

# 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획안 심사보고서

의안 번호	1049
----------	------

2012년 10월 12일  
행정자치위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2012년 9월 24일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2012년 9월 25일
- 다. 상정일자 : 제241회 서울특별시의회 임시회 제1차 행정자치위원회  
2012년 10월 9일 상정·의결(원안가결)

## 2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 강 종 필)

가. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

나. 주요내용

- 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획 대상은 총 4건으로 취득 3건, 처분은 1건임.
- 취득 3건은 토지 및 건물매입 2건, 건물 신축 1건임.
  - 토지 및 건물매입 2건에 대한 세부내역은
    - ① 우리시 미래 행정수요에 대비한 공공용지 확보를 위해 동대문구 화가동(산 4-102외 2) 농촌경제연구원(토지 21,937㎡, 건물 7,988.9㎡) 매입.
    - ② 버스업체 경영개선 및 시내버스 차고지 확보를 위해 서초구 염곡동(300-2번지)소재 사유지(토지 9,371.3㎡, 건물 1,925.5㎡) 매입.

- 건물 신축 1건은

- ① 장애인들의 자립지원 및 양질의 서비스제공을 위하여 정밀안전진단 결과 위험시설물로 판정된 노원구 상계동(771) 소재 시립노원 시각장애인복지관(건물 2,708.4 $m^2$ ) 재건축.

○ 처분 1건은 사유재산 멸실 1건임.

- ① 정밀안전진단 결과 위험시설물로 판정된 노원구 상계동(771) 소재 시립노원 시각장애인복지관 건물(1,962.9 $m^2$ )을 멸실하는 내용임.

□ 공유재산관리계획 변경계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취 득(3건)

- 매입(2건) : 토지 31,308.3 $m^2$

건물 9,914.4 $m^2$

- 신축(1건) : 건물 2,708.4 $m^2$

○ 처 분(1건)

- 멸실(1건) : 건물 1,962.9 $m^2$

### 3. 수석전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 윤 병 국)

#### ① 한국농촌경제연구원의 지방이전에 따른 재산 매입(취득재산 목록 1번)

##### 가. 사업 개요

구 분		신 규 사 업
위 치		동대문구 회기동 산 4-102 외 2필지
기 간		2012 ~ 2014
내 용	전체 규모	- 부지면적 : 21,937㎡ - 건물면적 : 7,988.9㎡ (지하1층/지상5층) 3개동
	세부내용	- 우리시의 미래 행정수요에 대비하고, - 주변지역에 국책연구기관과 대학과 연계한 활용방안 도출 및 동 부지가 민간에게 매각될 경우 예상되는 무분별한 난개발 방지
사업비 (백만원)	총계	50,480백만원
	재원별	전액시비
	회계별	일반회계

○ 중앙정부의 공공기관 지방이전에 따른 종전 부동산을 서울시에서 매입하여 행정수요에 대처할 수 있는 공공용지로 확보하고자 하는 사업의 일환으로 추진되고 있음.

※ 공공기관 지방이전사업은 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시건설 및 지원에 관한 특별법」 등에 근거하여 수도권 소재 정부 출연·투자기관 등 공공기관 147개가 이전대상임. 독립청사를 보유한 105개 기관 중 이전부지가 발생한 기관은 98개 기관이며, 이중 서울시는 56개소가 있음.

서울시는 연구원이외에 한국광물자원공사(575억원; 동작구 신대방동 시흥대로(구로디지털단지역 도보 10분이내 거리)), 한국정보화진흥원(353억원; 강서구 등촌동 공향로(등촌역 도보 10분이내거리))을 추가 매입 계획에 있음.

○ 집행부는 한국농촌경제연구원(이하 '연구원')을 확보하여 주변지역과 연계한 개발계획 추진으로 도시재생 효과를 기대하고 있음.

○ 사업비는 연구원측이 제시한 감정평가액(505억원)으로, 구체적인 매각금액은 의회의 공유재산관리계획변경계획안이 가결될 경우 2개의 감정평가법인이 새로이 산정한 감정평가금액의 산술평균액으로 매입금액을 정할 방침임.

