

서울특별시 2017년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 의안번호 : 2008
- 제 출 자 : 서울특별시장
- 제 출 일 : 2017년 8월 14일
- 회 부 일 : 2017년 8월 16일

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2017년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

- 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 7건으로 취득 6건, 처분 1건임.
- 취득 6건은 매입 1건, 신축 2건, 기부채납 1건, 매입 및 신축 1건, 현물출자에 따른 권리취득 1건이고, 처분 1건은 현물출자 1건임.

가. 취득 6건

- 매입 1건에 대한 세부내역
 - 서초·강남권역의 부족한 공영차고지를 확보하여 안정적인 대중교통 운행기반을 조성하기 위하여 1,2단계는 매입완료('09년~'16년) 하고 3단계 염곡동 토지(2필지, 1,604.92㎡)를 매입하는 건임

○ **신축 2건에 대한 세부내역**

- 아동·청소년에게 양질의 예술교육을 지원하고 권역별로 지역 예술교육센터 확충 추진중으로 낙후지역인 동북권 지역 내 문화 예술 교육 인프라 부족을 해소하고자 동북권 아동·청소년 예술 교육센터(4,598.55 m^2)를 건립
- 기존 건물의 안전상 문제로 신축이 요구됨에 따라 장애인의 복지증진 및 역량강화를 도모하고 지역주민과의 자연스러운 교류를 유도할 수 있는 어울림플라자(18,098 m^2)를 건립

○ **기부채납 1건에 대한 세부내역**

- 마곡산업단지 내 문화예술 기반시설 확충 및 서남권 지역주민을 위한 예술향유공간을 마련하기 위해 미술관(1,863.15 m^2)을 기부채납 취득하는 건임

○ **매입 및 신축 1건에 대한 세부내역**

- 한옥지정구역 지정에 따른 주민 불만을 해소(주민요구시설 설치)하고 한옥을 활용한 문화거점 육성사업을 지속적으로 추진하고자 토지(281.3 m^2)와 건물(150.55 m^2)을 매입하여 시민이 쉽게 이용할 수 있는 공공한옥(495 m^2)을 조성

○ **현물출자에 따른 권리 취득 1건에 대한 세부내역**

- 노후된 아파트를 리모델링하여 예술인 주거·창작공간으로 조성하고 임대주택 관리의 효율성을 확보하고자 임대주택 관리 전문기관인 SH공사에 현물출자 처분(토지 2,997.9 m^2 , 건물13,469.33 m^2)하고 이에 따른 권리(금액 28,560백만원)를 취득하는 건임

나. 처분 1건

○ 현물출자 1건에 대한 세부내역

- 노후된 아파트를 리모델링하여 예술인 주거·창작공간으로 조성하고 임대주택 관리의 효율성을 확보하고자 임대주택 관리 전문기관인 SH공사에 현물출자(토지 2,997.9 m^2 , 건물13,469.33 m^2) 처분하는 건임

□ 2017년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

○ 취득 6건

- 매입 1건 : 1,604.92 m^2
- 신축 2건 : 22,696.55 m^2
- 기부채납 1건 : 1,863.15 m^2
- 매입 및 신축 1건 : 토지 281.30 m^2 , 건물 645.55 m^2
- 현물출자에 따른 권리 취득 1건 : 금액28,560,000천원

○ 처분 1건

- 현물출자 1건 : 토지 2,997.90 m^2 , 건물 13,469.33 m^2

4. 검토의견

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2017년도 제4차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 7건으로 취득 6건, 처분 1건이며, 그 중 취득 6건은 매입 1건, 신축 2건, 기부채납 1건, 매입 및 신축 1건, 현물출자에 따른 권리취득 1건이고, 처분 1건은 현물출자건으로 세부 사업별 관리계획 내역은 다음과 같음.

연 번	사 업 명	위 치	소요예산 (억원)	주요 내용
1	시내버스 차고지 매입(염곡동) (취득 1)	서초 염곡동	174	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 부족한 시내버스 차고지 확보 및 도시 계획시설 해제 요구 민원 해소 - 사업기간 : '18.01월~'19.12월 - 사업규모 : 토지 1,604.92㎡ - 기준가격 명세 : 토지 13,410,544천원 - 계약방법 : 협의매입
2	동북권 아동·청소년 예술교육센터 건립 (취득 1)	강북 미아동	152	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 : 강북구 지역 내 문화예술 교육 인프라 부족을 해소하여 아동·청소년에게 양질의 예술교육지원 및 문화적 기회 불평등 해소 - 용 도 : 문화시설 - 사업기간 : '14. 11월 ~ '20. 12월 - 사업규모 : 건물 4,598.55㎡ - 기준가격 명세 : 건물 15,154,000천원 - 계약방법 : 일반입찰(공개경쟁)
3	어울림플라자 건립 (취득 1)	강서구 등촌동	478	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 장애인을 위한 문화·복지시설을 제공하여 장애인의 복지증진 및 역량강화를 도모하고, 지역 주민이 함께 이용 가능한 시설을 제공하여 장애인과의 자연스러운 교류를 유도하고 장애인시설에 대한 거부감 해소 - 사업기간 : '17.07월~'20.12월 - 사업규모 : 토지 6,683.4㎡, 건물 18,098㎡ - 기준가격 명세 : 건물 47,887,349천원 - 계약방법 : 위탁개발 공개모집

연 번	사 업 명	위 치	소 요 예 산 (억 원)	주 요 내 용
4	마곡산업단지 미술관 (코오롱) 기부채납 (취득 1)	강서구 가양동	-	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 문화예술 기반시설 확충 및 서남권 지역 주민을 위한 예술 향유공간 마련 - 사업기간 : '17. 6월 ~ '19년 2월 - 사업규모 : 연면적 1,863.15㎡ / 지하 1층, 지상 2층 - 기준가격 명세 : 건물 약 7,000,000천원 - 계약방법 : 서울시-코오롱컨소시엄 마곡일반산업단지 입주계약 체결 ※ 마곡산업단지 활성화 및 지역사회 이바지 등을 위한 시설설치 및 기부채납 - 운영방법 : 기부채납 후 코오롱 무상운영 (20년간 건물 무상사용, 토지 유상사용)
5	한옥 매입 및 활용 사업 (취득 1)	종로구 옥인동	46	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 시민이 쉽게 이용할 수 있는 공공한옥 조성을 위하여 종로구 옥인동 34-1 외1 필지를 매입 후 신축 - 사업기간 : '18. 1월 ~ '19.12월 - 사업규모 <ul style="list-style-type: none"> · 매입 : 토지 2필지 281.30㎡, 건물 150.55㎡ · 신축 : 지하1층/지상2층, 연면적 495㎡ - 기준가격 명세 <ul style="list-style-type: none"> · 매입 : 1,638백만원 (토지1,212백만원, 건물426백만원) · 신축 : 2,103백만원 - 계약방법 : 협의매입
6	회현 제2시민 아파트 현물출자 (취득 1, 처분 1)	중구 회현동 1가	-	<ul style="list-style-type: none"> - 사업목적 및 용도 : 노후된 아파트를 리모델링하여 예술인 주거·창작 공간으로 조성하고자 임대주택 조성 및 관리 전문기관인 서울주택도시공사에 현물출자하여 임대주택 관리의 효율성 확보 및 서울주택도시공사의 재정건전성 강화 - 사업기간 : '18.1월~'19.12월 - 소요예산 : 해당없음 - 사업규모 : 토지 2,997.9㎡(전체 3,964.7㎡), 건물 13,469.33㎡(전체 17,932.7㎡) - 기준가격 명세 : 28,560,000천원 - 계약방법 : 해당없음 - 주요기능 : 남산과 어울리는 특색 있는 예술인 주거·창작공간(임대주택)의 조성과 효율적 관리 운영체계를 마련·운용

나. 취득 및 처분재산별 내용검토

㉠ 시내버스 차고지 매입(염곡동)(취득 1건)

- 본 건은 도시계획시설 해제요구 민원 및 서초·강남권역의 버스차고지 부족을 해소하기 위하여 서초구 염곡동 소재(300-3, 300-8) 택시차고지를 매입하여 서초공영차고지로 조성하고자 하는 사안임.

