

서울특별시 구로구 '구로 창의문화예술센터'
건립(영구시설물 축조) 동의안
검 토 보 고 서

1. 회부경위

- 의안번호 : 제1783호
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제출일자 : 2020년 8월 12일
- 회부일자 : 2020년 8월 21일

2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 문화예술진흥법 제5조(문화예술 공간의 설치 권장)에 따라 지역 주민의 문화 향유 기회를 확대하기 위해 자치구의 문화 예술교육 공간 조성을 지원하고 있음
- 나. 구로구는 지역 내 문화예술 체험에 대한 수요에 대응하고 4차 산업혁명 시대에 맞는 다양한 문화 콘텐츠를 제공하고자, 서울시와 협의를 거쳐 구로구 고척동에 있는 시유지에 '구로 창의문화예술센터' 조성을 추진하고 있음
- 다. 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 규정에 의거 시유지상에 영구시설물 축조에 따른 서울특별시의회 동의를 구하고자 함

3. 주요내용

가. 토지개요

- 위치 : 서울특별시 고척동 63-16외 4필지
- 면적 : 1,595 m^2 (구유지 206 m^2 포함 토지면적 1,801 m^2)
- 소유자 : 서울특별시
- 공시지가 : 7,396,198천원 (면적 × m^2 당 공시지가)
- 도시계획시설 : 문화시설
- 시유지 상세내역

구분	공시지가(천원)	면적(m^2)	산출금액(천원)
고척동63-15	2,561	11	28,171
고척동63-16	3,984	1,035	4,123,440
고척동63-21	6,210	372	2,310,120
고척동63-24	6,210	108	670,680
고척동66-24	3,823	69	263,787
계		1,595	7,396,198

나. 시설 개요

- 위치 : 서울특별시 고척동 63-16 일대
- 건립규모 : 연면적 3,501 m^2 , 지하1층~지상4층
- 건립주체 : 구로구
- 건립비용 : 12,225백만원 (시비 7,198, 구비 5,027)
- 사업기간 : 2018. 11. ~ 2022. 5.
- 주요시설
 - 지상4층 : 블랙박스형 공연장
 - 지상3층 : 문화예술 강의실
 - 지상2층 : 사무실, 문화예술 강의실 및 연습실
 - 지상1층 : 가상안전체험관 및 공용 공간
 - 지하1층 : 주차장, 기전실, 엘리베이터실

4. 참고사항

가. 그간의 추진사항

- '19. 2. : 구로 창의문화예술센터 건립 기본계획 수립(구로구)
- '19. 6.10. : 서울특별시 투자심사 통과(조건부 적정)
- '19.12.10. : 기본 및 실시설계 용역 발주(구로구)
- '20. 7.16. : 서울특별시 공유재산심의회 통과(사용료감면, 적정)

나. 관계법령

- 공유재산 및 물품관리법 제13조(영구시설물의 축조 금지)
해당 지방자치단체의 장외의 자는 공유재산에 건물, 도량·교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 공유재산 및 물품관리법시행령 제9조(영구시설물의 축조 금지)
법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.
11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공용 건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

