

# 서울특별시 광진구 광장동 다목적공공복합시설 건립에 대한 동의안 검 토 보 고 서

## 1. 회부경위

- 의안번호 : 제2357호
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제출일자 : 2018년 2월 6일
- 회부일자 : 2018년 2월 9일

## 2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 광진구 광장동 체육시설 부지에 대하여 시 체육시설 설치를 위한 종합계획을 마련 중에 있으나 시유지 및 구유지가 혼재되어 있어 시와 구간에 토지교환을 추진 중임.
- 나. 광진구청에서는 현재 타구청의 폐기물처리시설을 이용하고 있으나 반입중지 요청을 받고 있는 과정에서 시와 교환 예정 부지에 다목적공공복합시설의 조기 착공을 계획하고 있어 시에서 지원하고자 하는 사업으로,
- 다. 토지교환에 필요한 기간 등 시급성을 감안하여 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 규정에 의거 시유지상에 영구시설물 축조를 위한 서울특별시의회 동의를 구하고자 함.

### 3. 주요내용

#### 가. 토지개요

- 위 치 : 서울특별시 광진구 광장동 318 일대
- 면 적 :  $4,733m^2$  (구유지  $2,369m^2$  포함 토지면적  $7,102m^2$ )
- 소 유 자 : 서울특별시
- 도시계획시설 : 폐기물처리시설 및 체육시설(중복결정)
- 공시지가 : 5,548백만원 ( $4,733m^2 \times$  평균 공시지가 1,172,269원)

#### 나. 광진구 다목적공공복합시설 건립(안) 개요

- 위 치 : 서울특별시 광진구 광장동 318 일대
- 건립규모 : 대지  $7,102m^2$  (시유지  $4,733m^2$ , 구유지  $2,369m^2$ )  
연면적  $8,851m^2$ , 지하1층~지하2층
- 주요시설 : 생활쓰레기 압축, 가정배출 가구류 파쇄,  
공공시설물(제설 및 건설자재보관창고) 등
- 건립비용 : 310억원 (특별조정교부금 140억원, 구비 170억원)
- 사업기간 : 2018. 4. ~ 2020. 2.

#### 토지교환 추진방안

- ▶ 대지위치 : 광진구 아차산로 586(광장동 318) 일대
- ▶ 대지면적 :  $50,916m^2$  (기개발완료  $24,034m^2$ , 미활용지  $26,882m^2$ )
  - 활용현황 : 광진구민체육센터, 청소년수련관, 라이브홀, 빗물펌프장(유수지)
- ▶ 소 유 자 : 서울시( $27,226m^2$ , 54%), 광진구( $23,690m^2$ , 46%)
- ▶ 도시계획시설 : 체육시설, 주차장, 유수지, 폐기물처리시설
  - ※ 주차장(지하):  $4,913m^2$ , 체육시설과 중복 결정 ('09.10.22.)
  - ※ 폐기물처리시설(지하):  $6,890m^2$ , 체육시설과 중복 결정 ('18.1.11.)
- ▶ 교환방법 : 전체부지(유수지 제외)에 대해 교환추진하며 교환차액은 현금 지급

## 다. 그간의 추진사항

- '12. 11. : 장기 미집행 체육시설 부지 매입 계획  
(행정1부시장 제587호, '12.11.20.)
- '14. 6. : 잔여 사유지 매입 및 소유권 등기 이전 완료  
(사유지 8필지 7,170㎡, 보상금 324억원)
- '14. 11. ~ '17. 4. : 미개발지 대상 토지 교환 추진(市-광진구)
- '17. 4. : 광장동 체육시설부지 개발방안 검토 회의

- ▶참석자 : 행정1, 2부시장, 총괄건축가, 관광체육국장, 광진구 부구청장 등
- ▶회의 결과
  - 한강을 조망할 수 있는 공공 부지로 주변의 광진교와 유수지, 광나루역 등을 고려한 종합적인 마스터플랜이 필요함
  - 광장동 부지에 필요한 필수 시설들을 종합적·통합적인 개발 계획을 통하여 배치할 수 있도록 공공개발센터에서 개발 방안을 수립한 후 현상 설계하는 방안이 바람직함

