

서울특별시 2015년도 정기분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	144
----------	-----

2014년 12월 1일
행정자치위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2014년 10월 30일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2014년 11월 5일

다. 상정일자 : 제257회 서울특별시의회 정례회 제1차 행정자치위원회
2014년 12월 1일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 김 영 한)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 2015년도 정기분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

나. 주요내용

- 2015년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 총12건으로
취득 10건, 처분 2건임.
 - ▶ 취득 10건은 건물 신·증축 7건, 토지 및 건물 매입 1건, 토지 및 건물 교환 취득 1건, 전세권 1건임
 - 건물 신·증축 7건, 토지 및 건물 매입 1건에 대한 세부내역은
 - ① 사회혁신의 거점인 ‘서울혁신파크’ 조성을 위한 단계별 사업

중 홈페이지(공유공간) 및 변전소(1,266 m^2) 증축

- ② 서울시립대 개교 100주년('18년)을 맞이하여 지역사회와 함께하기 위한 다양한 공간을 마련하고자 시민문화 교육관(19,000 m^2) 신축
- ③ 자원 재활용 관련 종합시설 조성으로 재활용기업 육성 및 재활용 관련 시민참여 프로그램 운영을 통한 재활용 문화 확산 거점을 조성하기 위하여 서울재사용플라자(16,530 m^2) 신축
- ④ 청소년의 자기주도적인 진로설계를 위한 다양한 진로체험기회를 제공하고자 노원청소년직업체험센터(2,840 m^2) 신축
- ⑤ 정신질환자들의 쾌적한 생활보장과 재활서비스 기능 강화를 위해 경기도에 위치한 시립영보정신요양원(1,640 m^2) 증축
- ⑥ 직원 사무 공간 혼잡 완화 및 조직 신·증설 등에 따른 행정수요대응, 시민과 함께하는 열린 청사 건립을 위하여 을지로별관에 복합문화청사(13,158 m^2) 증축
- ⑦ 수요자 맞춤형 임대주택 공급 및 입주자 커뮤니티 활동을 통한 자발적 주거공동체 형성을 위하여 가양동에 협동조합형 임대주택(2,588 m^2) 신축
- ⑧ 공예문화 허브공간 조성을 통한 공예의 생활화 및 공예문화산업 발전을 위하여 서울공예문화박물관을 건립하고자 이전이 예정된 풍문여고 부지(13,839 m^2) 및 건물(11,251 m^2) 매입

- 토지 및 건물 교환 취득 1건에 대한 세부내역은

- ① 신청사 및 서울도서관 인근에 있어 우리시 활용가치가 높은 국세청남대문별관 부지(1,088 m^2) 및 건물(3,890 m^2)을 교환으로 취득

- 전세권 1건에 대한 세부내역은

- ① 임시로 사용중인 은평 시장공관의 계약기간이 '14. 12월 만료되어 주거, 업무 및 접견 공간 등 시장공관으로 활용하기 위하여 임차하는 주택에 대한 전세권(28억원) 취득

▶ 처분 2건은 토지 및 건물 교환 처분 1건, 건물멸실 1건임

- 토지 및 건물 교환 처분1건, 건물 멸실 1건에 대한 세부내역은

- ① 국세청남대문별관 취득을 위해 국가에서 사용하고 있는 시유재산인 청와대사랑채 부지(4,936 m^2)와 건물(4,116 m^2)을 교환으로 처분
- ② 서울시립대 개교 100주년('18년) 기념 시민문화 교육관 신축을 위하여 기존 음악관(1,560 m^2) 및 실내체육관(3,244 m^2) 건물 멸실

□ 정기분 공유재산관리계획 계상재산

○ 취 득(10건)

- 건물 신·증축(7건) 및 토지 및 건물 매입(1건) : 건물 68,274.20 m^2
토지 13,839.00 m^2
- 토지 및 건물 교환(1건) : 토지 1,088.20 m^2 , 건물 3,890.69 m^2
- 전세권 (1건) : 금액 2,800,000천원

○ 처 분(2건)

- 토지 및 건물 교환(1건) : 토지 4,936.50 m^2 , 건물 4,116.98 m^2
- 건물 멸실(1건) : 건물 4,804.00 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 한 태 식)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2015년도 정기분 공유재산 관리계획 대상은 취득 10건, 처분 2건 등 총 12건으로 주요 내용은 다음과 같음.

연번	사 업 명	재산가액(천원)
1	서울혁신파크 조성사업 중 홈페이지(공유공간) 및 변전소 증축	(취득) 4,961,000
2	시립대학교의 개교 100주년 기념 「시민문화교육관 건립 및 관련 음악관 및 체육관 멸실	(취득) 48,900,000
		(처분) 3,249,111
3	서울재사용플라자 조성(변경계획)	(취득) 49,892,000
4	노원청소년직업체험센터 건립	(취득) 8,368,000
5	시립영보정신요양원 증축 및 리모델링	(취득) 5,041,071
6	을지로별관에 복합문화청사 증축	(취득) 36,241,882
7	가양동 협동조합형 임대주택 신축	(취득) 5,242,954
8	서울공예문화박물관 건립을 위한 부지 및 건물 매입	(취득) 토지:77,360,010 건물: 3,265,897
9	청와대사랑채와 국유재산간 교환 (시유재산 처분 및 국유재산 취득)	(취득) 토지:35,910,600 건물: 1,176,905
		(처분) 토지:17,460,400 건물: 3,929,527
10	공관 이전을 위한 민간주택 전세권 취득	(취득) 2,800,000

나. 취득 및 처분재산별 내용검토

① 서울혁신파크 조성사업 중 홈베이스(공유공간) 및 변전소 증축

- 다양한 혁신주체들이 모여 협업과 조율을 통해 새로운 사회·경제적 가치를 창출하는 사회혁신의 거점인 ‘서울혁신파크’ 조성을 위한 단계별 사업 중 1단계 사업으로 9동 공간에 홈베이스(공유공간) 조성 및 변전소를 신설하고자 하는 것이며, 총 사업비는 49억 6천만원임.

<사업 개요>

- 사업규모 : 서울혁신파크 단지 전체 대지 102,684㎡,
28개동 연면적 51,560.42㎡ 중 금회 증축 1,266.64㎡
 - 홈베이스(공유공간) 지상 1층, 연면적 937.64 ㎡
 - 변전소 지하 1층, 연면적 329 ㎡
- 건물구조 : 철근 콘크리트조/슬라브
- 공사내용
 - 홈베이스 증축(지상1층)에 따른 건축공사(구조, 전기, 설비, 소방 및 인테리어공사)
 - 변전소(지하1층)에 따른 건축공사(구조, 전기, 설비, 소방 및 변전 시설 공사)

<건축 배치도 - 증축 부분(도면 등)>

《홈베이스 조성(6,9,11,13,15동 연계)》



《변전소(지하)》



- 홈베이스는 기존 건축물인 9동, 6동, 11동, 13동, 15동의 동별 폐쇄·단절된 구조를 보완하기 위하여 각 동을 연결할 수 있도록 사이 공간에 지상 1층(637.64㎡)을 증축(철근콘크리트조/슬라브)하여 통합 공용공간(통합 로비, 화장실, 공유업무 및 서비스 공간 등)을 구성하여 건축물 활용의 효율성을 높이고, 입주기관 간 협업 및 시민에게 열린 공간으로 활용이 가능하도록 하기 위한 공사로 26억원의 예산을 책정하고 있음.

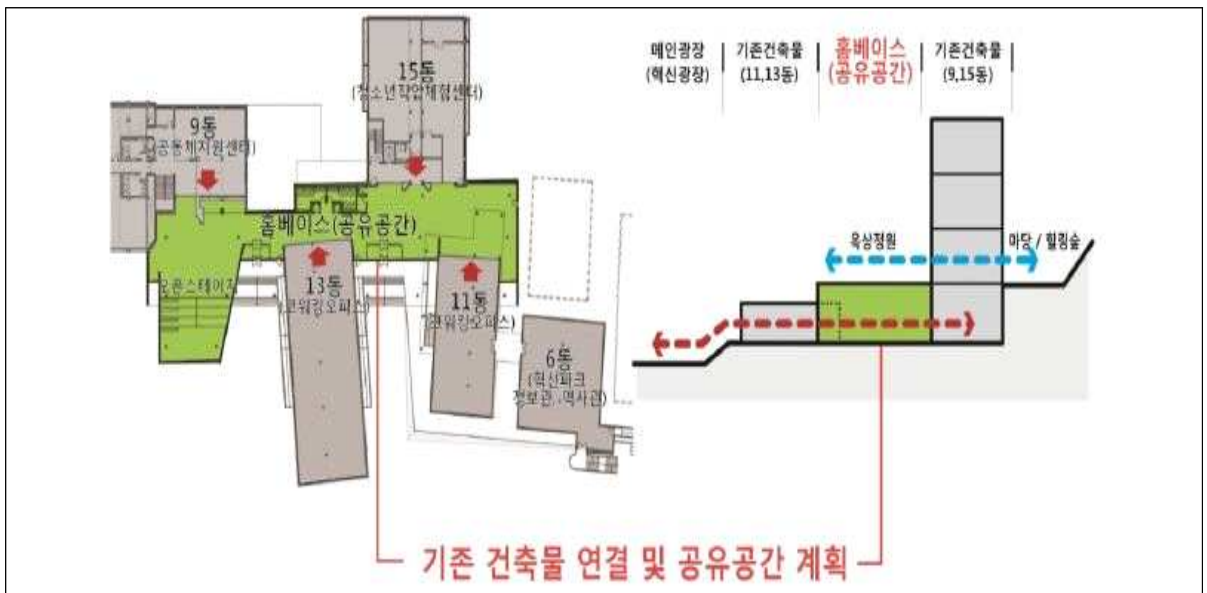
- ※ 2015년 편성 예산에는 1단계 리모델링까지 포함하여 12,710백만원 편성
- ※ 홈베이스는 국어사전상의 정확한 용어 정의는 없으며, 건축학상 용어로는 “공용공간”으로 이해할 수 있을 것임.

공용 공간[commonusespace, 共用空間]

- ① 타운 하우스나 독립 주택지에서 여러 가구 내지 10수 가구 정도가 공용하는 외부 공간
- ② 로비, 복도 등과 같이 건물 내에서 이용자의 누구라도 쓸 수 있는 부분

동의어 : 공용 부분(共用部分)
출처 : 건축용어사전, 현대건축관련용어편찬위원회, 2011.1.5, 성안당

<홈베이스(공용공간) 구상도>



- 변전소는 기존 변전소 시설 노후화와 서울혁신파크 부지 내 공간 활용 및 가로미관 개선을 위하여 진흥로변에 설치되어 있던 기존 변전소 시설(지상1층)을 철거하고, 앞으로 혁신파크 핵심시설인 혁신 업무공간으로 조성될 혁신파크 건물 1동 옆 지하1층으로 이전·설치 (특고압 배전반 5면, 고압 및 저압 배전반 12면 규모)하려는 것으로 공사비는 23억5천만원 규모임.
- 혁신파크 조성을 위해 1단계 리모델링(2015년~2017년)에 586억원, 2단계(2016년~2017년) 리모델링(50+플라자, 지하주차장 등)에 320억원, 3단계(2017년~2018년), 어린이복합문화시설, 힐링숲 조성 등을 위해 432억원 등 총 1,340억원을 투입할 예정이며, 혁신기관 유치 및 인큐베이팅 등 서울혁신파크의 중추시설로 기능할 1단계 사업의 일환으로 변전소 및 홈페이지를 조성하고자 하는 것임.