다. 기타사항

- 건물소유권 관계
 - 토지: 서울시 소유 / 건물: 구로구 소유
- 시유지 사용료(대부료) 관계

- 2020년 제3차 공유재산심의회 통과(2020.7.16.) 향후
5년간 사용료 감면

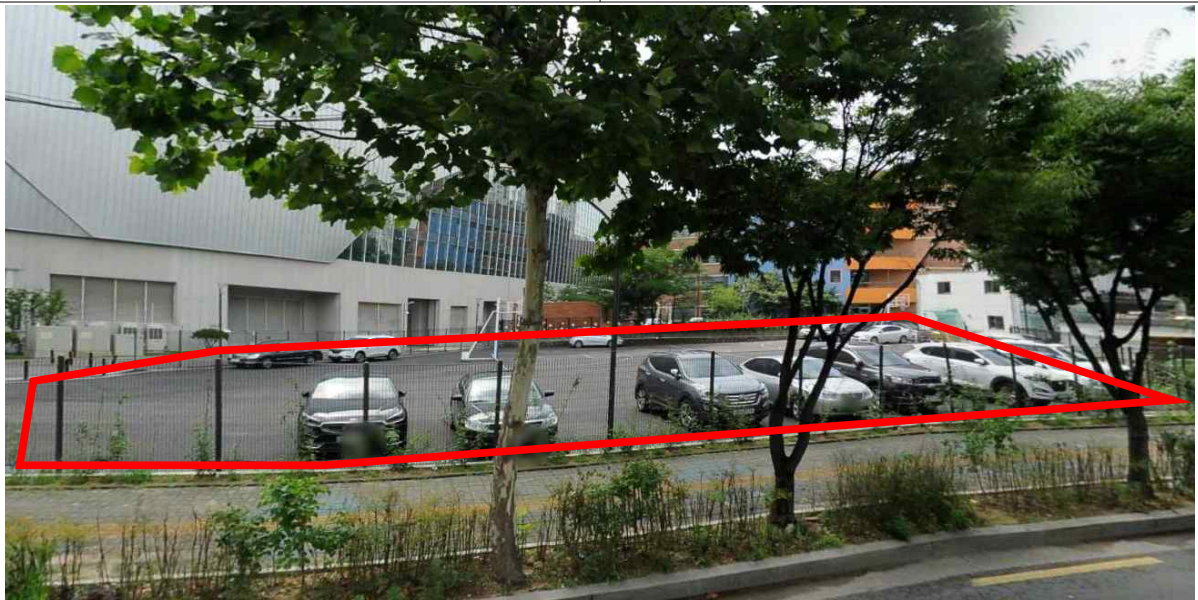
○ 완공 후 유지관리 : 구로구 관리

라. 기 타 : 위치도 및 조감도



〈위치도〉

〈조감도〉



〈현장사진〉

5. 검토의견

가. 동의안의 개요

- 본 동의안은 서남권 문화체육컴플렉스 건립 계획의 일환으로 돔구장 인근 구민을 위한 문화예술 체험공간을 조성하고자 하는 것으로 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조제1항제11호에 따라 시유지 상에 구 소유의 영구시설물 축조에 대해 서울시와 구로구 간 합의 후, 이에 대한 의회의 동의를 받고자 하는 것임.

나. '구로 창의문화예술센터' 건립 현황

- 구로 창의문화예술센터는 시장방침인 '서남권 문화체육컴플렉스 건립계획(체육과-6211, 2007.7.26.)'에 따라 문화예술·체육 인프라가 상대적으로 부족한 서남권 지역에 돔구장 및 그 일대 문화시설을 건립하여 시설기반을 확충하고 특성화 발전시킴으로써 도시균형발전을 이루고자 했던 계획 중 하나임.
- 2019년 6월 서울시 투자심사(재정균형발전담당관-6575)에서 “구로 창의문화예술센터 건립”에 대해 조건부 가결로
 - 시설 및 공간배치 계획 구체화, 공연·전시 등 세부 운영계획 보완 필요
 - 시비 미확보 시· 구비를 확보하여 사업 추진이라는 조건으로 승인되었음.

- 이후 2020년 7월, 서울시 공유재산심의회에서 교육 및 문화예술 체험 공간을 조성하여, 구민을 위한 미래형 문화교육 콘텐츠를 제공하는 목적 등이 인정되어 무상사용이 승인됨에 따라 구로구청은 5년간 1억 8천5백만원의 부지사용료 감면혜택을 받게 되었으며, '구로 창의문화예술센터 건립에 따른 협약서('20.8.11.)' 제5조에 따라 사용·수익허가기간은 갱신으로 5년간 연장이 가능하도록 규정되어 있음.

〈구로창의문화예술센터 사업 세부내용〉

세 부 내 용

- 구로 창의문화예술센터 건립 지원
 - 목적 및 용도 : 창의적 인재 양성을 위한 교육 및 문화예술 체험 공간을 조성하여, 구민을 위한 다양한 미래형 문화교육 콘텐츠를 제공하고자 하는 사업임.
 - 위 치 : 서울특별시 구로구 고척동 63-16외 4필지
 - 사 용 면 적 : <토지> 1,595㎡
 - 당 사 자 : <허가부서> 문화본부 문화시설과 <수허가자> 구로구
 - 허 가 기 간 : '20.09.11~ '25.09.10 [5년]
 - 무상사용기간 : '20.09.11~ '25.09.10 [5년]
 - 기 준 가 격 : 7,396,198천원 [㎡당 공시지가 4,637,115천원 × 면적 1,595.0㎡]
 - 감 면 사 용 료 : 184,905천원[기준가격 × 요율(25/1000)] [부가세 제외]

- 구로 창의문화예술센터는 총 3,501㎡(지하1층~지상4층)의 규모로 안전체험관, 문화예술 강의실, 공연장 등으로 구성되며, 총 사업비는 공유재산(토지, 73억 9천8백만원)을 포함한 196억 2천3백만원으로 세부내역은 아래와 같음.

