

서울특별시 2025년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	3044
----------	------

2025년 9월 5일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시장
- 나. 제출일 : 2025년 8월 11일
- 다. 회부일 : 2025년 8월 14일
- 라. 상정일 : 제332회 서울특별시의회 임시회 제2차 행정자치위원회
2025년 9월 3일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 이상훈)

가. 제안이유

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2025년도 제4차 수시분 공유재산관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

- 1) 2025년도 제4차 수시분 공유재산관리계획 대상은 총 4건으로
취득 3건, 처분 1건임
 - 취득 3건은 신축 1건, 매입 및 신축 취소 1건, 매입·교환 및 신축 1건이며,
 - 처분 1건은 교환 처분 1건임.

2) 취득 3건

○ 신축 1건에 대한 세부내역

- 난지천공원 현장 근로자의 근무환경을 개선하고자 기존의 노후하고 산재되어 있는 근로자 대기실 및 시민 샤워장을 통합하여 신축(472.89 m^2)

○ 매입 및 신축 취소 1건에 대한 세부내역

- 당초 노후하고 협소한 '화곡119안전센터'를 이전 건립하기 위하여 강서문화원 부지(972.00 m^2) 및 건물(2,046.45 m^2)을 매입 후 신축(998.32 m^2) 하는 2021년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나,

기존 청사(화곡119안전센터) 이전 건립이 재건축 관련 내부기준에 못 미친다는 사유로 부지매입비 예산 미편성에 따라 공간 재구성을 통한 환경개선으로 노후 및 협소 문제를 일부 해소하고 청사 이전 계획을 취소하였기에 매입 및 신축 취소

○ 매입·교환 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 당초 송현동(종로구 송현동 48-9 일대) 부지를 주변 역사문화자원과 연계한 글로벌 문화관광명소로 육성하고자 민간과 종로구 소유의 토지(종로구 중학동 24 외, 129.40 m^2) 및 건물(309.90 m^2)을 매입 후 주차장과 시민 편의시설 등을 갖춘 송현 문화공원(28,077.11 m^2)을 조성하는 2024년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나, 매입 대상 중 종로문화원 부지(247.50 m^2) 및 건물(2,046.45 m^2)을 종로구의 제안에 따라 추진방식을 변경하여 종로구 관내 시유지 및

시유건물과 교환하여 취득하고, 버스주차장 확대 등으로 인한 연면적 증가에 따라 사업비가 129% 증가(86,916백만원 → 199,074백만원)함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 교환취득 1건에 대한 세부내역

市공원인 명일근린공원 내 국가보훈부 소유의 국유지(강동구 상일동 145-6)를 부지 소유와 관리의 이원화를 해소하고 안정적으로 공원을 활용하기 위하여 서대문구 내 시유지와 교환하여 취득(8,975.00 m^2)

3) 처분 1건

○ 교환 처분 1건에 대한 세부내역

- 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유휴재산인 종로구 내 시유지(종로구 무악동 67-1, 147.10 m^2) 및 시유 건물(171.55 m^2)을 사업부지 내 공유재산과 교환하여 처분

다. 2025년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 3건

- 신축 1건 : 건물 472.89 m^2
- 매입 및 신축 취소 1건 : 토지 972.00 m^2
건물 3,044.77 m^2
- 매입·교환 및 신축 1건 : 토지 129.40 m^2
건물 51,271.67 m^2

○ 처분 1건

- 교환 처분 1건 : 토지 147.10 m^2
건물 171.55 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2025년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 3개 사업에 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건이며 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종 류	건 수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)
1	난지천공원 현장근로자 대기실 건립	취득(신축)	건물	1	472.89	2,600,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 난지천공원 내 근로자대기실 및 시민사위장 통합 신축 - 대 상 지 : 마포구 상암동 1538 - 사업기간 : '22. 7월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 2,600,000천원 - 사업규모 : 건물 472.89m ² - 기준가격 명세 : 건물 2,600,000천원 - 계약방법 : <건물신축> (설계)수의계약, (공사)공개경쟁입찰			
2	화곡119안전센터 이전 건립 취소	취득취소 (신축)	토지	1	972.00	6,957,576
			건물	1	2,046.45	944,407
			건물	1	998.32	2,901,801
		세부내용	- 목적 및 용도 : 화곡119안전센터 이전 건립 취소 - 대 상 지 : 강서구 화곡동 111-90 - 사업기간 : '20. 8월 ~ '23. 10월 - 소요예산 : 12,602,681천원 - 사업규모 : 토지 972.00m ² , 건물 3,044.77m ² - 기준가격 : <토지매입> 6,957,576천원, <건물매입> 944,407천원 <건물신축> 2,901,801천원 - 계약방법 : <토지 및 건물 매입(취소), 건물 신축(취소)>			
3	송현 문화공원 조성	취득변경 (매입,교환 및 신축)	토지	9	129.40	1,080,599
			건물	3	51,271.67	199,203,024
		처분 (교환)	토지	1	147.10	866,713
			건물	1	171.55	27,334
		세부내용	- 목적 및 용도 : 송현동 부지를 국제 문화관광명소로 조성하고자 (지상)문화공원 및 (지하)주차장 건설 - 대 상 지 : 종로구 송현동 48-9 일대 - 사업기간 : '22. 10월 ~ '29. 12월 - 소요예산 : 199,406,655천원 - 사업규모 : (취득) 토지 129.40m ² , 건물 51,271.67m ² (처분) 토지 147.10m ² , 건물 171.55m ² - 기준가격 명세 : (취득) 토지 1,080,599천원, 건물 199,203,024천원 (처분) 토지 866,713천원, 건물 27,334천원 - 계약방법 : <토지 및 건물 매입> 협의 매입, <토지 및 건물 교환> 협의(감정평가), <건물 신축> (설계) 제한경쟁입찰(협상에의한계약) (공사) 공개경쟁입찰			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 난지천공원 현장근로자 대기실 건립(취득목록 1번)

- 본 건은 월드컵공원 내 난지천공원(마포구 상암동)에 분산 배치된 노후 시설물(대기실, 샤워실)들을 철거하고, 통합 건물을 신축하여 공원 근로자의 근무환경을 개선하려는 것으로, 총 사업비는 26억원 규모임.

* 최초 사업계획 수립(2022년)시 공유재산관리계획 미수립 사유

2022년 7월 사업계획은 기준가격 20억원 미만으로 관리계획 수립 비대상이었으나, 2024년 실시설계 결과 사업비 증액으로 중요재산에 해당되어 관리계획안을 수립함.

(당초 사업계획 : 기준가격 1,875백만원, 사업규모 432㎡)

→ [변경 사업계획 : 기준가격 26억원(38%증가), 사업규모 472㎡(10%증가)]

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

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

「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조(공유재산 관리계획) ① 시장은 투자심사 및 심의회 등 사전절차 이행 이후 시의회에서 예산이 의결되기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 시의회의 의결을 받아야 한다. 공유재산 관리계획을 변경하거나 취소할 때에도 또한 같다.

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우: **20억원**
 - 나. 처분의 경우: 20억원
2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터
 - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 공원 내 산재되어 있는 노후 대기실과 시민샤워장을 정비하여 안전하고 쾌적한 공간으로 통합 신축하여 현장노동자와 시민 편익증진 및 공원 경관 회복에 기여하고자 함
- 용도 : 근로자 대기실, 시민 샤워장

○ 위치 : 마포구 상암동 1538

○ 사업기간 : '22. 7월 ~ '26. 12월

○ 소요예산 : 2,600백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연도	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	100	-	-	2,500

※ 기편성 예산 : 100백만원* ('23년 본예산, 집행완료) * 건축기획 및 건축설계 용역비

○ 사업규모

- 건물 : 472.89^m [지하 1층, 지상 1층]
- ※ 연면적 314.64^m (설비피트(PIT)공간 연면적 제외)

구분	항목	필지/층수	면적(^m)	세부시설용도
취득	건물 신축	계	472.89	
		지상1층	314.64	근로자휴게실 및 샤워실 등
		지하1층	158.25	설비 피트(PIT) 공간(*연면적 제외)

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(^m)	^m 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	마포구 상암동 1538	472.89 (연면적 314.64)	-	2,600,000

○ 계약방법 : (설계)수의계약, (공사)공개경쟁입찰

○ 정원도시국(서부공원여가센터)은 공원 근로자(공무직, 기간제) 대기실과 체육시설 이용객을 위한 시민 샤워장을 통합 신축하여, 근로자(공무직, 기간제)의 건강증진과 업무능률을 향상하고, 공원 방문객과 체육시설 이용객에 편의 제공뿐만 아니라 난지천공원 경관 개선 효과까지 기대하고 있음.

○ 난지천공원은 2024년 120만명이 방문하는 도시근린공원(대지면적 270,887㎡, 동서 직선거리 2km)으로, 공원 관리를 위해 근로자(공무직, 기간제)가 장시간 넓은 구역을 유지·관리 해야하는 업무의 특성을 고려할 때, 「산업안전보건법」*에 따라 근로자 휴게시설을 설치하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 및 동법 시행규칙」*에 따라 시민 편익 시설을 확보할 필요는 있을 것으로 보이나, 과도한 사업 준비 기간, 총사업비 증가의 적정성, 제공할 편의 시설에 대한 타당성 검증, 시민안전 등에 대해서 검토가 필요할 것으로 사료됨.

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조(공원시설의 설치·관리기준) ①법 제 19조제7항에 따라 공원시설은 도시공원의 기능을 다하게 하기 위하여 다음 각 호에 정하는 바에 따라 설치해야 한다. 이 경우 제5호나목, 제10호 전단 및 제12호에 따라 설치하는 별표 1 제9호나목의 무인동력비행장치 조종연습장은 별표 3의2에 따른 설치 및 관리기준을 준수해야 한다.

5.별표 3의 근린공원 중 도시지역권 근린공원 및 광역권 근린공원에 설치할 수 있는 공원시설은 주로 주말의 옥외 휴양·오락·학습 또는 체험 활동등에 적합한 조경시설·휴양시설·유흥시설·운동시설·교양시설·편익시설·도시농업시설 및 별표 1 제9호에 따른 그 밖의 시설(같은 호 가목 및 나목의 시설은 제외한다) 등 전체 주민의 종합적인 이용에 제공할 수 있는 공원시설로 하며, 원칙적으로 연령과 성별의 구분 없이 이용할 수 있도록 할 것. 다만, 다음 각 목의 시설 설치는 해당 목에서 정하는 경우로 한정한다.

※ 「산업안전보건법」 제128조의2(휴게시설의 설치) ① 사업주는 근로자(관계수급인의 근로자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 신체적 피로와 정신적 스트레스를 해소할 수 있도록 휴식시간에 이용할 수 있는 휴게시설을 갖추어야 한다.