〈 연차별 · 시설별 소요예산 : 총 사업비 : 133,959백만원 〉

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	2014	2015	2016	2017	2018~	
총사업비	133,959	170	12,705	37,588	32,895	50,601	
건축물 안전진단	170	170		-	-	-	
1 단계	1차 리모델링 (6·9·11·13·15동, 변전소, 공동구, 정화조)	35,516	-	4,612	17,758	13,141	-
	1동 리모델링	23,123	-	8,093	15,030	-	-
2 단계	2차 리모델링 (10·16·19·21동, 50+플라자, 주차장)	32,001	-	-	4,800	16,001	11,200
3 단계	어린이복합시설	37,530	-	-	-	3,753	33,777
	힐링숲, 외부공간	5,453	-	-	-	-	5,453
	현황측량	171	-	-	-	-	171

※ 이노스토리텔, 혁신아케이드는 민간투자사업으로 추진

※ '14년 하반기 재정 투·융자심사 결과를 반영하여 연차별 소요예산 조정

○ 현재 변전소 및 홈베이스와 연계된 건물(1동, 6동, 9동, 11동, 13동, 15동)들은 현재 안전진단 진행중으로 진단결과는 2015년 3월 경에 나올 예정인바, 각 건물의 리모델링 적정성 여부 등 안전진단 결과를 살펴볼 필요가 있다는 점에서, 안전진단 후 홈베이스 및 변전소 설치와 연결된 각 동의 리모델링 계획과 연계하여 전체 사업규모를 확정된 후 건물 증축의 건으로 공유재산관리계획 수립 및 의회 의결을 받아 시행하는 것이 보다 타당할 것으로 사료됨.

※ 지난 제256회 임시회에서 안전진단 대상 건축물들은 건축연도가 대부분 30년 이상 되어 노후화가 진행되고 있다는 점과 안전성 확인 후 리모델링 등 보수·보강계획을 수립하고자 추경예산 1억7천만원을 편성하였음.

〈 동별 안전진단 대상 〉

연번	건물번호	건물명	면적(m ²)	층수	건축연도	구조	주요외부마감	리모델링 단계별
1	1	실험본동	14,106.00	지하1층 지상6층	1989	철근콘크리트	적벽돌	1차
2	6	민원실	262.08	지상1층	1980	철근콘크리트	일부목재패널	1차
3	8	생물생명공학실험동	3,956.43	지하1층 지상4층	2003	철근콘크리트	석재	2차
4	9	실험동(구관)	7,476.07	지하1층 지상4층	1986	철근콘크리트	적벽돌	1차
5	10	청정동물사	1,151.83	지하1층 지상3층	1997	철근콘크리트	샌드위치패널	2차
6	11	동물실험실	503.47	지하1층 지상1층	1980	철근콘크리트	페인트	1차
7	13	생물학적실험동	609.98	지하1층 지상1층	1962	철근콘크리트	페인트	1차
8	15	실험동(신관)	3,984.04	지하1층 지상5층	1994	철근콘크리트	적벽돌	1차
9	16	구내식당	563.80	지상2층	1971	세면돌	페인트	2차
10	19	방역창고	763.80	지상2층	1995	철근콘크리트	적벽돌+샌드위치패널	2차
11	21	사무국	2,160.83	지상3층	1965	철근콘크리트	적벽돌+샌드위치패널(증축부분)	2차
12		부대건축물	1,199					1,2차
합계			36,737.33					

※ 안전진단 추진계획(공고 : 2014. 11. 12) 개찰(2014. 12. 11)

- 용역기간 : 착수일로부터 90일

○ 이는 「공유재산 및 물품관리법」의 공유재산관리계획 수립기준과도 관련되어 있는바,

각 건물의 리모델링과 분리하여 변전소 및 홈베이스만 공유재산관리 계획을 수립하는 것은 법 시행령 제7조제6항제2호 및 제5호에 따라 1건으로 보아 관리계획을 수립해야 하는 법 규정의 위배 소지가 있다고 하겠으며,

홈베이스 건립은 각 동과 연결되는 사실상의 증축임에도 불구하고, 관리계획의 수립 대상에 리모델링 사업의 명시적 규정이 없어 이를 리모델링 사업으로 자의적으로 해석하여 49억원의 본 사업만 공유재산 관리계획을 수립하고, 540억원의 규모의 1단계 리모델링 사업에 대해서는 관리계획을 누락시켰다는 점에서 전체 사업규모에 대한 취득 적정성을 살펴보기 위한 관리계획 수립 필요성이 있다고 사료됨.

※ 증축이란 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 추가하는 건축 행위를 말한다.

「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득(매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
3. ~ 4. (생략)
5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

② 시립대학교의 개교 100주년 기념 「시민문화교육관」 건립 및 관련 음악관 및 체육관 멸실

- 본 건은 2018년 서울시립대 개교 100주년을 맞이하여 지역사회와 함께 하기 위한 다양한 공간을 조성하고자 총 489억원을 투자하여 시민문화교육관(19,000 m^2)을 신축하고, 시민문화 교육관 건립을 위하여 기존 음악관(1,560 m^2) 및 실내체육관(3,244 m^2) 건물을 멸실하고자 하는 것임.

〈사업개요〉

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적

· '18년 개교 100주년을 맞아 지역사회에 공헌하는 시립대학으로서의 건학이념과 비전을 보다 적극적으로 실천하고 지역사회와 함께하기 위한 다양한 공간을 마련하고자 시민문화 교육관 건립 추진

· 시립대 교사확보율은 수도권 대학들과 비교하면 현저히 낮은 편으로 강의실 부족에 따라 교육에 어려움을 겪고 있어 교사확충을 통한 강의실 확보가 시급함

· 시민문화 교육관 건립을 통해 현재 학내외에 분산되어 운영 중인 시민대학 등 다양한 사회공헌 프로그램들을 한 곳으로 묶어서 보다 효과적으로 운영하고, 베이비부머 세대 지원교육 등 준비 중인 사회공헌 프로그램도 함께 운영

- 용도

· 국제회의장, 시민문화 도서관, 실내체육관, 시민창작 지원센터, 시민대학 의실 및 실습실, 베이비부머 연구·지원센터, 산학협력본부, 대·중·소형 강의실, 프로젝트 룸 등

○ 사업기간 : '15. 1월 ~ '18.4월

○ 소요예산 : 48,900백만원<총사업비기준- 시비 48,900백만원> / 일반회계

(단위 : 백만원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	-	1,950	31,050	15,900	-

○ 사업규모

- 건물 신축 : 지하 2층 지상 5층, 연면적 19,000 m^2

- 기존건물 멸실 : 2개 동, 4,804 m^2

- 시민문화교육관은 지하 2층~지상 5층, 연면적 19,000 m^2 규모의 건물을 신축하는 것으로, 국제회의장, 시민문화 도서관, 실내체육관, 시민창작 지원센터, 시민대학 강의실 및 실습실, 베이비부머 연구·지원센터, 산학협력본부, 대·중·소형 강의실, 프로젝트 룸 등으로 구성되어 있음.

위 치	면 적(m^2)	용 도	비고
계	19,000		
지상5층	1,000	- 국제회의장 및 컨벤션 시설	
지상4층	1,000	- 시민문화 도서관	
지상3층	3,400	- 실내체육관 및 다목적실	
지상2층	3,400	- 시민창작 지원센터, 강의실 및 실습실 등	
지상1층	3,400	- 로비, 중소형 강의실, 어린이보육시설등	
지하1층	3,400	- 판매 휴게시설, 대형 강의실·프로젝트 룸 등	
지하2층	3,400	- 주차장, 기계실, 재활용센터	

- 시민문화교육관 신축을 위하여 현재 노후화된 음악관 및 실내체육관의 2개 동(4,804 m^2)은 철거할 예정임.

건물명	재산의 표시	면적(m^2)	예정가액(천원)	멸실예정
	합 계	4,804	3,249,111천원	
음악관	동대문구 전농동 90	1,560	1,057,393천원	'16년 철거
실내체육관	동대문구 전농동 90	3,244	2,191,718천원	'16년 철거

- 본 사업을 통해 서울시립대학교의 교육시설 확충으로 부족한 강의실을 확보하고, 쾌적한 교육환경을 조성하는 한편, 문화 콤플렉스(개방형도서관, 대학과 지역사회가 함께하는 교육·연구 공동체 발표, 문화활동 공간)의 확충으로 지역사회와 소통하고 공공성을 실현하는 대학으로 자리매김하고, 시민대학의 전용 강의공간 마련으로 내실 있는 시민대학의 운영과, 베이비부머 세대 지원센터 운영을 통해 베이비부머 세대의 안정적 노후 정착을 종합 지원하는 체계의 구축이 가능해질 것으로 판단됨.

- 또한, 지역사회와 함께 음악, 예술, 문학 분야 학생 재능기부를 통한 문화 교육 커뮤니티 조성 및 소외계층 학생 학습지도 멘토링과 같은 지역 밀착형 사회공헌 프로그램을 교내에서 보다 체계적이며 효과적으로 운영 가능하게 될 것으로 기대됨.

〈추진경과〉

- '14. 07. 18 : 총장방침(100주년 기념 「시민문화 교육관」 건립)
- '14. 09. 30 : 투자심사 (결과 : 조건부 추진)
 - 사업명 : 100주년 기념 「시민문화 교육관」 건립
 - 심의결과 : 조건부 추진
 - 조건 : 대규모 재정이 투입되는 사업으로 대학발전기금 등 재원 확보 방안을 다각화하고 시민문화 교육관의 기능과 콘텐츠를 보완하여, 실시설계 이전에 2단계 심사를 의뢰
 - 조치계획 : '15년 상반기 중 조건이행을 위한 보완 및 기본설계용역 완료 후 2단계 심사의뢰 계획
- '14. 10. 08 : 공유재산심의 (결과 : 적정)
- '14. 10. 10 : 총장방침(건물의 멸실 및 취득계획)

- 다만, 본 사업과 관련하여, 「지방재정법 시행령」 제41조제2항에 따라 지방자치단체의 장은 신규 투·융자사업으로서 그 소요사업비가 500억원을 넘는 경우에는 제1항의 규정에 의하여 투자심사를 받기 전에 지방행정 또는 재정분야 등의 전문기관에 타당성조사를 의뢰하도록 규정하고 있으나, 서울시는 시민문화교육관 건립은 사업비가 489억원으로 500억원이 미달한 바, 타당성 조사 의무 대상에 해당하지 않는다고 보고 타당성조사를 거치지 않고 의회의 공유재산관리계획 심의 안건에 상정하였음.

- 그러나, 서울연구원 서울공공투자관리센터에서는 해당사업은 총사업비가 500억원 이상으로 증액될 것으로 예상되는 사업인 만큼 타당성조사의 선행이 필요하다는 의견을 제시한 바 있음. 즉, 계획상 500억 원 미만의 사업이나, 사업 추진시 현 계획 대비 증액이 불가피하여 총사업비가 500억원 이상으로 증액될 것이 객관적으로 예상되는 만큼 타당성조사의 사전 이행이 필요하다는 입장임.