- 집행부내 사전절차에 해당하는 투자심사('12.8)와 공유재산심의회('12.9) 결과 모두 '적정'으로 통보되었으나, 연구원 건물과 부지 매입 이후 구체적 활용계획은 없는 단계이며, 최근까지 교육 및 연구시설, 교육원 또는 연수원, 산학연 연구시설 및 첨단산업 지원시설, 문화 및 집회시설(문화공연장 또는 산책로 등) 등의 활용방안이 제안된 바 있음.
- 사업비(505억원) 재원은 전액 시비로 구성되며, 재무국의 '미래행정수요 대비 부지매입 예산'으로 충당할 계획임.
- ※ 한국농촌경제연구원을 한국자산관리공사를 통해 일반매각방식으로 매각하고자 했으나 4차례 유찰된 바 있음.

회차	공공기관	공고일	공매가격(억원)	비고
1회	한국농촌경제 연구원	2011.10.20	505	유찰
2회		2011.11.11	505	유찰
3회		2011.12. 2	505	유찰
4회		2011.12.23	505	유찰

## 나. 사업의 쟁점별 평가

### 1) 부지 감정평가액의 문제

- 연구원 이전부지 매입 타당성조사를 수행한 서울연구원의 최종보고서에 따르면 (한국농촌경제)연구원이 제시한 토지에 대한 감정평가 결과는 다음과 같음.

#### ▶ 2011년 토지감정평가 결과

구분	면적(m <sup>2</sup> )	A법인적용단가 (천원/m <sup>2</sup> )	B법인적용단가 (천원/m <sup>2</sup> )	평균단가 (천원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (천원)
대지	4,800	4,160	4,100	4,130	19,824,000
도로	692	1,450	1,400	1,425	986,100
임야	16,445	1,340	1,330	1,335	21,954,075

- 그러나 서울연구원이 한국개발연구원(이하 'KDI') 공공투자관리센터의 예비타당성(이하 '예타') 토지가격 지침배율을 적용하여 비교하면 다음과 같음.

▶ 토지가격 검토결과( $m^2$ 당)

(단위: 천원)

구분	유사표준지가격	예타 지침 배율	예타 지침 기준상 가격수준	본건의 적용단가 (2개사 감정 평균가)
대지	1,900~3,000	1.4	2,660~4,200	4,130
임야	153	2.0	306	1,335
도로				1,425

- 토지의 경우 대지 및 도로는 인근 지역의 시세 등을 감안할 때 적정 범위내로 평가되지만, 임야의 경우는 KDI 예타 지침상의 가격(50억원)에 비교할 때 (한국농촌경제)연구원이 제시한 임야의 감정평가액(220억)과 상당한 차이(약 170억원)가 발생하는 바, 이는 연구원 부지의 인근 임야의 거래나 평가전례가 없어 실제 정확한 감정평가가 필요하다는 입장임.

2) 부지 매입 목적

- 연구원 부지 매입 목적은 구체적으로 설정되어 있지 않지만 주변지역과 연계한 다양한 개발계획을 추진하겠다는 방향만 제시되어 있는 상황임.
- 연구원 부지의 주변여건을 살펴보면, 인근지역은 1970년대에 조성된 흥릉연구단지로서 한국개발연구원, 한국과학기술연구원, KAIST 경영대학, 국방연구원, 영화진흥연구원 등 총 17개 기관이 입주해 있으나, 한국개발연구원, 산업연구원, 국방기술품질원, 영화진흥위원회, 한국농촌경제연구원 5개 기관이 지방이전을 추진하고 있는 상황임.
- 중앙정부는 흥릉연구단지를 종전의 과학기술·경제성장에서 글로벌 녹색성장을 위한 융복합 연구의 활성화를 통해 글로벌 녹색지식단지로 발전시키기 위해 국제기구를 설치하는 등의 종합적인 방안을 계획하고 있지만, 실현가능성을 평가하기에는 아직 구체적인 플랜이 제시되고 있지 않고 있음.
- 서울연구원은 용역보고서에서 여러 공공기관이 일시에 지방이전을 하는 지역이기 때문에 공동화가 예상되며, 중앙정부 정책의 실현 가능성 등을 감안하여 부지 매입에 따른 활용방안에 대한 구체적인 준비와 종합적 검토가 요망된다고 지적하고 있음.

### 3) 자원조달 가능성

- 서울연구원은 중기지방재정계획을 분석하여 (한국농촌경제)연구원 부지의 매입을 위한 자원조달계획의 가능성을 살펴본 자료에 따르면, ‘도시계획 및 주택정비 분야’에서 국공유재산의 효율적인 매각 및 관리에 대한 재원이 지난 5년간 연평균 859.4억원으로 산정되어 있음.

