한 현물출자 외의 복합청사(주민센터(시), 구민회관(구), 청소년수련관(시), 공영주차장(시))는 SH공사에서 건립하여 서울시 및 중랑구에 기부채납 예정

〈 먼목행정복합타운 조성사업 변경내역 〉

구분	'20년	'21년	'25년								
획지계획	획지분할(A부지:공공시설, B부지:공공주택)		획지통합								
용도지역	A부지 : 준주거지역 / B부지 : 일반상업지역		일반상업지역								
건축면적	A부지 : 1,900㎡ B부지 : 5,700㎡	A부지 : 1,900㎡ B부지 : 5,800㎡	8,428㎡								
건폐율/ 용적률	A부지 : 59%/400% B부지 : 53%/530%	A부지 : 59%/400% B부지 : 54%/530%	59.59%/480%								
건축규모	A부지 : 지상8층이하, B부지 : 지상40층 이하		지하4층~지상45층								
연면적	A 부지	복합청사	11,100	A 부지	복합청사	11,100	통합 필지	복합청사	11,100		
		청산수련관	5,400		청산수련관	5,400		청산수련관	5,064		
		공영주차장	1,300		공영주차장	1,300		공영주차장	1,828		
		소계	17,800		소계	17,800		공공주택	78,988		
	B 부지	행복주택	56,300	행복주택	34,400	B 부지		행복주택	34,400	상업시설	5,055
		분양주택	21,300	분양주택	44,600			분양주택	44,600	합계	102,035
		상업시설	16,300	상업시설	16,900			상업시설	16,900		
		소계	93,900	소계	95,900			소계	95,900		

〈 공간구상 및 획지계획 (안) 〉





## 〈 추진경과 및 향후계획 〉

- '18.09.21. : 면목행정복합타운 통합개발 추진을 위한 협력 양해각서 체결  
(서울시, 중랑구, SH공사, LH공사)
- '19.02.26. : 면목행정복합타운 개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역 시행
- '19.12.18. : SH 사업제안 (SH→서울시, 중랑구)
- '20.02.04. : 면목행정복합타운 개발사업 기본구상 및 타당성조사 용역 준공(SH)

### 타당성용역 결과 (용역기간 '19.02. ~ '20.02.)

- ▶ 경제성·재무성 : B/C 1.31, PI 0.89
- ▶ 정책적 타당성 : 면목로와 용마산역 연결을 통한 인구유입 촉진하여 지역 활성화 유도하고, 주거수요에 대한 공공주택 공급으로 지역적 공감대 형성 가능
- ▶ 종합결과 : 경제적 타당성 확보되나, 재무적 타당성이 부족하여 서울시 공공주택 부지 사유지 현물출자 방식의 사업 추진

- '20.05.06./'20.08.06. : 행복주택 후보지 선정(국토부)/투자심사 면제(행안부)

### 투자심사 면제 통보(행안부)

- ▶ 관련근거 : 행정안전부 재정정책과-4655호(2019. 9. 18.)
- ▶ 검토결과 : 면제
- ▶ 조건내용 : 청소년수련관 등 주요시설은 효율적인 운영방안 마련할 것
- ▶ 처리계획 : 설계공모를 통해 당선작 선정 후 공간 및 운영계획 구체화 예정  
※ 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제2호 자목 규정에 의하여 국토교통부와 행정안전부의 협의를 거쳐 투자심사 면제

- '20.08.04. : '서울권역 등 수도권 공급대책 확대방안'발표(국토부,서울시 등)
- '20.12.29. : 면목행정복합타운 추진계획 수립(부시장방침 제366호)
- '21.01.12. : 공유재산심의(조건부 적정)

### 공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 면목행정복합타운 건립부지 조성
- ▶ 심사내용 : 공공주택 건립 및 용도지역에 대해 관련부서와 협의 하고, 학교 및 인근주민의 의견 수렴 필요
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 처리계획 : 사업 추진 중 관련부서 협의하고, 용마중학교 및 인근 주민 의견 수렴 하여 진행 예정

- '21.03.05. : 공유재산관리계획(원안가결)
- '21.04.29. : 면목행정복합타운 추진계획 변경(주택건축본부장 방침)  
- 공공주택 소설믹스 및 공급평형 확대 조정 등

- '21.12. ~'22.07. : 기숙사(한사랑마을아파트) 철거
- '22.06.17. : 설계공모 당선작 선정((주)토문건축사사무소)
- '23.05. ~'25.02. : 사업비 재원분담 및 규모 관계기관 협의등
- '25.07.16.: 투자심사 재협의 면제(행안부,국토부)

#### 투자심사 면제 통보(행안부)

- ▶ 관련근거 : 행정안전부 재정정책과-4655호(2019. 9. 18.)
- ▶ 검토결과 : 면제
- ▶ 조건내용 : 청소년수련관 등 주요시설은 효율적인 운영방안 마련할 것
- ▶ 처리계획 : 공정한 입주자 선정 및 효율적인 운영 방안 마련
  - ※ 지방재정투자사업 심사규칙 제3조제2항제2호 자목 규정에 의하여 국토교통부와 행정안전부의 협의를 거쳐 투자심사 면제

- '25.08.18. : 면목행정복합타운사업 변경 추진계획
  - 미리내집 공급, 물가상승 반영 등으로 재정지원 분담 계획 등
- '26.03.20. : 공유재산심의(조건부 적정)

#### 향후계획

- '26. 4. : 공유재산관리계획 수립 및 의결
- '26. 하반기. : 사업계획승인
- '27. 상반기. : 착공
- '30. 8. : 준공 및 현물출자

- 다만, 본 사업에 대한 2021년 공유재산심의 후 개최된 설계공모운영위원회에서 사업대상지 개발방식을 획지분할개발에서 획지통합개발로 결정하고, 이에 따른 기본설계(안)이 2023년 5월, 건축 규모 및 사업비 관련 관계부서(SH, 시, 구)협이가 2025년 3월에 완료되면서 변경계획 방침 수립, 투자심사 면제 협의를 진행하게 되어 사업이 현재까지 지연된 것이라 설명하고 있으나, 「공유재산법」에 따른 공유재산관리계획의 변경을 사업계획 변경 후 5년뒤인 2026년에서야 이행하고 있는바, 사업추진 절차의 타당성이 있는지 살펴볼 필요가 있음.