□ 주요 용도(안)

- 문화예술센터 : 가변형(블랙박스) 공연·전시장 형태의 문화예술 시설
- 창의융합(STEAM)교육 : 코딩, 로봇, 3D프린팅, VR, 드론 등 학습 프로그램 운영
- 학습·진로직업체험지원 : 대입 및 학교 밖 학습지원, 학교와 연계한 진로교육
- 기타 : 어린이 안전체험관 등 기타 주민 편의시설 등

〈구로창의문화예술센터 사업비 예산(안)〉

구 분		금 회			
		산 출 기 초 (천원)	금액(백만원)		
		총 계	19,623		
		소 계	10,780		
공사비	토 목 건축 조 설 기 타	공사비 : 3,079,000원×3,501㎡=10,779,579천원			
		- 토 목(공사비의 15%)=1,616,937천원			
		- 건 축(공사비의 65%)=7,006,726천원			
		- 설 비(공사비의 20%)=2,155,916천원			
		소 계	645		
용역비	기본설계 실시설계 감리	설 계 비 : 10,779,579천원×4.59%=494,783천원			
		감 리 비 : 10,779,579천원×1.14%=122,887천원			
		시설부대비 : 10,779,579천원×0.25%=26,949천원			
		소 계		800	
시설 장비비	내 역	무대·객석 조명 장비 : 502,783천원×1식 = 502,783천원			
		음향 장비 : 4,330천원×1식 = 4,330천원			
		가변객석 등 조정시스템 : 211,558천원×1식= 211,558천원			
		교육실(중3, 소2) 설비 : 190,922천원×1식=190,922천원			
		지원실(사무실) 설비 : 33,240천원×1식 = 33,240천원			
		소 계	7,398		
기타	공유재산	구 분 공시지가 면적(㎡) 산출금액(천원)			
		고척동 63-15 2,585,000 11 28,435			
		고척동 63-16 3,631,000 1,035 3,758,085			
		고척동 63-24 5,508,000 108 594,864			
		고척동 277-67 3,519,000 206 724,914			
		고척동 63-21 5,508,000 372 2,048,976			
		고척동 66-24 3,524,000 69 243,156			
		계		1,801	7,398,430
				소 계	7,398

- 구로구청은 구로 창의문화예술센터 건립을 위해 총 196억 2천3백만원의 예산을 편성하였으며, 관련예산은 용지매입비(市) 73억 9천8백만원, 시로부터 교부받은 71억 9천8백만원의 특별교부금과 구비 50억 2천7백만원으로 이루어져 있음.

〈구로 창의문화예술센터 예산확보계획(안)〉

(단위 : 백만원)

구분	총사업비	기투자	2019	2020	2021	2022
계	19,623	7,398	1,221	2,634	5,579	2,791
시비 (특별조정교부금)	7,198	-	-	1,800	3,598	1,800
구비	5,027	-	1,221	834	1,981	991
공유재산	7,398	7,398	-	-	-	-

다. 종합의견

- 구로 창의문화예술센터는 돔구장 동북측에 위치한 문화센터로서 2007년 7월 시장방침에 의해 건립을 계획한 서남권 문화체육컴플렉스의 일환으로 「문화예술진흥법」 제5조와 「서울특별시 문화도시 기본조례」 제11조에 따르면 문화예술 활동을 진흥시키고 지역 간 문화격차를 줄이기 위해 문화시설을 설치하도록 권장하고 있음.
- 또한 정책적 측면에서도 대부분의 문화시설이 도심권이나 강남권에 밀집해 있어 지역 균형을 위해 돔구장 내 지역주민들을 위한 문화교육 콘텐츠를 제공하는 문화예술 체험공간 건립은 공공의 목적과 부지 용도에도 적합하여 주민들에게 삶의 휴식과 문화향유 기회 확대 등의 측면에서 타당성이 높은 것으로 판단됨.
- 다만, ‘市재정투자심사 의뢰서(’19.6월)’에 따르면 ‘2020년 본예산 편성 전 공유재산심의회 심의 및 공유재산 관리계획 수립을 거쳐 추진’하도록 명시되어 있으나, 문화시설과에서는 공유재산심

의를 받기 전 2020년 본예산('19.12.16.의결) 건립비 5억 7천 5백만원을 편성하였음.

동 사업에 대한 서울시 공유재산심의회는 2020년 7월에 이루어졌고, 2020년 8월에 서울시와 구로구간 협약을 맺었으며, 2020년 09월 동의안이 상정되어 검토중으로 행정절차가 마무리 되지도 않은 상황에서 2020년 본예산으로 건립비를 편성한 것은 절차상 하자가 있는 것으로 사료됨.