

서울특별시 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	2342
----------	------

2018년 2월 28일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2018년 2월 6일, 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2018년 2월 9일
- 다. 상정일자 : 제278회 서울특별시의회 임시회 제4차 행정자치위원회
2018년 2월 28일 상정·의결(원안 가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 직무대리 재무과장 변 서 영)

가. 제안 이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요 내용

- 신축 2건에 대한 세부내역
 - 금천구에 예술·과학 융·복합 특화 콘텐츠를 전시·교육하기 위한 문화시설 공간을 확충하여 지역별 문화균형발전을 도모하고자 서서울미술관(7,000 m^2)을 신축
 - 시설물 노후화로 인한 정릉차고지의 안전한 운행환경 조성 및 미관을 개선하고, 주민들을 위한 문화복합시설을 건립하여 주민 편의를 제공하고자 정릉차고지 및 문화복합시설(4,126.78 m^2)을 신축
- 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)
 - 취득 2건
 - 신축 2건 : 건물 11,126.78 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 한 태 식)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 취득 2건으로 신축 2건이며, 주요내용은 다음과 같음.

연 번	사 업 명	위 치	소 요 예 산 (억 원)	주 요 내 용
1	서서울미술관 건립 취득(신축)	금천구 독산동 1151외 1	263	-사업목적 및 용도 : 서남권 시민의 문화향 유기회 확대를 위하여 박물관·미술관이 전 무한 금천구에 시립미술관(분관) 건립 -사업기간 : '15.6.~'21.11. -사업규모 : 건물 7,000 m^2 -기준가격 명세 : 건물 26,272,000천원 -계약방법 : 일반입찰
2	정릉동 공영차고지 및 문화복합시설 건립 취득(신축)	성북구 정릉동 771-7	132	-사업목적 및 용도 : 기존 차고지를 철거 후 차고지 기능은 유지하면서 주민들을 위한 문화복합시설을 건립(신축) -사업기간 : '14.7. ~ '20.3. -사업규모 : 토지 3,600 m^2 , 건물 4126.79 m^2 -기준가격 명세 : 건물 13,230,000천원 -계약방법 : 일반입찰

나. 취득 및 처분재산별 검토

① 서서울 미술관 건립

- 본 건은 문화시설이 부족한 서남권에 균형있는 문화 발전을 도모하기 위해 금천구(독산동 1151외 1) 소재 구유지(6,496 m^2)에 시립 미술관 분관(서서울미술관)을 신축(약 7,000 m^2)하고자 하는 것으로, 총 사업비는 263억원(전액 시비) 규모임.

〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울시 금천구 독산동 1151외 1필지(금나래중앙공원 내)
- 사업기간 : '15. 6월 ~ '21.11월
- 소요예산 : 26,272백만원(전액 시비 / 도시개발특별회계)
(단위 : 백만원)

구 분	~2016년	2017년	2018년	2019년	2020년~
예산액	63	0	150	9,400	16,659

※ '15년 - 타당성조사용역비 63백만원

※ '18년 - 국내외 설계공모비 150백만원

- 사업규모
 - 토 지 : 2필지 6,496 m^2 (토지소유자 : 금천구)
 - 건 물 : 지하 1층 지상 3층, 연면적 7,000 m^2
- 기준가격 명세
(단위 : 백만원)

구 분	토지	건물	공작물 등
금액	-	26,272	-

※ 토지는 금천구 소유로 무상 사용 ⇨ 금천구 공유재산심의 완료 및 지구 간 협약서 체결

- 계약방법 : 일반입찰
- 주요기능 : 청소년 및 시민 참여형 뉴미디어 전시교육프로그램 운영

- 본 사업부지는 과거 군부대가 위치한 지역으로 현 도시계획시설사업 시행자 (JP홀딩스PFV)가 취득(2010.9)한 토지 중 일부를 ‘서울시 도시관리계획 결정 고시’(2013.8.22.)에 의하여 공원으로 조성하여 국토계획법¹⁾에 따라 금천구에 기부채납(2017.1.18.)한 것임.