구분	최초(안)('21.3, 시의회 가결)	변경(안)
① 교 환	<b>시유지</b> (993㎡, 현 주민센터·공영주차장 일부)와 <b>구유지</b> (993㎡, 현 구민회관 일부) <b>교환</b> ※ 사유: 주택부지(B)를 시유지로 SH에 현물 출자 목적	<b>교환 취소</b>
② 출 자	주택부지(B) SH에 현물출자 (10,790㎡, 372억원)	변경사항 없음(30% 이내 증가) ( 10,946㎡, 433억)
③ 멸 실	주택부지(B) 내 시 소유 건물 멸실 (한사랑마을아파트, 청소년수련관)	변경사항 없음

- 획지통합개발 방식은 토지의 효율적인 이용 및 창의적인 설계를 유도하고, 인근 학교의 일조권 보장 등 주변환경을 고려하여 개발하는 장점이 있으나, 초기 사업 추진시 동 방식을 채택하였을 경우 토지교환(시↔구) 문제 등 불필요한 절차를 사전에 차단하여 신속하게 추진할 수 있었을 것으로 보임.
- 또한, 사업 초기의 청년계층 주거 안정화 목적에서 저출생 대응 신혼부부 장기전세주택을 포함한 공공주택 공급으로 사업이 변경되는 등 시기별 부각되는 정책에 따라 사업을 변경하고 있어 정책의 대시민 신뢰성·예측가능성 등을 확보할 수 있는 방안을 모색하여 사업을 추진할 필요가 있을 것으로 보임.

□ **추진근거**(일부 발췌)

- 공공시설 복합화사업 현황 및 추진계획 보고(주택건축본부장 방침 '20.4.27.)
  - 공공시설 복합화 사업으로 면목행정복합타운 외 17개 사업 선정
- 저출생 대응 신혼부부 공공주택 확대방안(시장방침 제55호 '24.7.8.)
  - 건설형 장기전세주택 II(신혼 20년 전세자가주택) 공급확충
- 2025년 미리내집 공급 운영계획 변경(시장방침 제61호 '25.7.31.)
  - 당초 타 임대주택 계획물량을 미리내집으로 전환

- 둘째, 현재 건립부지 내 시설물 현황을 보면, 사업지연에 따른 시유재산 건축물의 처리방향 및 운영 중인 시설물에 대한 이주·이전 등의 대책이 적정하게 수립되어 있는지 검토가 필요할 것으로 보임.
- 2022년 5월 한사랑마을APT와 공영주차장 철거 이후 해당부지가 방치되어 있어 시민불편과 환경오염 및 사고의 위험이 야기하고 있어 조속한 조치가 필요할 것으로 사료되며,

**< 시설 현황 >**

시설명	층수	연면적(㎡)	준공년도	소유자	비고
구민회관	지하1/지상4	7,714.27	'94.03.	종량구	
주민센터	지하1/지상3	889.96	'91.04.	종량구	
구)복부등기소	지하1/지상2	886.16	'97.09.	LH공사	종량자동차등록·나눔센터 입차운영
청소년수련관	지하2/지상3	4,557.69	'93.03.	서울시	
한사랑마을APT	지하1/지상15	7,895.5	'93.03.	서울시	'22.5. 철거
공영주차장	-	36면	'00.12.	서울시	'22.5. 철거

■ 법인세법 시행규칙 [별표 5] <개정 2024. 11. 11.>

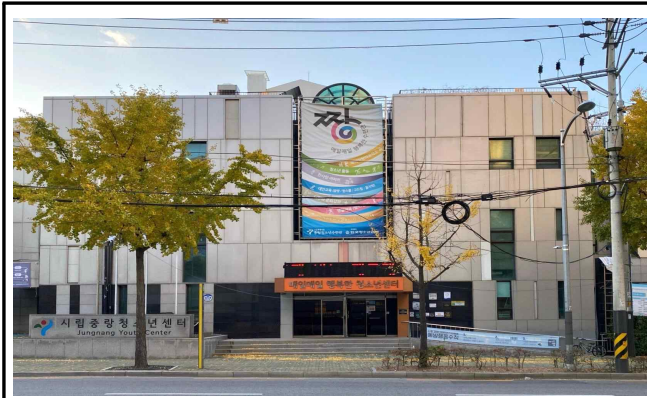
건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위(제15조제3항 관련)

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

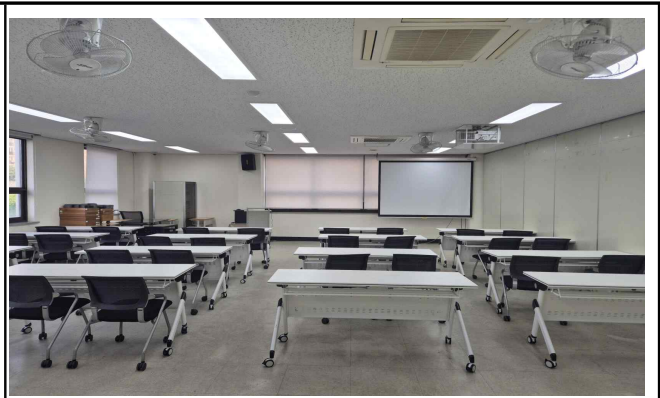


- 청소년정책과에서 창의적 체험활동 및 서울시 특성화사업, 대안교육사업 등 청소년 사업을 위해 위탁운영 중인 중랑청소년센터의 경우 해당사업이 추진될 경우 시설물 철거가 예정되어 있어, 이에 대한 대책을 신속하게 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