② 사업주 중 사업의 종류 및 사업장의 상시 근로자 수 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 사업장의 사업주는 제1항에 따라 휴게시설을 갖추는 경우 크기, 위치, 온도, 조명 등 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준을 준수하여야 한다.

※ 「산업안전보건법 시행규칙」 제194조의2(휴게시설의 설치·관리기준) 법 제128조의2제2항에서 “크기, 위치, 온도, 조명 등 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준”이란 별표 21의2의 휴게시설 설치·관리기준을 말한다.

추진현황

- '22.07.28. : 사업계획 수립
- '22.09.22. : 공유재산심의회 심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 월드컵공원(난지천공원)현장노동자 대기실 신축사업
- ▶ 심의결과 : 적정

- '23.11.15. : 건축기획용역 완료
- '24.09.06. : 도시공원위원회 심의

도시공원위원회 심의 결과 - 조건부 동의

- ▶ 심의내용 : 공원 내 건축물 경관심의
- ▶ 심의결과 : 조건부 동의
 - 조건내용 : 시민샤워장 내 화장실 설치, 샤워실 출입구 배치 조정 등 평면 수정
- ▶ 조치계획 : 출입구 위치 일부 조정 등 조치완료

- '24.12.20. : 설계용역 완료
- '24.12.24. : 공용건축물 협의 (마포구 건축지원과)

공용건축물 협의 결과 - 조건부 협의완료

- ▶ 협의내용 : 공용건축물 건축허가 협의
- ▶ 협의결과 : 조건부 협의 완료
 - 조건내용 : 건축 착공 시 상수, 하수, 통신 등 분야별 준수 사항
- ▶ 조치계획 : 협의 조건이 공사에 관한 사항으로 공사 시행 시 이행 예정

- '25.01.17. : 공원조성계획 결정(변경)

변경내용

- ▶ 고시번호 : 서울특별시고시 제2025-30호
- ▶ 변경내용 : 월드컵근린공원 내 난지천공원 근로자 휴게시설 공원조성계획 변경

- '25.07.24. : 공유재산심의회 재심의

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 난지천공원 현장근로자 대기실 건립
- ▶ 심의결과 : 적정(의견제시)
 - 단층 규모의 현장근로자 쉼터 공사임에도 공사 단가가 과도하게 산정된 것으로 판단되므로, 유사사례 조사 등을 통해 공사비가 적정한지 추가 검토가 필요함
- ▶ 조치계획
 - 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 '26년 기준(사업추진시점)으로 면적당 공사비(4,103천원)를 비교하면 ① 경로당·노인정(3,909천원) 대비 4% 증가, ② 주민공동이용시설(4,630천원) 대비 -8% 수준으로 과도한 금액은 아니라고 판단되나, 유사사례를 좀 더 살피고, 적정한 건축자재 적용 등 예산절감 방안을 검토하겠음
 - ※ 건축비(재료비, 인건비 등)는 연간 물가상승률 3%를 고려하여 반영함

- 첫째, 본 사업은 2022년 7월 최초 계획이 수립되고 같은 해 9월 공유재산 심의를 완료하였으나, 14개월이 지난 2023년 11월에 건축기획용역 및 설계용역을 진행(18개월간)하였고, 이후 10개월이 경과한 2024년 9월에 도시공원위원회 심의를 진행하는 등 계획 수립부터 본 계획안 심의까지 총 3년 2개월(38개월간)의 기간이 소요되었음.
- 이로 인해 사업을 적기에 추진하지 못하여 근로자 대기실 등과 시민 편익시설 제공이 지연되었을 뿐만 아니라, 불필요한 사업비 증액을 초래한 것으로 보임.

용역추진현황

□ 건축기획용역

- 용역명 : 난지천공원 현장근로자 대기실 건립사업 건축기획용역
- 용역기간 : 2023. 5. 10. ~ 2023. 11. 15. (6개월 소요)
- 용역금액 : 금33,210,000원
- 과업내용 : 사업 기본조건 검토 및 기초조사
- 계약방법 : 1인전적 수의계약
 - 관련법령 : 「지방계약법 시행령」 제25조제1항제5호마목 및 제30조제1항제2호
 - 계약사유 : 추정가격 5천만원 이하 「여성기업법」에 따른 여성기업 수의계약

□ 설계용역

- 용역명 : 난지천공원 현장근로자 대기실 건립 설계용역
- 용역기간 : 2023. 12. 7. ~ 2024. 12. 20. (12개월 소요)
- 용역금액 : 금53,300,000원
- 과업내용 : 난지천공원 현장근로자 대기실 건립 각 분야 일체 설계
- 계약방법 : 1인전적 수의계약
 - 관련법령 : 「지방계약법 시행령」 제25조제1항제5호마목 및 제30조제1항제2호
 - 계약사유 : 추정가격 5천만원 이하 「여성기업법」에 따른 여성기업 수의계약

- 특히, 용역기간만 총18개월(건축기획용역 6개월, 설계용역 1년 등)이상 소요되었는 바, 향후 유사 사업 추진 시 계획 수립 단계부터 효율적인 행정 절차 이행을 위한 구체적인 추진 일정을 수립하고, 각 단계별 적정 소요 기간을 산출하여 사업 지연 최소화를 위한 체계 구축이 필요할 것으로 사료됨.

- 둘째, 최초 계획(2022년) 수립 당시 총 사업비는 18억 7천 5백만원이었으나, 2025년 기준으로 26억(38%증가)으로 증가했고, 사업비 증액 이유를 공사비 기준(「2024 공공건축물 공사비 책정 가이드라인」)에 따른 자재비 및 물가 상승분 반영이라고 설명하고 있으나, 공유재산심의회 심의결과¹⁾는 공사단가의 과다 산정으로 판단하고 있는 바, 공사비가 적정하게 산정되었는지 살펴보아야 할 것임.

〈소 요 예 산〉

연 도	계	2023년	2024년	2025년	2026년
당 초	1,875	100	1,775	-	-
변 경	2,600	100	-	-	2,500

※ 기 편성된 예산 내역 : '23년 [설계비 등] 100백만원 예산 편성 [집행완료]

□ 「공공건축물 공사비 책정 가이드라인」에 따른 공사비 검토

- 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 내 근로자휴게실 용도가 부재하여 유사한 용도의 건축물의 면적당 공사비를 비교하자면,

구 분	'24년 단가	'25년 단가	'26년 단가
근로자휴게실	-	-	4,103천원/m ²
경로당 노인정	3,685천원/m ²	3,795천원/m ²	3,909천원/m ²
주민공동이용시설	4,365천원/m ²	4,496천원/m ²	4,630천원/m ²

- '26년 사업추진시점을 기준으로 ①경로당·노인정은 3,909천원/m², ②주민공동이용시설 (마을회관,어린이집)은 4,630천원/m²으로, 본사업 (신축)공사비 면적당 4,103천원 (수목이식·폐기물 처리비용 등 제외)에 비교하면 [(① 경로당·노인정 대비 4%),], [(② 주민공동이용시설 대비 - 11%) 수준임.

1) 공유재산심의회 심의결과 : 적정(의견제시)

단층 구조의 현장근로자 쉼터 공사임에도 공사 단가가 과다하게 산정된 것으로 판단되므로, 유사사례 조사 등을 통해 공사비가 적정한지 추가 검토가 필요함.

□ 공원 내 타 사례 비교에 따른 공사비 검토

구 분	난지천공원	사례1	사례2	비 고
		평화의공원	하늘공원	
조성연도	2026	2023	2019	기존'02년 설치
건축공사비(천원)	1,940,267	1,817,515	1,037,641	수목이식, 기존대기실 정비, 폐기물처리 등 공사비 제외
조성규모(m ²)	472.89	498.36	319.56	
	지상1층	지상2층	지상1층	기존:7동, 1층
공사 단가 (천원/m ²)	조성연도 기준	-	3,646	3,247
	2026년 기준	4,103	3,857	4,466
1인당 면적(인/m ²)	7.36	6.8	9.9	기존:2.16m ²

※ 공사단가 보정은 건설공사비 지수(비주거용 건물) 상승률을 적용함(한국건설기술연구원 발표)
2026년 공사비지수는 전년대비 물가상승률 3%(예산증가 계상시 통상요율) 고려함

- 서부공원여가센터 내 산하공원에 신축(별동)된 근로자대기실 건축물 사례를 위와 같이 비교하면 본사업 m²면적당 공사비는 ① 평화의공원 근로자대기실 대비 6%, ② 하늘공원 근로자대기실 대비 - 8% 수준임 다만, **시민개방 샤워실은 부존재**

- 본 사업은 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」²⁾에는 근로자 대기실 등에 대한 기준이 없어 경로당·노인정과 주민공동 이용시설 등을 기준으로 하여 공사비를 산정했으나, 이는 근로자 휴게시설 및 시민 편의시설의 기능 및 용도와 맞지 않는 기준을 적용한 것으로, 한강공원 등 유사 사례를 참조하여 적정 공사비를 책정할 수 있도록 방안 마련이 요구된다고 하겠음.

2) 공사비(용도 및 공사종별) 책정 가이드라인

- 업무시설 : 공공업무사무소, 복지지원센터, 복합청사, 동청사 등
- 소유자시설 : 육아·보육, 키즈센터, 경로당, 노인정, 주민공동이용시설, 어린이집 등
- 기타시설 : 공중화장실, 자재보관창고, 공영주차장, 폐기물중간처리 등

○ 셋째, 근로자 대기실과 시민 샤워장을 통합 신축할 경우 관리 효율성과 시민 편익은 기대되나, 「공직선거법*」 위반 여지 또는 「서울특별시 도시공원 조례*」 공원시설의 이용료 징수 대상 여부에 대한 면밀한 검토없이 무료개방을 추진하고 있는 바, 법률자문 등을 통해 명확한 기준 방안 마련이 필요할 것으로 사료됨.

※ 「서울특별시 도시공원 조례」 제15조 별표2는 샤워장 이용료에 대한 근거가 없음.

※ 「공직선거법」 제112조(기부행위의 정의 등) ①이 법에서 “기부행위”라 함은 당해 선거구안에 있는 자나 기관·단체·시설 및 선거구민의 모임이나 행사 또는 당해 선거구의 밖에 있더라도 그 선거구민과 연고가 있는 자나 기관·단체·시설에 대하여 금전·물품 기타 재산상 이익의 제공, 이익제공의 의사표시 또는 그 제공을 약속하는 행위를 말한다.

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 기부행위로 보지 아니한다.

