

2007년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획안 검토보고서

1. 제출자 및 제출경과

- 제출자 : 서울특별시장
- 제출일 : 2007년 10월 23일
- 회부일 : 2007년 10월 30일

2. 제출이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법시행령 제7조의 규정에 의거 2007년도 제4차 공유재산관리계획 변경계획을 수립, 서울특별시의회 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

3. 주요내용

- 은평소방서 청사를 이전 신축하고자 은평뉴타운 지구내 공공청사 부지(7,159㎡)를 SH공사로부터 매입하고, 한성백제박물관 건립부지 확보를 위해 송파구 방이동 올림픽공원내 우리시 소유 토지(14,894㎡)와 동 공원에 인접해 있는 서울올림픽국민체육진흥공단 소유 토지(14,894㎡)를 상호 교환하며, 영등포구에서 여의도동 청사 신축을 위해 매수 요청한 우리시 소유재산인 영등포구 여의도동 5-8 소재 토지(284㎡) 및 53-22 소재 건물(176㎡)을 영등포구에 매각하려는 것임.

4. 공유재산관리계획 변경계획 계상재산

- 취득(2건) : 매입(1건)→ 토지 7,159㎡, 교환(1건)→토지 14,894㎡
- 처분(2건) : 매각(1건) →토지 284㎡, 건물 176㎡, 교환(1건)→ 토지 14,894㎡

4. 검토의견

이번에 제출된 2007년도 제4차 공유재산관리계획 변경 계획안은 은평소방서와 한성백제박물관 및 영등포구 여의도동 청사의 이전 또는 신축 부지 확보를 위한 관련 재산의 취득 및 처분 등을 위해 제출되었음.

가. 은평소방서 청사 이전부지 매입

- 현 청사 현황 및 서울시의 이전추진 사유
 - 은평구 녹번동 통일로 변에 위치하고 있는 현재의 은평소방서 청사는 주변에 유동인구가 많은 7호선 녹번 전철역과 은평초등학교가 인접해 있는 등으로 초등학교 등·하교시와 좌회전 교통신호의 설치가 곤란한 불광동 방향 긴급출동시 우려되는 충돌사고 위험 상존과 함께 그 출동 사이렌으로 인한 초등학교 학습 분위기 저해 등 위치상 문제점들이 계속해서 제기되어 왔으며 그 건물 또한 내·외부의 노후도가 극심하여 1998년 D급 판정을 받은 안전진단결과에 따라 2001년 18억 6천만원의 예산으로 보강공사를 실시하기도 하였으나 지속적인 장기사용은 곤란한 상태에 있다고 함.
 - 이에 서울시는 은평소방서 청사가 가지고 있는 장소적 문제점의 해소와 함께 건물 노후화에 따른 열악한 근무환경 개선 등을 위해 복합건축물과 다중이용업소가 밀집하여 있는 연신내 및 산악사고가 빈번한 북한산 지역과 가까우며 향후 소방수요가 급증할 것으로 예상되고 있는 신규 주택개발지역인 은평뉴타운사업 지구내에 새로운 청사부지로 매입, 신축 이전하고자 하고 있음.
 - 안전사고 우려 및 교통체증 유발 등 현 청사가 가지고 있는 문제점을 해소하고 은평구 남쪽에 치우쳐있는 현재의 위치에서 은평구 어느 지역으로나 신속한 출동이 가능하도록 개선하기 위해 은평뉴타운 사업과 연계하여 은평구 중앙지역으로 이전하고자 하는 은평소방서 청사 이전 및 그 부지 매입 계획 추진은 필요한 것으로 생각됨.
- 아울러, 기존 소방서 폐지 지역에 대한 대체 소방력 확보 및 기존 청사의 효율적 활용 등에 대한 검토도 병행되어야 할 것으로 사료됨.

《① 은평소방서 이전 및 신축 추진 개요》

- ▶ 위치 : 은평구 진관동 475-43('07.8.13.진관외동→진관동으로 변경)
- ▶ 대지면적 : 7,159㎡
⇒서울특별시 고시 제2005-448호.2005.12.30(진관외동 475-29번지 면적:7,158.6㎡)
- ▶ 청사신축 ⇒ 6,710㎡(약 2,030평)
 - 소방청사 : 철근콘크리트 스투보조 4/1층 5,175㎡
 - 안전홍보 체험관 : 철근콘크리트 스투보조 4/1층 1,535㎡

층 별	용 도	면적(㎡)	
		현 재	이전신축
계		3,048.64	6,710
지하1층	기계·전기실, 직할·구조대장비창고, 식당	268.29	442
1 층	차고, 직할 사무실, 민원실, 창고	936.33	1,526
2 층	사무실, 대기실, 상황실, 휴게실, 체력단련실등	937.76	1,476
3 층	서장실, 사무실, 문서고, 회의실, 식당, 독서실	906.26	1,410
4 층	강당, 공조실, 물탱크실 등	49.56	321
홍보체험 시 설	응급구조실, 연기피난실, 소화기 체험실, 영상체험실, 지진체험실 등	없음	1,535