〈 시설 사진 〉



센터전경



강의실



강당



도자도예실



뚝딱이 창의공작소



제과제빵실

- 특히, 예정대로 2027년 착공이 진행될 경우 올 하반기까지는 기존 참여 청소년이 중단없이 프로그램에 이용할 수 있도록 접근성(위치)을 확보하고, 프로그램을 운영할 수 있는 충분한 공간이 마련된 대체시설물 및 공간조성 및 환경 개선 비용, 임차할 경우 임차료 등 추가적인 소요 예산을 마련하여 청소년사업이 중단없이 추진 될 수 있도록 선제적 조치가 필요할 것으로 사료됨.
- 셋째, SH공사를 사업시행자로 면목행정복합타운 조성 사업의 총사업비는 6,259억원으로 시, 구, 국비를 통해 조달하여 진행될 예정이며, 이 중 서울시가 부담하게 될 2,377억원의 적정성 여부 등을 면밀하게 검토할 필요가 있을 것으로 보임.
- 먼저, SH공사에 대한 출자한도(법정자본금)는 12조원(「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조)으로, '25년 기준 출자금액은 7조 7,976억원으로 나타나는바, 금번 현물출자(1,060억원)는 관련 법령(「지방공기업법」 제53조)에 따라 가능할 것으로 보이나, 본 사업이 착공될 경우 공사비를 위해 서울시는 현금출자(1,317억원)를 진행할 예정으로 SH공사에 대한 출자는 계속 증가할 가능성이 있어 SH공사의 재무구조 안정성을 고려한 거시적이고 종합적인 점검이 필요할 것으로 사료됨.

〈 관련 법규 〉

「지방공기업법」 제53조(출자)

① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)

① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」

제5조(자본금) ① 공사의 수권자본금은 8조원으로 하고 서울특별시(이하 "시"라 한다)가 전액 현금 또는 현물로 출자한다

〈SH공사 현금 및 현물 출자 현황(서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 제5조)〉

기준연도	법정자본금	기 납입액	미납자본금
2022년	8조원	7조 2,982억원	7,018억원
2023년	8조원	7조 4,008억원	5,992억원
2024년	8조원	7조 6,419억원	3,581억원
2025년	12조원	7조 7,976억원	4조 2,024억원

〈최근 10년간 SH공사 자본금 현황〉

(단위:억원)

연도별	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
출자금액	1,573	1,847	2,198	4,897	4,575	3,324	1,787	1,025	2,411	1,557
누계금액	54,360	56,207	58,405	63,296	67,871	71,195	72,982	74,008	76,419	77,976

- 추정 사업비 변동내역을 보면, 사업초기 3,655억원에서 6,259억원으로 71.2% 증가하였는데, 이는 토지감정가(485억원), 건축단가(1,026억원) 상승 등에 따른 것으로 판단되나, 군사보호시설 62억의 경우 당초 파악되지 않은 항목으로, 추진과정에서 해당부지가 대공방어협조구역에 해당되어 건축물의 해발고도가 116.8m를 초과할 경우 최고층 옥상에 작전보안시설을 구축하도록 되어 있어 설치비 및 유지관리비 소요 예산이 발생한 것으로 사업추진시 관계법령과 특이사항 등을 사전에 면밀하게 검토하여 추가적인 예산 투입이 발생하지 않도록 해야할 것으로 보임.

※ 대상지 대공방어협조구역으로 위탁고도 107m(해발) 높이제한 설정



※ 설치비 및 유지관리비(5년) 포함 총 60억 이상 소요 예정

〈 추정 사업비 변경내역 〉

구 분	당 초 ('21년)	변 경 ('25년)	증 감	증감 사유 등
총사업비 (토지비+공사비)	약 3,655억	6,259억	(증)2,703억	
토지비	698억	1,183억	(증)485억	토지감정가 상승, 주택 확대
공사비(A)	2,858억	5,076억	(증)2,218억	
용지비	70억	69억	(감)△1억	
조성비	85억	215억	(증)130억	물가상승 등
건축비	2,229억	3,929억	(증)1,700억	
물가상승	-	1,313억	(증)1,313억	
기본형건축비 → 실공사비 반영			(증)1,026억	연면적 당 단가비교 129만원/㎡→241만원/㎡(86%▲)
공공시설(청사 등) 단가 현행화			(증)205억	건설공사비 지수 반영 102.03→128.58(26%▲)
복합화사업 특수성 고려			(증)82억	시설간 복합화로 일부 공용면적 증가(주차장, 기계전기실 등)
군사보호시설	-	62억	(증)62억	관련 심의결과 반영
터파기비용 증가	기본형건축비에포함	268억	(증)268억	토공, 흙막이가시설 비용 추가
지하4층(소방)	-	57억	(증)57억	소방 관련 강화기준 적용
부대비	194억	342억	(증)148억	기초예산 증가
제세공과	22억	61억	(증)39억	과세표준 증가
예비비	260억	461억	(증)201억	기초예산 증가

- 기관별 재정부담 계획(안)을 보면, 서울시 부담비율은 30%에서 38%로 증가하였으나, 국비의 경우 8%에서 2%로 감소하였는데, 이는 당초 건설 예정이었던 임대주택이 712호에서 198호로 변경되어 국고보조금이 감소한 것으로, 서울시 임대주택 정책 변경으로 인해 발생한 사안으로 보이나, 대규모 예산이 투입되는 사업의 경우 사업추진 단계에서 보다 철저한 계획 수립이 필요할 것으로 사료됨.