- '17. 7. : [공공개발센터] 기본 구상 계획 수립 용역 발주

- ▶용역명 : 광장동 체육시설부지 활용 기본구상 수립 용역
- ▶계약업체 : (주)건축사사무소 디자인유니트디엠 외 1개사
- ▶용역비 : 139백만원
- ▶용역기간 : '17.9.6. ~ '18.3.5.
- ▶주요내용
  - 용도 및 규모에 따른 시설 간 연계 계획 및 토지 이용 구상
  - 마스터 플랜 수립 및 건축 계획 마련
  - 도시관리계획 변경 및 운영에 따른 토지·시설 소유권 검토

- '18. 1.22. : 다목적공공복합시설 착공을 위한 토지사용 승인 신청(광진구 市)
- '18. 2월 중 : 다목적공공복합시설 건립 협약 체결 예정(토지교환 조건)

### 광진구 추진사항

- ▶ '03. 12. : 도시계획시설(운동장→체육시설) 변경결정
- ▶ '06. 6. : 現 공공시설 준공(광진구민체육센터, 청소년수련관, 라이브홀)
- ▶ '07. 1. : 빗물펌프장·수변공원 준공 / 도시계획 중복결정(유수지)
- ▶ '09. 10. : 도시계획 중복결정(주차장/지하)
- ▶ '17. 9. : 다목적 공공복합시설 건립 사업 市투자심사 조건부 통과

- 사업명 : 광진구 다목적 공공복합시설 건립사업
- 추진부서 : 광진구 청소과
- 심사결과 : 조건부추진
  - 광장동 체육시설 부지 마스터플랜 수립을 통한 '광장동 체육시설부지 활용 기본구상' 용역 결과와 연계, 실시 설계에 반영하여 사업 추진
  - 향후 사업비 증액 및 시비 미확보시 구비로 확보 추진
- 사업비 : 39,467백만원 (특별조정교부금 : 18,728백만원, 구비 20,739백만원)

▶ '18. 1. : 폐기물처리시설 도시계획 중복 결정 승인

## 4. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 [법률 제14839호, 시행 '17. 7.26.]

#### 제5조(공유재산의 구분과 종류)

② "행정재산"이란 다음 각 호의 재산을 말한다.

##### 1. 공용재산

지방자치단체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산

#### 제13조 (영구시설물의 축조 금지)

해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 [법률 제28577호, 시행 '18. 1. 9.]

#### 제9조(영구시설물의 축조 금지)

①법 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 법 제5조 제2항제1호의 공용재산에 해당되는 건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기 타 : 위치도 및 현장사진

## 위치도 및 현장사진



※ 사용승인 대상 사유지 및 면적 : 7개 필지, 4,733㎡

연번	지번	지목	지적면적(㎡)	요청면적(㎡)	비고
<b>합계</b>			11,085	<b>4,733</b>	
1	318-26	대	3,635	64	
2	318-6	답	2,221	1,984	
3	319-16	유	1,988	158	
4	319-17	전	267	209	
5	319-7	전	1,380	916	
6	318-5	답	974	782	
7	318-8	답	620	620	

## 5. 검토의견

- 본 동의안은 시유지상에 구소유 영구시설물을 축조할 경우 지방의회 동의를 받아야 하는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조제1항제11호의 규정에 따라 서울특별시의회의 동의를 구하고자 제출되었음.

- 광진구는 대상 토지인 광진구 아차산로 586번지(광장동 318) 50,916㎡ 일부에 폐기물처리시설의 건립을 계획하고 있으며,

대상토지는 시유지와 구유지가 혼재되어 있어 공공개발센터에서 토지 이용 및 건축 계획, 부지 교환(안) 등을 수립하기 위해 「광장동 체육시설부지 기본 구상 계획 수립 용역」이 진행 중(2018.3.5. 완료)으로 용역 결과에 따라 시·구간 토지 교환을 추진할 예정임.

