

서울특별시 2016년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 1122
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2016년 4월 14일
- 회 부 일 : 2016년 4월 18일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 2016년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

3. 주요내용

- 2016년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로서 취득 7건, 처분 1건임.

가. 취득 7건은 토지 매입 1건, 토지 및 건물 매입 1건, 토지 매입 및 건물 신축 1건, 건물 신축 2건, 건물 신축 및 공작물 설치 등 1건, 토지교환 취득 1건임.

- 토지 매입 1건에 대한 세부내역

- 서초·강남권역의 부족한 공영차고지를 확보하여 안정적인 대중교통 운행기반을 조성하기 위해 염곡동 토지(2필지, 1,604.9㎡) 매입.

- **토지 및 건물 매입 1건에 대한 세부내역**
 - 귀농인의 일자리를 창출하고 정착지원을 유도하기 위한 서울농장을 조성하기 위해 전라남도 함평군 휴경지(11필지, 42,490 m^2)와 폐교(989.89 m^2) 매입.
- **토지 매입 및 건물 신축 1건에 대한 세부내역**
 - 청소년공간이 절대적으로 부족한 종로구에 청소년 여가·체육·문화활동공간을 조성하기 위해 부지(6필지-- , 5,177 m^2) 매입 및 시립종로청소년수련관(4,840 m^2) 신축.
- **건물 신축 2건에 대한 세부내역**
 - 젊은 계층의 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 구의유수지 상부를 활용하여 행복주택(38,422.87 m^2) 건립.
 - 평창동의 풍부한 문화자원과 지역 예술인들의 지식·경험 등을 시민들과 공유하고 연계하기 위해 미술문화복합시설(4,060.8 m^2) 건립.
- **건물 신축 및 공작물 설치 등 1건에 대한 세부내역**
 - 남산에 진입하는 화석연료차량을 통제하여 대기질 개선 및 보행안전성을 강화하고, 남산 정상부의 접근성 및 방문객의 이용불편을 개선하기 위해 친환경 교통시설(상·하부 승강장 1,650 m^2 , 삭도 888m 및 캐빈 25대)을 설치.
- **토지교환 취득 1건에 대한 세부내역**
 - 토지 소유자와 관리자를 일치시켜 재산관리 효율성을 제고하기 위해 시가 공원으로 관리하고 있는 용산구 토지(5필지, 4,165.7 m^2)를 교환으로 취득.

나. 처분 1건은 토지교환 처분 1건임.

○ 토지교환 처분 1건에 대한 세부내역

- 토지 소유자와 점유자를 일치시켜 재산관리 효율성을 제고하기 위해 용산구가 국공립어린이집을 건립할 부지인 사유지(1필지, 1,500 m^2)를 교환으로 처분.

□ 2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획 계상재산

○ 취득 7건

- 토지 매입 1건 : 토지 1,604.9 m^2
- 토지 및 건물 매입 1건 : 토지 42,490 m^2 , 건물 989.89 m^2
- 토지 매입 및 건물 신축 1건 : 토지 5,177 m^2 , 건물 4,840 m^2
- 건물 신축 2건 : 건물 42,483.67 m^2
- 건물 신축 및 공작물 설치 등 1건 : 상·하부 승강장 1,650 m^2 ,
삭도 888m, 캐빈 25대
- 교환취득 1건 : 토지 4,165.7 m^2

○ 처분 1건

- 교환처분 1건 : 토지 1,500 m^2

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

○ 2016년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 취득 7건, 처분 1건 등 총 8건으로, 세부 사업 중심으로 관리계획 내역을 정리하면 다음과 같음.

- 취득 7건은 토지 매입 1건, 토지 및 건물 매입 1건, 토지 매입 및 건물 신축 1건, 건물 신축 2건, 건물 신축 및 공작물 설치 등 1건, 토지교환 취득 1건임.
- 처분 1건은 토지교환 처분 1건임.

연번	사업명	위치	총사업비 (억원)	주요 내용	주요 검토 사항
1	공영차고지 매입 (염곡동) (취득 1)	서초구 염곡동	174	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 서초·강남권역의 부족한 공영차고지 확보 - 사업기간 : '14.11월~'18.12월 - 사업규모 : 토지 1,604.9㎡ - 기준가격 명세 : 134억원 - 계약방법 : 감정평가 후 협의매입 	<ul style="list-style-type: none"> - 재정여건 등 고려한 시급성 여부(장기미집행시설 관련) - 제264회 정례회시 부결된 사안 재차 상정 적정성 여부 - 택시차고지 활용 반대 민원
2	서울농장 조성사업 (취득 1)	전라남도 함평군 함평읍	20	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 귀농인 일자리 창출 및 정착 유도를 위해 서울농장조성 건물 및 농지 취득 - 사업기간 : '16. 1월~12월 - 사업규모 : 토지 42,490㎡, 건물 989.89㎡ - 기준가격 명세 : 토지 3억원, 건물 1억원 - 계약방법 : 감정평가 후 협의매입 	<ul style="list-style-type: none"> - 탈 서울, 귀농사업 필요성 여부 - 입지 적정성 여부 - 임야 및 사유지 취득 적정성 여부 - 폐교 활용을 위한 추가소요 예산 필요 여부
3	시립종로 청소년수련관 건립 (취득 1)	종로구 홍지동	209	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 종로구에 청소년 여가·체육·문화활동 공간을 조성하기 위해 청소년수련관 건립 - 사업기간 : '15.7월~'19.2월 - 사업규모 : 토지 5,177㎡, 건물 4,840㎡ - 기준가격 명세 : 토지 34억원, 건물 155억원 - 계약방법 : 토지 감정평가 후 매입 공사 일반경쟁입찰 	<ul style="list-style-type: none"> - 신규 청소년수련관 설치 필요성 여부 - 장래 수요예측(청소년 인구 감소) 기반 적정 규모 및 입지 여부

4	구의유수지 활용 행복주택 건립 (취득 1)	광진구 구의동	476	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 젊은 계층의 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 행복주택 건립 - 사업기간 : '12.7월~'20.5월 - 사업규모 : 건물 38,422.87㎡ - 기준가격 명세 : 건물 476억원 - 계약방법 : 대행계약 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 확충 필요성 - 지역 반대 민원 해소 가능 여부 																					
5	평창동 미술문화 복합시설 건립 (취득 1)	종로구 평창동	132	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 문화자원을 활용한 문화예술활동을 시민과 공유하기 위해 미술문화거점시설 조성 - 사업기간 : '14.6월~'18.12월 - 사업규모 : 건물 4,060.8㎡ - 기준가격 명세 : 132억원 - 계약방법 : 일반경쟁입찰 	<ul style="list-style-type: none"> - 구체적인 수요 예측 여부 - 입지·규모 적정성 여부 - 도로로 인한 분할된 사업용지의 효율적 이용 가능성 여부 - 도시계획시설 변경(정류소→문화시설) 가능 여부(2016년 10월 예정) 																					
6	남산 예장자락 친환경 교통시설 건설사업 (취득 1)	중구 예장동	188	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 남산의 대기질 개선을 위해 화석연료 차량 진입을 통제 및 친환경 교통시설 설치 - 사업기간 : '15.1월~'18.2월 - 사업규모 : 건물 1,650㎡, 삭도 888m/캐빈 25대 - 기준가격 명세 : 건물 60억원, 삭도 128억원 - 계약방법 : 일괄입찰 후 최저가 낙찰 	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 남산케이블카 시설 중복 여부 - 사업비 적정성 여부 - 환경단체 등 반대민원 해소 여부 - 청사철거 및 주차장 건립 의결 (제264회 정례회) 이후 재차 곤돌라 계획 수립 및 제출 적정성 여부 - 의회 의결을 득하지 않은 후 사업계획 고시 부적정 여부 																					
7	시유재산 용산구 소유재산 간 교환 (취득 1, 처분 1)	[취득] 용산구 효창동 이태원동 [처분] 용산구 한남동	비예산	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>처분재산 (시유지)</th> <th>취득재산 (구유지)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>위치</td> <td>한남동 726-181</td> <td>이태원동 258-143외 4필지</td> </tr> <tr> <td>면적</td> <td>1,500㎡</td> <td>4,165.7㎡</td> </tr> <tr> <td>목적</td> <td>국공립 어린이집 건립</td> <td>토지와 건물관리 일원화</td> </tr> <tr> <td>계약 방법</td> <td colspan="2">공시지가액으로 토지교환 ※ 교환차액(금 65,300원) : 용산구→서울시</td> </tr> <tr> <td>산정 금액</td> <td>4,359,000,000원</td> <td>4,358,934,700원</td> </tr> <tr> <td>부지 현황</td> <td>응봉근린공원</td> <td>남산4근린공원, 효창근린공원</td> </tr> </tbody> </table>	구분	처분재산 (시유지)	취득재산 (구유지)	위치	한남동 726-181	이태원동 258-143외 4필지	면적	1,500㎡	4,165.7㎡	목적	국공립 어린이집 건립	토지와 건물관리 일원화	계약 방법	공시지가액으로 토지교환 ※ 교환차액(금 65,300원) : 용산구→서울시		산정 금액	4,359,000,000원	4,358,934,700원	부지 현황	응봉근린공원	남산4근린공원, 효창근린공원	<ul style="list-style-type: none"> - 처분 및 취득 토지 가치 적정성 여부
구분	처분재산 (시유지)	취득재산 (구유지)																								
위치	한남동 726-181	이태원동 258-143외 4필지																								
면적	1,500㎡	4,165.7㎡																								
목적	국공립 어린이집 건립	토지와 건물관리 일원화																								
계약 방법	공시지가액으로 토지교환 ※ 교환차액(금 65,300원) : 용산구→서울시																									
산정 금액	4,359,000,000원	4,358,934,700원																								
부지 현황	응봉근린공원	남산4근린공원, 효창근린공원																								

