서울특별시 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안
심 사 보 고 서

의안 번호	2833

2025년 6월 27일
행 정 자 치 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2025년 5월 26일

다. 회 부 일 : 2025년 5월 29일

라. 상 정 일 : 제331회 서울특별시의회 정례회 제3차 행정자치위원회 2025년 6월 19일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 이혜경)

가. 제안이유

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

1) 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건임.

○ 취득 3건은 신축 2건, 교환 및 신축 1건이며,

○ 처분 1건은 교환처분 1건임.

2) 취득 3건

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 여의도공원을 세계적인 도심 문화공원으로 재편하면서 중심 문화시설로 제2세종문화회관(52,500.00㎡)을 신축하여 서울 서남권의 문화적 허브로 조성

- 당초 감염병 환자치료 및 감염병 대응능력 강화를 위한 공공전문 의료시설을 건립하고자 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

  물가상승 및 음압격리시설 특수성 반영 등으로 사업비가 100.7% 증가(39,378백만원 → 79,019백만원)함에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 교환 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 당초 홍지동(종로구 홍지동 76-1외 5필지) 민간 소유의 토지(5,177㎡)를 매입 후 청소년 수련관을 신축(4,840㎡)하고자 2016년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

  홍지동 부지의 입지 조건이 부적정하여 도시계획시설 결정 보류('17년~'18년, 3회)로 사업 추진이 어려워짐에 따라 사업 위치와 추진 방식을 변경(홍지동→ 신영동, 매입 및 신축 → 교환 및 신축)하여, 사업 부지인 종로구 소유의 토지(신영동 62외 9필지)를 종로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,970.30㎡)하고, 저류시설과 청소년센터의 복합화로 시립종로청소년센터를 건립(5,230.86㎡) 하는 건으로 관리계획을 변경 수립하여 2025년도 정기분 관리계획에 재상정하였으나 부지

선정의 적정성에 대한 심도있는 논의를 위하여 삭제되었기에,

접근성 향상 방안을 마련하고, 경사 지형을 활용한 건축기획을 시행하는 등 사업부지 선정 적정성 문제에 대한 보완 사항 반영하여 관리계획 변경 수립 및 재상정

3) 처분 1건

○ **교환 처분 1건에 대한 세부내역**

- 당초 종로구에서 환경 공무관 휴게실로 사용하는 공간인 시유지(종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 시유 건물(132.23㎡)과 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유휴재산인 종로구 내 시유지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡)를 소유와 관리의 일원화 차원에서 교환 처분하는 건으로 2025년도 정기분 관리계획을 수립하여 상정하였으나, 시립종로청소년센터 건립 부지에 대한 적정성 논의를 위하여 삭제되었기에 관리계획 재수립하여 재상정

다. 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ **취득 3건**

- 신축	2건	:	건물 59,730.87㎡
- 교환 및 신축	1건	:	토지 3,970.30㎡
			건물 5,800.00㎡

○ **처분 1건**

- 교환	1건	:	토지 328.30㎡
			건물 132.23㎡

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 김 태 한)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

○ 2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 3개 사업에 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)
1	「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립	취득 (신축)	건물	1	52,500.00	490,336,080
		세부내용	- 목적·용도 : 여의도공원 내 제2세종문화회관 신축 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 2 - 사업기간 : '23.11월 ~ '29. 12월 - 사업규모 : 건물 52,500.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 490,336,080천원 - 계약방법 : <건물신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)			
2	보라매병원 안심호흡기전문센터 건립	취득변경 (신축)	건물	1	7,230.87	79,019,578
		세부내용	- 목적·용도 : 감염병 전문센터 설치를 통한 서울시 감염병 대응능력 강화 - 대 상 지 : 동작구 신대방동 722-1 - 사업기간 : '16. 9월 ~ '28. 12월 - 사업규모 : 건물 7,230.87㎡ - 기준가격 명세 : 건물 79,019,578천원 - 계약방법 : <건물신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)			
3	시립종로 청소년센터 복합 건립	취득변경 (교환)	토지	10	3,970.30	5,794,333
			건물	1	5,800.00	68,062,660
		처 분 (교환)	토지	2	328.30	1,813,963
			건물	1	132.23	13,896
		세부내용	- 목적·용도 : 청소년수련시설 건립계획 목표인 1자차구 1수련관 건립기준에 따라 청소년수련관이 없는 종로구에 시립종로청소년수련관 건립 - 대 상 지 : 종로구 신영동 62번지 일대 - 사업기간 : '19. 6월 ~ '30. 6월 - 사업규모 : (취득) 토지 3,970.30㎡, 건물 5,800.00㎡ (처분) 토지 328.30㎡, 건물 132.23㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 5,794,333천원, 건물 68,062,660천원 (처분) 토지 1,813,963천원, 건물 13,896천원 - 계약방법 : <토지교환> 협의(감정평가), <건물신축> 공개경쟁입찰			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

1 「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립(취득 1번)

○ 본 건은 영등포구(여의도동 2, 225,539㎡) 소재 여의도공원을 서울을 대표하는 국제적 도심문화공원으로 재조성하기 위해 6개 구역으로 분할하고, 5개 구역은 공원으로, 1개 구역은 '제2세종문화회관'을 신축(52,500.00㎡)하는 등 여의도공원을 재구조화하려는 것으로 총사업비는 4,903억원〔(전액 시비, 제2세종문화회관 건립 및 여의도공원 재조성비(부지조성비)로 구성)〕 규모임.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 목적 : 서울 도심 여의도 위상변화에 따라 여의도공원 재구조화, 서울의 가치를 높일 수 있는 세계적인 관광문화명소 조성, 공공의 고품질 문화시설 확충을 통한 문화 균형발전 기여, 개관 40주년을 맞이한 세종문화회관 시설 및 기능 확장 등
- 용도 : 국제금융 도심에 걸맞은 공원으로 여의도공원 "문화공원 변경", 수변 랜드마크 문화시설 "제2세종문화회관(공원시설) 건립"

○ **위 치** : 영등포구 여의도동 2

○ **사업기간** : '23. 11월 ~ '29. 12월

○ **소요예산** : 490,336백만원 〈시비 100% / 도시개발특별회계 〉

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년 이후
예산액(백만원)	0	3,409	148,620	163,107	175,200

※ 기 편성예산 : 231백만원 [사업의 본격 추진 전 계획을 보완하기 위한 예산으로 사업비 미반영]
- '24년 29백만원 [자문회의 운영, 보완 용역 등 / 집행완료]
- '25년 202백만원 [자문회의 운영, 컨설팅 용역, 공모 관리용역 등 / 집행중]

※ '25년 추가경정예산안 : 3,409백만원
- 설계비(2,914백만원), 공모보상비(400백만원), 지반조사용역비(95백만원)

○ **사업규모**

1 <u>여의도공원 재조성 : 문화공원 변경</u>

- 공원면적 : 229,539㎡
- 문화시설(제2세종문화회관)이 건립되는 "수변문화공원", 중심업무지구(CBD)와

연계한 “도심문화녹지광장”, 샛강과 연계되는 “생태공원” 계획

구역명	면적(㎡)	주요내용	비 고
수변문화 공원	59,204	제2세종문화회관 건립, 도시정원 조성	한강 연계
도심문화녹지광장	92,259	여가 이벤트 공간, 다목적 잔디광장 조성	국제금융지구 연계
생태문화 공원	78,076	어린이 가족공원 조성, 생태숲 보존 및 정비	샛강 연계

2 제2세종문화회관 건립

- 건물 : 52,500.00㎡ 〔지하 2층, 지상 4층〕 ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	52,500.00	
지상4층	3,000.00	교육시설, 편의시설 등
지상3층	4,000.00	중극장, 교육시설, 관리운영실 등
지상2층	8,000.00	대공연장, 연습실, 전시장, 중극장, 관리운영실 등
지상1층	8,500.00	대공연장, 연습실, 전시장, 중극장, 편의시설 등
지하1층	12,000.00	대공연장, 연습실, 전시장, 편의시설 등
지하2층	17,000.00	주차장(500대), 장비실, 기계실 등

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	영등포구 여의도동 2	52,500.00	-	490,336,080

○ **계약방법** : 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)

○ **추진근거**

- 「2040 서울 도시기본계획」 : 수변 중심 공간 재편 및 중심지 기능 강화
- 「2030 생활권계획(2018)」 : 한강을 품은 국제금융도시
- 한강변 관리 기본계획 : 서울을 대표하는 국제적 업무 및 관광·수변 활동 중심지로
- 영등포·여의도 도심 관리 기본계획 : 누구나 찾고 싶은 매력적 여가 문화도시
- 여의도 금융 중심지 지구단위계획 : 여의도 일대 공원 활성화 계획
- 「여의도공원 재구조화 사업 추진계획」(서울특별시장 제140호, ′23.11.9.)

〈 추진경과 및 향후계획 〉

□ 추진경과

○ ′23.03.09 : 여의도 제2세종문화회관 도입 발표
(그레이트 한강 프로젝트 추진계획, 시장방침 제32호, ’23. 4. 3.)

○ ′23.08.10 : 여의도공원 제2세종문화회관 건립 기획 디자인공모 완료
(공고기간 : ’23. 5.15.~ 8.10. / 5작품 선정)

○ ′23.09.08 : 기획 디자인공모 대시민 포럼 개최(시민의견청취)

○ ′23.11.09 : 여의도공원 재구조화 사업 추진계획 수립(시장방침 제140호)

○ ′24.07.31 : 타당성 조사 완료(한국지방행정연구원 지방투자사업 관리센터)

타당성 조사 결과 (조사기간 ′23.12. ~ ′24.07.)

▸경제성 : B/C 0.43, NPV -6,351억원, IRR -2.74%
- 제2세종문화회관의 경우 설문조사 결과 신규 수요의 비율이 높았고, 제시 금액은 유사 사례 장르별 평균 단가를 사용하여, 이에 따른 추가 WTP도 높게 조사되었기 때문에 공연장의 편익이 타 사업 대비 높음

▸정책적 타당성 : 관련 법령, 상위 및 관련 계획과 부합함

▸종합결과 : 적정
- 여의도공원은 여의도 국제금융중심지 중앙에 위치하고, 도로로 둘러싸인 섬 형태의 공원으로 접근성을 강화할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 여의도공원으로의 접근성 향상을 위한 방안으로 교통망 계획을 제시하였으나, 철도 사업은 지연되고 있으므로 본 사업의 준공 시기인 2028년 하반기의 교통 대책이 우선으로 마련되어야 함
- 지역 균형적 공연 인프라 구축을 위한다면 서남권의 대공연장 건립은 필요한 것으로 판단되나, 기존 시설과의 차별화를 두고 제2세종문화회관의 위상에 맞는 수준을 고려하여 음향장비와 조명 등을 계획할 필요가 있음

○ ′24.09.24 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▸사 업 명 :「여의도공원 재구조화 사업」제2세종문화회관 건립

▸심사결과 : 조건부 적정
- 제2세종문화회관 설계 시 이용객 수요에 맞춘 주차공간 확보가 필요하며, 접근성 향상을 위한 계획을 마련하고 사업을 추진할 것

▸처리계획 : 설계공모 단계부터 주차공간 확보와 접근성 향상 방안을 요구할 계획임

○ ′25.04.02 : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

▸사 업 명 : 여의도공원 재구조화 사업

▸심사내용 : 여의도공원 재조성 및 제2세종문화회관 건립(신축)

▸심사결과 : 조건부 적정
- 시설 운영에 따른 지방비 부담을 최소화할 수 있도록 시설·인력 등 효율적 운영 방안 마련

▸처리계획 : 운영 기관인 (재)세종문화회관과 설계 단계부터 면밀히 협의하여 효율적 운영 방안을 마련하겠음

□ **향후계획**

○ ´25.06 : 공유재산관리계획 심사, ’25년 추경예산(안) 의결
○ ´25.07. ~ ’25.09 : 국제현상설계공모(2개월)
○ ´25.09. ~ ’25.10 : 공모 당선작 선정 및 계약
○ ´25.11. ~ ’26.12 : 기본 및 실시설계 용역(14개월)
○ ´26.01. ~ ’26.12 : 도시관리계획 변경(근린공원→문화공원)
○ ´27.01. ~ ’27.04 : 공사 발주 및 착공(4개월)
○ ´27.01. ~ ’29.12 : 공사 및 준공(36개월) ※ 공사기간은 사업추진 과정에서 변경될 수 있음

○ ‘여의도공원 재구조화 사업’(이하 “본 사업”)은 기존 여의도공원을 수변문화공원(제2세종문화회관, 도시정원), 도심문화녹지광장(문화마당, 잔디광장), 생태공원(어린이가족공원, 생태숲) 등으로 재구조화 하려는 것임.

여의도공원 재구조화 계획(안) 및 조감도

※ 여의도공원은 현재 한국의 정취를 느낄 수 있는 ‘한국전통의숲’, 잔디밭과 산책로로 이루어진 ‘잔디마당’, 행사 등 시민이 함께 참여할 수 있는 ‘문화의마당’, 도심속에서 자연을 관찰할 수 있는 ‘자연생태의숲’ 등으로 구성된 서울의 대표 도심공원임.

현행 여의도공원

○ 한편, 본 사업의 일부인 '제2세종문화회관 건립'은 서남권 지역이 타 권역 대비 공연장 인프라 부족으로 공연시설 확충 및 지역 균형적인 공연 인프라 조성이 시급하고, 개관한 지 40년이 넘은 세종문화회관 공연장의 경우 가동률이 95~98% 수준으로 대관 평균 경쟁률이 3:1이고,

- 예술단은 전용 연습 공간 및 공연 무대 부족으로 세종문화회관의 시설 및 기능 확장이 필요함에 따라, 서남권에 "제2세종문화회관" 건립으로 균형적인 공연 인프라·서비스를 제공하고, 시민 문화 향유 증진 및 지역 균형 발전을 도모하기 위한 것으로 보임.

〈 세종문화회관 최근 3년 가동률('20~'21년 코로나로 제외) 〉

구분	극장	대관	기획공연	예술단	계	가동율(%)	평균
2022년	대극장	130	133	73	336	96	98%
	M씨어터	178	19	118	315	96	
	S씨어터	202	109	35	346	99	
	체임버홀	278	32	10	320	99	
2019년	대극장	146	106	76	328	95	96%
	M씨어터	197	19	117	333	96	
	S씨어터	224	42	76	342	96	
	체임버홀	230	52	19	301	96	
2018년	대극장	215	48	67	330	94	95%
	M씨어터	65	156	129	350	98	
	체임버홀	251	42	23	316	92	

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서

〈 서울 내 1,000석 이상 공연장 분포 현황 〉

권역구분	전체공연장		대공연장	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)
서남권	32	5.8	2	8.0
서북권	69	12.4	2	8.0
도심권	287	51.8	7	28.0
동남권	105	19.0	10	40.0
동북권	61	11.0	4	16.0
계	554	100.0	25	100.0

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서

※ '제2세종문화회관'은 당초 영등포구 문래동(55-6) 구유지에 건립할 예정이었으나, 영등포구청의 관내 시유지로 건립 위치 변경 요청, 구유지 영구 무상사용 담보불가 등 사유로 여의도공원으로의 건립 이전이 결정되었음.

○ 도시공간본부는 본 사업을 통해 서울 3대 도심 중 하나인 여의도 도심의 위상을 강화하고, 근린공원에 머물러 있던 여의도공원을 제2세종문화회관과 함께 도심문화공원으로 재편하여 세계적인 문화·관광 명소로 조성하며, 문화 인프라가 부족한 서남권의 균형 발전에 기여, 세종문화회관 시설 및 기능 확장을 통한 공공의 고급 문화 공급 확대 등을 기대하고 있음.