#### ▶ 중기지방재정계획 중 ‘도시계획 및 주택정비 세부내역’

(단위: 백만원)

구분	총계	2011	2012	2013	2014	2015
계	1,677,635	410,957	348,177	306,000	259,900	352,600
주거환경 개선 및 정비사업 지원	691,064	148,208	116,456	157,461	124,290	144,649
도시경관 개선	94,287	21,234	10,672	18,782	18,236	25,363
서울형 도심 재창조	321,562	80,928	90,911	30,589	30,231	88,903
신청사 건립 등 기타	570,721	160,587	130,138	99,168	87,143	93,685
국·공유재산의 효율적 매각 및 관리	429,757	95,857	67,900	93,000	83,000	90,000

- 반면 재무국의 ‘행정수요에 대비한 공유재산 확보비’를 보면 2011년 950억원, 2012년 679억원으로서 현재 확보된 예산으로서는 연구원 부지를 매입하기 위한 예산이 부족하여 추가적인 자원 마련이 필요하다고 지적하고 있음.

#### 행정수요에 대비한 공유재산 확보

- 2012년 행정수요 대비 공유재산 확보 사업: 679억원
  - 긴급행정수요대비 재산매입비(대방동 미군기지 이전부지 등) 150억원
  - 한국산업인력공단(이적지) 매입 분납금 353억원
  - 체비지 유상이관비 176억원

- 앞으로 연구원(505억원)외에도 한국광물자원공사(575억원), 한국정보화진흥원(353억원)을 추가로 매입할 방침(총 1,433억원)인 바, 서울시의 재정상황을 고려할 때, 지방이전에 따른 대규모 이적지 매입을 위한 예산배정은 다른 사업에도 재정적인 영향을 줄 수 있다고 보여짐.
- 또한 집행부내 투융자심사분석 의뢰서를 보면, 연구원 매입부지와 건물을 교육연구시설 또는 문화 및 집회시설로 활용할 경우 재무적 분석에 있어서 모두 타당성이 없다고 되어 있는 반면에, 경제적 분석의 경우에는 교육연구시설로 활용하면 경제적 타당성이 있다고 하고 있으나, 서울연구원은 경제적 분석조차도 홍콩

글로벌 녹색단지, 청량리 부도심 균형발전 등의 주변계획과 조화롭게 추진된다는 전제조건이 있어야 가능할 것이라고 밝히고 있음.

## 다. 결 론

- 연구원 부지 매입사업은 우선적으로 건물과 대지 및 임야 등을 어떻게 활용할 것인지에 대한 구체적 플랜에 따라서 경제적·재무적 가치가 달리 나올 수 있다는 점에서 앞으로 활용계획에 대한 면밀한 검토가 필요하다고 할 것임.
- 또한 연구원 부지 가격 감정평가에 있어서도 보다 타당한 근거에 따른 객관적 산출이 요망된다고 할 것이며, 중기지방재정계획의 틀 안에서 추가적인 지방이전 기관의 매입 사업과 홍릉주변 및 청량리 부도심 개발계획 등을 감안한 정책적 필요성 등에 대한 종합적 판단이 있어야 할 것으로 보임.

## ② 시내버스 차고지 매입(취득재산 목록 2번)

- 본 사업은 서초구 시내버스 차고지(서초구 염곡동 300-2, 이하 '염곡동 부지') 부지 소유자인 (주)서울버스가 현재 부지의 도시계획시설(자동차정류장) 해제를 요청하면서, 해제가 불가할 경우 토지를 매입해 줄 것을 요청함에 따라 동 차고지의 토지 및 건물을 매입하고자 하는 내용임.

※ 지난 제235회 정례회와 제236회 임시회에서 심의(2012년 공유재산관리계획안 및 2012년 제1차 공유재산관리계획변경계획안)되었으나, '시 재정사항을 감안한 중장기적인 검토 등이 요망된다'는 사유로 삭제된 바 있음.