나. 취득 및 처분재산별 내용검토

① 시내버스 차고지 매입(염곡동)

- 본 건은 도시계획시설관련 민원해결과 차고지를 확보하여 대중교통의 안정적인 운행기반을 조성하고자 서초구 염곡동 부지(300-3외 1필지)를 174억원에 매입하여 공영차고지로 조성하려는 사안임.

< 사업개요 >

위 치	서초구 염곡동 300-3외 1필지	
기 간	2017.1 ~ 2018.12	
내용	전체규모	부지 :1,604.9㎡
	세부내용	기존 도시계획시설로 결정된 차고지를 매입 후 공영차고지로 활용
사업비	총계	17,423백만원 / 특별회계
	재원별	시비 17,423백만원
	회계별	특별회계

< 연차별 소요 예산 >

<단위:백만원>

구 분	투자계획			비고
	계	2017년	2018년	
시비	17,459	8,8872	8,587	

- 염곡동 부지매입은 서초·강남권역에 공영차고지를 조성할 계획에 따라 3단계로 진행되며, 1·2단계는 매입을 완료하였고, 3단계는 지난 제264회 정례회에서는 도시계획시설로 미지정된 버스차고지보다 시급성이 적고, 본 부지에 입주할 택시공영차고지가 민원으로 부지가 변경¹⁾되었음에도 본 지역주민의 의견수렴이 없었다는 점과 양재 R&D혁신지구 계획과 연계해야 한다는 의견으로 삭제되어 용도와 목

1) 택시공영차고지 설치계획변경(문서번호: 택시물류과-16566)

적을 공영차고지로 변경하여 본 관리계획을 재차 제출하였음.

염곡동 차고지 매입				
구분	1단계	2단계	3단계	비고
위치	염곡동 300외1필지	염곡동 300-2	염곡동 300-3외1필지	
사업규모	4,698㎡	9,371㎡	1,604㎡	
사업기간	`10.02. 완료	`13.01.~`16.12.	`17.01~`18.12	
총사업비	361억원	853억원	174억원	
향후계획	-	`16.02.소유권이전		

- 집행부는 금번 취득대상부지(염곡동 300-3, 300-8)는 기존 1·2차에 걸쳐 매입한 부지와 연결되는 진입부로서 차고지를 조성하기 위하여 매입의 필요성은 인정된다 하겠음.
- 다만, 관련 조례(「서울특별시 공영차고지 설치 및 운영·관리에 관한 조례」)의 개정으로 공영차고지에 택시차고지가 입주할 수 있고, 금번 매입부지의 일부를 택시차고지로 사용하고 있어 추후 택시차고지가 본 부지를 계속 사용할 여지가 있다고 하겠음.
 - ※ 금번 토지매입만 한정하여 보면 본 부지는 버스차고지로만 사용하는 것은 기대하기 어려우며, 택시차고지 조성에 더 큰 비중이 있는 것으로 보여짐.
 - ※ **공영차고지의 입주범위 확대.** - 택시, 전세버스, 화물차 가능
 기존 「서울특별시 공영차고지 설치 및 운영·관리에 관한 조례」(이하 ‘공영차고지 조례’)로 공영차고지에 입주업체(제7조)는 “ 시내버스, 마을버스, 특수여객, 장의차량”으로 제한되어 있었으나, 2015년7월 조례개정으로 “전세버스, 택시, 화물자동차”가 추가 됨.
- 한편, 집행부는 「택시운송사업의 발전에 관한 법률」과 그 시행령 그리고 「서울특별시 택시기본 조례」를 근거로 택시의 공공성과 경쟁력 강화를 위해 택시차고지의 필요성을 제기하고 있음.
 - ※ 「택시운송사업의 발전에 관한 법률」제2조제5호는 택시공영차고지를 특별자치시장이 설치할 수 있다고 규정하여 택시차고지 설치에 법적 하자는 없음.

5. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "사도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 설치한 것을 말한다.

○ 1·2·3차에 걸친 부지매입의 목적은 버스업체의 경영개선과 부족한 시내버스 주차장문제를 개선하여 안정적 대중교통수단 제공을 위한 측면이었다는 점과 공영차고지 내에 택시업체 입주가 가능해짐에 따라 차고지 입주의 우선순위 또는 입주의 시급성과 필요성에 대하여 버스업계와 택시업계의 이견 조정이 필요할 것으로 사료됨.

※ 본 부지는 현재 버스차고지와 택시차고지로 사용하고 있어 버스 및 택시 차고지 증가효과는 적어 경제성과 공익성을 비교하여 살펴볼 여지가 있겠음.

※ 공영차고지 내에 택시업체 입주가 가능해짐에 따라 차고지 입주의 우선순위 또는 입주의 시급성과 필요성을 놓고 버스업계와 택시업계의 이견이 있음.

버스 업계	택시업계
대중교통수단 ²⁾ 이 아닌 택시를 위한 세금사용은 적정하지 못함.	택시는 대중교통수단에 준하는 역할수행.
· 민간에게 기반시설 제공은 부적정. - 「여객자동차 운수법」은 “택시사업자는 일 정규모이상의 차고지를 확보해야 한다” · 공익성이 우월한 버스 입주 타당.	· 서울시내에 차고지부지가 적고, · 민원으로 부지마련에 어려움. · 버스는 시의 지원을 독점 · 버스업계가 양보해야 함.

○ 한편, 서울시는 「택시발전법」과 시행령에 따라 서울택시의 16.4% (11,831대)를 감차를 고시³⁾하고 있어 다양한 의견수렴과 함께 심도있는 검토

2) 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제2조 제2호

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "대중교통"이라 함은 이 법에 의한 대중교통수단 및 대중교통시설에 의하여 이루어지는 교통체계를 말한다.
2. "대중교통수단"이라 함은 일정한 노선과 운행시간표를 갖추고 다수의 사람을 운송하는데 이용되는 것으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 운송수단을 말한다.