< 시내버스 차고지 매입[염곡동] 사업개요 >

위 치	서초구 염곡동 300-3, 300-8	
기 간	2018. 1 ~ 2019. 12	
내 용	전체규모	부지 : 1,604.92㎡(2필지)
	세부내용	도시계획시설로 결정된 차고지를 매입 후 공영차고지로 활용
사 업 비	17,434백만원(전액시비) / 특별회계	

< 시내버스 차고지 매입[염곡동] 연차별 투자계획 >

(단위:백만원)

구 분	투자계획			비 고
	계	2018년	2019년	
시비	17,434	8,717	8,717	

- 염곡동 부지매입은 서초·강남권역에 공영차고지를 조성할 계획에 따라 3단계로 진행되어 왔으며, 1·2단계는 매입을 완료하였고, 금번 3단계 매입을 지난해 제264회 정례회와 제267회 임시회에서 공유재산관리계획안을 수립·제출 하였으나, 도시계획시설로 미지정된 다른 버스차고지보다 시급성이 적고, 해당 지역주민의 의견수렴이 없이 강서구에서 본 부지로 택시 공영차고지 계획이 변경¹⁾되었으며, 양재R&D혁신지구 계획과 연계해야 한다는 의견으로 삭제된바 있으며, 민원해소(장가미잡행 도시계획시설 매입)를 이유로 본 관리계획을 재차 제출하였음.

1) 택시공영차고지 설치계획변경(문서번호: 택시물류과-16566)

< 사업설명서상 추진경위 >

- 2009.02.13 : 공영차고지 조성현황 및 추가 조성계획(부시장 방침)
- 염곡동 300 일대(16,204㎡) 연차별 차고지 매입 추진(서초권역 차고지조성)
- 2014.11.28 : 2015년 시내버스 차고지 매입계획 수립(본부장 방침)
- 2015.08.28 : 투자심사(적정)
- 2015.10.13 : 공유재산심의회(적정)
- 2015.12.03 : 시의회 공유재산관리계획 상정 - 안전삭제
- 2016.05.03 : 시의회 공유재산관리계획 상정 - 안전삭제

< 시내버스 차고지 매입[염곡동] 1·2·3차 매입내역 >

구분	1단계	2단계	3단계(본 관리계획안)
위치	염곡동 300외 1필지	염곡동 300-2	염곡동 300-3, 300-8
사업규모	4,698㎡	9,371㎡	1,604㎡
사업기간	2010.02. 완료	2016.3. 완료	2018.01~2019.12
총사업비	361억원	853억원	174억원

< 시내버스 차고지 매입[염곡동] 소요예산 변동 내역 >

(단위:백만원)

	제264회 정례회 (2015.12)	제267회 임시회 (2016.05)	제276회 임시회 (2017.09)
소요예산	17.423	17,423	17.434

- ※ 토지매입비가 지난 심의 때보다 증액(1천1백만원) 되었으며, 2018년 1월 감정평가가 예정되어 있어, 소요예산이 확정적인지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- ※ 본 건은 시급성 부족 및 반대민원 존재 등의 사유로 삭제(제264회 정례회, 267회 임시회).

< 공유재산관리계획 안전삭제 사유 >

- 제264회 정례회 2015.12. : 서울특별시의회 공유재산관리계획 상정 - 안전삭제
- 사유 : 보다 심도있는 검토가 필요.
- 제267회 임시회 2016.05. : 서울특별시의회 공유재산관리계획 상정 - 안전삭제
- 사유 : 시급성 부족 및 택시차고지 반대민원 존재.

< 제264회 제6차 행정자치위원회(2015.12.03.) 회의록 발췌 >

○ 김현기 위원 그렇게 얘기하시면 안 돼요. 택시하려고 하는 것이예요.
그런데 이 택시공영차고지를 강서구에 하려고 했습니다. 강서구 주민들이 반대했습니다. 서울시가 정책을 철회했어요. 그리고 느닷없이 염곡동에 짓겠다는 것입니다. 이런 조변모개식 정책이 어디 있어요? 염곡동 주민들은 택시공영차고지 찬성 하겠습니까? 이미 버스공영차고지가 들어올 때도 반대했었습니다. 이것은 철회되어야 됩니다.

○ 본 매입건의 대상부지는 1·2차 매입부지의 입·출구인 점, 시내버스 차고지가 부족하다는 점, 장기미집행 도시계획시설로 인한 활용상 제한으로 도시계획시설 해제(변경) 또는 매입요청 민원해소 측면에서 매입이 필요하다고 하고 있으나, 사업목적의 달성여부, 민원해소 여부에 대해서 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

○ 본 매입의 사업목적은 방침(2009.2.13. '공영차고지 조성현황 및 추가 조성계획')에 따른 '공영차고지 조성'이며, 방침수립 및 차고지 매입계획 수립(2014.11)시까지 공영차고지를 사용할 수 있는 차종은 시내버스, 마을버스, 특수여객 등으로 한정되어 있었다는 점을 고려하면, 본 사업의 목적은 시내버스 차고지 조성으로 한정됨에도 불구하고, 본 부지는 택시차고지로 사용되고 있어 사업 목적을 달성하는데 어려움이 있을 것으로 사료됨.

※ 금번 토지매입만 한정하여 보면 본 부지는 버스차고지로만 사용하는 것은 기대하기 어려우며, 택시차고지 조성에 더 큰 비중이 있는 것으로 보여짐.

※ 공영차고지의 입주범위 확대. - 택시, 전세버스, 화물차 가능

기존 「서울특별시 공영차고지 설치 및 운영·관리에 관한 조례」로 공영차고지에 입주업체(제7조)는 “시내버스, 마을버스, 특수여객, 장의차량”으로 제한되어 있었으나, 2015년7월 조례개정으로 “전세버스, 택시, 화물자동차”가 추가 됨.

※ 「택시운송사업의 발전에 관한 법률」제2조제5호는 택시공영차고지를 특별자치시장이 설치할 수 있다고 규정하여 택시차고지 설치에 법적 하자는 없음.

「택시운송사업의 발전에 관한 법률」제2조제5호

5. "택시공영차고지"란 택시운송사업에 제공되는 차고지(車庫地)로서 특별시장(중략)이 설치한 것을 말한다.

- 민원해소 여부와 관련하여 살펴보면, 장기 미집행 도시계획시설의 매입을 요구하는 토지소유주와 차고지 설치를 반대하는 지역주민의 민원이 상충하고 있어, 공영주차장 설치에 따른 효과와 지역주민의 설치 반대민원에 대해 다각적인 비교검토가 요망된다고 하겠음.
- 한편, 공영차고지 설치를 위한 토지매입 절차를 진행 중이나, 버스업체와 택시업체는 공영차고지 설치시 입주에 대해 이견을 보이고 있어, 서울시의 향후계획(설치 또는 보류, 버스차고지 또는 택시차고지)이 지역주민의 민원(차고지 설치반대)과 의견을 반영했는지 여부에 대해 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 결론적으로, 본 건은 공영차고지 건립과 시 재정의 건전성 및 시민의 삶에 영향을 미치게 되는바, 행정목적 수립과 집행과정에 적극적인 여론 수렴과 여론반영이 필요하다고 보여지며, 그 후 공영주차장 건립의 실익 및 지역 사회에 미치는 영향 등을 고려한 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.

전문위원	김태한	입법조사관	정찬일
------	-----	-------	-----

② 동북권 아동·청소년 예술교육센터 건립(취득 1건)

- 본 건은 강북구 미아동 소재 부지(811-2번지)에 지역과 계층간의 문화 격차를 해소하고, 아동·청소년이 다양한 예술 활동을 체험할 수 있도록 동북권 아동·청소년 예술교육센터(4,598.55㎡)의 건립을 추진하고자 하는 것으로, 사업비는 152억원 규모임.

