

서울특별시 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 1596
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2020년 5월 25일
- 상 정 일 : 2020년 5월 29일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

가. 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 9건으로 취득 6건, 처분 3건임.

- 취득 6건은 매입 및 신축 2건, 신축 2건, 교환취득 2건 이고,
- 처분 3건은 멸실 1건, 교환에 따른 처분 2건임.

나. 취득 6건

- 매입 및 신축 2건에 대한 세부내역
 - 국방부 이전 부지(855.20 m^2) 및 건물(1,818.80 m^2)을 매입하여 도심권 접근성이 좋은 곳에 '시민주도의 학습활동이 가능한 학습플랫폼 공간' (3,000.00 m^2)을 신축

- 독산동 우시장 일대 도시재생 활성화 지역 내 부지(1,024.80 m^2) 및 건물(1,574.99 m^2)을 매입하여 도시재생 앵커시설인 ‘산업문화 어울림센터’(4,734.73 m^2)를 신축

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 「도봉소방학교」 이전부지(도봉구 방학동 708)에 청년 및 혁신활동가를 지원하는 ‘동북권 청년혁신파크’(24,900.00 m^2)와 동북권 지역의 균형있는 시민안전 체험기회 제공을 위한 ‘시민안전체험관’(10,567.00 m^2) 조성
- 구 영등포수도사업소 청사 부지(구로구 구로동 98-5)에 체계적인 노동복지서비스 제공 및 청년·신혼부부 등의 주거안정 도모를 위한 ‘서울시 노동자복지관·행복주택 복합시설’(20,961.48 m^2) 건립

○ 교환에 따른 취득 2건에 대한 세부내역

- 시유건물(장안평 자동차산업종합정보센터)이 점유하고 있는 구유지 등(3,006.50 m^2)을 성동구 관리공원(성수근린공원) 시유지와 교환 취득하여 소유권을 일원화함으로써 지속적이고 안정적인 센터 운영 도모
- 시 관리공원인 상도근린공원 중 동작구 소유 일부 공원부지(7,547.90 m^2)를 사당3동 주민센터(동작구 소유건물)가 점유하고 있는 시유지와 교환 취득 추진하여 소유권을 일원화

다. 처분 3건

○ 멸실 1건에 대한 세부내역

- 규모있는 복합시설인 ‘서울시 노동자복지관·행복주택’(20,961.48 m^2) 신축을 위하여 구 영등포수도사업소 청사(2,904.62 m^2)를 멸실

○ 교환에 따른 처분 2건에 대한 세부내역

- 성수근린공원은 구 관리공원이나 사유지($5,197.70m^2$)이므로, 사유 건물(장안평 자동차산업종합정보센터)이 점유하고 있는 구유지와 교환 처분함으로써 일원화된 재산관리 및 시설운영 도모
- 사당3동 주민센터(동작구 소유건물)의 노후화로 인해 신축이 필요한 바, 주민센터가 점유중인 사유지($635.90m^2$)를 상도근린공원(市 관리공원) 중 일부 공원부지인 구유지와 교환 처분

□ 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 6건

- 매입 및 신축 2건 : 토지 $1,880.00m^2$, 건물 $11,128.56m^2$
- 신축 2건 : 건물 $56,428.48m^2$
- 교환취득 2건 : 토지 $10,554.40m^2$

○ 처분 3건

- 멸실 1건 : 건물 $2,904.62m^2$
- 교환처분 2건 : 토지 $5,833.60m^2$

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

□ 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 6개 사업에 총 9건으로 취득 6건, 처분 3건이며, 세부 내역은 다음과 같음.

※ 취득 6건은 매입 및 신축 2건, 신축 2건, 교환취득 2건이고, 처분 3건은 멸실 1건, 교환처분 2건임.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	사업명	구분	소재지	면적(m ²)	소요예산 (백만원)	주요내용
1	시민주도 학습플랫폼 구성	취득 (매입 및 신축)	중구 정동 34-17 외 1	(토지_매입) 855.20	22,994	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도 : 도서관 접근성이 좋은 곳에 시민주도의 학습활동이 가능한 학습플랫폼 공간 조성 - 대상지 : 서울시 중구 정동 34-17, 34-18 - 사업기간 : '20.1월 ~ '22. 3월 - 사업규모 : <토지매입> 855.2m², <건물매입> 1,818.8m(지하2/지상4) <건물신축> 3,000m(지하2/지상7) - 기준가격 : <토지매입> 5,601,560천원 [공사자개] <건물매입> 375,577천원 [사기표준액] <건물신축> 9,994,120천원 [신축비] - 계약방법 : <토지매입> 협의취득(수의계약) / <건물신축> 일반입찰
				(건물_매입) 1,818.84		
				(건물_신축) 3,000.00		
2	산업문화 어울림센터 구성	취득 (매입 및 신축)	금천구 독산동 331-38	(토지_매입) 1,024.80	23,400	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도 : 도시재생 양커시설을 조성하여 지역특화 산업 지원 근로자 복지 및 지역 주민을 위한 공간 제공, 공공임대주택 조성을 통한 청년근로자 주거생활 안정 도모 - 대상지 : 금천구 독산동 331-38 - 사업기간 : '20.6월~'22.12월 - 사업규모 : <토지매입> 1,024.8m², <건물매입> 1,574.99m(지하2/지상3) <건물신축> 4,734.73m(지하2/지상8) - 기준가격 : <토지매입> 3,938,306천원 [공사자개] <건물매입> 234,085천원 [사기표준액] <건물신축> 11,800,000천원 [신축비] - 계약방법 : <토지매입> 협의취득(수의계약) / <건물신축> 일반입찰
				(건물_매입) 1,574.99		
				(건물_신축) 4,734.73		

연번	사업명	구분	소재지	면적(m ²)	소요예산 (백만원)	주요내용															
3	동북권 청년혁신과 크 및 시민안전체 험관 조성	취득 (신축)	도봉구 방학동 708	(건물_신축) 35,467.00	108,393	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도 : 청년 및 혁신활동기를 지원하는 동북권 청년혁신과크와 균형 있는 시민안전 체험기회 제공을 위한 시민안전체험관 조성 - 대 상 지 : 도봉구 방학동 708 ※ 토지 : 사유지 - 사업기간 : '17. 7월 ~ '24. 6월 - 사업규모 : <신축> 35,467m² (4개동) <table border="1"> <tr> <td>혁신단체 지원시설</td> <td>지하2/지상18</td> <td>12,600m² (1~6층)</td> </tr> <tr> <td>혁신주택(행복주택)</td> <td></td> <td>6,100m² (7~18층)</td> </tr> <tr> <td>청년단체 교류시설</td> <td>지하2/지상5</td> <td>6,200m²</td> </tr> <tr> <td>시민안전체험관</td> <td>지하2/지상5</td> <td>8,400m²</td> </tr> <tr> <td>장비·훈련시설</td> <td>지하1/지상2</td> <td>2,167m²</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 기준가격 : <신축> 108,393,000천원 [신축비] - 계약방법 : <신축> 일반입찰 [공동발주] 	혁신단체 지원시설	지하2/지상18	12,600m ² (1~6층)	혁신주택(행복주택)		6,100m ² (7~18층)	청년단체 교류시설	지하2/지상5	6,200m ²	시민안전체험관	지하2/지상5	8,400m ²	장비·훈련시설	지하1/지상2	2,167m ²
혁신단체 지원시설	지하2/지상18	12,600m ² (1~6층)																			
혁신주택(행복주택)		6,100m ² (7~18층)																			
청년단체 교류시설	지하2/지상5	6,200m ²																			
시민안전체험관	지하2/지상5	8,400m ²																			
장비·훈련시설	지하1/지상2	2,167m ²																			
4	서울시 노동자복지 관 · 행복주택 복합건립	취득 (신축)	구로구 구로동 98-5	(건물_신축) 20,961.48	58,016	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도 : 체계적인 노동복지서비스 제공 및 청년 신혼부부 주거안정 도모를 위해 노동자복지관과 행복주택 복합 건립 - 대 상 지 : 구로구 구로동 98-5 - 사업기간 : '19.7월 ~ '23.12월 ※ 토지 : 사유지 - 사업규모 : <신축> 20,961.48m² (1개동) <table border="1"> <tr> <td>노동자복지관</td> <td>지하4</td> <td>10,480.48m² (1~7층)</td> </tr> <tr> <td>행복주택</td> <td>/지상17</td> <td>10,481.00m² (8~17층)</td> </tr> </table> <p><멸실> 2,904.62m² (지하/지상5)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기준가격 : <신축> 58,000,151천원 [신축비] <멸실> 2,066,469천원 [사기표준액] - 계약방법 : <신축> 일반입찰 	노동자복지관	지하4	10,480.48m ² (1~7층)	행복주택	/지상17	10,481.00m ² (8~17층)									
노동자복지관	지하4	10,480.48m ² (1~7층)																			
행복주택	/지상17	10,481.00m ² (8~17층)																			
		처분 (멸실)		(건물_멸실) 2,904.62																	
5	서울시· 성동구간 부지 교환	취득 (교환)	성동구 용답동 234-1 외 1	(토지_취득) 3,006.50	비예산 (기준가격 취득: 8,919 처분: 8,919)	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도 : 사유건물(장안평 자동차산업종합정보센터) 이 점유하고 있는 구유지를 구 관리공원(성수근린공원) 사유지와 교환 추진 - 대 상 지 : <취득> 성동구 용답동 234-1 외 1 [구유지] <처분> 성동구 성수동2가 302-25 [사유지] - 사업기간 : '20.4월 ~ '20.10월 ※ 교환차액(24천원) 수입발생 - 사업규모 : <취득> 토지 3,006.50m² [점유건물 : 서울시 소유] <처분> 토지 5,197.70m² - 기준가격 : <취득> 8,919,229천원 [공사자개] <처분> 8,919,253천원 [공사자개] - 계약방법 : 상호협약에 의한 교환 															
		처분 (교환)	성동구 성수동2 가 302-25	(토지_처분) 5,197.70																	

연번	사업명	구분	소재지	면적(m ²)	소요예산 (백만원)	주요내용
6	서울시· 동작구간 부지 교환	취득 (교환)	동작구 상도동 산58 외 2	(토지_취득) 7,547.90	비예산 (기준가격 취득: 3,829 처분: 3,895)	<ul style="list-style-type: none"> - 목적·용도: 사당3동 주민센터의 노후화로 인해 신축이 필요한 바, 상도구관리공원(市 관리공원) 구유지와 교환 추진 - 대 상 지: <취득> 동작구 상도동 산58 외 2 [구유지] <처분> 동작구 사당동 169-12 [사유지] - 사업기간: '19.12월 ~ '20.8월 ※ 교환차액(66백만원) 수입발생 - 사업규모: <취득> 토지 7,547.9m² <처분> 토지 635.9m² [점유건물: 동작구 소유] - 기준가격: <취득> 토지 3,828,890천원 [공사지가] <처분> 토지 3,894,888천원 [공사지가] - 계약방법: 상호협약에 의한 교환
		처분 (교환)	동작구 사당동 169-12	(토지_처분) 635.90		

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 시민주도 학습플랫폼 조성(취득목록 1번)

- 본 건은 중구의 국방부 시설(정동 34-17, 18)을 230억원의 예산으로 토지 및 건물을 매입하고, 건물은 멸실 후 신축하여 시민주도 학습플랫폼을 조성하기 위한 것임.

〈 시민주도 학습플랫폼 조성의 개요 〉

- 목적 및 용도 : 접근성이 좋은 곳에 시민주도 학습활동을 위한 학습플랫폼 공간조성
- 위 치 : 서울시 중구 정동 34-17, 34-18
- 사업기간 : 2020.10월 ~ 2021. 10월 (기본계획 수립 ~ 준공)
- 소요예산 : 22,994백만원(시비 100%, / 일반회계)

연 도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	-	40	22,586	368	-	-

- 사업규모 : <토지매입> 855.2㎡, <건물신축> 3,000㎡
- 기준가격 : <토지 매입> 5,601,560천원 [㎡당 공시지가 6,550천원 × 면적 855.2㎡]
 <건물 매입> 375,577천원 [시가표준액]
 <건물 신축> 9,994,120천원 [공사비, 용역, 장비비 등]
- 계약방법 : <토지매입> 협의취득(수의계약) / <건물신축> 공개경쟁입찰

- 평생교육국은 당초 본 대상 건물 매입 및 리모델링을 통해 출연기관(평생교육진흥원, 서울장학재단)의 이전과 시민학습공간 조성 사업을 추진해오다가 금년 3월 시민주도 학습플랫폼 조성을 위한 매입 및 신축으로 변경하였음.

※ 시민주도 학습플랫폼 관련 계획 변경

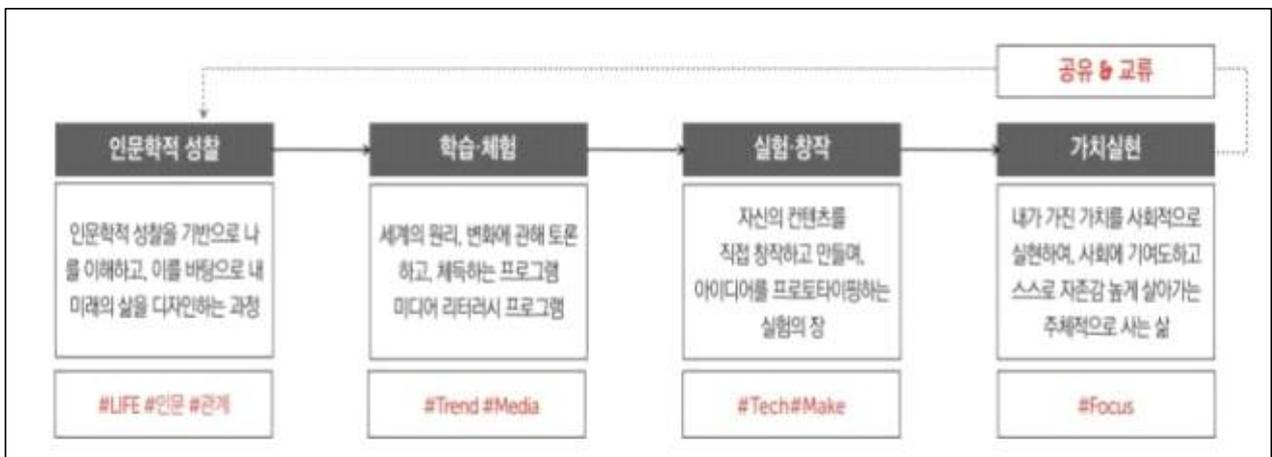
- 2019. 4.29. 서울시 평생교육 정책 시너지 확대를 위한 평생교육진흥원·장학재단 이전 부지매입 추진계획(안) (평생교육과-4764)
- 2019.10.11. 시민학습 활동 플랫폼 거점공간 조성 및 안정적 운영기반 마련을 위한 국방부 이전부지 매입 계획(행정1부시장방침 제286호)
- 2020. 3.31. 국방부 이전부지 매입 및 신축을 통한 시민주도 학습플랫폼 조성·운영계획 ((평생교육과-3967)

〈 시민주도 플랫폼 조성의 사업규모 〉

- 토지 : 855.2㎡ [지목 : 대, 현황 : 대지] ※ 소유자 : 국방부
- 건물 : 3,000㎡ [지상7층, 지하2층], 최대 용적률 250% (지상 2,140㎡+지하 860㎡)

층	테마	면적(㎡)	세부시설용도
계		3,000	
옥탑		30	기계실, 계단실
지상7층	집중 작업	230	개인작업실 8개(64㎡), 팀작업실 3개(48㎡), 회의실(18㎡), 공용공간(100㎡)
지상6층	크리에이터살롱	230	크리에이터살롱(90㎡), 프로젝트룸(30㎡), 코칭실(10㎡), 공용공간(100㎡)
지상5층	테크, 기술	350	테크스튜디오(90㎡), 메이크스튜디오(80㎡), 소강의실(60㎡), 공용공간(100㎡)
지상4층	교육, 배움	350	가변형 대강의실 3개(165㎡), 소강의실 3개(60㎡), 공용공간(95㎡)
지상3층	미디어	350	미디어스튜디오 (160㎡), 강의실 3개(90㎡), 공용공간(100㎡)
지상2층	인생, 인문, 성찰	350	가변형 대강의실 3개(165㎡), 소강의실 3개(60㎡), 공용공간(95㎡)
지상1층	커뮤니티	250	라운지·안내(90㎡), 갤러리스토어(40㎡), 커피바(20㎡), 공용공간(100㎡)
지하1층		430	도서관(110㎡), 다목적홀(120㎡), 아카이빙(50㎡), 공용공간(110㎡), 기계실(40㎡)
지하2층		430	주차장, 기계실

- 평생교육국은 시민주도 학습플랫폼은 단편적인 평생교육 프로그램에서 벗어나, 시민 각자가 인문학적 성찰을 통해 자기탐구, 기능·능력 습득으로 미래의 삶을 디자인하고, 이를 공유하는 원스톱 서비스 기관으로 운영할 예정에 있음.



- 본 사업은 도심권 내 가용 부지를 확보하여 공공서비스를 제공하고, 평생교육 방법의 다양성 확보라는 측면에서 의미가 있다고 보이나, 공유재산 관리 측면에서 다음과 같은 사항에 대해서 심도있는 논의가 요망된다고 하겠음.

현장 사진	위치도
	

※ 시민학습 플랫폼 운영계획

- 운영 주 체 : 평생교육진흥원 (위탁운영)
- 조직 및 인력 : 도심권거점센터 운영팀(11명)

- 첫째, 멸실 예정 건물(1972년 준공)은 정밀안전진단 결과 상태평가 A등급, 안전성평가 C등급, 내진성능평가에서 지진(1000년 주기, 2400년 주기 지진 포함) 후에도 지진 전의 강성과 강도를 보유할 수 있는 상태인 ‘특’ 등급으로 평가되는 등 양호한 상태이나,

시민들이 이용하기에 불편한 부분이 있다는 점, 공유재산심의회 심의결과 (조건부 적정 - 건물의 활용도를 높일 수 있는 방안 고려) 등으로 인해 리모델링에서 신축으로 변경되었는바, 건물 멸실의 적정성에 대해서는 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

※ 제1차 공유재산심의회 심의(2020.1.22.) 결과 : 조건부 적정

- 조건 : 노후 건물을 증축 및 리모델링하고자 하는 바, 신축 등 건물의 활용도를 높일 수 있는 방안을 고려하여 사업추진토록 할 것

※ 제2차 공유재산심의회 심의(2020.5.7.)결과 : 적정

- 의견 : 신축건물에 대한 타부서 수요 여부를 확인, 복합개발 등 부지활용에 대한 의견 청취 필요

※ 서울시 투자심사결과(2020.5.8.) : 조건부 적정

- 주차장 공간 등 층별 배치계획 검토
- 타 기관과의 프로그램 차별화 및 평생교육프로그램 구체화
- 건축비 효율 극대화 고려

※ 건물멸실이 공유재산관리계획에서 제외된 사유 : 20억원 이하의 재산

법령은 건물의 경우 20억원 이상 재산의 변동(멸실·매입·매각·교환 등)시 공유재산관리계획 후 받도록 규정하고 있으나, 본 건물의 시가표준액은 4억원 규모로 공유재산관리계획의 대상이 아님.

- 평생교육국 제출 시가표준액 : 3억 7천5백만원
- 이텍스 확인 시가표준액 : 3억 9천 7백만원 (2020년 1월 1일기준)

〈 멸실 대상건물 정밀안전진단 종합평가 결과 〉

층	안전성 / 상태									기울기 및 침하
		기 등	내력벽	큰 보	작은보	슬래브	테두리보	접합부	총 합	
1층 (-1층~1층) 라멘(RC)	안전성	1.00	1.00	7.00	1.00	1.00	-	-	5.20(C)	3.00(B)
	상 태	1.00	1.00	1.00	1.00	3.00	-	-	1.60(A)	
	총 합	1.00	1.00	6.40	1.00	2.40	-	-	4.84(C)	
3층 (2층~3층) 라멘(RC)	안전성	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	1.00(A)	
	상 태	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	1.00(A)	
	총 합	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	1.00(A)	
4층 (4층~4층) 라멘(RC)	안전성	1.00	1.00	5.00	9.00	1.00	-	-	6.40(D)	
	상 태	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-	-	1.00(A)	
	총 합	1.00	1.00	4.60	8.20	1.00	-	-	5.86(C)	
최종결과	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 안전성평가 : 5.33(C등급) 상태평가 : 1.54(A등급) 종합평가 : 5.06(C등급) </div>									

시민주도학습플랫폼 조성 안전진단 및 내진성능평가 보고서(2019.12.) 발췌

〈 멸실 대상건물 지진하중에 대한 상세평가 결과 발췌 〉

【기본설계 지진하중에 대한 상세평가 결과】		
구분	위험도계수 1.4배 : X방향	위험도계수 1.4배 : Y방향
최종평가	거주가능(IO) 목표성능(IO: 거주가능) 만족	거주가능(IO) 목표성능(IO: 거주가능) 만족
【최대고려 지진하중에 대한 상세평가 결과】		
구분	위험도계수 2.0배 : X방향	위험도계수 2.0배 : Y방향
최종평가	거주가능(IO) 목표성능(LS: 인명안전) 만족	거주가능(IO) 목표성능(LS: 인명안전) 만족

시민주도학습플랫폼 조성 안전진단 및 내진성능평가 보고서(2019.12.) 발췌

- ※ 내진 특등급 기준 : 1000년 재현주기-거주가능(IO) / 2400년 재현주기-인명안전(LS)
- ※ 내진성능 평가결과 : 1000년 재현주기-거주가능(IO) / 2400년 재현주기-거주가능(IO)
- ※ 내진성능 수준 : 거주가능(IO) - 인명안전(LS) - 붕괴방지 (CP)

- 거주가능(IO, Immediate Occupancy level) : 지진 후에도 지진 전의 강성과 강도를 보유할 수 있는 상태. 인명피해를 입을 가능성은 매우 낮으며, 손상부재에 대한 보수가 필요하지만 즉시거주를 위해 보수가 반드시 필요하지는 않다.
- 인명안전(LS, Life Safety level) : 강성과 강도의 손실이 있으나 붕괴에 대해서는 여전히 여력을 보유하고 있는 상태. 인명손실의 위험은 낮아 구조부재의 보수는 가능하지만 경제적이지 않을 수도 있다. 거주를 위해서는 보수와 보강이 요구된다.
- 붕괴방지(CP, Collapse Preventionlevel) : 지진력 저항시스템에 상당한 저하가 있으나 지진시 하중을 지지할 수 있다. 구조부재의 박락 등으로 인명피해가 생길 수 있으며 일반적인 보수보강 후에도 거주에 안전하지 않을 수 있다. 여진으로 붕괴가 발생할 수 있다.

○ 둘째, 본 부지는 도심에 위치하여 매입 단가가 높고, 부지면적이 비교적 적으며, 신축을 하더라도 해당부지는 제3종 일반주거지역으로, 건폐율(50%)과 용적률(250%)의 한계로 건물규모의 확장이 어렵다는 점이 고려되어야 할 것임.

- ※ 본 대상부지(서울특별시 중구 정동 34-17, 34-18)의 토지이용계획 발취
 - 지역지구 등 지정여부 : **제3종일반주거지역**, 중점경관관리구역, 역사도심 등
- ※ 본 부지의 건폐율 : 50% (「서울시 도시계획조례」 제54조 제3종일반주거지역 : 50퍼센트)
- ※ 본 부지의 용적률 : 250% (「서울시 도시계획조례」 제55조 제3종일반주거지역 : 250퍼센트)

- 아울러 본 신축을 통해 건물의 연면적이 기존 대비 약 65%(1,182㎡) 증가된다고 하나, 평생교육국에서 제출한 법정주차공간(15대), 편의시설(승강기 등), 공용공간 등의 설치면적은 신축으로 증가된 연면적 보다 커, 실제 교육에 활용되는 공간의 증가는 매우 적을 것으로 보이는 바, 공간계획의 효율성에 대해서는 면밀한 검토가 필요하다고 보여짐.

※ 신축으로 증가하는 연면적 : 신축 연면적(3,000㎡) - 기존 연면적(1,818㎡) = 1,182㎡

※ 필요시설을 제외 후 연면적의 증가 여부 : △99.84㎡

- 증가 연면적 - 법정주차면적 - 층별 엘리베이터 면적 - 공용공간
 = 1,182㎡ - (430㎡ ± α) - (최소면적)51.84㎡ - 800㎡ = - 99.84㎡

※ 부설주차장 설치기준 : 15대 → 지하2층 일부 + 지하1층 일부 = 430㎡ ± α

- 설치기준 : 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제21조의 [별표2] 200㎡당 1대
 → 3,000㎡의 법정주차대수는 15대

※ 승강기 최소 설치면적(지하2층~지상7층) : 51.84㎡

- 「건축법」 제64조 1항 [별표1의2] 승용승강기의 설치기준
 - 중·저층 건축물의 장애인 엘리베이터 **최소규격의 층별 최소 설치면적 : 5.76㎡**
 · 최소 13인용, 필요공간(2.4m×2.4m)= 5.76㎡, 설치 층 : 9개층(지하2층~지상7층)
 · 5.76㎡ × 9개 층 = 51.84㎡

※ 층별 공용공간 현황(순수 공용공간만 산정) : 800㎡

- 지하1층 110㎡, 지상 1층 100㎡(카페라운지, 로비라운지 갤러리스토어, 커피바 제외), 지상2층 95㎡, 지상3층 100㎡, 지상4층 95㎡, 지상5층 100㎡, 지상6층 100㎡, 지상7층 100㎡
 - 출처 : 서울시 투자심사의뢰서 40p ‘층별 시설운영 계획’ 발취

- 부지활용도를 제고하기 위해서는 본 부지의 진입로인 국유지(서소문동 57-13)를 추가 매입 후 합필하여, 부지면적 확대를 통한 건축물의 연면적을 확대하는 등 공유재산의 활용성을 높이는 방안도 고려해 볼 수 있을 것으로 사료됨.