〈 기관별 재정부담 계획(안) 변경 비교표 〉

재정분담	분담 내용	최초금액(원)	비율(%)	변경금액(원)	비율(%)
서울시	현물출자 및 현금출자	1,078억 (701억 + 377억)	30	2,377억 (1,060억 + 1,317억)	38
중랑구	사업 보조금	63억	2	394억	6
국비	행복주택 보조금	282억	8	133억	2
SH	건축비 등	2,232억	60	3,355억	54
계	-	3,655억	100	6,259억	100



구 분	최초(안)(’21.10 기준)	변경(안)
세 대 수	총 702호 분양351/임대351호	<b>총 712호</b> 분양198/임대198 /장전 I 95/장전 II 221
주차대수	787면	767면
건축면적	7,996㎡	8,428㎡
건폐율 / 용적률	56.87%(60%) / 496%(500%)	59.59%(60%) / 480%(500%)
건축규모	지하3층~지상39층/113,771㎡	지하4층~지상45층/102,035㎡
공공주택	81,887㎡	78,988㎡
區 복합청사	11,132㎡	11,100㎡
청소년수련관	5,431㎡	5,064㎡
공영주차장	1,338㎡ (42면)	1,828㎡ (36면)
판매시설	13,938㎡	5,055㎡

- 마지막으로 LH 소유 토지수용 내용을 살펴보면, 본 사업의 원활한 추진을 위해서는 신속하게 토지수용이 진행되어야 할 것으로 보이나, SH공사와 중랑구 2개기관의 분할 수용으로 인해 오히려 절차가 늘어날 수 있고, 총 사업비 증가 우려가 발생할 수 있어, 주택실은 LH토지수용을 위해 적극적으로 신속한 협의를 진행할 필요가 있을 것으로 보임.

## □ LH 토지 확보 방안

- (LH 토지 · 건물 수용) 중랑구 매입 ⇒ SH 토지수용

- 시설면적(공공주택, 구 복합청사) 지분별 토지 소유권 이전(SH → 區)

구 분		최초(안)	변경(안)
LH 토지 (1,189.7㎡)	SH	-	650.7㎡ (67억)
	중랑구	1,189.7㎡ (75억)	539.0㎡ (56억)

※ 구 복합청사 지분 토지비(539.0㎡, 56억)는 중랑구 부담임

전문위원	정찬일	입법조사관	김원진
------	-----	-------	-----

## 7 이촌시범아파트 부지 매각(처분 1번)

- 본 건은 서울시가 소유한 이촌시범아파트 부지(용산구 이촌동 206-27 일대 토지) 위 아파트 소유자들의 매수 요구에 따라 수의계약 방식으로 시유지를 매각하려는 것임.

### 이촌시범아파트 부지 매각 개요

- 사업명 : 이촌시범아파트 부지 매각
- 목적 및 용도
  - 목적 : 이촌시범아파트의 재건축
  - 용도 : 시유재산(토지) 용도폐지 후 매각 추진
- 위치 : 용산구 이촌동 206-27, 209-22, 209-23, 209-24, 209-25, 209-26, 209-27, 210-12
- 사업기간 : 2026.02.[용도폐지 및 매각 추진계획 수립] ~ 2027.12.[소유권 이전]
- 소요예산 : 별도 없음
- 사업규모 : <토지> 6,383.00 $m^2$  [지목 : 대, 현황 : 이촌시범아파트 부지] ※ 소유자 : 서울시
- 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적( $m^2$ )	$m^2$ 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	이촌동 206-27	464.80	11,120	5,168,576
		이촌동 209-25	667.40	11,954	7,978,100
		이촌동 209-27	557.70	11,954	6,666,746
		이촌동 209-26	732.20	11,954	8,752,719
		이촌동 209-24	938.80	11,954	11,222,415
		이촌동 209-23	1,091.60	11,954	13,048,986
		이촌동 209-22	831.40	11,954	9,938,556
		이촌동 210-12	1,099.10	11,954	13,138,641
		합계	6,383.00	합계	75,914,739

※ 아파트 현황 : 지상 6층, 233세대(상가 43호 포함), 용적률 172.2%(’70.10.30. 사용승인)

- 기대효과 : 노후된 이촌시범아파트에 원활한 재건축 지원을 통한 정비 및 기부채납 유도

※ 1970년 이촌시범아파트 분양 당시 서울시 조례(구 서울특별시 시영주택관리조례 제4조3)에 따르면 주택은 부지와 함께 분양하는 것이 원칙이었으나 '지적<sup>4)</sup> 미확정'으로 토지 소유권을 보유한 채 건물만을 분양하였고, 이로 인한 건물·토지의 이원적 소유 구조는 무려 반세기가 넘는 기간 동안 주민들의 재산권 행사를 제약해왔으며, 이는 건축물의 심각한 노후화에도 불구하고 토지 확보 미비로 인해 재건축 정비사업 추진을 원천 봉쇄하는 원인이 되어왔음.

〈이촌시범아파트 부지 현황(6,693.1㎡ / 지목 : 대지)〉

(단위 : ㎡, 천원)

연번	재산의 표시		기준가격		특별계획 구역	비고
	지번(이촌동)	면적(㎡)	공시지가('25)	금액(원)		
	합계	6,693.1		80,925,954,800		
1	206-27 (1동)	464.8	11,954,000	5,168,576,000	이촌1  이촌시범· 미도연립	
2	209-25 (2동)	667.4		7,978,099,600		
3	209-27 (3동)	557.7		6,666,745,800		
4	209-26 (4동)	732.2		8,752,718,800		
5	209-24 (5동)	938.8		11,222,415,200		
6	209-23 (6동)	1,091.6		13,048,986,400		
7	209-22 (7동)	831.4		9,938,555,600		
8	210-12 (8,9동)	1,099.1		13,138,641,400		
9	209-5 ( - )	310.1	16,160,000	5,011,216,000		주민 휴게공간

※ 이촌시범아파트 부지 총 6,693.1㎡ 중 매각 대상 토지는 1~9동 관련 총 6,383㎡이며, 잔여 310.1㎡는 주민 휴게공간으로 매각 대상에서 제외됨.