4. 직무상의 행위

가. 국가기관 또는 지방자치단체가 자체사업계획과 예산으로 행하는 법령에 의한 금품제공행위(지방자치단체가 표창·포상을 하는 경우 부상의 수여를 제외한다. 이하 나목에서 같다)

나. 지방자치단체가 자체사업계획과 예산으로 대상·방법·범위 등을 구체적으로 정한 당해 지방자치단체의 조례에 의한 금품제공행위

※ 「서울특별시 도시공원 조례」 제5조(공원 및 공원시설의 설치) ① 공원 및 공원시설은 모든 시민이 편리하게 이용할 수 있도록 개방 관리한다.

※ 「서울특별시 도시공원 조례」 제15조(공원입장료 및 이용료) ① 영 제46조에 해당하는 공원의 입장료와 공원 및 공원시설 이용료는 원가계산, 물가상승률 등 제반사항을 고려하여 각각 별표 1 및 별표 2의 범위에서 규칙으로 정한다.

〈정원도시국(서부공원여가센터)의 공원시설 이용료 검토 의견〉

□ 정원도시국(서부공원여가센터) 의견 : 시민샤워장 개방

- 공원 내 설치되는 모든 시설(샤워장, 화장실, 벤치 등)의 근본적인 운영 원칙으로, 서울시민 전체를 대상으로 시설이 개방되어야 하며
- 시민들이 불편없이 접근하고 활용할 수 있도록 관리해야 할 의무로, 개방관리한다는 취지에 맞추어 누구나 이용할 수 있도록 관리하여야 합니다.
- 「서울특별시 도시공원 조례」 제15조 별표2(공원시설 이용료)에 샤워장 이용료가 명시되어 있지 않습니다. 샤워장 이용료를 당장 산정하거나 부과하는데 어려움이 있습니다.
- 시민샤워장 관련 조례 검토 : 향후 샤워장 이용료 부과를 위한 조례 개정을 검토할 때, 효율적인 시설 운영 및 관리를 위해 사용료를 포함하는 방안을 적극 논의하여 시민 편의를 증진하겠습니다.

□ 시민샤워장 무료개방 사례

구 분	잠실 한강공원	뚝섬역 ‘핏 스테이션’	남산 임시 샤워장
위 치	잠실 한강공원 내	지하철 2호선 뚝섬역 지하1층	중부공원여가센터 내 남 산청사
주요시설	탈의실, 샤워실	물품보관함, 탈의실, 샤워실 등	탈의실 및 샤워실
무료개방	○	○ (’25. 11. 한시적 무료)	○ (’25. 10. 한시적 개방)
운영목적	한강공원 이용 시민에게 편의 제공	이용시민(러닝 등 생활체육) 에게 편의 제공	남산공원 이용 러너들에게 임시 샤워장 개방
운영주체	미래한강본부 운영부 잠실안내센터 (→직영)	좋은습관PT(임차인) (임대인:서울교통공사→민간 임대운영)	중부공원여가센터(→직영)
무료개방 근 거	*민원사항반영으로 임시 개방 중이나, '25. 10월부터 미개방	서울시 공유재산이 아님, 서울교통공사 소유 임차인이 샤워시설 조성 (도시활력담당관 →이용료 산정을 위한 모니터링 기간 동안 한시적 무료)	시장님 현장 지시사항 (’25.7.15. 아침현장소통- 시민들의 불편 해소를 위 해 임시 개방 지시)

- 마지막으로 신축 예정 시설물은 난지천공원 보행로와 인접해 있어 근로자와 시민의 접근성이 높을 것으로 예상되나, 동시에 안전 문제와 시민 불편을 야기할 수 있을 것으로 보임.

위 치 도



조 감 도



- 시설물에 설치될 전기충전소 이용을 위한 전기카트 운행 시 보행자의 안전을 위협할 수 있고, 시설물 부지에 있는 유아놀이터 옆 잔디밭이 축소되어 시민 휴식 공간이 줄어드는 문제가 발생할 수 있어, 사전에 이용자 안전 확보를 위한 통행 동선 분리, 시민 휴식공간 제약 해소방안을 포함한 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

② 화곡119안전센터 이전 건립 취소(취득 2번)

○ 본 건은 제298회 정례회(2020.11.)에서 「2021년도 정기분 공유재산관리 계획」으로 의결된 “화곡 119안전센터 이전 건립” 사업을 취소하고자 관련 법령*에 따라 의회의 의결을 받으려는 것임.

- 소방재난본부는 효율적인 재난 대응을 목적으로 노후·협소한 강서소방서 산하 화곡119안전센터*를 이전하기 위하여, 당시 인근에 위치한 강서구 소유의 강서문화원 부지를 매입하여 센터를 신축**하고자 공유재산관리계획을 수립하여 의회 의결을 받은 바 있음(2020년 11월, 사업비 126억원).

* 강서구 화곡동 61-8, 대지 269.58㎡, 건물 453.77㎡

** 강서구 화곡동 111-90, 대지 9758㎡ / 당초 사업기간 : 2020년 8월부터 2023년 10월까지

- 이후, 토지매입비 예산 편성 과정에서 당시 멸실 대상 청사*의 준공연수(27년)가 노후건축물 기준(준공 후 30년 이상)에 미달한다는 이유로 관련 예산이 편성되지 않음으로써 본 사업의 추진이 중단되었음.

* 화곡119안전센터

- 이에 따라, 소방재난본부는 해당 청사의 공간 재구성 및 환경개선사업을 추진*하여(2023년 6월부터 12월까지) 청사의 노후화 및 공간 협소 등 시급한 문제가 일부 해결되었고(소요 비용 4억 2천만원 수준),

〈 화곡119안전센터 현황 사진 〉



- 본 사업 이외의 종로구청 부지 내 소방 합동청사 건립, 소방헬기·소방선박 교체 등 예정된 대규모 재정 투자 수요*로 인해 소방특별회계의 추가적인 예산 확보가 어려운 상황을 감안하여 본 사업을 취소하려는 것임.

〈*(’25~’29년) 소방특별회계 대규모 재정투자 수요〉

(단위:백만원)

구분	총사업비	기투자액	'25년 이후 소요액	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년 이후	비고	
총 계	320,401	20,129	300,272	15,011	19,547	57,266	99,112	109,336		
확정사업	소 계	297,923	19,969	277,954	15,011	19,547	56,534	89,417	97,445	
	소방 합동청사 건립	193,194	13,862	179,332	1,163	914	37,875	74,770	64,610	
	실화재훈련장 건립	14,580	485	14,095	5,663	8,432	-	-	-	국고보조 (13억원)
	거여안전센터 이전	16,278	5,422	10,856	585	4,825	5,446	-	-	
	노후 소방헬기(1호기) 교체	15,000	-	15,000	7,500	-	7,500	-	-	소교세 (150억원)
	노후 소방선박(702호) 교체	4,000	200	3,800	100	3,700				소교세 (40억원)
	도봉소방학교 이전부지 개발 (시민안전체험관 등)	54,871	-	54,871	-	1,676	5,713	14,647	32,835	소교세 (100억원)
미확정사업	소 계	22,478	160	22,318	0	0	732	9,695	11,891	
	가산안전센터 신설	7,478	160	7,318	-	-	732	2,195	4,391	
	노후 소방헬기(2호기) 교체	15,000	-	15,000	-	-	-	7,500	7,500	소교세 (150억원)

〈 화곡119안전센터 이전 건립(취소) 개요 〉

(당초) 사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 협소하고 노후된 화곡119안전센터를 이전 신축하여 시민의 안전을 확보하고 근무 직원의 만족도를 높이고자 함.
- 용 도 : 공공청사(화곡119안전센터)

○ 위 치 : 강서구 화곡동 111-90

○ 사업기간 : (당초) '20. 8. ~ '23. 10.

○ **소요예산** : (당초) 12,603백만원 <시비 100% / 소방특별회계 >

구분	계	2021년	2022년	2023년
당초	12,603	5,900	3,960	2,743
변경	-	-	-	-

※ 기편성 예산 없음 [미편성, 미집행]

○ **사업규모**

- 토지매입 : 972.00㎡ [지목 : 대, 현황 : 강서문화원 부지] ※ 소유자 : 강서구
- 건물매입 : 2,046.45㎡ ※ 소유자 : 강서구
- 건물신축 : 998.32㎡ [지하 1층, 지상 3층]

구분	항목	세부	면적(㎡)	(당초)세부시설용도
매입 취소	토지	화곡동	972.00	* 이전 신축 예정지로 강서문화원 부지 및 건물 매입 후 철거 예정이었음
	건물	111-90	2,046.45	
신축 취소	건물	계	998.32	
		지상 3층	193.55	센터장실, 식당, 심신안정실, 체력단련실 등
		지상 2층	213.01	대기실, 세탁실, 샤워실 등
		지상 1층	381.89	차고, 사무실, 장비보관실, 감염관리실 등
		지하 1층	209.87	기계실, 휴게실, 회의실, 자료실 등

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)	
				당초('21년 정기분)	취소('25년 제4차)
계				9,820,539	10,803,784
취득 (취소)	토지 매입(취소)	강서구 화곡동 111-90	972.00	5,725,080	6,957,576
	건물 매입(취소)		2046.45	1,193,658	944,407
	건물 신축(취소)		998.32	2,901,801	2,901,801

○ **계약방법** : <토지·건물 매입 - 취소> / <건물 신축 - 취소>

○ (당초)기준가격 명세 (취소)

구분	항목	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득 (취소)	건물신축	강서구 마곡동 105일대	1,855.00	2,655,490

○ **계약방법** : 건물신축 (취소)

〈추진경과 및 향후 계획〉

- '20.08. : 화곡119안전센터 이전 건립 사업 계획 수립
- '20.09. : 공유재산심의회 심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 화곡119안전센터 이전 건립
- ▶ 심의결과 : 적정

- '20.11. : 공유재산관리계획(가결)
- '21.09. : 2022년 예산안 제출(토지보상비 등 9,719,024천원)
- '21.10. : 2022년 예산안 미반영 통보(서울시 예산담당관)
 - ※ 사유 : 화곡119안전센터는 27년 경과 건물로 “소방청사 현대화 사업 추진 계획”에 따른 재건축 기준(준공 30년 이상)에 해당되지 않음
- '23.03. : 화곡119안전센터 공간재구성 사업계획(예산: 422,549천원)
- '23.06.~12. : 화곡119안전센터 공간재구성 사업 추진

〈공간재구성 내용〉

- ▶ 1층 구급차 주차 공간 확보(이중주차 해결), 사무실 바닥 평탄화
- ▶ 2층 대기실 공간확장, 복도 벽면 매립형 신발장 설치
- ▶ 3층 체력단련실, 심신안정실 및 식당 직원 대기실 신설

- '25.07.24 : 공유재산심의회 재심의

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 화곡119안전센터 이전 건립 사업 취소
- ▶ 심의결과 : 적정(의견제시)
 - 공유재산관리계획 의결 후 사업취소 사유 발생 즉시 관리계획 취소 의결을 득하여야 함을 숙지하고, 향후 유사사례가 발생하지 않도록 유의할 것

- 다만 변경계획 미수립 및 관리계획 취소안 제출 시기 등 필요절차의 적기 이행 여부, 규정 미숙지로 인한 예산 미편성과 이에 따른 사업 좌초 문제, 사업 중단에 따른 현 청사 증축 방안 마련의 필요성 등에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 본 사업의 진행에 있어서 관리계획 취소 등 필요절차가 적기에 이행되었는지 여부에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.
- 본 사업 진행 경과를 살펴보면, 당초 사업부지로 선정된 강서구의 부지 (강서문화원) 제공(매각)에 대한 철회 통보가 2021년 10월에 있었고, 이는 「공유재산법 시행령」(제7조제4항제2호)의 ‘취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우’에 해당되어, 변경계획 수립 사유가 발생한 것임.

