

서울특별시 2026년도 정기분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 3330
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2025년 10월 18일
- 회 부 일 : 2025년 10월 23일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2026년도 정기분 공유재산관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

가. 2026년도 정기분 공유재산관리계획 대상은 총 16건으로
취득 12건, 처분 4건임.

- 취득 12건은 매입 및 신축 등 2건, 매입취소 및 신축완료 1건,
신축 등 6건, 교환 및 신축 2건과 교환취득 1건임
- 처분 4건은 교환처분 3건과 매각 1건임.

나. 취득 12건

- 매입 및 신축 등 2건에 대한 세부내역

- ① 한강의 복합수난사고 대응 및 수상행정업무 수행 등을 위한
친환경 선박 2척(30톤급 보조예인선 1척, 50톤급 다목적 행정복합선 1척)을
대체건조하고, 전기선박의 충전이 가능한 부유식 충전 선착장

(영등포구 양화동 171 선유도공원 북단, 1,000.00 m^2)을 구축

- ② 당초 송파구 위례택지개발사업지구의 인구증가에 따른 소방수요 급증에 적극적으로 대응하기 위하여 위례지구 내 토지(1,500.00 m^2)를 서울주택도시개발공사로부터 매입하고, 거여119안전센터를 이전하여 신축(1,290.00 m^2)하고자 2023년도 제2차 수시분 공유재산관리 계획을 수립하여 가결되었으나

실시설계 결과 건설사업관리 채택에 따른 감리비 증가 및 제로에너지 인증 등을 위한 공용면적 증가 등으로 건물 기준가격이 56.7% 증가 (7,109백만원 → 11,140백만원)함에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 매입취소 및 신축완료 1건에 대한 세부내역

- ③ 당초 장년층의 제2인생 설계를 지원하기 위한 광진 50플러스 캠퍼스(5,000.00 m^2)를 신축하고자 2016년도 제2차 수시분 관리계획을 수립하여 가결되었으나

원활한 차량 진출입과 기존 주차장 폐쇄에 따른 주차난 해소를 위하여 사업 부지와 연접한 사유 토지(515.00 m^2)와 건물(554.32 m^2)을 매입하고 50플러스 동부캠퍼스와 공용주차장의 복합시설을 건립(9,770.00 m^2)하는 건으로 2018년도 제2차 수시분 관리계획을 변경 수립하여 가결되었지만 토지 소유자와의 협의 결과 매각 의사가 없거나 과도한 금액을 요구함에 따라 사유지 매입을 취소하고 신축(매입 및 신축 → 매입취소 및 신축완료)하였으며, 설계변경 등으로 건물 기준가격이 88.9% 증가(20,258백만원 → 38,277백만원)

함에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 신축 등 6건에 대한 세부내역

- ④ 당초 광화문광장에 대한민국을 상징하는 국가 상징 조형물(150.00 m^2)을 설치하고 국경일 기념 행사 등에 다양한 프로그램을 운영하여 국가 정체성을 표출하는 대표적인 명소로 조성하고자 2025년도 정기분 공유재산관리계획을 수립하여 가결되었으나

설계공모 당선작으로 조성하여 공작물 기준가격이 46.8% 감소 (10,852백만원 → 5,767백만원)함에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정

- ⑤ 한강경찰대 망원센터의 노후화로 인한 사고발생 우려를 해소하고 열악한 근무환경을 개선하고자 난지센터로 이전 설치(센터 380.00 m^2 , 계류장 270.00 m^2)

- ⑥ 서북권 대표공원인 백련근린공원을 테마형 복합힐링공원으로 조성하고자 다양한 자연 체험형 프로그램을 운영할 수 있는 산림치유센터(317.00 m^2)를 조성하고, 백련산 정상부의 노을 경관을 감상할 수 있는 전망대(128.00 m^2)를 설치

- ⑦ 서북권 서울형 치유의 숲 조성을 위해 봉산 근린공원 내 산림 프로그램 운영을 위한 산림치유센터(600.00 m^2)를 조성

- ⑧ 서남권 산림여가공간 확충을 위해 관악산 자연휴양림을 조성하고자 관리동(1동, 441.00 m^2)과 숲속의 집(17동, 1,185.00 m^2) 건립

- ⑨ 정부 재정지원의 자격요건이 되는 대학기관평가인증에 대비하고자

기숙사 수용률을 제고하기 위하여 기존 국제학사 부지 인근에 국제학사 추가 건립(6,627.16 m^2)

○ 교환 및 신축 2건에 대한 세부내역

- ⑩ 당초 구로세무서가 위치한 영등포구 내 국세청 소유의 부지(영등포구 문래동1가 23-1)를 구로구 내 시유지와 교환하여 취득(3,119.70 m^2)하고, 급증하는 요양 수요에 대비하기 위한 시립영등포실버케어 센터를 신축(4,441.00 m^2)하는 것으로 2025년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

부지 교환을 위한 협의 과정에서 철거 예정 건물인 구로세무서 청사가 교환 대상에 포함됨에 따라 관리계획을 변경 수립하여 재상정

- ⑪ 광장동 광나루역 일대 미개발 체육시설 부지를 활용하여 국제 스포츠 대회 개최가 가능한 다목적체육관과 환승주차장 등의 복합 시설(35,290.00 m^2)을 건립하고, 사업부지가 시·구유지로 혼재되어 있어 소유와 관리를 일원화하고자 체육시설 부지 내 구유지(광진구 광장동 190-2 외 10필지, 11,264.00 m^2)를 시유지와 상호 교환하여 취득

○ 교환 취득 1건에 대한 세부내역

- ⑫ 북촌한옥마을 내 공공한옥에 대한 한옥정책의 일관성 확보 및 소유와 관리의 일원화를 위하여 서울주택도시개발공사 소유의 주민·문화

시설용 한옥(종로구 계동 72, 은평구 진관동 182(부지))을 市 소유의 주거용
한옥과 교환하여 취득(토지 532.40 m^2 , 건물 128.93 m^2)

다. 처분 4건

○ 교환 처분 3건에 대한 세부내역

- ⑬ 당초 영등포구에 위치한 구로세무서가 구로구 내 시유지인 고척동 남부교정시설 이적지(구로구 고척동 350-2, 3,300.20 m^2)로 이전함에 따라 영등포구 내 국세청 소유의 구로세무서 부지와 교환하여 처분하는 것으로 2025년도 정기분 관리계획을 수립하여 가결되었으나 구로세무서 청사가 교환취득 대상에 포함되어 관리계획을 변경 수립함에 따라 관리계획 재수립하여 재상정

- ⑭ 광장동 체육시설 부지 내 시유지와 구유지가 혼재되어 있어 원활한 개발 사업 추진과 소유와 관리의 일원화를 위하여 체육시설 부지 내 시유지(광진구 광장동189-5 외 22필지, 12,425.00 m^2)를 구유지와 상호 교환하여 처분

- ⑮ 북촌한옥마을 내 공공한옥에 대한 한옥정책의 일관성 확보 및 소유와 관리의 일원화를 위하여 市 소유의 주거용 한옥(종로구 가회동 35-2 외 4필지, 토지 636.00 m^2 , 건물 206.27 m^2)을 서울주택도시개발공사 소유의 주민·문화시설용 한옥과 교환하여 처분

○ 매각 1건에 대한 세부내역

- ⑯ 서대문구에서 재활용센터 부지로 사용중인 시유지(서대문구 홍은동 425 외 1필지)와 서울시에서 행정 목적으로 사용하지 않고 있는 서대문구 내 시유지(서대문구 홍은동 424-1 외 1필지)를 서대문구에서 복합청사를 건립하고자 매각 요청함에 따라 매각(1,016.10 m^2)

3. 2026년도 정기분 공유재산관리계획 계상재산

○ 취득 12건

- 매입 및 신축 등 2건 : 선박 2척(30톤급, 50톤급), 공작물 $1,000.00m^2$

토지 $1,500.00m^2$, 건물 $1,477.53m^2$

- 매입취소 및 신축완료 1건 : 토지 $515.00m^2$, 건물 $11,586.64m^2$

- 신축 등 6건 : 건물 등 $10,315.16m^2$

- 교환 및 신축 2건 : 토지 $14,383.70m^2$, 건물 $44,104.76m^2$

- 교환 취득 1건 : 토지 $532.40m^2$, 건물 $128.93m^2$

○ 처분 4건

- 교환 처분 3건 : 토지 $16,361.20m^2$, 건물 $206.27m^2$

- 매각 1건 : 토지 $1,016.10m^2$

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2026년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 13개 사업에 총 16건으로 취득 12건, 처분 4건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

〈 취득 및 처분 내역 〉

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m ²)	기준가격(천원)
1	한강 전기관공선 매입 및 충전선착장 구축	취득 (매입 및 신축)	선박	2척	30톤급(70m ²)	2,700,000
				1	50톤급(90m ²)	3,566,000
			공작물	1	1,000.00	4,234,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 수난사고 대응, 한강 홍보 등을 위한 선박 대체건조 및 친환경 선박 3척의 정박지 및 충전시설 구축 - 대 상 지 : 영등포구 양화동 171 선유도 관공선 선착장 - 사업기간 : '23. 8월 ~ '28. 3월 - 소요예산 : 10,500,000천원 - 사업규모 : 선박 30톤급(70m ²), 선박 50톤급(90m ²), 공작물 1,000.00m ² - 기준가격 명세 : 선박 6,266,000천원, 공작물 4,234,000천원 - 계약방법 : <선박 매입> 제한경쟁입찰(설계,공사) <공작물 설치> 제한경쟁입찰(설계,공사)			
2	거여119안전센 터 이전 신축 (변경)	취 득 (변경) (매입 및 신축)	토지	1	1,500.00	8,920,500
			건물	1	1,477.53	11,139,935
		세부내용	- 목적 및 용도 : 위례택지개발사업지구의 소방안전 사각지대 해소를 위한 거여119안전센터 이전 신축 - 대 상 지 : 송파구 거여동 산 30 (가지번) 송파구 거여동 595-2 - 사업기간 : '23. 4월 ~ '27. 5월 - 소요예산 : 16,278,365천원 - 사업규모 : 토지 1,500.00m ² , 건물 1,477.53m ² - 기준가격 명세 : 토지 8,920,500천원, 건물 11,139,935천원 - 계약방법 : <토지매입> 수의계약(SH공사 위례택지개발사업지구 내 토지) <건물신축> 공개경쟁입찰(설계,공사)			
3	50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 (변경)	취 득 (변경) (매입취소 및 신축완료)	토지	6	515.00	2,918,787
			건물	5	554.32	2,353,822
			건물	1	11,032.32	38,277,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 매입계획 취소 및 기준가격 증가에 따른 관리계획 변경 - 대 상 지 : 광진구 자양동 57-153 - 사업기간 : '15. 5월 ~ '24. 12월			

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m²)	기준가격(천원)
			- 소요예산 : 38,277,000천원 - 사업규모 : 토지(매입취소) 515.00m², 건물(매입취소) 554.32m², 건물(신축완료) 11,032.32m² - 기준가격 명세 : 토지·건물(매입) 5,272,609천원, 건물(신축) 38,277,000천원 - 계약방법 : <토지·건물 매입 - 취소>, <건물신축 - 공개경쟁입찰>			
4	광화문광장 상징조형물 조성 (변경)	취 득 (변경) (설치)	공작물	23	367.00	5,767,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 625 참전국 상징 조형물 설치로 감사와 자유평화의 가치 전달 - 대 상 지 : 종로구 세종로 1-68 - 사업기간 : '24. 4월 ~ '26. 4월 - 소요예산 : 5,767,000천원 - 사업규모 : 공작물 367.00m² - 기준가격 명세 : 공작물 5,767,000천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 제한경쟁입 찰(설계, 설치)			
5	한강경찰대 난지센터 이전 신축	취 득 (신축)	공작물	1	650.00	6,347,469
		세부내용	- 목적 및 용도 : (목적) 근무환경 개선 및 한강 상 시민 안전망 확보 (용도) 파출소 - 대 상 지 : 마포구 상암동 499-29 - 사업기간 : '25. 8월 ~ '27. 9월 - 소요예산 : 6,347,469천원 - 사업규모 : 공작물 650.00m² (센터: 380.00m², 계류장: 270.00m²) - 기준가격 명세 : 공작물 6,347,469천원 - 계약방법 : <공작물 설치> 제한경쟁입찰 (설계, 설치)			
6	백련근린공원 테마형 복합힐링공원 조성	취 득 (신축 등)	건물	1	317.00	1,950,000
			공작물	1	128.00	1,857,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 백련산 인프라와 연계한 도시숲 체험형 복합힐링공간 조성 - 대 상 지 : 서대문구 홍은동 산 11-41(산림치유센터), 은평구 응암동 산 7-266(전망대) - 사업기간 : '23. 1월 ~ '27. 12월 - 소요예산 : 3,807,000천원 - 사업규모 : 건물 317.00m², 공작물 128.00m² - 기준가격 명세 : 건물 1,950,000천원 , 공작물 1,857,000천원 - 계약방법 : <건물 등 신축> 공개경쟁입찰 (설계,공사)			
7	거점형 산림여가시설 조성	취 득 (신축)	건물	1	600.00	3,030,000
		세부내용	- 목적 및 용도 : 치유의 숲 조성에 따른 산림치유센터 신축 - 대 상 지 : 은평구 구산동 산 139-1 - 사업기간 : 25.1월 ~ '26.12월 - 소요예산 : 3,030,000천원 - 사업규모 : 건물 600.00m² - 기준가격 명세 : 건물 3,030,000천원(신축비) - 계약방법 : <건물 신축> 공개경쟁입찰 (설계,공사)			

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m²)	기준가격(천원)
8	관악산 자연휴양림 조성	취 득 (신축)	건물	18	1,626.00	12,482,857
		세부내용	- 목적 및 용도 : 자연휴양림 조성에 따른 숲속의 집 신축 - 대 상 지 : 관악구 신림동 산 117-24 - 사업기간 : '24. 6월 ~ '27. 5월 - 소요예산 : 12,482,857천원 - 사업규모 : 건물 1,626.00m² - 기준가격 명세 : 건물 12,482,857천원(신축비) - 계약방법 : <건물 신축> 공개경쟁입찰 (설계,공사)			
9	서울시립대학교 국제학사 증축	취 득 (신축)	건물	1	6,627.16	37,195,628
		세부내용	- 목적 및 용도 : 대학기관평가인증 대비하여 기숙사 수용률 제고하고자 국제학사 추가 건립 - 대 상 지 : 동대문구 전농동 694 서울시립대학교 내 - 사업기간 : 24. 6월 ~ '29. 9월 - 소요예산 : 37,195,628천원 - 사업규모 : 건물 6,627.16m² - 기준가격 명세 : 건물 37,195,628천원 - 계약방법 : <건물 신축> 공개경쟁입찰 (설계,공사)			
10	서울시·국세청 간 재산교환 및 시립영등포 실버케어센터 건립 (변경)	취 득 (변경) (교환및 신축)	토지	1	3,119.70	24,701,784
			건물	2	4,373.76	542,424
		처 분 (교환)	건물	1	4,441.00	22,794,356
			토지	1	3,300.20	15,679,250
		세부내용	- 목적 및 용도 : 노인요양시설 확충을 위한 재산교환 및 실버케어센터 건립 - 대 상 지 : (취득) 영등포구 문래동1가 23-1,(처분) 구로구 고척동 350-2 - 사업기간 : '23. 6월 ~ '29. 6월 - 소요예산 : 47,799,435천원 - 사업규모 : (취득) 토지(교환) 3,119.70m², 건물(교환) 4,373.76m² 건물(신축) 4,441.00m² (처분) 토지(교환) 3,300.20m² - 기준가격 명세 : (취득) 토지(교환) 24,701,784천원, 건물(교환) 542,424천원 건물(신축) 22,794,356천원 (처분) 토지 15,679,250천원 - 계약방법 : <토지,건물 교환> 협의(감정평가), <건물 신축> 공개경쟁입찰(설계,공사)			
11	광장동 체육시설부지 개발사업	취 득 (교환 및 신축)	토지	11	11,264.00	21,593,088
			건물	1	35,290.00	187,000,000
		처 분 (교환)	토지	23	12,425.00	23,641,941
		세부내용	- 목적 및 용도 : 광장동 체육시설부지 내 소유와 관리의 일원화를 위한 토지교환 및 전문 체육 인프라 확충을 위한 체육시설 건립 - 대 상 지 : 광진구 광장동 307-3 일대 - 사업기간 : '20. 9월 ~ '30. 12월			

연 번	사 업 명	구 분	내 역			
			종류	건수	(연)면적(m²)	기준가격(천원)
			- 소요예산 : 187,000,000천원 - 사업규모 : (취득) 토지 11,264.00m², 건물 35,290.00m² (처분) 토지 12,425.00m² - 기준가격 명세 : (취득) 토지(교환) 21,593,백만원 건물(신축) 187,000백만원 (처분) 토지(교환) 23,642백만원 - 계약방법 : <토지 교환> 협의(공시지가) , <건물 신축> 공개경쟁입찰(설계,공사)			
12	서울 공공한옥 재산교환 (시 ↔ SH)	취 득 (교환)	토지	2	532.40	2,264,185
			건물	1	128.93	1,542,000
		처 분 (교환)	토지	5	636.00	2,767,317
			건물	3	206.27	1,532,849
		세부내용	- 목적 및 용도 : 소유와 관리의 일원화 차원의 재산교환으로 문화 유산 가옥의 관리·활용 효율성 제고 - 대 상 지 : (취득) 종로구 계동 72 외 1필지 (처분) 종로구 가회동 35-2 외 4필지 - 사업기간 : '25. 3월 ~ '26. 1월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : (취득) 토지 532.40m², 건물 128.93m² (처분) 토지 636.00m², 건물 206.27m² - 기준가격 명세 : (취득) 토지 2,264,185천원, 건물 1,542,000천원 (처분) 토지 2,767,317천원, 건물 1,532,849천원 - 계약방법 : 감정평가에 의한 교환(교환차액은 현금 납입)			
13	서대문구 재활용센터 부지 매각	처 분 (매각)	토지	4	1,016.10	4,006,431
		세부내용	- 목적 및 용도 : 서대문구 복합청사 건립 요청에 따른 시유지 매각 - 대 상 지 : 서대문구 홍은동 425 외 3필지 - 사업기간 : '25. 6월 ~ '26. 5월 - 소요예산 : 비예산 - 사업규모 : 토지 1,016.10m² - 기준가격 명세 : 토지 4,006,431천원 - 계약방법 : <토지 매각> 수의계약			

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

① 한강 전기관공선 매입 및 충전선착장 구축(취득 1번)

- 본 건은 내구연한¹⁾(25년)이 경과한 보조예인선²⁾과, 다목적 행정복합선³⁾(홍보선) 대체 건조 및 선유도공원 관공선 선착장 부지에 부유식 충전 선착장을 설치하려는 것으로, 총 사업비는 105억원(전액 시비) 규모임.

※ 2028년까지 관공선 진수 및 선착장 구축 예정

〈총 사업비 구성〉

- 총 사업비 : 10,500 백만원				<단위 : 백만원>
	사업내용	소계	건조비 및 감리비	설계비
1	보조 예인선 건조 1척	2,700	2,600	100
2	다목적행정복합선 건조 1척	3,700	3,600	100
3	선유도 선착장 건조 1개소	4,100	3,800	300

- 미래한강본부는 현재 30척의 선박을 보유하고 있고, 본 사업과 관련한 예인선 및 홍보선은 총 3척을 보유하여, 이 중 예인선 1척은 2025년 정기분 공유재산관리계획을 의결 받아 대체건조 절차가 진행 중에 있음.

□ 예인선, 홍보선 현황 : 총 3척							
선질	선 명	제 원			용 도	선령	비고
		톤수	크기(m)	정원			
강선	서울 714호	10	11.3×4×1.6	4	도강긴급, 예인선	27	내구연한 초과
	서울 716호*	10	11.3×4×1.6	4		27	내구연한 초과
	한강르네상스호	194	37.04×9×2.5	77	홍보선	16	디젤기관

* 서울 716호 대체 건조 추진 중 : 2025년 정기분 공유재산관리계획 의회의결 완료(2024.12.)

- 1) 「공공선박 운영 및 관리에 관한 지침」 내구연한 기준 : 강선 및 알루미늄선 선령 25년
- 2) 서울 714호(10톤급) 예인선 1척
- 3) 한가람호(24톤, '97년식, 정원 77명) 1척, '23년 8월 매각

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 전기 관공선 2척(예인선 1척, 홍보선 1척) 대체건조 및 충전선착장 구축
- 용도 : 한강 복합 수난사고 대응 및 수상 행정업무 수행

○ 위치 : (정박대기) 영등포구 양화동 171 선유도공원 관공선선착장

○ 사업기간 : '23. 8월 ~ '28. 3월

○ 소요예산 : 10,500백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	-	500	5,000	5,000	-

○ 사업규모

- 선박 : 전기 관공선 2척(30톤급 예인선 1척, 50톤급 홍보선 1척)
- 공작물 : 충전 선착장 1,000.0 m^2

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	규모 (톤수)	m^2 당 공시지가 (천원)	기준가격(천원)
취득	선박 매입	영등포구 양화동 171 (선유도관공선선착장)	30톤	-	2,475,000
			50톤		3,366,000
	공작물 설치		40m × 25m	-	3,834,000

○ 계약방법: 〈선박 매입〉 제한경쟁입찰(설계,공사), 〈공작물 설치〉 제한경쟁입찰(설계,공사)

- 미래한강본부는 내구연한이 경과한 선박을 친환경 선박으로 대체⁴⁾하고, 전기 충전 선착장을 설치하여 한강 내 수난사고 대응력을 제고하고, 사고 선박의 신속한 예인을 통해 수상구조물 및 한강교량의 안전성을 확보할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

4) 「환경친화적 선박의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」

제13조(환경친화적 선박 구입 의무) ① 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업의 장은 선박을 조달하는 경우 해양수산부령으로 정하는 특별한 사정이 없으면 환경친화적 선박으로 구입하여야 한다.

〈 사업 규모 〉

구분	항목	면적(m^2)		세부시설용도
취득	선박 매입	30톤급	70.00 m^2 (길이14m ×폭5m)	- 내구연한 초과 예인선을 한강 맞춤형 친환경 보조 예인선으로 대체건조 - 100톤급 선박의 예인 (100톤 미만 선박 및 수상레저기구 포함) - 수상유류오염 방제지원 - 수상화재진압 - 동절기 유빙의 쇄빙
		50톤급	90.00 m^2 (길이18m ×폭5m)	- 매각된 소형 홍보선을 친환경 다목적행정복합선으로 대체건조 - 20인 미만의 소규모 그룹 이용 - 서울시 홍보 및 서울시정 수상 회의 - 행정업무 지원
	공작물 설치	충전 선착장	1,000.00 m^2 (길이40m ×폭25m)	- 친환경 선박 3척 전기 충전 및 계선시설 (주 예인선) 100톤급 하이브리드 동력 예인선 1척 (보조 예인선) 30톤급 전기 보조 예인선 1척 (다목적행정복합선) 50톤급 전기 다목적행정복합선 1척

선유도 관공선 선착장 현황



〈추진경과 및 향후계획〉

- '23.08.23 : 기본방침(친환경 홍보선 대체 건조 도입 계획 수립)
- '23.09.19 : 공유재산심의회 심의 완료

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 친환경 홍보선 대체 건조
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 시설 운영계획을 면밀히 수립하여 사업을 추진할 것

- '25.06.16 : 지속가능한 한강 관공선 구축 기본계획 수립
- '25.07.30 : 한강 전기 관공선 및 충전선착장 구축 계획 수립
- '25.09.25 : 공유재산심의회 심의 완료

공유재산심의회 결과 - 걱정

- ▶ 사 업 명 : 한강 전기관공선 및 충전선착장 구축
- ▶ 심사결과 : 걱정

- '25.10.14 : 시 투자심사

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 한강 전기관공선 및 충전선착장 구축
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
 - 보조예인선과 전기선착장(대체선착장) 구축은 진행
 - 홍보선의 경우 세부적인 운영(운항)계획 수립하여 필요성 재검토

☐ 향후계획

- '25.11. : 공유재산관리계획 심사
- '26.03. : 선박 및 충전시설 설계
- '27.03. : 선박 및 충전시설 착공(건조)
- '28.03. : 선박 및 충전시설 준공(진수)

- 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업에 대한 공유재산심의회 개최('23.09.19) 후 사업지를 당초 여의도에서 선유도로 변경하고, 선박을 추가로 건조하는 것으로 계획을 변경하고,
 - 이로 인해 운영인력 증가, 유지관리비 확대, 수변공간 활용도 및 경관 변화 등 사업여건 변경으로 기준가격이 30% 이상 증가함에 따라 공유재산 재심의('25.09.25)를 받아 본 관리계획이 제출되었는바,
 - 계획적인 사업 추진을 통해 사업지연과 재정적·행정력 낭비가 발생하지 않도록 미래한강본부의 계획적인 사업추진이 요구된다고 하겠음.
- 둘째, 관련 규정에 따르면 본 사업의 공공선박의 내구연한은 25년으로 규정되어 있음에도, 선령이 27년을 경과한 시점에 대체건조 계획을 수립* 하면서, 2028년 3월까지 선박 및 충전시설을 준공하는 것으로 계획** 하고 있음.
 - * 2024.08.02 : 건조방침 수립(한강 관공선 신규 및 대체건조 추진계획)
 - ** 2028년 3월까지 선박 및 충전시설을 준공(진수)하는 것으로 계획
 - 이는 선박 선령이 31년이 되는 시기로, 현 선박의 내구연한을 6년 초과할 때까지 운영하려는 것으로, 공공선박 내구연한을 규정한 지침 위반 여부와 안전성 문제에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.

〈공공선박 내구연한 관련 규정〉

「공공선박 운영 및 관리에 관한 지침」

제2조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 23.(생략)

24. “내구연한(耐久年限)”이란 공공선박의 안전운항에 지장을 초래하지 않고 부여된 업무를 원활히 수행할 수 있는 사용연수를 말하며, 다음 각 목과 같이 구분한다.

가. 강선 및 알루미늄선: 선령 25년

나. 강화플라스틱선: 선령 20년

- 셋째, 서울공공투자관리센터(검토 의견서)에 따르면, 내구연한 경과로 인한 보조예인선의 대체건조 및 친환경 선박 도입으로 인한 전기충전 선착장 구축의 필요성에 동의하나,
 - 보조예인선 건조는 내구연한 경과로 대체건조의 필요성은 인정되나, 계획한 보조예인선의 흘수(배가 물 속에 잠기는 깊이)를 1.9m로 계획하고 있는바, 한강 저수심 구역(2m)에서 운영이 가능한지 등 선박 규모에 대한 재검토가 필요하며,
 - 전기충전 선착장 구축의 경우, 전기선박 3척을 전기충전 선착장에 계선할 계획이나, 향후 도입할 친환경 선박을 수용할 수 있는 규모에 대한 검토가 필요하고,
 - 총사업비의 경제성 근거 미흡, 사업 경제성 분석 미이행, 비용 등 편익 추정 근거 미흡 등 전반적인 재검토가 필요하다는 의견을 제시 하였음.
 - 다목적행정복합선(홍보선)의 경우 수요에 대한 검토가 부족하고, 임대를 통한 운영 등 다양한 대안 검토를 통해 타당성을 확보할 필요성이 있다는 의견에 따라 투자심사위원회 심사결과 세부적인 운영계획을 수립하여 그 매입(건조)의 필요성을 재검토(투자심사 미통과)하는 것으로 의결 되었는바,

※ 투자심사 “조건부 추진” 결정 : 보조예인선과 전기선착장 구축은 진행하되, 홍보선의 경우 세부적인 운영(운항)계획 수립하여 필요성 재검토

- 본 사업의 경제성 근거 확보와, 다목적 행정복합선(홍보선)의 경우 투자 심사를 통과한 후 공유재산관리계획을 재 수립해야 하는 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

시 투자심사 결과 - 조건부 추진('25.10.14)

- ▶ 사 업 명 : 한강 전기관공선 및 충전선착장 구축
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
 - 보조에인선과 전기선착장(대체선착장) 구축은 진행
 - 홍보선의 경우 세부적인 운영(운항)계획 수립하여 필요성 재검토

〈투자심사 결정 구분기준〉

「지방재정투자사업 심사규칙」

제5조(투자심사결과의 통보 등) ①제4조제3항의 규정에 의하여 투자심사의뢰를 받은 행정안전부장관 또는 시·도지사는 제3항 각호의 구분에 따른 투자심사결과를 제4조제2항의 규정에 의한 심사완료일부터 14일 이내에 당해 지방자치단체장 및 당해 사업과 관련된 중앙행정기관의 장에게 통보하여야 한다.

② 행정안전부장관 또는 시·도지사는 투자사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유를 명시하여 투자심사의뢰서를 반려할 수 있다.

1. 투자사업의 추진시기·규모 및 자원조달계획 등에 있어 사업의 타당성을 결한 것이 명백하다고 판단되는 경우
2. 종전의 투자심사 결과 제3항제3호에 따른 재검토 통보를 받고 그 재검토 내용에 대하여 충분한 보완 없이 재심사를 의뢰한 경우
3. 투자심사의뢰서에 통계자료의 왜곡 또는 주요 자료의 누락이 있거나 허위로 자료를 작성한 것으로 판단되는 경우
4. 경제성·재무성 분석 결과 등 타당성조사 내용에 명백히 오류가 있는 경우
5. 투자사업과 관련된 쟁송이 진행 중인 경우로서 투자사업을 정상적으로 추진하기 어렵다고 판단되는 경우

③법 제37조제4항에 따른 적정, 조건부 추진, 재검토 및 부적정의 구분기준은 다음 각 호와 같다.

1. 적정 : 사업의 타당성이 인정되고 예산반영 등 자원조달대책이 수립되어 정상적으로 사업추진이 가능한 경우

2. 조건부추진 : 사업의 타당성은 인정되나 선행절차이행 및 재원조달대책 등 필요한 조건이 충족되어야만 사업추진이 가능한 경우
3. 재검토 : 사업의 규모, 시기, 재원조달대책 및 채무상환계획 등에 대한 종합적인 재검토가 필요한 경우
4. 부적정 : 사업의 타당성 결여로 사업을 추진하여서는 아니되는 경우

- 또한, 목적과 용도가 다르고 동시에 회계절차를 이행할 수도 없는 예인선, 다목적 행정복합선, 관공선 선착장을 1건으로 하여 관리계획을 수립한 것은 의결에 혼선을 초래할 수 있는바, 관련 규정(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항)에 대하여 자의적 판단을 지양하고, 1건의 의미를 명확하게 이해해야 할 것임.

〈2024 공유재산 업무편람(39쪽 발취)〉

나. 1건 범위 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제6항에 따라 다음과 같이 정할 수 있음.

1) 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

○ 해당 지방자치단체의 해당연도 사업계획에 따라 공유재산의 취득·처분을 위해 동시에 회계절차를 이행하는 경우

- 동시에 회계절차를 이행하는 것은 해당연도에 예산편성 되어 계약하고 집행하는 일련의 회계절차를 말함

○ 다만, 동시에 회계절차를 이행하는 경우라 하더라도 그 사업 위치가 서로 다른 경우에는 1건으로 보지 아니함

(예시)

· 해당연도(2023년)에 읍면동 주민센터(복합건물인 경우 포함) 5개소에 신축 예산을 편성하는 경우, 그 공유재산관리계획 수립 여부의 판단은 각각의 주민센터가 중요재산에 해당하는 주민센터만 공유재산관리계획 수립 대상임

물 임

관공선 현황(총 30척 보유 중)

연번	선 명	제 원			정원	선종	활용 목적	최근 안전 점검 일자	정박지
		톤수	주요치수(m) (길이x너비x깊이)	선령					
1	한강르네상스	194	37.04x9.0x2.5	16년	77	여객선 (유선)	홍보 행정	25.09.02	여의도
2	서울501호	4.68	8.64x3.10x0.90	0.5년	7	기타선 (순찰선)	행정순찰	25.02.24	여의도
3	서울502호	4.76	8.86x3.10x0.84	0년	7	기타선 (순찰선)	행정순찰	25.09.09	여의도
4	서울506호	2.55	7.06x2.40x1.20	20년	6	기타선 (순찰선)	행정순찰	24.08.27	여의도
5	서울507호	2.84	6.43x2.59x1.52	15년	11	모터보트 (선내기)	행정순찰	23.05.18	여의도
6	서울508호	6.7	9.48x3.36x1.94	13년	12	모터보트 (선내기)	행정순찰	22.08.03	여의도
7	서울714호	10	11.36x4.00x1.60	27년	3	기타선 (예인선)	도강긴급	23.12.01	양화
8	서울716호	10	11.36x4.00x1.60	27년	3	기타선 (예인선)	도강긴급	23.12.01	양화
9	서울7214호	27	19.20x6.50x1.50	18년	-	부선	도강긴급	-	선유도
10	서울7217호	27	19.20x6.50x1.50	18년	-	부선	도강긴급	-	선유도
11	서울912호	18	15.40x6.00x1.40	23년	4	기타선 (기타선)	수상청소	23.12.06	광나루
12	서울913호	16	13.90x5.00x1.30	19년	3	기타선 (청항선)	수상청소	15.08.13	여의도
13	서울914호	16	12.75x5.50x1.30	17년	2	기타선 (기타선)	수상청소	23.11.20	여의도
14	서울915호	16	12.75x5.50x1.30	17년	2	기타선 (기타선)	수상청소	23.11.20	여의도
15	서울916호	18	15.80x5.80x1.50	16년	2	기타선 (청항선)	수상청소	24.05.30	여의도
16	서울518호	2.68	7.06x2.40x1.20	20년	6	기타선 (순찰선)	환경순찰	23.09.18	광나루
17	서울519호	3.70	7.68x2.70x1.70	18년	10	기타선 (플레저보트)	환경순찰	23.09.07	광나루
18	서울520호	3.15	6.78x3.19x0.60	6년	10	기타선 (순찰선)	환경순찰	24.09.05	여의도
19	서울521호	3.15	6.78x3.19x0.60	6년	10	기타선 (순찰선)	환경순찰	24.09.05	여의도
20	한강1호	0.97	6.05x1.82x0.82	10년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	광나루
21	한강5호	1.18	6.43x2.00x0.90	25년	10	기타선 (기타선)	수상청소	25.05.16	여의도
22	한강8호	0.98	6.53x1.85x0.80	23년	3	기타선 (청항선)	수상청소	15.07.03	잠원

연번	선 명	제 원			정원	선종	활용 목적	최근 안전 점검 일자	정박지
		톤수	주요치수(m) (길이x너비x깊이)	선령					
23	한강9호	0.98	6.53x1.85x0.80	23년	10	기타선 (청향선)	수상청소	25.05.16	이촌
24	한강10호	0.95	6.34x1.85x0.80	20년	10	기타선 (청향선)	수상청소	24.05.20	난지
25	한강11호	1.47	7.04x1.95x0.94	16년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	여의도
26	한강12호	1.68	7.60x2.38x0.90	7년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	망원
27	한강13호	1.68	7.60x2.38x0.90	7년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	잠원
28	한강14호	1.25	6.67x2.49x0.63	5년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	양화
29	한강15호	1.25	6.67x2.49x0.63	5년	10	기타선 (기타선)	수상청소	24.05.20	뚝섬
30	한강거북선 (통영시 위탁관리)	178	23.94x8.49x2.79	35년	12	기타선 (기타선)	교육, 관람	계선 중	

② 거여119안전센터 이전 신축(변경)(취득 2번)

- 본 건은 송파구 거여동에 소재한 119안전센터를 위례지구 택지개발사업 지구 내 부지로 이전·신축(남서쪽 1.2km)하는 사업으로, 지난 2023년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획(2023년 6월)으로 의회 의결되었으나,
 - 사업 기간의 연장과 시설 연면적의 증가* 등으로 사업비가 30%를 초과**함에 따라 변경계획을 수립***하여 의회 의결을 받으려는 것으로, 총사업비는 162억 7천 8백만원 수준임.