### ▶ 서초구 염곡동 차고지 매입 사업개요

구 분	세 부 내 용		취득사유
위 치	서초구 염곡동 300-2		· 대중교통체계개편 과정에서 시내버스업체와 약속한 "시내버스 차고지 도시계획해제 불가 및 5년내 차고지 매입 추진" 협약사항 이행
기 간	2013. 2. ~ 2015. 12.		
내 용	전체 규모	· 부지 : 9,371㎡(건물 1,925㎡)	
	세부내용	- 기존도시계획시설 결정된 차고지를 매입 - 매입 후 시내버스 회사에 임대하여 시내버스 차고지로 활용	
(사업비) (백만원)	총계	100,929백만원	· 버스업체 경영개선 지원과 차고지 도시계획해제불가에 따른 민원해소
	재원별	시비 100,929백만원	
	회계별	교통사업특별회계	

○ 집행부는 금번 매입대상부지를 매입할 경우 앞으로 나머지 인근 부지(염곡동300-3·300-8번지)도 모두 매입하여 ‘서초공영차고지’로 조성할 계획임.

○ 시내버스 차고지 매입사업은 버스체계 개편과 관련한 시내버스업체와의 협약에 따라, 매도희망 차고지를 매입하여 마을버스 차고지나 공영주차장 등 교통시설이나 공공목적(임대주택, 복지·체육시설 등)으로 전환하여 활용함으로써, 업체 경영개선 및 차고지 도시계획시설 해제 불가 원칙에 따른 민원을 해소하는 등 대중교통 인프라를 구축하고자 하는 것임.

※ 금번 염곡동 부지 매입은 그동안 시행해온 시내버스 차고지 매입 기본계획에 따른 것인 바, 서울시 투융자심사에서는 (2011년 9월·10월) 사업의 필요성이 인정되지만 사업비의 적정성을 확보하라는 내용으로 ‘조건부 추진’ 결정되었음.

▶ 도시계획시설(자동차정류장)해제 불가에 따른 민원을 해결하고 서초·강남권역의 부족한 차고지를 확보하려는 사업의 필요성이 인정되므로 다음을 조건으로 추진할 것  
○ 매입가격이 높게 산정되지 않도록 하여 사업비의 적정성을 확보할 것

○ 염곡동 부지 매입은 도시계획시설 해제 불가방침에 따른 재산권 행사 제한의 적합성 및 타당성에 대한 법률 분쟁을 사전에 차단함과 동시에, 기반시설 확보 필요성 등을 고려하여 추진하고 있는 것으로 사료됨.

○ 우리 위원회의 공유재산관리계획 심의(제235회 정례회 및 제236회 임시회)과정에서 지적된 사항에 대한 집행부측의 검토의견은 다음 표와 같음.

※ 염곡동 차고지 부지 현황

구분	면적	공시지가	가감정 <sup>1)</sup>
염곡동 300-2	9371.3㎡	7,180천원/㎡	1,009억원
염곡동 300-3	1,546.1㎡	7,490천원/㎡	174억원
염곡동 300-8	588.2㎡	(도로부지임)	

※ 서울특별시 투자사업심사에 관한 규칙 제4조제2호제나목에 따라 투자심사이후 30억원이상 늘어난 사업은 재심사대상인 바, 지난 9월 투자재심사(9월27일)를 받은 상황인 바, 그 결과는 10월 중순 중 발표될 예정임(구두상 ‘적정’으로 10월 8일 담당부서에 통보함)..

