서울특별시 서대문구 신촌 문화발전소 건립 변경에 대한 동의안
심 사 보 고 서

의 안 번 호	1351

2016. 9. 1.
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2016년 8월 12일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2016년 8월 16일

다. 상정 및 의결일자

- 제270회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2016.9.1. 상정·의결)

2. 제안설명 요지 (진희선 도시재생본부장)

□ 제안이유

가. 본 안은 서울특별시 서대문구 신촌 문화발전소 건립에 관한 건으로 시 소유 토지 위에 자치구 소유의 영구시설물 설치 축조를 위해 제263회 임시회 안건(의안번호 : 09-675호)으로 상정하여 2015. 9. 18. 원안가결로 동의를 득하였으나,

나. 이후 자치구에서 건축계획 변경을 사유로 당초 내용과 달리 영구시설물의 규모를 변경하고자 하여 공유재산 및 물품관리법 시행령 제9조에 따라 의회의 동의를 구하고자 함

□ 주요내용

가. 토지개요

○ 위　　치 : 서울특별시 서대문구 연세로2나길 47(창천동 4-113)

○ 소 유 자 : 서울특별시

○ 토지이용계획 : 제2종일반주거지역(건폐율 : 60%, 용적률 : 200%)

○ 재산가액 : 732,200천원(280㎡ × 공시지가 2,615천원)

○ 세부내역

소 재 지	지목	면적(㎡)		비고
		변경 전	변경 후	
서대문구 창천동 4-113	대	204.2	280	75.8㎡ 증가 (창천동 4-62에서 분할)

나. 건축개요

○ 위　　치 : 서울특별시 서대문구 연세로2나길 47(창천동 4-113)

○ 세부내역

구 분		변경 전	변경 후	비 고
면적	건축면적	122.52㎡	139.21㎡	16.69㎡ 증가
	연면적	490㎡	524.52㎡	34.52㎡ 증가
용도	지하2층	-	공연장	지하 1·2층 통합
	지하1층	공연장(연습실)	스튜디오	
	1층	갤러리	갤러리 및 카페	
	2층	창작기획실	창작기획실	
	3층	사무실 및 세미나실	사무실 및 세미나실	
사업비		2,059백만원 (100% 시비)		동일

○ 사업기간 : 2015년 1월 ~ 2017년 11월

다. 그 간의 추진사항

○ 2015.02.27. : 신촌 문화발전소 건립계획 수립

○ 2015.05.20. : 서울시 투자심사 위원회 조건부 승인

- 지역의 특성을 반영한 차별화된 운영계획 및 프로그램을 보완하여 추진하되, 공간임대사업이 되지 않도록 공공성을 확보할 수 있는 방안을 강구하여 추진하는 조건

○ 2015.07.17. : 서울시 공유재산심의회 심의

○ 2015.09.10. : 서울시의회 동의안(영구시설물 축조)가결

○ 2015.12.31. : 서울시 기술용역타당성 심사(결과 : 적정)

○ 2016.01. ~ 2016.02. : 건축부지 경계 및 지형현황 측량

○ 2016.02.24. ~ 02.25. : 현상설계 공모 접수

○ 2016.04.28. : 설계공모 심사위원회 개최

○ 2016.05.27. : 기본 및 실시설계 용역 계약

○ 2016.07.01. : 기본 및 실시설계 용역 착수

3. 참고사항

가. 관계법령

○ 공유재산 및 물품관리법 제13조(영구시설물의 축조 금지)

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

○ 공유재산 및 물품관리법시행령 제9조(영구시설물의 축조 금지)

- 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공용건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

나. 재동의 관련 유권해석

○ 축조 동의를 득한 영구시설물의 규모가 변경되는 경우 의회의 동의를 다시 받아야 하는지 여부(행정자치부 질의)

- 지방의회의 동의는 원칙적으로 금지되어 있는 영구시설물의 설치에 대해 주민복리 증진 등에 필요한 공용재산에 한해 예외적으로 허용 가부를 결정하면서 해당 시설물의 목적·용도뿐만 아니라 그 규모의 적정성에 대한 검토를 포함하여 동의여부를 판단하는 것으로 볼 수 있음

- 따라서, 공유재산법 시행령 제9조 규정에 의거 시 소유 토지 위에 자치구가 공용재산인 영구시설물을 축조하는 사항과 관련하여 해당 지방자치단체의 장이 합의하고 시의회 동의를 득한 이후, 당초 동의 받은 영구시설물의 규모에서 변동이 있는 사항에 대해서는 원칙적으로 동의를 다시 받아야 함.