* 사업기간 8개월, 연면적 187.5㎡ 증가

** 종전 122억 4천 8백만원에서 162억 7천 8백만원(증 40억 3천만원, 32.9% 증가)

*** 「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 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 송파구 위례지구 소방안전 사각지대 해소와 증가하는 소방서비스 수요 증가에 적극적으로 대응 ※ 변경 사항 없음
- 용 도 : 업무시설(소형 공공청사) 119안전센터 ※ 변경 사항 없음

○ 위 치 : 송파구 거여동 595-2번지 ※ 변경 사항 없음

○ 사업기간

- 〈당 초〉 '23.04월 ~ '26.09월
- 〈변 경〉 '23.04월 ~ '27.05월

○ **소요예산** : 16,278백만원 <시비 100% / 소방특별회계>

연도	계	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
당초	12,248	5,459	5,437	1,352	0	0
변경	16,278	5,422	585	4,825	5,446	0

※ 변경사유 : 설계 완료에 따른 사업비 현실화(BF 예비인증 등으로 인한 공용면적 증가 등)

※ 기 편성된 예산 내역 : '24년 [토지보상비 등] 5,459백만원 예산 편성 [5,422백만원 집행]
'25년 [공사비 등] 최종예산 585백만원 편성

○ **사업규모**

- 토지 : 1,500.00 m^2 [지목 : 대, 현황 : 나대지] ※ 소유자 : 서울시
- 건물 : 1,477.53 m^2 [지상 3층, 지하 1층] ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	필지 /층수	당초		변경	
			면적(m^2)	세부시설용도	면적(m^2)	세부시설용도
취득	토지 매입	1필지	1,500.00	업무시설(공공청사)- 119안전센터	1,500.00	업무시설(공공청사)- 119안전센터
		소계	1,290.0		1,477.53	
	건물 신축	지상3층	480.0	남직원 대기실, 식당, 체력단련실	392.86	남직원 대기실, 다목적훈련장
		지상2층	250.0	여직원 대기실, 다목적훈련장	305.88	여직원 대기실, 식당, 체력단련실
		지상1층	480.0	사무실, 소방차고	668.92	사무실, 소방차고, 장비보관실
		지하1층	80.0	기계실, 창고	109.87	기계실

○ **기준가격 명세**

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당초	취득	토지 매입	송파구 거여동	1,500.00	5,667	8,500,500
		건물 신축	595-2	1,290.00	-	7,109,156
변경	취득	토지 매입	송파구 거여동	1,500.00	5,947	8,920,500
		건물 신축	595-2	1,477.53	-	11,139,935

○ **계약방법** : <토지매입> 수의계약 (SH공사 위례택지개발사업지구 업무36)
<건물신축> 공개경쟁입찰 (설계,공사)

- 당초 거여119안전센터 이전 계획이 수립된 이유는 현 청사의 노후 (1982.10.19. 개소) 심화와 구급대 배치공간 부족 등 공간 협소(협소율 32%) 문제 뿐 아니라, 송파소방서 본서와 인접(1 km)하여 출동지역이 겹치고 있고,

- 새로 조성되는 위례지구 택지개발 지구와는 최장 2.7km(직선거리 0.7km) 거리에 위치하여 소방안전 사각지대 발생이 우려됨에 따라 이전을 추진한 것임.

구 분		송파소방서 (현장대응단)	119안전센터				
			거여	방이	잠실	가락	종합운동장
위례지구와 직선거리(km)	최단	1.2	0.7	3.5	4.5	2.5	6.7
	최장	2.8	2.7	5.6	5.9	3.6	8.1

〈소방력 배치현황(반경 2km 이내)〉



- 소방재난본부는 제로에너지 법령 개정으로 인증기관의 업무처리가 6개월 지연되고, 제로에너지 인증을 위해 지열방식(태양광→지열)으로 계획을 변경하여 기계실 등 면적이 증가하는 등 사업 기간과 연면적 증가로 인해 사업비가 증액된 것으로 설명하고 있음.

〈추진경과 및 향후계획〉

- '19.03. : 소방청사 현대화 사업 추진계획 수립(거여119안전센터 이전 포함)
- '20.11. : 위례지구 119안전센터 공공청사 부지 제공 SH공사 협의 완료
- '21.12. : 위례지구 업무시설(119안전센터) 용지 승인 고시 완료
- '22.12. : 건축기획 완료(市 미래공간담당관)

건축기획 결과 (기간 '22.09. ~ '22.12.)

- ▶ 성능계획 : 에너지 효율화, 제로에너지, 사용자 안전 및 편의증진 방안 검토
- ▶ 공간구성 : 연면적 1,290㎡(출동공간, 오염제어공간, 사무·교육공간, 생활공간으로 구성)
- ▶ 예산계획 : 총사업비 11,363백만원(부지매입비 5,139/공사비 5,683/예비비 541)
- ※ 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따라 **공공건축 사업계획 사전검토를 수행**한 것으로 간주

- '23.04. : 거여119안전센터 이전 신축 기본방침 수립(소방재난본부장 방침)
- '23.05. : 공유재산심의회 심의

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 거여119안전센터 이전 신축
- ▶ 심의결과 : 적정(의견제시)
 - 신축시 향후 수요증대에 따른 추가 증축 가능성을 고려하고, 기존 안전센터는 효과적인 활용방안을 마련하기 바람.

- '23.06. : 공유재산 관리계획 - 원안 가결
- '24.03. : SH공사와 부지매입 계약 체결(5,138백만원)
- '24.07. : 설계용역 착수
- '25.07. : 설계용역 완료
- '25.08. : 기술용역 타당성 심사, 계약심사 등 착공 전 행정절차 완료
- '25.09. : 공유재산심의회 재심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 거여119안전센터 이전 신축 사업(재심의)
- ▶ 심사결과 : 적정

☐ **향후계획**

- '25.11. : 공유재산관리계획 심사
- '25.11. : 공사 착공
- '27.05. : 공사 준공
- '27.06. : 업무 개시

- 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업 이전 부지 예정지에 도로 및 가로등 등 지장물 해소가 필요한 것은 아닌지, 이로 인한 사업지연과 재정적·행정력 낭비 및 추가 예산 소요 가능성은 없는지 살펴보아야 할 것임.

〈119안전센터 신축 부지 진입로 전경〉



- 둘째, 거여 119안전센터 신축 이전 후, 종전 청사에 대한 활용방안이 마련되지 않은 것으로 나타나는데, 매각 또는 소방안전 체험 공간으로의 활용 등 기존 청사의 효율적인 활용방안에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

공유재산심의회 결과 - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 거여119안전센터 이전 신축
- ▶ 심의결과 : 걱정(의견제시)
 - 신축시 향후 수요증대에 따른 추가 증축 가능성을 고려하고, 기존 안전센터는 효과적인 활용방안을 마련하기 바람.

○ 셋째, 119안전센터의 출동 건수는 매년 증가 추세에 있고, 거여 119안전센터 현원은 31명으로써, 본 사업에 따른 확장 이전으로 연면적이 2배 이상으로 확대되는 반면, 인력은 40명(증 9명)으로 계획하고 있는바, 적정 인력 운영 규모에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.

* 연면적 : 현 센터 연면적 685.4㎡ → 이전 센터 1,477.5㎡, 2.16배 증가
 인력 : 현 31명 → 이전 후 40명으로 계획

〈최근 3년간 출동 건수〉

구분		화재	구조	구급	
		화재발생(건)	출동(건)	출동(건)	이송(명)
2022년	거여센터	50(14%)	984(11%)	3,609(6%)	1,974(11%)
	송파소방서	350	11,612	33,307	17,248
2023년	거여센터 (전년대비)	45(12%) △5건(△10%)	1,403(11%) 421건(43% ↑)	3,625(11%) 16건(1% ↑)	2,314(12%) 340명(17% ↑)
	송파소방서	382	12,868	32,155	18,931
2024년	거여센터 (전년대비)	48(12%) 3건(7% ↑)	1,261(11%) △142건(△10%)	3,544(12%) △81건(△2%)	1,747(12%) △567명(△24%)
	송파소방서	389	11,885	29,225	14,649

○ 넷째, 소방시설 건축과 관련한 공공건축물 건립 가이드라인(2024년)을 보면, 업무시설에 대한 공사비 책정 기준 중, 119안전센터는 평균 공사비는 제곱미터당 324만원으로, 타 시설 공사비 기준 대비 현저하게 낮게 책정된 것으로 나타나고 있음.

- 이런 이유로 119안전센터 건립의 경우, 계획 수립 후 사업비가 30%를 초과하여 변경계획을 수립하는 사례가 자주 발생하는 것으로 보이는데,

적정한 공사비 기준 마련을 위한 소방재난본부의 적극적인 대응이 요구된다고 하겠음.

〈 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(6쪽, 2024) 〉

구분	신축 단가(천원)	비고
119 안전센터	3,239	
공공업무사무소	4,175	
소방서	4,175	
복지지원센터	4,520	
복합청사(대형청사)	3,902	
동청사(자치회관)	4,061	
의회청사	4,442	

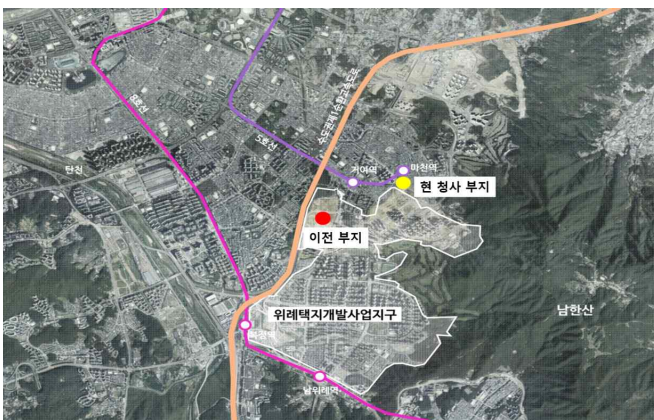
전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

붙임 부지현황 등

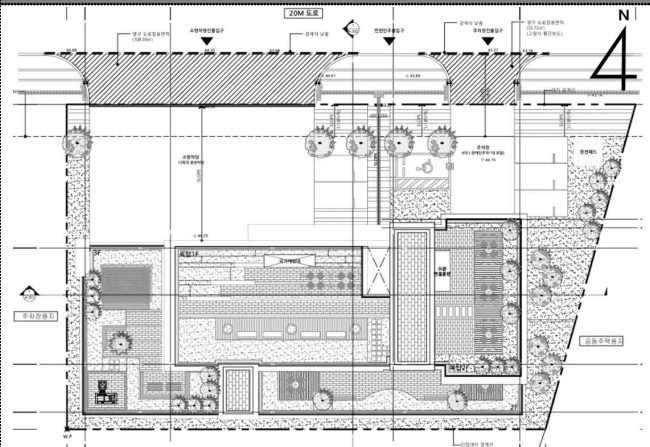
항공사진, 현장사진



위치도



배치도



조감도



③ 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립(변경)(취득 3번)

- 장년층의 제2인생 설계를 지원하는 광진 50플러스 캠퍼스(5,000.00㎡)를 신축하고자 2016년도 제2차 수시분 공유재산관리계획을 수립(사업명 : 광진50플러스 캠퍼스 신축, 2016.6.25.) 하였으나,
 - 원활한 차량 진출입과 기존 주차장 폐쇄에 따른 주차난 해소를 위하여 사업 부지와 연결한 사유 토지(515.00㎡)와 건물(554.32㎡)을 매입하고, 50플러스 동부캠퍼스와 공용주차장의 복합시설을 건립(9,770.00㎡)하는 것으로 2018년도 제2차 수시분 공유재산관리계획을 변경 수립(사업명 : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립, 2018.9.14.) 하였고,
 - 이후 토지 소유자와의 협의 결과, 매각 의사가 없거나 과도한 금액을 요구함에 따라 사유지 매입을 취소하고 신축(사업목적 변경 : 매입 및 신축 → 매입취소 및 신축)으로 변경하고, 설계변경 등으로 건물 기준가격이 88.9% 증가(사업비 증액 : 20,258백만원 → 38,277백만원)함에 따라 공유재산관리계획을 변경하려는 것으로, 사업비는 382억 7천 7백만원(시비 88% / 국비 5% / 구비 7%) 규모임.
- 본 건의 50플러스 동부캠퍼스 복합시설은 현재 준공(2024.12.17.) 완료되어 2025년 2월부터 시설을 개관하여 운영 중에 있으나, 평생교육국(이관 前, 복지정책실)은 공유재산관리계획 변경 수립 사유(사업목적 변경, 사업비 30% 이상 증액)가 발생하였음에도 불구하고, 시의회의 의결 없이 시설 건립을 추진한바, 이번 공유재산관리계획안을 통해 사후 변경하려는 것임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 중장년층 제2인생 설계를 위한 시설 건립 및 기존 주차장 폐쇄에 따른 주차난 해소
- 용 도 : 50플러스 동부캠퍼스 및 공영 주차장

○ 위 치 : 광진구 자양동 57-153 외 6필지

○ 사업기간 : '15. 5월 ~ '24.12월

○ 소요예산 : 38,277백만원 <시비 88%/국비 5%(보조금)/구비 7%(보조금)/ 도시개발·교통사업특별회계>

구 분		계	16년	17년	18년	19년	20년	21년	22년	23년	24년
당초	16년 2차	13,945	95	4,891	8,959						
변경	18년 2차	44,146	98	7,206	7,009	9,259	14,389	6,185			
	26년 정가분	38,277	98	70	1,567	4,056	2,660	5,012	8,958	9,700	6,156

* 기 편성 예산 : 38,277백만원* ['16년~'24년, 집행완료] *설계비, 공사비, 감리비 등

○ 사업규모

- 토지매입(취소) : 515.00 m^2
- 건물매입(취소) : 554.32 m^2
- 건물신축(완료) : 11,032.32 m^2 [지상 4층, 지하 3층] ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	세 부	당초(16년 2차)	
			면적(m^2)	세부시설용도
신 축	건물	계	5,000	
		5층	754	피트니스센터, 공방, 음악실, 마루교실
		4층	800	다목적 강당, 다목적 로비, 50+사무실
		3층	800	교육실, 컴퓨터실, 강사대기실
		2층	500	코어워킹, 커뮤니티실
		1층	900	50+카페, 상담실, 갤러리
		지하1층	1,246	주차장, 기·전기실

구분	항목	세부	변 경(18년 2차)		변경(26년 정가분)	
			면적(m^2)	세부시설용도	면적(m^2)	세부시설용도
매 입 (취소)	토지	차양동 57- 67 일대	515.00	50플러스 동부캠퍼스 건립하고자 사유지 매입	사유지(토지, 건물) 매입 취소	
	건물		554.32			
신 축 (완료)	건물	지상5층	400	공방, 마루교실	-	-
		지상4층	600	대강당, 캠퍼스 사무실	547.37	모임방
		지상3층	800	교육실, 컴퓨터실	1,048.85	교육실, 회의실 등
		지상2층	400	공유사무실, 커뮤니티실	1,342.17	강당, 공유공간 등
		지상1층	800	로비, 상담실	1,242.78	로비, 상담실, 카페 등
		지하1층	1,970	지하주차장	2,315.33	지하주차장
		지하2층	2,400	지하주차장	2,298.26	지하주차장
		지하3층	2,400	지하주차장, 기계실 등	2,237.56	지하주차장, 기계실 등

○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당 초 (16 2차)	취득	건물 신축	광진구 자양동 57-153	5,000	-	13,945,000
변 경 (18 2차)	취득	토지 매입	계	515.00		1,962,380
			광진구 자양동 57-23	3	3,100	9,300
			광진구 자양동 57-67	132	3,835	506,220
			광진구 자양동 57-86	93	4,585	426,405
			광진구 자양동 57-87	109	3,786	412,674
			광진구 자양동 57-88	89	3,708	330,012
			광진구 자양동 57-89	89	3,121	277,769
		건물 매입	계	554.32		1,625,408
			광진구 자양동 57-67	165.99	-	439,000
			광진구 자양동 57-86	147.9	-	335,408
			광진구 자양동 57-87	67.21	-	329,000
			광진구 자양동 57-88	110.28	-	297,000
			광진구 자양동 57-89	62.94	-	225,000
		건물 신축	광진구 자양동 57-153	9,770	-	20,258,000
변 경 (26 정기분)	취득	토지 매입 (취소)	계	515.00		2,918,787
			광진구 자양동 57-23	3	5,199	15,597
			광진구 자양동 57-67	132	5,714	754,248
			광진구 자양동 57-86	93	6,076	565,068
			광진구 자양동 57-87	109	5,831	635,579
			광진구 자양동 57-88	89	5,714	508,546
			광진구 자양동 57-89	89	4,941	439,749
		건물 매입 (취소)	계	554.32		2,353,822
			광진구 자양동 57-67	165.99		647,000
			광진구 자양동 57-86	147.90		491,822
			광진구 자양동 57-87	67.21		475,000
			광진구 자양동 57-88	110.28		401,000
			광진구 자양동 57-89	62.94		339,000
		건물 신축	광진구 자양동 57-153	11,032.32	-	38,277,000

○ 계약방법 : 〈토지, 건물 매입 - 취소〉 / 〈건물 신축 - 완료〉 공개경쟁입찰

추진현황

- '14. 4.22 : 서울시 베이비부머 응원 종합계획
- '14.10. 1 : 광진구, 광진50+다기능 복합센터 건립 요청
- '15. 5.~10. : 건립 타당성 조사 용역

타당성 용역결과 - 적정(용역기간 '15.5. ~ '15.10.)

- ▶ 용역명: 동북, 동남권 50+캠퍼스 건립 타당성 용역
- ▶ 수행기간: 2015.5. ~ 2015.10.
- ▶ 용역결과: 수용 인정에 따른 건립 필요

- '16. 3. 7 : 3단계 50+캠퍼스 건립 추진 계획
- '16. 3.18 : 공유재산심의(결과 : 조건부 적정)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명: 광진50+캠퍼스 건립
- ▶ 심사결과: 조건부 적정(환매권 발생여부 등 확인 후 추진)
- ▶ 심사결과가 조건부인 경우 처리방향, 조치계획: 대상부지는 환매권 발생시점(2007.4.18. 취득)으로부터 10년이 경과되어 환매권 미 발생

- '16. 3. 25 : 시 투자심사(결과 : 조건부 추진)

투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명: 광진50+캠퍼스 건립
- ▶ 심사결과: 조건부 추진(프로그램 차별화, 시설 운영 효율화, 투자시기 조정)
- ▶ 심사결과가 조건부인 경우 처리방향, 조치계획: 장년층에게 필요한 운영 프로그램으로 차별화, 프로그램에 맞는 기구·조직 운영으로 효율화 도모, 부지매입비·건립비 등 재정이 집중되지 않도록 '18년부터 '21년(준공)까지 연도별 분산 투자

- '16. 6.21 : 공유재산관리계획(결과 : 가결)
- '16. 9.26 : 광진구, 공용주차장 추가 건립 요청
- '16. 9.30 : 제2동북 50+캠퍼스 복합시설 건립계획[캠퍼스·실버케어]
- '16.10.~'17. 5.: 설계공모 및 주차장 타당성 용역(결과 : 적정)
- '17. 4.~'17. 5.: 전문가 자문 및 시장지시 사항(인접사유지 추가 매입 필요)
- '17. 6.29 : 50+캠퍼스 건립 변경 계획[캠퍼스·실버케어, +공용주차장]
- '17. 6.30 : 교육청 부지 회계간 유상 이관 협약[총금액 20,262백만원]
- '17. 9. 7 : 50+캠퍼스 건립 변경 계획[캠퍼스·공용주차장, -실버케어 삭제]
- '17.10.31 : 시 투자심사(결과 : 조건부 추진)

투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명: 광진50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립
- ▶ 심사결과: 조건부 추진(대체 주차장 확보, 노인요양원과 연계성을 고려)
- ▶ 심사결과가 조건부인 경우 처리방향, 조치계획: 공사기간 중 인접한 한강공원과 신양중학교·인근 근린생활시설 주차장 사용이 가능토록 광진구에 협조, 노인요양원 추가 건립을 고려하여 지하부는 통합하되 지상부는 별도 건립으로 추진

○ '18.3.30 : 행안부 중앙투자 심사(결과 : 재검토)

중앙투자심사 결과 - 재검토

- ▶ 사 업 명: 광진50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립
- ▶ 심사결과: 재검토(비용편익비 재조사, 사업규모(500억) 검토, 사업효과 분석, 실질적인 프로그램 마련, 기존 공공시설 활용방안 검토)
- ▶ 심사결과가 조건부인 경우 처리방향, 조치계획: 현재 운영중인 캠퍼스를 기준으로 비용편익비·사업효과 재분석, 제2인생 재 설계 프로그램으로 구성하고 사업규모 조정(461억원→431억원), 기존 공공시설 운영실태 분석결과 유효 활용공간이 부족하며, 요실교실 등 특정 장비·설비가 필요한 캠퍼스 프로그램에 적합하지 않음

○ '18. 6.29 : 행안부 중앙투자 재심사(결과 : 조건부동의)

중투자심사 결과 - 조건부 동의

- ▶ 사 업 명: 광진50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립
- ▶ 심사결과: 조건부 동의(차별화된 프로그램, 효율적인 시설 운영관리, 총사업비 변경(500억원 이상) 시 타당성 조사 이행)
- ▶ 심사결과가 조건부인 경우 처리방향, 조치계획: 운영자인 50플러스재단의 캠퍼스의 운영 경험을 살려 다양하고 차별화된 프로그램 마련, 동부캠퍼스 규모에 맞는 조직·시설 운영, 총사업비가 증액되지 않도록 사업 추진

○ '18. 7.26 : 공유재산 재심의(결과 : 적정)

공유재산 재심의 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명: 50+동부캠퍼스 복합시설 건립사업
- ▶ 심사결과: 적정
- ▶ 향후 사유지 매입 추진 어려움이 있더라도 50+동부캠퍼스 건립사업 추진에 차질이 발생하지 않는 방안 마련 등이 필요

○ '18. 9.14 : 공유재산관리계획(결과 : 가결)

○ '18.10.25 : 50플러스 동부캠퍼스 사유지 감정평가(3,787백만원)

○ '19. 2.25 : 50플러스 캠퍼스 건립 변경 계획(사유지 매입 제외, 사업규모 변경)

○ '20. 2.12 : 도시계획시설(학교) 폐지 등을 위한 지구단위계획 수립 결정

- '20. 3.10 : 건립부지 소유권 이전등기 완료[서울시 교육청→서울시]
- '20.10.27 : 50플러스 캠퍼스 건립 변경 계획[사업지 증액]
- '20.12.17 : 건립 부지 지구단위계획 수립 완료[도시계획시설 해제]
- '21. 6.16 : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립공사 착공
- '24.12.17 : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립공사 완료
- '25. 2. : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 개관
- '25. 9. : 공유재산심의회 (재)심의 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

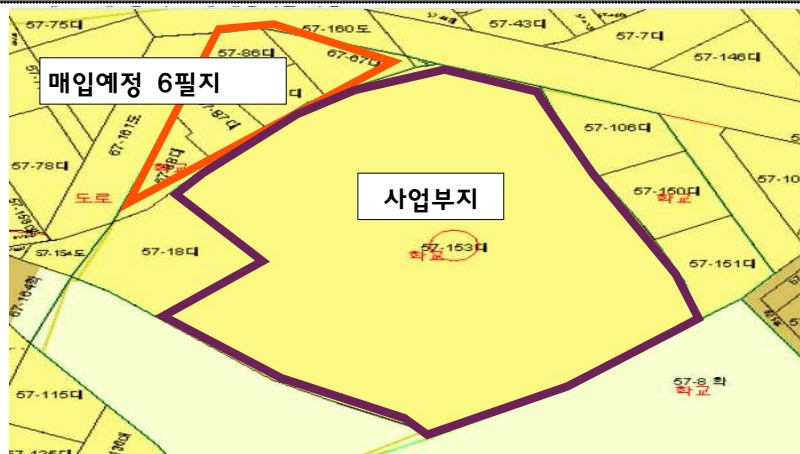
- ▶ 사 업 명 : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 토지 및 건물 매입이 취소되고, 건물 기준가격이 30% 이상 변경 되었음에도 불구하고 시의회 의결을 거치지 않은 채 사업을 완료하여 절차상 문제가 있으므로, 향후 유사사례가 재발하지 않도록 주의가 요구됨

〈참고사진〉

시설 전경



지적도



- 본 건의 경우 이미 사업이 완료(준공 '24.12.17.)된 사안으로, 공유재산관리계획의 변경 사유(사업목적의 변경, 사업비 30% 이상 증액)가 각각 2019년, 2020년에 발생하였음에도 불구하고, 시의회의 의결 없이 사업을 완료한 이후 사후에 공유재산관리계획을 변경하려는 바, 심각한 절차상 문제(법률 위반, 시의회 의결권 훼손)가 있는 것으로 보여짐.
- 또한 공유재산심의회(2025.9.25.)에서도 절차상 문제를 지적하고 있는바, 법률 위반(「공유재산 및 물품 관리법」) 및 시의회 의결권 훼손의 심각성을 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

공유재산심의회 결과('25.9.25.) - 걱정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 사업
- ▶ 심사결과 : 걱정(의견제시)
 - 토지 및 건물 매입이 취소되고, 건물 기준가격이 30% 이상 변경 되었음에도 불구하고 시의회 의결을 거치지 않은 채 사업을 완료하여 절차상 문제가 있으므로, 향후 유사사례가 재발하지 않도록 주의가 요구됨

〈50플러스 동부캠퍼스 건립 변경계획(내부방침, 공유재산관리계획 미의결)〉

- ① 「서울시 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 변경 계획」 (복지정책실장 '19.2.26.)
 - 사업목적의 변경⁵⁾ (매입, 신축 → 신축)
- ② 「서울시 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 변경 계획」 (복지정책실장 '20.10.27.)
 - 사업비 30% 이상 증액 (건립비 23,884백만원('18년)→ 32,023백만원('20년), 34.1% 증액)

시점	2018년 공유재산관리계획 변경 승인('18.9.14.)	→	시점	2020년 내부 사업계획 변경('20.10.27.)
목적	매입, 신축		목적	신축 (2019.2.26. 사업계획 변경)
사업비	23,884백만원		사업비	32,023백만원

출처 : 평생교육국, '50+동부캠퍼스 건립 공유재산관리계획 변경' 자료 재작성

5) 당초 매입 예정이었던 인근 필지(사유지)에 대한 매입을 취소하고 신축으로 변경, 건립 추진함.

○ 「공유재산 및 물품관리법」(이하 「공유재산법」) 제10조의2(공유재산관리계획) 제1항에서 공유재산관리계획의 ‘사전 지방의회 의결’을 의무 규정하고 있으며, 공유재산관리계획 수립 이후 그 내용이 취소 또는 일부 변경되는 경우에도 반드시 ‘지방의회 의결’을 받도록 하고 있는바, 평생교육국(이관 前, 복지정책실⁶⁾)은 법률을 위반한 것으로 판단됨.

- 또한 「공유재산법」 제3조의 공유재산 등을 관리하는 공무원의 주의의무와 제6조제1항에서 공유재산의 보호(누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법 없이 공유재산 사용 및 수익 금지)를 규정하고 있음을 고려할 때, ‘지방의회 의결’을 거치지 않은 본 건의 사안은 「공유재산법」에서 규정하고 있는 원상복구 및 시설물 철거(제83조), 벌칙(제99조)까지도 고려가 가능한 심각한 절차상 하자가 있는 것으로 보이는바, 이에 대한 명확한 책임 규명과 재발 방지 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.

※ 공유재산관리계획 관련 대법원 판례(2024다211762, 2024.7.11.)는 ‘지방의회의 의결을 받지 아니한 채 중요 재산에 관한 매매계약은 법령을 위반한 무효’임을 밝히고 있음.

「공유재산 및 물품 관리법」 (공유재산법)

제3조(공유재산 및 물품을 관리하는 공무원의 주의의무) 공유재산 및 물품의 관리에 관한 사무에 종사하는 공무원은 이 법과 그 밖의 공유재산 및 물품의 관리에 관한 법령 및 선량한 관리자의 주의의무를 준수하며 사무에 종사하여야 한다.

제6조(공유재산의 보호) ① 누구든지 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못한다.

② 행정재산은 「민법」 제245조에도 불구하고 시효취득(時效取得)의 대상이 되지 아니한다.

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

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·

6) 당초 50플러스재단에 관한 사무(「50플러스 동부캠퍼스 복합시설 건립 변경 계획」 포함)가 복지정책실(인생이모작지원과) 소관이었으나, 조직개편(2022.8.19.)에 따라 평생교육국(평생교육과)으로 이관됨.

군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

제83조(원상복구명령 등) ① 지방자치단체의 장은 정당한 사유 없이 공유재산을 점유하거나 공유재산에 시설물을 설치한 경우에는 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 명하거나 이에 필요한 조치를 할 수 있다.

② 제1항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 「행정대집행법」에 따라 원상복구 또는 시설물의 철거 등을 하고 그 비용을 징수할 수 있다.

제99조(벌칙) 제6조제1항을 위반하여 행정재산을 사용하거나 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

전문위원	정찬일	입법조사관	최현종
------	-----	-------	-----

참고 1	사업비 산출내역
------	-----------------

구 분		변 경('18년 2차)		변 경('26년 정가분)	
		산출기초(백만원)	금액(백만원)	산출기초(백만원)	금액(백만원)
총 계		①+②+③+④	23,884	①+②+③+④	38,277
공사비		소 계(①)	17,835	소 계(①)	32,203
	건 축	- 50+동부캠퍼스: 9,863 ※'17년 공공건축물 공사비 가이드라인 - 공영주차장: 7,972 ※서울연구원 타당성 조사 금액 적용	17,835	- 50+동부캠퍼스 복합시설 총 공사비: 32,203 · 건축비: 12,032 · 토목비: 9,846 · 설비비: 5,353 · 전기·통신: 4,149 · 기타: 823 ※ 19년 중간설계 작성 내역 공사비 산정 ※ 실제 집행된 공사비	
	설 비				
	전 기				
	통 신				
	토 목				
	기 타				
영역비		소 계(②)	2,368	소 계(②)	4,758
	설계용역	- 50+동부캠퍼스: 474 ※건축사업무대가기준 - 공영주차장: 475 ※서울연구원 타당성조사 금액 적용	949	- 인증 수수료 및 기술용역: 54 ※ 녹색건축인증, BF예비인증, 지하안전평가 등 - 기본설계 용역: 68 - 실시설계 용역: 1,570 ※ 지구단위계획 수립 용역 등 ※ 건축사업무대가기준 ※ 실제 집행된 영역비	1,692
	감리 용역	- 50+동부캠퍼스: 783 ※건설사업관리 용역비 산출 - 공영주차장: 636 ※서울연구원 타당성조사 금액	1,419	- 공사 총 감리비: 3,066 ※ 건축사업무대가기준 ※ 공사기간(3년 6개월) 실제 집행된 감리비	3,066
보상비		소 계(③)	3,626	소 계(③)	-
	매입비	- 사유지 6필지: 3,626 ※ 공시가격	3,626	-	-
기타		소 계(④)	55	소 계(④)	1,316
	시설부대비	공사비의 0.31% 적용	55	- 시설부대비: 1,316 ※ 저장물, 수도관로 등 이설비용 ※ 자문, 회의, 출장 등 비용 ※ 설계공모 보상금 지급 ※ 사유지 감정평가 등	1,316

※ 사업비 증액 사유

- 지하층 공사 및 건물 설계변경으로 설계 용역비 증가
- 당초 공사비는 '17년 공공건축물 공사비 책정 가이드라인 기준으로 산정되어 기본형 건축비와 실제 공사비 원가 차이가 있으며, 실제 '21년 착공해 '24년 준공되어 건설 자재 원가 상승
- 당초 계획은 공사기간을 2년으로 예상하였으나, 실제 공사기간은 3년 6개월로 노임단가 상승 및 물가상승에 따른 감리비, 공사비 금액 증가

참고 2 50플러스 동부캠퍼스 복합시설 운영 현황

□ 관리운영 현황(50+동부캠퍼스)

- 1) 조직 및 운영인력 : 14명 (행정 14)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위탁운영(서울시 50플러스재단)
- 3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 29백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		29,040
수강료	2,100천원('25년 8월말 기준 수강료 월평균 수입)x12개월	25,200
대관료	320천원('25년 8월말 기준 대관료 월평균 수입)x12개월	3,840

○ 지출분야 : 연간 2,051백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		2,051,475
인건비	- 기본급 658,500천원 (총14명 : 3급1명, 4급3명, 5급3명, 6급3명, 7급4명) - 제수당 71,500천원 (직급·책수당 39,000천원 + 시간외수당 32,500천원)	730,000
운영비(사업비)	- 중장년 경력인재 지원사업 175,329천원 - 취업컨설팅 15,576천원 - 권역밀착형 중장년 잡페어 45,950천원 - 디지털 직무역량강화 56,000천원 - 4050직업훈련 125,000천원 - 경력설계상담 5,000천원 - 권역기반 네트워크활성화 77,200천원	500,055
시설 및 안전관리	- 수선유지비(수선 및 보수공사 등) 20,000천원 - 위탁관리비(건물관리용역, 무인경비 등) 594,000천원 - 공공운영비(주민세, 수도광열비 등) 116,260천원 - 사무관리비(시설관리 소모품 등) 86,160천원 - 자산취득비(캠퍼스 운영 기자재구입 등) 5,000천원	821,420

*2025년 기본급 산정액: 2025년 본예산서 대비 연간 환산액 기준으로 임금협약(2025년 말) 4.4%인상 가정, 연간 환산액 630,857,520원 × 1.044 = 658,615,251원 ⇒ 658,500천원

**직급(책)수당: 서울시50플러스재단 보수규정에 따름

***시간외수당: [(2025년 기본급 연간 환산액+직급(책)수당)÷12개월, 55,821천원] ÷ 209시간 × 월8시간 (50플러스재단 시간외수당 최대 시간) × 1.5배(시간외수당 지급 기준, 통상임금의 1.5배) × 12개월 × 보정 0.85(최대한도의 85%사용 추정으로 계산) = 32,691천원
⇒ (원 단위 조정 및 편성의 실효성을 고려하여 보정 반영) 32,500천원

4) 세부시설 운영계획

- 운영방식 : 서울시50플러스재단 직영 운영
- 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
4층	사업운영본부장실, 전략사업본부장실, 사업운영팀, 윤리경영실, 정책연구팀	20명	서울시50플러스 재단
3층	동부캠퍼스 상담센터 사무실, 시니어일자리지원센터 사무실, 사업지원실, 강의실 3-1~4, 컴퓨터실, 스마트강의실, 모임방 1~3	222명	
2층	동부캠퍼스 사무실, 재무팀, 시니어일자리지원센터 사무실, (여)직원휴게실, 모두의 강당, 강의실 2개	262명	
1층	동부라운지, 동부캠퍼스 상담센터, 시니어일자리지원센터 상담라운지	80명	
지하1~3층	광진구 공영주차장	164대	광진구 시설관리공단

4 광화문광장 상징조형물 조성(변경)(취득 4번)

- 본 건은 광화문광장에 상징조형물(23개)을 조성하려는 사업으로, 지난 2025년도 정기분 공유재산 관리계획으로 의결(2024.12.)되었으나,
 - 금년 2월 설계 공모 당선작 반영에 따라 사업비가 당초(108억 5천 3백만원) 대비 48.2%(50억 8천 6백만원) 감액됨에 따라 변경계획을 수립하여 의회 의결을 받으려는 것으로, 관련 총 사업비는 57억 6천 7백만원* 규모임.
 - * 금번 사업 변경계획 수립을 통해 본 사업 국가상징조형물 조성과 함께, 지하에 감사의 공간 조성 사업(129억 8천 7백만원)을 동시에 추진 중이나, 해당 사업을 별도의 리모델링 사업으로 보아 본 공유재산 관리계획에서 제외하고 있음(합계 사업비 187억 5천 4백만원)
 - 증·감축 없는 리모델링 등 소유권 변동 없는 재산의 경우 공유재산관리계획 수립 대상이 아님(출처 : 「공유재산관리계획 작성기준」)

〈공유재산 관리계획 변경계획 수립 근거〉

「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 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 대한민국 정체성 표출 및 전세계인 소통
- 용 도 : 국경일 행사, 문화행사 등

- 위 치 : 종로구 세종로 1-68
- 사업기간 : '24. 4월 ~ '26. 4월
- 소요예산 : 18,754백만원 <시비 100% / 도시개발특별회계 >
 - (지상) 23개 상징조형물(5,767백만원)
 - (지하) 감사의 공간 조성(12,987백만원) (* 공유재산관리계획 수립 비대상)

구 분	합계(백만원)	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
당 초	10,853	3,500	7,353	-	-	-
변 경	18,754	3,500	7,336	7,918	-	-

※ 기 편성예산 : 10,836백만원 ['24년 3,500백만원, '25년 7,336백만원]

- 집행완료 1,086백만원 [시설비 804백만원, 사무관리비 270백만원 등]

○ 사업규모

- 공작물 설치 : 367.00 m^2

구 분	항 목	당 초		변 경	
		면적 (m^2)	세부시설용도	면적 (m^2)	세부시설용도
취 득	공작물	150	· 상징조형물 (대형계양대+꺼지지 않는 불꽃)	367	· 23개 상징조형물 (대한민국 및 6.25 참전 22개국)

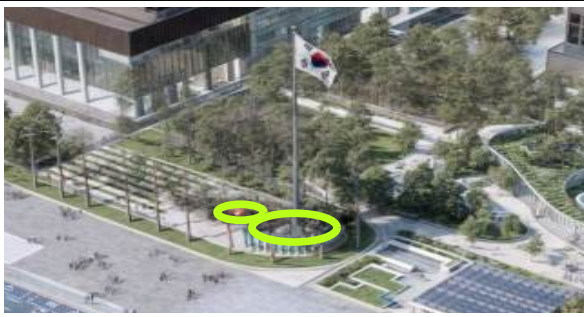
○ 기준가격 명세

구분		항목	소재지	규모	m당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
당 초	취득	공작물	종로구 세종로 1-68	· 대형 계양대 + 꺼지지 않는 불꽃	-	10,852,000
변 경	취득	공작물	종로구 세종로 1-68	· 23개 상징조형물		5,767,000

○ 계약방법 : <공작물 설치> 제한경쟁입찰 (설계,설치)

- 균형발전본부는 본 사업을 대한민국의 자유민주주의와 평화를 상징하고, 6.25전쟁 22개국 참전국의 희생과 헌신에 감사하는 조형물 조성을 통해 국가가 지향하는 정체성과 미래가치를 담기 위한 상징시설을 설치하려는 것으로 설명하고 있음.

