

서울특별시 구로구 구로5동 구민생활체육관 현대화 사업  
(영구시설물 축조) 동의안

# 심사보고서

의안 번호	3732
----------	------

2026년 6월 17일  
도시안전건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2026년 5월 26일, 서울특별시장  
나. 회부일자 : 2026년 5월 27일  
다. 상정일자 : 제336회 정례회 제2차 도시안전건설위원회  
(2026년 6월 17일 상정, 원안가결)

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 정성국 물순환안전국장)

### 가. 제안이유

- 노후화된 구로구민생활체육관을 현대화(신축)하여, 쾌적한 체육 시설을 제공함으로써 주민의 체육활동을 증진하고 체육시설물의 효율적인 유지관리를 제고하고자 함.
- 본 사업은 1990년 개관 이후 36년간 서남권 주민의 건강 증진을 책임져 온 공공 체육 인프라의 현대화 사업임. 해당 시설은 수익 창출이 불가능한 구조적 특성에도 불구하고, 구민의 보편적 체육 복지 실현(시설 노후화에 따른 위험 및 불편 사항 개선)을 위해 최근 5년간(2021~2025년) 총 1,617백만 원의 구(區)

예산을 투입하여 운영 중인 순수 비영리 공익 사업임, 노후화된 체육시설을 현대화하기 위해 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 규정에 의거 해당 시유지 상에 영구시설물 축조에 따른 서울특별시의회 동의를 구하고자 함.

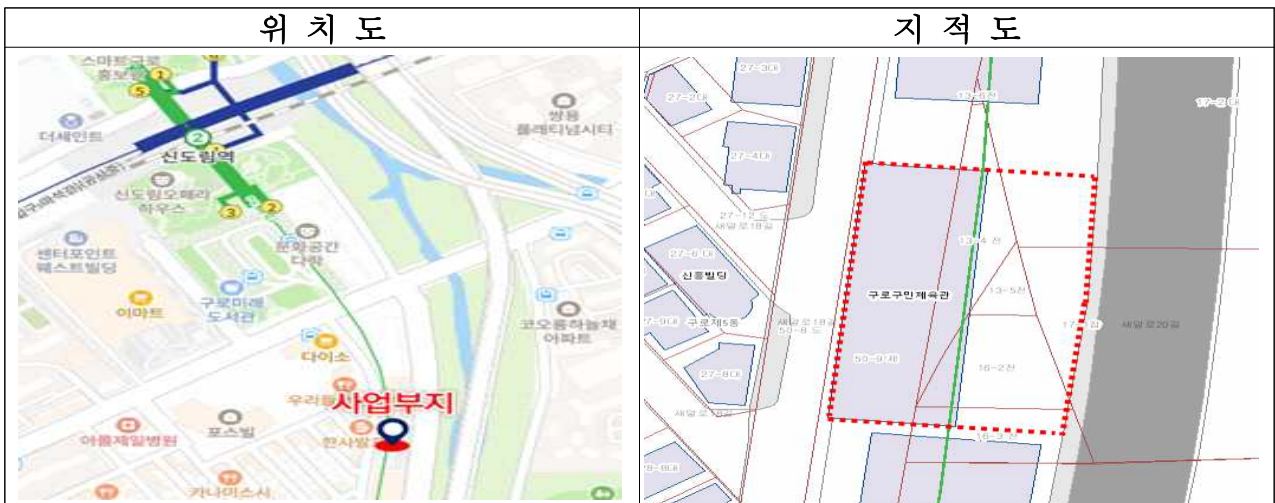
## 나. 주요내용

### 1) 토지개요

- 위 치 : 서울특별시 구로구 구로동 50-9 외 4필지
- 공시지가 : <구로동50-9> 872,480천원 [ $m^2$ 당 공시지가 2,128천원  $\times$  면적 410.0 $m^2$ ]  
 <구로동13-4> 335,520천원 [ $m^2$ 당 공시지가 1,864천원  $\times$  면적 180 $m^2$ ]  
 <구로동16-3> 210,380천원 [ $m^2$ 당 공시지가 1,570천원  $\times$  면적 134 $m^2$ ]  
 <구로동17-1> 53,696천원 [ $m^2$ 당 공시지가 423천원  $\times$  면적 127 $m^2$ ]  
 <구로동17-2> 82,604천원 [ $m^2$ 당 공시지가 712천원  $\times$  면적 116 $m^2$ ]
- 사용면적 : 1,235 $m^2$  (시유지 967 $m^2$ , 구유지 268 $m^2$ )

토지	지목	면적( $m^2$ )		도시계획	재산관리과
		지적	사용		
구로동13-4	전	311	180	도로(저축), 철도	市도로계획과
구로동16-3	전	218	134	도로(저축), 철도(저축)	
구로동17-1	잡	3,412	127	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축)	
구로동17-2	대	3,362	116	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축), 광장(저축)	
구로동50-9	제	5,464	410	도로(저축), 철도(저축)	市치수안전과

### ○ 위치도 및 지적도



## 2) 시설개요

- 용 도 : 공공 생활체육관1
- 사업기간 : 2018.12. ~ 2027.12.
- 사업규모 : 대지면적 1,235㎡, 연면적 1,603.08㎡(지상3층)
- 소요예산 : 10,986백만원(국비1,000,시비2,000,구비6,486,특교금1,500)
- 주요시설 : 프로그램실, 샤워실, 화장실, 관리사무실, 체육회사무실, 다목적실, 게이트볼장사무실, 창고, 주차면(17면) 등