【 위치도 】



【 현황사진 】



- 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) ② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

※ 대상지는 금천구 독산동 1151외 1(시흥동 1028)번지 일원으로 금천구청 북측에 연접한 공원용지 (금나래공원, 16,331.3㎡, 약 5천평)로서 본 사업 부지는 6,496㎡임.

※ 세부개발계획에 따라 금천구청 동측의 시흥대로(50M, 12차선도로)를 기준으로 일반주거지역이 형성되어 현재 북측으로 아파트 3,200여 세대, 오피스텔 1,200여실, 업무상업시설과 관광호텔 (220실 규모), 공공시설 등이 순차 건립중이며 현재 약 2,000여 세대가 입주하였음.

- 문화본부는 시장 및 금천구의 요청에 따라 본 사업부지에 시립미술관 분관을 신축함으로써 서울시립미술관의 전시기능을 확대함과 동시에 청소년 중심 뉴미디어 교육 특성화 미술관을 조성하여 서남권 시민의 문화향유 기회 확대를 기대하고 있음.

〈서울시 박물관·미술관 시설 현황〉

- 문화체육관광부 2016년 전국 문화기반시설 총량 현황(2016. 1. 1 기준) -

구분	합계 (점유율)	박물관				미술관			
		계	국공립	사립	대학	계	국공립	사립	대학
서울시	157 (100)	120	26	70	24	37	4	28	5
도심권	77 (49)	58	12	41	5	19	2	16	1
동북권	28 (17.8)	23	6	4	13	5	1	1	3
서북권	14 (8.9)	14	3	7	4	0	0	0	0
동남권	28 (17.8)	18	4	14	0	10	0	10	0
서남권	10 (6.4)	7	1	4	2	3	1	1	1

※ 종로구·중구·강남구 3개구 점유율 49.1%

- 본 사업부지(6,496㎡)는 구유지로서, 서울시의 무상사용에 대한 금천구 공유재산 심의(원안가결, 2017.10.25.)를 거쳐, 미술관 준차기간 동안 계속하여 무상사용에 합의하는 협약을 체결(2017.10.30.)하고, 금천구의회 의원시설물 축조 동의²⁾(2018.2.8.)를 득하여, 동 부지에 2021년 12월 개관을 목표로 시립 ‘서서울미술관’ 신축(지하1층~지상3층, 7,000㎡)을 계획하고 있음.

2) 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 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 법 제5조제2항제1호의 공용재산에 해당되는 건축물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

〈추진경과〉

- '14. 7.10. : 시장요청사항(서남권에 시립미술관 분관 건립 검토)
- '15. 6.26. : 건립 기본구상 계획 수립(시장방침 제175호)
- '15.12.24. : 타당성 조사용역 완료
- '17. 2.17. : 주민설명회 개최(금천구청 대강당)
- '17. 4. 7. : 건립 기본계획 수립
- '17. 7.28. : '17년 제3차 시 투자심사(서서울미술관 건립, 조건부)
- '17.10.25. : 토지 무상사용 금천구 공유재산심의(원안가결)
- '17.10.30. : 단체장(서울시장 ↔ 금천구청장) 간 건립 협약서 체결
- '17.11.10. : '17년 제4차 중앙 투자심사(서서울미술관 건립, 조건부)
- '17.11.23. : 신축관련 서울시 공유재산 심의(적정)
- '17.12. 6. : 지구단위계획 변경(근린공원→문화공원) 신청
- '18. 2. 8. : 구유지상 영구시설물 축조에 대한 금천구의회 동의

○ 문화본부는 금천구와 체결한 협약에 의하여 본 사업 부지를 미술관이 존치할 때까지 무상사용하기로 함으로써 토지비를 제외하여 사업비를 계상하였으나, 「공유재산 및 물품관리법」에는 행정재산에 대한 사용·수익허가는 5년마다 갱신하도록 규정³⁾되어 있으므로 향후 사용·수익허가 갱신 시 본 사업 부지의 지속적인 무상사용을 담보할 수 없는 바, 이에 대한 검토 및 대책 마련이 요망된다고 하겠음.