- 이촌시범아파트와 비슷한 시기에 유사한 방식(토지 미분양)으로 건물만 분양한 중산시범아파트의 소유자들은 건물과 토지의 소유권을 일치시키기 위해 “분양에 토지도 포함되었거나, 약정상 토지 이전의무가 있다”는 취지로 대지 지분 이전등기 청구 소송을 제기했음.

3) 서울특별시 시영주택관리조례[서울특별시조례 제612호, 1970. 4. 10., 제정·시행]  
제4조(분양의 원칙) ① 주택분양은 1세대당 1호에 한하여 그 부지와 함께 분양한다.

4) 지적(地籍)이란 토지의 위치·경계·지번·지목·면적·소유자 등 토지에 관한 사항을 공적 장부에 등록·관리하는 제도 및 그 장부(지적공부)를 의미하며, 토지대장·지적도 등 지적공부를 통해 토지의 현황과 권리관계의 기초가 확정·공시됨.

## 〈중산·이촌시범아파트 부지 매각 관련 소송현황〉

구분	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

※ 중산시범아파트 토지매각 관련 소송의 요지

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

○ 이촌시범아파트 소유자들도 같은 이유로 소송(2010다105839(2011.3.10. 대법원) 소유권이전등기 사건)을 제기했으나, 법원은 분양계약서·분양공고 등을 근거로, 건물만 분양하고 대지는 추후 매수요구가 예정된 것으로 보아, 서울시의 대지 이전 의무를 인정하지 않았고, 예비적 주장인 점유 취득시효도 타주점유\*를 이유로 배척하였음.

※ 타주점유(他主占有)란 점유자가 ‘소유의 의사’ 없이, 즉 타인의 소유권을 승인하면서 그 물건을 사실상 지배·사용·수익하는 점유를 말함. 반대로 ‘소유의 의사로’ 물건을 배타적으로 지배하려는 점유인 자주점유(自主占有)와 구별됨.

### 이촌시범아파트 분양계약서 중 ‘대지’ 관련 사항

1. 아파트의 표시

라 대지 : 추후 대지 소유권자로부터 별도 매수 요구키로 함 ✓

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

1. 아파트의 표시

가~다. (생략)

라. 대지 : 추후 대지 소유권자로부터 별도 매수 요구키로 함

**제4조(대지처리)** 아파트 부지의 지적확정 및 소유권자의 매수요구가 있을 때는 을은 동일지구 아파트 입주자 공동지분으로 지체 없이 매수하여야 한다.

※ 이촌시범아파트 분양계약서(제4조)에는 “아파트 부지의 지적확정 및 소유권자의 매수요구가 있을 때 읍은 동일지구 아파트 입주자 공동지분으로 지체 없이 매수하여야 한다”는 취지의 대지처리 조항이 있는데, 판례에 따라 법원은 위 조항을 “대지는 분양에 미포함됐고, 별도 매수절차가 예정된 것”으로 해석함. 비록 해당 조항은 대지 매수와 관련된 약정이 존재함을 보여주어 주민 입장에서는 강한 기대를 만들 수 있으나, 법적으로 서울시의 대지 이전등기 의무를 바로 도출하기 어렵다는 것이 법원의 판단임.

### 추진현황

- 1970.06.30. : 건축물 분양(지적 미확정으로 토지 미분양)
- 1970.10.30. : 건축물 사용승인(준공)
- 1996.12.18. : 시유재산 관리계획(안) 서울시의회 의결
  - 이촌시범 시유지 매각조건으로 5년간의 대부료 부과
- 1997.09. : 시유지 매각가격 통보·계약 안내(대부료 부담으로 계약체결 무산)
- 2016.01.14. : 용산구지구단위계획(서부이촌동 일대) 고시
  - 이촌1구역, 이촌시범·미도연립 특별계획구역 : 재건축 결정
- 2018.10.16. : 이촌시범 1동 시유재산 매수신청서 송부(24세대 중 17세대, 구 → 시)
- 2019.01. : 매수 신청 회신(정비구역 지정과 연계하여 검토될 사안임)
- 2023.04. : 이촌1 단독주택 재건축 신통 자문 신청(이촌시범 1동 포함)
- 2024.05.10. : 시유재산 매수신청서 보완 및 추가 송부(1동 24세대 중 23세대, 구 → 시)
- 2024.08. : 이촌1 단독주택 재건축 신통 자문 실시(~25.4월)
- 2024.12.04. : 시유재산 매수신청서 보완 및 추가 송부(1~9동, 197세대, 구 → 시)
- 2026.02.06. : 시유재산 소요조회 결과(소요조회 생략, 재산관리과-1718호)
- 2026.02.20. : 행정재산 용도폐지 및 매각 추진계획(행정2부시장 제30호, '26.2.20.)
- 2026.03.12. : 공유재산심의회 완료

## 공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 이촌시범아파트 부지 용도폐지 및 매각
- ▶ 심사내용 : 이촌시범아파트의 재건축을 위해 시유재산(토지) 용도폐지 후 매각 추진
- ▶ 심사결과
  - 시유지 상에 건립된 용산구 이촌시범아파트의 건물 소유자들이 해당부지 매수 신청함에 따라 용도폐지 후 매각하려는 사항으로, '26년 제2차 공유재산심의회('26.3.12.) 심의 결과 '적정(의견제시)' 의견을 득함.

### <의견제시>

- 분양계약서 및 법률 검토 결과 매각 추진은 타당하나, 서울시 귀책사유, 권리관계 등을 면밀히 검토 후 감정평가 조건에 적정하게 반영하여 매각을 추진할 필요가 있음.

- 2026년 제2차 공유재산심의회(2026.3.12.)는 분양계약서 및 법률 검토 결과 매각 추진은 타당하되, “서울시 귀책사유 및 권리관계 등을 면밀히 검토해 감정평가 조건에 적정 반영 후 매각 추진”이라는 의견을 제시하였는데, 여기서 ‘귀책사유’의 의미에 대해 살펴볼 필요가 있음.

