

# 서울특별시 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

## 1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 3088
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2022년 1월 21일
- 회 부 일 : 2022년 1월 25일

## 2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

## 3. 주요내용

가. 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 2건으로 취득 2건임.

- 취득 2건은 신축 1건, 기부채납 1건임.

나. 취득 2건

- 신축 1건에 대한 세부내역

- 지역 균형적 공연 인프라 구축, 문화 서비스 제공 및 시민 문화향유 증진을 위해 영등포구 소유의 구유지(영등포구 문래동3가 55-6)에 서남권 '제2세종문화회관'을 건립(23,181.90㎡)

○ 기부채납 1건에 대한 세부내역

- 서남부지역의 부족한 문화 인프라 확충을 위해 마곡산업단지 내에 (강서구 마곡동 812) LG컨소시엄이 'LG아트센터 서울' 및 'LG디스커버리랩 서울'을 신축하여 기부채납(41,631.24 $m^2$ )하고자 2016년도 제2차 수시분 관리계획('16.6월)을 수립하여 가결되었으나, 건물 연면적 증가, 무대설비 사양의 고급화 등에 따라 사업비가 130% 증가(110,000백만원→253,180백만원)되어 공유재산관리계획을 변경 수립하여 재상정

□ 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 2건

- 신 축 1건 : 건물 23,181.90 $m^2$
- 기부채납 1건 : 건물 41,631.24 $m^2$

## 4. 검토의견

### 가. 취득 및 처분 총괄 내역

○ 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 2개 사업으로 취득 2건이며, 사업별 세부 내역은 다음과 같음.

※ 취득 2건은 신축 1건, 기부채납 1건임.

#### 〈취득 및 처분 내역〉

연번	사업명	구분	소재지	소요예산 (백만원)	주요내용
1	서남권 제2세종 문화회관 건립	취득 (신축)	영등포구 문래동 3가 55-6	129,787	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목적 및 용도 : 문화향유 증진 및 지역 균형발전을 위한 “제2세종문화회관 건립”</li> <li>- 대상지 : 서울시 영등포구 문래동3가 55-6</li> <li>- 사업기간 : '19. 12월~'26. 2월</li> <li>- 사업규모 : 토지 12,947.40㎡, 건물 23,181.90㎡</li> <li>- 기준가격 명세 : 건물신축 129,787,000천원</li> <li>- 계약방법 : &lt;토지&gt; 구유지 무상사용 (구유지 기준가격 : 615억원) &lt;건물신축&gt; 제한경쟁입찰</li> </ul>
2	LG아트센터 서울 및 LG 디스커버리랩 서울 건립	취득 (기부채납 변경)	강서구 마곡동 812	비에산 (기부채납)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업목적 : 마곡산업단지 및 서남부지역의 부족한 문화인프라 확충</li> <li>- 용 도 : 대극장 및 다목적 문화공연장 등으로 운영</li> <li>- 대 상 지 : 서울시 강서구 마곡동 812</li> <li>- 사업기간 : '16.02월~'22.05월(변경전 `16년~`20년)</li> <li>- 사업규모 : 건물 41,631.24㎡(변경전 35,500.00㎡)</li> <li>- 기준가격 명세 : 건물 253,179,924천원 (변경전 110,000,000천원)</li> <li>- 계약방법 : &lt;건물신축&gt; 기부채납</li> </ul>

## 나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

### ① 서남권 제2세종문화회관 건립(취득목록 1번)

- 본 건은 서남권에 균형적인 공연 인프라·서비스를 제공하고, 시민 문화향유 증진 및 지역 균형발전을 도모하기 위해 영등포구(문래동 3가 55-6) 소재 구유지(12,947.40㎡, 창고/텃밭 이용 중)에 ‘제2세종문화회관’을 신축(면적 23,181.90㎡, 지하 2층/지상 5층)하려는 것으로 총사업비는 1,298억원(전액 시비, 영등포구 토지 615억원 제외) 규모임.

#### 〈 사업 개요 〉

##### ○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 서남권을 대표하는 ‘제2세종문화회관’ 건립으로 균형적인 공연인프라·서비스를 제공하고 시민 문화향유 증진 및 지역균형 발전을 도모
- 용 도 : 서남권 제2세종문화회관

##### ○ 위 치 : 서울특별시 영등포구 문래동3가 55-6

##### ○ 사업기간 : '19.12.31. ~ '26.6.

##### ○ 소요예산 : 1,298억원 <시비 1,298억원(공사비), 균형발전특별회계>

연 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(억원)	0	7.5	5	190.5	1,095

※ 기 편성 예산 : 1,250백만원

- '21년 국제설계현상공모사업비 750백만원('22년으로 명시이월), '22년 실시설계비 500백만원 편성

##### ○ 사업규모

- 토 지 : 12,947.40㎡ ※ 소유자 : 영등포구(구유지 무상사용)
- 건 물 : 23,181.90㎡ [지상 5층, 지하 2층]

구분	항목	총수	면적(㎡)	세부시설용도
취득	건물 신축	총계	23,181.90	

	지상층합계	11,754.50	
	5층	265.60	대공연장
	4층	3,112.50	대공연장, 연습실, 문화교육 강의실
	3층	2,083.30	대공연장, 관리공간, 산하단체사무실 등
	2층	2,838.60	대공연장, 소공연장
	1층	3,454.50	대공연장, 소공연장, 로비
	지하층합계	11,427.30	
	지하1층	5,670.20	주차장, 대공연장, 기타부속시설(통합사용)
	지하2층	5,757.10	주차장, 기계실, 전기실, 기타부속시설(통합사용)

○ **기준가격 명세**

구분	항목	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	건물 신축	영등포구 문래동3가 55-6	23,181.90	-	129,787,000

○ **토 지** : 영등포구 구유지 무상사용

○ **계약방법** : <건물신축> 공개경쟁입찰

○ **추진근거**

- 「문화기본법」 제9조(문화 진흥을 위한 분야별 문화정책의 추진)
- 「문화산업진흥기본법」 제3조(국가와 지방자치단체의 책임)
- 「서울특별시 문화도시 기본조례」 제8조(문화예술의 육성), 제9조(문화산업의 육성)
- ‘비전 2030, 문화시민도시 서울’(16.12월)
  - 서남권 문화접근성 해소를 위한 ‘제2세종문화회관’ 조성
- ‘2030 서울생활권계획’(18.3월)
  - 사업대상 공공공지를 ‘문화예술과 창업활성화를 위한 거점’으로 조성
- ‘글로벌 음악도시, 서울’(19.9월)
  - 대공연장이 부족한 서남권(영등포구) 지역에 종합공연장 조성

「문화기본법」 제9조(문화 진흥을 위한 분야별 문화정책의 추진) 국가와 지방자치단체는 문화 진흥을 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 문화정책을 수립하고 시행하기 위하여 노력하여야 한다.

「문화산업진흥 기본법」 제3조(국가와 지방자치단체의 책임) ① 국가와 지방자치단체는 문화산업의 진흥을 위하여 필요한 정책을 수립·시행하여야 한다.

「서울특별시 문화도시 기본조례」 제8조(문화예술의 육성 등) ① 시장은 문화예술인의 문화예술 활동을 육성하고, 이를 지원하기 위한 문화시설 및 제반여건을 조성하는 데 노력한다.

② 시장은 문화예술 등의 육성 및 진흥을 위한 활동을 수행하는 자치구 또는 개인·법인·단체에 예산의 범위에서 필요한 경비를 지원할 수 있다.

③ 시장은 문화시설 및 문화프로그램의 조성·개발·운영의 효율성을 위하여 민간의 참여를 활성화하기 위한 방안을 마련한다.

