

서울특별시 2016년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 1222
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2016년 5월 30일
- 회 부 일 : 2016년 5월 31일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 2016년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

3. 주요내용

- 2016년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로서 건물 신축 7건, 기부채납 1건 등 취득 8건임.
- 건물 신축 7건에 대한 세부내역
 - 치매·중풍 등 노인성질환자의 돌봄서비스 제공을 위한 공공요양 시설 확충을 위해 광진구(3,691 m^2), 동대문구(2,810 m^2), 마포구(10,121 m^2)에 노인요양원 신축.

- 급증하는 장년층의 제2인생설계 교육 지원을 위해 광진 50플러스 캠퍼스(5,000 m^2) 신축.
- 평창동의 풍부한 문화자원과 지역 예술인들의 지식·경험 등을 시민들과 공유하고 연계하기 위해 미술문화복합시설(4,060.8 m^2) 건립.
- 젊은 계층의 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 구 의유수지 상부를 활용한 행복주택(38,422.87 m^2) 건립 및 한국산업인력공단 이전부지 내 주차장을 활용한 공덕동 행복주택(28,340 m^2) 건립.

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 서남부 지역의 부족한 문화인프라 확충을 위해 LG컨소시엄이 건립하는 (가칭)LG아트센터(35,500 m^2) 기부채납.

□ 2016년도 제2차 수시분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 8건

- 건물 신축 7건 : 건물 92,445.67 m^2
- 기부채납 1건 : 건물 35,500 m^2

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2016년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 8건으로서 건물 신축 7건, 기부채납 1건 등 취득 8건이며, 세부 사업 중심으로 관리계획안 내역을 정리하면 다음과 같음.

연번	사업명	위치	총사업비 (억원)	주요 내용	주요 검토 사항
1	시립 노인요양원 신축 (광진) (동대문) (마포) (신축 3)	광진구 자양동 동대문구 답십리동 마포구 공덕동	112억원 88억원 252억원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업목적 및 용도 : 치매·중풍 등 노인성질환자의 돌봄 서비스 제공을 위한 요양시설 확충 < 시립 광진노인요양원 신축 > - 사업기간 : '16.1월~'18.12월 - 사업규모 : 건물 3,691㎡ < 시립 동대문노인요양원 신축 > - 사업기간 : '16.1월~'18.12월 - 사업규모 : 건물 2,810㎡ < 시립 마포노인요양원 신축 > - 사업기간 : '16.1월~'19.12월 - 사업규모 : 건물 10,121㎡	<ul style="list-style-type: none"> - 자치구간 형평성 고려 필요 - 입지 및 규모 적정성 - 구체적 수요산출 후 계획 수립 여부
2	광진 50플러스 캠퍼스 건립 (신축 1)	광진구 자양동	139억원	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 장년층 제2인생 설계교육 지원을 위해 인생이모작지원시설 건립 - 사업기간 : '15.10월~'18.12월 - 사업규모 : 건물 5,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> - 입지 및 규모 적정성 - 향후 운영 비용 적정성 - 구체적 수요분석 여부
3	평창동 미술문화 복합시설 건립 (신축 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㎡ 	<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)

연 번	사 업 명	위 치	총사업비 (억원)	주요 내용	주요 검토 사항
4	구의유수지 활용 행복주택 건설 (신축 1)	광진구 구의동	476	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 젊은 계층의 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 행복주택 건설 - 사업기간 : '12.7월~'19.12월 - 사업규모 : 건물 38,422.87㎡ - 기준가격 명세 : 건물 476억원 - 계약방법 : 대행계약(SH공사) 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 확충 필요성 - 지역 반대 민원 해소 가능 여부
5	공덕동 행복주택 건설 (신축 1)	마포구 공덕동	455	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 젊은 계층의 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 행복주택 건설 - 사업기간 : '13.2월~'20.7월 - 사업규모 : 건물 28,340㎡ - 계약방법 : 대행계약(SH공사) 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 확충 필요성 - 지역 반대 민원 해소 가능 여부
6	공공기여 에 의한 (가칭)LG 아트센터 건설 (기부채납 1)	강서구 마곡, 가양	비예산 (기부채납)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업의 목적 및 용도 : 서남부지역의 문화인프라 확충을 위해 LG컨소시엄이 건립하는 문화시설을 기부채납 - 사업기간 : '16.2월~'20.12월 - 사업규모(안) : 건물 35,500㎡ - 기준가격 명세 : 건물 1,100억원 - 계약방법 : 서울시-LG컨소시엄 간 「공공기여시설」 합의 	<ul style="list-style-type: none"> - 네이밍 부여 적정성 여부 - 기부채납 조건 유무 - 당초 공원조성계획 훼손 여부

나. 취득 및 처분재산별 내용검토

① 시립 노인요양원 신축(광진, 동대문, 마포)

- 치매·중풍 등 노인성질환자의 돌봄서비스 제공을 위한 공공요양시설을 확충하기 위해 광진구(자양동 57-153번지), 동대문구(답십리동 553, 554번지), 마포구(공덕동 370-4번지)에 각각 100명, 80명, 120명을 수용할 수 있는 시립노인요양원을 신축하고자 하는 것으로 사업비는 총 452억 5천 3백만원 규모임.