〈시설 설치 변경 개요〉



(당초) 대형계양대+꺼지지 않는 불꽃



(변경) 참전 23개국(한국 포함) 상징조형물

【광화문광장 상징조형물 추진방향】

▶ 상징공간의 의미

- 대한민국의 정체성에 깃들여 있는 자유민주주의와 인류평화로 대표되는 인류 보편의 가치를 조형물로 구현
- 대한민국의 기틀이 된 자유, 평화, 희생을 기억하고 미래세대에 그 의미 전달

▶ 시민과의 소통

- 625 국난극복의 도움을 준 22개 국가 및 전세계인들과 실시간 소통하고, 기억하며, 어우러지는 참여와 체험의 시설
- 북악산, 경복궁, 세종로공원 등 주변과 조화로운 시설

▶ 조형물의 형태 및 디자인

- 미디어 조형물, 국기계양대 등 다양한 형태 제시 가능
- 영구적 사용이 가능한 구조 및 형태로 다양한 콘텐츠 전환 가능 및 용이한 유지관리

〈추진경과 및 향후계획〉

○ '23. 9. : 국가상징공간 관계기관 협의체(MOU체결)

- ▶ 개요: 국가상징공간 프로젝트의 차질없는 추진을 위해 범정부 협력체계 구축
- ▶ 체결일자: '23.9.11.
- ▶ 관계기관: 서울특별시, 국토교통부, 국가건축정책위원회
- ▶ 주요내용
 - 협업내용: 공동 계획수립, 선도사업 공동추진, 컨퍼런스 공동개최 및 공동 홍보
 - 역할분담: (국전위) 기본구상 연구, (관계기관) 관련 사업계획 조정 등

○ '23.11. : 국가상징공간조성 기본계획 수립용역 추진

- '24.04. : 국가상징공간조성 계획 방침 수립
- '24.06. : 기자설명회
- '24.07. : 기자설명회
- '24.08. : 의견수렴결과 및 향후계획 기자설명회

의견수렴결과

- ▶ 대상기간 : '24. 7. 15.(월) ~ 8. 15.(목) 32일간
- ▶ 제안건수 : 총 522건 / 일 평균 16.3건 (네이버 407건 / 구글 115건)
- ▶ 제안동향 : 찬성제안 59%(308건), 반대제안 40%(210건), 기타 1%(4건)
- ▶ 주요의견
 - 국가상징공간에 적합한 **상징**은 **태극기가 215(42%)건**으로 가장 많았으며, 무궁화 11건, 나라문장 2건, 국새 2건, 애국가 1건, 복합 14건, 기타 63건(반도체·k팝·독도·훈민정음·광개토대왕비) 등을 제안
 - 국가상징물 태극기 관련 제안 215건 중, 광화문광장 **국기계양대 제안이 136건**이며, **디자인 변경 43건**(미디어전시물, 가변형, 예술적·추상적 조형물 등), 위치변경 8건(국회, 용산, 의정부터 등) **기타 28건**(형태 미제시 등)에 대한 의견이 제안됨
 - **주요 반대사유**는, **예산지출(정책) 우선순위** 재검토(47건), 광화문광장 **현상유지** 희망(국가주의적 상징물 반대포함 146건), 기타(녹지공간 조성 등 16건) 나타남

- '24.09. : 시 투자심사(9.12)

시 투자심사 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 광화문광장 국가상징조형물 조성
- ▶ 심사결과 : 적정

- '24.09. : 국제현상설계공모 공고
- '24.09. : 공유재산심의회

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 광화문광장 상징조형물 조성 사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 「서울시 공유재산 및 물품관리 조례」 제4조의2에 해당하는 사업의 변경 시 재심의 상정하고, 전문가 자문 등 다양한 의견수렴이 필요함

- '24.12. : 공유재산관리계획 심사(가결)
- '24.12. : 국제현상설계공모 1차 심사

국제현상설계공모 1차 - 5개 작품 선정

- ▶ 일시/장소 : '24.12.30. / 서울도시건축선테 4층 디지털 심사장
- ▶ 참 석 자 : 심사위원 7인, 운영위원장, 기술검토위원, 옴부즈만 등
- ▶ 심사내용 : 32개 작품 중 2차 심사를 위한 5개 작품 선정 토의 및 투표

○ '25. 1. : 국제현상설계공모 2차 심사

국제현상설계공모 2차 - 당선작 선정

- ▶ 일시/장소 : '25. 1. 3. / 서울도시건축선테 4층 디지털 심사장
- ▶ 참 석 자 : 심사위원 5인, 운영위원장, 기술검토위원, 옴부즈만 등
- ▶ 심사내용 : 당선작 및 입상자 선정 토의 및 투표

○ '25. 2. : 설계공모 당선작 시상식 및 사업계획 대외 발표

○ '25. 8. : 시투자심사 재심사(8.26.)

시 투자심사 재심사 결과 - 조건부 가결

- ▶ 사 업 명 : 광화문광장 국가상징조형물 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 가결
 - (지하공간 영상콘텐츠) 사업목적에 맞게 상징조형물 콘텐츠 보완 - 국가상징성 부각
- ▶ 처리계획 : 콘텐츠 제작 및 경제성분석 보완 추진 중

○ '25. 8. : 상징조형물 업체 선정(일신석재) 및 사업착수

○ '25. 9. : 공유재산심의회 재심의

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 광화문광장 상징조형물 조성 사업
- ▶ 심사결과 : 적정

☐ 향후계획

- '25.11. : 공유재산관리계획 심사
- '25.11. : 착공
- '26. 4. : 준공

- 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업은 당초 100m 높이의 ‘대형 태극기’와 현충시설 ‘꺼지지 않는 불꽃’을 건립하는 것으로 계획한 후, 국민의견 수렴을 거치면서 이를 변경하여 당초 계획을 삭제하고 본 변경계획을 수립하였음.
 - 그 결과, 사업비가 당초(108억 5천 3백만원) 대비 48.2%(50억 8천 6백만원) 감액되었으나, 기본계획 용역비 등 매몰비용이 발생하였는바,
 - 균형발전본부의 사업추진 절차가 적절한지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 철저한 사전조사, 여론수렴 후 계획을 수립하는 등 면밀한 계획 수립 후 사업을 추진하는 것이 요구된다고 하겠음.
- 둘째, 6.25전쟁 참전국을 기리는 상징시설을 설치하여 범국가적 차원의 국가상징공간을 조성하려는 것이나, 본 사업부지는 국유지*로써 토지 매입의 필요성은 없는지, 국비 지원 없이 사업비 전액을 시비로 추진 **하는 것이 적절한지, 국비 지원을 위한 노력은 있었는지 검토가 필요할 것으로 사료됨.
 - * 재산관리관 : 종로구 / 광화문광장 부지 소유 현황(붙임 1)
 - ** 총 사업비 : 187억 5천 4백만원(본 사업 상징조형물 조성 사업비 57억 6천 7백만원 포함) <시비 100% / 도시개발특별회계 >
- 셋째, 서울공공투자관리센터 검토 의견을 보면, 본 사업 조형물은 기존에 추진되었던 상징물에 비해 주제·내용 등이 변경된바, 광화문광장의 역사성·상징성과 부합되는지에 대한 보다 객관적인 근거 제시가 필요하며, 국유지 재산관리관(종로구)과의 협의도 필요하다는 의견을 들어 본 변경계획에 대해 ‘조건부적정’ 의견으로 제시하였음.

- 따라서, 기존의 ‘꺼지지 않는 불꽃’과 ‘계양대’ 중심의 당초 사업 내용을 본 변경계획을 통해 상징조형물(23개)로 조성하려는 본 변경계획이 적절한 지, 별도의 신규사업으로 추진해야 하는 것은 아닌지 검토가 요구된다고 하겠음.
- 본 사업에 대한 경제성 분석을 보면, 균형발전본부는 경제성을 충분히 확보한 것으로 제시하여 투자심사 의뢰를 하였으나, 공공투자관리센터에서는 경제성분석 관련하여 ‘계획미흡’으로 판단하여 경제성 판단을 보류하였음.

〈공공투자관리센터 타당성 분석 자료〉

경제성 분석	(단위 : 백만 원, %)				
	구 분		심사의뢰서	센터	비고(중감)
	재무성	PI	—	—	—
		FNPV	—	—	—
		FIRR	—	—	—
	경제성	BC Ratio	1.603	계획미흡	—
		NPV	26.079		—
		IRR	11.77		—
○ 지불의사액 조사 결과를 신뢰하기 어려워 경제성분석 '계획미흡' 판단					

- 또한, 여론조사의 대상, 방식, 문항 구성 등 신뢰도를 판단할 수 있는 자료가 제시되지 않고 있고, ‘6·25 참전용사를 기억하는 국가상징공간’이라는 사업 방향에 대한 시민 동의율이 50% 미만임에도 사업이 추진된 배경에 대해 추가 설명이 없어 공감대가 형성되었다고 보기 어렵다는 의견과,
- 종로구와 지구단위계획관련 협의가 이루어지지 않은 등 국유지 재산관리관(종로구)과의 협의가 미흡하며,
- 공사비 등의 요인으로 사업비가 8.11%만 증가하면, 총사업비가 300억원을 넘게 되어 중앙투자심사 대상이 될 가능성이 있는바, 사업비 증가 요소는 없는지 검토가 요구된다는 의견을 제시하고 있음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

붙임 1 부지현황 소유 등 현황

□ 광장개요

○ 전체현황: 34,484㎡ (전체면적 36,500㎡ - 해치마당 연면적 2,016㎡) (단위: ㎡)

구 분	계	국유지	시유지	군유지
계	34,484	28,787.6 (83.4%)	5,383.8 (15.6%)	312.6 (1%)
월대주변	7,075	3,778.7	3,296.3	-
광화문광장	27,409	25,008.9	2,087.5	312.6

○ 세부현황 (단위: ㎡)

구 분	지 번	지 목	면 적	소유자	비고
계			34,484.0		
월대주변	소 계		7,075.0		
	세종로77-9	도로	1,752.1	시유지	
	세종로 11	도로	1331	시유지	
	세종로 2-4	도로	213.2	시유지	
	세종로 77-2	도로	925.3	국유지	
	세종로 63	도로	950.2	국유지	
	세종로 73	도로	929.0	국유지	
	적선동 42-1	도로	228.2	국유지	
	세종로 1-68	도로	150.9	국유지	
	세종로 76-4	도로	595.1	국유지	
광화문광장	소 계		27,409.0		
	세종로 80-12	도로	829.4	시유지	
	세종로 186	도로	1258.1	시유지	
	세종로 160-1	도로	104.3	군유지	
	세종로 1-73	도로	208.3	군유지	
	세종로 81-2	도로	92.6	국유지	
	세종로 151-1	도로	99.3	국유지	
	세종로 188	도로	155.3	국유지	
	세종로 1-68	도로	24,661.7	국유지	

제2임 계획도, 조감도 등

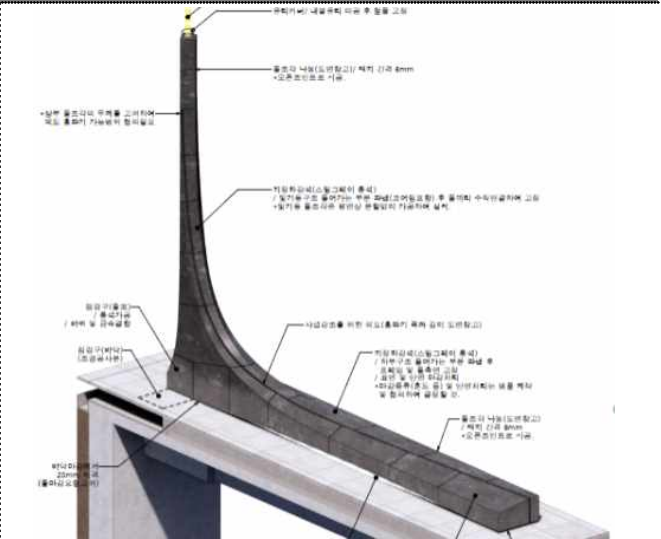
참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



계획도 위치도



상징조형물 조감도 돌보 조감도



5 한강경찰대 난지센터 이전 신축(취득 5번)

- 본 건은 한강경찰대 망원센터(망원시민공원내)를 난지센터(한강 난지공원내, 상암동 499-29)로 이전·신축(지상 2층)하여 대원들의 열악한 근무환경을 개선하고, 마곡지구 개발 등 도심 개발과 인프라 확장에 따라 한강 서편의 증가하는 수난구조·치안수요 대응력 확보를 위한 것으로, 총 사업비는 63억 4천 8백만원 규모임.
- ※ 한강경찰대는 서울시 자치경찰위원회의 지휘·감독을 받는 자치경찰사무로(「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제4조, 제28조, 제35조, 「서울특별시 자치경찰사무 및 자치경찰위원회의 조직·운영 등에 관한 조례」 제2조), 한강 41.5km 인명구조, 수색활동, 범죄예방·단속활동 등을 주요 임무로 하고 있으며, 2024년 7월에 그레이트 한강 프로젝트 추진 관련해 한강의 치안력을 대폭 확충하고자 한강경찰대 대원이 39명에서 52명으로 총 13명을 증원했음.

〈 한강경찰대 조직·인력 〉

- 1대장(경정), 5팀(행정팀, 수상안전 4개팀) / 근무자 52명

구 분	망원본대	이촌센터	독섬센터	광나루센터
발족	2005	1992	2009	1992
소재지	마포구 망원동	용산구 이촌동	광진구 자양동	강동구 천호동
관할구역	행주 ~ 마포대교 (15.3km)	마포 ~ 한남대교 (8.3km)	한남 ~ 잠실대교 (7.9km)	잠실 ~ 강동대교 (10.0km)

- 치안센터 4개소 : 망원(본대), 이촌, 독섬, 광나루 / 순찰정 9척



②행주, ②방화, ②마곡, ②가양, ②월드컵, ②성산, ②양화, ②당산철교, ②서강, ②마포, ②원효, ②한강철교, ②한강, ②동작, ②반포, ②한남, ②동호, ②성수, ②영동, ②청담, ②잠실, ②잠실철교, ②올림픽, ②천호, ③광진, ②암사, ①강동대교

망원(본대)
(마포 ~ 행주)
순찰정 3척



이촌
(한남 ~ 마포)
순찰정 2척



독섬
(잠실 ~ 한남)
순찰정 2척



광나루
(강동 ~ 잠실)
순찰정 2척



〈 한강경찰대 난지센터 이전 및 신축 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 노후 시설장비 개선을 통한 대원들의 열악한 근무환경 개선 및 한강상 시민 안전망 확보
- 용 도 : 파출소

○ 위 치 : 마포구 상암동 499-29 일대

○ 사업기간 : '25. 8월 ~ '27. 9월

○ 소요예산 : 6,348백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	-	391	5,957	-	-

※ 기 편성예산 : 없음

○ 사업규모

- 공작물 : 650.00 m^2 [센터 380.00 m^2 , 계류장 270.00 m^2]

구 분	층 별	면 적(m^2)	세 부 시 설 용 도
계		650.00	
센터	소계	380.00	
	지상2층	175.00	체력단련실, 심신안정실, 대기실 등
	지상1층	205.00	사무실, 장비보관실, 기계실 등
계류장	계류장	270.00	계류장

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	공작물 설치	마포구 상암동	(센터)380.00	-	4,975,285
		499-29 일대	(계류장)270.00		1,372,184

○ 계약방법 : 제한경쟁입찰

○ 추진근거

- 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제4조, 제35조
- 「서울특별시 자치경찰사무 및 자치경찰위원회의 조직·운영 등에 관한 조례」 제2조
- 한강경찰대 연차별 시설개선계획(시장방침 제153호, '23.12.29.)
- 한강경찰대 난지센터 건립 추진계획('25. 8.18.)

○ 한강경찰대 망원센터는 잦은 침수에 따른 건물 부식이 심화하였음에도 내구연한을 넘겨 사용(사용연수는 20년)하고 있고, 사무 및 장비보관소 분리로 신속한 출동 및 구조업무처리 어려움 등이 있어, 근무환경 개선 및 한강서편의 증가하는 수난구조·치안수요 대응력 확보(마곡지구 개발 등 도심 개발과 인프라 확장 등)를 위하여 망원센터를 난지센터로 이전·신축이 필요하다는 입장임.

※ 한강경찰대 연차별 시설개선계획(시장방침 제153호, '23.12.29.)은 2023년 4월 서울시장과 한강경찰대 오찬 간담회 시 시설개선 요청에 따른 것으로, 6월에 서울경찰청과 한강경찰대 센터 재배치안 협의를 완료하고, 11월에 미래한강본부와 119수난구조대와 여의도본대 위치 조정안 협의를 완료하였고, 이촌센터 이전부터 순차적으로 개선 중임.

〈 한강경찰대 망원센터 현황 〉

구분	센터 현황			계류장 현황			비 고
	소재지	준 공	관할구역	위 치	재산구분	면적	
망원 센터 (본대)	 마포구 망원동 (망원시민공원내)	2005년 총 527㎡ (사무실 98㎡)	마포대교 (상류) ~ 행주대교	성산대교 북단 (동측방향)	미래 한강본부 운영총괄과 (하천점용 사용중)	150㎡	

※ 해당 건축물은 '05년 준공 후 20년이 경과하여 내구연한(12년)을 초과

· 조달청 내용연수(조달청고시 제2024-30호) 기준으로 조립식 구조물의 내용연수는 12년

추진경위

- '23.06.30. : 센터 위치변경(안) 협의 완료(서울경찰청)
- '23.11.01. : 센터 위치변경(안) 협의 완료(미래한강본부)
- '23.12.29. : 한강경찰대 연차별 시설개선계획 수립
- '25.07.28. : 한강경찰대 시설개선 이전·신축사업 건축기획용역 준공
- '25.08.18. : 한강경찰대 난지센터 건립 추진계획 수립

○ '25.09.25. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 한강경찰대 난지센터 이전·신축 사업
- ▶ 심사내용 : 재산취득의 적정성 여부 등 심사
- ▶ 심사결과 : 적정

○ '25.10.20. : 시 투자심사 완료(조건부 추진)

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 한강경찰대 난지센터 이전·신축 사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 조건내용 :
 - 부유식 시설물에 대한 안전성 확보 방안 마련
 - 사업기간 적정성 검토 및 유지관리(운영계획) 등 세부계획 수립 필요

○ '25.11. : 하천점용허가 용역 시행

○ '26.01. : 지반조사 용역

○ '26.03. : 설계공모 의뢰 및 공고

○ '26.06. : 기본 및 실시설계

○ '27.01. : 공사 착공

○ '27.09. : 준공

○ 한강경찰대 망원센터는 망원한강공원에 위치하고 있으며, 현재 마포대교(상류)부터 행주대교(하류)까지 15.3km를 관할하고 있으며, 망원에서 난지로 이전 후 관할 구역은 양화대교(상류)에서 행주대교(하류)로 조정되며, 서강대교와 당산철교는 여의도 본대 관할로 이전될 예정임.

- 이에 따라 자치경찰위원회는 가장 원거리에 있는 행주대교까지의 출동거리가 당초 9.1km에서 6.2km로 단축되어 향후 한강 서편의 증가하는 수난구조치안수요 대응력이 향상될 것으로 기대하고 있음.

〈 한강경찰대 센터별 관할 구역 표시 자료 〉



※ 자치경찰위원회는 한강경찰대 센터별 명칭을 소재한 한강공원 명칭으로 변경 (가양센터 → 난지센터, 한남센터 → 잠원센터)하였음(2025.8.18.).

□ 명칭변경 개요

- 센터별 명칭을 공원명칭으로 부여하여 시민 편의성·통일성 도모
- 가양센터→난지센터, 한남센터→잠원센터로 명칭 재변경

변 경	
명 칭	위 치
가양센터	난지공원내(가양대교 북단)
한남센터	잠원공원내(한남대교 남단)

⇒

재 변경	
명 칭	위 치
난지센터	난지공원내(가양대교 북단)
잠원센터	잠원공원내(한남대교 남단)

□ 추진경과

- 서울시장-한강경찰대 오찬간담회시 시설개선 요청 : '23. 4.13.
- 노후화된 시설장비 적극 개선 지원 및 한강에 어울리는 시설·디자인 마련
- 서울경찰청 합동, 한강경찰대 센터 재배치안 협의 완료 : '23. 6. 20.
- 한강 방문객, 교량별 신고건수 등 치안환경의 변화 반영, 4개센터 재배치
- 망원본대→가양센터, 이촌센터→여의도본대, 독섬센터→한남센터로 변경
- 한강경찰대 센터별 명칭변경(안) 위원회 의결 : '25. 8.13.
- 소재한 한강공원 명칭으로 재변경(가양센터→난지센터, 한남센터→잠원센터)

□ 추진계획

- '26년 예산서, 투자·공유재산 등 각종 심의·보고 자료에 재변경 명칭 사용
- 서울경찰청, 한강경찰대 및 관련 부서(예산과, 재정담당관, 도시기반시설본부 등) 시행 알림. 끝.

- 다만, 미래 한강 서편의 수난구조·치안수요에 선제적 대응을 위해 난지 센터로 이전을 추진하지만 이전 전후 교량과의 거리 차이가 오히려 증가하는 문제, 시 투자심사 결과 사업기간의 적정성 검토 의견 등 다음의 문제에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 먼저, 관할구역 조정 후 신속한 출동 등 대응능력은 저하되는 것은 아닌지, 센터 이동의 단점을 상쇄할 이점이 있는지 여부에 대한 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음
- 한강경찰대 망원센터가 난지로 이전하는 것은 향후 증가가 예상되는 한강 서편의 수난구조·치안수요에 대응하기 위한 것이기는 하나, 현재까지 출동 건수가 많은 양화대교에서 월드컵대교 간 ‘출동거리 차이’(출동건수×거리차이)가 오히려 증가하고, 모든 출동을 감안한 ‘출동시간 차이도’ 61.8초 증가하는 것으로 보임.

〈 한강경찰대 이전 전후 교량과의 거리 차이 〉

(단위 : km, 건수)

구분	미시행(망원)		시행(난지)		차이 (B-A=C)	연평균 출동건수(D)	출동거리 차이 (C×D)
	최근접 센터	거리(A)	최근접센터	거리(B)			
행주대교	망원본대	9.1	난지센터	6.2	-2.9	15	-44
방화대교		7.2		4.4	-2.8	7	-20
마곡철교		5.8		3.1	-2.7	3	-8
가양대교		3.6		0.8	-2.8	86	-241
월드컵대교		1		1.7	0.7	30	21
성산대교		0.5		2.4	1.9	49	93
양화대교		1.3		3.9	2.6	209	543
당산철교		1.6	여의도본대	3.7	2.1	6	13
서강대교		3.3		2.5	-0.8	113	-90
평균		3.71	평균	3.19	합계	518	267

주 1) 출동거리 차이 = 출동건수×거리차이

〈 난지센터 이전 효과 검토 〉

구분	출동거리(km)			출동시간(분) ¹⁾			연평균 출동건수	연간 출동시간(분)		
	미시행 시	시행 시	차이	미시행 시	시행 시	차이		미시행 시	시행 시	차이
행주대교	9.1	6.2	-2.9	9.83	6.70	-3.13	15	147	101	-47
방화대교	7.2	4.4	-2.8	7.78	4.75	-3.02	7	54	33	-21
마곡철교	5.8	3.1	-2.7	6.26	3.35	-2.92	3	19	10	-9
가양대교	3.6	0.8	-2.8	3.89	0.86	-3.02	86	334	74	-260
월드컵대교	1	1.7	0.7	1.08	1.84	0.76	30	32	55	23
성산대교	0.5	2.4	1.9	0.54	2.59	2.05	49	26	127	101
양화대교	1.3	3.9	2.6	1.40	4.21	2.81	209	293	880	586
합계							399	905	1,280	373
전당 출동시간 ²⁾								2.27분	3.30분	1.03분 (61.8초)

주 1) 출동시간(분) = 출동거리(km) ÷ 속도 55.56km/h × 60분

2) 전당 출동시간 = Σ(교량당 연평균 출동건수 × 교량당 출동시간) / 총출동건수 399건

※ 출처 : 한강경찰대 난지센터 이전 투자심사의뢰서

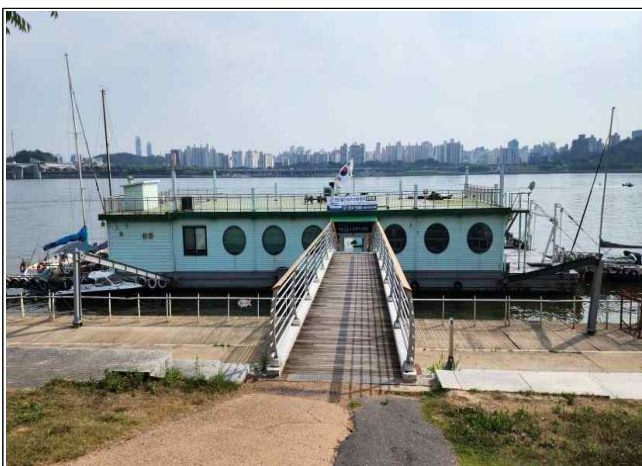
- 이 문제는 난지센터 이전에 국한되지 않고 독섬센터 이전 시에도 발생이 예상되는 문제이므로 자치경찰위원회에서는 한강경찰대 센터 이전에 따른 신속 대응 능력 저하에 대한 종합적인 대책이 필요할 것으로 사료됨.
- 둘째, 한강경찰대 여의도본대의 경우 공유재산관리계획 심사 당시 실시설계를 2025년 완료할 것으로 보고했으나 2026년 4월 완료로 지연되고 있는바, 난지센터 이전·신축 사업의 공기도 지연되는 것은 아닌지 관련 지적 사항의 해소여부에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 시 투자심사 결과 사업기간의 적정성 검토 및 유지관리(운영계획) 등 세부 계획 수립 필요 의견에 대하여 자치경찰위원회에서는 '26.6. 기본 및 실시설계, '27.1. 공사 착공, '27.9. 준공 계획을 보고하고 있으며, 난지센터 운영은 연간 2억 5천 2백만원 예산으로 한강경찰대가 직접 운영하는 계획을 제출하였음.

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 한강경찰대 난지센터 이전·신축 사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 조건내용 :
 - 부유식 시설물에 대한 안전성 확보 방안 마련
 - 사업기간 적정성 검토 및 유지관리(운영계획) 등 세부계획 수립 필요

○ 셋째, 난지센터 신축 대상부지 인근에는 서울조종면허시험장, 서울수상레포츠센터 등이 위치하고 있어, 한강경찰대의 긴급출동 시 모터보트, 요트, 카약 등의 운행에 따른 방해 요소 또는 여가를 즐기는 시민 안전을 저해할 우려는 없는지 면밀한 검토가 요망됨.

- 특히, 서울조종면허시험장, 서울수상레포츠센터는 출동건수가 많은 월드컵대교와 양화대교 방향의 출동 경로상 위치하고 있어 신속한 출동 및 시민 안전 문제에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임.



서울조종면허시험장



서울수상레포츠센터

○ 마지막으로, 한강경찰대 센터 이전 및 신축 사업 등 자치경찰사무 장비 개선 등에 대해 자치경찰위원회는 대정부 건의 지속적인 노력을 통해 국비 확보 노력이 필요하다고 하겠음.

- 한강경찰대 센터 시설 개선 예산은 전액 서울시가 자체 부담으로 지원하고 있으나 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제34조에 따르면, “국가는 지방자치단체가 이관받은 사무를 원활히 수행할 수 있도록 인력, 장비 등에 소요되는 비용에 대하여 재정적 지원을 하여야 한다.”라고 규정하고 있음.
 - 자치경찰사무가 전환사업으로 지방자치단체에 이양됨에 따라 자치경찰사무 장비 등에 소요되는 비용을 모두 지방자치단체의 부담으로 전가시키고 있고, 앞으로 그 비용은 더욱 증가될 것으로 예상됨.
- ※ 「국가경찰과 자치경찰의 조직 및 운영에 관한 법률」 제34조(자치경찰사무에 대한 재정적 지원) 국가는 지방자치단체가 이관받은 사무를 원활히 수행할 수 있도록 인력, 장비 등에 소요되는 비용에 대하여 재정적 지원을 하여야 한다.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	채 태 준
---------	-------	-------	-------

⑥ 백련근린공원 테마형 복합힐링공원 조성(취득 6번)

- 본 건은 백련근린공원 내 주제공원((가칭)산림치유센터, 서대문구 홍은동) 및 공원 시설(전망대)을 조성*하려는 것으로, 총 사업비는 38억 7백만원 규모임.

* 서대문구와 은평구에 걸쳐 소재, 2023년 8월 시(市) 투자심사의 인공 시설물 설치 최소화 등 조건부(2단계 심사)** 추진 결정에 따라 기본계획을 재수립하여 제출된 사업

** 조건부 추진(2단계 심사) 「지방재정 투자심사 및 타당성조사 운영기준」 (65쪽)

- 최초 투자심사 이후 총사업비 증가 등이 예견되는 경우, 심사 결과에 부가된 조건에 의해 사업을 한 번 더 심사하는 제도(이 경우 공사비, 보상비 등 사업 추진에 소요되는 예산편성을 할 수 있으며, 공사계약과 관련 없는 설계비, 보상비 등의 집행은 가능)
- 당초 투자심사를 조건부로 통과한 사업으로서, 2단계 심사를 이행하도록 조건이 명시된 사업

(당초)시 투자심사 결과 - 조건부 추진(2023.8.)

- ▶ 사 업 명 : 백련근린공원 테마형 복합힐링공원 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진(2단계심사)*
- ▶ 조건내용 : 인공시설물 설치를 최소화한 자연친화적 공원으로 기본계획 수립 후 2단계 심사 추진, 중기재정계획 반영(처리결과:2025.7.9. 2단계심사이행)

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서대문구·은평구 소재 백련산에 '도시숲 체험형 복합힐링공간' 조성
- 용도 : 기존 우수한 백련산 인프라와 연계한 거점형 공간 및 시설 조성

○ 위 치

- 서대문구 홍은동 산11-41(산림치유센터), 은평구 응암동 산7-266(전망대)

○ 사업기간 : '23.01. ~ '27.12.

○ 소요예산 : 3,807백만원 [시비 100% / 도시개발특별회계]

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	154	1,803	1,850	-	-

※ 기 편성예산 : '25년 154백만원 [건축기획 및 설계비, 집행 전]

○ 사업규모

- 건 물 : 317.00㎡ [지상 1층]

- 공작물 : 128.00 m^2 [지상 2층]

구분	층별	면적(m^2)	세부시설용도
건물	지상1층	317.00	관리사무소(36.9), 화장실(31.94), 프로그램실(88.3), 비품실(49.27), 대기실(56.29)
공작물	지상2층	128.00	휴게 전망공간

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	서대문구 홍은동 산11-41	317.00	-	1,950,000
	공작물 설치	은평구 응암동 산7-266	128.00	-	1,857,000

○ 계약방법 : 〈건물 등 신축〉 공개경쟁입찰 (설계,공사)

- 푸른도시국은 본 사업을 통해 공원이 상대적으로 부족한 서북권역 중 백련산을 ‘도시숲 체험형 복합힐링공간’으로 조성하여 시민에게 다양한 산림여가를 제공할 수 있는 산림형 명소공원이 될 것으로 기대하고 있음.

※2026년 전망대 공작물 1개, 2027년에는 산림치유센터 1개동을 건축 예정

〈시설 설치 개요〉

	
(조감도) 전망대	(조감도) 산림치유센터

〈추진경과 및 향후계획〉

- '22.08.10. : 추진계획수립
- '23.09.30. : 기본계획용역 준공
- '23.08.18. : 시 투자심사

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 백련근린공원 테마형 복합형힐링공원 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진(2단계심사)
- ▶ 조건내용 : 인공시설물 설치를 최소화한 자연친화적 공원으로 기본계획 수립 후 2단계 심사 추진, 중기재정계획 반영(처리결과:2025.7.9. 2단계심사이행)

- '25.07.09. : 시 투자심사(2단계심사)

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 백련근린공원 테마형 복합형힐링공원 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 조건내용 및 처리계획 :
 - ① 과도한 디자인 설계 지양 → 전망대 높이 축소(H12m→H8m)하여 실시설계 진행
 - ② 연차별 자원계획 수립 → 26년 전망대, 27년 산림치유센터 건립 예산 반영 예정 등

- '25.09.25. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 백련근린공원 테마형 복합형힐링공원 조성
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
- ▶ 제시내용 및 처리계획
 - 기존 은평정 철거와 전망대 신설은 안전성과 설계 타당성을 먼저 확인해야 하며, 전문가 자문이나 공모 등을 거쳐 충분히 검증하고 결과를 반영할 필요가 있음.
또한 경사지 등에서는 장애인과 교통약자가 이용에 불편이 없도록 동선과 시설을 세심히 검토해야 함 → 향후 실시설계시 검토
 - 공유재산관리계획 의결 전 2025년도 예산을 편성한 부분은 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구됨 → 반영하겠음

☐ 향후계획

- '26.01. : 산림치유센터 건립 설계용역 착수
- '26.03. : 전망대 조성 공사 발주 및 착공
- '26.06. : 백련근린공원 조성계획 결정(변경) - 산림치유센터

- '26.09. : 산림치유센터 건립 설계용역 완료
- '26.12. : 전망대 조성 공사 준공
- '27.03. : 산림치유센터 건립 공사 발주 및 착공
- '27.12. : 산림치유센터 건립 공사 준공

- 다만, 다음과 같은 사안에 대해서는 추가적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업은 당초 2023년 8월 투자심사위원회의 조건부 추진(2단계 심사 이행) 의견*에 따라, 2025년 7월에 2단계 투자심사를 이행한 것으로 나타나고 있음.

* 인공시설물 설치를 최소화한 자연친화적 공원으로 기본계획 수립 변경 후 2단계 심사 이행

○ '23.08.18. : 시 투자심사

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 백련근린공원 테마형 복합형힐링공원 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진(2단계심사)
- ▶ 조건내용 : 인공시설물 설치를 최소화한 자연친화적 공원으로 기본계획 수립 후 2단계 심사 추진, 중기재정계획 반영
- ※ (처리결과 : 2025.7.9. 2단계심사이행)

- 그 결과 기존 계획 대비 시설물 설치 규모는 크게 감소*하였음에도 사업비는 종전과 같은 수준을 유지**하고 있는 것은. 이는 2단계 투자심사 이행 후 2년 가까운 기간의 경과로 인한 물가 상승 등에 원인이 있는 것으로 보이는데, 2단계 투자심사 절차의 지연에 정당한 사유가 있었는지 검토가 요구된다고 하겠음.

* '23년 8월 투자심사 의견을 반영하여 꿈마을 숲정이 내 하늘숲길(데크길), 은평정 등 인공 시설물의 규모를 삭제 또는 축소

○○○ 위원

- 그런데 2단계 심사 의견대로 시설물을 많이 줄이기는 줄이셨는데 왜 공사비는 변화가 없을까요?

○ 사업부서

- 그 부분에 대해서 말씀을 드리겠습니다. 그때 처음에 1단계 올릴 때, 그때 기본계획 용역단계였어요. 그러다 보니까 그 시설공사비가 구체화되지 않은 상태에서 올렸습니다. 그게 2023년 6월에 올렸거든요. 그리고 그 해 말에 저희가 용역결과보고서를 했을 때 사업비가 나와서 그 사업비를 반영을 하게 됐습니다. 그래서 구체화하면서 좀 시설물은 줄었지만 사업비는 거의 그대로 반영이 변동사항이 거의 없었습니다.

- 둘째, 본 사업 중 ‘은평정’ 철거 후 전망대를 설치하는 계획과 관련하여, 공유재산심의회에서는 장애인 접근이 불가능한 경사도를 보이는 시설 계획에 대해 배리어프리 시책* 마련을 주문하고 있는바, 이에 대한 개선안의 마련 여부에 대한 검토가 요구된다고 하겠음.

※ 배리어프리(barrier-free) : 장애인, 고령자, 임산부 등 사회적 약자의 이동과 생활에 불편을 주는 물리적, 제도적, 심리적 장벽을 없애고자 하는 시책

〈전망대 조감도〉



- 셋째, 정원도시국은 본 사업 소요예산을 38억 7천만원*으로 계획하고 있으나, 이 중 본 공유재산관리계획이 의결되지 않았음에도, 2025회계 연도에 건축기획 및 설계비 예산 1억 5천 4백만원의 예산을 이미 편성한 것으로 나타나고 있는바,

* 산림치유센터 1,950백만원, 전망대 1,857백만원

- 이는 의회의 예산 심의 및 의결권을 훼손하는 것으로, 해명이 요구되는 사안이라고 하겠음.