○ 다만, 예산 규모와 운영수지에 따른 재정부담, 기존 세종문화회관과의 차별성, 주차장·교통이용 불편 등 다음의 사항에 대해서는 심도있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 사업의 총사업비는 4,903억원(여의도공원 재조성비 667억원 + 제2세종문화회관 건립비 4,236억원)이며 서울시는 '문화적 가치', '균형발전'이라는 명목으로 막대한 재정투입의 명분을 강조하고 있으나, 타당성 조사 결과 경제성분야에서 비용편익비(B/C)는 0.43, 순현재가치〔NPV(편익의가치 - 비용의가치)〕는 -6,351억원, 내부수익률〔IRR, 수익성(예시. 이자율 등)〕은 -2.74%로 통상적 기준치(B/C 1.0, NPV 0, IRR 0% 이상)보다 낮은 수치를 보이는바, 상징성, 필요성만으로 사업 추진이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.

타당성 조사 결과(기간 '23.12. ~ '24.07, 한국지방행정연구원 지방투자사업 관리센터)

▸ **경제성 : B/C 0.43, NPV -6,351억원, IRR -2.74%**
- 제2세종문화회관의 경우 설문조사 결과 신규 수요의 비율이 높았고, 제시 금액은 유사사례 장르별 평균 단가를 사용하여, 이에 따른 추가 WTP도 높게 조사되었기 때문에 공연장의 편익이 타 사업 대비 높음

▸ 정책적 타당성 : 관련 법령, 상위 및 관련 계획과 부합함

▸ 종합결과 : 적정

○ 또한, 사업수지 전망을 살펴보면 연간 80억원(수입 257억원, 지출 338억원)의 적자가 예상되어 일부 적자 보전은 결국 시민 세금으로 감당해야 하는바,

- 市 재정상황이 악화될 경우 시설 운영이 축소·위축되거나, 유지관리까지 악순환에 빠질 우려는 없는지, 사업비 산정의 투명성, 단계별 집행의 구체성, 운영적자 최소화를 위한 실질적인 실행계획과 리스크 관리방안이 요구되는 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 사업수지 전망 〉

	산 출 근 거	금 액(단위:천원)
수입분야	· 공원 대관수입 : 145,634 · 공연장 대관수입 : 1,333,150 · 공연수입 : 16,234,490 · 전시장 대관수입 : 1,749,651 · 전시수입 : 691,948 · 교육사업수입 : 143,577 · 임대수입 : 3,296,600 · 기타수입 : 2,162,108	25,757,157

	산 출 근 거	금 액(단위:천원)
지출분야	· 연간 인건비 : 11,268,197 · 연간 인건비성 경비 : 1,507,803 · 연간 관리운영비 : 6,495,263 · 연간 사업운영비 : 11,911,200 · 연간 재투자비 : 2,602,012	33,784,475

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서 재구성

〈 여의도공원 재구조화 총사업비 〉

(단위 : 백만원)

구분		금액	산출내역
여의도공원 재조성비 (A)	공사비	58,275	- 부지조성공사비 38,805 - 철거 및 폐기물 처리비 19,470
	부대비	2,379	- 부지조성공사 부대경비 2,370 - 철거 및 폐기물 처리 부대경비 9
	운영설비비	0	해당없음
	예비비	6,065	- (공사비+부대비+운영설비비) X 10%
	소계	66,719	
제2세종문화회관 건립비 (B)	공사비	307,073	- 건축공사비 307,073
	부대비	27,173	- 건축공사 부대경비 307,073
	운영설비비	50,860	- 장비비 50,760 - 설계공모 보상비 100
	예비비	38,511	- (공사비+부대비+운영설비비) X 10%
	소계	423,617	
여의도공원 재구조화 사업비 (A+B)	공사비	365,347	
	부대비	29,553	
	운영설비비	50,860	
	예비비	44,576	
	소계	**490,336**	

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 추가 제출 자료(6.5)

○ 둘째, 서울시는 제2세종문화회관의 건립을 통해 광화문 세종문화회관은 클래식, 대중음악공연 등 '흥행작품 위주의 대관극장'으로, 제2세종문화회관은 '창작·초연·실험장르 중심의 제작극장'이라는 정책적 명분과 역할 분담을 제시하고 있으나,

- 제2세종문화회관의 연간 공연세부계획(안)을 살펴보면, 뮤지컬, 대중음악, 콘서트 등 상업성이 높은 장르가 대부분을 차지하고 있어, 창작공연 위주의 제작극장이라는 운영 방향과는 상당한 괴리가 있는 것으로 보이는바,
- 제2세종문화회관 역시 기존 대형 공연장과 다를 바 없는 상업공연 위주 공간으로 고착될 우려는 없는지, 기존 세종문화회관과의 실질적인 차별성 확보를 위해 창작공연 지원 방안 등 구체적 실행계획을 마련해야 하는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 광화문·여의도 세종문화회관 역할 정립 계획(안) 〉

□ 광화문 세종문화회관, 여의도 제2세종문화회관 각 역할 정립 필요

○ 1978년 개관된 세종문화회관은 서울의 대표적인 문화예술 전문기관 역할을 하고 있으나, 공연 수요가 많아 시설 대관이 어렵고 예술단의 공간 확충이 필요한 상황

- 제2세종문화회관 건립을 통해 공간을 확충한다면 기존 세종문화회관의 운영 능력을 바탕으로 예술 향유 등 신규 수요 창출과 부족한 예술인 활동공간을 확충할 수 있음

- 위를 바탕으로 광화문 세종문화회관과 제2세종문화회관의 각 역할을 정립하고 운영방향, 주요단체, 주요공간이 차별화되도록 계획함

구 분	세종문화회관(광화문광장)	제2세종문화회관(여의도공원)
운영방향	[음악중심: 클래식+대중음악] 클래식, 대중음악 공연 등 흥행작품 위주의 대관극장	[드라마(연극,뮤지컬), 무용, 예술공연+전시] 초연, 실험장르, 창작작품 등 창작공연 위주의 제작극장
주요단체	(콘서트홀) 서울시향, 오페라단, 국악관현악단, 합창단 등 (대극장) 기획공연 대형작품, 대관작품	(대공연장) 뮤지컬단, 극단, 무용단 **시립예술단 기획 · 제작공연 위주** (중극장) 연극, 무용, 재즈, 복합장르 등
주요공간	· 콘서트홀(1,805석) · 체임버홀(520석) · 대극장(3,256석)	· 대공연장(2,000석), 중극장(800석) · 연습실(10개), 개인연습실(6개) · 대형전시장(아트페어, 컨벤션 등)

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 추가 제출자료(6.5)

〈 제2세종문화회관 공연장 연간 공연계획(안) 〉

- 대공연장 연간 공연계획(안)

▸ 대형공연 유치가 가능한 2,000석 규모의 프로시니엄 극장으로 운영

▸ 오페라, 뮤지컬, 무용, 대중음악 콘서트 등 다목적 장르의 공연 상연

▸ 장르에 따라 적합한 음향 환경 조성이 가능한 음향설계(건축음향, 전자음향) 구비

▸ 운영방식 : 자체 공연기획 및 대관

구분			공연 수	공연횟수	비고
예술단	무용단	정기공연 <전통춤판>	1	9	무용
	뮤지컬단	상반기 정기공연 <베니스의 상인>	1	60	뮤지컬
	극단	쉽게보는 셰익스피어 시리즈	1	14	연극
	예술단 기획공연 계		3	83	
공연기획팀	기타 기획공연	그레이트 아티스트	1	60	대중음악
		디즈니 인 콘서트	1	14	대중음악
		그레이트 오케이스트라	1	5	오페라
	공연기획팀 기획공연 계		3	79	
대중문화팀	뮤지컬	뮤지컬 <그날들>	1	14	뮤지컬
		뮤지컬 <삼총사>	1	14	뮤지컬
		뮤지컬 <친구의 전설>	1	14	뮤지컬
		뮤지컬 <맘마미아>	1	14	뮤지컬
	콘서트	포스트팔론 내한공연	1	8	대중음악
		NCT DREAM	1	10	대중음악
	대중문화팀 기획공연 계		6	74	
공연 총 횟수			12	236	

- 중극장 연간 공연계획(안)

▸ 800석 규모의 중극장으로 운영

▸ 실험적인 복합장르 공연

▸ 이용방식 : 자체 공연기획 및 대관

구분			공연 수	공연횟수	비고
예술단	무용단	정기공연 <더 토핑>	1	42	무용
		해설이 있는 전막발레 해적	1	28	무용
		창작무용극 <폴리워터:감괘>	1	10	무용
	예술단 기획공연 계		3	70	
공연기획팀	기타 기획공연	필름 콘서트	1	14	대중음악
		영아티스트 시리즈	1	14	대중음악
		더레이블 콘서트	1	14	대중음악

구분			공연 수	공연횟수	비고
		국제아동청소년연극축제	1	15	연극
		헝가리 뮤직 나이트	1	15	대중음악
		신년음악회	1	1	오페라
	공연기획팀 기획공연 계		6	142	
대중 문화팀	뮤지컬	가족매직컬 <피노키오>	1	14	뮤지컬
		어린이 뮤지컬 <알쏭달쏭 캐치!티니핑>	1	15	뮤지컬
		뮤지컬 <구텐버그>	1	15	뮤지컬
		뮤지컬 <더 픽션>	1	5	뮤지컬
		뮤지컬 <신의 손가락>	1	5	뮤지컬
		뮤지컬 <할란카운티>	1	5	뮤지컬
		쇼 뮤지컬 <드림하이>	1	2	뮤지컬
	콘서트	실리카겔 콘서트	1	2	대중음악
		10cm 콘서트	1	4	대중음악
		스텔라장 콘서트	1	4	대중음악
		소란 콘서트	1	4	대중음악
		권진아 쇼케이스	1	4	대중음악
		류준열 팬미팅	1	1	대중음악
		이찬원 팬미팅	1	1	대중음악
		찾아가는 우리동네 북 콘서트	1	2	대중음악
		뽀로로 싱어롱쇼 콘서트	1	10	대중음악
	대중문화팀 기획공연 계		16	225	
공연 총 횟수			25	246	

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서

○ 셋째, 공유재산심의회에서 지적한 바와 같이, 서울시는 제2세종문화회관 주차장을 약 500대 규모로 계획하고 있으나 공연장, 전시장 등 다양한 시설을 동시에 운영할 경우, 실제 이용객을 모두 감당하기에 부족한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 2024년도 제4차 공유재산심의회 회의록(9.24) 발췌〉

○○○ 위원	(생략) …예산이 기존에는 1,300억 정도 되는 거를 취소하게 되면서 약4천억 이상 정도 되는 금액이 되다 보니까 그리고 굉장히 다양한 시설이 들어가는 계획에 비해서 주차 공간이 약500면 정도밖에 되지 않습니다. 그래서 주변 접근성이 좋지 않기 때문에 사람들이 차를 갖고 올 가능성이 굉장히 높은데 주차 댓수가 상대적으로 좀 작은 부분이 굉장히 우려스럽기는 하거든요. 물론 여의도공원이 위치가 좋고 그렇긴

	한데 어쨌든 이렇게 적합하지 않은 그런 부분에 대한 어떤 보완되는 게 좀 있으신지 궁금합니다.
○○○ 직원	저희가 사업 시행하면서 교통영향 평가를 받을 거고요. 거기서 적정 주차 댓수가 나오면 교통 계획을 단기적으로는 그렇게 하고, 장기적으로는 저희가 여의도 전체에 대한 공간계획 용역을 내년부터 시행을 할 겁니다. 장기적으로는 전체적으로 보행 동선도 확보를 하고 그렇게 구체화 할 계획을 가지고 있습니다.
	(생략)
○○○ 위원	아까 말씀 주셨듯이 <u>이게 계획이 변경될 예정이라고 하시니까 변경 전에 이 계획을 갖고 와서 또 이렇게 말씀을 하시는 게 조금 맞지 않는다라는 생각이 들거든요. 이후에 변경될 거니까, 보완될 거니까, 현재 그러면 이거는 가안인 거잖아요</u>. 일단은 아까 말씀드린 대로 접근성이 좋지 않아서 불편한 부분이 있어서 주차 공간이 많이 확보가 돼야 되는데, 공연장은 2천 석 이상 정도 되는데 주차 공간은 500대밖에 되지 않는 그런 부분들이 <u>사실 이후에 좀 더 보완이 된다 하더라도 지금 이런 심의에 올라올 때는 이미 어느 정도 좀 성숙된 계획이 올라와야 되는 것이 아닌가 생각합니다. 바뀔 거니까 괜찮을거다 라는 건 아니지 않나 싶은 생각이 들거든요</u>

○ 넷째, 타당성조사에서도 언급된 바와 같이 여의도 일대는 금융·상업시설이 밀집해 평소에도 교통 혼잡이 심각한바, 향후 대규모 공연 및 행사가 개최되면 차량과 인파가 더욱 집중돼 인근 도로와 교통체계 전반에 추가적인 부담이 가중될 우려는 없는지, 나아가 제2세종문화회관 이용자뿐 아니라 주변 도로 등 이용 시민에게 불편을 초래하는 것은 아닌지 면밀한 점검이 요망된다고 하겠음.

〈 ‘서울시 여의도 공원 재구조화 사업 타당성 조사’ 발간본('24.7) 발췌〉

(책자 97p)

제2세종문화회관으로 공연은 주로 평일 저녁 또는 주말에 이루어질 것으로 평일 저녁 시간일 경우, **퇴근시간 주변 교통 혼잡을 야기**할 수 있으며 **주말에도 교통 혼잡**뿐 아니라, 사업대상지 근방에 있는 **대형 교회의 집합 인구와 동시간대 이동**할 경우 교통 문제가 발생될 수 있음.

(책자 99p)

여의도공원 북단은 마포대교 남단과 연결되고, 출퇴근 시간 또는 주말에 **강변북로나 마포방면을 향하는 차량의 정체**가 심하므로, 서울시에서 계획한 여의도공원의 **구조적 개편과 기능적 개선을 위해서는 이후 발생될 교통문제를 위한 해결책이 우선시**되어야 함.

(책자 101p)

서울시에서는 여의도공원으로의 접근성 향상을 위한 방안으로 교통망 계획을 제시하였으나, 철도사업의 경우 착공이 지연되고 있고, 이에 따라 준공도 늦어지고 있으므로 본 사업의 준공시기인 **2028년 하반기의 교통 대책이 우선적으로 마련**되어야 함.

(책자 102p)

또한 **차량이 출입할 때에 통합환승센터 이용자와 보행자들이 충돌되는 부분에 대한 해결책이 필요**할 것으로 판단됨.

서울시의 계획에 따르면, 제2세종문화회관의 진입시에는 한방향으로만 가능하므로 문제는 없을 것으로 보이나, **공연 이후 동시에 유출되는 차량이 주차장 출구로부터 마포대교를 통과해 강북으로 진행할 시 차량의 정체를 해결할 신호시스템 등의 대책마련이 필요함**.

○ 다섯째, 여의도공원이 오랜 기간 시민의 휴식, 여가, 생태체험의 공간이었던 점을 고려할 때, 금번 재구조화 공사사업 추진 중에 공원 고유의 녹지·생태·휴식 기능이 현저히 훼손되지 않도록, 사업 추진 과정에서 시설 배치, 녹지 보전, 생태적 연계성 유지 등에 대한 충분한 보완책과 대안 마련이 필요하다고 하겠음.