〈 공유재산관리계획 변경계획 수립 근거 〉

* 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항

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.

〈 공유재산 취득 관련 예산 편성요구 및 결과 〉

추진일정	주요내용
2020. 7.	강서문화원 매각 공고문(온비드) 확인, 부지 현장 조사
2020. 8. 19.	강서문화원 구매 중지, 소방재난본부로의 매각 합의
2020. 11.	공유재산관리계획 - 가결
2021. 6.	서울시 공공건축지원센터에 건축기획 의뢰 및 선정
2021. 9.	2022년 예산안 제출(토지보상비 등 9,719,024천원)
2021. 10.	2022년 예산안 미반영 통보(서울시 예산담당관)
2021. 10.	강서구 측 부지 제공 의사 철회(구매 재진행) 유선 통보

- 그러나 소방재난본부는 청사 이전 부지 취득이 무산(2021년 10월)된 이후 공유재산관리계획에 대한 변경계획 수립 또는 취소 등 별다른 조치 없이 기존 청사를 리모델링하여 현재까지 사용하면서,

- 취득이 무산된 지 3년 가까이 경과한 본 회기에 이르러서야, 소방재난 본부의 대규모 재정 투자 수요로 인해 본 사업 등에 대한 추가 예산 확보가 어려운 상황을 감안하여 본 사업을 취소하려는 관리계획안을 제출한 것임.

※ 이에 대해 소방재난본부는 예산안 미반영 통보('21.10.) 후 지속적으로 사업 재추진을 위한 대체부지 물색 및 협의, 예산확보 방안 마련 등의 과정이 길어짐에 따라 부득이하게 본 사업에 대한 취소 안건 상정이 지연되었다고 설명하고 있음(사업명서 중).

- 본 사업 취소에 대한 서울특별시 공유재산심의회의에서는 공유재산관리계획 의결 후에 사업 취소 사유 발생 시 지체없이 관리계획 취소 의결을 득해야 함을 숙지하고 향후 유사사례가 발생하지 않도록 유의할 것을 지적한 바 있음.

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

▶ 사업명 : 화곡119안전센터 이전 건립 사업 취소

▶ 심의결과 : 걱정(의견제시)

- 공유재산관리계획 의결 후 사업취소 사유 발생 즉시 관리계획 취소 의결을 득하여야 함을 숙지하고, 향후 유사사례가 발생하지 않도록 유의할 것

※ 공유재산심의회 심의위원 지적사항 중 발췌

- 실제로 사업을 진행하지 않을 거면 빨리 관리계획 취소 의결을 득해야 되는데 미루고 있다가, 그리고 인테리어 등 공사는 이미 다 해버린 사실에 있어서 이거는 전례가 남아서는 안될 일이라고 보여짐.
- 공유재산관리계획 의결 후에 사업 취소 사유 발생 즉시 관리계획 취소 의결을 득해야 함을 숙지하도록 부서에 의견을 제시함.

< 공유재산관리계획 변경계획에 대한 지방의회 의결 근거 >

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

「2025년도 공유재산관리계획 작성기준」(행정안전부)

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

- 둘째, 본 사업 화곡119안전센터 이전 건립이 좌초된 근본 원인은 당시 강서구 소재 강서문화원 부지 취득에 필요한 예산(토지보상비 97억원)이 편성되지 않은 것에 원인이 있는 것임.

※ 2022년 예산안 제출(2021.09., 토지보상비 등 9,719,024천원), 최종 미편성 통보('21.10.)

- 예산이 편성되지 않은 이유는, 당시 화곡119안전센터가 준공 후 27년 경과 청사(건물)로써 “소방청사 현대화 사업 추진 계획”에 따른 재건축 기준(준공연수 30년 이상)에 미치지 못 한데에 따른 것임.
- 이에 따라 현 화곡119안전센터에 대하여 공간재구성 사업계획을 별도로 수립한(예산 422,549천원) 후 리모델링 사업을 완료(2023.12.)하는 등 주먹구구식 사업 추진이 지속되고 있는바,
- 관련 규정 숙지를 통하여 행정력 낭비를 방지하고, 안정적으로 사업을 추진할 수 있도록 하는 소방재난본부의 제도적 방안 마련이 요구된다고 하겠음.

〈 노후·불량건축물 기준 근거 〉

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간

나. 가목 이외의 공동주택: 20년

2. **공동주택 이외의 건축물**

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): **30년**

나. 가목 이외의 건축물: 20년

② (이하 생략)

- 셋째, 당초 청사를 이전하려고 한 취지는, 효율적인 재난 대응을 위한 신속한 출동에 제약(어린이 보호구역, 시장)을 해소하고, 화곡119안전센터의 협소·노후화로 인하여 청사를 이전·신축*하려는 것이었으나,

* 2020년 11월, 사업비 126억원

- 당초의 취지와는 다르게 결과적으로 현 청사를 리모델링*하는데 그치게 됨으로써, 당초 청사 이전의 궁극적 목적인 필요공간 및 출동로 확보 등은 요원하게 되었는데, 이전을 위한 적극적인 노력이 필요하다고 하겠음.

* 2023년 3월 화곡119안전센터 공간 재구성 사업계획 수립(예산: 422,549천원) 후 2023.12. 완료

※ 한편, 본 청사 이전 사업계획 당시(2020.11.6. 제출) 제시된 청사 이전의 필요성으로는, 화곡119안전센터 대원 1인당 담당 인구수가 3,456명으로 서울 소방대원 1인당 담당인구(1,379명)보다 초과(258%)하였고,

- 강서구 전체 재난 출동 건수 중 20.5%를 담당하고 있음에도 불구하고 청사가 노후(1968년 개소.1995년 개축)하여 근무 환경이 열악하며,
- 서울화곡초등학교 및 화곡본동시장과 인접하여 청사 앞 통행인구가 많고 인도(폭1.4m) 또한 협소하여 출동 시 안전사고 발생 우려 등을 제시한 바 있음.

- 또한 본 공유재산관리계획 관련 제출자료에는 소방재난본부가 제출한 준공 30년 이상 노후 청사 현황과(31곳(첨부2)), 협소율 40% 이상 청사 현황(18곳(첨부3))으로 볼 때,

- 소방재난본부의 청사 현대화 및 장비 확충에 대한 소방특별회계 재원 마련에 있어서, 지방비 부족만을 탓할 것이 아니라 국비 지원 확대를 통한 효율적 사업 추진을 위한 소방재난본부의 보다 적극적인 노력이 요구된다고 하겠음.

③ (변경)송현 문화공원 조성(취득 3번, 처분 1번)

○ 본 사업은 송현문화공원 부지(종로구 송현동 48-9 일대)에 지상은 문화공원을 조성하고 지하는 공영주차장 확대 및 기념관 연결통로를 설치하려는 것으로, 당초 공유재산관리계획 의결* 후 기준가격이 30% 이상 증액**됨에 따라 변경계획을 수립하여 의회 의결을 받으려는 것으로, 총 사업비***는 1,994억 7백만원 수준임.

* 서울특별시 2024년 정기분 공유재산 관리계획(2023.12.15. 의결)

** 기준가격 869억원 → 1,991억원(증 1,122억원, 129.1%)

*** 사업비 889억원 → 1,994억원(증 1,105억원, 124.3%)

〈 연차별 투자계획 〉

(단위 : 백만원)

연도	계	2024 이전	2025	2026	2027	2028 이후
당초	88,924	6,342	16,981	32,565	33,026	-
변경	199,407	4,666	2,153	30,595	53,910	108,083

〈 사업비 증액 상세 내역 〉

구 분	당 초 ('23.12.15.)	변 경 ('25.7.11.)	비 고
사 업 비	889억원	1,994억원	증 1,105억원, 124%
신축 기준가격 (보상비 제외)	869억원 공사비 706억원 용역비 67억원 기 타 96억원 ※보상비 20억원 제외	1,991억원 공사비 1,669억원 용역비 145억원 기 타 177억원 ※보상비 3억원 제외	증 1,122억원, 129% 증 963억원 증 78억원 증 81억원 ※보상비 감 17억원
규 모	· 지상 1층 / 지하 2층 연면적 28,077.11㎡	· 지상 1층 / 지하 3층 연면적 50,929.50㎡	증 22,852.39㎡
세부 시설	지상 · 커뮤니티센터 등 1,453.14㎡ (커뮤니티센터 376.84㎡, 키즈센터 507.24㎡, 관광안내소 48.87㎡, 다목적공간 520.19㎡)	· 안내소 등 2,271.53㎡ ▶인포센터 : 900㎡ (안내소 130.7㎡, 전시공간 182.5㎡, 운영사무실 586.8㎡) ▶공원담개 구조물 1,371.53㎡	증 818.39㎡
	지하 · 주차장 23,674.85㎡ (버스 50대/승용차 400대) · 기타시설 2,949.12㎡ (스튜디오 624.62㎡, 컨퍼런스룸 624.62㎡, 공용시설 1,699.88㎡)	· 주차장 38,498.97㎡ (버스 90대/승용차 270대) · 실내휴게공간 10,159㎡	증 14,824.12㎡ (버스 증40대/승용차 감130대) 증 7,209.88㎡ ※ 당초 도입 시설은 활용 부재로 삭제, 송현공원과 기념관 사이 유휴공간에 실내휴게공간 계획
사업기간	'22.10. ~ '27.12.	'22.10. ~ '29.12.	증 24개월

- 미래공간기획관은 본 사업(공원 및 지하주차장 설치)과 연계하여 진행중인 문화관광부에서 추진하고 있는 이견희 기증관을 연결하는 연계공간을 설치하여 하나의 공간으로 일원화하고,
- 광화문 대심도터널 수직구 관리동 입지로 인해 적선동 버스주차장(28면) 면수가 감소함에 따라, 본 사업의 버스주차장 확대(50대→90대)를 통해 도심주차문제를 해소*하며,
- 사업부지 주차장 진입로 확보를 위한 종로구와의 재산교환(종로문화원) 등 사업의 효율성 제고를 위해 본 변경계획의 추진이 필요하다는 입장임.