<동북권 아동·청소년 예술교육센터 개요 및 부지 현황>

- ▶ 위 치 : 강북구 미아동 811-2번지(미아뉴타운 8구역)
- ▶ 면 적 : 4,598,55㎡
- ▶ 추진기간 : '14. 11월 ~ ' 20년 12월
- ▶ 토지소유자 : 서울 강북구청
- ▶ 용 도 : 문화시설
 - 제2종 일반주거지역(공공청사) ※ 도시계획변경 필요
- ▶ 소요예산 : 152억<시비>

(단위 : 억원)

구 분	계	기투자 (실집행)	2017	2018	2019	2020
시 비	152	3 (1)	5	45	45	54

- ▶ 주변여건 : 미아역 및 미아사거리역(4호선) 근접



<주요시설(안)>

- ▶ 토 지 : 2,100㎡(토지소유자 : 강북구)
- ▶ 건 물 : 지하 1층 지상 5층, 연면적 4,598.55㎡

층 별	면적(㎡)	용 도
계	4,598.55	
지하1층	1,210	· 주차장(37대), 기계실 149.6㎡
1층	870.81	· 공연장(280석) 360㎡, 세트제작실 80㎡
2층	408.79	· 휴게실/음향실/조정실 54㎡, 연습실-1 100㎡
3층	970.54	· 사무실/회의실 120㎡, 기획회의실(5실) 75㎡ 음악/분장/의상/장비/디자인실 240㎡, 스튜디오(2실) 150㎡, 연습실-2 100㎡
4층	982.41	· 세미나실(대,1실)/준비실 290㎡, 세미나실(소,2실) 75㎡ 카페테리아 100㎡, 야외스튜디오(2실) 150㎡ 연습실-3 100㎡
5층	156	· 예술가 LAB 90㎡, 옥상 공연장 252㎡



※ 생활체육센터는 강북구에서 투자 및 건립

- 추진배경은 아동·청소년들에게 양질의 교육을 지원하고 문화적 기회 불평등을 해소하기 위해 권역별로 지역 예술 교육센터 확충을 추진하는 서울시의 ‘지역 아동 예술교육센터 10개소 설립 사업의 일환으로 아동·청소년의 건강한 성장 발달자원을 위해 공간을 마련하고자 하는 것임.

구 분	서북권	서남권	도심권	동북권	동남권
추진목표	2개소	2개소	2개소	2개소	2개소
추진현황 (‘15년 12월 현재)	2개소	1개소	2개소	1개소	-

▶ 서북권(2개소) : ① 서울 창의인성교육센터(서울시교육청 운영 중)
 ② 공공시설 기부채납(수색 13구역) 확보

▶ 서남권(1개소) : ① 폐유희 시설 활용(김포가압장) / ② 후보지 검토 중

▶ 도심권(2개소) : ① 공공시설 기부채납(용산4구역) 확보 / ② 동명초등학교 기능개편(교육청)

▶ 동북권(1개소) : ① **강북아동청소년 예술교육센터**

▶ 동남권 : 후보지 검토 중

※ 추진중인 6개소(확정 4, 교육청 2)외 4개소는 공공시설 기부채납, 자치구 신규 공간 발굴, 문화재단 창작공간 리모델링 활용 등을 통하여 확충 예정

- 문화본부는 본 사업을 통해 문화예술교육 기회의 양극화가 심화된 동북권 아동·청소년에게 양질의 예술교육 지원 및 문화소양 기회를 제공하며, 본 시설의 주 이용대상인 아동·청소년뿐만 아니라, 지역주민, 저소득 한부모 가정 등 다양한 계층의 일반시민과 지역 예술가들 간의 지역 문화예술생태계 조성에 기여할 것으로 기대하고 있음.
- 강북구는 문예회관, 문화원 등 지역 주민이 문화예술을 접할 수 있는 문화기반시설이 12개로 25개 자치구 중 19위로서 문화 예술교육을 위한 전문시설, 전용공간이 부족하여 공공시설 건립을 통한 문화예술 지원이 필요한 실정이라고 하겠음.

- 해당 부지는 강북구 소유 부지로 인근에 학교시설이 있고 아파트 단지와 주택가가 형성되어 수요층이 다양하고, 지하철 4호선 미아역과 미아사거리역이 근접하고 있으며, 내부순환로에서 도봉로와 삼양로, 솔샘로를 통해 사업대상지로의 진출입이 용이하며, 우이동과 신설동을 잇는 경전철 계통예정에 있어 접근성이 향상될 것으로 보임.
- 다만, 강북구 구유지의 경우 강북구의회에서 동 부지의 무상사용 기간을 5년으로 의결(2016.10.24)하여, 무상사용기간 이후에 부지사용료를 요구할 경우 토지 사용료(면적 2,100㎡, 공시지가 1,508천원/㎡, 대부료를 0.025(공공용))를 납부해야 할 수도 있는바, 강북구 구유지 위에 사유 건물을 건축하여 시설비와 운영비를 서울시가 지원하는 것이 적정한지에 대한 검토와 함께 토지매입 또는 교환을 통해 토지 및 건물의 소유권을 일체화시키는 것이 향후 재산활용 측면에서 보다 더 유리할 것으로 사료됨.
- ※ 관련 공문을 확인한 결과 강북구로부터 무상사용허가(2016. 10. 24 ~ 2021. 10. 23)를 5년간 받았으나(2016. 10. 24), 이후 무상여부에 대한 계획이 없음.

< 대상지 개요 >

위치	강북구 미아동 811-2번지	
대지면적	2,100㎡	
지역	제2종일반주거지역	
지구	역사문화미관지구	
건폐율	60% 이하	
용적률	200% 이하	
대지용도	문화시설	

- 또한, 본 대상부지의 형태가 삼각형으로 기괴한 지형을 고려한 설계 및 시공이 필요할 것으로 보여지며, 지질조사를 통한 암반절취비용 등 추가적인 공사비 소요 가능성에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.
 - ※ 주차장 확보를 위해 지하1층 건립이 필요함에 있어 용역에서 제시한 암반절취비용은 경사 45도일 경우 지하1층 50%의 암반 절취를 가정하여 추정,
- 한편, 본 대상부지 내 강북구에서 별도로 추진하고 있는 생활체육센터 건립과 관련하여 사업 추진일정이 다를 경우 공사기간의 증가로 인한 민원 발생 소지와 사업비 증가 예상됨에 따라 이에 대한 대안 마련 등도 요망된다고 하겠음.
- 아울러 본 사업은 서울시 투자심사('16년 10월) 및 중앙투자심사('16년 11월 '17년 3월)에서 조건부 추진 및 재검토 결정을 받은바, 조건부 사유 등이 충분히 보완은 되었는지에 대해서도 세부적이고, 종합적인 검토가 필요한 것으로 사료됨.

<서울시 및 중앙투자심사 결과>

- '16.11. : 서울시 투자심사 통과 (조건부 추진)
 - 조건부 내용
 - ① 대상부지의 교통 연계성, 건물배치, 예술교육센터와 생활체육센터의 복합 개발을 통해 사업 추진
- '16. 11. : 중앙 투자심사(재검토)
 - ① 아동·청소년의 객관적인 수요를 토대로 규모를 조정하고, 수요 계층별 프로그램을 구체적으로 마련 필요
 - ② 유지관리 비용이 최소화 되도록 효율적인 운영방안 마련 필요
- '17. 3. : 중앙 투자심사(재검토)
 - ① 다양한 계층을 포괄할 수 있도록 시설이용 대상, 기능 확대방안 검토 필요
 - ② 유지관리 비용이 최소화 되도록 구체적인 수익창출방안 및 프로그램별 사업비·수입은 수지균형을 유지토록 개선필요
- '17. 5. : 중앙 투자심사 통과

전문위원	김 태 한	입법조사관	김 정 덕
------	-------	-------	-------

③ 어울림플라자 건립(취득 1건)

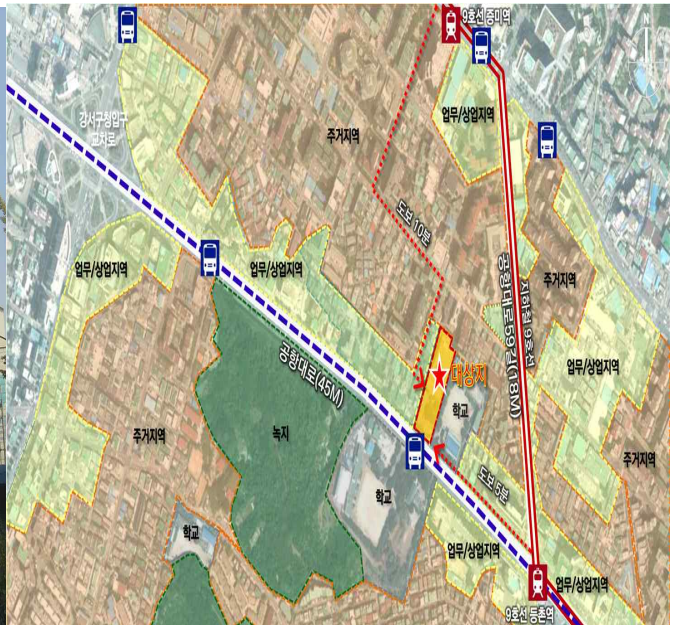
- 본 건은 강서구 등촌동 소재(645-11번지) 구(舊) 한국정보화진흥원 부지에 장애인 교육·문화시설과 지역주민 등이 함께 어울려 사용할 수 있는 공공 서비스 및 지역 활성화시설을 건립하고자 하는 것으로, 총사업비는 478억원 규모임.