○ 여섯째, 제2세종문화회관 건립을 제외한 여의도 공원 재조성 사업비로 667억원이 투입될 예정임에도 불구하고, 사업설명서에는 제2세종문화회관 건립 내용에 비해 공원 자체의 재조성·정비 내용이 구체적으로 제시되어 있지 않은바, 금번 여의도공원 재구조화 사업이 '제2세종문화회관 건립'을 위한 사업으로 보일 여지가 있으므로, 여의도공원 재조성 내용의 충분한 보완이 필요하다고 하겠음.

○ 일곱째, 본 관리계획안이 의결되더라도, 실제 착공 전까지 도시관리계획 변경(도시계획위원회, 여의도공원 : 근린공원→문화공원, 제2세종문화회관 부지 : 자연녹지지역→제3종일반주거지역), 공원조성계획 변경(도시공원위원회) 등 법령상 필요한 사전절차를 단계별로 충실히 이행해야 하는바, 현재 사업설명서 등에는 이러한 사전절차에 대한 구체적인 이행계획, 일정 등이 상세히 제시되어 있지 않아 실행과정에서 행정적·법적 리스크가 발생할 우려는 없는지, 사전절차 이행과정에서 당초 사업내용이 변경될 우려는 없는지 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

○ 결론적으로 제2세종문화회관 건립에 대한 경제적 타당성, 계획수립의 구체성(건립 후 운영계획 포함), 시민이용의 편의성 등에 대해서는 면밀한 검토가 필요하다고 사료되며,

- 사업대상지 중 공원 재조성 구역(제2세종문화회관 외 구역)의 구체적 조성계획은 "도시공원위원회" 심의 직전 구체화 될 예정이라는 점을 감안한 심사가 필요할 것으로 보여짐.

〈 여의도공원 재구조화 사업별 향후일정(안) 〉

구분	제2세종문화회관 건립	여의도공원 재조성
설계공모	’25.8. ~ 10.	’25.9. ~ 11.
기본 및 실시설계	’25.11. ~ ’26.12.	’26.1. ~ 12.
도시관리계획결정(변경) ※ 근린공원 → 문화공원 ※ 건축계획지(34,000㎡) 용도지역변경 :자연녹지지역→제3종일반주거지역	’26. 3. ~ 7. : 계획(안) 작성 ’26. 8. : 주민의견 청취 및 유관기관 부서협의 **’26. 9. : 도시계획위원회 심의** ’26.12. : 고시	
공원조성계획결정(변경) ※ 여의도 문화공원 조성계획 결정	’26. 3. ~ 7. : 계획(안) 작성 ’26. 8. : 주민의견 청취 및 유관기관 부서협의 **’26.10. : 도시공원위원회 심의** ’26.12. : 고시	
공사시행	’27.1. ~ ’29.12.	’27.1. ~ ’30.12.

※ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 추가 제출자료(6.16)

2 보라매병원 안심호흡기전문센터 건립(취득 2번)

○ 본 건은 보라매병원(동작구 신대방동 425) 옆에 위치한 구(舊) 동작구민회관 등(신대방동 722-1)을 안심호흡기전문센터로 신축(지상 2층. 지하 2층)하여 감염병 환자 치료와 서울시 감염병 대응능력을 강화하기 위한 것으로, 총 사업비는 790억 1천 9백만원(전액 시비, 토지비 제외) 규모임.

○ 본 건은 지난 제301회 정례회(2021.7.2.)에서 의회 의결을 받았으나, 물가상승 및 음압격리시설 특수성 반영 및 실시설계 결과('24.5.)에 따른 기준가격[1]이 100.6% 증액되어(393억 7천 9백만원 → 790억 1천 9백만원) 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제4항제4호)에 따라 변경계획안에 대해 의회 의결을 얻고자 하는 것임.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.** 1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우 2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우 3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우 **4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우.** 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

〈 사업 변경 개요 〉

○ **사업목적 및 용도** - 사업목적 : 감염병 전문센터 설치를 통한 서울시 감염병 대응능력 강화 - 용　　도 : 의료시설 ○ **위　　치** : 동작구 신대방동 722-1 ○ **사업기간** : '16.9월 ~ '28.12월 ○ **소요예산** : 79,019백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

1) "기준가격"이란 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

연 도	계	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
당 초	39,379	180	-	7,000	13,000	19,199	-	-	-	-
변 경	79,019	47	111	1,126	1,234	192	1,999	21,531	21,531	31,248

※ 기 편성예산 : 8,790백만원 〔'20년~'24년 본예산 12,035백만원, '23년 감추경 3,245백만원〕

- 집 행 액 : 2,710백만원 〔'20년~'24년 집행완료 / 설계비 24억, 기타 용역비 2억, 설계용역 보상비 1억 〕

○ **사업규모**

- 건물 : 7,230.87㎡ 〔(당초) 지하 3층, 지상 4층 → (변경) 지하 2층, 지상 2층〕 ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	층수	당 초		변 경	
			면적(㎡)	세부시설용도	면적(㎡)	세부시설용도
취득	건물 신축	계	9,597.00		7,230.87	
		지상4층	657.00	의료 지원시설/공조실	-	
		지상3층	1,920.00	일반음압 격리병실 (24병상)	-	
		지상2층	1,920.00	중환자음압 격리병실 (6병상) 및 각종 검사실	1,782.64	중환자 음압격리병실 (13병상), 지원시설
		지상1층	2,100.00	응급의료센터	1,608.81	일반음압 격리병실 (21병상)
		지하1층	1,000.00	중앙공급실/중앙창고/주차장	1,072.35	선별진료소, 외래진료부, 지원시설
		지하2층	1,000.00	기계·전기·공조실/주차장	2,767.07	지하주차장, 하역장, 기타공급부
		지하3층	1,000.00	기계·전기·공조실/주차장	-	

○ **기준가격 명세**

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 신축	동작구 신대방동 722	9,597.00	-	39,378,916
변경	취득	건물 신축	동작구 신대방동 722-1	7,230.87	-	79,019,578

○ **계약방법 : 설계공모**(설계), **공개경쟁입찰**(공사)

○ **추진근거 및 관련계획**

- 「공공보건의료에 관한 법률」 제7조(공공보건의료기관의 의무)
- 「감염병 예방 및 관리에 관한 법률」 제36조(감염병관리기관의 지정 등)
- 「서울특별시 감염병의 예방 및 관리에 관한 조례」 제12조(감염병관리기관의 지정 등)
- 「서울특별시 감염병전문센터 설치계획」(보건의료정책과-30654, '16.9.30)
- 「중장기계획 제8기 지역보건의료계획(2023~2026)」(2023.4.)

○ 시민건강국은 보라매병원 안심호흡기전문센터 건립을 통해 감염병 위기 시마다 반복되는 격리 병상 부족 해소, 공공의료 인프라 확충과 신종 감염병 발생시 신속한 진료 및 확산 방지 등을 위한 전문 인프라 확보를 통해 서울시 감염병 대응능력 강화 등을 기대하고 있음.

추진경위 및 향후계획

○ '06.09.30. : 서울특별시 감염병전문센터 설치계획 수립
○ '16.10.25. : 시 투자심사 완료〔조건부 추진〕
○ '20.09.17. : 공유재산심의회 완료〔조건부 적정〕
○ '21.02.24. : 도시관리계획변경 결정(안) 열람공고
○ '21.04.07. : 시 도시계획위원회 심의〔수정가결, 구역 면적변경〕

심의결과 - 수정가결

▸ 심의결과 : 수정가결
- 수정사항 : 도시계획시설(종합의료시설) 및 용도지역 변경범위
  • 종합의료시설(보라매병원): 24,523㎡ → 31,163㎡ (증 6,640㎡)
  • 공원(보라매공원): 415,141㎡ → 408,501㎡ (감 6,640㎡)
  • 용도지역 변경: 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(6,640㎡)
▸ 처리결과 : 반영하여 도시계획시설 및 용도지역 고시

○ '21.06.24. : 도시계획시설(종합의료시설) 및 용도지역 결정(변경) 및 지형도면 고시
○ '21.07.02. : '21년 제3차 수시분 공유재산관리계획〔원안가결〕
○ '21.07.22. : 시 투자심사(2단계심사)〔적정〕
○ '22.02.10. ~ '25.06.30. : 실시설계(건축관련 심의 및 인증 완료)
○ '22.04.19. : 신대방동 722에서 분할완료(신대방동 722-1)
○ '23.10. : 동작구 시설관리공단 및 구민회관 임시이전 완료
○ '23.12.26. : 동작구 공유재산심의완료〔동작구민회관 용도폐지 및 처분(멸실)〕
○ '24.05.30. : 실시설계 결과 총 사업비 증가에 따른 타당성 재조사 등 관련 절차 재이행으로 사업계획(사업비, 기간) 조정
○ '24.10.24. :(행정안전부) 타당성재조사 면제 협의 완료〔조건부면제〕

(행정안전부) 타당성재조사 협의 결과 - 조건부 면제

▸ 관련법령 : 지방재정투자사업 심사규칙 제13조
▸ 심사내용 : 총 사업비가 타당성조사대상 규모로 증가하여 대상이 되었으나 심사규칙 제13조제2항2호에 따라 면제 협의

▸ 심사결과 : 조건부 면제
- 사업 추진의 시급성, 총사업비 증가의 불가피성 등을 고려할 때 타당성 재조사 면제 가능
- 타당성재조사 면제 협의된 규모 내에서 사업 추진

○ ’25.02.21. : 시 투자심사 완료〔조건부 추진〕

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

▸ 사 업 명 : 보라매병원 안심호흡기전문센터 건립 사업
▸ 심사내용 : 투자심사 후 사업비 30% 증가에 따른 재 투자심사
▸ 심사결과 : 조건부 추진
- 시민의 이해도를 높일 수 있도록 명칭 변경 검토(시민입장)
▸ 처리계획 : 건립과 병행하여 보라매병원과 협의하여 추진할 계획임

○ ’25.05.08. : 공유재산심의회 완료〔적정(의견제시)〕

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 사 업 명 : 보라매병원 안심호흡기 전문센터 건립
▸ 심사내용 : 기준가격이 30% 초과하여 증가되어 취득 재심의
▸ 심사결과 : 적정(의견제시)
- 토지이용계획상 등록문화유산구역으로 지정되어 있는바 관계기관 부서와 협의 필요
▸ 처리계획 : 관계기관 부서와 협의하여 추진할 계획임

○ ’25.06. : 설계용역 준공
○ ’25.08. : 공사 및 건설사업관리용역 발주
○ ’25.10. : 시공자 및 감리자 선정
○ ’25.11. ~ ’28.12. : 공사 착공 및 준공(38개월)

위치도	조감도

○ 메르스(MERS), 코로나19 등 신종감염병이 주기적으로 발생하고 있음에도, 코로나19 대유행 시 병상 부족, 중증환자 및 특수환자 중심의 치료 인프라 미흡, 감염병 환자 검사시설 부족 등의 문제에 직면하여 신종감염병 환자에게 적정 치료를 제공하고, 지역사회 전파를 최소화하기 위한 별도의 전염병 전문 시설 건립의 필요성과 시급성은 있다고 하겠음.

※ "감염병"이란 제1급감염병, 제2급감염병, 제3급감염병, 제4급감염병, 기생충감염병, 세계보건기구 감시대상 감염병, 생물테러감염병, 성매개감염병, 인수공통감염병 및 의료관련감염병을 말함(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」((이하 "감염병예방법") 제2조제1호, 〈붙임 1〉 법정감염병 분류 및 종류 참조).

〈 2000년대 이후 발생한 신종 전염병 및 바이러스 현황 〉

병명	사스	신종플루	에볼라	메르스	COVID-19 (2025.5.25.기준)
확산국 수	32개국	129개국	4개국	24개국	216개 이상의 국가·지역
유행시기	2002년~2003년	2009년	2014년~2015년	2012년~2015년	2019년~
감염자	8,237명	2,558만명	8,396명	1,154명	7억 7,7950만명
사망자	755명	1만4천명	4,032명	471명	7,097,650명
치사율	9.3%	0.1%	48.1%	40.8%	0.9%

※ 출처 : 세계보건기구(WHO) 보고서(2015/2020)(http://www.who.int/immunization_monitoring/en/globalsummary/countryprofileselect.cfm); WHO, "WHO COVID-19 dashboard"(https://data.who.int/dashboards/covid19/cases?n=c, 최종방문 2025.6.13.)

※ WHO는 2020년 1월 30일 코로나19에 대한 국제적 공중보건 비상사태(PHEIC)[2]를 선언하였고, 2023년 5월 5일 코로나19에 대해 내려졌던 PHEIC를 해제하였고, 우리나라는 2023년 6월 1일 코로나19 위기 경보 수준을 '심각'에서 '경계'로 하향하였으며, 같은 해 8월 31일부터는 4급 감염병으로 전환되었음(질병관리청 보도자료, 2023년 5월 11일자 및 2023년 8월 23일자 참조). 하지만, 최근 중국, 태국, 대만 등 아시아 국가를 중심으로 코로나19 발생이 증가하고 있어, 우리나라에서도 여름철 코로나19 유행 가능성이 제기되는 상황으로, 정부는 협력병원 재가동 필요성을 검토하고 있음(뉴시스,

2) 'PHEIC((Public Health Emergency of International Concern)'는 국제적인 대응을 필요로 하는 대규모 질병에 대해 WHO가 발령하는 최고 수준의 조치를 말함.

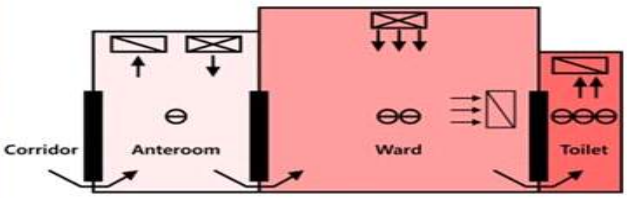
"올여름 코로나19 유행 가능성"…정부, 협력병원 재가동 검토, 2025년 6월 11일자 참조).

○ 시민건강국이 제출한 본 사업비의 주요 증액 사유는 실시설계('24.5.)에 따라 당초 사업계획에서 반영하지 못했던 음압격리병실 특수성 반영, 공기 적정성 심의('24.3.)에 따른 공사기간 증가(기존 24개월 → 변경 38개월, 14개월 증가), 물가상승 반영 등에 따른 것이라고 하고 있음.

- 그러나, 안심호흡기전문센터는 감염병을 전문으로 치료하는 센터로 음압격리병실은 필수적인 시설로 당초 사업계획에서도 계획하고 있던 것임에도, 음압격리병실 특수성 미반영에 따른 사업비 증액은 당초 치밀하지 못한 사업계획에 따라 사업비가 변경된 것은 아닌지, 공유재산의 효율적 관리 측면에서 사업기간 연장 및 공사비 증액의 적정성에 대해 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ '음압격리병실(Negative Pressure Isolation Room, NPIR)'은 병원에서 환자격리시 병실 사이의 오염을 막기 위해 음실압을 사용하는 격리병실로, 결핵, 홍역, 독감, 코로나19 등과 같은 공기를 매개체로 하는 감염병 확산을 막기 위한 필수 시설이며, 「감염병예방법 시행규칙」 제31조제1항제1호가목 및 별표 4의2에서 음압병실 설치·운영 기준을 정하고 있음.

〈 음압격리병실 〉



음압격리병실과 공기의 흐름

※ 출처 : 성민기, "음압격리병실", 기계설비신문, 2024년 12월 30일자 재인용.