## 3) 주요 추진경과

- 2018.12.: 체육관 건립 추진방침
- 2019.02.: 현)구민생활체육관 사유지 저촉관련 부당이득금 청구 소장 접수
- 2019.03.: 19년도 생활체육시설 확충 지원사업 공모 선정(문체부, 10억)
- 2019.08.: 자치구 체육관 건립 지원 시비(10억) 교부
- 2019.11.: 구로구투자심사 결과(조건부 추진)
- 2020.06.: 특별조정교부금(15억) 교부
- 2020.06.: 구민생활체육관 건립사업 설계용역 착수
- 2021.02.: 부당이득금청구 소송 1심 판결선고(구 승소)
- 2022.03.: 지하철안정성 검토 용역 완수
- 2022.04.: 철도보호지구에서의 행위신고 완료(서울교통공사:조건부 승인)
- 2022.04.: 부당이득금청구 소송(2심) 최종 판결선고(구 승소)
- 2022.12.: 자치구 체육관 건립 지원 시비(10억) 반납
- 2023.05.: 소유권이전등기절차이행 청구 소송 확정판결
- 2023.11.: 소유권이전 등기 완료
- 2024.12.: 구민생활체육관 현대화 협의체 구성계획 방침수립
- 2025.07.: 실시설계 완수
- 2025.08.~09. : 市 토지사용 사전 협의(도로계획과, 차수안전과)
- 2026.04.: 사유지 영구시설물 축조 합의서 체결(서울특별시-구로구)
- 2026.05.: 서울시 공유재산심의회 영구시설물 축조, 사용료 감면 심의결과 (적정)

## 4) 향후 추진계획

- 2026.06.: 제336회 서울시의회(영구시설물 축조 동의안 제출)
- 2026.07.: '26년 제4차 서울시투자심사(재심사)
- 2026.07.~2026.09.: 추가경정예산 요구 및 편성
- 2026.11.: 공사계약 및 착공

○ 2027.12.: 준공

## 다. 참고사항

### 1) 관계법령

○ 「공유재산 및 물품관리법」 [법률 제19990호, 시행 '24.7.10.]

#### 제13조 (영구시설물의 축조 금지)

해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

○ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 [법률 제35947호, 시행 '26. 1. 2.]

#### 제9조(영구시설물의 축조 금지)

①법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조 제2항제1호에 따른 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

○ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 [행정안전부고시 제2026-20호, 시행 '26. 4. 1.]

#### 제7조(영구시설물의 축조)

① 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체 외의 자에게 영구시설물 축조를 허용할 경우 그 설치하는 시설물로 인해 사용용도·목적 등에 장애가 발생하지 않는 범위 내에서 허용하여야 한다.

② 영구시설물 축조를 허용할 경우 <별표 2>의 내용을 참고하여 업무를 처리하여야 한다.

#### [별표 2] 영구시설물 축조 기준 (제7조 관련)

8. 시행령 제9조제1항제11호에 따라 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이(국가는 제외) 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간의 합의와 해당 지방의회의 동의를 받아 설치하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 영구시설물을 축조하고자 하는 지방자치단체의 장은 토지 소유권자인 해당 지방자치단체장과 문서상 합의가 있어야 하며, 중요재산에 해당하는 경우 중기공유재산 관리계획과 공유재산관리계획을 수립하여야 함

나. 토지 소유권자인 지방자치단체의 장은 합의내용을 바탕으로 지방의회의 동의를 얻어야 함

## 2) 예산조치

- 19년도 생활체육시설 확충 지원사업 공모 선정(문체부, 10억교부)
- 2020년 상반기 특별조정교부금 15억 교부
- 2026년 제4차(7월) 서울시 투자심사 예정
  - 2027년도 중소규모체육센터(우리동네 작은체육관) 건립지원 신청(20억)
- 2026년 9월 추가경정예산 요구 및 편성 예정

3) 합 의 : 2026.04.17. 영구시설물 축조 합의(서울시↔구로구)

### 3. 검토보고요지(수석전문위원 이상근)

#### ■ 개요

- 본 동의안은 구로구(이하 “구”)가 노후화된 구로구민생활체육관(이하 “체육관”)을 현대화하여 주민들에게 쾌적하고 안전한 체육 시설을 제공하고자, 서울시(이하 “시”) 소유 토지에 영구시설물을 축조함에 앞서 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 “법”) 제13조1) 및 같은 법 시행령 제9조2)에 따라 의회 동의를 받고자 하는 것임.



