

# 서울특별시 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	709
----------	-----

2019년 6월 28일  
행정자치위원회

## 1. 심사경과

가. 제출자 : 서울특별시

나. 제출일 : 2019년 5월 24일

다. 회부일자 : 2019년 5월 30일

라. 상정일자 : 제287회 서울특별시의회 정례회 제3차 행정자치위원회  
2019년 6월 18일 상정·의결(원안가결)

## 2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 하철승)

### 가. 제안 이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

### 나. 주요 내용

- 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건임.
  - 취득 3건은 매입 1건, 신축 2건이고,
  - 처분 1건은 매각 1건임.

## 가. 취득 3건

### ○ 매입 1건에 대한 세부내역

- 청년 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 체계적 창업지원을 통한 청년 일자리 창출 및 지역 균형발전을 도모하기 위한 청년창업공간인 (가칭)관악 창업센터를 조성하고자 토지(327.40 $m^2$ ) 및 건물(993.86 $m^2$ )을 매입

### ○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 평창동의 풍부한 문화자원과 지역 예술인들의 지식·경험 등을 시민들과 공유하고 연계하여 서울시민의 문화적 삶의 질을 향상하고 문화자원 활용을 극대화하기 위해 평창동 미술문화복합시설(5,590.05 $m^2$ )을 건립하는 것으로,  
'16년도 제2차 수시분 관리계획('16.6)을 수립하여 가결되었으나, 지하주차장 설치 등 건축공사비 증액에 따른 기준가격이 138.65% 증가되어 재상정
- 신경제중심지인 창동에 서울시민의 과학문화 향유의 기회를 확대하고 과학교육 인프라가 부족한 동북권 지역의 균형발전을 도모하기 위한 첨단 과학 문화시설을 건립하여 로봇 산업의 경쟁력 강화 및 지역 경제 활성화에 기여하고자 로봇과학관(6,305.00 $m^2$ )을 건립

## 나. 처분 1건

### ○ 매각 1건에 대한 세부내역

- 현대차부지 및 잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성과 관련하여 서울의료원 강남분원 토지(24,543.90 $m^2$ )와 건물(27,743.60 $m^2$ )을 매각하는 건으로,  
'14년도 정기분('13.12) 및 '15년도 제3차('15.07), '18년도 정기분('17.12) 관리계획을 수립하여 가결되었으나 제2차 수도권주택공급계획('18.12)에 따라 당초 사업목적인 전체부지 매각에서 일부부지는 공공주택부지로 활용하고, 잔여부지는 매각부지로 사업 목적 및 용도 변경되어 재상정

### □ 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산

#### ○ 취득 3건

- 매입 1건 : 토지 327.40 $m^2$ , 건물 993.86 $m^2$
- 신축 2건 : 건물 11,895.05 $m^2$

#### ○ 처분 1건

- 매각 1건 : 토지 24,543.90 $m^2$ , 건물 27,743.60 $m^2$

### 3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 한 태 식)

#### 가. 취득 및 처분 총괄 내역

□ 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건이며, 세부 내역은 다음과 같음.

※ 취득 3건은 매입 1건, 신축 2건이고, 처분 1건은 매각 1건임.

#### 〈취득 및 처분 내역〉

연번	사업명	위치	소요예산 (백만원)	주요 내용
1	(가칭)관악 창업센터 조성	관악구 봉천동 1662- 7	7,032	- 사업목적 및 용도 : 청년 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 창업시설을 확충하여 청년 일자리 창출 및 지역 균형발전 유도(창업지원시설) - 사업기간: '18.10. ~ '20.08. - 사업규모: 토지 327.40㎡, 건물 993.86㎡ - 기준가격 명세: 토지 2,075,716천원, 건물 437,554천원 - 계약방법: 토지매입(협의취득), 건축공사(공개경쟁입찰)
2	평창동 미술문화 복합공간 건립 (변경)	종로구 평창동 148-1 6 외 8	31,569	- 사업목적 및 용도 : 문화시설 및 다양한 분야의 예술인과 연계 할 수 있는 미술문화복합공간 건립 - 사업기간 : 2014.6.~2021.12. - 사업규모 : 토지 7,304.39㎡, 건물 5,590.05㎡ - 기준가격 명세 : <신축> 건물 31,568,874천원 - 계약방법 : 일반입찰
3	로봇과학관 건립	도봉구 창동 1-25	30,758	- 사업목적 및 용도 : 과학인재 양성 및 과학문화 향유의 기회 확대를 위한 과학관 신축 - 사업기간 : 2015.1.~2022.9. - 사업규모 : 토지 2,500.1㎡, 건물 6,305㎡ - 기준가격 명세 : <신축> 건물 30,758,736천원 - 계약방법 : 일반입찰
4	서울의료원 강남분원 매각 (변경)	강남구 삼성동 171, 171-1	없음 470,546 (기준가격)	- 사업목적 및 용도 : 서울의료원 강남분원 매각에 대해 제2차 수도권 주택공급계획(2018.12.19)에 따라 『8만호 공공주택 건립』 부지로 선정되어 당초 사업목적인 전체부지 매각에서 일부부지는 공공주택부지로 활용하고, 잔여부지는 매각부지로 사업 목적 및 용도 변경 - 사업기간: 13.11월~19.12월 - 소요예산: 없음(매각수입: 공개매각 결과에 따라 결정) - 사업규모: 토지 24,543.9㎡, 건물 27,743.6㎡ - 기준가격 명세: 토지 461,670,759천원, 건물 8,874,846천원 - 계약방법 : 공개매각

## 나. 취득 및 처분 재산별 내용검토

### ① (가칭) 관악 창업센터 조성사업

- 본 건은 서울시 관악구 봉천동(1662-7) 소재 사유지(327.4 $m^2$ ) 및 건물(연면적 993.86 $m^2$ )을 매입하여(50억원) 관악 창업센터를 조성하려는 사업으로, 총 사업비는 70억 3천 2백만원(시비) 규모임.

#### 〈사업 개요〉

#### ○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 청년(대학생) 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 창업시설을 확충하여 청년 일자리 창출 및 지역 균형 발전 유도
- 용 도 : 창업지원시설

#### ○ 위 치 : 서울특별시 관악구 봉천동 1662-7

#### ○ 사업기간 : '18.10월 ~ '20.8월

#### ○ 소요예산 : 7,032백만원<총사업비기준 시비 100%> / 균형발전특별회계

(단위 : 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
예산액	-	69	5,125	1,838	-

※ '18년 69백만원 : 타당성 용역비, '19년 추경 5,125백만원

#### ○ 사업규모

- 토 지 : 1필지, 327.4 $m^2$  (토지소유자 : (주)디케이아이앤디)
- 건 물 : 연면적 993.86 $m^2$ , 지하1층 / 지상5층