○ 또한, 본 사업에 대한 서울시 투자심사에서 재무성 및 경제성 미확보로 타당성이 없는 것으로 분석되었음에도, 이후 중앙투자심사 의뢰 시 사업 초기의 '서서울 미술관 건립타당성 조사용역' 분석 수치를 인용하여 경제적 타당성이 있는 것으로 하여 의뢰서를 제출함으로써 효율적 사업비 심사를 목적으로 하는 투자심사 기능을 저해한 바, 이러한 행정집행 행태는 지양되어야 할 것이며,

3) 공유재산 및 물품 관리법 제21조(사용·수익허가기간) ① 행정재산의 사용·수익허가 기간은 그 허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다. ② 지방자치단체의 장은 제20조제 2항제1호에 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.

- 지방재정 중앙 투자심사(17.11.10.)에서 본 사업의 추진 조건으로 수익 창출, 구체적 조직 및 인력운용 방안, 적자 최소화 방안 등을 마련할 것을 제시하였음에도 현재까지 구체적 대안 마련 없이 향후에 방안을 마련하겠다는 입장인 바, 적극적인 재무적 수입 증대를 통한 지속가능한 미술관 운영을 위한 면밀한 운영계획의 수립 및 사업추진 노력이 요구된다고 하겠음.

〈사업 단계별 타당성 분석〉

(금액단위 : 백만원)

구분	재무적 타당성분석		경제적 타당성분석		비고
	수익성지수(PI)		비용편익비(B/C)		
	순현재가치(FNPV)		순현재가치(NPV)		
타당성 용역 시 분석	0.005		1.02		재무타당성 유 경제타당성 무
	-38,050백만원		913백만원		
서울시 투자심사 의뢰	0.005		1.02		상동
	-38,050백만원		913백만원		
공공투자센터 분석 (서울시 투자심사 결과)	0.004		0.94		재무·경제타당성 무 (조건부 추진)
	-41,396백만원		-2,820백만원		
중앙 투자심사 의뢰	0.052		1.01		재무타당성 유 경제타당성 무 (조건부 추진)
	-36,505백만원		334백만원		

※ 2017년 제4차(17년 11월) 지방재정 중앙 투자심사 결과(조건부 추진)

- 유지관리 비용이 최소화 되도록 효율적인 운영 및 다양한 프로그램 추가 개발·운영 등 수익 창출 방안 마련
- 동 시설 건립 후 효율적인 운영을 위한 구체적인 조직 및 인력운용 방안 마련
- 운영 단계에서 매년 손실이 예상되므로 적자최소화 방안 마련

- 본 사업 운영계획 중 운영비는 북서울미술관 사례를 근거로 산정하였으나, 본 시설은 청소년 중심 뉴미디어교육 특성화 미술관으로서의 기능을 계획하고 있는 바, 제시하고 있는 주요시설(안)과 운영비 규모가 설립취지 및 운영계획에 적합한지 면밀한 검토가 필요하다고 하겠으며, 인력운영에 대한 서울시 투자심사의 지적 후 당초 16명에서 13명으로 인력을 감축하였는 바, 무리한 조직 확장으로 인해 운영비가 증가되지 않도록 효율적 인력운영을 위한 노력이 요망된다고 하겠음.

※ 인력 운영계획 변동 내역 (연간 인건비 3억원 감소 : '17년 7월 서울시투자심사의뢰 시 16명(학예 7, 행정 9) → '17년 11월 중앙투자심사의뢰 시 13명(학예6, 행정7)

〈주요시설(안)〉

구분	용도	면적(m ²)	비고
계	문화 및 집회시설(전시장)	7,000	
3층	관장실/간부회의실(100), 통합사무실(125), 회의실(75), 공용공간(120)	420	
2층	기획전시실(400), 대관전시실(350), 전시준비실(25), 자료실(150), 스튜디오(300), THEATER(150), 공용공간(285)	1,660	
1층	상설전시실(460), 커뮤니티전시실(290), 전시준비실(25), 도슨트실(25), 키즈존(50), 다목적실(300), 가든레스토랑(150), 아트샵(100), 공용공간(720)	2,120	
지하1층	수장고(500), 기계전기실(400), 지하주차장(1,600), 공용공간(300)	2,800	