※ 매입대상 부지 개요

- 토지소재 : 서울특별시 중구 정동 34-17, 18 · 부지면적 : 855.2m²
- 공시지가 : 768만원 · 1m² 당 부지매입 단가(탁상감정가) : 15,251,462원

※ 매입대상 부지 진입로(국유지) 개요

- 토지소재 : 서울특별시 중구 서소문동 57-13
- 부지면적 : 265.5m² · 공시지가 : 691만원

〈 매입대상 부지의 진입로 현황 〉



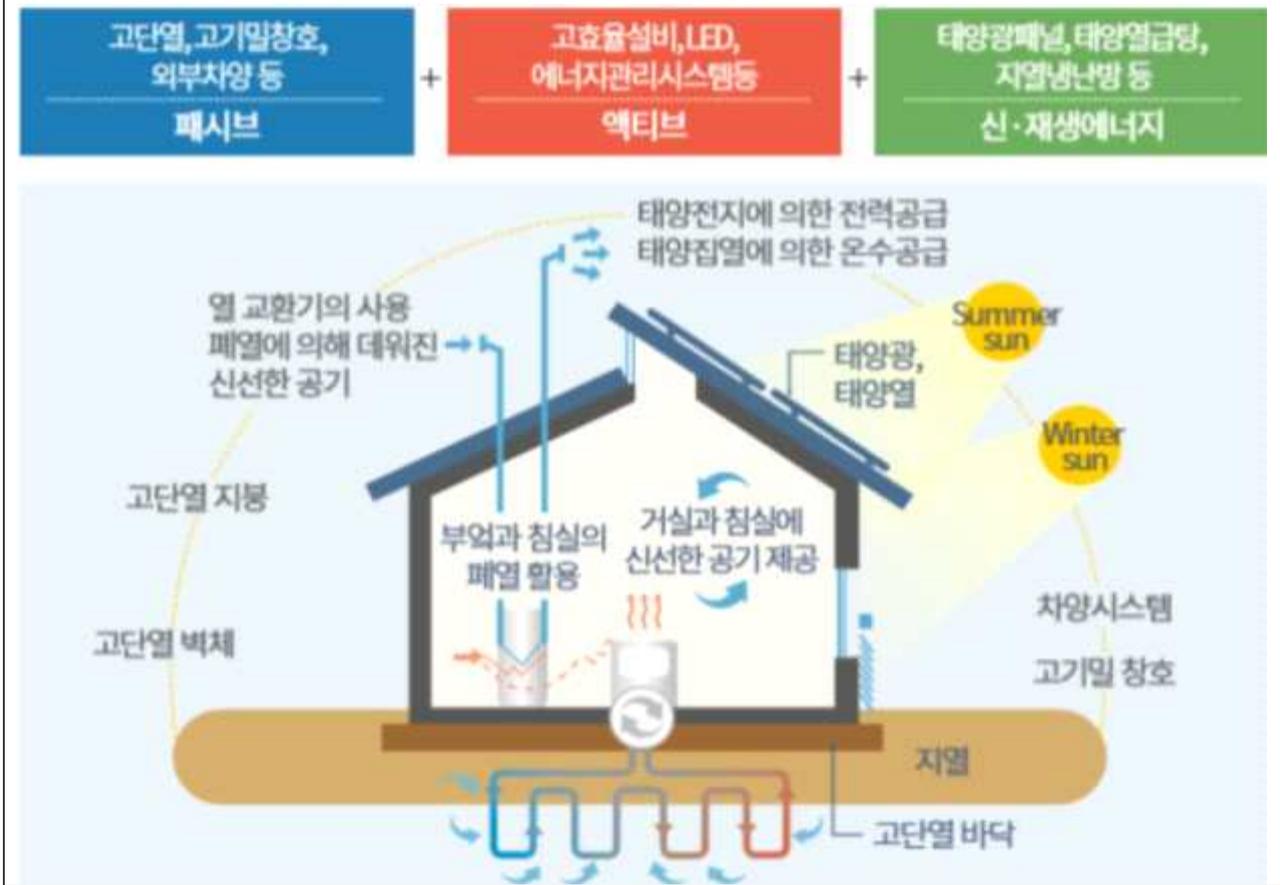
○ 셋째, 신축(지상 7층, 지하2층) 재원과 관련하여, 기후대기과의 권고에 따라 일반건축에서 제로에너지건물로 건축방식이 변경되어 사업비가 증가하였다고는 하나, 제로에너지건축으로 인해 증가한 건축비 단가는 지상층에만 적용하여, 지하층의 고단열 바닥·벽체 시공 및 에너지활용 설비(열교환기, 잔여 에너지 이용 공조시스템, 지열활용 시스템 등) 등은 건축단가에 적용되지 않았음.

※ 본 신축의 건축단가 산정은 대규모 공간 중심인 도서관의 건립단가를 적용한 것이나, 본 건물은 소규모 공간 중심으로 건축이 추진될 예정으로 추가적인 공사비 증액이 불가피할 것으로 보이는바, 소요될 재원규모가 합리적으로 추계되었는지, 추가적 증액규모의 파악이 필요할 것으로 사료됨.

※ 건물증축 및 리모델링 평당 공사 금액 : 2,519천원 × 2,018.84m²

※ 제로에너지 건축물 적용으로 지상면적 공사비 단가 변경 : 250만원/m² → 314만원/m²

〈 제로에너지 건축물 개념도 〉



※ 제1차 공유재산심의 제출 내용

- <건물증축 및 리모델링> 5,085백만원(2,518,980원 × 2,018.84㎡)

※ 제3차 공유재산심의 제출 내용

- 지상7층 3,140천원 × 2,140㎡ = 6,719,600천원

- 지하층 2,470천원 × 860㎡ = 2,124,200천원

※ 양천구 양천중앙도서관 건축비(제로에너지건축) 단가 적용 : 공사시 제로에너지 건축물 적용으로 지상면적 공사비 단가 변경적용(물가상승률 증가 적용)

- 제로에너지건축물은 용적률 제한에 대해 법령에 따라 최대 115%까지 완화가 가능하나, 평생교육국은 녹색건물 인센티브(용적률)를 적용하지 않고 있어, 본 신축은 1개 층에 해당하는 지상층 면적(318.7㎡)을 계획 초기부터 포기하고 있는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 공간 활용 및 공유재산의 가치증대를 위한 재계획이 필요할 것으로 사료됨.

- ※ 본 신축 건물은 에너지효율등급 1⁺⁺ 이상 달성과 에너지사용량 20% 이상 자체 생산 적용
- ※ 본 신축의 지상층 예정 연면적 : 2,140㎡ = 부지면적(855.2㎡) × 용적률(250%)
- ※ 건축법상 녹색건축물의 용적률 제한 완화(115%)기준 적용 연면적 : 2,458.7㎡
- ※ 신축예정 연면적과 녹색건축물 완화기준을 적용한 연면적의 차이 : 318.7㎡
- ※ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) ② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하

- 넷째, 프로그램을 단계별(중점 프로그램, 기획프로그램, 전문교육과정)로 구분하여 제공한다는 계획을 수립하였으나, 시범운영계획은 코로나19로 인해 취소되어, 구체적 프로그램은 시설을 운영하면서 발굴할 예정에 있는바, 구체적 운영계획과 프로그램 제공계획이 수립되지 않은 사업에 재원을 투자하는 것이 적정한지 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 본 사업의 교육 과정 〉



- 다섯째, 평생교육국은 본 사업의 시급성을 ‘평생학습관 부재’로 제출하고 있으나, 「평생교육법」에서 시·도는 평생교육진흥원을 운영하고, 평생학습관은 교육감이 지정·운영하도록 강행규정하고 있으며, 구청장이 설치 및 재정적 지원을 할 수 있도록 규정하고 있는바, 서울시가 본 신축건물을 평생학습관으로 설치·지정·운영하는 것이 법률을 위배하는 것은 아닌지 여부에 대한 법적해석 및 검토가 필요할 것으로 사료됨.

〈 평생교육국의 사업의 시급성 분석 〉

구 분	사 유
진급	<p>○생애주기별 다양한 맞춤형 학습활동 및 사회참여 연계에 대한 요구가 많아지고 있으며, 자기탐구 및 가능성탐색, 기술 및 변화대응능력 습득, 결과 실험 및 공유 (판매 등) 등이 한곳에서 이루어지는 곳은 거의 없음</p> <p>○또한, 워라벨 확산과 제4차 산업 혁명에 대비하고 고령화 및 조기퇴직에 따른 재교육·훈련문제 해결을 성인 근로자의 지속적인 직업능력과 근로자들의 증가하는 학습수요 증가, 급격한 사회변화에 체계적으로 대응 등에 따른 시민 역량을 강화하는 기관 설립 필요</p> <p style="padding-left: 20px;">※ 수요조사결과 91.5%가 평생교육시설 확충 필요 응답</p> <p>○특히 직장인 등 근로종사자를 대상으로 맞춤형 전문교육을 지원하는 전문기관이 없음. (중구 내 평생학습관 부재하며, 인근 4개 자치구의 공공 평생교육기관 규모역시 적음)</p> <p style="padding-left: 20px;">※ 중구지역은 거주시민(12만명)대비 종사자(37만명)가 많음</p>

출처 : 서울시 투자심사의뢰서

※ 「평생교육법」

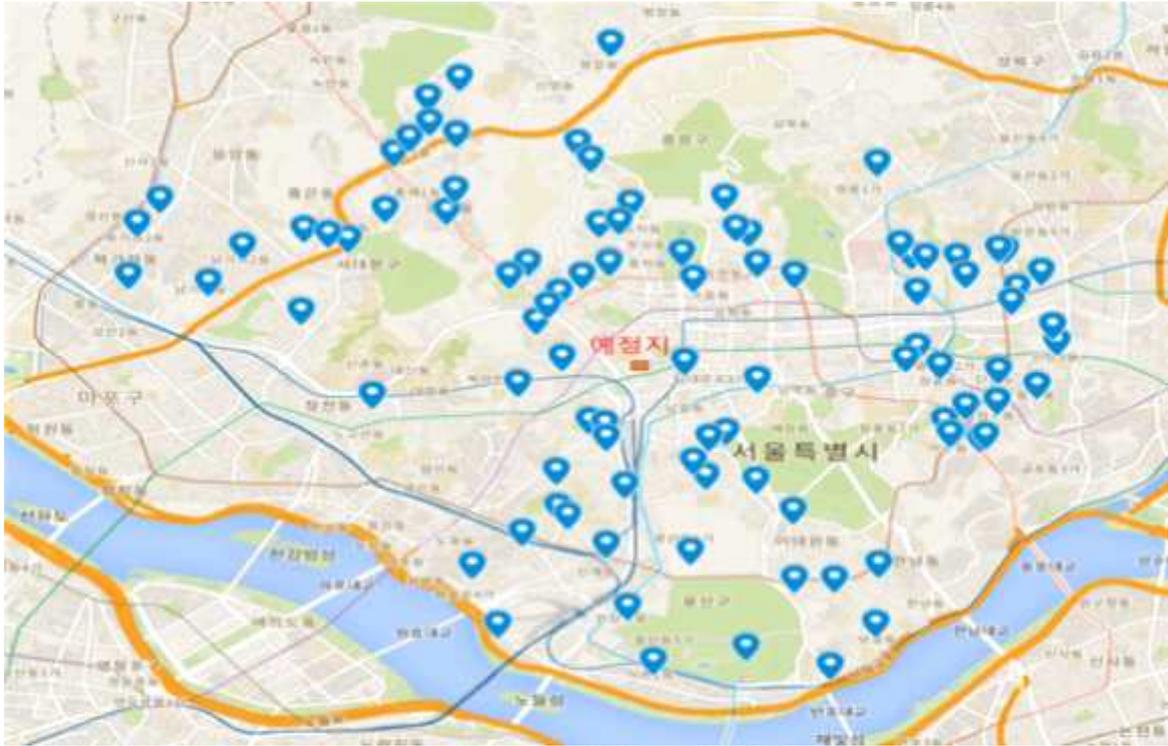
제20조(시·도 평생교육진흥원의 운영) ① 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도평생교육진흥원을 설치 또는 지정·운영할 수 있다.

제21조(시·군·구 평생학습관 등의 설치·운영 등) ① 시·도교육감은 관할 구역 안의 주민을 대상으로 평생교육프로그램 운영과 평생교육 기회를 제공하기 위하여 평생학습관을 설치 또는 지정·운영하여야 한다.

② 시장·군수·자치구의 구청장은 평생학습관의 설치 또는 재정적 지원 등 해당 지방자치단체의 평생교육을 진흥하기 위하여 필요한 사업을 실시할 수 있다

- 여섯째, 질 높은 평생교육 경험 제공 및 다양한 평생학습 참여기회를 제공하기 위한 도심권의 평생교육기관은 108개소에 달하고 있으며, 본 부지와 인접한 서울시청에 시민대학을 운영하고 있는바, 지리적 중복성은 없는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 도심권 내 평생학습 기관 현황 〉



- 한편, 평생교육국은 본 부지와 멸실대상 건물을 국방부와 협약을 통해 ‘무상 사용 허가기간 이내에 보상 완료’할 조건으로 2020년 1년 동안 무상으로 사용하고 있으나,

평생교육국은 법정 절차(공유재산심의, 의회의 공유재산관리계획안 의결)를 밟지 않고 당연히 취득하는 것으로 판단하여 협약을 맺은 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며,

본 사업의 예산은 2021년에 편성될 예정으로 1년간의 사용료에 대한 추가지출이 불가피할 것으로 보이는바, 철저한 사전계획에 따라 사업을 추진하고 있는 것인지 점검할 필요하다고 하겠음.

〈 국유재산 무상사용허가 승인통보 공문 (국방부 재산관리1과-6896) 〉



경기남부시설단



수신 서울특별시(평생교육과장)
 (경유)
 제목 국유재산 무상사용허가 승인통보(서울시)

1. 관련근거

- 가. 국유재산법 제34조 2항(사용료 면제), 국유재산법 시행령 제32조 5항 6항
- 나. 서울특별시 평생교육과-11067(2019.10.23.)국유재산 사용허가 신청
- 2. 위 관련근거에 따라 다른 무상사용허가 “조건부 동의”를 승인하니 불임과 같이 적법하게 사용하시기 바랍니다.

가. 재산의 표시

소재지	지번	지목	면적(m ²)		사용기간	사용목적
			공부면적(m ²)	사용면적(m ²)		
계			2,674.04	2,674.04		
서울특별시 중구 정동	34-17	대	299.8	299.8	2020.1.1. ~ 2020.12. 31. (1년)	시민이용시설 (학습공간)
	34-18	대	555.4	555.4		
	34-18	건물	1,805.62 + 13.22	1,818.84		

• 조건부 동의내용 : 무상사용 허가기간 이내 (20. 1. 1~20.12.31)보상완료 조건
 • 기간내 보상완료 미이행시 무상사용허가기간(1년)까지 사용료 소급적용

○ 결론적으로, 본 부지의 취득은 미래 공공용지 확보 차원에서는 의미있다고 보여지나, 신축의 경우 기존 건물의 상태, 신축의 적정성 여부(부지활용, 지하층 공사비 단가, 용적율산정 등), 구체적 운영계획 미비, 신축의 시급성 여부(평생학습관), 지리적 중복성 등을 고려하여 부지매입과 신축을 구분하여 검토할 필요가 있다고 하겠으며, 적정한 건물의 활용방안 마련 후 용도에 맞는 신축을 추진하는 방안도 모색해 볼 필요가 있을 것으로 사료됨.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

② 산업문화 어울림센터 조성(취득목록 2번)

- 본 건은 금천구 독산동(331-38번지) 우시장 일대 도시재생활성화지역내 산업 문화 어울림센터를 조성하여 지역특화산업 지원, 근로자복지 및 지역주민을 위한 공간을 제공하고 공공임대주택조성을 통한 청년·근로자 주거생활 안정을 도모하려는 사업으로, 총 사업비는 234억원 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 독산동 우시장 일대 도시재생활성화지역 내 앵커시설을 조성하여 지역특화산업 지원 및 근로복지 및 지역 주민을 위한 문화활동 공간 제공, 공공임대주택조성을 통한 청년·근로자 주거생활안정 도모
- 용도 : 도시재생사업 산업문화 거점공간 조성

○ 위치 : 서울특별시 금천구 독산동 331-38번지

○ 사업기간 : '20.06월 ~ '22.12월

○ 소요예산 : 23,400백만원(사비 12,100백만원 / 국비 8,000백만원 / SH공사 3,300백만원)

연도	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	2,400	12,200	2,900	5,900	-	-

※ 기 편성된 예산 내역 : '19년 2,400백만원 [부지매입비]

○ 사업규모

- 토지 : 1,024.8㎡ [지목 : 대, 현황 : 상업용]
- 건물 : 4,434.73㎡ [지상 8층, 지하 2층]

층별	면적(㎡)	세부시설용도
계	4,734.73	
지상8층	263.19	· 신혼부부 임대주택(49㎡) 4세대
지상7층	263.19	· 신혼부부 임대주택(49㎡) 4세대
지상6층	267.11	· 청년 임대주택(32㎡) 6세대
지상5층	267.11	· 청년 임대주택(32㎡) 6세대
지상4층	498.81	· 코워킹스페이스
지상3층	498.81	· 코워킹스페이스
지상2층	498.82	· 스튜디오 독산
지상1층	515.86	· 공동판매장
지하1층	801.58	· 주차장 17대
지하2층	860.25	· 주차장 19대

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	금천구 독산동	1,024.8	3,843	3,938,306
	건물 매입		1,574.99		234,085
	건물 신축	331-38	4,734.73	-	11,800,000

○ **계약방법** : 〈토지·건물 매입〉 협의취득 / 〈건물신축〉 공개경쟁입찰

추진근거 및 관련계획

○ **추진근거**

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 제25조
- 2019년 국토교통부 도시재생 뉴딜사업 선정('19.04.08.)
- 「독산동 우시장 일대 도시재생활성화계획」 고시('19.08.01.)

○ “산업문화어울림센터”는 국가정책인 도시재생뉴딜사업 선정을 통하여 중앙 정부의 행·재정적 지원과 공공기관의 참여로 실질적인 도시재생활성화사업의 일환으로 추진되는 것으로 해당 계획부지내에 조성되어야 하는 사업임.

독산동 우시장 일대 도시재생활성화사업 사업개요

- 사업명 : 독산동 우시장 일대 도시재생활성화사업(도시재생 뉴딜사업)
- 사업기간 : '17. 8. ~ '23. 12.
- 사업면적 : 232,000 m²

▶ **대상지 특성**

- '70년대 이후 형성된 우시장과 봉제·금형 소상공업 집적지
- G밸리 배후지역으로 주·상·공 혼재되어 도시환경적 정비가 필요

- 용도지역 : 상업지역(일반·근린), 준공업지역
- 사업비 : 375억원 [※ 국토부 뉴딜사업 : 225억원(시비)+150억원(국비)]
- 사업내용 : **산업우시장 문화 지역자산 기반 독산동 재생프로젝트 “독산 3樂”**

추진경위

- '17. 02. 16 : 도시재생활성화지역 선정 (2단계, 중심시가지형)
- '19. 02. 01 : 도시재생활성화계획(안) 주민공청회 개최(뉴딜사업)
- '19. 02. 08 : 국토부 도시재생 뉴딜사업 신청(시,SH 공공기관제안형)
- '19. 02. 28 : 시의회 의견청취
- '19. 04. 08 : 제16차 도시재생특별위원회 심의
- 국토부 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형)선정
- '19. 06. 17 : 도시재생위원회 심의 (조건부 가결)

도시재생위원회 - 조건부 가결

- ▶ 사업명 : 산업·우시장·문화 지역자산 기반의 독산동 재생프로젝트 “독산3樂”
- ▶ 심사결과
 - 미래가치와 비전을 담을수 있는 명칭으로 변경 가능성 검토
 - 활성화지역 내·외 다양한 거버넌스구성 및 지역재생회사 육성필요
 - 단계별 추진계획을 검토하고, 주민협의를 통해 사업내용의 지속적인 보완
- ▶ 반영내용
 - 향후 사업 추진 시 네이밍 공모, 주민협의를 통해 명칭 변경 검토(장기검토)
 - 다양한 거버넌스 구성 및 SH공사와 연계한 지역재생기업 육성·지원
 - 단기 및 중·장기전략을 마련하고 주민과 상생할수 있는 방안 마련

- '19. 08. 01 : 도시재생활성화계획 고시 (시보 제2019-249호)
- '19. 09. 24 : 공유재산심의회 심의 “적정” (독산동 999-5 매입건)
- '19. 10. 21 : 독산동 999-5 토지주 면담 (매도의사 철회)
- '20. 04. 28 : 공유재산심의회 심의 “적정”(독산동 331-38 매입건)

공유재산심의회 심의 (변경안) - 적정

- ▶ 변경사유 : 19.10월 토지주 매도의사 철회에 따른 위치 및 사업계획 변경
- ▶ 변경내용 : 당초 부지매입 후 리모델링으로 계획되었으나, 리모델링 가능 물건의 선별적 매입이 어려운 실정으로 신축으로 계획 변경

- 도시재생실은 동 사업은 도새재생활성화를 위한 뉴딜사업으로 지역적 범위 (도시재생 활성화지역)가 한정되어 있어 유휴 공공부지를 찾는데 어려움이 있어 사업부지 선택에 대한 일정 제약이 있다고 밝히고 있음.

- 이를 위해 당초 인근 부지(999-5번지)를 매입하여 산업문화 어울림센터를 조성하려고 하였으나, 지속적인 토지가격 상승 등의 사유로 인한 매도의사 철회와 과도한 호가제시로 매입이 어려워 금번 부지로 공유재산관리 계획을 제출하였음.

〈 당초 및 현재 위치도 〉



- 도시재생실은 독산동 우시장 일대는 준공업지역의 물리적 환경 노후화 및 생활인프라 부족, 우시장의 재래식 부산물처리방식에 따른 주변 위생환경 악화문제 등 산업 및 상권의 경쟁력 약화 문제 등으로 지역쇠퇴가 가속화되고 있으며,
 - 사업 대상지내 준공업지역은 금형 및 관련 업체와 의류봉제업체 등 산업체 집적지역이지만 뿌리산업 기피현상, 일감수주감소, 납품가격하락, 열악한 작업환경 등으로 금형·봉제 인프라 지원, 근로환경 개선, 영세업체 공동작업 지원이 절실하여 지역내 산업문화어울림센터 설치가 필요하다는 입장임.
- ※ 독산동 일대는 1960년대부터 준공업지역 형성된 곳으로 독산동 의류봉제 등 제조공장들이 밀집하고 있으며, 동 사업 추진에 따라 봉제·금형·육류 등 특화산업의 부가가치 창출 및 지역내 임대주택공급을 통한 주거안정성 확보에 기여할 것으로 보임.

- 독산동 우시장 일대는 준공업지역이 92.8%를 차지하고 있으며, 독산1동은 20년 이상 경과된 노후 건축물이 69%(2017년 기준)로 높은 비율을 차지하고 있고, 건축물의 노후화에 따른 대상지 부근의 슬럼화로 사업 추진이 필요할 것으로 보여지나, 본 사업 부지 및 건물의 매입에는 대해서 다음 사항에 대한 주의가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 부지 매입은 부동산감정평가 산술평균 금액 및 자산실사를 통해 최종 매입가를 추후 협의할 예정인 바, 동 대상 부동산 일대는 지하철역(독산역)과 도로변에 인접(10m)해 있고 향후 신안산선 개통 등에 따라 지가가격상승의 우려도 있는 바, 적정가액으로 매입이 가능한지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
 - ※ 토지소유자는 동 대상 부동산(토지 및 건물)의 매입희망가로 110억원을 제시하여 평균 감정평가액(104억원)에 근접하게 나타나 있으나, 인근 유사조건인 상가 및 공장 등과 비교 종합해 볼 때, 매입가격이 적정한지의 여부에 대해서는 신중한 접근이 요망된다고 하겠음.
- 둘째, 본 사업대상지(금천구 독산동 331-38번지)의 소유권자는 은행에 담보물권(근저당)이 설정(48억원)되어 있는 바, 담보물권 해소 여부 및 사업의 진행에 차질이 발생할 개연성은 없는지 여부와 서울시 재산관리의 효율성 제고를 위해 향후 명확한 법률관계 정리가 요망된다고 하겠음.
 - ※ 매도의향서에 따르면, 매수인이 중도금 지급 시 매도자는 동 대상물건에 대한 근저당권설정을 즉시 말소 처리한다는 의향을 밝히고 있음.
- 셋째, 동 사업대상지 건물에는 사무실, 요식업, 숙박업 등 총 5개의 업체들이 입주하여 영업중에 있으며, 잔여 계약기간이 존속하는 바, 계약 체결에 따른 종료일('20.9.5)까지 양도와 명도가 원활히 이루어질 수 있는지에 대한 점검이 요망된다고 하겠음.
 - ※ 매입의향서에 따르면, 계약일로부터 6개월 이내에 양도 및 명도가 이행되도록 약정 하고 있음.

사업대상지 건물 전경사진



- 특히, 동 업체들은 요식업 등 주로 영업행위를 영위하는 업체로써 건물 임차인이 권리금을 과하게 요구할 경우 권리금 협상 등에 따른 매입지연의 가능성은 없는지에 대한 추가적인 검토와 세심한 사업추진이 요망된다고 하겠음.