구분	용도	면적( $m^2$ )	비고
계		993.86	
5층	창업보육공간(2인실 1, 7인실 2, 10인실 1), 휴게공간	162.07	가변형
4층	창업보육공간(2인실 1, 4인실 1, 5인실 1, 6인실 1, 6~7인실 1), 휴게공간	162.07	
3층	창업보육공간(2인실 1, 4인실 1, 5인실 1, 6인실 1, 6~7인실 1), 휴게공간	162.07	
2층	공용사무공간, 휴게실	162.07	
1층	다목적 휴게실, 다목적 토론공간, 운영사무실	162.02	
지하1층	창고, 회의실	183.56	

○ **기준가격 명세**

(단위 : 백만원)

구 분	토지	건물	공작물 등
금액	2,076	437	-

- **계약방법** : 토지·건물매입(협의매입), 건축공사(공개경쟁입찰)
- **주요기능** : 창업 공간 및 프로그램(멘토링, 재무·회계 컨설팅 등) 지원  
기술사업화, 창업 네트워크 구축, 기업 특화 마케팅 지원 등

○ **사업근거**

- 「서울시 청년창업지원조례」 제5조(청년창업지원), 제9조(청년창업지원센터 설치)
- (가칭) 관악 창업센터 조성계획(투자창업과-4313호, '19.4.23)

※ **재산취득 내용**

구분	재산의 표시	면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)	취득·처분사유
토지 매입	계	327.40	2,075,716	관악 창업센터 조성 사업을 위한 토지매입
	관악구 봉천동 1662-7	327.40	2,075,716	
건물 매입	계	993.86	437,554	관악 창업센터 조성 사업을 위한 건물매입
	관악구 봉천동 1662-7	993.86	437,554	

- 동 사업의 추진 배경은 민선7기 핵심전략인 경제살리기 및 지속가능한 일자리  
대안으로 '신기술 창업' 등을 본격적으로 지원하기 위하여 창업수요는 많으나,  
타 지역에 비해 창업지원시설이 부족한 관악지역에 체계적인 창업지원을 통한  
청년 일자리 창출 및 지역 경제 활성화를 촉진시키기 위해서 관악 창업센터를  
조성하려는 것임.

○ **서울 미래 혁신성장 프로젝트**(시장방침 제26호, '18.2.24.)

- 근 거 : 「서울시 청년창업지원조례」 제5조(청년창업지원), 제9조(청년창업지원센터 설치)
- 추진목적 : 창업시설 확충으로 일자리 창출 및 지역경제 활성화 도모
- 주요내용 : **창업지원시설 '18년 48개소 → '22년 90개소로 확충**
- 본 상정안건과의 관계
  - 서울 미래 혁신성장 프로젝트 중 '혁신창업 친화도시 조성'에 포함

○ **글로벌 TOP 5 창업도시 서울**(시장방침 제88호, '19.4.25.)

- 근거 : 서울시 청년창업지원조례 제5조(청년창업지원), 제9조(청년창업지원센터 설치)
- 추진목적 : 민선7기 핵심전략인 경제살리기 및 지속가능한 일자리 대안으로 '신기술 창업' 본격화

비전

**글로벌 TOP 5 창업도시 서울**

목표

**우수 인재가 창업하고 글로벌로 성장하는 도시 서울**

- ① 창업지원공간 '19년 1,043개 → '22년 2,200여개
- ② 융합형 기술인재 1만명 육성
- ③ 창업기업 투자시장 규모 7,800억 원 → 1.2조 원
- ④ 매출액 100억 이상 벤처기업 100개 추가 배출

7대  
프로젝트

글로벌 인재 파이프라인	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 거점별 4차 산업혁명 기술 특화인재 6천4백명 양성</li> <li>▶ 혁신학교 설립으로 소프트웨어 융합인재 2,000명 양성</li> <li>▶ 서울창업허브 스타트업 전문아카데미 운영 실전인재 1,200명 양성</li> <li>▶ 비자개선·외국인 창업가 주거지원으로 글로벌 인재 400명 유치</li> <li>▶ 기업가정신 강좌 대폭 확대(500개)로 창업 붐 조성</li> </ul>
테크 스페이스 1000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 양재 AI 혁신허브 공간 확충 (200개, 18,161㎡ 확충)</li> <li>▶ 홍릉 바이오콜러스터 공간확충 (210개, 41,333㎡ 확충)</li> <li>▶ 마곡·G밸리 등 거점별 창업공간 820여개, 총 215,432㎡ 확충</li> </ul>
전략 성장 투	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 혁신성장펀드를 통한 시리즈A 단계 창업기업 집중투자(2,000개)</li> <li>▶ 시드(Seed) 자금 투자강화로 1,000개 초기기업 지원</li> <li>▶ 대기업·다국적 기업 매칭으로 창업기업 Exit (M&amp;A) 촉진</li> </ul>
민간 주도 성장촉진 플랫폼	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 글로벌 AC·VC 직접 기업 선발·투자·글로벌 진출 지원</li> <li>▶ 민간주도 - 공공지원 프로그램 강화</li> <li>▶ 「서울 창업통합 플랫폼」 구축</li> </ul>
제품화 180	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 아이디어 제품화 토털 서비스 운영</li> <li>▶ 전문 메이커 스페이스를 통한 시제품 제작 지원</li> <li>▶ 최적의 양산업체 연계를 통한 제품 생산 촉진</li> </ul>
테스트베드 도시 서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 혁신 아이디어 제품 테스트베드 제공으로 시장출시 촉진</li> <li>▶ 창업기업 제품 공공구매 통한 판로개척 지원</li> </ul>
글로벌 마켓	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 창업기업 글로벌 현지 액셀러레이팅 지원</li> <li>▶ 공공기관 해외사무소 활용 글로벌 판로개척 지원</li> <li>▶ 해외 VC 네트워크 활용한 글로벌 투자유치</li> </ul>

- 주요내용 : 창업지원공간 '18년 1,043개(20만㎡) → '22년 2,200개(48만㎡)로 **확충**

- 본 상정안건과의 관계

· 글로벌 TOP 5 창업도시 서울 중 '관악창업센터 조성' 포함

- 현재, 서울시에는 44개의 창업지원시설(창업보육기관 27, 창업정보교류공간 10, 시제품제작소 7)이 있으나, 현재 공공 창업지원시설은 서북동북권에, 민간시설은 동남권에 편중되어 있어 관악구에는 공공 창업지원시설 등이 없는 실정임.