※ 건축설계에 따라 세부사항 변동 가능

- 아울러, 본사업의 계획된 시설물 건립을 위하여 근린공원에서 문화공원으로 도시계획시설변경⁴⁾이 선행되어야 하나, 본 관리계획안 제출일 현재까지 이행되지 아니한 점, 공유재산 관리계획에 대한 의회 의결 없이 2018년 예산에 설계공모비 등 시설비 1억5천만원을 편성하여 예산 의결 전에 공유재산 관리계획에 대하여 의회의 의결을 받도록 규정한 「공유재산 및 물품관리법」을 위배하여 시의회 의결권을 훼손한 점 등을 감안하여 미술관 신축 과정에 있어서 문화본부의 절차적 합법성 준수에 각별한 주의가 요망된다고 하겠음.

4) 도시공원 안 공원시설 부지면적 : 근린공원 40%이하, 문화공원 제한없음.

- ※ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
 ① 지방자치단체의 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.

〈문화본부 박물관과 2018년 세출예산서〉

부서: 문화본부 박물관과	68,076,269	(X500,000) 35,114,369	(X500,000) △32,961,900
정책: 박물관 및 미술관 활성화	68,035,020	(X500,000) 35,055,432	(X500,000) △32,979,688
(도시개발특별회계) 단위: 박물관 및 미술관 건립지원	62,355,650	(X500,000) 30,744,700	(X500,000) △31,610,950
서서울미술관 건립	0	155,200	155,200
			(205-201-01) 사무관리비 5,200
			○ 자문위원수당 4,800,000원 = 4,800
			○ 위원회 운영비 400,000원 = 400
			(205-401-01) 시설비 150,000
			○ 설계공모비 150,000,000원 = 150,000
			48
			문화본부

- ※ 공유재산의 취득·처분에 관하여 주민의 대표기관인 지방의회의 사전에 의결을 받는 법령 사무로 강행성과 구속력이 있음(행정안전부 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)

② 정릉동 공영차고지 및 문화복합시설 건립

- 본 건은 성북구(정릉동 771-7)에 위치한 공영 버스차고지의 노후화에 따라 대체부지 확보가 어려워 현 부지(3,600㎡)에 차고지(지하1층)와 문화복합시설(지상1,2층)을 재건축(4,126.78㎡)하고자 하는 사업으로, 총사업비는 132억원(차고시설 97억원, 문화시설 35억원, 전액시비) 규모임.

〈사업 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 성북구 정릉동 771-7
- 사업기간 : '14. 7월 ~ '20. 3월
- 소요예산 : 13,230백만원<시비 13,230> / 특별회계
 - 차고시설(도시교통본부 주차계획과) : 9,730백만원
 - 문화시설(문화본부 문화시설과) : 3,500백만원

(단위 : 백만원)

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
예산액	360	200	3,300	3,768 (문화시설 20억원 포함)	5,602 (문화시설 15억원 포함)

- ※ '15년 - 설계공모 100백만원, 설계비 260백만원
- ※ '16년 - 설계비 200백만원,
- ※ '17년 - 공사비 3,300백만원
- ※ '18년 - 공사비 3,768백만원
- 사업규모
 - 토 지 : 1필지 3,600㎡ (토지소유자 : 서울특별시)
 - 건 물 : 지하 1층 ~ 지상 2층, 연면적 4,126.78㎡

- 도시교통본부 및 문화본부는 주민 기피시설로 인식되어온 본 사업 차고지를 시범적으로 친환경 공영차고지 및 문화복합시설로 재건축함으로써 대중교통 기반시설인 공영 차고지를 안정적으로 확보하고 지속적인 차고지 이전요구 민원 해소 및 지역주민의 예술체험 활동 활성화를 지원하기 위하여 본 사업을 추진하고 있음.

- 해당 부지는 2009년에 매입하여 확보된 시소유 차고지로 시설물 미관과 안전을 위한 정비(녹화)사업을 추진하였으나, 주민반대(차고지 이전 요구)로 중단(2010년)되었으며, 지속적인 민원발생 등을 이유로 2012년 성북구의 현 차고지 부지에 문화복합시설 설치 건의에 대하여 2013년 6월 ‘현장시장실’ 및 ‘정책토론회’ 결과 현 차고지 기능을 유지하면서 주민을 위한 문화복합시설 건립을 추진하기로 결정하여 “정릉차고지 활용방안 연구용역(2014년)”, 설계공모(2016년) 이후 현재 기본 및 실시설계 용역 중에 있음.