〈사업설명서 발췌〉

- **소요예산** : 3,807백만원 [시비 100% / 도시개발특별회계]

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	154	1,803	1,850	-	-

※ 기 편성예산 : '25년 154백만원 [건축기획 및 설계비, 집행 전]

- 넷째, 서울공공투자관리센터의 분석 결과를 보면, 본 사업 관련 기본계획을 재수립함에 따라 본 사업계획에 대하여 ‘조건부 적정’ 의견을 제시하면서, 경제성 분석에 있어서는 편익 산정을 위한 근거 자료가 미흡하여 본 사업 계획에 대한 경제성 분석을 이행하지 않고 있음.

〈서울 공공투자관리센터 타당성 조사〉

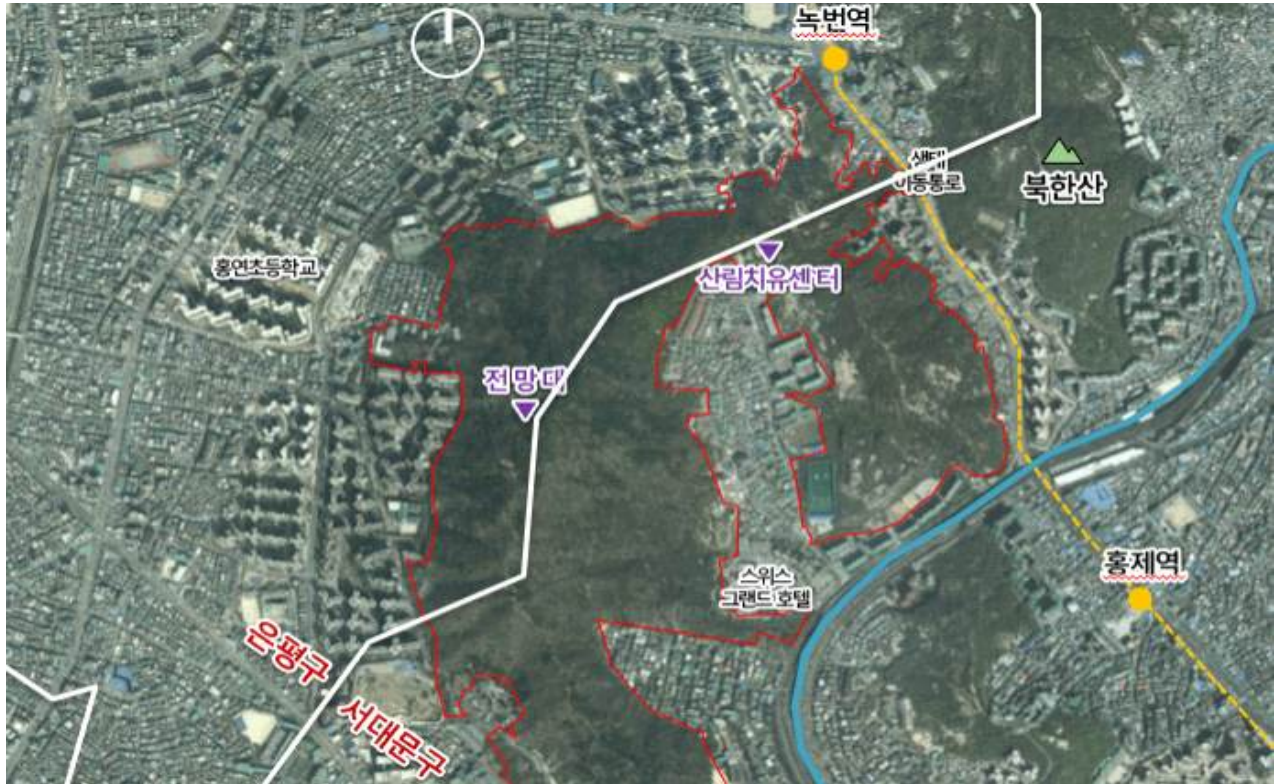
경제성 분석	(단위 : 백만 원, %)				
	구 분		심사의뢰처	센터	비고(증감)
	재무성	PI	—	—	—
		FNPV	—	—	—
		FIRR	—	—	—
	경제성	BC Ratio	—	계획 미흡	—
		NPV	—		—
		IRR	—		—
○ 해당 사업은 공원 조성 및 프로그램 운영 편익을 고려할 수 있으나 편익 산정을 위한 근거자료가 미흡하여 계획 미흡					

- 또한 백련근린공원은 산책로 등 공원시설이 조성되지 않은 부지가 있는 등, 이용성 개선의 필요성이 있고,
- 산림치유센터의 운영계획은 프로그램별 정원, 장소, 시간 등이 나타나지 않는 등 구체적인 운영계획 수립이 필요하다고 보이며, 타당성 의뢰서에는 공사비 산출내역 근거가 제시되지 않은 것으로 나타나는바, 향후 공사비 변동 가능성이 존재하는 것으로 분석하고 있음.
- 이어 공원 내 편의시설 이용 시 장애인 및 노유자 등의 접근성 개선을 위한 주차장, 경사도, 접근로 등 동선계획에 대한 검토가 필요하다는 의견을 제시하고 있는바,
- 사업추진 과정에 있어서 관련 절차의 충실한 이행을 통해 사업에 대한 투명성을 제고할 수 있도록 정원도시국의 법정 절차의 충실한 이행을 통한 사업추진 노력이 요구된다고 하겠음.

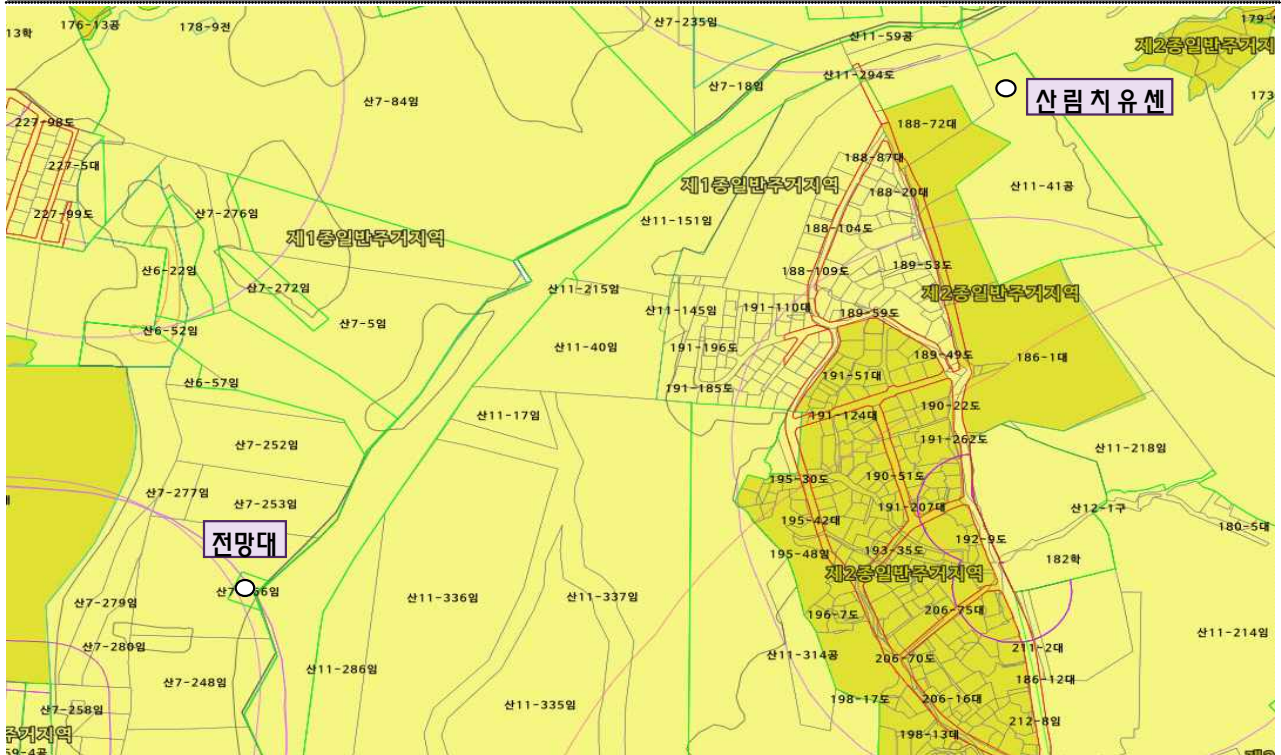
전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 석 훈
---------	-------	-------	-------

붙임 부지현황 등

항공사진

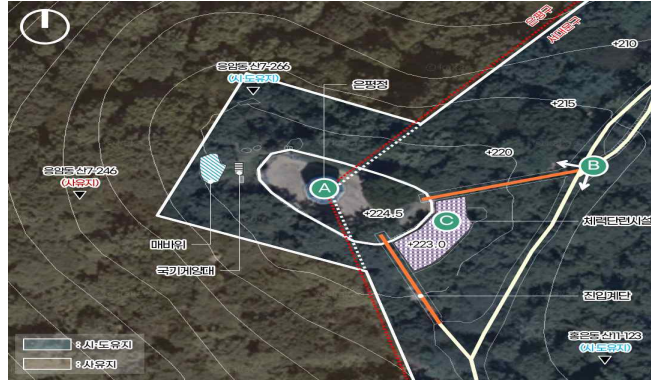


토지이용계획도



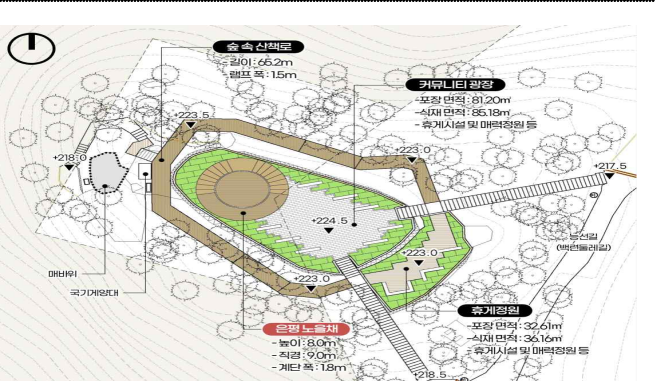
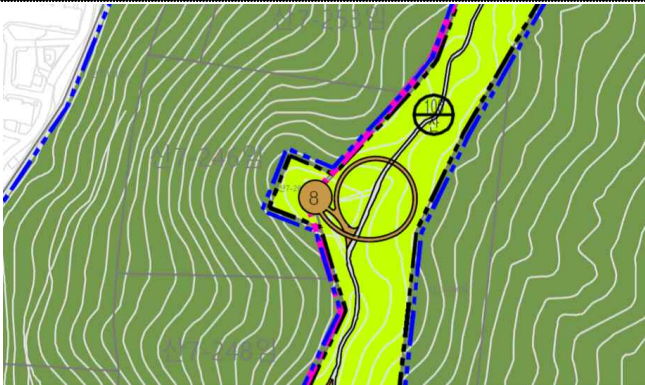
○ 참고사진 등 참고자료

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



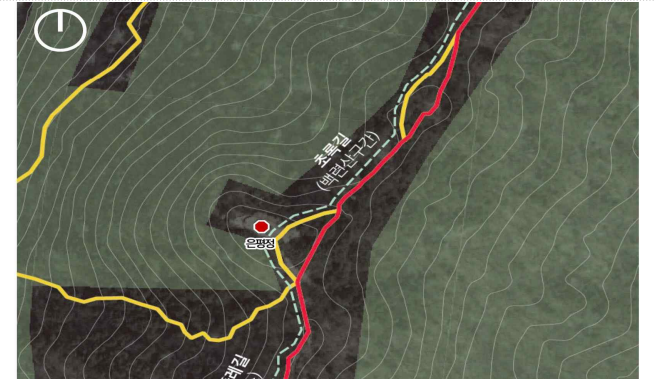
계획도

설계도(안)



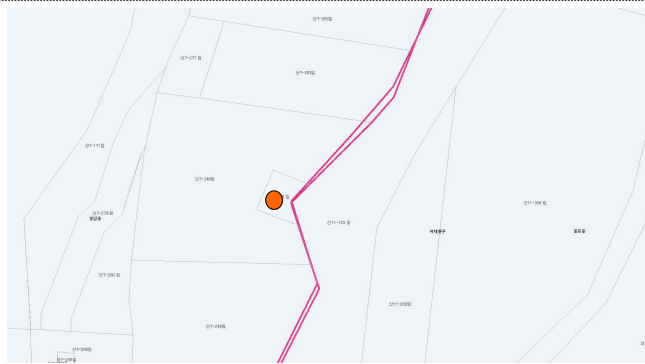
조감도

위치도



지적도

토지이용계획도



7 거점형 산림여가시설 조성(취득목록 7번)

- 본 건은 산림 내 자연자원을 활용하여 시민들의 건강 증진을 위한 권역별 거점 산림여가공간 조성 추진계획의 일환으로, 은평구 봉산(은평구 구산동 산 136-4일대)에 산림치유센터, 수국 명상테크, 치유의 숲, 자연놀이터 등을 조성하는 사업으로, 총사업비는 30억 3천만원(전액 시비) 규모임.

〈 거점형 산림여가시설 조성 사업 개요 〉

□ 사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서울시 산림여가활성화 기본계획에 따라 봉산 수국사 일대 자연휴양 자원 등을 활용하여, 서북권 대표 치유·힐링 거점 조성
- 용도 : 치유센터(공원조성계획상 교양시설, 건축법상 주민공동이용시설)

○ 위치 : 서울특별시 은평구 구산동 산139-1번지

○ 사업기간 : '23.11월 ~ '26.12월

○ 소요예산 : 3,030백만원 <시비 100% >

연도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	-	600	2,430	-	-

※ 기 편성된 예산 내역 : '25년 600백만원 [설계용역비, 집행 전]

○ 사업규모

구분	항목	필지/층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	건물 신축	지상1층	370	산림치유시설(190), 화장실(80), 사무실(60), 기계실(40)	
		지상2층	230	정원치유공간(125), 안내/카운터(25), 풍욕장(30) 공용공간(50)	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	은평구 구산동 산139-1	600	-	3,030

○ 계약방법 : 일반경쟁입찰

□ 추진근거 및 관련계획

○ 추진근거

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조(도시공원의 설치 및 관리)
- 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」('23.11.)
- 거점형 산림여가시설 조성사업 추진계획(자연생태과-526, 2025. 1. 8.)

○ 관련계획(마스터플랜)

- 사 업 명 : 서울시 산림여가활성화 기본계획
- 주요내용 : 서북권 거점 여가시설인 봉산 서울형 치유의 숲 조성
- 본 안건과의 관계 : 기본계획 수립

조 감 도



현황사진



- 정원도시국은 최근 고령화사회 진입에 따른 자연휴양에 대한 관심 증가에 발맞춰 다양한 산림프로그램 발굴 및 운영을 위해 봉산근린공원 내 산림치유 센터를 조성하여 산림프로그램 운영 공간이 부족한 상황을 해결하기 위해 추진 하려는 것임.

〈 추진경과 및 향후계획 〉

□ 추진현황

- '23. 11. : 서울시 산림여가 활성화 기본계획 수립
- '25. 01. : 거점형 산림여가활성화 추진계획 수립
- '25. 04.~08. : 기획설계 용역
- '25. 07.08. : 도시공원위원회 자문

시 도시공원위원회 - 조건부 동의

- ▶ 건 명 : 봉산 수국사 치유의숲 조성사업
- ▶ 자문내용 : 거점형 산림여가시설(치유의 숲) 사업 내용 및 사업비 적정성 등
- ▶ 자문결과 : 전체 마스터플랜은 조경 중심으로 접근하여 조성계획에 따라 건축물 배치
- ▶ 처리계획 : 치유의 숲 전체 마스터플랜은 조경 중심으로 총괄 기획하고 조경계획 안에서 치유센터 건축 배치 등

- '25. 9. 19.(예정) : 공공건축위원회 심의

□ 기대효과

- 서북권 서울형 치유의 숲을 통한 힐링·치유 특화 거점 조성
- 건강한 여가 및 문화활동의 기회를 제공하여 시민 삶의 질 향상에 기여

□ 향후계획

- '25.10. : 설계공모
- '25.11. : 기본 및 실시설계용역 발주
- '25.12. : 공유재산 관리계획 의결
- '25.12. : 2026년도 예산(안) 편성 및 의결
- '26.05. : 기본 및 실시설계용역 준공
- '26.06. : 공사 발주
- '26.12. : 공사 준공

- 또한, 정원도시국은 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」에 따라 서울형 치유의 숲을 조성하여 서북권의 산림여가 불균형을 해소하고, 시민 삶의 질 향상 및 지역 균형발전을 견인할 것으로 기대하고 있음.

※ 2026년까지 개화산 치유의 숲 조성, 관악산 자연휴양림 조성 등2개 거점형 산림 여가공간 조성 계획임.

〈 2026년 조성 계획 〉

□ 개화산 치유의 숲 조성

- 대 상 지 : 개화산(강서구 개화동 산91-4 일대)
- 사업기간 : '24 ~ '26('24년 1단계, '25년 2단계, '26년 3단계 공사 추진)
 - └ 1단계('24년) : 개화수신소 리모델링(산림치유센터) 및 주변 정원 조성
 - └ 2단계('25년) : 순환형 향토길, 치유의 뜰 등 조성
 - └ 3단계('26년) : 치유마당 등 조성
- 사업내용 : 산림치유센터, 치유의 뜰, 치유마당 등 조성
- 소요예산 : 2,031백만원

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	구 비	시 비	비 고
	2,031	531	1,500	
2023년	531	531		조성계획 변경 수립 및 건축 등 실시설계용역비('23년 집행 63백만원)
2024년	450	(468)명사이월	450	산림치유센터 리모델링 및 치유의 숲(1단계) 공사
2025년	600		600	치유의 숲(2단계) 공사
2026년	450		450	치유의 숲(3단계) 공사

○ 추진실적

- '23. 07. ~ 12. : 개화근린공원 조성계획(변경) 수립 및 실시설계용역 추진
- '23. 10. 31. : 23년도 제10차 도시공원위원회 심의 완료(조건부 가결)
- '23. 11. 30. : 개화수신소 소유권 이전(경찰청 → 서울시)
- '24. 03. ~ 08. : 개화산 산림치유센터 및 주변 정원 조성 실시설계
- '24. 06. ~ 12. : 개화수신소 리모델링 건축공사 시행

○ 향후계획

- '24. 11. ~ '25. 04. : 개화산 치유의 숲 조성공사(정원) 시행
- '25. 01. ~ 12. : 개화산 치유의 숲 2단계 공사 시행
- '25. 하반기 : 개화산 치유의 숲(치유센터) 시범 운영
- '26. 01. ~ 12. : 개화산 치유의 숲 3단계 공사 시행

□ 관악산 자연휴양림 조성

- 대 상 지 : 관악산(관악구 신림동 산117-25 등)
- 사업기간 : '24 ~ '26
- 사업내용 : 자연휴양림 조성(방문자센터, 숙박시설, 산책로 등)
- 소요예산 : 10,692백만원

(단위 : 백만원)

구 분	시 비	비 고
	10,692	
2024년	200 (추경)	자연휴양림 지정 타당성평가 및 기본계획용역비 (사고이월 145,430천원)
2025년	700	기본 및 실시설계용역비
2026년	9,792	공사비

○ 추진실적

- '23. 10. ~ '24. 02. : 자연휴양림 조성 관련 협의(관악구, 산림청)
- '24. 09. : 타당성평가 및 사전입지조사서 작성 용역 착수

○ 향후계획

- '24. 11. ~ '25. 05. : 기본계획용역 추진, 공유재산심의, 서울시 투자심사 등
- '25. 03. : 타당성평가 및 사전입지조사서 작성 용역 완수, 휴양림 지정 신청
- '25. 06. ~ 12. : 기본 및 실시설계용역 시행, 자연휴양림조성계획 승인 등
- '26. 01. ~ 12. : 조성 공사 추진

- 다만, 예산 규모의 적정성과 운영수지 및 예측수요의 타당성, 공유재산심의 지적사항 해소방안, 주민불편사항 및 민원발생 가능성 등에 대해서 심도있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 본 사업의 총사업비는 30억3천만원(전액 시비)으로, 정원도시국은 공사비 산출을 위해 분야별 상이한 산출기준*을 적용하여 산출기초가 적정한지 판단이 어려우며, 기준별 과소·과다계상으로 인한 전체사업비의 왜곡 등은 없는지 살펴보아야 할 것임.

* 공사비 산출기준

- ① 건축비 : 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
- ② 조경공사비 : LH공사 조경공사 설계대상별 단위공사비
- ③ 용역비 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준
- ④ 기본 침 실시설계 : 엔지니어링 대가기준

- 둘째, 본 사업의 운영계획을 살펴보면, 운영주체는 은평구 공원녹지과에서 운영하고 각종 프로그램은 위탁으로 운영할 예정이며, 사업수지 전망을 보면 수입은 연간 3천6백만원, 지출은 연간 2억2백만원으로 매년 1억6천6백만원의 적자가 예상되는바,
- 결국 매년 시민 세금으로 감당해야 하는 문제가 발생할 뿐만 아니라, 은평구에서 손실에 대한 보전을 서울시에 요구할 수 있고,
 - 프로그램 및 수강료 산출근거를 보면, 연간 이용자 인원을 3,672명으로 예상하고 있는바, 이는 현재 운영 중인 불암산 산림치유센터 연간 이용자 약 12,000여명에 비해 상당히 낮은 수준으로, 사업수지 전망이 적정하게 산출되었는지 점검이 필요해 보이며, 프로그램 이용자 확보 방안에 대해서 철저한 대책 마련이 필요할 것으로 보임.

〈거점형 산림여가시설 조성 운영계획(안)〉

☐ 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 3명 (행정 1, 운영관리 2)
- 2) 운영주체 및 운영방법 : 위임관리(은평구)
- 3) 사업수지 전망
 - 수입분야 : 연간 36.4백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		36,480
프로그램이용료	이용료 15,000원 x 8명 x 3개 x 4회 x 12개월 이용료 10,000원 x 10명 x 2개 x 4회 x 12개월	17,280 9,600
수강료	수강료 10,000원 x 20명 x 3개 강좌 x 4분기 수강료 15,000원 x 10명 x 3개 x 2회 x 12개월	2,400 1,800
지역주민 프로그램	이용료 10,000원 x 30명 x 4개 x 4회 이용료 5,000원 x 10명 x 1개 x 12개월	4,800 600

○ 지출분야 : 연간 202백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		202,000
인건비	인건비 39,000천원 x 3인	117,000
운영비	운영물품 구매 등 1식 x 15,000천원	15,000
유지관리비	시설정비 1식 x 70,000천원	70,000

4) 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 자체 운영 및 위탁

○ 시설활용계획

층별	세부시설 설치·운영계획		수용인원	운영주체
기본프로그램	산림치유	건강돌봄실(20㎡) 심실이완실(20㎡) 오감치유실(20㎡) 다목적치유실(30㎡)	50명	은평구
특화프로그램	정원치유	온실정원, 정원지원센터 등	50명	은평구

○ 공유재산심의회* 심의결과도 산림치유센터 대비 프로그램 운영 횟수가 낮아 이용 활성화에 한계가 있을 수 있으므로, 타 시설 운영 사례를 참고하여 운영 확대 방안 검토가 필요함하다는 지적이 있었는 바,

※공유재산심의회 의견: 현재 계획된 프로그램 이용 횟수(연 4회)는 유사 산림치유센터 대비 운영 빈도가 낮아 이용 활성화에 한계가 있을 수 있으므로, 타 시설 운영 사례를 참고해 연간 횟수·대상·시간대 등을 조정·확대하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 이를 위해, 불암산 힐링타운과 같이 산림치유센터만 조성할 것이 아니라 다양한 체험 시설과 시민 편의시설들이 함께 어울러지는 복합적인 공간으로 확대하여 조성을 모색해 볼 필요가 있다고 하겠음.

노원구 불암산 힐링타운



불암산 산림치유센터

[불암산 산림치유센터]

- 위치: 서울시 노원구 중계4동 산42-3, 불암산 힐링타운 내
- 건립규모: 지상1층 2개동
- 연면적: 488 m²
- 사업비: 20억원
- 주요시설: 참나무동(건강측정실, 인지행동 치유실 등), 소나무동(심신이완실, 오감치유실), 치유숲 정원(오감정원, 육상정원)



- 셋째, 주거 밀집지역에서 진행되는 공사로 인한 소음과 분진 발생 가능성은 없는지, 조성 이후 이용자 증가로 인한 소음 및 주차문제 가능성 등에 대해서 대응책은 마련되어 있는지, 조성지역 주변 무단경작지 처리는 어떻게 할것인지 살펴 보아야 할 것임.

〈무단경작지〉



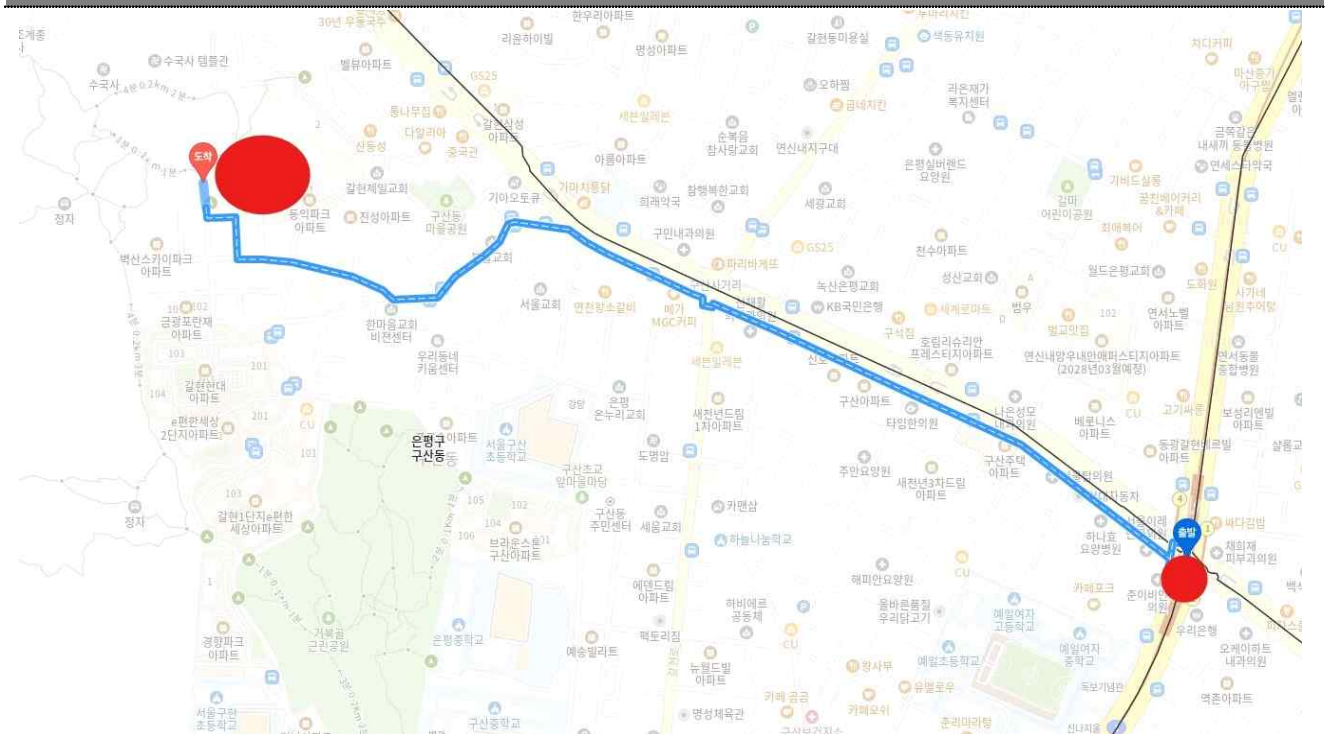
현재 정원도시국과 은평구청에서
무단경작 면적 및 현황 파악 중

- 넷째, 지하철역(6호선 구산역)에서 조성지까지 도보로 20분 이상이 소요될 것으로 보이는바, 조성지역 주민만이 아닌 서울시 전체 시민들이 이용할수 있도록 안내판 설치 등 이동시간 최소화 방안 모색을 추가로 고려해야 할 것으로 사료됨.

위 치 도



도보 이동 동선(1.3km 22분 예상)



○ 다섯째, 정원도시국은 2025년도 공유재산관리계획 의결을 사전에 받아야 하나, 의결 전 2025년도 예산을 편성하여 일부 집행한 사실이 확인 되었는바, 이는 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구되며,

※ 공유재산심의회 회의록 발췌 : 공유재산관리계획 의결 전 2025년도 예산을 편성한 부분은 시의회 예산 의결권을 훼손한 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구

- 의회의 의결을 거치지 않은 위법한 예산집행에 대해서는 강력한 제재가 필요 할 것으로 사료됨.

〈2025년 예산(안) 요구내역 및 산출근거, 사용내역〉

□ 2025년도 예산(안) 요구내역 및 산출근거

과목구분	2024년 본예산	2025년 예산(안)
시설비	○ 개화산 치유의 숲 조성 447,000,000 = 447,000천원	○ 봉산 수국사 치유의숲 조성 600,000,000 = 600,000천원
	증감사유	
	봉산 수국사 치유의 숲 조성비 반영	
시설부대비	○ 설계심의 등 수당 지급 3,000,000 = 3,000천원	
	증감사유	
	설계심의 등 수당 지급비 미반영	

□ 봉산 치유의 숲 조성

- 대 상 지 : 봉산(은평구 구산동 산136-4 일대)
- 사업기간 : '25 ~ '26
- 사업내용 : 산림치유센터, 수국 명상데크, 치유의 숲, 자연놀이터 등 조성
- 소요예산 : 3,000백만원

(단위 : 백만원)

구 분	시 비	비 고
	3,000	
2025년	600	기본 및 실시설계용역비 300백만원 / 공사비 300백만원
2026년	2,400	공사비

- 결론적으로 본 사업의 원활한 추진을 위해서는 예산이 추가로 증액되지 않도록, 면밀하고 정확하게 공사비를 산출하여 계획된 예산범위 내 준공이 요구되며, 은평구와의 긴밀한 협의를 거쳐 시설운영의 안정성을 확보하고, 공사장 지역 주민들의 불편, 해소방안 마련과 시설접근성을 개선하여, 많은 시민이 이용할 수 있는 여건 조성도 필요하다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	김 원 진
---------	-------	-------	-------

		1. 근린공원 : 1제곱미터당 169,000원 2. 공공정원 : 1제곱미터당 400,000원																														
	1.3 기반시설공사비 (1억8천4백만)	▶ 기반시설공사비 산출내역 <table><tr><th>구분</th><th>규모</th><th>연면적(㎡)</th><th>산출공사비(원)</th><th>금액(원)</th></tr><tr><td>주차장</td><td>20면</td><td>505</td><td>80,000</td><td>40,400,000</td></tr><tr><td>산책로</td><td>W=2m L=200m</td><td>405</td><td>32,400,000</td><td>32,400,000</td></tr><tr><td>전기통신</td><td>-</td><td>-</td><td>56,000,000</td><td>56,000,000</td></tr><tr><td>부대토목</td><td>-</td><td>-</td><td>56,000,000</td><td>56,000,000</td></tr><tr><td>합계</td><td></td><td></td><td></td><td>184,800,000</td></tr></table> ▶ 공사비 산출기준 : 국토교통부 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시 1. 기반시설 표준시설비용 : 1제곱미터당 80,000원	구분	규모	연면적(㎡)	산출공사비(원)	금액(원)	주차장	20면	505	80,000	40,400,000	산책로	W=2m L=200m	405	32,400,000	32,400,000	전기통신	-	-	56,000,000	56,000,000	부대토목	-	-	56,000,000	56,000,000	합계				184,800,000
구분	규모	연면적(㎡)	산출공사비(원)	금액(원)																												
주차장	20면	505	80,000	40,400,000																												
산책로	W=2m L=200m	405	32,400,000	32,400,000																												
전기통신	-	-	56,000,000	56,000,000																												
부대토목	-	-	56,000,000	56,000,000																												
합계				184,800,000																												
2.용역비 (3억)	2.1 기획설계 (2천만)	▶ 공사비 산출기준 ① 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [국토교통부 고시 제2020-635호(2020년 9월 14일)] 제 11조 기획업무 내용에 따라 제2항에 따라 산출된 설계대가의 3% 이상 8% 이하의 범위 내에서 별도로 산정 ②설계용역비 260,000천원 X 7.7% = 20,000천원																														
	2.2 기본 및 실시설계 (2억8천만)	▶ 건축 기본 및 실시 설계비 산출기준 <table><tr><th>구분</th><th>공사비(백만원)</th><th>설계비요율(%)</th><th>설계비(백만원)</th></tr><tr><td>실시설계</td><td>2,398</td><td>5.61</td><td>147</td></tr></table> ① (2,398,000,000원/1.1) X (5.61%) = 122,289,000원 「엔지니어링사업 대가기준」에 의한 대가요율 제2종(보통) 상급 적용 ② 122,289,000 X 1.09 = 133,295,000원 「엔지니어링사업 대가기준」 제15조(요율조정)에 의하여 10% 범위에 대한 증액 또는 감액 진행 : 제로에너지 인증관련 9% 증액 ③ 손해배상공제료 0.492% 적용 133,295X0.492%=665,000 부가가치세 포함 (133,295+665,000)X110%=147,345,000,000원 ▶ 조경 기본 및 실시 설계비 산출기준 ① 기본및실시설계(1단계) - 541,000,000x6.28(요율)x145%(기본설계)+20백만원(측량비 등 추가업무비) = 113,000,000원 ② 기본설계(2단계, 제안사항) - 1,000백만원 x 4.16%(기본설계 요율) = 42,000,000원	구분	공사비(백만원)	설계비요율(%)	설계비(백만원)	실시설계	2,398	5.61	147																						
구분	공사비(백만원)	설계비요율(%)	설계비(백만원)																													
실시설계	2,398	5.61	147																													
3. 토지비용	3.1 보상비	▶ 해당없음																														
4. 감리비 (2천7백)	5.1 건축감리비 (2천7백)	▶ 비상주 감리 실비정산 산출서 ① 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조 및 별표5'공사감리 대가요율 ② 건축공사감리 대가요율 1.123%(2종 보통) 적용 공급가액=(2,398,000/1.1) X 1.123% = 24,477 손해배상공제료= 24,477 X 0.492% = 120 부가가치세 포함 (24,477+120)X 110% = 27,000																														

8 관악산 자연휴양림 조성(취득 8번)

- 본 건은 산림여가공간이 부족한 서남권(관악산)에 관악산의 풍부한 산림 자원을 활용하여, 자연휴양림(방문자센터, 숙박시설, 등산로 등)을 조성하는 사업으로, 총 사업비는 124억8천만원(시비 86%, 구비14%) 규모임.

사업 개요

사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 자연휴양림 조성으로 시민들에게 쾌적한 산림 휴양 기회 제공
- 용 도 : 자연휴양림

○ 위 치 : 서울특별시 신림동 관악구 산117-24

○ 사업기간 : '24. 8월 ~ '27. 5월

○ 소요예산 : 12,482백만원 <시비 86%, 구비 14%/ 일반회계>

연 도	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
예산액(백만원)	200	700	11,582	-	-

※ 기 편성예산 : '24년 200백만원 [사전입지조사 및 타당성 평가, 기본계획용역, 집행완료]
'25년 700백만원 [건축기획용역, 기본 및 실시설계용역, 집행중]

○ 사업규모

- 건 물 : 1,626.00㎡ ※ 소유자 : 서울시
- (18개동 : 관리동 1개, 숲속의집(숙박동) 17개)

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
계			1,626		
취득	건물 신축	지상 2층	190	자연휴양림 시설 (관리동, 지상2층)	관리동 441㎡ (251㎡+190㎡)
		지상 1층	251	자연휴양림 시설 (관리동, 지상1층)	
		지상 1층	245	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상1층)/7동	숲속의 집(2인실/7동) 245㎡=35㎡*1층*7동
		지상 2층	70	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상2층)/2동	숲속의 집(2인실/2동) 140㎡=35㎡*2층*2동
		지상 1층	70	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상1층)/2동	
		지상 2층	294	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상2층)/6동	숲속의 집(4인실/6동) 588㎡=49㎡*2층*6동
		지상 1층	294	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상1층)/6동	
		지상 2층	106	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상2층)/2동	숲속의 집(6인실/2동) 212㎡=53㎡*2층*2동
		지상 1층	106	자연휴양림 시설 (숲속의 집, 지상1층)/2동	

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	관악구 신림동 산 117-24	1,626.00	-	12,482,857

○ 계약방법 : 〈건물신축〉 공개경쟁입찰(설계,공사)

☐ 추진근거 및 관련계획

○ 추진근거

- 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」 (‘23.12.)
- 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제13조(자연휴양림의 지정)
공립 관악산자연휴양림 지정고시(산림청 고시 2025-50호, 2025.5.13.)
- 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제14조(자연휴양림의 조성)

○ 관련계획(마스터플랜)

- 사 업 명 : 서울시 산림여가활성화 기본계획
- 주요내용 : 서울시 산림여가시설의 지역 불균형을 해소하고 서울시 서남권의 거점형 산림여가시설을 확충
- 본 안건과의 관계 : 기본계획 수립

☐ 사전절차 이행여부 확인

구분	시 투자심사	중앙 투자심사	공유재산심의회
이행여부	’25. 7. 9. 완료(조건부 추진)	비대상	’25. 9. 25. 완료(적정)
세부내용	- 다수가 이용할 수 있도록 숙박시설 규모 검토 필요	-	-

- 동 사업은 자연 체험 및 휴식 공간에 대한 수요가 지속적으로 증가함에 따라 자연휴양림의 요구가 확대되고 있으나, 도심 지역 내에서 자연을 접할 기회가 제한적인 상황을 해소하기 위해 관악산 도시자연공원 내 자연휴양림을 조성하여 시민들에게 쾌적한 산림 휴양 기회를 제공하려는 것으로 보임.