3) 서울특별시고시 제2016-78호 서울특별시 제3차 택시총량 고시

가 필요할 것으로 보여짐.

※ 서울시는 「택시운송사업의 발전에 관한 법률」제9조와 같은 법 시행령 제7조의 규정을 근거로 2019년까지 서울시의 택시총량은 72,171대(일반22,783대, 개인49,388대)에서 서울택시 관리목표 총량인 60,340대까지 감차계획 수립하고 시행할 것을 서울특별시고시 제2016-78호(2016.3.4.)로 고시하였음.

- 공유재산의 취득과 처분은 「공유재산 및 물품 관리법」제3조의2⁴⁾의 공유재산관리의 기본원칙에 따라 목적과 용도가 전체적인 측면에서 시민에게 이익이 되는지 여부, 활용가치가 있는지 여부를 투명하고 효율적인 절차에 따라 판단할 것을 주문하고 있음.
- 결론적으로, 본 부지의 매입은 시의 재정과 주민의 삶에 큰 영향을 미치게 되는 바, 사업시행 전과 시행과정에서 적극적인 여론 수렴과 반영이 필요하다고 보여지며, 공영주차장의 필요성과 시급성에 대한 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

4) 「공유재산 및 물품 관리법」

제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

② 서울농장조성사업 토지 및 건물 매입

- 본 건은 귀농인의 일자리를 창출하고 정착지원을 유도하기 위한 서울농장을 조성하기 위해 전라남도 함평군에 휴경지(11필지, 42,490 m²)와 폐교(989.89m²)를 매입하여 귀농 실습지 및 영농 체험공간을 조성하려는 것으로, 소요예산은 19억 9천만원 규모임.

< 사업 개요 >

- 사업목적	: 귀농인 일자리 창출 및 정착유도를 위해 서울농장조성을 위한 건물 및 농지 취득
- 용도	: 귀농 실습지 및 영농 체험공간 조성
- 사업기간	: 2016. 1 ~ 12월
- 소요예산	: 1,990백만원<시비 1,990>/ 일반회계
- 사업규모	: 건물(834.6m ²) 리모델링 - 주거시설(12가구), 교육장(1실), 캠핑장·방갈로(각 20동) 부지(42,490m ²) 매입 - 영농 실습지 및 체험공간 조성
- 사업내용	<ul style="list-style-type: none"> · 폐교를 활용한 가족이 거주한 영농기술 습득을 위한 귀농 체험시설 조성 · 농업·농촌을 체험, 도동교류의 가교 역할을 수행할 캠핑장, 방갈로 조성 · 영농기술 습득, 작물수확 체험과 휴식·힐링의 공간을 제공한 농지구입
- 계약방법	: 감정평가 후 협의 매입

매입 및 리모델링 공사비 산출내역

(단위:천원)

구분	산출기초		금액
	총계(①+②+③+④)		1,990,000
	소계(①)		700,000
공사비	건축	리모델링 및 인테리어 공사, 구조보강 공사 등	170,400
	설비	폐기물처리, 소방시설 등	15,600
	전기,통신	주거시설(12가구), 교육장(1실)	24,000
	토목	상하수도, 정화조, 냉난방 등	90,000
	시설조성	조경시설, 하우스설치, 농기구 창고 등	250,000
	기타시설	방갈로(20동), 야영장(20동) 설치	150,000
	소계(②)		50,000
용역비	안전진단	건물(폐교) 안전진단	25,000
	감정평가	건물(폐교) 및 토지	10,000
	부대비용		15,000
	소계(③)		1,150,000
보상비	건물, 토지매입비	· 건물 834.6m ² 매입(감정평가 후 협의매입) · 토지 42,490m ² 매입(감정평가 후 협의매입)	350,000 800,000
		소계(④)	90,000
부대비	시설부대비	운영비(유지보수비, 전기료, 기타공과금 등)	90,000

○ 해당 부지는 전라남도의 귀농체험장 조성 요청을 배경으로 사업이 추진되었으며, 전라남도가 추천한 후보지 10개소(곡성2개소, 나주, 담양 2개소 함평, 화순, 장성, 영광, 무안) 중 후보지 실사를 거쳐 접근성과 토질이 양호하고 공시지가(4억원 상당)가 저렴하다는 점을 감안하여 입지 선정을 하였다고 함.

○ 최근 베이비붐 세대 은퇴의 시작, 저성장 경제기조 속에서 농촌 비즈니스 모델의 개발, 교통 및 정보통신의 발달로 농촌을 정주도시로 인식하는 사회적 현상으로 탈도시화 및 귀농이 증가 추세에 있으며, 이에 따라 귀농을 지원하고 서울시민의 건전한 여가선용의 기회를 제공한다는 측면에서 의미가 있다고 보여짐.

※ 집행부는 서울시의 농업정책은 도시의 특성을 반영한 텃밭(옥상·자투리땅, 상자)사업과 농사체험 등 체험장 운영 위주의 소규모 사업으로 이루어지고 있어 본 사업을 통해 서울시의 농업정책이 생계와 관계없는 도시농업에서 실제 삶과 연결되는 도시농업으로 진일보하는 계기를 마련할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

○ 다만, 접근성이 떨어진다는 점, 동시 입주가구수(동시 12가구)가 적어 수혜인원이 협소하다는 점, 특정한 소유부지(35,016㎡, 약82%)가 대다수이고 일부 임야(총11필지 부지 중 4개 필지(2,681㎡, 약6%))가 포함되었다는 점, 개장시기가 추수기인 10월이라는 점 등에서 검토의 여지는 있다고 할 것임.

○ 이에 대해 집행부는 수도권 내 농지는 매입비가 고가이며, 건립예정인 서울농장은 귀농직전 농촌 적응단계의 정착연습 개념이고, 단기교육보다 장기교육이 이루어진다는 점에서 접근성보다는 현장성이 우선시 될 필요가 있으며,

동시 입주가 가능 가구수는 매입할 건물(폐교)의 규모에 의해 결정된 것이고, 시범사업 시행에 적절한 규모이며, 특정한 토지가 다수 포함

된 것은 농경이 분산된 필지보다는 협의 및 매입이 용이하고, 농지가 밀집된 곳이 유리하여 전라남도에서 추천한 지역을 선정하였다는 점, 10월의 개장은 준공 후 입주자 모집에 필요한 시간과 입주에 필요한 시간을 확보하기 위한 것으로 농사의 시작보다는 공사준공에 가까운 개념으로 파악되며, 지목은 임야이나 이미 농지로 개간된지 3년 이상으로 「농지법」⁵⁾을 적용받고 있어 문제의 소지는 없다는 의견임.

재산의 표시

주관과	재산의 표시			지목	소유자	재산가액 (단위:천원)				비고
	소재지	취득현황(㎡)				토지		건물		
		토지	건물			공시지가	금액	단가	금액	
도시농업과	전남 함평군 함평읍 석성리 200-19		834.6	학교용지	함평군			148	123,520	
	“ 200-19	6,817		학교용지	“	8,930	60,875			
	“ 200-22	17		학교용지	“	8,930	151			
	“ 200-23	640		학교용지	“	8,930	5,715			
	“ 217-43	9,687		전	이OO	7,910	76,624			
	“ 343-4	755		전	“	6,620	4,938			
	“ 산96-6	501		임야	“	6,180	3,036			
	“ 217-3	6,268		전	“	7,910	49,579			
	“ 산96-9	494		임야	“	6,180	3,052			
	“ 산96-5	397		임야	“	6,180	2,453			
	“ 산96-7	1,289		임야	“	5,370	6,921			
	“ 343-2	15,625		전	“	7,200	112,500			
계	42,490	834.6				325,964		123,520		

- 본 사업은 지방폐교 및 휴경지를 활용하여 서울시민 중 귀농예정자의 정착 지원 및 도농상생의 필요성 측면과 접근성과 현장성 및 서울시 전체에 공평하게 분배되는 이익인지 여부와 단기 교육장으로서의 활용 가능성 등에 대한 종합적인 판단이 필요할 것으로 사료됨.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

5) 「농지법」제2조(농지의 범위)제2항(대통령령으로 정하는 농지)제2호
 2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지

③ 시립종로청소년수련관 부지 매입 및 신축

- 본 건은 청소년공간이 절대적으로 부족한 종로구에 청소년 여가·체육·문화 공간을 조성하기 위해 208억원의 예산으로 종로구 홍지동 부지(6필지, 5,177㎡)를 매입하고, 해당 부지에 시립종로 청소년 수련관(4,840㎡)을 신축하려는 것임.

