

서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 심 사 보 고 서

의안 번호	1451
----------	------

2020년 4월 29일
행정자치위원회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2020년 4월 3일

다. 회 부 일 : 2020년 4월 8일

라. 상 정 일 : 제293회 서울특별시의회 임시회 제1차 행정자치위원회
2020년 4월 22일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 이병한)

가. 제안 이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요 내용

- 1) 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 7건으로 취득 6건, 처분 1건임.
 - 취득 6건은 신축 2건, 기부채납 1건, 교환취득 1건과 증축 변경 1건 및 매입 취소 1건이고,
 - 처분 1건은 교환에 따른 처분 1건임.

2) 취득 6건

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 권역별 시립도서관 건립계획에 따라 서울도서관 분관으로서 '서북권 시립도서관'(9,003.10 m^2) 신축
- 종로구 소재 노후된 소방청사를 재난컨트롤 타워의 기능을 수행할 수 있는 '소방합동 청사' (17,788.79 m^2)로 신축

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 개포디지털혁신파크 내에서 운영중인 '이노베이션 아카데미'의 시설 확충 필요에 따라 과학기술정보통신부(정보통신기획평가원)에서 같은 부지 내에 교육시설을 추가 신축(6,576.33 m^2)하여 기부채납

○ 교환에 따른 취득 1건에 대한 세부내역

- 시유지(체비지) 사이에 위치하고 있는 구유지인 '가락2공영주차장 부지' 일부(가락동 80-6, 188.90 m^2)를 '(구립)거여어린이집'이 점유하고 있는 시유지와 교환 취득하여 소유권을 일원화함으로써 부지 효율성 증대

○ 증축관련 변경 1건에 대한 세부내역

- 도시제조업의 체계적 지원체제 구축을 위한 '광역소공인특화지원센터'를 조성하고자 건물을 증축(2,709.89 m^2)하는 건으로, 2018년도 제2차 수시분('18.9월) 관리계획을 수립하여 가결되었으나, 중소벤처기업부 요청사항 반영 등으로 인해 건축규모가 변경되어 사업비가 42.6% 증가(7,900백만원→11,269백만원)됨에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 매입관련 취소 1건에 대한 세부내역

- 장기미집행 도시공원 용지를 매입하여 관악산도시자연공원을 조성하고자 2019년도 제3차 수시분('19.9월)으로 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

해당 토지는 신탁자와 수탁자(국제자산신탁)간 분쟁중인 토지로서 향후 법적문제 발생 등이 우려되어 추진을 중단하기로 결정함에 따라 토지매입 취소

2) 처분 1건

○ 교환에 따른 처분 1건에 대한 세부내역

- 노후된 '(구립)거여어린이집'(거여동 20-6 및 20-7, 610.90 m^2)의 재건축 필요성에 따라 어린이집 건물이 점유하고 있는 시유지를 구유지인 '가락2공영주차장 부지'와 교환 처분함으로써 토지·건물 소유권을 송파구로 일원화

□ 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 6건

- 신축 2건 : 건물 26,791.89 m^2
- 기부채납 1건 : 건물 6,576.33 m^2
- 교환취득 1건 : 토지 188.90 m^2
- 증축 변경 1건 : 건물 2,709.89 m^2
- 매입 취소 1건 : 토지 84,137.00 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 610.90 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 한 태 식)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

□ 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 6개 사업에 총 7건으로 취득 6건, 처분 1건이며, 세부 내역은 다음과 같음.

※ 취득 7건은 신축 2건, 기부채납 1건, 교환취득 1건과 증축 변경 1건 및 매입 취소 1건이고, 처분 1건은 교환처분 1건임.

〈취득 및 처분 내역〉

연번	구분	사업명	소재지	소요예산 (백만원)	주요내용
1	취득 (신축)	서북권 시립도서관 건립	서대문구 북가좌동 479	33,827	- 목적및용도 : 서울도서관 분관으로서 서북권 시립도서관 건립 - 대 상 지 : 서대문구 북가좌동 479 - 사업기간 : '2019.7월 ~ '2022.12월 - 사업규모 : <신축> 9,003.10㎡, ※ 토지 3,486.80㎡ [사유지] - 기준가격 : <신축> 33,827,000천원 [신축비] - 계약방법 : <신축> 제한경쟁입찰
2	취득 (신축)	(가칭)소방합동 청사 건립	종로구 수송동 146-2	52,998	- 목적및용도 : 종로구 소재 노후된 소방청사 멸실 후 신축 - 대 상 지 : 종로구 수송동 146-2 - 사업기간 : '19. 4월 ~ '24.5월 - 사업규모 : <신축> 17,788.79㎡ ※ 건물 준공 후 토지 1,987㎡ 서울시로 지분등기 예정 - 기준가격 : <신축> 52,998,430천원 - 계약방법 : <신축> 공개경쟁입찰
3	취득 (기부채납)	이노베이션 아카데미 추가 교육시설 기부채납	강남구 개포동 153	비예산 (기준가격: 23,708)	- 목적및용도 : '이노베이션 아카데미' 시설 확충 필요에 따라 과학기술 정보통신부(정보통신기획평가원)에서 개포디지털혁신파크 內 열림관(강당)철거 후 교육시설을 신축하여 기부채납 - 대 상 지 : 서울시 강남구 개포동 153번지 - 사업기간 : '20.2월 ~ '22.6월 - 소요예산 : 비예산사업 (전액 국비로 신축) - 사업규모 : <기부채납> 건물 6,576.33㎡, ※ 토지 1,465.9㎡ [사유지] - 기준가격 : <기부채납> 건물 23,708,000천원 [신축비] - 계약방법 : 기부채납에 의한 소유권 취득

연번	구분	사업명	소재지	소요예산 (백만원)	주요내용
4	취득 (교환)	서울시·송파구 상호 점유부지 교환	송파구 가락동 80-6	비예산 (기준가격: 2,446)	- 목적및 용도 : 노후된 거여어린이집(구립) 재건축을 위하여 점유하고 있는 사유지와, 구유지인 가락2공영주차장 부지 일부 (사유지인 체비지 사이에 위치)를 교환 - 대 상 지 : <취득> 가락동 80-6 [구유지] - <처분> 거여동 20-6, 20-7 [사유지: 체비지] - 사업기간 : '20.2월 ~ '20.8월 - 소요예산 : 비예산 ※ 교환차액 1,475백만원 수입 발생
	처분 (교환)		송파구 거여동 20-6 외 1	비예산 (기준가격: 3,922)	
5	취득 변경 (증축)	광역소공인특화 지원센터 조성 변경	성동구 성수동2가 277-34	11,269	- 목적 및 용도 : 광역소공인 특화지원센터 조성으로 도시제조업의 체계적 지원체계 구축 - 위 치 : 성동구 성수동2가 277-34 - 사업기간 : '17.1월 ~ '22.7월 - 사업규모 : <증축> 2,709.89㎡ [지하1/지상2 → 지하2/지상7] - 계약방법 : 공개경쟁입찰 변경사유 : 중소벤처기업부 요청사항 반영 등으로 건축규모 변경 [지하1/지상7 → 지하2/지상7] 등에 따라 사업비 42.6% 증가 (+3,369백만원, 7,900→11,269백만원)
6	취득 취소 (매입)	관악산 도시자연공원 토지 협의매입 취소	관악구 신림동 산93-1 외 1	[당초 매입 예정가격] 7,339 (기준가격: 13,959)	- 사업개요 : 장가미집행 도시공원 실효 대응을 위한 도시계획시설 (공원) 용지 매입추진 중단에 따른 취득 취소 - 대 상 지 : 관악구 신림동 산93-1 및 산93-2 - 사업기간 : '19.3월~ '19.12월 [당초] - 사업규모 : 84,137.00㎡ - 기준가격 : 13,959,081천원 [공시지가 기준] - 계약방법 : 협의매입 - 취소사유 : 신탁자와 수탁자간 분쟁 중인 토지로서 향후 법적문제 및 이의제기 발생 우려에 따라 추진 중단

나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

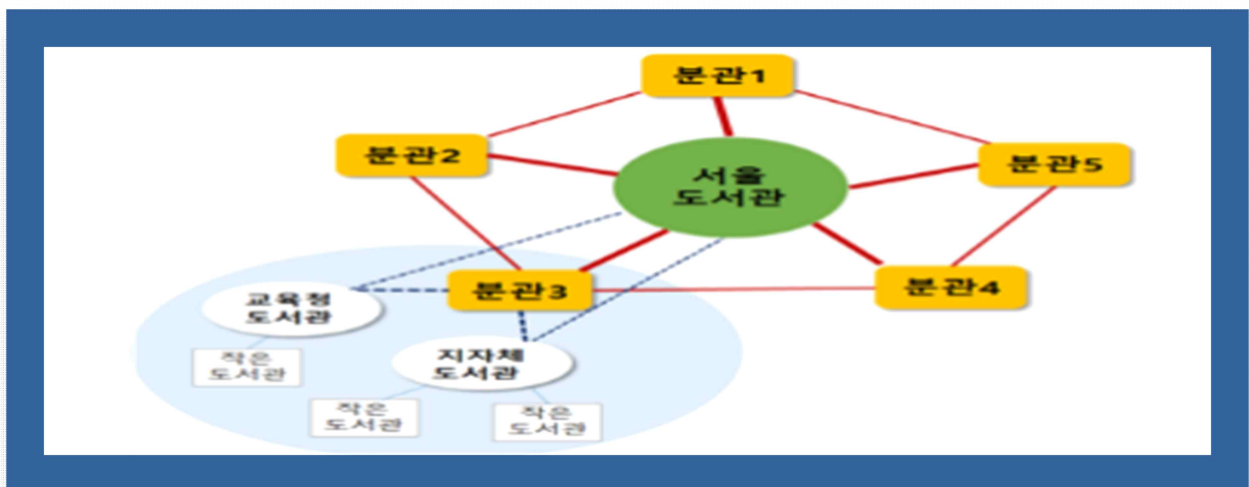
① 서북권 시립도서관 건립(취득목록 1번)

- 본 건은 서북권 도서관 분관 기본계획('19.7.31)에 따라 서대문구(북가좌동 479번지) 소재 사유지(3,486㎡)에 서울도서관 분관인 서북권 시립도서관을 신축(9,003㎡) 하려는 것으로, 총 사업비는 338억원(전액 시비) 규모임.

※ 서울시는 2012년 서울도서관을 개관하고 장서 확충 및 구립도서관을 지속 지원 추진 하였으나, 지역별 격차해소가 어렵고 소규모 도서관으로 변화하는 시민욕구를 충족 할 수 없고,

서울시 공공도서관의 균형발전 조정 역할이 미흡하여 공공도서관 인프라 및 서비스의 불균형이 지속됨에 따라 5개 권역에 시립도서관 건립방안을 계획함.

【서울시 권역별 도서관 건립 구상 개요】



〈사업 개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 권역별 중규모 도서관 분관 건립을 통해 발전된 지식문화서비스 제공
- 용 도 : 교육연구시설(도서관)

○ 위 치 : 서울특별시 서대문구 북가좌동 479번지

구 분	내 용
위 치	서울특별시 서대문구 북가좌동 479 (가재울 재정비 촉진지구 내)
면 적	3,486.8㎡
지역/지구	제2종 일반주거지역, 공공도서관
지목	대
건폐율/용적률	건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하
소유자 현황	서울특별시

○ 사업기간 : '19.7월 ~ '22.12월

○ 소요예산 : 33,827백만원 (시비 100% / 균형발전특별회계)

단위 : 백만원

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
예산액	-	1,501	17,258	15,068	-

※ 기 편성 예산 : 설계비 등 1,501백만원 (2020년)

○ 사업규모

- 토 지 : 1필지, 3,486.80㎡ (토지소유자 : 서울시)
- 건 물 : 〈신축〉 연면적 9,003.10㎡ (규모 : 지하1/지상4층)

구분	용도	면적(㎡)	비고
계		9,003.10	
4층	관장실, 사무실, 회의실, 자료정리실, 서버·통신실, 휴게실, 북카페	1,006.80	
3층	전자책 교육센터, ICT교육센터, 창의·창작센터(메이커스페이스), 공연장	1,660.40	
2층	일반자료실, 어린이자료실	1,900.90	
1층	특화자료실, 전시실, 통합 안내-대출데스크	1,779.10	
지하1층	보존서고, 전기기계실, 발전기실, 창고, 주차장	2,655.90	

○ 기준가격 명세

단위 : 백만원

구 분	토 지	건 물	공작물 등
건물신축	-	33,827	-

○ 계약방법 : 제한경쟁입찰

○ 주요기능 : 공공도서관

○ 사업근거

- 「도서관법」 제27조 제1항 : 국가 또는 지방자치단체는 공립 공공도서관을 설립
· 육성하여야 한다
- 「서북권 도서관 분관 기본계획」 ('19.7.31.)

- 문화본부는 서북권 가재울 재정비촉진지역의 도서관 건립에 대한 지역 주민의 의견을 반영하고, 인근 디지털미디어시티와 방송사 등 지역 특성을 고려한 디지털미디어 및 창작을 지원하는 전문도서관을 건립하여 서북권역 내 집적되어 있는 방송, 미디어, 영상 등 관련 기관 단체들과의 네트워크 구축 및 연계를 통해 차별적 서비스(디지털 미디어 및 창의창작) 제공과 서북권의 정보·문화 격차 해소 및 지역균형발전에 기여할 것으로 기대하고 있음.

추진경위

- '15. 12. 24 : 부지 매입(취득)
- '17. 06. : 타당성조사 용역 착수
- '17. 09. 08 : 주민설문조사(반경 2km 이내 : 서대문구, 은평구, 마포구)
- '18. 05. : 타당성 검증 완료(용역기간 : '17.6.~'18.5.)
- '19. 07. 31 : 서북권 도서관 분관 기본계획 수립(기본방침)
- '19. 09. 26 : 서울시 투자심사(조건부 추진)
- '19. 12 ~ 2020. 4 : 설계공모
- '20. 03. 19 : 서울시 공유재산심의(조건부 적정)
- '20. 5 ~ 2020. 12 : 기본설계 및 실시설계
- '21. 1 ~ 2022. 8 : 시공사 선정 및 건축공사
- '22. 10 : 기자재 설치 및 운영준비
- '22. 11 : 도서관 개관

- 대상지는 2005년 가재울뉴타운 개발 기본계획에서 현 부지를 도시계획시설 결정에 의해 '공공도서관'용지로 확보하였으며, 구립도서관을 건립하고자 하였으나, 자치구의 예산 부족 등의 사유로 입주가 완료된 2012년 12월 이후 해당 부지 매입 및 건립 등이 지연됨에 따라 서대문구는 현 부지를 시에서 매입할 것을 요청하였고, 이를 서울시가 매입(2015.12.24.)한 부지(제250회 정례회 「2014년도 정기분 공유재산 관리계획」 의결 : '13.12.2)임.
- 대상지는 서북권의 중심부에 위치하고 있어 서대문구, 은평구, 마포구 주민들이 모두 이용할 수 있는 광역적 지리입지를 가지고 있고, 대상지 주변으로 주거지가 밀집하고 있어 근거리 이용수요 확보에 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 보임.

※ 반경 2km 내에 인구 약 28만명이 밀집되어 있는 것으로 파악되었으며, 서대문구 인구는 2012년 324,733명에서 2016년 325,871명으로 인구 변화의 폭이 크지 않으나 가재울뉴타운 지역의 인구는 재정비촉진지구 내 개발로 인해 가재울뉴타운 지역의 인구는 2012년 대비 10.1% 증가함.

- 다만, 재산관리의 효율성 제고를 위해 서북권 시립도서관 건립사업의 객관적인 판단에 필요한 위치의 적정성, 사업의 규모 및 사업비, 프로그램 운영계획 등에 대한 다각적이고 종합적인 검토가 필요하다고 하겠음.
- 첫째, 동 사업 대상지에는 버스정류장 6개 노선이 운행중에 있으나, 가좌역, 증산역, DMC 지하철역과는 거리가 멀어 대중교통 접근성이 떨어질 우려가 있는 바, 장애인, 노인, 어린이 등 교통약자 배려를 위한 버스노선 증설 등 접근성 대책마련이 필요하다고 하겠음.

〈 위 치 도 〉



- 둘째, 동 도서관 건립부지는 아파트단지 내에 위치하고 있어 아파트관련 시설로 보여질 수 있는 바, 서울시립도서관으로 명확히 구분될 수 있도록 설계 등에 각별한 주의가 요망된다고 하겠음.

〈 현황도 〉



- 셋째, 건립대상부지로부터 반경 1.5km 이내에 마포중앙도서관, 구립증산정보도서관이 소재하고 있는 바, 기존도서관과 기능이 중복될 여지는 없는지 여부와 위치의 적정성 및 중복투자에 따른 예산의 효율적 사용에 저해될 소지는 없는지에 대해서도 세밀한 검증과 심도있는 논의가 요망된다고 하겠으며, 인근 도서관과의 기능 중복에 대한 우려를 해소하고, 운영 효율성 제고를 위해 관련기관과의 협의 노력도 필요할 것으로 사료됨.

〈서울시 도서관 현황〉

(2018.12월말)

구별	공공도서관							작은도서관		
	계	구분						계	공립	사립
		시립 (직영)	교육청	구립	사립	장애인	학교 복합			
계	193	1	22	144	6	10	10	1015	426	589
강남구	14	0	2	11	0	1	0	41	14	27
강동구	10	0	2	5	1	2	0	41	21	20
강북구	7	0	0	7	0	0	0	42	12	30
강서구	10	0	1	8	0	1	0	69	27	42
관악구	6	0	0	5	0	1	0	53	33	20
광진구	4	0	0	4	0	0	0	34	14	20
구로구	13	0	2	8	1	0	2	71	15	56
금천구	4	0	0	4	0	0	0	20	10	10
노원구	12	0	1	10	0	1	0	33	23	10
도봉구	7	0	1	5	0	0	1	33	16	17
동대문구	4	0	1	3	0	0	0	32	18	14
동작구	6	0	1	5	0	0	0	44	19	25

마포구	6	0	2	4	0	0	0	37	18	19
서대문구	7	0	1	3	0	1	2	24	11	13
서초구	8	0	0	6	0	0	2	40	13	27
성동구	6	0	0	6	0	0	0	23	14	9
성북구	12	0	0	10	0	1	1	56	15	41
송파구	13	0	1	9	2	1	0	62	24	38
양천구	10	0	1	8	0	0	1	42	16	26
영등포구	5	0	1	4	0	0	0	38	21	17
용산구	4	0	2	2	0	0	0	24	13	11
은평구	7	0	0	7	0	0	0	74	12	62
종로구	8	0	3	3	1	1	0	22	14	8
중구	5	1	0	3	1	0	0	17	12	5
종랑구	5	0	0	4	0	0	1	43	21	22

○ 넷째, 동 도서관의 경우 연면적을 9,000㎡로 계획하고 있는 바, 일반적인 도서관의 경우 연면적이 1,500㎡ 전후로 조성된다는 점과 관련법령(「도서관법 시행령」)에서 규정한 연면적(4,950㎡)을 초과하고 있다는 측면에서 규모가 과도한 것은 아닌지 여부와 서울시가 현재 확보한 토지에 대한 최대용적률을 단순 적용하는 행정편의 주의식 판단에 의한 조성은 아닌지에 대한 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 서북권 서비스 대상인구는 120만명으로 도서관법 시행령 제2조 별표 1에 의하면, 공공서비스 인구 50만명 이상의 건물면적은 4,950㎡로 규정하고 있음.