- ▶ 소요예산 : 289억2,763만원(부지 160억8,255만원, 건축 및 이전비128억4,508만원)
- ▶ 공사기간 : 2008.1 ~ 2010.12(3년간)

《② 은평소방서 토지매입 추진경과》

- ▶ 매입토지 개요
 - 위치 : 서울시 은평구 진관동 475-43번지
 - 규모 : 토지매입 7,158.6㎡(2,166평)
 - 예산액 : 16,082,550천원(매입추진 : '08.1월 ~ '09.12월)
 - 소유자 : 서울특별시장 - 관리자 : SH공사
 - ▶ 매입추진 경과
 - 2005. 3월 : 은평뉴타운 내에 청사 이전방안 협의 - 본청 도시관리과, 은평구청
 - 2005. 7월 : 2005~2009년도 중기지방재정계획 수립 보고
⇒ 소방서 이전 2007~2010년 계속사업, 예산 291억 요청(본부 기획예산팀)
 - 2005.12.30 : 서울특별시고시 제2005-448호(2005.12.30) 『은평뉴타운 도시
개발구역 개발계획변경 수립 및 1, 2지구 실시계획 인가』에 의거 청사부지 확보
⇒ 위치 : 은평구 진관외동 475-29 ⇒ 면적 : 7,158.6㎡(2,166평)
 - 2007. 1월 : 은평뉴타운 공공청사부지 공급방안 등 관련 SH공사 주최 회의 참석
 - 2007. 3월 : 은평소방서 이전 타당성조사 용역 실시(2천849만원)
 - 2007. 6. 9 : 은평소방서 이전 타당성 조사 완료 ▶ 은평소방서 이전·재건축사업 적
정
 - ▶ 은평뉴타운 사업 추진 일정
 - 1지구, 2지구 아파트 분양 : 분양 연기로 2007년 10월이후 분양 예정
 - 2지구 공공택지 분양(기반시설 조성후) : 2008년 상반기(소방서 부지 매입)
 - 2지구 아파트 준공 및 입주 : 2008.10 ~ 2009.10월 예정
- ※ SH공사 계획실계팀 및 본부운영팀과 추후 계속 협의

나. 한성백제박물관 건립부지 확보를 위한 재산교환

- 전통과 문화의 도시 서울의 대표적 사적지이면서도 그동안 체계적인 관리와 연구가 미흡했던 강동·송파 지역을 중심으로 한 고대 한성백제의 유적·유물에 대한 전문적 연구와 전시를 통해 2000년 고도 서울의 역사와 문화정체성을 새롭게 확립하고자 추진하고 있는 “한성백제박물관” 건립 부지 확보를 위해
- 현재 서울올림픽기념 국민체육진흥공단이 조각공원으로 사용하고 있는 송파구 방이동 88-22 소재 서울시 소유 시유재산과 연결해 있는 송파구 방이동 88-20 소재 국민체육진흥공단 소유 토지를 정부(문화관광부 등)와의 협의를 통해 상호교환 하고자 하는 것이며 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

※ 교환취득 및 처분 재산 현황

종 류	재 산 의 표 시						이용현황
	소 재 지	소유자	지목	면적(㎡)	㎡당 공시지가(원)	환산가액(원)	
시유지 교 환 (처분)	방이동 88-22	시 유 지	공원	14,894.2	2,060,000	30,682,052,000	서울올림픽 공원내부지
	합 계			토지 14,894.2		30,682,052,000	
사유지 교 환 (취득)	방이동 88-20	서울올림픽 기념국민 체육진흥 공 단	대지	14,894.2	2,060,000	30,682,052,000	서울올림픽 공원내부지
	합 계			토지 14,894.2		30,682,052,000	

다. 영등포구 여의도 동청사 건립을 위한 시유재산 매각

- 이는 1979년도에 건립된 지하1층, 지상3층 건물로 해당지역 주민 자치 행정수요에 비하여 협소할 뿐만 아니라 균열 등 노후도가 심각한 수준에 있는 영등포구 여의도동 청사를 동 청사, 보육시설, 체력단련실, 주민자치센터, 대회의실 등의 기능을 갖춘 복합청사로 건립하고자 하는 영등포구청장의 매수신청에 따라 당해 사업부지내 시유재산인 토지 284㎡, 건물 176.2㎡를 영등포구에 매각하고자 하는 것으로 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.
- 다만, 2007년 재정투융자심사 결과에 따라, 시설배치에 대한 전반적·종합적 계검토 등을 통해 주민편익이 극대화될 수 있도록 그 건립 추진에 만전을 기하여야 할 것임.