<어울림플라자 시설 개요 및 부지 현황>

- ▶ 위 치 : 강서구 등촌동 645-11번지
- ▶ 면 적 : 6,683 m^2
- ▶ 추진기간 : '17. 11월 ~ '20년 12월
- ▶ 토지소유자 : '15. 6.30(한국정보화진흥원→서울시)
- ▶ 용 도 : 건폐율 29.19%, 용적률 161.48%
- ▶ 소요예산 : 47,887백만원<총사업비기준 - 시비 26,363 / 민간자본(서울주택도시공사) 21,524>/ 일반회계
(단위 : 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	소계
예산액	2,606	21,373	22,353	1,555	47,887

- ▶ 주변여건 : 주요 간선도로인 공항대로(45M)에 면해 있고, 마곡지구와 김포공항과 인접

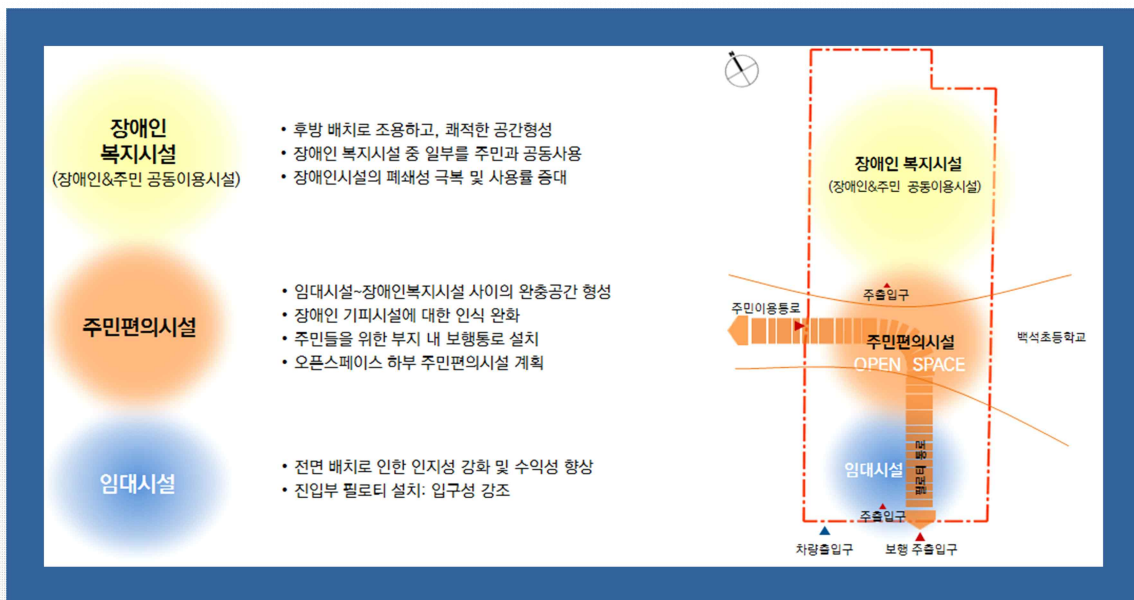


〈주요시설(안)〉

- ▶ 토 지 : 6,683.4 m^2 (토지소유자 : 서울시)
- ▶ 건 물 : 지하 2층 지상 8층, 연면적 18,098 m^2 (건축면적 2.144 m^2)

층 수	용 도	면 적
계		18,098 m^2
1층	유형별지원센터	1,717 m^2
2층	유형별지원센터, 전시체험공간, 근린생활시설	1,835 m^2
3층	문화교실, 도서열람실, 근린생활시설	1,835 m^2
4층	다목적홀 강당, 회의실(3), 업무시설	1,703 m^2
5층	장애인연수시설(객실10), 업무시설	1,703 m^2
6층	옥상정원, 장애인연수시설(객실10), 기술종합단지	813 m^2
7층	기술종합단지	593 m^2
8층	기술종합단지	593 m^2
지하1층	체육센터, 문화교실, 식당, 세미나실, 공연장, 지역편의시설	3,139 m^2
지하2층	주차장, 기계실	4,167 m^2

- 복지본부는 본 사업을 통해 지역주민들과 함께 이용하는 활성화 시설을 제공하여 장애인과 비장애인이 함께하는 공유의 장으로 활용되고, 장애인의 문화·체육활동과 복지 사각지대 해소를 기대하고 있음.



○ 본 시설은 장애인을 위한 교육 및 문화 복합공간이 부족한 상황에서 장애인계의 지속적인 숙원사업인 교육·연수시설 마련 요구 민원을 해소하고, 장애인 전용·연수 시설을 확충한다는 측면에서 의미가 있다고 하겠음.

- 특히, 사업대상지인 강서구는 25개 자치구중 장애인이 가장 많은 곳임에도 불구하고 장애인 관련 환경이 열악하여 장애인 복지 측면에서 해당지역에 본 사업 추진은 의미가 있다고 하겠음.(참고자료①).

※ 문화관광부 연구결과 서울시 모든 숙박시설(호텔, 연수원 등)이 장애인이 이용하기 부적합 것으로 나타난 바가 있음.

<서울시립 연수시설 현황>

- 서울여성플라자 : 동작구 대방동 소재, 총 34실(장애인 1실), 가동률 90%
- 청소년유스호스텔 :
 - 서울 : 중구 예장동, 총 50실(장애인 1실), 가동률 80%
 - 하이서울 : 영등포구 영등포동, 총 93실(장애인 4실), 가동률 81%

(출처 : 2017년 4월 중앙투자심사의뢰서 1쪽 참고)

① 위탁개발의 적정성 여부

○ 본 사업(어울림프라자)은 총 면적중 임대시설동 5,630㎡의 건축비용인 215억원을 서울주택도시공사가 부담하고 임대시설에서 발생하는 수익으로 원리금을 상환하는 방식을 취하고 있음.

○ 위탁개발의 가장 큰 목적은 재정부담 최소화에 있으며, 최근 복지시설이 증가하는 추세에 따라 새로운 모델개발을 통해 단기적 재정부담을 줄이고자 한다는 측면과 복지시설만 설치할 경우 지역주민의 민원이 발생할 수 있기 때문에 임대시설이나 근린생활시설의 추가 설치를 통해 지역경제 활성화와 편익시설을 함께 제공한다는 측면에서 사업추진 취지에 공감할수 있다고 하겠음.

※ 복지분부는 사업성 분석결과를 통해 위탁기간 28년차에 개발사업비 회수가 가능한 것으로 예상라고 있으며, 29년차부터는 시에서 운영할 경우 연간 27억원 정도의 임대수익이 발생할 것으로 보고 있음.

- 다만, 위탁개발을 추진하는 서울주택도시공사에서는 준공이 완료되는 연도에 개발수수료 명목으로 총 건축원가에 4%를 적용하여 18억 4천 1백만원을 지급 받고, 향후 건물을 관리하는 것에 대해 매년 관리수수료로 2억 5천 8백만원을 지급받고자 하는 바, 이에 대한 적정성 여부와 함께, 예산 낭비 여부와 계약 방식의 불합리성 여부에 대한 다각적인 점검이 필요할 것으로 사료됨.
- 또한, 사업추진에 있어 관리 및 운영주체도 달라지게 되고 한 부지에 장애인 지원시설과 타 시설이 복합된 형태로써 임대 시설의 수익성 부분에 대한 추가적인 논의의 필요성은 없는지 여부와 임대시설 수요조사가 불충분하고 불투명하다면 이를 반영한 임대시설에 대한 변경 등의 가능성을 열어 둘 필요성은 없는지 여부 등에 대한 추가적인 논의가 요망된다고 하겠음.