구분	조항	내용	검토사항											
도서관의 종류별 시설 및 도서관 자료의 기준	시행령 제3조	① 법 제5조제1항에 따른 도서관의 종류별 시설 및 도서관 자료의 기준은 별표 1과 같다. ② 법 제5조제2항에 따른 도서관자료의 교환·이관·폐기 및 재적의 기준과 범위는 별표 1의2와 같다.	도서관 규모											
	시행령 별표 1	· '불시대상 인구'란 도서관이 설치되는 해당 시(구가 설치된 시는 제외하며, 도농복합형태의 시는 동 지역에만 해당한다)구읍면지역의 인구를 말한다												
		<table><tr><td rowspan="2">불시대상 인구(명)</td><td colspan="2">시설</td><td colspan="2">도서관자료</td></tr><tr><td>건물면적 (㎡)</td><td>열람석 (좌석수)</td><td>기본장서 (권)</td><td>연간증서 (권)</td></tr><tr><td>50만 이상</td><td>4,950 이상</td><td>1,200 이상</td><td>150,000 이상</td><td>15,000 이상</td></tr></table>		불시대상 인구(명)	시설		도서관자료		건물면적 (㎡)	열람석 (좌석수)	기본장서 (권)	연간증서 (권)	50만 이상	4,950 이상
불시대상 인구(명)	시설		도서관자료											
	건물면적 (㎡)	열람석 (좌석수)	기본장서 (권)	연간증서 (권)										
50만 이상	4,950 이상	1,200 이상	150,000 이상	15,000 이상										

-출처:국가법령정보센터

〈주요시설(안)〉

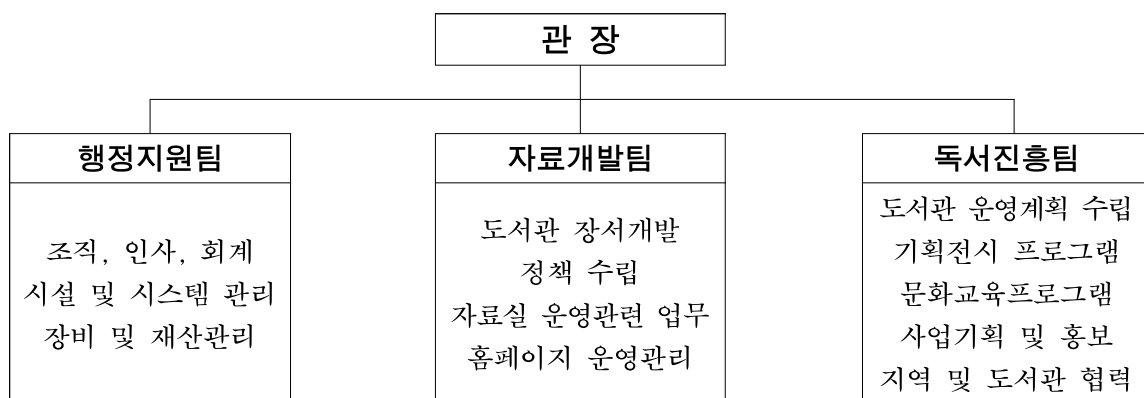
층 별	세부시설 설치계획	비고	운영주체
지상4층	- 관장실(45㎡), 사무실(243㎡), 자료정리실(90㎡), 회의실(45㎡), 서버·통신실(90㎡), 자원봉사자실 및 휴게실(47.2㎡), 북카페(194.5㎡), 계단 등 공용(251.7㎡)		직영
지상3층	- 전자책 교육센터(82.12㎡), ICT 교육센터(225.5㎡), 창의·창작센터(메이커 스페이스)(54㎡), 세미나실(90㎡), 공연실(시청각실)(463.68㎡), 스튜디오(330㎡), 계단 등 공용(415.1㎡)		직영
지상2층	- 일반자료실(1,311.7㎡), 어린이자료실(114㎡), 계단 등 공용(475.2㎡)	20만권 수용	직영
지상1층	- 특화자료실(1,169.4㎡), 전시실(135㎡) - 통합 안내-대출데스크(30㎡), 계단 등 공용(444.7㎡)	10만권 수용	직영
지하1층	- 보존서고(300.3㎡), 전기기계실(274.6㎡), 발전기실 및 창고 (245.5㎡), 주차장(1,707.5㎡), 계단 등 공용(128.1㎡)	6만권 수용	직영

- 다섯째, 본 도서관의 운영 인력은 24명으로 직영방식을 통해 운영할 계획인 바, 제사하고 있는 주요시설(안)과 운영비 규모가 설립취지 및 운영계획에 적합한지 여부에 대한 검토와 함께 무리한 조직 확장으로 인해 운영비가 증가되지 않도록 효율적 인력운영을 위한 노력이 요망된다고 하겠음.

〈조직운영(안)〉

○ 운영주체 : 직영 (인력 : 24명)

○ 조직 및 업무내용



- 아울러, 본 도서관은 디지털미디어 및 창작을 지원하는 전문도서관으로 특화하여 운영을 계획하고 있는 점을 감안해 볼 때 직영방식과 전문기관에 위탁하여 운영하는 방식 중 어느 방식이 설립 취지에 부합하는지 여부에 대해서도 추가적인 논의가 필요하다고 하겠음.

〈 도서관 주요 프로그램 운영(안) 〉

☐ 기본 프로그램

○ 독서 역량 향상 프로그램 운영

구분	프로그램(예시)	대상	내용
독서	견학 및 도서관 이용지도	유아동 단체	도서관 이용방법 안내 및 자율 독서
	독서토론	고등~성인	주기별 추천 도서를 주제로 토론
	인문학 역사기행	초등	역사책을 읽고 직접 현장 답사를 떠나는 초등학생 대상 역사 테마 탐방
	북리더 양성교육	중등~성인	독서토론 진행자 양성을 위한 전문강좌
문화	문화강좌	대상별	서예, 논술, 펠트, 책 속 그림교실 등
	상설교양강좌	대상별	교양 영어, 교양 한문, 시쓰기 등 상설 강좌 운영
	인문학 강의	전체	저자 초청 강연 및 인문학 강좌 운영
	동아리 활동 지원	전체	지역 내 도서관 동아리 활동 지원

☐ 디지털 미디어 창의·창작 프로그램

○ 권역 내 관련 업계 인재 및 물리적 환경을 활용한 디지털 미디어 창의 및 창작 지원 프로그램 운영

구분	프로그램(예시)	대상	내용
기초	일러스트레이터 초보탈출	중등~성인	어도비 일러스트레이터를 활용하여 간단한 디자인 편집 강좌
	포토샵 초보탈출	중등~성인	어도비 포토샵을 활용하여 간단한 디자인 편집 강좌
	여행 동영상 만들기 교실	중등~성인	프리미어(영상편집 프로그램)를 활용한 여행 동영상 창의·창작 기초강좌
	DSLR 입문강좌	중등~성인	DSLR 입문자를 위한 기초강좌
	영화소설 창작교실	중등~성인	기존 영화소설 작품을 분석하고 영화 원작 소설을 목표로 단편소설 창작
	독립영화 감상 교실	중등~성인	독립영화를 다양한 측면에서 분석하여 성숙한 영화 감상법을 배우는 강좌
심화	미디어비즈니스 강좌	고등~성인	미디어 신사업 및 서비스 기획, 스타트업 및 사회적 기업 창업, 뉴미디어 기업 경영자를 위한 전문 강좌
	융합미디어 전문 강좌	고등~성인	HCI/UX, 뉴미디어 오디오비주얼 프로덕션, AR/VR 콘텐츠 디자인 등 융합미디어 전문 강좌
	미디어공학 강좌	고등~성인	미디어SW 개발, 지식 서비스 분양 창업, 데이터 기반 융합 연구자를 위한 전문 강좌

□ **네트워크 구축 및 홍보 사업**

- 도서관 및 권역의 디지털미디어 관련 업계 종사자들의 네트워크환경 구축, 복지사각지대 없는 도서관 이용을 위해 각종 홍보 및 마케팅 사업 운영

구분	프로그램(예시)	대상	내용
네트워크	관내 도서관 및 기관 네트워크 구축 사업	관내 도서관 기관	기존 관내 기관 및 이해관계자와의 네트워크 구축을 통해 필요한 서비스 시스템 마련
	디지털 미디어 업종 네트워크 구축 사업	디지털미디어 업종 종사자	디지털 미디어 업종 관계자들의 네트워크 및 활동 기반 구축
홍보	도서관 소식지 발행	-	도서관 주요 현황 및 추진사업 홍보
	SNS, 블로그 등 뉴미디어를 활용한 홍보	-	SNS, 블로그 등 뉴미디어를 활용하여 도서관소식, 행사·프로그램 일정, 이벤트 홍보 등 개시

- 끝으로, 서울시 투융자심사결과('19.9.26) 및 공유재산심의회의('20.3.19)시 사업계획상 특화비율이 많지 않다는 점과 설계공모시 특화도서관으로서의 공간 계획 및 운영계획의 보완이 필요하다는 점 등이 지적되었는 바, 효율적 재산 관리를 위해 해당 문제점 해소 후에 사업을 추진해야 할 것으로 사료됨.

시 투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 심사결과 및 내용 : 2단계 심사 실시를 조건으로 추진
 - 주민수요조사, 프로그램 운영계획, 세부건축공간계획 등 설계 후 그 결과를 다시 보고 할 것
- ▶ 처리계획 : 주민수요조사, 세부 건축설계 등 조건사항 이행 후 2단계 투자심사 진행

공유재산심의 결과 - 조건부 적정

- ▶ 인근 도서관과의 차별성 있는 특화된 운영계획을 수립
- ▶ 건립부지 위치상 아파트단지 내 시설로 보여질 수 있으므로 시립도서관과 아파트 단지가 명확히 구분되도록 설계할 것

② (가칭)소방합동청사 건립(취득목록 2번)

- 본 건은 종로구(수송동 146-2, 8,673 m^2) 소재 현 종로구 및 종로소방서 청사 부지에 기존 종로소방서 건물을 멸실하고, 재난컨트롤 타워 기능 수행을 위한 (가칭)소방합동청사(소방재난본부, 종합방재센터, 종로소방서)를 신축(지상12층/지하4층, 연면적 17,788.79 m^2) 하려는 것으로, 총사업비는 530억원(종전 489억원, 증 41억원(8.4%)*) 규모임[첨부 참고1 참조].

* 증액 41억원은 임시청사 예정 부지 임차료 등 현실 반영.

※ 총사업비에 토지비 미포함

〈종로구 청사·종로소방서 통합개발 개요〉

구 분	합 계	소방합동청사	종로구 통합청사
부 지 면 적	8,673.7 m^2	1,987 m^2 (23%)	6,686.7 m^2 (77%)
연 면 적	66,971.59 m^2	17,788.79 m^2 (26%)	49,182.80 m^2 (74%)
사 업 비	2,243억원	530억원	1,713억원

- 동 안건은 제289회 임시회에서 「2019년 제3차 수시분 공유재산관리 계획안」 심사 시(2019년 9월) 사전절차 미이행 등의 사유*로 삭제되어 금번에 재상정**하는 것임.

* 삭제 사유: 당초 소방행정타운 마스터플랜 변경의 적정성 및 종로구 의회 영구시설물 축조 동의 필요 (→종로구의회 영구시설물 축조 동의 의결, 2019.10.24. 경료)

** 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조(공유재산 관리계획) ③ 시의회에서 안건의 전부 또는 일부를 삭제하여 수정 의결 시, 그 삭제된 건은 내용에 변경이 있지 아니한 경우 의결일로부터 6개월 이내에 재상정 할 수 없다. <신설 2016. 7. 14.>

※ 現 소방재난본부 청사 활용방안: 남산 애니타운 조성사업의 애니콘텐츠팩토리 시설로 활용 예정(경제정책실, 2018.11.23. 슈퍼데스크), [첨부 참고2 참조]

종전 관리계획 대비 주요 변경 사항

구 분		변경전 ('19.9월 삭제)	금번 상정안	비 고
변경 내역	사 업 비	48,897,750천원	52,998,430천원	4,100백만원 증가(8.4%)
	건 물	15,943.79㎡	17,788.79㎡	1,845㎡ 증가(11.6%)
		지상13 / 지하1	지상12 / 지하4	

○ 변경사유

- 주차장 면수 확대 : 주차장설치 및 관리조례 개정에 따라 주차면수 증가 (29면 ⇒ 70면)
- 종로소방서 임시청사 운영경비 현실 반영(4,100백만원 증액)

〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 종로구 수송동 146-2
- 사업기간 : 2019. 4월 ~ 2024. 5월
- 소요예산 : 52,998백만원 (시비 100% / 소방안전특별회계) (단위: 백만원)

구 분	계	공사비	용역비	예비비	임시청사	비 고
예산액	52,998	37,607	4,694	4,230	6,467	

- 연차별 투자계획

연 도	계	2020	2021	2022	2023	2024
예산액	52,998	552	6,147	20,401	22,639	3,259

○ 사업규모

- 토 지 : 8,622.3㎡ 중 1,987㎡ [현 토지소유자 : 종로구]
※ 건물 준공 후 토지 1,987㎡를 서울시로 지분등기 예정('19.10 종로구 의회동의)
- 건 물 : 66,971.35㎡ 중 17,788.79㎡ [규모 : 지상12/지하4]

구 분	(연)면적(㎡)	현 소유자	참고사항
토 지	1,987.00	종로구	지분등기 예정
건 물	17,788.79	서울시(소방재난본부)	구분등기 예정

○ 기준가격 명세

구분	항목	면적(㎡)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	17,788.79	52,998,430

※ 기존건물(소방서) 멸실예정 : 지상5층/지하1층 (7,463㎡), 기준가액 1,803백만원

- 계약방법 : 일반입찰, 종합계약(종로구청 주관 / 소방재난본부 협조)
- 주요기능 : 공공업무시설

- 소방재난본부는 은평구 소재 ‘소방행정타운 건립 기본방침(2012. 9.)에 따라 제3단계 사업으로 현 중구 예장동 소재 소방재난본부와 종합방재센터를 은평구(진관동) 소방행정타운(소방재난본부·종합방재센터·소방학교·구조구급교육센터·특수구조대)에 이전하여 건립하고자 계획한바 있음.

〈추진경위 및 향후 계획〉

- `16.09.07. 도시계획위원회 심의(종로구청 단독 재건축 사업 보류)
 - 도시계획위원회 의견 : 소방서와 통합개발 협의 충분히 거칠 것
- `17.01.05. 행정2부시장 주재 회의 (부구청장, 소방행정과장 등 참석)

▶ **종로구청-종로소방서 통합개발**을 원칙으로 위탁개발방식으로 진행
 ▶ 사업주체는 종로구청, 공공개발센터는 자문·조정, 소방본부는 협조

- `17.04.~07. 한국산업관계연구원 타당성 조사 용역 (종로구청 주관)
- `17.11.~`18.06. 한국지방행정연구원 타당성 재조사 실시(종로구청 주관)
- `18.05.21. 종로 통합개발사업 제3차 서울시 투자심사 의뢰(종로구청 주관)
- `18.06.21. 서울공공투자관리센터 검토의견 회신(조건부 적정)

타당성용역('17.11. ~ '18.6.) 결과 - 미흡

▶ 당시 타당성조사시 사업계획은 종로구청청, 종로구의회, 종로소방서, 임대청사를 배치하는 안으로 B/C 값이 1이하로 나타나 경제적 타당성이 미흡한 것으로 추정
 - 사업의 준비정도·추진의지, 재정 건전성, 열악한 청사 개선사업의 필요성은 상당부분 인정됨
 → **종로구청 임대시설 제외한 사업 변경 계획 수립('18.9.)**

- `18.07.16. 행정2부시장 주재 종로통합청사 본부 배치“안” 현안회의
 - 소방지휘부 중심부 위치 필요성으로 종로구 통합개발 여유 공간 입주 검토
- `18.09.17. 신청사 건립위원회 개최(종로구청 주관)
- `18.09.28. / 11.15. “소방지휘부 중심권 배치안” 관련 연석회의(2회)
 - 소방재난본부·방재센터, 종로구청 통합개발에 따른 여유 공간으로 입주
- `19.01.16. 서울시 투자심사(종로구청 주관) ⇨ 조건부 추진

시투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사업명 : 종로구청-종로소방서 통합개발 사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 심사내용 : 기타 시설(아트홀, 소음악당, 도서관, 전시실, 문학관, 수장고, 홍보관, 유구전시관)에 대한 수요조사 및 중복성 검토, 면적산정의 적정성 등에 대해 충분한 검토 필요
- ▶ 처리방향 : 중앙투자심사 면적 축소 반영하여 제출

○ `19.04.02. 중앙 투자심사(종로구청 주관) ⇨ 조건부 추진

중앙 투자심사 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 종로구청-종로소방서 통합개발 사업
- ▶ 심사결과 : 공용주차장은 소방차량 출동에 장애가 되지 않도록 주차출입동선 분리 설계 문화재 지표조사 등 사전 절차이행 후 추진, 실시설계 후 2단계 심사
- ▶ 처리계획 : 지하주차장과 1층 소방차량 출입동선 분리(공용주차장은 삭제) 문화재 사전조사 완료 및 `20년 현상공모(실시설계) 이후 2단계 심사추진

○ `19.04.~05. 주차장 2,141㎡ 사전 시굴조사 실시(종로구청 주관)

○ `19.04.19. 소방지휘부(본부·방재센터) 서울 중심권 배치 계획(시장방침)

- 규모/예산 : 13/1층, 15,943.79㎡ / 754억원

○ `19.05.~08. 통합개발 건립 관련 주민의견 수렴(종로구청 주관)

○ `19.06.07. 통합개발사업 내 공영주차장 설치 제외(市 주차계획과)

- 각 기관별 부속주차장 증설 필요 (소방 : 29대→79대, 44대 면수 증가)

○ `19.07.11. 『(가칭)소방합동청사 건립』 공유재산심의 ⇨ 적정

○ `19.07.~08. 기본구상 및 사전기획 설계용역(종로구청 주관)

○ `19.09.06. 『(가칭)소방합동청사 건립』 공유관리계획 ⇨ 부결(삭제)

▶ 당초 소방행정타운 마스테플랜 변경의 타당성 및 종로구의회 의원시설물 축조 동의 의결 절차 미이행 등 사전절차 이행을 위한 법리 검토 등이 요망

○ `19.10.18. 현상설계 공모“안” 검토회의(2부시장, 총괄건축가, 종로구, 본부)

- 소방합동청사 공용면적 상향 조정 : 25% → 30% 이상

○ `19.10.24. 종로구의회 종로구 통합개발 영구시설물 축조 동의(원안가결)

○ `19.11.15. 은평구 소방본부 이전대상 부지 활용방안 보고(본부장→2부시장)

- 은평구 부지는 지진안전센터 콘텐츠를 강화한 복합안전문화센터 건립

○ `19.12.11. 시장님 보고(소방재난본부장 → 시장)

- 통합개발 추진현황 및 은평구 부지활용방안 ⇨ 출동부서-행정부서 분리 검토 요청

○ `19.12.19. 소방본부 종로구 이전관련 전문가 자문회의 개최(2부시장 주재)

- 참석자 : 류희인(前행안부2차관), 인요한(국제진료소장), 윤명오(시립대교수)
- 서면의견 : 박두용(산업안전보건공단이사장), 김태윤(한양대교수)

○ `19.12.20. 시장님 보고(2부시장→시장) ⇨ 소방본부 조직 전체 종로구 배치

○ `20.01.03. 종로구 통합개발 설계공모 운영위원회 회의(8차)

- 설계공모 방식 논의 : 일반공모(1단계 심사) → 지명공모(2단계 심사)

○ 향후 계획

- 설계공모 : 2020. 5. ~ 8.
- 설계기간 : 2020. 8. ~ 2021. 11.(16개월)
 - 기본설계 : 2020. 8.~ 2021. 3.(8개월) / 실시설계 : 2021. 4.~11.(8개월)
- 시공자 선정 : 2021. 11. ~ 12.
- 공사기간 : 2022. 1. ~ 2024. 6.(30개월)
- 공사준공 : 2024. 6. → 업무개시 (7월)

〈당초 소방행정타운 건설 기본 계획(시장방침 제282호, 2012. 9.12.)〉

- 위 치 : 은평구 진관동 (부지 48,950㎡, 연면적 40,025㎡)
- 기간/예산 : 2014~2022년 / 2,805억원 (부지 1,523억원, 공사비 등 1,282억원)

1단계('14~'18)	⇨	2단계('18~'19)	⇨	3단계('19~'22)
소방학교·특수구조단 이전		전문훈련시설 구축		소방본부·방재센터 이전

○ 기존 청사 현황

기관명	위치	건축연면적	건축년도	문제점
	부지면적			
소방재난본부	중구 예장동 4,666㎡	8,793㎡ (TBS등 포함)	1972년	· 청사노후 및 이전 필요 · 상황기능과 분리 운영
소방학교	서초동 & 방학동 26,383㎡	11,421㎡	1986년	· 청사환경 및 시설 노후 · 교육공급역량에 한계
종합방재센터	중구 예장동 2,711㎡	3,097㎡	1971년	· 공간부족으로 3원 운영 · 백업센터 미 구축
특수구조대	도봉구 방학동 (소방학교에 부속)	(소방학교에 포함)	1985년	· 지휘부인 본부와 분리



- 이후 ‘소방지휘부 서울중심권 배치계획(2019. 4.)’에 따라 소방행정타운 건설 기본 계획 중 제3단계 계획을 사실상 폐지하고, 사고 및 재난 현장에서 유관기관 간의 협업체계 및 지휘체계를 확립하고 컨트롤타워의 기능 유지를 위해 서울 중심권에 소방합동청사(종로소방서(재건축), 소방재난본부, 종합방재센터)를 건립하고자 하는 것임.
- 소방재난본부는 재난 발생 시 서울 전역에 걸쳐 40분 이내 대응이 가능하게 되므로 재난관리를 효율적으로 개선할 수 있고 자치구와 통합개발로 사업의 효율성 증대와 함께, 노후청사 환경개선과 공간활용도 및 도시미관을 제고할 수 있을 것으로 기대하고 있음.
- 다만, 본 소방합동청사 건립으로 당초 소방학교 등 서울시 주요 소방행정기관을 모두 소방행정타운(은평구)에 밀집하여 운영함으로써 소방행정의 효율성을 제고하고자 하였던 상위계획(마스터 플랜) 취지가 훼손된 것은 아닌지 여부와, 사업부지 변경에 따른 사업비의 과다 투입 여부 등에 대하여는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 먼저, 당초 종로소방서 확대 재건축을 통해 임차청사(연 임차료 23억원)를 사용하고 있는 서울시 ‘도시기반시설본부’를 수용하고자 한 계획*이 본 관리계획으로 인하여 무산되었는바, 이에 대한 구체적 대안이 마련되었는지 여부 등에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.