○ 첫째, 당초 사업계획보다 2개 층 축소(당초 지하 3층, 지상 4층, 연면적 9,597㎡ → 변경 지하 2층, 지상 2층, 연면적 7,230.87㎡)하였음에도, 오히려 사업비는 100.6% 증액(당초 393억 7천 9백만원 → 변경 790억 1천 9백만원) 되었는바, 규모 감소가 감염병 전문센터의 필수적인 시설이나 안전성 등에 미치는 영향은 없는지, 당초 사업비의 세부적인 산출기초 부실에 기인하는 것은 아닌지, 향후에 감염병전문센터라는 특수성으로 공사비가 재차 추가될 여지는 없는지에 대하여 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 변경사항 비교 〉

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>변경 전</th><th>변경 후</th><th>증감</th></tr>
<tr><td rowspan="4">내 용</td><td>위치</td><td>신대방동 722</td><td>신대방동 722-1
※ 22.4.19. 신대방동 722에서 분할</td><td>위치 동일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">규모</td><td>- 부지 : 6,640㎡</td><td>- 부지 : 6,646㎡ (분할 완료)</td><td rowspan="2">연면적
2,366.13㎡
감소</td></tr>
<tr><td>- 연면적 : 9,597㎡ (지하3층/지상4층)
※ 210㎡ (연결통로)</td><td>- 연면적 :7,230.87(지하2층/지상2층)
※ 연결통로 포함</td></tr>
<tr><td>세부
내용</td><td><table><tr><th>구분</th><th>면적(㎡)</th><th>주요시설</th></tr><tr><td>지상
4층</td><td>657</td><td>교육시설/공조실</td></tr><tr><td>지상
3층</td><td>1,920</td><td><u>음압격리병실(24병상)</u></td></tr><tr><td>지상
2층</td><td>1,920</td><td><u>중환자음압 격리병실
(6병상)</u>/검사실/공조실</td></tr><tr><td>지상
1층</td><td>2,100</td><td>응급의료센터</td></tr><tr><td>지하
1층</td><td>1,000</td><td>공급실/중앙창고/
주차장</td></tr><tr><td>지하
2층</td><td>1,000</td><td>기계·전기·공조실/
주차장</td></tr><tr><td>지하
3층</td><td>1,000</td><td>기계·전기·공조실/
주차장</td></tr></table></td><td><table><tr><th>구분</th><th>면적(㎡)</th><th>주요시설</th></tr><tr><td>지상
2층</td><td>1,782.64</td><td><u>중환자 음압격리병실
(13병상),</u> 지원시설</td></tr><tr><td>지상
1층</td><td>1,608.81</td><td><u>일반음압격리병실
(21병상)</u></td></tr><tr><td>지하
1층</td><td>1,072.35</td><td>선별진료소, 외래진료부,
지원시설</td></tr><tr><td>지하
2층</td><td>2,767.07</td><td>지하주차장,
하역장, 기타공급부</td></tr></table>
- <u>응급의료센터와 수술실을 본관 시설(기존 시설)을 이용하고 교육시설을 축소하는 것으로 변경</u></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">사업비
(백만원)</td><td>총 사업비 : 39,378백만원</td><td>총 사업비 : 79,019백만원</td><td>증
39,641백만원</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td>’16.10. ~ ’25.12.</td><td>’16.10. ~ ’28.12.</td><td></td></tr>
</table>

- 또한, 동 사업의 사업비 산출내역을 살펴보면, 공사비 중 설비는 당초 사업비의 316.3% 증가(당초 48억 4천만원 → 변경 201억 4천 8백만원)하였고, 전기는 당초 사업비의 263.3% 증가(당초 24억 2천만원 → 87억 9천만원) 하였는바, 이는 당초 사업비의 세부적인 산출기초 부실에 따른 것이며, 변경 사업비 중 의료장비 및 운영비(45억 9천 7백만원)는 세부적인 산정방식이 없이 포괄적으로 사업비를 편성하고 있는바, 세부적인 산출기초에 따른 구체적인 사업비 편성이 필요하다고 하겠음.

〈 사업비 산출내역 〉

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)
총 계		①+②+③+④	**39,378,916**	①+②+③+④	**79,019,578**
공사비		소 계(①)	**30,008,522**	소 계(①)	**65,056,725**
	건 축	9,597㎡ × 3,026 × 33%	9,680,174	7,231㎡ × 8,997 × 34.2%	22,276,958
	설 비	9,597㎡ × 3,026 × 16%	4,840,087	7,231㎡ × 8,997 × 30.9% (기계소방포함)	20,148,084
	전 기	9,597㎡ × 3,026 × 8%	2,420,044	7,231㎡ × 8,997 × 13.5% (전기소방포함)	8,791,888
	통 신	9,597㎡ × 3,026 × 8%	2,420,043	7,231㎡ × 8,997 × 6.8%	4,401,115
	토 목	9,597㎡ × 3,026 × 33%	9,680,174	7,231㎡ × 8,997 × 11.8%	7,695,175
	기 타	210㎡ × 4,610 (연결통로설치비용)	968,000	조경, 폐기물 처리비 등	1,743,505
용역비		소 계(②)	**3,856,086**	소 계(②)	**9,125,577**
	기본조사 용역	-	-	도시관리계획(변경)결정용역 소규모지하안전영향평가 소규모재해영향평가 설계의도구현비	283,000
	실시설계 용역	6.23%[제3종(복합) 및 녹색인증 등 요율 적용]	1,899,530	설계용역 계약금액 적용 인증관련 설계업무대가,철거설계비,설계VE 등 관련 비용 포함	2,442,577
	감리 용역	6.52%(예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 적용)	1,956,556	건설기술심의, 공기적정성심의 결과를 반영한 공사기간(38개월)을 기준으로 산정	6,400,000
기타		소 계(④)	**5,514,308**	소 계(④)	**4,837,276**
	시설부대비	0.23%(예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침 적용)	69,020	- 부가세를 제외한 공사비(59,142백만원) 기준, 직선보간법을 적용하여 요율 산정 : 0.23% - 2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 세부지침(기획재정부) - 부가세 제외 공사비 × 기준요율 × 부가세(10%) = 59,142백만원	149,629

구 분		당초		변경	
		산출기초(천원)	금액(천원)	산출기초(천원)	금액(천원)
				× 0.23% × 1.1(부가세)	
	설계공모비	※ 건축설계공모 운영지침	100,000	설계공모 완료	90,000
	도시관리계획용역	※ 용역계약금액 적용	67,600	용역비에 포함	
	교통영향평가	교통영향평가 대상사업	50,000	용역비에 포함	
	의료장비 및 운영비	음압격리병동 및 응급의료센터내 의료장비구입 및 개원전 운영비	4,597,276	의료장비구입비 포함	4,597,647
	철거비 및 철거 설계비	3,023.6㎡ × 73.7(천원/㎡)	222,839	공사비에 포함	
	각종 부가세 등	용역비 등 부가가치세	407,573	용역비에 포함	

○ 둘째, 동 사업은 총 사업비 증가로 관련 법령(「지방재정투자사업 심사규칙」 제13조 제1항제2호)에 따라 타당성 재조사 대상이나 행정안전부와 "타당성재조사 면제 협의" 결과('24.10.24.) "타당성재조사 면제 협의된 규모 내에서 사업 추진"하라는 조건부 면제를 받아 총 사업비 854억원(토지비 64억원, 사업비 790억원) 규모 내에서만 사업을 추진할 수 있는바, 사업비가 추가되지 않도록 하는 노력이 요망된다고 하겠음.

(행정안전부) 타당성재조사 협의 결과 - 조건부 면제

▶ 관련법령 : 지방재정투자사업 심사규칙 제13조
▶ 심사내용 : 총 사업비가 타당성조사대상 규모로 증가하여 대상이 되었으나 심사규칙 제13조제2항2호에 따라 면제 협의
▶ 심사결과 : 조건부 면제
- 사업 추진의 시급성, 총사업비 증가의 불가피성 등을 고려할 때 타당성 재조사 면제 가능
- 타당성재조사 면제 협의된 규모 내에서 사업 추진

「지방재정투자사업 심사규칙」(행정안전부령 제464호) 제13조(타당성 재조사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 대해서는 타당성조사 전문기관에 타당성 재조사를 의뢰해야 한다.
2. 총사업비가 다음 계산식에 따라 산정한 금액을 초과하여 증가(투자심사 후 물가인상분 및 공익사업의 시행에 필요한 토지 등의 손실보상비 증가분은 총사업비에서 제외한다)한 사업

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

② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 대해서는 타당성 재조사를 의뢰하지 아니할 수 있다.
1. 부처간 협의를 거쳐 총사업비가 늘어난 사업
2. 시급성이 요구되는 사업으로 투자심사 후 총사업비의 증가와 관련하여 행정안전부장관과 협의를 거친 사업

○ 셋째, 동 사업은 2025년 제2차 공유재산심의회에서 "적정"이었으나 "토지이용계획상 등록문화유산구역으로 지정되어 관계기관 부서와 협의 필요"하다는 의견제시가 있었는바, 사업 대상지가 등록문화유산구역[3]으로 안심호흡기 전문센터 건립 공사 진행에서 국가등록문화재인 현(現) 동작아트갤러리(서울 구 공군사관학교 교회)가 훼손되지 않도록 관계기관과 충분한 협의를 통하여 공사가 진행되도록 하여야 할 것임.

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

▸ 사 업 명 : 보라매병원 안심호흡기 전문센터 건립
▸ 심사내용 : 기준가격이 30% 초과하여 증가되어 취득 재심의
▸ 심사결과 : 적정(의견제시)
- 토지이용계획상 등록문화유산구역으로 지정되어 있는바 관계기관 부서와 협의 필요
▸ 처리계획 : 관계기관 부서와 협의하여 추진할 계획임

< 동작구 신대방동 722-1 토지이용계획>

소재지	서울특별시 동작구 신대방동 722-1번지		
지목	공원 ?	면적	6,646.9 ㎡
개별공시지가(㎡당)	연도별보기 RE3 한국부동산원 부동산 공시가격 알리미		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구등	도시지역 , 제2종일반주거지역 , 종합의료시설	
	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<[illegible] 공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 등록문화유산구역(2019-03-11)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	

※ 출처 : 토지이음(https://www.eum.go.kr)-토지이용계획, 최종방문 2025.6.13.

3) "등록문화유산구역"은 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 국가유산청장이 등록한 문화재 구역임.

국가등록문화유산

서울 구 공군사관학교 교회

분 류	등록문화유산 / 기타 / 종교시설
수량/면적	1동(등록면적 462㎡) *종탑 포함
지정(등록)일	2019.03.11
소 재 지	서울특별시 동작구 여의대방로20길 33 (신대방동, 보라매공원) 722
시 대	1960년대
소유자(소유단체)	서울특별시장
관리자(관리단체)	동작구청장

※ 현) 동작아트갤러리 건물은 국가등록문화유산으로, 「서울 구 공군사관학교 교회」로 1964년 건축가 최창규가 설계하였고, 옛 공군사관학교의 역사를 상징적으로 보여주고 있고, 급경사로 디자인된 지붕형태와 수직성을 강조한 내부 공간 등이 당시 일반적인 교회건축의 형식에서 벗어난 독특한 건축기법으로 의미가 있음(국가유산청 국가유산포털(https://www.heritage.go.kr/) 참조).

○ 넷째, 안심호흡기전문센터는 감염병을 위한 전문시설로 당초 사업계획에 대한 서울공공투자관리센터('16.10)의 타당성 검토의견에서도 "해당 시설에 대해 추후 감염병관리기관으로 지정·운영 가능하도록 협의가 필요하고, 권역별 감염병병원 지정 시 설립비용 및 운영비용 등에 상당한 비용지원이 이루어지는 만큼 서울시 부담을 줄이기 위한 노력이 요구된다"고 하였는바, 향후 과도한 재정수요를 고려하여 국고 보조 건의 등 지속적이고 다각적인 재원 마련 노력이 요망된다고 하겠음.

※ 「감염병예방법」 제8조의2에서 감염병병원, 제36조 및 제37조에서 감염병관리기관의 지정 등을 규정하고 있으며, 또한, 같은 법 시행령 제1조의4제2항 및 별표 1의2의 감염병전문병원 지정기준을 살펴보면, 일반음압격리병상은 30개 이상, 중환자음압격리병상은 일반 음압격리병상 개수의 100분의 20 이상, 인력은 감염병 관련 분야의 전문의 2명 이상, 체외막산소공급기를 다룰 수 있는 있는 전문의 또는 중환자 관련 분야 전문의 1명 이상을 포함한 4명 이상의 전문의, 8명 이상의 간호사 등임(〈붙임 2〉 관련 법률 참조).

○ 다섯째, 서울공공투자관리센터 타당성 검토('25.2.) 의견에서 ① 연면적이 감소(△2,366.13㎡, 25%)하므로 운영에 문제가 없는지 여부, ② 의료시설 면적 감소하였으나 인력은 증가할 계획으로 이에 대한 적정성 여부, ③ 운영 계획을 평상시와 위기 시로 구분하여 구체화할 필요(특히, 위기 시 공간 활용 매뉴얼, ex. 감염·청결구역 구분을 위한 문 개폐 방범 및 밀폐성능, 사용 엘리베이터 구분 등)을 구체화할 필요), ④ 공사비 단가(8,997천원/㎡)가 서울시 공사비 가이드라인의 병원 단가(5,257천원/㎡)보다 약 1.7배 수준으로 건축·토목비용 절감하기 위한 추가적인 노력 필요, ⑤ 의료장비 및 운영비(45억 9천 7백만원)의 포함 내역과 금액 적정성 검토가 필요하다고 지적하고 있는바, 관련 지적사항이 해소되었는지에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 동 사업대상지는 지형여건상 높은 토압에 대한 대응이 필요하고, 음압 관련 기계·환기설비로 인해 비용이 높을 수 밖에 없는 상황이나, 「경남권 감염병 전문병원 구축 사업계획 적정성 재검토」(KDI PIMAC, 2024)의 음압시설 공사비 단가는 8,599천원/㎡ 수준이었다고 함.

○ 마지막으로, 건물 철거와 터파기 공사, 센터와 보라매병원 연결을 위한 연결통로(센터 2층과 보라매병원 5층) 공사 중에는 진동·소음과 비산먼지 발생 등으로 인해 입원환자나 인근 주민들의 민원이 예상되는바, 안심호흡기센터 건립 과정의 원활한 추진을 위해 환자와 주민들의 불만을 최소화하기 위한 소통 창구와 민원해소 방안 마련도 필요하다고 하겠음.

2 서서울문화플라자 조성(취득목록 2번)

○ 본 건은 강서구 내발산동(743) SH공사 소유의 나대지를 매입(10,017.60㎡)하여 공공도서관·생활체육시설·서울형키즈카페 등 문화·체육·복지 복합시설인 "서서울문화플라자"를 신축(지하 1층/지상 3층, 12,003.50㎡)하려는 것으로, 총 사업비는 915억 9천만원(전액 시비, 부지 매입비 포함) 규모임.

※ 당초 동 사업은 「권역별 시립도서관 건립계획('19.8.13.)」에 따라 서울도서관 분관으로 서남권 강서 특화(과학·환경) 도서관을 건립할 계획이었으나 생활밀착형 복합문화시설 선호 증가 및 지역주민 요구 등에 따라 복합문화시설(도서관 및 문화체육시설 포함)을 건립하게 되었음.