서울공공투자관리센터의 재산정 사업비 비교

(단위 : 백만 원)

구 분	의뢰서		공공투자관리센터		
	산출액	산출근거	산출액	산출근거	
공사비	44,950	-	53,870	2013 서울시 공사비 가이드라인 단가 (2,835천 원/m ²)	
용역비	설계비	1,950	3.94%	2,114	3.92%
	감리비	2,000	4.04%	2,586	4.80% ¹⁾
	소계	3,950	-	4,700	-
기타	철거비	-	-	480	100천 원/m ²
	시설부대비	-	-	124	0.23% ²⁾
	소계	-	-	604	-
총사업비 계	48,900		59,175	△10,275	

주 1) 책임감리 적용

2) 기획재정부, 2013년도 예산안작성 세부지침 중 시설부대비 요율

※ 센터의 검토사업비는 의뢰서에 제시된 사업계획 및 규모 등을 토대로 사업부서의 사업비 추정의 적정성을 검토하기 위한 것으로, 해당 금액을 적정 사업비로 제시하는 것은 아님

- 시민문화교육관 건립은 동 사업의 추진에 앞서 「서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례」 제5조제2항에1) 의거 타당성 재조사의 실시 후 의회의 심의를 거치는 방안에 대한 검토와 함께 교육관 건립관련 세부 배치계획 수립시 체육시설 등 층간 소음에 의한 민원이 발생하지 않도록 합리적인 배치계획을 수립하는 등 집행부의 세심한 주의가 요망된다고 하겠음.

1) 서울특별시 공공투자사업 관리에 관한 조례 제5조(검증) ② 시장은 시가 추진하고 있는 공공투자사업 중에서 타당성검증이 필요하다고 판단되는 사업 등에 대하여 타당성 재조사를 센터에 의뢰할 수 있다.

【 현황사진 】



사진설명

음악관 및 체육관 원거리



사진설명

음악관 및 체육관 근거리

③ 서울재사용플라자 조성(변경계획)

- 성동구 용답동 중량물재생센터 부지 내에 자원 재활용 및 재사용 문화 확산과 관련 산업 육성의 구심점 역할을 하고, 재활용과정을 보고, 체험할 수 있는 공간인 재사용플라자를 신축하려는 것으로, 2012년에 「2013년도 공유재산관리계획안」을 의결받아 추진해 왔으나, 건축비가 373억 원에서 499억 원으로 33.7% 증액되어 금번에 변경계획안을 의결받고자 하는 것임.

※ 건립비가 당초보다 30%를 초과하여 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령 제7조제4항에 따라 변경계획안을 제출하였음.

〈사업 개요〉

구 분	당 초	변 경	증감	
위 치	용답동 250-1 외 1필지	용답동 250-1 외 1필지		
기 간	2012. 10. ~ 2015. 3.	2012. 10. ~ 2016. 12.		
내 용	전체 규모 · 부지 : 6,000㎡(보상 0㎡) · 연면적 : 16,000㎡(지하2층/지상5층)	· 부지 : 6,943㎡(보상 0㎡) · 연면적 : 16,543㎡(지하2층/지상5층)	· 부지:943 · 연면적: 228	
	세부 내용 · 주요시설 - 재활용 작업장, 창고, 공방, 소재 은행, 박물관, 전시·판매장, 교육장, 회의실 등	· 주요시설 - 재활용 작업장, 창고, 공방, 소재 은행, 박물관, 전시·판매장, 교육장, 회의실 등		
사업비 (백만원)	총계	37,300	49,892	12,592
	재원별	국비 , 시비 : 37,300, 구비 , 민자	국비 : 11,190 시비 : 38,702, 구비 , 민자	
	회계별	일반회계37,300, 특별회계	일반회계 : 49,892, 특별회계	12,592

- 증액사유는 건축디자인 변경으로 외피면적 증가, 건축연면적 증가, 부지면적 증가와 지하층 공사범위 확대, 지열 및 태양광 등 신재생 에너지 시설 설치와 건축비 증가에 따른 설계비 등 부대비용 증가 때문인 것으로 보임.

〈 사업비 변경 〉

(단위 : 백만원)

구 분	계	토목	건축	전기, 기계, 조경 등	설계·감리 등
당 초	37,300	2,000	23,100	8,800	3,400
변 경	49,892	8,585	19,048	17,267	4,992
증·감	12,592	6,585	△4,052	8,467	1,592

- 건축면적 변경 : 당초 12,000 m^2 → 변경 16,530 m^2 증 4,530 m^2

〈 증액사유 〉

<p>◆ 건축디자인 변경 : 7,780m^2 → 12,733m^2(외피면적 증가) - 박스형태로 변경 면적 증가(외장공사비 상승)</p>
<p>◆ 건축연면적 증가 : 12,000m^2 → 16,530m^2</p>
<p>◆ 부지면적 증가 : 6,000m^2 → 6,943m^2</p>
<p>◆ 신재생에너지 반영 : 35% 반영</p>
<p>◆ 지하공사범위 확대 : 4,000m^2 → 7,638m^2(지하층 면적 확대)</p>
<p>◆ 설계비 등 부대비용 증가</p>

- 재사용플라자는 자원 재활용 및 재사용 문화확산과 관련산업 육성의 구심점 역할을 할 수 있도록 하기 위해 재활용 과정을 보고 체험할 수 있는 공간을 만들어 교육과 관광명소화하기 위한 것으로, 자원 재활용 문화 확산을 통한 자원절약 문화, 재활용 기업 육성 등의 측면과 중량물재생센터, 재활용선별장 등 주변 자원화시설과 연계할 수 있다는 측면에서 그 필요성은 인정된다 할 것임.

<ul style="list-style-type: none"> - 재활용 작업장 및 창고 : 기증받은 중고물품을 수선하여 보관 - 재활용 공방 : 의류, 가죽, 목재 등을 예술가가 새로운 제품으로 생산 - 소재(교환)은행 : 폐원단, 폐현수막 등 원재료 수거·가공·판매 - 재활용 박물관 : 재활용 예술가들의 작품 및 시민기증 골동품 등 전시 - 재활용 백화점 : 재활용 작업장, 공방 생산 제품 및 친환경 상품 등 판매 - 교육장, 회의장 등 : 재활용 컨퍼런스 및 환경관련 교육 프로그램 운영

- 다만, 건축디자인의 변경, 신재생에너지비율 변경으로 인한 사업비 125억원(134%) 증액이 타당한지에 대한 면밀한 검토가 필요하다고 하겠음.

- ※ 2012년 기본계획 당시 컨테이너, 폐자재를 활용한 건축물, 현대적인 건축물 등의 외관 예시를 제시한 바, 기본설계과정에서 이에 대한 검토가 있었는지 확인 필요
- ※ 토목공사의 경우 당초 토목 공사비 산출을 4,000 m^2 로 계획하였으나, 실제 총 연면적은 7,638 m^2 (지하1층 3,683 m^2 , 지하2층 3,956 m^2)로 설계(과업내용서 지하2층, 지상7층이하 기준 설계) 되었으며, 지하층 2개층 공사를 하기 위해 별도의 흙막이 공법(SCW공법+강관버팀보)으로 6,115백만원과 부지면적 확대 등으로 470백만원이 증가되었음.
- ※ 설비·조경·통신 등 증가 이유 : 연면적 증가, LED설비, 기타 설비 증액 반영(2,860백만원), 전기 및 기계소방공사 증액(1,739백만원), 지열시스템 신규 반영(2,670백만원), 태양광시스템 신규 반영(1,198백만원)

○ 또한 서울연구원 공공투자관리센터는 높은 공사비로 인해 비용편익비가 0.88로 경제성이 낮아졌다는 점과 집행부가 투자심사시 제시한 임대료는 시세보다 더 높은 것으로 분석되어 일반기업의 실질 입주가 어렵고, 사회적기업만이 입주할 것으로 보여져 재활용(재사용)업체를 육성하기 위한 '재활용특화단지 조성'이라는 사업의 본질적 추진 목적과 동떨어진 건축계획이 아닌지 살펴볼 필요가 있다는 검토의견을 제시하였는바,

동 사업의 취지에 맞게 건축비를 최대한 낮추어 향후 입점업체들의 임대료 부담을 최소화할 수 있도록 하고, 운영비 자체조달방안과 시민 접근성 및 이용증대 방안 강구 후 사업이 추진되어야 할 것으로 사료됨.

※ 공공투자관리센터 의견 :

투자심사의뢰서의 임대수입은 사회적기업 382백만원, 일반기업 819백만원이며, 월 임대료로 환산시 사회적 기업은 6,427원/ m^2 , 일반기업은 32,133원/ m^2 수준인데 센터 조사결과 대상지가 입지한 성동구 용답동의 평균 오피스임대료는 월 13,861원/ m^2 (네이버 부동산(2014.7.28.) 서울시 성동구 용답동 사무실 월세 기준)로 시세 대비 높은 임대료로 인해 일반기업이 입주하는 것이 현실적으로 불가능할 수 있다는 것을 의미함.

④ 노원청소년직업체험센터 건립

- 본 건은 청소년의 자기주도적인 진로설계를 위한 다양한 진로체험기회를 제공하고자 노원구 혜성여고 인접부지에 청소년 진로교육 등을 위해 93억 8천 8백만원을 투자하여 노원청소년직업체험센터(연면적 2,840㎡, 지하1층, 지상3층)를 건립하고자 하는 것임.

〈사업개요〉

○ 사업의 목적 및 용도

- 사업목적 : 청소년의 자기주도적인 진로설계를 위한 다양한 진로체험기회 제공
- 용도 : 청소년 직업체험센터(지역밀착형 진로체험교육시설, 청소년 휴식·힐링공간, 소외계층을 위한 대안교육 등)
 - 사업기간 : 2015.1 ~ 2017.2 ('17년 상반기 개관 예정)
 - 소요예산 : 9,368백만원(국비2,810('15년 여성가족부에 신청 예정) / 시비6,558/ 일반회계)

구분	총 계	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	9,368	1,297	8,071	운영비 별도	운영비 별도

※ 이주보상비(무허가건물 12개 동) 1,000백만원 포함

〈사업규모〉

구분	주요시설	주요기능	면적(㎡)
3층	직업체험공간	- 단기 직업체험활동, 창의적 진로교육 제공	710
	대안학교	- 직업훈련형 대안학교, 직업능력개발센터	
2층	직업체험공간, 사무실	- 중앙홀, 직업체험실, 강의실, 다목적실 등 - 사무실(지역자원 네트워크 사무실)	710
	도시농업센터	- 도시농업교육, 생태형 텃밭, 시민정원 운영	
1층	진로정보실, 유기농식당 등	- 진로정보실(북카페), 진로상담실 - 텃밭·시민정원과 연계한 유기농 식당 등	710
지하1층	연습실, 공연장 등	- 동아리 연습실, 공연장, - 공방형 창작공간, 작업실	710
야외	도시농업센터	- 도시농업체험밭, 시민정원, 야외공연장	

- 현재 서울시에 청소년직업체험센터는 영등포에 1개소를 운영하고 있으나, 시설 규모의 한계와 접근성 문제 등으로 서울시 청소년 전체를 대상으로 서비스를 제공하는데 한계점이 발생하고 있으며, 또한 주5일 수업제와 자유학기제의 전면도입으로 인해 창의적 체험활동과 진로교육 수요가 크게 증가하여 권역별로 진로교육 컨트롤 역할을 수행하는 인프라 확충이 필요하다고 하겠음.