[그림] 구로구민생활체육관 전경 및 신축 조감도

- 1) 「공유재산 및 물품관리법」 제13조(영구시설물의 축조 금지) 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유 재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.
- 2) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.
  1. ~ 10. (생략)
  11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조 제2항 제1호에 따른 공용 재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

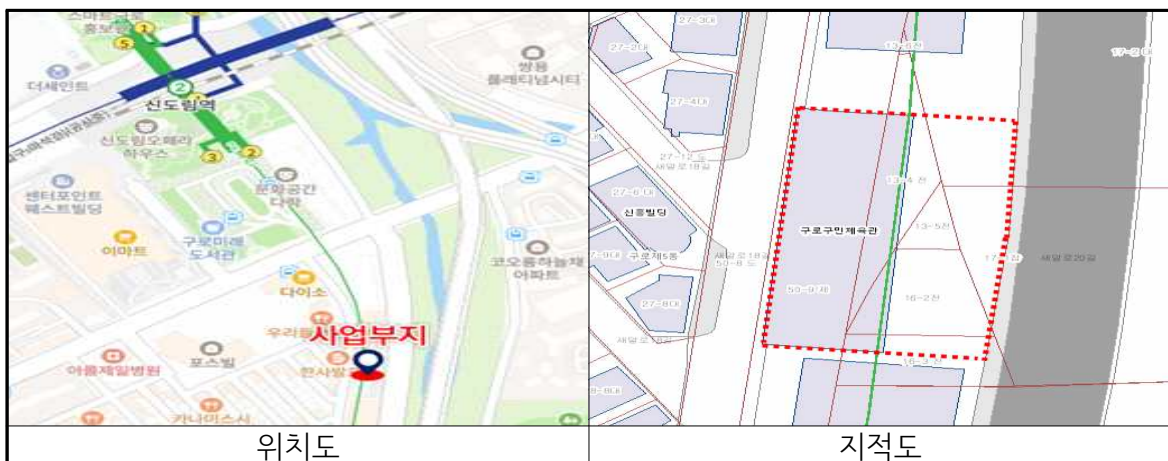
## ■ 구로구민생활체육관 운영 현황

- 동 체육관은 서남권 주민의 건강 증진과 생활체육 활성화를 위해 1990년에 개관한 공공 체육시설로, 구로구 새말로18길 31에 위치하고 있으며 현재 구로구 체육진흥과가 주민들을 상대로 스포츠댄스, 에어로빅 및 탁구 등의 프로그램을 직접 운영 중에 있음.
- 현 시설은 연면적 673㎡의 지상 1층 단층 건축물로, 2개의 프로그램실과 관리사무실, 화장실, 샤워실 등으로 구성([표] 참조)되어 있는데, 이 중 화장실과 샤워실의 경우 남녀 공용으로 사용되고 있어 주민들이 상당한 불편을 호소하고 있는 등 시설규모 및 편의 공간 측면에서 타 구민생활체육관 등에 비해 상대적으로 열악한 상황임.

[표] 구로구민생활체육관 개요

### □ 시설현황

- 위 치 : 서울특별시 구로구 새말로18길 31 (구로동)



- 시설유형 : 체육관
- 부지면적(㎡) : 9,960(연면적 673)
- 시설현황 : 관리사무실, 프로그램실 2개소, 화장실(남녀공용) 1개소, 샤워실(남녀공용) 1개소
- 시설내부



○ 아울러, 동 체육관은 장기간 사용으로 인해 건축물 및 부대시설의 노후화가 상당 부분 진행된 상태로, '26.3.11일 국민체육진흥공단<sup>3)</sup>이 실시한 안전점검<sup>3)</sup>에서 지붕 부식 등에 따라 종합 안전등급이 '주의'로 평가된 바 있음(〔표〕 참조).

3) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제4조의3(체육시설 안전점검) ① 문화체육관광부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 체육시설 안전관리와 관련된 안전점검을 정기적으로 실시하여야 한다.

「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 제2조의3(체육시설 안전점검) ① 문화체육관광부장관은 법 제4조의3에 따른 체육시설 안전관리와 관련된 안전점검(이하 “체육시설 안전점검”이라 한다)을 반기마다 실시해야 한다.

[표] 국민체육진흥공단 정기 안전점검 내역('26.3.11.)

점검분야	점검기관(부서)	점검결과
시설물(건축)	안전점검팀	[건물 내외부-바닥 벽(내외부) 천정, 계단(비구조부)-마감재의 파손(균열, 탈락), 오염, 누수 및 누수, 침수 흔적의 발생 여부] 25하-1(조치필요) 외부 지붕 처마 빗물받이 부식 전반적
소방시설	안전점검팀	[소화설비-소화기-소화기 적정 설치 및 위치표지 부착 여부] 25상-1 (조치완료) 소화기 촉광식표지 부착요망
체육시설법규 준수여부	안전점검팀	[체육시설법규 준수여부-체육시설 배상책임보험 가입 여부(소규모 체육시설은 제외)] 25상-3 (조치필요) 보험 배상금액 기준미달(현재 1억원)
종합		중대결함 여부 : 없음, 안전등급 : 주의

## ■ 현대화사업 추진 현황

- 현대화사업은 구가 노후화된 기존 시설을 철거하고 체육관을 신축 하려는 것으로 사업 기간은 '18.12월부터 '27.12월까지이며, 총 사업비 109억 86백만원(국비 10억원, 시비 20억원('27년도 본예산 신청 예정)<sup>4)</sup>, 구비 64억 86백만원 및 시(市)특별조정교부금 15억원을 각각 확보하여 사업을 추진한다는 계획임([표] 참조).

