

서울특별시 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	1787
----------	------

2020년 9월 15일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시장
나. 제출일 : 2020년 8월 12일
다. 회부일 : 2020년 8월 21일
라. 상정일 : 제296회 임시회 폐회중 제2차 행정자치위원회
2020년 9월 4일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 이병한)

가. 제안 이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라
서울특별시 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립,
서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요 내용

- 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로
취득 6건, 처분 2건임.

- 취득 6건은 매입 및 신축 1건, 신축 2건, 증축 1건, 교환취득 2건이고,
- 처분 2건은 교환에 따른 처분 2건임.

2) 취득 6건

○ 매입 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 북부간선도로 상부 입체화를 통하여 공공주택 공급을 확대하고자 중랑구 신내동 일대 부지($30,800.00m^2$)를 매입하고, 공공주택 및 주민편의시설, 균린생활시설 등을 신축하여($149,664.00m^2$) ‘신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구’ 조성

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 공공주택 공급확대를 위하여 현재 건설중인 신봉터널 상부 유휴부지 (신림동 1569-20 일대)를 활용하여 ‘난곡사거리 행복주택 및 복합 체육시설’을 신축($24,669.60m^2$)
- 강서구 등촌동의 (구)한국정보화진흥원 건물 빌실 후 장애인 문화·복지시설인 ‘등촌동 장애인 어울림플라자’를 신축($23,758.14m^2$) 하는 것으로, 2017년도 제4차 수시분(‘17.9월)에 관리계획 수립 및 가결된 바 있으나 지역주민과 장애인 단체 등의 요청사항을 반영함에 따라 사업비를 30% 초과 변경($47,887백만원 \rightarrow 72,200백만원$)

○ 증축 1건에 대한 세부내역

- 환자입원 병동 확충을 통한 간호·간병 통합서비스 제공 및 공공의료 서비스 질 향상을 위하여 시립 서남병원(양천구 신정동)의 내부공간 확충 및 증축($4,814.31m^2$)

○ 교환에 따른 취득 2건에 대한 세부내역

- 시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚫섬유수지 부지 중 장래 CSOs(Combined Sewer Overflows : 합류식 하수관로 월류수) 저류조

설치 및 습지생태원 관리를 위해 필요한 성동구 소유 구유지 ($9,339.00m^2$)를 동 부지 내 미활용 시유지와 교환 취득

- 국제교류복합지구 조성을 위해 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지 ($80,627.43m^2$)를 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영주차장, 강서면허시험장 시유재산과 교환 취득

2) 처분 2건

○ 교환에 따른 처분 2건에 대한 세부내역

- 시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚝섬유수지 부지 중 성동구에서 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립 예정인 미활용 시유지 ($9,339.00m^2$)에 대하여 동 부지내 성동구 소유 구유지와 교환 처분
- 현재 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영주차장, 강서면허시험장 시유재산(토지 $123,260.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$)을 국제교류복합지구 조성에 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지와 교환 처분

□ 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 6건

- 매입 및 신축 1건 : 토지 $30,800.00m^2$, 건물 $149,664.00m^2$
- 신축 2건 : 건물 $48,427.74m^2$
- 증축 1건 : 건물 $4,814.31m^2$
- 교환취득 2건 : 토지 $89,966.43m^2$

○ 처분 2건

- 교환처분 2건 : 토지 $132,599.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 한 태식)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 6개 사업에 총 8건으로 취득 6건, 처분 2건이며, 세부 내역은 다음과 같음.
- * 취득 6건은 매입 및 신축 1건, 신축 2건, 증축 1건, 교환취득 2건이고, 처분 2건은 교환에 따른 처분 2건임.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	사업명	구분	위치	소요예산 (백만원)	주요내용
1	신내4(북부간 선 도로 입체화 사업) 공공주택지구 조성	취득 (매입 및 신축)	중랑구 신내동 118-3 외 97필지	434,107 (토지보상비, 신축비 등)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 북부간선도로 상부 입체화를 통하여 주택시장 가격안정화와 도시재창조 관점의 주민 삶의 질과 미래도시 전략까지 고려한 새로운 공공주택지구 조성 및 행복주택건설 - 대상지 : 중랑구 신내동 118-3 일대(북부간선도로 입체화) - 사업기간 : '19.3월 ~ '25.12월 - 사업규모 : <토지매입> 30,800.00m², <건물신축> 149,664.00m² <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택건설 3동 [지하1/지상15, 지하1/지상14, 지하1/지상12] <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 990호(지상층~12/14/15층) · 생활SOC, 균형생활시설(지하층~지상층) 2. 복합지원시설 2동 [지하2/지상12] <ul style="list-style-type: none"> · 창업공간 및 업무시설, 도전숙 - 기준가격 : <토지> 27,763,659천원 <건물> 377,004,263천원 <ul style="list-style-type: none"> * 건물 : 택지조성 등 기타 사업비 포함 - 계약방법 : <토지매입> 보상협의 및 수용 <ul style="list-style-type: none"> <건축설계> 설계공모 <건물신축> 공개경쟁입찰
2	난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립	취득 (신축)	관악구 신림동 1569-20 일대	51,409	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 신봉터널 상부 유휴부지에 공공주택을 건립하여 청년·신혼부부, 사회초년생 및 대학생 등을 위한 공공주택, 복합체육시설, 주민생활 SOC시설 공급 - 대상지 : 관악구 신림동 1569-20 일대 (신봉터널 상부) - 사업기간 : '19.1월~'26.12월 - 사업규모 : <건물신축> 24,669.60m² [지하3층/지상26층] - 기준가격 : <건물> 51,409,000천원 [신축비] - 계약방법 : <건축설계> 설계공모, <건물신축> 공개경쟁입찰
3	등촌동 장애인 어울림플라자 신축 변경	취득 (신축)	강서구 등촌동 645-11	72,200 (시 비) 50,539, 공 사 채	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 장애인을 위한 문화·복지시설을 조성하여 장애인의 복지증진 및 역량강화 도모 - 대상지 : 강서구 등촌동 645-11(구 한국정보화진흥원) - 사업기간 : '15. 6.~ '24. 2. - 사업규모 : <건물신축> 23,758.14m² [지하4층/지상5층]

연번	사업명	구분	위치	소요예산 (백만원)	주요내용
				(S H) 21,661]	<p>※ 토지 : 사유지</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기준가격: <건물> 72,200,478천원[신축비] - 계약방법: SH공사 위탁개발 - 변경사유: 지역주민, 장애인단체 등의 요청사항을 반영하여 변경계획을 수립함에 따라, 사업비 30%초과 증액 (51%, 47,887천원 → 72,200천원)
4	서울특별시 서남병원 증축	취득 (증축)	양천구 신정동 1320-7	16,217 [공사비, 용역비, 예비비 등]	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 서남병원 증축을 통한 공공의료서비스 질 향상 - 대상지 : 양천구 신정동 1320-7 - 사업기간 : '20. 1. ~'23. 6. - 사업규모 : <건물증축> 4,814.31m² <p>※ 기존 건물(연면적 39,324.84m²) 내부증축 및 수직증축</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기준가격 : <건물> 16,216,541천원 [증축비] - 계약방법 : 공개경쟁입찰
5	서울시-성동 구간 부지 교환	취득 (교환) 처분 (교환)	성수동1가 685-63 성수동1가 676-1 외 3필지	비예산 (기준가격 취득: 7,657 처분: 7,657)	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 뚝섬유수지 내 CSOs 저류조 설치 및 습지생태원 등의 관리를 위하여 성동구 소유 구유지를 교환 취득하고, 성동구에서 추진 예정인 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립을 위하여 사유지를 성동구에 교환 처분 - 대상지: <취득> 성수동1가 685-63 <처분> 성수동1가 676-1 외 3필지 - 사업기간 : '20.6월~'20.10월 - 사업규모 : <취득> 토지 9,339m² <처분> 토지 9,339m² - 기준가격: <처분> 토지 7,657,980천원 <처분> 토지 7,657,980천원 - 계약방법 : 상호 협의에 의한 계약
6	잠실운동장 내 국유지 교환	취득 (교환) 처분 (교환)	송파구 잠실동 10 광명시 하안동 740, 송파구 가락동 98-1, 강서구 외발산동 425 등 토지13필 지 및 건물 12동	비예산 (기준가격 취득: 378,949처 분: 433,321)	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 국제교류복합자구 조성을 위해 잠실운동장 내 국유지를 광명근로청소년복지관, 가락1·2공영주차장, 강서면허시험장의 사유재산과 교환 - 대상지 <취득> 송파구 잠실동 10[잠실종합운동장 부지 중 기재부 지분] ※ 소유자: 기재부 59.35%, 서울시 40.65% <처분> 1. 광명시 하안동 740외 7필지, 건물 11동 [광명근로청소년복지관, 임대아파트 등] 2. 송파구 가락동 98-1외 3필지 [가락 1·2 공영주차장] 3. 강서구 외발산동 425, 건물 1동 [강서운전면허시험장] - 사업기간 : '17.3월~'20.10월 - 사업규모 : <취득> 토지 80,627.43m² <처분> 토지 123,260.50m², 건물 35,720.00m² - 기준가격 : <취득> 토지 378,948,921천원 <처분> 토지 419,832,460천원, 건물 13,488,306천원 - 계약방법 : 상호 협의에 의한 계약 <p>※ 교환가액은 감정평가를 기준으로 산정하고, 교환차액 발생 시 국공유 상호점유재산으로 정산하고 일부 현금 정산</p>

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구 조성(취득목록 1번)

- 동 사업은 “8만호 공공주택 공급 세부 실행계획”(2019. 1.)에 따라 중랑구 신내동 일대(118-3번지) 부지($30,800 m^2$)를 매입하고, 북부간선도로 상부 입체화를 통해 공공주택, 생활기반시설(SOC), 복합지원시설(자족시설) 등 ‘신내4 공공주택지구’를 조성하려는 것으로, 총 사업비는 4,340억원 규모임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 북부간선도로 입체화를 통해 단절된 지역을 기존 도심과 연결하고, 공공주택과 함께 지역에 필요한 생활SOC 및 자족기능을 도입하여, 청년들의 주거·여가·일자리 등 다양한 도시기능이 복합된 ‘컴팩트시티’¹⁾ 조성
- 용 도 : 공공주택, 생활SOC, 복합지원시설(자족시설) 등

○ 위 치 : 중랑구 신내동 118-3 일대

※ 조성부지($75,339.20 m^2$) : 국공유지 등 활용($44,539.2 m^2$) 및 사유지 매입($30,800.00 m^2$)

○ 사업기간 : 2019. 3월 ~ 2025.12월

○ 소요예산 : 434,017백만원 〈국비 9%, 시비91%〉 / 주택사업특별회계

연 도	계	2019	2020	2021	2022	2023	‘24년이후
예산액(백만원)	434,017	339	62,308	32,072	119,269	81,997	138,031

※ 기 편성예산 : ‘19년 339(기본구상, 설계공모비), ’20년 62,308(설계비 4,797, 토지매입비 57,511)

○ 사업규모

- 토 지 : $75,339.2 m^2$ (사업부지 전체 지구면적)
〈토지매입〉 $30,800.0 m^2$ (보상협의 및 수용)

※ 유상·무상사용 대상 토지(국공유지 등) : $44,539.2 m^2$ (도시계획시설, 도로·공원 등)

- 건 물 : 〈신축〉 $149,664.00 m^2$ (주택건설(3동), 복합지원시설, 주차장 및 공용면적 등)

1) 컴팩트시티: 도시의 주요 기능을 중심부에 밀집시킨 고밀도 도시계획 모델

- ‘지속 가능한 도시(Sustainable City)’를 구현하기 위한 도시정책으로 도심에서 주거와 사무, 상업 시설을 모두 해결할 수 있는 것이 특징이며, ‘압축도시’라 함.
- 콤팩트 시티라는 용어는 1973년경 미국의 수학자인 조지 댄치그(George Dantzig)와 토마스 사티(Thomas L. Saaty)가 처음 사용했는데, 저서인 《콤팩트시티(Compact City: Plan for a Liveable Urban Environment)》를 통해 8층 건물에 인구 25만 명을 수용할 수 있는 가상의 도시를 만들어 에너지 소비를 최소화할 수 있는 효율적인 도시 형태를 제시했음.

- ※ 공공주택 지구는 주거, 공원, 생활SOC를 위한 주택건설용지와 지역경제 활성화를 위한 복합지원시설용지(자족시설)로 배치
 - 주거는 최고 15층 3개동으로 구성되며, 동별 사이는 문화공원을 조성하여 인근지역에 대규모 녹지공간 제공
 - 지상1층~15층에는 행복주택을, 지하1층~지상3층에는 생활SOC 및 근린생활시설을 배치하여 접근성 용이
 - 생활SOC시설은 서울시, 유관부서 및 지역주민 수요 조사를 통한 다양한 지역주민 편의 시설 공급 예정

〈현황도〉



〈조감도〉



- 동 사업은 주택 8만호 건설을 위해 저이용 토지인 도로 상부, 차고지, 터널 상부 등을 활용하여 공공주택을 건립하려는 첫 사례라고 할 수 있으며, 2019년 3월 지구지정 및 인공대지 구조 기본구상용역을 착수하였고, 2019년 행정안전부로부터 투자심사를 면제 받았음.

〈 사전절차 이행여부 〉

구분	공유재산심의회	중앙 투자심사	시 투자심사	공유재산관리계획
이행여부	'19.7.11.완료 [적정]	'19. 9. 18. 완료 [면제]	'19. 9. 18. 완료 [면제]	'19. 12. 16. [삭제]
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> - 디자인공모 등을 통해 공공주택의 부정적 이미지를 개선 - 시민이 공감하는 공공주택으로 건립되도록 노력 	<ul style="list-style-type: none"> 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제2호 자목 규정에 의거, 부처간(국토교통부, 행정안전부) 협의를 거쳐 투자심사 면제 	<ul style="list-style-type: none"> 중앙 투자심사 면제에 따라 시 투자심사 면제 	[삭제사유] 안전성 검증 등에 대한 검토요망

- 주택건축본부는 대규모로 개발할 부지가 부족한 상황에서 도로 입체화를 통해 저이용 토지를 활성화하여 혁신적인 주택공급 증대에 이바지할 것으로 기대하고 있음.

〈추진 경위 및 향후 계획〉

- '18.12.26. : 8만호 추가공급 세부계획 발표
- '19.01.30. : 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(부시장방침 제24호)
- '19.03.15. : 지구지정 및 인공대지 구조 기본구상용역 착수
- '19.05.24. : 공공주택지구 지정 제안
※ 관계기관 및 부서 협의완료(서울시→관계기관, 부서)
- '19.07.11. : 공유재산 심의 완료(적정)

공유재산심의 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 서울 신내4 공공주택지구 조성 및 건립
- ▶ 심사결과 : 적정
- ▶ 심의의견
 - 디자인공모 등을 통해 공공주택 부정적 이미지를 개선
 - 시민이 공감하는 공공주택 건립되도록 노력
- ▶ 이행내용
 - 설계공모 공고('19.9.23.)를 통하여 설계용역업체를 선정하여 디자인 개선

- '19.08.05. : 기자설명회 및 주민의견 청취(~8.19)
- '19.08.05. : 행복주택 후보지 선정 통보
- '19.09.18. : 중앙투자심사위원회 심의 면제 협의완료(행정안전부)

투자심사 면제 통보(행안부)

- ▶ 관련근거 : 행정안전부 재정정책과-4655호(2019. 9. 18.)
- ▶ 검토결과 : 면제
- ▶ 조건내용 : 국토부에서 심의한 사업계획에 따라 사업추진
※ 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제2호 자목 규정에 의하여 국토교통부와 행정안전부의 협의를 거쳐 투자심사 면제

- '19.09.23. : 국제설계공모 공고
- '19.10.16. : 市도시계획위원회 심의(1차)
- '19.11.08. : 市도시계획위원회 심의(2차, 조건부 가결)
- '19.12.16. : 공유재산 관리계획(삭제)

공유재산관리계획 결과 - 삭제

- ▶ 사업명 : 서울 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구 조성사업
- ▶ 심사결과 : 삭제
- ▶ 삭제사유 : **안전성 검증 등에 대한 검토 요망**
- ▶ 이행내용
 - 설계공모 공고('19.12.24)를 통하여 설계용역업체를 선정하였으며,
구조적 안정성, 진동·소음문제 등에 대해 검토 진행 중
 - 주민협의체(서울시, 중랑구청, SH공사, 지역주민) 구성 및 운영 중
- '19.12.24. : 국제설계공모 당선작선정
- '19.12.27. : 공공주택지구 지정
- '20.04.02. : 공공주택지구 지정 변경 고시(서울시 고시-132호)
※ 측량 결과 반영하여 면적 조정

- 동 관리계획은 지난 제290회 정례회(2019. 12. 16.)에서, 안전성 검증 및 민원 해소 등에 대한 심도있는 검토 등이 요망된다는 이유로 삭제된바 있으며, 금번 관리계획에는 설계공모 당선작 반영(공동주택 평형 변경, 생활 SOC와 연계한 코리더 계획, 복합지원시설용지 대지면적 증가, 주차면수 확대를 위한 지하층 연면적 증가, 부대복리시설 계획 변경) 등으로 건축연면적 변경($100,596m^2 \rightarrow 149,664m^2$)과 사업비를 증액($100,596m^2 \rightarrow 149,664m^2$)하여 제출하고 있음.

〈 변경내역 ('19.12월 공유재산관리계획 기준) 〉

- '19.12월 공유재산관리계획 대비 설계공모 당선작 반영 등으로 **건축연면적 변경**
 - (기준) $100,596m^2 \Rightarrow$ (변경) $149,664m^2$
- **연면적 변경 내용**
 - ① 설계공모 당선작을 반영한 공동주택 평형 변경
 - (기준) 전용 $20/39m^2 \Rightarrow$ (변경) 전용 $20/42/44/53m^2$
 - 당선작 단위세대 평면 및 **다양한 계층 입주**를 고려
 - ② 생활SOC와 연계한 코리더 계획, 분양성 검토를 통한 균린생활시설 축소
 - ③ 당선작 설계 검토를 통한 복합지원시설용지 대지면적 증가
 - ④ 부대복리시설 계획 변경
 - 입주민의 다양한 편의시설, 커뮤니티 강화를 위한 시설 반영
 - ⑤ 지하층 연면적 증가
 - 주차대수증가, 주차구역 및 동선 상세계획에 따른 면적 조정
 - 지상 연면적 확대에 따른 부속시설 면적 증가

○ 연면적 변경 증감표

구 분		2019 기획설계 (당초)	설계공모 당선작	2020 설계검토 진행(현재)
지상 연면적 (m^2)	공동주택	41,577	52,720	50,687
	생활SOC	11,500	11,408	11,683
	근린생활시설	3,300	4,689	1,675
	코리더	-	(10,716)	10,716
	자족시설 (복합지원시설)	23,169	13,480	28,121
	소 계	79,546	93,013	102,882
	부대복리시설	(2,200)	4,287	6,638
	자허증(주차장,기전실 등)	21,050	24,703	40,144
	총 계	102,796	122,003	149,664

- 삭제 당시 ① 도시계획위원회 또는 공공주택통합심의위원회의 사전 심의 필요 여부, ② 충분한 안전성 검증 여부, ③ 소음과 진동, 미세먼지, 교통체증에 대한 대책 여부, ④ 사유지 소유자 및 인근 주민 반대 민원 해소 여부, ⑤ 투자대비 효율적 주택공급인지 여부 등에 대한 다각적이고 심도 있는 검토가 필요하다는 의견이 제시된바 있었음.