※ 중산·이촌시범아파트 관련 소송에서 법원은 분양계약서 및 분양공고(‘대지 문제는 추후 별도 협의5), ‘추후 대지 소유권자로부터 별도 매수요구6), ‘매수요구 시 입주자 공동지분으로 매수 의무7)’) 등을 근거로 당초 분양의 목적물은 건물에 한정되고, 대지는 장래 별도 매수절차를 통해 처리되는 구조라고 보아, 입주자 측의 대지지분 이전등기 청구를 배척한 바 있음.

- ‘귀책’을 ‘주민의 당연한 권리구제를 위한 매각가격 인하’를 의미하는 것이 아닌, 공유재산 처분(매각)의 정당성 및 감정평가 조건을 설정함에 있어 권리관계의 형성 경위, 행정상 처리 지연과 그로 인한 이해관계(계약서와 다른 토지권 무상이전 소송, 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 청구 소송에 따른 인식 불일치 등), 지방자치단체 전체의 이익, 취득·처분의 균형, 공공가치와 활용가치, 투명·효율적 절차 등을 평가에 반영할 필요가 있다는 취지로 이해하는 것이 합리적이라고 사료됨.

5) 대법원 2010다105839 관련 하급심(2008가합130417) 판결문에 분양 당시의 건립 공모 공고(입주자 모집 공고) 기재내용인 “이 사건 아파트 … 건립 공모 공고에도 ‘… 대지문제는 추후 별도 협의 결정한다.’는 내용이 있는 사실”이라는 문구를 증거사실로 적시하면서 인용함.

6) 이촌시범아파트 분양계약서 중 ‘아파트의 표시, 라목’

7) 이촌시범아파트 분양계약서 제4조(대지처리)

- 다음으로 해당 부지를 아파트 소유자들에게 수의계약으로 매각하려는 공유재산 처분방식의 적정성에 대하여 살펴보면,
  - 「공유재산 및 물품 관리법」(제29조)에 따라 일반재산의 매각은 일반입찰이 원칙이고, 수의계약 매각은 시행령이 정한 예외 사유가 있어야 하며, 주택실은 같은 법 시행령 제38조제1항제2호(“대부계약 조건에 따라 대부받은 자에게 매각”)에 따라 아파트 소유자들에게 매각하려는 것으로 보임.

**「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

- 일반재산의 수의계약 요건(조건)은 매각대상이 일반재산이어야 하며(행정재산은 매각·대부 불가), 일반재산에 대해 대부계약 체결로 ‘대부받은 자’가 특정되어야 하고, ‘대부받은 자’에게 매각하는 구조여야 함.

※ 행정재산 용도폐지를 통해 이촌시범아파트를 일반재산으로 변경한 후 아파트 소유자들과 대부계약을 적법한 형식으로 체결한 후에, 수의계약 매각이 가능

- 본 부지는 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 변경 결정 후 매각이 가능할 것으로 사료됨.

## 「공유재산 및 물품 관리법」

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

1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우

제16조(공유재산심의회) ① 공유재산의 관리 및 처분에 관하여 지방자치단체의 장이 자문하기 위하여 각 지방자치단체에 공유재산심의회를 둔다.

② 제1항에 따른 공유재산심의회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 제10조 및 제10조의2에 따라 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우
2. 제11조에 따라 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우

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

## 「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 감정평가액의 산술평균액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

- 주택실은 본 부지의 매각을 위해 행정재산을 용도폐지(2026년 제2차 공유재산 심의회, 2026.3.12.)했으며, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(제27조)은 2인 이상의 감정평가법인 등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액의 산술 평균액 이상으로 매각하도록 규정하고 있어, 향후 감정평가 후 매각대금이 산출될 것이라 하고 있음.

※ 행정재산의 용도폐지는 지방의회의 의결 사항이 아니라 공유재산심의회를 통한 지방자치단체장의 권한에 속함(「공유재산 및 물품 관리법」 제11조 및 제6조)



## 공유재산(이촌시범아파트) 현황

- 재산종류 : 행정재산(기업용재산) ※ 회계구분 : 주택사업특별회계
- 용도지역 : 2종일반주거, 용산지구단위계획구역(서부이촌동 일대)
  - (1동) 이촌1 특별계획구역 / (2~9동) 이촌시범·미도연립 특별계획구역
- ※ 특계 지침 : 정비계획 수립 시 공동주택용지는 준주거 변경 가능



- 주택실은 1동을 우선 매각 후 2~9동을 추후 매각(매각시기 미정, 정비계획 미수립) 하는 계획<sup>8)</sup>을 수립하고 있으나, 1동은 이촌1 정비사업 일정과 맞물려 조합원 자격·현금청산 위험 등을 이유로 신속 매각 요구 민원이 제기된 바 있어, ‘통합 매각 원칙’만을 고수할 경우 정책목표(권리관계 정리 및 갈등 해소)와 반대로 일부 주민 피해가 커질 우려가 있음은 고려되어야 할 사항임.
- 주택실은 이촌시범아파트 부지 매각을 ‘1동 우선 매각, 2~9동 추후 매각’의 단계별 추진으로 설명하나, 1동에 대해서는 비교적 구체적인 후속 절차와 일정<sup>9)</sup>이 제시되어 있는 반면, 2~9동은 ‘진행 경과에 따라 추후 매각’이라는 포괄적 문구 외에는 아무런 세부 계획이 없는 상태이며,

8) 행정재산 용도폐지 및 매각 추진계획(행정2부시장 방침, 공동주택과-2975(2026.2.20.))