※ 시 창업지원시설 44개소 중 서남권에 6개소(타 권역 평균 8.6개소)이며, 관악구는 전무

〈서울시 창업지원시설 현황〉

(단위 : 개소, 기준일 : 2019.1월)

구 분	市 전체	서남권	관악구	위치
계	80 (100%)	11 (13.75%)	2 (2.5%)	
서울시	44	6	0	
공공기관	6	1	0	
대학	20	1	1	
민간	10	3	1	

〈서울시 창업지원시설 현황(2019년 4월 기준)〉

□ 창업지원시설 : 총 44개

창업보육기관	창업정보교류공간	시제품제작소	계
27	10	7	44

※ 기타창업지원공간

- 창업업무·주거공간(도전숙) : 18개소(성북구·성동구 등 5개 자치구 총 11,070m<sup>2</sup>)
- 주요기능 : 저소득 청년 창업인 및 창업준비 대학생, 직장인들의 업무·주거공간

○ 창업보육기관 : 27개소

- 창업기업 입주공간 제공 및 교육·사업화 지원 프로그램 제공

소관부서	기 관	소 재	지원대상	지원내용	운영기관	비 고
경제 정책실	투자 창업과	서울창업 허브	마포구 (백범로)	· 예비·초기·성장기업 · 기술기반창업 전반	· 공간·상담·사업화지원 · 지원금(기업당/연간) :	SBA (위탁) · 입주: 450 · 규모: 23,659m <sup>2</sup>



(11)	(9)		31길 21)		10,000천원~20,000천원 ▪ 민간기관 전문보육 서비스 ▪ 성장단계별 종합보육		▪ 개관:'17.6월
		성수IT 종합센터	성동구 (성수이로 22길 37)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ IT, IoT 기업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 기술사업화 지원	SBA (위탁)	▪ 입주:33 ▪ 규모:9,909㎡ ▪ 개관:'11.7월
		서울 글로벌 창업센터	용산구 (청파로 109)	▪ 예비·초기기업 ▪ 정주외국인·유학생	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금(기업당/연간) : 10,000천원~20,000천원 ▪ 정주외국인 창업지원	(주)르호봇 (위탁)	▪ 입주:46 ▪ 규모:2,737㎡ ▪ 개관:'16.8월
		서울 창업성장 센터	성북구 (화랑로 14길5)	▪ 성장기업 ▪ 첨단산업(바이오, IT 등)	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금(기업당/연간) : 30,000천원~50,000천원 ▪ 투자유치 연계 ▪ 특성분석·실험장비 지원	한국기술 벤처재단 (위탁)	▪ 입주:20 ▪ 규모:1,166㎡ ▪ 개관:'12.9월
		서울 창업디딤터	노원구 (동일로 174길 27)	▪ 예비·초기기업 ▪ 기술기반창업 전반	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금(기업당/연간) : 10,000천원 이내 ▪ 시장조사지원	광운대 (위탁)	▪ 입주:30 ▪ 규모:2,547㎡ ▪ 개관:'14.5월
		청년창업 쏘터	서대문구 (연세로2 다길 11-3)	▪ 예비·초기기업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음	(주)오픈놀 (위탁)	▪ 입주 : 8 ▪ 규모 : 390㎡ ▪ 개관:'17.11월
		서울 앱비즈니스 센터	마포구 (매봉산로 31)	▪ 예비·초기기업 ▪ 인터넷·모바일업 기	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 앱 테스트기능 지원	(주)윌니텔 (위탁)	▪ 입주:35 ▪ 규모:1,224㎡ ▪ 개관:'16.4월
		서울글로벌 센터	중구 (종로 38)	▪ 예비·초기기업 ▪ 정주외국인	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 취업지원, 생활지원서비스	SBA (위탁)	▪ 입주:13 ▪ 규모:711㎡ ▪ 개관:'08.1월
		강남 글로벌 비즈니스 센터	강남구 (영동대로 513)	▪ 예비·초기기업 ▪ 정주외국인	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 무역상담 지원	SBA (위탁)	▪ 입주:3 ▪ 규모:122㎡ ▪ 개관:'10.5월
	경제 정책과 (2)	양재 R&CD 혁신허브	서초구 (태봉로 114)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ AI, 딥러닝기업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 인공지능 연구개발 시스템	카이스트·모두의연구소 (위탁)	▪ 입주:12 ▪ 규모:2,900㎡ ▪ 개관:'17.12월
		서울 핀테크랩	마포구 (백범로 31길 21)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ 금융, 핀테크기업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 투자지원 연계	엘스톤 (용역)	▪ 입주:27 ▪ 규모:592㎡ ▪ 개관:'18.4월
	산업 거점 조성반 (1)	서울 바이오허브	동대문구 (회기로 117-3)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ 바이오, 의료기업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 판로지원 연계 ▪ 투자지원 연계	한국보건 산업진흥원 (위탁)	▪ 입주:5 ▪ 규모:3,729㎡ ▪ 개관:'17.10월
	도시 농업과 (1)	서울먹거리 창업센터	송파구 (양재대로 932)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ 농식품업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 투자지원 연계	(주)르호봇 (위탁)	▪ 입주:22 ▪ 규모:1,547㎡ ▪ 개관:'16.12월
	서울산업 진흥원 (6)	신기술 창업센터	강서구 (공항대로 61길 29)	▪ 예비·초기·성장기업 ▪ 기술기반창업 전반	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 판로지원 연계	SBA (직영)	▪ 입주:39 ▪ 규모:9,270㎡ ▪ 개관:'95.9월
DMC 첨단산업센터		마포구 (매봉산로 37)	▪ 초기·성장기업 ▪ IT, 지식산업, 연구개발업	▪ 공간·상담·사업화지원 ▪ 지원금 : 없음 ▪ 인력채용 지원	SBA (직영)	▪ 입주:33 ▪ 규모:77,190㎡ ▪ 개관:'08.10월	

	A-센터/산학협력센터	마포구 (매봉산로 37)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기·성장기업</li> <li>기술기반창업 전반</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>투자연계 서비스</li> </ul>	SBA (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 17</li> <li>규모: 1,086㎡</li> <li>개관: '16.9월</li> </ul>	
	A센터 강남점	강남구 (삼성동 157-27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>초기·성장기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>투자연계 서비스</li> </ul>	SBA (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 10</li> <li>규모: 1,369㎡</li> <li>개관: '18.3월</li> </ul>	
	게임콘텐츠센터	마포구 (성암로 330)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기·성장기업</li> <li>게임기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>유통·판로지원 연계</li> </ul>	SBA (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 18</li> <li>규모: 1,978㎡</li> <li>개관: '09.12월</li> </ul>	
	애니메이션센터	중구 (소파로 126)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기·성장기업</li> <li>애니메이션기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>제작시설지원</li> </ul>	SBA (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 9</li> <li>규모: 7,080㎡</li> <li>개관: '99.5월</li> </ul>	
서울디자인재단 (2)	DMC 창업센터	마포구 (성암로 330)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기기업</li> <li>디자인기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>홍보·마케팅 지원</li> </ul>	디자인재단 (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 45</li> <li>규모: 3,531㎡</li> <li>개관: '08.10월</li> </ul>	
	패션창작 스튜디오	중구 (을지로 45길 43)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기·성장기업</li> <li>패션디자인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금(기업당/연간) : 1,000천원~7,000천원</li> <li>유통·판로지원 연계</li> </ul>	디자인재단 (직영)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 34</li> <li>규모: 2,330㎡</li> <li>개관: '09.12월</li> </ul>	
여성가족정책실 (8)	여성정책과 (6)	여성창업보육센터	광진구 (아차산로 30길 36)	<ul style="list-style-type: none"> <li>예비·초기기업</li> <li>여성기업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간·상담·사업화지원</li> <li>지원금 : 없음</li> <li>유통·판로지원 연계</li> </ul>	(사)여성이 만드는 일과미래 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 30</li> <li>규모: 388㎡</li> <li>개관: '09.4월</li> </ul>
			강남구 (도곡역사내)			(사)서울여성노동자회 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 15</li> <li>규모: 743㎡</li> <li>개관: '13.4월</li> </ul>
			금천구 (독산로 50길 23)			(사)한국여학사협회 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 18</li> <li>규모: 1,200㎡</li> <li>개관: '02.3월</li> </ul>
			노원구 (동일로 207길 50)			(사)행복중심생협연합회 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 22</li> <li>규모: 810㎡</li> <li>개관: '11.10월</li> </ul>
			마포구 (토정로 35길 17)			(사)일상예술창작센터 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주: 17</li> <li>규모: 362㎡</li> <li>개관: '11.1월</li> </ul>
			서울여성공예센터 (더아리움)			노원구 (동일로 174길 27)	(사)일상예술창작센터 (위탁)