〈 추진경과 및 향후계획 〉

☐ 추진현황

- '23. 10.~'24.07. : 관련기관 협의 등(관악구, 산림청)
- '24. 06. : 추경예산 확보(기본계획용역비 등)
- '24. 08. 05. : 추진계획 수립
- '24. 09.~'25.02. : 사전입지조사서 작성 및 자연휴양림 타당성 평가
- '24. 12.~'25.08. : 기본계획 용역
- '25. 03.~'25.06. : 건축기획 용역
- '25. 05. 13. : 자연휴양림 지정고시
- '25. 07. 09. : 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 조건부 가결

- ▶ 사 업 명 : 관악산 자연휴양림 조성
- ▶ 심사결과 : 조건부 가결
- ▶ 조건내용 : 다수가 이용할 수 있도록 숙박시설 규모 검토 필요
- ▶ 처리계획 : 자연휴양림 실시설계 단계에서 사업 대상지의 지형, 면적, 경사도 및 관련 법령, 사업비 등을 재검토하여 심사결과(숙박시설 규모) 반영

- '25. 09. 25. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 관악산 자연휴양림 조성사업
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시)
 - 공유재산관리계획 의결 전 2025년도 예산을 편성한 것은 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구됨

☐ 향후계획

- '25.10.~'26.03. : 기본 및 실시설계용역, 자연휴양림 조성계획 승인
- '26.04. : 공사 발주 및 착공
- '27.05. : 준공 및 개관

- 또한, 정원도시국은 「서울시 산림여가 활성화 기본계획」에 따라 서울 권역 중 산림여가공간이 부족한 서남권에 산림휴양림을 조성하여, 산림여가시설의 불균형을 해소하고, 시민 삶의 질 향상 및 지역 균형발전을 견인할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

〈 권역별 산림여가시설 분포 현황 〉



※ 2026년까지 개화산(강서구) 치유의 숲 조성, 봉산(은평구) 치유의 숲 조성 등 2개 거점형 산림여가공간 조성을 완료할 계획임.

〈 2026년 조성 계획 〉

□ 개화산 치유의 숲 조성

- 대 상 지 : 개화산(강서구 개화동 산91-4 일대)
- 사업기간 : '24 ~ '26('24년 1단계, '25년 2단계, '26년 3단계 공사 추진)
- 사업내용 : 산림치유센터, 치유의 들, 치유마당 등 조성
- 소요예산 : 2,031백만원

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	구 비	시 비	비 고
	2,031	531	1,500	
2023년	531	531		조성계획 변경 수립 및 건축 등 실시설계용역비('23년 집행 63백만원)
2024년	450	(468)명시이월	450	산림치유센터 리모델링 및 치유의 숲(1단계) 공사
2025년	600		600	치유의 숲(2단계) 공사
2026년	450		450	치유의 숲(3단계) 공사

□ 봉산 치유의 숲 조성

- 대 상 지 : 봉산(은평구 구산동 산136-4 일대)
- 사업기간 : '25 ~ '26
- 사업내용 : 산림치유센터, 수국 명상데크, 치유의 숲, 자연놀이터 등 조성
- 소요예산 : 3,000백만원
- 향후계획
 - '25. 01. ~ 12. : 기본 및 실시설계용역, 1단계 공사 시행
 - '26. 01. ~ 12. : 2단계 공사 시행

- 다만, 예산 규모의 적정성과 운영수지 및 예측수요의 타당성, 공유재산심의 지적사항, 접근성, 주민불편요소 및 민원발생 가능성 등에 대해서 심도있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업의 총사업비는 124억 8천만원(시비 86%, 구비 14%)으로, 다양한 기준을 혼용하여 총사업비를 산출하여 총사업비에 대한 적정성 판단이 쉽지 않고, 타사업간 분야별 사업비 비교가 어려운바, 통합원가(공사비)관리지침 마련 등의 노력이 필요할 것으로 보여짐.
- 건축공사비 산출을 수락산 동막골 자연휴양림(수락 휴) 조성사업과 동일하게 (건설공사비 지수 추이 적용, 4,052,882원/㎡) 적용하였으나, 관악산 자연휴양림 조성이 본격적으로 진행될 경우 총 사업비가 증가될 여지는 없는지 살펴 보아야 할 것임.

〈 참고 : 수락산 동막골 자연휴양림 〉

- 위 치 : 노원구 덕릉로 145길 108
- 개 장 : 2025.7.17.
- 주요시설 : 25객실(트라하우스 3동), 유아숲체험원, 무장애숲길, 식당, 카페 등
- 사 업 비 : 231억원(국비 43억, 시비 33억, 구비 110억 등)

※ 사업설명서 발췌

- 둘째, 본 사업의 운영계획을 살펴보면, 운영주체는 관악구 여가도시과(서울시->자치구, 위임·위탁)에서 운영하고 각종 시설물 및 프로그램은 위탁으로 진행할 것으로 보이는데, 사업수지 전망을 보면 수입은 연간 13억 천만원, 지출은 연간 12억 9천만원으로 2천만원 흑자를 예상하고 있으나,
- 운영계획 중 수입분야를 살펴보면, 연간 객실당 364일*을 이용할 것으로 예상하고 있으나, 실제 연간 객실당 이용일수**는 줄어듦 것으로 보임.

* 시설사용료 산출근거 : 연간 수입 13억1천만원 예상하고 있음.

- 연간 예상수입(13억1천만원) / 1일 평균 시설사용료(133,000원) = 총객실 이용일수(9,849일)

- 총객실 이용일수(9,849일) / 관악산 자연휴양림 객실(27개실) = 객실당 364일

** 수락산 수락휴의 경우 매주 화요일 1일 휴장 : 연간 50일 정도 객실 이용불가

< 즉, 연간 객실이 풀가동 되었을 경우 연간 수입이 13억1천만이 예상됨 >

- 또한, 지출분야를 보면 향후 시설 운영 규모에 따라 관리 인력이 추가될 가능성이 있고, 향후 생태 교육 프로그램 확대시 강사료 지출도 증가 할수 있어, 적자가 예상되는바, 운영적자 최소화를 위한 대책 마련이 필요할 것으로 보임.

〈관악산 자연휴양림 조선사업 운영계획(안)〉

1) 조직 및 운영인력 : 3명 (행정 1, 관리 2)

2) 운영주체 및 운영방법 : 구 직영 및 위탁(관악구 여가도시과)

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 1,310백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,310,000
시설사용료	관악산 자연휴양림 27개실 x (연 평균 시설이용료) = 1,310,715,000원 (유사사업인 수락산 자연휴양림 시설사용료 일반기준 참고 2024 서울특별시 노원구 수락산 동막골 자연휴양림 관리 및 운영 조례안 참고, 1일 평균 시설사용료 133,000원)	1,310,000

○ 지출분야 : 연간 1,240백만원

항목(예시)	산 출 근 거	금액(천원)
계		1,240,000
인건비	○ 유사사업인 「수락산 자연휴양림 관리 및 운영 조례안」 참고 면적 354,513㎡에 인력 6명 책정, 인당 약 59,085㎡ 관리 수행 ○ 대상지 216,333㎡ / 59,085㎡ = 약 3.6명 - 1명(위탁) = 2명 ○ 인력운영 6명에 연 218,834,000원으로 1인당 월 3,039,361원 산출 ○ 관리인 2명 x 3,039천원/개월 x 12개월 = 72,936,000원	73,000

운영비	○ 객실 비치 및 관리 물품 구매 등 시설운영 관리비 ○ 유사사업인 「수락산 자연휴양림 관리 및 운영 조례안」 참고 건축면적 1,466㎡에 621,980,000원으로 면적(㎡) 당 424,270원 ○ 건축면적당 시설운영 비용(424,270원) x 사업대상지건축면적(1,626㎡) = 689,863,020원	689,000
유지관리비	○ 객실 및 본관청소 및 야간순찰, 식당, 카페 등 위탁운영 ○ 유사사업인 「수락산 자연휴양림 관리 및 운영 조례안」 참고 건축면적 1,466㎡에 450,000,000원으로 면적(㎡) 당 306,957원 건축면적당 위탁운영 비용(306,957원) x 사업대상지건축면적(1,626㎡) = 499,112,082원	449,000
강사료	○ 체육, 레크리에이션 등 취미소양 프로그램 ○ 「2025 지방자치인재개발원 강사수당 및 원고료 등 지급기준」 ○ 3급강사 1명당 한달 강사료(주2회 2시간) : 1,200,000원 ○ 1,200,000원 x 강사2명 x 12개월 = 28,800,000원	29,000

○ 운영방식 : 직영 및 위탁

○ 시설활용계획

종류별	세부시설 설치·운영계획	수용인원	운영주체
숙박시설	트리하우스 등 숙박시설 조성 (자연친화적 소재 및 디자인 적용)	104인	관악구/위탁
체험시설	체험형 정원 조성 (계절별 체험, 자연학습 프로그램 운영)	-	관악구/직영
편의시설	체크인 센터 조성 (관리사무소, F&B시설, 다목적 체험공간 포함)	-	관악구/위탁
주차시설	지상 주차장 24면 조성	-	관악구/직영

○ 셋째, 노원구 수락휴의 경우 노원구 주민에 대한 지역주민우선정책(50%)을 시행하고 있으나, 관악산 자연휴양림의 경우는 모든 시민이 동등하게 이용할 수 있도록 운영규정을 수립할 필요가 있을것으로 사료됨.

- 전체사업비 비율을 보면, 노원구 수락휴(구비 50%, 노원구 사업추진)와 달리 관악산 자연휴양림의 경우 시비가 86%를 차지하고 있고, 사업예정지가 금천구에 붙어 있어 금천구 주민들의 이용요구가 많을 것으로 예상되고, 민원가능성이 높을 것으로 보임.

노원구 수락휴 지역주민우선정책

예약안내

선착순 예약정책

지역주민우선예약정책

장애인우선예약정책

지역주민우선예약정책



- 대상자 : 주민등록상 주소지가 노원구로 되어있는 사람
- 결제기간 내에 결제를 완료하여야 예약이 확정됩니다.
- 휴양림 방문시 반드시 신분증 및 주민등록 등본(3개월 이내 발급)을 제시하여야 합니다.

- 넷째, 관악산 자연휴양림 조성 이후 이용자 증가로 인한 소음 및 주차문제 가능성 등에 대해서 사전에 대응책 마련과 철저한 관리 감독이 진행되어야 할 것으로 보이며,
- 특히, 지하철역(신대방역)에서 조성지까지 도보로 25분을 예상하고 있으나, 실제로 40분이상 소요될 것으로 보이고, 숙박시설의 특성상 차량을 이용할 것이 예상되는바, 시민들의 접근성 향상과 교통·주차 대책을 사전에 마련해야 할 것으로 사료됨.

구분	규모	연면적(㎡)	산출공사비(원)	금액(원)
주차장	24면	560	80,000	44,800,000

- 다섯째, 정원도시국은 2025년도 공유재산관리계획 의결을 사전에 받아야 하나, 의결 전 2025년도 예산을 편성하여 일부 예산을 집행한 사실이 확인되었는바, 이는 시의회 예산의결권을 훼손하는 것으로 이에 대한 재발방지가 요구되며.

※ 공유재산심의회 회의록 발췌 : 공유재산관리계획 의결 전 2025년도 예산을 편성한 부분은 시의회 예산 의결권을 훼손한 것으로 이에 대한 재발 방지가 요구

- 의회의 의결을 거치지 않은 위법한 예산집행에 대해서는 강력한 제재가 필요할 것으로 사료됨.

〈2025년 예산(안) 요구내역 및 산출근거, 사용내역〉

☐ 2025년 예산(안) 산출근거

과목구분	2024년 본예산	2025년 예산(안)
시설비		C 관악산 자연휴양림 조성 기본 및 실시설계용역 700,000,000 = 700,000천원
		증감사유
	기본 및 실시설계용역비 반영	

□ 관악산 자연휴양림 조성

- 대 상 지 : 관악산(관악구 신림동 산117-25 등)
- 사업기간 : '24 ~ '26
- 사업내용 : 자연휴양림 조성(방문자센터, 숙박시설, 산책로 등)
- 소요예산 : 10,692백만원

(단위 : 백만원)

구 분	시 비	비 고
	10,692	
2024년	200 (추경)	자연휴양림 지정 타당성평가 및 기본계획용역비 (사고이월 145,430천원)
2025년	700	기본 및 실시설계용역비
2026년	9,792	공사비

○ 추진실적

- '23. 10. ~ '24. 02. : 자연휴양림 조성 관련 협의(관악구, 산림청)
- '24. 09. : 타당성평가 및 사전입지조사서 작성 용역 착수

- 결론적으로 본 사업의 원활한 추진을 위해서는 예산이 과도하게 증액되지 않도록, 면밀하게 공사비를 산출하여 철저한 공정·공기관리가 요구되며, 운영주체(관악구)와 긴밀한 협의로 사업운영의 안정성, 인근지역 간 형평성을 확보할 수 있도록 하고, 주민들의 불편사항 해소와 시설 접근성을 개선하여, 많은 시민에게 편익을 제공하기 위한 적극적인 노력이 요구된다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	김 원 진
---------	-------	-------	-------

참고 1

사업비 산출내역 및 세부산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③	12,482,857
공사비		소 계(①)	10,158,052
	건 축	○ 숙박시설 및 편의시설 신규조성 : $1,626m^2 \times 4,052,882원 = 6,589,986천원$ (2인실/6실) : $210m^2$ (4인실/12실) : $588m^2$ (6인실/4실) : $212m^2$ (캐빈하우스/5실) : $175m^2$ (체크인센터) : $441m^2$	6,589,986
	조 경	○ 웰컴가든(전입부) 신규조성 : $500m^2 \times 169천원 = 84,500천원$ ○ 정원쉼터 신규조성 : $600m^2 \times 169천원 = 101,400천원$ ○ 숲정원 신규조성 : $3,000m^2 \times 400천원 = 1,200,000천원$ ○ 기존 녹지대 보완 및 정비 : $4,000m^2 \times 103천원 = 412,000천원$ ○ 식재기반조성 : $7,000m^2 \times 9,258원 = 64,806천원$	1,862,706
	기 반	○ 주차장 및 산책로 신규조성 : $1,517m^2 \times 80천원 = 121,360천원$ ○ 전기통신 및 부대토목 신규조성 : $19,800m^2 \times 80천원 = 1,584,000천원$	1,705,360
		소 계(②)	1,190,000
용역비	기본계획 용역	○ 자연휴양림 지정 타당성 평가 및 사전 입지조사서 작성 용역 : 75,000천원 ○ 관악산자연휴양림 조성 기본계획 용역 : 125,000천원	200,000
	실시설계 용역	○ 기본 및 실시설계 용역 등: 600,000천원 ○ 산림경영계획 및 산지전용허가 용역, 문화재지표조사용역, 소규모환경영향평가용역, 자연경관심의 용역 등 : 170,000천원	770,000
	감리 용역	○ 건축 감리비(상주) = 220,000천원	220,000
		소 계(③)	1,134,805
기타			
	예비비	○ 공사비+용역비의 10% 적용	1,134,805

〈사업비 산출세부내역〉

항목		산출기준																																		
대분류	소분류																																			
1.공사비	1.1 건축공사비	▶ 건축공사비 산출내역																																		
		<table><tr><th>구분</th><th>규모</th><th>연면적 (㎡)</th><th>산출공사비 (원)</th><th>금액 (원)</th></tr><tr><td>2인실</td><td>6실</td><td>210</td><td rowspan="5">4,052,882</td><td>851,105,220</td></tr><tr><td>4인실</td><td>12실</td><td>588</td><td>2,383,094,616</td></tr><tr><td>6인실</td><td>4실</td><td>212</td><td>859,210,984</td></tr><tr><td>캐빈하우스</td><td>5실</td><td>175</td><td>709,254,350</td></tr><tr><td>체크인센터</td><td>1개동</td><td>441</td><td>1,787,320,962</td></tr><tr><td></td><td></td><td>1,626</td><td></td><td>6,589,986,132</td></tr></table>	구분	규모	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)	2인실	6실	210	4,052,882	851,105,220	4인실	12실	588	2,383,094,616	6인실	4실	212	859,210,984	캐빈하우스	5실	175	709,254,350	체크인센터	1개동	441	1,787,320,962			1,626		6,589,986,132			
		구분	규모	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)																														
		2인실	6실	210	4,052,882	851,105,220																														
		4인실	12실	588		2,383,094,616																														
		6인실	4실	212		859,210,984																														
	캐빈하우스	5실	175	709,254,350																																
	체크인센터	1개동	441	1,787,320,962																																
			1,626		6,589,986,132																															
	▶ 공사비 산출기준																																			
: 유사사례 공사비의 단위면적 당 평균값 산출(건설공사비 지수 추이 적용, 26년 예상 공사비 산출)																																				
1) 오시아노 리조트호텔 건축공사, 3,870,293원/㎡																																				
2) 외국인 유학생 기숙사 건립사업, 2,822,355/㎡																																				
3) 수락산 동막골 자연휴양림 조성사업 건축공사, 4,052,882/㎡ : 적용(가장 유사 사례)																																				
1.2 조경공사비	▶ 조경공사비 산출내역																																			
	<table><tr><th>구분</th><th>규모(㎡)</th><th>연면적 (㎡)</th><th>산출공사비 (원)</th><th>금액 (원)</th></tr><tr><td>웰컴(진입부)가</td><td>500</td><td></td><td>169,000</td><td>84,500,000</td></tr><tr><td>정원섬터</td><td>600</td><td></td><td>169,000</td><td>101,400,000</td></tr><tr><td>숲정원</td><td>3,000</td><td></td><td>400,000</td><td>1,200,000,000</td></tr><tr><td>기 존 녹 지 대 보완 및 정비</td><td>4,000</td><td></td><td>103,000</td><td>412,000,000</td></tr><tr><td>식재기반조성</td><td>7,000</td><td></td><td>9,258</td><td>64,806,000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1,862,706,000</td></tr></table>	구분	규모(㎡)	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)	웰컴(진입부)가	500		169,000	84,500,000	정원섬터	600		169,000	101,400,000	숲정원	3,000		400,000	1,200,000,000	기 존 녹 지 대 보완 및 정비	4,000		103,000	412,000,000	식재기반조성	7,000		9,258	64,806,000					1,862,706,000
	구분	규모(㎡)	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)																															
	웰컴(진입부)가	500		169,000	84,500,000																															
	정원섬터	600		169,000	101,400,000																															
	숲정원	3,000		400,000	1,200,000,000																															
기 존 녹 지 대 보완 및 정비	4,000		103,000	412,000,000																																
식재기반조성	7,000		9,258	64,806,000																																
				1,862,706,000																																
▶ 공사비 산출기준																																				
: LH공사 ‘24년도 조경공사 설계대상별 단위공사비																																				
1. 근린공원 : 1제곱미터당 169,000원																																				
2. 공공정원 : 1제곱미터당 400,000원																																				
: ’24년 조경 표준품셈 일위대가 호표																																				
1. 식재기반조성 : 1제곱미터당 9,258원																																				
: 국토교통부 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시																																				
1. 공원 : 1제곱미터당 103,000원																																				
1.3 기반시설공사비	▶ 기반시설공사비 산출내역																																			
	<table><tr><th>구분</th><th>규모</th><th>연면적 (㎡)</th><th>산출공사비 (원)</th><th>금액 (원)</th></tr><tr><td>주차장</td><td>24면</td><td>560</td><td rowspan="5">80,000</td><td>44,800,000</td></tr><tr><td rowspan="2">산책로</td><td>W=3m L=260m</td><td>780</td><td rowspan="2">76,560,000</td></tr><tr><td>W=4m L=260m</td><td>177</td></tr><tr><td>전기통신</td><td>9,900</td><td>9,900</td><td>792,000,000</td></tr><tr><td>부대토목</td><td>9,900</td><td>9,900</td><td>792,000,000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>21,317</td><td></td><td>1,705,360,000</td></tr></table>	구분	규모	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)	주차장	24면	560	80,000	44,800,000	산책로	W=3m L=260m	780	76,560,000	W=4m L=260m	177	전기통신	9,900	9,900	792,000,000	부대토목	9,900	9,900	792,000,000			21,317		1,705,360,000						
	구분	규모	연면적 (㎡)	산출공사비 (원)	금액 (원)																															
	주차장	24면	560	80,000	44,800,000																															
	산책로	W=3m L=260m	780		76,560,000																															
		W=4m L=260m	177																																	
전기통신	9,900	9,900	792,000,000																																	
부대토목	9,900	9,900	792,000,000																																	
		21,317		1,705,360,000																																
▶ 공사비 산출기준																																				
: 국토교통부 기반시설 표준시설비용 및 단위당 표준조성비 고시																																				
1. 기반시설 표준시설비용 : 1제곱미터당 80,000원																																				

2.용역비	2.1 기본계획 및 타당성	▶ 공사비 산출기준			
		구분	공사비 (백만원)	설계비율 (%)	설계비 (백만원)
		기본계획	11,849	1.687	200
		① 「엔지니어링사업 대가기준」에 의한 대가요금 적용 ② 「엔지니어링사업 대가기준」 제15조(요금조정)에 의하여 10% 범위에 대한 증액 또는 감액 진행 ③ (11,849,720,000원) X (1.687%) = 200,000,000원			
	2.2 기본 및 실시설계	▶ 공사비 산출기준			
		구분	공사비 (백만원)	설계비율 (%)	설계비 (백만원)
		실시설계	11,849	6.5	770
		① 「엔지니어링사업 대가기준」에 의한 대가요금 적용 ② 「엔지니어링사업 대가기준」 제15조(요금조정)에 의하여 10% 범위에 대한 증액 또는 감액 진행 ③ (11,849,720,000원) X (6.5%) = 770,231,800원			
4. 예비비	4.1 예비비	▶ 예비비 산출기준 ① 「지방재정 투자심사 및 타당성조사 매뉴얼(2024, 행정안전부)」참고, 공사비+용역비의 10% 적용 ② (10,377,000,000원)+(970,000,000)의 10% 적용 = 1,134,000,000원			
4. 감리비	5.1 건축감리비	▶ 상주감리 실비정산 산출서			
		구분	산출근거		금액 (원)
		직접인건비	직접인건비 = 인원수 x 노임단가금액 12개월x22일(264일)x고급기술(300,980)		79,458,720
		제경비	제경비 = 직접인건비의(110)% 적용 79,458,720x110%		87,404,592
		기술료	기술료=(직접인건비+제경비)의 20% 적용 166,863,312x20%		33,372,662
		직접경비	제출도서 인쇄비 등		300,000
		합계			200,535,000
		부가가치세			20,053,500
		총합계			220,544,000

*** 엔지니어링사업대가의 기준(산업통상자원부 고시)**

- 일반적으로 토목, 기계, 전기, 정보통신, 소방 등 건축물 외의 엔지니어링 사업이나 건축물의 설비 분야에 주로 적용.

*** 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울특별시 기술심사담당관)**

- 서울시에서 시행된 공사의 설계가를 평균 공사비로 산정하여 물가상승률 등을 감안하여 보정한 자료로써 사업계획 수립시 개략적인 공사비 추정을 통해 예산편성에 참고 할 수 있도록 작성된 자료임.

9 서울시립대학교 국제학사 증축(취득 9)

- 본 건은 동대문구 전농동 소재(694) 서울시립대학교에 319명을 수용할 수 있는 규모의 국제학사를 증축하려는 것으로, 총사업비는 371억 9천 6백만원 (시비 100%) 규모임.

〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 정부재정지원사업의 자격요건이 되는 ‘대학기관평가인증’을 획득하기 위해 기숙사 수용률 제고가 시급하여 기존 국제학사 인근 부지에 319명을 수용할 수 있는 규모의 국제학사 증축사업을 추진하여 기숙사 수용률을 제고하고 대학기관평가인증에 대비하고자 함
- 용 도 : 교육연구시설(학교)

○ 위 치 : 동대문구 전농동 694

○ 사업기간 : '24. 6월 ~ '29. 9월

○ 소요예산 : 37,196백만원 〈시비 100% / 일반회계〉

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	-	3,163	12,410	10,472	11,151

※ 기 편성된 예산 : 없음

○ 사업규모

- 건물 : 6,627.16㎡ [지상 6층, 지하 1층] ※ 소유자 : 서울시

층 별	면 적(㎡)	세 부 시 설 용 도
계	6,627.16	
지상6층	1,354.45	기숙사 30모듈(90명)
지상5층	1,354.45	기숙사 30모듈(90명)
지상4층	1,354.45	기숙사 30모듈(90명)
지상3층	863.78	기숙사 13모듈(39명), 장애인실 : 5모듈(10명)
지상2층	375.61	공용휴게공간, 휴게데크
지상1층	779.01	로비, 주차장(21대), EV홀
지하1층	545.41	공용 편의시설

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m^2)	m^2 당 공사자(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	동대문구 전농동 694	6,627.16	-	37,195,628

○ **계약방법 : 〈건물신축〉 공개경쟁입찰(설계, 공사)**

추진근거 및 관련계획

○ **추진근거**

- 「대학설립·운영 규정」 제2조(설립인가기준 등) 및 제4조(교사) : 대학의 원활한 교육·연구활동을 위하여 교육기본시설, 지원시설(기숙사), 연구시설, 부속시설 등을 갖추어야 함
- 「대학 세부시설 조성계획 수립 운영 기준」 : 기숙사는 지하층에 설치할 수 없음
- 「서울시립대학교 기숙사 증축 계획」[(총장방침 제399호), '24.06.04.]

○ **관련계획(마스터플랜)**

- 사 업 명 : 도시계획시설(대학) 세부시설조성계획
- 주요내용 : 국제학사 증축사업 계획 반영
- 본 안전과의 관계 : 상위계획

추진현황

- '24.06. : 국제학사 증축 추진계획 수립
- '24.06.~11. : 국제학사 증축 기본계획 연구
- '24.10.~'25.04. : 대학 세부시설조성계획 변경 진행
- '25.05. : 국제학사 증축 변경계획 수립
- '25.08.26. : 시 투자심사 완료

시 투자심사 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울시립대학교 국제학사 증축
- ▶ 심사결과 : 적정

- '25.09.25. : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울시립대학교 국제학사 증축
- ▶ 심사결과 : 적정

〈현장사진 및 위치도, 조감도 등〉

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)



[사업대상지 내부 지형-동측]



[사업대상지 내부 지형-서측]



[사업대상지 전경]



[사업대상지 진입구]

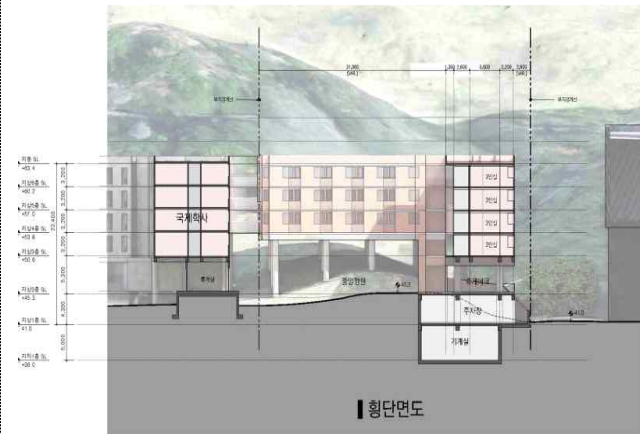


참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)

계획도



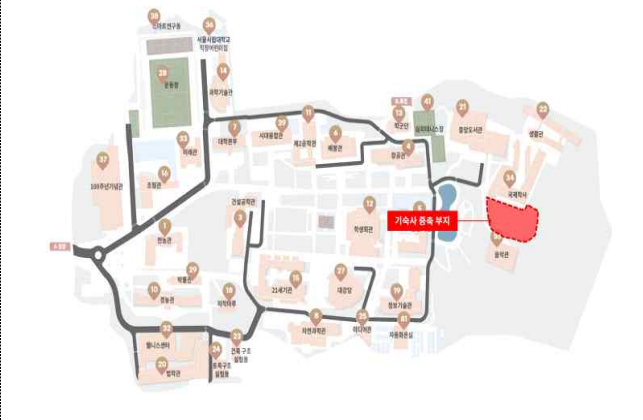
설계도



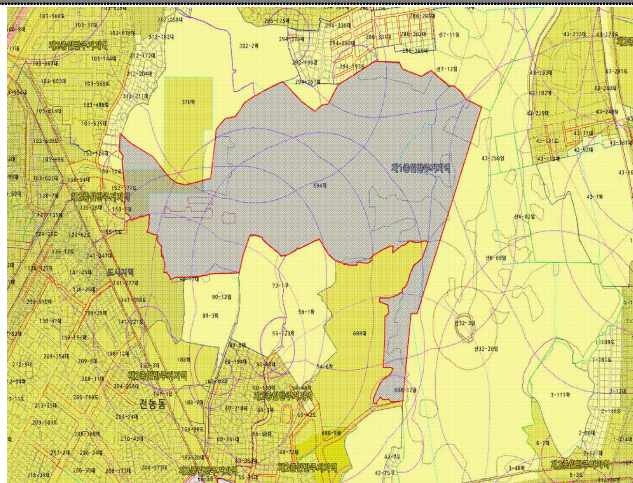
조감도



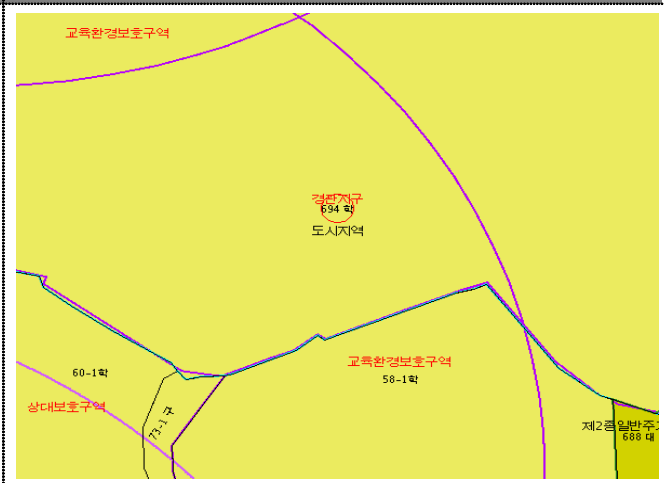
위치도



지적도



토지이용계획도

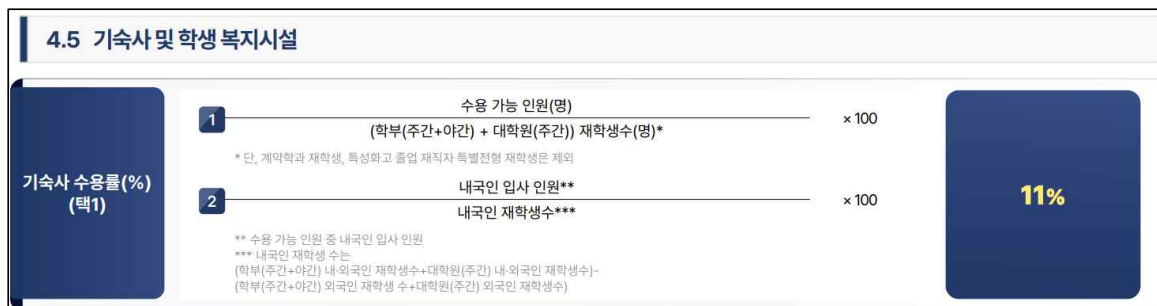


○ 서울시립대학교는 기존 국제학사 인근 부지에 국제학사 증축사업을 추진하여 기숙사 수용률⁷⁾(’24년 11.4% → 증축 후 13.7%)을 제고하고, 이를 통해 정부재정 지원사업의 기준(대학기관평가인증⁸⁾, 기숙사 수용률 11% 이상)에 안정적으로 충족할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

- 학교 측은 기숙사 수용률이 평가 기준에 미달하여 ‘대학기관평가인증’을 받지 못할 경우, 각종 정부재정지원사업(연간 100억원 규모 대학혁신지원사업, 연간 80억원 규모의 국가장학금, 한국장학재단의 학자금 대출 불가 등)이 중단되어 학생들에게 불이익이 발생하기 때문에 기숙사 수용률 제고를 위한 국제학사 증축이 시급하다는 입장임.

※ 2024년 기준 서울시립대학교의 기숙사 수용률(11.4%)은 ‘대학기관평가인증’의 평가 기준(기숙사 수용률 11% 이상)을 간신히 상회하고 있으며, 인근 대학(8개소)의 평균 기숙사 수용률(16.8%) 보다 낮은 수준임.

〈2026년 대학기관평가인증 ‘기숙사 및 학생 복지시설’ 평가준거〉



출처 : 한국대학평가원, 2026년 대학기관평가인증 대학 설명회 자료(2025.10.1.)

〈서울시립대학교 기숙사 수용인원 현황(2024년 기준)〉

구 분	인 원	비 율	실제 사용 인원	
			내국인	외국인
전체 재학생수	10,288명	100%	9,645명 (93.7%)	643명 (6.3%)
기숙사 수용인원	1,170명	11.4%	786명 (67.2%)	376명 (32.1%)
생활관	650명	55.6%	563명 (86.6%)	71명 (10.9%)
국제학사	520명	44.4%	207명 (39.8%)	305명 (58.7%)

7) 2024년 기숙사 수용률 11.4%(기숙사 수용인원 1,170명/전체 재학생 10,288명), 기숙사 증축(319명 증원) 후 2029년 기숙사 수용률 13.7%(기숙사 수용인원 1,489명/전체 재학생 10,832명)

8) 「고등교육법」제11조의2 및 「교육관련기관의 정보공개에 대한 특례법」에 따라 한국대학교육협의회 병설·독립기구인 '한국대학평가원'에서 '대학기관평가인증제도'를 운영하고 있으며, 평가 결과를 정부의 대학 행·재정 지원 사업과 연계하여 활용하고 있음.

〈인근 대학(8개소) 기숙사 수용률 현황 비교〉

구분	평균	시립대	건국대	경희대	고려대	과기대	세종대	한국외대	한양대	이화여대
기숙사 수용률(%)	16.8	11.4	18.7	17.5	12.0	23.8	11.1	18.5	11.2	21.8
기숙사 경쟁률(%)	1.4	3.1	1.4	1.5	1.4	0.9	1.5	1.6	1.6	1.5

출처 : 서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(서울시립대학교 국제학사 증축 사업) 자료 재작성

- 서울시립대학교 국제학사 증축사업을 통해 기숙사 수용인원('24년 1,170명 → 증축 후 1,489명) 증가와 기숙사 수용률('24년 11.4% → 증축 후 13.7%)을 제고하여 학생들의 주거 안정성을 확보한다는 측면에서 의미가 있다고 하겠으나,
 - 본 사업과 관련한 사업추진 목적의 적정성, 시설 규모의 타당성, 공사에 따른 안전 확보 방안 등에 대한 추가적인 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 서울시립대학교는 본 사업 추진의 목적으로 정부재정지원사업의 자격요건이 되는 '대학기관평가인증' 획득을 위하여 기숙사 수용률 제고가 시급하고, 평가 기준 미달 시 발생할 수 있는 문제(연간 100억원 규모 대학혁신지원사업, 연간 80억원 규모의 국가장학금, 한국장학재단의 학자금 대출 불가 등)를 주요 내용으로 언급하고 있으나, 기숙사 증축의 본질적인 이유와 필요성(기숙사 증원 요구, 학생 수 증가, 주거 공간 제공 및 주거 안정성 확보 등)에 대한 설명이 부족한바, '대학기관평가인증' 획득을 위한 수단으로 본 사업을 추진하는 것이 적정한지 검토가 필요하다고 하겠음.
 - 또한, 본 사업(서울시립대학교 국제학사 '증축')의 실제 사업 내용은 기존 국제학사 인근 부지에 319명을 수용할 수 있는 기숙사를 '신축'(수평증축 - 기존 국제학사와 구름다리 연결, 내외국인 공용) 하여 '기숙사 수용률 제고'를 추진하는 것으로, 사업 명칭에 따른 혼란(수직증축, 외국인 전용)이 없도록 명확한 설명이 필요하다고 하겠음.

○ 둘째, 서울시립대학교는 지난 5월 총사업비 증가에 따른 사업 지연 우려(총사업비 500억원 초과 시 지방투자사업관리센터(한국지방행정연구원) 타당성 조사 대상, 최소 9개월 이상 소요)에 따라 해당 사업계획을 변경(총장 방침(25.5.21.), 시설 규모 축소)하여 공유재산관리 계획(안)을 제출한바, 시설 규모 축소(당초 460명 수용 → 변경 319명 수용)가 ‘기숙사 수용률 제고’에 부합하는 조치인지, 총사업비 산출이 적정했는지에 대한 논의와 검토가 필요하다고 하겠음.