「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**

<위치도>



〈사업 개요〉

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 주변 다양한 문화자원과 연계한 글로벌 문화관광명소 조성
 - 용도 : 공원, 주차장, 공원시설
- 위치 : 종로구 송현동 48-9 일대
- 사업기간 : '22. 10월 ~ '29. 12월
- 소요예산 : 199,407백만원 <시비 100% / 도시개발특별회계>

구분	계	2024 이전	2025	2026	2027	2028 이후
당초	88,924	6,342	16,981	32,565	33,026	
변경	199,407	4,666	2,153	30,595	53,910	108,083

- ※ 기편성 예산 : 6,819백만원('22년~'25년 12,392백만원, '25년 감추경 5,573백만원)
 - 집행액 : 1,775백만원 [설계비 등]

○ 사업규모

- 토지: <취득> 129.40^{m²} [지목:대지, 현황:종로문화원 등] ※ 소유자 : 대한항공, 종로구 <처분> 147.10^{m²} [지목:대지, 현황:사무실(현재공실)] ※ 소유자 : 서울시
- 건물: <취득> 51,271.67^{m²} [매입 94.67^{m²}, 교환 247.50^{m²}, 신축 50,929.50^{m²}] <처분> 171.55^{m²} [교환 처분]
- ※ 사업부지 면적 26,608.4^{m²}(공원 25,973.3^{m²}, 도로 635.1^{m²})

구분	항목	필지/층수	당초		변경		
			면적(m ²)	세부시설용도	면적(m ²)	세부시설용도	
취득	토지매입	9필지 → 6필지	129.40	구유지 3필지(88.90 ^{m²}) 사유지 6필지(40.50 ^{m²})	40.50	사유지 6필지(40.50 ^{m²})	
	건물매입	2건 → 1건	309.90	종로문화원(247.50 ^{m²}) 사유지 상 건물(62.40 ^{m²})	94.67	사유지 상 건물(94.67 ^{m²})	
	토지교환	3필지	-	-	88.90	구유지 3필지(88.90 ^{m²})	
	건물교환	1건	-	-	247.50	종로문화원(247.50 ^{m²})	
		계	28,077.11		50,929.50		
	건물신축	지상1층		1,453.14	커뮤니티센터(376.84), 다목적공간(520.19), 키즈센터(507.24), 관광안내소(48.87)	2,271.53	안내소(130.70), 운영사무실(586.80), 전시공간(182.50), 공원담개구조물 등(1,371.53)
		지하1층		7,618.68	스튜디오(624.62) / 주차장(6,994.06)	16,766.14	주차장(14,512.64), 연계공간(2,253.50)
		지하2층		19,005.29	주차장(16,680.79), 컨퍼런스룸(624.62) 공용시설(1,699.88)	17,746.16	주차장(14,380.58), 연계공간(3,365.58)
		지하3층		-	-	14,145.67	주차장(9,605.75), 연계공간(4,539.92)
	처분	토지교환	종로구 무악동	-	-	147.10	사유지 1필지(147.10 ^{m²})
건물교환		67-1	-	-	171.55	사유 건물(171.55 ^{m²})	

○ 기준가격 명세 (소재지 종로구)

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)		
당초	취득	매입	사간동 34-4, 97-14 35(건물)	(토지) 40.5	7,135	289,000	
			송현동 48-20, 48-23, 49-27, 49-28	(건물) 62.4	144	9,000	
		건물 신축	송현동 48-9 일대	중학동 24, 23-5, 7-4 사간동 122-4(건물)	(토지) 88.9	18,245	1,622,000
				(건물) 247.5	355	88,000	
			28,077.11	-	86,916,000		
변경	취득	매입	토지	6필지 계		40.50	116,924
				사간동 97-14	3.2	2,887	9,239
				사간동 34-4	16.7	48,213	
				송현동 49-27	13.1	37,820	
				송현동 48-23	1.7	4,908	
				송현동 49-28	4.9	14,146	
				송현동 48-20	0.9	2,598	
				건물	사간동 35	94.67	-
		교환	토지	3필지 계		88.90	963,676
				중학동 7-4	8.2	10,840	88,888
				중학동 23-5	0.7	7,588	
				중학동 24	80.0	867,200	
		건물	사간동 122-4	247.50	-	122,859	
		건물 신축	송현동 48-9 일대	50,929.50	-	199,074,655	
		처분	교환	토지	147.10	5,892	866,713
건물	171.55			-	27,334		

- 계약방법 : <토지·건물 매입> 협의 매입, <토지·건물 교환> 협의(감정평가)
<건물 신축> (설계) 제한경쟁입찰(협상에의한계약), (공사) 공개경쟁입찰

〈추진경과 및 향후 계획〉

추진현황

- '20. 6. : 송현동 부지 활용방안 및 공원화 추진계획(행정2부시장 방침 193호)
- '21.11. : (가칭)이건희 기증관 유치 확정
- '21.12. : 송현동 부지관련 3자(서울시-대한항공-LH) 교환계약 체결
- '22.10. : 열린송현녹지광장 임시개방
- '23. 1. : (가칭)이건희 기증관 부지(9,787m²) 소유권 이전
- '23. 2. : 시-구 관계자 회의(市 공공개발담당관, 區 문화과)

- '23. 6. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '22.03. ~ '23.06.)

- ▶ 경제성 : B/C (0.64), NPV (-55,212백만원), IRR(2.0%)
- ▶ 재무성 : 운영수지 (1.18)
- ▶ 정책적 타당성 : 적정
- ▶ 종합결과 : 적정

- '23. 7. : 종로문화원 이전 계획 및 (1차)재산 교환 검토 요청(종로구)
- '23. 8. : 재산교환 관련 의견 회신(적정지 없음, 협의매수 추진)
- '23. 8. : 서울시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 추진('23.8.18.)

- ▶ 사업명 : 송현 문화공원 조성사업
- ▶ 심사결과 : [조건부 추진]
 - 인근 교통환경 변화를 재분석하여 주차장 진출입로 및 주차장 규모(확대) 검토
- ▶ 처리계획 : 주차장 진·출입로 통합설치하여 교통영향평가 심의 의결 완료 및 주차장 규모는 향후 실시설계 시 검토(확대 추진중)

- '23. 9. : 공유재산심의회 심의 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사업명 : 송현 문화공원 조성사업
- ▶ 심의결과 : 적정(의견제시)
 - 특색있는 공간 조성과 교통 혼잡을 최소화할 수 있게 주차장 진출입로를 고려하여 사업을 추진할 것
- ▶ 처리계획 : '24년 통합마스터플랜 자문회의를 통해 '(가칭)이건희 기증관과의 조화로운 공간구성 및 주차장 진출입로를 고려한 설계 진행중임

- '23.12. : 공유재산관리계획 시의회 의결(가결)
- '24. 6. : 도시관리계획(북촌지구단위계획) 결정(변경) 고시
- '24. 8. : (2차)재산교환 검토 요청(종로구) ※ 무악동 67-1
- '24.11. : (3차)재산교환 관련 검토(종로구) ※ 동승동 50-135 추가
- '24.12. : 송현문화공원 주차장 기본 및 실시설계 용역 계약 및 착수
- '25. 1.~4. : 총괄건축가 자문5회 (가칭)이건희기증관과 연계공간 조성 검토
- '25. 2. : (4차)재산교환 관련 검토(종로구) ※ 동승동 취소, 부암동 75-1 추가

- '25. 2. : 주차장 설치계획 변경 협조요청 (주차계획과→공공개발담당관)
- '25. 3. : 교환대상 확정(종로구) ※ 부암동 취소, 무악동 67-1만으로 최종 결정
- '25. 3.~4. : 교통실장 보고 (버스주차장 확대 검토)
- '25. 3. : 사업추진 현안회의 (총괄건축가, 미래공간기획관, 관계부서장)
- '25. 4. : 적정 주차규모 검토 회신 (주차계획과→공공개발담당관)
- '25. 5. : 사업계획 변경(안) 보고 (시장, 행정2부시장)
- '25. 7. : 공유재산심의회 (재)심의 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 송현 문화공원 조성사업
- ▶ 심의결과 : 적정

향후계획

- '25. 9. : 공유재산관리계획 심사
- '25. 9. : 재산교환을 위한 감정평가(종로문화원 vs 무악동 시유재산)
- '25.10. : 종로구-서울시 재산 교환계약 체결 및 소유권 이전
- '25.12. : 종로문화원 이전 및 철거
- '26. 6. : 공사 착공
- '29.12. : 공사 준공 및 개관

- 본 변경계획 수립의 주요 내용은, 당초 지하2층에서 지하3층으로 주차장 등 지하 공간의 확대와, 지상 1층 차량진출입구 설치 및 지상시설의 변경 등 관련 지구단위계획 및 교통영향평가 결과와 공유재산심의회 지적사항** 등을 반영하려는 것임.

* 차량 출입구 2개소 → 차량 출입구 1개소

** 지상시설 3개소(커뮤니티센터,안내소, 키즈센터, 다목적 공간) → 지상시설 1개소 (안내소·전시 공간·운영사무소)

- 다만, 과도한 사업비의 증가, 지하주차장 증축 규모의 적정성, 재산교환 방식의 적정성, 무단점용 부지의 토지수용 강제집행 사안, 문화재 관련 필요 조치 이행 여부 등에 대해서는 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 본 변경계획은 지하 공영주차장을 현 지하2층 규모에서 지하3층 규모로 확대하고, 국유시설인 이건희 기념관과 연계공간(통로)을 추가로 설치하는 등 건립 면적의 증가(22,852.39㎡/81.4%)에 따라 사업비를 당초(889억원) 대비 124.3%(1,105억원/2.24배) 증액하여 1,994억원으로 변경하려는 것임.

〈 사업비 증액 규모 〉

구 분	당 초 ('23.12.15.)	변 경 ('25.7.11.)	비 고
사 업 비	889억원	1,994억원	증 1,105억원, 124%
규 모	· 지상 1층 / 지하 2층 연면적 28,077.11㎡	· 지상 1층 / 지하 3층 연면적 50,929.50㎡	증 22,852.39㎡, 81.4%

- 본 변경계획의 수립 주요 취지는 지하 버스주차장 면수 확대와 이건희기념관과 연결통로를 설치하려는 것이나, 이로 인한 사업비 순증 규모가 총 사업비의 32.5%(648억 8천 9백만원)에 달한다는 점에서 본 변경계획에 따른 사업비 증액 규모와 대형버스 주차장 확충 등이 예산의 효율성 측면에서 적정한 것인지 검토가 요구된다고 하겠음.