(다음 페이지에 계속)

《재산 개요》

- 위치 : 영등포구 여의도동 5-8(토지), 53-22(건물)
- 청사개요(1979.1.20 건립)
 - 토지 : 대지 618㎡(구유지334㎡, 시유지 284㎡)
 - 건물 : 지하1층/지상3층, 연면적 717.90㎡
 - ▶ 지하1(동대본부), 지상1(파출소,문고), 지상2(민원실), 지상3(회의실 등)
 - ▶ 지상1층-176.2㎡여의도파출소(시소유), 75.81㎡문고(구소유)
- 사용현황 : 여의도동사무소, 여의도파출소 및 주차장 등으로 사용

《추진 경위》

- '04. 9.18 : 신축계획수립 - '05.6.8 : 무상양여신청(구→시)
- '05. 6.15 : 무상양여 불가회신(시→구) - '05.10 : 투자심사
- '07. 8.14 : 여의도파출소 이전 재설치 협의(영등포구청↔영등포경찰서)
- '07. 8.28 : 시유재산 매수신청(구→시)→토지284㎡, 건물176.2㎡

《매각 추진》

- 매각방법 : 수의계약(공유재산및물품관리법시행령제38조제1항제1호)
- 대금납부 : 일시불 또는 10년분할(공유재산및물품관리법시행령제39조 등)
- 2가격 산정 : 2이상 감정평가법인의 감정평가 후 공유재산심의회 사정 금액

《2007년 10월 수시투자심사 결과》

- 본사업은 여의도동 53-22 현 청사 부지(618㎡)에 어린이집, 주민자치센터 등을 포함한 동주민센터(2,072㎡, 지하2/지상5층)를 건립하고자 하는 사안으로,
- 현 청사는 '79년도에 건립된 노후·협소 건물로 기능개선이 요구될 뿐만 아니라 어린이 집의 필요성도 크므로 동 사업의 타당성이 인정되는 바, 다음 사항을 조건으로 추진할 것
 - ※ 주민편익 극대화 방향으로 시설배치를 전반적·종합적으로 재검토하되, 특히 작은 도서관확충과 식당과 헬스장 불필요성 등에 대해 검토, 시설배치계획을 정비하여 투자심사위원회 보고 후 추진

《여의도동 신청사 건립계획(영등포구청)》

- 사업 지 : 영등포구 여의도동 5-8, 53-22
- 건립규모 : 지하2층 지상5층/연면적 2,046㎡(동청사,독서실,헬스장,다목적실 등
- 소요예산 : 4,370백만원

4. 종합 의견

- 금번 제출된 공유재산관리계획 변경계획안에 의한 시유재산 취득 및 처분 등의 추진은 전반적으로 특별한 문제점은 없는 것으로 생각됨.
- 다만, 이러한 공유재산관리계획 변경계획안은 추가경정예산안의 제출이 예상되는 등 특별한 경우에 한하여 의회에 제출하여 그 의결을 요청하여야 할 것이며
- 아울러, 소방서 청사 등 공공시설물을 이전할 경우에는 기존 공공시설이 있던 지역의 행정수요 충족도 분석 및 행정력 배분 계획과 함께 이전 후 기존 공유재산에 대한 효율적인 활용방안 등도 사전에 종합적으로 병행 검토되었어야 할 것으로 생각됨.

(다음 페이지에 계속)

영등포구 여의도동 청사 현황

① 현재 여의도동 청사 현황

(단위 : m²)

구 분		여의도동 청사					건축(입주)년도
		계	사무실	회의실	설비시설	주민자치센터 등	수리(임대)비
기준 면적	총 면 적	1,600.66	290.23	303.85	438.20	568.38	1979. 1. 20
	1인당 면적	88.9	16.1	16.9	24.3	31.6	
현재 면적	총 면 적	894.1	252	252	30	360.1	
	1인당 면적	49.6	14	14	1.6	20	
부족	총 면 적	706.56	38.23	51.85	408.2	208.28	
	1인당 면적	39.2	2.1	2.8	22.6	11.6	

② 영등포구 동청사 건물, 토지 현황 (2007.9.30현재)

(단위 : m²)