- 본 사업의 총사업비는 371억 9천 6백만원(사비 100%) 규모로, 지방투자사업관리센터 타당성 조사 대상(총사업비 500억 초과)에 해당하지 않으며, ‘기숙사 수용률 제고’를 감안할 때 시설 규모의 재검토가 필요한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 서울시립대학교는 당초 증축 계획 및 변경 계획에서 총사업비에 부지비(공유재산 보상비)를 포함하였으나, 행정안전부 운영기준(2025 지방재정 투자심사 및 타당성 조사 운영기준)에 따라 총사업비에서 부지비를 제외할 수 있다는 지적을 감안하여 총사업비를 제출한 것으로 보임.

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서(2025년 8월)〉

- 행정안전부 운영기준에 따라 공유재산가를 제외할 경우 총사업비가 361억원으로 재산출됨. 사업부서는 총사업비가 500억원을 초과되면 LIMAC 타당성 조사 수행으로 인한 사업 지연 등을 우려하여 시설 규모를 축소하였으나, 공유재산가가 미포함된다면 이에 대한 우려가 없어지므로 굳이 시설 규모를 축소할 필요가 있는지에 대한 재검토 바람.

〈변경계획 전·후 비교표〉

구 분	당초 계획안 ('24.11.)	변경 계획안 ('25.5.)
사업규모	- 연면적 8,844㎡ - 지하 1층, 지상 8층 (높이 28.8m)	- 연면적 6,627㎡ - 지하 1층, 지상 6층 (높이 22.4m)
수용인원	- 460명 (150모듈) ※ 준공 후 기숙사수용률 15.21%	- 319명 (108모듈, 30.7% ↓) ※ 준공 후 수용률 수용률 13.89%
총사업비 (*보상비 포함)	- 55,583백만원 (예비비 포함) ※ 지침 개정 전 49,667백만원 (예비비 제외)	- 44,790백만원 (예비비 포함)

출처 : 국제학사 증축 변경계획, 서울시립대학교 총장 방침(2025.5.21.)

- 셋째, 국제학사 증축에 따른 안전상의 문제가 제기되고 있으나, 이에 대한 적극적인 대비가 부족해 보이는바, 공사 기간 중 안전 확보 방안에 대한 충분한 검토가 필요할 것으로 판단됨.
- 본 사업에 따라 신축할 국제학사는 기존 국제학사와 구름다리 형태로 이어질 예정으로, 공사 기간 중 기존 거주 학생의 안전 확보 방안 마련이 필요하고,
- 약 2년이 넘는 공사 기간 중 근처 학교 시설(중앙도서관, 음악관, 인문학관, 기존 기숙사 등)을 이용하는 학생 등의 학습권 침해, 소음 및 분진 피해가 발생할 우려가 있으며, 교내 공사 차량 진출입에 따른 사고 예방 및 보행로 확보 등이 요구되는바, 이에 대한 충분한 대비가 필요하다고 하겠음.

〈서울시립대학교 국제학사 증축 사업 위치도〉



- 마지막으로, 대학교 기숙사 신축으로 인한 지역 주민들과의 갈등(원룸 등 공실률 증가로 인한 수익 감소, 주변 상권 침체 등) 사례를 고려할 때, 본 사업으로 인한 민원 또는 분쟁에 대한 대응 방안이 마련되어 있는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 현 중
---------	-------	-------	-------

참고 1	사업비 산출내역
------	-----------------

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	37,195,628
공사비		소 계(①)	29,586,338
	건 축	면적(6,627.16) x 기준공사비(3,738천원/ m^2)	24,772,324
	설 비	1인당 2,210천원 (319명 기준)	704,990
	기 타	①제로에너지 건축공사비 - 건축 공사비의 9% ②기준 수목이식 - 시대융합관(140,000천원) 대비 수목 밀집도 3배 x 물가상승률 20%적용 ③고용개선지원비 - 직접노무비 : 공사비 x 31.2%(상시고용 평균비율, 건축) - 주휴수당 : 직접노무비 x 12.5% x 50% x 1.4 - 사회보험료 : 직접노무비 x 12.5%(8.045%) x 20% - 고용개선장려금 : 직접노무비 x 12.5% x 50% x 10% ④산업안전보건관리비 - 대상액[(건축공사비+제로에너지 건축공사비+등급상향)*0.7]의 2.37% ⑤동영상기록관리비 - 100건(전경, 중요공정, 검측촬영, 상시촬영) x 22천원/건	소계 4,109,024 ①2,229,509 ②504,000 ③925,355 ④447,960 ⑤2,200
		소 계(②)	3,216,332
용역비	실시설계 용역	2종 보통 상급, 공사비의 4.87% (설계비)	1,278,656
	감리 용역	보통의 공종, 공사비의 7.38% (감리·건설사업관리비)	1,937,676
기타		소 계(③)	1,011,536
	시설부대비	건설부분, 공사비의 0.23%	60,388
	제세공과금 등	① 설계공모 보상비 - 설계비의 10%, 최대 1억원 ②손해배상책임 - (실시설계비/1.1*0.6) x 손해배상공제요율(0.503%) ③ 인증관련 설계업무대가 - 지능형, 녹색, 제로에너지 건축물 인증 / 설계비의 15.83% ④ 설계 의도 구현비 - (설계비/1.1) x 요율(8.19%) x 부가세(1.1) ⑤ 인증 수수료 - 지능형, 녹색, 제로에너지, BF 인증 등 ⑥ 기타 용역 - 도시계획시설변경, 환경영향평가, 교통영향평가 용역, 설계경제성검토(VE) 등	소계 951,148 ①100,000 ②3,508 ③202,411 ④104,722 ⑤40,507 ⑥500,000
예비비		소 계(④)	3,381,422
		(공사비+시설부대경비+운영설비비+제세공과금) x 0.1	3,381,422

□ 관리운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총 6명 (※행정 1, 시설관리 2, 시설운영 3)

2) 운영주체 및 운영방법 : 직영

3) 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 직영

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
6층	기숙사 30모듈	90	직영(생활관)
5층	기숙사 30모듈	90	직영(생활관)
4층	기숙사 30모듈	90	직영(생활관)
3층	기숙사 13모듈, 장애인실 : 5모듈	49	직영(생활관)
2층	공용휴게공간, 휴게데크	-	직영(생활관)
1층	로비, 주차장(21대), EV홀	-	직영(생활관)
지하1층	공용 편의시설	-	직영(생활관)

4) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 921백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 기숙사비(장규학기) : 1,048천원/학기 × 2학기 × 319명 = 669,000(천원) · 특별개관 수입(방학) : 524천원/방학 × 2회 × 319명 × 0.7(평균 배정률) = 234,000(천원) · 주차장 수입 : 73,251원/년(면당 월평균 수입) × 21면 × 12개월 = 18,000(천원)	921,000	

○ 지출분야 : 연간 814백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 인건비 : 사무행정(1명), 시설관리(2명), 시설운영(3명) = 296,000(천원) · 운영비 : 기존 기숙사 학생1인당 운영비* × 319명 = 428,000(천원) *1,342천원(1,570,172천원/1,170명) · 유지관리비 : 수입의 10% 내외 = 90,000(천원)	814,000	

※ 인건비 산출내역

구 분	직 급	직 위	인원	연간 총인건비	비고
	계		6		295,409
사무행정	-	직 원	1	50,586	50,586
시설관리	-	직 원	2	64,015	128,030
시설운영	-	직 원	3	38,931	116,793

10 서울시 · 국세청 간 부지 교환 및 시립영등포 실버케어 센터 건립

(취득목록 10번, 처분목록 1번)

- 본 건은 2025년도 정기분 공유재산 관리계획(2024.11.27.)으로 의결 되었으나, 올해 4월 부지 교환을 위한 협의 과정에서 철거 예정인 건물(구로세무서 청사)이 교환 대상에 포함됨에 따라 관리계획을 변경 수립한 건으로, 영등포구 문래동 소재 국세청 소유 부지 및 부지내 건물(구로세무서, 1가 23-1, 3,119.70㎡)과 교환취득하고, 구로구 고척동 소재 서울시 소유지(나대지, 350-2, 3,119.70㎡)를 교환처분하여, 노인요양시설인 ‘실버케어센터’를 신축(지상 4층, 지하1층)하려는 것으로, 총 사업비는 477억 9천 9백만원(국비 5%, 시비 95%) 규모임.

〈소요예산〉 : 47,334백만원 〈국비 2,336 / 시비 44,998 / 일반회계〉

연도	합계 (백만원)	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
당초	46,791	300	86	5,949	11,300	16,600	12,556	
변경	47,799	300	86	5,949	-	11,300	16,600	13,564
당초예산 대비 1,008백만원 증가됨								

〈 추진 배경 및 사업 개요 〉

□ 추진배경

- 고령사회 진입, 치매어르신 증가 등으로 요양시설 수요가 증가하고 있으나, 수요 대비 시설이용 충족률은 약 66.2%('25.6월 기준)로 시설 확충 절실
 - 노인인구는 '20년 156만명(16.1%)에서 '25년 4월 185만명(19.8%), '40년 275만명 (31.6%)으로 증가 예상
 - 충족률 : 요양시설 정원(17,321명) ÷ 노인장기요양입소대상자(26,143명) × 100

□ 위치도 및 조감도



□ 사업개요

① 서울시국세청 간 재산 교환

- 목적/용도 : 시립영등포실버케어센터 건립 부지 확보
- 위 치 : <취득> 영등포구 문래동1가 23-1 (소유자 : 국세청)
<처분> 구로구 고척동 350-2 (소유자 : 서울시)
- 사업기간 : '23.6. (추진계획 수립) ~ '26. 6. (교환 완료)
- 소요예산 : 25,005백만원 (토지매입비 등)
- 계약방법 : 토지, 건물 교환 및 차액 지급 협의 (감정평가액)
- 교환목록

구 분			내 역			취득/처분 연도	이용현황	비 고
사유	방법	대상	위치	면적(㎡)	기준가격(천원)			
취득	교환	토지	영등포구 문래동1가 23-1	3,119.70	24,701,784	2026	구로세무서	
		건물		4,373.76	542,424			
처분	교환	토지	구로구 고척동 350-2	3,300.20	15,679,250	2026	나대지	

② 시립영등포실버케어센터 건립

- 위 치 : 영등포구 문래동1가 23-1(대지면적 3,120㎡) ※현 구로세무서 부지
- 지역/지구 : 일반상업지역
- 건립규모 : 지하1층 / 지상4층(연면적 4,441㎡) ※ 정원 : 요양 100명

구 분		면적(㎡)	용 도	비고
계		4,441.00		
지상	4층	259.80	노인요양시설, 프로그램실 등	
	3층	892.10	노인요양시설, 프로그램실 등	
	2층	1,171.70	노인요양시설, 프로그램실 등	
	1층	1,496.70	부대시설, 노인요양시설, 프로그램실 등	
지하	1층	620.70	주차장, 기전실	

- 사업기간 : '23. 6월 (추진계획 수립) ~ '29. 6월 (준공)
- 소요예산 : 47,799백만원(국비 2,336백만원, 시비 45,463백만원)
※ 토지매입비 등 : 25,005백만원, 건축비, 용역비 등 : 22,794백만원

- 동 사업은 고령사회의 특징인 치매, 중풍 등 노인성 질환을 앓고 있는 어르신들의 급격한 증가에 따라, 수요대비 부족한 노인요양시설을 확충하여 가족의 돌봄 부담 경감 및 어르신 돌봄서비스의 질적 제고를 도모하려는 것으로 보임.

※ 65세 이상 인구 : 7% 이상 “고령화 사회”(2000년), 14% 이상 “고령 사회”(2018년), 20% 이상 “초고령사회”

〈 추진현황 및 향후 계획 〉

□ 추진경과

- '14.01. : 구로구 고척동 남부교정시설 이적지 지구단위계획 결정
 - 구로세무서 이전부지 지정 결정 ※토지소유권 관련 사항은 구로세무서와 서울시 간 협의 추진
- '22.06. : 관계기관 합동회의(시·구로구·구로세무서) ※ 재산관리관 어르신복지과 결정
- '24.03. : 행안부 중앙투자심사(조건부) ※ 실시설계 완료 후 2단계 심사
- '24. 5. 16. : 부지교환 추진 일정 및 방향 협의
- '24. 7. 4. : 부지교환 금액 산정 및 차액 정산 방법 등 협의
 - 협의결과 : 교환가격은 관련법령에 따라 감정평가액을 기준으로 산정하고 차액 납부는 재정부담을 감안하여 분할납부를 검토
- '24.09.~12. : 공유재산심의회 심의 및 공유재산관리계획 의결
 - 서울시·국세청 간 토지 교환 후 노인요양시설 건립 승인

공유재산심의회 결과 - 적정(의견제시)

- ▶ 사 업 명 : 서울시·국세청 간 부지 교환 및 영등포실버케어센터 건립
- ▶ 심사내용 : 부지 교환 및 건물 신축의 적정성 검토
- ▶ 심사결과 : 적정(의견제시 : 舊세무서 건물 철거 주체를 명확히 하고 사업을 추진할 것)

- '25.04. : 건립부지 교환계약서 심사(법률지원담당관)
- '25.07. : 교환계약 대상에 구로세무서 청사 포함 추가 요구(국세청)
- '25.09. : 공유재산심의회 재심(적정) ※ 토지 및 건물 교환 후 노인요양시설 건립 승인

□ 향후계획

- 사업부지 교환 : '26. 상반기
- 설계공모 및 실시설계 : '26. 7. ~ '27. 6.
- 공사착공 및 준공 : '27. 7. ~ '29. 6.

가. 공유재산관리계획 변경 관련

- 본 건은 교환 대상 부지 내 건물 철거 후 각각 부지만 교환하려던 당초 계획을 국세청의 요구로 건물(구로세무서)을 철거하지 않고 교환대상에 포함할 것을 요구하여, 공유재산관리계획을 변경하고자 하는 것으로 국세청 요구의 타당성을 살펴 볼 필요가 있음.
- 당초 서울시는 교환재산의 형평성 등을 고려하여 교환 대상 시유지(나대지)만 동일조건(구로세무서 청사 철거 후 나대지 조성)으로 교환을 추진했으나, 계약체결 전 국세청이 기재부에 질의회신(2025. 7.)에 대한 답변과 건물인 구로세무서를 교환 대상으로 포함할 것을 요구하였음.

〈구로세무서 공문〉



구 로 세 무 서

수신 서울특별시시장(어르신복지과장)
(경유)

제목 국?공유재산 교환관련 계약서 검토 및 사업추진 협조 요청 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리서에서 진행 중인 '국세청 구로세무서 신축공사'와 관련하여 서울시와 협의 중인 신축부지 교환계약에 대한 기재부 검토답변을 공유하오니 내용 검토 후 회신하여 주시기 바랍니다.

가. 지자체와 국가의 교환시, 교환가액에 건물 평가가액을 미반영하고 기존건물 철거비도 부담하는 이중손해를 감수하면서까지 교환하는 사례는 없다.

나. 기존 조건대로 계약 진행시 향후 감사원의 지적(행정재산 멸실시 감사원 보고의무)이 있을 것이다.

따라서, 건물가액 미반영 및 구청사 철거 조건은 받아드릴 수 없다. 끝.

- 국세청은 법률자문(2025.8.)을 거쳐 서울시의 조건을 받아들일 수 없으며, 교환대상에 건물을 포함하여 교환할 것을 서울시에 요구함.

※ 법률자문① : 국세청은 서울시의 조건을 맞추기 위해 건물을 철거할 경우, 「국유재산법」 제40조 제1항에 따라 용도폐지를 하여야 하고, 이를 총괄청에 인계해야 하나 이 사건 건물은 현재도 구로세무서로 사용되고 있어 용도폐지 사유가 존재한다고 보기 어렵고, 또한, 사업을 무리하게 추진할 경우 건물의 철거비, 건물 가격과 토지 가격의 차액 상당의 손해를 국가가 입을 수 밖에 없다.

※ 법률자문② : 건물을 제외하고 토지만을 교환한다면 교환 이후에는 해당 토지는 서울시 소유이고 지상 건물만이 국세청 소유인, 소유자 불일치 상태가 초래될 수 있고, 이에 상호간의 법적 분쟁이 발생할 수도 있을 것으로 보이고, 「국유재산법」 제41조 제2항에 따르면 각 호에 제시된 경우 외에는 철거할 수 없다고 정한 것으로 보아야 할 것으로 보임, 교환을 위한 건물 철거에 대한 법률적 근거가 부존재하여 철거가 허용되지 않을 것임.

- 동 사업을 위해 서울시가 기존 계약조건 관철 가능성에 대해서는 첫째 당사자 국세청의 조건 수용 거부 시 강제할 수 있는 구속력이 없고, 설사 국세청이 서울시의 조건을 수용하더라도, 토지와 건물의 소유권이 분리되는 문제가 발생할 수 있으며, 서울시가 건물 철거를 진행할 경우 「국유재산법」이 정한 용도폐지⁹⁾의 권한을 갖고 있지 않아 철거에 절차상 하자가 발생할 가능성이 있는 것으로 보임.

- 이에 따라 당초 조건을 주장할 수 없는 상황으로 보이며, 원활하고 신속한 사업 추진을 위해서는 국세청과 사업부지와 건물을 교환하여 신속하게 사업을 추진하는 것은 차선일 것으로 사료됨.

- 다만, 추가적인 건물 매입과 철거를 위한 추가적인 재정소요가 수반될 것으로 보이는데, 적정한지 살펴보아야 할 것임.

※ 건물매입비 : 542백만원(예상), 철거공사비 : 913백만원(예상)

9) *국유재산법 제40조(용도폐지)①중앙관서의 장은 행정재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 한다.

1.행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우

나. 교환 관련

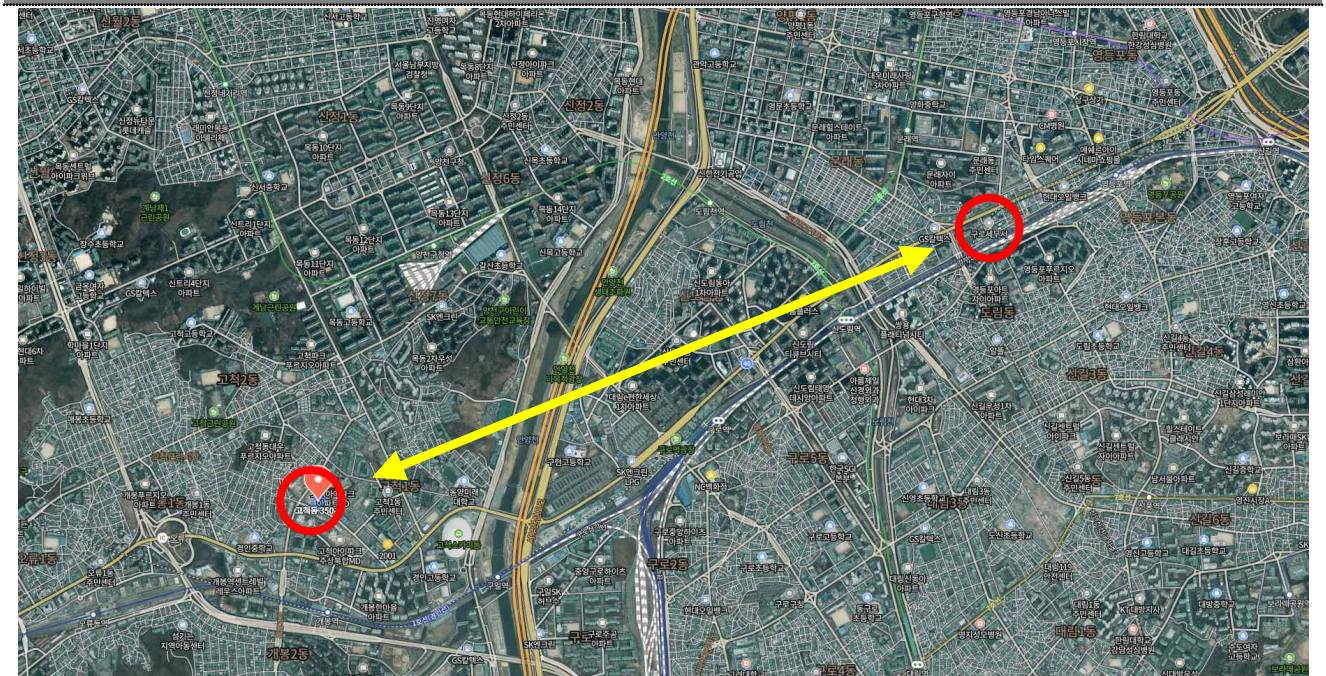
- 시립영등포실버케어센터를 신축하려는 부지(영등포구 문래동1가 23-1, 구로세무서 부지)는 현재 국세청이 소유하고 있어, 구로구 고척동 부지(350-2, 서울시 소유 나대지)를 국세청과 교환하려는 것임.

※ 국세청과 교환 예정인 구로구 고척동 350-2번지는 과거 남부구치소(현재 구로구 천왕동)가 위치했던 부지이며, 남부구치소 이전 시 수립된 ‘남부교정시설 이적지 지구단위계획(‘14.1.)’에 따라 구로세무서 청사가 고척동 부지로 이전토록 결정함. 이에 남부교정시설 이적지 사업자(‘(주)토지지원리츠’)가 구로동 고척동 부지를 서울시에 기부채납(‘23.5)하였고 서울시와 국세청이 사업부지를 교환하여 추진함.

〈 교환대상 재산현황 〉

구 분	취득재산	처분재산
위 치	영등포구 문래동1가 23-1	구로구 고척동 350-2
면 적	3,119.70m ²	3,300.20m ²
소 유 자	국 세 청	서 울 시
기준가격 (공시지가)	23,996,732천원 (1m ² = 7,692천원)	15,213,922천원 (1m ² = 4,610천원)
사용현황	구로세무서	나대지

참고사진 (부지 교환 계획)



○ 본 교환을 통해, 구로세무서는 관할 지역과 소재지(영등포)의 불일치에 따른 낮은 서비스 접근성 및 시민들의 이동시간과 비용 증가 등의 불편함을 해소할 수 있고, 서울시는 상대적으로 주거지역이 덜 밀집한 부지를 얻게 되어, 사업 추진으로 인한 민원 중 일부를 해소할 수 있을 것으로 사료됨.

○ 다만, 복지실과 구로세무서는 부지교환(금액 산정 협의 '24. 7.)에 대해 감정평가액을 기준으로 추진하고, 차액 납부는 재정부담을 감안하여 분할납부를 검토하기로 계획하였으나, 감정평가액(추정) 교환보다 공시지가 교환액이 서울시에 재정 부담을 완화할 것으로 보이는데, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

※ 복지실은 통상적인 국공유지 교환 방식은 감정평가액을 기준으로 하는 것이며, 개별공시지가 기준 교환은 예외적인 방식이라고 하면서, 사업부지 교환 구로세무서 협의 시 감사원 보고 및 기획재정부 승인 등의 사유로 통상적인 교환방법인 감정평가액을 기준으로 산정하기로 협의했다고 밝힘.

〈 사업부지 교환 현황 〉

구 분	(現)구로세무서	남부교정시설 이적지	서울시 부담
위 치	영등포구 문래동1가 23-1	구로구 고척동 350-2	
도시계획	일반상업지역, 준공업지역, 활성화구역	준공업지역, 특별계획구역②	
교환대상	토지 3,119.70㎡, 건물 4,373.76㎡	토지 3,300.20㎡	
부 지 현 황			
감정평가	토지 70,665백만원 건물 1,465백만원	토지 46,203백만원	차액 25,927백만원
공시지가	토지 24,702백만원 건물 542백만원	토지 15,679천원	차액 9,565백만원

- ※ 「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.
- ② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.
- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

제31조(대부료율과 대부재산의 평가) ② 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 개별공시지가가 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 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액 이상의 금액으로 한다.

2. 주택: 대부료 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 감정평가법인등의 감정평가액을 적용한다.

다. 시립영등포실버케어센터 신축 관련

- 본 건은 고령 사회로 전환, 어르신 인구의 지속적 증가 및 노인질환·치매환자의 증가 등으로 요양시설의 수요가 확대되고 있으나, 서울시는 요양시설 수요보다 시설이 적어, 낮은 시설 충족률을 해소(2025년 6월말 기준 66.2%)하여 원활한 어르신 돌봄서비스의 제공을 위해 공공요양시설을 신축하고자 하는 것임.

〈 서울시 공공 노인요양시설 건립 추진 현황 〉

연번	시설명	위치	시설규모	입소정원	추진현황
1	시립동대문 실버케어센터	동대문구 답십리동 553-1	지하1층/지상4층, 연면적 3,057㎡	요양 77명, 데이케어 29명	‘19. 8. 공사착공 ‘21. 8. 공사준공 ‘22. 5. 시설개원
2	시립마포 실버케어센터	마포구 공덕동 370-4	지하2층/지상4층, 연면적 12,271㎡	요양 120명, 데이케어 50명	‘19. 4. 공사착공 ‘22. 6. 공사준공 ‘22. 8. 시설개원
3	시립강동 실버케어센터	강동구 고덕동 317-23	지상3층, 연면적 4,432㎡	요양 89명, 데이케어 28명	‘20.12. 공사착공 ‘23. 9. 공사준공 ‘23. 9. 시설개원
4	시립은평 실버케어센터	은평구 수색동 수색로 322-2	지하1층/지상5층, 연면적 2,198㎡	요양 75명	‘22. 8. 공사착공 ‘23.10. 공사완료 ‘24. 5. 시설개원
5	시립노원(수락) 실버케어센터	노원구 상계동 산51번지	지하1층/지상2층, 연면적 2,995㎡	요양 80명	‘22. 9. 투자심사 ※ 도시계획시설 결정 중
6	시립영등포 실버케어센터	영등포구 문래동1가 23-1	지하1층/지상4층, 연면적 4,441㎡	요양 100명	‘24. 3. 투자심사 ※ 공유재산관리 계획 수립 중
7	시립강북 실버케어센터	강북구 수유동 522	지상3층, 연면적 3,736㎡	요양 100명	‘25. 5. 기본구상 용역 완료 ※ 시설 용도 및 규모 검토 중
8	구립관악 노인종합복지타운	관악구 신림동 301-3	지하2층/지상5층, 연면적 4,211㎡	요양 73명	‘25. 5. 설계완료 ‘25.10. 투자심사 ※ 공사발주 준비 중
9	구립광진 노인보호센터	광진구 구의동 620-2	지하2층/지상7층, 연면적 4,050㎡	요양 66명, 단기보호 10명, 데이케어 50명	‘25.09. 부지확보 ※ 타당성 검토 및 기본계획 수립 용역 발주 준비 중
10	구립서초 복합복지타운	서초구 신원동 225	지하1층/지상5층, 연면적 19,349㎡	요양 250명, 데이케어 50명	‘24.11. 사업보류 - 국토부 서리풀1 공공주택지구 지정 ※ 사업부지 검토 중

- 서울시는 「노인복지법」¹⁰⁾에 따라 시립노인요양시설 15개를 운영 중에 있으며, 서울시에 소재한 노인요양시설은 481개소로 정원은 1만 7,321명이나, ‘서울시에 필요한 요양시설 정원’은 2만 6,143명으로, 서울시의 요양시설 충족률은 66.2%에 불과한 실정임.

〈 자치구별 노인요양시설 및 이용 현황 〉

('25. 6월말 기준)									
연번	자치구	노인 인구수	요양시설 입소 대상자	시설수			요양시설 정원	요양시설 충족률	대기 인원
				계	시설	공생			
	계	1,873,588	26,143	481	245	236	17,321	66.2%	18,626
1	종로구	30,413	502	9	8	1	391	77.9%	53
2	중구	27,277	381	2	2	-	75	19.7%	302
3	용산구	40,083	478	2	2	-	172	36.0%	1,312
4	성동구	52,412	698	8	4	4	476	68.2%	899
5	광진구	61,625	833	19	8	11	570	68.4%	285
6	동대문구	71,095	889	23	7	16	527	59.3%	349
7	종랑구	86,086	1,492	48	11	37	1,188	79.6%	724
8	성북구	85,996	1,245	24	19	5	964	77.4%	12
9	강북구	72,925	1,106	32	11	21	844	76.3%	293
10	도봉구	76,430	1,329	52	21	31	1,147	86.3%	147
11	노원구	102,792	1,777	23	12	11	1,026	57.7%	333
12	은평구	100,546	1,648	23	17	6	1,556	94.4%	560
13	서대문구	61,521	953	11	9	2	309	32.4%	182
14	마포구	61,238	895	3	3	-	416	46.5%	1,841
15	양천구	82,675	1,130	18	15	3	761	67.3%	692
16	강서구	110,360	1,605	32	21	11	1,234	76.9%	36
17	구로구	86,366	1,184	14	10	4	923	78.0%	363
18	금천구	49,522	807	23	15	8	790	97.9%	-
19	영등포구	72,332	791	14	2	12	408	51.6%	465
20	동작구	74,936	933	10	6	4	328	35.2%	360
21	관악구	91,272	1,141	28	10	18	680	59.6%	85
22	서초구	70,014	756	5	4	1	362	47.9%	1,790
23	강남구	93,519	964	11	8	3	492	51.0%	1,986
24	송파구	116,750	1,467	23	9	14	814	55.5%	3,545
25	강동구	95,403	1,139	23	10	13	784	68.8%	2,012

10) 「노인복지법」 제35조(노인의료복지시설의 설치) ① 국가 또는 지방자치단체는 노인의료복지시설을 설치 할 수 있다.

- 시립영등포실버케어센터는 구로세무서 철거 후 지하1층, 지상4층의 규모로 신축하고, 지하는 주차장으로, 지상은 노인요양시설 등으로 사용할 계획임.

〈 시립영등포실버케어센터 층별 용도 및 건축물 조감도 〉

면적(㎡)			세부시설용도	조감도
층 별 개 요	계	4,441.00	-	
	지상4층	259.80	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상3층	892.10	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상2층	1,171.70	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	
	지상1층	1,496.70	치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실, 부대시설	
	지하1층	620.70	주차장, 기전실	

- 본 실버케어센터의 신축에 대해 복지실은 요양시설 수요에 대비하여 공급이 부족하고, 노인 인구 증가 등의 사회적 여건 등을 고려하면 요양시설 부족 현상이 심화될 것으로 예견된다는 점, 본 지역은 요양시설 충족률(51.6%)이 낮다는 점(서울시 평균 66.2%)을 고려하여 신축의 필요성으로 제출하고 있으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 논의가 필요하다고 하겠음.

- 첫째, 본 실버케어센터는 주요사업, 운영방향 등이 모호하여, 유사시설의 운영 프로그램 및 수요조사를 통해 구체적인 운영 계획을 재수립하여 사업의 구체성을 확보할 필요는 없는지 점검이 필요하다고 하겠음.

※ 사업설명서상 프로그램 운영방향 : ① 프로그램실을 활용하여 시설입소자를 대상으로 치매예방 활동을 위한 인지활동 등 각종 프로그램을 운영 ② 물리치료실, 운동실을 활용하여 치료 및 건강 프로그램 운영.

〈 세부시설 운영계획 〉

□ 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 민간위탁

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상4층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	6	민간위탁
지상3층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	30	민간위탁
지상2층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실	40	민간위탁
지상1층	· 치매전담형 요양시설, 사무실 및 프로그램실, 부대시설	24	민간위탁
지하1층	· 지하주차장		민간위탁

○ 주요사업 내용(프로그램 운영방향) :

- 입소자를 대상으로 치매예방 활동을 위한 인지활동 등 각종 프로그램 활동 운영
- 물리치료실, 운동실을 활용 치료 및 건강 프로그램 운영

○ 둘째, 서울시는 높은 지가와 주민의 인식(요양시설을 기피시설로 인식) 등으로 신규요양시설 확충에 어려움을 겪고 있으며, 본 사업도 많은 민원이 있을 것으로 보이는데, 소통강화, 지역주민의 의견 수렴·분석 반영, 업무프로세스 개선 등으로 향후 필수시설의 설치를 합리적으로 추진하고 있는지 점검이 필요함.

- 이러한 노력없이 “설치의 필요성”만으로 사업을 추진하여, 기존의 노인요양시설 건립사업 같이 자연·중단 사태(송과, 서초, 광진, 노원 등)를 “주민의 반대” 때문이라는 변명으로 일관하려는 것은 아닌지, 지역주민의 민원 해소 방안의 합리성·타당성 등의 점검도 필요하다고 사료됨.

※ 복지실은 현재까지 본 건으로 인한 민원은 없다고 함.

○ 셋째, 노인요양시설의 경우 민간시설보다 공공시설을 선호하는 경향이 있어, 자치구별 시립시설의 유무, 구립시설의 수 등 요양시설의 지역적 편차가 발생하고 있어, 지역적 형평성 등을 고려한 노인요양시설 확충 방안 마련이 요망된다고 하겠음.

- 결론적으로, 본 사업은 사회변화에 따른 문제를 해소하기 위한 것으로 보이나, 교환가액(공시지가·감정평가액)의 적정성, 주민 의견 수렴(민원 해소 방안), 지역적 형평성 등에 대해서는 면밀한 점검이 필요하다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입 법 조 사 관	김 원 진
---------	-------	-----------	-------

11 광장동 체육시설부지 개발사업(취득 11번, 처분2번)

- 본 건은 광장동 체육시설부지를 신축하기 위해 시유지 및 구유지가 혼재된 사업부지의 재산교환을 통해 집합화(가치·활용도 상향도모) 및 소유권을 일원화(토지소유권과 지상권)하여 효율적인 재산관리 및 운영을 도모하고, 시의 부족한 전문체육시설 확충과 시민 체육활동 지원 및 편익 증진 등을 위해 다목적 체육관을 건립하려는 것으로, 총 사업비는 1,870억원(시비 100%) 규모임.

〈광장동 체육시설부지개발 사업 개요〉

□ 사업 개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 전문체육 인프라 확충과 시민 체육활동 지원 / 토지·시설물 소유권 일치
- 용 도 : 체육시설

○ 위 치

- 취득토지 : 광진구 광장동 190-2외 10필지 [市 시설 건립 예정]
- 처분토지 : 광진구 광장동 189-5외 22필지 [區 시설 활용 중]
- 신축건물 : 광진구 광장동 307-3 외

○ 사업기간 : '20. 9월 ~ '30.12월 ('26.~ 토지 소유권 이전)

○ 소요예산

- (토지교환) 교환차액 현금 정산으로 시비 부담 없음
- ※ 교환차액 2,048백만원 광진구에서 시로 납부 예정
- (총사업비) 약 187,000백만원 <시비 100% / 일반회계 >

연 도	기투자	2025년	2026년	2027년	2028년이후
예산액(백만원)	250	230	7,106	9,422	169,992

※ '25년 230백만원 : 도시계획시설 변경(결정) 용역비로 연도 내 집행 예정

○ 사업규모

구분	항목	필지/층수	면적(m ²)	이용현황 및 활용목적	참고사항
취득	토지	11필지	11,264.00	다목적체육관 건립 예정	
	건물	계	35,290.00	다목적체육관 신축	
		B3층	7,553.00	부설주차장(196대), 기계실	
		B2층	7,553.00	보조경기장 2개(1,121m ² /764m ²), 부설주차장(104대)	
		BM1층	3,510.00	환승주차장(109대)	
		B1층	5,738.00	다목적실(2개), 환승주차장(100대), 편익시설등	
		1층	4,633.00	주경기장(33m×35m), 관람석(1,922석)	
		2층~4층	6,303.00	관람석(2,046석), 숙소(26실)	
처분	토지	23필지	12,425.00	지하층 폐기물처리시설 운영 중	

추진현황

□ 추진현황

- '20. 9. 7. : 광장동 체육시설부지 개발 추진계획 수립
 - 중앙투자심사 통과 후 공유재산심의 시 사·구간 토지교환 동시 추진
- '20.10. : 광장동 체육시설부지 개발 기본계획 용역(~'21.12.)
- '22. : 도입시설 및 건축물 배치 관련 사-광진구 협의
- '23. 2. : 광장동 체육시설부지 개발 사업계획 검토 용역(~'23.9.)
- '23.10.10 : 광장동 체육시설부지 개발 사업계획 수립
- '23.12. : 행정안전부(LIMAC) 타당성조사(~'24.8.)

타당성용역 결과 (용역기간 '23.12. ~ '24. 8.)