[표] 구로구민생활체육관 현대화사업 예산 내역 ('26.5월 기준)

(단위 : 백만원)

구분		계	기투자 (실집행)	2026년 (확보액)	2027년 (확보액)
내 용 별	계	10,986 (2,649)	252 (252)	4,293 (2,397)	6,441
	공사비	9,633 (2,397)		3,853 (2,397)	5,780
	용역비	250 (125)	125 (125)	50	75
	기타비	127 (127)	127 (127)		
	예비비	976		390	586
재 원	계	10,986 (2,649)	252 (252)	4,293 (2,397)	6,441
	국비	1,000 (1,000)	103 (103)	897 (897)	

4) 2027년도 서울시 본예산 중소규모체육센터(우리동네 작은체육관) 건립지원 사업 신청 예정

구 분		계	기투자 (실집행)	2026년 (확보액)	2027년 (확보액)
별	시 비	2,000			2,000
	시특별조정교부금	1,500 (1,500)		1,500 (1,500)	
	구 비	6,486 (149)	149 (149)	1,896	4,441

- 시설은 연면적 1,603㎡, 지상 3층 규모로 조성되고 프로그램실, 다목적실, 체육회 및 게이트볼장 사무실, 샤워실, 화장실, 창고와 더불어 주민 편의를 위한 17면의 주차공간 등이 새롭게 마련될 예정임.

[표] 구로구민생활체육관 건립계획

<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 사업개요           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업명: 구로5동 구민생활 체육관 현대화사업</li> <li>○ 위치: 서울특별시 구로구 새말로18길 31(구로동50-9 일원)</li> <li>○ 기간: 2019. 1. ~ 2027.12.</li> <li>○ 규모: 지상3층, 건축면적 740.03㎡, 연면적 1,603.08㎡</li> <li>○ 주요시설: 다목적체육실(에어로빅, 탁구, 요가, 댄스스포츠 등) 및 부대시설</li> </ul> </li> <li>□ 시설계획           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실내 체육관 1~3, 다목적실, 회의실, 관리실 등 확보</li> <li>○ 지역 특성 반영한 생활체육 프로그램 운영 기반 구축</li> </ul> </li> <li>□ 공간구성</li> </ul>		
층 별	면 적	시설내용(실시설계 중)
합 계	1,603.08㎡	
지상1층	214.78㎡	게이트볼장사무실, 창고, 주차장(17면) 등
지상2층	683.80㎡	프로그램실(1), 관리사무실, 체육회사무실, 다목적실 등
지상3층	704.50㎡	프로그램실(2, 3), 샤워실, 화장실 등

- 사업 추진경위를 살펴보면 구는 '18.12월 체육관 건립 추진방침 수립을 시작으로, '19.3월 문화체육관광부 생활체육시설 확충 지원사업 공모에 선정되어 국비 10억원을 확보하였으며,
- '20.6월 시(市)특별조정교부금 15억원을 추가 확보하고, 이후

'22.4월 철도보호지구 행위신고<sup>5)</sup> 완료, '25.8월 시 토지사용 사전협의<sup>6)</sup>를 거쳐, '26.4월 시와 영구시설물 축조 합의서(〔붙임 참조)를 체결하였으며,

- 같은 해 5월 서울시 공유재산심의회 영구시설물 축조 사용료 감면 심의<sup>7)</sup>를 득하고 금회 본 동의안을 제출한 것임.

## ■ 동의안에 대한 적정성 및 주요 검토의견

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제13조<sup>8)</sup>는 해당 자치단체장 외의 자가 공유재산에 영구시설물을 축조하는 것을 원칙적으로 금지하고 있으나,

### 5) 조건(준수)사항【구로동 13-4번지, 구로5동 구민생활체육관 신축공사】

- 도시철도 시설물은『시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법』에 의한 1종 시설물로서 신고인은『철도안전법』제45조,『동법 시행령』제46조 및『철도보호지구에서의 행위제한에 관한 업무지침』에 의거, 서울교통공사 협의조건을 준수하여야 합니다.
- 동 공사는 서울교통공사 2호선 대림역 ~ 신도림역 간 본선 구조물 직상부에 시행되는 여건으로, 신고인은 아래의 제반 조건사항을 준수하여야 하며, 공사 착공 전까지 설계도서와 철도보호지구 착공서류(철도보호지구 안전관리계획서, 계층계획서, 안전점검계획서 등)를 우리공사(토목사업소)에 제출하여 협의 완료 후 공사를 시행할 수 있습니다.

### 6) '구로5동 구민생활체육관 현대화사업 시유지사용 검토 회신' 도로계획과-12143(2025.8.21.)

1. 구로구 체육진흥과-8504(2025.7.31.)호와 관련 구로5동 구민생활체육관 현대화사업 시유지 사용 전면검토 요청에 대해 아래와 같이 회신합니다.
  - 협의개요
    - 대상토지 : 서울시 구로구 구로동 13-4, 16-3, 17-1, 17-2
    - 사용용도 : 구로5동 구민생활체육관 현대화사업
    - 검토내용 : 시유지 내 가설건축물 설치 가능여부, 인접도로(새말로 20길) 연계성 및 도로 개설·확장 등
  - 검토회신
    - 사용협의를 한 시유지(재산관리관 : 도로계획과)는 현재 우리시에서 사용 및 도로 개설 계획이 없으므로 가설건축물 설치 가능.
    - 단, 도로법 및 공유재산법 등 관련 법규를 준수하고, 향후 공유재산 사용 및 이용에 지장이 있을 경우 즉시 원상복구할 것.