○ 창업정보 교류공간(창업카페·꿈터 등) : 10개소

- 주요기능 : 창업상담, 인적네트워크 구축, 각종 창업정보 및 교육 제공 등

소관부서	기관	소재	운영기관	비고
경제진흥본부 (8)	투자창업과 (8)	창업카페 송실대점 (송실대입구 역사내)	중질대 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모 : 116㎡</li> <li>개관 : '16.1월</li> </ul>
		창업카페 홍대점 (연세로 50 지하보도)	(재)홍합밸리 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모 : 223㎡</li> <li>개관 : '16.3월</li> </ul>
		창업카페 신촌점 (동승길 122-6)	연세대 (위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모 : 132㎡</li> <li>개관 : '16.7월</li> </ul>
		창업카페 대학로점 (월드컵북로 4길 77)	국민대 (종로구 위탁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모 : 332㎡</li> <li>개관 : '17.3월</li> </ul>
		창업카페 충무로점 (충무로5가 8-8)	중구청	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모 : 297㎡</li> </ul>

		창업카페 불광점	은평구 (대조동 9-31)	(직영) 은평구	▪ 개관 : '18.4월 ▪ 규모 : 188㎡
		창업카페 천호점	강동구 (천호대로 1057, 2층)	강동구	▪ 개관 : '18.8월 ▪ 규모 : 315㎡
		동대문 글로벌센터	중구 (마른대로 146)	SBA (위탁)	▪ 개관 : '18.9월 ▪ 규모 : 230㎡
	경제 정책과 (1)	핀테크 아카데미	영등포구 여의나루로 67-8 (금융투자교육원 6층)	금융투자교육원 (위탁)	▪ 개관 : '15.10월 ▪ 규모 : 1,447㎡
여성 가족 정책실 (1)	여성 정책과 (1)	서부여성발전센터	양천구 (남부순환로 371)	(사)대한어머니회 중앙연합회 (위탁)	▪ 개관 : '02.12월 ▪ 규모 : 308㎡

○ 시제품제작소 : 7개소

- 주요기능 : 시제품제작을 위한 장비·공간 제공, 교육운영, 제품제작 서비스 등

소관부서	기 관	소 재	운영기관	비 고
경제진흥본부 투자창업과 (4)	디지털대장간	용산구 (청파로 83, 원효상가2층)	(주)엔피프틴 (위탁)	▪ 규모 : 576㎡ ▪ 개관 : '16.5월
	성수 메이커스페이스 (성수IT센터 내)	성동구 (성수이로 22길 37)	SBA (위탁)	▪ 규모 : 328㎡ ▪ 개관 : '15.9월
	상상공작소 (개포혁신파크 내)	강남구 (개포로 416)	디지털재단 (위탁)	▪ 규모 : 685㎡ ▪ 개관 : '16.11월
	성북 시제품제작소	성북구 (정릉동 227-199,200)	(주)디노마드 (용역)	▪ 규모 : 87㎡ ▪ 개관 : '17.5월
서울혁신기획관 사회혁신담당관 (1)	메이커파크 (서울혁신파크 내)	은평구 (통일로 684)	(사)사회혁신 공간 데어 (위탁)	▪ 규모 : 661㎡ ▪ 개관 : '16.6월
정보기획관 정보기획담당관 (1)	IoT 인큐베이션센터	구로구 (디지털로 26길 72)	SBA (위탁)	▪ 규모 : 1,018㎡ ▪ 개관 : '17.2월
도시재생본부 역사도심재생과 (1)	세운 메이커스큐브	종로구 (청계천로159)	(주)메타기획 컨설팅 (용역)	▪ 규모 : 716㎡ ▪ 개관 : '17.9월

※ 경제정책실은 동 사업을 통해 ‘낙성 벤처 밸리 조성’ 기반 마련으로 지역균형 발전 가치를 실현하고, 사업지 인근에 위치한 대학(서울·숭실·중앙대 등)과 지속적인 산학 협력연계를 통해 도약형 창업기업(3년 이상)의 육성 및 서남권 지역경제발전을 견인할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

- 동 사업의 추진 경위를 살펴보면, 2018년 10월, 타당성조사 및 기본 계획 용역 등을 통해 2019년 4월, 관악 창업센터 조성계획을 수립하였으며, 지난 5월 공유재산심의회 심사를 받았음(심사결과 : 적정).
- 또한, 2019년 5월 14일 투자심사 결과, 연차별 투자계획과 부합하도록 중기 지방재정계획의 수정 반영 등을 조건으로 한 적정 판정을 받은바 있음.

〈추진 경위〉

- '18.10.31. : 타당성조사 및 기본계획 용역 시행
- '18.11.01. : 2018년 서울시 중기지방재정계획 반영
- '19.04.23. : (가칭) 관악 창업센터 조성계획 수립
- '19.05.02. : 공유재산심의 (결과:적정)
- '19.05.14. : 투자심사(결과:조건부)

〈 투자심사 결과 - 조건부 적정〉

- ▶ 사 업 명 : (가칭) 관악 창업센터 조성
- ▶ 조건내용
  - 연차별 투자계획과 부합하도록 중기지방재정계획 수정 반영할 것
- ▶ 조치계획
  - 2020-2024 중기지방재정계획 수립 시 연차별 투자계획에 부합하도록 중기지방재정계획 수정 반영 조치('19.11월)

- 현재, 관악구에서는 동 사업 대상 건물을 임차(월 946만원)하여 “관악 창업공간”으로 사용하고 있는 상황이나, 인근에 “낙성벤처밸리 앵커 시설”을 조성하고 있는 등 아래의 사항에 대하여 다각적인 검토가 요망된다고 하겠음.
- 첫째, 동 사업의 공공투자센터 타당성 검토 의견을 살펴보면, 유사 시설(낙성벤처밸리 앵커시설)과의 공간·기능·운영 등의 차별성을 갖추고, 리모델링의 적정성을 검토할 필요가 있어 조건부 적정 판단을 하고 있으며,

### 〈공공투자센터 타당성 검토 의견〉

(단위: 백만 원,%)

구 분		심사의뢰서	센터	비고(증감)
재무성	PI	0.027	-	-
	FNPV	-13,462		
	FIRR	-		
경제성	BC Ratio	1.98	경제성분석 미흡	-
	NPV	12,837		
	IRR	10.49		

- 사업부서의 경제성 분석 중 BC 분석 결과, 1.98로 투자 효과가 있는 것으로 산정하였으나, 공공투자센터의 타당성검토에서는 사업계획 및 편익산정 관련 근거 등이 미흡하여 경제성분석 검토가 불가능하다는 의견을 제시하고 있어
  
- 둘째, 협의매입을 통해 취득하려는 동 건물은 1990년에 준공된 건물로, 29년 이상이 경과하여 상당히 노후화됐을 가능성이 있음에도 경제 정책실은 동 건물의 리모델링 계획을 수립하고 있음.
  