제9조(문화산업의 육성) 시장은 지식과 창의를 바탕으로 하는 문화산업의 진흥을 위하여 관련시설을 확충하고, 기술·인력·창업 및 유통 등을 지원하기 위한 시책을 수립·시행한다.

- 본 사업부지는 2001년 방림방직 소유부지가 영등포구로 기부채납되었으며, 그 이후 다목적 공연장 등 공공공지 활용방안에 대하여 수차례 기본 계획이 수립되었고, 2017년 9월 29일 “영등포구 클래식 전용 공연장 유치 협조 요청”, 2018년 11월 2일 “영등포구 서남권 대표 공연장 건립 요청”, 그 밖에 영등포구 국회의원과 시의원들이 동 토지에 공연장 건립 등을 지속적으로 요청함에 따라 市는 2019년에 서남권 제2세종문화회관 타당성조사 및 기본계획 수립 용역을 시행하고, 2019년 12월에 서남권 제2세종문화회관 건립 계획을 대외적으로 발표하였음.

### 추진경위 및 향후계획

- '01.6.21.: 방림방직 시가지 조성을 위한 부지 기부채납(구유지)
- '18.3.~10.: 영등포구 클래식콘서트홀 건립 요청(영등포구 → 市)
  - 서울특별시 클래식콘서트홀 건립 정책방향과 중첩되어 추진 보류
- '18.10.: 시장-시의원 면담(문래동 클래식콘서트홀 건립 요청)
  - 市 입장: 문래동 공공공지에는 다목적 공연장 중심 복합문화시설 건립 추진 필요
- '19.12.31.: 서남권 제2세종문화회관 건립 기본계획 수립(시장방침 제248호)
- '20.11. 2.: 중기지방재정계획 반영
- '20.12.24.: 타당성 조사 완료(한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터)

### 타당성 조사 결과 (조사기간 '20.4. ~ '20.12.)

- ▶ 경제성 : 비용편익비율(B/C ratio) 0.24, 내부수익률(IRR) -12.99%, 순현재가치(NPV) -320,599백만원
- ▶ 정책적 타당성 : 관련 상위정책에 의거 추진하는 사업으로 전반적으로 부합하는 것으로 판단됨
- ▶ 종합결과 : 적정
  - 서남권 제2세종문화회관 조성을 통하여 지역 균형적 공연인프라 제공과 세종문화회관 기능 보강·확장을 통하여 지역에 활력을 창출할 수 있을 것이라고 판단함
  - 서남권 지역에 부족한 문화예술 인프라를 확충하고 지역과 밀착 연계하여 지속가능한 문화예술 생태계를 조성하고자 본 사업이 필요함

### ○ '21. 8.23: 중앙투자심사 완료(결과: 재검토)

#### 중앙 투자심사 결과 - 재검토

- ▶ 사업명 : 서남권 제2세종문화회관 건립
- ▶ 심사내용 : 낮은 경제적 타당성, 운영수지 적자 등을 고려하여 서남권 제2세종문화회관 건립에 대한 적정규모 재산정, 기존 세종문화회관과 제2세종문화회관 간 역할 분담 및 차별화 방안 마련, 인근 유사시설과 차별화된 공연기획 및 구체적인 운영방안 마련, 연간 과도한 적자가 예상되므로 운영비용 최소화 방안 마련
- ▶ 심사결과 : 재검토

### ○ '21.11.30.: 중앙투자심사 재심의 완료(결과: 조건부 통과)

#### 중앙 투자심사 결과 - 조건부 통과

- ▶ 사업명 : 서남권 제2세종문화회관 건립
- ▶ 심사내용 : 세종문화회관과 지속적인 협업을 통해 역할분담, 공연행사 운영 등 상생방안 마련, 매년 운영수지 및 성과분석을 통해 수익창출 방안 마련, 시설 공사 및 운영 중 발생할 인근 지역의 교통혼잡에 대한 구체적 대책 마련, 실시설계 후 2단계 심사
- ▶ 심사결과 : 조건부 통과
- ▶ 처리계획 : 조건부 내용 보완 방안 협의중

### ○ '22. 1.13.: '22년 제1차 서울시 공유재산심의회(결과: 조건부 적정)

#### 공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 서남권 제2세종문화회관 건립
- ▶ 심사내용 : 영등포구 문래동 3가 소재 구유지내에 지하 2층, 지상 5층의 서남권 제2세종문화회관 신축
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
  - 교통 영향이 최소화될 수 있도록 진출입로 분리에 대한 검토
  - 토지 무상사용의 지속성 담보, 수익창출 방안 모색이 필요함


- '22. 5.~10.: 국제현상설계공모
- '22.12.~ '24. 2.: 설계용역
- '24. 3.~ '26. 4.: 공사 및 준공
- '26. 6.: 개관

○ 문화본부는 제2세종문화회관 건립을 통해 공연 인프라가 부족한 서남권 지역에 공연 인프라, 서비스 제공을 통해 문화예술의 균형 발전을 도모하고, 시민들의 공연문화 향유 증진 효과와 세종문화회관의 늘어나는 공연 수요에 대한 시설 및 기능 확대, 인근에 대선제분 복합문화공간, 문래창작촌이 있어 이를 연결하는 문화벨트 조성에 따라 서울의 대표적인 랜드마크 조성으로 문화도시 서울 등 각종 도시 경쟁력 제고 등을 기대하고 있음.

※ 서울특별시 권역별 1천석 이상의 대공연장은 동남권 10개(40%), 도심권 7개(28%), 동북권 4개(16%), 서북권 2개(8%), 서남권 2개(8%)로 서남권 지역은 타 권역에 비해 공연장 인프라 매우 부족한 실정임(대극장으로 디큐브아트센터, KBS아트홀이 있으나, KBS홀은 공개방송, 음악회 등 방송국 자체 공연 담당함).

### 〈 서울특별시 권역별 공연장 분포 현황 〉

구분	전체 공연장		대공연장	
	개소	비율 (%)	개소	비율 (%)
서남권	32	5.8	2	8.0
서북권	69	12.4	2	8.0
도심권	287	51.8	7	28.0
동남권	105	19.0	10	40.0
동북권	61	11.0	4	16.0
계	554	100	25	100



자료: 『서남권 제2세종문화회관 건립 기본계획』, 서울특별시 서남권. 2019.12(서울특별시장 방침 제248호)



## ■ 위치도



## ■ 현장사진 및 조감도(예시)



○ 동 사업은 서남권 지역이 타 권역 대비 공연장 인프라 부족으로 공연시설 확충 및 지역 균형적인 공연 인프라 조성이 시급하고, 개관한 지 40년이 넘은 세종문화회관 공연장의 경우 가동률이 94% 수준으로 대관 평균 경쟁률이 3:1이고, 예술단은 전용 연습 공간 및 공연 무대 부족으로 세종문화회관의 시설 및 기능 확장이 필요함에 따라, 서남권에 “제2세종문화회관” 건립으로 균형적인 공연 인프라 서비스를 제공하고, 시민 문화향유 증진 및 지역 균형 발전을 도모하기 위한 것으로 보임.