		광진	동대문	마포
사업목적		치매·중풍 등 노인성질환자의 돌봄서비스 제공을 위한 공공요양시설 확충		
용도		노유자시설(요양시설)		
위치		광진구 자양동 57-153 (신양주차장 부지)	동대문구 답십리동 553, 554번지(밭퍼부지 옆)	마포구 공덕동370-4 (한국산업인력공단)
사업기간		'16.1 ~'18.12	'16.1 ~'18.12	'16.1 ~'19.12
사업 규모	건물	3,691㎡ 지하1층,지상4층	2,810㎡ 지하1층,지상4층	10,121㎡ 지하2층, 지상4층 (공용주차장 6,000㎡)
	토지	1,700㎡ 소유자:서울시교육청	1,835㎡ 소유자 : 서울시	29,005㎡ 소유자 : 서울시
	사업비(백만원)	11,239	8,775	25,239
소요예산		11,239백만원 시비11,239백만원 일반회계	8,775백만원 시비 8,775만원 일반회계	25,239백만원 시비20,822백만원
입소정원		100	80명	120
계약방법		경쟁입찰	경쟁입찰	경쟁입찰

○ 집행부는 초 고령화 사회의 심화로 인한 어르신 인구 급증 및 치매환자 증가 등으로 요양시설의 수요가 지속적으로 확대되고 있으나, 서울시는 요양시설 수요대비 시설이용 충족율(15년 기준 68.9%)이 매우 저조한 실정으로 현재 공공요양시설은 입소대기자(7,200여명)가 매우 많아, 어르신 및 보호자가 이용에 불편을 겪을 뿐 아니라, 우리 시의 어르신 돌봄 서비스 향상을 위해 공공요양시설의 시급한 확충이 필요하다고 하고 있음.

※ 2015년 시설이용 충족율 : 68.9%

- 충족율 = 요양시설 현원(15,155명)÷필요정원(노인인구수1,262,436명×1.74%)

※ 요양시설 현황(2015년 말 기준)

총 계		공공요양시설				개인 (기타)
		소 계	시립	구립	법인	
개 소	548	134	11	29	94	414
정 원	15,155	7,657	1,457	1,443	4,757	7,498

○ 본 사업은 「서울시 치매·요양종합대책」 중 공공요양시설 확충의 일환으로 진행되는 사업으로 초고령화 현상의 심화 및 치매환자 증가 등 요양시설 수요 증가에 따른 요양시설 부족현상을 다소 해결하고, 장기요양자 부양 가족의 부담을 경감시키고 편의를 제공한다는 측면에서 의미가 있다고 할 것임.

※ 공공이 제공하는 서비스보다 민간분야의 서비스 수준이 상대적으로 낮다는 인식(민간 일부 요양원이 운영상 문제(수익구조, 횡령, 학대, 식품위생법위반)에 대한 언론보도와 고발이 반복)으로 공공요양원으로 수요가 몰리는 현상이 반복되고 있음.

○ 다만, 시설비(정원 1명당 평균 1억원 소요)와 운영비에 대한 재정 부담과중으로 해당시설 확충에는 한계가 있다고 할 것인바, 민간시설의 서비스 수준개선도 함께 이루어질 수 있는 근본적 방안 마련이 요구된다고 하겠음.

○ 현재 노인요양시설이 없는 자치구와 최대 4개까지 보유한 자치구, 시립 시설의 유무, 구립시설의 개수 등 지역적 편차가 발생하고 있어, 지역적 형평성을 고려한 노인요양시설의 구체적 확충 계획의 수립 여부에 대하여 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

※ 집행부(복지본부)는 2014년 12월 「서울시 치매·요양 종합대책」을 발표하고, 2015년 12월 「서울시 공공요양시설 기본계획수립」을 통해 2018년까지 공공요양 시설 30개소를 확충하는 것을 목표로 하고 있으나,

본 관리계획안에 제출된 광진, 동대문, 마포지역 뿐만 아니라 강동고덕(가칭), 송파가락(가칭)요양원이 시유지 활용 요양시설로 건립계획중이나, 나머지 지역은 현재 구체적인 대상지에 대한 계획을 제출하고 있지 못하는 바, 일회성 사업인지에 대한 신중한 검토가 필요하다 하겠음.

〈시립 노인요양원 건립 계획 소요액〉

(단위:백만원)

구분	소계	2016	2017	2018	2019
총 사업비	76,976	55	16,711	46,489	13,721
마포 요양원	25,239		1,187	10,331	13,721
동대문 요양원	8,775		3,201	5,574	
광진 요양원	20,439	55	4,061	16,323	
강동고덕요양원	12,242		4,482	7,760	
송파가락 요양원	10,281		3,780	6,501	

○ 따라서 향후 지역적 특색, 대상지의 입지 적정성 여부, 주변 시설과 연계성 여부, 시재정 투입의 효율성, 지역적 형평성 여부 등을 고려한 서울시 전역에 걸친 종합적인 계획수립이 요망된다고 하겠음.

< 서울시 자치구별 공공요양시설 현황 >

	소계		시립		구립	
	시설수	병상수	시설수	병상수	시설수	병상수
합계	40	2,612	11	1,177	29	1,435
종로구	1	9			1	9
중구	2	70			2	70
용산구	2	148			2	148
성동구	1	296	1	296		
광진구	1	9			1	9
동대문구						
중랑구	1	165	1	165		
성북구						
강북구	1	100			1	100
도봉구	3	137			3	137
노원구	2	334	1	258	1	76
은평구						
서대문구	4	133	1	24	3	109
마포구	2	286	1	270	1	16
양천구	3	118	1	22	2	96
강서구						
구로구						
금천구	1	72			1	72
영등포구	2	78			2	78
동작구	1	56			1	56
관악구	1	23	1	23		
서초구	2	229			2	229
강남구	4	72			4	72
송파구	3	248	1	90	2	158
강동구	1	29	1	29		
기타	2	282	2	282		

※ 「2016년도 지방자치단체 공유재산 관리계획 수립기준」 제5조(별표)는 공유재산 취득시 입
지여건, 장래에 활용하는데 장애가 있는지 여부를 고려해야할 사항으로 정하고 있음.