- 사전 구조 안전진단 등을 바탕으로 신축 및 리모델링 등의 검토가 필요할 것으로 사료되며, 빠른 공간 조성이 아닌 안전한 공간을 조성하기 위한 노력이 요망된다고 하겠음.
  
- 또한, 취득예정인 토지와 건물의 기준가격을 살펴보면, 각각 20억 7천 5백만원, 4억 3천 7백만원임에도 부동산 소유주의 매도 희망가인 50억원에 협의매입을 추진하고 있는바, 가감정 또는 감정평가를 통해 토지 및 건물매입에 대한 비용을 현실화 할 필요가 있을 것으로 사료되며, 매입비용의 적정성에 대한 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

구 분	재산의 표시	면적(㎡)·수량	기준가격(천원)	취득연도	비고
토지 매입	관악구 봉천동 1662-7	327.40	2,075,716	2019	협의매입 5,000백만원
건물 매입		993.86	437,554	2019	

- 더 나아가, 공공투자센터에서도 구조안전진단비용 및 동 보상비 재산정 필요성 등을 감안하여 다음과 같이 사업비를 검토하고 있는바, 매입비용의 적정성 등을 포함한 소요예산에 대한 종합적인 검토가 요망된다고 하겠음.

〈공공개발센터의 사업비 검토 내역〉

구 분	의뢰서		센터		증감
	산출액	산출근거	산출액	산출근거	
리모델링 공사비 <sup>1)</sup>	1,614	2,425천 원/m <sup>2</sup> × 66.96% × 993.86m <sup>2</sup>	1,955	리모델링 단가(1,719천 원/m <sup>2</sup> )에 GDP Deflator ×1,107.96m <sup>2</sup>	
보상비	5,000	· 토지: 6,340천 원×327.4m <sup>2</sup> ×1.5배 = 3,114백만 원 · 건물: 2,425천 원×993.86m <sup>2</sup> ×78.2%=1,885백만 원	4,390	· 토지: 6,350천 원×327.4m <sup>2</sup> ×1.555배 = 3,233백만 원 · 건물: 2,773천 원×993.86m <sup>2</sup> ×42.0%=1,157백만 원	
용역비 <sup>2)</sup>	합계	100	-	115	-
	설계비	75	4.73%	88	4.54%
	감리비	25	1.18% × 130%	22	1.14%
	구조 안전진단	-	-	5	유사사례 및 건축전문가 자문
기타	합계	204	-	206	-
	시설 부대비 <sup>3)</sup>	5	0.36%	7	0.37%
	비품비	199	유사시설 및 견적가	199	사업부서 준용
합계	6,918	-	6,666	-253	

- 주 1) 「2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인」 (서울시, 2017)
- 2) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 (국토해양부 고시 제2015-911호)
- 3) 「2019년도 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침」 (기획재정부, 2018) 중 시설부대비 요율
- 4) 「2016년도 건설공사표준품셈」 (국토교통부), 「2015년도 건설폐기물 배출지별 중간처리단가」 (한국건설자원협회) 참고, 비용보정
- 5) 센터의 검토사업비는 사업부서에 제시된 사업계획 및 규모 등을 토대로 사업부서 사업비 추정의 적정성을 검토하기 위한 것으로 해당 금액을 적정 사업비로 제시하는 것은 아님

- 더불어, 대상지 건축물 일부(지하 1층~ 지상 2층)는 현재도 사용되고 있으므로, 이주 협의 등을 통하여 공간 조성 및 운영에 차질이 없도록 하는 세심한 주의도 요망된다고 하겠음.

- 셋째, “글로벌 TOP 5 창업도시 서울 투자계획”을 살펴보면, 총 1조 9천 8백억원의 대규모 사업(2019~2022년)으로 서울시는 5년간 8,531억원 규모의 투자를 계획하고 있음.

연도별 투자계획 : 총 1조 9천 8백억원 투자('19년 ~ '22년)

(단위 : 백만원)

구 분	계	2019	2020	2021	2022
계	1,987,752	240,729	422,489	553,226	771,308
국 비	683,800	105,200	142,700	201,500	234,400
시 비	853,185	95,516	166,765	190,315	400,589
SH공사	148,547	1,483	52,894	68,681	25,489
민 자	302,220	38,530	60,130	92,730	110,830

※ 시비 : SBA 출연금 포함

분야별 투자계획

(단위 : 백만원)

구 분	계	2019	2020	2021	2022
계	1,987,752	240,729	422,489	553,226	771,308
글로벌 인재 파이프라인	187,120	38,235	47,713	49,585	51,587
테크 스페이스 1 0 0 0	603,013	45,929	133,559	140,279	283,246
전략성장 투자	1,059,000	138,250	211,750	323,250	385,750
민 간 주 도 성장촉진 플랫폼	24,066	5,525	5,971	6,285	6,285
제 품 화 1 8 0	8,943	1,700	2,156	2,287	2,800
테스트베드 도시	100,000	10,000	20,000	30,000	40,000
글로벌 마켓	5,610	1,090	1,340	1,540	1,640

- 이러한 계획 수립에 따라 창업 지원 시설 확충에 주력하고 있으나, 투자심사 회의록을 보면 “창업지원시설이 실질적으로 창업으로 이어지지 않고 공실률이 높을 가능성”을 지적하고 있음.

- 동 센터의 창업공간 마련에 대한 정책적 당위성은 일정 부분 인정된다고 할 수 있으나, 창업공간의 실태와 수요공급 현황 등 객관적 데이터에 의한 시설의 필요성 및 당위성에 대한 사전조사가 미흡한 것은 아닌지 검토가 요망된다고 하겠으며, 숨어있는 창업수요에 대한 정확한 예측과 그에 따른 적정한 창업 공간 공급이 필요할 것으로 사료됨.

※ 전체 창업지원시설 공실률 현황 자료는 조사된바가 없고, 주요 시설의 공실률 제출 결과는 다음과 같음.