※ 다만, 서울특별시 권역별 공연장 분포 현황 조사 당시에는 LG아트센터가 서남권 (강서구 마곡동, 공항철도 마곡나루역과 연결)으로 이전 개관할 예정으로 완공 전이었으나 올해 10월 개관하는 LG아트센터(연면적 41,631.24㎡, 지상 4층, 지하 3층)는 ‘자연주의의 거장’으로 불리우는 안도 다다오가 설계한 건축물로서 그랜드 시어터(1,335석), 블랙박스(365석) 등의 공연장을 제공할 예정인바, 제2세종문화회관 건립에 미치는 영향 및 LG아트센터와 차별화되는 제2세종문화회관의 공연 콘텐츠 등이 필요한 것은 아닌지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 세종문화회관은 1978년 개관되어 서울의 대표적인 문화예술 전문기관 역할을 수행하고 있으며(붙임1) 세종문화회관 현황 참조), 2017년부터 2019년까지 평균 가동률이 91~96% 수준으로 매우 높은 공연실적을 보이고 있고, 공연수요가 많아 시설 대관이 어려우므로 서울시 내 공공 문화예술공간이 확충이 필요하며,

- 세종문화회관은 국내 최정상급 9개 예술단(국악관현악단, 청소년국악단, 무용단, 뮤지컬단, 합창단, 소년소녀합창단, 오페라단, 극단, 유스오케스트라단)을 운영 중이나 공간 부족으로 연습 및 공연 기회가 상대적으로 부족함에 따라 예술단의 공연 및 연습공간 확충을 통한 예술단의 공연역량 제고 및 자체 공연의 수준과 횟수 증대를 통한 서남권 지역주민 등 서울시민들의 문화 향유 기회를 확대한다는 측면에서 필요성은 인정된다고 하겠음.

〈 2017년 - 2019년 세종문화회관 공연장 운영실적 〉

(단위: 건, 일, 명, 백만원)

년도	구분	대 관 일			관 랑 객			대관 수입
		대관건수	가동일수	가동율	소계	유료	무료	
2017	대극장	102	324	92%	475,824	340,683	135,141	2,074
	M씨어터	90	328	92%	109,883	84,961	24,922	318
	체임버홀	291	319	90%	69,838	35,644	34,194	517
	합 계	483	971	91%	655,545	461,288	194,257	2,909
2018	대극장	71	330	94.0%	487,358	386,253	101,105	2,669
	M씨어터	21	350	97.5%	103,413	72,481	30,932	119
	체임버홀	266	316	92.4%	73,304	41,472	31,832	495
	합 계	358	996	94.6%	664,075	500,206	163,869	3,283
2019	대극장	67	338	95.2%	439,265	337,974	101,291	1,713
	M씨어터	62	344	96.4%	99,388	78,271	21,117	349
	체임버홀	244	347	96.1%	65,768	36,224	29,544	449
	S씨어터	38	349	96.4%	58,487	44,761	13,726	320
	합 계	411	1,378	96.0%	662,908	497,230	165,678	2,831

- S씨어터는 2018년 10월 18일 개관  
 ※ 한국지방행정연구원, 『서울 서남권 제2세종문화회관 건립사업 타당성조사』, 2020.10, 93면 재인용.

※ 2020년, 2021년은 코로나19로 인한 특수한 상황으로 통계에서 제외하였음.

- 다만, 동 사업은 2021년도에는 국제설계현상공모비로 7억 5천만원, 2022년도에는 실시설계비로 5억원의 예산을 편성하였는바, 이는 공유재산 관리계획 의결 없이 예산을 편성한 것으로 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조<sup>1)</sup>를 위배하는 것인바, 향후 집행부는 예산 사전절차 이행의 원칙 준수 등을 위한 적극적인 노력이 요망된다고 하겠음.

1) 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치 단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

〈 2022년도 서남권 제2세종문화회관 건립 예산(안) 〉

과목구분	2021년 본예산	2022년 예산(안)
시설비	○ 설계공모비 750,000,000원 = 750,000천원	○ 설계비 500,000,000원 = 500,000천원
	증감사유	
	○ 설계공모비(750백만원) 이월예정	

- 또한, 구유지 토지 무상사용의 지속성 담보, 타당성 조사결과, 중앙투자심사 및 공유재산심의회 조건부 결정 해소 여부 등 다음의 사항에 대해서는 면밀하고 심도 있는 검토가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본 사업부지는 영등포구의 구유지(12,947.40㎡)로서, 서울시의 무상사용에 대한 영등포구 공유재산심의(원안가결, 2020.5.29.)를 거쳤고, 영구시설물 축조동의(2020.6.25.)까지 받았으나,<sup>2)</sup> 제2세종문화회관 준치기간 동안 무상사용에 대한 합의하는 협약은 체결 준비 중에 있는 상황임.

〈 영등포구 구유지 무상사용 승인 관련 절차 이행 사항 〉

- 2020년 제2차 영등포구 공유재산심의회('20. 5. 29.)
  - ▶ '구유재산(문래동 공공용지) 사용료 무상 사용'(원안 가결)
- 제222회 영등포구의회 제1차 정례회('20. 6. 25.)
  - ▶ '문래동 제2세종문화회관 건립에 따른 공유재산 영구시설물 축조 동의안'(원안 가결)

[2020년 제2차 영등포구 공유재산심의회 중 - 무상사용의 필요성]

- 영등포구는 2007년 서남권 대표 공연장 건립 검토를 해 왔으며, 막대한 건립비와 연간 운영비가 필요하여 서울시에 시비재정사업으로 추진하도록 요청하였고
- 서울시는 토지 무상사용 승인을 전제로 전액시비로 추진하기로 결정하였음

2) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조 단서에 따라 공유 재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.  
 11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항제1호에 따른 공용재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

- 문화본부는 영등포구와 제2세종문화회관 준치기간 동안 무상사용에 대한 합의하는 협약 체결을 준비 중인 상황으로 토지비를 제외하여 사업비를 계상하였으나, 「공유재산 및 물품 관리법」은 행정재산에 대한 사용·수익허가는 5년마다 갱신하도록 규정되어 있는바,<sup>3)</sup> 갱신 시 본 사업부지의 지속적인 무상사용을 담보할 수 없는바, 이에 대한 신중한 검토와 장기적으로 구유지 매입 등 대책 마련이 요망된다고 하겠음.

※ 현재 문화본부는 제2세종문화회관 토지(영등포구 문래동 소재) 무상사용에 대한 법령 질의 등을 통해 토지의 안정적인 무상사용을 위한 영등포구와의 협약 체결을 준비 중에 있다고 하고 있음(2022년 1월 28일 현장 방문 시 답변).

- 둘째, 동 사업부지는 현재 공공용지로서, 본 시설 조성을 위해서는 도시계획변경(공공용지 → 문화시설)이 선행되어야 하나, 본 관리계획안 제출일 현재까지 이행되지 아니하였는바, 원활한 사업 추진을 위한 관련 절차 준수에 보다 체계적인 노력이 요망된다고 하겠음.

**< 현행 토지이용계획(2022년 2월 3일 검색결과) >**

기본정보	토지정보	건축물정보	토지이용계획	개별공시지가
토지소재지		지번	지목	면적(m)
서울특별시 영등포구 문래동3가		55-6	대	12947.4
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 준공업지역, 공공공지, 도로(저속)		
	다른 법령 등에 따른 지역지구등	가축사육제한구역(예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경계과 문의<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축과문의><건축법>, 교육환경보호구역(2015-12-29)<서울남부교육지원청에 반드시 확인요망><교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항				

- 3) 「공유재산 및 물품 관리법」 제21조(사용·수익허가기간) ① **행정재산의 사용·수익허가기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다.**
- ② 지방자치단체의 장은 제20조제2항제1호에 따라 수의의 방법으로 한 사용·수익허가는 허가기간이 끝나기 전에 사용·수익허가를 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신하는 허가기간은 갱신할 때마다 제1항에 따른 허가기간을 초과할 수 없다.