〈추진 경위〉

- '09.01월 : 차고지 매입 (12,395백만원)
- '09.06월 ~ 12.09월 : 차고지 이전민원 지속제기
(성북구-문화복합시설 건립 건의)
- '13.06.17 : 현장시장실 정책토론회 발표
- '14.07월 ~ 12월 : 정릉차고지 활용방안 수립을 위한 학술연구용역(서울연구원)
- '14.08.07. : 정릉동 친환경 공영차고지 건립 계획 (본부장방침)
- '14.10월 : 투자심사 - 조건부추진(84억원)
- '15.06.18. : 사업계획 변경 및 용역 시행계획 수립 (본부장방침)
- '16.03월 ~ 05월 : 설계공모 공고 및 당선작 발표 (도시공간개선단)
- '16.08월 ~ '18.04월 : 기본 및 실시설계 (도시기반시설본부 건축부)
- '17.05.30. : 재투자심사 - 재검토
- '17.09.29. : 재투자심사 - 조건부추진(132억원)
- '17.11.23. : 공유재산심의 - 적정

- 건립 내용은 현 차고지를 지하화하고, 지상부는 공원 조성 및 문화 시설을 건립하고자 하는 것으로, 1968년 준공 이후 건물의 노후화가 급속도로 진행되어 안전사고 및 도시미관을 저해하고 있다는 점에서 차고지의 안정적 운영과 복합문화시설 건립을 통하여 이전을 요구하는 지역주민 민원을 해소한다는 측면에서 볼 때 사업 추진의 필요성은 일부 인정된다고 하겠음.

【 현황사진 】



〈주요시설(안)〉

구분	용도	면적(m ²)	조감도
계		4,126.78	
2층	버스사무실	175.47	
	카페	89.60	
	문화집회시설	255.6	
1층	차고 및 버스사무실	310.9	
	임대상업시설 및 카페	166.51	
	문화집회시설	511.71	
	기계전기실	14.07	
지하1층	차고	2,457.01	
	기계전기실	145.91	

○ 다만, 주민 기피시설인 차고지 이전을 요구하는 지속적 민원으로 인한 사업 지연을 이유로 현재 차고지 기능을 유지하면서 주민을 위한 문화복합시설 건립을 추진하는 본 사업이 선택이 될 경우, 향후 다수의 공영차고지 확보 시 모든 차고지에 문화복합시설 설치 요구가 예상될 뿐 아니라, 이에 따라 당해 복합시설 등의 건립을 위한 막대한 추가 비용이 발생할 것으로 예견되는 바, 이에 대비한 서울시 전체 차고지 마스터플랜(상위계획) 수립 후 추진 필요성에 대하여 심도있는 검토가 요망된다고 하겠음.

※ '18년1월 현재 서울시 공영차고지 33곳(조성 11, 매입 20, 기타2) 중 복합화 시설 전무(全無)

○ 또한, 집행부는 본 사업의 사업비 산정에 있어서 토지비를 제외(2009년 기 취득)한 132억원을 제시하고 있으나, 서울공공투자관리센터 타당성 검토 의견에서는 16억원이 감액된 116억원의 사업비를 산정하였는 바, 동일한 조건에도 불구하고 사업비의 차이가 발생하는 원인에 대하여 예산의 낭비적 요소는 없는 지 집행부의 적극적인 소명이 요망된다고 하겠음.

※ 본 사업의 재무성 및 경제성 분석에 있어서 북한산 탐방객 수를 방문의향 비율 고려 없이 문화시설 이용수요로 제시하여 편익을 과다 계상하고, 본 사업 부지에 대한 기회비용을 제외함으로써 비용을 과소 계상하여 본 사업의 효용을 왜곡한 것으로 타당성 검토된 바 있음.

