

서울특별시 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	156
----------	-----

2022년 9월 28일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
- 나. 제 출 일 : 2022년 8월 29일
- 다. 회 부 일 : 2022년 9월 2일
- 라. 상 정 일 : 제314회 서울특별시의회 정례회 제1차 행정자치위원회
2022년 9월 20일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 정헌재)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의
규정에 따라 서울특별시 2022년도 제3차 수 공유재산 관리
계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

- 1) 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 5건으로
취득 4건, 처분 1건임.
 - 취득 4건은 신축 2건, 증축 1건, 교환 및 신축 1건이고
 - 처분 1건은 교환처분 1건임.

2) 취득 4건

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 광명-서울 고속도로 및 방화대로 미개통 구간 도로 개설로 인하여 현재 방화대로에 운영 중인 공항2주차장이 폐쇄됨에 따라 주택가 주차난을 해소하기 위해 방화대로 지하(강서구 공항동 796)에 대체 주차장 조성(5,210.07 m^2)
- 문화기반시설이 부족한 서남권에 시립미술관을 건립하여 보편적 문화복지를 실현하고 지역별 문화균형발전을 도모하기 위해 '서서울 미술관'을 신축(7,186.99 m^2)하고자 2018년도 제1차 수시분 관리계획('18.3월)을 수립하여 가결되었으나,

실시설계 준공에 따른 건설공사비 증액 등으로 사업비가 68%증가(26,272백만원→44,198백만원)되어 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 증축 1건에 대한 세부내역

- 도시제조업의 체계적 지원체계 구축을 위해 성동구에 '광역소공인 특화지원센터'를 조성(2,709.89 m^2)하고자 '18년도 제2차('18.9월), '20년도 제1차('20.4월) 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

공사 물량 증가, 한전 지중화 추진 등으로 사업비가 43%증가(11,269백만원→16,093백만원)되어 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 교환 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 대학로 소극장 및 창작극단의 위기를 해소하고 대학로 창작공연계를 보호·활성화하기 위해 대학로 외곽 구유지 상에(성북구 동소문동1가 1-4,2)

무상사용허가를 통해 ‘창작연극지원시설’(8,056.73 m^2)을 건립하고자
2017년도 제3차 수시분 관리계획(17.6월)을 수립하여 가결되었으나,

효율적인 사업 추진을 위해서는 토지와 건물의 소유권을 일치시킬
필요가 있어 성북구 소유의 해당 부지를 교환 취득하고자, 사업 목적을
‘건물 신축’에서 ‘토지 교환(2,760.50 m^2) 및 건물 신축(7,273.30 m^2)’으로 변경
하고, 이에 따른 토지 기준가격 포함 및 건물 신축비 증가로 사업비가
145%증가(25,276백만원→62,027백만원)되어 공유재산관리계획을 변경 수립
하여 재상정

3) 처분 1건

○ 교환처분 1건에 대한 세부내역

- 성북구에 건립 중인 ‘창작연극지원시설’의 토지와 건물 소유권 일치를
위하여, 市 소유의 서울성북미디어문화마루 부지(성북구 갈음동 1286-8,
1,710.90 m^2)와 성북벤처창업지원센터(성북구 장위동 65-154) 부지(1,825.00 m^2) 및
건물(1,368.00 m^2)을 성북구 소유의 창작연극지원시설 부지와 교환 처분

□ 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 4건

- 신축 2건 : 건물 12,397.06 m^2
- 증축 1건 : 건물 2,709.89 m^2
- 교환 및 신축 1건 : 토지 2,760.50 m^2 , 건물 7,273.30 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 3,535.90 m^2 , 건물 1,368.00 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 김태한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 4개 사업에 총 5건으로 취득 4건, 처분 1건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	사업명	구분	소재지	소요예산 (백만원)	주요내용
1	방화대로 지하주차장 조성	건물신축	강서구 공항동 796	14,708	- 목적 및 용도 : 주택가 주차난 해소를 위해 공영 주차장 건립 - 대 상 지 : 강서구 공항동 796 - 사업기간 : '20.06월~'23.12월 - 소요예산 : 14,708,400천원 - 사업규모 : 건물 5,210.07㎡ - 기준가격 명세 : 건물 14,708,400천원 - 계약방법 : <건물신축> 미 정
2	서서울미술관 건립	건물신축 (변경)	금천구 독산동 1151외 1필지	44,198	- 목적 및 용도 : 서남권에 문화시설 건립을 통해 보편적 문화복지 실현 - 대 상 지 : 금천구 독산동 1151외 1필지 (금나래중앙공원) - 사업기간 : '15.6월 ~ '24.11월(개관) - 소요예산 : 44,197,77 - 사업규모 : 건물 7,18 하2층/지상1층) - 기준가격 명세 : 건물 44,197,772천원 - 계약방법 : <토지무상임대, 금천구 소유> 시·구간 협약서 체결 <건물신축> 국제지명 설계공모
3	광역소상공인 특화지원센터 조성사업	건물증축 (변경)	성동구 성수동2가 277-34	16,093	- 목적 및 용도 : 광역소상공인특화지원센터 조성으로 도시제조업 체계적 지원체계 구축 - 대 상 지 : 성동구 성수동2가 277-34 - 사업기간 : '17. 1월 ~'22.11월(준공예정) - 소요예산 : 16,093,000천원(증축비) - 사업규모 : 건물증축 2,709.89㎡(지하2층, 지상7층) - 기준가격 명세 : 건물 16,093,000천원 - 계약방법 : <건물 증축> 공개경쟁입찰

연번	사업명	구분	소재지	소요예산 (백만원)	주요내용
4	창작연극지원 시설건립	토지교환 (변경)	성북구 동소문동 1가 1-4, 2	23,961	- 목적 및 용도 : 창작연극지원시설 본연의 목적에 부합하는 시설 건립 - 대 상 지 : 성북구 동소문동1가 1-4, 2 - 사업기간 : '15.7월~'23.8월(공사기간 '20.2.~'23.5.) ※ 교환 : '23.1.예정 - 소요예산 : 38,066백만원(신축비) - 사업규모 : 토지 2,760.50㎡, 건물 7,273.30㎡ - 기준가격 명세 : 토지 23,961,140천원, 건물 38,066,000천원 - 계약방법 : <토지교환> 공시지가를 이용한 교환 <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물신축 (변경)	성북구 길음동 1286-8, 성북구 장위동 65-154	38,066	
			성북구 길음동 1286-8, 성북구 장위동 65-154	24,631	- 목적 및 용도 : 창작연극지원시설 본연의 목적에 부합하는 시설 건립 - 대 상 지 : 성북구 길음동 1286-8 중 일부(토지), 성북구 장위동 65-154(토지,건물) - 사업기간 : '15.7월~'23.8월(공사기간 '20.2.~'23.5.) ※ 교환 : '23.1.예정 - 소요예산 : 없음(市 세입 : 1,030,409천원) - 이용현황 : [성북구 길음동 1286-8] 미디어문화마루 운영 중이며 전체부지 4,143.50㎡ 중 市 86.4%(3,579.50㎡), 區 13.6%(1,710.90㎡) 점유 중 시유지(3,579.50㎡) 중 1,710.90㎡이 교환대상 [성북구 장위동 65-154] (토지) 성북구에서 공영주차장 위임관리 중 (건물) 부지와 함께 성북구에서 위임관리 중이며 성북벤처창업지원센터로 이용 중
			성북구 장위동 65-154	361	

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 방화대로 지하주차장 조성(취득목록 1번)

- 본 건은 광명-서울 고속도로 및 방화대로 미 개통 구간 완료시 현재 운영 중인 공항2 주차장 폐쇄로 인한 인근 주택가 주차난 해소를 위하여 방화대로 지하에 대체 공영주차장(158면)을 신축하려는 것으로, 총 사업비는 147억원(시비 144억1천4백만원, 구비 2억9천4백만원) 규모임.

※ 「2022년 주택가 공동주차장」 보조금 업무처리지침에 따르면, 사업대상이 바깥 경계선 최대거리 300m범위 내 주택가 주차장 확보율 70%미만 지역, 시 소유 공공부지(공원, 도로 등)를 활용하여 주차장 건립 시 시비 100% 지원하고, 자치구가 위탁운영하게 함.¹⁾

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

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

- 용 도 : 공영주차장

○ 위 치 : 서울특별시 강서구 공항동 796번지

○ 사업기간 : '21.11월 ~ '22.12월

○ 소요예산 : 14,708.4백만원 <시비 98% / 구비 2%, 교통사업특별회계>

- 시비 : 14,414.2백만원, 구비 294.2백만원

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

※ 기 편성예산 : 없음

○ 사업규모

- 건물 : 5,210.07㎡ [지상 1층 ~ 지하 1층]

※ 소유자 : 서울시

1) 서울특별시, 「2022년 주택가 공동주차장」 보조금 업무처리지침, 2022.4., 4면 참조.

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

○ **기준가격 명세**

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

○ **계약방법** : 미정

○ **추진근거**

- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제2조 등
- 방화대로 지하주차장 건설(지원) 계획(주차계획과-22941, '22.6.14.)

○ 도시교통실은 해당 지역 주변은 단독주택이 밀집하여 있고, 낮은 주차장 확보율(71.5%)에 따른 불법주차가 심각하고, 광명-서울 고속도로 및 방화대로 미개통 구간 도로 개설에 따라 공항2 공영주차장(160면)이 폐쇄됨에 따라 인근 주택가 주차난 해소를 위하여 본 사업 추진이 시급하다는 입장임.

※ 2020년 추정 강서구 전체 주차확보율은 133.6%를 확보하고 있으며, 2020년 자동차등록대수와 주차공급면수 조사에 의한 300m반경 정 주차 확보율은 70.9%로 주차난이 심각한 지역이며, 특히, 주택지내 도로폭이 4m~6m이며 불법 주차가 있어 비상시 도로 활용이 어렵고, 건폐율이 높고 도로가 협소하여 담장허물기(Green Parking) 사업을 통한 추가 주차면 확보가 어려운 지역임.²⁾

※ 2019년 주차실태조사에 따르면, 300m 반경권내 불법주차가 주간 865대, 야간 1,015대로 불법 주차가 심각하고, 공항2 공영주차장 폐쇄 시 불법주차 증가 등 주택가 주차난 가중 예상됨.

2) 강서구, 『방화대로 지하주차장 조성 타당성 조사 용역 타당성조사 보고서』, (주)천마엔지니어링 건축사사무소, 2020.11., 22-24면 참조.

추진경위 및 향후계획

- '20.06.19. : 기본 계획 수립(강서구)
- '20.07. ~ 11. : 타당성조사용역 시행(강서구)

타당성용역 결과 (용역기간 '20.7. ~ 11.)

- ▶ 경제성 : B/C 0.41, NPV - 6,560백만원(서울연구원 검증 결과, '21.1.~4.)
- ▶ 재무성 : PI 0.29, FNPV - 7,924백만원(서울연구원 검증 결과, '21.1.~4.)
- ▶ 정책적 타당성 : 불법주차, 협소한 도로, 인접한 주택가 주민들의 주차장 설치요청 민원과 시민 교통 안전성 등 검토결과 정책적 타당성은 있는 것으로 판단함
- ▶ 종합결과 : 주택가 및 주변 주차장 확보, 주택가 통행 안전과 주민의 생활여건 개선 기대 및 기존주차장 폐쇄에 따른 대체 주차장 신설 필요

- '21.10. : 시 투자심사 완료(조건부 적정)

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 방화대로 지하주차장 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
 - 광명~서울고속도로 사업시행자와 공사 관련 협의 완료 후 추진
 - 주차면수 확대 위해 평면적·입체적확장 방안까지 검토
- ▶ 처리계획
 - 광명~서울 고속도로 사업시행자와 협의하며 공사 일정 관련 협의 중
 - 설계용역과정에서 주차면수 확대를 위한 평면적·입체적 확장방안을 검토할 예정

- '22.04. ~ 10. : 실시설계용역 시행(강서구)
- '22.06. : 방화대로 지하주차장 건설(지원)계획 수립(서울시 주차계획과)
- '22.07. : 공유재산심의회 완료(적정)

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 방화대로 지하주차장 조성
- ▶ 심사내용 : 공유재산 취득의 적정 여부 등
- ▶ 심사결과 : 적정

- '22.01. ~ 09. : 도시계획시설 중복결정 추진
- '22.10. ~ 11. : 설계 경제성 검토 및 설계 기술심의
- '22.12. : 계약심사 및 실시설계 준공
- '23.01. : 공사발주 및 착공
- '23.12. : 준공
- '24.01. : 주차장 운영(강서구시설관리공단)

■ 위치도 및 현장사진



■ 항공사진, 표준단면도



- 동 사업은 인근 공영주차장 폐쇄로 대체 주차장 건설 하고, 주차환경이 열악한 주택가 지역에 공영주차장 확보를 통하여 만성적인 주차난, 이면도로 등 주야간 불법주차 억제를 통해 차량 통행 등 민원을 해소하고, 주민 편의 및 주거환경개선을 위하여 사업의 필요성 및 시급성은 인정된다고 하겠음.
- 다만, 서울공공투자관리센터의 타당성 지적 의견, 시투자심사 조건부 결정 해소 여부, 민자터널 사업자와의 협의 완료 여부, 방화지하차도의 구조적 안정성, 추가적인 재정부담 여부 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

- 먼저, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('21.10.) 의견에서 민자터널 상부에 주차장 구조물 설치를 수행해야 하므로, 기 설계 완료 후 현재 착공한 민자터널 사업자와의 긴밀한 협의가 필요하다고 지적하였는바, 광명-서울 고속도로 건설 사업시행자 및 시공사 등과의 조속한 협의 완료가 요망되며, 뒤늦은 협의 완료 등으로 인한 사업 변경 및 사업비 증가 가능성 등은 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

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

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

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

- 다음으로, 시공사는 지하주차장 신설은 가능할 것으로 판단되지만, 방화 지하차도 상부 지하주차장 신설에 따른 방화지하차도의 구조적 안정성 등에 대한 세부적인 검토가 필요하다고 지적하고 있는바, 이에 대하여 심도있게 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 도시교통실은 지하차도 상부 주차장 설치 전·후의 하중을 비교 검토해본 결과 주차장 설치 후의 하중이 설치 전의 하중보다 약 15.3% 저감되어 지하차도 안정성을 확보할 수 있다고 하고 있음.

- 셋째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('21.10.) 의견에서 지하주차장
진·출입로 위치가 교차로 및 횡단보도에 근접하여 보행자사고 및 대기
차량으로 인한 정체 유발 가능성을 고려하여 진출입구 위치 재검토가 필요
하다고 지적하고 있는바, 관련 지적사항이 해소 되었는지 면밀한 검토가 요망
된다고 하겠음.
- 넷째, 동 사업부지는 현재 공공용지 도로로서, 본 시설 조성을 위해서는
도시계획시설 중복결정(도로 → 도로·녹지·주차장)이 선행되어야 하나, 본 관리
계획안 제출일 현재까지 이행되지 아니하였는바, 원활한 사업 추진을 위한
관련 절차 준수에 보다 체계적인 노력이 요망된다고 하겠음.
- ※ “도시계획시설 중복결정”이란 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할
경우 시설의 평면적 또는 수직적 중복결정을 허용할 수 있으며, 이때 ‘도시계획
시설의 중복·복합화에 따른 운영기준’을 준용하되 도시계획위원회에서 시설의 기능
및 관리를 위해 추가허용이나 제한이 필요하다고 판단하는 경우에 한하여 가능함.
- ※ 다만, 도시교통실은 현재 도시계획시설 중복결정(도로·녹지·주차장) 열람공고 후
관련부서 협의중이며, 협의의견에 따른 보완 후 재협의 및 중복결정 예정이라고
하고 있음.

〈 현행 토지이용계획(2022년 9월 8일 검색결과)〉				
기본정보	토지정보	건축물정보	토지이용계획	개별공시지가
토지소재지		지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 강서구 공항동		796	도로	18612
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 생산녹지지역, 중요시설물보호지구(공항), 광로2류(폭 50m~70m)(저축), 대로2류(폭 30m~35m)(2018-02-20)(저축), 도로(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)		
	다른 법령 등에 따른 지역지구등	가축사육제한구역(지역경계와 확인 요망)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 수평표면구역(수평표면)(공항시설법), 상대보호구역(2013-11-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(2016-07-21)(강서교육청에 반드시 확인요망)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(2016-07-21)(강서교육지원청에 반드시 확인요망)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(송정중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 도로구역(2018-02-20)(광명서울고속도로민간투자사업)(도로법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제19조제4항 각 호에 해당되는 사항				

〈 도시계획시설 중복결정 향후 추진 일정 〉



- 다섯째, 서울시 투자심사결과('21.10.) 결과 주차면수 확대를 위해 평면적·입체적 확장방안까지 검토하라고 지적하며, '조건부 적정'으로 심사되었는바, 관련 지적사항이 해소되었는지에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 방화대로 지하주차장 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
 - 광명~서울고속도로 사업시행자와 공사 관련 협의 완료 후 추진
 - 주차면수 확대 위해 평면적·입체적확장 방안까지 검토
- ▶ 처리계획
 - 광명~서울 고속도로 사업시행자와 협의하며 공사 일정 관련 협의 중
 - 설계용역과정에서 주차면수 확대를 위한 평면적·입체적 확장방안을 검토할 예정

- 여섯째, 서울시 투자심사결과 주차면수 확대가 필요하다는 지적에 따라 강서구는 사업계획에서 주차면수를 158면에서 171면으로 확대함에 따라 사업비도 178억원으로 증가하였으나 도시교통실이 사업계획에서는 주차면수 158면, 사업비를 147억원으로 제출하고 있음.