### 7) 2026년 제3차 공유재산심의회 심의 결과(영구시설물 축조)\_2026.5.7.

13. (영구시설물 축조) 구로구민 생활체육관 현대화사업 : 심의결과 : 적정

- 8) 「공유재산 및 물품관리법」 제13조(영구시설물의 축조 금지) 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

- 같은 법 시행령 제9조9)에 따르면 다른 지방자치단체의 장이 공용 재산에 영구시설물을 축조하는 경우 ‘자치단체장 간 합의’와 ‘지방의회 동의’를 거치면 예외적으로 허용하고 있음.
- 이에, 본 체육관 현대화 사업(영구시설물 축조)의 경우 '26.4월 시와 구간의 합의를 완료하였고 이어서 5월 공유재산심의를 통과(적정)하였다는 점에서 의회 동의를 구하기 위한 법령상 절차적 요건을 충족한 것으로 판단됨.
- 나아가, 동 시설은 서남권 주민의 생활체육 수요를 담당하는 비영리 공공시설로서 최근 5년간('21~'25년) 구비 총 16억 17백만원을 투입하여 18개 프로그램을 운영하면서 최근 3년 연평균 약 2,400명의 주민이 이용([표] 참조)하고 있는데,

[표] 구로구민생활체육관 회원(접수인원) 수 현황

	2023년도	2024년도	2025년도	2026년도(1·2분기)
회원 수 합계	2,242명	2,500명	2,469명	1,254명
프로그램(18개)당 평균	33명	34.7명	34.3명	35.8명

- 현대화가 이루어질 경우 연간 이용자가 약 3,300명 수준으로 증가할 것으로 예상(구로구 수요 예측)되고, 시설 노후화에 따른 주민 불편 사항([표] 참조) 해소와 생활체육 활성화 및 공공복지 증진에도 크게 기여할 것으로 사료되는바 동 사업의 타당성은 충분하다

9) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

1. ~ 10. (생략)

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조 제2항 제1호에 따른 공유재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

여겨짐.

[표] 2025년 구로구민생활체육관 만족도 조사 결과

설문문항	① 시설 노후화	② 시설 지저분	③ 소음	④ 근무자 불친절	기타	무응답	(계)
수업 시설을 이용하시면서 불편한 점	14.3%	0.0%	4.8%	2.4%	14.3%	64.3%	100.0%
기타 (에어로빅) 바닥에서 먼지가 너무 많음. (에어로빅) 1. 노후화 심함 2. 뛰면 오래된 바닥에 먼지가 올라옴. 3. 나무 바닥 땀 냄새가 심함. 4. 수시로 지나는 열차에 지반이 심하게 흔들리고 소음까지 시끄러움. (탁구) 탁구대가 너무 오래되어 안전사고의 우려가 있음. (댄스스포츠) 오디오 시설이 너무 빈약함. (단전호흡) 수업장소가 좁음.							

- 참고로, 대상 사유지(총 967㎡, 5개 필지)는 현재 도시계획상 도로, 철도, 하천, 광장 등 다양한 도시계획시설을 포함하고 있고 이로 인해 해당 토지의 재산관리 부서가 도로계획과(557㎡)와 치수안전과(410㎡)로 이원화 되어있음([표] 참조).

[표] 서울특별시 소유 토지 현황

토 지	지목	면적(㎡)		도시계획	재산관리과
		지적	사용		
구로동13-4	전	311	180	도로(저축), 철도	市도로계획과
구로동16-3	전	218	134	도로(저축), 철도(저축)	
구로동17-1	잡	3,412	127	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축)	
구로동17-2	대	3,362	116	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축), 광장(저축)	
구로동50-9	제	5,464	410	도로(저축), 철도(저축)	市치수안전과

- 이를 고려할 때, 시는 영구시설물 축조로 인해 해당 도시계획의 기능 수행과 장래 계획 등에 별다른 문제가 없는지 면밀히 검토할 필요가 있어 보이고,
- 만일, 현재 지정된 도시계획시설이 현실을 반영하지 못하고 있고

장래에도 기능 수행으로 연결될 가능성이 희박하다면 도시계획의 변경·해제 등도 과감히 검토하여 일괄 정리할 필요도 있어 보임.

- 한편, 총사업비 중 시비 20억원은 '27년 본예산 편성 등을 통해 추후 확보해야 하는 미확정 재원인바, 안정적인 재원 확보 방안을 마련하여 사업 추진이 원활히 이루어질 수 있도록 해야 할 것임.

[붙임] 「구로5동 구민생활체육관(영구 시설물) 축조」 서울시-구로구 합의서

[붙임] 「구로5동 구민생활체육관(영구 시설물) 축조」 서울시-구로구 합의서

『구로5동 구민생활체육관(영구시설물) 축조』를 위한  
합 의 서

서울특별시(이하 “서울시”라 한다)와 서울특별시 구로구(이하 “구로구”라 한다)는 서울시 소유의 부지(구로동 13-4, 16-3, 17-1, 17-2, 50-9)에 구로구에서 구로5동 구민생활체육관(영구시설물)을 축조하는 것과 관련하여 다음과 같이 상호간에 합의한다.