〈추진경과〉

- '13.12. : 청소년직업체험센터 부지 확보(자산관리과)
 - 혜성여고 부지와 사유지 재산교환을 통해 부지 확보
- '14.8.1 : 직업체험센터 추가건립 기본계획 수립
- '14.4~7 : 직업체험센터 조성을 위한 기본조사 학술용역
 - 수행기간 : 2014. 4. 18 ~ 2014. 7. 16 (3개월)
 - 용역결과 : 청소년 인구가 가장 많은(6만명, 서울시 청소년인구의 32%) 동북권 내 지역밀착형 진로체험교육 시설 건립 방안 제시
- '14.8.27 : 제3차 투자심사(적정)
- '14.10.29 : 공유재산심의 (조건부)
 - 토지 정형화 및 도시관리계획 변경, 이주대책 철저 추진

- 본 사업을 통해, 청소년들이 흥미와 적성을 인식하고 진로탐색과 선택을 위한 기회 마련과 청소년의 진로의식 성숙 및 진로탐색 역량 강화를 통해 서울시 청소년 문제에 대한 예방적 대처가 가능하며, 직업체험의 내용 및 성과가 청소년들의 올바른 직업교육 활동에 반영되어 진로 부적응으로 소모되는 사회적 비용을 절감하는 효과를 기대할 수 있을 것으로 사료됨.

- 그러나, 청소년직업체험센터 건립과 관련하여, 현재 센터 건립 예정 부지는 건축물 등 지상물(地上物)이 없는 나대지가 아닌 무허가건축물(12개 건물, 7세대, 교회건물 1)이 점유하고 있는 상황인바, 서울시는 무허가건축물 소유자와 주거이전비, 임대주택 분양권 등 보상절차 추진을 협의하고 있으나, 보상이 원활하게 추진되지 못할 경우 사업 진행에 있어 차질이 예상됨. 또한, 사업예산 중 무허가건물 12개 동에 대한 이주보상비로 10억원의 예산을 편성하고 있으나, 이주보상비가 추가적으로 소요될 가능성을 배제할 수는 없는 상황임.
- 따라서 노원청소년직업체험센터 건립은 청소년 진로교육의 수요급증 및 비진학 청소년에 대한 형평성 있는 진로교육 기회 제공 등을 위하여 그 사업의 필요성은 인정된다 하겠으나, 건립 예정 부지내 사유지를 점유하고 있는 무허가 건축물의 보상 문제 및 학교용지를 청소년시설용지로의 도시계획시설 변경 등 사업추진 과정이 지체될 수 있는 요인들에 대한 종합적인 검토가 필요할 것으로 사료됨.

【 시설현황 및 위치도 】



혜성여고 옆 대상 부지(지하 1 ~ 3층)



부지 현황(무허가건물 12동)

⑤ 시립정보정신요양원 증축

- 본 건은 정신질환자들의 쾌적한 생활보장과 재활서비스 기능 강화를 위해 경기도에 위치한 시립정보정신요양원(1,640 m^2)을 50억 4천 1백만원의 예산을 투자하여 증축하고자 하는 사안임.

〈사업개요〉

- 사업대상 : 시립정보정신요양원
- 사업내용 : 시설 개축·리모델링, 위험시설 개·보수 등
- 소재지 : 용인시 처인구 이동면 묵리 464외 8필지
- 건축규모 : 개축 지하1층, 지상4층(1,640.38 m^2), 리모델링(800.71 m^2)
- 사업기간 : '15. 1월 ~ '17.5월,
- 소요예산 : 5,041백만원(국비810/시비4,230) 일반회계

(단위 : 백만원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	0	1,624	3,417	0	0

〈사업규모〉

구분	용도		증가면적 (m^2)	비고
	변경 전	변경 후		
계			1,640.38	
지하1층		기계실, 미용실, 작업장	347.32	증축
1층	식당, 배식장 등	사회사업실, 프로그램실 응접실, 행정실, 창고	296.74	증축 및 재배치
2층	침실, 사무실 등	창고, 상담실, 침실, 관리실 공용침실, 물리치료실, 격리실, 의무실	335.64	"
3층	침실, 사무실 등	관리실, 상담실, 프로그램실 침실, 공용침실, 전실, 탈의실, 목욕탕	335.64	"
4층	체육관, 창고 등	침실, 거실, 주방, 관리실, 체육관	325.04	"

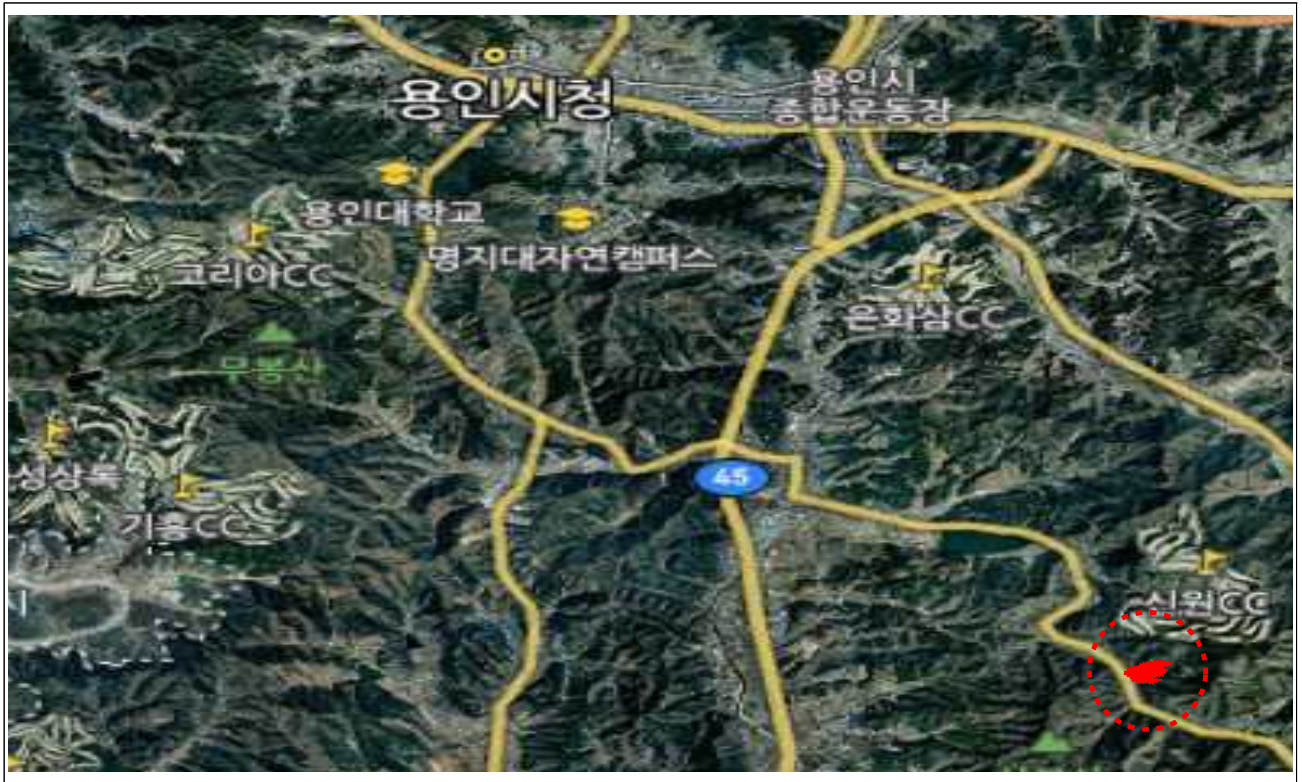
- 영보정신요양원은 1992년 8월 준공 후 약 20년이 경과되었으며, 만성 정신질환자 195명(정원 200명)이 입소하고 있으며, 현재 천주교성모영보 수녀회에서 수탁운영하고 있음.
- 외관상으로는 양호한 상태를 유지하고 있으나, 「장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률」에서 규정하고 있는 편의시설의 미설치, 보건복지부 권고 수준(1실당 6인 이하)에 미치지 못하는 입소시설(현재 1실당 9명 입소) 운영 상황 및 석면 함유 관리시설 대상으로 리모델링 석면의 제거 필요성과 용벽 및 담장의 붕괴위험 해소 등을 위하여 정신요양원 시설에 대한 기능보강 사업을 추진하고자 하는 것임.

〈추진경과〉

- **2013.6 : 타당성조사**
 - 용역명 : 서울시립 영보정신요양원 정밀안전진단
 - 수행기간 : 2013년 03월 27일 ~ 2013년 06월 19일
 - 용역결과
 - 외관상 비구조체 균열이 일부 확인되었을 뿐 비교적 양호한 상태
 - 구조검토 결과 현 상태에서는 구조 안전에 이상 없음
 - 증축 계획은 수평 증축이 바람직한 것으로 사료됨
 - 외부 용벽의 점검(기울기 측정) 결과 기울기 수준이 1/114~ 1/167로 불안정 상태로 용벽에 대한 재시공 및 관계전문가 정밀안전 진단 필요
- **2014.4.4. : ‘15년 정신보건시설 확충 기능보강 예산계상 신청 공문**
- **2014.4.29 : 보건복지부 ‘15년 정신보건시설 확충 기능보강 예산계상 신청**
- **2014.8.8. : 기능보강 사업계획 방침 수립**
- **2014.8.19. : 투융자 심사를 위한 현장방문**
(재정담당관, 예산과, 서울공공투자관리센터, 정신보건팀장, 담당자)
- **2014.09.30 : 2014년 4차 투자심사(결과 : 적정)**
- **2014.10.29 : 공유재산심의 (결과 : 적정)**

- 본 사업 추진을 통해 정신요양시설의 노후화 및 협소한 시설의 증축·리모델링을 지원하여 정신질환자들의 보다 쾌적한 생활 보장과 시설의 재활서비스 기능 강화를 통하여 입소자들의 삶의 질 향상에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 또한, 옹벽 및 담장의 붕괴 위험으로 인접한 민간주택의 피해 발생 우려가 있어 시설물 개축이 필요한 바, 이와 관련하여 옹벽 붕괴의 위험에 대한 민원이 지속적으로 제기되고 있는 상황임(옹벽 붕괴 위험 항의 전화민원 : 2013년 1건, 2014년 5건). 따라서 균열 및 담장 붕괴 위험성이 있는 옹벽에 대한 공사로 안전한 시설을 정비하고 공공시설 안전관리부실로 인해 민간인이 당할 수 있는 상해를 방지하는 등 민원해소 효과를 기대할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 안전진단결과에서 요양원 증축 계획에 대하여 2개층 수평 증축에 대해서는 바람직한 것으로 보고 있으나, 내진성능은 없다고 제시하고 있음은 물론, 지하층 증축에 대한 안전상의 문제에 대한 명확한 근거도 없는데, 현재 4층 건물에 지하층을 추가로 증축하는 부분에 대한 안전상의 문제가 없는지에 대한 추가적인 검토와 사업추진에 있어서의 각별한 주의가 요망된다 하겠음.
- 또한, 영보정신요양원 증축사업은 당초 국비 13억 3천 6백만원, 시비 37억 4백만원이 소요되는 것으로 추산하였으나, 재정여건의 변화 등으로 국고보조금이 8억 1천만원으로 감액된 바, 시비 부담이 늘어나게 될 것으로 사료됨. 향후 원활한 사업 진행을 위하여 보건복지부가 정한 정신보건 시설 확충 기능보강 사업에 대한 적정한 국비 확보(사회복지시설 기능보강 건축단가 50%)를 위한 적극적인 노력이 필요할 것으로 사료됨.