〈 사업 개요 〉

○ **사업목적 및 용도**

- 사업목적 : 시민 대상 복합 서비스 제공을 위한 공공도서관·생활체육시설·서울형 키즈카페 등 문화·체육·복지 복합시설 건립 추진
- 용　　도 : 문화·체육시설

○ **위　　치** : 강서구 내발산동 743

○ **사업기간** : '20.1월 ~ '29.12월

○ **소요예산** : **91,590**백만원* 〈시비 100% / 균형발전특별회계〉

연　도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	3,692	9,365	20,489	24,796	33,248

※ 기 편성예산 : 없음　　*개관준비비 미포함(2029년 이후, 1,761백만원)

○ **사업규모**

- 토지 : 10,017.60㎡ 〔지목 : 대, 현황 : 나대지〕 ※ 소유자 : 서울주택도시공사
- 건물 : 12,003.50㎡ 〔지상 3층, 지하 1층〕 ※ 신축예정

층 별		면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
합 계		12,003.50	
제1동	소 계	6,943.50	업무관리공간, 문화교육공간, 일반자료공간 등
	지상3층	1,666.80	업무관리공간, 문화교육공간, 일반자료공간 등
	지상2층	1,666.80	일반·어린이자료공간 등
	지상1층	1,666.70	키즈카페, 어린이자료공간 등
	지하1층	1,943.20	문화공간, 주차장 등

제2동	소 계	5,060.00	다목적체육관, 다목적실 등
	지상3층	1,118.00	다목적체육관, 다목적실 등
	지상2층	1,118.00	헬스장·GX실, 업무공간 등
	지상1층	1,273.00	수영장·탈의실·샤워실 등
	지하1층	1,551.00	수영장 설비, 주차장 등

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	강서구 내발산동 743	10,017.60	3,773	37,796,405
	건물 신축		12,003.50	-	62,006,000

○ **계약방법 : 〈토지〉 협의매입 / 〈신축〉 공개경쟁입찰**

○ **추진근거**

- 「도서관법」 제29조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제4조
- 「서울특별시 도서관 및 독서문화 진흥 조례」 제4조
- 「서울특별시 아동의 놀이권 보장을 위한 조례」 제7조의2
- 서서울문화플라자 조성 기본계획(행정1부시장방침 제28호, '23.2.26.)

○ 강서구는 서울시 자치구 중 인구가 3번째로 많고, 중·대형 문화·체육 시설이 부족한 지역으로, 문화본부는 문화(도서관)·체육(생활체육시설)·복지(서울형 키즈카페) 서비스를 제공할 수 있는 복합시설 건립을 통하여, 서울시민의 지식문화 욕구 충족, 건강권 증진 및 아동의 놀이권을 제고하는 등 시민들의 삶의 질 향상에 기여할 것으로 기대하고 있음.

추 진 경 위

○ '20.01.30 : 서남권(강서) 시립도서관 건립 기본계획(안) 수립

○ '20.04. ~ '21.05. : 사전절차(LIMAC 타당성조사, 시 투자심사)

○ '21.09. ~ '22.08. : 부지활용방안(복합화) 관련 요구 제기 및 관계기관(부서) 의견수렴

○ '22.09. ~ '22.12. : 복합시설 조성 기본구상 및 타당성조사 연구용역

○ '23.02.26. : 서서울 문화플라자 조성 기본계획(안) 수립

○ ’23.06. ~ ’24.01. : 한국지방행정연구원 타당성 조사

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.35, NPV -91,784백만원
- 재무성 : 운영수지비율 25.1%
- 정책적 타당성
  - (법·제도적 부합성, 사업의 준비정도·추진의지) 관련 법령·계획에 부합하게 추진, 추진의지가 높은 수준이나 세부적 시설계획의 보완이 필요
  - (지방재정에 대한 영향) 연차별 투입예산의 조정 필요. 재정부담 대비 운영 효율화 등 대응 필요
  - (지역사회 및 주민수용성) 복합시설에 대한 주민 선호 존재
- 종합결과
  - 서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설을 건립하는 사업으로, 유사시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등 고려

○ ’24.05.09. : 공유재산심의회 완료〔적정(의견제시)〕

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- 심사결과 : 적정(의견제시)
  - 시설 이용자 간 편의를 고려한 설계를 실시하고, 기능이 중복되는 인근 공공도서관 활용방안이 필요함
- 처리계획 : 향후 설계용역 및 운영계획 수립과정에 반영

○ ’24.05.09. : 시 투자심사 완료〔재검토〕

시투자심사 결과 - 재검토

- 심사결과 : 재검토
  - 사업부지 활용도 제고 방안 마련
  - 생활체육시설 조성 관련 자치구 재원 조달 및 운영방안 검토 필요

○ ’24.08.14. : 시 투자심사 완료(재상정)〔조건부 추진〕

시투자심사 결과 - 조건부 추진

- 심사결과 : 조건부 추진
  - 시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련할 것
- 처리계획
  - 설계 완료 후 시설의 규모가 확정되면 착공 전 자치구와 시설운영에 대한 협약을 체결할 계획으로, 체육시설은 자치구에서 재원을 마련하여 자체 운영한다는 사항을 협약에 포함

○ ’25.01. : 운영방안용역, 국제설계공모, 기본·실시설계, 토지매입 협약

○ ’26.10. : 공사발주 및 착공

○ ’29.12. : 준공

■ 조감도 및 현장사진

○ 2024년 9월 기준으로 강서구는 인구가 많은 자치구이며(56만3천여명), 강서구는 소규모 도서관 위주로 대형도서관이 부족(작은도서관 비중 84%)하고,[4] 생활체육관 및 수영장은 3개소, 서울키즈카페는 소규모(161㎡) 1개소에 불과해,[5] 문화(도서관)·체육(생활체육시설)·복지(서울형 키즈카페) 서비스를 제공할 수 있는 복합시설 건립을 통해 주민들에게 부족한 서비스를 제공한다는 측면에서는 의미있다고 하겠음.

〈 서울시 주요 자치구별 인구 〉

(단위 : 명, 2024년 9월 30일 기준)

인구수 많은 순				인구수 적은 순			
지역	인구수	남자	여자	지역	인구수	남자	여자
송파구	657,991	315,479	342,512	중 구	131,589	63,248	68,341
강남구	564,280	269,671	294,609	종로구	150,011	71,561	78,450
강서구	**563,515**	269,481	294,034	용산구	218,370	105,220	113,150
노원구	498,358	238,562	259,796	금천구	239,577	120,697	118,880
관악구	496,469	248,279	248,190	성동구	282,385	136,194	146,191

※ 서울특별시, 『2024년 3/4분기 서울특별시 등록인구통계(2024.9.30. 기준)』, 3면 재인용.

4) 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 152면 참조.

5) 강서구에는 서울형 키즈카페는 발산1동에 12명을 수용할 수 있는 1개소가 있으며, 민간에서 운영하고 있는 키즈카페는 18개소가 있음(한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타당성조사』, 2024.1., 159면 참조).

〈 강서구 공공도서관 현황 〉

시설명		위치	연면적(평)	이격거리(㎞)	주요시설	준공연도
1	강서도서관	등촌동	1,214	2.8	자료실, 학습실, 강의실 등	1983
2	등빛도서관	등촌동	690	1.6	자료실, 일반열람실, 문화강좌실, 독서토론실 등	2012
3	우장산 숲속도서관	화곡동	182	1.2	자료실, 학습열람실, 프로그램실, 북카페 등	2009
4	푸른들 청소년도서관	가양동	214	1.07	자료실, 독서토론실, 세미나실 등	2008
5	가양도서관	가양동	689	3.3	자료실, 열람실, 강의실 등	2015
6	곰달래도서관	화곡동	528	3.1	자료실, 열람실, 멀티미디어실, 북카페 등	2013
7	강서 영어도서관	화곡동	164	3.4	영어자료실, 강의실, 멀티미디어실 등	2012
8	길꽃 어린이도서관	방화3동	175	3.7	유아·아동자료실, 문화강좌실 등	2007
9	꿈꾸는어린이 도서관	염창동	259	3.9	어린이자료실, 멀티미디어실 등	2008
10	강서구통합 신청사내도서관	마곡동	439	1.02	-	2026 (예정)

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타탕성조사』, 2024.1., 480면 재인용.

〈 강서구 소재 체육시설 현황 〉

시설명		위치	연면적(평)	수영장	주요시설	준공연도
1	강서구민 올림픽체육센터	등촌3동	3,436	25m×7레인	수영장, 체육관, 에어로빅장, 체력단련장 등	2000
2	공항동 문화체육센터	공항동	554	25m×6레인	수영장	2004
3	마곡 레포츠센터	마곡동	1,234	25m×6레인	수영장, 체육관, 세미나실 등	2006

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타탕성조사』, 2024.1., 481면 재인용.

○ 다만, 사업부지의 대중교통 접근성 개선 필요, 조속한 토지매입에 따른 예산의 절감, 효율적인 토지이용, 도서관의 특화전략 마련 여부, 체육시설의 운영계획 차별화, 자치구의 체육시설 운영에 따른 운영비 부담 명확화 여부, 각 기능별 운영주체 상이(서울시: 도서관, 키즈카페, 강서구: 생활체육센터)로 연계운영 어려움 해소 여부 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 먼저, 본 건의 사업부지 주변은 아파트 단지 및 단독주택단지 등 주거밀집 지역이고, 인근에 공원, 13개 학교들이 위치하고 있어 복합 문화체육시설 입지로는 적절하나, 부지 인근에 8개의 버스정류장이 있으나 지하철역(5호선 마곡역, 발산역, 우장산역)은 사업부지 반경 1㎞, 도보로 15~20분 소요되는바, 대중교통 접근성은 상대적으로 부족하므로, 대중교통 접근성 개선이 필요하다고 하겠음.

■ 위치도

○ 둘째, 본 건 사업대상지(내발산동 743)는 발산택지개발지구[6] 내 장기간 방치된 유휴부지이며, 문화·체육시설(제1종지구단위계획구역) 지구로 SH공사가 소유하고 있는 토지로, 관련 법령(「택지개발업무처리지침」 제22조제1항 및 제8항)에 따라 조성원가(169억5백만원)와 2026년 토지매입 계약체결(예정)에 따른 가산이자(126억7천9백만원)를 포함한 토지매입비를 295억 8천 4백만원으로 산정하고 있으나, 토지매입 시기를 앞당겨 가산이자를 줄이는 노력이 요망된다고 하겠음.

〈 사업부지 조성원가 산정 〉

구 분	원가(원/㎡)	면적(㎡)	원가격(백만원)
조성원가	1,687,608	10,017	**16,905**

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타탕성조사』, 2024.1., 257면 재인용.

6) "발산택지개발지구는 강서구 내발산동 일대로 총면적 600,321.7㎡으로 2002년 발산택지개발지구로 지정되어 2009년 준공이 완료되었음.

〈 총사업비용 용지보상비 산정 〉

구 분	준공년도	2년 경과시점	공급년도(예정)	가산이자(백만원)	매입가격(백만원)
가산이자	2009	2011	2026	12,679	29,584

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타탕성조사』, 2024.1., 257면 재인용.

「택지개발업무처리지침」 ① 사업시행자가 개발된 택지를 공급 하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다. 이 경우 조성원가가 감정평가액을 초과하는 경우에는 감정평가액으로 공급할 수 있으며, 조성원가가 확정되기 전 공급계약을 체결하는 경우에는 계약 당사자간 동의하에 추정조성원가를 기준으로 계약을 체결할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제6항까지의 규정에도 불구하고 택지개발사업 준공 후 2년이 경과한 경우에 미분양 택지중 조성원가로 공급되는 택지에 대하여는 2년이 경과한 날부터 계약체결일까지 민법상 이자를 가산하여 공급할 수 있다.

[별표 3] 택지공급가격기준

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도권、부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	ㅇ 임대주택건설용지			
	- 60㎡ 이하 임대주택건설용지	、수도권 : 60(85) 、부산권 : 60(80)	60(80)	60(70)
	- 60㎡초과 85㎡이하 임대주택 건설용지	、수도권 : 85(100) 、부산권 : 80(90)	70(90)	60(80)
	ㅇ 공립학교용지(공립 유치원、초、중、고)	무상	무상	무상
조성원가 수준	ㅇ 공공용지	100	100	100
	ㅇ 협의양도인택지(단독주택건설용지)	、수도권 : 감정평가액 、부산권 : 110	110	110
	ㅇ 사립학교용지(초、중、고)	100	100	110

○ 셋째, 동 사업대상지는 관련 법령(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 제85조, 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 및 제48조)에 따라 법정 건폐율은 60%, 용적률은 200% 이하이나 사업계획서상 건폐율은 29.26%, 용적률은 84.96%로 법정 기준 50%에 미치지 않는바, 효율적인 토지이용을 위해 추가적인 공간 계획 및 변경이 필요한 것은 아닌지 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 이와 관련하여 문화본부는 야외공간을 공원 등으로 활용하기 위해 건폐율 및 용적률을 낮게 계획한 것이라고 하고 있음.

※ 또한, 동 사업대상지는 인근에 김포공항이 위치하고 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항제5호나목의 중요시설물보호지구(공항)으로 「공항시설법」에 따른 건축고도제한을 받고 있어, 대상지는 「공항시설법」상 수평표면지역으로서 수평표면의 높이는 김포공항 활주로 중심선의 끝 높이 중 가장 높은 점을 기준으로 수직상방 45m로 설정되므로, 지상 3층 규모는 건축 제한 내의 규모로 적정하다고 하겠음.

〈 사업대상지 개요 〉

서서울 문화플라자 조성사업			
대지위치	서울특별시 강서구 내발산동 743번지		
규모	지하 1층 / 지상 3층	**대지면적**	10,017.6㎡
연면적	12,003.7㎡ / 8,510.1㎡	**건축면적**	2,941㎡
건폐율	**29.36%** **법정 : 지구단위계획 60% 이하**	**용적률**	**84.96%** **법정 : 지구단위계획 200% 이하**

※ 한국지방행정연구원, 『서서울 문화플라자 조성사업 타탕성조사』, 2024.1., 29면 재인용.

〈 현행 토지이용계획(2024년 11월 6일 검색결과)〉

기본정보 | 토지정보 | 건축물정보 | 토지이용계획 | 개별공시지가

토지소재지		지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 강서구 내발산동		743	대	10017.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 제1종지구단위계획구역(문화체육시설), 도로(접합)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항				

※ 일사편리, 서울 부동산정보조회 시스템(https://kras.seoul.go.kr/), 2024년 11월 6일.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정) ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

5. 보호지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법 제77조제1항 및 제2항에 따른 건폐율은 다음 각 호의

범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다.

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다

「서울특별시 도시계획 조례」 제44조(용도지역 안에서의 건폐율) 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

4. 제2종일반주거지역: 60퍼센트

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트

「공항시설법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. "장애물 제한표면"이란 항공기의 안전운항을 위하여 공항 또는 비행장 주변에 장애물(항공기의 안전운항을 방해하는 지형·지물 등을 말한다)의 설치 등이 제한되는 표면으로서 대통령령으로 정하는 구역을 말한다.

「공항시설법 시행령」 제5조(장애물 제한표면의 구분) ② 장애물 제한표면의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공항시설법 시행규칙」 제4조(장애물 제한표면의 기준) 「공항시설법 시행령」 (이하 "영"이라 한다) 제5조제2항에 따른 장애물 제한표면의 기준은 별표 2와 같다.

[별표 2] 장애물 제한표면의 기준(제4조 관련)

2. 장애물 제한표면 종류별 설정기준

나. 수평표면(비행장 및 그 주변의 위쪽에 수평한 평면을 말한다. 이하 같다)

3) 수평표면의 높이는 각 활주로 중심선의 끝(수상비행장 및 수상헬기장에서는 착륙대) 높이 중 가장 높은 점을 기준으로 수직상방 45미터로 한다.