제1조(목적) 본 합의는 서울시 소유인 부지(구로동 13-4, 16-3, 17-1, 17-2, 50-9)에 “구로구”가 축조하는 영구시설물 및 대상 토지와 관련하여 필요 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(대상) 대상 토지 및 영구시설물은 아래와 같다.

① 토지

가. 서울특별시 구로구 구로동 13-4(전), 16-3(전), 17-1(잡), 17-2 (잡)

- 재산관리관: 재난안전실 도로계획과

나. 서울특별시 구로구 구로동 50-9(제방)

- 재산관리관: 물순환안전국 치수안전과

② 영구시설물

가. 규모 : 연면적 1,603.08㎡【다목적프로그램실 및 부대시설】

- 지상3층(704.50㎡) : 프로그램실(2, 3), 샤워실, 화장실 등

- 지상2층(683.80㎡) : 프로그램실(1), 관리사무실, 체육회사무실,

다목적실 등

- 지상1층(214.78㎡) : 게이트볼장사무실, 창고, 주차장(17면) 등

나. 용도 : 생활체육시설

다. 건립목적 : 노후화된 구로구민생활체육관 현대화(신축)하여 쾌적한 체육시설을 제공함으로써 주민의 체육활동을 증진하고 체육시설물의 효율적인 유지관리를 제고

### 제3조(시설의 건설)

- ① 생활체육관(영구시설물) 건설공사는 “구로구”에서 시행한다.
- ② “구로구”는 생활체육관 건설공사로 인하여 발생하는 법적 문제 및 민원 등에 대하여 일체의 책임을 진다.
- ③ “구로구”는 공사 착공 및 준공 등 공사 진행에 관한 주요 사항은 “서울시(관련부서)”에 통지한다.

### 제4조(시설의 귀속)

- ① 제2조 제2항의 영구시설물은 “구로구”로 귀속된다.
- ② “구로구”는 제2조 제2항의 영구시설물을 제외하고는 제2조 제1항의 토지에 “지상권” 등 어떠한 사권도 설정할 수 없다. 단, “서울시”의 사전승인을 받았을 경우 그러하지 아니한다.

### 제5조(토지 사용허가 및 사용료)

- ① “서울시”는 제2조 제1항에 규정된 토지에 대하여 “구로구”에 무상으로 사용·수익허가를 하되 무상사용·수익허가 등에 관한 세부적인 사항은 『공유재산 및 물품 관리법』 및 『서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례』 규정에 의한 공유재산심의회의 심의 의결에 따른다.
- ② 제1항의 허가 기간은 생활체육관 존치 기간으로 한다. 다만, “구로구”는 도로시설 등 공공시설 확충으로 인하여 “서울시”의 요구가 있을 경우에는 조건없이 철거한다.

**제6조(영구시설물 관리 및 운영)**

“구로구”는 영구시설물 건설공사 완료 후 제2조 제2항의 건립 목적에 맞게 생활체육관 시설을 관리 및 운영한다.

**제7조(중도 해제 및 해지)**

① 다음 각 호에 해당하는 경우 “서울시”는 본 합의를 중도 해제 및 해지(이하 “해제 등”이라 한다) 할 수 있다.

가. 천재지변 등 불가항력 사유로 시설의 관리 및 운영을 지속하기 어려운 경우

나. 시설물의 노후화 또는 기능 저하 등으로 철거가 결정된 경우  
다. 공공계획에 의하여 다른 토지이용계획이 수립되어 철거가 결정된 경우

② 본 협약은 “서울시”와 “구로구”의 합의로 해제 등을 할 수 있다.

③ “구로구”는 “구로구”의 귀책 사유에 의한 해제 등에 대하여 “서울시”에 비용을 청구할 수 없으며,

“서울시”는 “서울시”의 귀책 사유에 의한 해제 등에 대하여 “구로구”에 비용을 청구할 수 없다.

**제8조(원상복구 등)**

① 제7조에 따라 협약이 종료되거나 중도 해제 등을 하는 경우 축조된 영구시설물은 “구로구”의 비용으로 축조 이전의 상태로 원상복구 한다.

② 본조 제1항에 따라 “구로구”가 원상복구를 하지 아니하는 경우 “서울시”가 원상복구 후 그 비용을 “구로구”에 청구할 수 있다.

- ③ 본조 제1항에도 불구하고 제7조에 따라 합의가 종료되거나 중도 해제 등을 하는 경우 “구로구”는 “서울시”와 협의하여 결정한다.

**제9조(합의의 해석)**

본 합의에 규정되지 않는 사항과 합의서 해석에 관하여 상호 이견이 있는 경우 관련 법령, 조례 등의 규정에 따르고 규정이 없는 경우 상호 협의하여 결정한다.

**제10조(합의의 효력 등)**

- ① 본 합의는 제2조 제1항의 토지에 대한 무상사용·수익허가 통보일 및 제2항의 영구시설물에 대한 서울특별시 시의회 축조 동의 절차를 모두 거친 이후부터 효력이 발생한다.
- ② 본 합의를 증명하고 제 의무를 성실하게 수행하기 위하여 합의서 2부를 작성하고 “서울특별시”와 “구로구청장”이 날인하여 각각 1부씩 보관한다.

2026. 4.