【 위치도 】



【 현황사진 】



⑥ 을지로별관 복합문화청사 건립

- 본 건은 현행 을지로별관 여유부지에 직원 사무공간 부족 및 임차 청사를 해소하고, 조직 신·증설 등에 따른 사무공간을 확충함과 동시에 시민과 함께하는 열린 청사로 운영하기 위하여 2017년 12월 준공을 목표로 총 사업비 362억원을 들여 복합문화청사를 증축하고자 하는 것임.

〈사업 개요〉

목 적	직원사무공간 확충, 시민과 함께하는 복합문화청사 운영	
위 치	중구 을지로1가 63번지(대지면적 1,983.5 m^2)	
기 간	2014. 10월 ~ 2017.12월	
내 용	기존 규모	· 부지 : 1,983.5 m^2 · 지하1층/지상4층, 연면적 4,444.62 m^2
	세부 내용	· 지상 16층 / 지하 2층, 연면적 13,158 m^2 별도 증축 · 배치안 ① 지하층(1,320 m^2).....주차장 ② 지상1층(370 m^2)..... 로비, 주차장 턴테이블 ③ 지상2~3층(1,260 m^2).....대회의실 및 소회의실 ④ 지상4~15층(9,430 m^2)...직원업무공간 ⑤ 지상 16층(778 m^2)직원식당
사업비 (백만원)	총계	36,241백만원
	재원별	시비 36,241백만원
	회계별	일반회계 36,241백만원

- 집행부는 현재 1인당 사무공간 면적이 6.5 m^2 로 법정기준 면적(7.0 m^2)에 미달하고 있으며, 현재 임차청사인 무교청사(8,048 m^2)와 금번 조직 개편에 따른 임차청사(약 4,500 m^2)의 추가적인 수요로 2015년 이후에는 매년 65억원의 임차청사 임대료 및 관리비가 소요될 것으로 추정하고 있는바, 현재 임차청사에 분산되어 있는 직원들을 집중 배치하여 업무의 효율성을 증대시키기 위해 조속한 시일 내에 청사 증축이 필요하다는 입장임.

- 현재 을지로별관의 건축연도는 1938년이며, 지하1층, 지상5층 규모(연면적 4,444.62㎡)로 해당 건물이 등록문화재로 지정되어 있어 현상변경이 쉽지 않고, 프랑스 그레벵 박물관이 20년간(장기임대 방식) 밀랍인형 박물관으로 활용할 예정에 있어 현 건물은 존치하고 잔여필지에 증축을 통하여 복합문화청사로 건립할 계획임.
- 본 사업은 사무공간 임차료 절감, 부족한 사무공간의 추가적인 확보, 직원의 사무환경 개선 등 사업의 필요성이 인정된다고 할 것이나, 다음과 같은 사항에 대한 좀 더 신중한 판단이 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 용적률 800% 적용시 계획(지상층 연면적 15,868㎡)대로 증축이 가능하다고 하나, 사업계획상 용적률 800%는 서울시 도시계획조례에서 허용하는 용적률(600%)을 초과하므로 도시 및 주거환경기본계획 변경 또는 공공기여 등을 통한 인센티브를 얻어야 하며 원활한 사업추진을 위하여 현상변경 등 문화재청과 사전협의가 필요할 것으로 판단됨.
- 둘째, 기존 을지로별관 건물로 입주예정인 밀랍인형 박물관과 증축청사의 사무공간의 동선 분리 등 공간계획을 구체적으로 수립할 필요가 있고, 지하주차장의 규모 정도(계획: 15대)에 따라 공사비에 미치는 영향이 크다는 점에서 기본계획 수립 당시부터 면밀한 공간 구성 및 활용 계획의 수립 후에 실시설계가 이루어지도록 할 필요가 있음.
- 셋째, 집행부는 투융자심사시 경제성을 1.67(비용편익비)로 제시하고 있지만, 서울연구원의 공공투자관리센터에서는 0.48로 분석하고 있어 많은 차이가 있는바, 이에 대한 좀 더 정확한 경제성 분석이 요구된다 하겠음.

※ 공공투자관리센터 평가 의견

- 추가 임차청사 규모의 구체적인 근거 미제시
- 임차로 지급분에 관리비 지급분 포함(신규 청사도 영조물 관리비는 필요)
- 보증금의 월세전환환산율로 계산 시 실제로는 25억원 정도 효과

- 넷째, 모든 임차청사를 없애고 직원들의 사무공간으로 활용한다는 목적으로 2,982억원을 들여 신청사를 건립(2012년 8월 준공)한지 2년 반 만에 새로운 청사를 건립하는 것에 대해 타당한 계획 수립 후 시민들의 공론화 과정을 거쳐 추진하는 방향성에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.
- 다섯째, 현행 서울시 청사 면적과 공유재산 및 물품관리법, 그리고 안전행정부의 정원기준에 따른 면적규정과 기준에 맞는지 좀 더 세밀한 검토가 필요할 것으로 보임.

※ 공유재산 및 물품관리법 시행령에 따르면 서울시의 본청 청사 기준면적은 12만 7,402㎡로 정해져 있으며, 이 경우 기준면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외한 면적으로 하도록 규정되어 있는바, 시 전체 청사의 연면적(158,190㎡) 중 신청사의 시민공유공간 면적을 공유재산 및 물품관리법상의 면적기준에서 제외할 것인지 등 법적 기준면적의 충족 여부에 대한 법적 해석이 필요할 것으로 사료됨.

※ 또한 1인당 면적으로 평균 6.5㎡를 쓰고 있어 정부청사관리규정시행규칙 제2조제2항 청사취득 및 배정면적 기준에 따라 1인당 7.0㎡를 기준으로 사무공간을 확충 하고자 하고 있으나, 공무원 정원 외 인원까지 포함하여 기준으로 정할 것인지에 대해서는 명확한 규정이 없어 판단키 어려움.

〈청사 사무공간 현황〉

구 분	대지면적 ①	건물연면적	사용면적 ②	사무면적 ③	부서수	근무인원수			1인당 평균 사무실면적 ④	
						소계	직원	직원외		
계	54,873	158,190	115,541	65,180	148	6,910	5,737	1,173	6.5	
자 체	신청사	12,709	90,743	65,665	28,541	59	2,428	1,911	517	6.1
	서소문청사	25,421	42,980	31,227	17,762	55	2,063	1,725	338	6.7
	남산별관1~2	14,669	9,421	0	4,485	10	380	318	62	7.1
	기타*	2,074	15,046	10,601	9,825	10	1,555	1,343	212	-
임차(무교별관)	-	-	8,048	4,567	14	484	440	44	7.5	

〈주 기〉

- ① 대지면적 : 공부상 대지면적을 기준으로 산정(* 기타 항목은 남산3별관 면적만 기재)
- ② 사용면적 : 건물 연면적 중 실제 청사로 사용되는 면적(재난상황실, 기록관, 특사경 사무실 등 법적 의무 설치 공간 제외 면적)
- ③ 사무면적 : 사무공간으로 사용되는 면적(엘리베이터홀, 복도, 계단실 등 공용 면적 포함)
- ④ 1인당 평균 사무실 면적 : 사무공간에서 공용면적 등을 제외한 면적으로 산정

「공유재산 및 물품관리법」

제94조의3(지방자치단체의 청사운영)

- ② 지방자치단체 청사의 적정한 관리 등을 위한 청사의 면적기준은 해당 지방자치단체의 주민 및 공무원 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제95조(지방자치단체 청사의 면적기준)

- ② 법 제94조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 면적(해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외한다)을 말한다.
 1. 제1항제1호에 따른 지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적은 별표 1과 같다.

[별표 1] 지방자치단체의 본청 청사의 기준 면적(제95조제2항제1호 관련)

1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도의 본청 청사

구 분	기 준 면 적
특별시	127,402㎡

비고: 기준면적은 해당 건축물의 연면적을 기준으로 계산하되, 지하주차장 면적은 제외한다.

- 결론적으로 현재 계획서 및 투융자심사자료를 근거로 위 사항들에 대한 판단은 어려울 것으로 보이며, 앞으로 건축위원회, 도시계획위원회 심의 등의 관련 절차 이행과 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」 제43조 및 제45조에 따라 신축의 타당성 여부를 사전심사하여 청사 정비계획을 수립하도록 하고 있는바, 타당성조사와 청사정비계획 수립 후에 본 취득의 적정성에 대한 판단이 필요할 것으로 보임.

「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」

제43조(청사정비계획의 수립 등) ① 시장은 시·사업소청사 신축시 위치·규모 재원확보 등을 참작하여 사업소별 청사신축계획서에 의하여 신축의 타당성 여부를 사전 심사하여 청사정비계획을 수립 시행하여야 한다.

제45조(청사 등의 설계) ③ 청사 등 공용·공공용건물의 신축시 타당성 조사를 할 때에는 제1항에 따른 별표 1의 기준에 적합한가를 조사하여야 한다.

제46조(시 건축위원회의 심의) 청사를 건축하고자 하는 경우에는 「서울특별시 건축조례」에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

7 가양동 협동조합형 임대주택 신축

- 기존 공급자 중심의 임대주택 공급방식과 달리 “수요자 중심의 공공임대주택 공급계획” (시장방침 243호, 2011.11.23.)에 따라 임차인 관리형 협동조합 방식으로 강서구 가양동(1494-3) 일대 시 소유 주차장 부지에 지하 1층~지상 6층(총면적 2,588㎡), 24세대 규모(전용면적 49㎡)의 도시형생활주택(임대주택)을 건립하는 시범사업으로 재산가액은 52억 4천 3백만원 규모임.

< 사업개요 >

- 대지위치 : 강서구 가양동 1494-3 일대(1,261㎡), 주차장
- 건물규모 : 지하1층 지상6층, 연면적 2,588㎡, 지하주차장과 복합개발
- 공급규모 : 24호(전용 49㎡ 기준)
- 임대기간 : 최장 20년
- 임대료 : 보증금 1억5백만원, 월3만원

< 현장사진 >



- 공용주차장, 노유자시설, 도시형생활주택의 복합시설로 건립하였으며, 설계부터 주택협동조합을 구성해 임대주택을 관리하고 육아부분을 공동으로 책임지고, 편익시설을 직접 운영할 수 있도록 하였음.

- 기존 주택이 완공 후 입주자를 선정하는 방식이라면, '협동조합형 공공주택'은 뜻이 맞는 입주자들이 협동조합을 구성해서 계획·시공 단계에 주도적으로 참여하고 자발적 주택관리를 하도록 하는 방식으로, 집행부는 이 시범사업을 통하여 임대주택에 대한 인식 변화와 민간 영역에서도 협동조합형 임대주택이 활성화되기를 기대하고 있음.