- 셋째, 서울공공투자관리센터의 타당성 검토(‘21.8) 의견에서 1인당 객석 면적( $m^2$ )이  $0.84m^2$ 로 유사시설 평균 면적( $1.05m^2$ )에 비해 협소하다고 지적하였으나 금번 2022년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서에 제출된 시설별 면적에서도 1인당 객석 면적은  $0.83m^2$ 로 협소하므로 이에 대한 보완이 필요한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 유사시설 전체 객석 면적 및 1인당 객석 면적 비교 〉

구 분	대전문화 예술의전 당	성남 아트센터	고양 아람누리	국립 아트센터	평균값	제2세종 문화회관 (당초계획)	제2세종 문화회관 (금번제출안)
객석면적( $m^2$ )	1,503	1,757	2,375	1,200	1,709	1,692	1,614
객석 수(석)	1,546	1,854	1,887	1,200	1,622	2,014	1,922
1인당면적( $m^2$ )	0.97	0.95	1.26	1.00	1.05	0.84	0.83

※ 서울공공투자관리센터 타당성 검토 의견서(‘21.8.), 5면 인용 및 2022년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안의 사업설명서 내용 추가

- 넷째, 동 사업은 총 사업비 300억 원 이상인 신규투자 사업으로 중앙 투자심사 대상 사업에 해당되어 두 차례(2021년 8월, 11월) 의뢰하였으나 작년 8월 투자심사는 재검토로 반려되었고, 다시 심사(‘21.11.30.)를 받은 결과 “세종 문화회관과 지속적인 협업을 통해 역할 분담, 공연행사 운영 등 상생 방안 마련, 매년 운영수지 및 성과분석을 통해 수익창출 방안 마련, 시설 공사 및 운영 중 발생할 인근 지역의 교통혼잡에 대한 구체적 대책 마련, 실시설계 후 2단계 심사”라는 조건부 추진 의견이 제시되었는바, 조건부 사항의 해소 여부에 대해서는 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

**중앙 투자심사 결과(‘21.8.) - 재검토**

- ▶ 사 업 명 : 서남권 제2세종문화회관 건립
- ▶ 심사내용 : 낮은 경제적 타당성, 운영수지 적자 등을 고려하여 서남권 제2세종문화회관 건립에 대한 적정규모 재산정, 기존 세종문화회관과 제2세종문화회관 간 역할 분담 및 차별화 방안 마련, 인근 유사시설과 차별화된 공연기획 및 구체적인 운영방안 마련, 연간 과도한 적자가 예상되므로 운영비용 최소화 방안 마련
- ▶ 심사결과 : 재검토

※ 당초 2021년 8월 중앙투자심사 결과 “낮은 경제적 타당성, 운영수지 적자 등을 고려하여 서남권 제2세종문화회관 건립에 대한 적정규모 재산정”하라는 등 재검토 의견에 따라 건립 사업 규모를 재산정한 내용은 다음과 같고, 이 규모로 2022년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안 사업설명서를 제출하였음.

**1 제2세종문화회관의 낮은 경제성, 운영수지 적자 등을 고려한 적정 규모 재산정**

- 제2세종문화회관 규모 재산정(당초 27,930㎡ ⇒ 변경 23,182㎡, 17% 축소)
  - 총사업비 2,200억원 ⇒ 1,913억원으로 축소하여 287억원 감축
  - B/C 0.24 ⇒ 0.37로 54% 상승 ※ LIMAC 컨설팅 3회
  - 운영수지 적자 : 규모 및 인력 축소 등으로 56억원 ⇒ 23억원으로 낮춤

구분	당초	변경	변경내용
연면적	27,930㎡	23,182㎡	○ 당초 연면적에서 17% 감축
공연장 객석수	2,314석	1,922석	○ 연면적이 감소함에 따라 좌석수 감소 - 총 392석 감소 - 대공연장 : 342석, 소공연장 50석 감소
대공연장	2,014석	1,672석	
소공연장	300석	250석	
총사업비	2,200억원	1,913억원	○ 연면적이 감소함에 따라 공사비 17% 감축 (토지비용을 제외한 공사비 287억원)
운영비	△56억원	△23억원	○ 적자폭 감소(33억원)
근무직원	109명	62명	○ 제2세종문화회관 적정근무직원 산출 47명 축소
B/C	0.24	0.37	○ 당초 B/C 0.24보다 54% 상승

**2 세종문화회관과 제2세종문화회관의 역할분담 및 차별화방안**

- 세종문화회관은 **유수의 국내외 공연예술을**, 제2세종문화회관은 **신진 예술인을 위한 실험적인 공연으로 차별화함**
- 세종문화회관은 **클래식음악**, 제2세종문화회관은 **뮤지컬, 대중음악으로 공연 장르로 특성화**
- 제2세종문화회관은 서남권 지역친화적 **다문화 콘텐츠** 등으로 특화함
- 제2세종문화회관은 세종문화회관에 부재했던 **중간규모(1,672석) 대공연장 시설**을 통해 다양한 공연수요 분담

3

### 인근 유사시설과 차별화된 공연기획 및 구체적인 운영방안

- 지역 및 신진예술인과 함께 하는 **실험적인 창작공연기획으로 차별화**
- 뮤지컬, 대중음악 공연장르로 특성화하고, **창작 뮤지컬 프리미어 공연을 기획 유치하여 창작 뮤지컬 공연을 활성화**
- 소외 계층이나 다문화가정을 위한 공연 서비스 운영**
- 세종문화회관과 서울시예술단의 수준 높은 우수 기획공연 프로그래밍 통합 운영**

4

### 제2세종문화회관 운영비용 최소화 방안

- 제2세종문화회관 **연간 56억원 적자 ⇒ 23억원 적자로 33억원 감축**
  - 연면적 축소에 따라, 관리운영 인원 축소에 연간 인건비 감소
  - 관리운영인력 변동 : 109명 ⇒ 62명(47명 축소)

(단위 : 백만원)

구분	수입		지출		비고
	당초	변경	당초	변경	
계	7,657	8,931	13,238	11,190	
대관료	1,785	2,259			『세종문화회관 대관 규정』에 따른 대관료 적용
임대료	445	370			리맥에서 산출한 임대료 445백만원을 17% 줄인 370백만원으로 계상
공연 사업	4,398	5,610	3,303	5,012	세종문화회관 대극장, S씨어터 2019년~2021년(3년간) 평균 공연 수입/지출 적용
문화강의 사업	690	268	647	673	“우리동네 프로젝트”, “청소년예술 활성화” 등은 사회취약계층 청소년을 위한 무료사업으로 적자 발생
주차료	339	424			리맥에서 산정한 연간 주차대수 84,864대×주차료 5,000원 적용
시설유지관리비			1,942	1,205	세종문화회관의 시설유지관리비 m <sup>2</sup> 당 단가 52백만원×제2세종문화회관 직원 수 62명 적용
인건비			5,494	2,976	제2세종문화회관의 평균임금 48백만원 × 직원수 62명
인건비성 경비			1,171	643	평균 인건비성경비 10,368천원×제2세종문화회관 직원 62명으로 계상
재투자비			681	681	리맥의 30년간 재투자비 20,440백만원 ÷ 30년=681백만원

※ 서남권 제2세종문화회관 건립 중앙투자심사 수시2차 재상정 의뢰서, 2021.10., 3-4면 재인용.