서울특별시장 오세훈



구로구청장 장인홍



4. 질의 및 답변 요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 소위원회의 심사보고 요지 : 해당 없음

7. 수정안의 요지 : 해당 없음

8. 심사결과 : 원안가결(재석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 해당 없음

10. 기타 필요한 사항 : 없음

# 서울특별시 구로구 구로5동 구민생활체육관 현대화 사업 (영구시설물 축조) 동의안

의안 번호	3732
----------	------

제출년월일 : 2026년 5월 26일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 가. 노후화된 구로구민생활체육관을 현대화(신축)하여, 쾌적한 체육 시설을 제공함으로써 주민의 체육활동을 증진하고 체육시설물의 효율적인 유지관리를 제고하고자 함.
- 나. 본 사업은 1990년 개관 이후 36년간 서남권 주민의 건강 증진을 책임져 온 공공 체육 인프라의 현대화 사업임. 해당 시설은 수익 창출이 불가능한 구조적 특성에도 불구하고, 주민의 보편적 체육 복지 실현(시설 노후화에 따른 위험 및 불편 사항 개선)을 위해 최근 5년간(2021~2025년) 총 1,617백만 원의 구(區) 예산을 투입하여 운영 중인 순수 비영리 공익 사업임, 노후화된 체육시설을 현대화하기 위해 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 규정에 의거 해당 사유지 상에 영구시설물 축조에 따른 서울특별시의회 동의를 구하고자 함.

## 2. 주요내용

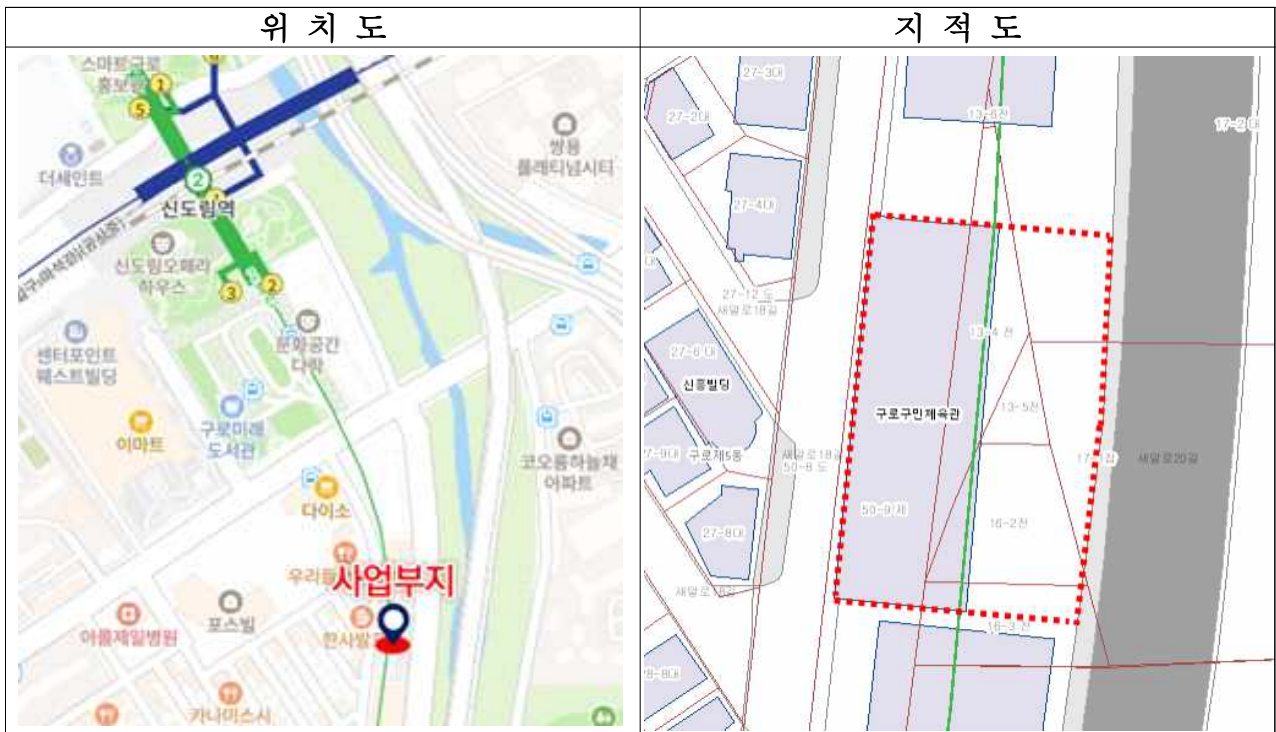
### 가. 토지개요

- 위치 : 서울특별시 구로구 구로동 50-9 외 4필지
- 공시지가 : <구로동50-9> 872,480천원 [ $m^2$ 당 공시지가 2,128천원 × 면적 410.0 $m^2$ ]  
<구로동13-4> 335,520천원 [ $m^2$ 당 공시지가 1,864천원 × 면적 180 $m^2$ ]  
<구로동16-3> 210,380천원 [ $m^2$ 당 공시지가 1,570천원 × 면적 134 $m^2$ ]  
<구로동17-1> 53,696천원 [ $m^2$ 당 공시지가 423천원 × 면적 127 $m^2$ ]  
<구로동17-2> 82,604천원 [ $m^2$ 당 공시지가 712천원 × 면적 116 $m^2$ ]