- 도시교통실과 강서구의 사업계획이 차이가 나고 있는바, 공유재산 관리 계획안 제출시에는 정확한 사업계획을 제출하여 효율적인 안건 심사가 될 수 있도록 하는 노력이 요망된다고 하겠음.
- 또한, 강서구의 사업계획에 따른 기본 및 실시설계에 따르면, 사업비 증액은 불가피하므로, 사업비 증액이 적정한지 여부에 대해서도 심도 있게 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 도시교통실이 제출한 사업설명서의 소요예산 〉

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

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

〈 강서구 현장방문시 사업설명서의 소요예산 〉

구 분	주 요 내 용			
사업위치	· 서울특별시 강서구 공항동 796번지 일원(방화대로 지하)			
사업내용	· 부지면적 : 12,632.90㎡, 지하주차장 5,741.08㎡			
	· 연 면 적 : 5,856.74㎡ (지하층 주차장 / 지상 1층 진출입로)			
	· 세부내용 : 공영주차장(주차면수 171면)			
	경형	19면	장애인	6면
	일반형	82면	전기차	9면
사업비	확장형	53면	임산부	2면
	· 총사업비 : 177.38억원 (시비 : 172.18억원, 구비 : 5.20억원)			
	공사비	용역비	기타 시설부대비	
	124.9억원	21.9억원 (감리비 포함)	30.5억원 (공유재산 부지비 포함)	

- 일곱째, 동 사업은 공항2 임시주차장(160면) 폐쇄에 대체주차장 확보 수준으로, 준공 후에도 노후 저층 주택가의 특성(1~2인 가구의 증가)상 주차난은 심화될 것으로 예상되는바, 147억원의 예산으로 158면의 주차장을 건설하는(주차장 1면당 9천3백만원의 예산 소요됨) 본 사업의 규모가 적정한지와 인근 지역 주차공간 부족의 근본적 해소방안이 될 수 있는지 여부에 대한 심도 있는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 여덟째, 사업대상지 인근의 김포공항 및 강서농산물 도매시장 이용자들의 주차장 이용도 많을 것으로 예상되므로, 오히려 지역주민들의 주차장 이용 수요가 부족할 수 있는바, 주차장 운영시 지역주민들이 불편함 없이 우선적으로 주차장을 이용할 수 있도록 해야 할 것임.
- 또한, 운영계획안을 살펴보면, 지하주차장 운영방식은 무인 주차통합 관제운영방식으로 민원과 안전사고 발생시 신속한 대응이 가능할 수 있도록 이용 시민들의 안전확보 방안 마련이 필요하다고 하겠음.
- 아홉째, 동 사업은 주차장 조성 후 운영을 강서구시설관리공단에 위탁하여 운영하는 것으로 운영계획안을 보고하고 있는바, 관련 자치구에 위탁 운영하는 것이 타당한지, 수입 및 지출 처리를 적정하게 관리·감독할 수 있을 것인지에 대해서도 심도있게 살펴볼 여지가 있다고 하겠음(〈붙임 1〉 참조).
- 열번째, 동 사업부지는 건너편에 공항빗물펌프장이 위치하고 있는바, 장마철이나 비가 많이 오는 때 홍수 발생 위험지역이고, 최근 집중호우로 인한 지하주차장의 침수 및 인명피해가 발생하고 있으므로³⁾ 지하주차장의 침수를 대비한 안전대책이 마련되어 있는지 살펴보아야 할 것임.
- ※ 빗물펌프장은 장마철이나 비가 많이 오는 때가 되면 하 강의 수위가 높아지면서 물이 배수로를 타고 지반이 낮은 곳으로 거꾸로 흐르게 홍수가 발생하게 되므로, 이런 곳에 수문을 설치하고 펌프장 안에 배수펌프를 설치해 빗물을 하천이나 강으로 흘려보내는 역할을 하는 것임.

3) 태풍 ‘힌남노’가 지나간 경북 포항의 노후아파트 지하주차장이 침수돼 주민 7명 사망. 지난달 초 서울, 경기 등 수도권의 집중호우로 대단지 아파트 지하주차장도 순식간에 침수(머니투데이, 물막이설비 규정 있으나 마나 …안전 ‘블랙홀’ 된 지하주차장, 2022년 9월 8일자 참조).

■ 현장사진



- 마지막으로, 자치구 주차장 건립은 각 자치구마다 수요가 많음에도 불구하고, 서울시의 한정된 재원으로 「주택가 공동주차장 보조금 업무처리지침」에 따라 우선순위 평가 후 지원될 수 밖에 없는바, 자치구별 형평성 있는 선정 및 지원을 위하여 마스터 플랜(상위계획)을 세워 종합적이고 체계적인 계획에 따른 지원이 필요하다고 하겠음.

〈 2022년 공동주차장 건설사업 추진현황 〉

○ 총 36개소 3,519면 건설 추진

- 시 직접 추진(개별사업) 2개 사업 259면 조성('22년 150백만원)
- 자치구 보조 사업 34개 사업 3,260면 조성 (42,958백만원 지원)

(단위 : 면, 백만원)

구분	연번	자치구	사 업 명	면수	사업비	국비	시비	구비	국+시비(백만원)					
									소계	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년~
주택가 공동주차장			총계	3,519	369,436	43,097	112,657	212,772	155,754	1,399	8,050	28,047	43,108	75,150
			주택가 공동주차장 건립 지원(8개소)	958	111,416	2,000	52,636	56,780	54,636	1,353	2,000	11,337	14,980	24,966
	1	관악구	상도근린공원 지하주차장	169	17,765	0	5,330	12,435	5,330				1,000	4,330
	2	성북구	석관동 공영주차장	165	19,808	0	10,566	9,242	10,566				3,707	6,859
	3	도봉구	영신교회 부지 주차장 건설	110	12,026		7,216	4,810	7,216				385	6,831
	4	동작구	꿈돌이어린이공원 주차장	42	4,500	0	2,700	1,800	2,700	-	-	1,350	1,350	

소규모 공공주차장	5	중랑구	중화1동 공영주차장	150	10,025	0	6,015	4,010	6,015	-	-	2,227	1,894	1,894
	6	구로구	고척동 마을공동주차장	65	6,080	0	3,680	2,400	3,680	-	-	836	2,844	
	7	마포구	연남동 공영주차장	113	32,129	0	10,046	22,083	10,046	-	-	3,014	2,500	4,532
	8	광진구	50+동부캠퍼스 복합시설	144	9,083	2,000	7,083	0	9,083	1,353	2,000	3,910	1,300	520
	주택가 공동주차장 건립 지원(보조, 7개소)			915	85015	15200	28145	40759	43345	46	4056	5,908	12,054	21281
	1	중구	장원중학교 복합화	169	7,300	2,400	2,450	2,450	4,850				480	4,370
	2	중랑구	해원여고 복합화	195	16,893	2,400	4,400	10,093	6,800				480	6,320
	3	종로구	삼청공원 입구 지하주차장	178	22,000	2,000	7,000	13,000	9,000				4,000	5,000
	4	송파구	삼전근린공원 지하주차장	169	17,800	2,000	6,600	9,200	8,600	-	666	2,680	2,627	2,627
	5	영등포	양평동 공공복합시설	59	6,800	2,400	2,400	2,000	4,800	-	800	0	2,800	1,200
	6	중랑구	중화1재정비구역 지하주차장	104	7,111	2,000	3,067	2,044	5,067	46	2,590	0	667	1,764
	7	양천구	벚꽃길 공영주차장 증축	41	7,111	2,000	2,228	1,972	4,228			3,228	1,000	
	지하 주차환경 개선 지원(13개소)			1,279	132,178	25,897	0	106,281	25,897	0	1,994	2,419	9,091	12,393
	1	구로구	고척1동 생활SOC 복합화	120	11,839	2,400		9,439	2,400				240	2,160
	2	동작구	상도동 생활SOC 복합화	38	1,900	1,000		900	1,000				300	700
	3	서초구	구룡공영주차장 생활SOC 복합화	190	19,138	2,400		16,738	2,400				240	2,160
	4	서초구	양재천근린공원 공영주차장	150	20,421	2,000		18,421	2,000				500	1,500
	5	서초구	서래마을공영주차장 증축	36	13,894	980		12,914	980				980	
	6	중구	회현동 공공복합청사	67	11,245	2,400		8,845	2,400				240	2,160
	7	송파구	방이2동 주민센터 복합개발	383	20,314	2,000	0	18,314	2,000	-	667	292	1,041	
	8	양천구	신월7동 복합청사	49	7,224	2,000	0	5,224	2,000	-	667	667	666	
	9	중구	신당사거리 생활SOC 복합센터	67	4,482	2,400	0	2,082	2,400	-	-	-	1,600	800
	10	중랑구	면목동 생활SOC 복합센터	116	7,211	2,400	0	4,811	2,400	-	-	800	800	800
	11	서대문구	신촌동 복합화 사업	23	2,562	1,537	0	1,025	1,537	-	-	-	1,024	513
	12	강동구	천호3동 노후공공청사 복합개발	30	3,300	1,980	0	1,320	1,980	-	660	660	660	
	13	도봉구	창동초등학교 생활SOC 복합화	110	8,648	2,400		6,248	2,400				800	1,600
	개별 사업(2개소)			259	23811.4	0	21958.6	1852.8	21958.6	0	0	8383	150	13425.6
	1	동대문구	간대메공원 지하주차장	154	12,731	0	12,269	462	12,269	-	-	3,541	150	8,578
	2	금천구	독산2동 마을공원 지하주차장	105	11,080.4	0	9,689.6	1,390.8	9,689.			4,842	0	4,847.6
소규모 공공주차장	비강남지역 주택가 공동주차장 건설 확충(6개소)			118	17,016	0	9,917	7,099	9,917	0	0	0	6,833	3,084
	1	구로구	구로구 개봉동 367-12	15	3,686	0	2,222	1,464	2,222	-	-	-	1,800	422
	2	강서구	강서구 화곡 4-1 증축	50	2,500	0	1,500	1,000	1,500	-	-	-	200	1,300
	3	서대문구	서대문구 연희동 156-9	6	801	0	480	321	480	-	-	-	480	
	4	노원구	상계5동 439-14	18	3,184	0	1,877	1,307	1,877	-	-	-	1,877	
	5	강북구	강북구 삼양동 776-49	12	1,696	0	976	720	976	-	-	-	976	
	6	금천구	금천구 독산3동 890-1	17	5,149	0	2,862	2,287	2,862	-	-	-	1,500	1,362

② 서서울미술관 건립 변경(취득목록 2번)

- 본 건은 금천구(독산동 1151외 1필지(금나래중앙공원 내)) 소재 구유지(7,370㎡)에 시립 미술관 분관(서서울미술관)을 신축(7,186.99㎡)하려는 것으로, 총사업비는 442억원(전액 시비, 토지비 제외, 당초 262억원에서 180억원 증액) 규모임.
- 본 건은 2018년 제1차 수시분 공유재산 관리계획안으로 제출하여 의결(제278회 임시회(2018.2.28.)) 받은바 있으나, 중앙투자심사('17.11.) 이후 실시설계 준공('22.2.)에 따른 물가 상승분, 연면적 증가, 인건비 및 자재비 인상 반영에 따라 기준가격이⁴⁾ 68% 증액(262억원 → 442억원)되어 다시 의회의 의결을 받고자 하는 것임.⁵⁾

〈 사업 변경 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 박물관·미술관이 전무한 금천구에 시립미술관(분관)을 건립하여 서울시의 문화적 균형발전 도모 및 보편적 문화복지 실현
- 용 도 : 문화 및 집회시설(전시장)

○ 위 치 : 서울특별시 금천구 독산동 1151외 1필지(금나래중앙공원 내)

○ 사업기간 : '15.6월 ~ '24.11월

○ 소요예산 : 44,197백만원 〈시비 100% / 균형발전특별회계〉

(단위:백만원)

연도	계	~2020	2021	2022	2023	2024
당초	26,272	18,707	7,565	-	-	-

4) “기준가격”이란 건물의 신축증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

5) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

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

변경	44,197	347	1,901	8,012	16,320	17,617
-----------	---------------	------------	--------------	--------------	---------------	---------------

※ 기 편성예산 : 10,260백만원

: ~21년도 예산 : 2,248백만원 집행완료(~'20년 347백만원 설계공모비 등, '21년 1,901백만원 설계비 등)
 22년 예산 : 8,012백만원(공사비, 감리비 등) 중 78백만원 집행(22.8월 기준, 집행률 1%)
 (22.8월 착공 예정으로 '22.12월 기성대가로 집행 완료 예정)

○ 사업규모

- 토지 : 7,370.00 m^2 [지목 : 공원, 현황 : 공원] ※ 소유자 : 금천구
- 건물 : 7,186.99 m^2 [지상 1층, 지하 2층] ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(m^2)	세부시설용도	면적(m^2)	세부시설용도
취득	건물 신축	합계	7,000		7,186.99	
		지상3층	420	관장실, 사무실, 회의실, 공용공간	-	-
		지상2층	1,660	전시실, 자료실, 스튜디오, 씨어터 등	-	-
		지상1층	2,120	전시실, 도슨트실, 다목적실, 아트샵 등	1,259.15	전시실, 교육, 카페 임시수장고
		지하1층	2,800	수장고, 주차장, 기계전기실 등	3,081.93	전시실, 다목적홀, 사무실, 문서고 등
		지하2층	-	-	2,845.91	수장고, 기계전기실, 주차장

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	m당 공사자개(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 신축	금천구 독산동 1151외 1필지	7,000.00	-	26,272,000
변경	취득	건물 신축	금천구 독산동 1151외 1필지	7,186.99		44,197,772

○ 계약방법 : 국제지명 설계 공모(설계자), 직영(서울시립미술관 분관)

○ 추진근거

- 「문화예술진흥법」 제5조제1항 : 문화예술 공간의 설치 권장
- 「박물관 및 미술관 진흥법」 제9조제1항 : 박물관 및 미술관의 확충
- 「서울특별시 문화도시 기본 조례」 제8조제1항 : 문화시설 조성
- 「서서울미술관 건립 기본구상 계획(안)」 (시장방침 제175호, '15.6.26.)
- 「서서울미술관 건립기본계획(안)」 (박물관과-4131호, '17.4.7.)
- 「서서울미술관 건립세부추진계획」 (박물관과-22742호, '22.6.7.)

- 문화본부는 박물관·미술관이 전무한 금천구에 시립미술관(분관)을 건립하여 서남권 시민들에게 폭넓은 문화 향유 기회 제공 및 서남권에 특화된 문화교육 환경 조성 및 문화소외계층을 지원할 수 있는 맞춤형 문화교육 기반시설 건립을 통해 보편적 문화복지 실현 및 지역별 문화균형발전 도모 등을 기대하고 있음.

※ 서울시 박물관·미술관 179개소 중 서남권역은 6%인 11개소만 존재하고, 서남권은 서울시 준공업지역의 82%가 집적되어 있으며, 1인 가구 비율이 높고, 구로구, 금천구, 영등포구 등에 산업단지가 있어 외국인이 많이 거주하고 있으며, 문화인프라가 부족한 지역적 특색이 있음.

〈 서울특별시 박물관·미술관 현황 〉

(단위 : 개)

서울시	합계	박물관				미술관			
		계	국공립	사립	대학	계	국공립	사립	대학
서울 (권역 별)	179	131	33	70	28	48	8	35	5
도심권	87	61	15	40	6	26	5	20	1
동북권	34	29	7	5	17	5	1	1	3
서북권	15	14	4	6	4	1	0	1	0
동남권	32	20	5	15	0	12	0	12	0
서남권	11	7	2	4	1	4	2	1	1

* 문화체육관광부, 『2021 전국문화기반 시설총람』, 2021.12. 참조

추진경위 및 향후계획

- '14.09.16. : 시립미술관 분관 등 문화시설 건립 검토요청(금천구)
- '15.06.26. : 서서울미술관 건립기본구상계획(안) (시장방침 제175호)
- '15.12.24. : 타당성 조사 용역

타당성용역 결과 (용역기간 '15.12. ~ '16.11.)