- ① 서울신내4 공공주택지구 조성 및 건립사업은 지구지정 고시 및 현재 자연녹지지역 (개발제한구역) 지역인 현 용도지역 상향(자연녹지지역(개발제한구역) → 준주거지역 또는 제3종일반주거지역)이 필요한 실정임에도 도시계획위원회(또는 공공주택통합심의위원회)의 지구 계획 변경 등 사전 심의 필요 여부
- ② 예비 타당성 조사 및 투자심사를 면제 받은 사업으로, 총 사업기간을 단축할 수 있다는 장점은 있으나, 북부간선도로 위에 500m의 인공지반을 조성하고, 12층 높이의 건물을 건립하려는 첫 사례로 타당성조사와 중앙투자심사 결여 등으로 인한 충분한 안전성 검증 여부
- ③ 도로위에 공공주택 건축시에는 소음과 진동, 미세먼지, 교통체증 등에 대한 시뮬레이션 등 관련 대책 마련 및 과도한 유지 관리비용이 소요되는지 여부
- ④ 사유지($33,619m^2$)를 매입하여야 하나, 임씨종친회의 숭모각 등의 보전을 희망하는 민원 등 사유지 소유자의 반대와 신내 3지구 아파트(3700세대) 주민의 주변 경관 장애 민원 등 주민의 반대 민원 해소 여부

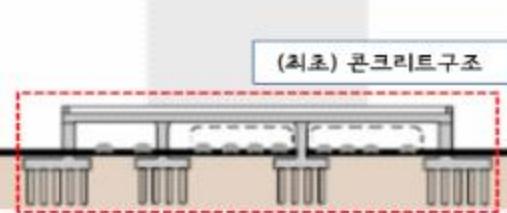
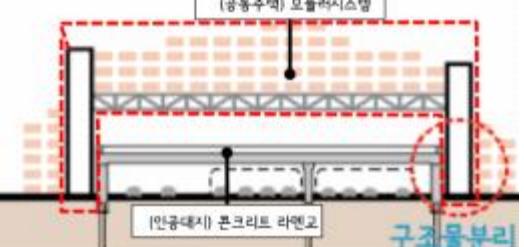
- ⑤ 3,793억원(본 관리계획은 4,340억원)의 예산을 투자하여 공공주택 1,000호(본 관리계획은 990호)를 공급하는 것이 투자 대비 효율적인 주택 공급인지 여부
- 이에 대해 주택건축본부가 본 관리계획을 제출하면서 조치결과(계획)를 보고한 내용은 다음과 같으며, 사업 추진 시 나타날 수 있는 우려에 대해 종합적이고 다각적인 논의와 검토가 요망된다고 하겠음.

〈제290회 임시회 주요 검토의견에 대한 주택건축본부 조치결과〉

전문위원 검토의견	조치결과(계획)
① 도시계획위원회 또는 공공주택 통합심의위원회의 사전 심의 필요 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 공공주택지구 지정의 적적성에 대하여 도시계획위원회 심의 득함('19.11.06, 조건부 가결) - 지구계획 수립 등을 위한 공공건축관리자 선정 및 자문회의 개최 - 지구계획 및 건축계획 수립을 위한 공공주택통합심의위원회 사전자문을 실시('20.8.26) 예정이며, 향후 공공주택통합심의 ('20.10)를 통해 지구계획 및 주택건설사업승인 예정
② 충분한 안전성 검증 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 타당성 조사와 투자심사는 사업의 필요성과 적절성을 판단하기 위하여 실시하는 절차로서 - 신내4 공공주택지구는 국토부에서 추진하는 행복주택 후보지로 선정되어 사업의 효율적 추진을 위해 지방재정투자사업 심사 규칙 제3조에 근거하여 국토부를 통하여 행정안전부와 협의하여 투자심사가 면제된 사항임 - 안전성에 대한 검토는 기본설계를 통해 구조적안전성과 소음 진동, 화재 등에 대한 구체적 대책을 수립하였음.
③ 소음과 진동, 미세 먼지, 교통체증에 대한 대책 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 소음과 진동, 미세먼지, 교통체증 등에 대한 시뮬레이션 등 관련대책 수립함
④ 사유지 소유자 및 인근 주민 반대 민원 해소 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 토지소유자들과는 아직 간담회를 개최하지 못하였으나, 중랑구 주관으로 보상협의체 구성하여 운영함 - 인근주민(신내3지구)이 참여하는 사업협의체를 구성하여 운영중에 있음(3회 개최) - 토지소유자 및 인근주민들과는 지속적으로 협의체 운영하여 주민요구사항에 대해 최대한 반영 예정임 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 임씨종친회 관련 보상은 현금보상이 원칙이나 향후 대토 요구자가 확정되면 자족시설 부지에 대한 대토계획 검토 예정 ▷ 신내3 조망권을 최대한 확보하기 위해 설계당선안 조정중이며, 완충녹지를 생활SOC 및 입체적인 생태숲공원 계획 등으로 조성하여 지역주민 편의시설 확보 예정

⑤ 투자대비 효율적 주택공급인지 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 실주택 약 1,500호(행복주택990, 도전숙552) 및 지역편의 시설(생활SOC), 자족기능 도모를 위한 청년창업시설 등 공급을 위한 사업비 4340억 산정 - 행복주택 임대료는 인근지역 시세 60~80%수준으로 공급되므로, 사업비가 임대료에 영향을 미치지 않음
-----------------------------	--

- 안정성과 관련한 쟁점에 대해 주택건축본부는 최초 기본구상시 철근콘크리트 단일 구조로 계획하였으나, 인공대지 구조물과 공동주택 구조물을 분리하여, 공동주택은 경량 구조형식(모듈러시스템²⁾)을 적용하고, 터널 진·출입부에 방음벽 설치 및 실시설계시 인공대지 구조물 내화설계를 통해 안정성을 확보할 계획으로 보고하고 있음.

구분	당초 기본구상	현재 계획안
	RC단일구조	구조물 분리
개념도		
구조검토	상부RC하중 과다	<ul style="list-style-type: none"> - 트러스 거더구조 형식으로 구조물 분리 - 모듈러시스템으로 하중저감(RC대비 60%)
주거성능	소음·진동 영향 일부 있음	소음·진동 물리적 전달 차단

- 다만, 조립식 주택의 특성상 콘크리트 건물보다 소음이나 진동, 화재에 약해 소비자들이 심리적으로 거부감이 있을 수 있으며, 저층부에 활용하는 모듈러주택 방식을 15층 상당의 고층 아파트에 적용할 수 있는지에 대해서는 심층적인 연구를 바탕으로 한 검토가 요망된다고 하겠음.

2) 모듈러 주택: 기본 골조와 전기 배선, 온돌, 현관문, 욕실 등 집의 70-80퍼센트를 공장에서 미리 만들고 주택이 들어설 부지에서는 '레고블록'을 맞추듯 조립만 하는 방식으로 짓는 주택

- 또한, 공공주택 사업은 토지 소유자 및 인근 주민과의 충분한 소통과 협의를 통해 추진이 필요할 것이며, 현재 교통영향평가 연구 용역(2020. 1. ~ 2022. 1.)이 진행되고 있는 만큼 교통개선대책 수립에도 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.
- 한편, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조³⁾에 따르면 예산 의결 전 본 공유재산 관리계획을 필히 의결하도록 하고 있음에도 불구하고, 설계공모 및 설계비와 보상비를 2020년 예산(62,308백만원)에 편성하고, 설계비 집행(1,832백만원) 및 SH 공사에 위탁대행사업비로 집행할 예정인바, 이는 지방의회 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흔결로 원인무효인 행위가 될 수 있는 바, 이와 같은 행위는 지양되어야 할 것으로 사료됨.

※ (유권해석) 지방의회 의결은 법률행위의 효력요건에 해당

- 예산을 수반하는 중요재산의 취득 등에 관한 사항에 대하여 집행부가 이에 관한 예산을 지방의회로부터 일부 또는 전부 승인·확정 받았다는 이유로 동 사항에 대하여 지방의회의 별도 의결을 받지 않는다면 지방의회의 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흔결로 무효인 행위가 될수도 있음(행자부 선거의회과 2010.6.20.)

행정안전부: 2020년 공유재산관리계획 수립기준

○ 편성예산

- 2020 편성예산 : 62,308백만원
 - 2020상반기 예산 지급 내역(서울시→sh) : 35,169,534천원
(설계비 등4,797,000, 용지비 : 30,032,700)

○ 예산 집행 내역 (2019~2020상반기: 2,031백만원)

- 2020년 상반기 예산집행 내역 :
 - 설계공모 관리용역 등 용역비, 설계공모 당선작 보상금 : 1,832백만원
· 토지관리용역, 측량비용 : 66백만원
- 2020년도 하반기 집행 예정 :
 - 신내4 공공주택지구 조사설계용역 및 공동주택 건축설계용역, 영향평가용역(환경, 교통, 문화재지표조사용역 등 기성 및 준공금 : 3,106백만원
· 감정평가비 및 보상비 : 57,445백만원

3) 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 (공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 주택건축본부와 해당 상임위원회(도시계획관리위원회)는 보상의 경우 「공공주택특별법」 제5조 및 제27조에 따라 취득처분이 의무화된 재산으로, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조제3항제10호⁴⁾에 따라 공유재산관리계획에 포함되지 않는다고 해석하여 예산편성 및 의결이 가능하다고 보고 있으나,

* 「공공주택 특별법」

제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 공공주택사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.
 제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

- ② 주택지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

- 강행규정(수용하여야 한다)이 아닌 임의규정(수용할 수 있다)이 꼭 '의무화된 재산'이라 볼 수 없다는 점에서 법적 논쟁의 소지가 있다고 하겠으며, 소송 등에 따라 원인 무효행위로 간주되어 사업이 취소될 수 있는 결과를 초래할 수 있다는 점에서 좀 더 엄격한 법적 해석을 통한 사업추진이 요망된다고 하겠음.

▣ 대법원 판례(2010. 9. 9. 선고 2010두11917 판결례 참조).

공유재산을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 적정을 도모함을 목적으로 하는 공유재산법의 입법목적과 공유재산의 취득·처분이 지방재정 및 주민의 삶에 큰 영향을 미치게 되므로 주민의사를 대표하는 지방의회의 의결권은 가급적 존중되어야 한다는 점을 고려할 때, 공유재산법 시행령 제7조제2항 각 호가 정하는 관리계획에 포함하지 않는 예외 사유는 되도록 엄격하게 해석하여야 할 것임

-
- 4) 제7조(공유재산의 관리계획) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
 (유권해석) 개별 법률에서 지방자치단체가 공유재산으로서의 취득하는 것과 지방자치단체의
 장이 그 사업시행자 등에게 처분하도록 법률로써 그 의무를 부여한 경우 즉, 법률로 그 재산의 취득·처분에 대해 기속행위로 정하고 있는 경우를 의미함.

(관련규정 예시) 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제12조에 따라 배출
 권을 할당받는 경우(유·무상 포함)와 제27조에 따라 이행연도 종료 후
 배출권을 주무관청에 제출하는 경우, 다만, 할당받은 배출권에 대하여
 시행령 제7조제1항제1호의 기준가격 이상을 이행연도 중 처분하거나
 추가 취득하는 사항은 관리계획 수립 대상임.

출처: 행정안전부, 「2020년 공유재산관리계획 수립기준」

② 난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립(취득목록 2번)

- 동 사업은 관악구 신림동 난곡사거리 소재 신봉터널(신림~봉천터널) 상부에 건축 규모 지하 3층, 지상 26층의 공공주택(280호) 및 균린생활시설(마을회관, 코워킹 스페이스, 다목적실 등)과 복합체육시설(수영장, 농구장, 단체운동실 등)을 건립하려는 사업으로, 총 사업비는 514억원 규모임.

〈사업 개요〉

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 신봉터널 상부 유휴부지에 청년(신혼부부, 사회초년생 및 대학생) 등을 위한 공공주택, 복합체육시설, 주민생활 SOC시설 공급
 - 용도 : 공공주택, 복합체육시설
- 위치 : 서울특별시 관악구 신림동 1569-20 외 23필지
(신림동 1569-8~21, 1569-25~30, 1569-40~43)
- 사업기간 : '19.01월 ~ '26.12월
- 소요예산 : 51,409백만원 <국비 19.5%, 시비 80.5%> / 특별회계

연도	계	2019	2020	2021	2022	2023	'24년후
예산액(백만원)	51,409	13	1,191	1,210	10,493	13,923	24,579

※ 기 편성예산 : '19년 13(기본구상 용역비), '20년 1,191(설계공모비, 설계용역비 등)

○ 사업규모

- 건물 : <신축> 24,669.60m² [규모: 지상 26층, 지하 3층]
- 토지 : 5,212.10m² (서울시 소유, 신봉터널 상부 유휴부지)

층별	면적(m ²)	세부시설용도
계	24,669.60	
지상3~26층	12,932.03	행복주택(280호)
지상1~3층	1,531.19	주민공동시설 및 균생시설(마을회관, 코워킹스페이스, 다목적실 등)
지상1~3층	3,972.52	복합체육시설(수영장, 농구장, 단체운동실, 피트니스센터 등)
지하1~3층	6,233.85	주차장 및 기전실

<대상 사업지>



- 현재 사업부지는 2010년 10월부터 2023년 12월까지 5,507억원을 투자하여 터널(신림~봉천터널)을 건설 중이며, 추진 현황은 다음과 같음.

<신림~봉천터널 사업 현황>

□ 사업개요

- 사업목적 : 동서방향의 간선도로를 확충하여 교통편의 증진
- 위치 : 서울시 관악구 신림동 1667-9 ~ 봉천동 231-1
- 규모 : 왕복 4차로, 연장 5.58km(1공구:3.10km, 2공구:2.48km)
- 사업기간 : 2010.10 ~ 2023.12
- 총사업비 : 5,507억원 (공사비 : 3,973, 감리비 : 137, 보상비 : 1,397)

□ 현재까지 추진현황

- 공기정화시설구간 토공(H=13~18m) 및 가시설(5~6단)
- 지하차도 진출입부 위치 변경 설계변경 중

□ 향후계획

- '19.07. ~ '23.09. : 터널굴착
 - **'21.01. ~ '21.09. : 공공주택 하부 토목부분 설계변경**
 - '22.01. ~ '22.06. : 공공주택 발주(도시기반시설본부 건축부)
 - '23.06. : 상부 유휴부지 개발사업 착수
 - '22.06. ~ '23.08. : 공공주택 1구간 가시설 설치 및 무진동 터파기
 - '23.12. ~ '24.03. : 공공주택 구간 토목구조물시공
 - '24.01. ~ '23.12. : 공공주택 2구간 가시설 설치 및 무진동 터파기
 - '25.01. ~ '26.12. : 공공주택 건설공사(도시기반시설본부 건축부)
- ※ 향후 설계변경(By-PASS, 지하차도 연장)에 따른 공기연장 검토 필요
- ※ 사업부서 : 도시기반시설본부 터널건설과 사업

- 동 사업 또한 2019년 1월 “8만호 공공주택 공급 세부 실행계획”에 따라 2019년 5월 기본구상 수립 후 2019년 행정안전부로부터 투자심사를 면제 받았으며, 터널 상부 유휴부지를 활용한 주택공급의 혁신방안 제시 및 토지매입비 절감에 따른 예산 절감 효과를 기대하고 있음.

구분	공유재산심의회	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산관리계획
이행여부	‘19.7.11.완료 [적정]	‘19. 9. 18. 완료 [면제]	‘19. 9. 18. 완료 [면제]	‘19. 12. 16. [삭제]
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> - 디자인공모 등을 통해 공공주택의 부정적 이미지를 개선 - 시민이 공감하는 공공주택으로 건립되도록 노력 	<ul style="list-style-type: none"> 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제2호 자목 규정에 의거, 부처간(국토교통부, 행정안전부) 협의를 거쳐 투자심사 면제 	<ul style="list-style-type: none"> 중앙 투자심사 면제에 따라 시 투자심사 면제 	<p>[삭제사유] 건축물 하중 등에 대한 터널의 구조적 안정성 및 사업비 검토</p>

<추진 경위 및 향후 계획>

- ‘18.12.26. : 8만호 추가공급 세부계획 발표
- ‘19.01.30. : 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(부시장방침)
- ‘19.04.01. : 기획설계용역 착수
- ‘19.05.17. : 기본구상 수립(공공개발기획단)
- ‘19.07.11. : 공유재산 심의 완료(적정)

공유재산심의 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 신봉터널 상부 공공주택 건립사업
- ▶ 심사결과 : 적정
- ▶ 심의의견
 - 디자인공모 등을 통해 공공주택 부정적 이미지를 개선
 - 시민이 공감하는 공공주택 건립되도록 노력
- ▶ 이행내용
 - 설계공모 공고(‘20.1.6)를 통하여 설계용역업체를 선정하여 디자인 개선

- ‘19.08.05. : 행복주택 후보지 선정 알림(국토부→시)
- ‘19.09.09 : 건축정책위원회 개최
- ‘19.09.18. : 투자심사 면제 완료(행안부)

투자심사 면제 완료(행안부)

- ▶ 관련근거 : 행정안전부 재정정책과-4655(2019. 9. 18.)호
 - ▶ 검토결과 : 면제완료
 - ▶ 심의의견 : 국토부에서 심의한 사업계획에 따라 사업추진
- ※ 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제2호 자목 규정에 의하여 국토교통부와 행정안전부의 협의를 거쳐 투자심사 면제

- '19.11.26. : 공공주택 통합심의 사전자문
- '19.12.16. : 공유재산 관리계획(삭제)

공유재산관리계획 결과 - 삭제

- ▶ 사업명 : 신봉터널 상부 공공주택 건립사업
- ▶ 심사결과 : 삭제
- ▶ 삭제사유 : 건축물 하중 등에 대한 터널 구조적 안정성 및 사업비 검토
- ▶ 이행내용
 - 설계공모 공고('20.1.6)를 통하여 설계용역업체를 선정하였으며, 구조적 안정성, 진동·소음문제 등에 대해 자문위원 구성하여 검토 진행 중

- '20.01.06 : 설계공모 공고(SH공사)
- '20.03.13 : 당선작 발표((주)SAOO, 박OO)

○ 동 관리계획 또한 지난 제290회 정례회(2019. 12. 16.)에서, 안전성 검증 및 변경 사업비 보완, 민원 해소 등에 대한 심도있는 검토가 요망된다는 이유로 삭제된바 있으며, 금번 관리계획은 설계공모 당선작(2020.3.13. SAAI)을 반영 하여 'ㅁ' 형의 26층 규모의 중정구조로, 공동주택(280세대, 26층)과 운동시설(복합체육시설, 3층) 및 지역편의시설(1층위치)을 계획하고 있음.

- ※ 주거동은 26층이며 청년·신혼부부를 위한 280세대 계획
- ※ 문화 복합체육시설은 3층 규모이며, 수영장/농구장/피트니스 등 구성
- ※ 문화 복합체육시설 내 1층은 지역에 필요한 생활 SOC 배치하였으며, 용도 활용방안에 판악구청 협의 진행 중

〈건축계획〉

구 분	건축계획	
전폐율/용적률(%) 층수	58.47/ 347.61(%) 지하3층 / 지상26층	
시설별 면적 (m^2)	합계	24,669.60
	공공주택	17,706.82
	생활SOC	5,315.80
	근린생활시설	1,230.80
세대수 / 주차대수	280호 / 168대	



○ 용도계획

시 설		주 요 용 도	규모
공동주택	공동주택	280세대	지상 5 ~ 26층
	주민공동시설	공유주방, 공유테라스	지상4층
체육시설	생활 SOC	도서관, 공공도서관, 노인복지시설	지상 1 ~ 2층
	수영장	1,213.84m ² (5레인)	지상 2층
	농구장	906.00m ²	지상3층
	피트니스	피트니스실, 단체운동실(G.X), 다목적실	지상3층



- 삭제 당시 ① 구조적 안전성 확보가 필요한 상황으로 공사 중인 터널공사에 대한 설계변경 및 구조보강 및 추가적인 구조보강비 필요 여부 ② 터널 내 차량이동에 따른 진동 및 소음문제 해소 여부 ③ 주민설명회 개최 필요 여부 등에 대한 다양적이고 심도 있는 검토가 필요하다는 의견이 있었음.