○ 사용면적 : 1,235 $m^2$ (시유지 967 $m^2$ , 구유지 268 $m^2$ )

토지	지목	면적( $m^2$ )		도시계획	재산관리과
		지적	사용		
구로동13-4	전	311	180	도로(저축), 철도	市도로계획과
구로동16-3	전	218	134	도로(저축), 철도(저축)	
구로동17-1	잡	3,412	127	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축)	
구로동17-2	대	3,362	116	도로(저축), 철도(저축), 하천(저축), 광장(저축)	
구로동50-9	제	5,464	410	도로(저축), 철도(저축)	市치수안전과

○ 위치도 및 지적도



## 나. 시설개요

- 용도 : 공공 생활체육관1
- 사업기간 : 2018.12. ~ 2027.12.
- 사업규모 : 대지면적 1,235 $m^2$ , 연면적 1,603.08 $m^2$ (지상3층)
- 소요예산 : 10,986백만원(국비1,000,사비2,000,구비6,486,특교금1,500)
- 주요시설 : 프로그램실, 샤워실, 화장실, 관리사무실, 체육회사무실, 다목적실, 게이트볼장사무실, 창고, 주차면(17면) 등

## 다. 주요 추진경과

- 2018.12.: 체육관 건립 추진방침
- 2019.02.: 현)구민생활체육관 사유지 저촉관련 부당이득금 청구 소장 접수
- 2019.03.: 19년도 생활체육시설 확충 지원사업 공모 선정(문체부, 10억)
- 2019.08.: 자치구 체육관 건립 지원 사비(10억) 교부
- 2019.11.: 구로구투자심사 결과(조건부 추진)
- 2020.06.: 특별조정교부금(15억) 교부
- 2020.06.: 구민생활체육관 건립사업 설계용역 착수
- 2021.02.: 부당이득금청구 소송 1심 판결선고(구 승소)
- 2022.03.: 지하철안정성 검토 용역 완수
- 2022.04.: 철도보호지구에서의 행위신고 완료(서울교통공사:조건부 승인)
- 2022.04.: 부당이득금청구 소송(2심) 최종 판결선고(구 승소)
- 2022.12.: 자치구 체육관 건립 지원 사비(10억) 반납
- 2023.05.: 소유권이전등기절차이행 청구 소송 확정판결
- 2023.11.: 소유권이전 등기 완료
- 2024.12.: 구민생활체육관 현대화 협의체 구성계획 방침수립
- 2025.07.: 실시설계 완수
- 2025.08.~09. : 市 토지사용 사전 협의(도로계획과, 차수안전과)
- 2026.04.: 사유지 영구시설물 축조 합의서 체결(서울특별시→구로구)
- 2026.05.: 서울시 공유재산심의회 영구시설물 축조, 사용료 감면 심의결과 (적정)

## 라. 향후 추진계획

- 2026.06.: 제336회 서울시의회(영구시설물 축조 동의안 제출)
- 2026.07.: '26년 제4차 서울시투자심사(재심사)
- 2026.07.~2026.09.: 추가경정예산 요구 및 편성
- 2026.11.: 공사계약 및 착공
- 2027.12.: 준공

## 3. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 [법률 제19990호, 시행 '24.7.10.]

### 제13조 (영구시설물의 축조 금지)

해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 [법률 제35947호, 시행 '26. 1. 2.]

### 제9조(영구시설물의 축조 금지)

①법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조 제2항제1호에 따른 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준 [행정안전부고시 제2026-20호, 시행 '26. 4. 1.]

### 제7조(영구시설물의 축조)

① 지방자치단체의 장은 해당 지방자치단체 외의 자에게 영구시설물 축조를 허용할 경우 그 설치하는 시설물로 인해 사용용도·목적 등에 장애가 발생하지 않는 범위 내에서 허용하여야 한다.

② 영구시설물 축조를 허용할 경우 (별표 2)의 내용을 참고하여 업무를 처리하여야 한다.

### [별표 2] 영구시설물 축조 기준 (제7조 관련)

8. 시행령 제9조제1항제11호에 따라 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이(국가는 제외) 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간의 합의와 해당 지방의회의 동의를 받아 설치하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 영구시설물을 축조하고자 하는 지방자치단체의 장은 토지 소유권자인 해당 지방자치단체장과 문서상 합의가 있어야 하며, 중요재산에 해당하는 경우 중기 공유재산 관리계획과 공유재산관리계획을 수립하여야 함

나. 토지 소유권자인 지방자치단체의 장은 합의내용을 바탕으로 지방의회의 동의를 얻어야 함

## 나. 예산조치

- 19년도 생활체육시설 확충 지원사업 공모 선정(문체부, 10억교부)

- 2020년 상반기 특별조정교부금 15억 교부
- 2026년 제4차(7월) 서울시 투자심사 예정
  - 2027년도 중소규모체육센터(우리동네 작은체육관) 건립지원 신청(20억)
- 2026년 9월 추가경정예산 요구 및 편성 예정

다. 합 의 : 2026.04.17. 영구시설물 축조 합의(서울시↔구로구)

※ 작성자 : 재난안전실 도로계획과 최 병 천 (☎ 2133-8092)  
물순환안전국 치수안전과 김 민 영 (☎ 2133-3898)