- ▶ 경제성 : 비용편익(B/C)은 1.01로 경제적 타당성 확보
- ▶ 재무성 : 수익성 지수(PI)가 0.05로 재무적으로 타당성은 부족함
- ▶ 정책적 타당성 : 국가문화정책 및 상위계획과 일치
- ▶ 종합결과 : 문화향유 기회 확대 및 서남권의 교육여건 제고 등 공익적 효과와 고용 창출 효과 등의 경제적 파급 효과가 있으므로 정책적, 사회문화적 타당성이 확보됨

- '16.02. ~ 04. : 문체부 공립미술관 건립타당성 사전평가(적정)
- '17.02.17. : 주민설명회(금천구)
- '17.04. : 건립 기본계획 수립(본부장방침)
- '17.07.28. : 시 투자심사 완료(조건부 적정)

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서서울미술관 건립
- ▶ 심사내용 : 총사업비 32,060백만원(토지비 5,788백만원 포함) 미술관 건립사업
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 설계 후, 현재 건립 중인 박물관·미술관을 비롯한 서울시 내 문화시설의 전체적인 계획 속에서 서서울미술관의 역할과 운영계획 구체화
- ▶ 처리계획 : 디지털 특화미술관으로 컬렉션 구축과 운영계획 구체화 방침 수립(박물관과-22742, '22.6.7)

- '17.11.10. : 중앙 투자심사 완료(조건부 적정)

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서서울미술관 건립
- ▶ 심사내용 : 총사업비 32,060백만원(토지비 5,788백만원 포함) 미술관 건립사업
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 유지관리 비용이 최소화되도록 효율적인 운영 및 다양한 프로그램 추가 개발·운영 등 수익 창출 방안 마련
 - 동 시설 건립 후 효율적인 운영을 위한 구체적인 조직 및 인력운용 방안 마련
 - 운영 단계에서 매년 손실이 예상되므로 적자 최소화 방안 마련
- ▶ 처리계획 : 조직 및 운영계획 등의 세부추진계획 수립(박물관과-22742, '22.6.7)
 - 교육 프로그램 특화 및 다양화하여 수익 개선

- '17.11.10. : 미술관 건립에 따른 협약 체결(서울시↔금
- '17.11.23. : 2017년도 제6차 공유재산심의회 통과(적정)
- '17.03.07. : 공유재산 관리계획안 서울특별시의회 의결(원안가결)
- '18.10. ~ '20.06. : 국제지명 설계공모추진
- '20.09. ~ 11. : 설계용역 발주 의뢰 및 계약
- '21.02. : 계획설계 완료
- '21.07.16. : 도시공원위원회 심의(재심)

도시공원위원회 결과 - 재심

- ▶ 심의상정내용 : 미술관 건립 부지(7,370㎡)내 조경 조성(공원 전체 면적 16,331㎡)
- ▶ 심의결과 : 재심
 - 미술관이 공원 속의 어우러지도록 공원 전체 부지에 대한 조성계획 재검토

○ '21.09.16. : 도시공원위원회 심의 통과(원안가결)

도시공원위원회 결과 - 원안가결

- ▶ 심의상정내용 : 미술관과 공원이 전체적으로 연결되도록 공원 전체 재조성 계획 수립
- ▶ 심의결과 : 원안가결

○ '22.02. : 미술관 건립에 따른 수정 협약 체결(서울시-금천구)

○ '21.03. ~ '22.02.28. : 기본 및 실시설계 완료

○ '22.04. : 공사 발주 의뢰

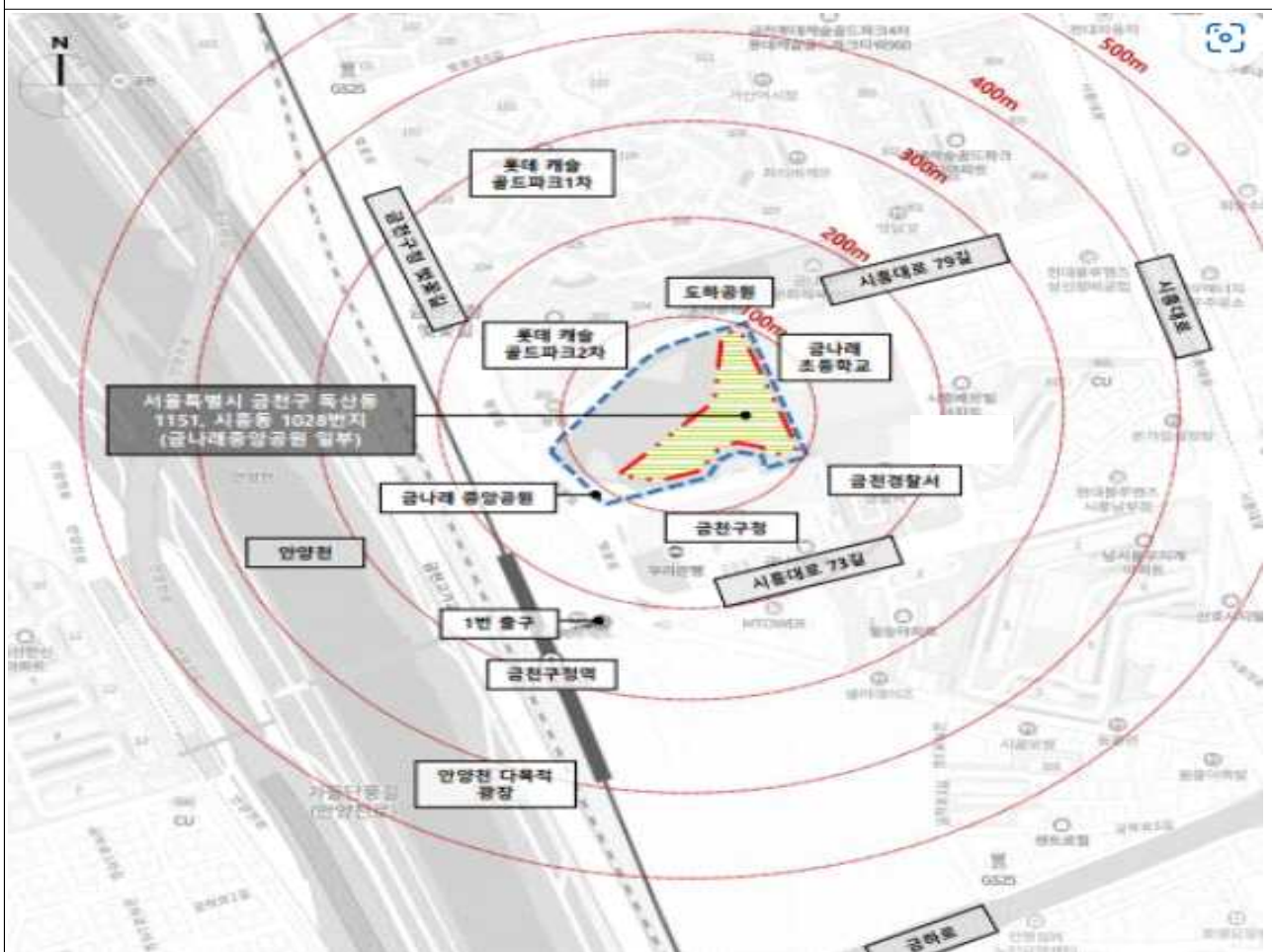
○ '22.07.14. : 2022년도 제4차 공유재산심의회 통과(적정)

○ '22.08. ~ '24.09. : 건축공사

○ '23.08. ~ '24.09. : 전시 설계

○ '24.09. ~ '24.11. : 전시공사 및 개관

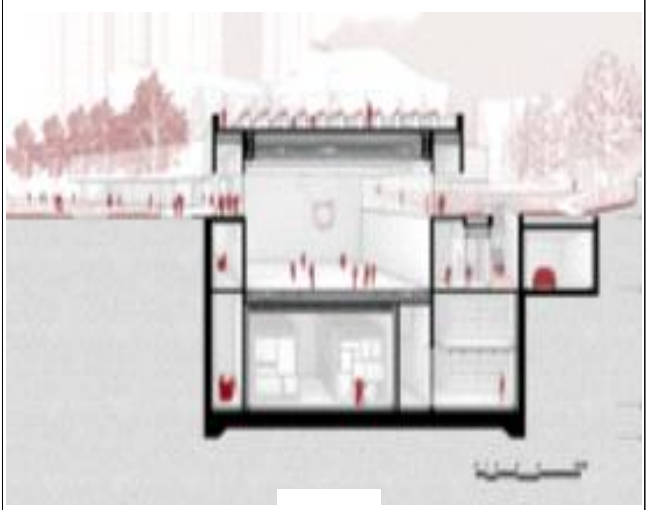
■ 위치도



■ 현장사진



■ 조감도



- 문화본부가 제출한 본 사업비의 주요 증액 사유는 금나래중앙공원이 도시공원으로서의 기능이 충분히 발휘될 수 있도록 서서울미술관을 ‘공원 속 미술관’으로 하라는 도시공원위원회의 심의 결과에 따라 지하 1층, 지상 3층(면적 $7,000m^2$)에서 지하 2층, 지상 1층(면적 $7,186.99m^2$)으로 설계변경에 따른 연면적 증가로 인한 공사비 증가, 물가 상승분 반영, 작품 및 물품 구입비 반영, 공원 재조성비(10억원) 등 증액에 따른 것임(붙임 1) 참조).

〈 사업규모 변경 〉

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(m ²)	세부시설용도	면적(m ²)	세부시설용도
취득	건물 신축	합계	7,000		7,186.99	
		지상3층	420	관장실, 사무실, 회의실, 공용공간	-	-
		지상2층	1,660	전시실, 자료실, 스튜디오, 씨어터 등	-	-
		지상1층	2,120	전시실, 도슨트실, 다목적실, 아트샵 등	1,259.15	전시실, 교육, 카페 임시수장고
		지하1층	2,800	수장고, 주차장, 기계전기실 등	3,081.93	전시실, 다목적홀, 사무실, 문서고 등
		지하2층	-	-	2,845.91	수장고, 기계전기실, 주차장

- 다만, 동 사업의 변경은 문화기반시설이 부족한 서남권에 문화시설을 건립하여 서남권 시민들에게 폭넓은 문화 향유 기회 제공이 필요하지만 공유재산의 효율적 관리측면에서 사업기간의 연장과 공사비 증액의 적정성에 대해서는 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 먼저, 본 사업부지는 금천구의 구유지(금나래공원 전체면적 16,331.30㎡ 중 건립부지 면적은 7,370㎡임)로서, 서울시의 토지 무상사용에 금천구 공유재산심의(원안가결, 2017.10.25.)를 거쳤고, 영구시설물 축조동의(2018.2.6.)를 받았으며, 서서울미술관 준치기간 동안 무상사용에 합의하는 협약을 체결하였음.

〈 금천구 구유지 무상사용 승인 관련 절차 이행 사항 〉

- 토지 무상사용 금천구 2017년 제4회 공유재산심의회(2017.10.25.)
 - ▶ ‘구유재산(토지) 사용료 면제 동의안’(원안 가결)
- 서울시와 금천구 「서서울미술관 건립에 따른 협약서」 체결(2017.10.30.)
- 제206회 금천구의회 제1차 임시회(2018. 2. 6.)
 - ▶ ‘금나래중앙공원 내 영구시설물(서서울미술관) 축조 동의안’(원안 가결)

- 서울시와 금천구 「서서울미술관 건립에 따른 협약서」 체결(2017.10.30.)
- 서울시와 금천구 「서서울미술관 건립에 따른 수정협약서」 체결(2022.2.24.)
 - ▶ 진출입로 확보 및 '21.9.16. 서울시 도시공원위원회 심의 결과(공원 재조성) 이행을 위해 수정 협약 체결
- 토지 무상사용 금천구 2022년 제2회 공유재산심의회(2022.7.11.)
 - ▶ '구유재산(토지) 사용료 면제 동의안'(원안 가결)

「공유재산 및 물품 관리법」 제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용 허가를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항제1호에 따른 공용재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

※ 동 사업부지는 금천구 소유의 구유지로 과거 군부대가 위치한 지역으로 도시계획 시설사업 시행자(JP홀딩스 PFV)가 취득(2010.9.)한 토지 중 일부를 '서울시 도시관리 계획 결정고시(2013.8.22.)'에 따라 공원으로 조성하여 국토계획법에 따라 금천구에 기부채납(2017.1.18.) 하였음. 서서울미술관 건립부지는 금천구 독산동 1151의 1필지로 금천구청 북측에 위치한 금나래중앙공원 전체면 31.30 m^2 중 건립 부지 면적은 7,370 m^2 임.

- 다만, 「공유재산 및 물품 관리법」은 행정재산에 대한 사용·수익허가는 5년마다 갱신하도록 규정하고 있는바,⁶⁾ 갱신 시 본 사업부지의 지속적인 무상사용을 담보할 수 없는바, 이에 대한 신중한 검토와 장기적으로 구유지 매입 등 대책 마련이 요망된다고 하겠음.

6) 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용·수익허가기간) ① 행정재산의 사용·수익허가기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다.

② 지방자치단체의 장은 제20조제2항제1호에 따라 수의의 방법으로 한 사용·수익허가는 허가기간이 끝나기 전에 사용·수익허가를 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신하는 허가기간은 갱신할 때마다 제1항에 따른 허가기간을 초과할 수 없다.

- 둘째, 동 사업은 국제지명 설계공모 등 다수의 사전절차 이행에 따른 순연(14개월 → 43개월), 설계용역 기간 연장(6개월 → 16개월)에 따라 사업기간을 연장하였는바, 성급한 사업추진을 반증하는 것은 아닌지 여부와 사업기간 연장에 따른 불필요한 사업비의 증액은 없었는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 서서울미술관 건립 사업추진 일정 변경 〉

구 분		추진 일정	
		당 초	변 경
사전절차	설계공모, 공공건축심의 등	'17.4. ~ '18.6.(14개월)	'17.4 ~ '20.11.(43개월)
설계용역	기본 및 실시설계	'18.6. ~ '18.12.(6개월)	'20.11. ~ '22.2.(16개월)
공 사	발주 및 공사 준비	'18.12.(1개월)	'22.3. ~ '22.6.(3개월)
	공 사	'19.1. ~ '21.10.(34개월)	'22.7. ~ '24.8.(26개월)
개 관	준비 및 개관	'21.11. ~ '21.12.(2개월)	'24.9. ~ '24.11.(3개월)
총 소요기간		57개월 소요	91개월 소요

〈 서서울미술관 건립 사업추진 일정 변경 내용 〉

☐ 변경 내용

- 국제지명 설계공모 등 다수의 사전절차 이행에 따른 순연(14개월 → 43개월)
 - 국제지명 설계공모, 공공건축심의 등 : '17.4. ~ '20.6.
 - 당선작 설계보완(시립미술관, 도기본 등 관계자 협의) 논의 : '20.6. ~ 8.
 - 설계용역 발주의뢰 및 계약 : '20.8. ~ 11.
- 설계용역 기간 연장(6개월 → 16개월)
 - 당 초 : '18. 6.12. ~ '18.12.6.
 - 변 경 : '20.11.12. ~ '22.2.28.
 - ※ 사유 : 도시공원심의 및 건립자문위원 의견 반영 등
- 발주 및 공사 기간 적정성 검토 결과 반영(35개월 → 29개월)
 - 당초 : '18.12. ~ '21.10.
 - 변경 : '22.3. ~ '24. 8.
- 전시공사 및 개관 준비 기간 반영(2개월 → 3개월)
 - 전시 설계 및 공사 : '23.8. ~ '24.8.
 - 개관 준비 및 개관 : '24.9. ~ 11.

○ 셋째, 도시공원위원회(21.9.16.)의 미술관이 공원 속의 일부로 녹아들어 주변 환경과 자연스럽게 어우러지도록, 건축물 설계 및 공원 전체 부지에 대한 조성계획을 마련하라는 심의 결과 반영을 위하여 미술관 건립부지 외 공원 면적(약 8,961.3㎡)에 대한 조경공사비 약 10억원을 서울시가 확보하고, 공원 조성공사는 금천구에서 추진하기로 하였음.

- 다만, 공원조성에 대한 구체적인 계획안이 없음에도 10억원의 예산을 편성하고 있는바, 객관적이고 합리적인 비용추계 없이, 주먹구구식 사업을 추진하고 있는 것은 아닌지, 추후에 사업비가 증액될 여지는 없는지 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

<공원 부지 현황>

- 공원 전체 면적 : 16,331.3㎡ (약 4,900평)
- 미술관 건립부지 : 7,370㎡ (약 2,200평) ※ 공원면적 : 약 4,500㎡ (약 1,300평) 포함
- 미술관 건립부지 외 공원면적 : 약 8,961.3㎡ (약 2,700평)

- 아울러, 사전에 도시공원위원회 심의를 거치지 않고 당초 공유재산관리 계획 수립 및 의회 의결을 받아 의회의 심의·의결권이 훼손된 것은 아닌지도 살펴보아야 할 것임.

○ 넷째, 동 사업은 중앙투자심사 후 총사업비가 30% 가한 사업이지만 집행기관은 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조제1호7) 계산식에 따라 재심사 기준인 30%를 초과하지 않아 사업비 변경에 따른 재심사 대상에

7) 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조(재심사) 다음 각 호의 사업에 대해서는 해당 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 하여야 한다.