구 분	전체 입주 기업 가능 수	실제 입주 기업 수	공실률
서울글로벌창업센터	60	44	26.7%
서울창업디딤터	45	45	0%
서울창업성장센터	20	20	0%
청년창업꿈터 (1호점)	8	8	0%

※ 서울글로벌창업센터 공실 사유 : 하반기 기업 신규 입주예정 공간 확보

- 특히 동 사업 부지 인근(약 50m)에는 관악구에서 조성하는 창업 시설이 이미 공사 중에 있으며, 이 부근에는 서울대의 창업보육센터, 연구공원, 민간의 R&D센터 등이 이미 운영 중에 있음.
- 공공투자센터의 타당성 검토의견에서도 동 센터는 낙성벤처밸리 앵커시설(관악구 조성)과 공간적·기능적으로 유사하므로, 추가 조성의 필요성 또는 본 시설과의 차별화 방안이 필요하다는 의견을 제시하고 있음.
- 이에 대하여 경제정책실은 두 시설의 차별화 방안을 다음과 같이 제시 하고 있으나, 여전히 창업기업의 입주공간으로의 기능은 유사한 것은 아닌지 검토의 여지는 있다고 하겠음.



(가칭)관악창업센터				낙성앵커시설		
구분	면적 (㎡)	주요 기능	비고	구분	면적(㎡)	주요기능
위 치	서울시 관악구 봉천동 1662-7		-	위 치	서울시 관악구 봉천동 1662-32	
옥상	-	-	-	5층	115.15	엑셀러레이터·별 률·회계 컨설팅 사무실 등
지상 5층	162.07	• 입주공간(2인실 1, 7인실 2, 10인실 1), 휴게공간 입주공간 4개소	Post-BI	4층	113.26	기업 입주공간
지상 4층	162.07	• 입주공간(2인실 1, 4인실 1, 5인실 1, 6인실 1, 6~7인실 1), 휴게공간		3층	117.74	기업 입주공간
지상 3층	162.07	• 입주공간(2인실 1, 4인실 1, 5인실 1, 6인실 1, 6~7인실 1), 휴게공간 입주공간 5개소		2층	117.74	기업 입주공간, 회의실
지상 2층	162.07	• 공용 사무공간(99.62㎡) <sup>1)</sup> , 휴게실 입주공간 6개소	Pre-BI 또는 BI	1층	99.45	코워킹스페이스, 공유카페
지상 1층	162.02	• 관리사무소, 다목적 휴게공간	-	지하 1층	125.26	코워킹스페이스, 회의실
지하 1층	183.56	• 운영사무실, 다목적 휴게공간, 다목적 토론공간	-	합계	2,225.34	-
합 계	993.86	-	-			

(가칭)관악창업센터와 낙성앵커시설 비교

◆ (가칭) 관악창업센터 : 창업보육센터(서울시 조성 예정)

- 창업 아이디어를 갖고 있는 창업자를 입주시켜 단계별 특성에 맞게 기본교육 및 보육프로그램을 통해 성공창업을 지원하는 창업보육공간

◆ 낙성앵커시설 : 창업지원기관 입주시설(관악구 조성 중)

- 창업 또는 벤처기업들에게 법률자문, 자금지원, 세무·회계지원 등을 통해 기업 운영 시 발생할 수 있는 각종 문제를 해결하도록 지원해 주는 역할을 함 (지원기관 입주)

앵커시설 및 서울시 관악 창업공간 비교표

구 분	낙성벤처밸리 앵커시설	(가칭)관악 창업공간
위 치	관악구 낙성대로 2	관악구 봉천로 545
규 모	지하1층, 지상4층	지하1층, 지상5층
시용승인일	신축공사 중	1990. 12. 29.
면 적	대지면적 246.7㎡(약 75평) 연면적 688.6㎡(약 209평, 층별 36평)	대지면적 327.4㎡(약 99평) 연면적 993.86㎡(약 301평, 층별 49평)
지역/지구	제3종 일반주거지역 / 역사문화미관지구	제3종 일반주거지역
건폐/용적	건폐율 50% / 용적률 250%	건폐율 50% / 용적률 250%
주요시설	액셀러레이터, 법률·회계사무소 등	코워킹스페이스, 보육실, 회의실 등
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 법률, 세무, 특허 등 전문 분야 컨설팅 지원</li> <li>▶ 우수 창업자에게 투자 매칭 지원</li> <li>▶ 창업 경진대회를 통해 우수 창업자 발굴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 창업교육 등을 통하여 예비창업자의 혁신 창업역량 발굴</li> <li>▶ 창업 희망자와 전문인력 연계</li> <li>▶ 창업자 업무공간 지원</li> </ul>

현황사진

구 분	보훈회관(낙성앵커시설)	(주)DK IND(관악창업센터)
현황사진		

## 위치도



- 창업공간의 무조건적 조성과 지원이 반드시 청년창업으로 이어지는 것은 아닌바, 공간과 각종 인건비 지원, 시제품 지원 등을 모두 무상으로 하는 프로그램은 오히려 단기적인 비용 절감 효과를 가져다 주지만,
- 빠르게 성장하고 커야 할 스타트업 입장에서는 비용이 적게 들어간다는 착시 효과로 인해 자생력이 급격하게 나빠지게 했다는 지적도 있는바 신중한 지원이 필요할 것으로 사료됨.
- 마지막으로, 동 창업센터 조성이후 민간에 위탁(대행)하여 동 시설을 운영 하려고 하나, 수지 전망을 살펴보면, 수입은 20개 기업을 유치하여 '관리비' 2천 4백만원의 수입을 예상하고 있으며, 지출은 '인건비(1억 3천만원)'를 포함하여 연간 4억 4천 3백만원으로 산정하고 있음.

**<관리운영계획(안)>**

1) 조직 및 운영인력 : 총4명 (※세부인력 내역)

2) 운영주체 및 운영방법 : 위탁(대행)

3) 사업수지 전망

○ 수입분야 : 연간 24백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 관리비 : 24,000천원 - 20㎡(기업당 평균 사용면적)* 20개 기업 * 5,000원*24개월	24,000	

○ 지출분야 : 연간 443백만원

산 출 근 거	금 액 (단위:천원)	비 고
· 인건비 : 129,000천원 · 시설운영비: 156,000천원 · 창업기업지원운영비 : 158,000천원	443,000	

※ 인건비 산출내역

(단위:명/천원)

구 분	직 급	직 위	인원	1인당 연간인건비	연간 총인건비
계			4	32,168	128,672
시설장	급	센터장	1	47,672	47,672
관리직	급	주임	3	27,000	81,000

- 동 시설은 민간의 창업 등을 지원하는 공공시설로 임대료 등의 사용료는 무상으로 제공할 예정이며, 그에 따라 수입에는 ‘관리비’만을 산정하고 있음.
- 서울시의 공유재산인 창업공간을 이용하는 기업 등에게도 임대료 등의 사용료를 받아야 하나,
  - 경제정책실이 동 창업시설 등을 민간에 위탁 내지는 대행을 통해서 임대료를 받지 않고 무상으로 지원하는 것이 편법적인 행정행위는 아닌지 검토의 여지는 있다고 하겠음.

- 「서울시 행정사무의 민간위탁 관리지침」에 따르면 ‘시설형 위탁’이란 서울시가 소유하거나 임차한 시설의 운영 및 그에 수반되는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명목과 책임 하에 행사하도록 하는 것으로, 이용료 등의 징수에 있어 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」와 「공유재산 및 물품관리법」을 동시에 적용받는다고 규정하고 있음.