1) 가감정 = 면적 × 공시지가 × 1.5



▶ 행정자치위원회 지적사항에 대한 집행부측 검토내용

지적사항	검토내용
차고지 활용 시 주변 교통문제 검토필요	· 시내버스 차고지는 새벽 운행시작과 늦은 밤 운행종료 시 대부분 차량이 출입통행하므로 주변 교통문제는 유발되지 않을 것으로 판단됨.
입주수요 노선현황 노선조정 가능여부	· '12년 01월 현재 염곡동 차고지의 수요조사 결과 11개 업체의 18개 노선 299대의 입주 수요가 있음. · 입주업체(노선)와 노선조정은 매입 후 관련절차를 통하여 주민편의를 고려하여 결정될 것임.
2004년도 협약서에 의하면 5년동안 매입하는 것으로 '09년도에 차고지 매입은 끝난것 아닌가	· '04년 버스체계개편 등으로 인한 버스업체의 경영개선을 위한 차고지를 5년 이내 매입협의를 추진하였으나, · 이후 부족한 시내버스 차고지 확보·유지를 위한 도시계획시설(자동차정류장) 해제불가 방침으로 공공이익 실현과 사유재산권 침해문제 해소를 위해 매입방침이 수립되었으며 이에 의거 매입계획을 수립하여 추진하고 있음.
시유지, 주차장(탄천하수처리장, 서울대공원주차장, 수서) 및 개발제한구역 등 차고지 조성이 효율적임	· 개발제한구역, 자연녹지지역 등에 10개소의 공영차고지를 조성하였으며 · 차고지는 주차장과 달리 정비고, 세차시설, 운전자를 위한 시설 등과 야간의 박차를 위한 고정 면적이 필요하여 주차장 등 타시설과 탄력적인 병행 운영이 어려움. · 강남.서초권역의 부족한 차고지 확보를 위해 수차례에 걸쳐 개발제한구역 등에 조성코자 추진하였으나 집단민원 등으로 취소되었음.
과거서울버스의 매도 취소사유	· 매매금액의 일시불 요청에 대한 우리시의 수용불가로 매도 취소
기존 차고지를 2, 3층으로 건축하여 사용하는 방안	· 버스는 회전반경 및 박차면적이 크므로, 복층으로 건축 시 기둥 구조물로 사용면적이 대폭 감소되고, 정비고, 세차장, 안정성 확보 등으로 일정면적 이상이 필요하여 규모와 지역여건 등의 고려로 신중한 검토가 필요함.

지적사항	검토내용
상계동차고지의 매입 지연 사유 및 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>·상계동 차고지는 시내버스 차고지 확보 및 도시계획시설 해제 및 소송 민원을 해소하기 위하여 매입을 추진하고 있으나</li> <li>·과도한 사권설정 및 경매개시 결정 등으로 매입절차 진행이 어려운 실정임</li> </ul>
주택가의 기존 차고지를 매입하여 임대하는 것보다 외곽에 공영차고지를 조성하는 것이 타당함	<ul style="list-style-type: none"> <li>·개발제한구역,자연녹지지역등에 10개소의 공영 차고지를 조성하였으며</li> <li>·강남.서초권역의 부족한 차고지확보를 위해 수차례에 걸쳐 시 외곽 개발제한구역 등에 조성코자 추진하였으나 집단민원 등으로 취소되었음.</li> </ul>
차고지 매입은 과거 부채처리를 위한 협약을 근거로 경영상태와 관계없는 차고지 매입하는 것은 문제	<ul style="list-style-type: none"> <li>·과거 버스체계개편 등으로 인한 버스업체의 경영개선을 위한 협의사항으로 추진되었으나,</li> <li>·도시계획시설(자동차정류장) 해제불가 방침으로 사유재산권 침해 소송 및 민원이 제기됨에 따라 사유재산권 침해 민원 해소 및 부족한 시내버스 차고지확보를 위하여 매입계획 수립하여 매입을 추진하고 있음.</li> </ul>
많은 예산으로 토지를 매입하는 것보다 토지주에게 임대료를 지급하는 것이 타당	<ul style="list-style-type: none"> <li>·시내버스의 안정적인 운영을 위한 기반시설 차고지 확보를 위하여 공영차고지 조성 및 매입을 추진하고 있으며, 차고지의 안정적인 유지운영과 개인토지 임대 등 불안정한 차고지 수급을 해소하기 위해 공영(매입)차고지 확보가 필요함.</li> </ul>
토지현황(토지대장, 등기부등본, 지적도 등) 교통특별회계 활용가액 및 예상 임대료	<ul style="list-style-type: none"> <li>·토지현황:대지, 도시지역, 제3종일반주거지역, 자동차정류장(여객 자동차터미널)</li> <li>·'12년 교통사업특별회계 예산액은 10,199억원이었으며 '13년도에 200억원을 확보코자함</li> <li>-현재 '13년도 예산 수립 중</li> <li>·예상임대료 : 1,682백만원 ('12년 공시지가 7,180,000*9,371m<sup>2</sup>*25/1000)</li> <li>-공유재산 및 물품관리법</li> <li>-서울특별시공영차고지설치및운영관리에관한조례</li> </ul>
본 토지는 맹지로 이에 따른 가격차이가 클 것이며, 진입도로 부지 매도의사 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>·해당 토지는 300-8번지(공유지분, 지목:도로) 도로부지로 진입되므로 맹지가 아니나</li> <li>·감정평가 시 여러 의원님들이 말씀하신 사항이 고려될 수 있도록 하겠음.</li> <li>·진입도로 부지도 과거 매도를 요청 하였으나 공동소유자 중 일부가 요청하여 전체 소유자의 매도 요청 시 검토할 계획임</li> <li>※ 300-8번지 도로부지 소유권은 서울버스 등 6인의 공동소유임.</li> </ul>