〈 건물 임대(사용) 현황 〉

구분	사용자 (상호)	사용면적	사용개시일	임대기한	보증금	월임대료
1층	A	202.00	12.04.24	20.09.04	20,000,000	2,500,000
	B	47.32	12.02.28	20.09.04	5,000,000	600,000
		29.82		공실	-	-
	C	304.56	17.9.4	20.09.04	20,000,000	3,800,000
	합 계	583.70				
2층	D	311.40	12.02.28	20.09.04	15,000,000	2,200,000
	E	231.56	20.04.05	20.09.05	10,000,000	1,200,000
		6.03				
	합 계	548.99				
3층	E	351.33	14.06.05	20.09.04	30,000,000	3,300,000
	기계실	11.00				
지층		79.97				
합 계		1,574.99			100,000,000	13,600,000

- 넷째, 부지 매입 후 건물을 철거하고 신축할 계획인 바, 동 사업부지는 인접 대지경계선(대지와 대지사이에 공원·철도·하천·광장·공공녹지·자동차전용도로 및 그 밖에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 그 반대편 대지의 경계선)에서 건축물의 각 부분까지 적정한 이격거리를 유지해야 하는 바, 이에 따른 용적률 및 건폐율 등에 대한 사업 축소 가능성에 대해서도 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

「서울특별시 건축 조례」 제30조(대지 안의 공지) 법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 4와 같다.

[별표4]

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
다. 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상
라. 운수시설, 자동차관련시설(주차장, 운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
마. 공동주택		• 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
라. 공동주택 다만, 상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다.		• 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

○ 여섯째, 산업문화어울림센터 신축건물에 신혼주택(8세대) 및 청년주택(12세대)도 조성 예정인 바, 공공임대주택 확대 신축 및 공급이 가능한지 여부도 살펴 보아야 할 것으로 사료됨.

- 독산동 일대 인프라시설이 부족하여 근로환경이 열악하고, 경제적 취약 계층이 행정동중 가장 많이 거주하고 생활인프라가 서울시 19.4%대비 독산1동은 0.7%로 매우 열악한 점을 감안하여 상위계획과 공공임대주택 공급 등에 대해 주민들의 의견을 반영한 세부 프로그램 운영방안 마련이 필요할 것으로 사료됨.

※ 도시재생실은 동 대상지가 금형·봉제 등 토착산업이 밀집하고 있고, 2015년 ‘서울 미래유산’으로 지정된 금천예술공장 등 지역자산이 풍부하고, 독산역 등 인근의 접근성과 상인캠프(696명) 및 주민캠프(135명)등이 구성되어 있고, 2016년부터 2020년 현재 까지 100회 이상의 주민공청회 및 간담회, 설명회를 개최하여 의견수렴을 진행하여 충분한 의견수렴과 공감대가 형성되었다고 의견을 개진함.

세부시설 설치계획		프로그램 운영방향
5F~8F	행복주택	· 신혼주택(8세대), 청년주택(12세대)
4F	코워킹스페이스	· 생산인프라(시험·계측·품질검사)지원 시설
3F	코워킹스페이스	· 기업지원을 위한 의류디자인-제조-생산 공간조성 · 전문인력 양성 프로그램운영 : 봉제교육, 장비사용교육 · 디자이너 양성교육(인근 디자인학교 연계)
2F	스튜디오 독산	· 독산키친 - 쿠킹클래스, 키친인큐베이팅 프로그램 운영 · 근로자 및 지역주민을 위한 복합공간 운영(체력단련실, 카페, 빨래방 등) · 도시재생 현장지원센터 운영
1F	공동판매장	· 지역생산품 홍보 및 판매공간 및 지역브랜드 개발 지원 · 의류봉제업 등 단일브랜드 개발을 통한 판로개척 지원

전문위원	김태한	입법조사관	김정덕
------	-----	-------	-----

[참고자료] 산업문화어울림센터 조성사업 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 6명
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 민간위탁
- 3) 사업수지 전망
 - 수입분야 : 연간 360.9백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 임대주택(주변시세 *70%)×20세대×12개월=100,800천원 · 공동판매장 임대료 56,160천원 · 판매료(카페, 빨래방 운영) : 48,000천원 · 대관료(공동작업장, 디자인재단실, 세미나실 등) : 76,800천원 · 수강료(요리교실 등 문화프로그램 운영): 79,200천원	360.960	

- 지출분야 : 연간 271.3백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 인건비 : 184,930천원 (운영인력6명) · 공공운영비 : 66,000천원 · 사무관리비 : 6,000천원 · 수선유지비 : 14,400천원	271,330	

4) 세부시설 운영계획

- 운영방식 : 민간위탁(CRC) & SH
- 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상8층	· 신혼부부 임대주택	4세대	서울주택공사
지상7층	· 신혼부부 임대주택	4세대	서울주택공사
지상6층	· 청년 임대주택	6세대	서울주택공사
지상5층	· 청년 임대주택	6세대	서울주택공사
지상4층	· 코워킹스페이스 (498.81㎡)	30명	민간위탁(CRC)
지상3층	· 코워킹스페이스 (498.81㎡)	30명	민간위탁(CRC)
지상2층	· 스튜디오 독산 (498.82㎡)	65명	민간위탁(CRC)
지상1층	· 공동판매장 (515.86㎡)	30명	민간위탁(CRC)
지하1층	· 주차장 17대		
지하2층	· 주차장 19대		

③ 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성(취득목록 3번)

- 본 건은 도봉 소방학교 이전(2018년 9월)부지에 청년 및 혁신활동가를 지원하는 동북권 청년혁신파크와 시민안전 체험기회 제공을 위한 시민안전 체험관을 조성(도봉구 방학동 708)하기 위하여 4개동(동북권 청년혁신파크(행복주택, 혁신단체 지원시설), 청년단체 교류시설, 시민안전체험관, 정비·훈련시설)을 신축하려는 사업으로, 총 사업비는 1,083억 9천 3백만원(사비 954억원(88%), 국비 130억원(12%)) 규모임.

〈사업 개요〉

- 사업목적 : 도봉소방학교 이전 부지에 동북권 청년혁신파크를 조성하여 서울 혁신파크(은평), 디지털혁신파크(강남)와 함께 3대 혁신거점으로 육성, 시민 안전체험관을 신설하여 시민들에게 안전 체험기회 제공
- 용 도 : 청년·혁신단체 입주 및 지원시설, 혁신주택(행복주택), 시민안전체험관 등
- 위 치 : 서울특별시 도봉구 방학동 708번지
- 사업기간 : '17. 7. ~ '24. 6.
- 소요예산 : 108,393백만원(사비 88%/ 국비 12%/ 일반회계/ 주택사업특별회계/ 소방특별회계)

연 도	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(백만원)	5,157	20,647	51,618	30,971

※ 기 편성된 예산 내역

- '17~'19년 380백만원 [기본계획 수립 용역비 및 LIMAC 타당성조사 수수료, 집행완료]
- '20년 100백만원 [타당성조사(건설기술진흥법) 용역비, 집행 전]

○ 사업규모

- 토지 : 10,883.8 m^2 [지목 : 대, 현황 : 도봉소방서, 소유자 : 서울시]
- 건물 : 35,467 m^2 [4개동 신축] ※ 계약방법 : 일반입찰

구 분	신축 (4개동)	연 면 적	용 도	소관부서
동북권 청년혁신파크	지하2/지상18	12,600 m^2	혁신단체 지원시설 (1~6층)	사회혁신담당관
		6,100 m^2	혁신주택(행복주택) (7~18층)	공공주택과
	지하2/지상5	6,200 m^2	청년단체 교류시설	청 년 청
동북권 시민안전체험관	지하2/지상5	8,400 m^2	시민안전체험관	소방재난본부
	지하1/지상2	2,167 m^2	정비·훈련시설	

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m ²)	기준가격(천원)	비고
취득	건물 신축	도봉구 방학동 708	12,600	36,667,000	용역비, 건축비 등
	건물 신축	도봉구 방학동 708	6,200	18,060,000	
	건물 신축	도봉구 방학동 708	6,100	9,515,000	
	건물 신축	도봉구 방학동 708	8,400	37,638,000	
	건물 신축	도봉구 방학동 708	2,167	6,513,000	

○ 동 사업은 크게 다섯 가지 목적 사업을 수행하기 위한 복합개발형태의 사업으로,

- 구체적인 사업내용은 ‘행복주택 120호, 혁신단체 입주 및 지원시설, 청년단체 입주 및 교류시설, 시민안전체험관, 소방 정비·훈련시설’ 신축이며, 혁신거점시설 육성과 시민안전체험시설 건립 등을 통하여 낙후된 도봉(동북권)지역을 개발하려는 것임.
- 동 사업부지는 소방학교 부지로, 소방학교가 은평구 소방행정타운으로 이전하게 됨에 따라 당초 동 사업부지에 ‘시민안전체험관’을 조성하기 위한 활용계획을 수립하였으나,
- 2016년 9월 시장 요청 사항(청년창업허브 위주의 복합개발) 반영 등으로 혁신단체 및 청년단체 입주 시설 위주의 사업으로 사업 내용을 변경 하되, 대지 일부에 시민안전체험관 등도 함께 신축하려는 것으로 보임.

〈추진 경과〉

□ **도봉 소방학교 이전 - 소방재난본부**

- '13. 4. : 도봉구 소방학교 이전 확정(소방행정타운 건립계획 발표)
 - 도봉소방서는 존치, 소방 훈련공간 등 기능유지
- '15. 4. : 도봉구 소방학교 부지 활용계획 수립(소방재난본부)
 - 성인대상의 시민안전체험관 건립 제안 : 기존시설 리모델링(4,830m²)
- '15.11. : 적극적 활용계획 재검토 요청(행정2부시장-도봉구 면담)
 - 어린이·청소년·성인대상 종합안전체험관 건립제안 : 리모델링/증축(6,000m²)

부지활용 검토 - 도시재생본부

- '15.12.~'16.9. : 효율적 부지활용 검토 보고(공공개발센터)
- (1차보고) 부지활용 수요조사, 인접광장 적극 활용방안 보완 필요
- '16. 9. : 시장단 보고

【 시장요청사항 】

- 활용구상 필요성과 사업추진을 위한 예산확보 필요성 공감
- 복합시설의 주 용도는 청년창업허브로 검토 바람

⇒ '17년 기본계획 수립시 용도의 구체화 추진(별도 용역)

기본계획 수립 - 지역발전본부

- '17. 7.~ : 기본계획 용역 시행(~18. 6.)
- '17.7.~'18.6. 소방학교 이전부지 등 유휴부지 활용 기본계획 용역
- '18. 7. 3. 시장보고
 - 도봉소방학교 이전부지에 여러 가지 시설(시민안전체험관, 청년지원시설, 청년주택)을 수용하기보다는 제2의 강북혁신파크 조성 검토
- '18. 7.18. 행정1, 2부시장 연석회의
 - 소방학교 이전부지는 동북권 청년혁신파크로 조성
 - 시민안전체험관은 통합정비센터와 복합화, 청년주택은 혁신모델형 주거시설(혁신주택) 유지
- '18. 8.16. 소방학교 이전부지 활용계획 수립(행정2부시장 방침)
 - 동북권 청년혁신파크 : 청년·혁신단체 입주 및 활동지원공간, 혁신주택
 - 소방·체험시설 : 시민안전체험관 건립, 통합정비센터 등 소방시설 통합 정비
- '18.9.~'19.7. LIMAC 타당성조사 완료(B/C 0.27, 경제적 타당성 미확보)

〈 타당성 조사 결과 및 보완내용 〉

- ▶ 경제성 분석 결과 : **평균 B/C 0.27(동북권 청년혁신파크 0.26 / 시민안전체험관 0.28)**
- ▶ 종합의견 : 시민안전체험관은 향후 안전교육 확산 및 정착을 위해 정책적으로 공급이 필요한 시설로 볼 수 있으며, 청년혁신파크는 사회혁신과 관련한 전반적인 중앙정부 정책 방향에는 부합하나 구체적인 운영계획 수립 등 보완 후 사업추진 필요
 - 혁신단체 : 수혜단체 선정의 공정성 확보 및 구체적인 운영 계획 마련 필요
 - 청년단체 : 인근 유사시설(무중력시대 도봉)과 차별화된 운영방안 마련 필요
- ▶ 보완내용
 - 혁신단체(사회혁신담당관) : 타당성 조사 결과 보완 학술용역 시행('19.10.~'20. 2.)
 - 청년단체(청년청) : 운영 계획 수립 용역 시행으로 보완('19. 9.~12.)

'19. 7.31. 동북권 시민안전체험관 중앙투자심사 의뢰(소방재난본부)

'19. 8.22. 동북권 시민안전체험관 중앙투자심사 철회(소방재난본부)

- 시민안전체험관 기본계획 마수립 및 재정합의가 이루어지지 않아 사업계획 재검토
- '19.09.27.: 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업 변경 추진계획 수립
- '20.04.01.: 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

▶ 사 업 명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업

▶ 심사내용

- 사업기간 : 2017~2024
- 사 업 량 : 부지 10,884㎡, 연면적 35,467㎡ (기존도봉소방서제외), 청년혁신파크 (지하2층/지상18층), 소방체험시설 (지하2층/지상5층)
- 사 업 비 : 1,527억원(국 130)(시 1,397) ※ 토지가액 포함(시유지)

▶ 심사결과 : 조건부

- 운영수지분석 결과, 연간 적자가 예상되므로, 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련
- 입주단체의 공정성 확보하고, 인근 유사시설과 차별화된 운영방안 마련
- 실시설계 후 2단계 심사

▶ 처리계획 : 타당성조사(건설기술진흥법) 용역, 기타 일반 용역 등을 통해 조건내용 보완 후 2단계 심사 의뢰

- '20.04.28 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▶ 사 업 명 : 동북권 청년혁신파크 및 시민안전체험관 조성 사업

▶ 심사내용

- 사 업 량 : 부지 10,884㎡, 연면적 35,467㎡ (기존도봉소방서제외), 청년혁신파크(지하2층/지상18층), 소방체험시설 (지하2층/지상5층)
- 사 업 비 : 1,084억원(국 130)(시 954) ※ 토지가액 제외(시유지)

▶ 심사결과 : 조건부

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

▶ 처리계획

- 타당성조사(건설기술진흥법) 용역, 설계공모, 기본 및 실시설계에 조건부 내용을 반영하여 동선계획 수립

- 동 사업은 2019년 7월 타당성 조사 결과, “청년혁신파크는 구체적인 운영계획 수립 등 보완 후 사업추진이 필요(혁신단체 : 수혜단체 선정의 공정성 확보 및 구체적인 운영 계획 마련 필요, 청년단체 : 인근 유사시설(무중력지대 도봉)과 차별화된 운영방안 마련 필요)하다는 결과”에 따라 추가적인 연구용역을 통해 사업 구상을 보완하였으며,
 - 2020년 4월 중앙투자심사에서는 “운영수지분석 결과, 연간 적자가 예상되므로 유지관리비용 최소화, 수익창출 방안 등 운영수지 개선방안 마련, 입주단체의 공정성 확보와 인근 유사시설과 차별화된 운영방안 마련 및 실시설계 후 2단계 심사”를 조건으로 한 적정심사를 받았음.
 - 2020년 4월 공유재산심의회에서는 “복합개발사업의 진출입로 분리 및 주변 환경을 고려한 차량통행 등에 대한 교통계획을 수립하여 설계에 반영할 것”을 조건으로 하는 적정심사를 받았음.
- 동 복합개발형식의 사업으로 낙후된 도봉(동북권) 지역에 혁신 거점 공간을 확충하고, 시민들에게 안전체험 기회를 제공한다는 측면에서는 일정부분 긍정적인 측면이 있을 것으로 보이나,
- 복합개발 사업의 시너지(상승효과) 측면, 중복 및 과잉 투자 여부와 주변 유사시설과의 차별성 여부, 불명확한 수요 예측 문제, 지나치게 낮은 경제성 분석(B/C)결과(평균 0.27), 도시계획시설 용도 미변경, 재산의 멸실 미비, 회계 및 토지와 건물에 재산관리관 분리 등으로 인한 사업 부지 관리 주체의 분산 문제 등에 대한 다각적이고 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 동 사업은 복합개발이지만 사업의 목적과 취지의 일관성 및 통일성이 부족하여 사업간 시너지 효과보다는 사업간 역효과는 없는지 검토가 요망된다고 하겠음.

- 이미 도봉소방서가 위치해 있는 동 사업부지에 소방차량 정비 및 주유시설과 훈련시설을 조성하면서 거주 공간으로서의 행복주택 건립이 소음, 안전 등으로 부터 인한 문제는 없는지 여부와
- 시민의 자유롭고 안전한 체험이 보장되어야 하는 안전체험시설과 소방훈련시설과는 서로 장애가 없는지 등에 대해서도 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈소방학교 부지 내 주요시설 현황〉



- 둘째, 동 사업부지의 현재 용도지역 및 지구는 ‘준공업지역’, ‘일반미관지구’이며, 도시계획시설 중 ‘공공청사부지’로, 청년혁신파크 시설은 ‘비도시계획시설’로 ‘공공청사’ 부지에 건축이 불가능한 상황인바,
- 도시계획위원회의 지구 계획 변경 등이 필요한 실정이나, 동 심의가 미비된 상황임.
- ※ 청년혁신파크 부지 부분의 토지를 분할하여 ‘공공청사’를 폐지하는 방안은 건폐율 및 조경면적이 부족하여 기본계획상 필요한 건축규모를 유지할 수 없어 공간적 범위 설정 예정

- 현재, '방학역세권 지구단위계획' 재정비 용역('19. 6.~'20.12.)에 포함시켜 공간적 범위결정을 추진하려고 하나, 동 용역의 완료일은 2020년 12월로, 용역 완료 이후에야 도시계획위원회의 지구단위 계획 변경 등의 심의가 가능한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

〈도봉구 방학역세권 지구단위계획 재정비 일정〉

<input type="checkbox"/> 추진일정		
○ '20. 3.	중간보고회	
○ '20. 4. ~ 5.	주민설문조사	
○ '20. 6.	시·구 합동회의	
○ '20. 7.	주민의견 청취(열람공고)	
○ '20. 8.	도봉구 도시건축공동위원회 상정	
○ '20. 10.	서울시 도시건축공동위원회 상정	
○ '20. 12.	방학역세권 지구단위계획 변경 결정 고시	
○ '20. 12.	재정비 완료	

재정비 용역 포함 요청 (동북권사업과 → 도봉구) '19. 10.	→ 도시계획시설 변경 자료 제공 (동북권사업과 → 도봉구) '19.10.~'20. 4.	→ 도시계획시설 변경 '20.12.
--	--	------------------------

※ 공간적 범위결정이란 도시계획시설로 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치하는 것을 말함.

〈도시계획시설의 중복·복합화 개념〉

구 분	개 념	유형화
중복결정	둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정	<p>동원의 융합운영 수식의 중복결정</p> <p>· 같은 토지에 도시계획시설을 병행하여 결정 · 같은 토지에 도시계획시설을 수직적으로 중첩</p>
입체적 결정	도시계획시설이 위치 하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설을 결정	<p>입체적 도시시설을 장비할 입체적 범위</p>
공간적 범위결정	도시계획시설로 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치	

- 동 사업은 2018년 소방학교 이전 계획에 따라 오랜 기간 사업을 준비하였고, 동 부지가 '공공청사 부지'임을 미리 인지하고 있었음에도 도시계획시설 중 '공공청사 부지'에 비도시계획시설인 청년혁신파크의 건축 가능 여부 등 가장 기본이 되는 사업에 대한 점검이 미비하여 지구단위계획 변경 결정 전에 공유재산관리계획안을 제출하고 있는바,
- 이는 사업에 대한 철저한 준비 부족과 의회의 의결권을 경시하는 행태는 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 셋째, 타당성 조사결과 비용편익비(B/C)가 0.27로 기본적인 경제적 사업성을 확보하지 못하였으며, 운영수지 비율은 0.28로 연간 26억원의 적자가 예상된다고 제시하고 있음.

타당성용역 결과 (용역기간 '18.09. ~ '19.07.)

- ▶ 경제성 : B/C값은 0.27, NPV는 - 1,598억원으로 경제적 타당성을 미확보
- ▶ 재무성 : 운영수지 비율은 0.28로 연간 운영수지는 - 26억원

- 이와 더불어, 혁신단체 입주시설의 민간위탁과 달리 청년단체 입주시설 민간위탁의 경우 혁신단체 입주시설 관리면적(각각 12,600㎡, 6,200㎡)과 수용인원(각각 1,416명, 1,350명) 대비 청년시설의 경우 운영비, 인건비(운영인력 각각 27명, 6명)등이 과소 계상된 것은 아닌지 신중한 검토가 필요할 것으로 사료되며, 현실적인 운영비 반영시 운영수지 적자는 더 커질 것으로 보임.

〈청년단체 입주 및 교류시설과 혁신단체 입주 및 지원시설 관리운영계획 비교〉

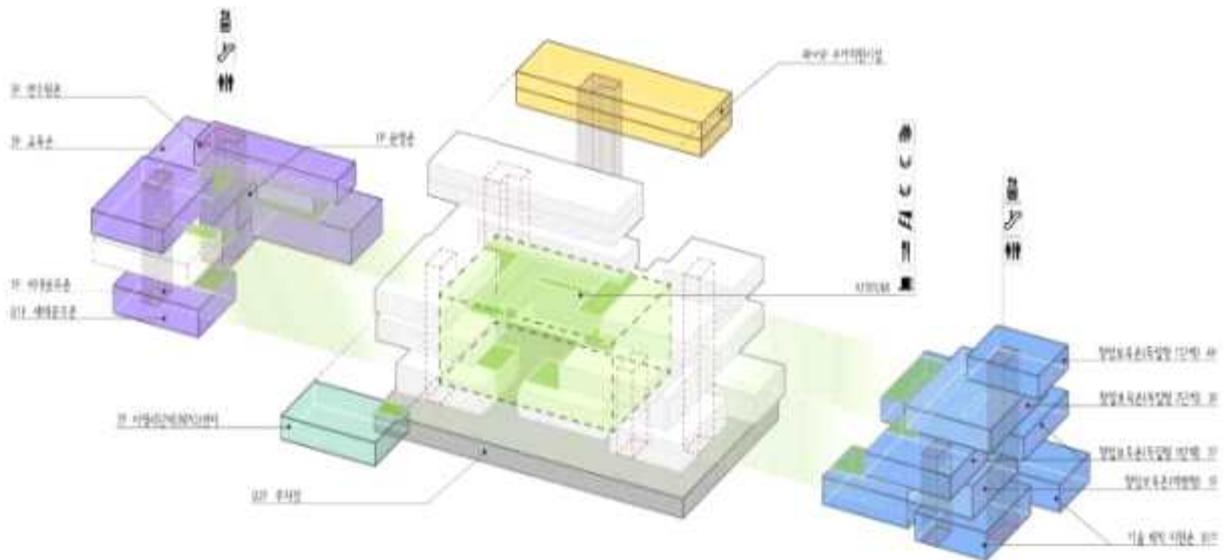
	청년단체 입주 및 교류시설(민간위탁)	혁신단체 입주 및 지원시설(민간위탁)																																																									
조직 및 운영 인력	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">총6명</td> </tr> <tr> <td>(센터장 1, 프로그램 운영관리 3, 시설관리 2)</td> </tr> </table>	총6명	(센터장 1, 프로그램 운영관리 3, 시설관리 2)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">총27명</td> </tr> <tr> <td>(관장 1, 운영지원 3, 기획협업 5, 기술지원 6, 성과확산 3, 시설관리 9)</td> </tr> </table>	총27명	(관장 1, 운영지원 3, 기획협업 5, 기술지원 6, 성과확산 3, 시설관리 9)																																																					
총6명																																																											
(센터장 1, 프로그램 운영관리 3, 시설관리 2)																																																											
총27명																																																											
(관장 1, 운영지원 3, 기획협업 5, 기술지원 6, 성과확산 3, 시설관리 9)																																																											
규모	<table border="1"> <thead> <tr> <th>층 별</th> <th>세부시설 설치계획(면적(m²))</th> <th>수용 인원(명)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">계</td> <td style="text-align: center;">6,200</td> <td style="text-align: center;">1,350</td> </tr> <tr> <td>지상5층</td> <td>· 청년NPO센터, 사무실 500m²</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>지상4층</td> <td>· 청년작업실 5개, 청년학술방 4개, 회의실 3개 1,050m²</td> <td style="text-align: center;">250</td> </tr> <tr> <td>지상3층</td> <td>· 다목적도서관 800m²</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td>지상2층</td> <td>· 청년운동장 800m²</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td>지상1층</td> <td>· 청년점포·벤처물 7개, 청년옷장, 촬영실, 청년센터, 청년고충상담소 950m²</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>· 다목적홀, 주차장 820m²</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td>지하2층</td> <td>· 주차장, MEP 1,280m²</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	층 별	세부시설 설치계획(면적(m ²))	수용 인원(명)	계	6,200	1,350	지상5층	· 청년NPO센터, 사무실 500m ²	150	지상4층	· 청년작업실 5개, 청년학술방 4개, 회의실 3개 1,050m ²	250	지상3층	· 다목적도서관 800m ²	300	지상2층	· 청년운동장 800m ²	300	지상1층	· 청년점포·벤처물 7개, 청년옷장, 촬영실, 청년센터, 청년고충상담소 950m ²	200	지하1층	· 다목적홀, 주차장 820m ²	150	지하2층	· 주차장, MEP 1,280m ²	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>층 별</th> <th>세부시설 설치계획 (면적(m²))</th> <th>수용 인원(명)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">계</td> <td style="text-align: center;">12,600</td> <td style="text-align: center;">1,416</td> </tr> <tr> <td>지상6층</td> <td>· 입주공간 16개, 코워킹스페이스 1개 1,600m²</td> <td style="text-align: center;">338</td> </tr> <tr> <td>지상5층</td> <td>· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m²</td> <td style="text-align: center;">255</td> </tr> <tr> <td>지상4층</td> <td>· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m²</td> <td style="text-align: center;">255</td> </tr> <tr> <td>지상3층</td> <td>· 입주공간 14개, 코워킹스페이스 1개 1,500m²</td> <td style="text-align: center;">321</td> </tr> <tr> <td>지상2층</td> <td>· 디자인실 1개, 교육실 7개 1,000m²</td> <td style="text-align: center;">247</td> </tr> <tr> <td>지상1층</td> <td>· 북카페, 매점 1,300m²</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>· 다목적홀, 공동제작실, 공용창고, 주차장, MEP 3,300m²</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>지하2층</td> <td>· 주차장, MEP(기계실 등) 900m²</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	층 별	세부시설 설치계획 (면적(m ²))	수용 인원(명)	계	12,600	1,416	지상6층	· 입주공간 16개, 코워킹스페이스 1개 1,600m ²	338	지상5층	· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m ²	255	지상4층	· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m ²	255	지상3층	· 입주공간 14개, 코워킹스페이스 1개 1,500m ²	321	지상2층	· 디자인실 1개, 교육실 7개 1,000m ²	247	지상1층	· 북카페, 매점 1,300m ²	-	지하1층	· 다목적홀, 공동제작실, 공용창고, 주차장, MEP 3,300m ²	-	지하2층	· 주차장, MEP(기계실 등) 900m ²	-
층 별	세부시설 설치계획(면적(m ²))	수용 인원(명)																																																									
계	6,200	1,350																																																									
지상5층	· 청년NPO센터, 사무실 500m ²	150																																																									
지상4층	· 청년작업실 5개, 청년학술방 4개, 회의실 3개 1,050m ²	250																																																									
지상3층	· 다목적도서관 800m ²	300																																																									
지상2층	· 청년운동장 800m ²	300																																																									
지상1층	· 청년점포·벤처물 7개, 청년옷장, 촬영실, 청년센터, 청년고충상담소 950m ²	200																																																									
지하1층	· 다목적홀, 주차장 820m ²	150																																																									
지하2층	· 주차장, MEP 1,280m ²	-																																																									
층 별	세부시설 설치계획 (면적(m ²))	수용 인원(명)																																																									
계	12,600	1,416																																																									
지상6층	· 입주공간 16개, 코워킹스페이스 1개 1,600m ²	338																																																									
지상5층	· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m ²	255																																																									
지상4층	· 입주공간 18개, 회의실 2개 1,500m ²	255																																																									
지상3층	· 입주공간 14개, 코워킹스페이스 1개 1,500m ²	321																																																									
지상2층	· 디자인실 1개, 교육실 7개 1,000m ²	247																																																									
지상1층	· 북카페, 매점 1,300m ²	-																																																									
지하1층	· 다목적홀, 공동제작실, 공용창고, 주차장, MEP 3,300m ²	-																																																									
지하2층	· 주차장, MEP(기계실 등) 900m ²	-																																																									
주요 사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 청년그룹의 입주, 활동 및 교류 공간으로 운영 - 청년 활동에 특화하여 활동하는 비영리 법인 및 단체에 사무 공간 제공 - 콘텐츠 창작을 꿈꾸는 청년 및 청년동아리 작업 공간 제공 - 청년들을 위해 다양한 연구 콘텐츠 	<ul style="list-style-type: none"> - R&D형 리빙랩(Living Lab) 전문 공간으로 운영 - 혁신파크 입주를 통해 사회문제 해결형 제품 개발, 사회혁신 관련 기술 개발 및 지원을 목적으로 하는 대학, 혁신단체, 소셜벤처 등의 사무실로 제공 - 개인 단위 입주자 및 리빙랩 참여자(주민, 연구자, 전문가, 공무원 등) 																																																									