② 장애인시설 건립에 따른 민원 발생

- 본 사업은 장애인의 문화향유 욕구를 충족시키기 위한 시설을 확충한다는 측면에서 제4차 장애인정책종합계획 및 서울시 장애인 인권증진 기본계획 등 상위 및 관련계획의 정책방향과 부합하는 것이라 하겠음.
- 다만, 본 사업부지가 속한 등촌1동은 일반주거지역과 준공업지역이 혼재되어 있으며, 공항대로변을 중심으로 대상지 주변은 업무시설 수요가 증가하고 있는 지역으로 주거지역과 업무시설이 밀집해 있고, 등촌역과 증미역 등 역세권을 중심으로 상업시설이 인접해 있어 본 시설 건립에 따른 민원이 발생할 소지가 많은 것으로 파악됨에 따라 강서구청, 등촌동 주민 등 관련 시민들에게 충분한 주민설명과 의견수렴 등의 노력이 요망된다고 하겠음.
 - ※ 현장방문 당시 해당지역 인근 일부 주민들은 집값하락과 장애인 시설 건립에 대한 거부감을 나타내는 현수막 등을 통해 의견을 피력한 바 있음.

< 대상지 조감도 >



○ 또한, 본 사업에 대한 단편적인 기능을 지양하고 주민들의 숙원사항 등 민원해소를 위해 장애인과 비장애인의 연대의식을 높이는 공유기능을 극대화 할 수 있는 방안 마련과 민원발생을 최소화 시킬 수 있는 다양한 공간 제공과 추가적인 프로그램 마련 등 다각적인 검토와 논의가 필요할 것으로 사료됨.

※ 복지본부는 주민과 공동사용을 고려한 장애인시설 및 편의시설 배치를 위해서 장애인과 주민공동이용시설의 후방배치를 통해 임대시설과 복지시설 사이의 완충 공간을 형성하여 기피시설에 대한 인식 완화를 강구하고 있다고 밝힘.

③ 소음 및 분진 발생 저감 대책과 교통안전대책 마련 여부

○ 본 사업대상지는 일반주거지역과 교육 시설 등이 인접한 곳으로 건물 신축시 철거 등을 포함하여 총 사업 기간이 2년여 기간 동안 진행될 것으로 예측되는 바, 공사에 따른 소음 및 분진 발생 저감 대책 마련과 이에 따른 공사기간 연장 등에 대한 추가적인 보완대책 마련이 필요할 것으로 사료됨.

- 또한, 본 사업대상 부지 인근에는 학교시설(서울백석초)이 위치하고 있는 바, 공사 진행에 따른 등하굣길 교통 안전대책 마련과 공항대로 교통정체에 따른 해소대책이 필요한 것은 아닌지 여부와 보완 대책 마련 여부에 대해서는 추가적인 논의가 필요하다고 하겠음.

※ 복지분부는 공사기간 중 학생들의 등하굣길 교통안전 지도를 위해 안전요원 2명을 배치하여 학생들의 교통사고 방지를 할 예정이라고 밝힘.

④ 노후 옹벽개선 및 건물이격 등 해소여부

- 아울러, 본 사업 대상부지에는 일반주거시설 등이 인접해 있고, 노후 옹벽 등의 존재로 안전과 미관상 개선이 필요한 것으로 보이며, 건물 이격을 통한 채광 확보 등을 통해 녹지공간 확보 필요성 등에 대한 추가적인 논의와 검토가 필요하다고 하겠음.
- 결론적으로 장애인시설에 대한 지역적 거부감과 공사시 소음 및 분진민원 발생 소지 여부, 인접 교육시설(서울백석초등학교)과의 연계 및 등하교시 교통 안전 등을 비롯한 예상 문제 대해서는 보다 세밀한 검토와 종합적인 추진 계획 마련 등이 요구된다고 하겠음.

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

[참고자료 1]

◇ 서울시 장애인 현황(2017.5월말 기준)

구분	합계	지체	시각	청각	언어	지적	뇌병변	자폐	정신	신장	심장	호흡기	간	안면	장루 요루	뇌전증
서울시	391,154	188,081	42,219	42,955	3,176	25,394	42,249	5,217	16,197	15,646	1,178	2,129	2,267	399	2,788	1,259
종로	6,069	2,906	743	670	45	368	615	101	258	225	17	26	40	5	32	18
중구	5,662	2,758	727	605	27	323	586	50	232	210	14	26	30	5	45	24
용산	8,117	3,879	1,002	916	65	495	849	89	290	302	21	49	57	10	70	23
성동	11,655	5,868	1,203	1,218	102	670	1,244	138	433	415	36	99	85	15	90	39
광진	12,397	6,082	1,312	1,333	99	774	1,287	140	516	530	41	59	65	10	98	51
동문	15,865	8,158	1,603	1,739	114	830	1,659	132	655	584	52	83	85	18	106	47
중랑	19,906	10,264	2,067	1,904	148	1,216	2,064	189	848	711	56	120	89	17	134	79
성북	17,683	8,756	1,932	1,912	158	1,004	1,989	173	621	715	35	93	105	18	128	44
강북	17,349	8,366	2,012	1,987	141	1,126	1,814	126	720	655	38	104	81	12	115	52
도봉	15,013	7,167	1,623	1,683	99	999	1,741	151	597	569	40	74	84	22	132	32
노원	27,475	12,913	2,782	2,967	220	2,071	3,017	308	1,483	1,015	109	154	102	34	182	118
은평	21,287	9,606	2,325	2,472	173	1,716	2,306	265	1,125	735	52	135	124	27	164	62
서문	12,595	5,958	1,354	1,445	119	775	1,431	126	510	574	35	58	77	8	97	28
마포	13,279	6,207	1,555	1,513	113	824	1,500	154	500	586	34	44	85	14	106	44
양천	17,127	8,452	1,716	2,071	139	1,054	1,787	223	599	639	46	82	123	13	137	46
강서	28,509	13,297	2,831	3,349	230	1,919	3,039	305	1,626	1,208	83	168	129	35	164	126
구로	17,255	8,628	1,872	1,895	147	1,115	1,718	234	565	629	68	103	84	24	125	48
금천	11,021	5,516	1,188	1,268	86	701	1,077	92	400	419	55	56	36	15	75	37
영등포	14,386	7,118	1,625	1,723	122	834	1,493	151	448	553	35	54	69	15	114	32
동작	14,624	6,890	1,641	1,792	154	859	1,599	205	514	599	50	71	87	9	112	42
관악	20,088	9,834	2,313	2,103	162	1,255	2,040	209	857	859	51	101	100	19	129	56
서초	10,816	4,842	1,247	1,166	80	707	1,363	223	341	528	33	57	112	5	81	31
강남	15,823	6,972	1,676	1,582	127	1,021	1,802	542	867	763	58	112	138	20	93	50
송파	19,560	9,182	2,052	1,913	147	1,457	2,205	538	624	890	56	112	164	13	142	65
강동	17,593	8,462	1,818	1,729	159	1,281	2,024	353	568	733	63	89	116	16	117	65

4 마곡산업단지 미술관(코오롱) 기부채납(취득 1건)

- 본 건은 마곡산업단지(강서구 마곡도시개발사업지구) 문화공원 부지내에 서남부 지역의 부족한 문화인프라를 확충하고 마곡지역의 종합적 발전의 기틀을 마련하고자 서울시-코오롱컨소시엄이 미술관(로비전시실, 세미나실 등) 등 70억원 상당의 문화시설을 건립(1,863.15㎡)하여 기부채납하고자 하는 것임.