「2016년도 지방자치단체 공유재산 관리계획 수립기준」 제5조[별표]

1. ~ 7. (생략)

8. 유의사항

가.~마 (생략)

사. 재산의 취득 시에는 다음 사항을 고려하여야 함

- 지방자치법 제122조의 건전재정의 운영 목적에 위배되는지 여부
- 이용가치가 없거나 **장래 활용에 장애가 있는지 여부**
- 교환으로 취득하는 재산에 대해 구체적인 사용계획이 있는지 여부
- 교환을 목적으로 건물을 신축·처분하는 경우는 지양
- 주민들의 민원 해소 목적을 위한 불필요한 재산의 취득 지양
- 입지여건, **향후 인근지 개발 가능성 또는 추가 비용 소요여부 등을 종합적으로 검토하여 취득 여부 결정**

1) 시립 광진 노인노양원

- 시립광진노인요양원은 광진구 자양동 소재 서울시 교육청 소유 부지(57-153번지)에 입소정원 100명 규모의 시설을 2018년 12월까지 신축(지하1층, 지상4층, 연면적 3,691㎡)하고자 하는 것으로 총 소요예산은 112억3천9백만원(전액시비)임.
- 본 부지는 현재 학교부지로 협의 매입(2007년)한 교육청 재산으로, 노인요양 시설로 추진할 경우 학교부지 폐지 등의 용도변경 가능 여부 및 토지매도자들이 환매권을 행사할 여지가 없는지에 대해 살펴볼 필요가 있을 것임.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (약칭: 토지보상법) 약칭 제91조(환매권) ① 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 "취득일"이라 한다)부터 10년 이내에 해당 사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 "환매권자"라 한다)은 그 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.

※ 교육청은 2007년 1월부터 4월까지 48명의 민간인으로부터 학교설립을 위하여 대 상지를 193억3천만원에 협의매수하였으나, 2007년 8월에 학교설립계획이 보류된 후 2014년 7월에 학교설립계획이 폐기되었음.

- 또한 본 관리계획안에 토지매입비(약 193억원 추정)는 제외되어 있으나, 회 계간 유상이관이 필요하다는 점과 본 노인요양원과 50플러스센터(본 공 유재산 관리계획안에 함께 제출)가 같은 부지에서 하나의 종합계획으로 시재정이 투입된다는 점에서 이를 감안한 사업규모 및 재정투자의 적정 성 여부에 대해 종합적인 판단이 필요할 것으로 사료됨.

2) 시립 동대문 노인요양원

- 시립 동대문 노인요양원은 동대문구 답십리동 소재 서울시 소유 부지(553, 554 번지, 1,835㎡)에 입소정원 80명 규모의 시설을 2018년 12월까지 신축(자하1층, 지상4층, 연면적2,810㎡)하고자 하는 것으로 총 소요예산은 87억7천5백만원(전액시비)임.
- 시립동대문노인요양원의 부지는 사유지(나대지)로 청량리역 남서측에 있으며, 내부순환도로와 천호대로를 이용하여 진입이 용이하나, 경의중앙선 철로와 경계면이 맞닿아 있고, 부지의 진입부 하부에는 지하구조물(하수암거, 가스관로)이 있어 지하주차장이 설치가 불가능하다는 단점이 있음.

【 시립 동대문 노인요양원 설치 위치도 】



- 요양시설이 소음과 진동이 심한 철도변에 위치하는 것이 타당한 것인가에 대한 판단과 함께 소음과 진동을 건설 기술적으로 해결한다 하더라도 추가적인 건축비용이 소요되는 것은 아닌지에 대한 검토의 여지는 있다고 하겠으며, 현재 부지에서 “밥퍼” 단체가 운영되고 있는 것과 관련하여 노인요양원 시설의 입지에 대한 민원발생소지는 없는지 등에 대해 살펴볼 필요가 있음.

3) 시립 마포 노인요양원

- 시립 마포 노인요양원은 한국산업인력관리공단 지방이전 이적지인 마포구 공덕동 소재 서울시 소유 부지(370-4)에 입소정원 120명 규모의 시설을 2019년 12월까지 신축(지하2층, 지상4층, 연면적10,121㎡)하고자 하는 것으로 총 소요예산은 252억3천9백만원(전액시비)임.
- 120명의 입소정원 시설을 건립하기 위해 다른 요양원(광진, 동대문) 보다 많은 252억원의 예산 투입규모가 적정한지에 대하여 향후 다른 자치구에 투자되어야 할 지역적 형평성까지 고려한 정책적 판단이 필요할 것으로 사료됨.