- ▶ 경제성 및 재무성 : B/C 0.31, 운영수지 - 42억원
- ▶ 정책적 타당성 : 부지의 효율적 활용을 위한 지속적 노력과 실질적 활용 가능한 투기체육관 및 훈련시설 부족 등으로 조성의 필요성은 인정됨
- ▶ 종합결과 : 지자체의 재정 부담은 있으나 관내 유사 시설이 없는 상황으로 사업계획 구체화 시 경기 및 훈련시설로 장소 제공이 가능할 것으로 판단

- '25. 7. : 광장동 체육시설부지 토지 교환 협의 완료
 - 합리적 교환 방안 마련(분할선 측량 등), 사구간 협의 및 사유재산 관리부서(청소년장책과 등) 의견 수렴
- '25. 7. 2. : 광장동 체육시설부지 개발 중앙 투자심사 완료

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 광장동 체육시설부지 개발사업
- ▶ 심사내용 : 추진 목적, 시설 건립계획, 사업비, 운영 방안의 적정성 등
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
 - 시설 이용자 세부 운영계획 마련, 환승주차장 이용 분리계획 수립, 운영수지 적자 최소화 방안 마련
- ▶ 처리계획 : 시설 운영계획 구체화하여 2단계 실시설계('27년~) 전 재상정 예정

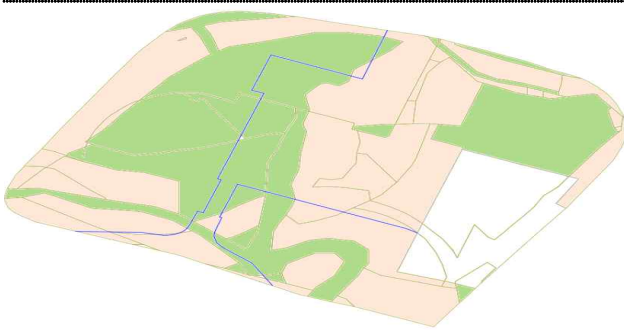
□ 향후계획

- ~'25.12. : 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- '26. 1~5. : 광장동 다목적체육관 설계 공모
- '26. 1~ : 토지 교환계약 및 소유권 이전
- '26.6~'27.12 : 기본 및 실시설계
- '28.~'30. : 공사 시행
- '30.~ : 준공 및 개관

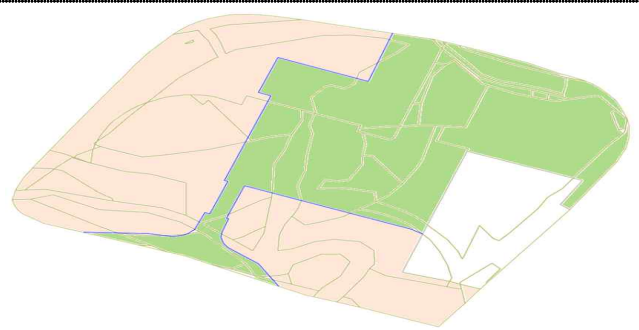
〈부지교환 전/후〉

시유지

구유지



교환 전



교환 후

〈위치도 및 공간구성〉

위치도 (현장사진, 항공사진 등 현황)



공간구성(안)



- 관광체육국은 관내 시립경기장이 30~40년 이상 노후화되고 이용 포화상태이고, 서울시 관내 투기 종목(태권도, 유도, 펜싱 등)의 전문체육시설이 전무하여, 개발이 유보된 사업대상지(광진구 광장동)의 체육시설부지에 국제대회 개최가 가능한 전문 투기종목 체육시설 및 환승주차장 등을 조성하여 관광 스포츠 도시 기반 구축을 기대하고 있음.
- 다만, 사업부지 교환 방식 및 사업 추진의 적정성, 시설물 운영 방안, 사업비 부담 적정성 및 경제적 타당성 등에 대한 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 관광체육국이 제출한 「광장동 체육시설부지 사·구유지 재산교환 계획」을 보면, 공공시설 용지(체육시설), 동일 용도지역(2종일반주거지역), 복잡한 토지 구조 등을 고려하여 감정평가 실익이 낮고, 광진구의 재정여건(재정자립도 26.1%)을 감안하여 차액을 최소화하는 방향으로 검토하는 등 서울시에 불리한 개별 공시지가에 의한 금액으로 교환 계획을 추진하고 있어 교환 방식이 적정한 것인지, 「공유재산 및 물품관리법 시행령*」의 일반재산가격의 평정 등과 부합한 것인지, 서울시가 광진구에서 제출한 의견에 대해 조속한 사업의 추진을 위해 손해를 감수하고 수용한 것이 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

「*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 제 31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다. <개정 2016. 7. 12.>

〈 교환 기준 검토 〉

▶ 공통 주안점 : 재정부담 최소화, 조속한 건립 사업의 추진

※ 유수지 제척 등 관련 보충 의견

- (유수지 제척) 방재시설인 유수지는 체육시설 간 기능이 상충하여 별도 관리가 필요한 시설이며, 광진구의 제척 요청이 있었음
- (공시지가) 지자체 간 상호 교환으로써 공공시설 용지(체육시설), 동일 용도지역(2종일반주거지역), 복잡한 토지 구조 등 고려하여 볼 때 감정평가 실익 낮음
- (차액 정산) 광진구의 재정여건(재정자립도 26.1%, '23년 기준)을 감안하여 차액을 최소화하는 방향으로 적극 검토하였으나, 분할선 합의를 위해 광진구청에서 수용(차액 20억 5천만원, 구→시) 하는 것으로 정리

※출처 : 광장동 체육시설부지 시·구유지 재산교환 계획 발취

〈교환 전/후 비교〉

구 분		서울시	광진구	계
면 적 (㎡)	교환 전	24,927 (55.4%)	20,046 (44.6%)	44,973
	교환 후	23,766 (52.8%)	21,207 (47.2%)	44,973
	비교(증감)	-1,161 (△2.6%)	+1,161	
금 액 (백만원)	교환 전	46,977 (55.0%)	38,415 (45.0%)	85,392
	교환 후	44,928 (52.6%)	40,463 (47.4%)	85,392
	비교(증감)	-2,048 (△2.4%)	+2,048	교환차금

※ 광장동 체육시설부지 시·구유지 재산교환 계획 발취

- 둘째, 신축 건물은 투기종목 전문체육시설 및 생활체육시설로 사용할 계획으로, 이미 사업조성지 옆 광진구립체육센터가 존재하고 있어 광진구 관내 생활체육시설 확충 필요성과 당위성은 근거가 미흡하다는 공공투자관리센터 타당성 검토의견에 대해 살펴볼 필요가 있을 것임.

〈서울시 공공투자관리센터 타당성 검토의견서 발취〉

- 투기종목 전문체육시설 조성의 필요성과 당위성에 대한 근거가 미흡하므로, 사업의 필요성 및 당위성을 명확하게 제시할 필요
 - 투기종목 전문체육시설 조성에 대한 상위계획, 중장기계획, 공급 및 수용 검토내용이 미흡하거나 부재하므로 보완 필요
- 사업부지 내 광진구민체육센터와의 중복성을 고려하여 생활체육시설의 필요성을 설명할 필요
 - 동북1권역의 공공체육시설 및 생활체육관 추가 필요면적이 아닌 대상지의 생활체육시설 필요면적을 제시할 필요
 - 광진구민체육센터가 있음에도 생활체육시설이 추가로 필요한 사유에 대한 보완할 필요

- 관광체육국은 서울시 관내 투기체육관이 부재하다는 이유로 해당시설물을 투기종목 전문체육시설로 사용할 계획이나, 문화체육부* 전국공공체육시설 현황을 보면, 씨름장과 실내 사격장 또한 부재한 상황에서 투기종목에 한정한다면 타경기종목과 형평성 문제가 제기될 수 있는바, 다양한 체육경기가 개최될 수 있는 방안은 없는지 살펴보아야 할 것임.

< 전국체육시설 현황 >				
시설 항목	전국		서울	
합계	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)
1. 육상경기장	247	20,548,486	3	249,613
2. 축구장	1,109	32,344,365	69	842,701
3. 하키장	19	1,167,527	1	183,879
4. 야구장	352	10,719,747	22	283,819
5. 사이클경기장	11	492,640	1	10,672
6. 테니스장	873	10,008,500	69	426,768
7. 씨름장	70	624,027		
8. 간이운동장(마을체육시설)	25,983	53,585,239	2,492	9,891,281
9. 체육관	1,337	31,251,139	163	1,732,293
- 구기체육관	524	12,046,222	50	526,129
- 투기체육관	48	1,135,476	1(올림픽역도경기장)*	12,817
- 생활체육관	765	18,069,441	112	1,193,347
10. 전천후게이트볼장	1,968	11,118,062	26	22,298
11. 수영장	512	8,998,383	99	728,974
12. 롤러스케이트장	181	2,042,560	15	64,970
13. 사격장	25	1,083,972		
14. 국궁장	284	2,878,813	8	38,874
15. 양궁장	26	666,569		
16. 승마장	23	1,057,398		
17. 골프연습장	91	1,070,728	34	263,914
18. 조정카누장	10	1,197,279		
19. 요트장	16	316,758		
20. 빙상장	34	1,446,116	3	36,540
21. 설상경기장	4	462,500		
22. 기타시설	2,766	26,646,124	131	666,356

자료: 「전국공공체육시설」(문화체육관광부, 2023)

- 셋째, 국제규모의 세계대회가 개최될 경우 선수단 및 중계, 단체관람을 위한 대형 및 특수차량 진·출입 및 주차를 위한 시설이 필요하나 이를 고려하지 않고 있어, 이에 대한 대책 등을 보완해야 할 것으로 보임.
- 넷째, 총 사업비와 관련하여, 사업비 1,870억원으로, 지방세수가 감소하고 있는 상황에서 대규모 체육시설을 건립하는 것은 재정부담을 가중시킬 수 있는 바,
 - 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률*」 제35조(보조)를 근거로 재정부담 완화를 위한 국비확보 노력이 선행된 후 본 사업을 추진하는 것에 대해서도 살펴보아야 할 것임.

「*체육시설의 설치·이용에 관한 법률」

제35조(보조) ①국가나 지방자치단체는 회계연도마다 예산의 범위에서 다음 각 호의 체육시설에 대하여 설치비용 일부를 보조할 수 있다.

1. 지방자치단체가 제5조제1항 및 제6조에 따라 설치하는 공공체육시설
 2. 체육시설업의 보호와 육성을 위하여 대통령령으로 정하는 시설 기준에 맞는 각종 체육시설
- ②국가나 지방자치단체는 지역주민에게 개방·이용되는 학교 및 직장의 체육시설에 대하여 그 관리·보수(補修)에 필요한 경비를 보조할 수 있다.

- 또한, 동 사업은 환승(공영)주차장 설치를 포함하고 있는데, 환승·공영 주차장 확충은 지역주민들 숙원사업으로 「서울특별시 교통사업특별회계 설치 조례*」 제7조(주차장관리계정)에 따라 공영주차장 조성부분은 교통사업특별회계 내 주차장관리계정으로 재원을 조달해야 할 것으로 보이는 바, 재원조달 방식의 변경이 필요할 것으로 사료됨.

「*서울특별시 교통사업특별회계 설치 조례」

제7조(주차장관리계정의 세입 및 세출) ② 제1항에 따른 주차장관리계정은 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 주차환경개선사업 : 주차장조성 및 유지관리, 주차장 수급실태조사 및 주차환경개선지구 지정·관리, 주차장 정비구축, 주차공유 지원사업 등 주차환경개선을 위한 사업
2. 주차질서유지사업 : 주차질서 홍보 및 교육, 주차단속활동 및 단속 장비구입, 단속시스템 구축 등 주차이용 활성화를 위한 사업
3. 공영주차장의 운영 또는 관리를 위탁하는 경우 수탁자에 대한 운영 또는 관리에 필요한 비용의 보조 및 용자
4. 노외주차장·부설주차장을 설치·운영 또는 관리하는 자에 대한 설치·운영 또는 관리에 필요한 비용의 보조 및 용자
5. 제10조에 따른 차입금의 상환
6. 주차장관리계정의 조성·운용 및 관리를 위하여 필요한 경비

○ 마지막으로 「공공투자관리센터 타당성 검토의견서」와 「지방재정 중앙투자심사」에서도 운영수지 적자 최소화되도록 효율적인 관리운영 방안 마련을 요구하고 있어, 사업예산의 적정성 뿐만 아니라 사업완료 후 운영 적자 해소 방안에 대해서 사업 전 철저한 대책을 마련해야 할 것으로 보임.

- 관광체육국에서 검토한 사업수지는 수입은 연평균 18억 1천만원, 30년간 총 544억 1천만원, 지출은 연평균 59억 3천만원, 30년간 총 1,810억 2천만원으로, 매년 41억 2천만원, 30년간 총 1,266억 1천만원의 적자가 예상 전망됨.

수입전망

지출전망

(1) 개요

- 사업수지 전망은 타당성조사 용역 최종보고서를 참고하여 작성함
 - * 세부산정 근거는 보고서 <제IX장 제2절. 운영수지 분석> 참고

(2) 분석 기본조건

- (분석기간) 2030년 1월 - 2059년 12월 (운영기간 30년)
- (기타조건) 할인율 미적용, 이전지출 포함, 인플레이션 배제

(3) 수입분야: 연평균 1,814백만원, 30년간 54,412백만원

- (수입구조) 운영 수입은 시설별로 구분하여 산정함

시설명	수입구분
전문체육시설	주경기장 대관료 수입
생활체육시설	보조경기장 및 다목적실 대관료 수입
	탁구장 기타 생체시설 이용료 수입
상업시설	임대료 수입
주차시설	부설주차장 주차료 수입
	환승주차장 주차료 수입

- (운영수입) 종합 결과 대상 시설의 운영 수입은 연평균 1,814백만원, 30년간 54,412백만원 발생할 것으로 추정됨

시설명	연평균	총 운영기간 (30년)
전문체육시설	95 백만원	2,836 백만원
생활체육시설	보조경기장	39 백만원
	다목적실	7 백만원
	탁구장	9 백만원
	헬스장, 스피닝룸, GX룸	328 백만원
상업시설 임대수입	84 백만원	2,537 백만원
주차시설	부설주차장 주차료 수입	934 백만원
	환승주차장 주차료 수입	319 백만원
합 계	1,814 백만원	54,412 백만원

주. 상업시설 임대수입은 공실률(1년차 50%, 2년차 80%, 3년차 90%, 이후 92.9%)을 적용함

(4) 지출분야: 연평균 5,937백만원, 30년간 181,027백만원

- (지출구조) 지출은 인건비, 운영관리비, 유지관리비, 기타비용, 제투자비로 구분하며, 발생 주기를 구분하여 연간 산정함

시설구분	지출구분	발생주기	
공통 (체육시설 및 주차시설)	인건비	매년	
	운영관리비		
	유지관리비		
	기타		
체육시설	제투자비	운동기구	내용년수 9년
		전광판	내용년수 9년
		수납식관람석	내용년수 9년
주차시설	제투자비	무인주차정산 시스템	내용년수 8년

- (운영지출) 종합 결과 대상 시설의 운영 지출은 연평균 5,937백만원 (제투자비 제외), 30년간 181,027백만원(전체) 발생할 것으로 추정됨

시설구분	지출구분	연간지출	30년간
공통 (체육시설 및 주차시설)	인건비	2,917 백만원	178,104 백만원
	운영관리비	1,784 백만원	
	유지관리비	777 백만원	
	기타	458 백만원	
	소계	5,937 백만원	
체육시설	제투자비	운동기구 등 (발생시) 272 백만원	2,922 백만원 (30년간 총 3회 발생)
		전광판 (발생시) 453 백만원	
		수납식관람석 (발생시) 204 백만원	
주차시설	제투자비	무인주차정산 시스템 (발생시) 45 백만원	
합 계		-	181,027 백만원

(5) 운영수지 비율: 연평균 30.1%, 30년간 30.1% 발생

구분	연평균	총 운영기간 (30년)
운영수입	1,814 백만원	54,412 백만원
운영비용	6,034 백만원	181,027 백만원
운영수지	(-)4,221 백만원	(-)126,615 백만원
운영수지 비율	30.1%	30.1%

전 문 위 원	정 찬 일	입 법 조 사 관	김 원 진
---------	-------	-----------	-------

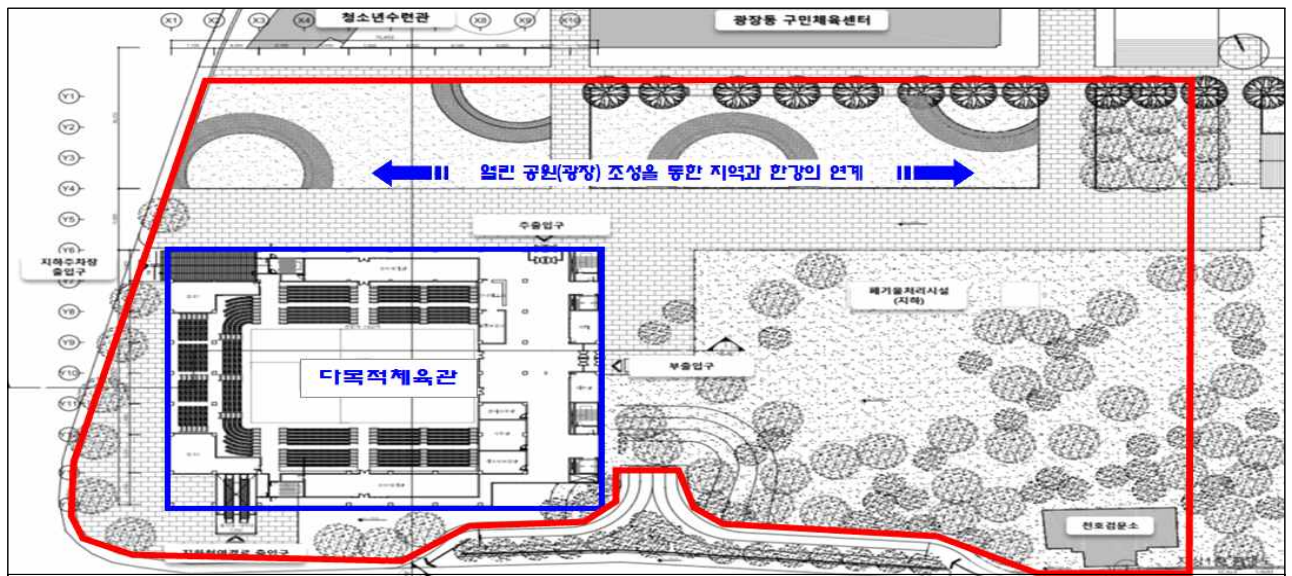
○ 취득·처분 토지 현황

구분	항목	소재지	면적(㎡)	대장면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지	취득 계(11필지)	11,264			21,593,088
		광장동 190-2	69	69	1,917	132,273
		광장동 196-1	50	58	1,917	95,850
		광장동 303-5	2,358	2,364	1,917	4,520,286
		광장동 303-12	518	1,080	1,917	993,006
		광장동 303-107	1	1	1,917	1,917
		광장동 311	2,100	3,279	1,917	4,025,700
		광장동 311-1	126	126	1,917	241,542
		광장동 311-3	5	5	1,917	9,585
		광장동 311-4	54	54	1,917	103,518
		광장동 313-3	3,471	4,697	1,917	6,653,907
		광장동 550-9	2,512	3,531	1,917	4,815,504
처분	토지	처분 계(23필지)	12,425			23,641,923
		광장동 189-5	70	70	1,917	134,190
		광장동 189-45	9	9	1,917	17,253
		광장동 189-57	913	913	1,917	1,750,221
		광장동 193-6	65	175	901	58,558
		광장동 199-7	109	620	901	98,198
		광장동 310-1	31	1,139	1,917	59,427
		광장동 310-5	821	828	1,917	1,573,857
		광장동 311-2	101	592	1,917	193,617
		광장동 313-11	217	217	1,917	415,989
		광장동 318-2	1,237	1,237	1,917	2,371,329
		광장동 318-3	119	119	1,917	228,123
		광장동 318-4	121	121	1,917	231,957
		광장동 318-5	974	974	1,917	1,867,158
		광장동 318-6	1,920	2,221	1,917	3,680,640
		광장동 318-8	620	620	1,917	1,188,540
		광장동 318-26	2,432	3,635	1,917	4,662,144
		광장동 319-7	1,380	1,380	1,917	2,645,460
		광장동 319-16	163	1,988	1,917	312,471
		광장동 319-17	267	267	1,917	511,839
		광장동 319-22	45	45	1,917	86,265
		광장동 319-23	41	41	1,917	78,597
		광장동 320-76	769	769	1,917	1,474,173
		광장동 320-80	1	1	1,917	1,917

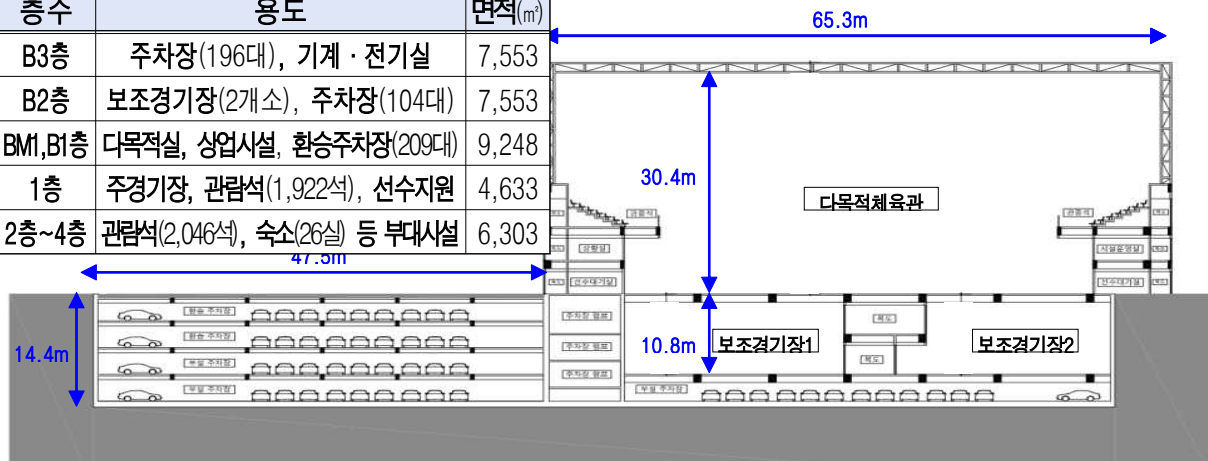
□ 도입 시설

구 분	도입 시설	면 적	비 고
복합 체육 시설	주경기장	960m ²	폭24*길이40 (관람석 축소시 33*35, 1,155m ²)
	관람석	2,930m ²	3,966석 (접이식 630석 포함)
	보조경기장	1,885m ²	보조경기장 2개소 (각각 20*40, 17*30)
	체육관련시설	3,622m ²	선수대기실 등 경기장 관련시설
	숙소 및 관련시설	1,422m ²	선수숙소(26실) 및 부대시설, 훈련시설 등
	부설주차장	9,325m ²	300대
	상업시설	241m ²	환승주차장 및 지하철 연계부분에 위치
	공용공간	8,208m ²	로비, 복도, 화장실, 코어, 기계·전기실 등
	합 계	28,594m ²	-
환승주차장		6,696m ²	209대
총 계		35,290m ²	-

□ 배치도 및 단면도



층수	용도	면적(m ²)
B3층	주차장(196대), 기계·전기실	7,553
B2층	보조경기장(2개소), 주차장(104대)	7,553
B1, B1층	다목적실, 상업시설, 환승주차장(209대)	9,248
1층	주경기장, 관람석(1,922석), 선수지원	4,633
2층~4층	관람석(2,046석), 숙소(26실) 등 부대시설	6,303



12 서울 공공한옥 재산교환(시 ↔ SH)(취득 12번, 처분3번)

- 본 건은 서울시 행정재산인 공공한옥(종로구 계동, 토지 636㎡ 및 건물 3개소)과 SH공사 소유 공공한옥(종로구 계동, 토지 532.40㎡ 및 건물 1개소)을 교환하려는 것으로, 취득재산가액(공시지가)은 38억 6백만원이고, 처분재산가액(공시지가)은 42억 9천 9백만원 수준임.

※ 공공한옥: 서울특별시, 자치구 또는 서울특별시 투자·출연기관이 소유한 한옥(서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 제20조제4호)으로, 한옥보전·진흥사업의 일환으로 전통공예시설, 문화전시시설, 주민이용시설, 주거체험시설 등으로 활용

〈 교환대상 재산 현황 〉

구 분			내 역			취득/처분 연도	이용현황
사유	방법	대상	위치	면적(㎡)	기준가격(천원)		
취득	교환	토지	종로구 계동 72 외 1필지	532.40	2,264,185	2026	문화시설 등
		건물	종로구 계동 72	128.93	1,542,000		
처분	교환	토지	종로구 가회동 35-2 외 4필지	636.00	2,767,316	2026	주거시설
		건물	종로구 가회동 35-2, 11-22 종로구 계동 2-31	206.27	1,531,849		

〈 사업 개요 〉

- 사업목적 : 재산교환을 통한 용도 및 운영방식(임대료 등)을 일원화함으로써 관리효율성 제고 및 시민 편의 증대, 주거 안정화를 위한 공공주택 공급 및 지역 편의 시설 제공
- 용 도 : [취득 2개소] 한옥체험 문화시설(배령가옥, 은평한옥마을어울림터 토지)
[처분 3개소] 한옥 미리내집으로 공급(신혼부부 대상 공공임대주택)
- 사업기간 : 2025. 3월. ~ 2026. 1월
- 소요예산 : 해당없음

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
예산액(백만원)	-	-	-	-	-

- 사업규모
 - 취득 : 토지 532.40㎡, 건물 128.93㎡ ※ 소유자 : 서울주택도시공사
 - 처분 : 토지 636.00㎡, 건물 206.27㎡ ※ 소유자 : 서울시

구분	항목	대상	면적(㎡)	이용현황 및 활용목적	참고사항
취득	토지	2필지	532.40	문화시설, 주민시설	건물 개소(지상 1층)

	건물	1개소	128.93		
처분	토지	5필지	636.00	임대한옥 등 주거시설(3)	건물 3개소(지상 1층)
	건물	3개소	206.27		

• 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적 (㎡)	㎡당 공시지가 (천원)	기준가격 (천원)	이용현황
취득 (시←SH)	토지	은평구 진관동 182	274.50	2,615	717,817	주민시설
		중로구 계동 72	257.90	5,996	1,546,368	문화시설(배령가옥)
	건물	중로구 계동 72	128.93	-	1,542,000	문화시설(배령가옥)
	계				3,806,185	
처분 (시→SH)	토지	중로구 가회동 35-2	112.40	3,897	438,022	주거시설(임대한옥)
		중로구 화동 1-9	33.10	3,897	128,990	주거시설(임대한옥)
		중로구 가회동 11-22	188.40	4,630	872,292	주거시설(임대한옥)
		중로구 계동 15-23	74.00	4,630	342,620	주거시설(임대한옥)
		중로구 계동 2-31	228.10	4,320	985,392	주거시설(임대한옥)
	건물	중로구 가회동 35-2	31.74	-	506,000	주거시설(임대한옥)
		중로구 가회동 11-22	96.89	-	73,849	주거시설(임대한옥)
		중로구 계동 2-31	77.64	-	953,000	주거시설(임대한옥)
	계				4,299,165	

• 계약방법 : 감정평가에 의한 교환

• 추진근거 :

- 「공유재산 및 물품관리법」 제19조 및 동 시행령 제11조의2

- 「서울 공공한옥(시/SH) 재산교환 추진계획」 (한옥정책과-20799, '22.4.14)

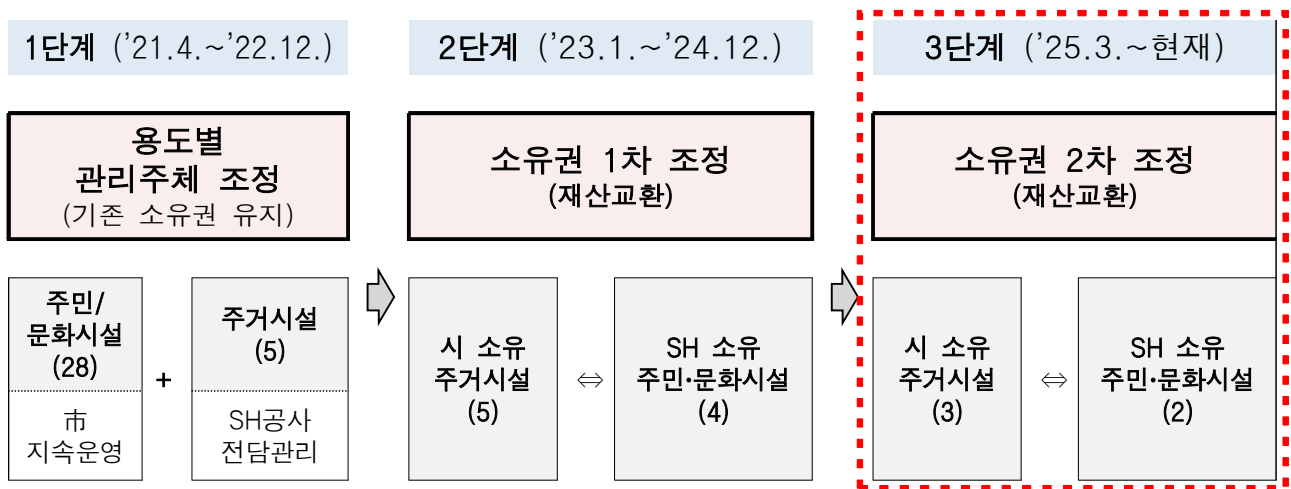
○ 주택실과 SH공사는 2000년대 초부터 북촌한옥지역의 활성화를 위해 한옥을 매입하여 총 33개소(불입1)의 공공한옥을 다양한 한옥문화체험시설*로 운영하고 있음.

* 전통공예시설, 문화전시시설, 주민이용시설, 주거체험시설

※ 북촌가꾸기 종합대책 수립(시장방침 제1002호, 2000.10.)를 시작으로 「서울 한옥선언」('08.12.23, 시장방침 제735호)을 통해 우리 고유의 주거양식인 한옥주거지 보전과 진흥을 위한 종합계획을 수립한 바 있으며, '14.06.03. 한옥 및 근대건축물 등 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 우수한 건축자산을 보전·관리하기 위하여 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 공포됨('15.06.04.시행).

- 서울시와 SH공사는 다른 목적의 공공한옥을 각각 소유하고 있으나, 재산 관리 규정이 상이하여 운영상의 혼란이 지속되고 있어, 공공한옥 중 주민·문화시설 등은 서울시가 운영하고, 주거용은 SH공사가 운영하기 위하여 본 재산교환을 추진하려는 것임.

〈 공공한옥 교환 추진 개요 〉



- 주택실은 소유·운영 주체 정비로 서울시 한옥정책의 일관성 확보 및 용도별 효율적·안정적 운영과 시민편익 증대 등을 기대하고 있음.

〈 교환재산 현황 〉 ※ 취득(종로구 계동 72 등 2필지) / 처분(계동 2-31 등 5필지)

구분	항목	대상	면적(㎡)	기준가격(천원)	이용현황 및 활용목적
취득 (시←SH)	토지	2필지	532.40	2,264,185	은평마을어울림터(주민시설,지상2층), 배림가옥(문화시설,지상1층)
	건물	1개소	128.93	1,542,000	
처분 (시→SH)	토지	5필지	636.00	2,767,317	한옥 미리내집(지상1층)
	건물	3개소	206.27	1,531,849	

※ 교환재산 세부 목록 붙임 2 참조

〈추진경과〉

- '25.3.24 : 서울 공공한옥(SH 소유) 자산 취득 추진계획 수립
- '25.5~8월: 2025년 제3차, 제5차 투자심사

투자심사 결과 - 재검토

- ▶ 사 업 명 : 한옥 등 건축자산 매입 사업
- ▶ 심사내용 : 매입에 따른 공공한옥 취득 타당성
- ▶ 심사결과 : 재검토(재산교환 우선 검토, 유상사용, 분할매입 등 대안 검토)
- ▶ 처리계획 : 북촌문화센터 취득 보류, 배림가옥 재산교환 추진

- '25.9.18 : 투자심사 결과 보고 및 향후 계획 수립
 - 주민/문화시설 시 소유·운영, 주거시설 SH 소유·운영 방침에 따라 교환 추진
 - 교환재산 가격 균형 위해 은평어울림터(부지 : SH, 건물 : 시 소유) 부지 포함
- '25.9.25 : 공유재산심의회 완료

공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사 업 명 : 서울 공공한옥 재산교환 (시 ↔ SH)
- ▶ 심사내용 : 재산교환에 따른 공공한옥 취득 및 처분의 타당성
- ▶ 심사결과 : 적정
- ▶ 처리계획 : 공유재산 관리계획 등 후속조치 시행

- 향후 계획
 - '25.12. : 감정평가
 - '25.12. : 재산교환 계약 체결
 - '26.01. : 소유권 이전

- 다만, 공공한옥의 운영 개선을 위한 본 재산교환과 관련하여 교환차액을 임대료 채무와 상계하는 정산 방식의 적정성, 지역주민의 민원, 임대료 절감 등 예산 효율성에 대한 검토가 요망됨.

- 첫째, 「공유재산 및 물품관리법」(제19조제4항)에 따라 교환차액은 현금정산을 원칙으로 규정하고 있으나, 서울시는 교환차액(탁상감정가 약 17억원)을 북촌문화센터, 배림가옥의 임대료(약 16억원 사용대차 계약조건, '23년~'25년)로 상계 처리 후, 남은 차액을 세외수입 처리할 예정임.

〈 재산교환 가격 산출내역 〉

소유	연번	위치	규모(㎡)		용도	탁상감정가 (백만원)	비고
			대지	건물			
SH	1	계동 72	257.90	128.93	배림가옥(문화시설)	5,647	문화시설 시 취득
	2	진관동 182	274.50	-	은평한옥마을어울림터	1,647	
	합 계					7,294	
시	1	가회동 35-2 외1	145.5	83.18	한옥 미리내집 1호 ('25.12월 조성 완료 예정)	1,663	주거용도 시 처분
	2	가회동 11-22 외1	250.15	85.08	한옥 미리내집 2호 ('26년 조성 예정)	3,973	
	3	계동 2-31	228.1	77.64	한옥 미리내집 3호 ('26년 조성 예정)	3,447	
	합 계					9,083	

☐ 재산교환 추진 방향

- 재산교환 가격은 시와 SH가 각각 선정한 2개 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 최종 산정
- 재산교환 차액(약 17억)은 북촌문화센터, 배림가옥 사용대차 계약조건에 따라 '23년~'25년 임대료 명목으로 상계 처리
 - ※ 임대료(차임)는 임차물을 사용·수익의 대가로 임대인에게 지급하는 금전 등으로, 공유재산법상 차액의 지급수단인 '금전'에 해당

☐ 교환가격 산정, 차액 정산 법적 근거

◆ 「공유재산 및 물품관리법」 제19조(처분 등의 제한)

- ④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

◆ 「민법」 제618조(임대차의 의의)

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

-> 차임은 임차물을 사용·수익하는 대가로 임대인에게 지급하는 것으로, 반드시 금전일 필요는 없으며 물건으로 지급해도 된다.(출처 : 법제처 생활법령정보 해석)

- 서울시는 SH공사와 배림가옥 및 북촌문화센터를 2023년~2024년까지 무상 사용 계약을 체결하면서 계약기간 이후 매입 또는 유상사용 전환하지 못하는 경우 소급하여 SH공사에 임대료를 지불하기로 하였음.

〈 서울시(사용료) · SH공사(임대료) 근거 및 임대료 내역 〉

◆ SH 자산관리규정 제 24 조(임대료)

- ① 재산의 연간 임대료는 다음 각호에 따라 정한다. <개정 95.11.7, 98.8.1, 2021.07.07.>
2. 공용, 공공용의 목적에 사용하는 재산에 대하여는 당해재산 평정가격의 1000분의 25 이상으로 한다.

(단위: 원)

구분	연간 임대료		비고															
계동 72 (배림가옥)	'23년	119,380,000	만 단위 미만 절삭, 공용, 공공용의 목적에 해당되므로 자산관리규정 제 24 조 (임대료) 제1항 제2호의 “ 평정가격의 2.5% ” 적용															
	'24년	119,380,000																
	'25년	129,760,000																
	소계	368,520,000																
계동 105 (북촌문화센터)	'23년	395,400,000	<table><tr><th>기초가격 구분</th><th>'23년</th><th>'24년</th><th>'25년</th></tr><tr><td>계동 72</td><td>4,775,298,225</td><td>4,775,298,225</td><td>5,190,645,755</td></tr><tr><td>계동 105</td><td>15,816,243,020</td><td>15,816,243,020</td><td>17,181,233,080</td></tr></table>				기초가격 구분	'23년	'24년	'25년	계동 72	4,775,298,225	4,775,298,225	5,190,645,755	계동 105	15,816,243,020	15,816,243,020	17,181,233,080
	기초가격 구분	'23년					'24년	'25년										
	계동 72	4,775,298,225					4,775,298,225	5,190,645,755										
	계동 105	15,816,243,020					15,816,243,020	17,181,233,080										
'24년	395,400,000																	
'25년	429,530,000																	
소계	1,220,330,000																	
합계		1,588,850,000																

□ 사용대차 계약조건

◆ 제2조(사용대차기간 및 내용)

"인계자"는 2023년 1월 1일 "인수자"에게 목적물을 인도하고, "인수자"는 이를 사용·수익한 후 2024년 12월 31일 "인계자"에게 목적물을 반환하기로 한다.