### 중앙 투자심사 결과('21.11.) - 조건부 통과

- ▶ 사업명 : 서남권 제2세종문화회관 건립
- ▶ 심사내용 : 세종문화회관과 지속적인 협업을 통해 역할분담, 공연행사 운영 등 상생 방안 마련, 매년 운영수지 및 성과분석을 통해 수익창출 방안 마련, 시설 공사 및 운영 중 발생할 인근 지역의 교통혼잡에 대한 구체적 대책 마련, 실시설계 후 2단계 심사
- ▶ 심사결과 : 조건부 통과
- ▶ 처리계획 : 조건부 내용 보완 방안 협의중

「지방재정법」 제37조(투자심사) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전에 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 하여야 한다.

1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성
2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청
  - 가. 채무부담행위
  - 나. 보증채무부담행위
  - 다. 「지방자치법」 제39조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

「지방재정법 시행령」 제41조(재정투자사업에 대한 심사) ④ 행정안전부장관 및 시·도지사는 지방자치단체의 투자심사능력의 향상을 위하여 교육 등 필요한 조치를 하여야 하며, 행정안전부령이 정하는 규모 이상의 투자사업에 대해서는 지방자치단체의 장의 의뢰에 의하여 행정안전부장관 또는 시·도지사가 투자심사를 하고 그 의견을 제시할 수 있다.

「지방재정투자사업 심사규칙」 제3조(투자심사의 구분 등) ① 투자심사의 구분 및 심사대상 사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

#### 3. 중앙의뢰심사

- 가. 시·도의 사업비 300억원 이상 또는 시·군·구의 사업비 200억원 이상의 신규투자사업
- 나. 삭제 <2014. 11. 28.>
- 다. 외국의 자본이 도입되는 총사업비 10억원 이상의 신규투자사업
- 라. 시·도 또는 시·군·구의 총사업비 30억원 이상의 공연·축제 등 행사성 사업과 홍보관 사업
- 마. 사업비 전액을 자체재원으로 부담하여 시행하는 시·도의 청사 신축사업과 문화·체육시설 신축사업
- 바. 기타 행정안전부장관이 국가경제 및 사회정책상 필요하다고 인정하는 사업

- 다섯째, 서울시 공유재산심의회('22.1.13.)시 대규모 공연문화시설이 신축됨에 따라 교통 및 유동인구가 증가될 것으로 예상되므로, 주변에 교통 영향이 최소화될 수 있도록 진·출입로 분리에 대한 검토, 구유지에 전액 시비를 투입하여 공공시설을 건축하는 것으로 토지 무상사용 지속성 담보에 대한 대책, 수익창출 방안 모색이 필요하다는 점 등이 지적되며, ‘조건부 적정’으로 심사되었는바, 관련 지적사항의 해소 가능성에 대하여 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

- 또한, 제2세종문화회관 신축(지하 2층/지상 5층, 23,181.90㎡) 사업비 규모는 1,298억원(공사비 952억원, 부대비 139억원, 예비비 등 207억원)이나 공유재산 심의회에서 지적인 바와 같이 명확한 건축 방향이 없는 상태에서 건축비 규모가 정해진 것으로 사업비 규모가 적정한지와 추가적인 재정소요가 필요한 것은 아닌지에 대하여 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

〈 2022년도 제1차 공유재산심의회 회의록(2022.1.13.) 〉

- (위원)
 

세종문화회관 9개 단체 중에서 3개 단체가 여기로 이전하는 것으로 되어 있는데 세종문화회관을 클래식극장으로 운영하기 위해 뮤지컬단체가 이전하는 것이라면 세종문화회관과 역할분담이 필요할 것이고 클래식극장 같은 높은 층고가 필요하지 않으며 공간계획이 달라질 것이므로 명확한 건축방향이 없는 상태에서 건축비가 나온 것은 걱정되는 부분임. 또한, 제2세종문화회관이라는 명칭이 정해진 것인지도 궁금한데 뮤지컬 극장이 들어오면 사업도 잘되고 주민들도 좋아 할 것으로 영등포에서도 기대가 있을 것인데 콘서트홀과 뮤지컬극장은 사업비가 1.5배 정도 차이가 나고 음악 듣는 것과 뮤지컬 감상은 용도가 다르기 때문에 콘서트홀을 짓는 것으로 계획하고 추진하는 것도 무방하겠지만 활용성이나 주민호응을 고려하여 뮤지컬극장을 계획하고 있다면 잠실 샤롯데와 같이 규모가 크지 않으면서도 좋은 뮤지컬을 감상할 수 있는 곳을 참고하여 건축계획을 구체적으로 잡는 것도 좋지 않을까라는 생각임.
- 2019년에 제2세종문화회관으로 기본계획 수립이 다 되어있는 상태이고 클래식공연장에 대한 의견도 예전부터 나왔던 이야기이므로 언제든지 제기될 수 있는 사안일 것임.
- (위원)
 

명칭은 세종문화회관이 가지고 있는 일반적인 개념의 의미가 있다고 보여지고 기존 세종문화회관이 공연뿐만 아니라 연습공간이 부족한 실정이기 때문에 그런 기능이 분산되면 시설 유용성이 높아질 것으로 보이며 B/C가 낮은 부분은 수익이 될 수 있는 시설을 늘는 것을 권고하게 되면 충분히 추진이 가능할 것으로 생각함.

- 여섯째, 동 사업부지(영등포구 문래동3가 55-6)는 문래역(2호선)과 직선거리 300m로 대중교통 접근성이 우수하며, 문래창작촌, 타임스퀘어, 롯데백화점, 이마트, 영등포시장 등 유동인구가 많은 지역과 인접하고 있고, 인근 도로가 모두 2차선과 3차선 도로로 제2세종문화회관 건립으로 대규모 교통수요 유발이 예상됨에 따라 교통혼잡을 최소화할 수 있는 방안 마련이 필요하다고 하겠음.

- 마지막으로, 동 사업부지 인근이 모두 대규모 주거 지역에 위치하고 있어 공사 중 진동과 소음으로 인한 민원이 예상되는 바, 제2세종문화회관 건립의 원활한 추진을 위해 인근 주민들의 불만을 최소화하기 위한 소통 창구와 민원 해소 방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.

■ 배치도 및 현장사진

<p>배치도 - 인근 도로 현황</p>	<p>현재 사업부지 인근 - 대단지 주거지역</p>

전문위원	김태한	입법조사관	최문숙
------	-----	-------	-----

## 붙임 1 세종문화회관 현황

- 위치 : 서울특별시 종로구 세종대로 175
- 1978년 개관(2003년 대극장 리모델링)
- 규모 : 대지 55,758㎡, 건축물 64,094㎡ (지하 3층, 지상 6층)
- 운영조직
  - 3개 본부 : 경영본부(5팀), 공연예술본부(4팀), 문화사업본부(3팀)
  - 9개 예술단 : 국악관현악단·청소년국악단, 무용단, 뮤지컬단, 합창단·소년소녀합창단, 오페라단, 극단, 유스오케스트라단
- 주요시설 : 대극장(3,022석), M시어터(609석), 체임버홀(433석)