사업개요

- 사업목적 : 청소년수련시설 건립계획 목표인 1자치구 1수련관 건립기준에 따라 청소년수련관이 없는 종로구에 시립 종로청소년수련관을 건립하고자 함
- 용 도 : 청소년수련관(생활권 수련시설)

층 별	면 적(㎡)	용 도
계	4,840	
지하 2층	1,070	관리지원시설, 주차장
지하 1층	1,070	체력단련시설
지상 1층	900	공연 및 집회시설, 관리지원시설
지상 2층	900	자기개발시설, 관리지원시설
지상 3층	900	자기개발시설, 관리지원시설

- 사업기간 : 2015. 7 ~ 2019. 2
- 소요예산 : 20,864백만원<총사업비기준 - 국비4,6억원 / 시비162억원>/ 일반회계

연차별 소요예산

(단위:백만원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액			6,299	7,283	7,282

- 사업규모 :
 - 토 지 : 종로구 홍지동 76-1외 5필지, 5,177㎡
 - 규 모 : 지하2층 / 지상3층
 - 연 면 적 : 4,840㎡
- 계약방법 :
 - 토 지 : 2개 감정평가의 산술평균한 금액 미만으로 소유자와 협의매수
 - 건 물 : 일반 경쟁입찰

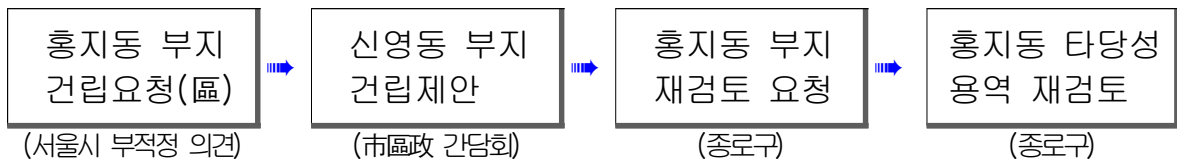
- 종로구는 청소년 수련관이 없는 유일한 자치구로, 청소년 복지의 지역간 격차가 발생하고 있어, 청소년 활동 진흥과 정부의 청소년 정책에 적절히 대응하고, 청소년 문제 해결을 위하여 종로구의 청소년 수련관의 건립은 필요하다고 하겠음.

※ 「청소년활동 진흥법」제11조(수련시설의 설치운영 등) 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 청소년 수련관을 1개소 이상 설치·운영하여야 한다.

청소년 수련관 설치현황

구 분		미설치	수련관 1개 (16개소)	수련관 2개	수련관 3개
자치구	시립 (21)	종로	성동, 광진, 동대문, 성북, 강북, 도봉, 노원, 은평, 서대문, 마포, 양천, 금천, 영등포, 동작, 강동	종구(1), 강서(1) 중랑(2)	강남(1)
	구립 (10)	-	용산, 관악	종구(1), 강서(1) 서초(2), 송파(2)	강남(2)

- 본 건은 2012년 3월 홍지동 76-1에 청소년수련관 건립계획 수립 중 토지활용도 등의 문제로 중단한 바 있으며, 같은 해 종로구는 저류조 건설 후 그 상부에 청소년 수련관을 건립하는 방식으로 신영동에 건립을 제안하였으나, 시와 구의 저류조 토지 매입비 문제, 부지소유권의 문제 미해결로 2013년 다시 본 부지에 청소년수련관 건립을 추진하게 되었음.



- ※ 종로구의 청소년수련관 건립 요청(2011.10.4.)이 있었고, 종로구의 타당성 용역이 시행('11.12~'12.3)되었으나, 서울시는 부지의 부적정 의견을 회신한 바 있음.
- ※ 신영동 저류조 부지를 종로구가 69억원, 시가 81억원을 부담하여 부지를 매수하여 취득토지의 소유권문제와 저류조 건설의 지연으로 청소년 수련관 건립이 시급한 종로구는 홍지동 부지로 다시 제안하게 되었음.

- 공공시설은 공간상 모든 지역에 동질의 서비스를 제공할 수 없기 때문에 소비자 효용(이용자 효용)이 극대가 되는 지점인지 여부에 대한 검토가 필요할 것으로 사료되며, 공공시설은 특정위치에 입지한 이후에는 그 위치의 변경이 거의 불가능한바 입지의 선택에 있어 매우 신중을 기하여야 할 것으로 사료됨.

※ 본 사업의 부지 선정과 관련하여 집행부는 2012년 5월 홍지동 부지에 대하여 부적정 의견을 회신하였나, 최근에는 부지의 긍정적인 면을 강조하고 있음.

2014.10.1. 시의회 요구자료(요구번호 439번, 남재경의원, 도시계획관리위원회) 발취

1. 시립 종로청소년수련관 건립관련 종로구가 제안한 홍지동 부지를 서울시가 거부한 이유?

○ 거부 사유

- 홍지동 76-1일대는 급경사지로서 토지면적에 비해 활용도가 떨어지고, 접근성도 열악하며 경사로 건물 뒷부분을 절개 시공해야 되는 등으로 수련관 부지로 부적합한 것으로 판단하였음

○ 검토 경위

- 2011.10.04 (종로구) 홍지동 부지 청소년수련관 건립 협의 검토요청
- 2011.12~12.3 (종로구) 청소년수련관 건립 타당성 조사용역
- 2012.03.22 (종로구) 수련관 홍지동 부지에 건립요청
- 2012.05. (우리시) 수련관 홍지동 건립계획 수립관련 부지 부적정으로 잠정 중단

- 중앙투자심사(2016년 3월) 결과 유지관리 비용이 최소화되도록 운영효율화 방안 및 다른 자치구의 청소년들이 공동으로 활동할 수 있는 방안 마련을 이유로 실시설계 완료 후 계약체결 이전에 2단계 심사 이행 등의 조건부 판정을 받았는바, 수요조사의 적정성 여부와 함께 효율적 운영방법, 주변학교와의 연계성, 프로그램 운영방안 등에 관한 구체적인 방안이 마련되어 있는지 여부에 대해서 살펴볼 필요가 있다고 사료됨.

※ 2016년 3월에 있었던 중앙투자심사에서 시립 종로청소년수련관 건립사업은
 - 유지관리 비용이 최소화되도록 프로그램 발굴 등 운영효율화 방안 마련

- 효율적인 운영을 위한 구체적인 조직 및 인력 운용방안 마련
 - 다른 자치구의 청소년들이 공동으로 활동할 수 있는 활성화 방안 마련
 - 실시설계 완료 후 계약체결 이전에 2단계 심사 이행 등의 이유로 조건부 판정을 받은 바 있음.
- 종합적으로 시립 종로청소년수련관의 건립의 필요성은 인정되나, 전반적인 수련관의 운영방안이 실효성있게 준비되었는지 여부와 함께 수련관 부지의 활용도 및 지리적 여건에 대하여 심도있는 논의와 검토가 필요할 것으로 사료됨.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

4 구의유수지 활용 행복주택 건립

- 본 건은 광진구 구의유수지(광진구 구의동 626-1 일대, 9,856 m^2) 상부에 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 476억원의 예산으로 행복주택(38,422 m^2 , 2개동, 지하1층, 지상 8층~30층, 489세대)을 건립하고자 하는 것임.