	<p>(취업, 어학, 상식, 인문 등)를 실험해 보고 공유, 기록하여 청년 학술·연구 커뮤니티 형성을 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 요식업, 유통업, 문화 콘텐츠 등 다양한 분야에 대한 창업 및 판매 경험을 제공하고, 특히 지역의 콘텐츠나 물건을 소개하여 지역 연계를 강화 	<p>를 위한 업무 공간 제공</p> <ul style="list-style-type: none"> - 리빙랩 참여자와 입주단체가 사회문제 해결형 제품 및 서비스 설계, 전문장비 사용을 위한 디지털 작업 공간 제공 - 일반인 대상 교양교육, 리빙랩 참여자 기본교육, 장비 사용 및 안전교육, 기술기반 사회혁신 관련 심화교육, 전문가 양성교육 등 다양한 교육 프로그램 진행 								
<p>수입 분야</p>	<p>○ 연간 1,241백만원</p> <table border="1" data-bbox="284 819 1535 1368"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="284 819 1535 898">산출근거</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="284 898 440 1126">혁신단체</td> <td data-bbox="440 898 1535 1126"> <ul style="list-style-type: none"> · 입주공간 임대수입 : 632,375천원 · 북카페 및 매점 임대수입 : 241,922천원 · 코워킹스페이스 임대수입 : 81,000천원 · 회의실 대관수입 : 17,892천원 · 커뮤니티룸 대관수입 : 31,090천원 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="284 1126 440 1305">청년단체</td> <td data-bbox="440 1126 1535 1305"> <ul style="list-style-type: none"> · 청년점포 및 벤처몰 임대수입 : 18,597천원 · 청년동아리방 및 취업동아리방 임대수입 : 20,577천원 · 회의실 대관수입 : 5,345천원 · 다목적홀 대관수입 : 772천원 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="284 1305 440 1368">혁신주택</td> <td data-bbox="440 1305 1535 1368"> <ul style="list-style-type: none"> · 혁신주택 임대수입 : 191,520천원 </td> </tr> </tbody> </table>		산출근거		혁신단체	<ul style="list-style-type: none"> · 입주공간 임대수입 : 632,375천원 · 북카페 및 매점 임대수입 : 241,922천원 · 코워킹스페이스 임대수입 : 81,000천원 · 회의실 대관수입 : 17,892천원 · 커뮤니티룸 대관수입 : 31,090천원 	청년단체	<ul style="list-style-type: none"> · 청년점포 및 벤처몰 임대수입 : 18,597천원 · 청년동아리방 및 취업동아리방 임대수입 : 20,577천원 · 회의실 대관수입 : 5,345천원 · 다목적홀 대관수입 : 772천원 	혁신주택	<ul style="list-style-type: none"> · 혁신주택 임대수입 : 191,520천원
산출근거										
혁신단체	<ul style="list-style-type: none"> · 입주공간 임대수입 : 632,375천원 · 북카페 및 매점 임대수입 : 241,922천원 · 코워킹스페이스 임대수입 : 81,000천원 · 회의실 대관수입 : 17,892천원 · 커뮤니티룸 대관수입 : 31,090천원 									
청년단체	<ul style="list-style-type: none"> · 청년점포 및 벤처몰 임대수입 : 18,597천원 · 청년동아리방 및 취업동아리방 임대수입 : 20,577천원 · 회의실 대관수입 : 5,345천원 · 다목적홀 대관수입 : 772천원 									
혁신주택	<ul style="list-style-type: none"> · 혁신주택 임대수입 : 191,520천원 									
<p>지출 분야</p>	<p>○ 연간 3,869백만원</p> <table border="1" data-bbox="284 1491 1535 1868"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="284 1491 1535 1570">산출근거</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="284 1570 1535 1868"> <ul style="list-style-type: none"> · 인건비 : 1,227,000천원 (35명) · 제경비 : 392,000천원 · 유지보수비 : 905,000천원 · 사업비 : 1,345,000천원 ※ 3개 준거시설(서울혁신파크, 청년허브, 서울NPO지원센터)의 평균 및 SH공사 제시 수선유지비용 </td> </tr> </tbody> </table>		산출근거		<ul style="list-style-type: none"> · 인건비 : 1,227,000천원 (35명) · 제경비 : 392,000천원 · 유지보수비 : 905,000천원 · 사업비 : 1,345,000천원 ※ 3개 준거시설(서울혁신파크, 청년허브, 서울NPO지원센터)의 평균 및 SH공사 제시 수선유지비용 					
산출근거										
<ul style="list-style-type: none"> · 인건비 : 1,227,000천원 (35명) · 제경비 : 392,000천원 · 유지보수비 : 905,000천원 · 사업비 : 1,345,000천원 ※ 3개 준거시설(서울혁신파크, 청년허브, 서울NPO지원센터)의 평균 및 SH공사 제시 수선유지비용 										

- 넷째, 동 청년혁신파크 시설에는 행복주택을 포함한 다양한 청년 및 혁신시설 등의 조성이 예정되어 있는바, 사전 주민 설명회 등을 통해 주민들의 의견을 수렴할 필요는 없는지 검토가 요망된다고 하겠음.
- 다섯째, 동 사업 중 청년단체 입주 및 교류시설의 조성은 이미 방학동, 창동 등 여러 창업시설, 혁신시설, 서울아레나 복합문화시설, 창동 동북권 세대융합형 복합시설 등이 기 조성 및 준공 예정인바, 청년 공간에 대한 중복적 투자는 아닌지 여부에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 특히, 창동역 인근에 2020년 9월에 준공예정인 창동 동북권 세대융합형 복합시설의 경우 청년 등 창업센터, 비영리단체(NPO)지원센터, 행복주택, 50+캠퍼스 등이 들어설 예정인바, 중복적인 투자여부에 대하여 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈동북권 세대융합형 복합시설 개요〉





구분	설계내역
사업명칭	동북권 세대융합형 복합시설
발주기관	서울특별시
대지위치	서울시 도봉구 마들로 13길 84 (창동1-8번지)
대지면적	7,663.10 m ²
지역지구	도시지역, 일반상업지역, 가로구별별 최고높이 제한지역
용도	업무시설, 교육연구시설, 제2종근린생활시설, 공동주택
연면적	17,744.60 m ²
건축면적	4,114.26 m ²
층수	지하2층, 지상5층
공사비	441억원



a. 50플러스 : 삶의 전환을 담는 열린 플랫폼 제안

- 친환경적 내 외부적 공간과 청년창업의 세대공유공간을 적극 연계

b. 창업센터 : 다양한 창업의 꿈을 담는 문화창업팩토리 제안

- 예비창업단계(Pre-BI), 창업실행단계(BI), 및 성장단계(Pose-BI)의 3단계적

개방형, 독립형, 연계형공간을 입체적이며 유기적으로 제안

- 최대한 외부공간인 테라스와 연계하여 다변적 공유를 제안

c. 비영리단체(NPO)지원센터 : 독립과 공유의 NPO지원센터

- 독립성을 가진 50플러스와 창업센터와도 공간적 교류를 통해 세대공유존으로서 연계

d. 주거지원시설 : 문화예술인, 청년사업가 등 인재유입을 위한 특화주거시설 제안

〈동북권 청년 창업공간 지원 사업〉

⇒ **창동·상계 신경제 중심지에 청년 및 중장년층 창업과 일자리가 연계될 수 있도록**

「**동북권 세대융합형 복합시설**(동북권 창업센터)」 과 「**창업 및 문화 산업단지**」

사업이 각각 추진중임.

◇ 동북권 창업센터(창업공간 8,305㎡) : 세대융합형 복합화사업으로 청년창업 및 50플러스 캠퍼스, NPO지원센터 및 청년주거 지원시설

◇ 창업 및 문화산업단지(문화창업공간 43,861㎡) : 아레나와 연계한 문화예술관련 청년창업 오피스, 문화창업 오피스 등 계획

○ 또한, 타당성조사 보완 용역 보고서(5쪽, 19쪽)에 따르면 도봉구는 청년 인구가 서울시에서 다섯 번째로 낮은 편으로 중장년층이 대부분이며, 유사 청년시설이 많이 조성되어 있고 차별성이 적다는 의견 또한 제시되어 있음.

- 타당성 조사보고서(76쪽)에 따르면 도봉구 일대 동북권 지역의 경우, 도봉 무중력지대, 성북 무중력지대, 고려대 캠퍼스타운, 광운대 캠퍼스타운 등 서울 시내 타 지역에 비해 기존 유사시설이 많은 것으로 파악된다는 의견이 있음.

〈인근 청년시설과 비교〉

	① 도봉구민청 (일자리 카페)	② 고려대 캠퍼스타운	③ 우정혁신도봉	청년 혁신 파크
대상	도봉구민 전체를 위한 공간	고려대를 졸업한 학생들	청년층	청년단체 입주 및 교류 시설
공간	일자리카페: 공용공간 5개 / 세미나실 12개 (공용공간은 코워킹스페이스로 오픈식) 나이지 공간: 생활문화복합공간 / 공유주방 / 유아휴게실 / 셀프스튜디오 / 기획실4개	창업카페도서관 / 창업스튜디오1호점 (스태드 스타트업 입주기업: 창업경진대회 수상 임대 사용 가능)	다목적홀(라운지 겸공간) / 세미나실 / 회의실 / 상담실 / 학커룸 / 나눔부엌 / 나눔라운지 / 업무 공간(3팀입주)	청년 NPO센터 / 청년 동아리방 / 취업동아리 학습방 / 회의실 / 다목적도서관 / 청년운동장 / 청년점포 / 열린웃장 / 열린사진관 / 일자리정보센터 / 청년고충상담소 / 다목적홀
운영 프로그램	자소서 클리닉&면접코칭 피크닉 프로그램 (각종 클래스, 풍경의유류보 타로점)	창업클리닉터 조성 / 대학문화 활성화 / 운영 자 족상 확보 지역문화특색 끌어안임, 문화가로조성 등 다수 사업	컨텐츠 기획하는 청년정거장 / 일자리카페 / 각 종 클래스	
운영진	구민운영진 : 구민청 공간운영, 프로그램 기획, 지역 생활 문화 활성화를 위한 문화자원봉사 등 다양한 활동	캠퍼스타운 지원센터(총괄코디) : 행정업무, 대학관련부서	도봉문화재단 위탁운영	

- 특히 본 사업의 청년교류시설과 유사한 목적을 가지고 있는 일자리 카페의 경우 동북권에 22개소로 서울 전체 일자리카페의 24.4%가 위치하고 있어 기존의 유사시설이 이미 충분한 것으로 판단되고 있음.
- 또한, 본 사업지역과 인접한 노원구, 성북구에 위치한 서울과학기술대학, 고려대, 광운대 등 대학들에는 별도의 대학 자체 내 창업보육센터와 청년교류시설들을 운영 중이며,
- 타 지역에 비해 기존의 청년 관련 시설들이 상대적으로 많이 위치한 반면, 본 사업 지역내 청년인구의 비중은 타 지역에 비해 높지 않은 것으로 나타나 잠재적인 수요층이 타 지역에 비해 크지 않을 것으로 판단된다는 의견도 제시되어 있음.

〈표 요약-11〉 청년 지원시설 현황

구분	위치	면적 (㎡)	세부시설	개관 년도	
무중력 지대	G밸리	금천구 (가산디지털역 인접)	293,34	열린서재, 회의실, 워크숍룸, 휴게실, 공유부엌 등	2015.01
	대방	동작구 (대방역에서 버스로 5분)	446,02	입주공간, 운영사무국, 라운지 등	2015.04
	양천	양천구 (오목교역 인접)	214,90	코워킹스페이스, 회의실, 녹음실, 공유부엌, 세미나실, 운영사무실 등	2018.02
	도봉	도봉구 (창동역 인접)	440,97	입주공간, 회의실, 세미나실, 공용부엌, 상담실, 운영사무실, 휴게실 등	2018.05
	성북	성북구 (상신여대입구역, 정릉역에서 도보 10분)	291,64	다목적홀, 커뮤니티홀, 다이닝룸, 세미나실 등	2018.06
	서대문 (홍제, 무악재)	서대문구 (홍제역에서 도보 5분)	316,80	공유주방, 전시공간, 운영사무실 등	2018.06
청년교류공간	마포구 (마포구청역 인접)	313,91	입주공간, 공유라운지, 코워킹공간, 휴게실, 공유부엌 등	2018.03	

- 실제로 서울시 전역에 운영중인 6개의 무중력지대 중 상대적으로 규모가 큰 도봉 무중력지대의 월평균 방문인원이 가장 낮은 실정임.

〈표 요약-35〉 무중력지대의 이용현황

구분	연도	연평균 (명)	월평균 (명)	연면적	비고
계	2018	216,257	18,021		
	2017	123,696	10,308		
	2016	133,390	11,116		
G밸리	2018	47,740	3,978	293,34㎡	2015년 1월 개관
	2017	47,435	3,953		
	2016	41,041	3,420		
대방동	2018	22,551	1,879	446,02㎡	2015년 3월 개관
	2017	76,261	6,355		
	2016	92,349	7,696		
양천	2018	61,620	6,847	214,90㎡	2018년 4월 개관
도봉	2018	11,960	1,495	440,97㎡	2018년 5월 개관
성북	2018	25,496	3,642	291,64㎡	2018년 6월 개관
서대문 (홍제, 무악재)	2018	9,169	1,310	316,80㎡	2018년 6월 개관
청년교류공간 (마포구)	2018	37,721	4,191	313,91㎡	2018년 3월 개관

자료: 서울시 내부자료(2019)

- 청년단체 입주 및 교류시설의 수요는 지역 내 유사시설과 잠재적 수요층 뿐만 아니라 입지적 요인이 수요에 미치는 영향이 매우 큰 것으로 파악되는바,
 - 본 시설의 경우 교통의 편의성이나 접근성이 기존 유사시설에 비해 열악하므로 실제 이용자 수가 기존 유사시설에 비해 적을 것으로 판단된다는 의견을 제시하고 있음.
- 여섯째, 동 사업 중 혁신단체 입주 및 지원시설의 조성은 타당성 조사에서도 제시된바 같이 동 파크에 입주하는 혁신단체에 대한 정의 및 요건이 불명확하고, 공정한 선정 등에 대한 우려와 함께 은평구 서울혁신파크의 경우에도 입주단체의 유형 중 영리기업 등 영리법인이 81.4%를 차지하는바,
 - 영리단체에 대한 입주 및 재정지원에 대한 적정성 문제, 5주년을 맞은 서울혁신파크에 입주한 혁신단체들의 성과 미흡 등에 대한 부정적인 평가가 있는 상황에서 검증되지 않은 사업의 확장 필요성에 대해서도 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈서울혁신파크 입주협약단체 유형별 현황〉

계	비영리		영리		
	비영리 민간단체/법인	개인 및 임의단체	사단법인/ 유한·주식회사, /사회적기업	협동조합	개인사업자
118 (7)	19	3	55(5)	20(2)	21

※ ()는 중복 입주단체 수, 중복단체 제외 시 서울혁신센터 관리 111개

- 일곱째, 행복주택의 경우에도 동북권 세대융합형 복합시설 48호, 창업·문화산업단지 700호, 성대야구장 320호 등 지속적인 공급이 예정되어 있는바, 동 사업의 행복주택(120호, 원룸형 주거, 전용 20㎡규모)이 동북권의 청년 및 활동가의 혁신활동을 지원하는 주택이 될 것으로 전망하고 있으나, 중복적인 사업 투자 여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈8만호 공공주택 공급 사업(32건) 전체 현황〉

구 분	지구명	위 치	면적	주택수	착공	시행자
					준공	
합 계				79,680		
기존계획 변 경	계			6,220		
	서울의료원 주차장	강남구 삼성동	7	800	'22년 '24년	sh
	동부도로사업소	강남구 대치동	53	2,200	'22년 '25년	sh
	중앙 물재생센터 유휴부지	성동구 용답동	26	830	'21년 '23년	sh
	서남 물재생센터 유휴부지	강서구 마곡동	73	2,390	'21년 '23년	sh
차고지/ 주차장 복합화	계			2,220		
	장차차고지	송파구 장지동	25	570	'21년 '24년	시
	방화차고지	강서구 방화동	3	100	'21년 '22년	sh
	강일차고지	강동구 강일동	34	760	'21년 '24년	시
	한강연역 주차장	용산구 한남동	7	450	'21년 '23년	sh
	양녕주차장	동작구 상도동	2	40	'19년 '20년	동작구
	청석주차장	동작구 상도동	1	40	'21년 '22년	sh·구
	한누리주차장	동작구 사당동	1	40	'21년 '22년	sh·구
	가리봉동 활상부지	구로구 우이길	4	220	'21년 '24년	sh·구
공공부지/ 시설 활용	계			6,530		
	금천경찰서 이전부지	관악구 신림동	6	130	'21년 '22년	sh
	신봉터널 상부 유휴부지	관악구 신림동	5	280	'22년 '26년	시
	구의유수지	광진구 구의동	11	300	'20년 '22년	시
부지 매입 (한국교육개발원)	-	-	800 (344)	'21년 '23년	sh	
공공부지/ 시설 활용	은하어린이집	동작구 대방동	1	20	'19년 '20년	동작구
	신촌동 주민센터	서대문구 대현동	2	130	'21년 '23년	sh·구
	천호3동 주민센터	강동구 천호동	2	110	'20년 '22년	LH·구
	동북권 혁신파크	도봉구 방학동	11	120	'21년 '23년	시
	공공시설 복합화(25개소)	-	-	1,500	'22년 '24년	sh
	북부간선도로 압체화	중랑구 신내동	25	1,000	'21년 '25년	시

	연희동 유희부지	서대문구 연희동	4	200	'20년 '22년	시
	증산동 빗물펌프장	은평구 증산동	6	300	'20년 '22년	시
	개포동 재건축	강남구 개포동	13	340	'22년 '24년	sh
	舊 성동구청소	송파구 가락동	58	1,300	'21년 '23년	sh
도시개발 사업 및 사전협상 활용	계			9,130		
	서초염곡	서초구 염곡동	72	1,300	'21년 '25년	sh
	도봉 상대야구장	도봉구 도봉동	19.7	4,130	'21년 '24년	민간
	광운 역세권	노원구 월계동			'21년 '24년	민간
	수색역세권	은평구 수색로	346	2,170	'25년 '28년	민간
	서울강서 군부지	강서구 공항동	70	1,200	'21년 '24년	sh
	도봉 창동	도봉구 창동	12	330	'22년 '24년	sh
계			34,910			
도심형 주택공급	상업·주거지역 용적률 완화			16,810		민간
	역세권 활성화			17,600		민간
	업무용 발딩 공실전환			500		민간
빈집 및 소규모정비 활성화	계			15,990		
	빈집활용			4,000		sh
	신축계획주택 매입			9,600		sh
	소규모 정비사업 활성화			2,390		민간
정비사업 및 노후임대 활용	계			4,590		
	재건축·재개발 제도개선			3,680		민간
	임대단지 활용	38	910	'21년 '27년	sh	

- 여덟째, 동 사업의 추진을 위해서는 기존에 건립되어 있는 건물(구조물 포함) 다섯 동을 멸실하여야 하고, 2004년 건축한 2억원 규모의 차량정비 센터의 경우도 멸실하게 됨에도 공유재산 관리계획안 안건에는 동 현황을 보고 하지 않는 등 의회의 심의권을 저해한 측면은 없는지에 대해서도 검토의 여지는 있다고 하겠음.

〈멸실 목록〉

구분	항목	건물용도	건축연도	면적(m ²)	기준가격(천원)	총수
처분	건물 멸실	훈련탑(구조물)	1971	269.5	35,843	1/6
	건물 멸실	서울소방학교	1985	2,207.73	395,353	1/4

		구조구급교육센터				
건물	별실	서울119특수구조대	1997	1,068.72	108,700	1/3
건물	별실	차량정비센터	2004	428.81	201,630	0/1
건물	별실	맨홀구조훈련장	2001	85	59,000	1/0

- 아홉째, 동 사업 부지는 소방재난본부 소유이고, 각 건물 및 층에 따라 재산 관리관이 상이한바, 동 공유재산의 체계적, 효율적 관리 방안도 마련 되어야 할 것으로 사료됨.

〈부지 및 건물의 재산관리관 현황〉

- 부지 : 소방재난본부(재산관리관)
- 건물
 - 혁신단체 입주 및 지원시설&혁신주택
(총괄관리관 : 사회혁신담당관, 분임관리관 : 공공주택과)
 - 청년단체 입주 및 교류시설(청년청)
 - 시민안전체험관(소방재난본부)
 - 정비훈련시설(소방재난본부)

- 마지막으로 민간위탁과 관리위탁의 혼용 문제로 점점 공유재산의 통일적 관리에 어려움이 증가하고 있는바, 민간위탁시 관리 등을 수탁받은 재산에 대한 사용수익허가 등의 적법성에 대한 사전 검토를 바탕으로 공유재산 관리에도 만전을 기해야할 것으로 사료됨.