1. 투자심사 후 총사업비가 30퍼센트 이상 증가(투자심사 후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다)한 사업. 다만, 심사 당시 총사업비가 500억원 이상인 경우에는 총사업비 증가액이 다음 계산식에 따라 산정한 금액을 초과하는 경우 재심사를 실시한다.

$$(\text{심사 당시 총사업비} - 500\text{억원}) \times \frac{20}{100} + 150\text{억원}$$

해당하지 않는다고 하고 있으나, 총사업비가 30%를 초과하지는 않았으나 28.56%로 중앙투자 재심사 미실시를 목적으로 변경예산을 과소 계상하는 등의 편법적인 예산편성은 아닌지 여부 및 추후 예산증가 여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

□ 사업비 변경사항

○ 사업계획 변경에 따른 총사업비 증가 : 179.25억원

구 분(백만원)	최 초	변 경	증·감	비고
사업비 변경	32,060	49,985	증) 17,925	2017년 단가

○ 물가상승에 따른 공사비 증가 : 87.66억원

구 분(백만원)	2017년 단가	2021년 단가	증·감	비고
공사비	21,280	30,046	증) 8,766	

○ 물가상승을 제외한 총사업비 증가 : 91.59억원

구 분(백만원)	2017년 단가	2021년 단가	증·감	비고
총사업비	32,060	41,219	증) 9,159	28.56%

□ 재심사 해당여부 판단

- ① 총사업비 증가액은 179.25억원이나, 물가상승률을 제외한 총사업비 증가액은 9,159백만원 (28.56%)으로 지방재정투자사업 심사규칙 제6조(재심사) 제1항의 재심사 기준인 30% 초과하지 않으므로 재심사 대상에 해당되지 않음

·재심사 기준 : 투자심사 후 총사업비가 30% 이상 증가한 사업
 ·적용 : $32,060 \times 30\% = 41,678$ 억원
 ⇒ 총사업비 증가액 17,925백만원에서 물가상승에 따른 공사비 증가액 8,766백만 원을 제외하면 총사업비는 41,219백만원임
 * 중앙투자심사 당시 총사업비 : 32,060백만원=건축물 기준가액 26,272백만원 + 토지비 5,788백만원
 * 변경된 총사업비 : 49,985백만원=건축물 기준가액 44,197백만원 + 토지비 5,788백만원

- 또한, 총 사업비(토지비 포함, 현재 499억8천5백만원)가 500억원 이상으로 증액될 경우 법령에 따라⁸⁾ 전문기관의 타당성 조사 등을 거쳐야 하는 등 사업기간이 재차 연장될 우려도 있는바, 적기 준공과 과도한 재정투자가 되지 않도록 면밀한 사업관리가 필요하다고 하겠음.
- 다섯째, 동 사업부지의 지반조사 용역결과 사업지역 내 지하에 암반이 있는 것으로 확인되고 있는바,⁹⁾ 당초 지하 1층에서 지하 2층으로의 사업 변경에 따른 암반해체 작업으로 공사기간 연장과 공사비 증액 등 추가적인 재정소요가 필요한 것은 아닌지 여부에 대한 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.
- 더욱이, 인근에는 초등학교와 대규모 주거단지가 위치하고 있어 암반 해체에 따른 큰 소음 발생으로 지역주민의 민원이 예상되는바, 민원 발생 최소화를 위한 지역주민과의 소통창구 마련 노력과 해소방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.
- 여섯째, 동 사업부지(금천구 독산동 1151외, 금나래중앙공원)는 금천구청역(1호선)과 직선거리 250m로 대중교통 접근성이 우수하며, 금천구청, 롯데마트 등 유동인구가 많은 지역과 인접하고 있고, 인근 도로인 금천구청 벚꽃길과 시흥대로는 모두 2차선 도로로 서서울미술관 건립 규모 교통수요 유발이 예상됨에 따라 교통혼잡을 최소화 할 수 있는 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

8) 「지방재정법」 제37조(투자심사) ② 지방자치단체의 장은 총 사업비 500억원 이상인 신규사업(제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업을 포함한다)에 대해서는 행정안전부장관이 정하여 고시하는 전문기관으로부터 타당성 조사를 받고 그 결과를 토대로 투자심사를 하여야 한다. 다만, 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사를 실시한 경우 타당성 조사를 받은 것으로 본다.

9) 서울특별시 문화본부, 『서서울미술관 건립부지 지반조사 용역: 지반조사보고서』, 2019.12., 36면 참조. 동 보고서에 따르면, 지반등급 S4로 깊고 단단한 지반이 있다고 하고 있음.

■ 위치도 및 현장사진



- 또한, 서서울미술관 주차장 진입로는 금천구청 주차장 입구 진입로 좌측 방향으로 설계되어 있는바, 양방향 진입로와 출구의 교차로 인하여 사고 위험이 있고, 현재 금천구청 주차장 진출입로는 1차, 2차선으로 원활한 차량 소통을 위해서는 추가로 진출입로를 확보하는 방안 마련 등이 필요한 것은 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

- 마지막으로, 당초 사업계획에 대한 공공투자관리센터의 타당성 검토 의견 (2017.7)은 “지속가능한 운영을 위하여 재무적 수입 증대를 위한 노력이 필요”하다고 지적하였고, 중앙투자심사(2017.11.) 결과도 “운영 단계에서 매년 손실이 예상되므로 적자 최소화 방안 마련”하 적한 바 있음.

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서서울미술관 건립
- ▶ 심사내용 : 총사업비 32,060백만원(토지비 5,788백만원 포함) 미술관 건립사업
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 유지관리 비용이 최소화되도록 효율적인 운영 및 다양한 프로그램 추가 개발·운영 등 수익 창출 방안 마련
 - 동 시설 건립 후 효율적인 운영을 위한 구체적인 조직 및 인력운용 방안 마련
 - 운영 단계에서 매년 손실이 예상되므로 적자 최소화 방안 마련
- ▶ 처리계획 : 조직 및 운영계획 등의 세부추진계획 수립(박물관과-22742, '22.6.7)
 - 교육 프로그램을 특화 및 다양화하여 수익 개선

- 또한, 동 사업의 변경 계획에 따라 총 사업비가 68% 증액(262억원 → 442억원) 됨에 따라 변경된 서서울미술관 건립사업계획을 기준으로 사업 타당성을 재검토하여 원활한 사업추진을 위한 근거를 마련하기 위한 용역 결과보고서에서도 “연간 운영비가 약 52억원으로 다양한 교육·체험 프로그램 운영으로 인한 수입 등을 감안하더라도 연간 수지가 약 28억원의 적자에 이를 것으로 예상되므로, 매년 약 28억원의 운영적자를 보전할 수 있는 다양한 수익창출 방안에 대한 적극적인 검토가 필요하다”고 지적하였는바,¹⁰⁾ 관련 지적사항의 해소 가능성에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 서울시민 500명을 대상으로 한 설문조사 결과, 서서울미술관 건립 이후 2년 내 방문의사는 약 65.2%, 예상 관람객수를 추정한 결과에서는 연간 약 27만명이 방문할 것으로 예측되었고, 경제성 분석 결과 B/C 1.03, 순현재가치(NPV)가 3,854백만원으로 경제적 타당성은 확보되는 것으로 분석되었음. 또한, 지역경제 파급효과 및 일자리 창출효과 등의 정책적 타당성도 있는 것으로 분석됨에 따라 서서울미술관 건립사업은 종합적으로 타당한 것으로 판단됨.

〈 서서울미술관 연간수입 및 운영비 추정〉

< 단위 : 백만원/년 >

운영수입 종합				
입장료 수입	프로그램 수입	주차료 수입	임대료 수입	합계
0	2,212	169	34	2,415
연간 운영비(지출)				
구분	운영일반	전시	교육/공공	합계
금액	1,300	2,700	1,200	5,200
서서울미술관 연간 수지				
구분	수입	지출	연간 수지	
금액	2,415	5,200	-2,785	

* 서서울미술관 건립사업 운영계획(안) 참조

10) 한국산업관계연구원, 『서서울미술관 건립 보완 컨설팅 용역: 결과보고서』, 2022.4., 98면.

③ 광역소공인특화지원센터 조성(변경)(취득목록 3번)

- 본 건은 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」에 따라 집적지구로 지정된 성수동에 광역소공인특화지원센터를 조성(성동구 성수동2가 277-34)하기 위하여 건물을 증축하려는 사업으로, 총 사업비는 160억 9천만원(당초 112억7천만원에서 48억2천만원 증액) 규모임.
- 본 건은 제283회 임시회(2018.9.14.)에서 의회 의결을 받았으나, 중소벤처기업부 요청사항, 설계시 자문회의 및 인허가 의견 등을 반영하는 과정을 거치면서 기준가격¹¹⁾이 42.6% 증액(79억원 → 112억원)되어 1차 변경계획안을 제293회 임시회(2020.4.22.)에서 의결을 받았음에도 다시 기준가격이 42.8% 증액(112억원 → 160억원)되어 2차 변경계획안에 대해 의회 의결을 얻고자 하는 것임.¹²⁾

〈 당초, 1차 변경, 2차 변경 비교 〉

구 분	당초('18.9)	1차 변경계획안('20.4.)	2차 변경계획안('22.9)
위 치	성동구 성수동2가 277-34	성동구 성수동2가 277-34	성동구 성수동2가 277-34
사업규모	<증축> 2,677㎡ (지하 1층 / 지상 7층)	<증축> 2,709.89㎡ (지하 2층 / 지상 7층)	<증축> 2,709.89㎡ (지하 2층 / 지상 7층)
기준가격	13,900백만원 (토지 2,358 / 건물 100 / 증 축 7,900)*	증축 7,900백만원 → 증축 11,269백만원(42.6%인 3,369 백만원 증액)	증축 11,269백만원 → 증축 16,093백만원(42.8%인 4,824백만원 증액)
증액사유		중소벤처기업부 등 요청사항 반영, 지하 2층 추가 신설 등	간보고회 의견인 전면 개) 지중화, 공기 지연에 따른 인테리어 공사비 증가 등

* 당초 토지 1필지(559㎡)와 건물을 서울산업진흥원(SBA)으로부터 기부채납 받았음.

- 11) “기준가격”이란 건물의 신축증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.
- 12) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리 계획에 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.

〈 사업 변경 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 전국 최초 소공인 집적지구 지정에 따른 광역소공인특화지원센터 조성으로 도시형 소공인의 경쟁력 강화 및 지속가능한 소공인 협력체계를 구축
- 용 도 : 전시·판매공간, 창업공간, 공정 연구공간, 협업공간 등

○ 위 치 : 성동구 성수동2가 277-34번지

○ 사업기간 : 〈당초〉 '17. 1월 ~ '22. 7월

〈변경〉 '17. 1월 ~ '22. 11월(증 4개월)

※ 공기연장사유 : 공사품질 확보를 위한 공법 변경(본관동/외부계단 일체타설 → 분리타설 및 거푸집 변경) 및 원자재(레미콘) 수급 중단 등에 따른 공기연장 불가피

○ 소요예산 : 16,093백만원 〈시비 100%〉

연 도		계	2018	2019	2020	2021	2022
예산액 (백만원)	당초	11,269	400	3,030	907	3,667	3,265
	변경	16,093 (증4,824)	400	3,030	907	3,667	8,089

※ 기 편성예산 : '21년까지 8,004백만원 예산 편성(7,585백만원 집행완료, 22년도 예산 5,982백만원 예산편성)
('19년 441백만원 설계용역비, '19.'20.'21년 7,144백만원 공사비 등)

○ 사업규모 : 〈건물증축〉 2,709.89㎡ [지하 2층, 지상 7층]

연 도		(연)면적(㎡)	이용현황	소유자	참고사항
당초	토지	559.0	광역소공인특화	서울특	
	건물	2,709.89	지원센터	서울특별시	
변경	토지	559.0	광역소공인특화	서울특별시	-
	건물	2,709.89	지원센터	서울특별시	-

○ 기준가격 명세

구분		항목	면적(㎡)	공시지가(천원)	기준가격(천원)	참고사항
당초	취득	토지 기부채납	559.0	4,219	2,358,421	
		건물 기부채납	599.60	167	100,274	
		건물 증축	2,709.89		11,269,000	

변경	취득	토지 기부채납	559.0	8,290	4,634,110	기부채납 완료 (2018.6.14.) (서울산업진흥원 → 서울시)
		건물 기부채납	599.60	-	114,894	
		건물 증축	2,709.89		16,093,000	

○ 계약방법 : 공개경쟁입찰

○ 추진근거

- 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」
- 「서울특별시 도시형소공인 지원에 관한 조례」
- 「광역소공인특화지원센터 건립계획」 (경제정책과-7109, '18.6.20.)
- 「광역소공인특화지원센터 건립 기본계획 변경계획」 (거점성장추진단-860, '18.11.24.)
- 「광역소공인특화지원센터 건립 사업비 변경계획」 (거점성장추진단-1655, '20.2.4)
- 「광역소공인특화지원센터 건립공사 사업비 변경계획」 (제조산업혁신과-22952, '22.6.21.)

※ 동 사업은 2016년 12월, 전국 최초로 중소기업청(현, 중소벤처기업부)으로부터 서울시의 성수·종로·문래지역이 집적지구로 지정되어 인프라 구축비(민간자본보조 50억원)를 서울산업진흥원이 교부받았으며, 2017년 5월 서울산업진흥원에서 광역소공인특화지원센터를 조성하기 위하여 동 건축물을 매입하여 2018년 서울산업진흥원에서 건물 리모델링을 추진하려고 했으나 동 사무가 서울시 고유사무인 점 등을 감안하여 서울시에 토지와 건물을 기부채납하고 서울에서 사업을 추진함.

「도시형소공인 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어는 다음과 같다.

1. “도시형소공인”이란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.
 - 가. 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인일 것
 - 나. 노동집약도가 높고 숙련기술을 기반으로 하며 일정지역에 집적하는 특성이 있는 제조업으로서 대통령령으로 정하는 업종을 주된 사업으로 영위할 것
2. “도시형소공인 집적지구”란 행정구역별로 구분하여 대통령령으로 정하는 수 이상의 도시형소공인의 사업장(기계·장치 등 제조시설이 포함된 경우에 한정한다)이 집적된 지역으로서 제15조에 따라 지정된 지역을 말한다.

「도시형소공인 지원에 관한 특별법 시행령」 제3조(도시형소공인 집적지구의 기준) 법 제2조제2호에서 “대통령령으로 정하는 수”란 다음 각 호의 행정구역별 구분에 따른 도시형소공인 수를 말한다. 이 경우 도시형소공인 수는 같은 도시형소공인 업종을 기준으로 계산한다.

1. 특별시 또는 광역시 관할구역의 읍·면·동: 50인

「서울특별시 도시형소공인 지원에 관한 조례」 제12조(도시형소공인 지원센터의 설치·운영) ① 시장은 도시형소공인의 발전과 기술정보의 제공 등에 필요한 업무를 지원하기 위하여 도시형소공인 지원센터(이하 이 조에서 "지원센터"라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 도시형소공인을 위한 교육·상담 등 지원사업의 실시
2. 도시형소공인에 대한 기술정보의 조사 및 제공
3. 도시형소공인 지원 관련 기관·단체와의 서비스 연계
4. 도시형소공인에 관한 일자리 정보제공 및 일자리의 알선
5. 그 밖에 도시형소공인 지원을 위하여 필요한 사업

③ 도시형소공인에 대한 교육·정보제공 등의 업무를 수행하기 위하여 규칙으로 정하는 기준을 충족하는 전문인력을 지원센터에 두어야 한다.

추진경위 및 향후계획

- '16.12. : 중소기업청, 전국 최초 집적지구 지정(성수·종로·문래)
 - 인프라 구축비(민간자본보조 50억) 교부('17.1.)
- '17.05. : 광역소공인특화지원센터 부지 매입(서울산업진흥원)
 - 민간보조 편성 국비를 서울산업진흥원이 교부받아 서울산업진흥원 고유사무로 추진
- '17.11. : 광역소공인특화지원센터 사업 추진 주체에 대한 서울특별시의회 기획경제위원회 권고 수용

- ▶ 광역소공인특화지원센터 업무는 도시형소공인지원조례상 시장의 사무로 규정한 것을 서울산업진흥원 고유사무로 추진하는 것은 부적절함.
- ▶ 기 매입한 토지 및 건축물은 서울산업진흥원 이사회 의결 및 서울특별시시장 승인, 중소벤처기업부장관 허가를 득해 서울특별시에 무상양도 추진 검토
- ▶ 광역소공인특화지원센터 조성을 위한 사전절차 이행 및 향후 활용, 관리계획 등 시의회 보고 철저

- '18.01. : 광역소공인특화지원센터 조성부지 기부채납 계획
- '18.01. : 2018년 제1차 공유재산심의회 통과(적정)
- '18.03. : 2018년 제1차 서울시 투자심사 통과(조건부)

시투자심사 결과 - 조건부 추진('18.03.22.)

- ▶ 사 업 명 : 서울특별시 광역소공인특화지원센터 조성사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 심사내용
 - 광역센터의 역할 정립 및 업무영역 구체화
 - 입주업체 선정에 따른 시설 및 공간 배치, 구체적 운영계획 수립
- ▶ 처리방향 : 조건부 이행

- 광역소공인특화지원센터 주요 기능
 - 중앙정부와 서울특별시의 중복지원이 발생하지 않도록 하는 협력체계 구축
 - 업종에 따라 상이한 특징과 수요를 가진 소공인업계 전체를 포괄하는 정책 개발
 - 개별 영세업체에서 투자하지 못하는 부분을 지원해 서울시 도시형소공인의 혁신생태계 조성
 - 스마트팩토리를 구축해 소공인들이 빠르게 변화하는 생산환경과 고급화를 지향하는 고객의 요구에 능동적 대응을 할 수 있도록 지원
 - 이종산업 간 교류, 신기술·장비 도입, 작업환경 개선, 소공인DB 구축, 특화지원센터 간 협력체계 구축 등 현장보다는 산업선도에 집중

- '18.06. : 광역소공인특화지원센터 건립 계획 수립
- '18.09. : 공유재산 관리계획 서울특별시의회 의결(원안가결)
- '18.11. : 광역소공인특화지원센터 건립 기본계획 변경
- '19.07. ~ 12. : 건축위원회 심의, 설계 VE(도시기반시설본부)
- '20.03. : 2020년 제2차 공유재산심의회 통과(조건부 적정)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정('20.03.19.)