사업 개요

- 사업목적 : 주거안정을 위해 주변보다 저렴하게 행복주택을 건립·공급하고, 토지 자원의 효율적/복합적 활용을 위해 유수지 상부에 공공주택을 건설·공급하는 시범사업을 통해 주거난 해소에 일조하고, 향후 추가적인 유수지활용의 기틀 마련.
- 용 도 : 행복주택(공공임대주택)
- 위 치 : 서울특별시 광진구 구의동 626-1외9필지
- 사업기간 : '12. 7~'20. 5
- 소요예산 : 47,640백만원<국비14,569/기금19,425/시비13,646>

(단위:백만원)

구분	계	2013년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
계	47,640	4,579		11,007	11,737	13,681	6,636
국비	14,569			2,913	3,643	3,643	4,370
기금	19,425			5,827	5,827	7,771	
시비	13,646	4,579		2,267	2,267	2,267	2,266

- 사업규모

- 건물 : 지하1층, 지상8~30층, 489세대 2개동 (연면적:38,422.87 m^2)
(전용16.9 m^2 :290세대, 36~37 m^2 :173세대, 39 m^2 :26세대)
부대복리시설 : 1,887 m^2 (경로당,어린이집,작은도서관,관리사무소,주민공동시설 등)
- 토지 : 서울특별시 광진구 구의동 626-1외9필지(10,895.10 m^2 (서울사:10,862.3 m^2 , 광진구:32.8 m^2))

- 계약방법 : 대행계약(SH공사)

- 지방공기업법 제71조, 동법시행령 제63조
- 서울시 SH공사 설립 및 운영에 관한 조례 제22조,제27조제3항

- 주요기능 : 공동주택

- 집행부는 최근 전세가 및 주택가 상승으로 젊은 계층의 인구가 외곽으로 유출되는 문제를 해결하고, 직장과 주거지가 근접한 주

거지를 건립하여 주변보다 저렴하게 공급하여 다양한 계층의 주거난 해소에 기여할 것으로 기대하고 있음.

- 해당 부지는 대학생의 전·월세난, 대학의 낮은 기숙사 수용율 해소를 위하여 공공기숙사를 건립할 예정이었으나, 계획을 변경하여 행복주택을 건립하고자 하는 것임.

※ 구의 우수지 활용 공공기숙사의 기본구상(2012.11.)

- 우수지상부 : 기숙사700실(2인1실,18층 내외)+독서실 등 커뮤니티시설
- 우수지 지하 : CSOs(합류식 하수관거) 저류조 설치(용량 45,000톤) 사업병행

※ 구의 우수지 활용 공공기숙사 사업유형 변경'(행정2부시장 방침 제252호, 2014.9.3)

- 문제점 : 지자체의 재정여건 상 공동사업 참여 어려움. 건설비가 과다 소요.
- 처리의견 : 국고가 지원되어 시비를 절감할 수 있는 행복주택 건립 추진

※ 변경의 이유는 법령개정으로 우수지에 행복주택건립이 허용되었고, 예산절감의 효과가 있어 계획은 변경하려는 것으로 보여짐.

- 사업유형 변경(공공기숙사→행복주택)은 시에 부담이 되는 대규모 공사를 지양하고, 가용 가능한 재원을 활용하여 사업을 추진한다는 측면에서 예산절감의 효과가 있을 것으로 사료됨.

유형별 자원 비교(2014년9월 추정액)

(단위:백만원)

구분	계	국고	주택기금	임대보증금	서울시	SH공사
공공기숙사	37,600	-	-	700	36,900	-
행복주택	39,400	13,400	10,000	16,000	-	-

- 국고지원 : 2,689만원/호, 주택기금 :2,000원/호, 예상호수 500호
- 서울시는 공공기숙사 대신 행복주택을 건립하게 되면 국고지원금 등 가용재원을 이용할 수 있어 약 369억원의 예산을 절약할 수 있을 것으로 보임.

- 다만, 본 사업은 공공기숙사 계획시부터 지역의 민원과 반대의견이 있었다는 점에서 지역의 민원 또는 반대의견이 감소했는지

여부와 함께 서울시의 민원해소 방안에 대한 실효성 여부를 세 심히 살펴 종합적인 검토가 필요할 것으로 보여짐.

※ 구의유수지 행복주택 건립관련 지역주민의 반대사유 (2015.8.28. 주민설명회 등 취합)

- 자양한양아파트(입주자대표회장 등) : 경제성 부족, 조망권피해로 건립 반대
- 해모루 아파트(주민) : 안전성, 교통체증, 일조·조망권 피해 등으로 건립반대
- 리젠트오피스텔(관리단) : 인근주민이 활용할 수 있게 존치요구

※ 서울시의 민원해소방안

- 유수지 기능저하와 구조안전 문제 : 저류조 기능강화 및 내진설계 반영
- 일조, 조망, 재산권 피해 문제 : 조망피해 최소화계획 적용, 지역커뮤니티 시설제공

○ 서울시 도시계획위원회(2013년) 보류사유와 지방재정 중앙투자심사(2015년) 결과 조건부의 취지를 살펴보면, ‘지역주민과의 상생방안 마련과 민원 최소화 방안마련’으로 요약할 수 있으며, 이는 재정적 합리성이 확보되더라도 지역주민의 찬성(동의, 지지, 협의, 합의 등 찬성의 의사)을 얻지 못하면 정당성을 확보할 수 없다는 점을 반영한 것으로 사료됨.

※ 공공기숙사와 행복주택관련 심의 의견.

- 2012.09.13. (공공기숙사관련) 서울시 투자심사 - 조건부(안전성 면밀 검토)
- 2013.06.05. (행복주택관련) 도시계획위원회 심의 - 보류(지역주민과 상생방안 마련)
- 2015.05.20. (행복주택관련) 지방재정 중앙투자심사 : 조건부(민원최소화 방안마련)

○ 종합적으로 살펴보면, 서울시의 재정여건을 감안할 경우 가용자원을 활용할 수 있는 공공주택의 필요성은 인정된다고 하겠으나, 사업 추진의 정당성 확보를 위하여서는 지역(주민, 여론 등)의 동의가 필수적인 바, 서울시의 성과 만들기 위한 밀어붙이기식 사업 추진은 아닌지, 아니면 지역주민의 넘비현상인지 여부에 대한 종합적이고 다각적인 판단이 필요하다고 하겠음.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

5 평창동 미술문화복합시설 건립

- 본 건은 평창동 일대의 문화자원 활용에 필요한 거점시설의 확보와 지역주민과 미술가의 자연스러운 소통을 통한 문화적 가치 확산을 극대화할 수 있는 공공문화시설(4,016㎡)을 조성하고자 종로구 평창동 소재(101와 8필지) 사유지(도시개발특별회계)에 미술문화복합시설을 건립하려는 것으로, 총 사업비는 132억 원 규모임.

〈사업개요〉

- 사업목적 : 평창동 미술문화복합시설 건립
- 사업기간 : 2016. 6 ~ 2018. 12
- 사업규모 : 건축연면적 4,061㎡ (지하1층 지상3층)
- 용 도 : 주민편의시설
- 소요예산 : 13,228백만원<시비 13,228백만원>/도시개발특별회계
(단위 : 백만원)

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	30	202	698	6,149	6,149

* '16년 698백만원은 추경 편성 예정

'15년 202백만원은 도시계획시설 변경용역 및 공모설계비용으로, 명시이월됨

○ 공간계획

주 제		면 적(㎡)
전시 및 커뮤니티공간	전시실	400
	다목적홀	300
교육공간	강의실	184.8
미술전문도서관	미술분야별 전문서가	1,198
	열람실	165
	세미나실	165
	수장고	110
지원공간	사무실·회의실	98
	휴게공간(카페 및 아트숍)	180
공용면적	필요공간(복도, 화장실 등)	1,260
합 계		4,061㎡

- 본 사업의 대상부지는 2016년에 서울시에서 버스차고지 및 가스충전소 조성을 위하여 취득(매입비 276억원, '06.9.14)하였으나, 노후 건물 준치로 인한 경관훼손 민원과 문화복합시설 건립을 요구하는 단체(평창문화 포럼)의 요구가 지속적으로 제기('13.9.2)되었고, 평창동 미술문화복합시설 건립계획(행정1부시장 방침 제157호, '15.4.20)으로 추진된 사업이라 하겠음.