〈 세부시설별 건축 공사비(부가세 제외) 〉

구 분	시설명	당 초 ('23.12.15.)				변 경 ('25.7.11.)				비고
		면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	금액 (천원)	금액 (백만원)	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	금액 (천원)	금액 (백만원)	
세 부 시 설	지 상	커뮤니티센터	376.84	2,398.994	904,037	904				
		키즈센터	507.24	2,979.42	1,511,281	1,511				
		안내소	48.87	3,381.246	165,241	165	130.7	3,748	489,864	490
		다목적공간	520.19	2,398.994	1,247,933	1,248				
		전시공간					182.5	3,748	684,010	684
		운영사무실					586.8	3,748	2,199,326	2,199
		공원담개구조물					1,371.53	2,137	2,930,960	2,931
	지 하	주차장	23,674.85	2,062.492	48,829,189	48,829	38,498.97	2,137	82,272,299	82,272
	기타공용시설	1,699.88	2,062.492	3,505,989	3,506					

구 분	시설명	당 초 ('23.12.15.)				변 경 ('25.7.11.)				비고
		면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	금액 (천원)	금액 (백만원)	면적(㎡)	단가 (천원/㎡)	금액 (천원)	금액 (백만원)	
	스튜디오	624.62	2,398.994	1,498,459.5	1,498.5					
	컨퍼런스룸	624.62	2,398.994	1,498,459.5	1,498.5					
	실내휴게공간 (연계공간)					4,115.6	2,137	8,795,037		
						6,043.4	3,748	22,650,663	31,446	증 31,446
	소계	28,077.11		59,160,589	59,160	50,929.5		120,022,159	120,022	
	노무비 증액				1,196					
	합 계				60,356				120,022	

- 둘째, 「지방재정법 시행령」(제41조 제1항) 및 같은 법 시행령(제41조)은 광역자치 단체가 이전 자원(국비 등)이 포함된 총 사업비 300억원 이상의 사업을 추진할 때, 행정안전부의 중앙투자심사를 실시하도록 규정하고 있으나,
 - 전액 시비로 편성함에 따라 2천억원에 달하는 본 사업 추진에 있어서 중앙 투자심사를 거치지 않게 된 것으로, 중앙투자심사 회피를 목적으로 전액 시비를 투입하여 사업을 추진하는 것은 아닌지, 시 재정부담 완화와 사업 추진의 객관성 확보를 위해 국비 지원을 통한 사업 추진이 필요했던 것은 아닌지 검토가 요구된다고 하겠음.
 - 미래공간기획관의 본 재정투자사업 재원을 전액 시비로 충당하는 것으로 계획함으로써, 투자심사 절차에 있어서 중앙투자심사 절차에서 제외되어, 시 투자심사만을 받아 사업을 추진하고 있음.

〈 연도별·재원별 확보계획 〉

(단위: 백만원)

구 분	총 액	기투자	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
합 계	199,407	4,666	2,153	30,595	53,910	53,910	54,173
국 비	-		-	-	-	-	-
시 비	199,407	4,666	2,153	30,595	53,910	53,910	54,173
지 방 채	-		-	-	-	-	-

시 투자심사 결과 - 조건부 추진('23.8.18.)

- ▶ 사업명 : 송현 문화공원 조성사업
- ▶ 심사결과 : [조건부 추진]
 - 인근 교통환경 변화를 재분석하여 주차장 진출입로 및 주차장 규모(확대) 검토
- ▶ 처리계획 : 주차장 진출입로 통합설치하여 교통영향평가 심의 의결 완료 및 주차장 규모는 향후 실시설계 시 검토(확대 추진중)

< 「지방재정법 시행령」 >

제41조(재정투자사업에 대한 심사) ① 시·도가 시행하는 재정투자사업에 대한 법 제37조제1항에 따른 투자심사(이하 “투자심사”라 한다)의 실시 주체별 투자심사 대상은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 행정안전부장관: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

가. 이전재원이 포함된 총사업비 300억원 이상의 사업

나. (생략)

다. 총사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 사업으로서 총사업비 300억원 이상인 다음의 사업

- 1) 청사 신축사업
- 2) 문화시설 신축사업
- 3) 체육시설 신축사업

라. 총사업비 300억원 이상인 다음의 사업

- 1) 홍보관 사업
- 2) 공연·축제 등 행사성 사업

마. 시·도 간 공동협력사업으로서 총사업비 500억원 이상인 사업

바. 법 제37조제1항제2호 각 목에 따른 부담의 대상인 사업으로서 그 부담 규모가 100억원 이상인 사업

사. 그 밖에 행정안전부장관이 국가경제 및 사회정책상 필요하다고 인정하는 재정투자사업

- 본 사업 송현문화공원 조성과 문화관광부의 이견회 기증관 건립 사업을 하나의 단일사업으로 보아 중앙투자심사 대상이 되는 것인지에 대한 행정안전부에 유권해석을 요청**한 사안에 대하여,

* 공공개발담당관-6339(2025. 7. 17.) “지방재정법 관련 유권해석 요청”

- 각 사업구간별로 사업계획을 나누어 수립하거나 기본설계를 나누어 발주하는 경우 등에는 한 건의 사업계획을 수립한 경우에 해당하지 않는 것으로 보아 중앙 투자심사에 제외된다는 행정안전부의 회신*에 따라 중앙투자심사 없이 사업을 진행하고자 전액 시비로 사업을 추진하는 것으로 보임.

* 행정안전부 재정정책과-3306(2025.7.31.) 지방재정 투자심사 관련 질의 회신(투자심사 대상으로서 단일사업인지 여부) 및 서울시 공공개발담당관-9713(2025.8.1.) 지방재정법에 의한 투자심사 대상사업 관련 유권해석 회신

- 셋째, 「서울특별시 투자사업 심사에 관한 규칙」(이하 “서울시 투자심사 규칙”) 제4조 (재심사 대상) 제1호에 따라 본 변경계획이 투자심사 재심사 대상 여부에 대해,
 - 미래공간기획관은 규정에 따른 총사업비가 500억원 이상인 사업으로, 당초 심사 사업비(4,919억원) 대비 투자심사 재심사 기준금액은 1,034억원으로 산출되었고,
 - 규정에 따라 사업비 증가액에서 물가변동 및 보상비를 반영한 사업비 증가액은 1,029억원 수준으로 나타남으로써 재심사 기준금액(1,034억원)에 5억원이 미달된다고 판단함에 따라 투자심사 재심사를 받지 않았으나,
 - 물가상승률 10.8% 반영 등이 적정한지, 재심사 미이행을 목적으로 변경예산을 과소 계상한 것은 아닌지, 향후에 공사비 상승에 따른 재심사 대상이 될 여지는 없는지 살펴보아야 할 것임.

〈 「서울특별시 투자사업 심사에 관한 규칙」 〉

제4조(재심사 대상)다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 대해서는 해당 사업의 타당성 여부 등에 대한 투자심사를 다시 해야 한다.

1. 투자심사 후 사업비가 100분의 30 이상 증가(투자심사 이후 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.**

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

2. (이하 생략)

〈 서울시 투자심사 대상 여부 검토 자료 〉

구 분	투자심사	타당성조사
근거	지방재정투자사업심사규칙 제6조	
기준	(심사시 총사업비 - 500억) × 0.2 + 150억 ※ 물가 변동 제외	
심사당시사업비	4,919억원	
재심사기준금액	1,033.78억원	
사업비증가금액	1,115억원(물가 및 보상비 제외 1,029억원) ※ 물가변동 제외 인정금액: 869억×10.8%=93.85억, 토지비변동 감7.82억	
대상여부	×	×

- 심사 당시 총사업비(토지비포함) : **4,919억원**
- 재심사기준금액 : [(4,919억원-500억원)×0.2]+150억원 = **약1,033.8억원**
- 송현문화공원 조성사업 증가 사업비 : 1,115억원-93.85억원+7.82억원 = **약1,029억원**
- ※ 사업비 증감(토지비포함) : 6,034억원-4,919억원 = 1,115억원
- ※ 물가상승률(10.8%, 3.6년) : 869억원×10.8% = 93.85억원
- ※ 토지비변동 : 7.82억원

물가상승률	① '21.4분기~'26.2분기. 물가상승률은 10.8%* * 건설투자 GDP디플레이터 ② 물가상승분 = 869억원×10.8% = <u>93.85억원</u>
부지비 (토지+건물)	기존부지에 대한 공시지가 변동 (4,051억원→4,043억원, 감액 7.82억원) ① 사유지 매입(298백만원→174백만원, 감액 124백만원) ② 구유지 교환(1,710백만원→1,052백만원, 감액 658백만원)

- 넷째, 본 변경계획은 광화문 대심도터널 수직구 관리동 입지로 인해 적선동 버스주차장(28면) 면수 감소(2024.6.기준) 등 대형버스 도심 주차 문제 해소를 위해,
- 암반이 있는 지층에서, 당초 지하2층에서 지하3층까지 개발하여 대형버스 주차면을 종전 50면에서 90면으로 확대 설치하려는 것인바,

- 비용 측면에서 적정한지, 수많은 대형버스가 도심에 직접 진입할 경우 회전반경, 도로 점유율이 커서 정체를 유발하는 것은 아닌지 등 교통영향 평가가 충분히 이루어졌는지 살펴보아야 할 것임.

< 도심(4대문안) 관광버스 필요 주차면수('24.6월 기준) >

부족면수	설치예정	폐쇄예정	필요면수
86면	23면 (회현동 시민아파트)	28면 (적선동 주차장)	<u>91면</u>

주) 필요면수 : 부족면수 + 설치예정 - 폐쇄예정

- 교통실에서는 도심 관광버스 운영 규모를 분석*하면서, 본 사업지 인근 경복궁, 북촌 일대 주차공간은 265면으로써 86면이 부족한 것으로 나타나, 본 사업의 대형버스 주차면수 확대 설치 필요성을 제시**한바 있음.