동 명	위 치	건 물(m ²)							토지 (m ²)
		지하	1층	2층	3층	4층이상	계	건축년도	
계	22개동	4,449.56	5,469.42	6,363.16	4,056.21	2,691.290	22,490.81		17,946.92
영등포 1동	592-70	390.71	273.49	270.98	284.27	667.32	1,886.77	06. 9.18	550.32
영등포 2동	2가 222-2	312.92	336.29	336.29			985.5	95. 8. 3	990.3
영등포 3동	7가 59-2	204.39	194.61	193.44	194.61		787.05	90.11.02	336.4
여의도	53-22	105.09	75.81	252	252	33	894.1	79. 1.20	618.0
당산1동	3가 250	385.42	385.42	372.98	372.98	94.04	1,610.84	96. 7. 4	1,064.5
당산2동	6가 305-3,4,5		254.18	213.15			467.33	65.12.29	551.7
도림1동	75	173.68	167.68	167.68	117.66		626.7	91. 4.30	380
도림2동	222-7	383.19	375.15	489.68	488.81	459.64	2,196.47	02. 1.10	992
문래1동	3가 54-2	78.91	187.84	157.79	157.79	158.44	740.77	77.12.24	392.5
문래2동	4가 6-9	70.61	202.08	202.08	42.45		517.22	78.12.31	364.6
양평1동	1가 211-1	174.55	174.55	174.55	170.24		693.89	89. 5.24	670.1
양평2동	4가 172-1	25.12	198.89	195.69	31.92		451.62	75.12.25	450.6
신길1동	465-1,2	76.68	358.58	252.55			687.81	03. 9.24	1,989.4
신길2동	166-41	137.25	174	174	174		659.25	83.12.23	332.
신길3동	268-4, 27	227.21	237.29	237.29	237.29	107.22	1,046.3	92. 6.10	1,107.00
신길4동	209-102	66.11	143.24	183.56	207.89		600.8	79.11.27	530.0
신길5동	422	322.68	308.43	315.12	315.12		1,261.35	93.12..31	842.0
신길6동	3741-11	111.48	323.61	323.61	173.16	149.57	1,081.43	84.11.20	900.0
신길7동	897-3	751.82	367.25	315.64	348.87	860.94	2,644.52	06. 2. 9	765.4
대림1동	899-2	204.72	204.72	204.72	56		670.16	87. 4.30	2,409
대림2동	705	88	252	252	252		844	80. 7.30	984.2
대림3동	740-4	235.7	274.31	286.65	179.15	161.12	1,136.93	81.10.30	726.9

(다음 페이지에 계속)

－ 동청사 (주민자치센터 포함) 현황(2007. 10. 1현재)

총면적(m²)/1인당면적(m²)

동명	계	사무실	회의실	부속시설	기타면적 등 (주민자치센터)	비고
계	22,310.58/1965.32	5,154.14/453.39	2,514.76/219.71	8,085.7/714.69	6,555.98/577.52	
영등포1동	1,886.77/157.23	423.49/35.29	120.98/10.08	518.93/43.24	823.37/68.61	
영등포2동	985.5/89.59	336.29/30.57	168.5/15.32	124.9/11.35	355.81/32.35	
영등포3동	787.05/65.59	194.61/16.22	83.26/6.94	175.83/14.65	333.35/27.78	
여의동	717.9/39.88	252/14.0	100/5.56	213.9/11.88	152/8.44	
당산1동	1,610.84/134.24	385.42/32.12	307/25.58	501.79/41.82	416.63/34.72	
당산2동	467.3/33.38	150.15/10.73	94.6/6.76	167.55/11.97	55/3.93	
도림1동	626.7/62.67	167.68/16.77	89.1/8.91	254.97/25.5	114.95/11.5	
도림2동	2,196.47/183.04	218.49/18.21	124.33/10.36	1,292.25/107.69	561.4/46.78	
문래1동	740.88/82.32	217.7/24.19	23.8/2.64	346.08/38.45	153.3/17.03	
문래2동	517.22/47.02	179.91/16.36	151.91/13.81	119.65/10.88	65.75/5.98	
양평1동	693.89/63.08	173.11/15.74	82/7.45	214.38/19.49	224.4/20.4	
양평2동	451.62/41.06	148.5/13.5	50/4.55	190.92/17.36	62.2/5.65	
신길1동	687.81/62.53	280.39/25.49	16.38/1.49	138.49/12.59	252.55/22.96	
신길2동	659.25/59.93	200/18.18	60/5.45	213.75/19.43	185.5/16.86	
신길3동	1,046.3/95.12	169.01/15.36	94.4/8.58	301.1/27.37	481.79/43.8	
신길4동	600.8/54.62	137/12.45	15/1.36	240.99/21.91	207.81/18.89	
신길5동	1,261.35/114.67	241.89/21.99	170.28/15.48	436.29/39.66	412.89/37.54	
신길6동	1,081.43/98.31	178.8/16.25	151.2/13.75	330.74/30.07	420.69/38.24	
신길7동	2,640.41/240.04	348.87/31.72	348.87/31.72	1,228.72/111.7	713.95/64.9	
대림1동	670.16/60.92	224.52/20.41	34/3.09	260.72/23.7	150.92/13.72	
대림2동	844/76.73	252/22.91	50/4.55	340/30.91	202/18.36	
대림3동	1,136.93/103.36	274.31/24.94	179.15/16.29	473.75/43.07	209.72/19.07	

(다음 페이지에 계속)