* 종로소방서 합동청사 재건축 계획(소방행정과-12665, 2018.05., 행정2부시장 방침 제104호)

- 또한, 은평구 소방행정타운 3단계 건립 취소로 발생한 여유부지 활용 방안을 보면, 향후 370억원의 사업비를 들여 (가칭)복합안전문화센터 (부지 2,400 m^2) 건립을 계획하고 있는바, 부지 활용 방안의 적정성과 함께 예정에 없던 별도의 사업 추진으로 인한 예산 집행의 낭비적 요소는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 본 관리계획 사업비는 560억원은 본 사업의 당초 계획인 소방행정타운 제3단계 사업 예정 사업비 456억원(2012.9.)보다 약 104억원 증가한 규모임.

은평구 소재 기존 잔여 사업부지 활용 방안(가안)

□ 기본구상“안” : 서울안전문화센터 건립

- (사업위치) 소방행정타운 내 2,400 m^2
- (사업기간) 2020년~2025년(6개년간)
- (건축규모) 지상7층, 지하2층/연면적 9,000 m^2
- (사업비) 370억원 (건축비 260억, 기타 110억)



※ 지진안전센터와 안전체험관 등 복합 건립으로 안전체험시설 및 행정타운 탐방프로그램 등 운영을 검토(정책결정 전) 중임.

- 당초 삭제(2019.9. 안전 삭제 의결)된 안과 비교하여 볼 때, 본 관리계획(안)에서는 면적 및 예산을 증액하여 제출하였으나, 법정 주차면수 증가에 따라 지하3층까지 확대(당초 지하1층)하여 지하주차장 등 공용시설을 추가 설치를 위한 면적 증가(1,845 m^2) 부분에 대한 사업비는 반영되지 않은 실정임.

※ 지하층의 경우 암반 출현 시 막대한 사업비 발생 가능성이 높을 것으로 보임.

종로합동소방청서 건립사업 변경계획(2020.2.28.)

□ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 개정에 따른 면적 변경 : 17,789 m^2

구 분	변 경 전	변 경 후	증 감
연면적	15,944 m^2	17,789 m^2	(증) 1,845 m^2

○ 당초 500 m^2 당 1면 → 변경 200 m^2 당 1면, 29면 → 70면(41면 증가)

○ 주차면수 증가에 따른 건축면적 증가 1,845 m^2 (41면 × 45 m^2)

※ 정부청사관리규정 주차 1면당 필요면적 45 m^2

※ 건축면적 증가 등에 따른 사업비 증액 분은 설계 이후 반영

〈 소방합동청사 건립 공유재산관리계획 비교 〉

	종전(2019.9.)년 공유재산관리계획	금번 공유재산관리계획					
사업기간	'19.1월 ~ '23.12월	'19.4월 ~ '24.5월					
소요 예산 (신축 기준가격)	48,898백만원	52,998백만원					
기준가격	건물 48,898백만원	건물 40,154백만원 토지 1,547백만원					
전체면적	건물 15,943,79㎡ 토지 1,987㎡	건물 17,788.79㎡(주차장 1,845㎡증) 토지 1,987㎡					
계약방법	건물: 공개경쟁입찰 토지: 부지내 서울시지분	건물: 일반입찰 토지: 부지내 서울시지분					
세부내역	□ 예산계획 비교 (단위: 백만원)						
	구 분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
	당초	48,898	3,545	15,673	14,642	15,038	-
	변경	52,988	552(추경)*	6,147	20,401	22,639	3,259
	□ 예산변동사유 (단위: 백만원)						
	구 분	계	공사비	용역비	예비비	임시청사	
	당초	48,898	37,607	4,694	4,230	2,367	
	변경	52,998	37,607	4,694	4,230	6,467	
	증액	4,100				4,100	
	※ 종로소방서 임시청사 운영경비 현실 반영(4,100백만원 증액)						

* 종로구의 통합청사 현상공모 및 설계 착수로 인하여, 소방재난본부 해당 비용(약 27억원) 중 552백만원의 부담을 위해 2020년 추가경정예산으로 예산 편성 예정

〈 시설활용 계획 변경 상세 내역 〉

(단위: m²)

구분		당초(2019.9.)		변경	
운영주체	수용인원(명)	층 별	면적(m ²)	층 별	면적(m ²)
종합방재센터 (1실, 2과, 1센터)	236명	13층	1,100	12층	1,192
		12층	1,100	11층	1,192
		11층	1,100	10층	1,192
		10층	1,100	9층	1,192
소방재난본부 (4과 1단, 1담당관)	184명	9층	1,100	8층	1,192
		8층	1,100	7층	1,192
		7층	1,100	6층	1,192
		6층	1,100	5층	1,192
종로소방서 (3과, 1단, 진압대, 구조대, 구급대)	159명	5층	1,100	4층	1,192
		4층	1,100	3층	1,192
		3층	1,100	2층	1,192
		2층	1,100	지상1층	1,192
		지상1층	1,100	지상1층	1,192
부설주차장, 기계실		지하층	1,683	지하1~4층	3,484.79
합계	579명		15,943.79		17,788.79

- 또한, 임시청사 관련 사업비의 경우에도 당초 시유지 활용을 계획하였으나, 금번 관리계획에서는 민간 소유 부지(종로구 운니동 주차장 부지)를 임차하는 것으로 변경하여 관련 사업비 41억원을 증액 제출하였는바, 면밀한 사업계획 수립 및 사업비 산정을 위한 소방재난본부의 노력이 요망된다고 하겠음.

종로합동소방청서 건립사업 변경계획(2020.2.28.)

□ 변경 내역(임시청사) : 6,467백만원(4,100백만원 증가)

변 경 전	변 경 후	증 감
- (최초계획) 2,366,900천원 ▶ 임대료(33,700원/㎡×1,000㎡×37개월=1,246,900천원) ▶ 컨테이너 임시청사 1식(1,000,000천원) ▶ 임시청사 이사비용(60,000천원×2회=120,000천원)	- (변경 후) 6,467,580천원 ▶ 임대료 (55,000원/㎡×2,000㎡×40개월=4,400,000천원) ▶ 사무동 가설 (898천원/㎡×1,600㎡×1.1=1,530,480천원) ▶ 소방차고 가설 (435천원/㎡×600㎡×1.1=287,100천원) ▶ 임시청사 이사비용(100,000천원×2회=200,000천원)	+4,100 백만원

- 종로구 지역 부지임차료 등 시가 반영(최초 1,247백만원 → 변경 4,400백만원)
 - 임시청사 이전 · 건축비용 현실화(최초 1,120백만원 → 변경 2,067백만원)
 ※ `19년 중부소방서 타당성 기준 참조(부지면적, 건축면적, 건축단가 등)

○ 임시청사 후보지 : 출동환경, 건설기간, 비용을 종합적으로 고려

대 상	주 소	소유자	결 과
풍문여고 부지	율곡로 3길 4	서울시	불가
경희궁 시립미술관 터	새문안로 45	서울시	불가
구 미국대사관 터	덕수궁길 83번지 일대	문화재청	불가
운니동 주차장(일반)	운니동 114-2	(주)에스원	1순위
관수동 주차장(타워)	관수동 155-1	세종대학법인	2순위
적석동 주차장(일반)	적석동 140	서울시	불가

- 종합적으로 살펴 볼 때, 소방재난본부는 종로구(수송동)에 소방합동청사를 건립하려는 계획 변경에 따른 기존 소방행정타운 사업부지 중 잔여부지(은평구 소재)의 효율적 활용방안 마련과, 총 794억원(신축 530억원, 상황시스템 설치 264억원)에 이르는 신축비와 미반영 사업비 등으로 향후 적지 않은 사업비 증가가 예상되는바 예산의 낭비적 요소는 없는지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

종로합동소방청서 건립사업 변경계획(2020.2.28.)

□ 총 사업비 : 금79,465백만원

구 분	계	공사비	용역비	예비비	임시청사	상황실
금 액	79,465	37,607	4,694	4,230	6,467	26,467

※ 상황시스템 26,467백만원은 정보화사업으로 추진

- 아울러 현재 부지는 공부상 종로구 소유이나 서울시가 23%의 지분 권리를 가지고 있는바, 건물 준공 후 토지(1,987㎡)를 서울시로 지분등기 예정(2019.10 종로구 의회 동의)으로 본 신축과 연관된 지분 권리 취득 또한 「공유재산관리계획」을 수립하여 의회 의결을 받아야 할 것으로 사료됨.
- ※ 집행부는 우선 종로구의회의 영구시설물 축조 동의를 통해 사업을 추진한 후 준공 시 지분등기를 위한 공유재산관리계획 수립을 계획하고 있음.
- ※ 종로구의회 영구시설물 축조 동의안 원안가결(2019.10.24.)

〈 소방합동청사 토지소유권 구분 진행 내역 〉

- 1988. 9. 15. 토지 소유권 이전 (서울시 → 종로구)
 - ※ 기초자치단체 분리 시 종로소방서 토지분할 없이 종로구로 이전
- 2008. 12. 18. 토지 소유권 협의(행정1부시장 주재)
 - 소방서 토지지분 1,987㎡/8,673.7㎡(25%)
- 2009. 1. 30. 종로구·소방서 통합청사 건립 기본계획(종로구청장 방침)
 - 통합청사 소유권
 - ┐ 토지 : 지분소유(종로구 6,686㎡/8,673.7㎡, 소방서 1,987㎡/8,673.7㎡)
 - └ 건물 : 구분소유(기관별 건물 연면적에 따라 확정)
 - ※ 추후 서울시 관계부서(자산관리과 등)와 협의 추진
- : 토지 지분소유(종로구 6,686.7㎡, 소방서 1,987㎡/8,673.7㎡)
 건물 구분소유(기관별 건물 연면적에 따라 확정)
- 2017. 8. 22. 종로구·소방서 통합개발- 신청사 건립추진 기본계획 변경(종로구청장 방침)
 - 통합청사 소유권 : 토지 지분소유(종로구 6,686.7㎡, 소방서 1,987㎡/8,673.7㎡)
 건물 구분소유(기관별 건물 연면적에 따라 확정)
- 2018. 5. 24. 종로소방서 합동청사 재건축 계획(행정2부시장 방침)
 - 부지면적 : 8,673㎡(區 소유) 중 소방서 지분 1,987㎡(23%) / 종로구 6,686㎡(77%)
- 2018. 9. 27. 종로구·소방서 통합개발-신청사 건립추진 기본 계획 변경(종로구청장 방침)
 - 통합청사 소유권 : 토지 지분소유(종로구 6,686.7㎡, 소방서 1,987㎡/8,673.7㎡)
 건물 구분소유(기관별 건물 연면적에 따라 확정)

③ 이노베이션 아카데미 추가 교육시설 기부채납 건립사업(취득목록 3번)

- 본 건은 4차 산업혁명 시대에 요구되는 혁신적인 인재양성을 위해 이노베이션 아카데미 운영을 위하여 정보통신기획평가원(IITP)이 강남구 소재 개포디지털 혁신파크 內 열림관(강당, 연면적 1,125.62㎡)을 철거 후 237억원 상당의 교육시설을 신축하여 기부채납하려는 것임.

※ 정보통신기획평가원(IITP)은 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제32조의 사업을 추진하기 위하여 「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법 시행령」 제35조 및 「정보통신·방송 연구개발 관리규정」 제10조¹⁾에 따른 전문기관으로 한국연구재단 「정관」 제18조의²⁾에 따라 설치된 한국연구재단의 부설기관으로 과학기술정보통신부는 이노베이션 아카데미 사업을 정보통신기획평가원에 출연하여 사업을 수행하게 하였음.

〈 사업 개요 〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 이노베이션 아카데미 개소 및 운영에 따른 혁신적이고 창의적인 교육공간 제공을 위해 과학기술정보통신부(정보통신기획평가원)가 개포디지털혁신파크 內 열림관(강당) 철거 후 교육시설 신축하여 기부채납
- 용 도 : 교육연구시설, 업무시설, 근린생활시설

○ 위 치 : 서울특별시 강남구 개포동 153 [토지소유자 : 서울시]

○ 사업기간 : '20. 2월 ~ '22. 6월

○ 소요예산 : 비예산 사업(전액국비 23,708백만원)

○ 사업규모

- 1) 「정보통신·방송 연구개발 관리규정」(과학기술정보통신부고시 제2019-75호, 일부개정 2019.8.30., 시행 2019.9.1.) 제10조(전문기관) ⑤ 제1항에 의한 전문기관은 「한국연구재단법」에 따라 설립된 한국연구재단 부설 정보통신기획평가원으로 한다.
- 2) 「한국연구재단 정관」 제18조의3(정보통신기획평가원 등) ① 재단의 제3조에 따라 정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법 제32조제3항의 사업을 추진하기 위하여 부설기관으로 정보통신기획평가원(이하 “기획평가원”)을 둔다.

- 건 물 : 〈신축 후 기부채납〉 연면적 **6,576.33 m^2** (규모 : 지하1/지상5층)

구분	용도	면적(m^2)	비고
계		6,576.33	
5층	휴게공간	689.26	
4층	대강당, 소회의실, 멘토링룸, 휴게실, 부대시설 등	797.42	
3층	코딩스튜디오	1,463.89	
2층	소회의실, 사무실, 휴게공간(카페테리아) 등	1,059.97	
1층	로비, 코딩스튜디오 등	1,313.49	
지하1층	코딩스튜디오, 식당, 기계/전기실 등	1,252.30	

※ 해당건물 신축을 위한 토지면적 1,465.9 m^2 (시유지), 건축물은 관계기관(과기부, IITP) 협의결과 및 실시설계 등에 따라 면적 변경가능

○ **기준가격** : 〈건물〉 23,708,000천원 [신축비]

※ 기존 건물(강당)은 멸실 예정 : 연면적 1,125.62 m^2 (지상2층)

- 서울시 소유, 기준가격 602,207천원

○ **계약방법** : 기부채납에 의한 소유권 취득

○ **주요기능** : 이노베이션 아카데미 SW교육 및 학습공간 제공

○ 동 사업의 추진경위를 살펴보면, 2019년 서울시와 과학기술정보통신부(이하 '과기부')간 '이노베이션 아카데미 공동 추진을 위한 업무협약('19.2.12., 붙임 1) 참조'을 체결하고 서울시가 개포디지털혁신파크 內 기존 교육시설(새롭관 및 마루관, 4,074 m^2)을 이노베이션 아카데미 교육시설로 제공하였으나,

- 4주 과정의 집중교육(La Piscine)³⁾ 및 향후 본과정 교육생 규모를 고려할 경우 추가 교육공간 필요에 따라 열림관(강당, 연면적 1,125.62 m^2)을 철거 후 교육시설을 신축·기부채납 후 무상사용·수익허가를 받아 이노베이션 아카데미 교육공간으로 사용하기 위한 것임.

3) 'La Piscine'은 프랑스어로 '수영장'이라는 뜻으로, '42 Seoul' 1차 테스트에 합격한 학생들은 'Pisciner'라 불리며 1달간의 집중교육(La Piscine)을 알아서 헤쳐 나와야 한다는 것을 의미함.

■ 개포디지털혁신파크 항공사진



■ 개포디지털혁신파크 내 시설별 사진



새롬관



마루관



열림관(기부채납 예정지)



디지털시민랩(상상공작소)



무중력지대



진입로(도보, 개포동역앞)

- 집행부는 개포디지털혁신파크 內 교육시설 신축 및 기부채납이 세계 수준의 융합형 소프트웨어 혁신 인재 양성을 위한 목적 달성을 위해 상호 협력한다는 사업취지에 부합하고, 향후 인재공급을 통해 서울시의 혁신기업 지원 및 창업 인프라 확충에 기여할 것으로 기대하고 있음.

추진경위 및 향후계획

- '19.02.12 : 이노베이션 아카데미 공동추진을 위한 업무협약 체결
 - 협약에 따른 기관별 역할

- ▶ 서 울 시 : 이노베이션 아카데미 설립에 필요한 공간 제공, 지방자치단체 간 협력, 기업수요 발굴·연계, 대학과의 협력 및 사업 홍보
- ▶ 과기정통부 : 건물 리모델링, 교육프로그램 설계, 학생선발, 멘토단 운영, 정보시스템 구축, 행·재정적 지원, 정부기관 협의, 제도개선 등

- '19.12.30 : 이노베이션 아카데미 개관 및 무상사용허가
 - 교육시설 : 개포디지털혁신파크(개포동 153번지) 內 새롭관 및 마루관
- '20.02.13 : 공유재산 활용 관련 협조요청(과기정통부)
- '20.02.18 : 기부채납 추진 공문 제출(과기정통부 산하 정보통신기획평가원)
- '20.02.19 : 기부채납 추진계획 수립(경제정책과-2801)
- '20.03.19 : 공유재산심의 (결과 : 적정)
- '20.04. : 공유재산관리계획 수립 및 의결
- 계약체결일 ~ '22.06. : 신축 공사 수행
- '22.06. : 준공 및 소유권 이전

※ '이노베이션 아카데미'는 4차 산업혁명에 대응하여 세계 최고 수준의 아키텍트급 SW인재⁴⁾를 양성하기 위해 혁신적인 SW 교육기관을 설립·운영하는 사업으로 2019년 과기부가 정보통신기획평가원(IITP)에 출연하여 사업을 수행(〈붙임 2〉 참조). '이노베이션 아카데미'는 자기주도 학습 중심의 프랑스 에콜 42(Ecole 42)를 도입해 '42 Seoul' 운영 및 한국형 교육프로그램 개발해 운영하고, 과기부와 서울시 업무협약('19.2.12)에 따라 서울시는 '개포디지털혁신파크'를 이노베이션 아카데미 공간으로 제공하고, 과기부는 건물 리모델링, 교육프로그램 설계, 학생선발, 정보시스템 구축, 행·재정적 지원을 담당함.

■ 프랑스 에콜 42 (Ecole 42)

- 설립: 2013년 프리모바일社 회장 자비에 니엘이 사재를 출연해 설립한 민간 IT혁신학교 (연간 약 91억원 투입)
- 선발자격 및 인원: 성적, 졸업장, 인증, 경력 불문(단, 만 18~30세 이내), 연 1,000명
- 선발절차: 온라인 논리검사(logic test) 후 4주간 합숙과정(연 3회) 실시
- 특징: 교수, 교재, 학비가 없는 3無 학교
- 교육과정: 온라인으로 제공하는 프로젝트 과제를 학생 스스로 3년간 수행(총 21단계로 구성)
- 성과: 21단계 도달 전 취업 100%

〈 이노베이션 아카데미 사업 개요 〉

구분	상세내용
교육목표	· 혁신적인 교육시스템을 통한 최고급 4차 산업혁명 인재 양성
사업기간	· 2019~2023년(5년)
교육기간	· 2년(비학위 과정)
교육인원	· 연 500명(5년간 총 2,500명)
지원자격	· 만 18세(성적, 경력, 국적 불문/ 재직자, 취업확정자 지원 가능)
교육구성 및 특징	· 프로젝트 기반 자율적 문제해결 - 산학협력 프로젝트 및 온라인 교육 등으로 구성 - 해외 멘토 및 해외 교육생 포함
교육단계	· 21레벨 구성
학비	· 없음

- 열림관은 1994년에 건축된 강당(지하 1층, 지상 2층)으로 기존에도 행사개최 등에 사용된 오래된 건물로 그 활용도가 낮은 점을 감안할 때 교육시설로의 신축(연면적 6,576.33㎡, 지하1/지상5층)은 공간사용 및 환경개선에 기여할 것으로 보임.

4) SW 아키텍트(SW Architect)는 최적의 SW개발전략을 수립하고 SW구성요소 및 관계를 설계·구현하는 리더급 엔지니어를 말한다.