※ 2018년 공유재산 업무 편람(124쪽)

- 종합적으로 살펴보면, 동 사업은 협소한 소방학교 부지에 당초 계획된 시민안전체험관과 소방정비시설 이외에 추가로 ‘행복주택 120호, 혁신단체 입주 및 지원시설, 청년단체 입주 및 교류시설’ 조성 사업을 계획하면서 수요 및 주변 개발 여건 등에 대한 다각적인 검토와 분석이 미진한 것은 아닌지에 대한 검토와 함께 1,084억원의 예산이 투자되나 연간 26억원 이상의 적자가 예상되는 동 복합개발사업의 타당성에 대해서는 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 사무의 민간위탁과 행정재산 관리위탁 비교 〉

구분	사무의 민간위탁	행정재산 관리위탁
정의	법률에 규정된 행정기관의 사무 중 일부를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명의로 그의 책임 아래 행사하도록 하는 것	행정재산의 효율적인 관리를 위하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기술과 능력을 갖춘 지방자치단체 이외의 자에게 그 재산의 관리를 위탁 하는 것
근거법령	지방자치법 제104조(사무의 위임 등) 행정권한의 위임 및 위탁에 관한규정 시 사무의 위탁관리 조례 등	공유재산법 제27조 공유재산법 시행령 제19조 내지 제22조 공유재산 운영기준 제10조
위탁대상	소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주인의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 사무 - 단순 사실행위인 행정직용 - 공익성보다 능률성이 현저히 요청되는 사무 - 특수한 전문지식 및 기술을 요하는 사무 - 기타 사실관리 등 단순행정 관리업무	관리운영에 있어 특별한 기술과 능력을 가지고 있는 기관, 단체 등에게 위탁하는 것이 효율적인 행정재산 - 민간운영이 활성화되는 경우 / 문화예술회관, 체육 시설 등 - 관리가 효율적으로 이루어지는 경우/ 복지회관, 도서관, 박물관, 청소년수련시설 등 - 특별한 기술없이 수익을 창출하는 경우 / 주차장 등
경신기간	3년, 재위탁가능, 재위탁 시 수탁기관선정심의 위원회 심의	5년 이내로 한번만 경신, 수의대상인 경우 수탁자 평가 후 두 번 이상 경신가능
위탁방법	공개모집을 원칙으로 부득이한 경우 수의계약	일반입찰, 예외적으로 제한입찰, 지명입찰, 수의계약 (입찰절차 및 계약해결 방법은 지방계약법령과 예규적용)
수탁자선정	수탁기관선정심의위원회 심의	- 수입이 원인이 되는 입찰 : 최고가 낙찰 - 재정지출의 부담이 되는 입찰 : 적격심사 * 관리위탁 계약과 관련 전문성, 기술성, 창의성, 긴급성 등이 인정되는 경우 제한적으로 '협상에 의한 경우' 적용 가능
위탁료산정	수입과 지출 사후정산, 차액지원 등	비목별 가격결정 원칙 및 원가계산 서식을 적용하여 산정 (지방자치단체 공유재산 운영기준 제10조 적용)
조약의관계	개별조례 필요	공유재산법 및 관련 법령에서 조례로 위임한 사항에 대한 조례 필요

※ 사무의 민간 위탁과 행정 재산의 관리 위탁이 혼용 되는 경우
: 공유재산법령에 따라 관리 수탁자 선정 후, 사무와 재산을 동시에 위탁

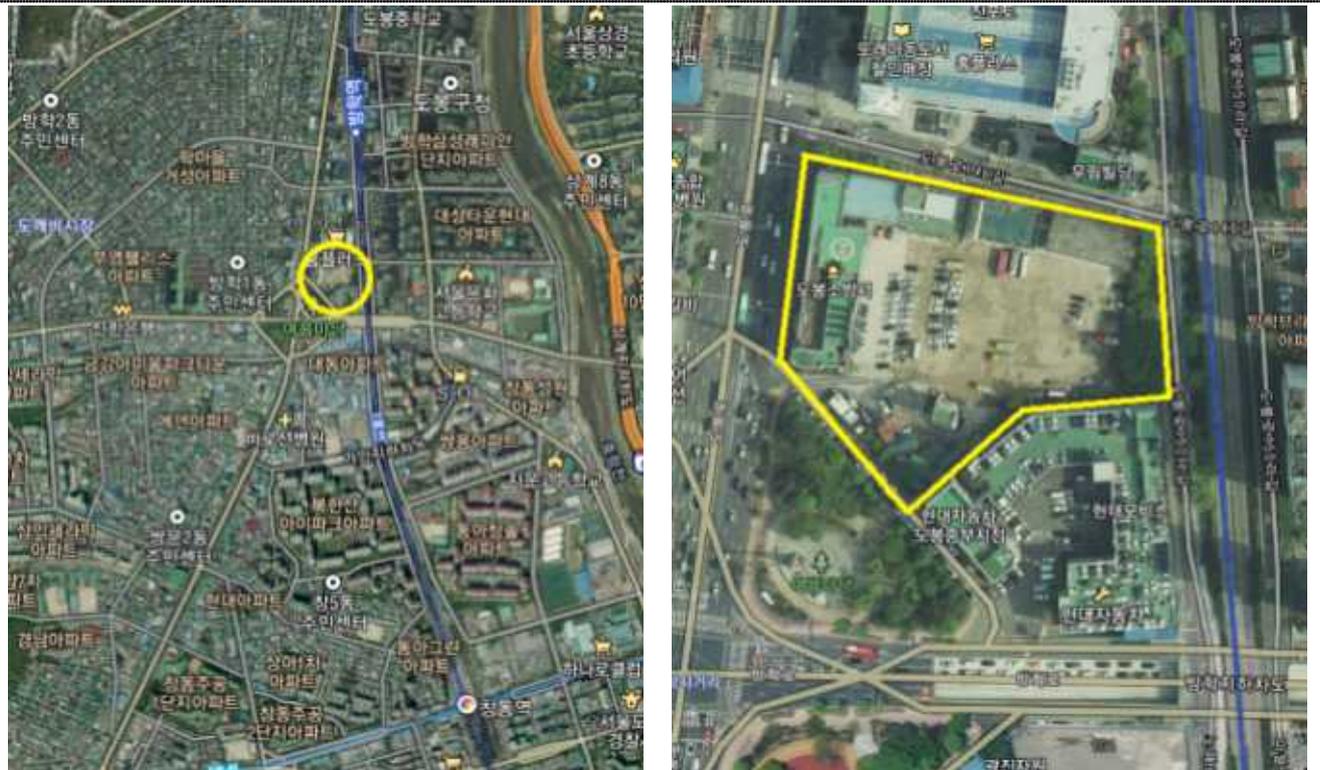
<참고 1>

【 현황사진 】

소방학교 부지 내 주요기관 및 시설현황



위치도



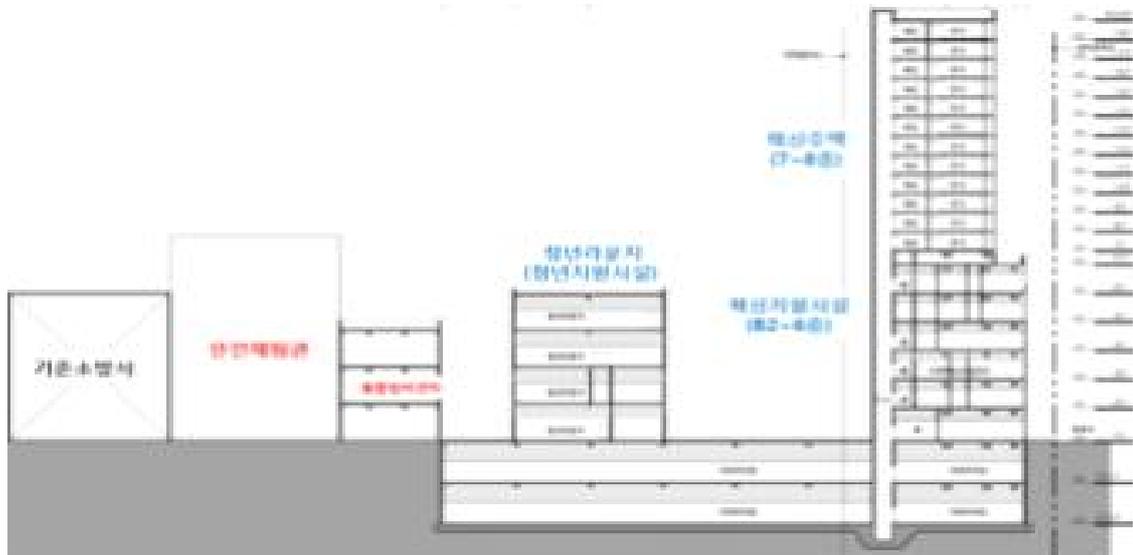
건축배치계획 (안)



조감도



평 단면도





○ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③	108,393,000
공사비		소 계(①)	75,040,000
	청년·혁신단체 지원시설	18,800 m^2 × 2,109천원/ m^2	39,640,000
	혁신주택	6,100 m^2 × 1,173천원/ m^2	7,155,000
	시민안전체험관	8,400 m^2 × 2,081천원/ m^2	17,481,000
	정비·훈련시설	2,167 m^2 × 2,120천원/ m^2	4,593,000
	부가세	공사비 × 10%	6,171,000
용역비 및 설비비		소 계(②)	23,160,000
	설계비	시설별 공사비 × 설계비 요율(4.767%~5.373%)	3,429,000
	설계공모비	설계비 × 1% 및 설계공모관리 용역비	450,000
	조사비	68,867,000천원(공사비) × 1%	689,000
	철거비	시설별 연면적 × 철거단가(67천원/ m^2 ~74천원/ m^2)	281,000
	건설사업관리비	시설별 공사비 × 요율(5.354%~8.520%)	4,478,000
	교통영향평가비	148,000천원(안건비) + 163,000천원(제경비) + 62,000천원(기술료)	373,000
	VE 검토비	58,000천원(안건비) + 67,000천원(제경비) + 37,000천원(기술료)	162,000
	미술장식품 설치비	21,767 m^2 (적용면적) × 1,812천원/ m^2 × 1%	394,000
	시설부대비	68,867,000천원(공사비) × 0.23%	158,000
	판매관리비	6,100 m^2 (혁신주택) × 11천원/ m^2	67,000
	운영설비비	8,400 m^2 (시민안전체험관) × 1,268천원/ m^2	10,648,000
	부가세	용역비 및 운영설비비 × 10%	2,031,000
기타		소 계(③)	10,193,000
	제세공과금	하수도부담금 : 411 m^3 /day × 713천원/ m^3 상수도부담금 : 100mm구경	377,000
	예비비	(공사비 + 시설부대경비(운영설비비 제외)) × 10%	8,993,000
	부가세	예비비 × 10%	823,000

전문위원	김태한	입법조사관	신정희
------	-----	-------	-----

④ 서울시 노동자복지관·행복주택 복합 건립(취득목록 4번, 처분목록 1번)

- 본 건은 서울시 노동자복지관(現, 영등포구 국회대로 44길 10) 건물 노후화 및 공간 부족 문제를 개선하기 위해 구로구에 위치한 (구)영등포수도사업소 청사를 멸실한 후 노동자복지관 및 행복주택(부지면적 1,657.1㎡, 건물 연면적 20,961.48㎡, 지하 4층/지상 17층, 행복주택 220호)을 복합 신축하려는 것으로, 총 사업비는 580억원(노동자복지관 313억원, 행복주택 267억원) 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 체계적인 노동복지서비스 제공을 통한 노동자 복지 강화 및 청년·신혼부부 등의 주거안정 도모를 위해 노동자복지관과 행복주택 복합건립
- 용 도 : 공공청사(노동자복지관), 공공주택

○ 위 치 : 서울특별시 구로구 구로동 98-5 (구, 영등포수도사업소 청사)

○ 사업기간 : '19.7월 ~ '23.12월

○ 소요예산 : 58,000백만원 <시비 86.4%, 국비 13.6%>
/ 도시개발특별회계, 주택사업특별회계

(단위 : 백만원)

구 분	계	2019	2020	2021	2022	2023
예산액	58,000	16	19	19,327	19,327	19,311

※ 기 편성된 예산 내역 : '19년 16백만원 [타당성조사 용역비, 집행완료]

'20년 19백만원 [유상회계이관비, 집행완료]

○ 사업규모

- 토 지 : 1,657.1㎡ [토지소유자 : 서울시(수도사업특별회계)]
- 건물멸실 : 2,904.62㎡ [규모 : 지상 5/지하 1, 6층 옥탑]
- 건물신축 : 20,961.48㎡ [규모 : 지상 17/지하 4]

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	20,961	
지하4층	918.5	지하주차장(행복주택)

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
지하3층	918.5	지하주차장(행복주택)
지하2층	1,184	지하주차장(노동자복지관), 기계실, 전기실
지하1층	1,184	지하주차장(노동자복지관), 헬룸
지상1층	1,159	어린이집, 마을카페, 직업훈련실
지상2층	1,159	노동체험관
지상3층	1,159	노동법률지원센터, 서울노동권익센터
지상4층	1,159	감정노동종사자권리보호센터, 회의실, 휴게실
지상5층	1,159	노동단체사무실, 회의실
지상6층	1,159	노동허브, 체력단련실, 다목적실
지상7층	1,159	프로그램실, 대강당
지상8층~17층	8,643	행복주택 220호

※ 건축물은 관계부서 협의결과 및 실시설계 등에 따라 면적 등 변경가능

- 기준가격 명세

(단위 : 백만원)

구 분	면적(㎡)	계	토지	건물
건물 신축	20,961.48	58,000	-	58,000
건물 멸실	2,904.62	2,066	-	2,066

○ 계약방법 : SH공사 대행사업, <건물신축> 공개경쟁입찰

○ 주요기능

- 서울형 노동자복지관으로서의 공익성·효율성을 제고하고, 미래 수요에 따른 신규사업 발굴 등 노동복지 증진
- 행복주택 건설 복합개발로 토지활용도 제고 및 공공임대주택 확충에 기여

○ 사업근거

- 「근로복지기본법」 제28조(근로복지시설의 설치 등의 지원)
- 「서울특별시 노동자복지시설의 설치 및 운영에 관한 조례」 제3조(설치·운영)
- 「서울시 노동자복지관 이전 조성계획 수립」(시장방침 제159호, '19.7.23.)
- 「공공주택특별법」 제40조의2(공공시설 부지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례), 제40조의6(건축기준 등에 대한 특례)
- 「서울시 노동자복지관 조성 변경계획 수립」(시장방침 제246호, '19.12.31.)

- 당초 해당 부지는 노동자복지관만 신축하려고 하였으나 공공투자관리센터에서 실시한 타당성 조사에서는 경제적인 타당성(B.C 0.5)이 낮은 것으로 나타났고, 재원투자의 효율성 및 토지활용도 향상을 위한 사업계획의 추가 검토가 필요하다는 의견이 있었으며,

		(단위: 백만 원,%)			
		구 분	심사의뢰서	센터	비교(증감)
경제성 분석	재무성	PI	0.16	0.15	-0.01
		FNPV	-35,525	-39,114	-3,589
		FIRR	-	-	-
	경제성	BC Ratio	0.46	0.50	0.04
		NPV	-25,200	-23,650	1,550
		IRR	0.19	0.47	0.28
		○ 해당사업의 경제성검토 결과 B/C비율 0.50, NPV -23,650백만원			
종합의견	○ 건물의 노후화 및 대시민 사업활성화를 통한 노동존중에 대한 인식변화를 위해 서울시 노동자복지관 기능 확대 및 개선의 필요성은 인정				
	○ 대시민 프로그램 운영계획 차별화 및 세부시설 운영계획 보완 필요 - 대시민 프로그램 제공 유사기관이 인근에 위치(반경 500m내 3곳)하고 있어 사업목적 상 시민 참여활성화를 위해 프로그램 차별화 필요 - 취업지원센터의 규모가 유사사례 대비 과다하여 규모조정 또는 운영계획 보완 필요				
	○ 재원투자의 효율성 및 토지활용도 향상을 위한 사업계획 추가 검토 필요 - 계획용적률이 310%로 법정용적률 대비 절반 이하로 재원투자 효율성 저해 - 효율적 토지활용을 위한 복합시설 개발 등 대안 검토 필요				

- 공유재산심의회(2019년 제5차, '19.9.24.) 및 시 투자심사('19.9.26)에서 “토지이용도 고려, 효율적 건축계획 수립”이 필요하다는 의견에 따라 계획을 변경하여 하부에는 노동자복지관, 상부에는 행복주택을 복합건립 하려는 것임(서울시 노동자복지관 조성 변경계획 수립(시장방침 제246호, '19.12.31.).

공유재산심의회 결과('19.9.24.) - 조건부 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울시 노동자복지관 이전·신축 사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 조건내용 : 구로동 소재 멸실 예정인 건물의 상태가 비교적 양호한 것으로 보아 리모델링 등 활용 가능성 검토가 필요하고, 해당건물을 멸실 후 신축할 경우에는 개발밀도를 충분히 활용하여 사업추진 할 것

시투자심사 결과('19.9.26.) - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 서울시 노동자복지관 이전·신축 사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 조건내용 : 중기지방재정계획 반영, 토지이용도 고려하여 효율적 건축계획 수립 후 사업 추진

추진경위 및 향후계획

- '18. 7.31.: 서울노동복지관 위상 및 역할확대 용역계획 수립
- '19. 6.21.: 학술용역 완료
- '19. 7.12.: 타당성 조사 완료(결과 : 적정)
- '19. 7.23.: 서울시 노동자복지관 이전 조성계획 수립(시장방침 제159호)
- '19. 9.24.: 서울시 공유재산 심의회(결과 : 조건부 적정)
 - 구로동 소재 멸실 예정인 건물의 상태가 비교적 양호한 것으로 보아 리모델링 등 활용 가능성 검토가 필요하고, 해당건물을 멸실 후 신축할 경우에는 개발밀도를 충분히 활용하여 사업추진 할 것
- '19. 9.26.: 서울시 투자심사(결과 : 조건부 추진)
 - 중기지방재정계획 반영, 토지이용 고려하여 효율적인 건축계획 수립 후 사업 추진
- '19.12.31.: 서울시 노동자복지관 조성 변경계획 수립(시장방침 제246호)
- '20. 1.16.: 서울시 공유재산 (재)심의회(결과 : 조건부 적정)

공유재산 (재)심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서울시 노동자복지관·행복주택 복합건립 (변경안 심의)

구분	변경 전	변경 후	비고
사업변경	노동자복지관	노동자복지관, 행복주택	용도변경, 규모확대
사업비	22,887,892천원	58,000,151천원	153.4% 증가
연면적	7,817㎡(지하2층, 지상6층)	20,961㎡(지하4층, 지상17층)	13,144㎡ 증가

- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 조건내용 : 관련부서 협의 및 자치구 주민의견을 참고하여 구체적인 활용계획을 수립
- ▶ 이행내용 : '20. 4. 6. 구로구와 협의 결과 '복합건립 시설 내 구로구민을 위한 편의시설 확충' 요청 ⇒ 기본 설계 단계부터 구로구와 협의를 통해 주민편의시설 확충 검토

- '20. 5. 6.: 행복주택 후보지 선정협의회 심의회(결과 : 적정)
- '20. 6. ~ 7.: 설계공모 및 용역 발주

- '20. 8.~ 21. 1.: 기본설계
- '21. 2.: 공공주택 통합심의
- '21. 2. ~ 7.: 실시설계 및 계약심사
- '21.10.: 공사 착공
- '23.12.: 준공 및 노동자복지관 이전

■ 위치도



■ 현장사진((구)영등포수도사업소 청사)



- 노동정책담당관은 현재 운영중인 노동자복지관(영등포구) 건물 노후화 및 공간 부족과 인근에 유스호스텔, 청소년 직업체험센터 등과 대지를 공유하고 있어 개축·리모델링이 불가능함에 따라 이전·신축이 불가피하며,
 - 택지부족 등 대규모 임대주택 공급의 어려움에 따라 노후 공공청사 등 공공시설 부지를 활용한 복합개발을 통해 공공임대주택의 추가 공급이 필요하다는 입장이며, 사업 대상지가 대림역(2·7호선) 역세권이고, 주변에 시장, 공원, 병원, 학교 등 다수의 생활편의시설이 위치하고 있어 대중교통여건과 정주여건이 우수한 지역에 공공임대주택을 공급함에 따라 청년·신혼부부 등의 주거문제 해소에 기여할 것으로 기대하고 있음.
- ※ 현재 서울시 노동자복지관 건물은 총 6개층 중 3개층이 노조사무실 입주로 다양한 노동복지 수요 충족이 미흡하고, 부천시(총인구 약 85만명) 근로자종합복지관(한국노총 운영) 규모보다 작아('18년 서울시 비정규직노동자 비율 경기도보다 약 2.2% 높음) 타 시·도 대비 노동자복지관의 시설 및 지원서비스가 부족함.

〈 現, 서울특별시 노동자복지관 개요 〉

명칭	서울특별시 노동자복지관
개관일	1992.11.13
소재지	영등포구 국회대로44길 10(영등포동 7가 57)
시설규모	대지 1,320㎡, 건평 3,321.6㎡(지하1층~지상6층)
이용대상	서울시 임금 노동자(노동단체 회원, 비영리단체, 일반기업체 및 기타단체)
운영방법	서울시 민간위탁(한국노동조합총연맹 서울지역본부)
위탁기간	2017.9.25.~2020.9.24.(10차)
위탁사무	노동자복지관 운영 및 시설관리
운영사업	조합원법률상담, 시설대관
운영시간	09:00~18:00, 노동상담시간: 10:00~17:00(휴무: 토·일, 공휴일)
연락처	상담번호 : 02-2636-5611, E-mail: fktusb@hanmail.net
교통	- 영등포시장역(5호선) 1번 출구 5분, 영등포구청역(2·5호선) 4번 출구 15분
외관 및 배치도	 

※ 서울시 노동자복지관은 관련 법령(「근로복지기본법」 제28조) 및 조례(「서울특별시 노동자 권리 보호 및 증진을 위한 조례」 등)에 따라 근로자를 위한 복지시설임.

- 「근로복지기본법」 제28조(근로복지시설 설치 등의 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 근로자를 위한 복지시설(이하 "근로복지시설"이라 한다)의 설치·운영을 위하여 노력하여야 한다.
- ② 고용노동부장관은 사업의 종류 및 사업장 근로자의 수 등을 고려하여 근로복지시설의 설치 기준을 정하고 사업주에게 이의 설치를 권장할 수 있다.
- ③ 국가 또는 지방자치단체는 사업주(사업주단체를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)·노동조합(지부·분회 등을 포함한다. 이하 같다)·공단 또는 비영리법인이 근로복지시설을 설치·운영하는 경우에는 필요한 지원을 할 수 있다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 근로복지시설을 설치·운영하는 지방자치단체·사업주·노동조합·공단 또는 비영리법인에 그 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제29조(근로복지시설의 운영위탁) ① 국가 또는 지방자치단체는 제28조제1항에 따라 설치한 근로복지시설을 효율적으로 운영하기 위하여 필요한 경우에는 공단 또는 비영리단체에 운영을 위탁할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 근로복지시설의 운영을 위탁한 경우에는 예산의 범위에서 운영에 필요한 경비의 일부를 보조할 수 있다.

「서울특별시 노동자 권리 보호 및 증진을 위한 조례」 제11조(근로자 권리 보호 및 증진 활동 지원)

① 시장은 노동자를 위한 복지 및 지원시설을 설치·운영 할 수 있다.

② 시장은 근로복지기본법 제3조와 제4조 등 관련법령에 따라 노동자 권리 보호 및 증진을 위해 관련 사업을 추진하는 기관 또는 단체에 대하여 예산의 범위에서 재정적 지원을 할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 재정적 지원에 관한 구체적인 사항은 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

「서울특별시 노동자복지시설의 설치 및 운영에 관한 조례」 제3조(설치·운영) 이 조례에 따라 설치·운영하는 복지시설의 명칭 및 기능은 별표1과 같다.

[별표 1] 서울특별시 노동복지시설 명칭 및 기능(제3조 관련)

명 칭	기 능
서울특별시 노동자복지관	노동자 복지증진
서울특별시 강북노동자복지관	노동자 복지증진
서울노동권익센터	노동자 복지증진 및 권익보호
전태일 노동복합시설	노동자 복지증진 및 권익보호
서울특별시 노동자 종합지원센터	노동자 복지증진 및 권익보호

○ 다만, 동 사업은 사전절차인 타당성 조사와 중앙투자심사 미실시, 주민설명회 미실시, “노동자복지관 운영 부적정”이라는 감사원 지적(2020년) 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 첫째, 동 사업은 타당성 조사 및 투자심사를 면제 받은 사업으로(〈붙임 1〉 투자심사 면제 회신 공문 참조), 총 사업기간을 단축할 수 있다는 장점은 있으나,

- 공공청사는 많은 시민들의 출입이 잦은 장소로 행복주택 거주민들의 보안이나 조용한 주거환경이 저해될 수 있고, 7층에 대강당, 8층부터 행복주택이 있으므로 대강당 행사시 소음·진동 등의 문제가 발생할 수

있으나 이에 대한 면밀한 검토를 할 수 있는 사전절차인 타당성 조사와 중앙투자심사 등을 실시하지 않은 것은 공공주택에 거주할 시민의 쾌적한 주거환경 등을 무시한 것은 아닌지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조(투자심사의 구분 등)

② 다음 각 호의 투자사업에 대하여는 이 규칙에서 정한 심사기준 및 절차 등에 관한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 신규투자사업이 아닌 사업

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

가. 관련 법령에 따라 추진하는 별표에 해당하는 사업

나. 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산의 대체 취득

다. 「소방장비관리법」에 따른 소방장비의 구매 사업

라. 「지역보건법」에 따른 보건소, 「지방소방기관 설치에 관한 규정」에 따른 소방서 및 119안전센터의 건축 사업

마. 국제행사개최계획의 사전심의·조정을 위한 위원회로서 행정안전부장관이 정하여 고시하는 위원회의 심의 결과 타당성이 인정된 사업

바. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제16조제1항제1호에 따른 도시계획시설의 부지로 되어 있는 토지의 매입 사업

사. 사업비 전액이 민간자본 또는 외국자본인 사업

아. 총 사업비의 100분의 80 이상의 재원을 국가에서 지원하는 사업

자. 그 밖에 법령에 따라 부처 간 협의를 거친 사업이나 의무적으로 시행하는 사업으로서 행정안전부장관과 협의를 거친 사업

□ 타당성조사 제외대상(서울시 투자심사지침(2018), 53면 참조)

○ 투자심사 제외대상 사업은 타당성 조사 불필요

○ 「국가재정법」 제38조에 따른 예비타당성조사를 받은 경우 타당성조사 대상에서 제외

○ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제9조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 한국개발연구원 공공투자관리센터의 적격성 조사 또는 제안서 검토를 거친 사업

○ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조에 따른 예비타당성조사를 받은 사업

○ 예비타당성 조사 제외사업 중 다음의 사업도 제외

- 도로 유지보수, 노후 상수도 개량 등 기존 시설의 효율증진을 위한 단순개량 및 유지보수사업

- 출연보조기관의 인건비 및 경상비 지원, 융자사업 등과 같이 타당성조사의 실익이 없는 사업

※ 서울 노동자복지관과 행복주택 복합건립 사업의 해당부지는 일반상업지역으로 건폐율 60%, 용적률 800%(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조, 제55조)이지만 「공공주택 특별법」 제40조의2와

제40조의6, 동법 시행령 제35조에 따라 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 건폐율 80% 이상, 용적률 200% 이상 ~ 1,300% 이하로 상한을 적용할 수 있음. 이에 따라 현재 해당부지의 복합건립 건물은 건폐율 70.2%, 용적률 989.3%로 계획하고 있음.