〈서울공공투자센터 타당성 검토 의견서 내용〉

(금액단위 : 백만원)

구분	지표	집행부		투자사업심사분석 (공공투자관리센터)	
		차고지	문화시설	분석결과	비고
재무성	순현재가치(FNPV)	-11,037	-5,516	-12,676	투자가치 없음
	수익성지수(PI)	0.08	0.30	0.15	
경제성	순현재가치(NPV)	39,500	-1,761	-16,242	타당성 없음
	비용편익비율(B/C)	4.20	0.78	0.27	

○ 한편, 투융자심사의뢰서에 의하면, 기능이 다른 두 시설의 운영을 위해 차고지는 주차계획과에서 서울시설공단으로 위탁관리(위탁관리비 30백만원) 하고, 지상부의 문화시설은 문화시설과에서 성북구로 위임관리(위탁관리비 278백만원)할 계획으로 운영에 따른 수입(227백만원)보다 비용(309백만원)이 커 매년 적자(-82백만원)가 지속적으로 발생할 것으로 예상되는 반면, 문화 복합시설은 사유지인 본 사업부지에 성북구의 건의에 따라 설치하는 것으로 이에 따른 신축비용 및 운영비의 부담에 있어서 그 이익을 향유하는 성북구의 재정적 부담 계획이 전혀 없는 것으로 검토된 바, 향후 성북구와의 협의에서 본 시설의 활용 및 운영에 관하여 비용 부담 등에 관한 집행부의 면밀한 대응이 요구된다고 하겠음.

〈투융자심사의뢰서-공공시설 운영계획(2017. 9) 주요 내용〉

- 운영방식 : 시설별 분리운영
 - 차고지 : 도시교통본부 주차계획과(시설관리공단 위탁관리)
 - 문화시설 : 문화본부 문화시설과(성북구 위임관리)
- 사업수지 전망
 - 〈수입 분야〉 : 연간 227백만원
 - [차고지] - 임대료 : 82,723천원(2,456천원 × 3,062㎡ × 10/1,000 × 1.1)
 - [문화복합시설]
 - 카페 및 상업시설 임대료 : 122,838천원(256.1㎡ × 479,648원/㎡ · 년)
 - 체험교류시설 대관료 : 21,796천원
(334.21㎡ × 304.47원/㎡ · 일×30일× 59.5%(공실률) × 12월)
 - 〈지출 분야〉 : 연간 309백만원
 - [차고지] - 위탁관리비 : 29,634천원(3,062㎡ × 9,678원)
 - [문화복합시설] - 위탁관리비 : 279,170천원(1,064.7㎡ × 262,205원/㎡)

〈 수지 전망 〉 (단위 : 백만원)

구 분		준공년도(Y)	Y + 1	Y + 2	Y+3
수 입 (A)	계	227	227	227	227
	임대료	227	227	227	227
지 출 (B)	계	309	309	309	309
	위탁관리비	309	309	309	309
손 익(C=A-B)		-82	-82	-82	-82

○ 또한 집행부는 본 사업의 추진을 위하여 2014년 8월 ‘정릉동 친환경 공영 차고지 건립 계획’ 수립 당시 총 사업비를 84억원으로 계상하고, 공유재산 관리계획에 대한 의회 의결 없이 2015년부터 2018년까지 설계비, 공사비 등 시설비 76억원의 예산을 편성하였는 바, 이는 예산 의결 전에 공유재산 관리계획에 대하여 의회의 의결을 받도록 규정한 「공유재산 및 물품관리법」 제10조를 위배하여 시의회 의결권을 훼손한 것으로, 공영차고지 재건축 과정에 있어서 재무국 및 사업추진부서의 절차적 합법성 준수에 각별한 주의가 요망된다고 하겠음.

〈연도별 예산편성 내역〉 (단위 : 백만원)

구 분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
예산액	360	200	3,300	3,768 (문화시설 20억원 포함)	5,602 (문화시설 15억원 포함)

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

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 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안

금천구에 예술·과학 융·복합 특화 콘텐츠를 전시·교육하기 위한 문화 시설 공간을 확충하여 지역별 문화균형발전을 도모하고자 서서울 미술관 ($7,000m^2$)을 신축하고,

시설물 노후화로 인한 정릉차고지의 안전한 운행환경 조성 및 미관을 개선하고, 주민들을 위한 문화복합시설을 건립하여 주민 편의를 제공하고자 정릉차고지 및 문화복합시설($4,126.78m^2$)을 신축하는 등