[illegible]

○ 다만, 동 사업은 2020년 3월 공유재산심의회 결과에서 ‘적정’ 판정을 받았으나, 개포디지털혁신파크가 위치한 부지는 개포동역이 바로 인접한 곳으로 입지·형상·규모(약 16,000㎡)를 고려할 때 활용도가 매우 높아 향후 부지전체에 대한 종합개발계획을 수립할 필요성은 없는지에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

- ‘개포디지털혁신파크’는 지난 2010년까지는 일본인 학교가 있었으나 2015년 10월 28일 서울의 창조적 디지털 인재를 양성하고 ICT 창업의 전초기지를 조성하는 디지털 혁신의 거점으로 개관하였으며,

※ ‘개포디지털혁신파크’는 학생, 스타트업 등 서울시민 누구나 참여·공유하고 함께 일할 수 있는 24시간 오픈공간으로서 글로벌기업, 연구소, 엑셀러레이터⁵⁾ 및 벤처캐피털 등 유수의 입주기관 유치를 통해 서울의 창조적 디지털 인재를 양성하고 ICT⁶⁾ 창업의 전초기지를 조성하는 디지털 혁신 거점으로 개관.⁷⁾

- 현재 사용현황을 살펴보면, 건축물 3개동 중 새롭관과 마루관은 이노베이션 아카데미가 사용수익허가를 받아 무상사용하고 있고, 열림관(강당)도 건물을 신축해 기부채납 후에 ‘무상사용 허가 신청’을 통하여 무상사용할 예정으로,
- 건물 3개동 모두 정보통신기획평가원에서 ‘이노베이션 아카데미’ 교육시설로 사용함에 따라 서울시가 운영하는 시설은 열림관 옆에 위치한 디지털시민랩과 무중력지대 밖에 없음.

☐ 사용수익허가 개요

- 대 상 : 개포디지털혁신파크 새롭관 및 마루관(일부제외)

구분	시 설 명	토 지	건 물	비 고
1	새 롬 관	3,487.18㎡	3,219.83㎡	지하 1층~5층
2	마 루 관	1,131.8㎡	854.95㎡	2층~5층

- 대상기관 : 정보통신기획평가원(과학기술정보통신부 산하기관)
- 사용기간 : 2020.1.1.~ 2024.10.31.
- 사용목적 : 융합형 소프트웨어 혁신인재 양성을 위한 혁신인재학교(이노베이션 아카데미) 설립 및 운영
- 허가방식 : 사용수익허가
- 사 용 료 : 감 면 (⇒ 무상사용) ※ 근거 : 공유재산 및 물품 관리법 제24조

- 5) 엑셀러레이터(Accelerator)는 가속장치라는 말에서 따온 것으로, 창업 초기 기업이 빨리 성장 궤도에 오를 수 있도록 자금과 멘토링 지원을 하는 프로그램을 말한다.
- 6) ICT(Information and Communications Technologies)는 창조경제의 기반. 특히, 최근에는 빅데이터, 모바일, 웨어러블이 새로운 화두가 되고 있다. 더 나아가 사물 인터넷은 인간과 인간 사이의 연결뿐만 아니라 인간과 사물의 연결, 사물과 사물의 연결도 가능하게 한다.
- 7) 서울특별시의회 제264회 정례회, 개포디지털혁신파크 시설관리 및 운영 민간위탁 동의안 검토 보고 중 제안이유, 기획경제위원회 수석전문위원, 2015.12, 1면 참조.

- 이에 따라 ‘개포디지털혁신파크’는 서울시의 디지털 혁신의 거점으로서의 역할은 상실하고, 과기부 산하기관인 정보통신기획평가원에서 운영하는 ‘이노베이션 아카데미’ 교육시설이라고 볼 수밖에 없는 상황이라고 할 수 있음.

※ ‘개포디지털혁신파크’는 지난 2010년까지는 일본인 학교가 있었으나 당시 서울시는 여기에 영어권 외국인학교를 세우기 위해 2009년 8월 이 부지를 1,126억에 매입하고, 기존 일본인 학교를 마포구 상암동의 시 소유지로 이전시킨 후 영어권 외국인 학교를 설립하려 하였으나 계획이 무산되었음.⁸⁾ 이후 2014년 3월 정보기술(IT) 복합단지 조성계획을 발표하고, 지구단위계획 변경 등을 거쳐 2015년 1월 리모델링을 시작하여 9월말 완료해 총 면적 1만 6,077㎡ 규모의 ‘개포디지털혁신파크(Gaepo Digital Innovation Park, GDIP)’를 2015년 10월 28일 개관하였음. ‘개포디지털혁신파크’는 새롭관(빅데이터 교육·연구), 마루관(스타트업 지원), 열림홀(컨벤션·창의 활동), 울림마당(이벤트·공동활동), 자람마당(도시농업) 등 5개 시설 15개 공간으로 구성되었음.⁹⁾

또한, 2018년에는 개포디지털혁신파크에 120개 기업이 입주할 수 있는 ‘서울 글로벌 블록체인 센터’를 1만3,000㎡, 지하 2층~지상 5층 규모로 2021년까지 신축할 계획이라고 하였으나¹⁰⁾ 2019년 2월 서울시와 과기부의 이노베이션 아카데미 공동 추진을 업무협약에 따라 개포디지털혁신파크를 이노베이션 아카데미 설립에 필요한 공간으로 제공하고 있음.

- 또한, 현재 새롭관과 마루관은 사용수익허가를 통해 무상사용(이노베이션 아카데미 교육시설)하고 있고, 열림관도 건물 신축 및 기부채납 후 ‘무상사용 허가 신청’을 통하여 무상사용할 예정으로 이노베이션 아카데미를 운영하는 정보통신기획평가원은 과기부와 서울시 협약에 따라 서울시의 교육공간 무상 제공을 통해 연간 60억원(19~23년 총 300억원) 규모의 사업예산을 절감할 것으로 보여지며,¹¹⁾

8) 서울특별시 2009년 공유재산관리계획안 및 헤럴드경제, ‘디지털혁신파크’ 들어서는 개포동 일대 변신 ‘정점’ 기대, 2014년 12월 26일자 참조.

9) 내 손안에 서울, IT복합단지 ‘개포디지털혁신파크’ 28일 개관, 2016년 10월 26일자(최종방문 2020년 4월 8일, http://mediahub.seoul.go.kr/archives/1038397?tr_code=snews).

10) 내일신문, 서울시, 블록체인으로 ‘행정 혁신’ 나선다, 2018년 10월 4일자(최종방문 2020년 4월 8일, http://www.naeil.com/news_view/?id_art=290115).

11) 정보통신기획평가원, 개포디지털혁신파크 기부재산 사용 계획, 1면 참조.

※ 정보통신기획평가원은 서울시의 개포디지털혁신파크 내 이노베이션 아카데미 교육 시설 무상 제공을 통해 절감한 정부사업비 중 일부(임차비, 연간 60억원, '19~'23년 총 300억원)를 재원으로 활용하여 교육시설을 증축 추진하는 것이라고 함.

- 서울시는 교육공간 제공을 통하여 혁신적인 SW인재양성이라는 공공의 목적에는 기여하는 측면은 있다고 하겠으나, 지방자치단체의 재정확충 및 시유지의 효율적인 활용측면에서는 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 지방자치단체의 공유재산관리는 자산을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 합리성과 적정성을 도모하게 함으로써¹²⁾ 궁극적으로 지방자치단체의 재정 확충과 지방재정의 건전성을 확보하기 위한 것임.

※ 개포디지털혁신파크(토지 16,077.9 m^2)는 공시지가로 1,420억(2019년 1월 m^2 개별공시지가 기준)에 달하지만, 감정평가액은 상당한 것으로 사료됨.

< 개포동 153 개별공시지가 현황 >

(단위: 원)

구 분	2013.1	2014.1	2015.1	2016.1	2017.1	2018.1	2019.1
개별공시지가(m^2 당)	6,950,000	7,230,000	7,230,000	7,519,000	7,848,000	8,397,000	8,831,000

< 참조 : 부동산 공시가격 알리미(www.realtyprice.kr:447) 최종방문 2020. 4. 2. >

- 서울시 조례 및 관련 법령(「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제14조제2항, 「공유 재산 및 물품 관리법」 제7조제2항)에서 기부채납은 부당한 특혜를 주는 조건을 붙이지 못하도록 하고 있고, 건물을 설치하여 기부채납한 경우에도 그 토지에 대하여는 유상사용 허가를 하도록 규정(동 조례 제15조제1항)하고 있는바, 동 기부채납에 있어서 건물은 무상사용수익허가를 하면서도 토지사용료를 별도로 부과하여야 하는 것은 아닌지 등을 포함한 내재적인 조건부가 있는지 여부에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠으며,

12) 「공유재산 및 물품 관리법」 제1조(목적) 이 법은 공유재산 및 물품을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 적정을 도모함을 목적으로 한다.

※ 이에 대해 집행부는 「공유재산 및 물품 관리법」 제24조제1항제1호 “국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우”에 해당하므로 기부채납한 신축건물의 토지사용료도 감면 대상에 포함되어 사용료가 면제된다고 함.

「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제14조(기부채납의 원칙) ① 행정재산으로 할 목적으로 기부채납하게 하는 경우에는 기부재산이 행정목적에 적합하도록 하게 하여야 한다.

② 기부채납을 할 때에는 재산관리에 지장을 주거나 기부한 사람에게 부당한 특혜를 주는 조건을 붙이지 않도록 하여야 한다.

제15조(무상사용 허가대상 재산) ① 공유재산인 토지 위에 건물 등 시설물을 설치하여 기부채납한 경우의 무상사용·수익허가대상 재산은 기부채납된 재산에만 할 수 있으며, 토지에 대하여는 유상사용 허가하여야 한다.

② 제1항에서 규정한 토지의 범위는 시설물의 부지와 같은 시설물 사용에 필요한 인근 토지로 한다.

「공유재산 및 물품 관리법」 제7조(기부채납) ② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

제24조(사용료의 감면) ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 해당 행정재산을 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하려는 경우
2. 제7조제2항 단서에 따라 행정재산으로 할 목적으로 기부를 받아들인 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 사용·수익을 허가하는 경우
3. 건물 등을 신축하여 기부채납을 하려는 자가 신축기간에 그 부지를 사용하는 경우
4. 천재지변이나 그 밖의 재난을 입은 지역주민에게 일정 기간 사용·수익을 허가하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
- ② 지방자치단체의 장은 제22조에도 불구하고 지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 감경할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익허가를 받은 자가 천재지변이나 그 밖의 재난으로 그 재산을 일정 기간 사용하지 못하였을 때에는 복구 완료기간의 사용료와 그 이자를 일할계산하여 감경할 수 있다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제5조(기부채납) ④ 법 제7조제2항 본문에서 "기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니하는 것인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 무상 사용·수익허가기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
2. 재산 가액(價額) 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우
3. 무상 사용·수익허가기간이 20년을 초과하는 경우
4. 그 밖에 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우

- 동 사업은 전체사업비가 전액 국비(237억)로 기부채납 가액은 기부자의 부담액만 해당되고, 국비, 지방비, 기금(국가, 지자체, 공공기관에서 지원하여 조성된 금액에 한함)이 지원된 시설물의 경우, 해당 지원 금액만큼 기부가액에서 공제해야 함에 따라(「지방자치단체 공유재산 운영기준」(행정안전부고시 제2019-89호) 제5조제1항〔별표 1〕 공유재산의 기부채납 기준 6. 나.참조) 향후 기부채납 과정에서 무상사용 허가기간 등에 대한 면밀한 검토를 거친 후 사업이 추진되도록 하는 집행부의 노력이 요구된다고 하겠음.

- 또한, ‘개포디지털혁신파크’는 중장기적인 운영계획이 전무한 상태로 중장기적인 마스터 플랜을 세우고, 이에 연계한 사유지의 활용도 제고 등 효율적인 공유재산 관리를 위한 집행부의 적극적인 노력이 요망된다고 하겠음.

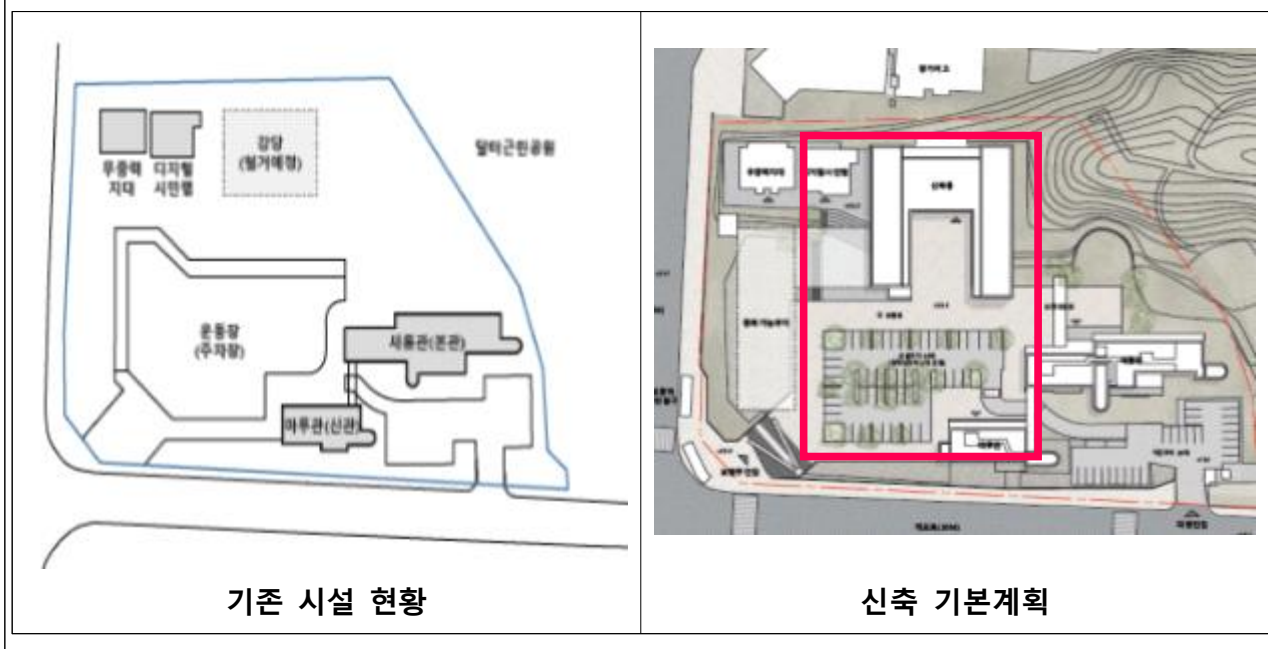
※ 디아건축사사무소, 「이노베이션 아카데미 교육시설 신축 기본구상계획」 용역보고서, 2019. 6., 80면에 따르면 신축 교육동 준공 후에 학교이적지 제한 해제 이후(’20.9.) 용적률 범위 내 추가 증축(약 2,500㎡ 추정)이 가능함에 도로변 옆 부지에 추가 증축을 통하여 기존 신축 건물과 추가 증축건물은 교육시설로 이용하고, 새롭관 및 마루관은 휴게/숙식시설 및 창업지원 공간으로 활용하는 계획으로 되어 있음.

- 한편, 기부채납되는 건물신축에 따른 개포디지털혁신파크의 변경된 배치도를 살펴보면, 신축 건물은 ‘ㄷ’자 형태로 설계되어 현재 운동장으로 사용하는 부지의 일부를 신축 건물 부지로 사용하게 됨에 따라 운동장이 축소될 소지가 있으며,

신축에 따른 주차공간으로 운동장을 활용할 계획으로 있으나 현재 개포 디지털혁신파크의 경우 인근 주민들의 산책이나 운동시설로도 사용되고 있는바, 활용도 등 다양한 사항들을 고려하여 건물 신축이 요망된다고 하겠으며, 신축 이후 조정비용 등의 부담에 있어서도 기부자가 부담할 수 있도록 하는 등 사업추진에 있어 세심한 주의가 요망된다고 하겠음.

※ 정보통신기획평가원에 확인결과 신축 건물 설계는 협의에 따라 변경가능하며, 주차공간도 기본계획도에 따른 중앙배치가 우선이 아니라 부지 라인쪽을 먼저 주차공간으로 활용하고, 부족한 경우 방안을 더 모색한다고 하였음.

■ 기존 시설 현황 및 신축 기본계획도 비교



○ 또한, 서울시와 과기부 협약에 따라 서울시가 개포디지털혁신파크에 이노베이션 아카데미 설립에 필요한 공간을 제공(협약서 제5조 참조)하는 행위는 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기에 해당할 수 있는바,

※ 서울시는 가용한 범위 내에서 개포디지털혁신파크에 이노베이션 아카데미 설립에 필요한 공간을 제공하고, 아카데미 활성화를 위한 지방자치단체 간 협력, 기업수요 발굴·연계, 대학과의 협력 및 사업 홍보를 위한 제반사항을 지원한다고 하고 있음.

※ 관련법령(「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제32조 및 동시행령 제35조)에서 지방자치단체는 업무협약을 통해 전담기관이 사업 수행에 드는 비용을 지원할 수 있다고 함.

「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제32조(정보통신융합등 기술·서비스 개발 등의 지원) ① 과학기술정보통신부장관은 다른 산업 및 서비스 등에 정보통신의 접목을 통하여 생산성과 가치를 높일 수 있도록 노력하여야 한다.

② 과학기술정보통신부장관은 정보통신융합등 기술·서비스의 개발을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 정보통신융합등 기술·서비스 관련 연구개발 사업
2. 제1호에 따라 추진되는 과제에 대한 기획·평가·관리
3. 국가·지방자치단체, 대학·정부출연연구기관, 민간 등이 보유한 정보통신융합등 기술의 거래 등 기술이전을 위한 중개·알선 지원
4. 정보통신융합등 기술에 대한 평가 및 평가 기법의 개발·보급
5. 정보통신융합등 기술의 기술이전·사업화에 관한 통계조사·연구 등 관련 정보의 수집·분석·제공
6. 정보통신융합등 기술의 기술이전 후 상용화 연구개발 지원
7. 정보통신융합등 기술의 기술사업화 전문인력 양성
8. 정보통신융합등 기술의 기술거래·사업화 촉진을 위한 정보시스템 구축·활용
9. 지식재산권 등 정보통신융합등 기술 관련 연구성과물의 관리·홍보·활용
10. 정보통신융합등 기술·서비스의 수준조사 등 정책연구 사업
11. 정보통신융합등 기술·서비스 관련 시범사업
12. 그 밖에 정보통신기술진흥을 위하여 필요한 사업

③ 과학기술정보통신부장관은 제2항 각 호의 사업을 추진하기 위하여 법인인 전담기관을 설립하거나 법인·단체에 위탁·운영할 수 있으며, 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 출연 또는 보조할 수 있다.

④ 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 제2항 각 호의 사업을 제3항에 따른 전담기관으로 하여금 수행하게 하고, 그에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 전담기관에 관하여 이 법에서 정한 것을 제외하고는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 준용하며, 전담기관의 운영 및 제2항 각 호의 업무수행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법 시행령」 제35조(정보통신융합등 기술·서비스 개발 사업 등) ① 과학기술정보통신부장관은 법 제32조제2항에 따른 정보통신융합등 기술·서비스 개발 사업을 추진하기 위하여 필요하면 국가기관, 지방자치단체 및 공공기관, 그 밖에 국가연구개발사업에 참여한 적이 있거나 지원·관리하는 기관 등에 대하여 사업 추진에 필요한 자료 제출을 요청할 수 있다.

② 과학기술정보통신부장관은 법 제32조제2항제12호에 따라 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 정보통신융합등 기술·서비스 사업비 산정 및 정산, 기술료 등에 관한 사업
2. 정보통신융합등 기술·서비스 성과관리 및 활용 등에 관한 사업

3. 정보통신융합등 기술·서비스의 보안, 연구윤리 확보 등에 관한 사업
4. 정보통신융합등 기술·서비스의 거래 및 사업화
5. 그 밖에 정보통신융합 등 기술·서비스의 개발을 위하여 필요한 사항
- ③ 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 법 제32조제4항에 따라 사업 수행에 드는 비용을 지원하려는 경우에는 전담기관과 다음 각 호의 사항이 포함된 협약을 체결하여야 한다.
 1. 사업의 범위·방법 및 관리책임자
 2. 비용과 비용 지급의 시기 및 방법
 3. 사업 수행 결과의 보고 및 활용
 4. 협약의 변경·해약 및 위반에 관한 조치
 5. 그 밖에 정보통신기술진흥을 위하여 필요한 사항
- ④ 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 법 제32조제4항에 따라 사업에 드는 비용을 지원하는 경우에는 그 비용을 분할하여 지급하거나 사업의 규모 및 착수시기 등을 고려하여 한꺼번에 지급할 수 있다.
- ⑤ 제2항과 제3항에서 규정한 사항 외에 전담기관의 운영 및 업무수행 등에 필요한 세부사항은 과학기술정보통신부장관이 정한다.