- ▶ 공사 중 증축에 대한 사업비 증가가 재발생하지 않도록 전문가 자문 등 면밀히 검토하여 사업추진 할 것

- '20.04. : 공유재산 관리계획 변경 서울특별시의회 의결(원안가결)
- '20.07. ~ : 공사착공
- '22.06. : 광역소공인특화지원센터 건립공사 사업비 변경계획
- '22.07. : 2022년 제4차 공유재산심의회 통과(적정)
- '22.11. : 광역소공인특화지원센터 건립공사 준공
- '22.10. ~ 12. : 인테리어 공사
- '23.01. : 광역소공인특화지원센터 개관(시범운영)

- 경제정책실은 서울 내 집적된 149개의 집적지에 대한 체계적인 지원체계를 보완하고 컨트롤타워 기능 수행 및 업종간 교류 활성화, 마케팅 활동 지원, 기술고도화(R&D) 종합지원을 위한 광역소공인특화지원센터 조성이 필요하다고 하고 있음.

※ 서울 도시형소공인 집적지역은 2016년 기준 149개(21.4%)로 전국 총 696개소 대비 큰 비중을 차지하고 있으며, 2015년 118개소에서 149개소로 31개소 증가해 체계적인 지원방안 마련이 필요하다고 하고 있음.

■ 위치도 및 조감도



■ 현장사진



- 경제정책실은 공사품질 확보를 위한 공법 변경(본관동/외부계단 일체타설 → 분리타설 및 거푸집 변경) 및 원자재(레미콘) 수급 중단 등에 따른 공사 기간 연장으로 본 사업기간 변경이 불가피하였으며,

- 사업비 증액은 전면 전신주(2개) 지중화(6억2천9백만원), 공사 물량 증가 등 준공 후 인테리어 공사비 반영(27억원), 유지·안전관리관련 공사물량 증가, 물가변동으로 인한 계약금액 반영(14억9천4백만원) 등에 따른 것이라고 하고 있음.

공정현황('22.6월 기준)

22. 6. : 옥외 계단골조 공사 중

※ 현재 공정률 : 86%

〈 사업비 변경 사유 〉

① 광역소공인특화지원센터 건립 중간보고회 의견 반영 (증 629백만원)

▶ 주요 사업비 증액 내역

- 전면 전신주(2개) 지중화하여 건물 전면 지장물이 없도록 조치할 것

② 공사물량 증가 등 준공 후 인테리어 공사비 반영(증 2,701백만원)

▶ 주요 사업비 증액 내역

- 안전관리비, 주휴수당, 물가변동 등 법적의무사항 반영 등(증 1,948백만원)
- 지하층 차수공법 변경(ROD그라우팅→AGS, 증 146백만원)
- 중대재해법 시행에 따른 안전 및 기계감리 추가 배치(증 129백만원)
- 철근콘크리트공사 물량 증가(증 201백만원)
- '22.7월 준공에 따른 각종 인증수수료 등 지급(증 130백만원)
- 장비, 가구 등 물품취득(증 500백만원)

③ 유지·안전관리관련 공사물량 증가, 물가변동으로 인한 계약금액 반영 (증 1,494백만원)

▶ 주요 사업비 증액 내역

- 유지·안전관리를 위한 공사 물량 증가(증 894백만원)
- 물가변동에 따른 계약금액 조정(증 180백만원)
- 공기연장에 따른 감리비 증가(증 420백만원)

〈 건축물 층별 이용계획 〉

구 분	당 초		변 경	
층 별	면적(㎡)	세부시설 용도	면적(㎡)	세부시설 용도
계	2,709.89		2,709.89	
지상7층	322.76	업무시설	322.76	사무실 및 회의실

지상6층	322.76	스마트 팩토리, 업무시설	322.76	컨퍼런스룸, 협업아틀리에
지상5층	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주공간, 업무시설	322.76	기술창작실, 스튜디오
지상4층	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주공간, 업무시설	322.76	수제화 시제품제작실, 스튜디오
지상3층	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주공간, 업무시설	322.76	수제화 공용인프라실
지상2층	286.55	공동장비공간, 제1종근린생활 시설(소매점)	286.55	전시공간, 라이브커머스 스튜디오
지상1층	277.79	제1종근린생활시설(소매점)	277.79	쇼룸 및 이벤트 존
지하1층	158.93	제1종근린생활시설(소매점), 전기실	158.93	주차장, 전기실
지하2층	372.82	주차장, 기계실	372.82	주차장, 기계실

○ 동 사업은 광역소공인특화지원센터 조성을 통하여 부족한 제조업 지원 인프라를 확충하고, 체계적인 제조업 활성화 지원정책을 추진하려는 것으로 그 필요성은 인정되지만,

- 공사 중 사업비 변경이 재차 발생한 것은 주먹구구식이고 계획적이지 못한 사업계획에서 기인하는 것으로 공유재산의 효율적 관리 측면에서 사업 기간 연장 및 공사비 증액의 적정성에 대해 면민하 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 당초 2018년 11월 동 사업에 대한 1차 기본계획 변경시 ‘건축 적정성 사전검토’ 결과를 살펴보면, 분야별 전문가 5명은 모두 기존 건물(기존 건물 1984년 건축) 증축에 대한 이의를 제기하고 신축 필요성을 제시하였음에도, 기존 건물(2층)의 붉은 벽돌을 활용하여 5개층을 증축하고, 지하 2층을 신설하여 주차공간을 추가 확보하기로 하였음(제293회 임시회(2020.4.22.)), “서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유 재산 관리계획안 검토보고서” 참조).

- 먼저, 동 사업은 2020년 제2차 공유재산심의회에서 “공사 중 증축에 대한 사업비 증가가 재발생하지 않도록 전문가 자문 등 면밀히 검토하여 사업 추진 할 것”이라는 “조건부 적정”으로 심사되었는바, 관련 지적사항을 잘 반영하여 사업을 추진하여야 함에도 불구하고, 재차 사업비가 증가하였는바, 이에 대한 책임과 재발 방지를 위한 집행기관의 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

공유재산심의 결과 - 조건부 적정('20.03.19.)

- ▶ 공사 중 증축에 대한 사업비 증가가 재발생하지 않도록 전문가 자문 등 면밀히 검토하여 사업추진 할 것

〈 2020년도 제2차 공유재산심의회 회의록 〉

○○○ (위원)

연면적이 3,000㎡가 안되는데 110억 원이면 사업비가 엄청나게 많이 들어가는 것으로 보이고 공사비가 더 증가하지 않을지 우려됨.

거점성장추진단
○○○ 팀장

사업부지의 지질상태가 지하의 수위가 상승되는 측면이 있는 지질이 약한 부지인데, 지하층을 최대한 확보하여야 한다는 의견에 따라 지하층 규모를 지하 1층에서 지하 2층으로 증축하게 되었으므로, 벽두께를 보강하는 방법 등으로 안정성을 보완하게 되어 공사비가 늘어난 상황이고 지하 3층까지도 고려하였으나 지질 상태가 좋지 않기 때문에 깊이 못 들어가고 지하 2층까지만 들어가게 됨.

○○○ (위원)

기존건축물의 어느 정도를 남기는지 모르겠지만 공간을 얼마나 활용하게 되는지에 따라 신축공사비가 더 적을 수도 있고, 지상보다 지하 증축 사업비가 더 많이 들기 때문에 효용이 떨어질 수도 있으므로 용적률을 높여 지상 는 게 나을 수도 있음.

거점성장추진단
○○○ 팀장

지상 1층 뒷면과 지상 2층 일부를 남기고 증축하게 되는데 신축하게 되면 건축선 후퇴를 해야 하고 고도 제한이 있어 7층이 최대 높이이므로 더 올릴 수 없어 지하 증축을 추진하게 됨.

○○○ (위원)

공사 중 사업비가 증액될 가능성이 높아보임.

거점성장추진단
○○○ 팀장

잘 관리해서 최적의 공사를 하도록 하겠음.

○○○

질의하실 내용 더 있으신지.

○○○

없음.

○○○	더 이상 질의가 없으므로 발표자는 퇴장해주시고 위원들 의견 말씀해주시기 바람.
○○○ (위원)	<u>지하층 공사 때문인지 연면적 1.2%증가에 공사비가 33억 원이 더 들어가는데 매몰 비용이 있더라도 효율적인 개발을 하는 것이 바람직 할 것으로 보임.</u>
○○○ (위원)	공사 중이라도 설계변경이 가능하므로 사업을 추진하되 신축이 공사비가 적을 수도 있고 공사를 하다 보면 사업비에 맞춰 면적을 축소하게 되는 상황이 발생할 수도 있으므로 면밀한 검토를 병행하고, 건축선 부분에 대해 지구단위계획 변경을 통하여 신축을 고려하거나 전문가의 자문도 심도있게 받는 것을 고려하여 사업을 추진하기 바람.
○○○ (위원)	<u>증축 사유가 기존 건물 보존과 건축선 후퇴 등인데 공사비가 많이 드는 점, 공사비가 추가로 증액될 가능성이 있다는 점을 봤을 때 다시 검토가 필요할 것으로 보임.</u>
○○○ (위원)	사업내용이 변경되어 다시 상정한 상황인데 처음 상정했을 때 이런 부분을 지적되었어야 하는 것으로 보이고, 사업이 어느 정도 진행된 현재 상황에서 신축으로 계획을 변경하도록 방향을 잡게 되면 사업이 무산될 수도 있으며, 배치도를 보면 바닥면적을 최대한 활용하여 건축을 계획하고 있고 증축할 수밖에 없는 이유가 있는 부분도 있어 보이므로 검토를 면밀히 할 것으로 조건을 다는 것이 바람직할 것으로 보임.

○ 다음으로, 동 사업의 사업비 산출내역을 살펴보면, 공사비 중 토목, 조정, 기계, 가스, 통신 등은 당초 사업비보다 감소하였고, 전기는 당초 사업비의 75%가 증가(당초 6억원 → 변경 10억 5천만원)하였는바, 이는 당초 사업비의 세부적인 산출기초가 부실한 것에 기인하는 것은 아닌지 여부와 변경 사업비 중 ‘물품 및 자산취득비’ 5억원, ‘안전지중화’ 6억 2천 9백만원은 세부적인 산정 방식이 없이 포괄적으로 사업비를 편성하고 있는바 인 산출기초에 따른 구체적인 사업비 편성이 필요하며, 공사비가 향후 재차로 추가될 여부는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 사업비 산출내역 〉

구 분		당 초		변 경	
		산출기초(천원)	금 액(천원)	산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	11,269,000	①+②+③+④	16,093,000
		소 계(①)	8,973,000	소 계(①)	12,342,000
공사비	기존건물 철거 및	건축(기존건물철거포함): 4,574,410천원 토목: 1,218,520천원	8,957,000	건축(기존건물철거포함): 8,093,377천원 토목: 1,200,000천원	12,326,000

	증축공사비 (토목, 건축 등)	조경: 110,770천원 기계: 987,560천원 가스: 17,160천원 전기: 599,890천원 통신: 1,029,230천원 소방: 419,460천원		조경: 105,159천원 기계: 914,675천원 가스: 11,700천원 전기: 1,049,976천원 통신: 400,000천원 소방: 550,405천원	
	석면철거	27천원(혁신파크소규모리모델링참조)×595㎡	16,000	27천원(혁신파크소규모리모델링참조)×595㎡	16,000
용역비		소 계(②)	1,361,000	소 계(②)	1,931,000
	실시설계 용역	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (업무시설, 제2종(보통), 중급)	424,000	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 (업무시설, 제2종(보통), 중급)	424,000
	감리 용역	건설공사감리대가기준 공사비×10%	896,000	건설공사감리대가기준 공사비×10%	1,466,000
	폐기물처리 용역	실시설계결과 물량:913톤,	41,000	실시설계결과 물량:913톤,	41,000
기타		소 계(④)	935,000	소 계(④)	1,820,000
	시설부대비	공사비×0.25% + 설계VE = 22,500 + 11,500	34,000	하수도원인자부담금 등 각종 수수료 등	139,000
	인테리어 및 장비구축비	- 공용장비: 4개층 ×98,000천원 - 인테리어: 7개층 ×66,000천원	854,000	설계비, 인테리어 공사비	505,000
	설계공모비	설계비×10%(집행완료)	42,000	설계비×10%(집행완료)	42,000
	안전진단비	4.5㎡(화장실쪽) 남은건물 안전진단비용	5,000	4.5㎡(화장실쪽) 남은건물 안 전진단비용	5,000
	물품및자산 취득비				500,000
	이전비			한전지중화	629,000

- 셋째, 성수동에서 운영중인 ‘성수수제화 활성화 지원사업(민간위탁)’은 올해 말로 종료되고, 광역소공인특화지원센터로 일원화 될 예정이나 동 센터의 시설활용 계획을 살펴보면, 수제화시제품제작소(지상 4층, 148.01㎡), 수제화 공용인프라실(지상 3층, 148.01㎡), 쇼룸(지상 1층, 103.36㎡) 등이 있으나 기존 성수수제화 활성화 지원사업의 성수수제화 제작소(성수IT종합센터 2~3층, 665㎡), 성수수제화 희망플랫폼(성수2가 300-20, 231㎡) 등의 공간보다 협소한 것은 아닌지 심도있게 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 광역소공인특화지원센터 시설활용계획 〉

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상 7층	· 광역소공인특화지원센터 사무실(118.85㎡), 회의실(59.29㎡), 휴게/라운지(18.28㎡), 컨설팅룸(25.52㎡)	100명	수탁기관
지상 6층	· 컨퍼런스룸(69.01㎡), 협업아틀리에(109.13㎡) 휴게/라운지(18.28㎡), 세미나룸(25.52㎡)	200명	수탁기관
지상 5층	· 스튜디오(30.13㎡), 기술창작실(148.01㎡) 컨설팅룸(18.28㎡), 관리운영사무실(25.52㎡)	150명	수탁기관
지상 4층	· 스튜디오(30.13㎡), <u>수제화 시제품제작실(148.01㎡)</u> , 미화(여성)휴게실(18.28㎡), 세미나룸(25.52㎡)	50명	수탁기관
지상 3층	· <u>수제화 공용인프라실 (148.01㎡)</u> 휴게/라운지(18.28㎡), 컨설팅룸(25.52㎡)	100명	수탁기관
지상 2층	· 정기 전기공간 및 팝업스토어 공간(95.10㎡) · 라이브커머스 스튜디오(83.04㎡), 컨설팅룸(18.28㎡), 바이어 상담실(25.52㎡)	20명	수탁기관
지상 1층	· <u>패션현업쇼룸(패션봉제, 주얼리, 수제화) 및 이벤트존 (103.36㎡)</u> , 장애인주차장(1대)	100명 1구획	수탁기관
지하1층~2층	· 주차장(15대) 및 기계·전기실(532㎡)	15구획	수탁기관

〈 성수수제화 활성화 지원사업 민간위탁 현황 〉

- 사업 운영기관 : (주)디노마드
- 민간위탁기간 : '20. 3. 20.~'22. 12. 31.
- 민간위탁금('22년) : 1,180백만원
 - 운영인력 규모 : 본부장 외 연구원 6명(총 7명)
- 사업내용 : 성수수제화산업 활성화를 위한 지원사업 운영 및 추진
 - 수제화 시제품 제작 및 공동장비 지원을 위한 성수수제화 제작소 운영
 - 수제화 기술인력 양성(제조, 디자이너·MD)을 위한 서울수제화 아카데미 운영
 - 디자이너-장인 연계 및 수제화 전시를 위한 희망플랫폼 운영
 - 기타 수제화 판로지원 및 홍보·마케팅 등 성수수제화산업 활성화 사업



성수수제화 제작소



서울수제화 아카데미



성수수제화 희망플랫폼

- 위치: 성수이로 22길 37
성수T종합센터(2~3층, 665㎡)
- 시제품 제작으로 생산기반이 없는 디자이너 경쟁력 강화
- 공용장비실 운영 및 전문 컨설팅으로 소공인 기반 강화
- 창업공간 제공 및 지원프로그램 운영 통한 일자리 창출

- 위치: 성수이로 22길 37
성수T종합센터(2~3층, 465㎡)
- 수제화 아카데미를 통해 청년에게 예측가능한 직업경로를 제시하여 비전을 갖고 수제화 산업에 진입토록 유도
- 전문적 교육과정 뿐만 아니라 창취업 연계 인턴프로그램 운영
- 제조(MAKING)와 디자이너·기획(MD)를 구분하여 운영하여 전문성 강화

- 위치: 성수2가 300-20(231㎡)
- 디자이너·수제화 장인 연계 상품 개발 및 전시·홍보 위한 쇼룸 운영
- 체험공방 운영을 통한 잠재적 고객 유입 유도
- 수제화 공동판매장 활성화를 위한 현장지원 및 특화거리 활성화 지원