<p>「공공주택 특별법」 제40조의2(공공시설 부지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철도·유수지 등 공공시설의 부지 및 「국유재산법」 제6조제2항제1호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호에 따른 공용재산 2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립하는 지방공사가 소유한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지 <ul style="list-style-type: none"> 가. 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 매각을 목적으로 조성하였으나 매각되지 아니한 토지 나. 공공시설 등을 설치할 목적으로 취득하였으나 그 목적대로 사용하지 아니하는 토지 다. 공공시설 등을 설치하여 사용하고 있으나 해당 시설의 이용에 지장이 없는 범위에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지 3. 그 밖에 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지로서 대통령령으로 정하는 토지 <p>② 제1항에 따른 토지에서 공공주택과 시설물을 함께 건설하려는 공공주택사업자는 제35조 및 「건축법」 제11조 등 관계 규정에도 불구하고 시설물의 건설에 관한 사항을 포함하여 주택건설사업계획을 작성한 후 제35조에 따른 승인을 받아야 한다. 다만, 제1항에 따른 시설물을 공공주택과 별개의 동(棟)으로 건설하려는 경우 해당 시설물은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 제40조의2제1항제1호의 부지에 건설하는 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 제한 2. 「건축법」 제2조제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조경, 공개 공지, 대지 안의 공지, 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 건축 제한 3. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준 4. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준
--

- 둘째, 공공주택 사업의 경우 사업 추진 정당성을 확보하기 위해서는 지역 주민 등의 동의가 필수적임에도 주민설명회 등을 실시하지 않은 상황으로, 주민 설명회 개최를 통한 공공청사와 행복주택 복합건립에 관한 민원 해소 등에 대해서도 적극적인 대처가 필요할 것으로 사료됨.

※ 다만, 구로구에서 ‘복합건립 시설 내 구로구민을 위한 편의시설 확충’을 요청하였고, '20. 5.20. (구로구)복합건립 관련 공공시설 수요조사 결과 공문을 제출(공유 주방 ‘모두를 위한 주방’, 공익공간 허브 등 14개 시설목록을 제출)하였고, 현재까지 주민민원사항은 없음.

- 셋째, 노동자복지관 및 행복주택(부지면적 1,657.1㎡, 건물 연면적 20,961.48㎡,)을 지하 4층, 지상 17층으로 신축하는 총 사업비 규모는 580억원(공사비 475억 6천 4백만원, 용역비 78억 4백만원, 기타 2억 6천 3백만원)으로 추가적인 재정소요가 필요한 것은 아닌지 여부에 대한 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 사업비 산출내역

구 분	산출기초(천원)		금 액(천원)
총 계	①+②+③		58,000,150
공사비	소 계(①)		47,563,946
	건 축	건축부문 46.5%=21,950,491천원	21,950,491
	기 계	기계부문(승강기 포함) 20.4%=9,629,893천원	9,629,893
	전 기	전기부문 9.3%=4,390,098천원	4,390,098
	통 신	통신부문 4.1%=1,935,420천원	1,935,420
	토 목	토목, 조경부문 14.3%=6,750,366천원	6,750,366
	소 방	소방부문 5.4%=2,549,089천원	2,549,089
	철거비	철거면적 2,904.62㎡ × 면적당 철거비(216천원/㎡)	358,589
용역비	소 계(②)		7,804,884

	설계비	건축비 × 적용요율 2.5%	1,180,134
	감리비	건축비 × 적용요율 8.0%	3,776,429
	부대비	건축비 × 적용요율 6.0%	2,832,321
	기타 용역비	타당성조사용역비	16,000
기타 예비비 등	소 계(③)		2,631,320
		물가 상승 등에 따른 비용 반영	2,631,320

○ 넷째, 서울시 노동자복지관 운영에 관하여 2020년 감사원 감사보고서에 따르면, “ ... 건립 취지와는 다르게 일반 근로자를 위한 이용시설로서 근로자종합복지관의 역할을 수행하기보다는 특정 노동조합의 사무실로 상당 부분 사용되면서 사실상 일반근로자의 이용이 제한되고 있는 실정” 이라고 지적하며, “서울특별시장은 앞으로 근로자종합복지관이 「근로복지기본법」의 기본취지에 위배되게 특정 단체에 전속적으로 사용되는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하고, 「근로복지기본법」의 취지대로 일반 근로자를 위한 시설로 사용되도록 하는 방안을 강구하기 바란다”고 통보한 바 있음.¹⁾

※ 감사원 지적에 대하여, 서울시는 양대 노총에 속하지 않은 근로자 및 일반 시민이 근로자종합복지관을 쉽게 이용할 수 있도록 운영개선 방안을 검토할 예정이며, ... 근로자종합복지관 시설을 특정 노동조합 사무실로 사용하는 것이 「근로복지기본법」 제3조에 명시된 근로복지정책의 목적에 부합한다는 의견도 함께 제시하였다. 그러나 2017년 기준 한국노총 및 민주노총 조합원 수(약 158만명)는 전체 근로자(약 1,956만명)의 8%수준인 점, 국가나 지방자치단체 등이 근로자종합복지관을 건립·운영할 수 있도록 하는 취지는 특정 노동조합의 조합원에 국한하지 않고 불특정 다수의 근로자에게 근로복지시설을 제공함으로써 일반 근로자의 경제·사회활동 참여기회 확대, 근로의욕 증진 및 삶의 질 향상을 도모하는 데 있는 점 등을 고려할 때 동 시설이 특정 노동조합의 사무실로 전속적으로 사용되기보다는 음식점, 교육실, 체력단련장 등 일반 근로자를 위한 복지시설로 이용되어야 할 필요가 크다고 할 것임.²⁾

1) 감사원, 「감사보고서-서울특별시 기관운영감사」, 2020.3, 51-59면 참조.

○ 서울시 노동자복지관 시설현황(2020년 5월 기준)

층 별	면 적	용 도	비고
	3,768.24		
지하1층	737.30㎡	기계실, 전기발전실, 어린이집	
지상1층	606.38㎡	어린이집	
지상2층	614.18㎡	노동단체 사무실, 식당(어린이집 조리실)	
지상3층	454.58㎡	한국노총 서울지역본부(사무실, 회의실), 노동상담소	
지상4층	454.58㎡	노동단체 사무실	
지상5층	445.96㎡	강당1.2	
지상6층	455.26㎡	대강당	

○ 서울시 노동자복지관 입주단체 현황(2020년 5월 기준)

연번	입주단체명	층별(호실)	면적(㎡)	용도
1	서울노총 흥익 어린이집	지하1층	491㎡	어린이집
		1층	606㎡	”
		2층(201호)	33㎡	”
2	연합노련 서울지역본부	2층(204호)	33㎡	사무실
3	전택노련 서울지역본부	2층(203호)	330㎡	”
4	식품노련 서울지역본부	2층(205호)	33㎡	”
		2층(202호)	125㎡	”
5	한국노총 서울지역본부	3층	454㎡	사무실, 상담실, 회의실
6	의료산업연맹	4층(403호)	33㎡	사무실
		4층(401호)	60㎡	”
7	금속노련 서울지역본부	4층(404호)	33㎡	”
8	화학노련 서울지역본부	4층(405호)	49㎡	”
9	노동부유관기관노조	4층(406호)	125㎡	”
10	한국민주제약노조	4층(402호)	62㎡	”

○ 서울시 노동자복지관 운영현황

- 노동법률지원센터 운영

(단위 : 명)

사업명	2017년		2018년		2019년		2020년 4월말 현재	
	회수	인원	회수	인원	회수	인원	회수	인원
법률지원사업계	1,509	6,008	1,226	5,900	866	5,723	251	251
노동법률 상담	1,307	1,307	1,014	1,014	654	654	251	251
테마별 노동법 강좌	30	524	30	954	30	805	0	0
현장방문교육	40	2,661	50	2,537	50	2769	0	0
취약지구 파견 무료법률 상담	132	1,516	132	1,395	132	1495	0	0
노동상담사해집 발간	450권		450권		450권		0	

- 시설 운용 실적

(단위 : 명)

시설명	2017년	2018년	2019년	2020년 4월말 현재
계	6,916	5,540	2,942	616
어린이집	1,466	1,790	1,192	146
대강당	4,290	2,560	870	380
회의실	1,160	1,190	880	90

※ 서울시 노동자복지관 건물에 입주하고 있는 노동조합단체들은 임대료를 내지 않고 있으며, 면적에 비례한 관리비만 납부하고 있다고 함.

- 현재 운영되고 있는 서울 노동자복지관(영등포구)에도 9개의 노동조합 사무실(3,768.24㎡중에서 1,337㎡, 35.5%)로 사용중이므로 이를 개선해 일반 노동자들의 복지 향상을 위한 공간이 될 수 있도록 개선해야 할 것이며,
- 새롭게 이전·신축(구로구)하는 서울 노동자복지관 건물의 세부시설 계획 수립시 노동단체 사무실은 최소화하고, 다양한 계층의 노동자들과 일반 시민들의 이용을 활성화 할 수 있는 시설 및 프로그램 마련 등을 통하여 특정 단체만을 위한 시설이 아니라 서울시 전체노동자들이 이용할 수 있는 시설이 될 수 있도록 하는 계획 변경이 필요하다고 하겠음.

※ 고용노동부의 「노동복지회관」 및 「근로자종합복지관」 운영지침은 고용노동부장관의 교부결정에 따라 국가가 보조금을 교부하고 지방자치단체가 건립한 「노동자복지회관」 및 「근로자종합복지관」에 대하여 적용하는데, “5. 시설기준 다. 「근로자종합복지관」의 시설 중 사무실은 전체 연면적의 최고 15%까지만 사용할 수 있다”고 규정하고 있음.

□ 고용노동부-지역 노동단체에 운영비를 교부하기 위한 법령의 명시적 근거(「노사관계 발전 지원에 관한 법률」 제3조 관련(안건번호 법제처-16-0191))

「지방재정법」 제32조의2제2항의 “법령에 명시적 근거가 있는 경우”에 해당하기 위해서는 법령에서 지방보조금을 운영비로 교부할 수 있도록 명시하고 있거나, 적어도 그에 상응한 명문의 규정이 있어야 하고, 지방자치단체의 포괄적 책무를 규정하고 있는 추상적·선언적 규정의 경우에는 운영비에 대한 지방교부금의 명시적 근거가 될 수 없다고 할 것임.

따라서 「노사관계 발전 지원에 관한 법률」 제3조제1항 및 같은 법 시행령 제3조, 「근로복지기본법」 제4조를 근거로 지방자치단체가 지역 노동단체에 운영비를 교부할 수는 없다고 할 것임.

○ 다섯째, 이전·신축되는 노동자복지관(구로구)의 세부시설용도 계획안을 살펴보면, 3층에 서울노동권익센터와 4층에 감정노동종사자권리보호센터가 위치하고 있으나, 집행부는 현재 전태일기념관(종로구)에 위치한 서울노동권익센터의 사무실 협소 등으로 환경이 열악함에 따라 동 센터의 이전을 고려하고 있는 것으로 보임.

- 현재 서울 노동자복지관과 서울노동권익센터, 그리고 자치구 노동종합지원센터는 각각 포괄하는 지역범위와 지원대상은 구분되어 있으나 노동상담 및 법률지원 서비스 기능과 역할이 중복되는바,³⁾ 서울노동권익센터까지 같은 건물에 위치하게 됨에 따라 발생하는 문제는 없는지 노동자복지관의 역할과 위상에 관하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠으며,

3) 윤민석·김해란, 「서울 노동자복지관 위상 및 역할 확대방안 연구」 용역보고서, 서울특별시 노동정책담당관, 2019, 231면 참조.

- 아울러 인근에 위치한 구로구 근로자복지센터(이전·신축하는 서울 노동자복지관 2km내에 위치, 2호선 구로디지털단지역·7호선 남구로역 인근)도 공간적·기능적으로 유사한바, 본 시설과의 차별화 방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.

○ 서울 노동자복지관 세부시설용도 계획안

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	20,961	
지하4층	918.5	지하주차장(행복주택)
지하3층	918.5	지하주차장(행복주택)
지하2층	1,184	지하주차장(노동자복지관), 기계실, 전기실
지하1층	1,184	지하주차장(노동자복지관), 헬룸
지상1층	1,159	어린이집, 마을카페, 직업훈련실
지상2층	1,159	노동체험관
지상3층	1,159	노동법률지원센터, 서울노동권익센터
지상4층	1,159	감정노동종사자권리보호센터 , 회의실, 휴게실
지상5층	1,159	노동단체사무실, 회의실
지상6층	1,159	노동허브 , 체력단련실, 다목적실
지상7층	1,159	프로그램실, 대강당
지상8층~17층	8,643	행복주택 220호

※ 건축물은 관계부서 협의결과 및 실시설계 등에 따라 면적 등 변경가능

○ 서울 노동자복지관과 유사기능 기관 간 사업 중복 예시

구분	주요 사업	내용
서울특별시 노동자복지관	• 노동법률 지원	- 노동법률 상담, 테마별 노동법 강좌 - 현지방문교육, 취약지구 파견무료법률 상담 - 노동상담사례집 발간
서울특별시 강북노동자복지관	• 노동법률 지원	- 법률지원 및 노동법률상담, 시민 노동법 교육 - 노동실태조사, 노동권리수첩 제작 및 발간

구분	주요 사업	내용
서울노동권익센터	<ul style="list-style-type: none"> • 취약계층 노동자권익보호 	<ul style="list-style-type: none"> - 취약계층 노동자 노동실태조사 및 권리구제 지원 - 상시 노동상담, 서울노동아카데미 - 청(소)년 노동권 법률지원, 서울시 노동상담DB 운영 - 아파트 경비노동자 고용유지 대책반 운영
	<ul style="list-style-type: none"> • 노동존중과 사회적 대화 기반 조성 	<ul style="list-style-type: none"> - 노동상담 사례집 발간, 노동정책 연구조사 - 노동법 상담 및 교육, 노동존중인식 확산 캠페인
	<ul style="list-style-type: none"> • 노동복지 기반구축 	<ul style="list-style-type: none"> - 休서울이동노동자쉼터 운영 - 상담자를 위한 노동상담 매뉴얼 발간
	<ul style="list-style-type: none"> • 광역노동 거버넌스 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> - 노동거버넌스 협력체계 구축, 법률사업네트워크 운영 - 노동교육 인프라 강화, 상담자 역량강화교육
	<ul style="list-style-type: none"> • 감정노동 보호 	<ul style="list-style-type: none"> - 감정노동 인식개선, 민간부문 감정노동 종사자 보호 - 공공부문 감정노동 모범 보호 체계 도입
구로구 노동자 종합지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • 노동상담 및 법률지원 	<ul style="list-style-type: none"> - 무료 노동법률 상담, 권리찾기 수첩 배포
	<ul style="list-style-type: none"> • 노동인권 및 법률교육 	<ul style="list-style-type: none"> - 시민노동법률학교, 산재법률학교, 노동조합 지원교육 - 찾아가는 노동인권교육, 청소년노동인권교육 - 찾아가는 직장내 성희롱 예방교육
	<ul style="list-style-type: none"> • 취업지원 사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 직장인 직무교육, 취업지원을 위한 교육사업
	<ul style="list-style-type: none"> • 문화사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 통기타, 목공, 사진 등 문화강좌 - 노동, 역사, 사회 등 인문학 강좌, 무료 영화 상영
	<ul style="list-style-type: none"> • 복지사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 스트레칭교실, 심리치유 등 노동자 건강지킴이 사업 - 맞벌이 노동자를 위한 자녀교육 강좌 - 취약계층 노동자와 함께하는 체험행사 - 작은 도서관 운영, 글쓰기 강좌
	<ul style="list-style-type: none"> • 조사연구사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 노동환경 실태조사, 노동정책 토론회
<ul style="list-style-type: none"> • 네트워크 사업 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역사회 노동복지 네트워크 구축 	

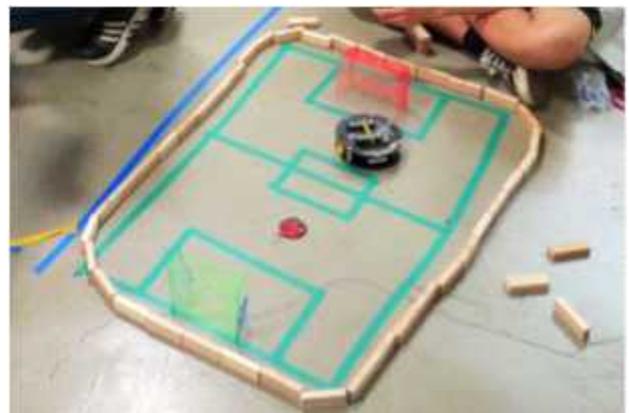
주) 서울특별시 노동자복지관과 강북노동자복지관의 영우 노동자복지관 사업비가 아닌 '노동단체지원금'으로 운영

○ 또한, 서울 노동자복지관에서 제공하는 프로그램 및 체력단련실 등 유사 서비스를 인접 공공기관에서 제공하고 있으므로, 이에 대한 적정성 검토와 노동자와 지역 주민의 수요 파악을 바탕으로 한 프로그램 차별화가 필요할 뿐만 아니라,

※ 인근에 구로구청 평생학습관 2관(약 300m 이내), 구로도서관(평생교육, 약 300m 이내), 구로5동 자치회관(약 500m 이내), 구로청소년문화예술센터(약 100m 이내) 등이 있음.

- 별도 용역 실시 후 결정할 예정인 2층의 노동체험관에 대한 전시 콘셉트 및 운영방안에 대해서도 인근에 금천구청에서 운영하고 있는 ‘구로공단 노동자 생활체험관(가산디지털단지역(1·7호선) 인근)’과의 차별화 방안마련도 필요할 것으로 사료됨.

■ 구로공단 노동자 생활체험관



※ “구로공단 노동자생활체험관”은 구로공단의 역사와 노동자의 삶을 다룬 근현대사 체험관으로 가리봉상회, 지하 쪽방체험관, 1층 기획전시관, 2층 영상관이 있고, 진로체험으로 ‘똑딱똑딱 3D펜 스쿨’, ‘우당탕탕 로봇코딩 스쿨’, ‘와글와글 크리에이터 스쿨’, 봉제 및 공예체험, 역사 및 탐구체험 등이 있음.

(<https://www.geumcheon.go.kr/portal/contents.do?key=646>, 금천구청 구로공단 노동자생활체험관, 최종방문 2020.6.30.).

- 마지막으로, 「서울 노동자복지관 위상 및 역할 확대방안 연구」 용역 보고서에 따르면, “전형적인 단순 노동 상담 및 유사 복지사업을 넘어, 서울 노동자복지관에 특화된 사업 운영 및 광역 허브 기관으로서의 위상 정립이 필요하다”고 되어 있으나, 서울시 노동자복지관 복합건립 운영계획(안)(붙임 3 참조)의 주요사업 내용을 보면, 현 노동자복지관의 주요사업 유지, 노동복지상담 등 노동복지종합서비스 제공, 노동과 복지를 연계한 프로그램 운영은 서울 노동자복지관의 특화된 사업 운영 및 광역 허브 기관으로서의 위상 정립 역할과는 거리가 있는 것으로 보여지는바, 사업의 기본구상에 대한 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

전문위원	김태한	입법조사관	최문숙
------	-----	-------	-----

붙임 1 투자심사 면제 회신 공문



국립환경과학원

행정안전부



수신 수신자 참조
(경유)

제목 지방재정 투자심사 면제 요청 검토결과 통보

1. 장려
- 가. 국토교통부 공공주택지침과-989(2020.3.19.)호
 - 나. 국토교통부 공공주택총괄과-1728(2020.5.18.)호
 - 다. 국토교통부 공공주택총괄과-1952(2020.6.1.)호
2. 취 요 하 관 련 지방재정 투자심사 면제 요청에 대하여 붙임과 같이 검토결과를 통보 하오나 참고하시기 바랍니다.

붙임 검토결과 1부. 끝.

행정안전부
행정안전부 (국립환경과학원)

주요과 : 51400 행정사무과, 과장 / 5140040342 행정안전부 51400

협조과 : 51400 행정사무과-3229 / 51400 공공주택총괄과-2068 (2020. 6. 10.)

주 : 50110 세종특별자치시 시청대로 311 (어진동, 행정안전부 빌딩) / http://www.mofa.go.kr

전화번호 : 044-205-3718 팩스번호 : 044-204-8964 / 1740232.www2020@mofa.go.kr / 비공개(5)

참고: 이계년 역사, 오늘 이어옵니다.

투자사업 심사면제 검토 결과

광역명 (식료명)	사업명	사업량	사업비 (억원)	검토결과	
				검토내용 및 조건	결과
서울 (분청)	서울시노동자복지관 및 행복주택 복합개발사업	부지면적 1,657㎡ 행복주택 10,481㎡ 노동자복지관 10,480㎡	580 (국비 184) (시비 396)	<ul style="list-style-type: none"> · 국토부에서 확정된 사업계획에 따라 지방재정 투자심사에서 제외하되 · 자치단체 추가 재정부담 (공유재산 포함) 없이 추진 · 복지관 등 주요시설은 효율적인 운영을 위한 시설·인력 등 구체적인 운영방안 마련 후 시행 	제외

붙임 2 서울 노동자복지관, 노동복지센터 등 현황

(자치구 포함, 2020년 5월 기준)

센터명 등	설립일	주소	수탁기관	위탁기간	규모 (㎡)	운영 인력
서울특별시 노동자 복지관	'92.10.15.	영등포구 국회대로 44길 10	한국노총 서울지역본부	'17.9.25.~ '20.9.24.	3,768	14명
서울특별시 강북노동자복지관	'02.3.28.	은평구 통일로 684	민주노총 서울지역본부	'17.9.25.~ '20.9.24.	1,857	22명
도심권 서울특별시노동자종합지원센터	'19.11.	종로구 을곡로56	한국노동조합총연맹	'19.10.17.~ '22.10.16.	174.5	6명
동남권 서울특별시노동자종합지원센터	'19.12.	송파구 중대로 97	한국노동조합총연맹	19.11.27.~ 22.11.26.	168.3	6명
성동근로자복지센터	'11.5.12.	성동구 상원6나길 22-11호	서울동부비정규노동센터	'19.1.1.~ '20.12.31.	54	4명
서대문구근로자복지센터	'11.7.27.	서대문구 통일로 484 유진상가	민주노총 서울본부	'17.6.22.~ '19.12.31.	185	4명
구로구근로자복지센터	'12.3.20.	구로구 디지털로 242 한화비즈메트로1차	민주노총 서울본부 남부지구협의회	'18.1.1.~ '20.12.31.	117	4명
노원노동복지센터	'12.6.1.	노원구 동일로 1530 마들역	민주노총 서울본부 북부지역지부	'19.1.1.~ '20.12.31.	62	5명(1명 자치구 자원)
성북노동권익센터	'17.7.10.	성북구 화랑로 211 한성대 벤처창업지원센터	서울일반노동조합	'17.7.10.~ '19.12.31.	145	4명
강서구노동복지센터	'17.9.18.	강서구 우장산로 66 강서구민회관	강서양천민중의 집 사람과공간	'17.9.8.~ '20.9.7.	57	4명
광진구노동복지센터	'17.10.19.	광진구 구의동 자양로 116	민주노총 서울본부 광진구지부	'17.10.1.~ '20.10.18.	169	4명

센터명 등	설립일	주소	수탁기관	위탁기간	규모 (㎡)	운영 인력
관악구 노동복지센터	'17.11.1.	관악구 남부순환로 234길 37, 덕진경로당 3층	민주노총 서울본부 관악구지부	'17.11.1.~'20.10.31.	53	4명
강동구 노동권익센터	'18.12.14 (임시개소)	강동구 올림픽로 658	자치구 직접운영		150	4명
양천구 노동자 종합지원센터	'19.1.19.	양천구 목동동로 81	재단법인 피플	'18.12.12.~'21.12.11.	83	20명
중랑구 노동자 종합지원센터	'19.9.9.	중랑구 중화동 279-4	민주노총 중랑구지부	'19.7.12.~'22.7.11.	89	4명
은평구 노동자 종합지원센터	'19.12.19.	은평구 통일로 1045	은평 노동인권센터	'19.12.19.~'21.12.18.	56	4명
마포구 노동자 종합지원센터	'20.2.3.	마포구 매봉산로 18 창업복지관 305호	마포 민중의집	'20.1.13.~'21.1.12.	65	4명
도봉구	'20.6. (예정)	도봉구 도봉로170길 2	사회연대포럼	'21.3.31.~'24.3.30.	60	4명
중구	'20.7. (예정)	미정	미정	미정	미정	미정
영등포구	'20.11. (예정)	영등포구 버드나무로 23길 24	미정	미정	318	미정

붙임 3 서울시 노동자복지관 독립건립 운영계획(안)

□ 관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 신규인력 총 12명(노동자복지관 6명, 행복주택 6명)