※ 서울특별시와 과학기술정보통신부 (가칭) 이노베이션 아카데미 공동 추진을 위한 업무 협약은 2019년 2월 12일에 체결하였고, 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」는 2019년 5월 16일에 제정되었음.

- 관련법령(「지방자치법」 제39조제1항제8호) 및 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」에 “법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기”의 경우 의회의 의결을 받도록 하고 있으므로 향후 경제정책실은 예산외의 의무부담이나 권리의 포기 내용이 있는 협약 체결시 의회의 의결을 받도록 함으로써 자의적인 행정집행으로 인해 의회의 의결권이 훼손되지 않도록 만전을 기하여야 할 것으로 사료됨.

- 「지방자치법」 제39조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.
1. 조례의 제정·개정 및 폐지
 2. 예산의 심의·확정
 3. 결산의 승인
 4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
 5. 기금의 설치·운용
 6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분
 7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
 8. **법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기**
 9. 청원의 수리와 처리
 10. 외국 지방자치단체와의 교류협력에 관한 사항
 11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항

② 지방자치단체는 제1항의 사항 외에 조례로 정하는 바에 따라 지방의회에서 의결되어야 할 사항을 따로 정할 수 있다.

「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」(제정·시행 2019.5.16.)

제1조(목적) 이 조례는 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기에 대한 서울특별시의회의 의결사항을 구체적으로 규정하고, 이의 통일적, 효율적 운용에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "법령과 조례에 규정된 것"이란 각종 법령과 조례에서 부여한 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 사무를 말한다.
2. "예산"이란 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)이 「지방자치법」(이하 "법"이라 한다) 제127조에 따라 편성하여 서울특별시의회(이하 "의회"라 한다)에 제출하고, 의회의 심의·확정을 거쳐 성립된 예산(추가경정예산을 포함한다)을 말한다.
3. "의무부담"이란 사무의 대상 또는 상대방에 대하여 시장이 재정적으로 의무를 부담하는 것을 말한다.
4. "권리의 포기"란 사무의 대상 또는 상대방으로부터 시에 귀속되는 당연한 법적 권리를 시장이 취득하지 아니하는 것을 말한다.
5. "협약"이란 시장이 의무부담이나 권리의 포기에 관한 사무의 대상 또는 상대방과 합의·약속 또는 계약을 함으로써 효력을 갖는 문서, 합의각서(MOA), 양해각서(MOU), 협정서(LOA) 등을 포함한다.

제3조(적용범위) ① 시의 처리사무 중 법 제39조제1항제8호에 따른 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 의무부담이나 권리의 포기에 대하여는 이 조례를 적용한다.

1. 제2조제1호에 따른 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 사무
2. 제2조제2호에 따른 예산 외의 사무

② 법령에 규정을 둔 협약과 상호 노력 의무만 포함하는 양해각서 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 시장이 체결하는 계약에 대하여는 이 조례를 적용하지 아니한다.

제4조(협약체결) ① 시장은 이 조례에서 의회의 의결을 받도록 규정한 사무의 경우에는 의회 동의를 후 협약을 체결하여야 한다. 다만 의회의 의결을 기다릴 만한 시간적 여유가 충분하지 아니한 긴급한 사무의 경우에는 「서울특별시의회 기본 조례」 제55조의3 단서에 따라 의장과 상임위원장에게 보고한 후 협약을 체결하되, 협약서에 "의회의 의결을 받은 때부터 효력을 발생한다"는 조건을 붙여야 한다.

② 시장은 의회의 동의와 다르게 협약을 체결할 수 없다. 다만 부득이하게 협약을 변경할 시에는 제1항 단서에 따른다.

제5조(의안형식) 시장은 제4조에 따라 의회에 제출하는 의안은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 형식을 따른다.

1. 관련 협약 계획을 수립하는 경우에는 해당 협약 계획 동의안 형식
2. 의회의 집회를 기다릴 만한 시간적 여유가 충분하지 아니한 긴급한 경우에는 제4조제1항의 단서에 따른 해당 협약 체결 사후동의안 형식

④ 서울시·송파구 상호 점유부지 교환(취득목록 4번, 처분목록 1번)

- 본 건은 서울시 소유 체비지(송파구 거여동, 구립 어린이집 부지, 610.9㎡)와 송파구 소유 체비지(송파구 가락동, 공영주차장 부지, 188.9㎡)를 상호협약에 따라 교환하려는 것임.

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 송파구의 재건축요구 해결 및 향후 교환토지 통합활용 필요
- 용 도 : 교환받는 재산인 송파구 가락동 80-6호는 시유지(체비지) 사이에 위치하여 향후 필지를 통합, 토지 활용에 반드시 필요.

○ 위 치

- 취득재산 : 송파구 가락동 80-6 [가락2공영주차장으로 활용 중]
- 처분재산 : 송파구 거여동 20-6, 20-7 [구립 거여어린이집으로 점유 중]
※ 어린이집 건물은 송파구 소유 재산

○ 사업기간 : 2020.02월 ~ 2020.08월

○ 소요예산 : 비예산 (약 15억원 교환차금 수입 발생)

○ 재산현황 및 기준가격

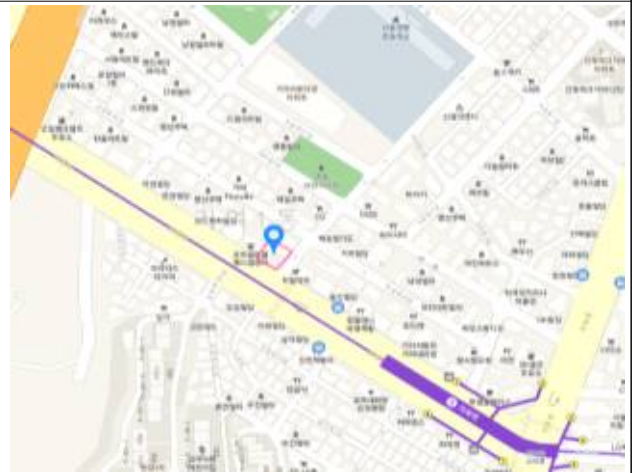
구분	항목	지목	면적(㎡)	기준가격(천원)	소유자
교환(취득)	토지	주차장	188.90	2,446,255	송파구
교환(처분)	토지	대	610.90	3,921,978	서울시(체비지)

○ 계약방법 : 송파구와 상호 협약에 의한 교환

- 처분대상 부지(송파구 거여동 20-6, 20-7)는 송파구에서 1986년 거여어린이 집을 건립하여 현재까지 무상으로 사용하고 있으며, 거여어린이집은 장애아 통합 교육, 다문화지원 프로그램을 운영하고 있으나, 연와조 구조로 횡력이 취약하여, 2014년 정밀 안전진단 결과 D등급, 2018년 내진성능평가에서 ‘철거 후 재건축 요망’ 결정을 받은바 있음.

※ 연와조(煉瓦造, Built of brick) : 불에 구운 벽돌로 쌓아 축조한 구조. 외벽 전체면적의 3/4 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조이며, 시멘트 벽돌이 생산되면서 연와조, 시멘트벽돌조로 구분함.

처분대상 (송파구 거여동 거여어린이집 부지)



- 이에 송파구는 재건축을 통해 노후화에 따른 어린이집 민원을 해소하고, 주변 취약계층의 보육문제와 인근 재개발 지역(거여 2-1지구:2022년 입주, 2-2지구:2020년 입주)의 입주에 따른 추가 보육수요에 대응하기 위한 재건축을 위해 송파구 소유 가락동 부지와 서울시 소유 체비지 교환을 제안하게 되었음.

〈 거여어린이집 재건축 사업 개요 〉

- 시 설 명 : 구립 거여하나어린이집(가칭, 추후 명칭변경 예정)
- 위 치 : 서울특별시 송파구 오금로 475(거여동 20-6, 20-7)
- 건립규모 : 연면적 910.25m, 지상4층
- 정 원 : 137명(131명→137명 증원)
- 소요예산 : 3,506백만원(국비466/시비2,040/하나금융그룹지원금 1,000)
- 2018년 하나금융그룹 민관협력 국공립어린이집 지원사업
- 추진경과
 - 2018.7.23. : 제5차 서울시 국공립어린이집 확충 심의 선정
 - 2018.9.11. : 하나금융그룹 민관협력 국공립어린이집 지원사업 선정
 - 2018.10.22. : 하나금융 민관협력 국공립어린이집 지원 사업 MOU체결
 - 2019.1.29. : 거여어린이집 재건축 계획 수립 (구청장 방침 제36호)

- 취득부지(가락동 80-6)인 송파구 공유지는 서울시 소유 부지 사이에 위치한 곳으로 현재 공영주차장으로 사용 중이며, 재산교환 후 합필을 통해 공유 재산의 집단화를 통한 효율적 관리·활용을 기대하고 있음.



※ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」제4조(취득시 고려사항) 지방자치단체의 장은 공유재산을 취득하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 공용 또는 공공용지 및 도시개발 예정지 등 행정목적 실현을 위하여 현재 또는 장래에 필요한 경우
2. 효율적 관리·활용을 위하여 공유재산 집단화가 이루어 질 수 있는 경우

- 송파구는 ‘송파구 관내 서울시 소유 체비지¹³⁾’의 무상양여를 지속적으로 요청했으나, 서울시는 법령과 타 자치구와의 형평성을 고려하여 재산교환을 추진해 왔으며, 송파구가 재산교환을 수용하여 본 공유재산 관리계획안으로 제출되었음.

¹³⁾ **체비지(替費地)** : 사전적 의미는 ‘비용을 머금은 땅’ 으로, 도시개발사업의 시행자가 사업의 필요한 재원을 확보하기 위하여 환지계획에서 제외하여 유보한 땅을 말한다. 보유지(保留地)라고도 한다.

〈 서울시·송파구간 재산교환 추진 현황 〉

- 1986.4.4.~ 송파구 점유 체비지(거여동 20-6외1) 무상대부계약 체결
- 2019.11.11. 송파 거여어린이집 재건축 요청 및 슈퍼데스크 회의 개최
 - ※ 타 자치구와 동일하게 매입이나 교환하여 재건축하고, 매입 또는 교환차금 10년 분납 수용
- 2019.12.20. 송파 거여어린이집 무상양여 또는 재건축 승인 요구(정진철의원 5분발언)
 - ※ 무상양여 불가 및 재건축시 타 자치구와 형평성을 고려하여 매입 또는 교환하여 재건축 시행
- 2020.2.12. 송파구 거여어린이집-가락 공영주차장 구유지 교환 검토 요청
- 2020.2.13. 송파구 거여어린이집 재건축 관련 학부모 간담회 참석
 - ※ 조속한 건립추진 요구(학부모)
- 2020.2.18. 송파구 거여동 20-6외 1필지 거여어린이집 부지 교환 추진계획 수립

향후계획

- 2020.4~5월 : 서울시 공유재산 관리계획 수립 및 의결
- 2020.5~8월 : 교환계약 체결, 교환차금 납부, 소유권 이전 등

※ 서울시가 소유하고 있는 부지(송파구 거여동)는 체비지로, 송파구 및 송파구의 시민 단체는 88올림픽 개최를 위한 도시개발사업으로 형성된 송파구 관내 모든 서울시 소유 체비지에 대해 구(舊)「토지구획정리사업법」(2000년 폐지)과 신뢰보호원칙에 따라 무상양여를 요청한 바 있으며, 서울시는 체비지를 구(舊)「토지구획정리사업법」의 개정법령이며, 현행법인 「도시개발법」에 따라 도시개발특별회계로 귀속한바 있음.

※ 구)「토지구획정리사업법」제76조의2(부담금 및 보조금등의 사용제한)①사업시행자는 체비지 또는 보유지의 매각대금과 청산금 등 구획정리사업으로 생긴 수익금은 당해 사업지구 이외의 다른 목적으로 사용할 수 없다.

※ 「도시개발법」제70조(수익금 등의 사용 제한 등) ③ 제1항과 제2항에 따라 수익금 등을 도시개발사업의 목적으로 사용한 후 집행 잔액이 있으면 그 집행 잔액과, 지방자치단체가 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식으로 도시개발사업을 시행하여 발생한 수익금은 해당 지방자치단체에 설치된 특별회계에 귀속된다.

- 재산교환(체비지)을 통하여 송파구 가락동의 토지를 취득하여 분산되어 있는 소규모 재산의 집중 통합관리로 재산의 효율성과 토지의 가치 및 효율도를 높인다는 측면과 함께 교환 대상이 되는 재산종류와 가격의 규모, 교환차금의 납부방법(일시 전액납부) 등이 법령에서 정한 범위 내에 있어 재산교환은 가능한 경우로 보여짐.

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다

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

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

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 교환하는 경우
2. 교환차금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
3. 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조(교환) ③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

〈 교환(취득·처분) 재산의 비교 〉

구분	교환(취득)	교환(처분)	비교
재산표시	〈토지〉 송파구 가락동 80-6	〈토지〉 송파구 거여동 20-6, 20-7	
면적	188.90㎡	610.9㎡	면적차이 : 422㎡
공시지가	12,950원	6,420원	공시지가 차이 : 6,530원
기준가격	2,446,255천원	3,921,978천원	차액:14억7,572만3천원
취득·처분 사유	송파구의 시급한 재건축 요구 해결	교환취득토지의 향후 통합 활용	

- 다만, 법령에서는 교환재산의 객관적인 가치를 평가하기 위해 재산교환 시
 시가로 재산가치를 판단하도록 규정하고, 예외적으로 다른 지방자치단체와
 재산을 교환할 때에는 개별공시지가의 적용도 가능하도록 규정되고 있으나,
 도시재생실은 특별한 사유 없이 교환재산의 정확한 가치를 평가하지 않고,
 세금부과를 위해 시·군·구의 부동산평가위원회에서 결정하는 개별공시지가를
 재산교환의 기준가격으로 적용하고자 하고 있는바, 재산교환 가격산정 및
 적용의 적정성에 대한 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30
 조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방
 자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의
감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하
며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행
 정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정
평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하
여 교환할 수 있다.

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제31조(대부료율과 대부재산의 평가)② (중략)

1. 토지: 대부료 산출을 위한 재산가격 결정 당시의 개별공시지가(「부동산 가격 공시에 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, (후략)

- 또한 서울시 입장에서 살펴볼 때, 재산교환이 이루어지지 않고 거여어린이집을 재건축할 경우 송파구는 거여동 부지를 공익목적 또는 공익사업으로 무상사용할 수 있고, 서울시는 최소 30년 이상 활용이 제한될 것으로 보이며, 시소유 가락동 부지는 구유지로 분할되어 활용에 제약이 있을 것으로 사료되는바, 본 재산교환을 통해 향후 활용가치 측면에서는 서울시와 송파구에 공유재산의 효율성 및 효용성을 증대할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 본 재산교환은 서울시 뿐만 아니라, 송파구의 공유재산심의회 및 송파구의회는 공유재산관리계획도 의결이 되어야 할 것인바, 구의회의 결정 과정을 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 송파구 공유재산심의회 일정 : 2020.5.7.(예정)

※ 송파구의회 의사일정

- 제276회 임시회 : 2020.5.14. ~ 2020.5.21.(8일간)
- 제277회 정례회 : 2020.6.10. ~ 2020.6.23.(14일간)
- 제278회 임시회 : 2020.7.9. ~ 2020.7.14.(6일간)

⑤ 광역소공인특화 지원센터 조성 변경(취득목록 5번)

- 본 건은 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」에 따라 집적지구¹⁴⁾로 지정된 성수동에¹⁵⁾ 광역 소공인특화지원센터를 조성(서울시 성동구 성수동 2가 277-34)하기 위하여 건물을 증축하려는 사업으로, 총 사업비는 112억원(전액 시비) 규모임.
- 본 건은 2018년 제2차 수시분 공유재산관리계획안으로 제출하여 의결을(제283회 임시회(2018.9.14.)) 받은바 있으나, 중소벤처기업부 요청사항, 설계시 자문회의 및 인허가 의견 등을 반영하는 과정을 거치면서 기준가격이 42.6% 증액(79억원→112억원)되어 다시 의회의 의결¹⁶⁾을 받고자 하는 것임.

14) 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "도시형소공인"이란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

가. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인일 것

나. 노동집약도가 높고 숙련기술을 기반으로 하며 일정지역에 집적하는 특성이 있는 제조업으로서 대통령령으로 정하는 업종을 주된 사업으로 영위할 것

2. "도시형소공인 집적지구"란 행정구역별로 구분하여 대통령령으로 정하는 수 이상의 도시형소공인의 사업장(기계·장치 등 제조시설이 포함된 경우에 한정한다)이 집적된 지역으로서 제15조에 따라 지정된 지역을 말한다.

「도시형소공인 지원에 관한 특별법 시행령」 제3조(도시형소공인 집적지구의 기준) 법 제2조제2호에서 "대통령령으로 정하는 수"란 다음 각 호의 행정구역별 구분에 따른 도시형소공인 수를 말한다. 이 경우 도시형소공인 수는 같은 업종을 기준으로 계산한다.

1. 특별시 또는 광역시 관할구역의 읍·면·동: 50인

2. 특별자치시·특별자치도 또는 시 관할구역의 읍·면·동: 40인

3. 군(광역시·특별자치시에 있는 군은 제외한다) 관할구역의 읍·면: 20인

⇒ 소공인 집적지구 : 같은 업종 소공인이 50(특별광역시), 40(시), 20(군)개이상 밀집한 읍면동(산업단지 제외)

15) 2016년 12월, 중소기업청 전국 최초 집적지구 지정(성수·종로·문래)

16) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 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 : 전국 최초 소공인 집적지구 지정에 따른 광역소공인특화지원센터 조성으로 도시형 소공인의 경쟁력 강화 및 지속가능한 소공인 협력체계 구축
- 용 도 : 전시·판매공간, 창업공간, 공정 연구공간, 협업공간 등

○ 위 치 : 서울시 성동구 성수동 2가 277-34

○ 소요예산 : 11,269백만원 〈시비 100%〉

단위 : 백만원

연 도		계	2018	2019	2020	2021	2022
예산액	당초	7,900	400	7,500			
	변경	11,269 (증3,375)	400	3,030	1,407	4,288	2,144

※ 기 편성된 예산 내역 : '20년 [시설비 등] 4,365백만원(현액1,407, '19년 이월2,958) 예산 편성

○ 사업규모

- 토 지 : 1필지, 559.00 m^2 (토지소유자 : 서울특별시)
- 건 물 : 〈증축〉 연면적 2,709.89 m^2 (규모 : 지하2층 / 지상7층)

구분	당초 (지하1/지상7)		변경 (지하2/지상7)	
층별	면적(m^2)	세부시설 용도	면적(m^2)	세부시설 용도
계	2,677		2,709.89	(증 32.89 m^2)
지상7층	220	스마트 팩토리 C구역	322.76	업무시설
지상6층	335	스마트 팩토리 B구역	322.76	스마트 팩토리, 업무시설
지상5층	335	스마트 팩토리 A구역	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주 공간, 업무시설
지상4층	335	초기 소공인 입주 공간, 사무실	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주 공간, 업무시설
지상3층	335	시제품 제작소, 공용장비실, 연구랩	322.76	스마트 팩토리, 초기 소공인 입주 공간, 업무시설
지상2층	335	대강당 (교육장, 세미나 포럼 등 활용)	286.55	공동장비공간, 제1종근린생활시설 (소매점)
지상1층	335	전시판매 공간, F&B	277.79	제1종근린생활시설(소매점)
지하1층	447	주차공간, 장비실	158.93	제1종근린생활시설(소매점), 전기실
지하2층	-		372.82	주차장, 기계실

○ **기준가격 명세**

(단위 : 백만원)

구 분	토 지	건 물	공작물 등
증 축 (증축비)	-	11,269	-

※ 당초 증축비 : 7,900백만원 (42.6%인 3,369백만원 증액)

○ **계약방법 : 일반입찰**

○ **주요기능 : 광역 소공인 특화지원센터 건축용 부지**

□ **재산취득 내용**

구분	재산의 표시	면적(m ²)	기준가격(천원)	취득사유
건물 증축	성동구 성수동2가 277-34번지	2,709.89	11,269,000	광역소공인특화지원센터 조성

- 동 사업은 도시형소공인* 종합지원체계 마련을 위한 ‘국시비 매칭 협력 사업’¹⁷⁾으로 서울시 제조업 소공인을 체계적으로 지원하고, 도시형소공인을 위한 창업공간, 시제품제작소, 공용장비공간 등의 지원시설을 조성하려는 것임.