< 시립 마포 노인요양원 산출기초 >

(단위:천원)

구 분		산 출 기 초	금액
		총계(①+②+③+④)	25,239,000
		소 계(①)	22,152,000
공사비	건축토목 설비 (전기통신,기타)	4,121㎡×2,553천원=10,520,000천원 ※서울시 '15년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 적용	10,520,000
	철거공사	1,946㎡×67.1천원=131,000천원 ※서울시 '15년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인적용	131,000
	공용주차장	(주차장) 6,000㎡×1,500천원=9,000,000천원 ※서울창업허브 마스터플랜 반영('15.11.30 시장방침)	9,000,000
	조경공사	(단지내 조경, 1식) 2,500,000천원 ※서울창업허브 마스터플랜 반영('15.11.30 시장방침)	2,500,000
			소 계(②)
용역비	기본조사설계 용역	설계공모(1식 106,000천원) 및 설계경제성검토(1식 20,000천원)	126,000
	실시설계용역	22,152,000천원×4.82%=1,061,000천원	1,061,000
	감리용역	22,152,000천원×6.32%=1,400,000천원	1,400,000
보상비	소 계(③)		-
	토지매입비		-
부대비	소 계(④)		500,000
	시설부대비	500,000천원(1식)	500,000

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

② 광진 50플러스 캠퍼스 건립

○ 본 건은 베이버부며 세대인 장년층에게 일자리, 창업, 사회공헌, 여가·문화 프로그램 등 인생이모작을 위한 종합 서비스를 제공하는 캠퍼스 형태의 복지시설을 조성하는 건으로 139억원의 예산을 투입하여 광진구 자양동 부지(광진구 자양동 57-153, 3,577 m^2)를 매입하고, 해당 부지에 50플러스 캠퍼스(5,000 m^2)를 신축하려는 것임.

※ 동 부지에 시립광진노인요양원도 함께 신축할 계획으로 있으며, 시립광진노인 요양원은 앞에서 검토보고했음.

〈사업개요〉

- 사업목적 : 급증하는 장년층의 제2인생설계 교육 지원을 위한 인생이모작 지원시설 건립
- 용 도 : 50플러스 캠퍼스(제2인생설계 교육시설, 일자리 및 창업 지원시설, 문화 및 여가 시설, 커뮤니티 공간, 50플러스 상담실 등)
- 위 치 : 서울특별시 광진구 자양동 57-153
- 사업기간 : '15. 10월 ~ '18. 12월
- 소요예산 : 13,945백만원<시비13,945백만원>/일반회계

(단위:백만원)

총 사업비	2015년	2016년	2017년	2018년
13,945		95	4,891	8,959

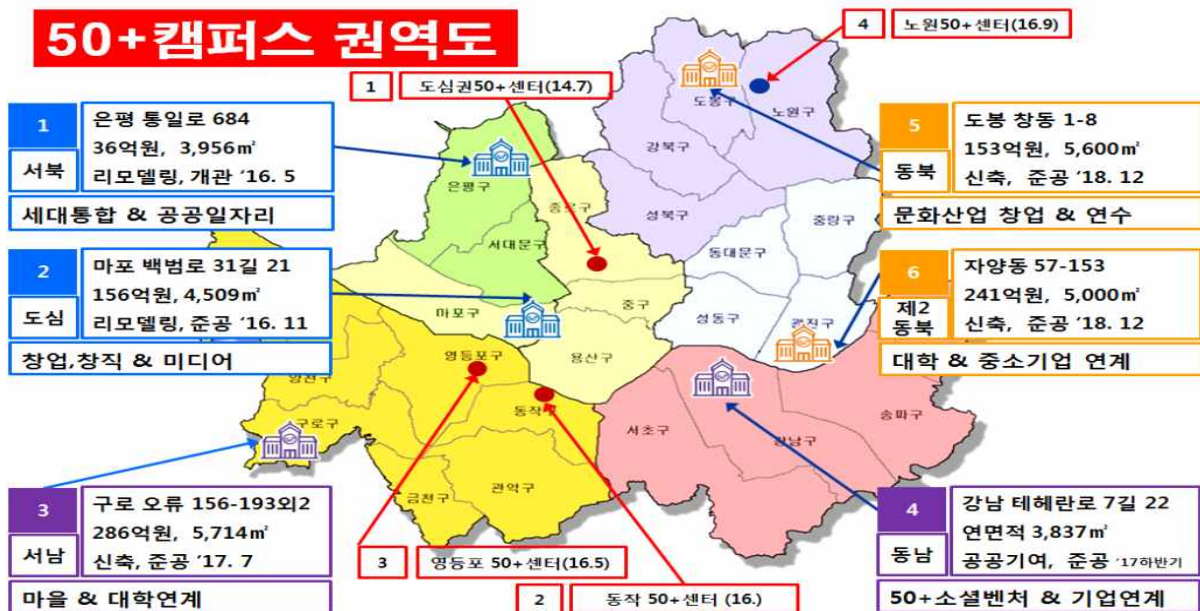
- 사업규모

- 토지 : 서울특별시 광진구 자양동 57-153 1필지(3,577 m^2 (토지소유자 : 서울시교육청))
- 건물 : 지하1층 지상5층, 연면적 5,000 m^2

시설면적(m^2)		시설내역
지하1층	1,246	주차장(850 m^2), 기계실, 전기실
1층	900	카페(요리교실, 오픈형 카페), 상담실, 갤러리(로비)
2층	500	코워킹스페이스, 창업인큐베이팅룸, 커뮤니티실
3층	800	교육실, 컴퓨터실, 강사대기실
4층	800	다목적 대강당, 다목적 로비, 50+사무실
5층	754	피트니스센터, 공방, 음악실, 마루교실
합 계	5,000	

- 계약방법 : 설계용역 공모 및 공사 공개경쟁입찰
- 주요기능 : 장년층 교육시설, 일자리·창업지원시설, 문화·여가 지원시설, 커뮤니티 공간 등

- 본 건은 장년층(50~64세, 217만명, 2015년기준)은 노인층과는 달리 적극적 활동적이며, 평생교육, 사회참여 욕구가 높은 특성을 지니고 있으나, 기존 노인복지관은 70대 이후 고령자가 주 이용계층이고, 단순 취미, 오락 등 레크레이션 활동에 집중되어 있어 장년층의 생산적 여가활동 욕구 충족에는 한계가 있어 급증하는 장년층의 제2인생설계, 사회공헌 교육, 재취업, 문화여가 등 종합서비스 제공 시설을 지원하고자 하는 것으로 현재 50플러스 캠퍼스는 총 6권역으로 나뉘어 조성하는 계획으로 그 중 동북권역을 위하여 본 시설을 신축하고자 하는 것임.