○ 넷째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('18.3.) 의견에서 비용편익비(B/C)가 0.86이었으며, 서울산업진흥원(SBA)와 지원기능 중복여부 검토 및 서울 내 기존 12개 지원센터 실태조사 등을 통해 본 광역소공인특화지원센터의 역할 및 전략을 명확하게 제시할 필요가 있으나, 제시 계획 내용으로는 기존 특화센터의 소공인 지원활동을 알 수 없어 광역센터의 역할 설정이 명확하지 않으므로 이에 대한 보완이 필요하다고 지적하였는바, 관련 지적 사항이 해소 되었는지에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 공공투자관리센터 타당성 검토 의견 〉

(단위 : 백만 원, %)

구 분		심사의뢰서	센터	비고(증감)
재무성	PI	0.37	0.15	-0.22
	FNPV	-16,179	-23,318	-7,139
	FIRR	-	-	-

경제성	BC Ratio	1.35	0.86	-0.48
	NPV	8,944	-6,253	-15,197
	IRR	8.46	1.08%	-7.38%

- 다섯째, 현재 서울산업진흥원(SBA)에서 운영중인 광역소공인특화지원센터(서울시 마포구)를 현재 증축중인 성수동으로 이전하면서 인원 증가(10명 → 17명)에 따른 인건비와 운영비, 내년 3월 센터 개관에 따른 사업비, 장비구입 등에 따라 운영 예산이 전년(47억3천만원) 대비 37.8% 증액된 65억 2천만원의 예산을 편성하고 있는바, 센터 이전에 따른 인원 증가가 적정한 것인지와 운영비가 과도하게 책정된 것은 아닌지, 사업비 증액이 필요한 실소요액인지, 불요불급한 경비는 아닌지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 광역소공인특화지원센터 운영 예산 〉

□ '22년 대비 23년 예산 세부산출내역

(단위 : 천원)

통계목	2023년 예산(안)	산출내역
계	6,520,837	※ '22년 예산 : 4,731,431 → '23년 예산 : 6,520,837 (1,789,406 증)
공기관등에대한 경상적위탁사업비	5,842,837	○ 인건비 : 1,107,530천원('22년 637,238천원 대비 470,292천원 증) ☆ 증액이유 : '22년 10명(정원 9, 정원 외 1) → '23년 17명(정원 16명, 정원 외 1)으로 증원 ○ 운영비 : 260,947천원('22년 170,293천원 대비 90,654천원 증) ☆ 증액이유 : 인력 증원(7명)에 따른 복리후생비 및 위탁수수료 증액 ○ 사업비 : 4,474,360천원('22년 3,923,900천원 대비 552,460천원 증) ☆ 증액이유 : '23. 3월 센터 개관에 따른 사업 확대
공기관등에대한 자본적위탁사업비	678,000	○ 장비구입, 시설부대비 : 678,000천원

- 여섯째, 광역소공인특화지원센터 운영계획(안)(〈붙임 1〉 참조)의 주요사업 내용을 보면, 도심소공인 기술고도화 지원(수제화 소공인 지원), 도시제조업 협업 및 교육지원, 도시제조업 홍보·마케팅 지원으로, 광역센터로서 서울시 도심소공인들의 광역 기관으로서의 위상 정립 역할과는 거리가 있는 것으로 보여지는바, 사업의 기본구상에 대한 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 더욱이, 서울산업진흥원(SBA)에서 운영중인 광역소공인특화지원센터(서울시 마포구)가 성수동 광역소공인특화지원센터로 통합된다고 하고 있으므로, 서울시 광역 소공인 기관으로서의 위상 정립이 더 필요하다고 하겠음(2022년 9월 8일 사업담당자와 유선통화로 확인함).

- 마지막으로, 동 센터는 지상에 장애인 주차 1대, 지하 1층과 2층에 기계식 주차장으로 15대가 주차할 수 있지만, 방문자들의 주차수요보다 부족한 것으로 보이는바 이에 대한 대책과 공장들이 밀집한 지역으로 자동차 통행량도 많아 주차장 진출입시 교통혼잡과 사고위험 등이 있는바 보행자와 주차 차량을 위한 안전대책 마련이 필요하다고 하겠음.

■ 현장사진 및 평면도



지하 기계식 주차장 출입구



지상 1층 평면도(차량진출입구)

④ 창작연극지원시설 건립(변경)(취득목록 4번, 처분목록 1번)

- 본 건은 대학로 창작공연계를 보호·활성화하기 위해 성북구 동소문동 소재 공유지(동소문동 1가 1-4,2)에 건립중인 '창작연극지원시설'의 토지와 건물 소유권 일치를 위하여, 시 소유의 서울성북미디어문화마루 부지(성북구 길음동 1286-8, 1,710.90㎡)와 성북벤처창업지원센터(성북구 장위동 65-154) 부지(1,825.00㎡) 및 건물(1,368.00㎡)을 성북구 소유의 창작연극지원시설 부지와 교환 처분하고,
 - 이에 따른 토지 기준가격 포함 및 건물 신축비 증가로 사업비가 145%증가 (25,276백만원→62,027백만원)되어 공유재산관리계획을 변경 수립(건물 신축 (8,056㎡)→ 토지 교환(2,760.50㎡) 및 건물 신축(7,273.30㎡))하려는 것으로, 사업비는 620억원 규모임.

※ - 취득(교환) 1건: 창작연극지원시설 부지(동소문동 1가 1-4,2)

- 처분(교환) 2건: 서울성북미디어문화마루 부지(성북구 길음동 1286-8, 1,710.90㎡),
성북벤처창업지원센터(성북구 장위동 65-154) 부지(1,825.00㎡) 및 건물(1,368.00㎡)

※ '창작연극지원시설(8,056.73㎡) 건립(건물 신축)'은 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안으로 제출(2017.6.2.)하고, 의회 의결(제274회 정례회(2017.6.29.))을 받은 바 있음.

〈 창작연극지원시설 건립 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 대학로 소극장 및 창작극단의 위기를 해소하고, 대학로 창작공연계를 보호·활성화하기 위하여 종합지원하는 시설 건립
- 공유재산의 효율적 관리를 위하여 창작연극지원시설 건립 부지 교환취득

○ 위 치 :

[취득재산] 성북구 동소문동1가 1-4, 2 창작연극지원시설 부지 및 건물
[처분재산] 성북구 길음동 1286-8 미디어문화마루 부지 일부
성북구 장위동 65-154 성북벤처창업지원센터 부지 및 건물

○ 사업기간 : '15.7월 ~ '23.8월 (공사기간 : '20.2.1.~'23.5.26.)

- **소요예산** : 38,066백만원(신축비) <사비 100% (자체재원) / 균형발전특별회계>
 - 토지 교환 차액 1,030백만원은 '23년 市 세입 처리

연도	계	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
당초	25,276	68	200	1,130	2,013	9,000	12,865			
변경	38,066			100	1,047	385	2,563	7,122	12,004	14,845

- ※ 참고 : '23년 예산 14,845백만원에는 구유지 기준가격(23,961백만원) 제외
 ※ 기 편성된 예산 내역 : 23,221백만원(설계공모비 100백만원, 설계비 1,364백만원, 시설비 등 21,757백만원) / 현재 공정률 57%
 ※ 변경사유 : 주민 의견 반영 및 건립 TF 의견 반영을 위한 설계변경으로 설계용역 지연, 추가 설계용역 발주에 따른 설계용역비 증가, 설계변경 및 물가상승에 따른 공사비 증가

○ **사업규모**

- 토지 : 2,760.5 m^2 [지목 : 공원, 대 / 현황 : 공사 중] ※ 소유자 : 성북구
 - 건물 : 7,273.3 m^2 [지상 6층, 지하 2층] ※ 소유자 : 서울시

○ **기준가격 명세**

구분		항목	소재지	면적(m^2)	m ² 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 신축	성북구 동소문동가1-4 2	8,056	0	25,275,991
변경	취득	건물 신축	성북구 동소문동가1-4 2	7,273.3	0	38,066,000
		토지 교환	성북구 동소문동1가 1-4	2,604.8	8,680	22,609,664
		토지 교환	성북구 동소문동1가 2	155.7	8,680	1,351,476
		토지 교환	성북구 길음동 1286-8	1,710.9	9,898	16,934,488
	처분	토지 교환	성북구 장위동 65-154	1,825	4,217	7,696,025
		건물 교환	성북구 장위동 65-154	1,368	0	361,036

- **계약방법**: 공개경쟁입찰에 의한 공사 계약 / 공시지가 및 시가표준액 기준으로 토지 교환

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도
취득	토지 교환	2필지	2,760.5	창작연극지원시설 건립 (구유지 무상사용)	2,760.5	창작연극지원시설 건립 (교환을 통한 구유지 취득)
	건물 신축	지상6층			436.9	체력단련실, 다목적실, 옥상공원
		지상5층			957.8	소극장(상층), 연습실(2개소), 그린룸, 멀티미디어편집실
		지상4층	1,032	연습실(5개소), 극단임대사무실(2개소), 세미나실(2개소)	1,028.8	소극장(하층), 분장실(4개소), 리딩룸(4개소)
		지상3층	1,352	공연장(상층), 지원센터사무실, 극단임대사무실(3개소)	722.2	공유임대사무실(15개소), 회의실(2개소), 연극아카이브(상층)
		지상2층	1,477	공연장(하층), 분장실	901.5	연극아카이브(하층), 블랙박스(상층), 지원센터사무실
		지상1층	1,606	블랙박스(2개소), 연습실(2개소)	901.5	블랙박스(하층), 분장실(4개소)
		지하1층	1,291	북카페, 연극교실, 주차장, 세미나실	1,802.9	주차장
		지하2층	1,298	주차장	521.7	기계실, 전기실, 정확조
처분	토지 교환	1필지			1,710.	어문화마루 부지
		1필지			1,825	성북벤처창업지원센터 부지
	건물 교환	지상4층			60	업무시설, 물탱크
		지상3층			320	업무시설
		지상2층			320	업무시설
		지상1층			320	업무시설
		지하1층			368	근린생활시설

〈 참고 사진 〉

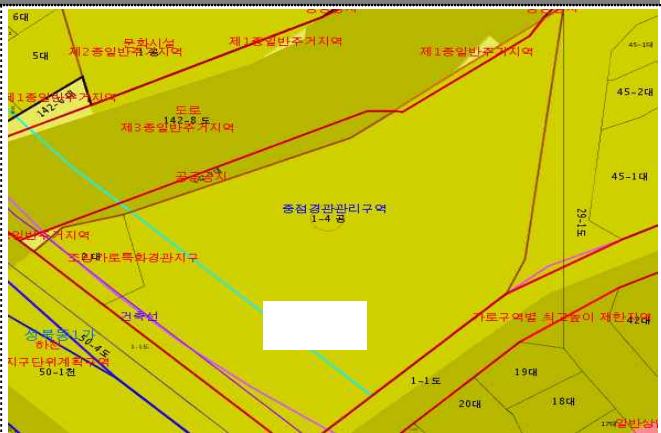
○ 취득 : 창작연극지원시설 건물 및 부지(성북구 동소문동1가 1-4, 2)

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



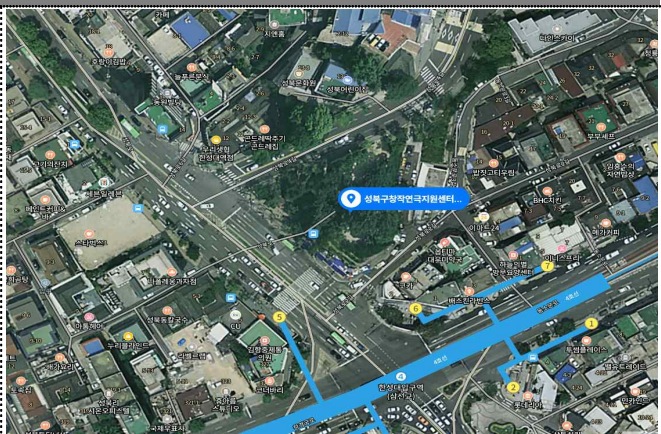
위지도

지적도



토지이용계획도

참고사진



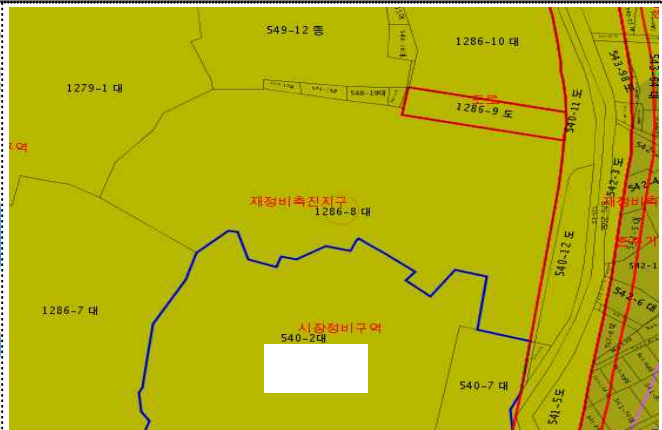
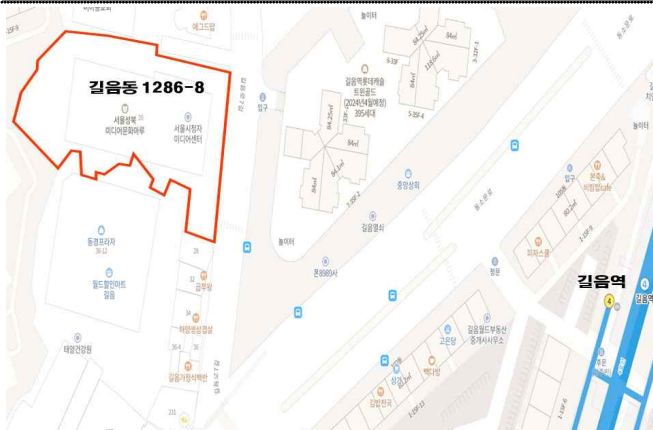
○ 처분 : 미디어문화마루 부지 (성북구 길음동 1286-8)

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



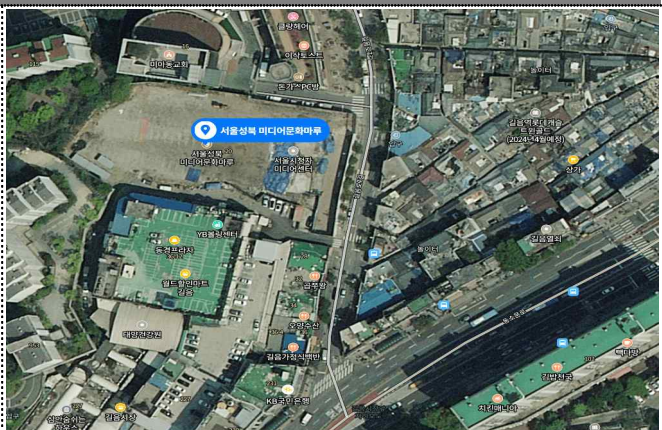
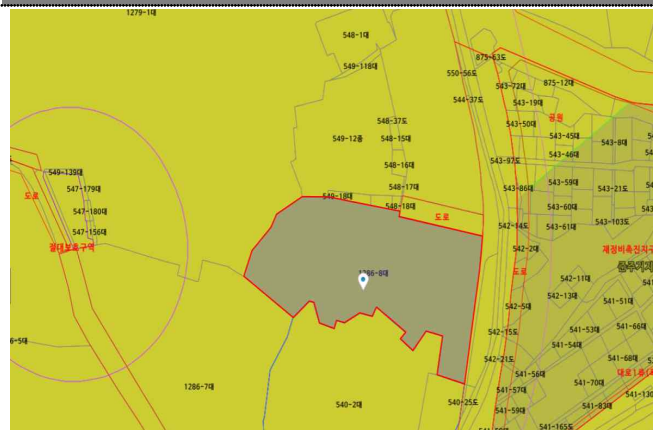
위치도

지적도



토지이용계획도

참고사진



○ 처분 : 성북벤처창업지원센터 부지 및 건물(성북구 장위동 65-154)

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



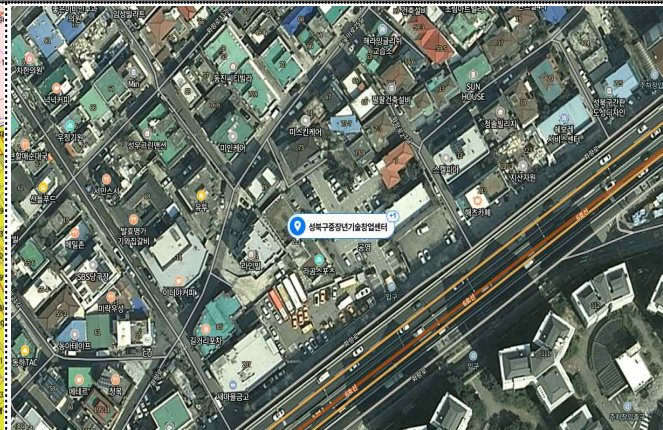
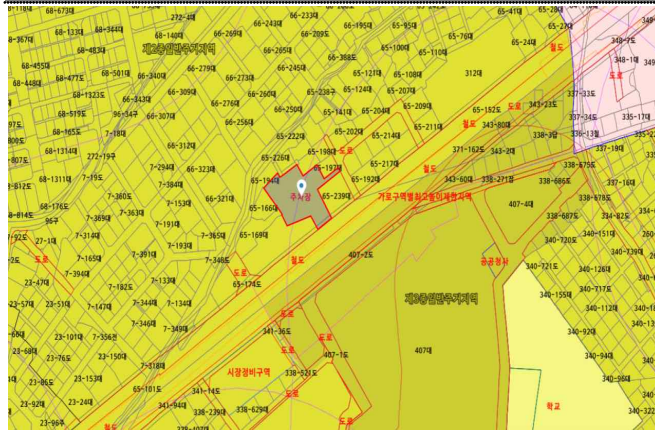
위치도

지적도



토지이용계획도

참고사진



- 추진 경위를 살펴보면, 대학로 소극장 및 창작극단의 위기를 해소하기 위해 서울시가 성북구 동소문동 구유지(성북구 동소문동1가 1-4,2)에 ‘창작연극지원시설(8,056.73㎡)’을 건립하기 위하여 기존 서울시와 성북구 간의 소유지분을 정리가 필요한 부지인 ‘미디어문화마루(1,710.8㎡)’와 부지 교환을 추진하였으나, 성북구와 협의가 이루어지지 않아 무상사용허가(5년) 취득으로 하여 2017년도 제3차 수시분 관리계획안이 의회 의결(제274회 정례회(2017.6.29.))되었음.
- 이에 따라 주민편의시설 설치 등을 조건으로 창작연극지원시설 부지 무상사용에 합의했던 성북구가 서울시의 무상사용허가기간(2017.4.4.~2022.4.3.) 만료에 따른 갱신 요청에 대해 허가조건 변경 협의 요청을 함에 따라 재산 교환을 추진하게 되었음.