- ① 터널공사가 진행중인 상황에서 고층 공공주택을 건립하기 위해서는 건축물 하중 등에 대한 구조적 안전성 확보 및 공사 중인 터널공사에 대한 설계변경 및 구조보강 및 향후 사업비 증가 요인 없는지 여부
- ② 터널 위에 주택을 건설하게 되는 바, 터널 내 차량이동에 따른 진동과 소음문제 등의 해소 대책 마련도 필요할 것으로 사료됨.
- ③ 동 사업은 주민 설명회 등을 미실시한 바, 주민 설명회 개최 등을 통한 청년 공공주택 건립에 민원 해소 등에 대해서도 적극적인 대처가 필요할 것으로 사료됨.

- 이에 대해 주택건축본부가 본 관리계획을 제출하면서 조치결과(계획)를 보고한 내용은 다음과 같으며, 사업 추진 시 나타날 수 있는 우려에 대해 종합적이고 다각적인 논의가 요망된다고 하겠음.

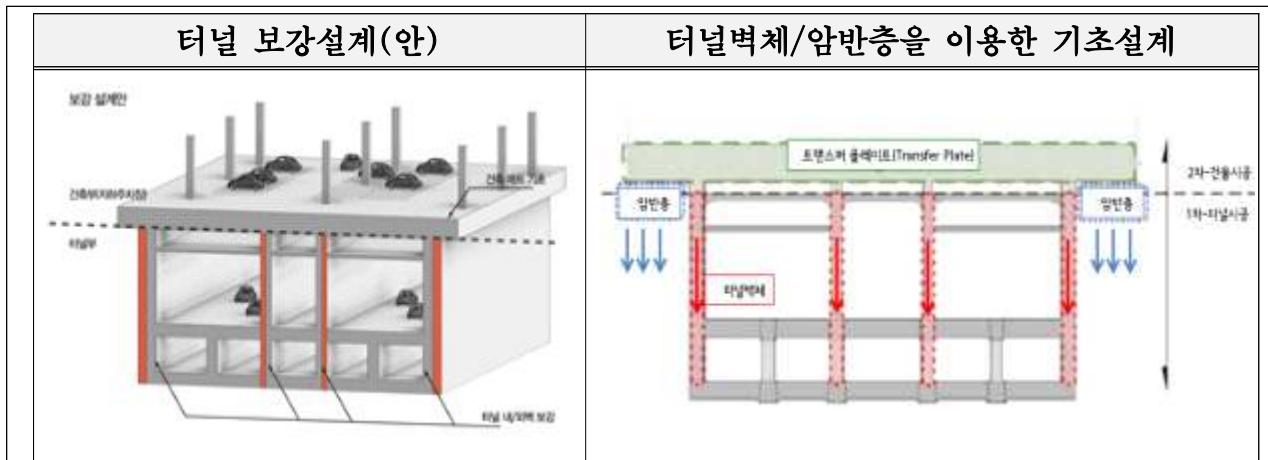
〈제290회 임시회 주요 검토의견에 대한 주택건축본부 조치결과〉

전문위원 검토의견	조치결과(계획)
① 건축물 하중 등에 대한 터널 구조적 안정성, 터널 구조 보강비 등 검토 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 터널의 주요 구조부(벽체)가 건축물 하중을 받아낼 수 있도록 대지전체에 트랜스퍼플레이트(transfer plate)를 통한 구조일체화하고, 구조해석을 통한 검증 완료함 - 구조해석 결과, 기존 터널 벽체의 부재 치수 변경없이 철근 보강을 통하여 안전성 확보 가능하며, 개략 구조보강비는 13.6억 발생함
② 터널 내 차량이동에 따른 진동과 소음문제 등의 해소 대책 마련 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 터널 기초가 암반에 위치하여 단단히 고정되고, 터널 소음 진동원으로부터 4개 슬래브층 이격되어 있어 소음·진동 영향이 크지 않으나, 추가적으로 흡음재 저소음포장 설치를 통한 소음진동 저감방안 강구 및 추후 시뮬레이션을 통한 검증 예정
③ 주민 설명회 등을 미실시한 바, 주민 설명회 개최 등 청년 공공주택 건립에 대한 민원해소	<ul style="list-style-type: none"> - 행복주택과 함께 지역에 필요한 문화체육시설을 함께 공급 하는 사업으로, 체육시설 및 부대시설 규모에 대해 관악구 문화관광과와 지속적으로 협의하였음 - 기본설계 진행하면서 관악구청과 협의하여 주민설명회 실시 예정

- 안정성 및 구조보강 관련 쟁점에 대해 주택건축본부는 터널의 벽체와 주변 암반층이 상부 건축물 하중을 받아낼 수 있도록 터널 및 건축물 구조를 일체화(트랜스퍼플레이트(Transfer Plate) 활용)하여 터널에 미치는 영향을 최소화하고, 기존 설계 구조물은 설계변경 없이 터널 벽체보강을 위한 철근 물량 증가로 구조보강비가 개략 13억 6천만원 정도가 발생할 것으로 보고하고 있음.

〈구조 안정성 검토(주)은구조기술사사무소) 및 구조보강비〉

- 구조적 안정성 검토 ⇒ 터널 및 건축물 구조 일체화를 통한 구조 안정성 확보
 - 터널의 벽체와 주변 암반층이 상부 건축물 하중을 받아낼 수 있도록 트랜스퍼 플레이트(Transfer Plate)를 활용하여 터널 및 건축물 구조 일체화
 - 대지 전체에 트랜스퍼 플레이트(매트기초)를 형성하여 건축물 거동이 터널에 미치는 영향 최소화



- 터널 및 건축물 구조일체화에 따른 시뮬레이션 실시결과, 상부 하중으로 인한 발생응력보다 허용(설계)응력이 크므로 설계기준 만족함

○ 구조 보강비

- 터널과 건축물을 구조 일체화함으로써 건축물 하중은 터널 벽체를 통하여 전이되어 터널 벽체에 대한 구조보강 필요하며,
- 구조해석 결과, 기존 터널 벽체의 부채 치수 변경없이 철근보강을 통하여 안정성 확보 가능하며, **개략 구조보강비 13.6억 발생함.**
- 상부 건축물 하중을 터널 벽체가 받아주는 구조로서, 터널 벽체보강을 위한 구조보강비(철근물량 증가) 약 13.6억원 발생

당초		변경		증·감
구분	금액(천원)	구분	금액(천원)	
철근가공 및 조립	1,481,000	철근가공 및 조립	1,955,000	
운반비	2,730ton	운반비	3,431ton	
자재비	2,752,000	자재비	3,631,000	
총 계	4,256,000	총 계	5,616,000	(증) 1,360,000

* 상기 공사비는 개략공사비로 상세 설계 후 변경될 수 있음

- 또한 소음·진동과 관련해서 터널 기초가 암반에 위치하여 단단히 고정되어 터널에서 차량 주행으로 발생하는 진동영향이 크지 않고, 터널 소음·진동원으로부터 4개 슬래브층(주차장)으로 20m 이상 이격되어 있으며, 흡음재 설치 및 저소음 포장 설치로 소음·진동이 차단될 수 있다고 보고 있음.

○ 다만, 터널 위에 지상 26층, 지하 3층의 공공주택이 지어지는 만큼 실제로 시민이 체감하기에 안전하고 쾌적한 거주공간으로 인식될 수 있는지, 위험한 저이용 토지에 일상적인 삶을 살아가야하는 주거의 공간인 주택을 건립하는 것이 바람직한지에 대해서는 심도있는 검토가 선행되어야 할 것으로 사료됨.

※ 위험부담이 있는 저이용 토지에는 시민을 위한 주거의 공간이 아닌 시청사나 공원, 체육시설 등 공공시설을 건립하는 것이 서울시민의 눈높이에 부합하는 것은 아닌지에 대한 근본적인 방향성에 대한 사회적 합의가 우선되어야 하는 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있을 것임.

○ 한편, 공유재산관리계획 의회의결 전 서울주택도시공사의 위탁·대행을 통해 설계 공모를 완료(2020. 3. 13., 12억원)한 것이 예산의결 전 공유재산관리계획을 의결하도록 한 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조를 우회하기 위한 편법적 예산 집행인지에 대해서는 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

〈 설계공모 편성예산 및 집행내역 〉

(단위 : 백만원)

사업년도	예산액	집행액	집행잔액	비고 (집행내역)
소 계	1,201.7	147.2	1,054.5	
2019	10.7	10.2	0.5	- 기획설계 용역(SH시행) : 10.2백만원
2020	1,191	137	1,054	- 설계공모비(SH시행) : 137백만원 - 잔액은 도기분에서 설계용역비로 하분기 집행 예정

※ 설계공모까지는 SH에서 대행하며, 설계용역 체결 이후는 도시기반시설본부건축부에서 시행.

③ 등촌동 장애인 어울림플라자 건립 변경(취득목록 3번)

- 본 건은 강서구 등촌동 소재(645-11번지) 구(舊) 한국정보화진흥원 부지에 장애인 교육·문화시설과 지역주민 등이 함께 어울려 사용할 수 있는 공공 서비스 및 지역 활성화시설인 ‘어울림플라자’를 건립하려는 것으로, 총 사업비는 722억원(당초 479억원에서 243억원 증액) 규모임.
- 본 건의 기존건물(舊, 한국정보화진흥원) 멸실은 제264회 정례회('15.12.21.)에서 의회의 의결을 받았고, 어울림플라자 건립은 지난 제276회 임시회('17.9.6.)에서 의결을 받았으나, 지역주민, 장애인단체 등의 요청을 반영하여 시설 규모 확대(지하2층/지상8층, 18,098m² → 지하4층/지상5층, 23,758.14m²) 및 설계 변경 등으로 기준가격이 51% 초과증액(479억원→722억원)되어 다시 의회의 의결을 얻고자 하는 것임. 5)

※ 정부의 공공기관 지방이전계획에 따라 지난 2015년 한국정보화진흥원이 대구로 이전하는 과정에서 강서구 등촌동에 위치한 청사 건물을 서울시가 매입(매입가 409억원) 하였고, 기존 건축물을 유지·보수하여 활용하려고 하였으나 안전진단결과 “D”등급 판정⁶⁾ 및 리모델링을 통한 보수 보강시 신축비용의 70%가 소요됨에 따라 舊 한국 정보화진흥원 건물을 철거 후 장애인, 노인, 지역주민 등이 함께 사용할 수 있는 지역 커뮤니티에 필요한 문화·복지 공간인 어울림플라자를 신축하기로 함.

-
- 5) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리 계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.
 1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
 2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
 3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
 4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.
 - 6) D 등급(미흡) : 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태를 말함(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제12조 및 [별표 8] 참조).

〈사업 변경 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- <당초> : 장애인을 위한 문화·복지시설을 제공하여 장애인의 복리증진 및 역량 강화 도모<(복지지원시설, 주민편의시설, 수익시설, 주차장)>
- <변경> : 지역주민, 장애인단체 등의 요청을 반영하여 병원급 장애인 치과병원 및 주차면 등 시설 확대

○ 위치 : 서울특별시 강서구 등촌동 645-11번지(舊, 한국정보화진흥원)

○ 사업기간 : '15.6월 ~ '24.2월

○ 소요예산 : 72,200백만원 <시비 69.9%(자체재원) / SH 30.01%(공사채)>
(단위 : 백만원)

연도		계	~2018	2019	2020	2021	2022	2023
당초	서울시	26,362	13,809	12,553			-	-
	SH	21,525	10,170	9,800	1,555		-	-
	계	47,887	23,979	22,353	1,555			
변경	서울시	50,539	681	2,131	-	16,430	16,580	14,717
	SH	21,661	-	-	-	11,000	10,661	-
	계	72,200	681	2,131		27,430	27,241	14,717

* 기 편성된 예산 : 2017년 681백만원<시설비>, 2019년 2,131백만원<위탁사업비>

○ 사업규모

- 건물: <당초> 지하2층/지상8층, 18,098m²

<변경> 지하4층/지상5층, 23,758.14m²

구분	당초		변경		증감
	지하2층/지상8층		지하4층/지상5층		
층별	면적(m ²)	세부시설 용도	면적(m ²)	세부시설 용도	면적(m ²)
계	18,098	문화시설, 장애인 연수시설, 주민편의시설, 수익시설	23,758.14	교육/문화시설, 장애인 연수시설, 주민편의시설, 의료시설, 수익시설	5,660
지상8층	593	기술종합단지	-	-	
지상7층	593	기술종합단지	-	-	
지상6층	813	기술종합단지	-	-	
지상5층	1,703	다목적홀, 연수시설, 업무시설	1,129.38	치과병원	△574

지상4층	1,703	도서열람실, 연수시설, 업무시설	2,178.08	연수시설, 기술종합단지	475
지상3층	1,835	문화교실, 회의실, 사무실, 근생시설	2,044.94	연수시설, 세미나실, 식당	209
지상2층	1,835	전시체험장, 지원센터, 근생시설	1,591.14	사무실, 근생시설	△244
지상1층	1,717	공연장, 지원센터, 근생시설	1,609.19	공연장, 근생시설	△108
지하1층	3,139	공연장, 문화센터, 체육센터	2,265.50	공연장, 도서관, 근생시설	△874
지하2층	4,167	주차장, 기계실	4,923.72	다목적홀, 도서관, 지원센터, 문화센터, 체육시설, 수영장, 근생시설	756
지하3층	-	-	5,095.39	주차장, 기계실	5,095
지하4층	-	-	2,920.8	주차장, 기계실	2,920

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적 (m^2)	기준가격(천원)
당초	취득	건물 신축	강서구 등촌동 645-11	18,098.00	47,887,349
변경	취득	건물 신축	강서구 등촌동 645-11	23,758.14	72,200,478

○ 계약방법 : <건물신축> SH공사 위탁개발계약

○ 사업근거

- 「장애인복지법」 제9조(국가와 지방자치단체의 책임)
- 「장애인복지법」 제59조(장애인복지시설 설치)
- 「어울림플라자 건립 추진계획」 (서울시장방침 제177호, '15. 6.30.)

○ 복지정책실은 본 사업변경을 통해 주차면 확대 및 주민시설 확충을 통한 주민반대 해소와 장애인 치과병원 신설을 통해 조속한 사업 착수를 기대하고 있음.

※ 2020년 1월말 장애인 등록현황을 살펴보면, 서울시 전체 장애인(394,786명) 중 강서구는 장애인 등록인구가 28,845명(7.3%)으로 가장 많은 곳임에도 불구하고, 장애인 시설은 부족하므로 장애인 복지 향상 측면에서는 동 사업은 의미가 있다고 할 것임(<붙임 1> 장애인 등록현황 참조).

추진경위 및 향후계획

- '12. 3. ~ 13. 10.: 공공기관 이전 부지 매입 검토 및 추진
- '13.10.: 한국정보화진흥원 매입계약 체결(매입가 409억원)
- '15. 6.: 「어울림플라자」 기본구상 수립(시장방침 제177호)
- '15. 9. ~ 16. 3.: 기본계획수립 용역 시행
- '15.12.21: '16년 정기분 공유재산관리계획 시의회 의결(결과: 가결)
 - 어울림플라자 건립을 위한 (舊)한국정보화진흥원 건물 용도폐지 및 멸실
- '16. 4.: 「어울림플라자」 사업추진계획(행정2부시장 방침 제99호)
- '16.11.: 타당성 조사 용역 추진 완료

타당성용역 결과 (용역기간 '16.05. ~ '16.11.)

- ▶ 경제성 : BC:0.69, NPV:-38,694백만원, IRR:1.7%
- ▶ 재무성 : PI:0.95, FNPV:-2,066백만원, FIRR:4.31%
- ▶ 정책적 타당성 : 상위 및 관련계획 정책방향과 부합
- ▶ 종합결과 : 경제적 타당성은 확보하지 못하였으나, 문화소외계층인 장애인에게 관련 복지시설을 제공한다는 점을 감안할 때 사업 추진 필요성이 상당부분 인정됨

- '17. 3.17.: 서울시 투자심사 실시(결과: 조건부 적정)

시 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 등촌동 어울림플라자 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 어울림플라자 사업에 대한 필요성과 계획의 타당성에 대한 심사
- ▶ 심사결과 : 시설 수요에 대한 인근 주민의 여론(설문조사 및 주민설명회 등)을 수렴하여 추진
- ▶ 처리계획 : 공청회('17. 8월)를 시작으로 그룹별 면담 등을 통해 주민의견 수렴

- '17. 5.11.: '17년 제4차 서울시 공유재산심의회(결과: 적정)
- '17. 6. 2.: 중앙 투자심사 완료(결과: 조건부 적정)

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 등촌동 어울림플라자 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 어울림플라자 사업에 대한 필요성과 계획의 타당성에 대한 심사
- ▶ 심사결과 : 동 시설의 유지관리 비용 최소화 및 시설운영 효율화 방안 마련, 일반인과 장애인 관련 시설의 상호 연대강화를 위한 마스터 플랜 필요
- ▶ 처리계획 : 투자심사 결과를 반영한 설계공모안 채택, 어울림플라자 운영계획 수립을 위한 기초조사 연구 완료, 현재 운영계획 수립 중(서울시복지재단)

- '17. 9. 6.: '17년 제4차 공유재산관리계획 시의회 의결(결과: 가결)
 - 어울림플라자 건립 취득(총 사업비 478억원)
- '17.12. 8.: SH공사와 민간개발 위탁 계약 체결
- '18. 3. 7.: 위탁개발사업 참여 동의안(SH공사) 시의회 의결(결과: 가결)
- '18.10.27.: 국제현상 설계공모 완료
- '19. 2. 7.: 설계용역 착수
- '19. 3.~ 6.: 유관부서 협의, 기본설계VE, 석면조사 완료
- '19. 7. 4.: 건축심의 완료
- '19. 8.~ 9.: 지반조사 시행
- '20. 4.16.: 「어울림플라자」 조성사업 변경 추진계획(행정1부시장 방침 제110호)
- '20. 7.16.: '20년 제4차 서울시 공유재산심의회(결과: 적정)
- '20. 8.~ 10.: 건설기술심의, 경관심의, 소규모지하안전영향평가
- '20. 9.~ 10.: 舊 한국정보화진흥원 철거
- '20.11.: 건축허가 진행
- '20.12.~ 21. 1.: 실시설계VE, 설계안전성검토, 구조안전 및 굴토심의
- '21. 7.: 설계용역 완료(예정)
- '21. 7.~ 8.: 건설공사 및 감리발주
- '21. 9.: 공사착공
- '24. 2.: 준공 및 개관(예정)

■ 위치도



■ 항공사진(舊, 한국정보화진흥원 청사)



■ 어울림플라자 조감도 및 설계도(단면도)



- 중증장애인의 치과 진료는 신체억제 또는 전신마취 등이 필요하므로, 마취 전문의를 보유한 치과병원이 필요하며, 이러한 시설과 인력을 갖추기 위해서는 공공에서의 지원이 필요하나, 현재 서울시가 운영하는 장애인치과병원은 성동구 1개소밖에 없고(2005년 11월 개원), 지리적으로 동북권역에 치우쳐 있어 거리가 먼 서남권역의 장애인들의 이용이 어려우므로 교통이 편리한 서남권역에 장애인 치과병원 설치는 의미가 있다고 하겠음.