- 집행부는 고령화 사회에 대비책 중 하나인, 50플러스 캠퍼스 건립을 통한 장년층의 노년기 준비로, 현재와 미래 생활수준을 높이고, 보다 가치 있는 삶을 향유할 수 있는 인생재설계 지원에 기여할 것으로 기대하고 있음.
- 본 사업의 입지는 뚝섬유원지역에 인접하여 접근성 차원에서 유리하고 인근 자양1구역 재건축 등 단지개발계획 등이 있어 접근성 및 주변지역 발전가능성 등과의 연계 측면에서 유리하다고 하겠음.

○ 다만, 광진 50플러스 캠퍼스 부지는 학교부지로 협의매입하였고, 현재는 거주자 우선 주차장으로 활용되고 있으며, 서울시 교육청의 환매권을 행사할 여지는 없는지에 대한 사전절차 검토와 신중한 판단이 필요할 것으로 사료됨.

※ 집행부는 환매권 관련 국토교통부 질의 결과 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조 제6항 및 같은 법 시행령 제49조제1항에 의하면 국가 및 지방자치단체 또는 「공공기간의 운영에 관한 법률」 제5조제2항제1호의 공공기관이 사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 제4조 제1호부터 제5호까지 규정된 다른 공익사업으로 변경된 경우 환매권 행사기간은 관보에 해당 공익사업을 변경을 고시한 날부터 기산하도록 규정하고 있는바, 위 규정은 다른 공익사업으로 변경된 경우 환매권 행사를 제한하는 규정이므로 서울시가 공익사업으로 추진 할 경우 환매권 행사 제한으로 사업 추진에 장애가 되지 않을 것으로 판단한다는 의견을 개진함.

○ 다만, 시설 설계에 있어서 실질적인 운영프로그램이 중복되지 않도록 차별화 노력이 필요하며, 주변 시설과의 연계로 시설의 비효율성을 방지하고, 조직 운영과 재정여건을 감안한 투자시기 조정 등 종합적인 대책이 필요할 것으로 사료됨.

※ 광진 50플러스 캠퍼스 부지와 같은 공간에 건립되는 노인요양원도 공유재산관리계획안을 수립하여 제출하였으나 같은 부지에서 하나의 종합계획으로 사업진행되어 시재정이 투입된다는 점에서 통합하여 공유재산관리계획의 심의하여 전체사업의 타당성을 판단하여야 할 것으로 사료됨.

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

③ 평창동 미술문화복합시설 건립

- 본 건은 지난 제267회 임시회(2016.5.2.)에서 ‘2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안’에서 삭제되었으나 금번 정례회에 재제출된 사안으로, 지난 임시회의 검토요지는 다음과 같으며, 지난해 이후 집행부는 도시계획시설 변경과 부지활용 효율성 제고를 위한 후속 조치(지역주민 요구사항 등 의견수렴과 평창동 미술복합시설 자문위원회 구성·운영 및 상시TF팀 운영 추진)에 만전을 가하겠다고 하고 있음.

< 제267회 임시회 검토요지 >

- 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(101외 8필지) 사유지(도시개발특별회계)에 총 사업비 132억원을 투자하여 미술문화복합시설을 건립하려는 것임.

<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 균형발전을 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 것인바, 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 지역, 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 ②교통편의성 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, 시설 임대, 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 지역 주민들의 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

4 구의유수지 활용 행복주택 건립

- 본 건은 지난 제267회 임시회(2016.5.2.)에서 ‘2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안’에서 삭제되었으나, 금번 정례회에 재제출된 사안으로, 지난 임시회 검토보고 요지는 다음과 같음.

< 제267회 임시회 검토요지 >

- 광진구 구의유수지(광진구 구의동 626-1 일대, 9,856㎡) 상부에 주거안정과 토지 자원의 효율적 활용을 위해 476억원의 예산으로 행복주택(38,422㎡, 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 유수지 활용의 기틀 마련.
- **용도** : 행복주택(공공임대주택)
- **위치** : 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㎡)
(전용16.9㎡:290세대, 36~37㎡:173세대, 39㎡:26세대)
부대복리시설 : 1,887㎡(경로당,어린이집,작은도서관,관리사무소,주민공동시설 등)
- 토지 : 서울특별시 광진구 구의동 626-1외9필지(10,895.10㎡(서울사:10,862.3㎡, 광진구:32.8㎡))
- **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 주거지를 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

※ 구의우수지 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 세심히 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 확보 되더라도 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 사업추진은 아닌지, 아니면 지역주민의 넘비현상인지 여부에 대한 종합적이고 다각적인 판단이 필요하다고 하겠음.

전문위원

김태한

입법조사관

정찬일

5 공덕동 행복주택 건립

- 본 건은 한국산업인력공단 이전 부지내 주차장(마포구 공덕동 370-4, 7,800㎡)에 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등의 주거안정 도모를 위해 455억원의 예산으로 행복주택(28,340㎡, 1개동, 지하1층, 지상 15층, 460호)을 건립하고자 하는 것임.