절차상 용역 결과에 따라 토지를 교환하고 이후에 부지를 사용하는 것이 적합하나, 광진구는 25개 자치구 중 폐기물처리시설이 없는 유일한 자치구로 현재 타구청의 폐기물 처리시설을 이용하고 있으며 계속하여 반입중지 요청을 받고 있어

토지교환에 필요한 기간을 고려할 때 시급성을 감안하여 시와 구의 교환 예정 부지에 다목적공공복합시설(폐기물처리시설 및 체육시설)의 조기 착공이 불가피한 상황으로 판단됨.

- 토지교환이 이루어지기 전에 현재 시유지에 광진구가 폐기물처리시설을 건립하는 것은 원칙적으로 「공유재산 및 물품관리법」 제 13조에 따라 영구시설물의 축조를 금지하고 있으나

같은 법 시행령 제9조제1항제11호에 따라 시·구간 서로 합의하고 서울시 의회가 동의한 경우에는 영구시설물을 축조할 수 있음.

### 〈관련 법령〉

#### 「공유재산 및 물품관리법」

제13조(영구시설물의 축조 금지) 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·교량 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 그 공유재산의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 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 법 제5조제2항제1호의 공유재산에 해당되는 건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

- 이에 서울시와 광진구 간 「광장동 다목적공공복합시설 건립에 따른 협약」을 2018년 2월 20일에 맺은 바, 협약 내용을 성실히 이행해야 할 것이며 이 후 토지 교환이 원활하게 이루어질 수 있도록 해야 할 것임.

한편 서울시는 2014년 사유지 매입당시와 현재 감정평가액 등을 고려하여 형평성에 어긋나지 않고 손해가 발생하지 않도록 토지를 교환할 수 있도록 해야 할 것임.

〈붙임1〉 광장동 다목적공공복합시설 건립에 따른 협약서

〈붙임2〉 부지교환 전후 사진

# 〈붙임1〉 광장동 다목적공공복합시설 건립에 따른 협약서

## 광장동 다목적공공복합시설 건립에 따른 협약서

서울특별시(대표자:서울특별시장, 이하 "서울시"라 한다)와 서울특별시 광진구(대표자:광진구청장, 이하 "광진구"라 한다)는 서울시 소유인 서울특별시 광진구 광장동 318-26 외 6필지(이하 '사용 토지'라 한다)에 광진구가 다목적공공복합시설(폐기물처리시설, 제설 및 건설자재보관창고 등)의 영구시설물(이하 '영구시설물'이라 한다)을 축조하는 것과 관련하여 상호 합의하에 다음과 같이 협약을 체결한다.

**제1조(목적)** 이 합의는 "광진구"가 "서울시" 소유의 서울특별시 광진구 광장동 318-26 외 6필지에 영구시설물을 축조하는 것과 관련하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(대상)** 대상 토지 및 영구시설물은 다음과 같다. 단, 향후 추진과정에서 규모 변경이 있을 수 있으나 가급적 변경하지 않도록 한다.

① 토 지

- 위 치 : 서울특별시 광진구 광장동 318-26 외 6필지

② 영구시설물

- 시설규모 : 연면적 8,851㎡, 지하1층~지하2층

- 용 도 : 다목적공공복합시설(폐기물처리시설, 제설 및 건설자재 보관창고 등)

- 건립목적 : 광진구에서는 현재 성동구 등의 폐기물처리시설을 이용하고 있어 이를 대신할 다목적공공복합시설을 건립하여 폐기물을 안정적으로 처리코자 함



**제3조(토지교환 등)**

- ① 토지교환 대상면적은 체육시설부지(청소년 수련관, 광진구민체육센터, 라이브홀 포함) 전체로 하되 우수지는 제외한다.
- ② 토지교환의 구체적인 방법은 「공유재산 및 물품 관리법」 및 같은 법 시행령(이하 '공유재산법령')등 관련 규정에 따라 시·구유지 각 기관 재산관리관의 협의 하에 진행하며, 교환차액은 현금으로 지급한다.
- ③ "서울시"는 제1항 및 제2항의 추진을 조건으로 시유지에 영구시설물 축조를 위하여 「공유재산법령」에 따른 공유재산심의회 심의 및 시의회 동의 등의 절차를 이행한다.