구분	시설 및 특징		
공연장	세종 대극장	· 1, 2, 3층에 걸쳐 3,022석의 객석을 갖추었으며 1, 2층 객석은 LCD모니터를 통해 자막 및 동영상 서비스를 제공, 탁월한 음향수준과 무대전환장치 등으로 역동적인 무대 구현 가능 (장애인 좌석 20석)	
	세종 M시어터	· 1, 2층에 걸쳐 609석의 객석을 갖춘 종합공연물 전용 공연장 (장애인 좌석 7석)	
	세종 체임버홀	· 어쿠스틱 음향설비를 갖춘 실내악 전용홀로 총 443석 규모 (장애인 좌석 6석)	
	세종 S시어터	· 다양한 장르의 실험적이고 도전적인 예술가들의 작품 기획·제작이 가능한 공연장으로 총 328석 규모 (장애인 좌석 4석)	
미술관	세종 미술관	· 1관 지상1층 686㎡ / 2관 지하1층 609㎡ · 2015년 리모델링 완료, 향온향습 시설 완비 · 1관과 2관은 내부로 연결되어 있어 분리 및 통합 전시 가능	
	세종·충무공 이야기	· 세종이야기(지하2층, 2,522㎡), 한글 갤러리 · 충무공이야기(지하2층, 1,700㎡)로 구성 · 세종문화회관 지하 2층 · 세종대왕과 충무공이순신장군에 대한 정보습득 및 체험	
교육장	· 세종예술아카데미(557㎡, 강의실 2개소)		
예술동	· 예술동 가동: 사무실 및 연습실(국악관현악단) ※ (재)서울시립교향악단 연습실 등 2,043㎡ · 예술동 나동: 사무실, 연습실(극단, 종합연습실) · 예술동 다동: 연습실(무용단, 뮤지컬단, 합창단)		
편의시설	· 아이들 세상(79㎡, 유아시설), 광화문 아띠(3,989㎡, 식음료시설), 세종홀(2,316㎡, 연회장), 세종 아티스트 라운지(144㎡), 임대매장(사무동 1층 화원, 36㎡ / 체임버홀 로비 약기검, 25㎡)		

## 붙임 2 사업비 산출내역

(단위 : 억원)

구분	산출기초		사업비
<b>총계</b>			<b>1,298</b>
공사비	<b>소계</b>		<b>952</b>
	건축	○ 건축공사비 : $23,180m^2 \times 3,878\text{천원}/m^2 = 89,892\text{백만원}$	899
		○ 제로에너지 : 건축공사비 $\times$ 할증률 = 4,675백만원	47
		○ 신재생에너지 : 순증공사비 = 583백만원	6
부대비	<b>소계</b>		<b>139</b>
	부대비	○ 설계비 : $95,150\text{백만원} \times 5.09\% = 4,843\text{백만원}$	48
		○ 조사 및 측량비 : $95,150\text{백만원} \times 1.00\% = 952\text{백만원}$	10
		○ 감리비 : $95,150\text{백만원} \times 4.30\% = 4,091\text{백만원}$	41
		○ 시설부대비 : $95,150\text{백만원} \times 0.23\% = 219\text{백만원}$	2
		○ 미술작품설치비 : $14,816m^2(\text{적용면적}) \times 1,923\text{천원}/m^2 \times 1\% = 285\text{백만원}$	3
		○ 설계공모비 : 750백만원 * 국토교통부 「건축 설계공모 운영지침」 등	8
		○ 영상스튜디오 장비비 : 2,683백만원 전문업체 산정 견적가	27
기타	<b>소계</b>		<b>207</b>
	예비비	○ (공사비 + 부대비) $\times 10\% = 10,190\text{백만원}$	102
	VAT	○ (공사비 + 설계비 + 조사및측량비 + 감리비 + 시설부대비) $\times 10\% = 10,530\text{백만원}$	105

## ② LG아트센터 서울 및 LG디스커버리랩 서울 건립(취득목록 2번)

○ 본 건은 강서구 마곡동 소재(812번지)인 마곡산업단지 중앙공원 부지내에 서남부지역의 부족한 문화인프라를 확충하고, 마곡지역의 종합적 발전의 기틀을 마련하고자 LG그룹컨소시엄(총9개사)으로부터 문화시설(공연장 등)을 건립하여 기부채납받으려는 사업으로 총 규모는 2,531억 7천 9백만원 (LG컨소시엄 비용 100%)임.

※ LG그룹 컨소시엄(총 9개사) : LG전자, LG화학, LG에너지솔루션, LG이노텍, LG디스플레이, LX하우시스, LG유플러스, LG생활건강, LG씨엔에스



○ 본 건은 2016년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안으로 제출(2016.5.30.) 하여 의회 의결(제268회 정례회(2016.6.21.) 받은 바 있으나, 주차면적과 공연시설면적 증가 및 무대시설 사양 고급화 등으로 공사비가 증가(1,431억원)하여 기부채납 가액이 230.1% 증액(1,100억원→2,531억원)되어 다시 의회의 의결<sup>4)</sup>을 받고자 하는 것임.

## [사업 개요]

### ○ 사업목적 및 용도

- <당초> 사업목적 : 마곡산업단지 및 서남부지역의 부족한 문화인프라 확충  
용 도 : 대극장 및 다목적 문화공연장 등으로 운영
- <변경> 변경 없음.

### ○ 위 치

- <당초> 서울특별시 강서구 마곡동, 가양동 일원 (마곡 근린공원 1호)
- <변경> 서울특별시 강서구 마곡동 812번지  
※ 변경사유 : 위치 변경없음(도시개발사업 준공에 따른 지번 부여)

### ○ 사업기간

- <당초> `16년~`20년
- <변경> `16.02월 ~ `22.05월  
※ 변경사유 : 공사지연

### ○ 소요예산 : 해당없음 (기부채납)

### ○ 사업규모 : 지상4층 / 지하3층

- <당초> 연면적 약 35,500.00㎡(토지사용면적 13,000.00㎡)
- <변경> 연면적 41,631.24㎡(토지사용면적 15,258.91㎡)  
※ 변경사유 : 지하연결통로 면적, 주차면적 및 공연시설 면적 등 증가

### ○ 기부채납 예정가액

- <당초> 110,000,000천원 (vat별도)
- <변경> 253,179,924천원 (vat별도)

4) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

※ 변경사유

- 연면적 증가 (35,500m<sup>2</sup> → 41,207m<sup>2</sup>) : 주차면적 증가, 공연시설 확충 등
- 해외 유명건축가 설계, 노출con'c 및 고난이도 구조물 적용 (Gate Arc, Tube)
- 무대설비 사양 고급화

○ 사업규모

구분	항목	층수	당초		변경	
			면적(m <sup>2</sup> )	세부시설용도	면적(m <sup>2</sup> )	세부시설용도
연 면 적	토지	마곡동 812				
	건물 신축	옥탑	400		406.03	계단실 옥탑
		지상4층	0.0		556.47	메인홀 무대상부 부속실
		지상3층	4,000	공연장, 음악학교, 레스토랑, 바	3,624.68	메인홀, 워크샵, 럭처룸, 레스토랑, 카페
		지상2층	5,000	공연장, 사이언스홀, 카페	5,159.72	메인홀, 블랙박스, 리허설룸, 사이언스홀
		지상1층	8,100	공연장, 블랙박스공연장, 사이언스홀, 카페	8,782.98	메인홀, 블랙박스, 사이언스홀 분장실 등
		지하1층	8,000	레스토랑, 직원시설, 기계실	5,776.46	Retail, 방재센터, 분장실 등
		지하2층	8,000	주차장	7,475.90	주차장, 기계실, 전기실
		지하3층	2,000	주차장	9,335.48	주차장
		PIT	0.0		89.34	PIT
		합계	35,500		41,207.06	
	연결 통로	지하2층	0.0		424.18	지하연결통로(마곡나루역)
건축면적			10,700		10,597.80	
지상면적			17,500		18,529.88	
시설사용면적			13,000	건축면적(10,700)+ 회차공간(500)+ 하역장(1,400)+ 부속조경공간(400)	15,258.91	본건물(11,500.75)+ 회차공간(1,811.53)+ 하역장(1,136.58)+ 진입도로(594.19)+ 녹지(110.94) + 미술품(104.97)