### ③ 시립노원시각장애인복지관 재건축(취득재산 목록 3번 및 처분재산목록 1번)

- 본 사업은 노원구 중계동 덕릉로에 위치한 시립노원시각장애인복지관(이하 '시각장애인복지관'; 1990년 12월 준공·개관)에 대한 정밀안전진단결과 지반침하현상으로 인해 E급 판정이 나온 바, 보강사업만으로는 건축물의 안전을 확보할 수 없는 상황을 감안하여, 시비 83억원을 들여 현 건축물을 철거·멸실하고 재건축하고자 하는 사업임.

#### ▶ 사업개요

구 분		금 회	증감
위 치		서울시 노원구 상계6,7동 덕릉로 70가길 98 (771번지)	
기 간		2012. 03. ~ 2014. 01.	
내 용	전체 규모	· 부 지 : 990 $m^2$ (보상 $m^2$ ) · 연면적 : 2,708.43 $m^2$ (지하1 층/지상 4층)	
	세부 내용	지하 1층 788.43 $m^2$ 지상 1층 480 $m^2$ 지상 2층 480 $m^2$ 지상 3층 480 $m^2$ 지상 4층 480 $m^2$	
사업비 (백만원)	총계	8,348	
	재원별	국비 , 시비 8,340(특별교부금 ) , 구비 , 민자	
	회계별	일반회계 (○) , 특별회계	

※ 시각장애인복지관을 재건축할 경우 연면적(약1,900 $m^2$ →약2,700 $m^2$ )과 층수(3층→4층)를 확장할 계획임.

- 서울지역에서 설치된 5개 시각장애인복지관 중 유일한 시립복지관으로서 (사)한국시각장애인연합회가 사유지상에 건립하고 서울시에 기부채납하여 위탁운영(10.5~13.5)하고 있는 바, 1일 평균 이용자가 400명(장애인 이용율 70.7%), 등록 장애인수 약 25만명에 이르는 대표적 시각장애인복지관으로 1990년 12월에 준공·개관하였으나, 충분한 기반공사가 미흡하여 침하현상이 발생(지반이 과거 쓰레기매립장이었음)함에 따라 건축물 자체에 상당한 균열 현상이 발생하고 있는 상황임.
- 집행부 자체 사전절차인 투자심사(12.3)에서는 '조건부 추진', 공유재산심의회(12.8)에서는 '적정'이라는 결과가 나온 바 있음.

### 투자심사결과('12.3)

- ▶ 서울시립 시각장애인복지관은 벽체균열 등으로 4회에 걸쳐 보강공사를 하였음에도 안전성 확보가 어렵고, 날로 증가하는 시각장애인들의 수요에 대비 쾌적한 환경과 양질의 서비스를 제공하고자 하는 동 사업의 필요성 및 시급성이 인정되므로 다음을 조건으로 추진할 것
  - 용역비 중 친환경 추가 설계비는 공사비에 기 포함되어 있으므로 감액조정할 것

※ 금번 ‘공유재산관리계획변경계획안’에는 투자심사결과를 반영하여 친환경 추가 설계비 20백만원 감액한 사업비로 제출하였음(공사비 8,348백만원 → 8,328백만원).

○ 전문업체의 정밀안전진단 실시 결과가 다음과 같은 바, 지반의 침하로 인한 건축물의 훼손 상태로 인해 각종 사고의 위험이 상존하고 있으므로, 시각장애인 및 그 보호자와 지역사회 주민들의 안전을 위한 재건축의 시급성이 인정된다고 하겠음.