9) 1동의 경우 매각계획(상동)에 ‘대부계약 체결 및 대부료 부과 → 대부료 납부 → 감정평가 → 가격사정 → 매각 소유권 이전’으로 이어지는 구체적 일정 제시(세부 일정은 비공개 대상)

- 또한 1동은 이촌1 특별계획구역에, 2~9동은 이촌시범·미도연립 특별 계획구역에 위치하여, 정비사업 여건과 추진 동력, 추진 일정, 이해관계 등이 상이하어 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항(① 동시 회계절차, ② 하나의 사업계획, ③동일 매각 상대, ④ 건물과 토지 동시 처분, ⑤ 토지의 불가분의 관계, ⑥ 분필 재산의 동일 목적 매각)에 따라 1건으로 볼 수 있는지에 대해서도 살펴보아야 할 것임.

○ 그럼에도 주택실은 1~9동 전체를 하나의 처분으로 포괄하여 의결을 받는 방식은, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따라 분산 재산을 같은 목적으로 함께 취득·처분하는 경우 등 ‘1건’의 범주에 포함된다고 해석하고 있으나, 이는 과도한 확대 해석(각각 상이한 특별계획구역 → 주체 상의 → 각각 다른 목적)으로 보이며,

- 단계별 집행을 예정한 사안이라면 최소한 단계별 착수 계획이나 장기간 미추진(또는 변경 취소) 시 처리 방향 등 의회의 최종 승인에 필요한 최소한의 정보는 충실히 제시해야 할 것이나,

- 현재와 같이 2~9동이 불확정성이 큰 상태에서 전체 처분에 대한 포괄 의결이 이루어질 경우, 결과적으로 의결 내용과 실제 집행이 불일치할 소지가 있으며, 미정사항에 대한 포괄 의결은 선택적·부분적 집행 등 과도한 재량 또는 절차적 합법성을 저해할 우려가 있을 것으로 사료됨.

**「공유재산 및 물품 관리법 시행령」**

제7조(공유재산관리계획) ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우

5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

○ 또한 주택실 제출자료에 따르면 ‘과거 의결 및 긴급 필요’의 사유가 있어 의회 동의를 통해 공유재산관리계획 의결을 추진한다는 취지\*로 중기공유재산관리계획 미반영의 사유를 밝혔으나,

- 공유재산관리계획은 원칙적으로 중기공유재산관리계획에 따라 수립·의결되어야 하므로, 중기공유재산관리계획 ‘미반영’이라는 하자(절차적 결함)를 ‘과거 의결’과 ‘긴급한 필요’로 대체한다는 것은 오히려 본 계획의 충실성과 절차적 정당성에 대한 우려를 낳을 수 있는바, 주택실은 절차 미이행 경위에 대한 설명과 함께 관련 절차를 선행하여 흠결을 해소한 후 공유재산관리계획에 편입할 필요가 있을 것으로 사료됨.

※ 중기공유재산관리계획(’25.9.수립)에 미반영되었으나, 시유재산 관리계획이 시의회 의결(’96.12.)되었고 긴급한 필요성이 있으므로 의회 동의(’26.4. 예정)를 얻어 ‘공유재산관리계획’ 의결 추진” (행정2부시장 방침 ‘행정재산 용도폐지 및 매각 추진계획’ 세부 추진계획 中)

### 「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

- 결론적으로 본 건은 사실상 행정목적으로 사용하지 않는 시유지를 노후 공동주택의 재건축 추진을 위해 매각하려는 것으로, 매각의 필요성은 있는 것으로 보이나, 일반재산의 수의계약 요건인 ‘대부’가 존재하는지 여부, 감정평가 기준의 적정성, 실제 매각방식·절차와 일치하지 않는 ‘전체 부지 일괄·전체 의결’의 적정성 등에 대해서는 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

전문위원	정찬일	입법조사관	김대인
------	-----	-------	-----

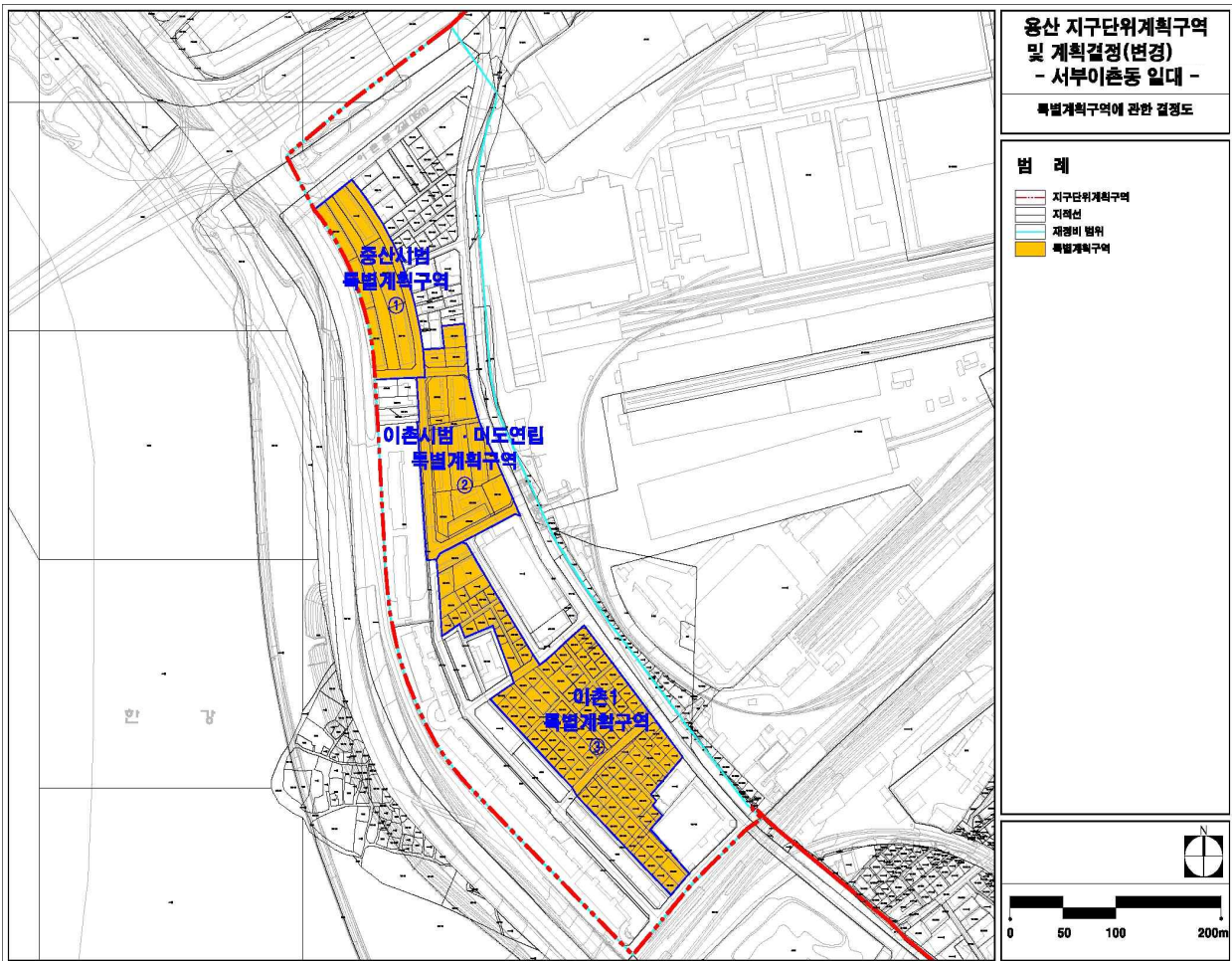
# 붙임 용산 지구단위계획구역(서부이촌동 일대)