〈기존 사업방식과의 비교〉

구 분	국민임대	장기전세	시범사업 방안	비 고
공급규모	전용 39/49㎡	전용 59/84/ 85㎡초과	전용 60㎡이하 (입주자 자체계획)	
주택유형	아파트	아파트	연립주택, 도시형생활주택 등 소규모 공동주택	소규모 공동주택을 통한 커뮤니티 활성화 유도
입주자격	소득 50%이하 (공급후 잔여물량 소득70%이하 공급)	59㎡:70%이하 84㎡:150%이하 85초과:180%이하	100%이하	코디네이터와 협의하여 결정
입주기간	최장 30년	최장 20년	최장 20년	
특 징	<ul style="list-style-type: none"> · 택지개발 등을 통한 공급자 중심의 대량공급 방식 · 공공에서 입주자 및 시설물 유지관리로 인한 비용부담 큼 		<ul style="list-style-type: none"> · 입주자가 가구특성에 맞는 건축계획을 수립하여 수요자 중심 맞춤형 임대주택 공급 · 입주후 조합 자체적으로 시설보수 등 유지관리를 담당하도록 하여 시설물에 대한 책임감을 갖도록 하고 공공차원에서는 유지비용 등 관리부담 경감 	

- 본 사업은 다양한 임대주택 공급을 통한 서민 주거 안전 측면에서 의미가 있다고 할 것이나, 24세대 공급에 대한 건축비(1세대 당 2억1천 8백만원) 및 임대료(보증금 1억5백만원, 월3만원)와 입주 대상자(조합원) 선발의 적정성에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 또한 해당 사업의 추진경위를 살펴보면, 2012년 7월에 계획을 수립하여 동년 8월 착공하여 금년 8월 준공되어 9월에 협동조합 설립 및 입주를 시작하여 12월초 입주가 완료될 예정인바,

예산의 의결전에 공유재산관리계획을 받도록 한 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조제1항2)을 위배한 사례로 볼 수 있으며, 경우에 따라 법적 흠결에 따른 원인무효행위가 될 수 있다는 측면에서, 향후 이와 같은 사례가 재발되지 않도록 사업부서의 각별한 주의가 요망된다 하겠음.

※ 공유재산의 취득·처분에 관하여 주민의 대표기관인 지방의회의 사전에 의결을 받는 법령 사무로 강행성과 구속력이 있음(안전행정부 공유재산관리계획 수립기준)

☐ <유권해석> 지방의회 의결은 법률행위의 효력요건에 해당

- 예산을 수반하는 중요재산의 취득 등에 관한 사항에 대하여 집행부가 이에 관한 예산을 지방의회로부터 일부 또는 전부 승인·확정 받았다는 이유로 동 사항에 대하여 지방의회의 별도 의결을 받지 않는다면 지방의회의 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흠결로 무효인 행위가 될수도 있음(행자부 선거의회과 2010.6.20)

〈 추진 경 위 〉

- '12. 07. 13 주택협동조합형 임대주택 시범사업 추진계획
- '12. 07. 13 예비조합원 모집공고
- '13. 01. 11 최종조합원 모집공고(24세대)
- '13. 03. 26 공공건축가 자문
- '13. 03. 27 제5차 도시건축공동위원회(조건부 가결)
- '13. 04. 09 제10차 건축위원회 자문
- '13. 04. 22 가양동 협동조합형 임대주택 시범사업 건축허가 처리방안
- '13. 05. 14 제3차 공유재산심의회(적정)
- '13. 05. 24 공용건축물 건축협의 처리 통지(강서구 ⇒ 서울시)
- '13. 08. 16 착공
- '13. 09. 도로와 인도 축소하는 건축공사 반대 민원(월드메르디앙 등)
- '13. 10. 31 연립주택(도시형생활주택) 층수 완화 건축심의(조건부 동의)
- '14. 08. 23 공사 준공/조합설립총회
- '14. 09. 26 이음채 주거협동조합설립 신고
- '14. 09. 26 ~ 입주(현재 19세대 입주, 12월초 입주완료 예정)
- '14. 10. 31 ~ 2015년도 공유재산관리계획안 제출

2) 법 제10조 (공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 세워 그 지방의 의회의 의결을 받아야 한다.

⑧ 서울공예문화박물관 부지 매입

- 본 건은 공예문화 허브공간 조성을 통한 공예의 생활화 및 공예문화산업 발전을 위하여 서울공예문화박물관을 건립하고자 이전이 예정된 풍문여고 부지(1,088㎡) 및 건물(3,890㎡)을 매입하려는 것으로 관리계획상 공시지가 및 시가표준액은 약 806억 2천 6백만원 규모임.

〈사업개요〉

대상지 현황

- 위 치 : 종로구 율곡로3길 4 (안국동) ※ 풍문여고 부지
- 규 모 : 부지 13,839㎡, 건물 연면적 11,251㎡
- 소 유 주 : 학교법인 풍문학원
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 학교용지, 최고고도지구(16m)

풍문여고 시설물 현황

연번	건물명	건축면적	연면적	층수		구 조	등급	건축년도
				지하	지상			
1	본 관	924.33	2,698.98	1	3	조적조,목조	D	1940
2	동 관	571.01	1,702.58		3	철 근	C	1961
4	북 관	434.38	1,643.80		4	철 근	C	1956
5	과 학 관	617.06	3,085.30		5	철 근	D	1966
6	정 보 관	659.9	1,709.74		4	철 근	B	2002
7	예 절 관	25.29	25.29		1	목 조	C	1948
8	수 위 실	5.85	5.85		1	철 근	B	2009
9	목 공 실	14.88	14.88		1	연와조	C	1948
10	서무 창고	11.9	11.9		1	연와조	C	1948
11	교무 창고	11.9	11.9		1	연와조	C	1948
12	본관 화장실	65.12	180.26		3	철 근	C	1969
13	과학관화장실	60.6	121.20		2	철 근	C	1969
14	온 실	39.47	39.47		1	철 근	C	1962
합계		3,441.69	11,251.15					

- 부지매입비는 가감정 결과 약 995억원(2013년 가감정평가액, 2개 감정평가 법인의 평가액의 산술평가한 금액) 수준으로, 실질 계약 체결시는 풍문여고 측과 협의에 의해 결정할 예정이며, 부지매입은 2015년부터 2017년까지 3년 분할로 진행될 예정임.

〈추진경과〉

- '12.11. : 희망일기
 - 4대문 안에 공예박물관과 공예품 전시판매장 조성
 - '12.1.~11. : 공예 활성화 관련 전문가 자문회의 실시
 - 주요 내용 : 공예가치 인식기반 조성(공예문화박물관 건립 등), 공예 문화 확산, 공예문화산업 활성화, 일자리 창출·유통·마케팅 등 공예활동 지원 방안 논의
 - '13. 6월, 10월 : 공예 활성화 관련 숙의·정책토론회 실시
 - 참석 : 시장, 시간부, 공예관련 단체·협회, 전문가, 작가 등
 - '14. 1. : 공예문화박물관 건립 부지인 풍문여고 매입의사 통보
 - 市 자산관리과 ⇒ 서울시교육청
 - '14. 4. 30 : 풍문여고 이전 승인(서울시 교육청)
 - '14. 8. 7 : 타당성 조사 완료
 - 결과 : 경제적 타당성 있음
 - '14. 8. 18 : 공유재산 심의(사업명 : 서울공예문화박물관 건립)
 - '14. 9. 25 : 서울공예문화박물관 건립계획(안) 수립(부시장방침)
 - 결과 : 조건부 가결(투자심사를 통과하는 조건)
 - '14. 10. 29 : 투자심사
-
- 서울공예문화박물관 조성을 통해 다양한 공예문화의 연구·교육·체험 등 생활공예문화 허브공간으로서의 역할을 수행하는 동시에 공예자원의 체계적 수집·보존·전시를 통해 공예가치의 인식을 높이고자 하고 있으며, 공예문화박물관의 주요시설은 공예연구소, 공예체험관, 교육장, 공동작업장, 공예작가 레지던시 공간, 상설·기획 전시장, 판매장 등으로 구성하고 있음.

〈서울공예문화박물관 건립(안)〉

정보관 → 종합안내
판매



북관 → 어린이박물관,
체험



동관 → 작업, 교육,
연구



① 주출입구(관람객)

② 차량출입구

③ 작품반입 및 직원출입구

본관 → 공예박물관



운동장 → 주차장



기타 수위실, 창고



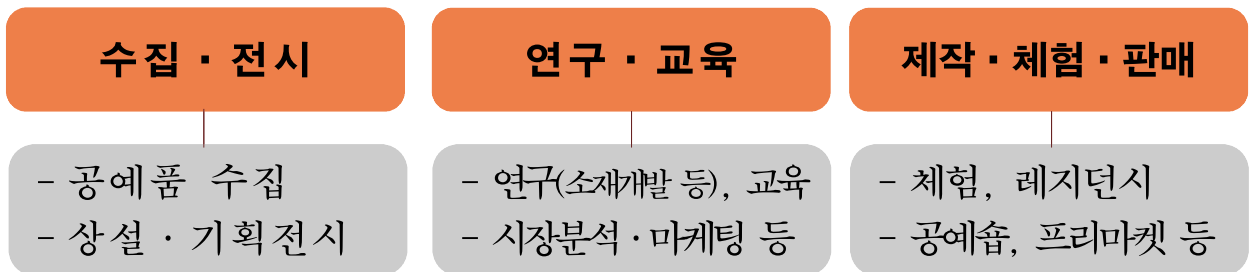
과학관 → 대여전시



- 서울공예문화박물관은 입지면에서 경복궁, 북촌, 인사동 문화의 거리에 인접해 있고 유동인구가 많으며, 인사동, 서울공예문화박물관, 국립현대미술관, 북촌으로 이어지는 문화벨트가 형성되어 있어 관광자원화가 가능하고, 공예자원이 풍부한 인사동, 북촌과 연계되어 시너지 효과를 기대할 수 있을 것으로 사료되는바, 서울공예문화박물관 조성 사업은 박물관 기능과 다양한 문화를 즐길 수 있는 융복합 공간의 조성 측면에서 의미가 있다고 하겠음.

〈서울공예문화박물관 운영방향 : 복합공간(박물관기능+문화기능)〉

생활공예 및 공예문화산업 활성화 기반



- 다만, 박물관 입지의 적합성과는 별개로 원래 학교건물을 박물관으로 용도로 변경해서 사용할 예정인 바, 건물의 리모델링만으로는 당해 박물관이 서울의 랜드마크로서의 역할을 하기에는 한계가 있을 것으로 사료되며, 건물의 노후도 등을 감안할 경우 박물관을 조성하는 과정에서 리모델링비(229억원 예상)가 추가적으로 소요될 가능성을 배제할 수 없을 것으로 사료됨.
- 또한, 서울공예문화박물관 건립 후 운영을 위해서는 29명의 인력(학예직, 일반직, 계약직 등)과 매년 76억 4천 8백원에 달하는 운영비가 소요될 것으로 예측하고 있는 바, 자체 수익가능한 모델의 개발과, 박물관을 활용한 교육, 체험, 관람 등 시민참여프로그램의 확대 등 다양한 운영비 자체조달 방안을 강구하여 추진해야 할 것으로 사료됨.

【 현황사진 】



사진설명

(원거리)



본 관



동 관



정보관



북 관



과학관

사진설명

(근거리)

9] 청와대사랑채와 국유재산간 교환 추진

- 본 건은 서울시 소유 청와대사랑채(종로구 효자로13길 45)와 중앙정부 소유 서울지방국세청 별관(중구 태평로 1가 60-6외 2필지)등 국·공유재산 간의 교환을 추진하고자 하는 것으로 취득재산가액(공시지가 및 시가표준액)은 370억 8천 8백만원이며, 처분재산가액(공시지가 및 시가표준액)은 213억 9천만원 규모임.