다. 예산 조치 : 2015년 2,059백만원 기확보(시비100%)

* 문화관광디자인본부 문화정책과(일반회계), 자치단체자본보조

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

○ 이 동의안은 작년 제263회 임시회에서 원안가결된(의안번호 675, '15.9.18. 원안가결) 신촌 문화발전소 건립에 있어, 부지면적 및 건축규모를 확대하려는 것으로 2016년 8월 12일 서울특별시장이 제출하여 8월 16일 우리위원회에 회부됨.

○ 대상지는 신촌동 도시재생활성화지역에 위치한 시유지로, 그 동안 방치해 온 토지에 영구시설물인 문화발전소를 시비(약 21억원)로 건설하고 자치구에 건물 소유권을 이전하여, 서대문구가 소공연장·갤러리·창작기획실 등의 문화발전소를 운영·관리토록 계획됨.

당초 건립규모는 대지면적 204.2㎡, 건축면적 122.52㎡, 연면적 490㎡에 지하1층~지상3층으로 계획되었으나, 설계 과정에서 대지면적 75.8㎡, 건축면적 16.69㎡, 연면적 34.52㎡, 지하 1개층이 증가되어 의회 동의를 다시 받고자 하는 것임[1].

구 분	변경 전	변경 후	비 고
대지면적	204.2㎡	280㎡	75.8㎡ 증가 (4-62에서 분할 후 합필예정)
건축면적	122.52㎡	139.21㎡	16.69㎡ 증가
연 면 적	490㎡	524.52㎡	34.52㎡ 증가
층 수	지하1층~지상3층	지하2층~지상3층	지하 1개층 증가

1) 공유재산 및 물품관리법 시행령 제9조에 따라 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 영구시설물을 설치할 수 있음. 그 합의 내용 중 일부가 변경되는 경우 지방의회 동의를 다시 받아야하는지에 대하여는 법령에 명시적인 규정이 없으나,
"경미한 변동사항에 대해서는 재동의를 생략할 수 있고 경미한 사항 기준은 지자체가 판단할 사안이다"라는 행정자치부 질의 회신('16.5.27.)에 따라, 서울시는 대지면적 37% 이상 증가한 이 사안을 경미한 변경으로 보지 않고 재동의안을 제출함.

○ 건립규모 증가는 공연장 면적 증가와 건물 배치 변경에 기인하는데, 공연장을 지하 2개층 통합공간으로 조성하고(지하2층 159.65㎡, 지하1층 63.21㎡ 2개층 통합), 노인복지시설의 일조권 보장을 위해 연접부지의 창천노인복지센터와 이격거리를 확보하는 반면, 반대측 연접부지의 신촌동 자치회관과 공간 연결을 위하여 건물 배치가 변경됨(붙임 1).

○ 이번에 편입되는 토지는 신촌동 자치회관 건물이 소재하는 시유지(서대문구 창천동 4-62)의 유휴부지로서 활용에 문제될 소지는 없다고 보여지며, 건립규모의 증가도 다양한 문화·예술 행사를 수용할 수 있다는 측면에서 타당하다고 사료됨.

○ 다만, 신촌 문화발전소는 신촌의 문화적 활력을 회복하는데 그 역할이 중요하므로, 운영·관리 면에서 공간임대 등을 통한 수익 창출에 치우치지 않고 문화발전소의 창의성과 공공성이 꾸준히 확보될 수 있도록, 자치구의 충분한 운영 예산 편성을 독려하는 등 서울시의 지속적인 관심과 모니터링이 필요하다고 하겠음.

○ 참고로, 해당 시유지는 종전 주택재개발구역(창천제1구역, 건설부고시 제470호('73.12.1.)) 내 위치하여 「주택개량촉진에 관한 임시조치법」(시행 '73.3.5., 폐지 '82.1.1.)에 따라 국가로부터 무상 양여받아 주택사업특별회계로 관리되고 있으며[2], 서대문구는 연간 시유지 사용료

---

2) 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례에 따라 재무국장이 재산 및 물품관리총괄관이나, 시유재산은 시행규칙에 규정된 재산관리관이 관리하며, 특별회계재산(행정·일반재산)은 업무주관과장이 재산관리관으로서, 이 동의안의 경우 주거재생과장이 재산관리관임.

* 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 시행규칙
제2조 (공유재산·물품관리사무의 총괄관 및 관리관 지정) ② 시유재산은 다음 각 호에 규정된 자(이하 "재산관리관"이라 한다)가 관리한다.
7. 특별회계재산(행정·일반재산) - 업무주관과장

약 1,831만원[3]을 서울시에 지불하게 되고 신촌 문화발전소 운영·관리예산으로 연간 3억 1천6백만원을 계획함(붙임 2).