〈 장애인치과병원(병원급) 개요 〉

- 위치/면적 : 어울림플라자 5층, 지하 3·4층 / 약 1,150㎡
 - ▶ 5층 : 진료시설 및 사무실(1,015㎡, 전용면적)
 - ▶ 지하3·4층 : 의료폐기물 처리실, 의료가스실, 기계실 등(130㎡)
- 진료규모 : 유닛체어 12개, 전신마취실 및 회복실, 페디랩실 등 조성
- 진료인력 : 38명(치과의사 7명, 마취과의사 1명, 치과위생사 12명 등)
- 주요기능 : 전신마취가 필요한 중증장애인 등 장애인 대상 전문 치과진료

- 다만, 동 사업은 장애인 시설 건립에 따른 주민들의 반대를 최소화하기 위해 지역주민들이 요구하는 편의시설 확대로 당초 계획보다 사업비가 큰 폭으로 증가(479억원→722억원)하였고(〈붙임 2〉 참조), 당초보다 장애인 시설이 감소됨에 따라 본래의 건립목적이 퇴색하는 것은 아닌지 등 다음의 사항에 대해서는 면밀하고 심도 있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 변경계획은 강서구와 지역주민들의 시설확대 요청을 반영한 것으로, 당초 계획보다 주차장 확대(110대→170대), 도서관 확대, 수영장 신설 등 주민들의 편의시설이 증가하였음에도, 자치구의 재정투자는 없으며, 당초 계획에서는 유형별 장애인지원센터가 있었으나 변경계획에서는 삭제되는 등,
 - 전체시설 중에서 장애인전용시설의 비중이 감소하여 지나치게 비장애인과 지역주민을 위한 시설로 계획이 변경된 것은 아닌지 여부와 장애인과

비장애인의 연대의식을 높이는 공유의 장으로 ‘어울림’ 명칭을 사용하는 복합시설을 설치하고자 한 당초의 취지가 훼손된 것은 아닌지에 대한 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

- ※ 당초 동 사업의 계획에 대한 공공투자센터의 타당성 검토 의견(‘17.2월)에서도 “주민편의시설의 경우에는 강서구 뿐만 아니라 사업지 주변에 다수 분포하고 있어 사업추진의 당위성 확보가 어려울 것으로 사료되며, 주변 비장애인 이용시설(주민편의시설 등)이 어느 정도 분포하는지 정확히 판단하여 당위성을 제시할 필요. 그리고 만약 비장애인 수요가 없다면 장애인 복지라는 사업목적에 맞도록 시설 계획을 과감히 축소·개편할 필요”가 있다고 지적하고 있음.
- 아울러, 장애인과 비장애인의 같은 공간을 이용한다고 해서 연대의식이 생기는 것은 아니므로 연대의식을 높일 수 있는 다양한 프로그램 마련 등에 대해 다각적인 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.

〈 어울림플라자 개발사업계획 변경 비교 〉

(단위 : m², 백만원)

구 분		2017.9월	2020.4월	면적증감	사업비증감
	당초계획	변경계획	당초→변경	당초→변경	
노유자시설	연 수 시 설	2,898	3,763	865	2,558
	지 원 센 터	1,471	445	△1,026	△2,451
	문 화 / 교 육	3,663	3,178	△485	△100
주민편의시설	문 화 센 터	497	154	△343	△657
	체 육 센 터	655	656	1	114
	수 영 장	-	1,546	1,546	4,748
의료시설	장애인치과병원	-	1,595	1,595	4,375
임 대 시 설	근 생 시 설	2,476	4,171	435	3,115
	업 무 시 설	1,260	-	-	△2,315
	기 술 종 합	1,894	1,541	△353	367
주 차 장	주 차 장	3,284	6,709	3,425	11,128
합계	면적	18,098	23,758	5,660	-
	사업비	47,887	72,200	24,313	20,882

- 둘째, 동 사업의 변경계획을 자세히 살펴보면, 지역주민 등의 지속적인 주차장 확대 요구에 따라 주차장을 추가 조성하고(법정 주차대수 109대, 기존 계획 지하 2층, 110대→변경 지하 4층, 170대), 수입 확보를 위한 근린생활시설⁷⁾ 확대(기존 $1,942m^2$ → $2,654m^2$), 수영장과 장애인 치과병원 신설에 따른 설계 변경으로 인해 과도하게 예산이 증액된 것은 아닌지 여부 및 예산 낭비 우려는 없는지 등에 대해서 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 아울러, 동 사업은 SH공사에 위탁하여 개발하는 사업으로 위탁개발의 가장 큰 목적은 재정부담 최소화에 있음에도 불구하고, 당초에는 서울시가 264억원, SH공사 215억원을 부담하기로 하였으나, 변경계획은 서울시가 505억원, SH공사 217억원을 부담하는 것으로 서울시의 자체부담액이 큰 폭으로 증가하였는바, 이에 대해 집행부는 동 사업의 자연이 SH공사의 잘못은 아니므로 서울시가 증가된 사업비를 부담한다고 하나, 이러한 사업방식이 재정부담 최소화를 위한 위탁개발 취지에 반하는 것은 아닌지 여부에 대해서 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

■ 어울림플라자 조감도



기존 조감도



변경 조감도

7) 근린생활시설이란 건축물 용도 중의 하나로 일상생활에 편리하게 이용할 수 있는 슈퍼마켓, 병원, 휴게음식점, 소매점 등의 다양한 시설을 말함.

- 셋째, 동 사업 부지에 어린이집이 인접해 있어 소음·진동·분진 등에 민감한 영유아의 특수성을 고려하여 철거공사 전 인근으로 (구립)어린이집을 이전 하였으나 어린이집 이전비용 등을 서울시가 강서구에 특별교부금으로 지원 하였음('20년 임차료, 이전비, 중개수수료 등 832백만원은 서울시, 보증금 350백만원은 SH공사가 우선 부담하고, 어울림플라자 사업비에 계상).
 - 이는 어울림플라자 신축 공사로 인한 영유아들의 안전을 고려한 조치이긴 하나 구립 어린이집임에도 보증금은 사업비에 계상하고, 임차료 등도 서울시가 부담하는 것은 과도한 특혜로 비춰질 수 있고, 향후 2년 이상 임차료 지원에 따른 추가지출이 불가피할 것으로 보이는바, 이는 강서구와 협의를 통해 강서구가 부담하는 방안에 대해서도 고려되어야 할 것으로 사료됨.
- ※ 이전하는 어린이집 계약조건은 보증금 350백만원, 임차료 10백만원, 계약기간 3년. 어린이집 이전 리모델링 비용, '20년 임차료, 이전비, 중개수수료 등 832백만원은 강서구에서 특별교부금을 신청('19.12.12.)하여 서울시가 교부하였음.
- 넷째, 동 사업은 2017년 9월 의회로부터 의결을 받은 후 3년이 넘도록 주민들의 반대로 강서구의 건물 철거 허가를 받지 못하고 있는 상황으로, 지속적인 홍보와 설득으로 주민들의 반대 의견을 해소하여 조속한 사업을 추진할 수 있도록 하는 노력이 요망된다고 하겠음.
 - 특히, 동 사업지 바로 옆에 위치한 백석초등학교 학부모들은 공사 중 안전 사고와 소음·진동·비산먼지로 인한 학생들의 건강 피해 및 학습권 침해 우려를 걱정하고 있는바, 공사 안전계획을 철저히 세워 피해를 최소화할 수 있는 방안 마련을 통해 학부모들의 반대 의견을 해소할 수 있도록 하는 지속적인 노력이 요구된다고 하겠음.

■ 백석초등학교와 이격거리 및 통학로 사진



- * 동 사업부지는 백석초등학교와 같은 부지를 사용하고 있고, 바로 인접해서 건물이 위치하고 있으며, 현재 한국정보진흥원 건물과 공원 사이의 길이 초등학교 통학로로 이용되고 있음.
- * 시공사인 SH공사는 지반굴착 시 CIP 흙막이 공법을 적용해 인접지역 진동, 소음 등 영향을 최소화하고, 안전 펜스를 규정보다 높이 세우고, 통학 동선에는 안전통로를 설치하고, 공사차량 진출입로에 안전요원 및 등하교 교통안전지도사를 운영하겠다고 하고 있음.

■ C.I.P 공법 및 안전 통학로 확보

C.I.P 공법

모식도
개요
공법특장
적용성

- 한창타설밀뚝(주열식) 일축오거로 천공하여 첨근삽입 후 콘크리트 타설
- 벽체강성이 좋아 주변지반과 구조물에 피해 적음
- 소규모 장비로 협소한 장소에도 시공이 가능하며 소음, 진동 적음
- 밀뚝과 주변지반 사이에 마찰력이 발생하여 지지력 증가
- 자갈 및 임반지반을 제외한 건고한 지반에 시공 가능
- 인접건물들의 안전성 확보를 위해 벽체강성이 좋은 C.I.P가 당 현장에 적용성이 좋음

백석초등학교 등·하교 안전대책

• 대체 통학로 확보 검토

- 아울러, 건물 철거와 터파기 공사진행 중에는 진동·소음과 비산먼지 발생 등으로 민원발생이 예상되는 바, 민원 발생 최소화를 위한 지역주민과의 소통창구 마련 노력과 해소방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.
- ※ 학교 주변 공사 관련 인·허가를 받기 위해서는 자치구를 통해 학교장과 '통학로 안전확보 계획서'를 협의하거나 만약 학교장이 이를 수용하지 않을 경우 교육지원청에 안전대책협의회 구성을 요청해야 함(교육부-행정안전부 공동 안전대책협의회 구성·운영 가이드라인, 2019.4.11. 참조). 그러나 백석초등학교 학교장은 '통학로 안전확보 계획서'를 수용하지 않고, 협의체 구성도 요청할 의사가 없다고 하고 있고, 강서구와 강서교육지원청은 '주민의 동의 없는 합의는 없다'는 입장을 고수하고 있는 상황임. 집행부는 8월 초에 백석초등학교 학부모 대표들과 추가로 간담회를 진행하려고 하였으나 코로나 2차 확산으로 온라인 회의 등 다른 방법을 찾고 있고, 안전대책협의회 구성·운영 가이드라인도 흠흠결이 있어 개선요청을 해놓은 상태라고 함.

※ 참고자료 - 안전대책협의회 운영절차



※ 교육부-행정안전부 공동 안전대책협의회 구성·운영 가이드라인(2019.4.11.)

- 다섯째, 동 사업은 중앙투자심사 후 총사업비가 30%이상 증가한 사업 이지만 집행부는 「지방재정투자사업 심사규칙」 제6조제1호8) 계산식에 따라 재심사 기준인 229억원을 초과하지 않아 사업비 변경에 따른 재심사 대상에 해당하지 않는다고 하고 있으나, 중앙투자 재심사 미실시를 목적으로 변경 예산을 과소 계상하는 등의 편법적인 예산편성을 아닌지 여부 및 추후 예산 증가 여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

사업비 변경사항

- 사업계획 변경에 따른 공사비 증가 : 209억원

구 분(백만원)	최 초	변 경	증 · 감	비고
사업비 변경	47,887	68,807	증) 20,920	2015년 단가

- 물가상승에 따른 공사비 증가 : 34억원

구 분(백만원)	2015년 단가	2017년 단가	증 · 감	비고
총사업비	68,807	72,200	증) 3,393	

재심사 해당여부 판단

- ① 물가상승분을 제외한 총사업비 증가액은 209억원으로 지방재정투자사업 심사규칙 제6조 (재심사) 1항의 재심사 기준인 229억원을 초과하지 않으므로 사업비 변경에 따른 재심사 대상에 해당되지 않음

· 재심사 기준 : (심사 당시 총사업비 - 500억원) × 20/100 + 150억원
· 적용 : $(897 - 500) \times 20/100 + 150\text{억원} = 229.4\text{억원}$
⇒ 현재 (수영장, 공영주차장, 치과병원 추가)로 공사비 총 209.2억증액되어 $(229.4 - 209.2 = 20.2\text{억원 여유})$
* 물가변경 등 공사비 지수변경 금액 미포함
※ 중앙투자 심사 당시 총사업비(토지비 포함) 897억원

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

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

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

- 마지막으로, 사업부지에 있는 건물은 한국정보화진흥원이 이전(2013년 대구로 이전)한 이후 안전진단평가에서 당장 철거가 가능한 “D등급”을 받았음에도 8년 동안 방치된 상태로, 현재 펜스를 치고 CCTV 감시 등으로 관리하고 있으나, 일부 펜스는 높이가 낮아서 누구나 넘나들 수 있고, 바로 옆에 백석초등학교가 인접하고 있으므로 건물의 철거 전까지는 안전사고가 일어나지 않도록 철저한 관리 또한 필요할 것으로 사료됨.

■ 구 한국정보화진흥원 현장사진



④ 서울특별시 서남병원 증축(취득목록 4번)

- 본 건은 서남병원(양천구 신정동 1320-7) 건물의 증축(증축 후 규모 : 지상 9층, 지하 4층, $4,814.31m^2$) 및 리모델링을 통한 병원 기능 확충을 통하여 서남권 지역 책임의료기관으로서 지역별 의료격차와 의료 사각지대 해소를 위한 것으로, 총 사업비는 162억 1천 7백만원 규모임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 「서울시 건강서울 조성종합계획('18.4.)」 및 「보건복지부 공공보건 의료 발전 종합계획('18.10.)」에 따라 '지역별 의료격차 해소 및 의료 사각지대 해소' 위해 서남병원의 기능을 확충함으로써 서남권 지역 책임 의료기관으로서 역할 강화
- 증축용도 : 환자입원 병동(간호·간병 통합서비스 병동) 등으로 이용

○ 위치 : 서울특별시 양천구 신정동 1320-7

○ 사업기간 : '20.1월 ~ '23.7월

○ 소요예산 : 16,217백만원 <시비 100%> / 일반회계

(단위 : 백만원)

구 분	계	2019	2020	2021	2022	2023
예산액	16,217	-	1,400	6,751	5,817	2,249

* 기 편성된 예산 : 1,400백만원 (설계용역비)

○ 사업규모 : <건물 증축> $4,814.31m^2$ [증축 후 규모 : 지상 9층 / 지하 4층]

* 기존 건물 : $39,324.84m^2$ [지상 8층 / 지하 4층]

○ 기준가격 명세

(단위 : 천원)

구 분	계	공사비	용역비, 예비비 등
금 액(천원)	16,216,541	13,205,652	3,010,889

○ 계약방법 : <건물증축> 공개경쟁입찰

○ 주요기능

- 서남권역 지역책임의료기관
- 급성·중증질환, 치료중심의 의료제공
- 의료취약계층 대상 공공의료 제공

○ 사업근거

- 「공공의료에 관한 법률」 제6조(공공보건의료기관의 설치·운영)
- 「지방자치법」 제9조제2항제2호 마. 보건진료기관의 설치·운영
- 「서울특별시립병원 설치 및 운영에 관한 조례」 (제7083호)
- 민선7기 서울특별시장 공약실천계획서 3-8-1. 권역별 종합병원급 시립병원 설치-서남병원 종합병원급 육성

「공공의료에 관한 법률」 제6조(공공보건의료기관의 설치 · 운영) ① 국가와 지방자치단체는 공공보건의료기관을 설치 · 운영하여 국민의 기본적인 보건의료 수요를 형평성 있게 충족시킬 수 있도록 노력하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 공공보건의료기관의 설치 · 운영에 필요한 비용을 보조할 수 있다. 제7조(공공보건의료기관의 의무) ① 공공보건의료기관은 다음 각 호에 해당하는 보건의료를 우선적으로 제공하여야 한다.

1. 의료급여환자 등 취약계층에 대한 보건의료
 2. 아동과 모성, 장애인, 정신질환, 응급진료 등 수익성이 낮아 공급이 부족한 보건의료
 3. 재난 및 감염병 등 신속한 대응이 필요한 공공보건의료
 4. 질병 예방과 건강 증진에 관련된 보건의료
 5. 교육 · 훈련 및 인력 지원을 통한 지역적 균형을 확보하기 위한 보건의료
 6. 그 밖에 「보건의료기본법」 제15조에 따른 보건의료발전계획에 따라 보건복지부장관이 정하는 보건의료
- ② 보건복지부장관은 공공보건의료기관에 대하여 해당 공공보건의료기관의 설립 · 운영에 관한 법령에서 정한 사업 외의 다른 공공보건의료사업에 대하여도 그 수행을 요청할 수 있다.
- ③ 공공보건의료기관은 제2항에 따른 요청을 받은 경우에는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- ④ 국가와 지방자치단체는 제1항 · 제2항 또는 제17조제1항에 따른 공공보건의료기관 또는 공공보건의료 수행기관의 보건의료 제공 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

「지방자치법」 제9조(지방자치단체의 사무범위) ② 제1항에 따른 지방자치단체의 사무를 예시하면 다음 각 호와 같다. 다만, 법률에 이와 다른 규정이 있으면 그러하지 아니하다.

2. 주민의 복지증진에 관한 사무

마. 보건진료기관의 설치 · 운영

○ 동 사업의 추진배경은 건강 서울 조성 종합계획(‘18.4.4.발표)에 따라 권역별 종합병원급 시립병원 확대 계획에 따른 것으로, 서남권(양천, 강서, 구로, 영등포, 금천, 동작, 관악)은 인구 1천명 당 병상은 7.74병상으로 의료공급량이 절대적으로 부족하고, 지역사회 필수의료 적기제공과 종합병원급 의료서비스 제공이 필요하나,

- 서남병원은 당초 노인성 질환 전문병원으로 지어져 급성질환 치료 강화 및 진료범위 확충 등 서남병원이 추구해야 할 기능 확대에 대한 공간적 제약(외래공간 부족, 장기요양형병상 과다)이 있는 실정임(〈불임 1〉 참조).

※ 인구 1천명 당 병상: 서남권(7.7병상), 서남병원 진료권(6.77병상)으로 서울시 평균 (8.70병상)의 78~90% 수준에 불과하며, 인구 1천명 당 병상이 가장 많은 도심권(11.71병상)과 비료할 경우 58~66%에 불과.

※ 서남병원 진료권의 영아인구 비율은 인구 1천명 당 16.5%로 서울시 전체 평균 14.5%보다 높아 모성의료의 수요가 높으나 산부인과 특화 전문병원이 1개 밖에 존재하지 않아 동 분야에서의 역할 강화가 필요하고, 인구 10만명 당 사망자 수 또한 심장·뇌혈관질환 사망자 수가 높은 수준이나 공급부족으로 골든타임 내 필수 의료 제공이 어려움.

〈 인구 10만명 당 사망자 수 〉

(단위 : %)

구분	서울시 5대 권역 기준					서남병원 진료권
	도심권	동북권	동남권	서북권	서남권	
심장질환	30.2	29.1	23.4	25.2	30.1	30.6
뇌혈관	23.7	27.7	21.7	25.1	26.6	26.8
모성사망	1.7	0.8	1.6	0.4	1.4	1.7

■ 추진배경



※ 서울특별시 서남병원 증축 관련 예비타당성 조사 최종보고서, JCDA, 2019. 5., 6면 그림 재인용.

추진경위 및 향후계획

- '18. 4.18.: 서남병원 종합발전 TFT 구성(공공보건의료재단 참여)
- '19. 4. 1.: 서남병원 의료기관 종류 '병원'에서 '종합병원'으로 승격
- '19. 5.24.: 타당성 조사 및 구조 검토 용역 완료(결과 : 적정)
- '19. 7.: 서울특별시 서남병원 증축 및 기능보강 계획(안) 수립

타당성용역 결과 - 적정('19.04. ~ '19.05.)

- ▶ 서남병원 증축 공사 구조검토서
 - 증축을 위해 허용 내력 이상으로 검토된 보(1TG1)에 대해 보강이 필요
 - 기둥의 경우, 모든 증축 부위에서 보강 없이 증축이 가능
 - 하늘정원 부위 증축부에 있어 일반 골조로 증축 시 기초에 보강이 필요하나 이를 피하기 위해 서는 경량 골조로 증축하는 것이 합리적이라 판단
- ▶ 서남병원 증축 관련 타당성 조사
 - 발전계획 투자 시 '외래기능 확충 후 병상 확대'의 순서로 투자기 이루어져야 함
 - 진료지원과와 간호인력은 내원환자 및 병원 매출액 등과 연동해 단계적 총원 필요

○ '19. 9.20.: 서울시 투자심사 실시(결과 : 조건부 승인)

시투자심사 결과 - 조건부 적정('19.10.04.)