#### ▶ 전문업체 정밀안전진단 실시결과

구 분	사 유	비고
긴 급	- 전문업체 정밀안전진단 실시(총 3회) * (주) 토담구조의 정밀안전진단 결과 “지반이 안정화되는 과정에서 지반 침하와 배부름 현상이 발생하여 건축물의 안전을 담보하지 못하는 상황이므로 근본적인 대책 마련과 함께 향후 건축물의 기울기 등을 면밀히 살펴보아야 함. - 종합평가 결과 D등급(2009.07.) * (주) 토담하이텍구조의 정밀안전진단 결과 “종합 평가 등급은 E등급으로 지반의 불안정으로 인하여 건물의 배부름 현상이 지속적으로 발생하고 있으며, 건물의 기울기가 최대 17센티미터에 이르는 등 안전성 및 내구성 확보를 위하여 사용을 중지하고 폐쇄하여야 함. (2011.07.) * (주) 건양구조의 정밀안전진단 결과 “종합 평가 결과 E등급으로, 지반 부동 침하 현상 발생과 건축물의 기울기 및 하중을 고려했을 때 즉각 폐쇄 조치하여야 함. (2011. 11.) - 결론 : 총 3회의 걸친 정밀 안전 진단 결과, 쓰레기 매립장 위에 건물을 신축하면서 필요한 지반 공사가 시행되지 않은 것으로 판명되어 지반에 심각한 문제가 발생하여 균열, 기울기 발생, 지반침하 등의 심각한 문제가 발생하여 이용 장애인 및 지역사회주민들의 안전성 확보를 위해 긴급한 조치(재건축)가 필요함.	

○ 집행부의 타당성 분석 결과 재무적 수익성은 없지만, 지역내 시각장애인(노원, 도봉, 강북, 중랑, 광진 등)들이 다른 민간시설을 이용하기 위해 필요한 기회비용 등을 감안할 때 비용 대비 편익비율이 높은 것으로 나타나고 있음.

- 결론적으로 장애인복지관 운영취지와 시각장애인 및 그 가족을 위한 시각장애인복지관의 안전성 등을 감안할 때 본 사업은 특별한 문제점이 없다고 할 것임.
- 그러나 준공이후 약 22년 정도 경과된 건축물이 미흡한 지반기반공사로 인해 철거대상이 된 것은 기부채납 대상 건축물에 대한 설계와 시공 및 준공에 이르는 과정에 대한 충분한 검사와 검증이 제대로 이루어지지 못하여 서울시의 예산상 부담이 되었다는 비판을 피하기 어려울 것으로 보임.

#### 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 초래하거나 기부한 사람에게 부당한 특혜를 주는 조건을 붙이지 않도록 하여야 한다.

#### 서울특별시시립체육시설의 설치 및 운영에 관한 조례

제20조(시설물 등의 설치 등) 수탁자는 체육시설의 수탁운영과 관련하여 기존의 시설물 등을 변경하거나 새로운 시설물 등을 설치하고자 하는 경우에는 사전에 시장의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 설치한 새로운 시설물 등은 사용검사와 동시에 시에 기부채납하여야 한다.

- 앞으로 장애인복지관 등을 비롯하여 기부채납 대상이나 서울시가 직접 건축하는 건축물에 대한 설계·시공·준공·사용검사 등에 대한 체계적·전문적 검증이 이루어질 수 있도록 제도적 미비점을 보완하기 위한 노력이 선행되어야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

(질의) 매입대상인 농촌경제연구원 부지와 건물에 대한 구체적 활용방안과 계획 없이 '미래행정수요'라는 추상적인 미래가치를 감안하여 사업을 집행하는 것은 최근의 재정적 상황을 고려할 때 문제가 있다고 보임. 현재 서울시가 보유하고 있는 공유재산에 대한 활용방안을 높이는 방안부터 마련해야 할 것임.

(답변) 사업의 추진 필요성을 감안하여 주시기 바람.

(질의) 매입대상 부지와 건물의 매입가치와 거래가격에 대한 구체적이고 객관적인 기준과 자료를 서울시가 확보하여 신중하게 추진하기 바람.

(답변) 의원의 지적사항을 반영하도록 하겠음.

**5. 토 론 요 지 : 없 음.**

**6. 심 사 결 과 : 원안가결**(재석위원 6명, 전원찬성).

**7. 소수 의견의 요지 : 없 음.**

**8. 기 타 사 항 : 없 음.**

# 서울특별시 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획안

우리시 장래 행정수요에 대비한 공공용지 확보를 위해 서울 동대문구 회기동(산 4-102외 2) 농촌경제연구원(토지 21,937 $m^2$ , 건물 7,988.9 $m^2$ )을 매입하고, 버스업체 경영개선 및 시내버스 차고지 확보를 위해 서초구 염곡동(300-2번지)소재 사유지(토지 9,371.3 $m^2$ , 건물 1,925.5 $m^2$ )를 매입하고, 정밀안전진단 결과 장애인들의 자립지원 및 양질의 서비스 제공을 위하여 시립노원 시각장애인복지관 기존건물 멸실(건물 1,962.9 $m^2$ ) 및 재건축(건물 2,708.4 $m^2$ )하려는 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획안을 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 의결한다.