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

---

3) 대지면적 280㎡ × 공시지가 2,615천원 × 요율 2.5%

* 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례(제26조제4항제1호)에 따라 요율 산정
  제26조(대부료의 요율) ④ 다음 각 호의 재산에 대한 대부료의 요율은 해당 재산평정가격의 1,000분의 25 이상으로 한다.
  1. 공용·공공용으로의 사용을 위한 경우

서울특별시 서대문구 신촌 문화발전소 건립 변경에 대한 동의안

의 안 번 호	1351

제출년월일 : 2016년 8월 12일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

가. 본 안은 서울특별시 서대문구 신촌 문화발전소 건립에 관한 건으로 시 소유 토지 위에 자치구 소유의 영구시설물 설치 축조를 위해 제263회 임시회 안건(의안번호 : 09-675호)으로 상정하여 2015. 9. 18. 원안가결로 동의를 득하였으나,

나. 이후 자치구에서 건축계획 변경을 사유로 당초 내용과 달리 영구시설물의 규모를 변경하고자 하여 공유재산 및 물품관리법 시행령 제9조에 따라 의회의 동의를 구하고자 함

2. 주요내용

가. 토지개요

○ 위　　치 : 서울특별시 서대문구 연세로2나길 47(창천동 4-113)
○ 소 유 자 : 서울특별시
○ 토지이용계획 : 제2종일반주거지역(건폐율 : 60%, 용적률 : 200%)
○ 재산가액 : 732,200천원(280㎡ × 공시지가 2,615천원)
○ 세부내역

소 재 지	지목	면적(㎡)		비고
		변경 전	변경 후	
서대문구 창천동 4-113	대	204.2	280	75.8㎡ 증가 (창천동 4-62에서 분할)

나. 건축개요

○ 위　　치 : 서울특별시 서대문구 연세로2나길 47(창천동 4-113)

○ 세부내역

구 분		변경 전	변경 후	비 고
면적	건축면적	122.52㎡	139.21㎡	16.69㎡ 증가
	연면적	490㎡	524.52㎡	34.52㎡ 증가
용도	지하2층	-	공연장	지하 1·2층 통합
	지하1층	공연장(연습실)	스튜디오	
	1층	갤러리	갤러리 및 카페	
	2층	창작기획실	창작기획실	
	3층	사무실 및 세미나실	사무실 및 세미나실	
사업비		2,059백만원 (100% 시비)		동일

○ 사업기간 : 2015년 1월 ~ 2017년 11월

다. 그 간의 추진사항

○ 2015.02.27. : 신촌 문화발전소 건립계획 수립

○ 2015.05.20. : 서울시 투자심사 위원회 조건부 승인

- 지역의 특성을 반영한 차별화된 운영계획 및 프로그램을 보완하여 추진하되, 공간임대사업이 되지 않도록 공공성을 확보할 수 있는 방안을 강구하여 추진하는 조건

○ 2015.07.17. : 서울시 공유재산심의회 심의

○ 2015.09.10. : 서울시의회 동의안(영구시설물 축조)가결

○ 2015.12.31. : 서울시 기술용역타당성 심사(결과 : 적정)

○ 2016.01. ~ 2016.02. : 건축부지 경계 및 지형현황 측량

○ 2016.02.24. ~ 02.25. : 현상설계 공모 접수

○ 2016.04.28. : 설계공모 심사위원회 개최

○ 2016.05.27. : 기본 및 실시설계 용역 계약

○ 2016.07.01. : 기본 및 실시설계 용역 착수

3. 참고사항

가. 관계법령

○ 공유재산 및 물품관리법 제13조(영구시설물의 축조 금지)

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

○ 공유재산 및 물품관리법시행령 제9조(영구시설물의 축조 금지)

- 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 공용건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

나. 재동의 관련 유권해석

○ 축조 동의를 득한 영구시설물의 규모가 변경되는 경우 의회의

동의를 다시 받아야 하는지 여부(행정자치부 질의)

- 지방의회의 동의는 원칙적으로 금지되어 있는 영구시설물의 설치에 대해 주민복리 증진 등에 필요한 공용재산에 한해 예외적으로 허용 가부를 결정하면서 해당 시설물의 목적·용도뿐만 아니라 그 규모의 적정성에 대한 검토를 포함하여 동의여부를 판단하는 것으로 볼 수 있음
- 따라서, 공유재산법 시행령 제9조 규정에 의거 시 소유 토지 위에 자치구가 공용재산인 영구시설물을 축조하는 사항과 관련하여 해당 지방자치단체의 장이 합의하고 시의회 동의를 득한 이후, 당초 동의 받은 영구시설물의 규모에서 변동이 있는 사항에 대해서는 원칙적으로 동의를 다시 받아야 함.

다. 예산 조치 : 2015년 2,059백만원 기확보(시비100%)

* 문화관광디자인본부 문화정책과(일반회계), 자치단체자본보조