《창작연극지원시설 부지 무상사용 관련 경과》

◇ '16. 10. 7. 창작연극지원시설 건립 기본계획 수립

- 건립 계획 수립시, 길음동 문화복합미디어센터(現 미디어문화마루) 부지와 교환을 검토하였으나, 성북구와 협의가 이루어지지 않아 무상사용 허가 취득으로 전환
- 교환검토 부지('16년말 기준)

구 분	창작연극지원시설	길음동 문화복합미디어센터
위 치	동소문동 1가 1-4외 1	길음로7길 20
면 적	2,760㎡	4,143㎡(시 3,579㎡, 구 564㎡)
개별 공시지가	1,508천원/㎡	3, /㎡
재 산 가 액	4,162,080천원	5,576,31 ,710.8㎡)

◇ '17. 2. 10. 구유지 무상사용 협조요청(서울시→성북구)

◇ '17. 3. 31. 구의회 동의안 의결 결과 통보(성북구→서울시)

- 첨부 의견 : ① 시설 명칭 및 관리운영주체는 추후 성북구와 협의
② 설계시 문화복지 등 주민커뮤니티 공간 반드시 확보

◇ '17. 4. 4. 구유지 무상사용허가 통보(성북구→서울시)

- 사용기간 : '17.4.4.~'22.4.3.(5년)
- 허가조건 : ① 건립계획 변경 시 성북구와 사전협의
② 시설 건립·운영에 관한 세부사항에 대한 규정 필요 시 업무협약 체결

◇ '18. 6. 20. 창작연극지원시설 건립 계획 변경

- 성북구 의견을 수렴하여 북카페·전시공간·연극교실·다목적실·옥상공원 등 반영

- ◇ '19. 9. 3. 주민·연극계 의견 설계반영 요청 (문화본부→도시기반시설본부)
 - 성북구 : 주민 체력단련실 및 주민전용 엘리베이터 설치 요구
- ◇ '21.11.16. 무상사용허가 갱신 요청 (서울시→성북구)
- ◇ '22.2.23. 허가조건 변경에 대한 협의 요청 (성북구→서울시)
 - 성북구 공유재산심의회에 상정하기 전 허가조건 변경 가능 여부 검토요청
 - 허가조건 변경 내용
 - ▶ (1안) 시설 운영비는 서울시가 부담하고 성북문화재단의 위탁 보장, 시설 운영시 성북구민을 위한 혜택보장(성북구 주민 입장료 할인, 성북구 연극인의 시설 이용료 할인)
 - ▶ (2안) 토지 교환(감정평가 등 실시 후 교환 진행)
- ◇ '22. 3.15. 협의 요청에 대한 회신 (서울시→성북구)
 - 토지 교환(2안)을 수용하되 개별공시지가를 이용한 교환 희망
 - 토지 교환 절차가 진행되는 동안 공사가 진행될 수 있도록 무상사용기간 연장 요청
- ◇ '22. 3.31. 성북구 토지 무상사용 허가 (성북구→서울시)
 - 사용기간 : '22.4.4.~'23.4.3.(1년)
 - 허가조건 : 사용기간 내에 토지 교환에 대한 절차 이행

※ 미디어문화마루 (소유지분을 정리가 필요한 부지)

- 서울시와 성북구의 토지/건물의 지분이 불일치하여 미디어문화마루 건립 당시, 성북구가 대지사용권 1,710.78㎡를 추가로 확보하기로 협약('18. 9. 4.)

《 미디어문화마루 토지/건물 현황 》

- ◆ 부지 : 4,143.5㎡ (서울시 3,579.5㎡(86.4%) / 성북구 564㎡(13.6%))
- ◆ 건물 : 지하2층/지상4층 연면적 9,836.37㎡(서울시 4,4 (45.1%), 성북구 5,400.39㎡(54.9%))

- 문화본부는 본 사업을 통해 대학로의 상업화를 지양하고 예술성과 실험성이 높은 창작공간을 마련하여 창작공연계를 보호하고, 토지와 건물의 소유권 일원화를 통하여 공유재산의 효율적 관리를 도모할 수 있을 것으로 기대하고 있음.
- 다만, 동 사업 계획 단계에서부터 건물 신축과 함께 토지매입 또는 교환을 통해 토지와 건물의 소유를 일체화시키는 것이 재산활용 측면에서 유리한 것은 아닌지 살펴보고, 잦은 설계변경과 공사비 증액이 적정한지 등에 대하여 신중한 검토가 요망됨.

- 첫째, 본 건 창작연극지원시설 건립(건물신축)은 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획으로 토지무상사용을 내용으로 하여 예산 232억원을 편성하고, 2020년 12월 동 시설을 개관하는 것으로 의회 의결(제274회 정례회(2017.6.29.))을 받았으나, 현재까지도 공사가 진행중(공정률 57%)에 있을 뿐만 아니라, 해당 부지에 대한 소유권 문제가 또다시 발생하여 공유 재산관리계획 변경에 이르게 된 것이므로 문화본부의 책임있는 해명과 설명이 필요할 것으로 사료됨.

※ 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 검토보고서 및 제274회 정례회 행정자치위원회 회의에서도 이에 대한 지적이 있었음.

〈2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 검토보고서(2017.6.20.)〉

- 성북구 구유지의 경우 성북구의회에서 동 부지의 무상사용 기간을 5년으로 의결 (2017.3.28)하여, 무상사용기간 이후에 부지사용료를 요구할 경우 1억4백만원의 토지 사용료(면적 2,760.5㎡, 공시지가1,508천원/㎡, 대부료율 0.025(공공용))를 납부 해야 할 수도 있는바, 성북구 구유지 위에 사유 건물을 건축하여 시설비와 운영비를 서울사가 지원하는 것이 적정한지에 대한 검토와 함께 토지 는 교환을 통해 토지 및 건물을 일체화시키는 것이 향후 재산활용 측면에서 유리한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 관련 공문을 확인한 결과 성북구로부터 무상사용허가(2017. 4. 4 ~ 2022. 4. 3)를 5년간 받았으나(2017. 4. 4), 이후 무상여부에 대한 계획이 없고, 무상지원에 대한 ‘구민 이용료 감면’ 등의 조건이 있음.

〈제274회 정례회 행정자치위원회 3차 회의록(2017.6.20.)〉

- 위원장 김창수 지금 그 사용기간이 5년으로 되어 있어요.
- 문화본부장 고흥석 네, 그렇습니다.
- 위원장 김창수 금년 4월부터 사용기간에 들어가 있기 때문에 벌써 2개월이 지났어. 설계하고 뭐하고 나면 아까 위원님이 질의했듯이 한 2~3년이면 그 기간이 끝나.
- 지금 성북구의회와 성북구청장과 서울시가 사이가 좋아서 넘어갈지는 몰라도 자치단체장이 바뀐다든지 소속이 변하면 생각이 달라지는 거예요.
- 또 생각이 달라지니까 지금 사용료를 부과하게 되면 1억 넘게 매년 나가는 거예요, 공시지가로만 해도. 그렇기 때문에 이러한 문제는 확실하게 짚고 해줘야 된다. 보면 5년 한다 했어도 다시 한 번 1회에 한해서 연장이 돼요. 그러면 10년이라는 거예요. 그렇잖아요?
- 우리 법에 의하면 1회에 한해서, 공유재산 및 물품관리법 제21조 사용·수익허가기간에 보면 그렇게 되어 있어요.
- 그렇다면 처음부터 땅이 243평이잖아요. 그것이 문화시설로 되어 있다면 행정재산이기 때문에 우리가 사게 되면 감정평가로 사든지 매수를 하든지 해서 우리 서울시 재산으로 만든 다음에 해도 충분히 돈을 만들 텐데, 그러면 나중에 문제도 없고, 아니면 구유재산이기 때문에 돈을 252억을 지원해 주고 운영도 거기서 해라, 그 대신 운영비가 부족하다면 우리가 지원을 해 주겠다든가 해서 일치를 시켜서 했어야지. (생략)
- 문화본부장 고흥석 위원님 지적하신 부분은 아까도 설명을 드렸지만 저희가 충분히 고민을 같이 하고요. 그래서 저희가 매입하는 부분이랄지 토지 교환하는 부분까지도 저희는 초기 투자비가 워낙 많이 들어가기 때문에 매입이랄지 이런 부분들은 검토가 미흡했었는데 위원님들께서 그 부분에 대해서 많은 지적을 해 주셨기 때문에 저희가 그 부분을 가지고 자산관리과랑 구유지 부분들, 우리 시가 깔고 앉아 있는 구유지가 있고 구가 또 우리 것을 깔고 앉아 있는 것도 있고 하니까 그런 부분들을 다 적극적으로 검토해 나가고요.
- 다만 공유재산 심의 5년 받았지만 또 영구건축물 동의라는 것을 저희가 받았기 때문에 구의회가 그렇게 아까 말씀하신 그런 부분들 쉽게 바꾸지는 못할 거다라는 생각도 듭니다.

- 문화본부는 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안을 의결(제274회 정례회(2017.6.29.))할 당시에도 성북구로부터 무상사 ()년을 받았으나 이후 허가 연장여부 등에 대한 계획이 없어 우려가 된다는 의회의 지적에
- 무상사용허가 기간동안 토지 매입 및 교환 등의 해결 방안을 마련하겠다고 밝혔으나, 이번 공유재산관리 변경계획 이전까지 아무런 법적·절차적 논의가 없이 불성실한 행정으로 일관하였는바, 사전에 충분한 검토 없이 사업을 계획 및 집행함에 따라 행정상 혼란을 초래한 것은 아닌지 문화본부의 책임 있는 해명이 필요할 것으로 사료됨.
- ※ 2015년 창작연극지원시설 건립 계획 수립 당시, 동 부지의 공시지가는 41억 6천만원이었음 (2022년 9월 현재 239억 6천만원임).

- 둘째, 본 건 처분(교환) 대상 토지 중 미디어문화마루(1,710.8㎡)는 건립 당시 서울시와 성북구의 토지·건물의 지분이 불일치함에 따라, 성북구가 대지사용권(1,710.8㎡)을 추가로 확보하기로 협약(2018.9.4.)하였음에도 불구하고 현재까지 이행하지 않고 있다가 이번 공유재산 변경계획에 반영하여 추진하였는바,
- 서울시가 협약에 따른 이행청구를 방관하고 있는 사이, 교환 대상부지의 공시지가가 상승하여 기존에 비해 막대한 예산상 손실이 발생한 것은 아닌지 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 성북구 소유의 '창작연극지원시설 부지'는 2020년 대비 323.0%(183억원)증가한 것에 비해, 서울시 소유 '미디어문화마루 부지'는 21.7%(30억 2천만원), '성북벤처창업지원센터 부지 및 건물'은 26.4%(16억 8천만원)가 증가하였음.

《 교환 대상부지의 공시지가 변동내역 》

(단위 : 천원, ()은 인상율)

구 분		'20년	'21년	'22년
창작연극지원 시설(부지)		5,664,546	19,262,769 (240.1%)	23,961,140 (24.4%)
미디어문화마루 (부지)		13,912,876	15,095,000 (8.5%)	16,934,290 (12.2%)
성북벤처창업 지원센터	부지	5,991,475	6,380,200 (6.5%)	7,696,025 (20.6%)
	건물	384,197	399,980 (4.1%)	361,036 (△9.7%)

〈 교환대상 재산 현황 〉

- ☐ **취득 : 구유지 1** (기준가격 : 23,961,140천원)
- ☐ **처분 : 시유지 2, 건물 1** (기준가격 : 24,991,549천원)
- ※ 교환차액 : 1,030,409천원 (市 세입)
- ☐ **세부내역**

구 분	취 득	처 분	
대상재산	창작연극지원시설 (부지)	미디어문화마루 (부지 일부)	성북벤처창업지원센터 (부지, 건물)
소 재 지	동소문동1가 1-4, 2	길음동 1286-8	장위동 65-154
규 모	2,760.5㎡	1,710.9㎡ ※ 전체면적 : 4,143.5㎡, - 시유지 : 3,579.5㎡, - 구유지 : 564㎡	부지 : 1,825㎡ 건물 : 1,368㎡
기준가격	23,961,140천원	16,934,488천원	8,057,061천원 - 부지 : 7,696,025천원 - 건물 : 361,036천원
이용현황	창작연극지원시설 건립 중	市와 區가 각각 운영 - 市 : 광역미디어시설 - 區 : 생활문화시설	성북구에서 위임관리 - 부지 : 공영주차장 - 건물 : 벤처창업지원센터
재산관리관	성북구	市 시민소통기획관 시민소통담당관	市 교통기획관 주차계획과
회계구분	일반회계	일반회계	교통사업특별회계
지 목	공원, 대	대	대

- 한편, 공유재산 관련 법령은(「공유재산 및 물품관리법 제27조제3항 및 제31조제2항) 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 감정평가를 생략할 수 있고, 개별공시지가에 따라 교환할 수 있도록 하고 있는바, 서울시 공유재산 활용 측면에서 취득 및 처분재산의 미래가치와 함께 서울시에 유리한 교환 조건인지 등 교환 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 다각적으로 고려하였는지 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

※ 「공유재산 및 물품관리법」 시행령

제27조(일반재산가격의 평정 등) ③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. (생략)

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

※ 본 건의 재산 교환의 경우, 창작연극지원시설 부지와 미디어문화마루 토지지분·성북창업지원센터 토지를 공시지가로 교환 시 10억 3천만원의 교환차액을 성북구로부터 정산받을 수 있으나, 감정평가로 교환하는 경우 서울시가 큰나무어린이집 외 4곳의 부지를 교환대상에 포함하게 됨.

※ 성북구는 「공유재산 및 물품관리법」 제39조에 따라 교환차액을 금전으로 정산할 예정이며, 서울시는 차액 10억 3천만원을 2023년 세입처리 할 예정임.