〈 추진 경과 〉

- '06.9.14 : 차고지 조성을 위하여 도시교통본부에서 취득(매입비 276억)
- '13.9.2 : 종로구 현장시장실
 - 이종상 평창문화포럼 이사장 등 3인 차고지부지에 복합문화시설 건립요청
- '14.6.18 ~12.31 : 타당성조사 및 기본계획수립용역
- '15.4.20 : 평창 미술문화복합시설 건립 계획(안) 방침 수립
- '15.6.4 : 시 투자심사 - 조건부 추진
- '15.7.24 : 중앙투자심사 결과 - 재검토
- '15.8.10~'16.6.30 : 도시계획변경용역(자동차정류장 → 문화시설) 착수
- '15.9. 1 : 중앙투자심사 재상정
- '15.9. 7 : 평창동미술문화복합시설 운영기본계획 수립(운영기관: 시립미술관)
- '15.10.27 : 설계 관련 전문가 자문회의 개최
- '15.10.30 : 중앙투자심사 결과 - 재검토
- '15.11.16~'16.10.28 : 사전재해영향성 검토 용역
 - 용역업체 : (주)전엔지니어링
- '16.1. : 제1차 중앙투자심사 재상정
- '16.3.2 : 중앙투자심사 결과 - 조건부

- 집행부는 평창동 미술문화복합시설은 자연·생태적 환경과 경관 조화가 비교적 잘 이루어져 있고, 평창동 중심부에 있어 문화자원의 활용기대가 높고, 서울시 자치구 간 불균형을 해소하고, 강남·북 균형 발전을 바라는 서울시민들의 기대와 시대적 요청에 부응하기 위해 필요한 사업이라 하고 있음.

○ 평창동 미술문화복합시설 건립사업은 서울시 투자심사('15.6.4)와 2차례의 중앙투자 심사('15.7.24, '15.10.30)를 거쳐 조건부 추진('16.3.2)으로 심의된 바.

- 그 내용을 보면, 평창동 미술문화복합시설을 건립함으로써 얻는 주민들의 문화적 향유 편익 등 유무형의 편익 및 가치가 더 크다고 할 것 인바, 미술문화복합시설의 건립 타당성은 인정된다고 하겠으나, 공공성을 내재한 문화·예술시설 사업으로 재무적 타당성 및 경제적 타당성이 낮은 점은 보완할 필요가 있다고 하고 있음.

<서울시 투자심사 및 중앙투자심사결과 주요 지적사항>

<p>※ 서울시 투자심사 주요지적사항('15.6.4) - 조건부</p> <p>① 운영계획 수립 시 재정자립방안 및 접근성이 떨어지는 부분을 보완</p> <p>② 운영위원회 구성 등 서울시민의 의견이 반영될 수 있는 방안을 강구</p>
<p>※ 중앙투자심사 주요지적사항('15.7.24) - 재검토</p> <p>① 유지관리비용이 최소화되도록 전시실 등 공공성이 낮은 시설 규모 최소화</p> <p>② 다양한 예술교육프로그램 운영 등 구체적인 수익창출방안 마련</p> <p>③ 복합시설의 효율적 운영을 위한 민간위탁 등 구체적인 조직 및 인력 운영방안 검토 필요</p>
<p>※ 중앙투자심사 주요지적사항('15.10.30) - 재검토</p> <p>① 중기 지방재정계획 미반영</p> <p>② 동 시설의 효율적인 운영을 위한 구체적인 시설 및 인력운용방안 마련 필요</p> <p>③ 지역특성을 고려한 구체적인 운영 프로그램 마련 필요</p>
<p>※ 중앙투자심사 주요지적사항('16.3.2) - 조건부</p> <p>① 지역특성을 고려한 구체적인 운영프로그램 및 수익창출 방안 마련</p> <p>② 시설 건립 후 수익창출 및 운영 활성화를 위한 방안을 직영, 민간위탁 등 효율적인 방안 추가 검토</p> <p>③ 동 시설 건립 후 이용률 높이기 위해 포괄적인 문화시설 수용가능성 검토</p> <p>④ 실시설계 완료 후 계약체결 이전에 2단계 심사 이행 등</p>

※ 2015년 제4차 공유재산심의위원회 회의('15.7.17)에서도 ①입지장소의 적정성 ② 교통편의성 ③재무적 타당성 등에 대해 문제가 제기된 바 있었음.

○ 몇 가지 주요 쟁점사항을 살펴보면,

- 첫째, 본 사업의 대상지에는 내부순환도로가 지나고 있으며, 지선 및 간선버스 정류장이 인근에 있어 대중교통(버스)을 이용한 접근이 가능한 장소이기는 하나, 지하철을 이용하거나 도보로 접근하기에는 불편한 바, 접근성에 대한 고려와 함께, 부지가 4개로 분할되어 있어 건축시 효율적 토지활용이 저하될 소지가 있으므로 보완계획이 요망된다고 하겠음.

※ 대상지 주변의 가장 가까운 지하철역은 경복궁역, 광화문역이 있으나, 하차 후 버스로 환승 후 대상지까지 20여분이 소요되는 것으로 예측됨.

※ 집행부는 대상지의 도보접근상 어려움과 대중교통 환승에 따른 불편함의 해소를 위해 별도의 셔틀버스 운행 등을 검토하고 있으나 추가적인 운영비가 소요될 것으로 판단되므로 운영비에 대한 검토의 여지는 있다고 하겠음.

- 둘째, 집행부는 미술문화복합시설 건립 사업으로 유발되는 경제적 효과 및 문화향유 효과, 예술자원을 활용한 지역사회와 예술가의 연계 등 유·무형의 편익을 고려해 볼 때 타당성이 있다고 하고 있으나, 시설임대, 강연, 전시실 대관을 포함한 수익구조 등 향후 운영비를 절감할 수 있는 구체적인 공간구성 및 운영계획 수립이 요망된다고 하겠음.

※ 중앙투융자 심사 결과: 조건부(시설 건립 후 수익창출 및 운영 활성화를 위한 방안을 직영, 민간위탁 등 효율적인 방안 추가 검토)

- 셋째, 박물관, 미술관, 갤러리, 작가작업실 등이 밀집되어 있고, 100여명의 미술, 음악, 문학 분야를 포함한 다양한 예술인이 거주하고 있는 평창동 일대에 예술인들의 활동 공간을 마련한다는 측면에서 예술 분야 인사들 중심의 미술문화복합 공간이 구성되어 있는바, 서울시민 및 지역주민들의 이용 확대와 사용 용도에 대한 충분한 의견수렴을 통한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

- 아울러 본 사업추진을 위해서는 ‘자동차정류장시설’에서 ‘문화시설’로 도시계획시설 변경이 필요한 사안으로 현재 관련사항이 용역 진행 중으로 금년 12월까지 변경을 할 예정에 있어 도시계획시설 변경에 차질이 없는 지에 대해서도 고려가 필요할 것으로 보여짐.