○ 넷째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토('24.8.) 의견에서, 먼저, "사업부지 영향권인 2㎞ 내에 소규모이지만 다른 도서관(우장산숲속도서관, 푸른들 청소년도서관)이 위치하고, 도서관 접근지표가 상대적으로 낮은 지역이 아니므로 중복을 최소화하기 위한 특화전략이 요구된다"고 하였는바, 기존 도서관과의 명확한 차별성과 특화전략을 갖추었는지, 중복투자에 따른 예산의 효율적 사용에 저해될 소지는 없는지에 대해서도 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 다음으로, “수영장 등 공공체육시설은 인근 유사시설(수영장 포함 체육시설)과의 거리와 강서구의 접근지표를 고려할 때 추가 공급은 적정하나, 배드민턴장 등 일부 프로그램이 대상지 인근 공공체육시설과 중복 여지가 있으므로 수요 등을 고려한 구체적인 운영계획 마련이 필요하다”고 지적하고 있는바, 다른 체육시설과의 운영계획 상의 차별화 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

서서울문화플라자 인근 도서관 현황	인근 공공체육시설(수영장) 현황

○ 다섯째, 시 투자심사(’24.8.)에서는 동 사업은 서울시가 부지를 매입해서 전액 시비로 “서서울문화플라자”를 건립하는 시립 시설임에도 체육시설만 자치구가 운영하며, 운영비를 부담하는 것이 문제가 될 수도 있는바, “시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담 내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련”하라는 ‘조건부 추진’으로 심사되었는바, 관련 지적사항 해소 계획에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

시투자심사 결과 – 조건부 추진

▸ 심사결과 : 조건부 추진
  – 시·구 간 협약 등을 통하여 구의 운영경비 부담내용을 명확히 할 수 있는 방안 마련할 것
▸ 처리계획
  – 설계 완료 후 시설의 규모가 확정되면 착공 전 자치구와 시설운영에 대한 협약을 체결할 계획으로, 체육시설은 자치구에서 재원을 마련하여 자체 운영한다는 사항을 협약에 포함

〈 서서울문화플라자 세부시설 운영주체 〉

주요시설	세부시설 및 운영계획	운영주체
시립도서관	- 서남권 거점도서관으로 대표도서관의 정책과 서비스 실행·확산, 지역도서관과의 네트워크 형성, 콘텐츠 공유 및 직원교육 실시 - 자료실, 문화교육공간, 업무관리공간 등	서울시
서울형 키즈카페	- 안전한 실내 놀이시설 조성하고 보육교사를 배치하여 안심 돌봄 제공 - 어린이 놀이공간, 부모휴게공간 등	
생활체육시설	- 생활체육 정규강좌 및 운동처방, 자율 이용자 위한 공간대여 등 - 수영장, 헬스장, 다목적체육관, 풋살장 등	강서구 (운영비 부담 포함)
야외공간	- 야외 녹지공간 조성, 독서정원 및 실외 체육시설, 어린이 놀이시설 등 설치하여 다목적 활용	서울시·강서구

※ 문화본부, 2024년 10월 25일 별도 설명제출자료 재인용.

- 또한, 한국지방행정연구원 타당성 조사('23.6. ~ '24.1.) 결과에서 "서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설 건립하는 사업으로, 유사 시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등을 고려"하라고 하였으나, 운영 주체가 다를 경우 인근 유사 시설과의 차별화를 위한 연계 운영 등에는 어려움이 있으므로, 연계 운영이 가능할 수 있는 운영주체 및 방식 등에 대하여도 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

타당성조사 결과

- 경제성 : B/C 0.35, NPV -91,784백만원
- 재무성 : 운영수지비율 25.1%
- 정책적 타당성
  - (법·제도적 부합성, 사업의 준비정도·추진의지) 관련 법령·계획에 부합하게 추진, 추진의지가 높은 수준이나 세부적 시설계획의 보완이 필요
  - (지방재정에 대한 영향) 연차별 투입예산의 조정 필요. 재정부담 대비 운영 효율화 등 대응 필요
  - (지역사회 및 주민수용성) 복합시설에 대한 주민 선호 존재
- 종합결과
  - 서울시민 대상의 다양한 문화·체육 서비스 제공을 위해 복합문화시설을 건립하는 사업으로, 유사시설과 차별화될 수 있도록 특화 서비스 제공 및 도서관·체육시설·키즈카페 이용자의 편의를 고려한 연계 이용방안 등 고려

○ 마지막으로, 동 사업의 수지전망을 살펴보면, 수입분야(도서관 강좌프로그램·시설대관료, 체육시설 이용료·수강료, 키즈카페 이용료)는 연간 15억 6천 1백만원이고, 지출분야(인건비, 운영관리비, 재투자비)는 연간 62억 1천만원으로 연간 46억 5천만원의 적자가 발생한다고 하고 있고(〈붙임 1〉 서서울 문화플라자 조성사업 운영계획(안) 참조), 최근 다자녀 가구에 대한 요금할인 등의 확대와 향후 운영단계에서 이용자 수요가 기대에 못미칠 경우에는 서울시 재정에 부담이 될 것으로 예상되는바, 수익 창출 및 운영 효율화를 위한 대책 마련이 필요하다고 하겠음.

3 시립종로청소년센터 복합 건립(취득 3번, 처분 1번)

○ 본 건은 종로구 홍제천의 수해 예방 및 수량확보를 위한 저류시설(방재시설)과 청소년활동시설인 시립종로청소년센터를 복합 건립하기 위해 기존 공유재산 관리계획(시립종로청소년수련관 부지 매입 및 신축)의 위치(홍지동 → 신영동)와 용도(청소년수련관 → 저류시설, 청소년수련관)를 변경하고,

- 사업 목적(매입 → 교환)의 변경에 따라 시(市) 소유의 토지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡와 종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 건물(종로구 효자동 178-2, 132.23㎡)을 종로구 구유지(종로구 신영동 62 외 9, 3,970.30㎡)와 교환 처분 후 건물을 신축(종로구 신영동 62 외 10, 5,800.00㎡)하기 위해 공유재산관리계획을 변경하려는 것으로, 사업비는 784억원(청소년 센터 - 시비 100% / 저류시설 - 시비 50% : 국비 50%) 규모임.

※ - 취득(교환) 1건: 종로구 신영동 토지(신영동 62 외 9, 3,970.30㎡)
- 취득(신축) 1건: 종로구 신영동 건물 신축(신영동 62 외 10, 5,800.80㎡)
- 처분(교환) 1건: 종로구 재동 토지(재동 53-1, 222.80㎡) 및 종로구 효자동 토지(효자동 178-2, 105.50㎡)
- 처분(교환) 1건: 종로구 효자동 건물 교환(효자동 178-2, 132.23㎡)

※ '시립종로청소년수련관 부지 매입 및 신축'은 2016년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안으로 제출(2016.4.14.)하고, 의회 의결(제267회 임시회(2016.5.3.))을 받은 바 있으나, 사업 추진의 어려움(부지 적정성, 도시계획시설 결정 보류)으로 사업 위치(홍지동 → 신영동)와 추진 방식(저류시설과 청소년센터 복합 건립)을 변경한 공유재산 관리계획안을 2025년 정기분 공유재산 관리계획안으로 제출(2024.10.16.)하였으나, 부지 선정의 적정성 문제 등으로 삭제(제327회 정례회(2024.12.13.))됨.

〈사업 개요〉

○ **사업목적 및 용도** - 「청소년활동진흥법」 상 1자치구 1센터 건립 기준에 따라 청소년센터가 없는 종로구에 청소년수련관 건립 - 집중호우시 홍제천 범람에 따른 수해예방과 수량확보를 위한 방재시설 설치 ○ **위 치** - 〈당초〉 종로구 홍지동 76-1 외 5필지 - 〈변경〉 종로구 신영동 62 일대

※ 변경사유 : 기존 추진부지(홍지동)가 급경사의 입지조건과 차량진출입동선 부적정으로 인한 위험성 등의 사유로 도시계획시설이 결정 보류('17년~'18년, 3회)되어 사실상 추진이 불투명해짐에 따라 사업 위치 변경 추진

○ **사업기간** : '19. 6. ~ '30. 6.

○ **소요예산** : 78,369백만원

- 청소년 센터 : 토지교환차액, 건축비 등 / 시비 100% / 균형발전특별회계
- 저 류 시 설 : 건축비 등 / 시비 50% / 국비 50% / 도시개발특별회계

합계(백만원)		계	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
당초	16년 1차	20,864	100	13,482	7,282	-	-	-	-
변경	25년 정기분	66,656	-	-	-	29	30	-	59
	25년 3차	78,369	-	-	-	29	30	-	59

합계(백만원)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
당초	16년 1차								
변경	25년 정기분	51	47	16,356	8,378	16,726	16,716	8,264	
	25년 3차	51	47	-	5,810	13,839	25,984	21,678	10,842

※ 기 편성예산

- (당초) `16년~`18년 20,864백만원 (미편성, 미집행)
- (변경) `19년~`24년 : 216백만원(집행완료)
  〔타당성조사용역비 106백만원, 도시계획시설 중복결정 용역비 102백만원, 지적측량비 8백만원〕

○ **사업규모**

- 토지 : 종로구 신영동 62 일대 4,225.3㎡
- 건물 : 8,600.00㎡ (지하2층, 지상4층)

※ 청소년센터(지하1층~지상4층) 5,800.00㎡, 저류시설(지하2층) 2,800.00㎡

구 분		항 목	층 수	면 적(㎡)	세부 시설 용도
당 초 (홍지동)	취득	토지 매입	6필지	5,177.00	
		건물 신축	계	4,840.00	
			지상3층	900.00	자기개발실
			지상2층	900.00	자기개발실
			지상1층	900.00	공연장,다목적실
			지하1층	1,070.00	체력단련실
			지하2층	1,070.00	주차장, 관리지원시설

구분	항목	변 경 (신영동, 25년 정기분)			변 경 (신영동, 25년 3차)		
		층 수	면 적(㎡)	세부 시설용도	층 수	면 적(㎡)	세부 시설용도
취득	토지 교환	10필지	3,970.30		10필지	3,970.30	
	건물 신축	**계**	5,230.86	(저류시설 연면적 제외)	**계**	5,800.00	(저류시설 연면적 제외)
		지상5층	780.03	배움교실, 상담실	지상4층	1,087.00	동아리실, 다목적 강당
		지상4층	1,155.93	동아리실, 직업체험실	지상3층	1,009.00	배움실, 주방·식당
		지상3층	1,068.75	북카페, 공연장	지상2층	894.00	운영사무실, 직업체험실, 방송미디어실, 상담실
		지상2층	1,061.34	식당, 사무실, 다목적 공간	지상1층	705.00	북카페 / 열린도서관, 휴게 라운지
		지상1층	1,164.81	수영장, 기계 전기실	지하1층	2,105.00	수영장, 기계실, 주차장
		지하1층	3,198.49	저류시설	지하2층	2,800.00	저류시설
처분	토지 교환	2필지	328.30		2필지	328.30	
	건물 교환	**계**	132.23	환경미화원 휴게실	**계**	132.23	환경미화원 휴게실
		지상2층	49.59		지상2층	49.59	
		지상1층	82.64		지상1층	82.64	

○ **기준가격 명세**

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당 초 (16년 1차)	취득	토지 매입	종로구 홍지동 76-1 외 5필지	5,177.00		3,324,248
		건물 신축		4,840.00		15,449,000
변 경 (25년 정기분)	취득	토지 교환	**10필지 계**	**3,970.30**		**5,536,745**
			종로구 신영동 62	96.00	1,627	156,192
			종로구 신영동 63	66.00	1,627	107,382
			종로구 신영동 64	1,831.00	1,489	2,726,359
			종로구 신영동 67	162.00	1,627	263,574
			종로구 신영동 73-1	234.00	180	42,167
			종로구 신영동 115-2	290.00 (편입 145.00)	1,139	165,155
			종로구 신영동 122-3	309.00	1,386	428,274
			종로구 신영동 122-4	612.00 (편입 306.00)	180	55,141
			종로구 신영동 123-1	360.00	1,939	698,040
			종로구 신영동 123-4	774.00 (편입 461.30)	1,939	894,461

		건물 신축	종로구 신영동 62 외 10 (저류시설)	5,230.86 (3,198.49)		53,186,500
	처분	토지 교환	**2필지 계**	**328.30**		**1,743,757**
			종로구 재동 53-1	222.80	4,904	1,092,611
			종로구 효자동 178-2	105.50	6,172	651,146
		건물 교환	종로구 효자동 178-2	132.23		13,896
변 경 (25년 3차)	취득	토지 교환	**10필지 계**	**3,970.30**		**5,794,333**
			종로구 신영동 62	96.00	1,685	161,760
			종로구 신영동 63	66.00	1,685	111,210
			종로구 신영동 64	1,831.00	1,572	2,878,332
			종로구 신영동 67	162.00	1,685	272,970
			종로구 신영동 73-1	234.00	184.1	43,079
			종로구 신영동 115-2	290.00 (편입 145.00)	1,179	170,955
			종로구 신영동 122-3	309.00	1,458	450,522
			종로구 신영동 122-4	612.00 (편입 306.00)	184.1	56,335
			종로구 신영동 123-1	360.00	2,008	722,880
			종로구 신영동 123-4	774.00 (편입 461.30)	2,008	926,290
		건물 신축	종로구 신영동 62 외 10 (저류시설)	5,800.00 (2,800.00)		68,062,660
	처분	토지 교환	**2필지 계**	**328.30**		**1,813,963**
			종로구 재동 53-1	222.80	5,069	1,129,373
			종로구 효자동 178-2	105.50	6,489	684,590
		건물 교환	종로구 효자동 178-2	132.23		13,896

○ **계약방법**

- 토지교환 : 감정평가에 의한 교환
- 건물신축 : 공개경쟁입찰

※ **사업비 변경사유**

① 시·구유지(종로구) 공유재산 교환계획 수립('24.8.)

- 서울시-종로구 간 협의, 신영동 119-1번지를 제외하고 재동 53-1번지 추가
  ⇨ 부지 교환에 따른 **'19년 135억에서 '24년 103억으로 교환차액 32억 감소**

② 설계공모운영위원회('24.10.)에서 청소년센터 공간 재구성 및 저류시설 사업비 현실화 필요 의견(건축기획용역 실시('24.11.~'25.2.), 미래공간담당관)

구 분	계	청소년센터	저류시설	토지교환
'24년	667억원	351억원	181억원	135억원
변 경	**783억원** (증 116억)	**339억** (감 12억원)	**341억** (증 160억)	**103억** (감 32억)

※ 저류시설 공사비 단가 현실화 및 공사비 증가에 따른 용역비 상승(113억), 예비비(31억), 물가상승(16억) 등

추진현황

○ ’12. 3.22. : 종로구(홍지동)부지 건립 요청(종로구 → 서울시)
- 서울시 부적정 의견 회신(’12.5. 토지활용도, 공사비, 접근성 등)

○ ’13. 7.~ ’13.11. : 건립타당성 용역시행(종로구)

○ ’15. 7.13. : 시립종로청소년수련관 건립계획 수립(홍지동)

○ ’16. 3. 2. : 중앙투자심사(조건부)
- 효율적 운영 및 조직·인력 방안, 접근성 제고 등
- 실시설계 후 2단계 심사 이행

○ ’16. 5. 2. : 시의회 공유재산관리계획(원안가결)

○ ’17. 9.20. : 시 도시계획위원회 심의(결과:보류)
- 입지조건(급경사), 차량진출입 동선계획 보완, 홍제천 복원계획과의 정합성 확보 등

○ ’18. 6.25. : 도시계획위원회(소위원회) 개최(결과:보류)
- 건축규모 축소(5층→ 3~4층으로 축소) 및 진출입로 소형버스 회차공간 필요 등

○ ’18.11.21. : 도시계획위원회(소위원회) 개최(결과:보류)
- 입지적 제약(급경사) 극복방안 및 대중교통 접근성 확보 등 보완

○ ’18.12.18. : 종로청소년수련관(홍지동) 건립 추진현황 보고(시장단)
- 홍지동 부지는 청소년수련관 건립에 적합하지 않아 신영동 부지 제시

○ ’19. 1.15. : 종로구(신영동) 부지 건립 협의(종로구 → 시)
- 저류조 건립 투자(시 81억, 구 69억) 비율을 고려 토지분할 및 교환 방식으로 추진

○ ’19. 3.25. : 종로청소년센터 복합건립 시·구 회의(평생교육국장 주관)
- 토지분할 및 토지교환방식을 통한 시설 복합화 건립 추진방안 등

○ ’19. 6. 4 /10. : 종로청소년센터 건립 관련회의(예산담당관 주관)
- 저류시설에 대해 시·종로구 모두 추진의사가 있으므로 종로구는 기 투입된 재난관리기금(81억원)을 당초 보조금 교부 용도에 맞게 공사비로 사용

○ ’19.06.28. : 시립종로청소년센터(신영동) 복합건립 계획수립

○ ’20.09.30. : 타당성 조사 완료

타당성용역 결과 (용역기간 ’19.12. ~ ’20.09.)