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 공시지가(천원)	기준가격(천원)	
당초	취득	기부채납(신축)	강서구 마곡동 812	35,500.00	-	110,000,000
변경	취득	기부채납(신축)	강서구 마곡동 812	41,631.24	-	253,179,924



- 본 건은 LG컨소시엄(제1차 및 제2차)이 마곡산업단지 입주계약을 체결하고, 서울시와 LG컨소시엄간 ‘공공기여시설 관리운영에 관한 합의서(2015.10.30.)’를 체결하고, 문화시설(가칭 LG아트센터)건립·운영계획을 수립한 사업으로 서울시의회 공유재산 관리계획안을 의결(제268회 정례회) 받은 바 있으며, 준공(2022.03) 이후 서울시 문화본부에서 관리할 예정임.
- 본 건의 공연장은 LG컨소시엄(위탁운영 : LG연암문화재단)이 운영할 계획으로 있으며, 다양한 장르와 유형의 공연 개최와 지역주민 대상 공연관람지원 및 예술인 지원정책 등을 통한 공공기여 방안도 마련하고 있음.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 관객 저변확대를 목표로, 메인홀과 블랙박스에서 다양한 장르와 유형의 공연예정</li> <li>▪ 기획과 대관의 비율은 25:75로 유지할 예정이며, 개관년도인 '22년은 10월~12월 2개월간의 개관페스티벌 개최, 이후 대극장은 대형뮤지컬과 기획 공연 병행, 소극장은 다양한 협업과 국내 아티스트 창작공연 위주로 운영할 예정임</li> </ul> <p>(대극장) 여름/겨울: 뮤지컬 위주 장기 대관, 봄/가을: 다양한 기획 공연</p> <p>(소극장) 여름/겨울: 청소년, 아동, 가족 위주 공연, 봄/가을: 다양한 협업공연(창작공연 위주)</p>
---

- 경제정책실은 본 기부채납을 통해 서남부 지역의 부족한 문화인프라를 확충하고 마곡지역의 종합적 발전을 기대하고 있음.
  - ※ 서남권 복합문화시설 건립 타당성 조사(문화본부 : 2013. 10)
  - ※ 강서구 및 서남권역(강서·구로·양천·영등포) 등록 공연장 수 : 강서구 1개소(구민회관), 서남권 평균 4개소(서울시 평균 16.92개소)

[강서구 공연시설 현황]

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공연장 1개소 ⇨ 강서구 구민회관</li> <li>- 개관일 : '89. 03. 14</li> <li>- 위 치 : 강서구 내발산동(우장산 내 위치)</li> <li>- 규 모 : 연면적 3662.46㎡(대지 7,300㎡). 지하1층/지하3층(공연장 789㎡)</li> <li>- 시 설 : 대강당(600석, 각종 행사 대관), 소공연장(80석, 공연 및 연주), 체육실(40평, 생활체육 강좌) 등</li> </ul>
---

### [추진 경위]

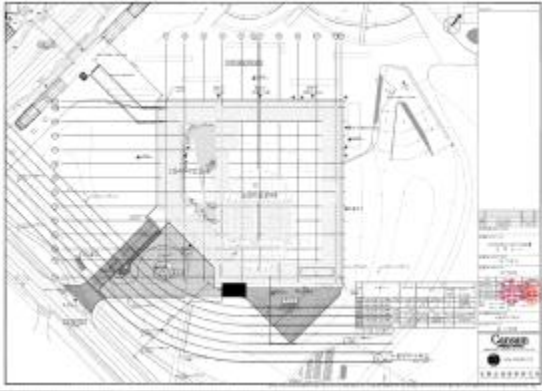
- '12.12 : 마곡산업단지 입주계약 체결
- '15.10 : 서울시-LG컨소시엄(총9개사) 간 '공공기여시설'관련 합의
- '16.02 : 문화시설(가칭 LG아트센터)건립·운영계획 수립
  - 건립추진 : 마곡사업과 / 준공이후 관리 : 문화정책과
- '16.06 : 서울시의회 공유재산 관리계획안 의결(제268회 정례회)
- '16.08 : 서울시 도시공원위원회 심의(제8차 본회의)
- '17.07 : 건축허가
- '21.12 : 서울시 공유재산 재심의(결과 : 적정)
  - 재심의 사유 : 기부채납 예정가액 변경(230% 증가)
- '22.02 : 서울시의회 공유재산 관리계획안 상정(제305회 임시회)
- '22.03 : 준공
- '22.03 : 기부채납 및 운영협약 체결
- '22.11 : 개관

참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)

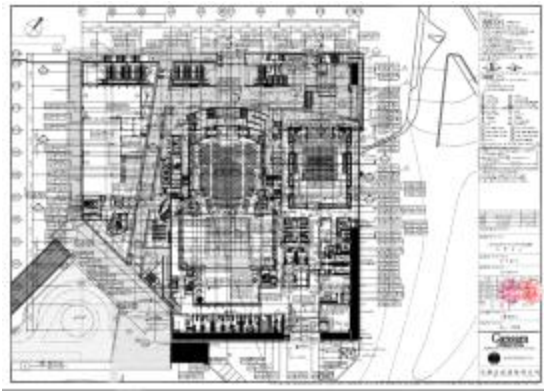


참고사진 (현장사진, 항공사진 등 현황)

계획도



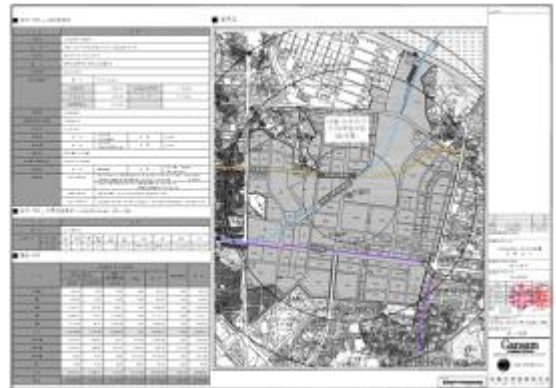
설계도



조감도



위치도



- 다만, 'LG아트센터 서울 및 LG디스커버리랩 서울'은 강서구와 서남권역 문화 인프라 확충에 기여할 수 있다는 측면에서 의미가 있다고 하겠으나, 다음과 같은 사항에 대해서는 종합적인 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 경제정책실에서는 사업비의 주요 증액 사유로 주차면적(당초 : 10,000 $m^2$  → 변경 : 16,810 $m^2$ ) 및 공연시설면적(당초 : 17,100 $m^2$  → 변경 : 18,121 $m^2$ ) 증가와 무대시설 사양 고급화 등으로 공사비(1,431억원)가 증액되었다고 밝히고 있으나, 20년전에 건립한 강남 아트센터 공사비의 평당공사비를 추정하여 당초 관리계획안이 부실한 산출기초에 기인한 것은 아닌지 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

### [주요 사업비 증가내역]

[단위:원, VAT별도]

구분	당초
시기	2016년
단계	설계전
계획	
연면적	11,000평
공연장	대극장 계획
주차	법정수준 계획
평당 공사비	1,000만원 /평
산정 근거	강남 아트센터 건립 공사비의 평당공사비 추정하여산 정함
계획 사업비	1,100억원