* 도심 하루 평균진입 교통량은 일평균 교통량은 2,900대이며, 평일 최대 4월 4,209대(350대/시)로 관광버스 주차면 약 350면 필요

** 주차계획과-14946(2025.4.10. 「송현공원·주차장 조성사업」 적정 주차규모 검토 회신

- 이에 따라 본 사업 변경계획을 통해 지하 1층 전체를 승용차 주차면*으로,

* 당초 승용차 200대 → 270대 / 면적 7,618.7㎡ (주차장 6,994.1㎡, 스튜디오 624.6㎡) → 면적 16,766.14㎡ (주차장 14,512.64㎡, 연계공간 2,253.50㎡)

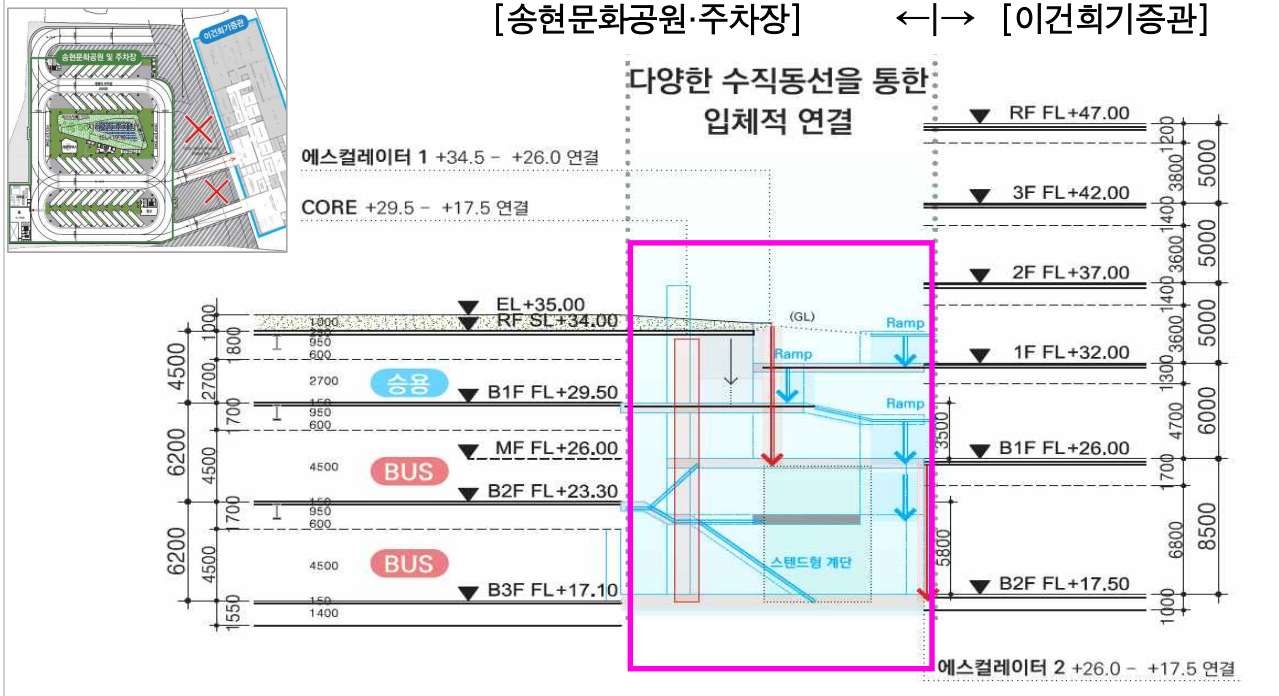
- 지하 2층은 승용차 주차면수를 없애고 전체를 버스주차면*(버스 55대, 증5대)으로,

* 승용차 200대, 버스50대 → 버스 55대 / 면적 19,005.3㎡(주차장 16,680.8㎡, 컨퍼런스룸 624.6㎡, 공용시설 1,699.9㎡) 버스 층고로 인한 승용차 주차면 감소폭이 큼

- 지하 3층은 기존 계획에 더하여 신설되는 공간으로, 버스주차면(35대)*를 순증하여 설치하며,

- 이와 함께 지하 주차장(3개층) 각 층마다 이견희 기념관 로비까지 연결하는 연계공간 설치하려는 것임.

〈단면도〉



- 다섯째, 미래공간기획관은 본 사업부지 확충을 위하여 종로구 구유재산 (종로문화원)을 재산교환을 통해 취득*하고, 사업부지 내 무허가 건축물* 무단점용 부지에 대해서는 수용 절차 이행을 계획하고 있음.

* 취득 후 멸실 예정

〈 본 변경계획에 따른 취득·처분 계획 재산목록 〉

사유	방법		대상	위치	면적 (m ²)	기준가격 (천원)	이용현황
	당초	변경					
취득	매입	교환	토지	종로구 중학동 24 외 2	88.90	963,676	종로문화원
			건물		247.50	122,859	
처분	-	교환	토지	종로구 무악동 67-1	147.10	866,713	새마을금고 (現 공실)
			건물		171.55	27,334	
취득	매입	매입	토지	종로구 사간동 97-14 외 5	40.50	116,924	무단점유 건물
			건물	종로구 사간동 35	94.67	5,510	

※ 재산교환과 관련하여, 본 사업 부지의 차량진출입구 예정지에 위치하고 있는 종로구 구유재산 (종로문화원)의 확보를 위해 종로구 무악동 소재 시유재산을 교환처분 하려는 것임.

〈 본 변경계획에 따른 취득·처분 계획 재산목록 〉



〈 재산교환 협의 경과 〉

- '23. 7. : 종로문화원 이전 계획 및 (1차)재산 교환 검토 요청
- '23. 8. : 재산교환 관련 의견 회신(적정지 없음, 협의매수 추진)
- '24. 8. : (2차)재산교환 검토 요청(종로구) ※ 무악동 67-1
- '24.11. : (3차)재산교환 관련 검토(종로구) ※ 동송동 50-135 추가
- '25. 2. : (4차)재산교환 관련 검토(종로구) ※ 동송동 취소, 부암동 75-1 추가
- '25. 3. : 교환대상 확정(종로구) ※ 부암동 취소, 무악동 67-1만으로 최종 결정

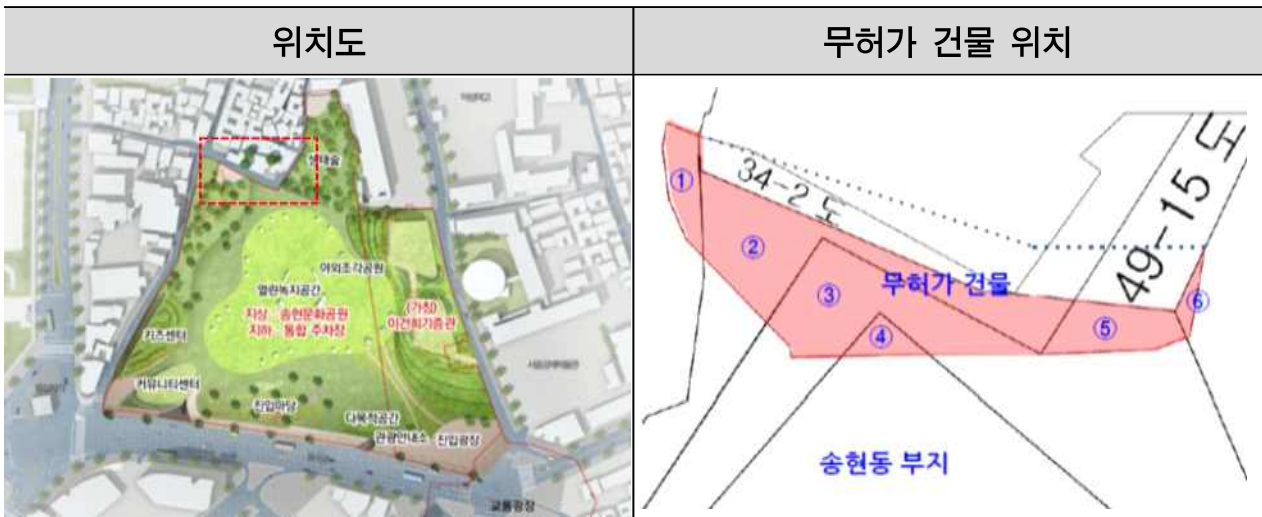
- 다만, 본 사업의 재산교환은 해당 지방자치단체에서 각각 소유한 재산을 교환하려는 것으로, 교환방법으로는 일반재산의 평가방법 준용하여 감정평가를 통해 교환가액 책정하는 것으로 계획하고 있음.
- 다만, 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때는 1인의 감정평가법인 등에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 하거나, 감정평가를 생략하고 개별공시지가 등을 기준으로 하여 교환할 수 있는바 합리적인 교환방안 적용을 위한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈 관련 규정 〉

「공유재산법 시행령」 제27조

- ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.
- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 1인의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 하거나 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

- 한편, 본 사업 부지에 당초부터 포함되어 있는 현 공부상 대한항공(본 사업지 前소유자) 소유 6필지 토지(40.5㎡)는 무허가 건물 거주자의 무단점용으로 인한 소송 진행으로 현재까지 소유권 이전이 지연되고 있는 부지로,



- 미래공간기획관은 본 사업에 대한 실시계획 인가(2026년 4월) 후 「토지보상법」에 따른 수용절차 이행을 계획하고 있는바, 서울시로의 소유권 이전을 통한 원활한 사업 추진이 될 수 있도록 면밀한 대응이 요구된다고 하겠음.

〈 무단점유 부지 현황 및 추진경과 〉

재산현황(토지 및 건물)

구분	주소		지목(층)	면적(m ²)		소유주	비고
토지	1	사간동 97-14	대	40.5	3.2	대한항공	
	2	사간동 34-4	대		16.7		
	3	송현동 49-27	대		13.1		
	4	송현동 48-23	대		1.7		
	5	송현동 49-28	대		4.9		
	6	송현동 48-20	대		0.9		
건물 (무단점유)	사간동 35		2층 (대장1층)	94.67 (대장 13.22)		개인	대장 상이

추진현황

- 사건번호 : 2022가단5340942 토지인도(부당이득반환 청구 및 원상복구소송)
- 원고/피고 : 주식회사 대한항공/ 거주자 김○○(女, 59.08.16.)
- 판결내용 : 토지인도 및 점용료·월임료 지급(대한항공 승소, '24.5.22.선고)
 ※ 피고(김○○) 원상복구 미이행 및 무단점용료 및 월임료 전액 미납중

향후계획

- '26. 4. : 실시계획 인가 후 토지보상법에 따른 수용절차 진행

○ 여섯째, 본 사업부지에 대한 문화재 발굴조사 결과(2011.1.6.) 보존 및 복원 문화재는 부재한 것으로 결과가 나왔다고는 하나, 사업 대상지가 경복궁과 연접하여 위치하고 있는 지리적 여건으로 볼 때, 사업부지 조성 과정에서 문화재 출토 등에 대한 대비책 마련과 함께 문화재청의 통보에 따른 '건물 설계 시에 유적의 성격과 가치를 반영할 수 있는 전시공간 마련'에 대한 설계 반영 여부 등에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

※ 「문화재보호법」(제35조)에서는 문화재 현상을 변경하는 행위에 대해서는 문화재청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있음.