○ 사업 개요					
- 사업목적 : 한국산업인력공단 이전부지 내 주차장을 활용, 사회초년생·신혼부부·대학생 등을 위한 맞춤형 공공주택(행복주택)건립.					
- 용도 : 행복주택(공공임대주택)					
- 위치 : 서울특별시 마포구 공덕동 370-4					
- 사업기간 : '13. 2월 ~ '20. 7월					
- 소요예산 : 45,534백만원<국비13,705/기금18,276/시비13,553> (단위:백만원)					
구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
예산액	0	10,437	11,166	11,166	12,765
- 사업규모					
· 건물 : 지하 2층 지상 15층, 행복주택 460호, 연면적 28,340㎡					
· 토지 : 1필지 내 일부구간 7,800㎡ (토지소유자 : 서울시)					
- 계약방법 : 대행계약(SH공사)					
· 지방공기업법 제71조, 동법시행령 제63조					
· 서울시 SH공사 설립 및 운영에 관한 조례 제22조,제27조제3항					
- 주요기능 : 공동주택(행복주택)					

- 집행부는 한국산업인력관리공단의 지방이전 이적지에 「서울창업허브 마스터플랜 수립 시행」에 따라 도심권 50플러스 캠퍼스, 노인요양원, 공동주택 등 다양한 시설을 도입하여 주변지역과 연계성을 강조한 복합적·유기적 계획을 추진하고자 하고 있으며,

- 이중 공덕동 행복주택 건립은 젊은 층의 주거공간 확보를 통해 주거안정을 도모하고 주거부담을 경감하려는 것으로, 행복주택건립과 동시에 지역주민과 함께 사용하는 문화시설·주민편의 지원시설 등을 조성하여 지역공동체 형성 유도 등 해당 시설의 필요성은 인정된다고 하겠음.

< 서울창업허브 마스터플랜 주요내용 >

<p>□ 시설별 가이드 라인</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 / 지역편의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 조성방향 : 창업허브와 분리하여 독립적 조성 - 지역편의시설 가이드라인 <ul style="list-style-type: none"> · 규모 : 약 5,000㎡(지하1층, 지상1층) / 다목적홀, 독서실, 도서관, 피트니스센터 · 기존 주변지역과 연계 강조 ○ 서울창업허브센터 <ul style="list-style-type: none"> - 조성방향 : 창업허브 본관동과 별관동은 리모델링 추진(구조보강). 브릿지건설 - 본관동 : 17,721㎡ / 창업공간, 창업뮤지엄, 대강당, 푸드코드 - 별관동 : 6,000㎡ / 창업보육공간, 휴게공간 등 ○ 도심권50+ 캠퍼스 / 노인노양원 <ul style="list-style-type: none"> - 조성방향 : 도심권50+캠퍼스는 리모델링 / 노인요양원은 신축추진 - 50+캠퍼스 : 11,027㎡(지상10층, 지하2층) / 제인인생설계교육실, 복지허브공간 - 노인요양원 : 3,500㎡(지상4층, 100배드) / 노인요양시설 <p>□ 단계별 추진방안</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1단계 : 리모델링(2015.10~2017.06) <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 현황조사, 인프라 재정비 및 기반시설 조성계획 수립 ○ 2단계 : 신축(2017.2~2018.10) <ul style="list-style-type: none"> - 철거전 수목이식계획 수립. ○ 3단계 : 조경(2018.10.18.12) <ul style="list-style-type: none"> - 신축 건물 안정화 및 단재 내 조경공사.

- 본 사업의 대상지는 지하철 5·6호선 및 경의중앙선, 공항철도가 지나가는 공덕역 인근에 위치하고 있고, 대상지 동부에 마포로(폭40m)가 위치하고 있으며, 남쪽으로는 백범로(폭25m)가 있어 양호한 접근성을 가지고 있어, 젊은 층의 주거 공간으로 양호한 것으로 보임.

○ 다만, 본 사업은 「서울창업허브 마스터플랜」 공동주택과 주민편의 시설을 하나의 건물로 조성하는 것으로 계획하고 있으나, 주민편의시설을 제외하고, 공동주택(행복주택)만을 본 관리계획안에 제출하고 있는 바, 서울창업허브 마스터플랜의 전체 계획에 대한 효율성과 타당성을 심의하기에는 한계가 있다고 보여짐.

※ 창업허브 및 50+캠퍼스 등도 별개의 사업으로 각각 공유재산관리계획을 제출하고 있음.

○ 서울창업허브 내 행복주택에 관련해서는 지역 의견수렴과 민원을 파악한 사항이 제출되지 않고 있으나, 집행부는 지역주민의 의견을 반영하여 주민편의시설을 설치할 계획으로 있으며, 중앙투자심사결과 “민원을 최소화 할 수 있는 방안은 마련”할 것을 조건부로 추진 결정을 내리고 있어, 향후 민원발생 여부에 대한 검토와 함께 적절한 민원해소를 위한 방안 마련이 요망된다고 하겠음.