구분	변경		내용
시기	2021년 12월		
단계	준공전(2개월전)		22년 2월 中 준공예정
연면적	12,465평		준공시 연면적
공연장	대극장 및 소극장 적용		소극장(Black Box) 추가 : 실험, 기획공연
주차	390대 (법정 263대의 150% 적용)		강서구청 인허가 협의
공사비	노출 Con'c	320억	해외설계자 안도 다다오 Signature 난이도高+비정형구조물多
	Box In Box 구조	25억	공연장 소음/진동 차단기능 Upgrade
	공연장 조명설비	71억	외산장비 적용
	공연장 음향설비	61억	외산장비 적용
	무대기계설 비	185억	글로벌 Top - Bosch 社 Spec 적용
	소극장(Bl ack Box)	80억	소극장 528평 추가 (1,500만원/평)
	연결통로	6억	아트센터-마곡나루역 연결통로
	토목공사	177억	지하 터파기/흙막이
	태양광	2억	신재생에너지
	지열공사	3억	신재생에너지
	기계설비	142억	공조, 위생, 냉동
	전기,통신 설비	146억	전기, 통신공사
	인테리어	157억	공연장 및 부속실 인테리어
	각종 마감	437억	철골, 수장, 도장, 금속, EV 등
	미술품	15억	법정 의무설치 (LED 미술품)
	SIGN	5억	층, 실 부호, 주차장 유도 등
	보험료, 간접비	413억	산재, 고용, 건강, 연금, 퇴직, 경상비등
	공사비 계	2,245억	건축공사(2,040억) + 토목공사(185억)
설계, 감리, CM	246억	설계, 감리, CM, 무대건설팅, 교평	
인입비	15억	전기, 수도, 난방, 가스 등	
취득세	26억	취득세 (예상금액)	
합 계	2,532억		

- 경제정책실에서 제시한 공사비(2,245억원), 용역비(24억원), 기타 사업비(41억)는 사업비 증가에 따른 사유와 산정방식이 포괄적으로 보이는 바, 사업비 증가에 따른 보다 세밀하고 상세한 산출과 회계사 등 공인된 기관의 검증이 필요한 것은 아닌지 살펴보아야 할 것임.

※ LG컨소시엄은 취득세 및 부가가치세 등 세금 납부 산정을 위해 세무회계법인에 세무 대리인을 선임했다고 밝히고 있음.

- 특히, 사업비 증가는 기부건물 재산가액의 상승으로 이어질 가능성은 없는지, 이로 인해 관련 법령(「공유재산 및 물품관리법」 제5조)에서 정한 기부채납 재산 무상사용 기간인 20년을 초과하여 유상사용에 대한 근거로 활용될 개연성은 없는지에 대해서도 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

- 또한, 사업비 증가는 기부채납을 원인행위로 한 소유권 취득자인 서울시가 부담하는 취득세가 증가하는 요인으로 작용할 소지는 없는지 여부와 서울시의 불필요한 예산 투입으로 이어질 가능성은 없는지에 대해서도 살펴볼 여지가 있다고 사료됨.

※ 경제정책실에서는 기부채납으로 인한 취득세 및 부가가치세 등의 세금(293억원)은 LG컨소시엄에서 부담하는 것으로 보고하고 있음.

- 둘째, 동 사업은 서울시와 LG컨소시엄간 기부채납의 방식을 취하고 있으나, 무상 사용권을 부여하는 만큼 그 경제적 대가관계의 측면에서 유상취득과 크게 다를 바가 없는 바, 기부채납의 방식, 규모 등에 대해 종합적이고 신중한 접근이 필요할 것으로 사료됨.

- 셋째, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」(제7조 제1항5))에서는 중요재산인 경우에는

5) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조 제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 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.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

기부채납을 결정하기 전에 공유재산 관리계획을 수립하고, 지방의회의 의결을 득한 후 기부채납하도록 하고 있는 바,

- 공사진행율이 90%이상 진척된 상황에서 기부채납 변경안을 제출하여 뒤늦게 의결받는 것이 절차적 정당성에 부합한 것인지 여부와 의회의 의결권 훼손 및 서울시 기부채납 관리와 관련하여 좋지 않은 사례로 누적되는 것은 아닌지에 대해서도 검토가 요망된다고 하겠음.

○ 넷째, 동 사업은 기부채납 방식으로 진행되는 건으로, 관련법령(공유재산법 제7조 제2항<sup>6)</sup>)에서는 기부에 조건이 붙은 경우에는 받아서는 안된다는 규정이 존재하고, 행정안전부 또한 사인이 자기 소유의 재산을 지방자치단체에 기부를 하는 경우 기부한 재산에 대하여 반대급부를 수반한 조건이 있는 때에는 공유재산법에 위반된다는 해석이 존재하는 바,

- 해당 기부시설에 특정기업의 명칭을 부여하는 것이 적정한지 여부와 서울시 공공성을 살릴 수 있는 명칭 병기가 필요한 것으로 아닌지에 대해서도 심도 있는 논의가 요망된다고 하겠음.

※ 경제정책실은 동 기부시설의 기업 명칭 특성은 서울시와 기부자는 'LG아트센터'의 명칭 그 자체가 가지고 있는 브랜드가치를 유지하는 것이 필요하다는데 상호 합의하여 이를 유지하기로 한 것이므로 기부채납 조건을 수반한 것이 아니라는 의견을 개진함.

가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)

나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

6) 「공유재산 및 물품관리법」 제7조 (기부채납) ② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

- 다섯째, 동 사업은 강서구 및 서남부지역에 부족한 문화시설을 확충하는 사회 공헌 비영리사업의 일환으로서 사회적 가치 기준의 증대라는 의미가 크다고 할 것이나, ‘LG디스커버리랩 서울’ 사업수지 전망을 살펴보면, 수입이 전무하고, 지출분야 예산만을 계속적으로 소요하여 운영하는 것이 지속적이고 안정적 운영에 문제는 없는지에 대해서도 중장기적인 계획 마련이 요구된다고 하겠음.

□ LG디스커버리랩 서울 관리운영계획(안)

- 1) 조직 및 운영인력 : 14명 (총괄 1, 기획운영 5, 교육운영 5, 기술/행정 3)  
 ※조직 외에 강사풀 10인, 보조강사풀 20인 관리 운영 예정
- 2) 운영주체 및 운영방법 : LG디스커버리랩 서울(LG연암문화재단)
- 3) 사업수지 전망
  - 수입분야 : 연간 0원 (비영리로 운영 예정)
  - 지출분야 : 연간 3,500백만원

항목(예시)	산출근거	금액(천원)
계		3,500,000
인건비	정규직, 계약직 급여 및 복리후생비	1,100,000
운영비	교육개발, 교육운영비, 웹 운영, 콘텐츠 제작, 홍보비 등	2,020,000
유지관리비	토지사용료, 수도광열비, 네트워크, 여비비, 기타운영비 등	380,000

- 여섯째, 동 사업의 건립추진은 경제정책실에서 담당하고, 준공 이후 기부채납 및 운영협약 체결 등 후속 업무는 문화본부에서 진행하는 바, 당초부터 건립추진과 준공 이후 관리를 일원화할 필요성은 없었는지와 사업이관에 따른 업무 공백이 발생하지 않도록 하는 해당 실국의 노력도 요망된다고 하겠음.
- 일곱째, 기상상황에 영향을 받지 않는 보행동선 확보와 공연장에 접근하는 이용자의 편의성 확보를 위해 지하철역(마곡나루역)과 지하연결통로도 동 기부채납에 포함된 것으로 보고 있는 바, 보행자 사고 발생시 책임은 누가 부담하는지에 대해서도 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

- 끝으로, 기 운영중인 LG아트센터 이전에 따른 프로그램 내실화 방안 마련과 코로나 19 지속과 환경변화에 따른 이용활성화 방안과 서울시민의 공공성 증대를 위한 노력과 철저한 준비도 요망된다고 하겠음.

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