〈 재산 교환 대상(성북구) 토지 목록 〉

(단위 : m^2 , 천원)

소유		구분	위치	면적	시지가	건물가액
성북구		창작연극지원시설	동소문동가 1-4외 1	2,760.5	23,961,140	-
市	시민소통담당관	미디어문화마루	길음동 1286-8	1,710.8	16,934,290	-
	주차계획과	성북벤처창업지원센터	장위동 65-154	1,825	7,696,025	361,036
	공원조성과	큰나무어린이집	상월곡동 산 8-10	297	53,609	-
	자산관리과	나리어린이집	석관동 336-15	166	652,878	-
	소방재난본부	삼선동주민센터	삼선동4가 349-1	204.4	2,002,507	-
	주거정책과, 공원조성과	성북구민회관	돈암동 60-258 외 3	954	2,516,652	-
	조경과	장위3동어린이집	장위동 77-64	987	3,466,344	-

- 셋째, 본 변경계획은 설계변경에 따른 공사비 증가 등을 이유로 건물신축비를 252억 7천만원에서 380억 6천만원으로 증액(127억 9천만원 증액)하고 있는바, 설계변경 이유가 적절하였는지 여부와 사전 설계시부터 구체적인 계획없이 미흡한 설계에 따른 것은 아닌지 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

〈 사업 추진 경과 〉

- '15.12.7. ~ '16. 6.23. **타당성 조사용역**
 - 결과 : 순수예술공연의 안정적 운영 및 창작활동 지원을 위한 지원시설 필요
- '16.10. 7. **창작연극 지원시설 건립계획 (행정1부시장)**
- '16.11.23. / '17. 3. 6. **시 투자심사 / 중앙 투자심사**
- '17.5.11. / '17. 6. 20. **공유재산심의 / 공유재산관리계획 의결**
- '18. 1.27. ~ '19.10.26. **설계용역 (설계공모 '18.8.11. ~ 12.15.)**
 - '18. 4.16. ~ '18.6.5. 건립 관련 TF 구성 · 운영
 - '18. 6.20. **건립 계획(설계과업) 변경**

구분	투자심사	설계공모(안)	변경
연면적	8,056㎡ - 지하 2,589㎡ - 지상 5,467㎡	7,833㎡ - 지하 3,845㎡ - 지상 3,988㎡	7,830㎡ - 지하 2,462㎡ - 지하 5,368㎡
건물층수(높이)	지하2/지상4 (20m)	지하2/지상4 (20m)	지하2/지상6 (25.2m)
소극장	다목적(250석)	다목적(242석)	연극전용(220석)
블랙박스	2개소(475㎡)	1개소(509㎡)	1개소(616㎡, 220석 내외)

- '19. 4.22. ~ '19. 6.27. **성북구 및 지역주민 의**
- '19. 5.13. **성북구 건축협의 완료**
- '19. 7.19. **총사업비 및 사업기간 변경**
 - 총사업비 : 25,276백만원 → 34,702백만원(증 9,426, 암반, 물가, 전용극장)
 - 사업기간 : 28개월 → 38개월(10개월 증, 지하암반, 주 52시간제 영향)
- '20. 2.1. **공사 착공**
- '21. 9.17. ~ 현재 **창작연극지원시설 개관 준비 TF 구성 · 운영 중**
- '21.11.15. **창작연극지원시설 건립계획 변경 검토**
- '22. 2. **성북구가 창작연극지원시설의 운영권 요구**
- '22. 4. **공사 · 토지 교환 · 구조변경 병행 중**

〈 사업비 산출 내역 〉

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)
총 계		①+②+③+④	30,655,991	①+②+③+④	62,027,101
공사비		소 계(①)	22,210,093	소 계(①)	33,401,291
	건 축	·8,056.73㎡ × 2,755 = 22,196,291 (‘15년 공공건축물 가이드라인 문화집회시설)	22,196,291	·기존 공사비=22,196,291 ·물가상승분= 2,391,000 ·토공사비 증가= 2241,000 ·극장용도전환에 따른 공사비 증가= 2,028,000 ·설계변경에 따른 공사비 증가=4,086,000 ·녹색건축인증비 증가=300,000 ·옥상층 녹지공간 추가에 따른 공사비 증가=159,000	33,401,291
	설 비				
	전 기				
	통 신				
	토 목				
	기 타	·철거공사비 216㎡ × 63.9 = 13,802	13,802	·13,802천원 감액	0
용역비		소 계(②)	2,814,847	소 계(②)	4,487,847
	기본조사 용역	·타당성조사비 1식 = 67,900	67,900	·변동 없음	67,900
	실시설계 용역	·건축공사비의 4.43% = 984,053 ·추가설계대가 = 145,947	1,130,000	·TF의견 반영을 위한 설계변경 및 추가설계 용역 발주로 168,900 천원 증액	1,498,000
	감리 용역	·건축공사비의 7.28% = 1,616,947	1,616,947	·공사기간 연장 및 추가 감리비 0천원 증액	2,921,947
보상비		소 계(③)	5,380,000	소 계(③)	23,961,140
	토지매입비	·구유지 무상사용으로 실질적인 비용 발생 없음	5,380,000	·구유지 취득액(교환이기에 실질적인 비용 발생 없음) =23,961,140	23,961,140
	분할납입이자	·해당 없음	0	·해당 없음	0
기타		소 계(④)	251,051	소 계(④)	176,823
	시설부대비	·공사비의 0.23% = 51,051	51,051	·공사비의 0.23% =76,823	76,823
	설계공모비	·설계 보상금 = 100,000 ·설계관리 용역비 1식 = 100,000	200,000	·100,000천원 감액	100,000

※ 문화본부는 사업비 증액 사유로 주민 의견 반영 및 개관 준비 TF의견 반영을 위한 설계 변경과 설계용역 지연 및 물가상승에 따른 공사비증가 등으로 설명하고 있으나 이러한 사유를 고려하더라도, 본 건 사업비로 127억 9천만원 규모의 재원이 추가로 투자되어 총 380억 6천만원의 사업비가 소요될 것으로 보이므로, 기존 사업계획 대비 과도한 사업비가 소요되는 것은 아닌지 심도 있는 검토가 필요할 것으로 보임.

○ 또한, 현재 공정률이 57%에 불과하고 2015년부터 지속되고 있는 본 사업 추진 경과를 살펴보면, 문화본부가 변경계획에서 밝힌 개관예정일(2023년 8월) 까지 사업을 완료하지 못하고 추가 사업기간 연장과 사업비 추가 증액 가능성 등이 우려되므로 소관 부서의 사업에 대한 철저한 준비와 이행 노력이 요망 된다고 하겠음.

〈 사업 변경계획 개요 〉

○ **사업기간** : '15.7월 ~ '23.8월 (공사기간 : '20.2.1.~'23.5.26.)

○ **소요예산** : 38,066백만원(신축비) <사비 100% (자체재원) / 균형발전특별회계>

- 토지 교환 차액 1,030백만원은 '23년 市 세입 처리

연도	계	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
당초	25,276	68	200	1,130	2,013	9,000	12,865			
변경	38,066			100	1,047	385	2,563	7,122	12,004	14,845

※ 참고 : '23년 예산 14,845백만원에는 구유지 기준가격(23,961백만원) 제외

※ 기 편성된 예산 내역 : 23,221백만원(설계공모비 100백만원, 설계비 1,364백만원, 시설비 등 21,757백만원) / 현재 공정률 57%

※ 변경사유 : 주민 의견 반영 및 건립 TF 의견 반영을 위한 설계변경으로 설계용역 지연, 추가 설계용역 발주에 따른 설계용역비 증가, 설계변경 및 물가상승에 따른 공사비 증가

- 넷째, 본 사업은 창작공연계를 보호·활성화하기 위하여 연극지원시설을 건립하는 것인바, 신축 건물 내 지역주민 편의시설인 체력단련실, 다목적실, 옥상공원 등을 설치하여 운영하는 것이 사업 목적에 적정한지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 시설 공간 구성 개요 〉

구분	층별 주요 용도			면적(㎡)	E/L			-
지하2층	기계실/전기실/정화조			521.7	관객 공용 (2)	연극인 전용 (1)	주민 전용 (1)	관 습 로
지하1층	주차장			1,802.9				
지상1층	블랙박스 극장	분장실		901.5				
지상2층		지원센터 사무실	연극 아카이브	901.5				
지상3층	공유임대사무실, 회의실			673.7				
지상4층	소극장	분장실, 리딩룸		1,028.8				
지상5층		연습실, 그린룸, 음향작업실		957.8				
지상6층	체력단련실, 다목적실, 옥상공원 (지역주민공간)			436.9				
계				7,224.8				

- 다섯째, 문화본부는 본 시설의 연간 수입을 11억 7천만원으로 추정하는 반면, 지출로 43억 7천만원이 소요될 것으로 예상하고 있으며 3.7배에 달하는 운영 적자에 대한 수익 증대 대책 마련이 요구된다고 하겠음.
- 또한, 본 사업 대상지 위치가 연극의 중심지인 대학로 및 인근 학교시설인 성신여대 등과 다소 떨어져 있고, 학교·종교기관·친교기관과 관련있는 활동 또는 스타마케팅을 위한 활동은 이용 대상에 포함되지 않는 등의 문제로 인해 개관 이후 본 시설의 수요가 계획 수요와 부합할 것인지, 수요에 대한 면밀한 조사와 주변 연극시설과의 대관료 및 사용료 비교를 통해 적정 금액인지 여부 등이 종합적으로 검토되어야 할 것으로 사료됨.

〈 사업 수지 전망 〉

○ 수입분야 : 연간 1,168백만원

항목	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,167,832
공연장 대관료	블랙박스, 소극장 대관료	240,000
공연입장료	기획공연, 공동기획공연 입장료	208,512
프로그램수입	14개 교육프로그램 운영수입	46,000
공유공간 사용료	공유임대사무실, 연습실, 리딩룸 등 공유공간사용료	96,360
주차장사용료	지하주차장(50면) 사용료	576,960

※ 입장료, 대관료, 사용료는 미확정금액으로 수탁기관에서 별도 규정 마련하여 추진 예정

○ 지출분야 : 연간 4,373백만원

※ 연간 운영비 추정금액으로 의회 예산심의 결과에 따라 변동

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
총 계		4,372,870
인건비 (18명)	소계	770,400
	기본급(센터장1명, 팀장3명, 직원 14명)	595,800
	제수당(연장근로, 직책수당)	50,567
	퇴직충당금	53,875
	4대보험료(고용, 산재, 건강, 국민연금)	70,158
운영비	소계	2,123,923
	여비급량비	7,920
	직원교육훈련비(법정교육, 안전관리교육 등)	5,085
	공공요금 및 제세(전기, 상하수도, 도시가스요)	151,524
	우편통신비(우편, 업무용 인터넷 및 전화 등)	72,100
	업무용 소프트웨어사용료	24,042
	홈페이지관리비	39,362
	지급수수료(안전진단검사 등 각종 수수료)	34,100
	시설관리용역비(경비, 미화, 승강기 등)	1,481,520
	수선유지비	49,520
	기타비용(소모품, 유인물, 부서운영비, 심사비 등)	258,750
	소계	889,550
사업비	공연사업비	823,550
	홍보비	66,000
	소계	889,550
위탁수수료	일반관리비 위탁금 총액의 2%, 이윤 3%	191,463
부가가치세	(위탁금총액+일반관리비+이윤)×10%	397,534

- 여섯째, 문화본부는 본 사업 운영계획을 통해 민간위탁운영방식의 추진계획을 밝히고 있는바, 민간위탁은 행정조직의 비대화를 억제하고 행정의 고비용 저효율을 개선하거나 민간의 특수한 전문기술을 활용함으로써 행정사무의 능률성을 제고하기 위한 목적과 필요성에 의해 시행되는 것이므로,
- 창작연극지원시설의 민간위탁 운영을 통해 고도의 전문지식과 인적·물적 네트워크를 갖춘 역량 있는 민간기관의 안정적인 운영·관리로 다양한 프로그램 개발 및 질 높은 서비스 제공과 같은 민간위탁이 갖는 장점을 적극 활용할 수 있는지 면밀히 살펴보아야 할 것임.

〈 본 사업 운영계획(안) 〉

- **운영주체 및 운영방법 : 민간위탁운영**

- 본 사업은 공연장, 연습실, 리딩룸을 갖춘 연극전용 종합지원시설의 운영을 통해 연극분야를 종합지원하는 사업으로 고도의 전문지식과 인적·물적 네트워크를 갖춘 역량 있는 민간기관의 체계적이고 안정적인 운영·관리가 요구됨.

- 마지막으로, 본 사업은 무상사용허가기간 만료를 앞두고 자치구와 운영비 등의 문제가 제기됨에 따라 교환을 추진하게 되어 서울시가 불리한 입장에서 협상을 해야 하는 사례라 할 것인바, 향후 다른 사업의 경우에 지 또는 구유지 등에 건축·조성시 사업 착공 전에 토지에 대한 협의·정리 등을 완료한 후 사업이 추진되도록 하는 사업추진방식 개선이 요망된다고 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안가결(재석위원 9명, 전원찬성)

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

광명-서울 고속도로 및 방화대로 미개통 구간 도로 개설로 인하여 현재 방화대로에 운영 중인 공항2주차장이 폐쇄됨에 따라 주택가 주차난을 해소하기 위해 방화대로 지하(강서구 공항동 796)에 대체 주차장을 조성(5,210.07 m^2)하고,

지역별 문화균형발전을 도모하기 위한 ‘서서울미술관’ 신축(7,186.99 m^2)과 관련하여 사업비를 26,727백만원에서 44,198백만원으로 변경하고,

도시제조업의 체계적 지원체계 구축을 위한 ‘광역소공인특화지원센터’ 증축(2,709.89 m^2)과 관련하여 사업비를 11,269백만원에서 16,093백만원으로 변경하고,

대학로 창작공연계를 보호·활성화하기 위한 ‘창작연극지원시설’ 신축과 관련하여 사업목적을 ‘건물 신축’에서 ‘토지 교환(2,760.50 m^2) 및 건물 신축(7,273.30 m^2)’으로 변경 및 사업비를 25,276백만원에서 62,027백만원으로 변경하고,

성북구에 건립 중인 ‘창작연극지원시설’의 토지와 건물 소유권 일치를 위하여, 市 소유의 서울성북미디어문화마루 부지(성북구 길음동 1286-8, 1,710.90 m^2)와 성북벤처창업지원센터(성북구 장위동 65-154) 부지(1,825.00 m^2) 및 건물(1,368.00 m^2)을 성북구 소유의 창작연극지원시설 부지와 교환 처분하여,

2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2022년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 4건

- 신축 2건 : 건물 12,397.06 m^2
- 증축 1건 : 건물 2,709.89 m^2
- 교환 및 신축 1 건 : 토지 2,760.50 m^2 , 건물 7,273.30 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 3,535.90 m^2 , 건물 1,368.00 m^2

첨 부

1. 2022년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회		
			건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)
취득	계	토지	6	65,442.30	472,607,172	1	2,760.50	23,961,140
		건물	3	77,437.33	492,597,189	3	22,380.25	113,065,172
		권리	-	-	-	-	-	-
	매입 및 신축	토지	2	14,605.00	14,820,216	-	-	-
		건물	-	2,140.48	20,103,032	-	-	-
	신축	건물	2	33,371.90	218,681,000	2	12,397.06	58,906,172
	증축	건물	-	-	-	1	2,709.89	16,093,000
	교환	토지	3	40,306.60	413,218,350	-	-	-
		건물	-	293.71	633,233	-	-	-
	교환 및 신축	토지	-	-	-	1	2,760.50	23,961,140
		건물	-	-	-	-	7,273.30	38,066,000
	현물출자	권리	-	-	-	-	-	-
	기부채납	토지	1	10,530.70	44,568,606	-	-	-
		건물	1	41,631.24	253,179,924	-	-	-
처분	계	토지	3	25,912.55	411,282,040	1	3,535.90	24,630,513
		건물	2	41,881.05	18,838,666	-	1,368.00	361,036
	교환	토지	2	12,399.10	36,418,937	1	3,535.90	24,630,513
		건물	-	393.84	1,837,909	-	1,368.00	361,036
	교환 및 멸실	토지	1	13,513.45	374,863,103	-	-	-
		건물	-	27,743.63	9,604,613	-	-	-
	멸실	건물	2	13,743.58	7,396,144	-	-	-
	현물출자	토지	-	-	-	-	-	-
	매각	토지	-	-	-	-	-	-

2. 공유재산 취득대상 재산목록('22년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유
		구	동	번지				
계					25,140.75	137,026,312		
1	건물 신축	강서구	공향동	796	5,210.07	14,708,400	2023	방화대로 지하주차장 건설
2	건물 신축 (변경)	금천구	독산동	1151	7,186.99	44,197,772	2024 (개관)	서서울미술관 신축
			시흥동	1028				
3	건물 증축 (변경)	성동구	성수동 2가	277-34	2,709.89	16,093,000	2022	광역소공인특화지원센터 조성
4	토지 교환 (변경)	성북구	동소문동	1가 1-4, 2	2,760.50	23,961,140	2023.1	창작연극지원시설 건립
	건물 신축 (변경)				7,273.30	38,066,000	2023	

3. 공유재산 처분대상 재산목록('22년도 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재 산의 표 시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분 시기	처분사유 및 근거법령
		구	동	번지				
계					4,903.90	24,991,549		
1	토지 교환	성북구	길음동	1286-8	1,710.90	16,934,488	2023.1	창작연극지원시설 건립을 위한 토지교환
					1,825.00	7,696,025	2023.1	
	건물 교환	성북구	장위동	65-154	1,368.00	361,036	2023.1	

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('22년도 제3차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
방화대로 지하주차장 조성	취 득 (신축)	건물	1	5,210.07	14,708,400	- 목적 및 용도 : 주택가 주차난 해소를 위해 공영주차장 건립 - 대 상 지 : 강서구 공향동 796 - 사업기간 : '20.06월~'23.12월 - 소요예산 : 14,708,400천원 - 사업규모 : 건물 5,210.07㎡ - 기준가격 명세 : 건물 14,708,400천원 - 계약방법 : <건물신축> 미 정
서서울미술관 건립	취 득 (신축)	건물	1	7,186.99	44,197,772	- 목적 및 용도 : 서남권에 문화시설 건립을 통해 보편적 문화복지 실현 - 대 상 지 : 금천구 독산동 1151외 1필지(금나래중앙공원) - 사업기간 : '15.6월 ~ '24.11월(개관) - 소요예산 : 44,197,772천원 - 사업규모 : 건물 7,186.99㎡ (지하2층/지상1층) - 기준가격 명세 : 건물 44,197,772천원 - 계약방법 : <토지무상임대, 금천구 소유> 시·구간 협약서 체결 <건물신축> 국제지명 설계공모
광역소공인 특화지원센터 조성사업	취 득 (증축)	건물	1	2,709.89	16,093,000	- 목적 및 용도 : 광역소공인특화지원센터 조성으로 도시제조업 체계적 지원체계 구축 - 대 상 지 : 성동구 성수동2가 277-34 - 사업기간 : '17. 1월 ~'22.11월(준공예정) - 소요예산 : 16,093,000천원(증축비) - 사업규모 : 건물증축 2,709.89㎡(지하2층, 지상7층) - 기준가격 명세 : 건물 16,093,000천원 - 계약방법 : <건물 증축> 공개경쟁입찰