▸ 경제성: 편익·비용분석(B/C)은 1.96으로 1보다 크고, 순현재가치(NPV)는 102,830백만 원으로 0보다 크므로 타당성 있음

▸ 재무성: 수익성지수(PI)는 0.08으로 1보다 적고, 순현재가치(FNPV)=-99,385백만원으로 0보다 적으므로 타당성 없음

▸ 종합결과
- 종로청소년센터 건립은 재무적 타당성은 없는 사업이지만, 경제적 타당성은 있는 것으로 분석되었음
- 종로구의 경우에만 서울시 내 자치구 중 유일하게 청소년센터가 존재하지 않는 것으로 나타나 청소년을 위한 건전한 활동공간인 청소년센터 건립이 시급함

※ 재무적 타당성, 경제적 타당성 분석은 투자심사 제외대상인 저류시설에 대한 공사비 및 운영비를 제외한 금액으로 분석함

○ ’20.10.30. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

▶ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립

▶ 심사결과

· 중기지방재정계획 수정 반영

· 동 시설 건립 후 유지관리 비용이 최소화되도록 인력최소화, 다양한 프로그램 발굴 등 구체적인 운영 효율화 방안 마련

▶ 처리계획

· 관리계획 변경 이후 중기지방재정계획 수정 예정, 향후 민간위탁자 선정 이후 구체적인 효율화 방안 마련

○ ′21.03.10. : **공유재산심의회 완료**

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

▶ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립 사업

▶ 심사결과

· 신영동 62번지 등 총 11필지를 시유지와 교환(매입)하여 청소년을 위한 공연장, 동아리실, 직업체험실 등이 가능한 청소년 수련관 건립 사업으로 조건부 적정 의견 득함

▶ 조건사항 : 이용자(청소년)가 시설물의 사용에 대한 보행동선 등 안전성을 고려하여 추진

▶ 처리계획 : 기본 및 실시설계 단계에서 구체적 방안 마련

○ ’22. 4.27.

: **「신영동 우수저류시설 타당성 조사 및 기본계획 수립을 위한 검토 용역」 준공**

○ ′23.11.23.~′24.03.22.:(수영장 추가)**타당성 조사 용역 시행**

용역 결과

▶ 자치구 중 유일하게 청소년센터가 없어 청소년을 위한 센터 건립 및 지역주민을 위한 센터 내 수영장 설치 추진 타당

· 청소년센터 및 수영장은 사회적, 경제적 중요한 공공시설이므로 지역 주민의 만족감 증대 예상

· 재무적 수익성 및 타당성은 부족한 것으로 분석되었으나, 운영프로그램 및 대관을 통한 소득 창출, 지역경제 활성화 도모할 것으로 보임(비용편익비B/C 1.96)

※ 종로청소년관 내 수영장 추가요청 주민의견(324명) 반영(’23.10.27.)

○ ′23.12.26. : **도시계획시설**(청소년센터, 저류시설) **중복 결정**

○ ′24.04.24. : **시립종로청소년센터 복합건립 변경계획 수립**

○ ′24.08.28. : **시립종로청소년센터 시·구유지(종로구) 공유재산 교환계획 수립**

○ ′24.09.24. : **공유재산심의회 재심의 완료**

공유재산심의회 결과 - 적정

▶ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립 사업

▶ 심사결과 : 적정

○ ‘24.12.13. : 공유재산관리계획 안건 삭제

※ 부지 선정의 적정성에 대한 심도있는 논의를 위하여 삭제

※ 조치결과

① 불편한 접근성: 교차로 회전반경 확보 등 접근 편의성을 높이기 위해 종로구와 지속적 검토

② 구릉지대: 건축기획 용역을 실시하여 구릉지대를 활용하는 방향으로 기획함

③ 홍수범람의 위험: 「저류시설 타당성 조사 및 기본계획 수립」 용역을 추진했으며, 저류시설 용량을 결정하여 사업 추진중임

○ ‘25.04.02. : 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

▸ 사 업 명 : 시립종로청소년센터 복합 건립 사업

▸ 심사결과

· 유사시설의 운영상황을 바탕으로 운영인력을 재산정하는 등 인력 효율화 및 운영수지 적자 최소화 방안 마련

· 청소년시설과 저류조 복합 설치에 관하여 전문가의 의견을 청취하여 안전 확보 방안 마련

▸ 처리계획

· 향후 민간위탁자 선정 이후 구체적인 인력규모 및 운영수지 적자 최소화 방안 마련

· 현상설계공모 단계에서부터 전문가와 논의하여 안전 확보 구체적 방안 마련

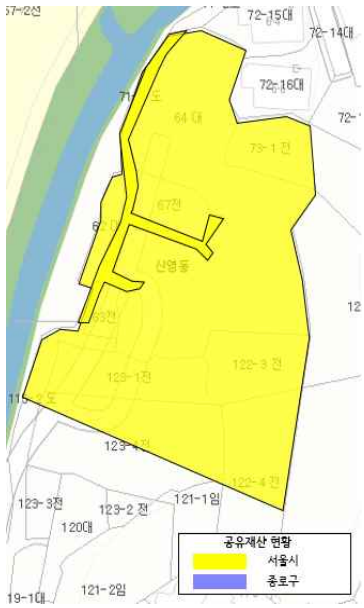
○ ‘25.04.14. : 시립종로청소년센터 복합건립 변경계획 수립

〈취득재산 및 처분재산〉

○ 취득재산(신영동 62 일대)

소유자 현황(현재)

소유자 현황(교환 후)



(신영동 62번지 일대, 현황사진)

전면부	후면부

내부	측면부(홍제천 방향)

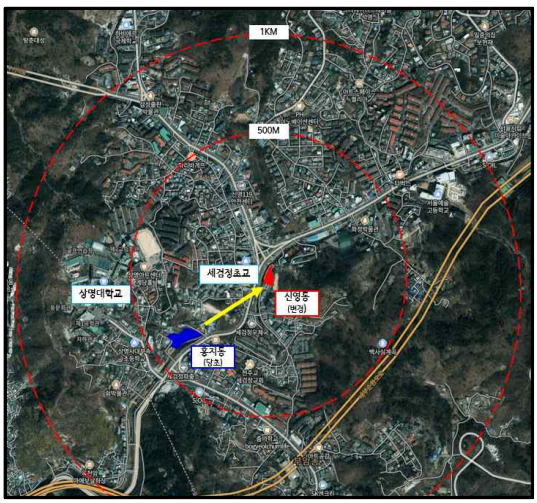
○ 처분재산 ① (재동 53-1, 철거 후 나대지)

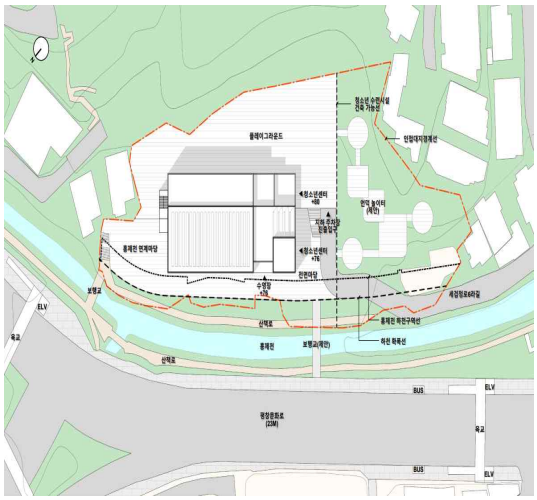
소유자 현황(현재)	소유자 현황(교환 후)

○ 처분재산 ② (효자동 178-2, 토지 및 건물 ▸ 환경미화원 휴게실로 사용)

소유자 현황(현재)	소유자 현황(교환 후)

〈위치도 및 조감도 등〉





○ 본 건은 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안에서 삭제(2024.12.13.) 되어 이번 공유재산관리계획안에 재제출(2025.5.26.)된 건으로,

- 평생교육국은 청소년 공간이 절대 부족한 종로지역의 청소년들에게 교육, 문화 등 건전한 활동·체험 공간을 제공하고, 집중호우 시 홍제천의 홍수 피해를 예방하여 하천의 건천화를 방지할 것으로 기대하고 있음.

※ 2025년 정기분 공유재산 관리계획안 삭제 이후 조치 사항

① 시의회 지적사항 관련

- 접근성 개선 : 교차로 회전반경 확보 등 접근 편의성을 높이기 위해 종로구와 지속적 검토 중.
- 구릉지대 극복 : 건축기획 용역을 실시하여 구릉지대를 활용하는 방향으로 기획함.
- 홍수범람 대비 : 「저류시설 타당성 조사 및 기본계획 수립」 용역을 추진했으며, 저류시설 용량을 결정하여 사업 추진 중임.
- 수련시설건립심의위원회 구성·운영 : 시립종로청소년센터 관련 건립심의위원회 구성 및 회의 개최(2025.3.7.)

② 행정안전부 지방재정 중앙투자심사 재심의 완료(2025.4.2.) : 조건부 적정

· 유사시설의 운영상황을 바탕으로 운영인력을 재산정하는 등 인력 효율화 및 운영수지 적자 최소화 방안 마련 · 청소년시설과 저류조 복합 설치에 관하여 전문가의 의견을 청취하여 안전 확보 방안 마련

③ 2025년 제2차 서울시 공유재산심의회 재심사 완료(2025.5.8.) : 적정

○ 다만, 사업대상지 부지 선정의 타당성, 복합 건립의 안정성, 교환 방식 및 사업 추진의 적정성 등에 대한 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.

○ 첫째, 본 사업은 대상지의 부적정 문제로 사업대상지가 여러 차례 번복, 변경(홍지동 → 산영동 → 홍지동 → 산영동)됨에 따라 사업이 지연되었고, 본 사업의 부지 적정성 문제(대중교통 접근성, 하천수위 상승 등 이용자 안전성 우려, 암반 노출)는 여전히 해결되지 않은 상황에서 사업을 추진하고 있는바, 사업대상지 선정이 타당한지 검토가 필요하다고 하겠음.

- 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안 심의(제327회 정례회 제6차 행정자치위원회, 2024.11.27.)에서도 부지 선정의 적정성에 대한 심도 있는 논의를 위해 삭제됨.

※ 2012년 3월 최초 사업대상지 부지(종로구 홍지동) 선정 이후 토지활용도(암반노출, 경사지형) 문제로 2012년 7월 사업대상지가 변경(종로구 신영동)되었으나, 부적정 사유(복합시설 건립으로 공사비 및 공사 기간 증가)로 인해 사업대상지가 다시 변경(종로구 홍지동)되어 2016년 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 의결(2016.5.3.) 받았으나,
이후 市 도시계획위원회의 3차례(2017.9.20., 2018.6.25., 2018.11.21.) 심의보류(입지조건, 진출입로)에 따라 다시 사업대상지가 변경(종로구 신영동)되어 중앙 투자심사(2020.10.30.)와 공유재산심의회 의결(2024.9.24.)을 받아 2025년 정기분 공유재산 관리계획안을 제출하였으나, 삭제(부지 선정의 적정성 논의 필요, 2024.12.13.)되어 중앙 투자심사 재심의(2025.4.2.)와 공유재산심의회 재심사(2025.5.8.)를 추진함.

※ 서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서('20.10월, '25.1월)는 본 사업대상지(신영동 62번지)의 대중교통 및 보행 접근성 향상 방안 마련과 폭우 등으로 인한 홍제천 하천수위 급상승 시 청소년시설 이용자의 안전 대책 보완 필요, 사업 부지의 조사비 및 공사비 증액 가능성 등을 지적하고 있음.

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(2020년 10월)〉

- 종로구는 청소년수련관 시설이 부재한 상황이며 「청소년활동 진흥법」 제11조제1항 제2호에 따라 청소년수련관을 1개소 이상 설치·운영할 필요성은 있음
  - 다만, 사업대상지(신영동 62번지)는 대중교통 접근성이 다소 낮은 부지로 판단되는 바, 대중교통 접근성 향상 방안을 마련할 필요
- 사업대상지는 홍제천에 인접한 부지로서, 폭우 등으로 인한 하천 수위 급상승 시 청소년 시설 이용자의 안전 대책 보완 필요
- 또한, 청소년시설과 저류시설을 복합함에 따라 청소년 생활 안전 문제 발생 가능성이 있어 저류시설 운영 시 유의해야 함
- 저류시설 공사비(약 196억 원)의 경우, 사업부지에 암반이 노출되어있음을 고려할 때 공사비(미진동 발파, 저류조 등) 및 조사비의 증액 가능성이 존재할 것으로 판단

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(2025년 1월)〉

- 최근 공사비 가이드라인 단가 적용 시 건축 공사비 증액이 예산되고, 지하 저류 시설 상부에 상주시설 설치 시 지반 안정성 향상을 위한 지반 조성 공사비 증액 가능성이 있음
- 지하 저류시설 상부에 상주 시설을 복합화한 건물의 경우, 안전상의 문제(균열, 침하, 누수 등)에 대한 검토와 대비가 필요할 것으로 판단됨
- 사업 대상지까지의 보행 접근성이 다소 어려운 환경으로 접근성 및 보행 안전성 향상에 대한 검토할 필요(인근 지하철역 부재, 보차혼용도로 이용)

○ 둘째, 청소년시설과 저류시설의 복합 건립에 대한 안전상의 문제가 제기되고 있으나, 이에 대한 적극적인 대비가 부족해 보이는바, 복합 건립에 따른 안전성 확보 방안에 대한 충분한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

- 평생교육국의 복합 건립에 따른 안전 확보 방안(현상설계공모 단계에서부터 전문가와 논의하여 안전 확보 구체적 방안 마련)은 지속적으로 지적된 안전 문제의 적극적인 대비라고 보기 어렵고, 향후 안전성 확보를 위한 추가 공사(지반 조성 공사 등)가 발생하는 경우 사업비 증가가 우려되므로 이에 대한 충분한 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 복합 건립에 대한 문제 지적 및 평생교육국 처리계획

〈여성가족부 복합화 건립 가능여부 유권해석(2019년 8월)〉

- 수직적 중복결정은 가능하며, 설계 및 시공 시에 안전 문제를 고려하면서 진행

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(2025년 1월)〉

- 최근 공사비 가이드라인 단가 적용 시 건축 공사비 증액이 예산되고, 지하 저류 시설 상부에 상주시설 설치 시 지반 안정성 향상을 위한 지반 조성 공사비 증액 가능성이 있음
- 지하 저류시설 상부에 상주 시설을 복합화한 건물의 경우, 안전상의 문제(균열, 침하, 누수 등)에 대한 검토와 대비가 필요할 것으로 판단됨

〈행정안전부 지방재정 중앙투자심사 재심의(2025.4.2.)〉

- 청소년시설과 저류조 복합 설치에 관하여 전문가의 의견을 청취하여 안전 확보 방안 마련

(평생교육국 처리계획)
- 현상설계공모 단계에서부터 전문가와 논의하여 안전 확보 구체적 방안 마련

○ 셋째, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조제3항은 예외적으로 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 개별공시지가를 기준으로 교환할 수 있다고 규정하고 있는바, 교환 방식 적용에 있어 서울시에 유리한 교환 조건 추진이 필요하나 본 건의 교환재산(토지 및 건물)은 서울시에 불리한 감정평가에 의한 금액으로 교환계획을 추진하고 있어 교환 방식이 적정한 것인지, 공유재산 및 물품관리·처분의 기본원칙*과 부합한 것인지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 평생교육국에서 제출한 '공시지가 및 감정평가 금액 비교' 자료에서 공시지가로 재산교환 시 교환차금으로 서울시가 종로구에 지급할 금액은 약 38억원, 감정평가 시 교환차금으로 약 103억원을 지급해야 하므로 감정평가에 의한 교환이 서울시에 불리한 것으로 나타나 교환 방식이 적정한지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 평생교육국은 종로구와의 '감정평가 금액 교환' 협의 방침[청소년정책과(2019.6.28.), 시립 종로청소년센터 복합건립 추진계획(안)]에 따라 감정평가 금액으로 교환을 추진한다는 입장임.