- ▶ 사업명 : 서울특별시 서남병원 증축 및 기능보강사업
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 중기지방재정계획 반영
 - 기능보강사업은 추진하되 증축 부분에 대한 면밀한 수요분석 후에 추진필요
- ▶ 처리계획(결과)
 - 중기지방재정계획 반영됨
 - 병상 증축 관련 추가 타당성 용역 검토결과 증축수요 발생됨

*연도별 환자 연인원 및 병상가동률

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
외래환자 연인원	159,666	165,501	166,305	169,919	192,427
일평균 외래환자 수	581	602	605	618	700
재원환자 연인원	107,089	107,162	107,938	110,743	114,344
일평균 재원환자 수	293	294	296	303	313
운영병상 수	331	331	331	371	371
병상가동률	89%	89%	89%	82%	84%

수탁기관 변경에 따른 장기근속 의료진 퇴사 등으로 2017~2018년 병상가동률의 일시적 하락이 있었으나 생산성 차등적용 방식에 따른 추정결과 증축 시에도 병상가동률 유지 가능할 것으로 판단됨

○ '20. 1.16.: 서울시 공유재산심의회(결과 : 조건부 적정)

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서울특별시 서남병원 증축사업
- ▶ 심사내용 : 건물 증축(취득)
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 건물중정(중앙부분)을 메우는 것은 서남병원 신축당시 설계의도와 건축구조가 달라지는 바, 증축 설계시 전문가 자문을 참고하여 세심히 설계할 것
- ▶ 처리계획
 - 「건축서비스산업진흥법」 제23조, 동법시행령 제20조에 따른 공공건축사업계획 사전검토 시 관련 전문가를 포함한 TF팀을 구성하여 전문가 자문을 참고하여 설계공모 시행예정임

○ '20. 8.~ 21. 6.: 설계공모 및 실시설계

○ '21. 7.: 공사발주 및 착공

○ '23. 7.: 준공 및 확장개원

- 시민건강국은 서남병원의 증축 및 리모델링을 통한 기능 확대와 인프라 강화로 서울 서남권역의 지역책임의료기관 기능 확대 기반 마련을 통해 국민 의료보장성 강화 및 지역별 보건의료 격차 해소와 서남권역의 심장·뇌혈관·모성사망 등 지역 미해결 의료수요를 해소하고, 병상확대로 공공의료 취약 상황 일부 해소와 더불어 응급실 및 공공의료통합센터의 기능확대 등 지역거점 공공병원으로서의 역할이 강화될 것으로 기대하고 있음.

■ 지적도 및 위치도



■ 조감도(증축 및 리모델링 후) (<붙임 1> 참조)



〈 서남병원 증축 및 기능보강사업 〉

구분	내용
위치	양천구 신정이펜1로 20 부지 내(서남병원)
사업기간	2020년 ~ 2023년 6월
면적	부지: 11,189m ² , 총면적: 39,324m ² (증축: 5,297m ² , 리모델링: 6,577m ²)
세부내용 및 조감도	<ul style="list-style-type: none"> - 지상 8,9층: 간호간병통합병동 - 지상 5~7층: 병동 - 지상 4층: 재활치료실, 재활 낮 병동 - 지상 3층: 수술실, ANGIO실, 중환자실, 분만실 - 지상 2층: 외래, 건강증진센터 - 지상 1층: 외래, 영상의학과, 공공통합의료센터 - 지하 1층: 응급실 - 지하 2~4층: 주차장 
사업비	총 37,196백만 원 (시비 37,196백만 원)

※ 서울특별시 서남병원 증축 및 기능보강사업 공공투자센터 타당성 검토 의견서 2면 재인용.

〈 사업시행 전후 변경사항 비교 〉

구분	주요내용
기능 전환	노인성 질환 전문 병원 → 종합병원으로 승격(2019년 4월 일 부)
진료기능 확대	심장내과(순환기내과), 산부인과, 치과, 응급의학과 기능 확충, 신경외과 신설
시설기능 추가	진료실(확대), 병상확대(331병상→376병상), 간호간병통합병동(신설), Angio실(신설), 분만실·모자병동(신설), 응급실(확대), 재활 낮 병동(신설), 공공의료통합센터(신설)

※ 서울특별시 서남병원 증축 및 기능보강사업 공공투자센터 타당성 검토 의견서 2면 참조.

○ 동 사업은 서남병원 건물의 증축 및 리모델링을 통한 기능확대와 인프라 확충을 위한 것으로 증축과 리모델링을 포함한 총사업비는 371억 9천 6백만원 (공사비 245억원, 용역비 32억원, 의료장비비 70억원 등)이나, 금번 공유재산관리계획에서는 건물 증축비인 162억원만을 취득으로 제출되었는바,

- 동 사업의 증축 및 리모델링은 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항제1호에 따라 동일한 취득·처분방법으로 회계절차를 이행하는 경우에 해당하므로, 증축과 리모델링을 1건으로 보아 관리 계획을 수립해야 하는 법 규정의 해석상 논란의 소지가 있다고 하겠으며,

- 관리계획의 수립 대상에 리모델링 사업의 명시적 규정이 없어 이를 관리 계획에서 누락시켰다고는 하나 전체 사업규모에 대한 취득의 적정성을 살펴보기 위한 관리계획 수립이 필요하다고 보여짐.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.
 ⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득 · 처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우 2. ~ 7. (생략)

- 「건축법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 8. "건축"이란 건축물을 신축 · 증축 · 개축 · 재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
 9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선 · 변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.
 「건축법 시행령」 제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 2. "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

※ 현재 서남병원은 지난 3월 31일 코로나19 확진자 발생에 대비하기 위한 감염병 전담병원으로 지정되어 응급실도 폐쇄되었고, 일반진료는 불가능한 상황으로 병원 출입은 지하 1층 정문 및 지하 주차장만 출입 가능한 상태임(8월 20일 현재 서남병원은 330병상을 확보하고 있고, 코로나19 확진자 116명 격리중임).

병원 건물은 'ㄷ' 형태로 연결되어 있고, 음압병실이 3층 행정실 옆에 위치해 별도의 통로가 없어 현재는 환자를 음압바이오백에 탑승한 후 환자 전용 이동 동선으로 이동하고, 간호사들과 치료 장비들도 일일이 옮겨야 하는 등의 문제로 전염병 발생시 병원을 폐쇄하고 치료해야 하는 문제가 있다고 하고 있음. 이에 따라 증축 및 리모델링을 통해 전염병 환자가 발생하는 응급상황시 응급실에서 바로 치료실로 올라갈 수 있도록 해 일반진료 부분과 구별해서 운영할 수 있도록 하는 것도 이번 리모델링 사업에 포함되어 있다고 하였음.

■ 현장사진



서남병원 북문쪽



지하 1층 정문 출입구



중정 부분



증축부분

- 또한, 2020년 서남병원 설계용역비로 14억원의 예산을 편성하였는바, 이는 공유재산관리계획 의결 없이 예산을 편성한 것으로, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조⁹⁾를 위배한바, 향후 집행부는 예산 사전 절차 이행의 원칙 준수 등을 위한 적극적인 노력이 요망된다고 하겠음.
- 동 사업은 지역별 보건의료 격차해소, 양질의 필수의료서비스 제공, 응급 의료기능 강화 등 공공병원으로서의 역할 강화 등 사업의 필요성은 인정 된다고 할 것이나, 다음과 같은 사항에 대해서는 신중한 판단이 필요하다고 하겠음.

9) 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 첫째, 동 사업에 대해 공공투자관리센터에서 실시한 타당성 조사결과 비용편익비(B/C)는 0.95로 1에 근접한 것으로 경제적 타당성은 다소 부족하고, 수익성지수(PI)는 0.59로 재무수익성은 낮은 것으로 검토하였으며, 운영수지 분석 측면에서 지속적인 적자 발생이 예상되는바, 이에 대한 개선방안 마련이 요구된다고 하겠음.

〈 서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견 〉

사업계획 적정성 분석	구 分		적정	조건부적정	부적정
	사업계획 적정성 분석			✓	
○ 병원 기능보강을 위한 계획은 구체적. 다만, 병상(331→376) 확대계획은 이대서울병원 개원('19.05, 1,014병상), 300병상 미만 요양병상 공급과잉 등의 우려가 있으므로 충분한 설명이 필요함					
○ 해당 사업의 경제성 검토 결과 B/C 비율 0.95 NPV -4,969백만 원	(단위 : 백만 원, %)				
경제성 분석	구 분	심사의뢰서	센터	비고(증감)	
	재무성	PI FNPV FIRR	0.59 -50,059 -	0.59 -50,058 -	- 1 -
종합의견	경제성	BC Ratio NPV IRR	0.94 -5,975 -	0.95 -4,969 -	0.01 1,006 -
	○ 지역책임의료기관 역할 확대를 위한 시설증축, 리모델링은 필요할 것으로 사료. 다만, 인근에 신설된 병원 및 요양병상 공급과잉 등 우려가 있으니 사업부서는 병상확대 필요성을 충분히 설명바람				

* 공공투자센터 타당성 검토에서는 “인근에 신설된 병원 및 요양병상 공급과잉 등의 우려가 있으므로 사업부서는 병상확대 필요성의 충분한 설명이 필요하다”는 ‘조건부 적정’ 의견을 제시하고 있음.

- 둘째, 병상 확대로 인한 증축은 공공투자관리센터에서 적시한 타당성 검토 의견처럼 강서구 마곡동(5호선 발산역)에 1,014병상 규모의 이대서울병원이 지난 2019년 2월 개원함에 따라 병상 부족여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 건물 세부용도 〉

구분	증축 전		증축 후		증축내용		주요시설 활용계획
	면적(m ²)	층 별 용 도	면적(m ²)	층 별 용 도	면적(m ²)	위치	
계	39,324.84		44,139.15		4,814.31		
옥탑	-		350	공조실	350.00	공조실 설치 (연면적 제외)	
자상9층	-		1,350	간호간병통합 병동	1,350.00	수직증축	간호간병 통합서비스 병동운영
자상8층	520.06	공조실	1,350	간호간병통합 병동	829.94	기존공조실 철거 후 8,9층 증축	간호간병 통합서비스 병동운영
자상7층	1,342.50	병동	1,342.5	병동	0.00	-	병동
자상6층	1,363.01	병동	1,363.01	병동	0.00	-	병동
자상5층	2,757.74	병동	2,795.11	병동, 음압화재 병동	37.37	- 사방의 정원 상부 오픈부위 증축	기존병동에 음압병동 추가
자상4층	2,940.70	병동	2,940.7	병동, 원화의료병동, 통합재활치료실 낮병동	0.00	-	통합재활치료실 설치
자상3층	3,227.79	음압화재 병동, 병과 수술실 중환자실 인공신장실	4,010.79	중환자실 인공신장실 수술실 ANGIO실 병과	783.00	- 대지 남서쪽 강당 상부 증축	주술실 확장 - NCO실 설치 - 분만산상부 설치 - 관리부 확장
자상2층	3,176.73	외래진료부, 전강증진센터 재활치료실, 진단검사의학 과, 내시경실 강당	3,887.73	진단검사의학과, 외래증진센터, 전강증진센터, 내시경실 강당	711.00	- 건물전면 외래접수실 상부 오픈부위 증축 - 건물 후면 부출입구 상부 오픈부위 증축	외래진료부 확장
자상1층	3,931.47	영상의학과, 외래감사, 외 래진료부, 약제팀, 원무팀 응급실 편의시설	4,262.47	영상의학과, 외래감사, 공공의료통합센터 외래진료부, 원무팀 편의시설	331.00	- 건물 중앙부 증축 - 후면 부출입구 증축 - 외래진료실 오픈부위 증축	- 접수/수납대기실 확장 - 영상의학부 확장 - 원무팀 설치
자하1층	5,672.70	행정, 공급	6,094.7	약제팀 응급실 행정, 공급	422.00	- 건물 중앙부 증축 - 전면출입구 확장 증축	자역응급의료센터 확장 및 재배치
자하2층	5,469.20	세미나실 주차장	5,469.2	세미나실 주차장	0.00	-	기존주차장
자하3층	3,641.81	주차장	3,641.81	주차장	0.00	-	기존주차장
자하4층	5,281.13	주차장	5,281.13	주차장	0.00	-	기존주차장

- 셋째, 동 사업에 대해 시 투자심사(19.10.4)에서는 “기능보강사업을 추진 하되 증축 부분에 대한 면밀한 수요분석 후에 추진필요” 의견으로 ‘조건부 적정’, 공유재산심의회(2020년 제1차, ’20.1.16.)에서는 “건물 중정을 메우는 것은 서남병원 신축당시 설계의도와 건축구조가 달라지는바, 증축설계시 전문가 자문을 참고하여 세심히 설계”하라는 의견으로 ‘조건부 적정’으로 심사되었는바, 관련 지적 사항이 해소되었는지에 대하여 면밀한 검토가 요구된다고 하겠음.

시투자심사 결과 - 조건부 적정('19.10.04.)

- ▶ 사업명 : 서울특별시 서남병원 증축 및 기능보강사업
- ▶ 심사결과 : 조건부
 - 중기지방재정계획 반영
 - 기능보강사업은 추진하되 증축 부분에 대한 면밀한 수요분석 후에 추진필요

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서울특별시 서남병원 증축사업
- ▶ 심사내용 : 건물 증축(취득)
- ▶ 심사결과 : 조건부

건물증정(중앙부분)을 메우는 것은 서남병원 신축당시 설계의도와 건축구조가 달라지는 바, 증축 설계시 전문가 자문을 참고하여 세심히 설계할 것

- 넷째, 서남병원(연면적 $4,814.31m^2$)을 지하 4층, 지상 9층(당초 지하 4층, 지상 7층)으로 증축하는 증축 사업비 규모는 162억원(공사비 132억원, 용역비 17억원, 예비비 13억원)으로 병원을 운영하면서 공사를 진행하는바, 증축 사업비 규모가 적정한지와 추가적인 재정조성이 필요한 것은 아닌지 여부에 대하여 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 증축 사업비 산출내역 〉

구 분	산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계	①+②+③	16,216,541
공사비	소 계(①)	13,205,652
증 축	$4,814.31m^2 \times 2,743$ 천 원	13,205,652
	소 계(②)	1,690,324
용역비	설계비	공사비 $\times 5.32\%$
	감리비	공사비 $\times 7.25\%$
	시설부대비	공사비 $\times 0.23\%$
기타	소 계(③)	1,320,565
	예비비	공사비 $\times 10.0\%$

※ 동 사업의 증축과 리모델링을 포함한 총사업비는 371억 9천 6백만원(공사비 245억원, 용역비 32억원, 의료장비비 70억원 등)임.

- 다섯째, 당초 서남병원은 노인인구가 급증함에 따라 중풍, 치매 등 노인성 질환 전문치료 병원으로 건립(총 사업비 833억원, 「노인성질환 전문병원 건립계획」, 서울시장방침 제386호 참조)하여 2011년 12월 개원하였으나,
 - 개원 10년만에 대규모 증축 및 리모델링 사업 시행은 중·장기적인 의료 정책구상의 부재로 인한 것은 아닌지 살펴볼 여지가 있다고 하겠으며, 의료서비스 공급은 시민들의 건강과 직결되는 것으로 향후에는 중·장기 적이고 치밀한 사업 계획이 요망된다고 하겠음.
 - 또한, 서남병원은 유일한 시립 노인성 질환 전문병원으로 고령화 사회에서 노인 환자의 증가에 따른 전문병원의 필요성이 있음에도 불구하고, 종합병원으로 기능을 확대함에 따라 노인성 질환 전문병원의 역할이 축소되는 것이 적절한 것인지 대해서도 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.
- ※ 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율이 7% 이상이면 고령화사회(Aging Society), 14% 이상이면 고령사회(Aged Society), 20% 이상을 후기고령사회(past-aged society) 혹은 초고령사회라고 함. 우리나라는 2018년 65세 이상 고령인구가 14.3%로 고령사회에 진입했고, 2025년에는 고령인구가 20% 이상인 초고령사회로 진입될 것으로 예상됨.



- 마지막으로 병원 증축 및 리모델링 공사로 인한 입원환자나 인근 주민들의 진동·소음·분진 등으로 인한 민원이 예상되는바, 병원의 증축 및 리모델링 과정의 원활한 추진을 위해 환자와 주민들의 불만을 최소화하기 위한 민원해소방안 마련과 함께,
- 환자 및 보호자의 안전사고 방지를 위한 대책도 마련해야 할 것이며, 병원 증축 및 리모델링으로 진료 축소 등 병원 운영의 차질이나 의료공백을 최소화할 수 있는 방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.

⑤ 서울시-성동구간 부지 교환(취득목록 5번, 처분목록 1번)

- 본 건은 성동구 뚝섬유수지 내 시유지(성수동1가 676-1외 3필지, 유지 9,339m²)와 성동구 구유지(성수동1가 685-63, 유지 9,339m²)를 등가 교환하려는 것으로 취득 및 처분 재산가액(개별공시지가)은 76억 5천 8백만원 수준임.

〈 교환 토지 현황 〉

구분	지 번	지목	공부면적 (m ²)	교환면적 (m ²)	공시지가 (천 원)	기준가격 (천 원)
처분 (시유지)	성수동1가 676-1	유지	20,300	4,477	820	3,671,140
	성수동1가 671-60	유지	126	126	820	103,320
	성수동1가 669-1	유지	5,821	4,154	820	3,406,280
	성수동1가 671-39	유지	582	582	820	477,240
	소계		26,829	9,339	820	7,657,980
취득(구유지)	성수동1가 685-63	유지	24,835	9,339	820	7,657,980

※ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조(지목의 구분)

19. 유지(溜池) : 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐 · 저수지 · 소류지(沼溜地) · 호수 · 연못 등의 토지와 연 · 왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

〈 뚝섬유수지 현장 사진 〉



〈사업개요〉

○ 위치

- 취득재산 : 성동구 성수동1가 685-63 [유수지, 습지생태원 등 활용 중]
- 처분재산 : 성동구 성수동1가 676-1, 669-1, 671-39, 671-60 [유수지 활용 중]

○ 용도 : CSOs 저류조 설치 및 습지생태원 등의 원활한 관리

○ 사업기간 : 2020.6월 ~ 2020.10월

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 취득재산 : 토지 9,339.0m² [소유자 : 성동구]
- 처분재산 : 토지 9,339.0m² [소유자 : 서울시]

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	공부면적 (m ²)	교환면적 (m ²)	m당 공시지가 (천원)	기준가격 (천원)
취득	토지	성동구 성수동1가 685-63	24,835	9,339	820	7,657,980
처분	토지	계		9,339	820	7,657,980
		성동구 성수동1가 676-1	20,300	4,477	820	3,671,140
		성동구 성수동1가 669-1	5,821	4,154	820	3,406,280
		성동구 성수동1가 671-39	582	582	820	477,240
		성동구 성수동1가 671-60	126	126	820	103,320

○ 계약방법 : 상호협의에 의한 교환 (「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조 제3항에 따라 감정평가를 생략하고 공시지가로 교환)

○ 교환대상 부지는 습지생태원(2005년 조성) 및 축구장(2008년 조성)으로 운영 중인 서울시 시유지, 성동구 구유지 및 국유지로 구성된 현황 유수지로,

〈유수지 정의〉

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

제118조(유수지) 이 절에서 "유수지"라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 유수시설 : 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 배수량을 조절하고 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설
2. 저류시설 : 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 낮아진 후에 방류하기 위한 시설

※ 빗물펌프장(유수지 포함)의 구조물 등은 자치구청장 관리 대상 : 「서울특별시 도로 등 주요시설물 관리에 관한 조례」 제5조 별표

- 본 교환 취득 토지는 현재 서울시에서 운영하고 있는 습지생태공원 부지로 물순환안전국에서는 재산교환을 통한 토지 소유권 확보를 통하여 습지 생태원의 효율적 운영과 향후 해당 부지에 지하 빗물저류조(CSOs) 설치 사업을 원활하게 추진할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

〈 교환 대상 토지 위치도 〉



- 성동구는 본 재산교환을 통한 소유권 일원화를 통하여 도시계획시설인 뚝섬유수지 동측 부지의 상부공간을 이용하여 도시계획시설 중복결정을 통해 현재 뚝섬유수지 동측 부지를 복개하여 그 위에 복합문화체육센터(4층, 1,321m²) 및 노외공영주차장(14,112m², 366면 평면식) 건립을 계획하고 있음.
 ※ 도시계획시설의 중복결정: 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정하는 것.