< 사업 개요(건립구상) >

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적 : 마곡산업단지 및 서남부지역의 부족한 문화인프라를 확충
 - 용도 : 마곡산업단지 문화공원 2호 내 교양시설
- 위치 : 서울특별시 강서구 가양동 일원 (마곡 문화공원 2호)
- 사업기간 : '17년 6월 ~ '19년 2월
- 소요예산 : 해당없음 (기부채납)
- 사업규모
 - 연면적 : 1,863.15㎡(로비전시실 세미나실 등) / 지하1층, 지상2층(건축물 높이 10.5m)
- 계약방법 : 서울시-코오롱컨소시엄 간 「공공기여시설」 관련 합의(기부채납)
- 공간구성 : 전시실, 교육실, 휴게공간 등
- 운영내용 : 전시(개인전, 해외작가전 등) 및 체험프로그램(작품제작, 드로잉북 체험 등)

< 공원내 위치도 >



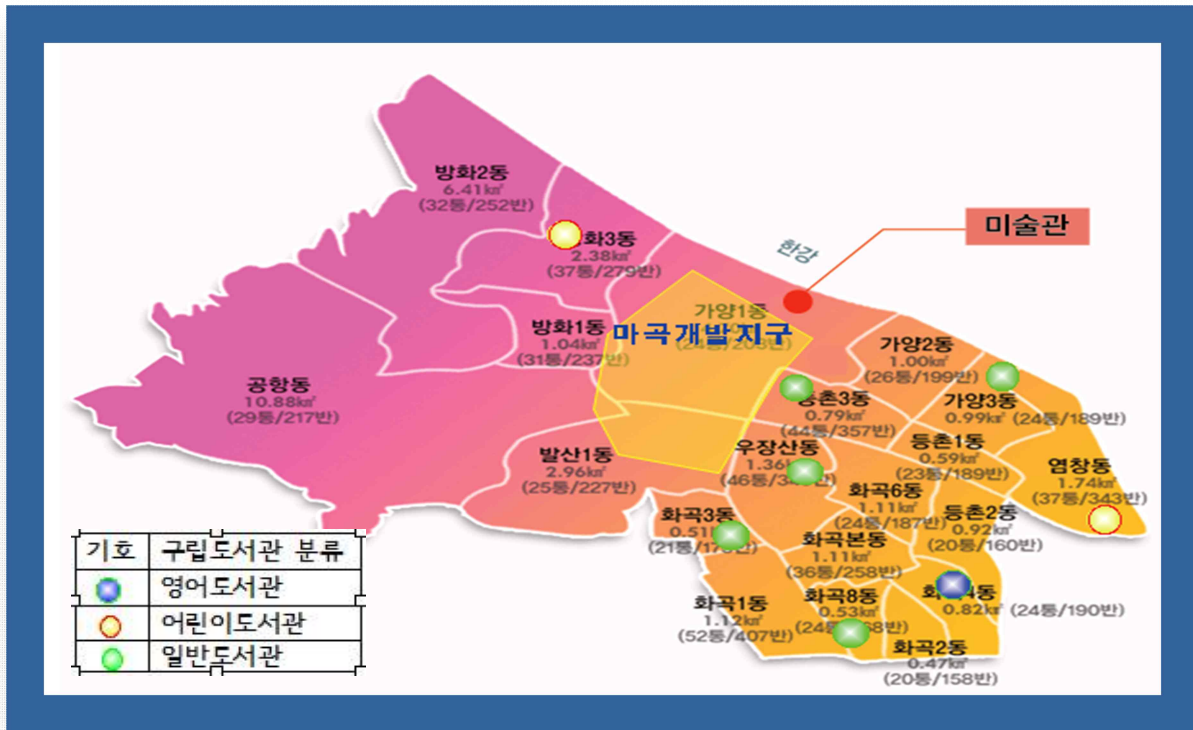
추진경위

- ① '16. 8. 2. : 코오롱 공공기여 계획 변경 및 대안 마련 요청(市 → 코오롱)
- ② '16. 8.27. : 마곡지구 내 공공기여 방식 도서관 용지 확보 요청(강서구 → 市)
- ③ '17. 1.17. : 미술관 건립 계획 통보(코오롱 → 市)
 - 연면적 2,000㎡ 규모(문화공원 2호 내) 건립 및 자체 운영 희망
- ④ '17. 2. 6. : 코오롱 미술관 공공기여 관련 협의(강서구, SH공사)
 - 강서구 : 마곡부지 외 내발산동 743 등 도서관 부지 확보 추진 중
 - SH공사 : 강서구 협의 이루어지면 미술관 등 설치 동의
- ⑤ '17. 2.20. : 마곡지구 내 도서관 건립부지에 대한 의견 제출 요청(市 → 강서구)
 - ⇒ 市 제시 부지 인근(내발산동 743 등)에 구에서 도서관 건립 추진(강서구 교육지원과)
- ⑥ '17. 2.22. : 마곡지구 내 미술관 건립에 대한 의견 제출 요청(市 → 강서구)
 - ⇒ 문화공원 내 미술관 건립가능(강서구 공원녹지과)
 - ⇒ 설계 및 공사 과정에서 강서구와 수시 협의(강서구 문화체육과) 등

○ 지역발전본부는 미술관 등 문화시설이 부족한 강서구 및 서남권 지역에 본 기부채납을 통해 부족한 문화인프라를 확충하고 마곡지역의 종합적 발전의 기틀을 마련하는 계기로 삼으려 하고 있음.

< 강서구 도서관 및 미술관 시설 현황 >

구분	도서관	미술관
강서구 소재 시설현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 8개소(서울시 평균 5.28개소) - 最近거리 : 길꽃어린이도서관(약 2km) ※ 다만, 마곡지구 포함한 강서구 서부권역에는 1개소만 위치함 ※ 마곡지구 공동주택에 총 16개 작은 도서관(단지별 1개소, 평균 133㎡) 및 서울식물원 내 식물도서관 2개소(273㎡, 462㎡) 건립예정 ※ 남북통합문화센터 내 도서관 건립예정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1개소(서울시 평균 3.16) - 最近거리 : 검재미술관(약 2km) ※ 마곡지구에서 16km 떨어진 금천구청 인근에 서서울미술관 건립 예정('20)



- 코오롱 미술관은 강서구 및 서남권역 문화 인프라 확충과 지역주민들의 문화·예술공간을 조성한다는 측면에서 의미가 있다고 하겠으나, 건립 및 기부채납 등과 관련하여 아래 사항에 대해서는 보다 세밀한 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 본 미술관은 마곡지구내 문화공원에 위치하고 있어 입지 조건은 좋은 편이나, 해당부지가 산업단지인 특성을 감안하여 인근 지역주민들의 접근성과 이용가능성, 용이성 측면에서 추가적인 논의가 필요 할 것으로 사료됨.
- 둘째, 현재 코오롱그룹은 경기도 과천, 대구시, 서울 강남구, 광주광역시에서 전시관을 무료로 운영하고 있으나, 금번에 새로 건립하는 미술관의 경우에는 무료 이용과 개발을 원칙으로 할 것인지, 유료로 할 것인지에 대해 불명확한 상태에서 이용요금의 공공성은 어떻게 확보가 가능할 것인지에 대한 논의 및 검토가 필요할 것이라 하겠음.

- 셋째, 미술관은 문화공원구역내 건립되는 바, 문화시설 및 관련 주차장 건립에 따른 공원기능의 상실과 훼손의 우려는 없는지 여부와 함께 본 미술관이 주차공간을 지상에 마련하는 것이 적정한지 여부에 대한 검토도 요망된다고 하겠음.
- 넷째, 미술관내 뿐만 아니라 야외 문화공원에도 설치미술 작품 등을 설치하여 교육, 체험, 여가와 휴식을 함께 아우를 수 있는 뮤지엄파크를 조성하고자 하는바, 당해 시설의 필요성 여부와 건축물의 형태·재질 등의 자연재료 사용을 통한 주변 경관과 조화 등 설계 및 시공에도 각별한 주의가 요망된다고 하겠음.
- 다섯째, 코오롱미술관은 아직 미술관 명칭이 확정되지 않은바, 미술관 건립 후 미술관 명칭을 확정함에 있어서 공공성을 담보할 수 있는 명칭 사용과 특정기업의 명칭 사용(네이밍 스폰서링)의 범위를 어디까지 허용할 것인지에 대해서도 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

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

⑤ 한옥 매입 및 활용 사업(취득 1건)

- 본 건은 종로구 옥인동 소재(34-1 외 1필지 - 한옥보전구역) 한옥 매입 후 신축을 통해 시민이 쉽게 이용할 수 있는 공공한옥을 조성하여 한옥을 활용한 문화거점 육성사업을 지속적으로 추진하고자 하는 것으로, 총사업비는 97억7천4백만원 규모임.