전문위원	김태한	입법조사관	김정덕
------	-----	-------	-----

⑥ 남산 예정자락 친환경 교통시설 건설 사업

- 본 건은 ‘남산 예정자락 재생사업’의 일환으로 기존 교통방송 및 남산2청사 별관을 멸실하고 주차장을 조성하려는 부지(중구 예정자락)에 화석연료 차량의 남산 정상부 진입통제⁶⁾에 따른 곤돌라를 기존 케이블카와 별개로 건설하고자 하는 사업으로, 총 소요예산은 188억원 규모임.
- 남산 예정자락 재생사업은 총 2단계로 나누어 1단계로 공원·주차장을 조성(246억원)하고, 2단계로 곤돌라를 신설할 계획으로 1단계 사업은 제254회 정례회(2015. 12)에 공유재산관리계획을 승인받았으나, 2단계 곤돌라 신설을 주차장 건설과 함께 추진하고자 금번 관리계획을 제출한 것으로 보임.

※ 당시 곤돌라 신설은 공론화 과정을 거쳐 사업계획을 구체화해 향후에 별도로 공유재산관리계획을 제출할 계획으로 보고하였음.

< 사업 개요 >

- 사업목적 : 화석연료차량의 남산 정상부 진입통제에 따른 교통시설을 건립하여 남산의 환경성 향상 및 접근성 개선
- 위 치 : 서울특별시 중구 예정동 4-1번지 일대, 산5-6일대
- 사업기간 : 2015.1월 ~ 2018.2월
- 소요예산 : 18,800백만원<전액 시비> / 도시개발특별회계

(단위:백만원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
계	-	300	1,790	14,970	1,740

- 사업규모 :
 - 삭 도 : 친환경교통시설(곤돌라) 연장 888m, 캐빈 25대
 - 승강장 : 2동 연면적 1,650㎡
- 계약방법 : 일괄입찰 후 설계자적합최저가 낙찰
- 주요기능 : 명동~남산정상을 연결하는 교통시설로, 연료차량의 대체교통수단

6) 행정1부시장 방침 제80호(대기관리과-4026), 남산 대기청정지역지정에 따라 2018년 화석연료 차량 통제.

- 집행부는 곤돌라 설치를 포함한 남산 예정자락 재생사업은 자연지형을 복원하고, 보행접근이 용이하도록 하며, 서울시의 대표공원 위상을 확립하고, 남산한옥마을, 명동 등을 연계한 관광경쟁력 강화를 기대하고 있음.
- 다만, 곤돌라 설치에 대하여 필요성·시급성·환경성·공익성·시민의견수렴 등 다양한 측면에서 논쟁의 여지가 있다는 점을 감안하여 그 취득 여부를 결정하여야 할 것으로 사료됨.
- 첫째, 환경적인 측면에서 볼 때, 집행부는 남산의 환경을 보전·복원하기 위하여 화석연료 차량의 통행을 금지하고 타 교통수단에 비해 환경훼손이 적다는 점을 강조하고 있으나, 대기청정지역 지정은 곤돌라와 주차장이 확보된 후 연계·시행하는 것으로, 대체 교통수단 신설 여부와 대체수단이 곤돌라이어야 하는 이유에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
 - ※ 현재 남산 곤돌라(888M, 25대)의 지주는 4개로 계획, 같은 방식의 설악산 오색삭도(3.5KM, 56대)는 6개 지주가 설치되어, 지주의 수가 과다하다는 지적이 있는 등 남산의 자연성회복과 배치된다는 의견도 있음.
 - ※ 남산 정상부까지 관광버스 대체 수단으로 전기차(개인전기차, 서울대공원 코끼리열차), 1인 교통수단, 모노레일, 트램 등이 거론된 바 있음.
 - ※ 남산 곤돌라는 2009년 남산르네상스사업의 일환으로 추진 중 환경단체 등의 반발로 무산된 바 있음.
 - ※ ‘대기청정지역 지정’은 곤돌라와 주차장이 확보된 후 연계·시행하려는 계획임.
 - 남산 출입통제 차량 : 일반 승용차량(2005년), 외국관광객 탑승 택시(2012년)
 - 남산 통제예정 차량 : 관광버스 및 시티투어버스(2018년 예정)

남산 "대기청정지역" 지정계획(안) 발취 행정부시장 방침 제80호, 대기관리과-4026

< 주 요 내 용 >

- ◆ 목표 : 서울의 상징 남산을 “대기청정지역”으로 지정하여 서울시 대기정책의 랜드마크로 조성
- ◆ 시기 : 노후 경유 관광버스(’15.8월~) → 모든 관광버스 진입 제한(’18년~)
 - 관광버스 진입 제한은 남산 곤돌라사업(관광버스 주차면 확보)과 연계

※ 아울러 집행부는 남산의 경관훼손을 최소화하기 위해 하부승강장의 위치를 변경 (남산 내→ 교통방송일대)하고 상부 승강장은 캔틸레버식⁷⁾으로 조성하며, 가설 삭도 시공, 남산 북측 경관을 고려한 설계 변경하였는바, 남산에 신규로 시설을 설치하는 것은 기본적으로 경관과 환경을 훼손하는 것이라는 점에서 남산 재생 사업의 목적과 취지에 맞는지 검토해 볼 여지가 있겠음.

○ 둘째, 기존의 케이블카와의 시설 중복성 여부와 관련하여 집행부는 ‘곤돌라는 시설의 중복이 아닌 현재 급증하고 있는 관광객의 수요를 분담’하기 위한 필요성을 강조하고 있으나, 남산 정상부의 수용 가능 인원의 검토와 함께 비교적 작은 산인 남산에 2개의 삭도가 필요한 지에 대해서는 논쟁의 여지가 있다고 하겠음.

남산정상부 한계수용력 분석결과

- 정상부 방문객 이용면적 : 17,196㎡
- 정상부 동시 최대 적정 수용력 : 1,190명

(단위: 명)

구분	2013년	2018년	2023년	2028년	2037년
연간 총 방문객 추정치	14,394천	15,278천	15,889천	16,356천	16,993천
최대일 이용객수	172,733	183,337	190,667	196,273	203,916
시간당 최대 이용객수	53,547	56,835	59,107	60,845	63,214
동시 최대 이용객수	892	947	985	1,014	1,054

주) 동시 최대 이용객수는 시간당 최대 이용객을 1분 단위 체재객수로 산출

※ 서울시의회 및 각 위원회는 기능 중복 및 존폐여부를 명확히 정리하라는 의견이 있었음.
 - 투자심의회위원회(2009), 도시공원위원회(2009), 녹색서울시민위(2009), 공유재산심의(2009), 시의회 환경수자원위원회(2010)

케이블카, 곤돌라리프트(안) 시설 비교표

항 목	케이블카	곤돌라 리프트
수송인력	576인/hr	1,200명/hr
승차인원	48명/대	10명이내/대
운행거리	605m	888m
탑승시간(편도)	2~3분	4분
조 망 권	외측만 우수	탑승자 전원 우수
승차방법	서서 승차	좌석승차
탑승방법	무작위 탑승	가족별, 그룹별 탑승 가능
이용료(성인왕복)	8,500원(성인)	5,000원(성인)
접근성	명동역	730m(③번출구)
	충무로역	1,500m
		250m이내(①번출구)
		400m

7) 발코니와 비슷한 구조로, 건물의 양쪽 모두 기둥이 있는 것이 아닌 한쪽 끝만 기둥에 고정되는 구조

○ 다만, 남산케이블카는 한국삭도공업(주)에서 1962년부터 운영 중이며, 대중교통 접근성의 한계, 낮은 수송력, 교통약자 이용 제한, 노후한 시설이 일반적인 문제점으로 지적되고 있으며, 남산이라는 상징성 있는 공간상의 시설물의 장기간 사유화(남산 부지 점유, 시설의 증·개축) 및 독점(가격의 인상에 대한 통제 불가) 등 공익성의 문제가 제기되고 있는바,

- 남산 시설물의 공공성을 확보하기 위하여 기존 시설을 존치하고, 기능이 중복되는 신규시설을 건립하는 것이 공공성 회복의 가장 적절한 방법인지에 대해서 곤돌라의 설치로 확보될 공익성(남산의 보존·보호에 기여, 시민복리증진, 이용편리, 교통약자배려 등)과 시설 중복에 따른 문제(서울시 재정투자의 타당성, 자연환경 및 남산경관훼손)를 함께 고려해보아야 할 것으로 사료됨.