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」

제119조 (유수시설의 결정기준 및 구조·설치기준)

3의2. 유수시설을 복개하는 경우 해당 유수시설에 건축하는 건축물은 다음 각 목의 용도로만 사용할 것

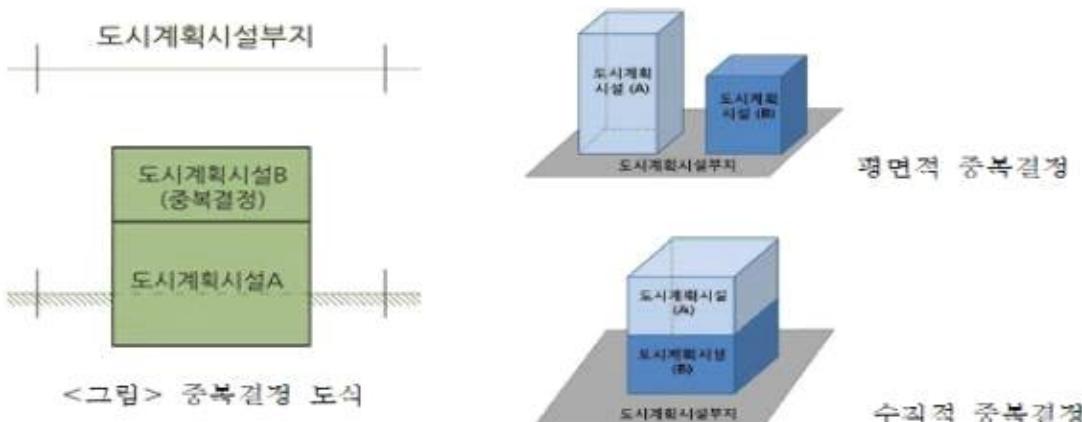
가. 배수펌프장 등 배수를 위한 시설

나. 국가 또는 지자체가 설치하는 공공청사, 대학생용공공기숙사, 문화시설, 사회복지시설, 체육시설, 평생학습관 또는 공공임대주택

※ 도시계획시설 중복결정(2020.6.17. 시 도시계획위원회) : (기정)유수지 → (변경) 유수지 + 체육시설 + 주차장 중복결정

※ 노외주차장(路外駐車場): 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것(「주차장법」 제2조(정의) 1호 나목)

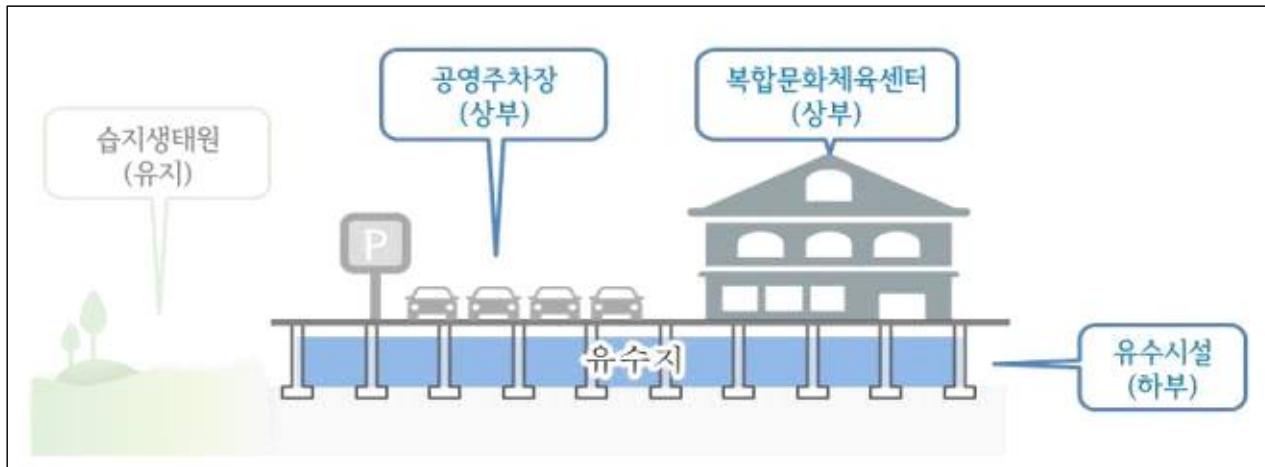
〈 도시계획시설의 중복결정 개념〉



〈 추진경과 및 향후 계획 〉

- 2020.5.22 : 토지 교환 협의 요청(성동구→시)
- 2020.6.19 : 토지 상호교환 협의 동의(시→성동구)
- 2020.6.22 : 토지교환계획 수립(성동구)
- 2020.6.25 : 토지교환계획 수립(시)
- 2020.6.17 : 도시계획시설 결정(변경)(안) 심의통과(시 도시계획위원회)
(수정가결)
- 2020.7.16 : 공유재산심의 * 성동구 공유재산심의(7.23)
- 2020.7.24 : 토지교환 변경계획 수립
- 2020.7~9월.: 공유재산 관리계획 수립 및 시·구의회 의결
- 2020.10월.: 교환계약 체결, 소유권 이전 등

〈복개 및 구조물 설치 개념도〉



〈도시계획시설 결정(안)〉



〈 성동구 사업개요 〉

① 뚝섬유수지 공영주차장 조성사업

- 기 간: '19. 5. ~ '21. 9.
- 위 치: 성수동1가 685-63 등 8필지
- 규 모: 부지 $14,112m^2$, 366면(평면식)
- 총사업비: 17,230백만원[국 8,615(50%), 시 5,169(30%), 구 3,446(20%)]
 - 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

② 뚝섬유수지 복합문화체육센터 건립

- 위치: 서울시 성동구 성수동1가 685-63 등 3필지 중 일부(685-63, 676-1, 685-61)
- 규모: 연면적 $5,484m^2$ (지상4층), 부지면적 $11,200m^2$
- 도시계획: 유수지, 체육시설
- 총별 주요시설

구분	면적(m^2)	주요시설
지상1층	1,321	어린이집, 초등돌봄센터, 사무실, 매점 등
지상2층	462	어린이집, 초등돌봄센터 등
지상3층	1,991	수영장, 체육관, 용품점 등
지상4층	1,710	볼링장, 헬스장, 생활문화센터, 프로그램실, 정보통신학습관 등

- 사업기간: 2019. 1. ~ 2022. 2.
- 총사업비: 27,660백만원 (국비 3,995, 시비 6,329, 구비 17,336)

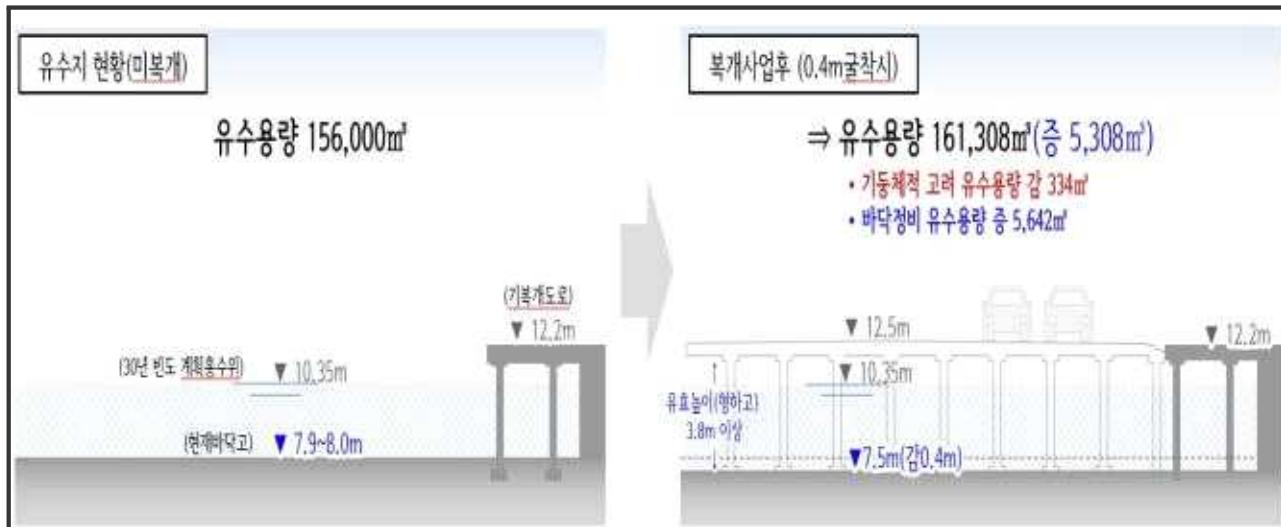
- 성동구는 여름철 집중 호우기 외에는 활용도가 낮은 유수지를 활용하여 생활SOC 시설을 확충함으로써 토지 활용의 효율성을 제고하고, 인근 서울숲 및 성수 도시재생, 카페거리 활성화 등에 따른 주차시설 부족 문제를 다소 해소할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

※ 서울숲 방문객 연간 750만 명(일 평균 2만명), 주차장 159면, 주말 평균대기 1시간

- 본 시설물 설치는 유수 수용량 유지 및 시설물 침수 방지를 위해 유수지 바닥에 계획홍수위(10.35m) 보다 높게 기둥을 설치하여 그 위에 인공지반을 조성하고 건축물을 건립하는 것으로 계획하고 있으나,
- 저지대에 위치한 유수지라는 특성상 약한 지반으로 인한 시설물의 구조 안전성과 설치 시설물 침수, 유수지 재해방지 기능 저하 등에 대한 우려를 배제할 수 없는 정황이라고 할 것임.

※ 계획홍수위 : 하천 홍수방어의 기준이 되는 홍수량이 흐를 때 형성되는 수위

〈뚝섬유수지(동측) 복개 계획〉



- 따라서 본 재산교환 토지는 뚝섬유수지 내에 서로 연결하여 있고, 성동구 시설물 설치에 서울시 재정부담액도 115억원(25.6%)에 달하고 있으며 향후 서울시에서 서측(생태습지원) 지하에 저류조(CSOs) 설치를 계획하고 있는 등, 유수지 방재기능 유지와 시설 안전성 확보를 위한 성동구와의 제도적 협업 체계를 마련할 필요가 있다고 하겠음.

〈 성동구 시설물 설치 재원 〉

(단위: 백만원, %)

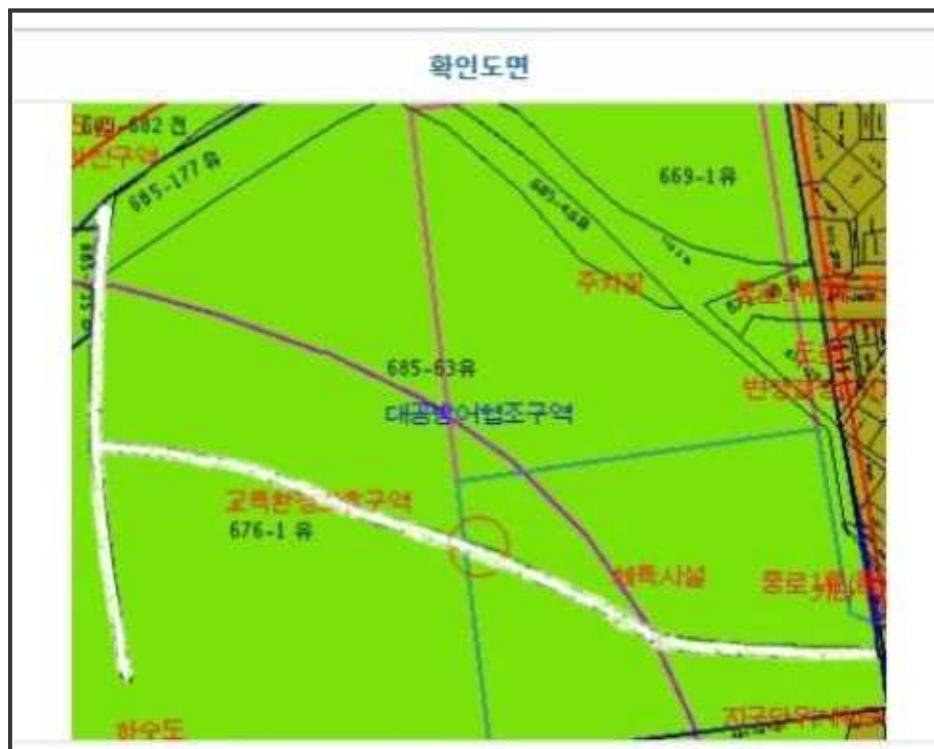
구분	합계 (점유비)	공영주차장 (점유비)	복합문화체육센터 (점유비)	비고
계	44,890 (100.0)	17,230 (100.0)	27,660 (100.0)	
국비	12,610 (28.1)	8,615 (50.0)	3,995 (14.0)	·주차장 보조금 ·생활체육시설 보조금 ·어린이집 건립 보조금(매칭)
시비	11,498 (25.6)	5,169 (30.0)	6,349 (22.9)	·특별조정교부금(40억원) ·주차장, 어린이집 건립 보조금(매칭)
구비	20,782 (46.3)	3,446 (20.0)	17,336 (62.7)	

〈성동구 시설물 설치계획 조감도〉



- 한편, 본 재산교환 후에도 시유지 내 국유지(676-1, 유지 1,278 m^2)가 잔재하고 있는바, 공유재산의 집단화를 통한 효율적 관리·활용을 위한 추가 국유지 취득이 필요한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

〈뚝섬유수지(동측) 복개 계획〉



- 또한, 본 관리계획안 제출일 현재까지 본 재산교환과 관련한 성동구의회 공유재산관리계획이 의결되지 않은 상태인바, 사전절차 이행 준수에 물순환안전국의 면밀한 노력이 요망된다고 하겠음.
- ※ 본 건 교환과 관련한 성동구의회 공유재산관리계획안은 성동구의회 제254회 임시회 행정재무위원회 제1차회의(2020.8.26.) 상정 예정
- 결론적으로, 금번 상호 협의에 의한 토지 교환이 자치단체 상호간 효율적인 공유재산의 활용가치를 향상시킬 수 있다는 측면과 아울러, 성동구의 구조물 설치에 따라 당초 계획한 서울시 저유조(CSOs) 설치 계획 및 사업 효과에 미치는 요소는 없는지, 주민 또는 축구장 등 기존 시설 이용자들의 민원 발생에 대비한 사전 공청회 또는 설명회 등 추가 의견수렴 절차의 필요성 여부 등에 대한 종합적인 검토를 통한 사업추진이 요망된다고 하겠음.
- ※ 축구장 이용 현황: 2019년 연인원 5,353명(예약 기준)
- ※ 성동구 타당성 용역 중 설문조사 결과 : 뚝섬유수지 활용 이후 지역 주민에게 시설에 대한 홍보 활동이 중요함.

〈행정재산 교환 가격 평가 관련 규정〉

- 「공유재산법」 제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부、매각、교환、양여、신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
 2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우 - 「공유재산법 시행령」
- 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류、가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② (이하 생략)

□ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」

제18조(교환) ① 법 제19조제1항제2호, 법 제39조 및 영 제11조의2 제1항, 영 제44조제1항에 따라 교환하려는 경우 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 국유재산 또는 다른 지방자치단체 소유 공유재산과의 교환 시에는 서로 유사한 재산이 아니어도 가능하다.

⑤ 지방자치단체의 장은 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 그 재산의 가격평가는 영 제27조제1항에 따라 산정하여야 한다.

□ 「공유재산법 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 (생략)

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

④ (이하 생략)

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ① (생략)

② 제1항에 따라 대부료를 계산할 때 해당 재산의 가격은 다음 각 호의 방법으로 산출한다. 이 경우 제1호 본문, 제2호 및 제3호 본문에 따른 재산가격은 대부기간 동안 연도마다 결정하고, 제1호 단서 및 제3호 단서에 따른 재산가격은 감정평가일부터 3년 이내에만 적용할 수 있으며, 첫째 연도에는 측량 또는 감정평가 등에 든 비용을 포함할 수 있다.

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

2. 주택: 대부분 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 주택가격으로서 다음 각 목의 구분에 따른 가격으로 한다.
 - 가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
 - 나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
 - 다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
 3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다. 다만, 해당 시가표준액이 없는 경우에는 감정평가업자의 감정평가액을 적용한다.
- ③ (이하 생략)

⑥ 잠실운동장 내 국유지 교환(취득목록 6번, 처분목록 2번)

- 본 건은 광명근로청소년복지관 등 시유지 4건(광명근로청소년복지관, 가락 1·2 공영주차장, 강서면허시험장 등 토지 123,260.5m², 건물 35,720.0m²)과 잠실운동장 부지 내 국유지 지분(송파구 잠실동 10, 80,627.43/135,861.2m²)을 교환하려는 것으로 기준 가액은 취득 3,789억원, 처분 4,333억원 수준임.

〈 재산교환 내역 〉

(단위 : m², 억원)

시유재산(건물 포함)			국유재산	
시 설 명	면적	공시지가('20)	시 설 명	공시지가('20)
계	123,259	4,333	계	3,789
광명근로청소년복지관	59,641	2,142		
가락 1 공영주차장	1,400	190	잠실운동장 내 국유지	3,789
가락 2 공영주차장	2,356	320		
강서면허시험장	59,862	1,681		

※ 교환가액은 감정평가를 기준으로 산정하며 교환 차액 발생 시에는 국공유 상호점유 재산으로 정산하고 일부 현금 정산

〈 사업 개요 〉

○ 위치

- 취득재산 : 송파구 잠실동 10 [잠실운동장]

※ 소유자 기획재정부 59.35% 서울시 40.65%

- 처분재산 : 경기도 광명시 하안동 740 외 7 [광명근로청소년복지관]

서울시 송파구 가락동 98-1 외 3 [가락 1·2 공영주차장]

서울시 강서구 외발산동 425 [강서면허시험장]

○ 용도 : [취득재산] 잠실운동장 일대 스포츠·MICE 복합단지 조성

○ 사업기간 : '17.2월 ~ '20.10월

○ 소요예산 : 비예산

○ 사업규모

- 취득재산 : 토지 80,627.43m² [소유자 : 기획재정부]

- 처분재산 : 토지 123,260.50m² [소유자 : 서울시]

건물 35,720.00m² [소유자 : 서울시]

○ 기준가격 명세

구분	항목	면적(m^2)	공시지가(천원)	기준가격(천원)	참고사항
취득	토지	80,627.43	378,948,921	378,948,921	1필지
처분	토지	123,260.50	419,832,460	419,832,460	13필지
	건물	35,720.00		13,488,306	12동

○ 계약방법 : 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조 제1항에 따라 감정평가로 교환

공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정 등)

- ① 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 한다

○ 취득 부지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 서울도시기본계획인 「2030서울플랜」 (2015.4.6.수립 최종수정 2017.7.10.)에 따라 강남권을 국제업무중심지로 개발하기 위한 국제교류복합지구(강남구 삼성동~송파구 잠실동 일대, $1,992,394m^2$) 조성과 관련하여 잠실주경기장 리모델링 등 잠실운동장 일대 스포츠·MICE 복합단지 조성을 위해 사업부지 내 국유지 지분(송파구 잠실동 10, 80,627.43/ $135,861.2m^2$)을 교환취득 하려는 것임.