< 사업 개요 >

- **사업목적** : 「서울한옥선언」(‘08.12.23, 시장방침 제735호) 및 「서울 한옥자산선언에 따른 종합실행계획」(‘15.8.12, 시장방침 제221호)를 통해 우리 고유의 주거양식인 한옥을 활용한 문화거점 육성사업을 지속적으로 추진 역사 문화도시 서울의 가치와 품격을 높이고자 함.
- **용 도** : 서울시 공공한옥(노인 및 어린이시설 등)
- **층별 용도**

구 분	바닥면적(m ²)	용 도
지하 1층	198	회의실, 사무실(한옥지원센터), 교육실
지상 1층	165	주민요구시설(노인 및 어린이시설)
지상 2층	132	주민사랑방, 마을서재, 홍보·전시실

※ 설계 준공에 따라 최종면적 확정

- **사업기간** : ‘18. 1월 ~ ‘19. 12월
- **소요예산** : 4,664백만원<전액시비>/ 특별회계

(단위 : 백만원)

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
예산액	-	-	4,664		

- **사업규모** : 매입(지상1층, 연면적 : 150,55㎡) 및 신축(지하1층/지상2층, 연면적 : 495㎡)
- **계약방법** : 협의 매입

추진경위

- ① '08. 12. 23. : 서울한옥마을 선언
- ② '14. 10. 13. : 서울시 투자심사 통과(심사결과 : 적정)
- ③ '15. 08. 12. : 서울 자산 선언에 따른 종합실행계획
- ④ '16. 05. 03. : 옥인동 34-1 외 1필지 소유자의 한옥매입요청
- 매입요청가격 : 2,553백만원(평당 3천만원)
- ⑤ '16. 08. 25. : 한옥위원회 매입 자문(매입타당)
- ⑥ '16. 10. 19. : 공유재산심의(결과 : 적정)
- 기준가액 : 15억원
- ⑦ '17. 02. 02. : 매입진행 재검토 요청(서울주택공사)
- ⑧ '17. 02. 07. : 한옥매입 및 활용계획 변경(취소)
- 매입대상 한옥이 인접대지를 침범하고 있어 매입계획 취소
- ⑨ '17. 02. 27. : 제272회 임시회(도시계획관리위원회)에서 매입진행 요구
- ⑩ '17. 04. 24. : 기본방침(한옥매입 및 활용계획 수립 - 매입 및 신축)
- ⑪ '17. 05. 11. : 공유재산(변경)심의(결과 : 적정)
- 심의 내용 : 한옥 매입 → 한옥 매입 및 신축

■ 위치도(원거리)



■ 현장사진



■ 지적도



○ 본 사업의 추진배경은 서울에 현존하는 한옥의 대부분은 노후·불량 주택화되어 보수 공사가 필요하며, 한옥 주거지의 경우 생활환경이 낙후되어 재개발·재건축 지구 등으로 지정되어 한옥이 멸실되어 있는 상황으로 한옥 밀집지역 확대 지정 등을 통하여 서울시 전체 한옥에 대한 체계적인 관리 및 보전을 위해 추진하고자 하는 사업임.

※ 「서울 한옥선언」(’08.12.23, 시장방침 제735호)를 통해 우리 고유의 주거양식인 한옥 주거지 보전과 진흥을 위한 종합계획을 수립한 바 있으며, ‘14.06.03. 한옥 및 근대건축물 등 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 우수한 건축자산을 보전·관리 하기 위하여 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 공포됨(’15.06.04.시행)

○ 주택국은 본 사업을 통해 아파트 단지들이 가득 들어서고 있는 서울의 건축 환경에서 한옥을 활성화함으로써 주거유형의 다양화를 실현하고 나아가 서울의 전통을 잇는 역사·문화적 정체성을 확보하여 문화적 경쟁력을 창출하는데 기여할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

※ 「서울 한옥선언」은 향후 10년간 서울시 사대문 내외 한옥 4,500동을 보전 및 진흥하고 한옥주거지 생활환경을 개선하여 서울의 도시경관 회복, 주거유형의 다양화 실현과 함께 한옥을 활용한 문화거점 육성사업을 지속적으로 추진함으로써 역사문화도시 서울의 가치와 품격을 높이고 하는 것임.

○ 본 사업은 필운대로변에 위치하고 있어 접근이 용이하며, 가시성이 좋아 공공한옥으로 활용성이 높고, 누하·옥인동 일대 주거환경관리사업 구역 내 주민 공동이용시설이 필요한 실정이라고 하겠음.

〈 경북궁서측 문화센터한옥지원센터로 운영 모델 〉

경복궁 서측의 역사·문화적 가치 발굴 및 마을문화체험 프로그램 운영을 통해 우리 고유 주거문화 한옥의 우수성 홍보 및 지역의 가치 공유



○ 다만, 입지의 적정성, 매입목적의 달성여부, 프로그램의 내실화 등에 대해서는 세밀한 검토와 추가적인 논의가 필요할 것으로 사료됨.

- 첫째, 주택국은 당초에는 매입 후 바로 활용하는 방안을 계획하였으나, 본 매입대상지가 4면이 모두 인접대지와 맞닿아 있어 인접도로 침범 소지와 불법증축사향의 발견 및 심각한 건물노후화에 따라 활용성이 미약하다는 점을 들어 매입 후 신축으로 계획을 변경하였는 바, 이는 주택본부의 부실한 사전조사에 기인한 것으로 비효율적인 행정력 낭비와 예산의 부실한 집행으로 이어질 소지가 있으므로 이에 대한 재발방지와 함께 본 매입대상지가 당초의 계획에 부합하는지에 대한 검토도 필요하다고 하겠음.

- 둘째, 본 매입대상지는 한옥을 보존하는 측면에서 의미가 있다고 할 수 있겠으나, 통상 한옥의 경우 신축하는 경우보다 리모델링 등을 통해 보존성을 유지한다는 측면에서 신축이 적정한지에 대한 논의도 필요하다고 하겠음.

- 셋째, 본 매입대상지에 들어서는 신축건물의 경우 공모를 통해 1층과 2층이 주민편의 시설로 이용될 계획인 바, 기존 주민센터와의 차별성에 대한 보완 대책이 필요하다고 하겠으며, 당초 한옥보존을 위한 관련 프로그램 내실화를 비롯한 내외국인 방문을 유도할 수 있는 대안 마련도 요망된다고 하겠음.

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

⑥ 회현 제2시민아파트 현물출자 및 권리취득(취득1건, 처분1건)

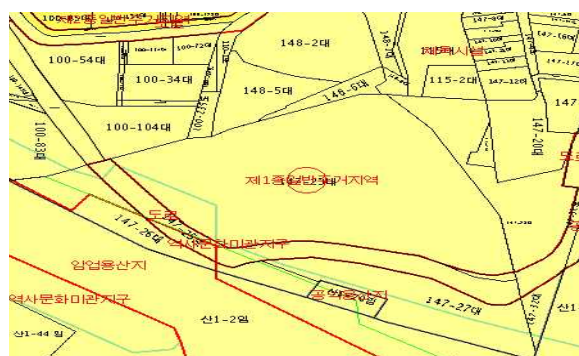
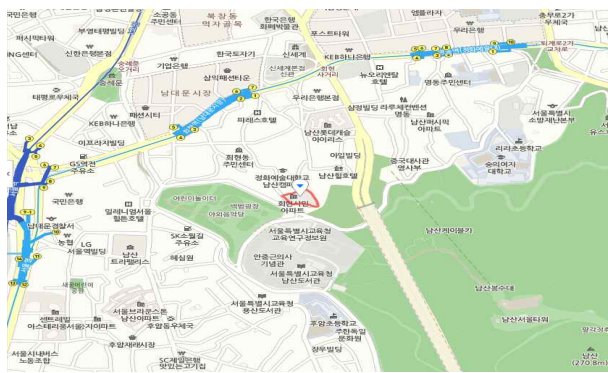
- 본 건은 예술인 주거·창작공간으로의 활용을 위한 일환으로, 중구 회현동 소재(147-23번지)의 회현제2시민아파트를 리모델링하고자 하는 것으로 서울주택도시공사에 현물출자 처분(토지 2,997.9㎡, 건물 13,469.33㎡) 하고, 이에 따른 권리(금액 285억 6천만원)를 취득하려는 것임.