* 도시형소공인이란 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률 시행령」 별표에 따라 19개 업종에 해당되는 사업으로, 상시 근로자 수가 10명 미만(「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조)인 사업장을 운영하는 자라고 할 수 있음.

「도시형소공인 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015.1.28.>

1. "도시형소공인"이란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

가. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인일 것

나. 노동집약도가 높고 숙련기술을 기반으로 하며 일정지역에 집적하는 특성이 있는 제조업으로서 대통령령으로 정하는 업종을 주된 사업으로 영위할 것

「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 "소상공인"이란 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업(小企業) 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

1. 상시 근로자 수가 10명 미만일 것

2. 업종별 상시 근로자 수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 것

17) 2016년 12월, 중소기업청 전국 최초 집적지구 지정(성수·종로·문래) 및 인프라 구축비(민간자본보조 50억) 서울산업진흥원에 교부(2017년 1월), 서울산업진흥원이 동 센터 조성을 위해 매입한 토지(1필지 559.00m²) 서울시에 기부채납(2018년)

〈추진 경위〉

- 2016.09.12. : 중소기업청, 도시형소공인 지원에 관한 통합고시 개정
- 2016.12.14. : 중소기업청, 집적지구 신청지역 지정 평가
- 2016.12.21. : 중소기업청, 전국 최초 집적지구 지정(성수·종로·문래)
 - 인프라 구축비(민간자본보조 50억) 교부('17.1월)
- 2017.05.25. : 광역소공인특화지원센터 조성건축물 매입
- 2017.07.01. : 중소기업청, 광역소공인특화지원센터 지정·운영
- 2017.08.23. : 광역소공인특화지원센터 운영계획 수립
- 2017.12. : 시의회 지적에 따른 광역소공인특화지원센터 부지 활용방안 협의(시-SBA)
- 2018.01.12. : 광역센터 조성부지 기부채납¹⁸⁾ 계획 수립
- 2018.01.25. : 2018년 제1차 공유재산심의회 적정 통과
- 2018.03.14. : 2018년 제1차 투자심사위원회 조건부 추진 통과

시투자심사 결과 - 조건부 추진

- ▶ 사 업 명 : 서울특별시 광역소공인특화지원센터 조성사업
- ▶ 심사결과 : 조건부 추진
- ▶ 심사내용
 - 광역센터의 역할 정립 및 업무영역 구체화
 - 입주업체 선정에 따른 시설 및 공간 배치, 구체적 운영계획 수립
- ▶ 처리방향 : 조건부 이행
 - 광역소공인특화지원센터 주요 기능
 - 중앙정부와 서울특별시의 중복지원이 발생하지 않도록 하는 협력체계 구축
 - 업종에 따라 상이한 특징과 수요를 가진 소공인업계 전체를 포괄하는 정책 개발
 - 개별 영세업체에서 투자하지 못하는 부분을 지원해 서울시 도시형소공인의 혁신생태계 조성
 - 스마트팩토리를 구축해 소공인들이 빠르게 변화하는 생산환경과 고급화를 지향하는 고객의 요구에 능동적 대응을 할 수 있도록 지원
 - 이종산업 간 교류, 신기술·장비 도입, 작업환경 개선, 소공인DB 구축, 특화지원센터 간 협력체계 구축 등 현장보다는 산업선도에 집중

- 2018.06.20. : 광역소공인특화지원센터 건립계획 수립
- 2018.09.14. : 공유재산관리계획 시의회 의결
- 2018.11.24. : 광역소공인특화지원센터 건립 기본계획 변경

중소벤처기업부 등 요청사항 반영 및 사전적성성 검토 결과(증 2,365백만원)

- ▶ 중소기업부 등 요청사항 반영 ('18.10.23. 국무회의시, '18.10.19. 중소기업부 실무보고회 등)
 - 당초 5층의 타 제조업기업공간 → 수제화 공간으로 변경
 - 지하2층 신설하여 주차공간 추가확보 및 VR/AR 등 첨단기술 접목가능토록 추후 확장성 반영한 소룸(수제화 인터넷 쇼핑몰 연계) 및 인터넷 쇼핑몰 등 운영공간 반영
- ▶ 사전적성성 검토 결과(도시기반시설본부)에 따른 공사비, 공사기간 재산정
 - 지하2층 추가 신설 등을 반영한 공사비, 공사기간 재산정
- ▶ 주요 사업비 증액 내역
 - 지하층 추가(지하1→지하2) 신설(증1,000백만원)
 - 공사기간 중 근로자편의시설(화장실, 식당, 탈의실 등) 신설(증63백만원)
 - 공사비 증액에 따른 설계비, 감리비 등 증가(증754백만원)
 - 기타 사업비 증액(증548백만원)

- 2019.03.15. : 설계공모 결과(도시공간개선단)
- 2019. 05.15. : 설계용역 진행(도시기반시설본부)
- 2019.10.30. : 설계용역 중간보고회 개최
- 2020.02.04. : 광역소공인특화지원센터 건립 사업비 변경계획

18) 2016년 12월, 전국 최초로 중소기업청(현재, 중소기업벤처부)으로부터 서울시의 성수·종로·문래 지역이 집적지구로 지정되어 인프라 구축비(민간자본보조 50억원)를 서울산업진흥원이 교부 받았으며, 2017년 5월 서울산업진흥원에서 광역소공인특화지원센터를 조성하기 위하여 건축물을 매입하여 2018년에 서울산업진흥원에서 건물 리모델링 등을 추진하려고 했으나, 동 사무가 서울시 고유사무인 점 등을 감안하여 서울시에 토지와 건물을 기부채납*하고 서울시에서 사업을 추진함.

설계시 자문회의 및 심의, 인허가 의견 반영(증 1,010백만원)

▶ 주요 사업비 증액 내역

- 각 층마다 장애인화장실 계획(추가 6개소 / 증63백만원)
- 엘리베이터 구조변경(일반→유리형,관통형 / 증128백만원)
- 지하층 벽두께 변경(400mm→600mm / 증289백만원)
- 환기 계획 변경(자연→강제 / 증141백만원)
- 조경 계획 변경(식재, 포장, 시설물 추가 / 증67백만원)
- 흙막이, 차수벽 근입깊이 변경(4m→7.2m, 6m / 증80백만원)
- 공사비 증액에 따른 감리비, 부대비 등 증가(증84백만원)
- 기타 사업비 증액(증158백만원)

○ 2020.03.19. : 2020년 제2차 공유재산심의회 통과(조건부 적정)

공유재산심의 결과 - 조건부 적정(2020.03.19.)

- ▶ 공사 중 증축에 대한 사업비 증가가 재발생하지 않도록 전문가 자문 등 면밀히 검토하여 사업추진 할 것

- 사업비의 주요 증액 사유는 지하 2층 추가 조성(10억원), 지하층 벽두께 변경(3억원), 엘리베이터 구조변경(일반→유리형, 관통형, 1억3천만원), 환기 및 조경 계획 변경(환기: 자연→강제, 조경: 식재, 포장, 시설물 추가, 2억원), 폐기물 처리비 누락 항목 신설 등 기타 사업비(7억원)와 공사비 증액에 따른 설계비, 감리비 증액(8억4천만원) 등에 따른 것임.

* 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 개정으로 민간자본보조금으로 조성되는 시설물도 예외적으로 기부를 받아들일 수 있게 되어, 집행부는 서울산업진흥원의 이사회의결과 중소기업벤처부의 승인을 득하는 사전절차를 이행하였음.

「지방자치단체 공유재산 운영기준」

제5조(기부채납) ①~② 생략

③ 민간자본보조금으로 조성되는 시설물은 원칙적으로 기부채납 대상이 아니나, 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조 및 「보조금 관리에 관한 법률」 제35조, 「지방재정법」 제32조의 9 등 관련 법령에 위배되지 않는 경우에 대해서는 예외적으로 기부를 받아들일 수 있다.

- 동 사업은 광역 소공인특화지원센터 조성을 통하여 부족한 제조업 지원 인프라를 확충하고, 체계적인 제조업 활성화 지원정책을 추진 하려는 것이나,
- 중소벤처기업부와의 뒤늦은 협상 등으로 인한 사업 변경, 치밀하지 못한 사전 계획으로 인한 예산 증가 등 다음의 사안에 대한 면밀한 검토와 함께 사업 지연 및 집행실적 부진에 대한 책임과 재발방지를 위한 각별한 노력이 요망된다고 하겠음.

〈최근 3년간 예산집행 실적〉

(단위 : 천원)

연도	당초예산	전년이월	예산변경	예산현액	집행액	차년이월	집행잔액
2018	400,000	0	0	400,000	0	400,000	0
2019	3,030,000	400,000		3,430,000	440,982	2,958,657	30,361
2020	1,407,000	2,958,657		4,365,657	0		

- 첫째, 동 사업은 소공인을 지원하고자 하는 중소벤처기업부의 정책목표에 따라 국비를 지원받아 추진하는 사업이나, 지원받은 국비(50억원)보다 서울시가 투자하는 예산(112억원)의 비중이 크고, 향후 센터 운영¹⁹⁾ 등을 위해 연간 20억원 규모의 재원이 투자되는 등 지속적인 재원이 소요되는 사업임에도 동 사업 추진 경과 등을 살펴보면 사업에 대한 철저한 준비가 부족한 것은 아닌지 우려되는 상황임.
- 특히, 2018년 11월 동 사업에 대한 1차 기본계획 변경시 ‘건축 적정성 사전검토’ 결과를 살펴보면, 분야별 전문가 5명은 모두 증축에 대한 이의를 제기하고 신축 필요성에 대한 의견을 다음과 같이 제시한 바 있음.

19) 민간위탁으로 운영 예정

〈2018년도 건축 적정성 사전검토 결과〉

3. 기타사항

○ 건축분야

〈건축설계〉- 장현수 위원

- 기존 건축물의 보존가치로서 증축할 필요성 여부 → 사업의 연계성이나 건축물로서 보존가치에 대하여서는 재검토 필요
- 공공건축물로서 전면부 외부공간 확보와 센터방문자들을 위한 동선동이 불합리하다고 여김, 주변건축물의 활용성 및 외부공간(주차등) 확보를 위하여서는 기존건축물 철거 후 신축함을 재검토 요함
- 신축건물은 최소 지하2층을 확보함이 경제적이라고 사료됨(지하층 도달에 따른 지대력 확보)
- 공사비나 공기등도 재검토 필요

〈건축구조〉- 김강수 위원

- 증축공사 추진 시 발생하는 많은 어려움을 고려해 볼 때 기존 구조물의 보존가치에 대한 부정적 의견을 고려해 보아야 할 것으로 판단됨
- 보존하고자 했던 대상건물의 하부에 지하층이 없으므로 보존 대상건물에 지하층을 신설하는 것이 매우 어려움, 해당부분에 지하층을 조성하지 않을 경우에는 지하층의 평면 기능에 심각한 제약이 있음
- 대상건물을 존치하는 경우 보수보강에도 많은 비용이 소요될 것임

- 건물의 디자인적 요소, 효율적 평면공간 기능 소요공기, 공사비용 등을 고려할 때, 증축보다는 신축공사를 진행하는 것이 적합할 것으로 판단됨
- 성수동의 기존 산업 구조물에 대한 역사적 가치 보존이 필요한 경우에는 신축건물에 적벽돌을 디자인 요소로 승화시킴으로써 적절한 반영이 가능할 것으로 판단됨

〈건축시공〉- 유병학 위원

- 기존 건축물의 보존은 전체 건축물의 이용계획과 효율적 운영에 대한 사항이 충분히 검토된 상태에서 감안해야 한다고 판단됨
- 기존 건축물의 상황이 지하층이 없는 상황에서 기존 건축물의 기초 보강 및 지하층 공사를 위한 건축물의 지지(언더피닝 및 마이크로파일 기초보강 등) 공사가 필요하며 구조체의 육안 점검 결과 구조체의 열화현상을 감안할 때 유지비용과 공사비, 공사기간 측면에서 과다할 것으로 판단됨
- 건축 이용 목적상 주차 및 1층 부분의 전시 및 OPEN SPACE 등을 감안 시 불리할 것으로 판단됨
- 결론적으로 기존 건물 존치를 위해서는 공사비 및 공사기간이 상당부분 증가될 것으로 판단되므로, 신축으로 진행하면서 적벽돌의 보존 개념은 디자인적 요소로 보완할 수 있도록 추진 권고함

○ 토목분야

〈토목구조〉- 송봉섭 위원

- 기존 건축물은 40년 이상 경과한 2층 건물에 증축에 따른 추가하중의 부과는 기존 건축물의 안전성을 확보하기에는 곤란함
- 기존 안전진단 보고서를 참조하면 등급이 A,B등급이지만 실제 건물은 철근의 노출, 기둥의 다수의 균열 등을 감안하면 안전등급은 상당히 좋지 않을것으로 판단됨
- 따라서 건축물의 증축보다는 새롭게 건축물을 신축하는 방안이 안정성 측면에서 적절한 것으로 판단됨

〈토목시공〉- 안삼현 위원

- 연약지반위 직접기초 구조물이고 노후도가 심해 철거하고 신축하는 것이 바람직할 것임(사용성 고려)
- 공사비 관련

- 또한, 2020년 제2차 공유재산심의회 회의록을 살펴보면, 연면적 ($2,709.89m^2$) 대비 과도한 공사비(112억원)와 추가 조성(연면적 1.2% 증가)에 따른 공사비 소요 과도(33억원 증가), 추후 사업비 추가 증액 가능성 및 노후화된 건물에 대한 신축 등 면밀한 검토 필요성이 제기된바 있음.

※ 동 건물은 1984년 건축되어 이미 노후화된 상태임.

〈2020년도 제2차 공유재산심의회 회의록〉

○○○ (위원) 처음에 왜 증축으로 계획했는지.

이 지역이 공장단지이므로 기존건축물의 외형을 남겨 역사적인 흔적을 보존하고자하는 취지가 있었고, 지구단위계획 상 건축선이 신축은 3m 후퇴하여 진행해야하나 증축은 1m 후퇴로 정해져있어 부지가 크지 않기 때문에 3m 후퇴하면 남는 공간이 별로 없으므로 부득이하게 증축으로 계획하였음.

○○○ (위원) 신축과 비용을 비교해보았는지.

거점성장추진단
○○○ 팀장 공사비는 크게 차이나지 않고 건축선 후퇴와 역사적 보존 측면을 고려하여 진행하게 된 것임.

○○○ (위원) 신축 시 건축선이 3m 후퇴로 정해져있다면 주변에 신축하는 건물들이 건축선에 맞춰 후퇴하는 것을 고려하여 3m 후퇴하여 신축하는 것이 맞는 것이 아닌지.

거점성장추진단
○○○ 팀장

지구단위계획에 결정되어 있는 사항에 따라 진행되는 것으로 관계 구청과 논의를 거쳐 설계와 계획이 마무리된 상태이고 구청 쪽에서도 지구단위계획 등을 감안하여 건축허가가 된 상황임.

○○○ (위원)

연면적이 3,000㎡가 안되는데 110억 원이면 사업비가 엄청나게 많이 들어가는 것으로 보이고 공사비가 더 증가하지 않을지 우려됨.

거점성장추진단
○○○ 팀장

사업부지의 지질상태가 지하의 수위가 상승되는 측면이 있는 지질이 약한 부지인데, 지하층을 최대한 확보하여야 한다는 의견에 따라 지하층 규모를 지하1층에서 지하2층으로 증축하게 되었으므로, 벽두께를 보강하는 방법 등으로 안정성을 보완하게 되어 공사비가 늘어난 상황이고 지하3층까지도 고려하였으나 지질상태가 좋지 않기 때문에 깊이 못들어가고 지하2층까지만 들어가게 됨.

○○○ (위원)

기존건축물의 어느 정도를 남기는지 모르겠지만 공간을 얼마나 활용하게 되는지에 따라 신축공사비가 더 적을 수도 있고, 지상보다 지하 증축 사업비가 더 많이 들기 때문에 효용이 떨어질 수도 있으므로 용적률을 높여 지상으로 올리는 게 나을 수도 있음.

거점성장추진단
○○○ 팀장

지상1층 뒷면과 지상2층 일부를 남기고 증축하게 되는데 신축하게 되면 건축선 후퇴를 해야 하고 고도제한이 있어 7층이 최대 높이이므로 더 올릴 수 없어 지하 증축을 추진하게 됨.

○○○ (위원)

공사 중 사업비가 증액될 가능성이 높아보임.

거점성장추진단
○○○ 팀장

잘 관리해서 최적의 공사를 하도록 하겠음.

○○○

질의하실 내용 더 있으신지.

○○○

없음.

○○○

더 이상 질의가 없으므로 발표자는 퇴장해주시고 위원들 의견 말씀해주시기 바람.

○○○ (위원)

지하층 공사 때문인지 연면적 1.2%증가에 공사비가 33억 원이 더 들어가는데 매몰비용이 있더라도 효율적인 개발을 하는 것이 바람직 할 것으로 보임.

○○○ (위원)

공사 중이라도 설계변경이 가능하므로 사업을 추진하되 신축이 공사비가 적을 수도 있고 공사를 하다보면 사업비에 맞춰 면적을 축소하게 되는 상황이 발생할 수도 있으므로 면밀한 검토를 병행하고, 건축선 부분에 대해 지구단위계획 변경을 통하여 신축을 고려하거나 전문가의 자문도 심도있게 받는 것을 고려하여 사업을 추진하기 바람.

○○○ (위원) 증축 사유가 기존건물 보존과 건축선 후퇴 등인데 공사비가 많이 드는 점, 공사비가 추가로 증액될 가능성이 있다는 점을 봤을 때 다시 검토가 필요할 것으로 보임.

○○○ (위원) 사업내용이 변경되어 다시 상정한 상황인데 처음 상정했을 때 이런 부분을 지적되었어야 하는 것으로 보이고, 사업이 어느 정도 진행된 현재 상황에서 신축으로 계획을 변경하도록 방향을 잡게되면 사업이 무산될 수도 있으며, 배치도를 보면 바닥면적을 최대한 활용하여 건축을 계획하고 있고 증축할 수밖에 없는 이유가 있는 부분도 있어보이므로 검토를 면밀히 할 것으로 조건을 다는 것이 바람직할 것으로 보임.

- 이는 2018년 당초 검토 시에도 타당성 조사 결과 등에서 제시된 바와 같이 동 건물(2층 건물)의 붉은 벽돌 활용²⁰⁾ 후 5개층 신·증축시 준치 건물에 대한 안전성이 우려되는바, 기존 건물에 대한 구조안전진단 여부를 수행한 후, 증축 여부를 판단할 필요가 있음이 지적되었음에도 여전히 안전진단 등에 대한 검토 및 안전진단이 추진된바가 없는 것으로 보임.

〈서울시 광역 소공인특화지원센터 투자심사 결과〉

- 기존 건물의 붉은 벽돌을 보존하여 공사한다면 구조안전진단 및 구조보강을 위한 비용 등으로 신축하는 경우보다 높게 산정될 우려
 - 사업부서가 제시한 구조안전진단 보고서는 현 건축물 사용에 대한 안전여부를 판단한 보고서로 5개층 증축에 대한 구조안전진단을 추가로 수행할 필요
 - 사업부서는 현 준치건물위에 5개 층의 건축물을 증축하는 계획을 반영
 - 이에 준치건물에 대한 구조안전진단 보고서를 제출하였으나, 기 공장용도의 건축물을 도시제조업 지원센터로 변경함에 따른 안전성 여부를 검토한 보고서로 5개층 신·증축에 대한 안전진단 결과는 부재
 - 또한 현 건축물의 보의 경우 구조 보강이 필요한 것으로 진단되어 붉은 벽돌활용 활용 후 5개층 신·증축시 준치 건물에 대한 시설의 안전성이 우려되는 상황으로 신·증축에 따른 구조안전진단 여부를 수행한 후 증축 여부를 판단할 필요
- ※ 출처 : 서울공공투자센터 타당성 검토서 6쪽

20) 「서울특별시 성동구 붉은벽돌건축물 보존 및 지원 조례」

- 둘째, 동 사업은 타당성 조사결과 비용편익비(B/C)가 0.86이었으며, 특히 지난 투자 심사시에 광역센터로서의 역할 정립 및 업무영역 구체화 등을 조건으로한 ‘조건부 적정’으로 심사되었으나, 관련 지적 사항이 해소되었는지에 대해서도 면밀히 살펴볼 필요가 있을 것으로 사료됨.