※ MICE : 기업회의(Meeting)·포상관광(Incentives)·컨벤션(Convention)·전시회(Exhibition)

〈 국제교류복합지구 조성계획 〉

- 위치/면적: 강남구 삼성동~송파구 잠실동 일대 / $1,992,394m^2$
- 사업기간: '14년~'25년 / 총 사업비: 9.2조원(공공기여 1.7/민자 2.8/국비 0.4/민간개발 4.3)

대상지		면적	공간 성격
잠실 운동장 일대	잠실운동장	$414,205m^2$	스포츠·엔터테인먼트 중심 공간 (주경기장 리모델링, 야구장, 스포츠컴플렉스, 호텔유스호스텔, 전시컨벤션 시설 등)
	한강·탄천	$513,448m^2$	시민 친수공간(한강탄천 공원화, 올림픽대로 등 지하화, 동부간선도로 램프 이전 탄천 보행교)
영동대로		$45,449m^2$	복합환승(시민편의 공간, 도심공항터미널, 통합역사 및 환승센터, 주차장)
대규모 전략 부지	현대차GBC	$79,341m^2$	국제업무중심 복합공간(업무, 전시·컨벤션, 판매, 숙박 등)
	서울의료원	$31,543m^2$	MICE 지원공간(업무, 전시·컨벤션, 숙박)
	옛 한국감정원	$10,988m^2$	MICE 지원공간(업무, 전시·컨벤션, 숙박)
	COEX	$190,386m^2$	MICE 중심공간
중·소규모 민간필지 등		$707,032m^2$	업무복합, 도심서비스 등



목 표

**한강 · 탄천을 포함한 코엑스~잠실운동장 일대를
서울의 지속성장을 견인할 MICE산업 중심지로 육성**

글로벌기업과
국제기구 등 유치



전시컨벤션 핵심 및
MICE 지원환경 구축



스포츠 성지로서의
상징성 회복



공연·이벤트
장소로 명소화



글로벌
비즈니스 거점

도심형
マイ스 복합단지

국제 스포츠 이벤트 중심
프로스포츠 메카

대중문화산업 중심

- 잠실운동장 일대 스포츠·MICE 복합단지 조성사업 대상 부지는 4필지(잠실동 10, 10-1, 10-2, 10-3, 414,205m²)로 구성되어 있으며 이 중 주경기장 일대 토지(잠실동 10,135,861.2m²)는 당초 국가(기획재정부) 소유로 등재되었으나, 2017년 7월 소송을 통하여 서울시 토지 지분(55,223.77/135,861.2m²)을 취득한바 있음.

〈 잠실운동장 부지 지분 취득 경과 〉

- 2017. 3.11 : 잠실운동장 국유지 내 은닉재산 발굴·환수계획
- 2017.12.11 : 잠실운동장부지 지분 확보를 위한 소송 추진
- 2019.12. 6 : 잠실운동장 국유지와 교환가능 시유지 목록 사전 통보(市→기재부)
- 2020. 2. 5 : 잠실동 10번지 지분비율 市(40.65):國(59.35) 화해권고결정

- 재무국은 현재 시유재산인 주경기장 등 건축물은 역사적 산물로 보존·활용되어야 할 자산으로 주경기장 리모델링 등 원활한 사업추진을 위해서는 시설물과 토지의 소유권 일원화가 필요한바, 사업부지 내 나머지 국유지 지분(59.3%, 80,627.43m² /135,861.2m²) 취득이 필요하다는 입장임.

잠실운동장 재산 현황

지 번	소유자	면적(m ²)	'20 공시지가
계	-	414,205	1조9,467억원
잠실동 10 (잠실주경기장)	소계	135,861	6,384억원
	서울시	55,233	2,595억원
	기재부	80,627	3,789억원
잠실동 10-1,2	서울시	266,955	1조2,547억원
잠실동 10-3	서울시교육청	11,389	536억원

※ 잠실동 10-3, 서울시교육청 소유 부지는 회계관 이관 예정



① 올림픽 주경기장 리모델링

- 대상지 : 송파구 올림픽로 25일대 잠실종합운동장 내 ($161,199m^2$)
- 사업기간 : '15.11~'25.6.
- 사업비 : 3,500억원
- 주요시설 : 주경기장 리모델링, 보조경기장, 유스호스텔, 학생체육관(수영장 포함)

② 스포츠·MICE 민간투자사업

- 면적 : $344,605m^2$ (재정 $69,600m^2$ 제외) / BTO 민간투자사업
- 건설기간 : 6년 / 운영기간 : 50년
- 총사업비 : 2조 2,280억원(전액 민자) ※ '16. 1월 불변가격 기준
- 제안자 : (가칭)글로벌복합마이스 주식회사(한국무역협회 외 16개사)
- 주요시설 : 전시·컨벤션, 야구장, 스포츠 콤플렉스, 수변레저시설/수영장, 업무시설, 문화·상업시설, 숙박시설

〈 재산교환 추진 경과 〉

- 2015. 1. ~ : 잠실운동장 국유지(잠실동 10번지)와 시유재산 간 교환 협의
- 2017. 1~2 : 잠실운동장 국유지 조성경위 분석 및 서울시 소유지분 발굴
- 2017. 3. 11 : 잠실운동장 국유지 내 은닉재산 발굴·환수 계획(시장방침 66호)
- 2017. 4. 21 : 잠실동 10번지 서울시·기획재정부 공동소유 등기 완료
- 2017. 12. 21 : 잠실운동장부지 지분 확보를 위한 소송 추진(시장방침 223호)
- 2019. 12. 6 : 잠실운동장 국유지 교환 가능 목록 통보(市→기재부)
 - 광명근로청소년복지관, 강서면허시험장, 강남면허시험장 교환 가능 통보
- 2020. 2. 5 : 잠실동 10번지 지분비율 市(40.65):國(59.35) 화해권고결정
- 2020. 2월~6월 : 기재부와 교환부지 확정을 위한 협의(5회) 및 현장방문(4회)
- 2020. 7. 17 : 교환부지 확정 협의완료(기재부→서울시)
 - 감정평가 대상 목록(광명근로청소년복지관, 가락 1·2 공영주차장, 강서면허시험장) 및 감정평가 방식(각각 1개씩 감정평가업자 선정) 등 통보
- 치분 부지와 건물은 광명근로청소년복지관, 가락1·2공영주차장, 강서면허시험장등 4건으로 토지 13필지($123,260.5m^2$), 건물 12개동($35,720.0m^2$)으로, 기준가격은 4,333억 2천만원 수준임(교환재산 목록 붙임2 참조).

구 분			내 역			취득 처분 연도	이용현황	비고
사유	방법	대상	위치	면적(㎡)	기준가격(천원)			
취득	교환	토지	송파구 잠실동 10	80,627.43	378,948,921	2020	잠실운동장	1필지 (체육용지)
처분	교환	토지	경기도 광명시 하안동 740의 7	59,641.00	205,642,168	2020	광명로정신복지관	8필지(대)
			송파구 가락동 98-1 외 3	3,757.70	51,006,480		가락1·2 영주차장	4필지(대)
		건물	강서구 외벌산동 425	59,861.80	163,183,812		강서면허시험장	1필지(대)
			경기도 광명시 하안동 740	25,835.00	8,548,502	2020	광명로정신복지관	11동
			강서구 외벌산동 425	9,885.00	4,939,803		강서면허시험장	1동

- 처분재산 중 광명근로청소년복지관 부지는 토지 8필지($59,614.0m^2$), 건물 11동($25,835.0m^2$)으로 기준가격은 2,142억원 수준임.

- 본 시설은 구(舊) 구로공단(현 서울디지털산업단지) 지역 제조업에 종사하는 근로 청소년 및 여성근로자의 주거안정을 위하여 광명시에 ‘서울시립 청소년·여성 근로자 아파트’를 건립(개관 1982.12.17.)한 것으로,
- 노후한 시설에 과도한 재정투자(유지보수 및 리모델링)가 예상되어 본 시설을 서울시로 이전하여 G밸리(서울디지털산업단지)에 근로자를 위한 기숙사형 임대주택 건립을 추진(2013.10.10. 시장 현안업무지시)하기 위하여 매각계획 (2013.11. 시립근로청소년복지관 매각 추진계획)을 수립한바 있으나 매각이 무산 되어 시설 노후화 및 기능상실로 폐쇄('17.12.31)된 상태임.
- 본 부지 매각을 위해서는, 지구단위계획이 변경(폐지)되어야 일반 매각 또는 다른 용도로 사용이 가능한 상황이나, 도시계획변경은 광명시 도시 계획위원회의 결정 사항으로 서울시는 다양한 개발안(공동주택, 지식산업센터 등)을 제시하였음에도,

- 광명시는 매각 또는 위치상 서울시민을 위한 시설 설치에 적합하지 않은 문화·체육시설 등으로 지구단위계획을 변경하겠다는 입장을 고수하고 있으며, 부지 내 국유지 위임관리 부분에 대하여 서울시에 변상금을 부과하는 등 서울시민을 위한 시책사업 추진에 재정 투입이 불가능한 상태임.

※ 변상금 부과에 대하여 서울시에서 승소한 바 있으나, 변상금 지속 부과 중임.

〈현행 토지이용계획〉

소재지	경기도 광명시 하안동 일반 740		
지목	대	면적	33,058 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	3,448,000원 (2020/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 공공청사 대로2류(폭 30M~35M) (주간선도로)(저속), 중로1류(폭 20M~25M)(보조간선도로)(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(안현초등학교해당 교육정에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
	「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)	

- 시(市)계외에 있는 광명근로청소년복지관에 대한 활용계획이 미비한바, 국제교류복합지구의 원활한 사업추진을 위해 잠실운동장 잔여 국유지 취득을 통해 통합하려는 것으로 보임.

〈광명근로청소년복지관 활요 광명시 협의 경과〉

- 「시립근로청소년복지관 매각 추진계획」 수립(시장방침) '13.12. 3.
- 여성근로청소년임대아파트 거주자 전원 퇴거 '15. 9.30.
- 지구단위계획 수립 용역 추진 '15.12.29.
- 도시관리계획 변경(안) 입안 요청(도시계획시설 폐지) '16. 4.18.
- 도시관리계획변경(안) 보완 요청(후속계획 보완) '16. 6. 8.
- 광명시장 면담 (후속계획 수립 필요, 공동주택 불허) '16. 9.19.
- 부지 도입용도 선정을 위한 자문회의 '16.10.~
- 공동주택 위주의 지구단위계획(안) 입안 제안 '17. 3.24.
- 지구단위계획(안) 재검토 요청 (공동주택 불가) '17. 4.24.
 - 지역내 학생수 포화, 교통 체증 유발을 이유로 공동주택 불허
- 행정1부시장 보고 '17. 5. 4.
 - 지구단위계획 보완 제출하되 광명시에서 또다시 불허시 매각 잠정 보류
- 광명시 면담 '17. 9. 1.
 - 공동주택단지 제외한 지구단위계획 수립 요청
- 지구단위계획 보완(안) 불가 입장 통보(광명시) '17.10.10.
 - 체육·문화시설 등 저밀도 개발 희망
- 복지관 부지 활용계획 검토 회의(경제진흥본부장) '18. 4.11
- G밸리 배후시설 활용방안 검토 회의(행정1부시장) '18. 6. 7

- 광명시) 공영개발 제안 '19. 2.13
 - 주택(분양,임대), 공공청사, 문화시설 등 개발안(사업시행자:SH공사)
- 서울시장 - 광명시장 면담'19. 4. 1
 - 복지관 부지는 매각 또는 부지교환 추진(광명시 개발안 불수용)
- 광명시) 민관합동 개발 제안 '19. 5.17
 - 서울시-광명시 간 MOU 체결, 광명시에서 특수목적법인 설립 추진
- 잠실운동장 국유지와 교환가능 시유지 목록에 포함하여 통보(市→기재부) '19.12.6

〈 광명근로청소년복지관 부지 현황 〉

- 규 모 : 대지 등 $62,301m^2$, 총 16필지
 - 시유지 : $59,641m^2$, 8개 필지(대지), 전체면적 대비 약 96%
 - 국유지(국토부): $2,660m^2$, 8개 필지(대지5,하천2,구거1), 전체면적 대비 약 4%
- 도시계획 : 공공청사(도시계획시설), 제1종 일반주거지역(용도지역)
- 시설폐쇄 : 2017.12.31.일(개관 : 1982.12.17)
 - 현재 운동장(축구장)만 금천구에 사무위임하여 한시적 운영 중
- 위치도 및 현황도



《 시설(임대아파트) 폐쇄》



《 부지 (운동장) 》



《 부지 전체 》

- 강서면허시험장 부지는 환지를 원인으로 서울시가 취득(2000.12.12.)한 토지로 경찰청 산하 도로교통공단에 대부하여 운전면허시험장으로 운영하고 있고 다른 용도로 개발할 계획이 없는 상태임.

〈 강서면허시험장 현황도 〉



〈 토지이용계획 〉

토지 소재지	지번	지목	면적(m ²)
서울특별시 강서구 외발산동	405번지	잡종지	59,861.8
[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 지역·지구등		도시지역, 자연녹지지역, 중요시설물보호지구(공항), 공공청사, 도로(접합)	
지역, 지구등 지정여부		가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 수평표면구역(수평표면)<항공법>	
다른 법령 등에 따른 지역·지구등			
시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재확인 내용			
토지이용 규제 기본법 시행령 제9조 제4항 각호에 해당하는 내용			

- 처분부지인 가락1공영주차장(98-1, 1,400.4m²) 및 가락2공영주차장(가락동 80-2,5,6 2,358.2m²)은 송파구에서 공영주차장으로 사용 중이며 도시개발 특별회계상 체비지임.

※ 체비지(替費地) : 사전적 의미는 '비용을 머금은 땅'으로, 도시개발사업의 시행자가 사업의 필요한 재원을 확보하기 위하여 환지계획에서 제외하여 유보한 땅을 말한다. 보유지(保留地)라고도 함.

〈 가락제1공영주차장 현황도 〉



〈 토지이용계획 〉

토지 소재지	지번	지목	면적(m ²)		
서울특별시 송파구 가락동	98-1번지	대	1,400.4		
[국토의 계획및 이용에 관한 법률]에 따른 지역·지구등		도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 주차장			
지역, 지구등 지정여부	다른 법령 등에 따른 지역·지구등				
	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역 별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위 탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역 (전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역 (전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도 권정비계획법>				
시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재확인 내용					
토지이용규제 기본법 시행령 제9조 제4항 각호에 해당하는 내용					

〈 가락제2공영주차장 현황도 〉



〈 토지이용계획 〉

토지 소재지	지번	지목	면적(m ²)
서울특별시 송파구 가락동	80-6번지	주차장	188.9
[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 지역 지구등		도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 주차장	
지역, 지구등 지정여부		가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역 별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역<위 탁고도:77~257m><군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역 (전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역 (전술항공5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도 권정비계획법>	
다른 법령 등에 따른 지역 지구등			
시행령 부칙 제3조에 따른 추가기재확인 내용			
토지이용규제 기본법 시행령 제9조 제4항 각호에 해당하는 내용			

※ 가락2공영주차장 부지 중 가락동 80-6(188.9m²) 부지는 지난 제293회 임시회에서 의회
의결(서울특별시 2020년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안)을 얻어 구유지를 교환
추득하여 공유재산 집단화를 통해 공영주차장으로 활용 중임.

- 본 재산교환을 위해 체비지는 회계간 유상이관이 필요한바, 유상이관 금액(약 510억원)은 개별공시지가로 산정하되 2022년부터 10년간 분납하는 것으로 계획하고 있는바, 향후 해당 부지에 대한 활용가치는 없는지와 유상이관 전 처분이 적정한 지에 대해서는 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

< 재산교환에 따른 체비지 유상이관 >

- 유상이관 대상 부지 : 가락1·2 공영주차장 4개필지, 약510억원

(단위 : m², 천원)

연번	소재지	면적	이관금액 (‘20공시지가)	시설명	재산관리관 (회계구분)
		3,756	51,006,480		
1	송파구 가락동 98-1	1,400	19,012,000	가락 1 공영주차장	
2	송파구 가락동 80-2	1,146	15,562,680		도시활성화과 (도시개발특별회계)
3	송파구 가락동 80-5	1,022	13,878,760	가락 2 공영주차장	
4	송파구 가락동 80-6	188	2,553,040		

- **유상이관 방법**

- 유상이관 금액은 개별공시지가로 산정하되, ‘22년도부터 51,006,480천원 (‘20.공시지가)을 10년간 분납(무이자)
- 일반회계(동남권사업과) → 도시개발특별회계(도시활성화과)

※ 회계간 재산이관은 유상 원칙, 공유재산심의회 심의시 무상이관 가능 (공유재산법 제12조)

- 본 재산교환 방식은 감정평가액을 기준으로 가액을 산정하려 하고 있으나, 올림픽 주경기장 리모델링 사업 추진을 위한 도시관리계획(도시계획시설, 용도지역) 변경*이 계획되어 이로 인하여 취득대상 부지의 감정평가액 인상이 예견되고 있는 실정임.

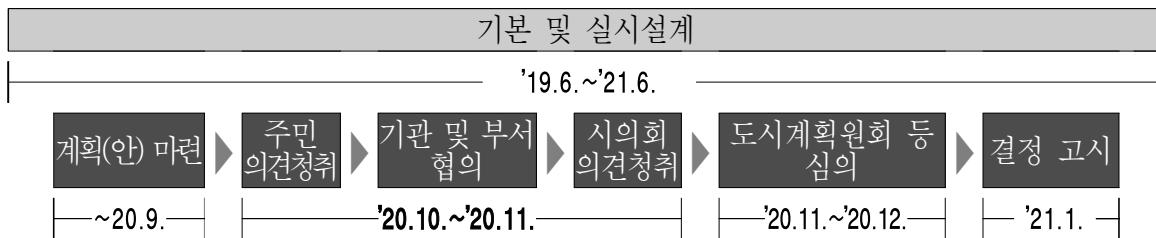
- * 도시계획시설변경 계획: 현 체육시설 → 체육시설(주경기장 리모델링, 야구장 조성 등 민간투자사업), 문화시설 또는 특별계획구역으로 계획
- * 용도지역 변경 계획: 현 자연녹지지역 → 1종 일반주거지역(체육시설, 문화시설), 준주거 지역(호텔 등 업무시설 범위)

〈현행 토지이용계획〉

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 일반 10		
지목	체육용지	면적	135,861.2 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	4,700,000원 (2020/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	도시지역, 자연녹지지역, 치구단위계획구역(2015-05-21)(국제교류복합지구), 도로(접합), 종합운동장 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 토지거래계약에 관한허가구역(2020-06-18)(지정기간:2020년6월23일~2021년6월22일)	

- 따라서, 2021년 6월까지 기본 및 실시설계를 완료하는 것으로 계획하고 있는 리모델링 사업 추진일정으로 볼 때 감정평가액 인상 요인이 되는 도시 관리계획변경 고시 이전인 2020년까지 본 관리계획 의결뿐 아니라 감정평가, 재산교환계약 체결 등의 절차를 이행하려는 것임.

〈올림픽 주경기장 리모델링 추진일정〉



- ※ 국유지를 취득하지 못 할 경우 국유지에 영구시설물을 축조하는 것이 되어 연간 93억원을 초과하는 대부분을 지급하여야 하는바, 국제교류복합지구 조성 관련 공공기여 일부를 재원으로 하고 별도 수익이 발생하지 않는 주경기장 리모델링(약 3,500억원) 사업에 별도 대부분을 납부하여야 할 경우 올림픽 주경기장 리모델링 등의 사업 추진이 어려움.
- 「공유재산 및 물품관리법」과 「국유재산법」에서는 국가나 다른 지방자치 단체 상호간에 토지를 교환하고자 하는 경우에는 감정평가를 생략하고 개별 공시지가를 기준으로 교환할 수 있음에도 불구하고 불필요하게 감정평가 수수료(약 3억원)까지 예산을 편성하여 교환하는 것이 타당한지 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

- 또한, 재무국은 교환차액에 대하여 시 재정여건 등을 감안하여 별도의 예산 편성 없이 국·공유 상호점유 재산을 감정평가를 통해 정산한 후 잔여 금액에 한하여 현금 정산하는 것으로 계획하고 있음.

국가 점유 시유재산	시 점유 국유재산
<p>77필지(46동), 57,484m², 594억원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건물(46동, 200억원): 경찰서, 파출소 - 토지(31필지, 394억원): 치안센터, 경찰서 등 	<p>65필지, 138,752m², 952억원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 토지: 물재생센터, 수도사업소, 녹지사업소 등

- 다만, 관계 법령에서는 국유재산이든 시유재산이든 교환에 따른 차액 발생분은 금전으로 납부하도록 규정하고 있는바, 본 재산교환에 있어서 관련 법령 숙지를 통한 적법한 사업추진이 요망된다고 하겠음.