〈교환대상 재산현황〉

구 분	국유재산 (취득재산)		시유재산 (처분재산)	
위 치	중구 태평로 1가 60-6외 2필지		종로구 효자로13길 45	
규 모	토지 1,088천㎡, 건물 3,890㎡ (지하 1층, 지상 6층)		토지 4,936천㎡, 건물 4,116㎡ (지하 1층, 지상 2층)	
재산가액	금37,087,505천원		금21,389,927천원	
	토지	금35,910,600천원(공시지가)	토지	금17,460,400천원(공시지가)
	건물	금1,176,905천원(시가표준액)	건물	금3,929,527천원(시가표준액)
이용실태	서울지방국세청 남대문별관		청와대사랑채	

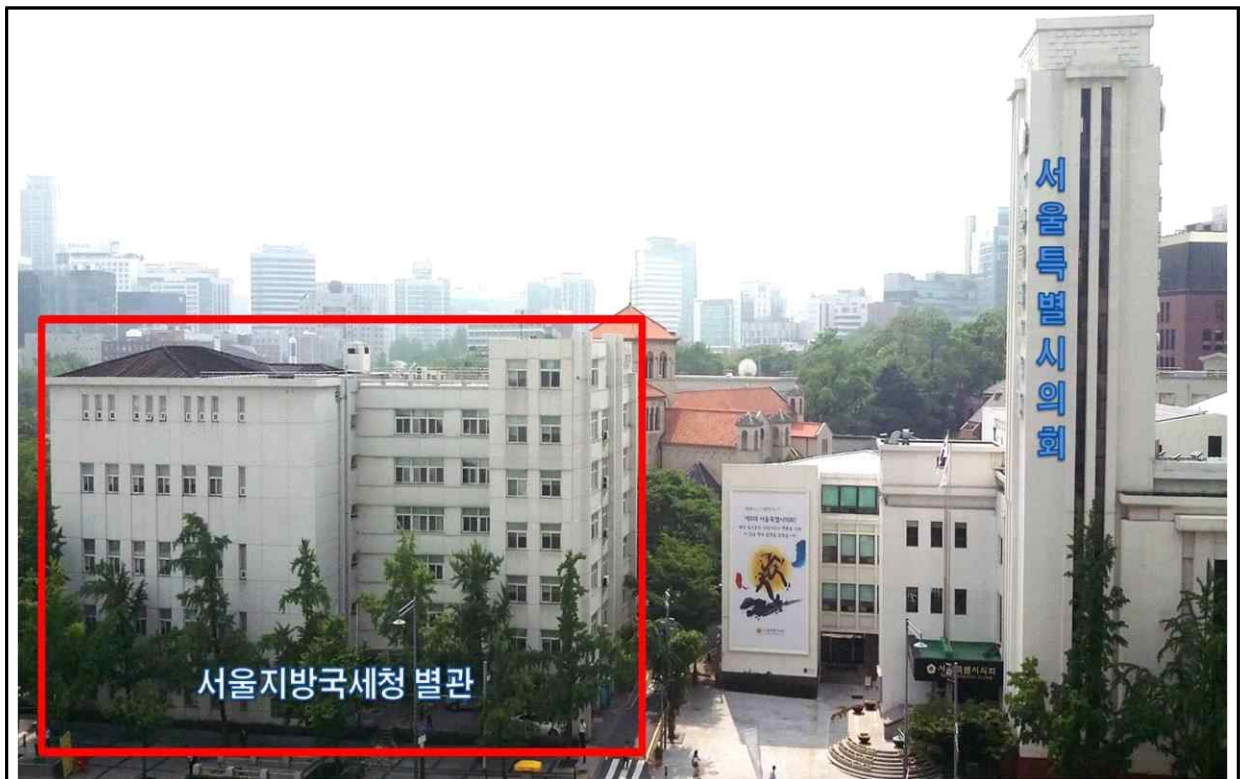
※ 상기 재산가액은 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조 제7항에 따라 토지는 공시지가, 건물은 시가표준액으로 산정한 것으로 교환시에는 문화체육관광부와 재산가액 산정방법을 상호협의 결정

- 청와대사랑채는 개관(2010년 1월) 당시부터 대한민국관, 대통령관 등 국정홍보 기능위주로 설치·운영되고 있으며, 대통령 지시(2013년 10월)에 따라 관광객들이 한국전통음식과 문화를 체험할 수 있도록 한국전통문화 전시관 및 한식체험관 등으로 조성·운영(2014년 5월)해오고 있음.

- 처분재산 건축물명 : 청와대사랑채
- 위 치 : 서울시 종로구 효자로 13길 45
- 면 적 : 연면적 4,116.98 m^2 (지상 2층, 지하 1층), 대지 4,936.5 m^2
※ 2010.1.5. 개관
- 건립비 : 19,877백만원(국비 10,068백만원, 시비 9,809백만원)
- 주요시설(한국관광공사 시설개편, '14.5.26)
 - 1층 : 대한민국관(184.71 m^2), 하이서울관(275.47 m^2) 등을 한국전통문화 및 한식문화체험 공간 등으로 기능 개편(한국관광공사)
 - 2층 : 청와대홍보관, 행복누리관은 기존대로 운영(청와대)

- 취득재산 건축물명 : 서울지방국세청 남대문별관
- 위 치 : 중구 세종대로 119 (서울시의회본관 옆 건물)
- 면 적 : 연면적 3,890.69 m^2 (지상 6층, 지하 1층), 대지 1,088.2 m^2
- 재산가액 : 36,200,220천원(토지-공시지가, 건물-시가표준액)
- 교환시기 : 2014.12월(서울지방국세청 세종시 이전 후)

〈현장사진〉



〈추진경과〉

- '13.9.23 : 청와대사랑채 국유재산교환 요청 공문발송(서울시→기획재정부)
 - 국유재산 교환대상 물건확정(서울지방국세청 별관) 및 교환시기 회신요청
- '13. 9. 26 : 국유재산 교환대상물건 확정 공문회신(기재부→서울시)
 - 국유재산 교환물건(서울지방국세청 별관) 2014년 하반기(국세청 지방이전 후) 교환
- '14. 2. 24 : 청와대사랑채 관리운영 사용 허가(서울시→한국관광공사)
 - 청와대사랑채 운영인력(26명) 고용승계, 시설관리 전담운영(전액 국비)
- '14. 5. 26 : 청와대사랑채 리모델링 재개관(한국관광공사)
 - 청와대사랑채 1층 리모델링(전통문화전시 및 한식문화체험관 운영) 재개관
- '14. 7. 30 : 청와대사랑채와 국유재산 간 교환 추진계획 수립
- '14. 8. 18 : 공유재산심의 (심의결과 : 적정)

○ 청와대 사랑채와 국세청별관은 우리시와 문화체육관광부가 상호 협의하여 교환 추진하는 것으로 우리시가 취득하려는 서울지방국세청 별관은 덕수궁, 시청본관, 서울도서관 등 주변 주요시설과 연계되어 재산활용도가 높아 취득대상으로 적정하며, 처분하려는 청와대 사랑채는 2010년 1월 개관 시부터 국정홍보 기능위주로 설치 운영되고 있고, 2014년 5월 한국관광공사에서 건물전체를 국정홍보시설로 리모델링하여 사용하고 있어 시정홍보관으로 기능을 상실한 바 재산교환을 통해 처분하기로 결정한 것임(제4차 공유재산심의회(2014.8.18)).

○ 다만, 청와대사랑채와 국유재산간 교환 추진과 관련하여,
첫째, 공유재산의 활용 측면에서 서울시에 유리한 교환 조건인지 고려해야 할 것임. 청와대사랑채는 정부의 재산활용도, 입지성 등을 고려해 볼 때 국정홍보, 전통문화체험관 등의 활용을 위해 정부의 재산으로 관리하는 것이 타당할 것이나, 취득재산인 서울지방국세청 남대문별관은 주변의 시청 본관 및 서울시의회, 덕수궁, 대한성공회성당 등 주변의 역사문화자원으로 인해 오히려 증축 및 개·보수에 상당한 제약이 따르느냐 공유재산의 효율적 활용에 있어서는 긍정적이지 못한 측면이 있다고 하겠음.

- 둘째, 본 건의 계약방법은 상호협의를 의해 교환하되, 차액은 금전으로 현금 정산할 예정이며, 교환차액 발생시 문화체육관광부와 협의·조정하여 현금정산이 최소화될 수 있도록 하고 있음.
- ※ 현재 관리계획으로 제출된 재산가액(공시지가 및 시가표준액)은 취득대상인 서울지방국세청 남대문별관이 370억 8천8백만원, 처분대상인 청와대사랑채가 213억 9천만원 규모임.
- 향후 서울시는 공시지가 및 시가표준액을 근거로 교환하는 방식과, 감정평가에 의해 교환하는 방식에 의한 경우를 비교 검토하여 서울시에 재정적으로 보다 유리한 조건으로 교환이 이루어질 수 있도록 하는 노력이 필요하다고 할 것임.
- 결론적으로 서울시 자체 공유재산심의회(2014.8.18)에서는 취득재산인 서울지방국세청 남대문별관과 처분재산인 청와대사랑채의 교환적정성에 대해서는 문제가 없다는 점을 강조하고 있으나, 서울시의 공유재산 활용 측면에서의 취득 및 처분재산의 미래가치를 고려하고, 교환방식의 적정성 및 재정 효율성 측면 등을 다각적으로 고려한 철저한 검증을 거친 사업추진이 요구된다고 하겠음.

교환대상 주요 국유재산 목록 (취득)

○ 토 지

연번	이 용 실 태	소 재 지	면 적 (m ²)	재산가액 (천원)
		계	1,088.20	35,910,600
1	국세청남대문별관	중구 태평로1가 60-6	725.00	23,925,000
2		중구 정동 3-3	310.30	10,239,900
3		중구 정동 3-6	52.90	1,745,700

○ 건 물

연번	이 용 실 태	소 재 지	동수	면 적 (m ²)	재산가액 (천원)
1	국세청남대문별관	태평로1가 60-6	2	3,521.69	1,176,905

교환대상 주요 사유재산 목록 (처분)

○ 토 지

연번	이 용 실 태	소 재 지	면 적 (m ²)	재산가액 (천원)
1	청와대사랑채	종로구 효자동 150	4,936.50	17,460,400

○ 건 물

연번	이 용 실 태	소 재 지	동수	면 적 (m ²)	재산가액 (천원)
1	청와대사랑채	종로구 효자동 150	1	4,116.98	3,929,527

10 공관 이전을 위한 민간주택 전세권 취득

- 한양도성 복원계획에 따라 혜화동 소재 시장공관을 은평 임시공관으로 이전하였으나, 임차계약이 올 연말에 만료됨에 따라 새로운 시장 공관을 임차하여 운영하기 위해 종로구 가회동 소재 주택(대지 660㎡, 건물 405.4㎡)에 대해 28억원의 전세권을 취득하고자 하는 것임.

〈임차대상 주택개요〉

- 용도 : 시장공관(주거공간, 업무공간, 접견공간으로 활용)
- 위 치 : 종로구 가회동 북촌로6길 21 (가회동 185번지)
- 규 모 : 대지 660㎡ (199.7평), 건물 405.4㎡ (122.6평)
- 주요시설 : 방 7, 화장실 5, 거실 1, 주차장 3면 ※ 지하1층/지상2층
- 임차보증금 : 전세 28억원, 매매가 60억원 (1㎡당 9,091천원)의 47%
※ 공시지가 23억 6,874만원 (1㎡당 3,589천원)
- 이동거리 : 시청에서 2.53km (12분 소요)

- 그동안 시장공관 이전과 관련 추진경과를 살펴보면, 2007년 문화재청의 요청으로 1981년부터 운영해오던 혜화동 공관을 이전하기로 하고 2009년 한남동 소재 시장공관을 신축하였으나, 해당 시설을 중소기업 지원시설(現 서울파트너스하우스)로 용도를 변경하였으며, 2012년 「한양도성 보존·관리·활용 종합계획」을 발표('12.5.8)하고 가회동 소재 「백인제가」 등 이전 후보지를 물색하였으나 친일가옥 논란 등으로 적정 후보지를 물색하는 과정에서, 2013년 12월 혜화동 시장공관을 문화공관으로 시민에게 제공하기 위하여 은평 임시공관으로 이전하였으며, 금번에 임차계약기간이 만료됨(2014.12월 말)에 따라 새로운 시장공관을 임차(전세권)운영하고자 하는 것임.