2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 2건

- 신축 2건 : 건물 $11,126.78m^2$

2018년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분			당 초 계 획			금 회 관 리 계 획			합 계		
			건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)
취득	계	토지	5	10,292.30	31,510,421	-	-	-	5	10,292.30	31,510,421
		건물	9	73,577.94	255,749,714	2	11,126.78	39,502,000	11	84,704.72	295,251,714
		기타	2	12,550.00	53,648,075	-	-	-	2	12,550.00	53,648,075
	매입 및 신축	토지	3	6,731.70	19,975,395	-	-	-	3	6,731.70	19,975,395
		건물	-	16,442.51	43,966,939	-	-	-	-	16,442.51	43,966,939
	교환	토지	1	2,891.70	10,287,058	-	-	-	1	2,891.70	10,287,058
	교환 및 신축	토지	1	668.90	1,247,968	-	-	-	1	668.90	1,247,968
		건물	-	5,410.00	16,893,567	-	-	-	-	5,410.00	16,893,567
	신축	건물	7	47,630.01	184,611,297	2	11,126.78	39,502,000	9	58,756.79	224,113,297
		기타	1	12,550.00	45,800,000	-	-	-	1	12,550.00	45,800,000
	증축(기부채납)	건물	1	2,841.58	6,449,070	-	-	-	1	2,841.58	6,449,070
	증축	건물	1	1,253.84	3,828,841	-	-	-	1	1,253.84	3,828,841
	권리취득	기타	1	-	7,848,075	-	-	-	1	-	7,848,075
처분	계	토지	5	38,803.10	566,600,464	-	-	-	5	38,803.10	566,600,464
		건물	1	35,169.99	14,744,933	-	-	-	1	35,169.99	14,744,933
	매각	토지	2	34,216.90	552,376,132	-	-	-	2	34,216.90	552,376,132
		건물	-	27,743.60	8,721,011	-	-	-	-	27,743.60	8,721,011
	교환	토지	2	3,324.40	11,609,882	-	-	-	2	3,324.40	11,609,882
	멸실	건물	1	4,838.24	790,297	-	-	-	1	4,838.24	790,297
	현물출자	토지	1	1,261.80	2,614,450	-	-	-	1	1,261.80	2,614,450
		건물	-	2,588.15	5,233,625	-	-	-	-	2,588.15	5,233,625

2018년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획(안) 요약

구 분			내 역			세 부 내 용
사유	취득처분방법	대상재산	건 수	수 량(m ²)	금 액(천원)	
취 득	신축	건물	1	7,000	26,272,000	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서서울미술관 건립 <ul style="list-style-type: none"> -사업목적 및 용도 : 서남권 시민의 문화향유기회 확대를 위하여 박물관·미술관이 전무한 금천구에 시립미술관(분관) 건립 -사업기간 : '15. 6월 ~ '21.11월 -소요예산 : 26,272백만원 -사업규모 : 토지 6,496m², 건물 7,000m² -기준가격 명세 : 건물 26,272,000천원 -계약방법 : 일반입찰
취 득	신축	건물	1	4,126.78	13,230,000	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정릉동 공영차고지 및 문화복합시설 건립 <ul style="list-style-type: none"> -사업목적 및 용도 : 기존 차고지를 철거 후 차고지 기능은 유지하면서 주민들을 위한 문화복합 시설을 건립(신축) -사업기간 : '14. 7월 ~ '20. 3월 -소요예산 : 13,230백만원 -사업규모 : 토지 3,600m², 건물 4,126.78m² -기준가격 명세 : 건물 13,230,000천원 -계약방법 : 일반입찰

2018년도 제1차 수시분 공유재산 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			면적(m ²):수량	기준가격 (천원)	취득 연도	취득사유	소관부서	비 고
		구	동	번지						
계	건물 신축				11,126.78	39,502,000				
1	건물 신축	금천구	독산동	1151 외 1	7,000	26,272,000	2021	서서울미술관 건립	박물관과	
2	건물 신축	성북구	정릉동	771-7	4,126.78	13,230,000	2020	정릉동 공영차고지 및 문화복합시설 건립	주차계획과 문화시설과	