**제4조(영구시설물의 축조 등)**

- ① 영구시설물의 축조는 "광진구"가 시행한다.
- ② "광진구"는 영구시설물을 축조함에 있어 「공유재산법령」 등 관련법령을 준수하여야 하며, 공사착공, 준공 및 운영개시 등 주요한 사항에 대하여 "서울시"에 사전 통보한다.

**제5조(소유권)** 축조되는 영구시설물의 소유권은 준공과 동시에 "광진구"의 소유로 한다.

**제6조(토지사용수익허가 및 사용료)**

- ① "서울시"는 "광진구"가 영구시설물 건립 및 운영을 위하여 점유하는 사용 토지에 대하여 토지교환 전까지 "광진구"에게 무상으로 사용수익 허가한다.
- ② 제1항의 사용수익허가기간은 1년으로 하되, 허가기간이 만료 되었음에도 제3조의 토지교환이 완료되지 않는 등 사용수익허가의 연장이 필요할 경우 "서울시"는 유상으로 사용수익허가 하며, 사용료 산정요율은 1,000분의 50으로 한다.
- ③ 제2항의 경우 허가기간 종료 1개월 전에 "광진구"는 "서울시"에게 사용수익 허가(갱신) 신청을 하여야 하며, "서울시"는 제9조 각 호의 해제(해지) 사유가

없는 한 사용수익허가 갱신에 합의한다.

- ④ 제3항의 사항은 「공유재산법령」, 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 및 「서울특별시 광진구 공유재산 및 물품관리 조례」 등 관련 규정에 따른다.

**제7조(운영 주체)** 영구시설물 준공 후 시설의 운영 및 관리는 "광진구"가 행하며  
건립목적 이외 목적으로 사용할 수 없다.

**제8조(운영 및 관리)** 다목적공공복합시설(폐기물처리시설, 제설 및 건설자재보관  
창고 등 포함)의 운영 및 관리비는 "광진구"가 부담한다.

**제9조(협약의 해제(해지) 등)** 다음 각 호에 해당하는 경우 "서울시" 및 "광진구"는  
본 협약을 서면으로 해제(해지) 할 수 있다.

1. 천재지변 등 불가항력의 사유로 제3조의 토지교환 또는 제4조의 영구시설물  
축조 등 본 협약의 이행을 계속하기 어려운 경우
2. 협약상대방이 본 협약에 명시된 내용을 이행치 않아 서면으로 이행을 최고  
하였음에도 상당 기간 이행하지 않았을 경우
3. 기타 "서울시"와 "광진구"가 본 협약의 종료 또는 해제(해지)가 필요하다고  
상호 합의한 경우

**제10조(원상복구 등)**


- ① 제6조에서 정한 허가기간(갱신기간 포함)이 만료되거나 제9조에 의해 본  
협약이 해제(해지)되는 경우에도 "서울시"와 "광진구"가 상호 협의하여 영구  
시설물을 철거하지 아니할 수 있다.
- ② 제6조에서 정한 허가기간이 만료되거나 제9조에 의해 본 협약이 해제(해지)  
되어 사용 토지를 영구시설물 건립 이전의 상태로 원상복구해야 하는 경우  
그 비용은 협약당사자 중 해제(해지)의 귀책사유가 있는 자가 부담하되,  
귀책사유가 명확하지 않은 경우 "서울시"와 "광진구"가 상호 협의에 의해  
비용부담자를 정한다.