〈 공관이전 추진경위 〉

- 2004. 10. : 문화재청 국정감사(공관 이전 지적)
- 2007. 6. 4 : 서울시장 공관 이전 요청(문화재청→서울시)
- 2008. 2. : 한남동 부지(現 서울파트너스하우스) 공관 신축공사 착공
- 2009. 3. : 한남동 부지 중소기업 지원시설로 용도변경
- '09. 9.23 서울파트너스하우스 개관
- 2011. 1. 31 : 시장공관 이전 촉구(문화재청→서울시)
- 2012. 2. 27 : 한양도성 보존 및 세계유산 등재 관련 협조 요청(문화재청)
- 2012. 5. 7 : 「한양도성 보존·관리·활용 종합계획」 발표
- 한양도성의 원형 복원을 위해 2013년 3월 이전까지 공관 이전
- 2012. 5 ~ '13. 10 : '백인제가 시장공관 활용' 등 공관 이전 후보지 검토
- 2013. 12. 1 ~ : 은평 임시공관 입주
- 시유재산 및 민간주택 매입 등 새 공관 이전 후보지 검토

- 집행부는 단순 주거공간을 넘어 시·공간적 공백없는 안정적인 직무수행, 국내외 주요인사 접견 공간 활용, 각종 재난재해 등의 긴급 상황 발생시 신속한 대응, 갈등 표출 행위(시위)와 주변 시민의 피해 방지 등을 이유로 공관을 계속 유지할 계획으로 있음.
- 가회동 단독주택으로의 임시공관을 정한 사유는 서울 북서부에 위치하고 있는 은평 임시공관 보다는 가회동 공관은 접근성 및 대외협력 공간으로 활용이 용이할 것으로 기대하고 있음.
- 가회동 주택시세는 1평당 3천만원에서 5천만원으로, 전세가는 매매가의 60% 선으로 보여지며, 해당 주택을 전세가 아닌 월세로 임차할 경우 매년 2억3천만원(종로구 평균 전월세전환률 8.5%적용시 19,125천원/월)가량의 예산이 소요될 것으로 보여지며, 전세금은 임차기간 만료시 회수 및 시재정으로 활용될 수 있는바, 재정효율성에 있어서는 긍정적인 측면이 있다고 하겠음.

※ 주변 전월세 시세

- 북촌로8길11 (대지 1,525㎡, 건물 684㎡) : 전세 70억원, 매매 240억원 (1㎡당 15,738천원)
- 북촌로 67-8 (대지 958.7㎡, 건물 203.71㎡) : 전세 54억원 추정, 매매 90억원 (1㎡당 9,388천원)
- 계동길 97-6, 97-8 (대지 493.2㎡, 건물 225.4㎡) : 전세 31억원 추정, 매매 58억원 (1㎡당 11,760천원)

○ 또한 임차공관의 잦은 이전은 이사비(중계수수료 등 포함), 관사운영비등의 각종 예산 낭비 요인이 발생할 수 있으므로 중장기적인 공관 마련 대책을 조속히 수립하여야 할 것으로 사료됨.

※ 현재 경기도를 비롯하여 8개 시·도는 공관을 운영하지 않고 있음.

< 시도 공관 현황 >

○ 운영 9개

< 단위 : ㎡(평) >, '14.9.12 현재 >

시·도별	규 모 (㎡(평))		단체장 입주여부		현재 용도
	대 지	건 물	입주	미입주	
서울특별시	은평공관 APT 278(84)		○		
	혜화동 1,628(493)	520(157)			
부산광역시	18,006(5,447)	1,328(402)	○		1층 열린행사장, 2층 관사
대구광역시	매 각			사저이용	
인천광역시	기준에 33평 전세, 지금은 아님			사저이용	
광주광역시	APT(56평)			사저이용	매각진행중
대전광역시	4년 전 매 각			사저이용	
울산광역시	1,659(513)	304(92)		사저이용	어린이집
경기도	6,482(1,961)	793(240)		사저이용	결혼식장, 게스트룸으로 활용
강원도	1,170(354)	353(107)	○		
세종특별자치시	임차사용 후 관사폐지			사저이용	
충청북도	민선5기 아파트 47평 매입사용		○		기존 관사는 충북문화관으로 사용 ·대지9,510㎡, 건물654㎡
충청남도	1,500(454)	231(70)	○		
전라북도	664(201)	403(122)	○		
전라남도	1,256(380)	420(127)	○		
경상북도	5,263(1,592)	783(237)	○		
경상남도	1,522(461)	264(80)	○		기존 관사 도민의 집으로 사용 ·대지 9881㎡ 건물 691㎡
제주도	15,0124(4,545)	1,748(529)		사저이용	활용방안 검토 중

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수 의견의 요지 : 없음

8. 기타 사항

서울특별시 2015년도 정기분 공유재산 관리계획안

사회혁신의 거점인 '서울혁신파크' 조성을 위한 단계별 사업중 홈페이지 (공유공간) 및 변전소(1,266 m^2) 증축, 자원 재활용 관련 종합시설 조성으로 재활용기업 육성 및 재활용 관련 시민참여 프로그램 운영을 통한 재활용 문화 확산 거점을 조성하기 위하여 서울재사용플라자(16,530 m^2) 신축, 청소년의 자기주도적인 진로설계를 위한 다양한 진로체험 기회를 제공하고자 노원청소년직업체험센터(2,840 m^2) 신축, 정신질환자들의 쾌적한 생활보장과 재활서비스 기능 강화를 위해 경기도에 위치한 시립영보정신요양원(1,640 m^2) 증축, 직원 사무 공간 혼잡 완화 및 조직 신·증설 등에 따른 행정수요대응, 시민과 함께하는 열린 청사 건립을 위하여 을지로별관에 복합문화청사(13,158 m^2) 증축, 수요자 맞춤형 임대주택 공급 및 입주자 커뮤니티 활동을 통한 자발적 주거공동체 형성을 위하여 가양동에 협동조합형 임대주택(2,588 m^2) 신축, 공예문화 허브공간 조성을 통한 공예의 생활화 및 공예문화산업 발전을 위하여 서울공예문화박물관을 건립하고자 이전이 예정된 풍문여고 부지(13,839 m^2) 및 건물(11,251 m^2) 매입, 임시로 사용중인 은평 시장공관의 계약기간이 '14.12월 만료되어 주거, 업무 및 접견 공간 등 시장공관으로 활용하기 위하여 임차하는 주택에 대한 전세권(28억원) 취득, 서울시립대 개교 100주년('18년)을 맞이하여 지역사회와 함께하기 위한 다양한 공간을 마련하고자 시민문화 교육관(19,000 m^2) 신축과 음악관(1,560 m^2) 및

실내체육관(3,244 m^2) 멸실, 신청사 및 서울도서관 인근에 있어 우리시 활용가치가 높은 국세청남대문별관 부지(1,088 m^2) 및 건물(3,890 m^2)을 교환으로 취득하며 국가에서 사용하고 있는 시유재산 청와대사랑채 부지(4,936 m^2)와 건물(4,116 m^2)을 교환으로 처분하려는 2014년도 정기분 공유재산관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 의결한다.

□ 정기분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취 득(10건)

- 건물 신·증축(7건) 및 토지 및 건물 매입(1건) : 건물 68,274.20 m^2
토지 13,839.00 m^2
- 토지 및 건물 교환(1건) : 토지 1,088.20 m^2 , 건물 3,890.69 m^2
- 전세권 (1건) : 금액 2,800,000천원

○ 처 분(2건)

- 토지 및 건물 교환(1건) : 토지 4,936.50 m^2 , 건물 4,116.98 m^2
- 건물 멸실(1건) : 건물 4,804.00 m^2

2015년도 정기분 공유재산 관리계획안 요약

구 분			내 역			세 부 내 용	
			건 수	수 량(m ²)	금 액(천원)		
취 득	계	토 지	2	14,927.20	113,270,610		
		건 물	7	72,164.89	163,089,709		
		권리 등	1		2,800,000		
	매입	토 지	1	13,839.00	77,360,010	○ 서울공예문화박물관 건립을 위한 부지 매입	
		건 물		11,251.00	3,265,897		
	신축	건 물		1	19,000.00	48,900,000	○ 100주년 기념 「시민문화 교육관」 건립
				1	16,530.00	49,892,000	○ 서울재사용플라자 조성(변경계획)
				1	2,588.18	5,242,954	○ 가양동 협동조합형 임대주택 신축
				1	2,840.00	8,368,000	○ 노원청소년직업체험센터 건립
	증축	건 물	1	1,266.64	4,961,000	○ 서울혁신파크 조성사업 홈베이스 및 변전소 증축	
		건 물	1	13,158.00	36,241,882	○ 을지로별관 복합문화청사 건립	
		건 물	1	1,640.38	5,041,071	○ 시립영보정신요양원 증축 및 리모델링	
	교환	토 지	1	1,088.20	35,910,600	○ 청와대사랑채와 국유재산 간 교환(국유재산 취득)	
		건 물		3,890.69	1,176,905		
	권리등	전세권	1		2,800,000	○ 공관 이전을 위한 민간주택 전세권 취득	
기 타							
처 분	계	토 지	1	4,936.50	17,460,400	○ 청와대사랑채와 국유재산 간 교환(시유재산 처분)	
		건 물	1	8,920.98	7,178,638		
	교환	토 지	1	4,936.50	17,460,400		
		건 물		4,116.98	3,929,527		
	현물출자	건 물					
멸실	건 물	1	4,804.00	3,249,111	○ 100주년 기념 「시민문화 교육관」 건립 관련 음악관 및 실내체육관		

취득대상 재산 목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			면적	예정가액	취득 시기	취득사유 및 방법	소관부서	비 고
		구	동	번지						
계	토지 건물 권리				14,927.20 72,164.89	113,270,610 163,089,709 2,800,000				
1	건물 증축	은평	녹번	5	1,266.64	4,961,000	2015 ~2017	서울혁신파크 조성사업 홈베이스 및 변전소 증축	사회혁신 담당관	
2	건물 신축	동대문구	전농동	90	19,000.00	48,900,000	2018	100주년 기념 「시민문화 교육관」 건립	서울시립대학교 기획과	
3	건물 신축	성동구	용답동	250-1 외5	16,530.00	49,892,000	2016	서울재사용플라자 조성(변경계획)	자원순환과	
4	건물 신축	노원구	하계동	노원로 16길 6-21	2,840.00	8,368,000	2017	노원청소년직업체험센터 건립	아동청소년 담당관	
5	건물 증축	용인시 처인구	이동면	목리 465번지 외 8필지	1,640.38	5,041,071	2017	시립영보정신요양원 증축 및 리모델링	보건의료 정책과	
6	건물 증축	중구	을지로1가	63	13,158.00	36,241,882	2017	을지로별관 복합문화청사 건립	총무과	
7	건물 신축	강서구	가양동	1494-3	2,588.18	5,242,954	2014	가양동 협동조합형 임대주택 신축	임대주택과	