◆ 제4조(사용대차 조건)

- ① "인수자"는 목적물을 "인계자"로부터 제9조에 따라 매입 또는 유상사용 전환하는 조건으로 제2조의 기간 동안 무상으로 사용한다.
- ② 단, 법인세법상 특수관계자에 대한 무상사용으로 인해 부당행위계산 부인이 적용되어 "인계자"에게 법인세가 과세될 경우, "인수자"는 해당금액을 사용료에 준하여 사후 부담한다.
- ③ "인수자"는 이 계약 체결 즉시 목적물의 매입 및 유상사용 전환을 위한 사전절차를 추진해야 한다.
- ④ "인수자"가 사용기간 만료에도 불구하고 목적물의 매입 또는 유상사용 전환을 미이행하는 경우, "인수자"는 이 계약 사용기간 개시일로부터 "인수자"가 "인계자"에게 목적물을 반환하는 날까지의 "인계자"의 재산관리규정을 적용한 사용료를 "인계자"에게 지급한다.

- 주택실은 SH공사와의 '사용대차 계약'을 근거로 삼고, 교환차액 정산과 임대료 채무 정산을 별도로 하는 번거로운 절차를 생략하는 행정 편의를 위해 임대료(차임)가 「공유재산법」의 '금전'에 해당한다고 확대 해석하고 있는 것으로 보임.
- 그러나, 이러한 정산 방식은 세입(교환차액)과 세출(임대료)이 예산서에 드러나지 않고 장부상으로만 처리되어 예산총계주의 원칙에 위배되며,
- 「공유재산법」에서 '금전' 지급을 명시한 것은 공공자산 거래의 투명성을 확보하기 위한 것으로, 이를 확대 해석하는 것은 행정 편의를 위한 자의적 해석으로 볼 수 있고, 사용대차 만료전 매입 또는 새로운 유상임대 계약을 이행했다면 불필요한 재정 지출(10억 3천만원, '23년, '24년 임대료)의 책임을 감추려는 것으로 보이는바,
- 법률에 부합하지 않는 '상계 거래' 남용을 방지하고, 나쁜 선례를 차단하기 위하여 재정 건전성과 투명성을 확보할 수 있는 교환방식으로 추진할 필요는 없는지 신중한 검토가 요망된다고 하겠으며,

- 실책, 업무상 과오, 중과실 등으로 불필요한 재정 지출을 한 경우에 대해서 법령에 따른 절차이행 촉구도 필요하다고 사료됨.

○ 둘째, 본 사업의 목적은 종로구 북촌 지역의 핵심 문화유산(배림가옥) 관리를 일원화하는 데 있으나 ‘교환가액 균형’을 맞추기 위한 수단으로, 정책적 핵심 지역(북촌)과 지리적·행정적으로 멀리 떨어진 은평구 진관동의 은평어울림터 부지를 교환 대상에 포함하고 있음.

- 북촌 지역 관리의 정책적 시급성보다 ‘교환가액 맞추기’를 위해 이중 자산을 편입한 것으로 보이는바, 교환 대상 선정이 적정했는지 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

※ 본 사업은 ‘서울한옥 4.0 재창조 추진계획’ 중 “글로벌 한옥” 목표를 실현하고, 배림가옥을 한옥 문화 종합 거점으로 운영 고도화하는 방향에는 부합함. 취득 후 배림가옥은 연간 7만 명의 방문객을 대상으로 다양한 전시, 교육, 문화 프로그램(예: 동양화 워크샵, 건축가 토크 나잇)을 운영할 계획임.

○ 셋째, 주택실은 본 재산교환을 통해 SH공사 소유의 공공한옥을 시가 유상으로 사용할 경우 발생하는 보증금 및 매년 연 사용료 납부 부담을 해소하여 예산을 효율화할 수 있고, 예산 절감분을 시설 확장 및 프로그램 다변화에 투입하여 시민 편익을 증대할 수 있다고 주장하고 있으나,

※ 유상 사용 시 향후 10년간 임대료 추정액 : 약 21억원¹¹⁾

- 주택실에서 분석한 예산 효율성 분석에는 한옥, 특히 문화유산급 한옥(배림가옥)을 시가 직접 소유하게 될 때 발생하는 고액의 유지보수 비용이 누락되었음.

11) '25년 기준 연임대료(65백만원), 보증금(1,064백만원)에 최근 10년 평균 지가 상승률 3.37% 적용

- 연임대료 산정방식 : [토지+건물(감정가)] × 25/1,000(부가세 제외)

- 보증금 산정 : 연임대료 × 50%/전월세전환이율(6.1%)

- 한옥의 특성상 일반 건축물보다 보수 주기가 짧고 비용이 고가인 점을 고려할 때, 시가 확보하게 될 21억 원의 임대료 절감분은 향후 10년간 발생할 막대한 유지보수 비용을 충당하기에 부족할 것으로 보이며, 장기적으로는 시 재정에 계획되지 않은 큰 부담을 전가하는 재정적 리스크를 내포할 수 있을 것으로 보임.

○ 마지막으로, 북촌 한옥마을은 최근 ‘정주권’(주민의 거주권)과 ‘관광거점’(관광지화) 사이에서 충돌이 극심하게 드러나고 있는바, 북촌 주민의 정주권과 관광정책 사이의 충돌에 대한 대책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

※ 주택실은 본 재산교환이 완료되면 배림가옥과 북촌문화센터를 ‘글로벌 한옥 거점’으로 지속 활용·확장할 예정임

- 북촌 한옥마을은 과거 서울을 대표하는 조용한 전통주거지였으나, 관광객 급증으로 과도한 소음, 사생활 침해, 쓰레기 투기, 무단침입 등이 빈번하게 발생하고 있어 일부 거주민들은 북촌을 떠나는 사례까지 발생함.
- 종로구는 2024년 11월부터 북촌 한옥마을 일부를 ‘특별관리지역’(일명 레드존, 주거 밀집구역)으로 지정, 관광객의 출입 시간(오전 10시~오후 5시) 외에는 방문을 제한하고 있으며, 2025년 3월부터는 5시 이후 출입 위반 시 10만원의 과태료 부과까지 시행하고 있음.

전문위원	정 찬 일	입법조사관	채 태 준
------	-------	-------	-------

붙임 1 서울 공공한옥 운영현황

□ 운영 시설 : 총 33개소(북촌 26, 서촌 6, 은평 1)

(‘25.11월 기준 / 단위 : 천원)

소유	재산 관리	운영 방식	연번	시설명	수탁자 (운영자)	용도	위 치(동기일)	규모(㎡)		매입가격 (천원)	연사용료 (천원) ※ 부가세제외	계약 기간
								대지	건물 (연면적)			
시 (24)	한옥 건축 자산과	관리 위탁	1	단청공방	김도래	전통공예시설	원서동41(‘01.12)	126.90	62.31	214,033	6,228	’22.6.1 ~’27.5.31
			2	동림매듭공방	심영미	전통공예시설	가회동11-7(‘02.8)	109.10	33.84	307,509	6,888	’22.9.23 ~’27.9.22
			3	전통홍염공방	김경열	전통공예시설	재동33(‘01.3)	115.70	59.50	200,957	6,738	’23.1.1.~ ~’27.12.31
			4	직물놀이공방	이명애	전통공예시설	가회동31-69(‘05.1)	119.00	48.27	337,208	7,104	’22.12.1 ~’27.11.30
			5	금박공방	김기호	전통공예시설	가회동11-182(‘07.1)	242.00	64.76	576,631	11,571	’22.5.1 ~’27.4.30
			6	색실문양누비공방	김운선	전통공예시설	가회동11-103(‘01.6)	142.10	62.81	218,925	7,866	’23.1.1. ~’26.8.31
			7	북촌빈관	락고재	문화전시시설	가회동31-122(‘19.4)	605.00	496.37	5,350,000	92,718	’22.3.1 ~’27.2.28
			8	북촌라운지	프라우들리	문화전시시설	계동15-6(‘03.7)	374.50	105.00	660,284	16,487	’24.2.1 ~’29.1.31
			9	서촌스테이	프라우들리	문화전시시설	누하동15-11(‘11.12)	148.70	56.20	676,920	31,543	’24.10.14 ~’29.10.13
		민간 위탁	10	홍건익가옥	오픈하우스	문화전시시설	필운동 88-1(‘11.12)	740.50	154.63	3,083,289	-	’24.1.1 ~’26.12.31
			11	북촌문화센터(교육관)	문화다움	문화전시시설	계동104-3(사) (‘02.10)	434.00	138.51	759,342	-	’23.2.1 ~’25.12.31
		사용 허가	12	북촌공예체험관	종로구청 (관광체육과)	문화전시시설	가회동11-91(‘06.11)	284.30	145.49	819,462	무상	’22.5.1 ~’27.4.30
			13	옥인옥아어울림센터	종로구청 (아동청소년교육과)	주민이용시설	옥인동 34-1 외(‘18.5)	281.30	416.21	2,760,702	무상	’25.1.1 ~’29.12.31
		직영	14	북촌한옥청	-	문화전시시설	가회동 11-32(‘03.9)	423.10	150.81	1,096,193	-	-
			15	서촌라운지	-	문화전시시설	누하동 259(‘19.12)	200.40	121.00	2,800,000	-	-
			16	공공한옥 놀이터	-	문화전시시설	계동 25(‘05.5)	102.50	49.21	267,489	-	-
			17	한옥지원센터	-	주민이용시설	계동 135-1(‘01.4)	405.30	142.15	670,697	-	-
			18	마을서재	-	주민이용시설	계동 135-22(‘04.1)	457.50	33.06	988,971	-	-
			19	마을관리소	-	주민이용시설	누하동 15(‘19.12)	123.20	72.65	1,860,000	-	-
		준비중	20	미리내집 1호	-	-	가회동 35-22(‘03.12)	145.50	83.18	304,059	-	-
			21	미리내집 2호	-	-	가회동11-22(‘05.3)	250.15	85.08	677,146	-	-
			22	미리내집 3호	-	-	계동2-31(‘06.9)	228.10	77.64	601,900	-	-
			23	주민이용시설	-	-	계동 2-131(‘01.4)	82.60	29.19	108,806	-	-
			24	주민이용시설	-	-	계동2-50(‘04.10)	109.10	47.58	253,354	-	-
S H (8)	도시 정비 사업처	관리 위탁	25	전통발효공방	권승미	전통공예시설	가회동 11-39(‘01.4)	162.00	115.77	247,935	8,888	’22.4.26 ~’27.4.25
			26	배렴가옥	홍대산학	문화전시시설	계동 72(‘01.3)	257.90	128.93	519,588	시 무상사용 (23.1.~’24.12.)	’24.1.1 ~’26.12.31
			27	북촌문화센터	문화다움	문화전시시설	계동105(SH)(‘01.4)	697.50	237.32	1,428,926	시 무상사용 (23.1.~’24.12.)	’23.2.1 ~’25.12.31
		사용 허가	28	임대한옥		주거체험시설	계동 2-39(‘07.1)	76.00	29.36	198,740	-	-
			29	공동체한옥		주거체험시설	원서동 24 외(‘18.4)	139.90	192.25	532,108	-	-
			30	임대한옥		주거체험시설	원서동38(‘02.8)	86.00	51.22	137,817	-	-
			31	임대한옥		주거체험시설	계동 32-10(‘06.7)	139.80	42.84	357,710	-	-
			32	임대한옥		주거체험시설	필운동 180-1(‘19.12)	145.50	77.92	1,220,000	-	-
시+ SH (1)	한옥 건축 자산과	사용 허가	33	은평한옥마을 어울림터	은평구청 (은평문화박물관)	주민이용시설	진관동 182(‘17.6)	273.90 (SH)	249.16 (서울시)	국비 530,000 사비 230,000	무상	’23.1.1.~ ~’27.12.31.
총 계										31,566,701	196,077.2	

붙임 2 참고자료

참고자료 1. 취득 대상 한옥 운영현황

□ 재산교환 추진대상

소유	연번	위치	규모(㎡)		용도		타상감정가 (백만원)	비고
			대지	건물	교환 전	교환 후		
SH	1	계동 72	257.90	128.93	배렴가옥		5,647	문화시설 시 취득
	2	진관동 182	274.50	-	은평 한옥마을 어울림터		1,647	
	합 계						7,294	
시	1	가회동 35-2 외1	145.50	31.74	도시재생활성화 주민시설 (’24.12월 운영종료)	한옥 미리내집 1호 (’25.12월 조성 완료 예정)	1,663	주거용도 시 처분
	2	가회동 11-22 외1	262.40	96.89	한옥협동조합 (’24.10월 협약종료)	한옥 미리내집 2호 (’26년 조성 예정)	3,973	
	3	계동 2-31	228.10	77.64	목공예공방 (’25.9월 협약종료)	한옥 미리내집 3호 (’26년 조성 예정)	3,447	
	합 계						9,083	

□ 취득 대상 한옥 운영현황 (배렴가옥, 은평한옥마을어울림터 부지)

- 배렴가옥은 건축/역사/문화적 가치가 있는 국가등록문화유산이자 북촌 근대, 도시형 한옥의 대표 사례로, '01년부터 우리시 한옥 정책 전략적 거점으로 용도 다변화 및 확장 운영 중이며,
 - 활용용도 : K-컬처에 대한 국제적 관심을 고려, 세계시민과 상생공유하는 한옥으로 활용
 - 운영방법 : 한옥 체험·교류의 장으로 전문기관에 민간위탁 운영('17년~)
- 북촌 공공한옥 중 접근성, 규모, 시민 만족도 및 활용도가 높은 시설로, 한옥의 가치·우수성 공감 확산을 위한 세계시민 문화 향유 공간으로 활용도 증대 전망
 - 배렴가옥 연간 방문자 수('24년 기준) : 7만 명
- 은평한옥마을어울림터는 국토부 한옥 R&D 실증구축 사업의 일환으로 '17년 건립 후 협약에 따라 은평구가 무상사용 중이며 건축물(시), 토지(SH) 소유 분리되어 있어 토지 취득 통해 소유권 일원화
 - 시(건축물 건립), SH(부지제공), 은평구(시설 운영·관리)

❑ 취득 대상 한옥 향후 운영방안

- 배령가옥은 문화유산 가옥에 대한 전문적인 관리·활용을 위해 현행 사무 민간위탁 방식 지속하여, 우리시 대표 공공한옥으로서 지역 활성화와 정주성 보호를 위한 균형적 역할 강화
- 은평한옥마을어울림터는 은평구 무상사용을 지속하되, 은평한옥마을 방문객 증대에 따른 활용 확장 지원 및 상하반기 정기 점검 통해 시설물 지속 관리·감독

☐ **취득 대상 한옥 운영계획** ※ 우리시 행정 목적으로 지속 활용(현재 운영내용과 동일)

시설명	위치	규모		활용 계획	운영 방식 (’25년 사업비)	운영 목적	주요사업(프로그램)
		대지	건물				
배령가옥	계동 72	257.9	128.93	문화 전시	사무민간위탁 (293백만원)	서화 전문 전시 및 관련 문화예술 프로그램 기획운영	창작실험실, 일일서재, 틔마루콘서트, 내집짓기 등
은평한옥마을 어울림터	진관동 182	274.5	249.12	주민 이용	무상사용 (-)	은평한옥마을 주만시민 문화시설	체험, 교육 프로그램 운영 및 시설 대관 등

☐ 취득재산 위치도



참고	취득 대상 한옥 세부 현황	
시설명	배림가옥 ('01년부터 운영)	은평한옥마을어울림터 ('17년부터 운영)
소재지	종로구 계동 72 ※ 국가등록문화유산	은평구 진관동 182
규모(㎡)	대지 257.9 / 건물 128.93	대지 274.5 / 건물 249.1
탁상감정가 (백만원)	5,647	1,647
운영방식/ 업체/기간	사무 민간위탁 ※ 홍익대 산학협력단('24.1~'26.12)	무상사용 ※ 은평구청('23.1~'27.12)
운영 방향	<서화전문 전시, 인문·예술·건축 창작공간> - 역사인물 가옥 보전을 위한 전시 기획 및 운영 - 온·오프라인 인문학 프로그램 및 서화 관련 프로그램 운영 - 지역 문화예술 교육 프로그램 운영 등	<은평한옥마을 마을회관> - 주민·방문객 대상 프로그램 운영(주민대상 클래스, 방문객 대상 공예체험 등) - 은평구 유관 시설 등 지역행사 지원 - 공동체 활동을 위한 장소 대관 운영 등
주요 프로그램	(전시) 화가배림, 창작실험실, 온라인 전시 등 (행사) 토틀루 콘서트, 우리들의 정원, 원탁모임 (상설) 도슨트, 일일서재, 포토샵 인증 등 (교육) 동양화 워크샵, 티키타카 내 집 짓기 등 (야간) 대청마루 요가교실, 건축가 토크나잇 등	(체험) 자수공방, 규방공예, 유리공예 등 (교육) 요가, 라인댄스, 민요, 명상 (공연) 정월대보름, 단오, 추석, 구정 등 절기 공연 및 지역행사 (기타) 쉼터 개방, 대관전시 등
시민 만족도	- 출입을 금하는 문화유산들이 대다수인데 배림가옥은 직접 들어가볼 수 있어서, 우리 문화를 더욱 의미있게 체험할 수 있어서 좋았습니다. - 한옥에서 요가와 싱잉볼 명상을 처음 해보는 뜻깊은 체험을 하게 되어 영광입니다. - 복잡한 일상 속에서 잠시 편안하게 몸을 이완할 수 있었습니다. 좋은 프로그램 열어주셔서 감사합니다. - 처서 다음날 무더위가 긴 첫 번째 늦여름 밤인데, 밤마실 프로그램이 너무 좋았습니다.	- 즐거운 시간이었습니다, 내년이 기대되요 - 한겨울 진관사, 은평둘레길이나 은평한옥 마을을 걷다가 쉬고 싶을 때 들어가면 따끈 따끈한 온돌방의 기운을 맞볼 수 있습니다. - 겨울에는 따끈따끈하고, 여름에는 냉방 시설로 시원해서 좋아요. - 독서를 하거나 명상을 하며 잠시 휴식을 취하기에 딱 좋은 곳입니다. - 은평에도 복촌이나 서촌처럼 더 많은 공공한옥이 생겼으면 좋겠습니다. - 2층 한옥이라 공간별 분위기가 차별화 되어 좋네요.
참고 사진	   	   

참고자료 2. 처분 대상 한옥 운영현황

☐ 처분 대상 한옥 시설현황 (한옥 미리내집_주거시설 3개소)

1. 가회동 35-2 외 1 : (기존) 도시재생활성화 주민시설 → (전환) 한옥 미리내집 1호



미리내집 추진일정 | 설계(3~6월), 공사(6~12월), 공모(12월), 입주('26.4월)

2. 가회동 11-22 외 1 : (기존) 한옥협동조합 → (전환) 한옥 미리내집 2호



미리내집 추진일정 | 설계(7~9월), 공사('26.1~6월), 공모('26.6월), 입주('26.9월)

3. 계동 2-31 : (기존) 목공예공방 → (전환) 한옥 미리내집 3호



미리내집 추진일정 | 설계(7~9월), 공사('26.1~6월), 공모('26.6월), 입주('26.9월)

☐ 처분 대상 한옥 운영계획

- 처분 대상은 **협약(사업) 완료된 한옥 총 3개소**로, 골목 안쪽 주거지 내에 위치 등 접근성, 규모 등 종합적으로 고려하여 **지역 정주성 보호 및 활용도 제고** 위해 **주거용 임대한옥(한옥 미리내집)으로 용도 전환**
 - 북촌은 관광과 주거가 혼재된 지역으로 주거지로서의 특성, 구역별 용도, 지역수요, 정책 여건 등 고려하여 방문객 시설과 정주권 연계시설 간의 균형 확보 필요
 - ※ 총 33개소 : 시민문화시설(18개소), 주민이용 및 주거 용도 시설(15개소)
- '21년부터 시작된 **시와 SH간 소유권 정비작업** 기초에 따라 **SH가 주거시설 취득하여 신혼부부 대상 자연·육아 친화적인 미리내집으로 공급 계획**
 - **SH 소유 한옥(5개소) 포함하여 연내 공급** 위해 입주자 선정기준 등 세부 공급계획 수립 중

참고

SH 소유 주거용 공공한옥 현황(총 5개소)

☐ SH 소유 주거용 공공한옥 시설현황

연번	소재지	면적(㎡)		실구성	최근 퇴거일	비고
		대지	건축			
1	 원서동 38	86	51.22	방(2), 거실(1), 주방(1), 화장실(1)	'23.7월	
2	 계동 32-10	139.8	42.84	방(2), 거실(1), 주방(1), 화장실(1)	'23.12월	
3	 필운동 180-1	145.5	77.92	방(3), 거실(1), 주방(1), 식당(1), 화장실(2), 다목적실(1)	'23.6월	
4	 계동 2-39	76	29.36	방(1), 누마루(1), 마루(1), 주방(1), 화장실(1)	'25.3월	
5	 원서동 24 외1	139.9	192.25	<지상 1층> 방(4), 화장실(3), 주방(1) <지하 1층> 커뮤니티 공간(공유주방, 홀 등), 세탁실(1)	'25.2월	

☐ 운영현황

- SH 소유 주거용 공공한옥 5개소가 높은 임대료와 제한된 입찰 플랫폼의 접근성 문제 등으로 인해 연이은 유찰로 공실 상태 발생
- 서울에서 공공임대로 한옥에서 거주하는 방법은 현재 SH 소유 주거용 공공한옥이 유일하므로, 적극적 활용 위한 공급책 마련 필요
 - 직접공급, 임대료 하향 가능한 ‘한옥 미리내집(매입임대주택 유형)’으로 전환
위해 법률검토 등 SH와 협의 추진
 - SH 공공한옥 미리내집으로 전환 후 '25.12월 공고 추진

13 서대문구 재활용센터 부지 매각(처분 4번)

- 본 건은 서대문구 재활용센터가 위치한 시유지(홍은동 425 외 3필지, 1,016.10㎡)에
복합청사(별관) 건립을 위한 서대문구의 부지 매각 요청에 따라 수의계약
방식으로 매각하려는 것으로, 기준가격(공시지가)은 40억 6백만원 규모임.
- ※ 공유재산관리계획 의결 후 2026년 2월에 감정평가 실시 예정.

〈 사업 개요 〉

- **사업목적 및 용도**
 - 서대문구 복합청사 건립을 위한 시유지 매각 요청으로 서대문구에 매각
- **위 치** : 서대문구 홍은동 425, 425-1, 424-1, 434
- **사업기간** : '25. 7월 ~ '26. 5월.
- **소요예산** : 소요예산 없음
- **사업규모**

구분	항목	필지/층수	면적(㎡)	세부시설용도
처분	토지	4필지	1,016.10	- 홍은동 425, 425-1(재산관리관 자원순환과) : 서대문구 재활용센터 - 홍은동 424-1, 434(재산관리관 도로계획과) : 홍은2동 주민센터(공원)

- **기준가격** : 〈토지〉 4,006,431천원

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
처분	토지 매각	서대문구 홍은동 425	250.6	5,580	1,398,348
		서대문구 홍은동 425-1	175.4	3,290	577,066
		서대문구 홍은동 424-1	415.4	4,433	1,841,468
		서대문구 홍은동 434	174.7	1,085	189,549

- **계약방법** : 수의계약
- **추진근거**
 - 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조(용도의 변경 또는 폐지)
 - 「서대문구 재활용센터 부지 처분계획」(자원순환과-9629, 2025.7.1.)

○ **관련계획(마스터플랜)**

- 사 업 명 : 서대문구청 복합청사 건립 추진 기본계획
- 주요내용 : 서대문구 홍은동 부지(시유지) 내 복합청사 건립
- 본 안건과의 관계 : 복합청사 건축 부지 마련을 위한 시유지 매각

○ 본 매각 대상 시유지는 현재 서대문구 재활용센터(홍은동 425, 425-1)와 도로(홍은동 424-1, 434)로 사용 중이나, 서대문구는 노후 재활용센터의 시설 확장과 행정 조직 및 정원 확대에 부족한 사무공간의 추가 확보를 목적으로 재활용센터를 복합청사(별관)로 신축하기 위해 2024년 6월 본 시유지(홍은동 425 외 3필지)에 대해 서울시에 매각을 요청했음.

- 기후환경본부는 해당 부지에 복합청사 내 재활용센터를 설치하여 본래의 목적(부지용도 : 재활용센터)도 달성하고, 서대문구의 숙원 사업(복합청사 신축)도 추진할 수 있다는 점 등을 감안하여 매각 요청에 대한 수용이 필요하다는 입장임.

〈 토지 현황 〉

위 치	면적(m ²)	공시지가 (천원/m ²)	소유구분	재산관리관	위임관리관	부지 용도
서대문구 홍은동 425	250.6	5,580	시유지	자원순환과	서대문구 청소행정과	재활용센터
서대문구 홍은동 425-1	175.4	3,290	시유지	자원순환과	서대문구 청소행정과	재활용센터
서대문구 홍은동 424-1	415.4	4,433	시유지	도로계획과	서대문구 도시경관과	도로
서대문구 홍은동 434	174.7	1,085	시유지	도로계획과	서대문구 도시경관과	도로

※ 서대문구는 대민행정서비스 증가로 조직과 정원이 확대되고 있으나 한정적인 청사 면적으로 근무 여건이 악화되고, 부서 분산배치로 민원인들의 불편 야기로, 확보한 청사 공간을 통해 부서간 적절한 배치와 공간적 거리감을 집약해(기존 서대문구청과 신축 예정 복합청사(별관)는 약 450m, 도보로 7분 정도 소요) 시민들에게 쾌적한 청사 이용 경험 제공을 위해 복합청사 신축이 필요하다고 하고 있음.

< 서대문구 복합청사(별관) 건립 사유 >

- ▶ 「공유재산 및 물품 관리법」 상 특별시 자치구 인구 50만명 미만 청사 기준면적은 26,368㎡이나,
- ▶ 현재 서대문구청 총면적 19,693㎡로 6,675㎡ 부족하여 복합청사 건립을 통해 확장하고 증가된 행정서비스 및 민원수요에 대응하고자 함.

서대문구 복합청사 건립 개요

- 위 치 : 홍은동 425외 3필지(대지면적 1,010㎡)
- 규 모 : 대지면적 1,016㎡, 연면적 3,368㎡(지하 3층 / 지상 7층)
- 사 업 비 : 약 260억원(구비 100%)
- 주요내용
 - 서대문구 행정 조직 및 정원 확대로 부족한 사무공간 추가 확보
 - 구 문서고(명지대 임차중)를 본청 인근으로 이전하여 업무효율성 확보
 - 노후된 서대문구 재활용센터 시설 확장 리모델링
- 층별구성
 - 지하 2~3층 : 문서고
 - 지하 1층 : 주차장(주차대수 15대)
 - 지상 1층 : 서대문구 재활용센터
 - 지상 2~7층 : 공공업무시설(1개국 규모 이전, 부서 미정) 및 휴게공간



위치도



조감도

추진경위 및 향후계획

- '24.06. : 서대문구 복합청사 건립 관련 재활용센터 부지 사용 협의 요청
- '24.09. : 협의 요청 검토 결과 조건부 수용
 - 재활용센터 철거 전에 대체 부지 확보 후 진행
 - 재활용센터 철거, 타 건물 이전 및 재이전에 대한 구체적 계획 수립 공유
- '24.09. : 홍은동 424-1, 434 관련 도로계획과 협의
 - 협의 결과 수용, 도로계획시설 변경(도로 → 해제)
- '25.01. : 재활용센터 부지 소요조회(사용신청 부서 없음)
- '25.01. : 서대문구, 도로계획과와 협의 결과(처분 결정)
- '25.07. : 서대문구 재활용센터 부지 처분 계획 수립
- '25.07. : 2025년 제3회 공유재산심의회 결과(적정)

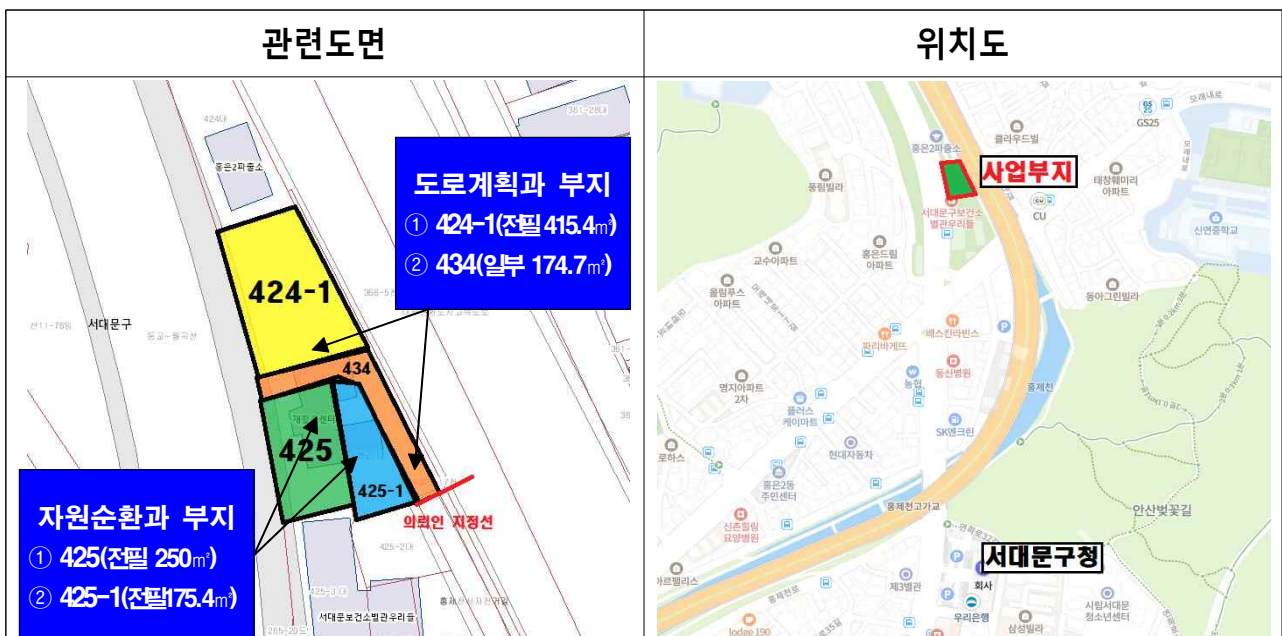
공유재산심의회 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 서대문구 재활용센터 부지 처분
- ▶ 심사결과 : 적정

- '26.05.~ : 매각절차 이행(재산관리과)

※ 서대문구 복합청사 건립 향후 일정(서대문구)

- ▶ ('25.12.) 시 공공건축심의회 안건 상정
- ▶ ('26.05.) 부지 매입, 설계공모 실시
- ▶ ('27 ~ '29년) 공사 시작 및 준공



※ 「서대문구 2025년도 정기분 공유재산 관리계획(안)」(의안번호 422, 제출 2024.11.1.)으로 서대문구의회에 제출된 “서대문구 복합청사 건립” 사업 토지 매입(홍은동 425 등 총 4필지)과 건물 신축(홍은동 425 등 총 4필지)건은 2025년 6월 5일 제307회 제1차 본회의에서 통과되었음.

- 행정재산의 매각 가능성을 살펴보면, 재활용센터에 인접한 도로(홍은동 424-1, 434)는 현재 행정목적으로 사용되지 않아 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따라 용도폐지¹²⁾가 가능하며, 사유지를 서대문구의 복합청사 건립을 위해 매각하는 것은 같은 법 시행령 제38조제1항제1호에 따라 “다른 지방자치단체가 공용으로 사용하려는 경우로” 수의계약이 가능하다고 규정하고 있어 수의계약은 가능할 것으로 보임.

「공유재산 및 물품 관리법」 제11조(용도의 변경 또는 폐지) 지방자치단체의 장은 공유재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.

1. 행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우

제29조(계약의 방법) ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제3항을 준용한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등) ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조 제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

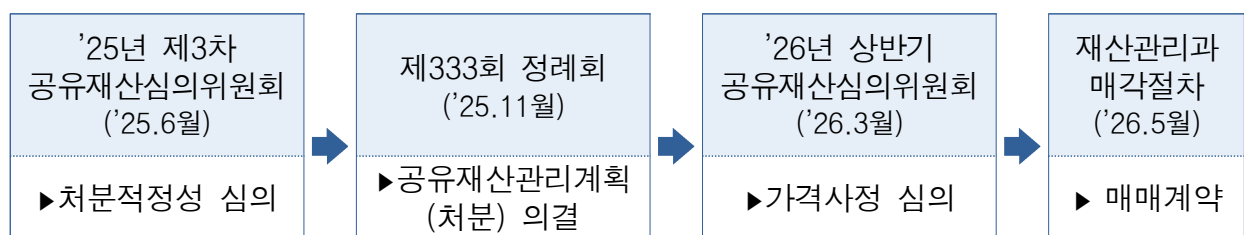
1. 국가나 다른 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우

- 다만, 매각 가격의 적정성, 재활용센터 대체 부지 확보 여부 등에 대해서는 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

12) 용도폐지는 행정목적 본래의 기능을 상실한 공용재산, 공공용재산 등 행정재산에 대하여 기존 용도를 폐지하여 일반재산으로 전환하는 것을 말함.

- 첫째, 서대문구 재활용센터 부지 매각은 본 공유재산 관리계획 의결 후 감정평가를 실시하고, 이에 대한 공유재산심의회 가격사정 심의를 거쳐 매각(2026년 5월)을 계획하고 있으나, 용도폐지(행정재산 → 일반재산) 및 일부 지목 변경(홍은동 434, 도로 → 대지) 등을 감정평가에 반영하여 매각 가격의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 고려한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

〈 매각 절차 및 향후 일정 〉



「공유재산 및 물품 관리법」 제30조(처분재산의 가격 결정) 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

「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.

※ 서대문구청 자체 산정가는 88억원으로, 매입비용 산정 당시는 2025년 개별공시지가 공시 이전으로, 전년도 공시지가 기준 최종거래가는 3,573,028천원*2.2374=7,994,293천원, 약 80억원으로 산정되었고, 이후 실제 거래시점(2026년)까지의 물가상승을 고려하여 10%를 가산한 88억원을 매입 비용으로 산정되었고, 해당 감정평가액 및 산출 내역은 서대문구 재정계획을 위해 자체적으로 산정한 사항으로 실제 감정평가액은 공유재산관리계획 의결 후 서울시 재산관리과에서 산정할 예정임.

- 둘째, 본 매각 부지는 현재 서대문구가 운영하고 있는 재활용센터가 위치하고 있는바, 서대문구는 복합청사(별관) 건립 기간 중 재활용센터의 지속 운영을 위한 대체 부지를 2026년 내 확보할 예정으로 밝히고 있으나,

아직까지 구체적인 계획이 없는바, 재활용센터의 대체 부지가 문제없이 확보될 수 있을지에 대하여 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 재활용센터 개요 〉

- 설치근거: 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제13조의2
 - (설치·운영 주체) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장
 - (설치 기준) 자치구 기준 인구 20만 명당 1개소 설치
- 기 능: 중고물품의 교환과 재사용 가능한 대형폐기물의 재활용 촉진
 - 중고물품 수거를 위한 차량 구비, 수리·진열·판매 공간 확보
 - 취급품목 : 가전제품(냉장고, 세탁기, TV, 냉난방기 등), 가구류 등
 - 필요시 시민이 직접 수리 가능하도록 공간 및 장비 지원
- 운영현황: 17개 자치구, 22개소 운영(민간위탁 12, 민간협약 9, 공공협약 1)
- 연 매출액: 193,963천원(서대문구, '24년 기준)
- 서대문구 재활용센터 사진



서대문구 재활용센터 전면



서대문구 재활용센터 내부

※“재활용센터”는 중고물품의 교환과 재사용가능한 대형폐기물의 재활용을 촉진하기 위하여 필요한 시설로 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제13조의2에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장이 설치·운영하고, 인구가 20만명을 초과하면 그때마다 재활용센터를 추가로 설치·운영하여야 함.

「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제13조의2(재활용센터의 설치·운영 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 중고물품의 교환과 재사용가능한 대형폐기물의 재활용을 촉진하기 위하여 필요한 시설(이하 이 조에서 “재활용센터”라 한다)을 설치·운영하여야 한다.

- ② 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 재활용센터를 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)별로 한 군데 이상을 설치하여야 하며, 인구가 20만명을 초과하면 그 때마다 한 군데의 재활용센터를 추가로 설치·운영하여야 한다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 대형폐기물을 수거·선별·처리할 때에는 재활용센터를 우선하여 활용하여야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 외의 자가 재활용센터를 설치·운영하는 경우에는 그 사실을 특별자치시장·특별자치도지사 또는 해당 시장·군수·구청장에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 기후에너지환경부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재활용센터를 설치·운영하는 자에게 재정적·기술적 지원을 할 수 있다.
- ⑥ 그 밖의 재활용센터의 설치와 시설기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 셋째, 본 매각은 서대문구가 복합청사(별관) 내 재활용센터를 설치하는 조건으로 승인하는 것으로, 이러한 복합화는 처음 시도되는 경우로, 서대문구는 복합청사의 초기 설계 단계부터 재활용센터와 공공업무시설 동선 분리를 통해, 두 시설간 시너지를 창출할 수 있도록 통합적인 공간배치 및 운영 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

전 문 위 원	정 찬 일	입법조사관	최 문 숙
---------	-------	-------	-------