2) 운영주체 및 운영방법 : 민간위탁

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 964백만원

산출근거		금액 (단위:천원)	비고					
계		963,606						
서울시 노동자복지관		457,000						
· 직영 프로그램 수입 : 107,000천원 - 헬스장 : 수용정원 110명 × 월 강좌수 3개 × 월 평균등록률 71% × 월평균 이용료 35천원 × 12개월 - 다목적강당 : 수용정원 50명 × 월 강좌수 1개 × 월 평균등록률 63% × 월평균 이용료 24천원 × 12개월		107,000						
· 위탁 프로그램 수입 : 338,000천원 - 체육강좌 : 수용정원 20명 × 월 강좌수 24개 × 월 평균등록률 81% × 월평균 이용료 31천원 × 12개월 - 교양강좌 : 수용정원 50명 × 월 강좌수 7개 × 월 평균등록률 73% × 월평균 이용료 37천원 × 12개월 - 취미교실 : 수용정원 25명 × 월 강좌수 10개 × 월 평균등록률 75% × 월평균 이용료 34천원 × 12개월		338,000						
· 주차 수입 : 12,000천원 - 법정 주차면수 제외 주차면수 21면 × 정기이용률 42.9% × 월 정기주차료 113천원 × 12개월		12,000						
행복주택		506,606						
· 임대료 : 506.606천원 (단위 : 천원)		506,606						
구분	세대당 전세시세			주변시세비율	호당 전세보증금	호당 월 임대료	연간 임대료수입	
행복주택 (전용 21)	대학생 (88세대)			178,599	68%	59,206	187	197,984
	사회초년생 (88세대)				72%	62,688	199	209,630
	주거급여수급자 (22세대)				60%	52,240	165	43,673
	고령자 (22세대)				76%	66,171	210	55,319
합계	220세대	-	-	-	-	506,606		

○ 지출분야 : 연간 930백만원

산출근거	금액 (단위:천원)	비고
<ul style="list-style-type: none"> · 인건비 : 349,944천원(증가된 운영인력 12명 × 유사시설 1인당 인건비 29,162천원) · 사업비 : 162,259천원(교양교육 연간 강사료 128,851천원 + 직업교육 연간 강사료 33,408천원) · 관리비 : 417,877천원(산구시설 공사비 20,893,862천원 × 2%) 	930,080	

세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 관리주체별 운영

- 노동자복지관 : 노동정책담당관
- 행복주택 : 서울주택도시공사

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지하3~4층	행복주택 지하주차장(약 50대)	-	SH공사
지하1~2층	노동자복지관 지하주차장(약 50대), 기계실, 전기실, 환풍	-	노동자복지관 수탁기관
지상1층	어린이집, 마을카페, 직업훈련실	200	"
지상2층	노동체험관	100	
지상3층	노동법률지원센터, 서울노동권익센터	100	
지상4층	감정노동종사자권리보호센터, 회의실, 휴게실	100	"
지상5층	노동단체사무실, 회의실	150	
지상6층	노동허브, 체력단련실, 다목적실	150	"
지상7층	프로그램실, 대강당	300	"
행복주택 (8~17층)	약 220호(전용 21㎡, 1.5인 가구 기준)	330	SH공사

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

- 現 노동자복지관의 주요사업 유지

- 서울특별시 노동자복지관의 기존 고유사업인 법률지원센터와 어린이집을 직영하며, 노동단체 조합원 대상의 회의, 교육 및 행사 등은 유지

- 노동복지상담 사업 등 노동복지종합서비스 제공

- 노동과 복지를 연계한 종합노동복지상담 및 서비스 체계 구축을 위해 복지관 내 노동자상담센터, 취업지원센터 설치
- 노동자의 생활안정 등 기업 내 복지에서 탈피하여 노동자의 삶의 질 향상을 위한 종합적·입체적 접근 시스템으로 전환
- 노동복지기반의 노동복지상담 사업은 민간의 영역에서 접근하기 어려운 부분으로 노동단체·기관의 네트워크 구성과 협력을 통해 진행

- 노동과 복지를 실질적으로 연계한 프로그램 운영

- 노동자들을 위한 직무능력향상, 교양·교육, 문화·체육과 같은 다양한 복지 및 문화 프로그램 제공
- 타 근로자종합복지회관의 제공 프로그램 우수사례를 검토하여 노동자 및 지역주민들이 이용할 수 있는 프로그램계획 수립
(근로자종합복지관 문화센터, 어린이 및 청소년프로그램, 성인취미/교육, 성인스포츠, 노동자를 위한 저녁강좌 등)

5 서울시 · 성동구간 부지 교환(취득목록 5번, 처분목록 2번)

- 본 건은 서울시 사유지 공원(성동구 성수동2가, 공원 5,197.7㎡)과 성동구 구유지인 대지 및 임야(용답동 대지 1,653㎡, 옥수동 임야 1,353.5㎡)를 교환하려는 것으로 취득 및 처분 재산가액(개별공시지가)은 89억원 수준임.

< 교환 토지 현황 >

구 분	사유지	구유지1	구유지2
위 치	성수동2가 302-25	용답동 234-1	옥수동 435-2
도시계획	공원, 준공업지역	대지, 유통상업지역	임야, 제1·2·3종일반주거지역
재산관리관	서울시 공원조성과	성동구 도시재생과	성동구 공원녹지과
사용현황	성수근린공원 (구관리 근린공원)	장안평 자동차 종합정보센터 (서울시 무상 이용)	응봉근린공원 (현황 임야)
교환면적	5,197.7㎡	1,653㎡	1,353.5㎡ (전체면적 2,790.1㎡)
2019년 공시지가	1,716,000원/㎡	4,500,000원/㎡	1,094,000원/㎡
추정가격	8,919,253,200원(A)	7,438,500,000원(B)	1,480,729,000원(C)
교환차액	A(사유지) - B(구유지1) - C(구유지2) = 24,200원(성동구 → 서울시)		

< 사업 개요 >

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서울시 소유 자동차산업종합정보센터 건물의 일관적인 운영을 위해 성동구 소유 해당부지(무상사용 중)와 토지교환 필요
- 용 도 : 교환받는 토지는 서울시 소유로 기건설된 장안평 자동차산업종합정보센터 부지로 지속적인 재산관리를 위해 반드시 필요한 부지임

○ 위 치

- 취득재산 : 성동구 용답동 234-1 [장안평자동차산업종합정보센터로 운영중]
성동구 옥수동 435-2 [공원·임야, 나대지]
- 처분재산 : 성동구 성수동2가 302-25 [성수근린공원]

○ 사업기간 : '20.4월 ~ '20.10월

○ 소요예산 : 비예산 (24,200원 교환차액 수입 발생)

○ 사업규모

- 취득재산 : 토지 3,006.5㎡ [소유자 : 성동구]
- 처분재산 : 토지 5,197.7㎡ [소유자 : 서울시]

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m ²)	m ² 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지	성동구 용답동 234-1	1,653.0	4,500	7,438,500
	토지	성동구 옥수동 435-2	1,353.5	1,094	1,480,729
처분	토지	성동구 성수동2가 302-25	5,197.7	1,716	8,919,253

○ 계약방법 : 상호 협의에 의한 교환

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조 제3항에 따라 감정평가를 생략하고 공시지가로 교환

공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정 등)

- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 토지를 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 하여 교환할 수 있다

- 도시재생실은 본 공유재산관리계획을 통하여 서울시 공유재산이면서 구 관리대상 공원인 성수근린공원(성동구 성수동2가 302-25, 공원 5,197.7m²) 부지를 교환처분하고,
 - 현재 서울시에서 ‘장안평 자동차산업 종합정보센터’ 부지로 무상사용 중인 성동구 구유지(용답동 234-1, 대지 1,653m²) 및 「서울특별시 도시공원 조례*」에 따라 서울시 관리대상 공원인 응봉근린공원 내 구유지 일부(옥수동 435-2, 임야 1,3853.5m²)를 교환취득 하여 소유권과 관리권의 일원화를 통한 재산관리의 효율성 제고를 기대하고 있음.

* 「서울특별시 도시공원 조례」 [별표 5]

공원·녹지의 사무구분(제30조제1항 관련)

구분	서울특별시	자치구
공원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적 10만m² 이상의 근린·주제공원 ◦ 시장이 설치·관리하는 공원 ◦ 법 부칙 제6조제1항에 따라 기존 도시자연공원에서 변경된 공원 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소공원 ◦ 어린이공원 ◦ 면적 10만m² 미만의 근린·주제공원
녹지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국가 및 시 관리시설 주변의 완충녹지 및 연결녹지 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 서울특별시 소관 사무를 제외한 완충녹지 및 연결녹지와 경관녹지
기타	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시자연공원구역 	

〈 성동구 (가칭)미래꿈 공연장 건립계획 〉

- 사업기간: 2019. 9. ~ 2020.12.
- 위 치: 성수동2가 302-25 [공원면적: 5,197㎡(시유지)]
- 건축규모: 건축부지 401.8㎡, 연면적 646.3㎡, 지상2층

구 분	1층(401.8㎡)	2층(244.5㎡)	비 고
구 성	공연장(좌석100석), 준비실 등	다목적실 등	기본설계 시 변경가능

- 건물용도: 문화시설(문화예술진흥법 제2조1항제3호)
 - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제2조4호 및 같은 법 제3조 [별표 1]에 따라 문화시설(공연장, 문예회관 등)은 공원에 설치가능
 - 자연녹지지역으로 건폐율 20%, 용적률 40%, 높이 4층 이하
- 사 업 비: 1,990백만 원(설계, 감리비 등 포함)
- 추진일정
 - 2019. 2. ~ 8. 공연장 조성지 검토
 - 2019. 8. ~ 9. 공연장 건립계획 수립
 - 2019. 8. ~ 12. 토지교환, 기본설계용역 및 市 도시공원위원회 심의
 - 2020. 1. ~ 12. 실시설계용역, 공사시행, 준공
 - 2020.5.28. 성동구 시 투자심사: 2020.5.28.
 - 2021. 1.시설 개관 및 운영

※ 도시계획시설 조성계획 변경을 위한 열람공고 실시(2020. 4. 23.)

※ 현재 서울시에 투자심사의뢰 중으로 서울시 투자심사위원회 의결(5. 28. 예정)

※ 성수근린공원 개발 관련 시 도시공원위원회 심의는 협의중(금년 내 심의상정 예정)

- 용답동 교환취득 토지는, 서울시가 기 건립(2017.10.)하여 현재까지 민간위탁 운영(2019년 위탁비용 12억원)하고 있는 ‘장안평 자동차산업 종합정보센터(첨부 참고1 참조, 이하 “센터”)’ 부지로 무상사용하고 있는 구유지로, 도시재생실은 현 시설물의 지속적인 운영과 재산관리의 효율성을 제고하고자 취득이 필요하다는 입장임.

〈자동차산업 종합정보센터(시 처분부지)〉

○ 자동차산업 종합정보센터

- 위 치 : 성동구 용답동 234-1
- 규 모
 - ▷ 토 지 : 1,653㎡ (성동구 소유토지로 무상사용 5년간 협약)
 - ▷ 건 물 : 서울시 소유, 2017.8월 개관

층 별	면적(㎡)	사용용도
1 층	437.95	자가 정비 체험장, 온라인정보센터, 안내데스크
2 층	294.29	정보센터 사무실, 교육장
3 층	337.04	도시재생지원센터, 회의실, 전시실, 상담실
합 계	1,069.28	1층 기존 공중화장실 65.94㎡ 제외

자동차산업 종합정보센터 현장 사진



- 센터는 1977년 「도로운송법」 개정 및 서울시의 정책지원 등에 의해 40여 년간 자동차산업 중심지였던 중고차 매매, 정비, 부품업 등의 업체가 밀집한 동대문구 장안평 지역에 위치하고 있으며,

- 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 ‘장안평 일대 도시재생활성화 계획(고시 2016.8.4., 첨부 참고2 참조)’에 따라 도시재생 지원시설로서의 역할 수행을 위해 설치(2017.8.)된 시설임.

○ 다만, 본 센터의 그동안 민간위탁(2017. 8. ~ 2020. 5. 31.) 운영 내용을 보면, 주로 창업공간 지원 및 스타트업 상담, 교육, 체험프로그램 운영, 전시회·문화 행사 개최 등의 사업 수행에 그치고 있는바,

- 당초 지역의 재생을 위한 다양한 분야의 개별 사업들을 장소 중심으로 연계하여 종합적인 활성화를 추구하는 목적에 맞게 운영되고 있는지는 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 지역산업체 참여 사회적 협동조합 설립중으로, 위탁기간 종료(2020.5.31.) 후 신규 위탁 예정

〈2019년 장안평 자동차산업 종합정보센터 운영 실적〉

※ 2019년 주요 운영실적(18개 사업/20,317명 참여)

- 수출지원 프로그램 운영(수출상담, 행사지원 등) : 9회/215명
- 창업지원 프로그램 운영(창업교육, 지원, 일자리카페 등) : 22회/136명
- 스마일 장안평, 스마트 장안평 교육프로그램 운영(영업 강화, 수출지원, 기술특화, SNS 활용, 법률정보, 최신기술 등) : 27회/329명 참여
- 체험학습 프로그램 운영(체험학습, 카메이커스, 카마스터스 등) : 63회/995명 참여
- 지역 거버넌스 및 산업협의체 회의 개최 : 14회/169명
- 지역산업 문화행사 개최(전시회, 작은음악회, 축제 등) : 2회/5,568명 참여
- 자동차 자가진단 및 정비체험 프로그램 운영 : 무상점검 218건
- 지역산업 지원 및 대관 : 141회/2,029여명 참여
- 2019 장안평 자동차 축제: 2,000명 참여
- 창창페스티벌: 224명 참여 등

〈 장안평 도시재생 활성화 계획 마스터플랜 〉



○ 또한, 재산교환의 주체인 성동구의 당해 토지 교환처분에 대한 성동구 의회의 공유재산관리계획 의결이 현재까지 이행되지 않은 상태인바, 본 공유재산관리계획안의 제출에 있어서 사전절차 이행 확보에 도시재생실의 신중한 노력이 요망된다고 하겠음.

※ 성동구의회 공유재산관리계획안은 2020년 6월 24일 상임위 상정 예정

- 옥수동 소재 토지 교환취득은 「서울특별시 도시공원 조례」에 따라 서울시 관리대상 공원인 응봉근린공원 내 구유지 일부(옥수동 435-2, 임야 1,3853.5㎡)를 취득하려는 것임.
- 다만, 교환취득 대상 옥수동 임야의 경우는 「서울특별시 도시계획 조례(제24조 별표1 제1호가목)」에서 보전 대상 토지로 정한 비오톱1등급(저축) 부지⁴⁾인 점,

4) 「국토계획법」 제56조의 개발행위 허가를 받을 수 없고, 이로 인하여 건축물의 건축, 또는 공작물의 설치, 토지형질변경 등 일체의 개발행위 불가

무단점유 부분에 대한 필지분할 등 공부정리가 필요한 점, 토지의 위치 및 형상이 활용도가 낮은 경사지로서 토지의 활용이 현저하게 제한되는 점 등을 감안하여 토지 취득이 적정한 지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 토지이용 계획 〉

소재지	서울특별시 성동구 옥수동 일반 435-2		
지목	임야	면적	2,790.1 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	1,094,000원 (2019/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 공원, 도로(저축) 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 건축선(해당도로의 경계선에서 3m후퇴선을 건축선으로 지정(세부사항은 건축과로 문의))<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 도시관리계획 입안중(2019-10-14) (공원(변경 입안 중)) 비오톱1등급(2015-06-18)(저축)		



- 필지면적: 2,790.1m², - 취득면적: 1,353.5m², - 비오톱1등급(저축)

○ 한편, 교환취득 재산은 관할 행정동을 달리하여 산재해 있는바, 이는 처분 대상 사유지 성수근린공원의 재산가액(개별공시지가)에 맞추어 취득대상 구유지를 구성함에 따른 것으로, 교환대상 토지 위치 및 규모의 적정성 등 재산가치적 측면과 토지이용의 효율화 측면에 대하여 다음과 같은 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

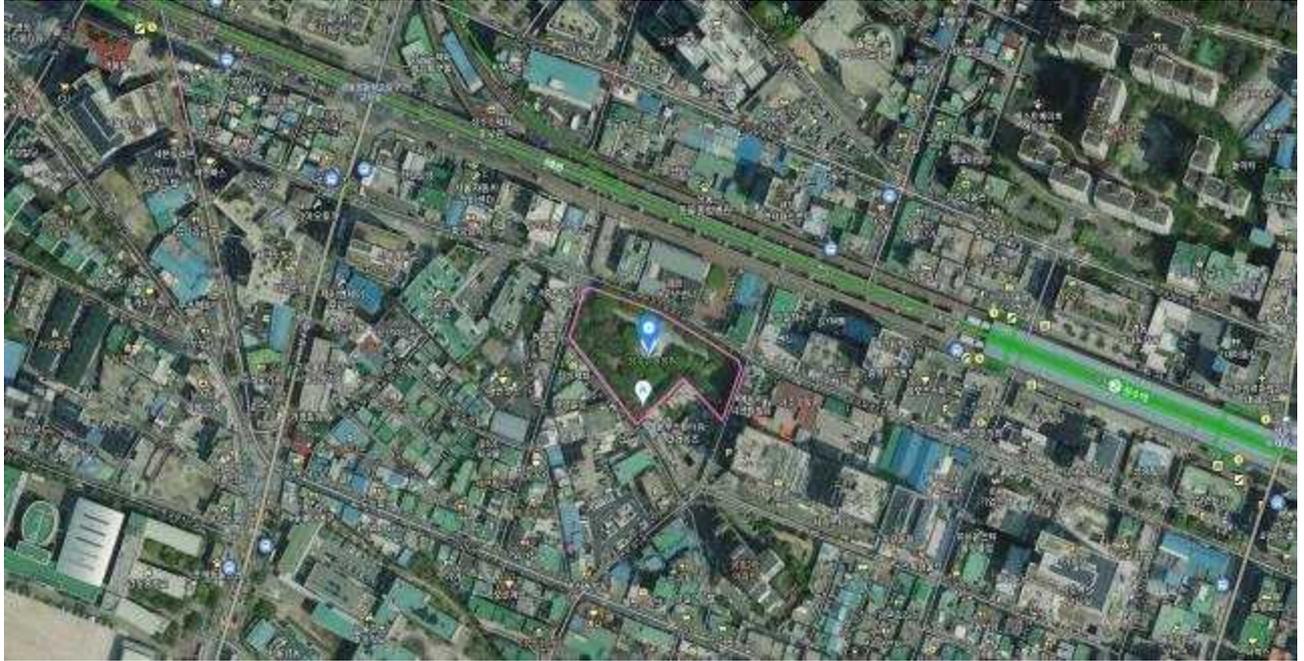
1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

○ 먼저, 관계법령에서는 일반재산의 매각이나 교환의 경우 교환재산의 시가로 재산가치를 판단하도록 규정하고, 예외적으로 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있다고 규정하고 있는바, 도시재생실은 성동구와의 재산교환 추진과 관련하여 공유재산의 효율적인 활용과, 교환 방식 적용에 있어서 서울시에 유리한 교환 조건을 고려한 사업추진이 요망된다고 하겠음.

- 교환처분 토지(성수근린공원)는 준공업지역으로서 주변 개발이 활발하게 진행되고 있는 지역으로 향후 재산 활용 가치가 높을 것으로 예상되는 반면, 교환취득 토지 중 옥수동 임야(개별공시지가 14억 8천만원)는 앞서 보았듯이 활용도가 현저하게 제한되는 토지로 본 공유재산 재산교환에 있어서 비효율적인 측면을 보여주는 요소라고 할 것인바, 필요시 교환취득 토지(용답동)를 직접 매입하는 방안에 대하여도 검토해 볼 수 있을 것으로 사료됨.

※ 옥수동 취득 임야에 대한 별도 활용계획 없음. 취득 후에서 성동구에 위임 관리 대상

성동구 성수동2가 302-25 (처분재산)



성동구 용답동 234-1 대지(좌), 옥수동 435-2(우) (취득재산)



- 결론적으로, 본 재산교환은 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 개별공시지가를 기준으로 면적을 고려하여 교환하려는 것인바, 도시재생실은 공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식에 의한 경우를 비교 검토하여 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치 고려와 함께, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

※ 「국유재산법 시행령」 제57조(교환) ⑥ 공유재산과 교환하려는 경우에는 제42조제1항에도 불구하고 중앙관서의 장등과 지방자치단체가 협의하여 개별공시지가로 산출된 금액이나 하나 이상의 감정평가업자의 평가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

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

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

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

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ② (중략)

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, (후략)

※ 국가나 다른 지방자치단체 상호간에 토지를 교환하고자 하는 경우에는 감정평가를 생략하되, 가장 최근에 공시한 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있는바(출처:2020 공유재산 업무 편람 194쪽), 본 건의 경우 교환 당시의 개별공시지가를 기준으로 기준가격을 산정이 가능 할 것임.

〈 성동구 교환 부지 공시지가 연도별 비교 〉

구분	소재지	지목	면적	개별공시지가 (천원)		기준가액 (천원)		이용현황	교환차액
				2019	2020	2019	2020		
처분 (시유지)	상수동2가 302-25	공원	5,197.7	1,716	1,881	8,919,253	9,776,874	성수근린공원	[2019] 24,200원
	계		3,006.5			8,919,229	9,832,353	장인평지동차 산업종합정보 센터	(구-시)
취득 (구유지)	용답동 234-1	대	1,653.0	4,500	5,000	7,438,500	8,265,000		[2020]
	옥수동 435-2	임야	1,353.5	1,094	1,158	1,480,729	1,567,353	임야, 내대지	55,479천원 (사-구)

※ 성동구 개별공시지가 공시일자: 2020.5.29.

전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	최 석 훈
---------	-------	-----------	-------

장안평 자동차산업종합정보센터 운영

I 사업 개요

- 위 치 : 성동구 용답동 234-1 (면적: 1,653㎡)
 - ※ 토지소유자 : 성동구청장 ('21.9.22까지 무상 사용허가)
- 위탁기간 : 2017. 8. ~ 2020. 5. 31
- 수탁기관 : (재)서울테크노파크
- 위 탁 비 : 1,200백만원 (2019년 기준)
- 인력구성 : 10명
 - 사업책임자 1명, 센터장 1명
 - 운영관리팀 : 직원 1명
 - 마케팅정보문화팀 : 팀장 1명, 직원 2명
 - 교육수출팀 : 팀장 1명, 직원 2명
 - 창업지원팀 : 직원 1명
 - ※ 임시직 : 정비체험교육 1명, 매매도우미 1명
- 사업내용
 - 정비체험장, 수출지원센터, 온라인정보센터 운영, 중고차 매매딜러 및 전문인력 양성교육, 정비·튜닝·재제조 최신 기술교육, 체험교육 등 교육 프로그램 운영, 홍보·마케팅 지원, 지역산업 및 창업지원 등
 - ※ 2019년 정부 협업사업 추진 : 카-메이커스 교육사업(교육부), 자동차 튜닝체험 메이커스페이스 구축사업(중소벤처기업부)

○ 층별 시설현황

층 별	면적(㎡)	사용용도	비 고
1 층	437.95	자가 정비 체험장, 온라인정보센터, 안내데스크	
2 층	294.29	정보센터 사무실, 교육장	
3 층	337.04	도시재생지원센터, 회의실, 전시실, 상담실	
합 계	1,069.28	1층 기존 공중화장실 65.94㎡ 제외	

<참고 2>

장안평 일대 도시재생활성화계획 고시

서울특별시고시 제2016 - 228호

장안평 일대 도시재생활성화계획 고시

서울특별시공고 제2015-2189호(2015.12.10.)로 『2025 서울시 도시재생 전략 계획(근린재생 중심시가지형 활성화지역)』 지정 공고된 서울특별시 성동구 용답동, 동대문구 장안동·답십리동 일대 『장안평 일대 도시재생활성화지역』에 대한 도시재생활성화계획을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제 20조 및 같은법 시행령 제28조에 따라 고시합니다.

2016년 8월 4일

서울특별시장

1. 도시재생활성화지역 개요

가. 지역의 명칭 : 장안평 일대 도시재생활성화지역

나. 지역의 개요

지역명	유형	위치	면적(m ²)	비고
장안평 일대 도시재생활성화지역	근린재생 중심시가지형	서울특별시 성동구 용답동, 동대문구 장안동·답십리동 일대	508,390m ²	

다. 사업기간(마중물사업) : 2017년 ~ 2020년

2. 도시재생활성화계획 내용

가. 계획명칭 : 장안평 일대 도시재생활성화계획

나. 계획의 비전 및 목표

- 1) 비 전 : 3(매매, 부품, 튜닝) + 1(재제조)의 자동차산업 복합단지 조성
- 2) 목 표

- 지역산업 지원시설 조성
 - 자동차산업 종합정보센터 조성
 - 재제조혁신센터 조성
- 지역산업 현대화
 - 지역산업 핵심거점 현대화
 - 인적자원 및 시스템 현대화
- 수출활성화 지원
 - 지역산업 인증브랜드 운영
 - 지역산업 통합정보시스템 구축
- 지역이미지 개선
 - 가로환경 개선
 - 지역문화기능 강화

다. 도시재생활성화사업의 계획 및 파급효과

1) 도시재생활성화사업 및 재원조달 계획

사 업		주관부서	사업비(억원)				
			계	시비	국비	민간	
지역산업 지원시설 조성	자동차산업 종합정보센터 조성	도시재생본부	157.9	44.0	-	113.9	
	자동차부품 재제조 혁신센터 조성	도시재생본부					
지역산업 현대화	지역산업 거점시설 현대화	매매센터 정비사업	15.0	15.0	-	-	
		부품상가 정비사업					도시재생본부
		민간개발부지 정비사업					도시재생본부
	인적자원 및 시스템 현대화	중고차 유통구조 개선					택시물류과
시스템 개선		택시물류과					
수출활성화 지원	지역산업 인증브랜드 운영	지역브랜드 제작 및 운영	22.0	22.0	-	-	
		산업공동브랜드 제작 및 운영					도시재생본부
	지역산업 통합정보시스템 구축	인프라 구축					도시재생본부
		홈페이지 등 제작					도시재생본부
지역이미지 개선	가로환경 정비	중고부품거리 환경정비	93.6	93.6	-	-	
		부품상가 이면가로 환경정비					동대문구 도로과
		학교가는8/ 길 조성					동대문구 도로과
		음식문화거리 조성					동대문구 도로과
		자동차상징거리 조성					동대문구 도로과
	지역문화기능 강화	성동구 토목과					
		정크아트거리 조성					성동구 토목과
지역문화 축제 개최	문화예술과						
기타 지원사업	도시재생 활성화계획 수립	도시재생본부	16.8	16.8	-	-	
	도시관리계획 수립						

사 업	주관부서	사업비(억원)			
		계	시비	국비	민간
자동차산업 재생방안 수립					
도시재생지원센터 운영					
주민공모사업	도시재생본부	5.0	5.0	-	-
사업비 예산 총계		310.3	196.4		113.9

※ 사업비(민간재원 포함)는 사업계획 변경 등에 따라 변경 될 수 있음

2) 파급효과

연번	도시재생사업		파급효과
1	지역산업 지원시설 조성	자동차산업 종합정보센터 조성	- 지역산업 활성화 지원 및 지역중심의 자생적 재생 촉진 - 지역산업에 대한 정보 접근성 향상
		자동차부품 재제조혁신센터 조성	- 신성장산업 육성을 통한 도시제조업 활성화 - 지역산업체 필요기능 제공을 통한 산업활성화 유도
2	지역산업 현대화	지역산업 핵심거점 현대화	- 노후 산업시설의 현대화를 통한 산업활성화, 일자리 증대 - 문화시설 도입 등을 통한 방문객 증가 및 지역 활성화
		인적자원 및 시스템현대화	- 지역산업에 대한 부정적 이미지 해소 및 신뢰 향상 - 튜닝 등 신규 창업 및 일자리 창출
3	수출활성화 지원	지역산업 인증브랜드 운영	- 지역산업에 대한 홍보 및 소비자 신뢰 향상, 수출활성화 - 산업경쟁력 강화
		지역산업 통합정보시스템 구축	- 지역산업에 대한 소비자의 정보접근성 강화 - 허위매물 정보 근절 등 지역산업에 대한 신뢰 향상
4	지역이미지 개선	가로환경 개선	- 거리경관 향상 및 이미지 개선, 지역민원 해소, 지역경제 활성화 - 쾌적한 보행환경 제공 및 보행자 안정성 확보
		지역문화기능 강화	- 산업중심의 부정적 이미지 개선 및 지역문화 활성화 - 지역 관광자원 개발을 통한 방문객 증가 및 지역 활성화

라. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 : 해당 없음

마. 예산집행계획

(단위: 억원)

계	단계별 재원투입				
	2016년 이전	2017년	2018년	2019년	2020년
310.3	38.8	136.2 (민간 113.9)	70.7	33.3	21.3

※ 예산집행계획은 사업계획 변경 등에 따라 변경 될 수 있음

바. 행위제한이 적용되는 지역 : 해당 없음.