## ■ 특별계획구역 결정 (2016.1.14.)

- 결정사유 : 노후주거지 정비(주택재건축) 실현하고, 정비계획 수립을 통한 계획적 개발을 유도하기 위해 특별계획구역 지정
  - 정비계획 수립 시 준수하여야 할 구역별 지침 제시
  - 지침 범위 내 향후 정비계획 수립 시 최종 결정

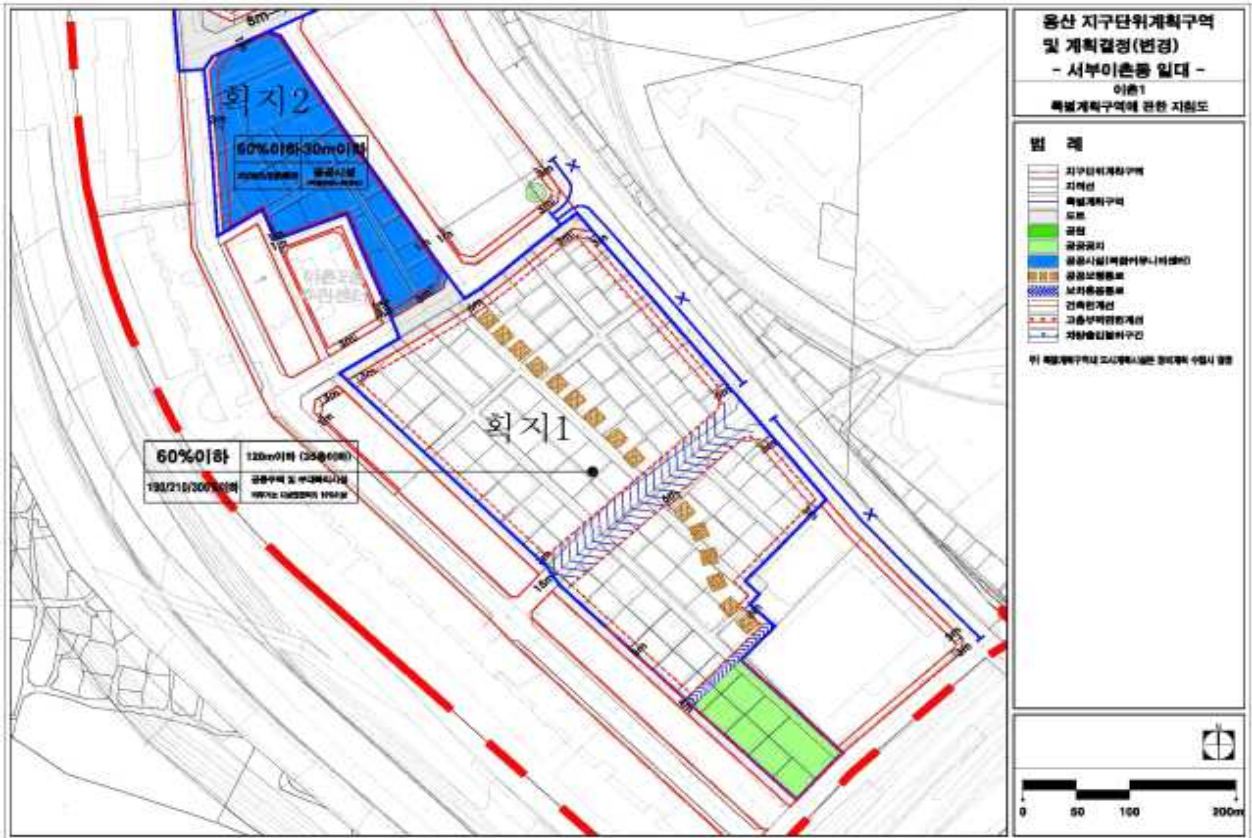
### [특별계획구역 지정(안)]

구역명	위치	면적(㎡)	사업방식	비고
중산시범아파트 특별계획구역	이촌동 211-4 일대	8,205	재건축	공동주택 재건축
이촌시범·미도연립 특별계획구역	이촌동 209-1 일대	11,414		공동주택 재건축
이촌1 특별계획구역	이촌동 203-5 일대	23,062		단독주택 재건축





## 이촌1 특별계획구역 계획지침도



## 이촌시범·미도연립 특별계획구역 계획지침도