< 2015 제4차 중앙투자심사 중 ‘공덕동 행복주택 건립 결과’ >

9	서울 (본청)	공덕동 행복주택 건립	2016 ~ 2019	연면적 33,137㎡ (지상 15층/지하 2층)	455 (국 127) (시 158) (기 170)	· 중기 지방재정계획 반영 · 동 주택 건립 예정지관련 민원을 최소화 할 수 있는 방안 마련	조건부
---	------------	-------------	-------------------	-------------------------------	--------------------------------------	---	-----

※ 행복주택 건립계획이 있는 대부분의 지역에서 민원이 발생하고 있음에도, 집행부는 지역주민의 의견수렴 또는 민원사항에 대하여 면밀히 파악하지 못하고 있고, ‘독서실’도 공공주택이 아닌 향후 제출될 주민편의시설(약 5,000㎡(지하1층, 지상 1층) / 다목적홀, 독서실, 도서관, 피트니스센터)에 위치하고 있는 시설로, 집행부는 사업의 추진 전 적극적으로 지역 의견수렴 후 필요한 조치를 취해야 할 필요성이 있다고 하겠음.

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

⑥ 공공기여에 의한 (가칭) LG아트센터 건립

- 본 건은 마곡산업단지(강서구 마곡도시개발사업지구) 중앙공원 부지내에 남부 지역의 부족한 문화인프라를 확충하고 마곡지역의 종합적 발전의 기틀을 마련하고자 LG컨소시엄이 LG아트센터(대극장 : 1,300석, 다목적공간 : 400석) 및 LG사이언스홀(로비전시실, 체험교육실 등) 등 1,100억원 상당의 문화시설(가칭 LG아트센터)을 건립(11,500㎡, 35,500㎡)하여 기부채납하고자 하는 것임.

< 사업 개요(건립구상) >

- **사업목적 및 용도**
 - 사업목적 : 마곡산업단지 및 서남부지역의 부족한 문화인프라를 확충
 - 용도 : 대극장 및 다목적 문화공연장 등으로 운영
- **위치** : 서울특별시 강서구 마곡동, 가양동 일원 (마곡 근린공원1호)
- **사업기간** : '16년 2월 ~ '20년 12월
- **소요예산** : 해당없음 (기부채납)
- **사업규모**
 - 토지면적 : 11,500㎡
 - 건축 연면적 : 35,500㎡(대극장 1,300석, 다목적 공간 400석, 사이언스홀 등) / 지상4층, 지하3층
 - LG아트센터(30,000㎡) : 대극장 (1,300석 내외), 다목적공간(400석 내외)
 - LG사이언스홀(3,000㎡) : 로비 전시실, 체험교육실(실험실) 등
- **계약방법** : 서울시-LG컨소시엄 간 「공공기여시설」 관련 합의(기부채납)
- **주요기능** : 예술작품 공연 등
 - 대극장: 컨템포러리 장르 중 대작, 화제작 위주 공연
 - 다목적공간: 창작·실험 공간으로 제작, 아동극 및 가족극 위주 공연
 - 사이언스홀: 산업과 연계된 실험 Station, 신기술과 연계된 실질적 교육 제공
- ※ **지역사회 공헌활동**
 - 사랑의 음악학교 : 재능에도 가정형편이 열악한 아이들을 위한 프로그램
 - 지역커뮤니티 교육시설 운영
 - 사이언스 홀은 무료로 신기술 실험존, 테마존 등 운영 (기업 직원들의 재능기부 활용)

< 공원내 위치도 >



추진경위

- ① 2011.10.28. : 선도기업 우선분양 공고
 - ② 2011.11.29. : 선도기업 사업계획서 접수(LG)
 - 지역경제활성화 방안제시 : **지역주민 문화행사 시설 지원**(음악회 등)
 - ③ 2012.04.03. : 제5차 정책심의위원회 개최
 - 선도기업 입주심사 및 협상대상자 선정(LG, 코오롱)
 - ※ 협상단계에서 **지역을 위한 문화예술센터 등 공공기여 협의 필요요청**
 - ④ 2012.10.04. : 변경사업계획서 제출
 - ⑤ 2012.12.13. : 마곡산업단지 입주계약 체결(시~LG, 134,181㎡)
 - 문화예술공간을 위한 건물(LG아트센터) 건립 기부채납
 - 서울시 : 건립부지 제공(마곡 중앙공원에 건립 추진)
 - LG컨소시엄 : 문화행사 공간(연면적 30,000㎡, 공연장 1,100~1,500석, 연습실, 전시장, 지원시설)을 건립·기부채납하고 20년간 무상운영
- 집행부는 강서구 및 서남권은 공연장 등 문화시설이 부족한 실정으로 본 기부채납을 통해 서남부 지역의 부족한 문화인프라를 확충하고 마곡지역의 종합적 발전의 기틀을 마련하는 계기로 삼으려 하고 있음.

※ 서남권 복합문화시설 건립 타당성 조사(문화본부 : 2013. 10)

※ 강서구 및 서남권역(강서·구로·양천·영등포) 등록 공연장 수 : 강서구 1개소
(구민회관), 서남권 평균 3.75개소(서울시 평균 15.24개소)

< 강서구 공연시설 현황 >

○ 공연장 1개소 ☞ 강서구 구민회관

- 개관일 : '89. 03. 14

- 위 치 : 강서구 내발산동(우장산 내 위치)

- 규 모 : 연면적 3662.46㎡(대지 7,300㎡). 지하1층/지하3층(공연장 789㎡)