< 사업개요 >

- 위 치 : 중구 회현동 1가 147-23번지
- 부지면적 : 3,964.7㎡(소유자 : 서울시)
- 건물면적 : 아파트 1동(지하1층/지상10층, 연면적 17,932.7㎡)
- 총352세대, '70년 5월28일 준공(재난위험시설 D등급)
- 사업내용 : 리모델링에 의한 예술인 주거 창작공간 조성
※정리사업 보상현황 : 현77세대 잔존('16.12 기준)
- 재산의 표시

재 산 가 액 (단위 : 천원)		비 고
건 물		
주택 평균가격(호당)	금액	
112,000	28,560,000	'17년 공동주택가격(255세대)

※ 건물가격은 총 352세대(17,932.7㎡) 중 매입한 265세대(13,469.3㎡)에 대한 가격임.
(기존 무허가 10세대 포함)



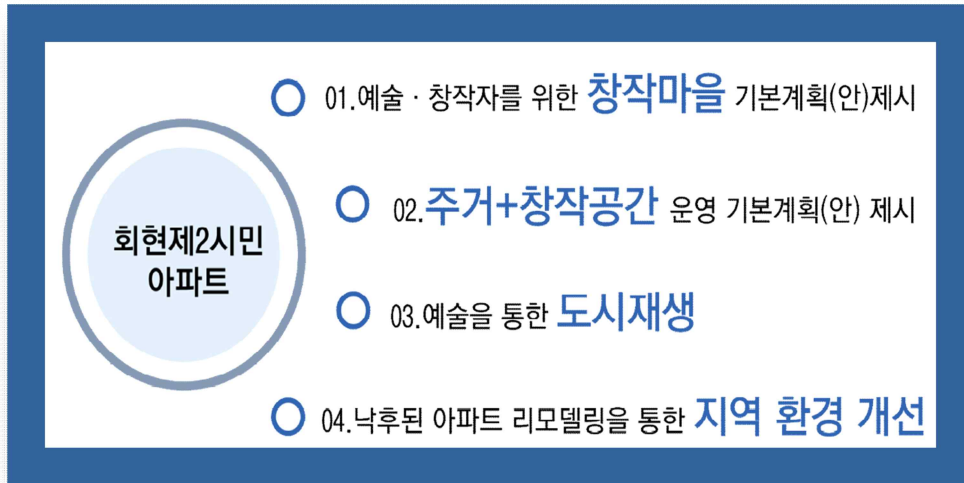
※ 회현 제2시민아파트는 당시 와우아파트 붕괴사건 직후 지어진 건물로 시민아파트 계획의 부실한 부분에 대한 반성과 함께 앞으로 지어질 아파트 사업에 본보기가 될 수 있고자 시범아파트라고 불림.

- 본 사업의 추진배경은 서울에 유일하게 남은 가장 오래된 시민아파트로 독특한 입면과 구름다리 등으로 이뤄져 건축역사적 가치를 가졌으며, 철거 후 신축이 아닌 리모델링을 통해 가치를 보존하고 예술인 주거창작공간 지원을 위해 건축물의 활용방안 및 예술인 지원방안을 위해 추진되는 사업임.

〈추진경과〉

2003. 9. 23	시민아파트 정리실적 및 향후계획 보고(시장방침 제673호)
2005. 8. 22	시민아파트 마무리 정리계획 보고(주택기획과-14576)
2006. 1. 04	회현제2시민아파트정리계획 시달(시→중구)
2006. 3. 29	회현제2시민아파트정리계획 수립 통보(중구→시)
2006. 9. 18	회현제2시민아파트 보상계획 공고(공고 제2006-485호)
2007. 11. 20	이주대책협의회 구성 및 운영계획 수립
2014. 1. 27	회현제2시민아파트 정리사업 활성화 및 활용방안 연구 학술용역
2016. 9. 24	회현제2시민아파트 협의보상 의향서 제출 공고 (공동주택과-17266)
2016. 10. 19	회현제2시민아파트 예술인 주거창작공간 리모델링 계획 (서울 예술인 플랜(안))
2016. 12. 15	회현제2시민아파트 예술인 주거창작공간 활용방안 기본계획 및 타당성 조사 용역 발주
2017. 1. 25	1차 현장조사 실시
2017. 2. 07	2차 현장조사 실시
2017. 2. 22	착수보고 및 자문회의 진행 (권기혁, 박신의, 양현미, 이충기, 정달영 교수)
2017. 3. 07	3차 현장실측조사 실시 (서울시 문화시설과, 공동주택과, 서울시립대학교)
2017. 3. 21	1차 실무진 회의
2017. 4. 5	2차 실무진 및 관계부서 회의 (문화예술과, 공공주택과, SH공사)
2017. 4. 17	서울문화재단 예술인 자문회의 진행 (소극장혜화당 대표 이승구 외 6인)
2017. 4. 25	1차 중간보고
2017. 4. 29	서울연구원 공공투자관리센터 사전 용역검증 의뢰
2017. 6. 15	총 352세대 중 275세대 협의보상 완료

※ 2016년 발표된 「예술인 맞춤형 사회복지사업 개발 연구」에 따르면, 예술인의 주거유형 중 자가비율이 비예술인에 비해 현저히 낮으며, 식비 다음 주거비문제가 생활하는데 가장 부담이 되는 지출항목으로 꼽는 등 주거문제가 포함된 열악한 창작환경문제가 심각한 것으로 나타남.



- 주택국은 본 사업을 통해 높은 주거비용, 창작공간 부족 등 예술인들의 열악한 창작환경 개선을 통해 예술인들의 새로운 주거창작공간으로 자리매김하고, 서울 도심 문화산업축을 잇는 입지를 통해 회현 및 명동 일대 재생사업의 핵심 콘텐츠거점이 될 것으로 기대하고 있음.
- 본 사업이 역사적 가치를 보존하고 리모델링을 통한 예술인 주거 · 창작공간을 제공하고 예술인 창작환경 개선에 도움이 되는 긍정적인 측면이 존재하는 것은 사실이나, 건물안정성과 리모델링에 대한 적합성, 잔존세대에 대한 보상 및 이주 대책 등의 문제가 있어 이에 대한 다각적이고 종합적인 대안 마련이 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 본 사업은 서울주택도시공사에 대한 현물출자를 통해 사업을 진행하려는 것인 바, 임대주택관리에 전문성을 가진 서울주택도시공사에서 주체적인 역할과 책임을 가지고 예술인의 주거공간을 조성 · 관리할 수 있다는 측면에서 필요성은 인정된다고 하겠음.

- 다만, 현재까지 서울주택도시공사에 대한 출자금액은 5조 5,122억원으로 금번 추가적인 현물출자(공시지가 기준 : 화현동 147-23번지 285억 6천 만원)는 관련 법령(지방공기업법 제53조)에 따라 가능할 것으로는 사료되나, 서울주택도시공사에 대한 최근 지속적으로 늘어나고 있는 현물 및 현금출자가 적정한지에 대해서는 동 공사의 재정운영상황을 감안하여 보다 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

< 관련 법규 >

<p>「지방공기업법」 제53조(출자) 공사의 자본금은 지방자치단체가 전액을 현금 또는 현물로 출자한다.</p> <p>「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분) 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.</p> <p>「서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조(자본금) 공사의 수권자본금은 8조원으로 하고 서울특별시가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.</p>

※ 서울주택도시공사 현금 및 현물 출자 현황(서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 제5조)

기 준 일	법정자본금	기 납입액	미납자본금
2017. 05. 31자	8조원	5조 5,122억원	2조 4,878억원

- 둘째, 본 사업대상지는 문화재보호법²⁾상 등록문화재로 등록할 수 있는 가치와 요건을 충족하고 있으나, 2004년 11월 건물정밀 안전진단 결과 9.3M의 용벽 위에 위치하고 있고, 재난위험시설물인 안전등급 D등급으로 판정되어 구조 보강 및 시설 개·보수가 필요한 바, 건물의 안전성 담보에 대한 논의와 리모델링을 통한 보존과 신축을 통한 예술인 주거예술공간 마련중 어느 대안이 합리적인지 여부에 대해서는 보다 다각적이고 종합적인 검토가 필요하다고 하겠음.

2) 문화재보호법 시행규칙 제34조(등록문화재의 등록기준 등) ① 법 제53조제2항에 따른 등록문화재의 등록기준은 지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 등록문화재로 등록할 수 있다.

1. 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것
2. 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것
3. 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것

< 회현제2시민파아트 전경 >



- 셋째, 회현제2시민아파트는 총 352세대 중 서울시에서 무허가 10세대를 포함한 265세대를 매입하고 있고, 현재 77세대에 대한 매입 및 보상 절차가 난항을 겪고 있는 바, 보상 및 이주대책 등을 포함한 정상적인 사업 추진을 위한 종합적인 대책 마련이 필요한 실정이라고 하겠음.
- 특히, 보상 및 이주대책이 원활하게 해소되지 않을 경우에 대비한 사업 추진 방향 설정과 함께 사업지연에 따른 서울주택도시공사와의 현물출자의 당초 목적달성 가능 여부 등 당해 사업 추진에 대한 종합적인 점검과 대책마련이 필요할 것으로 사료됨.

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