**「서울특별시 청년 창업 지원 조례」**

제13조(청년창업활동 관련자에 대한 지원) ① 시장은 청년창업을 촉진하기 위하여 활동하는 관련 법인이나 단체에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 제1항에 따른 지원에 관한 사항은 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

③ 서울특별시가 수립한 일자리정책에 따라 미취업 청년이 창업을 위해 서울시 재산을 이용할 경우 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제30조제5항제1호에 따라 대부료 및 사용료의 100분의 50을 감경할 수 있다. <신설 2019. 5. 16.>

④ 서울특별시 산하 공기업·출연기관의 장은 미취업 청년 창업 지원을 위해 해당 기관의 재산을 무상으로 사용하게 하거나 최소한의 임대료로 임대할 수 있다. <신설 2019. 5. 16.>

**「서울특별시 행정사무의 민간위탁 관리지침」**

- 시설형 위탁

- ▶ 서울시가 소유하거나 임차한 시설의 운영 및 그에 수반되는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명목과 책임 하에 행사하도록 하는 것

※ 이용료 : 수탁기관이 재산을 이용하는 자에게 조례 등에서 정하는 바에 따라 징수하는 금액(수영장 입장료, 문화회관 관람료 등)

**「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」와 「공유재산 및 물품관리법」을 동시에 적용**

- 또한, 「중소기업창업 지원법」 제6조제5항 및 동법 시행령에 따르면, 창업센터 입주자에 대한 사용료를 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항에 따른 해당 재산 평정가격에 100분의 1을 곱한 금액으로 하며, 월 단위로 나누어 계산하도록 규정하고 있음.

### 「중소기업창업 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "창업"이란 중소기업을 새로 설립하는 것을 말한다. 이 경우 창업을 범위는 대통령령으로 정한다.

1의2. "재창업"이란 중소기업을 폐업하고 중소기업을 새로 설립하는 것을 말한다. 이 경우 재창업을 범위는 대통령령으로 정한다.

2. "창업자"란 중소기업을 창업하는 자와 중소기업을 창업하여 사업을 개시한 날부터 7년이 지나지 아니한 자를 말한다. 이 경우 사업 개시에 관한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

2의2. "재창업자"란 중소기업을 재창업하는 자와 중소기업을 재창업하여 사업을 개시한 날부터 7년이 지나지 아니한 자를 말한다. 이 경우 사업 개시에 관한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

2의3. "초기창업자"란 창업자 중에서 중소기업을 창업하여 사업을 개시한 날부터 3년이 지나지 아니한 자를 말한다.

3. "중소기업"이란 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업을 말한다.

4. "중소기업창업투자회사"란 창업자에게 투자하는 것을 주된 업무로 하는 회사로서 제10조에 따라 등록한 회사를 말한다.

4의2. "창업기획자"(액셀러레이터)란 초기창업자 등의 선발 및 투자, 전문보육을 주된 업무로 하는 자로서 제19조의2에 따라 등록한 자(이하 "액셀러레이터"라 한다)를 말한다.

5. "중소기업창업투자조합"이란 창업자에게 투자하고 그 성과를 배분하는 것을 주된 목적으로 하는 조합으로서 제20조에 따라 등록한 조합을 말한다.

6. "중소기업상담회사"란 중소기업의 사업성 평가 등의 업무를 하는 회사로서 제31조에 따라 등록한 회사를 말한다.

**7. "창업보육센터"란 창업의 성공 가능성을 높이기 위하여 창업자에게 시설·장소를 제공하고 경영·기술 분야에 대하여 지원하는 것을 주된 목적으로 하는 사업장을 말한다.**

**제6조(창업보육센터사업자의 지정 등) ①**창업보육센터를 설립·운영하는 자(설립·운영하려는 자를 포함한다. 이하 "창업보육센터사업자"라 한다)로서 이 법에 따른 지원을 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 중소벤처기업부장관의 지정을 받아야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2017. 7. 26.>

1. 다음 각 목의 시설을 갖추는 것

가. 창업자가 이용할 수 있는 시험기구나 측정기기 등의 장비

나. 10인 이상의 창업자가 사용할 수 있는 500제곱미터 이상의 시설

2. 경영학 분야의 박사학위 소지자, 「변호사법」에 따른 변호사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 전문인력 중 2명 이상을 확보할 것

3. 창업보육센터사업을 수행하기 위한 사업계획 등이 중소벤처기업부령으로 정하는 기준에 맞을 것

② 국가는 「국유재산법」 및 그 밖의 다른 법령에도 불구하고 창업의 성공가능성을 높이기 위하여 필요한 경우 창업보육센터에 입주한 자(이하 "입주자"라 한다)에 대하여 국유재산의 사용료를 감면할 수 있다. <개정 2013. 8. 6.>

③ 국가가 제2항에 따라 국유재산의 사용료를 감면하는 경우 입주자에 대한 국유재산의 연간 사용료는 해당 재산가액에 100분의 1 이상을 곱한 금액의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액으로 한다. <신설 2013. 8. 6.>

④ 국유재산을 사용허가하는 경우 그 기간은 「국유재산법」 제35조에서 정하는 바에 따른다. <신설 2013. 8. 6.>

⑤ **지방자치단체는 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖의 다른 법령에도 불구하고 입주자에게 공유재산의 사용료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.** <신설 2013. 8. 6.>

#### 「중소기업창업 지원법 시행령」

제7조의2(공유재산 사용료의 감면) ① 법 제6조제5항에 따른 공유재산의 연간 사용료는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조제1항에 따른 해당 재산 평정가격에 **100분의 1을 곱한 금액으로 하며, 월 단위로 나누어 계산할 수 있다.**

② 동일한 입주자가 동일한 공유재산을 계속하여 2개 연도 이상 임차하는 경우로서 제1항에 따라 산출한 연간 사용료가 전년도의 사용료보다 10퍼센트 이상 인상되는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제16조에 따라 산출한 금액을 그 사용료로 한다.

- 경제정책실은 서울시의 공유재산을 이용할 경우 창업 등을 지원한다는 명목으로도 공유재산의 임대료 등의 무상제공은 「공유재산 및 물품관리법」 및 「중소기업창업 지원법」 등에 위배되는 것은 아닌지 면밀한 검토가 요망된다고 하겠음.