- 시 설 : 대강당(600석, 각종 행사 대관), 소공연장(80석, 공연 및 연주),
체육실(40평, 생활체육 강좌) 등

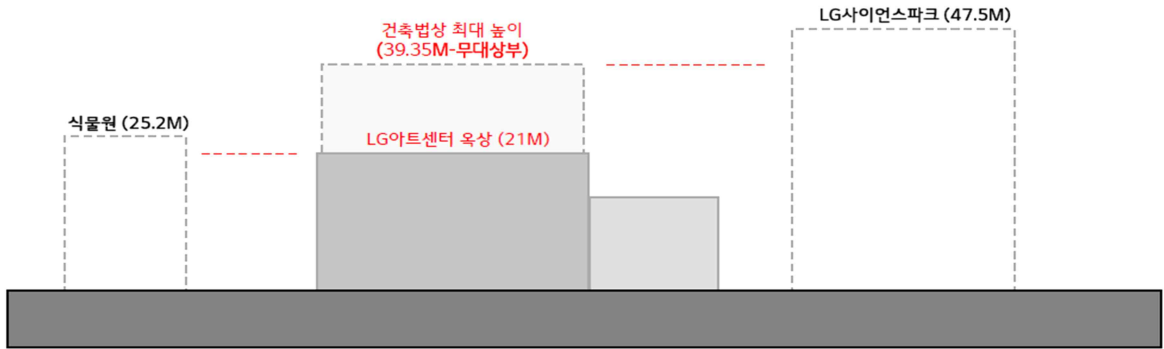
○ LG아트센터 시설물의 강서구 및 서남권역 문화 인프라 확충에는 의미가 있다고 하겠으나,

건립 및 기부채납과 관련하여

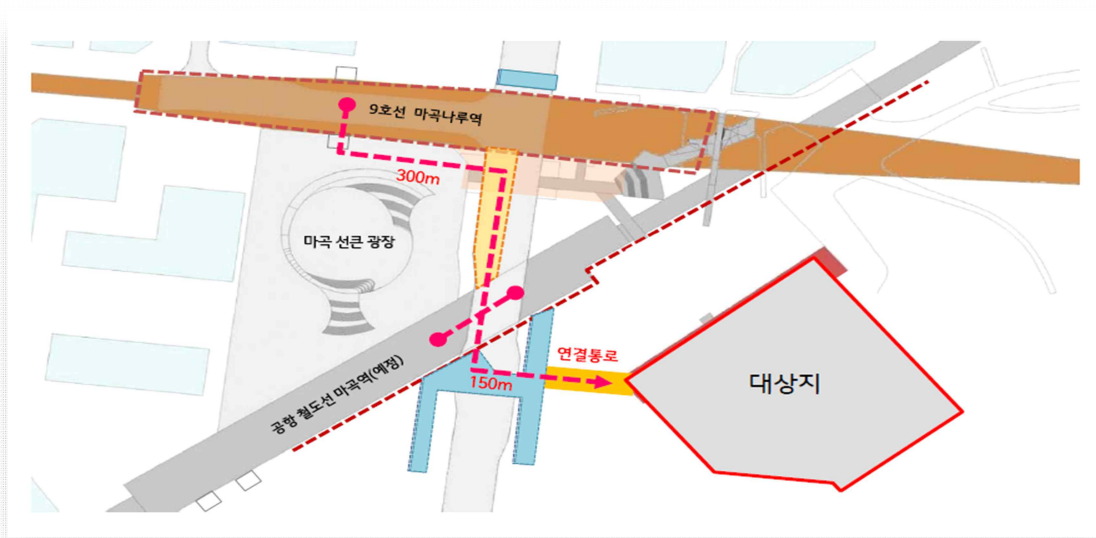
- 첫째, LG아트센터 및 사이언스홀 건립에 있어 특정기업의 명칭을 사용(네이밍 스폰서링)하는 것이 적정한지,
- 둘째, 현재 LG그룹은 LG아트센터를 강남에서 운영하고 있으며, 사이언스홀은 서울(1987년)과 부산(1998년)에 전시관 두 곳을 운영 중에 있으며, 이를 이전하려는 것인지, 새로 건립하려는 것인지에 대하여 불명확한 상태에서 이용요금의 공공성은 어떻게 확보가 가능할 것인지,
- 셋째, LG아트센터 및 사이언스홀은 중앙공원구역내 건립되는 바, 문화 시설 및 관련 주차장 건립에 따른 공원기능의 상실과 훼손의 우려는 없는지,
- 넷째, LG사이언스파크의 건축물 높이가 건축법상 규정(39.35M)보다 높은 47.5M인바, 이의 적정성 여부와 다수의 이용자가 이용하는 시설 이므로 안전상 문제는 없는지 등에 대한 다각적인 점검 필요성은 있다고 하겠음.

조 건	항 목	검 토 의 견
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙	층수 제한 : 4층 이하	- 1,000석 이상의 대규모 공연장의 프로시니엄 높이 : 12M 이상 필요 - 무대바닥~건축물 높이 : 36m + 5m = 약 41m 필요 ([프로시니엄 높이 x 3배] + [상부 기계실])
마곡 도시개발사업 지구단위계획 관련 지침 (민간부문)	건축물 높이 관련 지침 : 최고 높이 : EL+57.86m 도시공원위원회 지침 : 15m 이하 권장	

- 심의사항 : 공연장의 특성에 의해 약40m의 건축물 높이가 필요함에 따라 금회 도시공원위원회에 상정



- 아울러 기상상황에 영향을 받지 않는 보행동선 확보와 공연장에 접근하는 이용자의 편의성 확보를 위해 지하 연결통로(300m)를 계획하고 있는 바, 특혜 소지 여부와 보행통로 설치에 따른 안전사고 문제발생시 책임소재 등에 대한 추가 논의가 필요하다고 하겠음.



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