## □ 공유재산관리계획 변경계획 계상재산(목록 : 별첨)

### ○ 취 득(3건)

- 매입(2건) : 토지 31,308.3 $m^2$

건물 9,914.4 $m^2$

- 신축(1건) : 건물 2,708.4 $m^2$

### ○ 처 분(1건)

- 멸실(1건) : 건물 1,962.9 $m^2$

## 2012년도 제4차 공유재산 관리계획(변경계획) 총괄표

구 분			당 초 계 획			제4차 변경계획			계		
			건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)	건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)	건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)
취 득	계	토지	3	58,223.2	33,518,453	2	31,308.3	93,390,964	5	89,531.5	126,909,417
		건물	3	28,235.7	88,592,241	1	12,622.8	11,889,569	4	40,858.5	100,481,810
		공작물등									
	매입	토지	1	2,095.0	5,677,450	2	31,308.3	93,390,964	3	33,403.3	99,068,414
		건물		22.9	1,241		9,914.4	3,561,402		9,937.3	3,562,643
	신·증축	건물	3	24,570.0	87,591,000	1	2,708.4	8,328,167	4	27,278.4	95,919,167
	기부채납	토지									
		건물									
	교환	토지	2	56,128.2	27,841,003				2	56,128.2	27,841,003
		건물		3,642.8	1,000,000					3,642.8	1,000,000
공작물등 설치	공작물 등										
처 분	계	토지	3	29,612.0	64,284,995				3	29,612.0	64,284,995
		건물		12,030.5	5,103,250	1	1,962.9	2,116,749	1	13,993.4	7,219,999
	매각	토지	1	15,000.1	40,425,000				1	15,000.1	40,425,000
		건물									
	교환	토지	2	14,611.9	23,859,995				2	14,611.9	23,859,995
		건물		12,030.5	5,103,250					12,030.5	5,103,250
	멸실	건물				1	1,962.9	2,116,749	1	1,962.9	2,116,749



## 2012년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획안 요약

구 분			내 역			세 부 내 용	
			건 수	수 량(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)		
취 득	계	토 지	2	31,308.3	93,390,964		
		건 물	1	12,622.8	11,889,569		
		기 타					
	신축	건 물	1	2,708.4	8,328,167		○ 시립노원 시각장애인복지관 재건축
	매입	토 지	2	31,308.3	93,390,964		○ 농촌경제연구원 매입
건 물			9,914.4	3,561,402	○ 시내버스 차고지 매입		
처 분	계	토 지					
		건 물	1	1,962.9	2,116,749		
		기 타					
	멸실	토 지					
		건 물	1	1,962.9	2,116,749		○ 시립노원 시각장애인복지관 멸실

# 취득대상 재산 목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			면적·수량	예정가액	취득 시기	취득사유 및 방법	소관부서	비 고
		구	동	번지						
계	토지 건물				토지 31,308.3 건물 12,622.8	93,390,964 11,889,569				
1	토지 건물 (매입)	동대문구	회기동	산4-102외 2	21,937 7,988.9	26,105,030 3,112,960	2012	한국농촌경제연구원의 지방 이전에 따른 재산 매입	자산관리과	
2	토지 건물 (매입)	서초구	염곡동	300-2	9,371.3 1,925.5	67,285,934 448,442	2013 ~2015	시내버스 차고지 매입	주차계획과	
3	건물 신축	노원구	상계6동	771	2,708.4	8,328,167	2014	시립노원시각장애인복지관 재건축	장애인복지과	

# 처 분 대 상 재 산 목 록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			수 량	예정가격	처분시기	처분사유 및 근거법령	소 관 부 서	비 고
		구	동	번지						
계	건물				1,962.9	2,116,749				
1	건물 멸실	노원구	상계6동	771	1,962.9	2,116,749	2012년	시립노원시각장애인복지관 재건축을 위한 기존 복지관 철거	장애인복지과	