〈*공유재산 및 물품관리·처분의 기본원칙 관련〉

「공유재산 및 물품 관리법」

제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

〈공시지가 및 감정평가 금액 비교〉

(단위: 천원)

구분	항목	소재지	면적(㎡)	공시지가	감정평가	금액비교
재산 교환시 지급액(서울시→종로구)				3,779,092	10,306,678	6,527,586
취득	토지 교환	총 계	3,970.30	5,536,745	14,406,678	8,869,933
		신영동 62	96.00	156,192	400,320	244,128
		신영동 63	66.00	107,382	324,060	216,678
		신영동 64	1,831.00	2,726,359	8,093,020	5,366,661
		신영동 67	162.00	263,574	795,420	531,846
		신영동 73-1	234.00	42,167	81,900	39,733
		신영동 115-2	145.00	165,155	246,500	81,345
		신영동 122-3	309.00	428,274	114,330	-313,944
		신영동 122-4	306.00	55,141	113,220	58,079
		신영동 123-1	360.00	698,040	1,857,600	1,159,560
		신영동 123-4	461.00	894,461	2,380,308	1,485,847
	건물	신축	8,429.35	53,186,500	53,186,500	-
처분	토지 교환	총 계	328.30	1,757,653	4,100,000	2,342,347
		재동 53-1	222.80	1,092,611	3,100,000	2,007,389
		효자동 178-2	105.50	651,146	1,000,000	334,958
	건물	효자동 178-2	132.23	13,896		

※ 민간·서울시 공동소유 1필지가 발견되어 해당 필지를 제외 및 재협의('24.8.)하여 교환 추진(134억→103억)

▪ 출처 : 평생교육국 제출자료('24.11.12.)

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다. 〈개정 2015. 2. 16., 2022. 1. 21.〉
② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다. 〈개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.〉
③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다. 〈개정 2016. 7. 12.〉

※ 제31조제2항제1호
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.

- 또한, 「청소년활동 진흥법」 제11조제2항은 국가의 보조를 규정하고 있음에도, 평생교육국은 전액 시비로 청소년센터 건립을 추진하고 있는바, 서울시 재정 여건을 고려한 사업 추진인지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 평생교육국이 제시한 "1자치구 1센터"라는 기준은 「청소년활동 진흥법」 제11조제1항 제2호를 잘못 해석한 것으로 보임. 법률은 "광역 및 기초 자치단체장에게 청소년 수련관을 1개소 이상 설치·운영해야 하는 의무"만을 규정하고 있는바, 서울시장은 이미 21개소의 시립청소년센터를 설치·운영하고 있어, 평생교육국이 시비로 종로구청장의 의무를 이행하려는 것은 아닌지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ **「청소년활동 진흥법」 제11조(수련시설의 설치・운영 등)** ① 국가 및 지방자치단체는 「청소년기본법」 제18조제1항에 따라 다음 각 호와 같은 수련시설을 설치・운영하여야 한다.
1. 국가는 둘 이상의 시・도 또는 전국의 청소년이 이용할 수 있는 국립청소년수련시설을 설치・운영하여야 한다.
2. **특별시장・광역시장・특별자치시장・도지사・특별자치도지사(이하 "시・도지사"라 한다) 및 시장・군수・구청장**은 각각 제10조제1호가목에 따른 **청소년수련관을 1개소 이상 설치・운영**하여야 한다.
3. 시・도지사 및 시장・군수・구청장은 읍・면・동에 제10조제1호다목에 따른 청소년문화의 집을 1개소 이상 설치・운영하여야 한다.
4. 시・도지사 및 시장・군수・구청장은 제10조제1호라목부터 바목까지의 규정에 따른 청소년특화시설・청소년야영장 및 유스호스텔을 설치・운영할 수 있다.

② 국가는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 수련시설의 설치・운영 경비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

○ 마지막으로, 시립종로청소년센터 건립 시 인근 주민의 만족도 향상이 기대되나, 주민 이용 증가를 고려한 개선 사항(차량 이용 증가 → 진입로 개선, 주차공간 확보)을 살펴볼 때, 본 사업은 목적(청소년활동 진흥) 외의 이유(주민복지)로 사업의 시급성과 필요성이 발생하고 있는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

〈반대의견〉

○ 박수빈 위원

- 「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립은 절차상 하자가 있을 뿐만 아니라 관련한 감사원 조사도 진행 중이며, 세부적으로도 미흡한 계획이 설정되어 있어, 금번 공유재산관리계획안에 포함되어 통과되는 것에 대해 반대함.

〈찬성의견〉

○ 서호연 위원

- 대한민국의 문화시설로서 제2세종문화회관은 필수이며, 세계 OECD 국가들과 비교해 볼 때 오히려 시기적으로 늦은 감이 있음.

6. 심 사 결 과 : **원안가결**(재석위원 5명, 전원찬성)

〈부대의견〉

○ 「2025년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안」은 동의하나, 각 사업에 대해 다음과 같은 사항에 대해서는 반드시 보완하여 의회에 보고 후 추진하기 바람.

○ 「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립 건은 사전 준비 미흡으로 답변이 매우 부실 했음. 그리고 다소 무리한 사업추진에 대한 지적이 있었음. 공원 재조성 사업 계획의 구체성 확보, 창작공연 등에 대한 지원 방안, 주차장 및 교통혼잡에 대해서는 대책을 반드시 마련하여 추진하고 의회에 보고하기 바람.

7. 소수 의견의 요지

○ 「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립은 절차상 하자가 있을 뿐만 아니라 관련한 감사원 조사도 진행 중이며, 세부적으로도 미흡한 계획이 설정되어 있어, 금번 공유재산관리계획안에 포함되어 통과되는 것에 대해 반대함(박수빈, 박강산, 이승미 위원).

8. 기 타 사 항

서울특별시 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안

여의도공원을 세계적인 도심 문화공원으로 재편하면서 중심 문화시설로 제2세종문화회관(52,500.00㎡)을 신축하여 서울 서남권의 문화적 허브로 조성하고,

당초 감염병 환자치료 및 감염병 대응능력 강화를 위한 공공 전문 의료시설을 건립하고자 2021년 제3차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

물가상승 및 음압격리시설 특수성 반영 등으로 사업비가 100.7% 증가(39,378백만원 → 79,019백만원)함에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정하고,

당초 홍지동(종로구 홍지동 76-1외 5필지) 민간 소유의 토지(5,177㎡)를 매입 후 청소년 수련관을 신축(4,840㎡)하고자 2016년 제1차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

홍지동 부지의 입지 조건이 부적정하여 도시계획시설 결정 보류('17년~'18년, 3회)로 사업 추진이 어려워짐에 따라 사업 위치와 추진 방식을 변경(홍지동→ 신영동, 매입 및 신축 → 교환 및 신축)하여, 사업 부지인 종로구 소유의 토지(신영동 62외 9필지)를 종로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,970.30㎡)하고, 저류시설과 청소년센터의 복합화로 시립종로청소년센터를 건립(5,230.86㎡) 하는 건으로 관리계획을 변경 수립하여 2025년도 정기분 관리계획에 재상정하였으나 부지 선정의 적정성에 대한 심도있는 논의를 위하여 삭제되었기에,

접근성 향상 방안을 마련하고, 경사 지형을 활용한 건축기획을 시행하는 등 사업부지 선정 적정성 문제에 대한 보완 사항 반영하여 관리계획 변경 수립 및 재상정하고,

당초 종로구에서 환경 공무관 휴게실로 사용하는 공간인 시유지(종로구 효자동 178-2, 105.50㎡) 및 시유 건물(132.23㎡)과 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 유휴재산인 종로구 내 시유지(종로구 재동 53-1, 222.80㎡)를 소유와 관리의 일원화 차원에서 교환 처분하는 건으로 2025년도 정기분 관리계획을 수립하여 상정하였으나, 시립종로청소년센터 건립 부지에 대한 적정성 논의를 위하여 삭제되었기에 관리계획 재수립 및 재상정하여,

2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2025년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 3건

- 신축	2건	:	건물 59,730.87㎡
- 교환 및 신축	1건	:	토지 3,970.30㎡ 건물 5,800.00㎡

○ 처분 1건

- 교환	1건	:	토지 328.30㎡ 건물 132.23㎡

첨 부

1. 2025년도 공유재산관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)
취득	계	토지	3	29,558.27	115,039,610	-	3,970.30	5,794,333	3	33,528.57	120,833,943
		건물	16	150,717.05	980,994,092	3	65,530.87	637,418,318	19	216,247.92	1,618,412,410
		기타	3	-	95,416,400	-	-	-	3	-	95,416,400
	매입 및 신축	토지	-	16,981.60	87,366,157	-	-	-	-	16,981.60	87,366,157
		건물	2	34,807.30	185,307,000	-	-	-	2	34,807.30	185,307,000
	신축 등	건물 등	6	12,549.00	77,709,267	2	59,730.87	569,355,658	8	72,279.87	647,064,925
	기부채납	토지	1	122.97	1,153,705	-	-	-	1	122.97	1,153,705
		건물 등	1	14178.95	76,855,209	-	-	-	1	14178.95	76,855,209
	증축 등	건물 등	3	24,779.58	386,702,770	-	-	-	3	24,779.58	386,702,770
	매입	선박	1	-	9,300,000	-	-	-	1	-	9,300,000
	신축(취소)	건물	3	49,036.90	155,725,490	-	-	-	3	49,036.90	155,725,490
	현물출자	권리	2	-	86,116,400	-	-	-	2	-	86,116,400
	무상귀속 및 신축	토지	1	359.00	607,751	-	-	-	1	359.00	607,751
		건물	-	10,924.32	75,900,000	-	-	-	-	10,924.32	75,900,000
	교환	토지	1	8,975.00	1,915,265	-	-	-	1	8,975.00	1,915,265
	교환 및 신축	토지	-	3,119.70	23,996,732	-	3,970.30	5,794,333	-	7,090.00	29,791,065
		건물	1	4,441.00	22,794,356	1	5,800.00	68,062,660	2	10,241.00	90,857,016
처분	계	토지	4	73,494.50	378,242,322	1	328.30	1,813,963	5	73,822.80	380,056,285
		건물	1	40,465.40	12,277,594	-	132.23	13,896	1	40,597.63	12,291,490
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599
	현물출자	토지	2	22,194.30	86,116,400	-	-	-	2	22,194.30	86,116,400
	교환	토지	1	3,300.20	15,213,922	1	328.30	1,813,963	2	3,628.50	17,027,885
		건물	-	-	-	-	132.23	13,896	-	132.23	13,896
	매각 및 멸실	토지	1	48,000.00	276,912,000	-	-	-	1	48,000.00	276,912,000
		건물	-	29,477.11	8,710,127	-	-	-	-	29,477.11	8,710,127
	멸실	건물	1	10,988.29	3,567,467	-	-	-	1	10,988.29	3,567,467
		공작물	1	3,314.41	3,019,599	-	-	-	1	3,314.41	3,019,599

2. 공유재산 취득대상 재산목록('25년도 제3차 수시분)

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득시기	취득사유 및 방법	소관부서
		구	동	번지					
계					69,501.17	643,212,651			
1	건물 신축	영등포구	여의도동	2	52,500.00	490,336,080	2029	「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립	도시공간전략과
2	건물 신축 (변경)	동작구	신대방동	722-1	7,230.87	79,019,578	2028	보라매병원 안심호흡기전문센터 건립	공공의료과
3	토지 교환 (변경)	종로구	신영동	62 일대	3,970.30	5,794,333	2028	시립종로청소년센터 복합 건립	청소년정책과
	건물 신축 (변경)				5,800.00	68,062,660	2030		

3. 공유재산 처분대상 재산목록('25년도 제3차 수시분)

일련번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	처분시기	처분사유	소관부서
		구	동	번지					
계					460.53	1,827,859			
1	토지 교환	종로구	재동	53-1 외	328.30	1,813,963	2028	시립종로청소년센터 복합 건립	청소년정책과
	건물 교환	종로구	효자동	178-2	132.23	13,896			

4. 공유재산관리계획(안) 요약('25년도 제3차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
「여의도공원 재구조화 사업」 제2세종문화회관 건립	취 득 (신축)	건물	1	52,500.00	490,336,080	- 목적 및 용도 : 여의도공원 내 제2세종문화회관 신축 - 대 상 지 : 영등포구 여의도동 2 - 사업기간 : '23.11월 ~ '29. 12월 - 소요예산 : 490,336,080천원 - 사업규모 : 건물 52,500.00㎡ - 기준가격 명세 : 건물 490,336,080천원 - 계약방법 : <건물신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)
보라매병원 안심호흡기전문센터 건립	취 득 변 경 (신축)	건물	1	7,230.87	79,019,578	- 목적 및 용도 : 감염병 전문센터 설치를 통한 서울시 감염병 대응능력 강화 - 대 상 지 : 동작구 신대방동 722-1 - 사업기간 : '16. 9월 ~ '28. 12월 - 소요예산 : 79,019,578천원 - 사업규모 : 건물 7,230.87㎡ - 기준가격 명세 : 건물 79,019,578천원 - 계약방법 : <건물신축> 설계공모(설계), 공개경쟁입찰(공사)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	
시립종로청소년센터 복합 건립	취 득 변 경 (교환)	토지	10	3,970.30	5,794,333	- 목적 및 용도 : 청소년수련시설 건립계획 목표인 1자차구 1수련관 건립기준에 따라 청소년수련관이 없는 종로구에 시립종로청소년수련관 건립 - 대 상 지 : 종로구 신영동 62번지 일대 - 사업기간 : '19. 6월 ~ '30. 6월 - 소요예산 : 78,368,660천원 - 사업규모 : (취득) 토지 3,970.30㎡, 건물 5,800.00㎡ (처분) 토지 328.30㎡, 건물 132.23㎡ - 기준가격 명세 : (취득) 토지 5,794,333천원, 건물 68,062,660천원 (처분) 토지 1,813,963천원, 건물 13,896천원 - 계약방법 : <토지교환> 협의(감정평가), <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	1	5,800.00	68,062,660	
	처분 (교환)	토지	2	328.30	1,813,963	
		건물	1	132.23	13,896	