〈서울시 광역 소공인특화지원센터 투자심사 결과〉

(금액단위 : 천원)

편의항목	편의의 현재가치 (운영기간 30년간)	비용의 현재가치 (운영기간 30년간)
입주 소공인 부가가치 창출 편의	10,200,264 천원	사업비, 부지비, 운영비
부대시설 편의	399,456 천원	
소공인 지원 기여 편의	28,436,011 천원	
임대 편의	823,474 천원	
합계	39,859,205 천원	46,112,564 천원
BC	0.86	

〈서울시 광역 소공인특화지원센터 투자심사 결과〉

- 다만 본 사업의 성공적인 성과를 내기 위해서는 SBA 및 기존 12개소 소공인 특화지원센터와의 역할배분 및 운영전략 수립 필요
 - SBA와 기존 지원센터(특히 동일지역의 성수동 수제화 센터)에 대한 실태조사 등을 통해 광역센터의 역할 및 전략을 명확하게 제시할 필요
 - 서울 내 중기부 센터(9개소)를 관리 중인 소상공인진흥공단과의 협의 계속 진행 필요
- 그리고 현재 제시된 운영계획이 미흡하므로 서울시 전체 소공인에 대한 실태 파악 등 고려하여 운영계획 보완 필요
 - 일부 프로그램 항목 등 제시되어 있으나, 지원범위·분야·지원대상기업수·예산 등 구체적인 내용 제시 필요
- 시설계획이 구체적으로 제시되지 않고 있는데, 소공인 이용수요(실태조사 등 고려), 시설의 성격 및 공간별 운영프로그램 등을 고려한 건축(세부)계획을 제시할 필요
 - 기존 건축물의 활용계획 및 공간별 세부시설계획이 상세하게 제시될 필요

- 셋째, 현재 서울시에는 광역 소공인 특화지원센터 조성 예정지(성수동) 인근에 2018년 4월부터 이미 ‘성수수제화 활성화 지원사업’을 민간 위탁으로 추진해 오고 있는바, 수제화만을 특화하여 조성하려는 동 광역소공인특화지원센터 사업과 일정부분 중복된 투자는 아닌지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

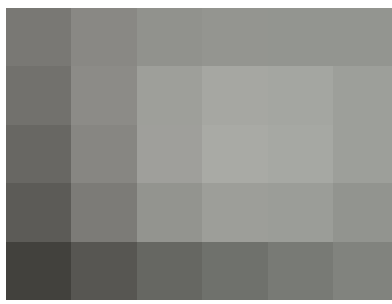
〈성수수제화 활성화 지원사업 민간위탁 현황〉

- 사업 운영기관 : (주)디노마드
- 민간위탁기간 : 2020. 3.20. ~ 2022. 3.19.(2년)
- 민간위탁금('20년) : 1,180백만원
 - 운영인력 규모 : 총 14명
- 사업내용 : 성수수제화산업 활성화를 위한 지원사업 운영 및 추진
 - 수제화 시제품 제작 및 공동장비 지원을 위한 성수수제화 제작소 운영
 - 수제화 기술인력 양성(제조, 디자이너·MD)을 위한 서울수제화 아카데미 운영
 - 디자이너-장인 연계 및 수제화 전시를 위한 희망플랫폼 운영
 - 기타 수제화 판로지원 및 홍보·마케팅 등 성수수제화산업 활성화 사업



성수수제화 제작소

- 위치: 성수이로 22길 37
성수T종합센터(2~3층, 665㎡)
- 시제품 제작으로 생산기반이 없는 디자이너 경쟁력 강화
- 공용장비실 운영 및 전문 컨설팅으로 소공인 기반 강화
- 창업공간 제공 및 지원프로그램 운영 통한 일자리 창출



서울수제화 아카데미

- 위치: 성수이로 22길 37
성수T종합센터(2~3층, 465㎡)
- 수제화 아카데미를 통해 청년에게 예측가능한 직업경로를 제시하여 비전을 갖고 수제화 산업에 진입토록 유도
- 전문적 교육과정 뿐만 아니라 창·취업 연계 인턴프로그램 운영
- 제조(MAKING)와 디자이너·기획(MD)를 구분하여 운영하여 전문성 강화



성수수제화 희망플랫폼

- 위치 : 성수2가300-20(231㎡)
- 디자이너-수제화 장인 연계 상품 개발 및 전시·홍보 위한 쇼룸 운영
- 체험공방 운영을 통한 잠재적 고객 유입 유도
- 수제화 공동판매장 활성화를 위한 현장지원 및 특화거리 활성화 지원

- 넷째, 서울산업진흥원(SBA)에서는 이미 광역소공인특화지원센터(서울시 마포구)를 운영(2020년 예산 36억원)²¹⁾하고 있는 상황인바,



서비스 광역소공인특화지원센터

소개 서울시 소공인의 성장 발전을 위해 업종·지역별 특성을 고려한 광역단위의 종합적이고 효율적인 정책·전략 개발, 협력네트워크 구축, 소공인 지원사업 등을 통해 서울시 소공인 육성·지원의 컨트롤타워로서의 역할을 수행합니다. [자세히보기](#)

소공인 자원 정책 전략 발굴 광역소공인특화지원센터는 서울시 도상제조업의 생태계의 원활한 선순환체계 확립을 위해 서울시 소공인에 대해 전문적으로 조사·연구하여, 도시형 소공인의 정보를 제공하고 발전단계별 지원 정책 전략을 발굴합니다.

- 소공인 DB구축
- 도시형 소공인 정책발전 토론회

대내외 협력 네트워크 강화

- 소공인 R&D 지원
- 교육 세미나
- 이중 산업 기술 융·복합 지원

유통 판로 개척 및 확대

- 소공인 판로지원
- 시제품 제작지원
- 소공인 공동판매전 지원

위치 서울시 마포구 월드컵북로 400 서울산업진흥원 13층

문의전화 광역소공인특화지원센터 ☎ 2222-3738

미션

도시형소공인 집적지 활성화 및 도시제조업 경쟁력 강화

비전

도시형소공인을 위한 종합지원센터
Hub & Spoke

전략목표

- 1 소공인 육성 및 자생력 강화
- 2 협력 네트워크 구축
- 3 정부/지자체 정책 수립 지원

추진과제

기술/생산성/판로 향상 지원	지원기관 및 전문가 네트워크 활성화	정책수요 발굴 및 집적지 DB 구축
근로환경 개선/ 2세 소공인 육성	소공인 집적지 활성화 지원	도시형소공인 자긍심 고취

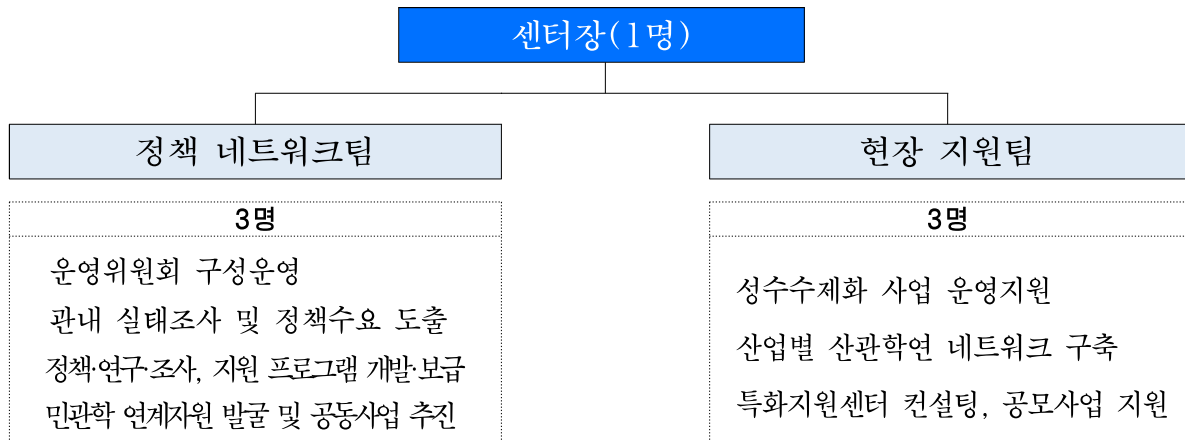
세부지원

시제품 제작 및 한창애로 해결 지원	실무위원회 /분과위원회 운영	기초 통계설계 지원/DB알림화
작업장 환경 개선 지원	지역특화센터 역량향상 지원	성과확산 및 경영역량강화교육
가업승계 2세 창업 프로그램 지원	업종별 전문가 네트워크구축	지원정책 만족도 향상 방안연구
전문인력 양성 교육 및 일자리 매칭 지원	스마트팩터 조성 지원	우수 소공인 및 지원기관 표창

- 신규로 조성하고 있는 동 센터와의 역할 정립 및 중복적인 투자로 인해 예산이 낭비되지 않도록 하는 주의가 요망된다고 하겠음.

☐ 광역소공인특화지원센터 조성사업 운영계획(안)

1) 조직 및 운영인력 : 총 7명



2) 운영주체 및 운영방법 : 민간위탁

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 85백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
- 임대료 : 75,852천원 ※ 인근 성수IT종합지원센터 입주기업 임대료(6,530원/1㎡당) 기준 - 주차수입 : 9,600천원 ※ 성동구 주차장 관리조례 5급지 월주차액(50,000원) 기준	85,452	

○ 지출분야 : 연간 1,970백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
- 인건비 : 500,000천원 - 운영관리비 : 150,000천원 - 공공요금, 화장실 및 사무실 비품 등 - 사업비 : 1,320,000천원 - 창업기업 지원 80,000천원 - 숙련기술 고도화 지원 500,000천원 - 소공인 협동화사업 460,000천원 - 홍보, 판로 지원 280,000천원	1,970,000	

4) 세부시설 운영계획

○ 운영방식 : 위탁 운영

○ 시설활용계획

층 별	세부시설 설치계획	수용인원(명)	운영주체
지상7층	· 광역소공인특화지원센터 사무실, 회의실 (323㎡)	100명	수탁기관
지상4~6층	· 창업기업, 소공인 입주 공간(968㎡)	12개 기업	수탁기관
지상3층	· 공용장비실, 제품촬영실, 연구랩 등 (323㎡)	-	수탁기관
지상1~2층	· 제품 판매 전시장, 쇼룸 (564㎡)	100명	수탁기관
지하1층~2층	· 주차장(532㎡)	16구획	수탁기관

○ 주요사업 내용

- 성수 수제화 활성화 사업

- 창업가 및 소공인 입주 공간 운영, 디자이너/창업가-소공인 연계 지원
- 시제품 제작소, 공동작업장 운영
- 판매전시장 및 바이어 대상 쇼룸 운영

- 도시제조업 기반 강화 및 산업간 협업 촉진

- 숙련기술 고도화 : 기술세미나, 숙련공 양성 지원
- 소공인 협동화 지원 : 공동브랜드 및 산업 융·복합 지원
- 홍보 및 판로 지원 : 판매 플랫폼 구축 및 수주상담회 추진

○ 종합적으로 살펴보면, 동 사업은 2018년 공유재산 관리계획안 심사시에도 지적된 바와 같이 사업의 추진방식에 대해서는 여전히 신축과 증축에 대한 논란이 있는 상황이며,

- 사업 내용 측면 또한 지난 투자 심사시에 제기되었던 광역소공인지원센터로서의 역할 정립 및 업무영역 구체화 등의 조건 해소 여부와 함께 서울산업진흥원(SBA)과의 역할 정립, 수제화 위주의 기능을 담은 동 센터 사업의 중복성 여부 및 사업비 증액 타당성 여부 등에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

⑥ 관악산 도시자연공원 토지 협의매입(취소)(취득목록 6번)

- 본 건은 장기미집행 도시공원 보상사업에 따라 관악산 도시자연공원 토지중 사유지(신림동 산93-1·93-2, 토지 84,137㎡)를 매입하여 공원을 조성하기 위해 공유재산 관리계획(공유재산심의회: 적정, 2019.7., 공유재산관리계획 심의: 가결, 2019.9.)을 수립하여 추진 중이었으나, 관악산 도시자연공원 토지 매입을 취소하기 위하여 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제10조제1항)에 따라 의회의 의결을 받고자 제출되었음.

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

※ 당초 「장기미집행 도시공원 실효대응 계획」(2019.4.29.)에 따라 2019년도 보상이 계획된 토지만큼 도시계획시설사업 시행(토지보상, 우선보상대상지 15,791㎡)이 계획되었으나, 해당 토지의 연이은 공매 유찰로 토지소유주로부터 보상 추정예산 이하 금액으로 잔여 토지를 포함하여 전체 토지(84,137㎡)를 보상예산 이하로 취득할 수 있는 등 예산절감 효과 기대로 해당 토지를 협의 매입 추진하였음.

추진경위

- '18. 4.29: 장기미집행 도시공원 실효 대응 기본계획 기본방침
- '18. 7.26: 서울시 투자심사(결과: 적정)
- '18.11. 7: 중앙 투자심사(결과 : 조건부)
 - 도시공원 부지 매입 후 공원조성 추진시 사업규모에 따라 지방재정법에 의한 타당성 조사, 투자심사 등 절차 이행
 - 지방채 발행에 따른 차입선은 다양한 방안 검토 및 관련 부처 협의하여 이자보전계획 마련
 - 재원조달 방안은 시민펀드 등 다각적인 방안 검토 필요

- '19. 1.15: 2019 장기미집행 보상사업 추진 계획 사업방침
- '19. 6. 4: 관악산도시자연공원 토지 협의취득 검토 요청(관악구→서울시)
- '19. 6.21: 관악산도시자연공원 토지 협의취득 방침(서울시)
- '19. 7.11: 서울시 공유재산 심의회(결과 : 적정)
- '19. 9. 3: 시의회 제289회 임시회 공유재산관리계획 의결
 - 주요의견 : 해당 토지에 대한 정확한 사실 및 법률관계 파악 요망
- '19. 9.~ 11 : 사실 및 법률관계 검토(법률사무소 자문)
- '19.12. 6: 토지 협의 매입 중단 방침 수립

- 취소의 대상은 관악산 도시자연공원 토지 중 사유지(신림동 산93-1·93-2 등 2필지)이며, 소요예산은 73억 4천만원 규모로, 법률자문 결과 신탁자(당초 토지소유주 16명)와 수탁자(국제자산신탁)간 분쟁으로 향후 법률문제(매매계약 무효 등) 및 이의제기 가능성에 따라 토지 매입 추진을 중단하는 것이 타당하다는 판단하에 관리계획을 취소하고자 하는 것임.

※ 본 건의 토지소유주 변동을 살펴보면, 산 93-2의 경우 일본거주 소유자에서 2014년 국제자산신탁주식회사로 소유권이 변동되었고, 산 93-1의 경우 미국 거주 소유자에서 1985년 일부 지분을 10명이 공유한 이후 여러차례 지분에 대한 소유권 변동이후 2014년 12월부터 국제자산신탁주식회사에서 공유자 지분을 이전 받아 2015년 8월 모든 공유자 지분을 이전받았음.

〈 당초 사업 개요 〉

- **사업목적 및 용도**
 - 사업목적 : 장기미집행 도시공원 보상사업 관련 토지 협의취득
 - 용 도 : 장기미집행 공원 실효 대비
- **위 치** : 서울특별시 관악구 신림동 산 93-1번지·산 93-2번지
- **사업기간** : '19.1월 ~ '19.12월
- **소요예산** : 7,339백만원 <시비 100%> / 도시개발특별회계

(단위 : 백만원)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
예산액	-	7,339	-	-	-	-

※ 기 편성된 예산 내역: '19년 8,972백만원 예산 기편성[토지보상비]

○ 사업규모

- 토 지 : 84,137 m^2 [토지소유자 :국제자산신탁]
- 기준가격 명세

(단위 : 백만원)

구 분	계	토 지	건 물	공작물 등
금액	13,959	13,959	-	-

○ 계약방법 : 협의취득(수의계약)

○ 주요기능 : 장기미집행 도시공원 보상을 통한 생활권 인근 공원 조성

■ 보상계획도



■ 매수대상 토지 주변 현황사진



산 93-2 입구



산 93-2 무허가 건물



산책로

- 동 사업에 대하여 「2019년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획」 검토보고에서 “... 매입을 추진 중인 토지에 대한 정확한 사실관계 및 법률관계의 파악 등 토지 매입 이후에 문제가 없는지에 대한 철저한 검증과 주의가 요망된다”고 지적하였고,
 - 제289회 임시회(2019.9.3.) 행정자치위원회의 「2019년도 제3차 수시분 공유 재산 관리계획안」 심의과정에서도 감정가(2019년 기준, 139억5천9백만원)보다 낮은 금액(73억4천만원)으로 토지를 매매하려는 것은 그 물건에 상당한 하자가 있을 수 있고, 그 뒤에 감당해야 할 더 큰 문제가 있을 수 있다고 지적한 바 있음.

제289회 임시회 행정자치위원회 제3차 - 2019.9.3.(화) 회의록 발췌

- 송재혁 위원 이미 이세열 위원님이 한번 지적을 한 일이지는 합니다만 답변하실 때 공시지가나 감정평가를 받고 매입을 하는 것보다 훨씬 저렴한 가격이다, 이렇게 말씀을 하셨잖아요?
- 푸른도시국장 최윤중 네, 그렇습니다.
- 송재혁 위원 그런데 저는 내용을 자세히 알지는 못합니다. 그런데 이 땅이 이미 열두 번에 걸쳐서 유찰이 된 땅이잖아요. 우리가 많은 경우에 물건이 싸다고 매입을 했는데 예상했던 것하고 다르게 그 물건에 상당한 하자가 감춰져 있거나 아니면 물건을 산 가격보다 그 뒤에 감당해야 될 금액이 훨씬 높거나 이런 경우가 많은 거죠. 그런 경우는 결코 매입가격이 싸다

고 해서 싼 가격이 아닌 경우들이 많이 있는 거잖아요. 그런데 여기 조건에 어찌됐든 인수 후에 많은 정비하고 보상하고 하는 뒷정리 일체, 인수 후에 정비하는 과정에서 소요되는 비용이나 책임은 인수자에게 있다는 내용이 담겨있습니다. 그런 거죠?

- 푸른도시국장 최윤중 네, 그렇습니다. (… 중략 …)
- 송재혁 위원 그런데 검토보고서에 보면 어찌됐든 거기에 건물과 기타 정착물이 있고 그리고 기타 이해관계, 소송 관련된 사항, 임차권, 기타 물건 등에 대한 명도·철거·이전 등 일체는 매수 부담으로 한다, 이랬습니다. 그런데 이러한 잔존하는 조건들이 남아 있기 때문에 이런 단서들도 붙는 것 아니겠습니까?
- 푸른도시국장 최윤중 네, 그래서 저희가 일단은…….
- 송재혁 위원 그런데 전혀 하자가 없다고 말씀을 하시니까.
- 푸른도시국장 최윤중 저희는 특별한 하지는 아니라고 보고요. 다만 일단 심의를 해 주시면 저희가 이것에 대해서 계약을 함과 동시에 실시계획인가를 내려고 합니다. 그래서 실시계획인가를 해서 무허가 건물에 대한, 저희가 보상이라든가 이주를 시키면 그 금액이 그렇게 많지는 않을 것으로 지금 예측이 되거든요. (… 중략 …)

< 본 건 토지의 공매 입찰일시 및 최저 입찰가격 >

차 수	일 시	최저입찰금액
1차	2017년 05월 24일 10:00	19,138,170,000
2차	2017년 05월 24일 14:00	17,224,353,000
3차	2017년 05월 26일 10:00	15,501,917,700
4차	2017년 05월 26일 14:00	13,951,725,930
5차	2017년 05월 29일 10:00	12,556,553,330
6차	2017년 05월 29일 14:00	11,300,898,000
7차	2017년 05월 31일 10:00	10,170,808,200
8차	2017년 05월 31일 14:00	9,153,727,380
9차	2017년 06월 02일 10:00	8,238,354,640
10차	2017년 06월 02일 14:00	7,414,519,170
11차	2017년 06월 07일 10:00	6,673,067,260
12차	2017년 06월 07일 14:00	6,005,760,530

< 국제자산신탁 토지 매수 요청가 산출 >

(2019. 12. 31. 기준)

구 분	대출잔액	대출이자	금고가지급금	신탁보수, 세금	합 계
관악 새마을금고	1,900,000,000	695,048,800	6,886,000		2,565,934,800
우리들 새마을금고	1,500,000,000	727,615,150	9,918,146		2,237,533,296
동대문동부 새마을금고	1,800,000,000	605,024,790	6,541,700	123,819,750	2,411,566,490
국제자산신탁					123,819,750
합계					7,338,854,336

○ 이러한 의회의 지적에 따라 집행부가 동 사업 토지 협의 매입에 관하여 법률자문을 실시한 결과에 따르면,

- 국제자산신탁은 공매 및 수의계약시 유의사항에서 매도자(국제자산신탁)가 민법상 하자담보책임²²⁾ 등에 대하여 일체의 책임을 지지 않도록 규정함에 따라 토지 매입 후 법률적인 문제가 발생해도 서울시가 매도자에게 담보책임을 물을 수 없고,
- 해당 토지는 담보신탁²³⁾으로 토지 처분시 신탁자들의 동의 절차가 필요하나, 2015년 토지 개발과 관련하여 신탁자들이 서울시를 상대로 행정소송을 제기하였으나 패소한 바 있고, 현재 신탁자와 수탁자간 손해배상소송이 진행 중임에도 수탁자(국제자산신탁)는 이를 숨기고 토지 매각을 진행하고 있는 것으로 추정되며,²⁴⁾

※ 서울행정법원 2015구합00000 비오톱1등급토지및지형도면고시무효확인소송
본 건의 토지는 장기미집행 도시공원지역으로 난곡공영차고지 인근 건너편 주택가에 위치하고 있으며, 비오톱 1등급의 낮은 경사지 임야로 신탁자들은 2014년 및 2015년에 이 건 임야를 신탁하던 시기와 맞물려 위 토지의 개발과 관련하여 서울시를 상대로 비오톱²⁵⁾ 1등급 토지 및 지형도면고시 무효확인 소송을 제기하였으나 1심에서 원고 패소 판결이 선고되었고, 항소를 포기하여 위 판결이 그대로 확정되었음.