〈 공유재산 및 물품관리법 · 국유재산법 관련규정 발췌 〉

◆ 공유재산 및 물품관리법

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우
3. (생략)
- ② (생략)
- ③ 제1항제2호에 따라 교환하는 행정재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.
- ④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액 을 금전으로 내야 한다.

◆ 공유재산 및 물품관리법 시행령

제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외

하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 하여서는 아니 된다.

③ 법 제19조제3항에 따른 교환하는 행정재산의 가격 결정에 관하여는 제27조를 준용한다.

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.

제11조의3(교환차금의 납부) ① 행정재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만, 교환차금을 납부할 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 교환하는 경우

2. 교환차금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우

3. 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

② 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

③ 행정재산 중 동산의 교환차금에 대해서는 제1항 단서를 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 교환차금의 일시 전액 납부기간은 계약 체결 후 60일을 초과하지 못한다.

◆ 국유재산법

제54조(교환) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지 · 건물, 그 밖의 토지의 정착물, 동산과 공유 또는 사유재산인 토지 · 건물, 그 밖의 토지의 정착물, 동산을 교환할 수 있다.

1. 국가가 직접 행정재산으로 사용하기 위하여 필요한 경우

2. 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효용성을 높이기 위하여 필요한 경우

- 3. 일반재산의 가치와 이용도를 높이기 위하여 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
- 4. 상호 점유를 하고 있고 해당 재산 소유자가 사유토지만으로는 진입·출입이 곤란한 경우 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 인하여 점유 중인 일반재산과 교환을 요청한 경우
 - ② 제1항에 따라 교환하는 재산의 종류와 가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.
 - ③ 제1항에 따라 교환할 때 쌍방의 가격이 같지 아니하면 그 차액을 금전으로 대신 납부하여야 한다.
 - ④ 중앙관서의 장등은 일반재산을 교환하려면 그 내용을 감사원에 보고하여야 한다.

◆ 국유재산법 시행령

제57조(교환) ⑥ 공유재산과 교환하려는 경우에는 제42조 제1항(일반재산 처분)에도 불구하고 중앙관서의 장등과 지방자치단체가 협의하여 개별공시지가로 산출된 금액이나 하나 이상의 감정평가업자의 평가액을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

- 특히, 공시지가로 보나 서울시가 추계한 탁상감정가로 보나 가락1.2공영 주차장을 제외하고도 등가에 의한 교환이 가능함에도 불구하고, 기획재정부의 탁상감정가를 근거로 교환하는 것이 중앙정부의 일방적인 교환 추진방식에 의존하는 것은 아닌지와 지방자치단체 이익에 부합하고, 취득과 처분이 균형을 이루며, 공공가치와 활용가치를 고려한 투명하고 효율적인 절차를 따르도록 한 「공유재산 및 물품관리법」 제3조의2의 관리처분의 기본원칙을 위배하는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

〈 공유재산 관리·처분 기본원칙 〉

「공유재산 및 물품관리법」

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 이를 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

〈 교환가액 (가)산정 관련 비교표 〉

(단위: 억원)

공유재산(건물포함)				국유재산			
시설명	면적	공시가	탁상감정가	시설명	면적	공시가	탁상감정가
계	123,259	4,333	5,848	계	80,627	3,789	4,890
광명근로청소년복지관	59,641	2,142	2,940	잠실운동장 내 국유지	80,627	3,789	4,890
기택1공영주차장	1,400	190	294				
기택2공영주차장	2,356	320	494				
강서면허시험장	59,682	1,681	2,120				

※ 서울시 처분대상 재산 기액이 공시지가로는 544억원, 탁상감정가로는 958억원 더 많은 것으로 분석되어, 공시지가로 교환시 처분재산 중 공영주차장 2건(510억원)을 제외하더라도 취득재산(국유재산) 보다 처분재산이 34억원 더 많음.

- 결론적으로, 본 재산교환은 광명시와의 마찰로 2018년도 이후 방치되고 있는 광명근로청소년복지관(폐쇄 2017.12.31.) 부지에 대한 갈등 및 지역 안전 문제 등 해소와,
- 소유 및 관리주체의 일원화를 통한 재산 관리의 효율성 제고로 서울도시기본계획(2030서울플랜)에 따른 국제교류복합지구 조성 등 서울시 거시적 정책 목표 달성을 기여하는 측면으로 볼 때는 의미가 있을 것으로 사료되나,
- 재산의 교환방식에 있어서는 공시지가 또는 감정평가액을 근거로 교환하는 방식을 비교 검토하여 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면과 취득 및 처분재산의 미래가치 등을 종합적으로 고려한 재무국의 공유재산 활용 측면 등을 고려한 재산교환 노력이 요구된다고 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결(재석위원 8명, 전원찬성).

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	1787
----------	------

제출년월일 : 2020년 8월 12일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

2. 주요내용

가. 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로

취득 6건, 처분 2건임

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

나. 취득 6건

○ 매입 및 신축 1건에 대한 세부내역

- 북부간선도로 상부 입체화를 통하여 공공주택 공급을 확대하고자 중랑구 신내동 일대 부지($30,800.00m^2$)를 매입하고, 공공주택 및 주민편의시설, 균린생활시설 등을 신축하여($149,664.00m^2$) ‘신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구’ 조성

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 공공주택 공급확대를 위하여 현재 건설중인 신봉터널 상부 유휴부지(신림동 1569-20 일대)를 활용하여 ‘난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설’을 신축($24,669.60 m^2$)
- 강서구 등촌동의 (구)한국정보화진흥원 건물 레일 후 장애인 문화·복지시설인 ‘등촌동 장애인 어울림플라자’를 신축($23,758.14 m^2$)하는 것으로, 2017년도 제4차 수시분(‘17.9월)에 관리계획 수립 및 가결된 바 있으나 지역주민과 장애인 단체 등의 요청사항을 반영함에 따라 사업비를 30% 초과 변경(47,887백만원 → 72,200백만원)

○ 증축 1건에 대한 세부내역

- 환자입원 병동 확충을 통한 간호·간병 통합서비스 제공 및 공공의료서비스 질 향상을 위하여 시립 서남병원(양천구 신정동)의 내부공간 확충 및 증축($4,814.31 m^2$)

○ 교환에 따른 취득 2건에 대한 세부내역

- 시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚝섬유수지 부지 중 장래 CSOs(Combined Sewer Overflows : 합류식 하수관로 월류수) 저류조 설치 및 습지생태원 관리를 위해 필요한 성동구 소유 구유지($9,339.00 m^2$)를 동 부지 내 미활용 시유지와 교환 취득
- 국제교류복합지구 조성을 위해 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지($80,627.43 m^2$)를 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영주차장, 강서면허시험장 시유재산과 교환 취득

다. 처분 2건

○ 교환에 따른 처분 2건에 대한 세부내역

- 시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚝섬유수지 부지 중 성동구에서 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립 예정인 미활용 시유지 ($9,339.00m^2$)에 대하여 동 부지내 성동구 소유 구유지와 교환 처분
- 현재 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영주차장, 강서면허시험장 시유재산(토지 $123,260.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$)을 국제교류복합지구 조성에 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지와 교환 처분

3. 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 6건

- 매입 및 신축 1건 : 토지 $30,800.00m^2$, 건물 $149,664.00m^2$
- 신축 2건 : 건물 $48,427.74m^2$
- 증축 1건 : 건물 $4,814.31m^2$
- 교환취득 2건 : 토지 $89,966.43m^2$

○ 처분 2건

- 교환처분 2건 : 토지 $132,599.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$

서울특별시 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

북부간선도로 상부 입체화를 통하여 공공주택 공급을 확대하고자 중랑구 신내동 일대 부지($30,800.00m^2$)를 매입하여, ‘신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구’를 조성($149,664.00m^2$)하고,

공공주택 공급확대를 위하여 현재 건설중인 신봉터널 상부 유휴부지를 활용하여 ‘난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설’을 신축($24,669.60m^2$)하고,

강서구 등촌동의 (구)한국정보화진흥원 부지에 장애인 문화·복지 시설인 ‘등촌동 장애인 어울림플라자’를 신축($23,758.14m^2$)하는 것으로, 2017년도 제4차 수시분(17.9월)에 관리계획 수립 및 가결된 바 있으나 지역주민과 장애인 단체 등의 요청사항을 반영함에 따라 사업비를 30% 초과 변경($47,887백만원 \rightarrow 72,200백만원$)하고,

간호·간병 통합서비스 제공 및 공공의료서비스 질 향상을 위하여 시립 서남병원(양천구 신정동)의 내부공간을 확충 및 증축($4,814.31m^2$)하고,

시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚝섬유수지 부지 중 장래 CSOs(Combined Sewer Overflows : 합류식 하수관로 월류수) 저류조 설치 및 습지생태원 관리를 위해 필요한 성동구 소유 구유지($9,339.00m^2$)를 동 부지 내 미활용 시유지와 교환 취득하고,

국제교류복합지구 조성을 위해 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지($80,627.43m^2$)를 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영 주차장, 강서면허시험장 시유재산과 교환 취득하고,

시유지와 구유지가 혼재되어 있는 뚝섬유수지 부지 중 성동구에서 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립 예정인 미활용 시유지($9,339.00m^2$)에 대하여 동 부지내 성동구 소유 구유지와 교환 처분하고,

현재 활용계획이 없는 광명근로청소년복지관, 가락 1·2공영주차장, 강서면허시험장 시유재산(토지 $123,260.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$)을 국제교류 복합지구 조성에 필요한 잠실종합운동장 부지 내 국유지와 교환 처분하여,

2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

3. 2020년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 6건

- 매입 및 신축 1건 : 토지 $30,800.00m^2$, 건물 $149,664.00m^2$
- 신축 2건 : 건물 $48,427.74m^2$
- 증축 1건 : 건물 $4,814.31m^2$
- 교환취득 2건 : 토지 $89,966.43m^2$

○ 처분 2건

- 교환처분 2건 : 토지 $132,599.50m^2$, 건물 $35,720.00m^2$

첨 부

1. 2020년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면적(m ²)	금액(천원)	건수	면적(m ²)	금액(천원)	건수	면적(m ²)	금액(천원)
취득	계	토지	9	148,562.80	132,942,784	3	120,766.43	414,370,560	12	269,329.23	547,313,344
		건물	16	453,259.55	1,149,829,666	3	202,906.05	516,830,282	19	656,165.60	1,666,659,948
		기타	1	(6량열차6편성)	49,698,000				1	(6량열차6편성)	49,698,000
	매입	토지	2	15,946.20	59,819,625				2	15,946.20	59,819,625
		건물	1	18,074.44	5,037,280				1	18,074.44	5,037,280
		기타	1	(6량열차6편성)	49,698,000				1		49,698,000
	매입 및 신축	토지	3	37,736.30	43,969,704	1	30,800.00	27,763,659	4	68,536.30	71,733,363
		건물	-	91,105.28	357,015,110	-	149,664.00	377,004,263	-	240,769.28	734,019,373
	기부채납 및 신·증축	건물	1	7,575.91	34,355,599				1	7,575.91	34,355,599
	기부채납 및 개축	건물	1	1,620.00	13,011,272				1	1,620.00	13,011,272
	기부채납	건물	1	6,576.33	23,708,000				1	6,576.33	23,708,000
	신축	건물	10	324,607.70	702,239,969	2	48,427.74	123,609,478	12	373,035.44	825,849,447
	증축	건물	2	3,699.89	14,462,436	1	4,814.31	16,216,541	3	8,514.20	30,678,977
	교환	토지	3	10,743.30	15,194,374	2	89,966.43	386,606,901	5	100,709.73	401,801,275
	매입(취소)	토지	1	84,137.00	13,959,081				1	84,137.00	13,959,081
처분	계	건물	3	11,929.12	10,113,522	-	35,720.00	13,488,306	3	47,649.12	23,601,828
		토지	3	6,444.50	16,736,119	2	132,599.50	427,490,440	5	139,044.00	444,226,559
	멸실	건물	3	11,929.12	10,113,522				3	11,929.12	10,113,522
	교환	토지	3	6,444.50	16,736,119	2	132,599.50	427,490,440	5	139,044.00	444,226,559
		건물	-	-	-	-	35,720.00	13,488,306	-	35,720.00	13,488,306

2. 공유재산 취득대상 재산목록('20년 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(m ²)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유	소관부서
		구	동	번지					
계					323,672.48	931,200,842			
1	토지매입	종량구	신내동	118-3 외 97필지	30,800.00	27,763,659	2021	신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구 조성	공공주택과
	건물신축	종량구	신내동	118-3 일대	149,664.00	377,004,263	2025		
2	건물신축	관악구	신림동	1569-20 일대	24,669.60	51,409,000	2026	난곡사거리 행복주택 및 복합체 육시설 건립	공공주택과
3	건물신축 (변경)	강서구	등촌동	645-11	23,758.14	72,200,478	2024	등촌동 장애인 어울림플라자 신축 변경	장애인 복지정책과
4	건물증축	양천구	신정동	1320-7	4,814.31	16,216,541	2023	서울특별시 서남병원 증축	보건의료 정책과
5	토지교환	성동구	성수동 1가	685-63	9,339.00	7,657,980	2020	서울시-성동구간 부지 교환	하천관리과
6	토지교환	송파구	잠실동	10	80,627.43	378,948,921	2020	잠실운동장 내 국유지 교환	자산관리과

3. 공유재산 처분대상 재산목록('20년 제3차 수시분)

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적 (m ²)	기준가격 (천원)	처분 시기	처분사유	소관부서
		구	동	번지					
계					168,319.50	440,978,746			
1	토지교환	성동구	성수동 1가	676-1 외 3필지	9,339.00	7,657,980	2020	서울시-성동구간 부지 교환	하천관리과
2	토지교환	광명시	하안동	732 외 7필지	59,641.00	205,642,168	2020	잠실운동장 내 국유지 교환	자산관리과
	건물교환	광명시	하안동	740	25,835.00	8,548,502			
	토지교환	송파구	가락동	98-1 외 3필지	3,757.70	51,006,480			
	토지교환	강서구	외발산동	425	59,861.80	163,183,812			
	건물교환	강서구	외발산동	425	9,885.00	4,939,803			

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('20년 제3차 수시분)

사업명	구분	내역				세부내용
		종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)	
신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공 주택지구 조성	취득 (매입 및 신축)	토지	1	30,800.00	27,763,659	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 북부간선도로 상부 입체화를 통하여 주택시장 가격안정화와 도시재창조 관점의 주민 삶의 질과 미래도시 전략까지 고려한 새로운 공공 주택지구 조성 및 행복주택건설 - 대상지 : 중랑구 신내동 118-3 일대(북부간선도로 입체화) - 사업기간 : '19.3월 ~ '25.12월 - 소요예산 : 434,017백만원 (토지보상비, 신축비 등) - 사업규모 : <토지매입> 30,800.00m², <건물신축> 149,664.00m² <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택건설 3동 [지하1/지상15, 지하1/지상14, 지하1/지상12] <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 990호 (지상1층~12/14/15층) · 생활SOC, 근린생활시설 (지하1층~지상3층) 2. 복합지원시설 2동 [지하2/지상12] <ul style="list-style-type: none"> · 창업공간 및 업무시설, 도전숙 - 기준가격 : <토지> 27,763,659천원 <건물> 377,004,263천원 ※ 건물 : 택지조성 등 기타 사업비 포함 - 계약방법 : <토지매입> 보상협의 및 수용 <건축설계> 설계공모 <건물신축> 공개경쟁입찰
		건물	-	149,664.00	377,004,263	

사업명	구분	내 역				세부내용
		종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)	
난곡사거리 행복주택 및 복합체육시설 건립	취득 (신축)	건물	1	24,669.60	51,409,000	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 신봉터널 상부 유휴부지에 공공주택을 건립하여 청년 (신혼부부, 사회초년생 및 대학생) 등을 위한 공공 주택, 복합체육시설, 주민생활 SOC시설 공급 - 대상지 : 관악구 신림동 1569-20 일대 (신봉터널 상부) - 사업기간 : '19.1월~'26.12월 - 소요예산 : 51,409백만원 - 사업규모 : <건물신축> 24,669.60m² [지하3층/지상26층] - 기준가격 : <건물> 51,409,000천원 [신축비] - 계약방법 : <건축설계>설계공모, <건물신축>공개경쟁입찰
등촌동 장애인 어울림플라자 신축 변경	취득 (신축)	건물	1	23,758.14	72,200,478	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 장애인을 위한 문화·복지시설을 조성하여 장애인의 복지 증진 및 역량강화 도모 - 대상지 : 강서구 등촌동 645-11 (구 한국정보화진흥원) - 사업기간 : '15. 6.~ '24. 2. - 소요예산 : 72,200백만원 [시비 50,539, 공사채(SH) 21,661] - 사업규모 : <건물신축> 23,758.14m² [지하4층/지상5층] <ul style="list-style-type: none"> ※ 토지 : 시유지 - 기준가격 : <건물> 72,200,478천원 [신축비] - 계약방법 : SH공사 위탁개발 - 변경사유 : 지역주민, 장애인단체 등의 요청사항을 반영하여 변경계획을 수립함에 따라, 사업비 30%초과 증액 (51%, 47,887백만원 → 72,200백만원)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
서울특별시 서남병원 증축	취득 (증축)	건물	1	4,814.31	16,216,541	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 시립 서남병원 증축을 통한 공공의료서비스 질 향상 - 대상지 : 양천구 신정동 1320-7 - 사업기간 : '20. 1. ~'23. 6. - 소요예산 : 16,217백만원 [공사비, 용역비, 예비비 등] - 사업규모 : <건물증축> 4,814.31㎡ ※ 기존 건물(연면적 39,324.84㎡) 내부증축 및 수직증축 - 기준가격 : <건물> 16,216,541천원 [증축비] - 계약방법 : 공개경쟁입찰
서울시-성동구간 부지 교환	취득 (교환)	토지	1	9,339.00	7,657,980	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 뚝섬유수지 내 CSOs 저류조 설치 및 습지생태원 등의 관리를 위하여 성동구 소유 구유지를 교환 취득하고, 성동구에서 추진 예정인 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립을 위하여 시유지를 성동구에 교환 처분 - 대상지 : <취득> 성동구 성수동1가 685-63 <처분> 성동구 성수동1가 676-1 외 3필지 - 사업기간 : '20.6월~'20.10월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : <취득> 토지 9,339㎡ <처분> 토지 9,339㎡ - 기준가격 : <취득> 토지 7,657,980천원 <처분> 토지 7,657,980천원 - 계약방법 : 상호 협의에 의한 계약
	처분 (교환)	토지	1	9,339.00	7,657,980	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)	
잠실운동장 내 국유지 교환	취득 (교환)	토지	1	80,627.43	378,948,921	<ul style="list-style-type: none"> - 목적 및 용도 : 국제교류복합지구 조성을 위해 잠실운동장 내 국유지를 광명근로청소년복지관, 가락12공영주차장, 강서면허시험장의 시유재산과 교환 - 대상지 <ul style="list-style-type: none"> <취득> 송파구 잠실동 10 [잠실종합운동장 부지 중 기재부 지분] ※ 소유자 : 기재부 59.35%, 서울시 40.65% <처분> 1. 광명시 하안동 740외 7필지, 건물 11동 [광명근로청소년복지관, 임대아파트 등] 2. 송파구 가락동 98-1외 3필지 [가락 1·2 공영주차장] 3. 강서구 외발산동 425, 건물 1동 [강서운전면허시험장] - 사업기간 : '17.3월~'20.10월 - 소요예산 : 비예산 <p>※ 교환가액은 감정평가를 기준으로 산정하고, 교환차액 발생 시 국공유 상호점유재산으로 정산하고 일부 현금 정산</p>
						<ul style="list-style-type: none"> - 사업규모 : <취득> 토지 80,627.43m² <처분> 토지 123,260.50m², 건물 35,720.00m² - 기준가격 : <취득> 토지 378,948,921천원 <처분> 토지 419,832,460천원, 건물 13,488,306천원 - 계약방법 : 상호 협의에 의한 계약
	처분 (교환)	건물	-	35,720.00	13,488,306	