**제11조(협약의 해석)**

- ① 본 협약에 규정되지 않은 사항과 협약서 해석에 관하여 상호 이견이 있을 경우에는 관련 법령, 조례 등의 규정에 따르고, 관련 법령, 조례 등이 없는 경우에는 상호 협의하여 결정한다.
- ② 전 항의 협의가 성립되지 아니하여 관련 소송을 제기하는 경우 관할법원은 "서울시" 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

**제12조(협약의 효력 등)**


- ① 본 협약은 "서울시"와 "광진구"가 기명 날인한 때로부터 효력이 발생한다.
- ② 본 협약의 체결을 증명하고 제 의무를 성실하게 수행하기 위하여 협약서 2부를 작성하고 "서울시"와 "광진구"가 직인 날인하여 각각 1부씩 보관한다. 끝.

 2018년 2월 20일

서울특별시  
시

  
( 직 인 )

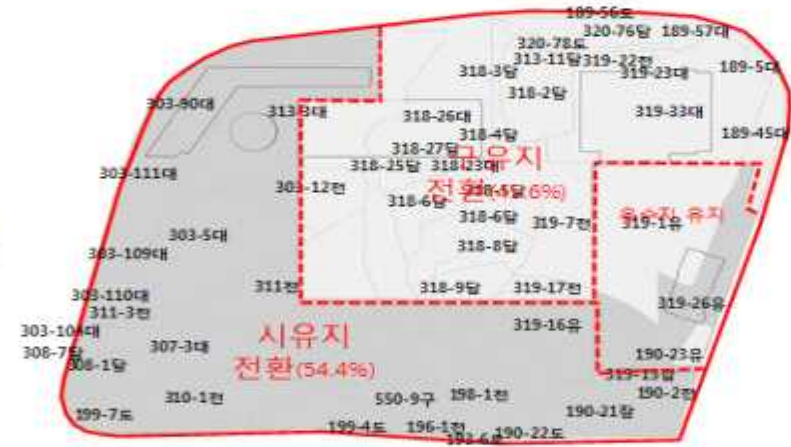
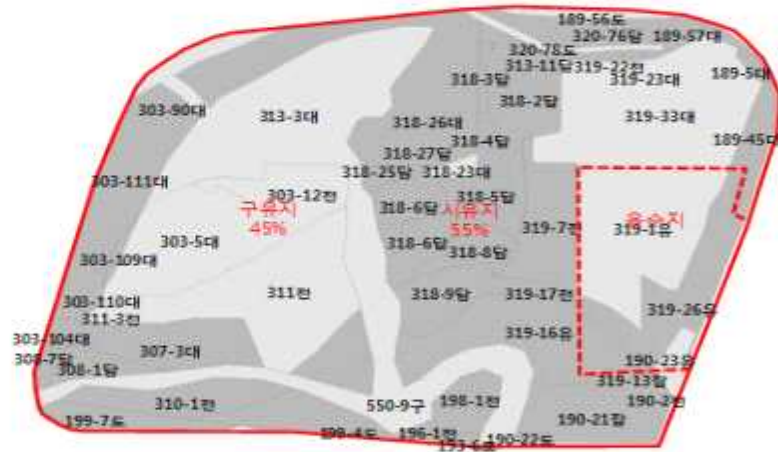
서울특별시  
광진구청장

  
( 직 인 )

## 〈붙임2〉 부지교환 전후 사진

### 전체부지 교환 (유수지 제외)

서울시 : 개발가용지, 청소년수련관 / 광진구 : 체육센터, 공연장, 폐기물처리시설



현황			
구분	구유지	시유지	계
면적	20,004m <sup>2</sup> (45%)	24,456m <sup>2</sup> (55%)	44,460m <sup>2</sup>
공시지가	24,804,960,000원(46%)	28,996,682,400원(54%)	53,801,642,400원
분할안			
구분	구유지	시유지	계
면적	20,253m <sup>2</sup> (45.6%)	24,207m <sup>2</sup> (54.4%)	44,460m <sup>2</sup>
공시지가	24,835,895,000원(46%)	28,965,747,400원(54%)	53,801,642,400원

※ 부지교환에 따른 분할, 합할 등 지번 재정리 필요

※ 정확한 면적과 공시지가는 교환 시 재검토 필요