22) **하자담보책임(瑕疵擔保責任)**은 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에 매도 등의 인도자가 부담하는 담보책임. 거래상 요구되는 통상의 주의로도 이를 알지 못한 때는 매수인은 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다(「민법」 제580조 참조).

23) **“담보신탁”**이란 부동산 신탁 가운데 하나로, 부동산을 신탁회사에 담보로 제공하고 대출을 받는 새로운 금융상품. 대출기간이 만료되어 위탁자가 대출금을 갚으면 신탁계약을 해지, 신탁부동산을 위탁자에게 돌려주고 갚지 못할 경우 부동산 신탁회사가 신탁부동산을 처분해 그 대금으로 금융기관 대출금을 갚음. 외형상으로 소유권이 이전되었으나 이는 담보권에 지나지 않으므로 수탁자가 부동산 처분시 원칙적으로 신탁자 동의를 필요함.

24) 신탁사는 서울중앙지방법원에서 손해배상청구소송이 진행중에 있고, 한OO(OO건설 대표)은 업무상 횡령등죄로 구속수사를 받고 있는 것으로 확인되었음에도 변호사가 위 신탁사를 방문하여 면담할 당시에도 이에 관하여 아무런 언급이 없었음.

※ 서울중앙지방법원 2018가합000000 손해배상(기)

원고 - 신림0000 외 1 / 피고 - 한00(00컨설팅 대표), 국제자산신탁
소송사유는 2014년 해당 토지 개발을 위하여 신탁자들이 신림0000 설립 후 토지 개발 매매 컨설팅 계약(00컨설팅) 및 신탁계약(국제자산신탁)을 체결하였으나, 컨설팅사 횡령사건 발생 및 개발 인허가가 이루어지지 않았으므로 수탁자가 선량한 관리자의 주의 의무를 다하지 않았음을 이유로 손해배상 청구소송을 진행중이고, 2020년 4월 현재 까지 법원에 계류 중임.

< 토지이용계획 >

소재지	서울특별시 관악구 신림동 산 93-1		
지목	임야 ㉠	면적	70,915 m ²
개발공시지가 (㎡당)	155,600원 (2019/01)	연도별 보기	
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 공원	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 통장교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		비오름1등급(2015-06-18)(서울시고시제2015-157호)(저속)	

소재지	서울특별시 관악구 신림동 산 93-2		
지목	임야 ㉠	면적	13,222 m ²
개발공시지가 (㎡당)	221,200원 (2019/01)	연도별 보기	
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7종이하), 공원(저속), 도로(저속)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 통장교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		종점경관관리구역(주요산 주변),비오름1등급(2015-06-18)(서울시고시제2015-157호)(저속)	

25) 비오톱(biotope)은 그리스어로 생명을 의미하는 ‘비오스(bios)’와 땅 또는 영역이라는 의미의 토포스(topos)’를 결합한 용어로 특정 식물과 동물들이 하나의 생활공동체를 이뤄 생존할 수 있는 생물서식지를 말함. 서울시는 2010년부터 총 5개의 등급으로 비오톱 유형을 구분해 지정하고 있고, 「서울특별시 도시계획 조례」 제24조에 따라 비오톱 1등급지에 대한 일체의 개발행위를 금지하고 있음.

- 신탁자 동의 없이 감정가(2019년 기준, 139억5천9백만원)보다 52.5% 낮은 금액(73억4천만원)으로 협의 매입할 경우, 신탁자들이 매입 금액에 불만을 제기할 가능성 및 각종 민원·소송·배임 등 형사사건에 개입될 가능성을 배제할 수 없는바, 당해 토지 협의 매입 건은 관련사건 재판결과 이후로 보류하거나 폐기해야 한다는 법률자문 결과에 따라 공유재산 관리계획을 취소하고자 하는 것임.

○ 또한, 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조²⁶⁾에서 사권(私權)설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산을 취득하지 못하도록 규정하고 있으므로, 위와 같은 상황으로 볼 때, 당해 사업 토지는 사권이 소멸되지 않은 것으로써 공유재산 관리계획을 취소해야 할 필요성이 인정된다고 할 것임.

○ 다만, 당초 공유재산 관리계획안 제출 이전에 당해 토지에 대한 법률문제 등의 검토 없이 사업을 추진하여 제289회 임시회에서 관리계획을 의결 받았으나, 의회의 지적에 따라 법률자문을 실시한 결과 토지 협의 매입 중단이 타당하다는 의견에 따라 사업을 취소하는 것으로, 이는 결국 집행부가 사업의 면밀한 검토 없이 사업을 성급하게 추진하였음을 반증하는 것이라 할 것임.

○ 또한, 집행부는 향후 장기미집행 도시공원 보상사업에 따른 토지 매입에 있어서 무리한 사업 추진보다는 사전에 토지거래에 있어 발생할 수 있는 법률적인 문제 등에 대한 종합적인 검토를 거친 후 사업이 추진될 수 있도록 하는 제도적 장치 마련이 요구된다고 하겠음.

※ 관악산 도시자연공원 토지매입 향후계획은 우선보상대상지(15,791㎡)에 대해 도시계획시설(공원)사업으로 보상 시행할 예정임.

26) 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조(사권설정 재산의 취득 제한) 사권(私權)이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못한다. 다만, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 토지 취득 방법 및 면적 변경

: (당초)협의 매입($84,137\text{m}^2$)→(변경)도시계획시설(공원)사업 시행($15,571\text{m}^2$)

■ 2019년 보상 계획

- 위 치 : 관악산도시자연공원(관악6, 신림동 산 93-1 · 산 93-2번지)
- 보상면적 : 전제 $84,137\text{m}^2$ 중 $15,791\text{m}^2$ (우선보상대상지)
- 보상예산 : 8,971,806천원(시비)
- 추진방식 : 도시계획시설(공원)사업
- ※ 기타사항 : 해당 필지 내 기존 무허가 주택(5동) 위치

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결 (재석위원 8명, 전원찬성).

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	1451
----------	------

제출년월일 : 2020년 4월 3일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

2. 주요내용

가. 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 7건으로
취득 6건, 처분 1건임

- 취득 6건은 신축 2건, 기부채납 1건, 교환취득 1건과
증축 변경 1건 및 매입 취소 1건이고,
- 처분 1건은 교환에 따른 처분 1건임

나. 취득 6건

○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 권역별 시립도서관 건립계획에 따라 서울도서관 분관으로서 '서북권 시립도서관'(9,003.10 m^2) 신축
- 종로구 소재 노후된 소방청사를 재난컨트롤 타워의 기능을 수행할 수 있는 '소방합동 청사' (17,788.79 m^2)로 신축

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 개포디지털혁신파크 내에서 운영중인 '이노베이션 아카데미'의 시설 확충 필요에 따라 과학기술정보통신부(정보통신기획평가원)에서 같은 부지 내에 교육시설을 추가 신축($6,576.33m^2$)하여 기부채납

○ 교환에 따른 취득 1건에 대한 세부내역

- 시유지(체비지) 사이에 위치하고 있는 구유지인 '가락2공영주차장 부지' 일부(가락동 80-6, $188.90m^2$)를 '(구립)거여어린이집'이 점유하고 있는 시유지와 교환 취득하여 소유권을 일원화함으로써 부지 효율성 증대

○ 증축관련 변경 1건에 대한 세부내역

- 도시제조업의 체계적 지원체계 구축을 위한 '광역소공인특화지원센터'를 조성하고자 건물을 증축($2,709.89m^2$)하는 것으로, 2018년도 제2차 수시분('18.9월) 관리계획을 수립하여 가결되었으나,
중소벤처기업부 요청사항 반영 등으로 인해 건축규모가 변경되어 사업비가 42.6% 증가(7,900백만원→11,269백만원)됨에 따라 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

○ 매입관련 취소 1건에 대한 세부내역

- 장기미집행 도시공원 용지를 매입하여 관악산도시자연공원을 조성하고자 2019년도 제3차 수시분('19.9월)으로 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

해당 토지는 신탁자와 수탁자(국제자산신탁)간 분쟁중인 토지로서
향후 법적문제 발생 등이 우려되어 추진을 중단하기로 결정함에
따라 토지매입 취소

다. 처분 1건

○ 교환에 따른 처분 1건에 대한 세부내역

- 노후된 ‘(구립)거여어린이집’(거여동 20-6 및 20-7, 610.90 m^2)의
재건축 필요성에 따라 어린이집 건물이 점유하고 있는 시유지를
구유지인 ‘가락2공영주차장 부지’와 교환 처분함으로써 토지·건물
소유권을 송파구로 일원화

3. 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 6건

- 신축 2건 : 건물 26,791.89 m^2
- 기부채납 1건 : 건물 6,576.33 m^2
- 교환취득 1건 : 토지 188.90 m^2
- 증축 변경 1건 : 건물 2,709.89 m^2
- 매입 취소 1건 : 토지 84,137.00 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 610.90 m^2

서울특별시 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

권역별 시립도서관 건립계획에 따라 서울도서관 분관으로서 '서북권 도서관'(9,003.10 m^2)을 신축하고,

종로구 소재 노후된 소방청사를 재난컨트롤 타워의 기능을 수행할 수 있는 '소방합동 청사'(17,788.79 m^2)로 신축하고,

개포디지털혁신파크 내에서 운영중인 '이노베이션 아카데미'의 시설 확충 필요에 따라 과학기술정보통신부(정보통신기획평가원)에서 교육시설을 추가로 신축(6,576.33 m^2)하여 기부채납하고,

시유지(체비지) 사이에 위치하고 있는 구유지인 '가락2공영주차장 부지' 일부(가락동 80-6, 188.90 m^2)를 '(구립)거여어린이집'이 점유하고 있는 시유지와 교환 취득하며,

도시제조업의 체계적 지원체계 구축을 위한 '광역소공인특화지원센터'를 조성하고자 건물을 증축(2,709.89 m^2)하는 것으로, 2018년도 제2차 수시분('18.9월) 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

중소벤처기업부 요청사항 반영 등으로 인해 건축규모가 변경되어 사업비가 42.6% 증가(7,900백만원→11,269백만원)됨에 따라 공유재산관리 계획을 변경 수립하여 재상정하며,

장기미집행 도시공원 용지를 매입하여 관악산도시자연공원을 조성코자 2019년도 제3차 수시분('19.9월)으로 관리계획을 수립하여 가결되었으나,

해당 토지는 신탁자와 수탁자(국제자산신탁)간 분쟁중인 토지로서 향후 법적문제 발생 등이 우려되어 추진을 중단하기로 결정함에 따라 토지매입을 취소하고,

노후된 '(구립)거여어린이집'(거여동 20-6 및 20-7, 610.90 m^2)의 재건축 필요성에 따라 어린이집 건물이 점유하고 있는 시유지를 구유지인 '가락2공영주차장 부지'와 교환 처분하여

2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

☐ 2020년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 6건

- 신축 2건 : 건물 26,791.89 m^2
- 기부채납 1건 : 건물 6,576.33 m^2
- 교환취득 1건 : 토지 188.90 m^2
- 증축 변경 1건 : 건물 2,709.89 m^2
- 매입 취소 1건 : 토지 84,137.00 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 610.90 m^2

1. 2020년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			이 전			금 회			합 계		
			건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)	건수	면 적(㎡)	금 액(천원)
취득	계	토지	3	51,802.50	94,249,463	1	84,137.00	13,959,081	4	135,939.50	108,208,544
		건물	10	352,624.40	849,224,423	5	36,267.01	124,248,685	15	388,891.41	973,473,108
		기타	1	(6량열차 6편성)	49,698,000				1	(6량열차6편성)	49,698,000
	매입	토지	1	15,091.00	54,218,065				1	15,091.00	54,218,065
		건물	1	16,255.60	4,661,703				1	16,255.60	4,661,703
		기타	1	(6량열차 6편성)	49,698,000				1	(6량열차6편성)	49,698,000
	매입 및 신축	토지	2	36,711.50	40,031,398				2	36,711.50	40,031,398
		건물	-	84,795.56	344,981,025				-	84,795.56	344,981,025
	기부채납 및 신·증축	건물	1	7,575.91	34,355,599				1	7,575.91	34,355,599
	기부채납 및 개축	건물	1	1,620.00	13,011,272				1	1,620.00	13,011,272
	기부채납	건물				1	6,576.33	23,708,000	1	6,576.33	23,708,000
	신축	건물	6	241,387.33	449,021,388	2	26,791.89	86,825,430	8	268,179.22	535,846,818
	증축	건물	1	990.00	3,193,436	1	2,709.89	11,269,000	2	3,699.89	14,462,436
	교환	토지				1	188.90	2,446,255	1	188.90	2,446,255
	매입(취소)	토지				1	84,137.00	13,959,081	1	84,137.00	13,959,081
처분	계	건물	2	9,024.50	8,047,053	1	610.90	3,921,978	3	9,635.40	11,969,031
	멸실	건물	2	9,024.50	8,047,053				2	9,024.50	8,047,053
	교환	토지				1	610.90	3,921,978	1	610.90	3,921,978

2. 공유재산 취득대상 재산목록(‘20년 제1차 수시분)

단위 : m², 천원

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	취득 시기	취득사유 및 방법	소관부서
		구	동	번지					
계					120,404.01	138,207,766			
1	건물신축	서대문구	북가좌동	479	9,003.10	33,827,000	2022년	서북권 시립도서관 건립	문화시설과
2	건물신축	종로구	수송동	146-2	17,788.79	52,998,430	2024년	(가칭)소방합동청사 건립	소방행정과
3	건물 기부채납	강남구	개포동	153	6,576.33	23,708,000	2022년	이노베이션 아카데미 추가 교육시설 기부채납	경제정책과
4	교환취득	송파구	가락동	80-6	188.90	2,446,255	2020년	서울시·송파구 상호 점유부지 교환	도시활성화과
5	건물증축 <변경>	성동구	성수동2가	277-34	2,709.89	11,269,000	2022년	광역소공인 특화지원센터 조성 변경	도시제조업거점반
6	토지매입 <취소>	관악구	신림동	산93-1 외 1	84,137.00	13,959,081	2020년	관악산 도시자연공원 토지 협의매입 취소	공원조성과

3. 공유재산 처분대상 재산목록(‘20년 제1차 수시분)

단위 : m², 천원

일련 번호	구분	재산의 표시			(연)면적 (㎡)	기준가격 (천원)	처분시기	처분사유 및 근거법령	소 관 부 서
		구	동	번지					
계					610.90	3,921,978			
1	교환처분	송파구	거여동	20-6, 20-7	610.90	3,921,978	2020년	서울시·송파구 상호 점유부지 교환	도시활성화과

4. 공유재산 관리계획(안) 요약('20년 제1차 수시분)

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
서북권 시립도서관 건립	취 득 (신축)	건물	1	9,003.10	33,827,000	- 목적 및 용도 : 서울도서관 분관으로서 서북권 시립도서관 건립 - 대 상 지 : 서대문구 북가좌동 479 - 사업기간 : '2019.7월 ~ '2022.12월 - 소요예산 : 33,827,000천원 [용역비, 건축비 등] - 사업규모 : <신축> 9,003.10㎡ ※ 토지 3,486.80㎡ [시유지] - 기준가격 : <신축> 33,827,000천원 [신축비] - 계약방법 : <신축> 제한경쟁입찰
(가칭)소방합동청사 건립	취 득 (신축)	건물	1	17,788.79	52,998,430	- 목적 및 용도 : 종로구 소재 노후된 소방청사 멸실 후 신축 - 대 상 지 : 종로구 수송동 146-2 - 사업기간 : '19. 4월 ~ '24.5월 - 소요예산 : 52,998,430천원 [용역비, 건축비 등] - 사업규모 : <신축> 17,788.79㎡ ※ 토지 8,622.30㎡ [구유지] ▶ 건물 준공 후 토지 1,987㎡ 서울시로 지분등기 예정 - 기준가격 : <신축> 52,998,430천원 - 계약방법 : <신축> 공개경쟁입찰

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
이노베이션 아카데미 추가 교육시설 기부채납	취득 (기부채납)	건물	1	6,576.33	23,708,000	- 목적 및 용도 : '이노베이션 아카데미' 시설 확충 필요에 따라 과학기술 정보통신부(정보통신기획평가원)에서 개포디지털혁신파크 내 열림관(강당)철거 후 교육시설을 신축하여 기부채납 - 대 상 지 : 서울시 강남구 개포동 153번지 - 사업기간 : '20.2월 ~ '22.6월 - 소요예산 : 비예산사업 (전액 국비로 신축) - 사업규모 : <기부채납> 건물 6,576.33㎡ ※ 토지 1,465.9㎡ [시유지] - 기준가격 : <기부채납> 건물 23,708,000천원 [신축비] - 계약방법 : 기부채납에 의한 소유권 취득
서울시·송파구 상호 점유부지 교환	취 득 (교환)	토지	1	188.90	2,446,255	- 목적 및 용도 : 노후된 거여어린이집(구립) 재건축을 위하여 점유하고 있는 시유지와, 구유지인 가락2공영주차장 부지 일부 (시유지인 체비지 사이에 위치)를 교환 - 대 상 지 : <취득> 송파구 가락동 80-6 [구유지 : 송파구] <처분> 송파구 거여동 20-6, 20-7 [시유지 : 체비지] - 사업기간 : '20.2월 ~ '20.8월 - 소요예산 : 비예산 ※ 교환차액 1,475백만원 수입 발생 - 사업규모 : <취득> 토지 188.9㎡ <처분> 토지 610.9㎡ [점유건물 : 송파구 소유] - 기준가격 : <취득> 2,446,255천원 [공시지가 12,950천원/㎡ × 188.9㎡] <처분> 3,921,978천원 [공시지가 6,420천원/㎡ × 610.9㎡] - 계약방법 : 상호협약에 의한 교환
	처 분 (교환)	토지	1	610.90	3,921,978	

사 업 명	구 분	내 역				세 부 내 용
		종류	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)	
광역소공인 특화지원센터 조성 <변경>	취 득 (증축)	건물	1	2,709.89	11,269,000	- 목적 및 용도 : 광역소공인 특화지원센터 조성으로 도시제조업의 체계적 지원체계 구축 - 위 치 : 성동구 성수동2가 277-34 - 사업기간 : '17.1월 ~ '22.7월 - 소요예산 : <증축> 11,269,000천원 [증축비] - 사업규모 : <증축> 2,709.89㎡ [지하1/지상2 → 지하2/지상7] - 기준가격 : <증축> 11,269,000천원 [증축비] - 계약방법 : 공개경쟁입찰 - 변경사유 : 중소벤처기업부 요청사항 반영 등으로 건축규모 변경 [지하1/지상7 → 지하2/지상7]에 따른 사업비 42.6% 증가(+3,369백만원, 7,900→11,269백만원)
관악산 도시자연공원 토지 협의매입 취소 <취소>	취 득 (매입 취소)	토지	1	84,137.00	13,959,081	- 사업개요 : 장기미집행 도시공원 실효 대응을 위한 도시계획시설 (공원) 용지 매입추진 중단에 따른 취득 취소 - 대 상 지 : 관악구 신림동 산93-1 및 산93-2 - 사업기간 : '19.3월~ '19.12월 [당초] - 소요예산 : 7,338,855천원 [당초 매입 예정가격] - 사업규모 : 84,137.00㎡ - 기준가격 : 13,959,081천원 [공시지가 기준] - 계약방법 : 협의매입 - 취소사유 : 신탁자와 수탁자간 분쟁 중인 토지로서 향후 법적문제 및 이의제기 발생 우려에 따라 추진중단