※ 한국삭도공업(주)의 남산케이블카

- 허가일자 : 1962.12.28.(운영기한 없음),
- 삭도·궤도사업법에 의한 면허갱신 :1978.12.30.
- 대표자 변경으로 면허증 갱신 :1996.7.10.
- 시설변경허가 : 2008.07.11(38인승→48인승)

※ 서울시의회의 특별위원회(남산 케이블카 운영사업 독점운영 및 인·허가 특혜의혹 규명을 위한 행정사무조사 특별위원회)는 남산 케이블카에 대하여 서울시민을 위한 공공재로서 운영되기 보다는 개인의 사익을 위해 운영되는 것으로 판단하여 공공기여 및 공익성 향상을 주문하고 있음.

○ 셋째, 집행부는 제264회 정례회 공유재산관리계획안 심의시 시민공론화 과정을 거쳐 곤돌라 사업을 추진하겠다고 하였으나,

남산예정자락 재생관련 공청회는 있었지만, 곤돌라 설치를 쟁점으로 한 공청회나 토론회가 없었다는 점, 곤돌라사업의 정당성과 타당성을 확보하기 위하여 자문단(2015.4.8.~2016.2.1, 17회)을 운영했던 점을 감안하여, 공론화 과정을 충분히 거쳤는지 여부에 대해 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 집행부는 2016년 정기분 공유재산 관리계획안(2015.10.30.제출)제출시 교통방송 등 공공청사 3개동을 철거하고 우선 주차장과 공원을 조성 후 시민의 공론화 과정을 거쳐 곤돌라 사업을 추진할 계획으로 곤돌라 사업과 주차장 건설사업을 분리하여 제출하였음.

- 종합적으로, ‘경관회복과 공원화’를 목표로 한 남산 예정자락 재생사업에 경관을 훼손할 수 있는 남산 곤돌라사업을 포함하였다는 점을 감안하여 시설의 중복여부, 환경성, 공익성 제고방안 등에 대한 세밀한 검토와 함께 공론화과정을 충분하고 성실히 이행했는지 여부에 대하여 종합적이고 다각적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

7 시유지와 용산구 소유재산 간 교환

- 본 건은 용산구의 요청에 따라 응봉근린공원 내 시유지 일부(한남동의 726-181번지 1필지 1,500㎡)를 교환처분하고, 시 관리공원인 남산4근린공원 및 효창근린공원 내 용산구 구유지 일부(이태원동 258-143외 4필지 4,165.6㎡)를 교환취득하려는 것임.

〈교환 토지 현황〉

구 분	처분재산 (시유지)	취득재산 (구유지)
위 치	용산구 한남동 726-181번지	용산구 이태원동 258-143외 4필지
면 적	1,500㎡	4,165.7㎡
산정기준 (공시지가액)	공시지가 2,906,000원 × 1500㎡	이태원동 258-143 : 공시지가 808,500원×430㎡ 이태원동 258-144 : 공시지가 808,500원×430㎡ 이태원동 258-145 : 공시지가 808,500원×496㎡ 이태원동 258-158 : 공시지가 808,500원× 76㎡ 효창동 256 : 공시지가 1,171,000원×2,733.7㎡
산정금액	4,359,000천원	4,358,934,700원
부지현황	응봉근린공원	남산4근린공원, 효창근린공원

※ 재산 간 교환차액(금 65,300원)은 용산구에서 서울시로 납부

- 교환 사유는 서울시 「국공립어린이집 1000개소 확충계획」에 따라 용산구에서 응봉근린공원 내 시유지에 어린이집 건립사업을 추진 중이나, 시유재산에는 구유 건축물을 축조하지 못함에 따라 응봉공원시유지와 구유지인 남산4공원 및 효창공원의 교환을 통해 해당 사업을 추진하려는 용산구 요청에 따라 교환하고자 하는 것임.

〈용산구 국공립어린이집 건립 계획〉

- ▶ 위 치 : 용산구 한남동 726-181번지 (응봉근린공원)
- ▶ 규 모 : 1,500㎡(부지면적)
- ▶ 사업내용 : 어린이집 건립 (수용인원 100명 - 건축면적 300㎡ / 3층)
- ▶ 사업기간 : 2015. 1. ~ 2017. 3.
- ▶ 소요예산 : 1,800백만원(시비 170, 국비 30, LG지원금 1,600)

〈 추진 경위 〉

- 2014. 12. 04 : 국공립어린이집 1000개소 확충계획 수립(서울시)
- 2015. 06. 01 : 제3차 서울시 국공립어린이집 확충심의(승인)
- 2015. 06. 02 : 국공립 어린이집 건립요청 공문 발송(LG복지재단)
- 2015. 07. 28 : LG복지재단 어린이집 건립사업 '용산구' 선정(서울시)
- 2015. 08. 03 : 사업 방침 수립(용산구)
- 2015. 09. 15 : 토지교환 계획 수립(용산구)
- 2015. 10. 07 : 용산구 공유재산심의회 심의 가결(용산구)
- 2015. 10. 27 : 용산구의회 공유재산관리계획 의결(원안가결)
- 2015. 12. 29 : 응봉근린공원 내 국공립어린이집 설치를 위한 토지교환 요청
(용산구→시)
- 2016. 1. 14 : 공원 내 국공립어린이집 설치 협조요청(보육담당관)
- 2016. 3. 7 : 사유재산과 용산구 소유재산 간 교환계획 수립(서울시)
- 2016. 3. 18 : 서울시 공유재산심의회 심의 가결(서울시)

○ 취득하고자 하는 구유지는 서울시 조례에 의한 '시(市)공원'으로 관리해야 하는 토지(행정재산)이고, 처분하고자 하는 사유지는 용산구에서 어린이집 건립부지로 활용할 계획이 있는 토지(행정재산)로 법적으로 교환이 가능할 것으로 사료되며, 시·구간 재산 교환을 통해 점유 및 소유권을 일치시키고 재산의 관리주체를 일원화하는 측면에서 의의가 있을 것으로 사료됨.

※ 취득대상은 서울특별시 도시공원조례 제30조(공원·녹지의 사무관할 구분)에 따라, 면적 10만 ㎡이상의 '市공원'(남산4근린공원, 효창근린공원)으로 관리 중임.

※ 근린공원 내 교양시설로서 어린이집 건립 가능.

- 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙』 제3조 및 동 시행규칙 제11조에 따라 묘지공원을 제외한 1만㎡ 이상의 도시공원에 교양시설로 설치 가능.

○ 토지교환 대상지는 공공용 행정재산 목적으로 상호 유지하는 조건 및 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 하여 교환하고

자 하는바, 관계 법령(「공유재산 및 물품관리법」 제19조, 제39조 및 같은 법 시행령 제27조)에 근거하여 법적으로 가능할 것으로 사료됨.

※ 재산 간 교환차액(금 65,300원)은 용산구에서 서울시로 납부

「공유재산 및 물품관리법」

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

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

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

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 사용**하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제27조(일반재산가격의 평정 등) ③ 국가나 다른 지방자치단체와 토지를 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 하여 교환할 수 있으며, 해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연결(連接)한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용할 수 있다.

- 다만, 아울러 해당 사업 부지만큼 토지를 교환 처분하면서 응봉근린공원 내 사유지 일부(10,498㎡중 1,500㎡)만 효창근린공원의 구유지 중 일부(5,951.6㎡중 2,733.7㎡)와 교환 취득하는 것으로, 교환부지 위치 및 규모의 적정성 등 재산가치적 측면과 토지이용 효율화 측면에 대한 고려와 함께, 향후 잔여 부지 교환 여부에 대한 추가적인 검토의 여지는 있다고 하겠음.

전문위원	김태한	입법조사관	김정덕
------	-----	-------	-----