※ 본 사업과 관련하여 문화재청은 사업부지 내 유적 문화재 발굴조사 완료 조치 통보(문화재청 발굴제도과-201(2011.01.03.))를 통해 조사 결과에 대한 기록·보존, 향후 건물설계 시에 유적의 성격과 가치를 반영할 수 있는 전시공간 마련 등을 주문한바

있고, 건설공사 시행 중 매장문화재 발견 시에는 「문화재보호법」 제54조(발견신고) 및 제55조(발굴의 제한) 규정을 준수토록 통보한 바 있음.

지표조사 및 발굴조사

- 발주기관 : 대한항공
- 조사시기 : '09.9. ~ '10.12. (1차 : '09.9.~10., 2차 : '10.2.~12.)
- 조사기관 : (재)한강문화재연구원
- 조사방법 및 규모 : 시굴조사(36,642㎡) 및 정밀발굴조사(23,361㎡)
- 조사결과
 - 조선후기에서 근현대로 넘어가는 서울의 변화상을 확인할 수 있는 장소이
나 보존 및 복원 문화재는 부재, **향후 건물 설계 시 해당 유적의 성격과
가치를 반영할 수 있는 전시공간 마련**

* 건물지 32동, 도로 6기, 담장 5기, 축대 4기, 연도 3기, 배수로 3기, 구들 3기, 우물 3기, 석렬 3기, 석축 1기, 방지 1기, 수혈군 등 총 66기의 유구 확인

※ 국가귀속문화재(유물) 인계 완료(첨부) : 한성백제박물관(167점), 서울역사박물관(2점)

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안가결(재석위원 8명, 전원찬성)

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2025년도 제4차 수시분 공유재산관리계획안

난지천공원 현장 근로자의 근무환경을 개선하고자 기존의 노후하고 산재되어 있는 근로자 대기실 및 시민 샤워장을 통합하여 신축(472.89 m^2) 하고,

당초 노후하고 협소한 '화곡119안전센터'를 이전 건립하기 위하여 강서문화원 부지(972.00 m^2) 및 건물(2,046.45 m^2)을 매입 후 신축(998.32 m^2)하고자 2021년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결 되었으나,

기존 청사(화곡119안전센터)가 재건축 내부기준에 못 미친다는 사유로 부지매입비 예산이 미편성 됨에 따라 공간 재구성을 통한 환경개선으로 노후 및 협소 문제를 일부 해소하며 청사 이전 계획을 취소하였기에 매입 및 신축 취소하고,

당초 송현동(종로구 송현동 48-9 일대) 부지를 주변 역사문화자원과 연계한 글로벌 문화관광명소로 육성하고자 민간과 종로구 소유의 토지(종로구 중학동 24 외, 129.40 m^2) 및 건물(309.90 m^2)을 매입 후 주차장과 시민 편의시설 등을 갖춘 송현 문화공원(28,077.11 m^2)을 조성하는 2024년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나,

매입 대상 중 종로문화원 부지(247.50 m^2) 및 건물(2,046.45 m^2)을 종로구의 제안에 따라 추진방식을 변경하여 종로구 관내 시유지 및 시유건물과 교환하여 취득하고, 버스주차장 확대 등으로 인한 연면적 증가에 따라 사업비가 129% 증가(86,916백만원 → 199,074백만원)함에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유희재산인 종로구 내 시유지(종로구 무악동 67-1, 147.10 m^2) 및 시유 건물(171.55 m^2)을 사업부지 내 공유재산과 교환 처분하여,

2025년도 제4차 수시분 공유재산관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2025년도 제4차 수시분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 3건

- 신축 1건 : 건물 472.89 m^2
- 매입 및 신축 취소 1건 : 토지 972.00 m^2
건물 3,044.77 m^2
- 매입·교환 및 신축 1건 : 토지 129.40 m^2
건물 51,271.67 m^2

○ 처분 1건

- 교환 처분 1건 : 토지 147.10 m^2
건물 171.55 m^2

첨부

1. 2025년도 공유재산관리계획 총괄표

구 분		이 전			금 회			합 계			
		건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	
취득	계	토지	3	33,528.57	120,833,943	-	1,101.40	8,038,175	3	34,629.97	128,872,118
		건물	19	216,247.92	1,618,412,410	3	54,789.33	205,649,232	22	271,037.25	1,824,061,642
		기타	3	-	95,416,400	-	-	-	3	-	95,416,400
	매입 및 신축	토지	-	16,981.60	87,366,157	-	-	-	-	16,981.60	87,366,157
		건물	2	34,807.30	185,307,000	-	-	-	2	34,807.30	185,307,000
	신축 등	건물 등	8	72,279.87	647,064,925	1	472.89	2,600,000	9	72,752.76	649,664,925
	기부채납	토지	1	122.97	1,153,705	-	-	-	1	122.97	1,153,705
		건물 등	1	14178.95	76,855,209	-	-	-	1	14178.95	76,855,209
	증축 등	건물 등	3	24,779.58	386,702,770	-	-	-	3	24,779.58	386,702,770
	매입	선박	1	-	9,300,000	-	-	-	1	-	9,300,000
	매입 및 신축 (취소)	토지	-	-	-	-	972.00	6,957,576	-	972.00	6,957,576
		건물	-	-	-	-	2,046.45	944,407	-	2,046.45	944,407
		건물	-	-	-	1	998.32	2,901,801	1	998.32	2,901,801
	신축(취소)	건물	3	49,036.90	155,725,490	-	-	-	3	49,036.90	155,725,490
	현물출자	권리	2	-	86,116,400	-	-	-	2	-	86,116,400
	무상귀속 및 신축	토지	1	359	607,751	-	-	-	1	359	607,751
		건물	-	10,924.32	75,900,000	-	-	-	-	10,924.32	75,900,000
	교환	토지	1	8,975.00	1,915,265	-	-	-	1	8,975.00	1,915,265
	매입·교환 및 신축	토지	-	-	-	-	40.50	116,923	-	40.50	116,923
		건물	-	-	-	-	94.67	5,510	-	94.67	5,510
토지		-	-	-	-	88.90	963,676	-	88.90	963,676	
건물		-	-	-	-	247.50	122,859	-	247.50	122,859	
건물		-	-	-	1	50,929.50	199,074,655	1	50,929.50	199,074,655	
교환 및 신축	토지	-	7,090.00	29,791,065	-	-	-	-	7,090.00	29,791,065	
	건물	2	10,241.00	90,857,016	-	-	-	2	10,241.00	90,857,016	
처분	계	토지	5	73,822.80	380,056,285	1	147.10	866,713	6	73,969.90	380,922,998
		건물	1	40,597.63	12,291,490	-	171.55	27,334	1	40,769.18	12,318,824
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599
	현물출자	토지	2	22,194.30	86,116,400	-	-	-	2	22,194.30	86,116,400
	교환	토지	2	3,628.50	17,027,885	1	147.10	866,713	3	3,775.60	17,894,598
		건물	-	132.23	13,896	-	171.55	27,334	-	303.78	41,230
	매각 및 멸실	토지	1	48,000.00	276,912,000	-	-	-	1	48,000.00	276,912,000
		건물	-	29,477.11	8,710,127	-	-	-	-	29,477.11	8,710,127
	멸실	건물	1	10,988.29	3,567,467	-	-	-	1	10,988.29	3,567,467
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599

2. 공유재산 취득대상 재산목록('25년도 제4차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유 및 방법	소관부서
		구	동	번지					
계					55,890.73	213,687,408			
1	건물 신축	마포구	상암동	1538	472.89	2,600,000	2026	난지천공원 현장근로자 대기실 건립	서부공원여가센터
2	토지매입 (취소)	강서구	화곡동	111-90	972.00	6,957,576	-	화곡119안전센터 이전 건립 취소	소방행정과
	건물매입 (취소)				2,046.45	944,407			
	건물신축 (취소)				998.32	2,901,801			
3	토지매입 (변경)	종로구	송현동	48-9 일대	40.50	116,924	2026	송현 문화공원 조성	공공개발담당관
	건물매입 (변경)				94.67	5,510			
	토지교환 (변경)				88.90	963,676	2025		
	건물교환 (변경)				247.50	122,859			
	건물신축 (변경)				50,929.50	199,074,655	2029		

3. 공유재산 처분대상 재산목록('25년도 제4차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(m ²)	기준가격(천원)	처분 시기	처분사유	소관부서
		구	동	번지					
계					318.65	894,047			
1	토지 교환	종로구	무악동	67-1	147.10	866,713	2025	송현 문화공원 조성	공공개발담당관
	건물 교환				171.55	27,334			

4. 공유재산관리계획(안) 요약('25년도 제4차 수시분)

사업명	구분	내역				세부내용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
난지천공원 현장근로자 대기실 건립	취득 (신축)	건물	1	472.89	2,600,000	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 난지천공원 내 근로자대기실 및 시민샤워장 통합 신축 - 대상지 : 마포구 상암동 1538 - 사업기간 : '22. 7월 ~ '26. 12월 - 소요예산 : 2,600,000천원 - 사업규모 : 건물 472.89㎡ - 기준가격 명세 : 건물 2,600,000천원 - 계약방법 : <건물신축> (설계)수의계약, (공사)공개경쟁입찰
화곡119안전센터 이전 건립 취소	취득 취소 (신축)	토지	1	972.00	6,957,576	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 화곡119안전센터 이전 건립 취소 - 대상지 : 강서구 화곡동 111-90 - 사업기간 : '20. 8월 ~ '23. 10월 - 소요예산 : 12,602,681천원 - 사업규모 : 토지 972.00㎡, 건물 3,044.77㎡ - 기준가격 : <토지매입> 6,957,576천원, <건물매입> 944,407천원, <건물신축> 2,901,801천원 - 계약방법 : <토지 및 건물 매입 - 취소> <건물 신축 -취소>
		건물	1	2,046.45	944,407	
		건물	1	998.32	2,901,801	

사업명	구분	내역				세부내용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
송현 문화공원 조성	취득 변경 (매입,교환 및 신축)	토지	9	129.40	1,080,599	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 송현동 부지를 국제 문화관광명소로 조성하고자 (지상)문화공원 및 (지하)주차장 건설 - 대상지 : 종로구 송현동 48-9 일대 - 사업기간 : '22. 10월 ~ '29. 12월 - 소요예산 : 199,406,655천원 - 사업규모 : (취득) 토지 129.40㎡, 건물 51,271.67㎡ (처분) 토지 147.10㎡, 건물 171.55㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 1,080,599천원, 건물 199,203,024천원 (처분) 토지 866,713천원, 건물 27,334천원 - 계약방법 : <토지 및 건물 매입> 협의 매입, <토지 및 건물 교환> 협의(감정평가), <건물 신축> (설계) 제한경쟁입찰(협상에의한계약) (공사) 공개경쟁입찰
		건물	3	51,271.67	199,203,024	
	처분 (교환)	토지	1	147.10	866,713	
		건물	1	171.55	27,334	