6 서울시 · 동작구간 부지 교환(취득목록 6번, 처분목록 3번)

- 본 건은 서울시 소유 일반재산인 대지(동작구 사당동, 635.9㎡)와 동작구 구유지인 공원부지 일부(상도동 산58외 2필지, 공원 7,547.9㎡)를 교환하려는 것으로 취득 및 처분 재산가액(개별공시지가)은 39억원 수준임.

< 교환 토지 현황 >

구분	구유재산(취득)	시유재산(처분)
위치	동작구 상도동 산58, 산76-3, 산459-1	동작구 사당동 169-12
규모	토지 7,547.9㎡	토지 635.9㎡
산정기준	공시지가액으로 결정	공시지가액으로 결정
재산가액	3,828,890천원	3,894,888천원
이용실태	시 공원(상도근린공원)	사당3동 주민센터 부지 ※ 주민센터 건물은 동작구 소유
도시계획	제1종일반주거지역, 공원	제3종일반주거지역, 공공청사
교환차액	65,998천원(동작구 → 서울시)	

< 사업 개요 >

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 사당3동 주민센터의 노후화로 인해 신축이 필요한 바, 토지교환을 통해 동작구가 사용 중인 사당3동 주민센터 부지(시유지)와 시 관리공원인 상도근린공원(구유지)을 교환하여 소유권을 정리

○ 위치

- 취득재산 : 동작구 상도동 산58 외 2 [용도 : 상도근린공원]
- 처분재산 : 동작구 사당동 169-12 [용도 : 사당3동 주민센터]

○ 소요예산 : 비예산 (66백만원 교환차액 수입 발생)

○ 사업기간 : 2019.12월 ~ 2020.08월

○ 사업규모

- 취득재산 : 토지 7,547.9㎡ [소유자 : 동작구]
- 처분재산 : 토지 635.9㎡ [소유자 : 서울시]

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)	지목
취득	토지	동작구 상도동 산58	6,361.0	456.0	2,900,616	공원
	토지	동작구 상도동 산76-3	950.0	782.1	742,995	공원
	토지	동작구 상도동 459-1	236.9	782.1	185,279	공원
처분	토지	동작구 사당동 169-12	635.9	6,125.0	3,894,888	대

○ 계약방법 : 동작구와 상호 협의에 의한 교환

- 재무국은 본 공유재산관리계획을 통하여 현재 사당3동 주민센터 부지로 사용중인 시유지(사당동 169-12, 대지 635.9 m^2)와 「서울특별시 도시공원 조례*」에 따라 서울시 관리대상 공원인 상도근린공원 내 동작구 구유지 일부(상도동 산58외 2필지, 공원 7,547.9 m^2)를 교환함으로써 상호 소유권과 관리권의 일원화를 통한 재산관리의 효율성 제고를 기대하고 있음.

* 「서울특별시 도시공원 조례」 [별표 5]

공원·녹지의 사무구분(제30조제1항 관련)

구분	서울특별시	자치구
공원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적 10만m^2 이상의 근린·주제공원 ◦ 시장이 설치·관리하는 공원 ◦ 법 부칙 제6조제1항에 따라 기존 도시자연공원에서 변경된 공원 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소공원 ◦ 어린이공원 ◦ 면적 10만m^2 미만의 근린·주제공원
녹지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 국가 및 시 관리시설 주변의 완충녹지 및 연결녹지 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 서울특별시 소관 사무를 제외한 완충녹지 및 연결녹지와 경관녹지
기타	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시자연공원구역 	

< 추진 경과 >

- 2010.10.13. : 시유재산과 구유재산 점유토지 교환 요청 (동작구 → 시)
- 2011. 9. 20 : 사당3동 청사부지와 구유지간 교환추진 계획(부시정방침 제10205호)
- 2011. 9. 22 : 공유재산심의회 심의 (심의결과 : 교환적정)
- 2011. 11.10 : 공유재산 관리계획 상정 (의결결과 : 안건삭제)
 - 삭제사유 : 재산가치와 토지이용 효율화 측면 등에 대한 검토 요망

종류	재 산 의 표 시					이용현황
	소재지	소유자	지목	면적(m^2)	환산가액(백만원)	
시유지	동작구 사당동 169-12	서울시	대	635.9	2,525	사당3동 주민센터 부지
구유지	동작구 본동 산6-13, 133-33 (2필지)	동작구	임야,공원	8,858	2,525	노량진 근린공원
교환차액	7,000원 (시 → 동작구)					

- 2019. 7. 26 : 영구시설물 축조 동의 및 무상사용 요청 (동작구 → 시)
- 2019. 9. 6 : 매입 또는 교환을 통한 소유권 정리 권고 (시 → 동작구)
- 2019. 11. 20 : 사당3동 주민센터 부지 토지교환 요청 (동작구 → 시)
- 2019. 12. 19 : 사당3동 주민센터(시유지) 부지교환 추진계획 방침 수립
- 2020. 4. 14 : 사당3동 주민센터(시유지) 부지교환 변경계획 방침 수립
- 2020. 4. 28 : 공유재산심의회 심의 “적정”

○ 처분대상 부지(동작구 사당동 169-12, 대지 635.9m²)는 동작구에서 사당3동 주민센터로 건립(준공 1991.5.30.)하여 현재까지 무상으로 사용하는 부지이며, 청사 정밀안전진단(2018.10.) 결과(첨부자료 참고1 참조) 주요부재 결함 발생으로 전체적인 보수·보강이 필요하여 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태로 D등급 진단을 받는 등 건물의 안전성이 확보되지 않아 본 재산교환을 통해 대지 소유권을 확보하고 청사를 신축하려는 것임.

※ 2020.2.14. 본 재산교환에 대한 동작구의회 ‘2020년도 제1차 수시분 공유재산관리 계획안’ 원안 가결(동작구 행정지원과-4023)

〈 동작구 사당3동 주민센터 신축계획 〉

- 규 모 : 지상 1~5층 (건축면적 317m², 연면적 1,585m²)
- 사업기간 : 2019 ~ 2022년
- 층별용도

층 별	면 적(m ²)	용 도 (안)
지 상 1 층	317	주차장, 창고, 기계실, 작은도서관
지 상 2 층	317	민원실, 상담실, 주민등록실
지 상 3 층	317	동장실, 회의실, 서고, 중대본부 / 자치회관
지 상 4 층	317	자치회관(프로그램실, 다목적실, 주민자치사무국 등)
지 상 5 층	317	자치회관(대강당) / 공유부엌

○ 소요사업비

(단위: 백만원)

구분	계	기투자	2020 (십사년도)	2021	2022
계	9,111	-	4,343	3,585	1,183
국비 (특별교부세)	1000	-		1,000	
시비	3,895	-	3,895		
시특별조정교부금	1,800	-		1,800	
구비	2,416	-	448	785	1,183

○ 청사 신축에 대한 서울시 투자심사: 조건부 적정(2020. 3. 27.)

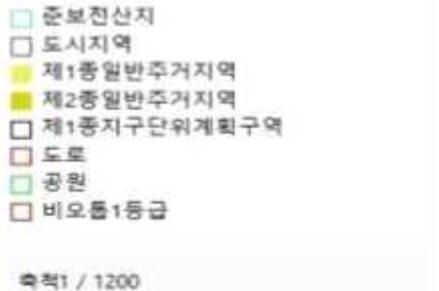
※ 사당3동 주민센터 청사 부지는, 1988. 5. 1 구 지방자치제도 실시 때 따른 시유재산 이관 추진 당시 주택개량 재개발사업 추진구역으로 구획정리 중에 있어 무상양여 대상에서 누락되어 동작구에 이관되지 않은 재산으로, 현 부지 소유권자인 서울시의 무상사용 승인 없이는 건물 신축이 불가능한 상태임.

- 한편, 취득대상 부지(동작구 상도동 산58외 2필지, 공원 7,547.9㎡)는 「상도근린공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시」에 따라 향후 공원진입 광장 및 휴게소 등으로 조성할 계획임(서울특별시고시 제2016-241호, '16.08.11., 첨부자료 참고2 참조).
- 그러나, 취득부지에 대한 토지이용계획 상 토지이용 규제 사항을 보면, 취득 토지(상도동 산 58, 6,361㎡)의 주요 부분이 비오톱1등급에 저축되어, 이는 「서울특별시 도시계획 조례」에 따라 보전 대상 토지(제24조 별표1 제1호가목)에 해당되며, '상도근린공원에 조성계획 변경 결정 고시'로 인하여 토지의 활용이 현저하게 제한되는 점 등을 감안해 볼 때, 본 관리계획을 통한 교환취득 토지로서 적합한지에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 취득대상 부지 상세 〉

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)	지목
취득	토지	동작구 상도동 산58	6,361.0	456.0	2,900,616	공원
	토지	동작구 상도동 산76-3	950.0	782.1	742,995	공원
	토지	동작구 상도동 459-1	236.9	782.1	185,279	공원

〈 토지이용 계획 〉

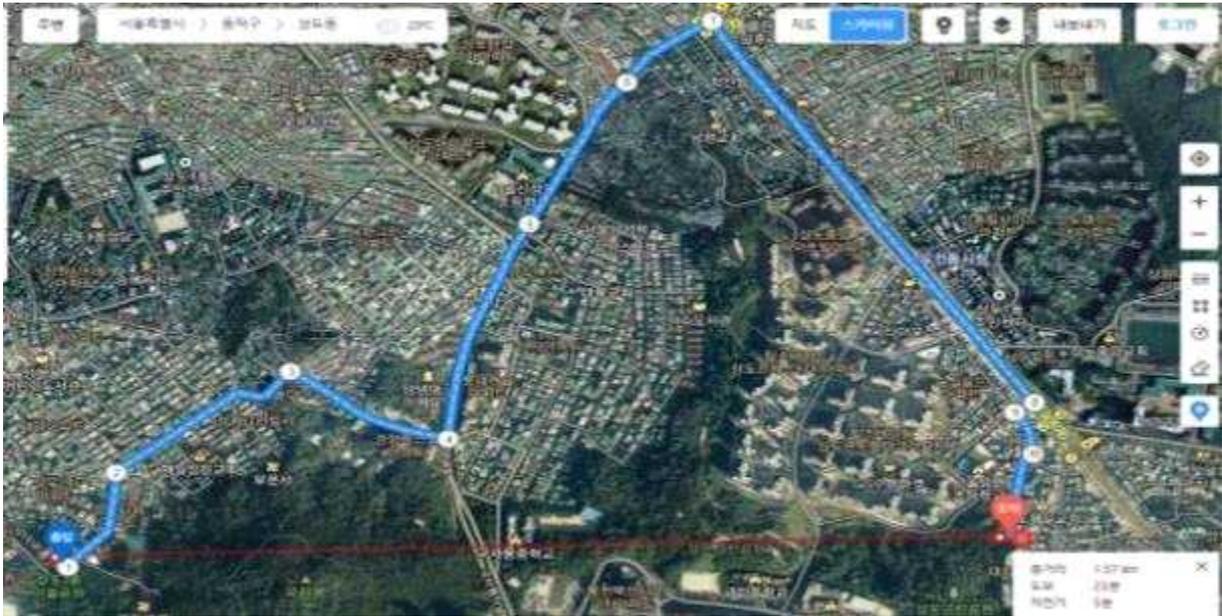
소재지	서울특별시 동작구 상도동 산 58		
지목	공원	면적	6,361 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	474,000원 (2020/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 공원	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어합조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		도시관리계획 인안중(2019-10-14)구한공원,서울특별시공고 제2019-2671호,비오름1등급(2015-06-18)(저속)	
확인도면		범례	
			

○ 또한 교환취득 재산 간의 거리를 살펴보면, 직선거리로 1.6km 정도 떨어져 산재해 있는바, 이는 사당3동 주민센터 청사부지(처분)의 재산가액(개별공시지가)에 맞추어 상도근린공원의 구유지 중 일부를 교환취득함에 따른 것으로 토지 위치 및 규모의 적정성 등 재산가치적 측면과 토지이용의 효율화 측면에 대하여 다음과 같은 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

〈 교환취득 토지 간 거리 〉



※ 직선거리 1.57km, 도보 23분, 차량 14분 소요

〈 교환 토지 현황 〉

구 분	구유재산(취득)	시유재산(처분)
위 치	동작구 상도동 산58, 산76-3, 산459-1	동작구 사당동 169-12
규 모	토지 7,547.9㎡	토지 635.9㎡
산 정 기 준	공시지가액으로 결정	공시지가액으로 결정
재 산 가 액	3,828,890천원	3,894,888천원
이 용 실 태	시 공원(상도근린공원)	사당3동 주민센터 부지 ※ 주민센터 건물은 동작구 소유
도 시 계 획	제1종일반주거지역, 공원	제3종일반주거지역, 공공청사
교 환 차 액	65,998천원(동작구 → 서울시)	

- 먼저, 관계법령에서는 일반재산의 매각이나 교환의 경우 교환재산의 시가로 재산가치를 판단하도록 규정하고 있으며, 예외적으로 국가나 다른 지방자치 단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있다고 규정하고 있는바, 재무국은 동작구와의 재산교환 추진과 관련하여 공유 재산의 효율적인 활용과, 교환 방식에 있어서 서울시에 유리한 교환 조건을 고려한 사업추진인지 살펴보아야 할 것임.

- 교환처분 토지는 제3종일반주거지역에 속하는 대지로 아파트 단지가 연접하여 있는 등 재산적 가치가 상대적으로 클 것으로 보이는 반면, 교환 취득 토지 제1종일반주거지역에 지목은 도시계획시설인 공원으로 지정되어 재산 및 활용 가치가 현저히 떨어지는바, 본 공유재산 교환이 시 공유재산의 효율적 관리에 있어서 부정적 선례가 되는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.
- 또한, 본 재산교환은 개별공시지가를 기준으로 면적을 고려하여 교환하려는 것인바, 재무국은 공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식에 의한 경우를 비교 검토하여 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치를 고려하고, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업추진이 요구된다고 하겠음.

※ 「국유재산법 시행령」 제57조(교환) ⑥ 공유재산과 교환하려는 경우에는 제42조제1항에도 불구하고 중앙관서의 장등과 지방자치단체가 협의하여 개별공시지가로 산출된 금액이나 하나 이상의 감정평가업자의 평가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

※ 본 사당3동 주민센터 신축과 관련하여 본 건과 같은 취지로 제출된 2012년 정기분 공유재산관리계획안은 서울특별시의회 제235회 정례회에서 ‘교환 대상부지인 구유지의 매입위치와 규모의 적정성 등 재산가치 측면과 토지이용 효율화 측면 및 향후 잔여부지에 대한 추가매입여부 등에 대한 추가 검토를 위하여 삭제(2011.12.16.)’된 바 있음.

〈 공유재산 일반재산 가격 산정 관계 법령 〉

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

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

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안

전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

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

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ② (중략)

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, (후략)

※ 국가나 다른 지방자치단체 상호간에 토지를 교환하고자 하는 경우에는 감정평가를 생략하되, 가장 최근에 공시한 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있는바(출처:2020 공유재산 업무 편람 194쪽), 본 건의 경우 교환 당시의 개별공시지가를 기준으로 기준가격을 산정이 가능 할 것임.

< 동작구 교환 부지 공시지가 연도별 비교 >

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (천원)		기준가격 (천원)		이용현황	교환차액
				2019	2020	2019	2020		
처분 (시유지)	사당동 169-12	대	635.9	6,125	6,485	3,894,888	4,123,811	사당3동 주민센터	[2019] 65,997천원 (구-시) ↓ [2020] 129,505천원 (구-시)
	계		7,547.9			3,828,890	3,994,307		
취득 (구유지)	상도동 산58	공원	6,361.0	456	474	2,900,616	3,015,114	상도 근린공원 (3필지)	
	상도동 산76-3	공원	950.0	782	825	742,995	783,750		
	상도동 459-1	공원	236.9	782	825	185,279	195,443		

※ 동작구 개별공시지가 공시일자: 2020.5.29.

전 문 위 원	김 태 한	입 법 조 사 관	최 석 훈
---------	-------	-----------	-------

상도3동 주민센터 정밀안전진단 결과표

(주)우리구조기술사사무소

정밀안전진단 결과표

2018. 11.

1. 건축물명 : 사당3동 주민센터

1) 주 용 도 : 동사무소

2. 관 리 주 체 : 동작구청

3. 주 소 : 서울특별시 동작구 사당로17길 86

4. 진단 목적

대상건축물은 준공 후 약 27년이 경과한 구조물로 주 용도는 동사무소이다. 진단의 목적은 대상 건물의 리모델링 및 증축 가능여부 판단을 위하여 구조물의 현 상태를 정밀히 조사·검토하여 구조물의 물리적·기능적 결함을 발견하고, 발견된 손상에 대하여 그 원인 및 상태평가를 통한 시설물의 유지관리 방안을 제시하며, 그에 따르는 신속하고 효과적인 보수·보강 등의 방안을 수립 후 리모델링 및 증축공사를 시행하여 주민센터의 안전한 사용 및 관리를 목적으로 한다.

5. 진단 결과

1) 상태 조사

- (1) 대상건축물에 대한 상태조사를 실시하였으며, 상태조사 결과를 유지관리 및 안전성평가에 반영하였다.
- (2) 단면규격에 대한 부재치수 조사결과, 부재치수는 설계도서와 일치하는 것으로 조사되어, 부재치수에 대한 상태평가는 "A"등급으로 평가되었다.
- (3) 주요 구조부재에 대한 균열 조사결과, 균열에 대한 상태평가는 "A"등급으로 평가되었다.
- (4) 누수·백태에 대한 상태조사 결과, 구조물은 양호한 상태로 조사되었다.
- (5) 철근노출 및 부식에 대한 상태조사 결과, 구조물은 양호한 상태로 조사되었다.
- (6) 콘크리트 노후화현상(박리, 박락, 층분리)에 대한 상태조사 결과, 구조물은 양호한 상태로 조사되었다.
- (7) 건물의 변위조사 결과, 변위는 2~20mm로 조사되었으며, 변위에 대한 상태평가는 "B"등급으로 평가되었다.

2) 내구성 조사

- (1) 대상건축물에 대한 내구성조사를 실시하였으며, 내구성조사 결과를 유지관리 및 안전성평가에 반영하였다.
- (2) 콘크리트 탄산화 조사결과, 중성화심도는 13.61~59.77mm로 조사되어, 상태평가는 "D"등급으로 평가되었다.
- (3) 콘크리트 평균 압축강도는 22.82MPa로 조사되어, 건물의 안전성평가 시 콘크리트 설계기준강도는 21MPa를 적용하였다.
콘크리트 압축강도에 대한 상태평가는 "B"등급으로 평가되었다.
- (4) 철근배근 상태를 조사한 결과, 철근배근은 구조도면과 일치하는 것으로 조사되었으며, 철근의 피복두께는 "양호"한 것으로 검토되었다.

3) 안전성 평가

- (1) 대상건축물의 상태 및 내구성조사 결과와 구조도면을 바탕으로 현행 구조설계 기준(KBC2016)을 적용하여 현재상태와 리모델링 및 2개층 증축을 고려한 상태에 대하여 각각 안전성평가를 실시하였다.
- (2) 현재상태의 안전성평가는 건축물 종합평가 등급 판정에, 리모델링 및 2개층 증축을 고려한 안전성평가는 보강방안 제시에 적용하였다.
- (3) 건물의 리모델링과 2개층 증축 시 적용한 활하중은 1~4층은 5KN/m^2 , 지붕은 3KN/m^2 이고, 기초설계 시 지내력은 250kN/m^2 을 적용하여 안전성을 평가한 결과는 다음과 같다.
- (4) 슬래브는 검토결과 안전한 것으로 검토되었다.
- (5) 보 부재 검토결과, 1~3G1, 2~3G2, 1~3WG1 부재에서 보의 내력이 부족한 부재가 있는 것으로 검토되었다.
- (6) 기둥 부재 검토결과, 1C1, 1~2C2 부재에서 기둥의 내력이 부족한 부재가 있는 것으로 검토되었다.
- (7) 벽체 검토결과, 계단실 벽체 부재의 내력이 부족한 것으로 검토되었다.
- (8) 기초 검토결과, 기초 부재의 내력이 부족한 것으로 검토되었다.

6. 총평

- (1) 대상건축물의 상태 및 내구성조사 결과와 구조도면을 바탕으로 현행 구조설계 기준(KBC2016)을 적용하여 안전성평가를 실시하고, 현재상태에 대한 건축물 종합평가 등급 판정과 리모델링 및 2개층 증축을 고려한 상태에서의 구조물 보수·보강방안 및 유지관리 방안을 제시하였다.
- (2) 대상건축물 현재상태의 건축물 종합평가 등급은 "D" 등급으로 평가되었다.
- (3) 구조물의 내구성을 확보하기 위한 조치로 균열보수와 중성화 방지제를 도포하는 보수방안을 제시하였다.
- (4) 건물의 리모델링 및 2개층 증축을 고려할 때, 내력이 부족한 부재에 대하여 아라미드 섬유 및 섬유판 보강방안, 벽체 종타 및 중설 보강방안, 기초종타 보강방안을 제시하였다.
- (5) 본 보고서(제5장)에서 제시한 보수·보강 조치가 이루어지면, 리모델링 및 2개층 증축에 따르는 구조물의 내구성과 안전성을 확보할 수 있을 것으로 판단된다.
- (6) 향후 리모델링 및 증축설계 시 설계조건에 변경이 있을 때에는 반드시 구조검토를 받으시고, 리모델링 및 증축공사 후에는 정기적인 점검을 통하여 지속적으로 유지·관리하시기 바랍니다.

7. 건축물 종합평가 등급 : D

8. 진 단 일 정 : 2018년 10월 15일 ~ 2018년 11월 13일

9. 진 단 기 관 : (주)우리구조기술사사무소 (서울시등록 안전진단전문기관 제332호)

10. 책임 기술자 : 건축구조기술사 류 장 수 (서명)_____

건축물의 종합 평가등급

평가 등급	평가 점 수		평 가 내 용
	범위	대표값	
A	$0 \leq x < 2$	1	문제점이 없는 최상의 상태
B	$2 \leq x < 4$	3	보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 건축·구조 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
C	$4 \leq x < 6$	5	주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 건축물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성 및 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D	$6 \leq x < 8$	7	주요부재에 결함이 발생하여 전체적인 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E	$8 \leq x < 10$	9	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 건축물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

상도근린공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시

서울시보 제3364호



2016. 8. 11.(목)

◆ 서울특별시고시 제2016-241호

상도근린공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시

총독부고시 제2008호(1940.3.12)로 도시계획시설(공원)로 결정되고, 서울특별시고시 제2009-280호(2009.7.23)로 공원조성계획결정(변경)된 상도근린공원에 대하여 도시공원위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조·제32조, 같은법 시행령 제25조 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라, 다음과 같이 공원조성계획 결정(변경)하고 지형도면을 고시합니다.

2016년 8월 11일
서울특별시장

1. 결정취지

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 의한 상도근린공원조성계획변경에 관한 사항으로 공원내 배수지 중복지정에 따른 상부 공원시설을 재조성하고 공원내 어린이집을 설치하여 다양한 연령층 시민들의 공원이용 활성화를 도모하고자 함.

2. 위 치 : 서울특별시 관악구 봉천동 일대, 동작구 상도동 일대

3. 면 적 : 359,342.8㎡

4. 조성계획결정 조서 및 도면 : 따로 붙임

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

5. 열람장소

서울특별시 공원조성과(☎ 2133-2076) 및 관악구 공원녹지과(☎ 879-6503)에서 관련 도서를 열람할 수 있습니다.