# <참고 1> 위치도

주요사진



위치도(원거리)

위치도(근거리)



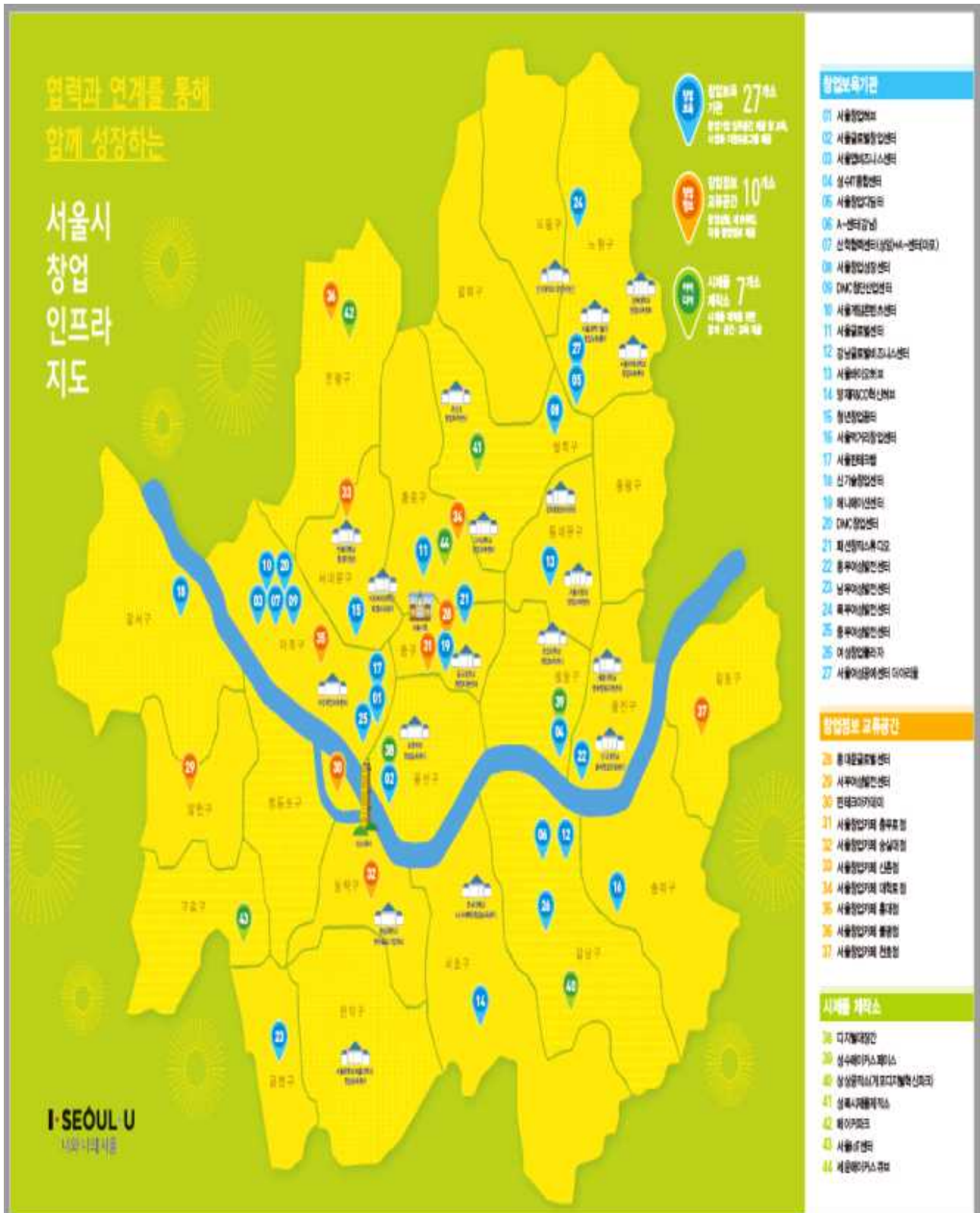
지적도

참고사진





## <참고 2> 서울시 창업 인프라 지도



### <참고 3> 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)
총 계		①+②+③+④	7,032,000
공사비		소 계(①)	1,614,000
	건축+설비+전기 등	2,425천원( $m^2$ 당 단가) x 66.96%(리모델링 비용) x 993.86 $m^2$ (건물 연면적) = 1,613,882천원	1,614,000
용역비		소 계(②)	169,000
	기본조사 용역	타당성 용역 2018년 시행	69,000
	실시설계 용역	공사비(1,613,882천원) x 4.73% = 76,007천원	75,000
	감리 용역	공사비(1,613,882천원) x 1.53% = 64,682천원	25,000
보상비		소 계(③)	5,000,000
	토지매입비	6,340천원( $m^2$ 공시지가) x 1.5 x 327.4 $m^2$ = 3,113,574천원	3,113,574
	건물매입비	993.86 $m^2$ (연면적) x 2,425( $m^2$ 당 평균공사비) 78.271%(감가상각비율) = 1,886,426천원	1,886,426
기타		소 계(④)	249,000
	비품비	200천원(유사시설 $m^2$ 당 기준가격 참조) * 993.86 $m^2$ = 199,000천원	199,000
	시설부대비	건물안전진단, <u>감정평가료</u> , 등기비용 등	50,000

## <참고 3> 낙성벤처밸리 앵커시설 신축사업 현황

### 1 사업 개요

- 사업명 : 낙성벤처밸리 앵커시설 신축사업
- 사업기간 : 2018. 8. ~ 2019. 12.
- 위치 : 관악구 낙성대로 2
- 총사업비 : 2,424백만원
- 규모 : 지하1층 ~ 지상5층 / 대지면적 246.70 $m^2$  연면적 688.60 $m^2$

### 2 주요추진사항 및 향후 일정

- '18. 8. 31. 벤처밸리지원센터 건립 계획 수립
- '19. 2. 26. 실시설계 준공
- '19. 3. 26. ~ 4. 18. 건축 등 공사 발주
- '19. 4. 30. 공사 착공
- '19. 5. 2. 신축부지 대지측량 및 지반조사
- '19. 5. 7. ~ 5. 31. 터파기 및 흙막이 공사 시행
- '19. 6. ~ 9. 골조공사
- '19. 7. 자산 및 물품구매 계획 수립
- '19.10. ~ 12. 내·외장 공사
- '19.12. 공사 준공

## 2 평창동 미술문화복합공간 건립 (변경)

- 본 건은 종로구(평창동 148-16외 8필지) 일대의 문화시설 및 다양한 분야의 예술인과 연계할 수 있는 미술문화 복합공간을 건립하여 주민들의 문화적 삶의 질을 향상하고 문화자원 활용을 극대화하기 위한 것으로, 총 사업비는 315억원(당초 132억원에서 183억원 증액) 규모임.

### ■ 조감도



### ■ 동별 계획

구 분	A동	B동	C동	D	비 고
대지면적	3,868.00㎡	648.39㎡	1,945.00㎡	843.00㎡	총 7,304.39㎡
용 도	문화 및 집회시설 (전시장) 교육 연구시설 (도서관)	제2종 근린생활시설 (휴게음식점) 제2종 근린생활시설 (공연장)	문화 및 집회시설 (전시장)	공영주차장	-
규 모	지하1층/지상5층	지상2층	지상2층	-	-
건축면적	1,832.67㎡	348.62㎡	443.91㎡	-	총 2,625.20㎡
연 면 적	4,646.56㎡	486.29㎡	457.20㎡	-	총 5,590.05㎡
주차면수	31면(지하) (법정:31면)	4면(지상) (법정:4면)	6면(지상) (법정:5면)	16면(지상) (법정: -)	총 57면 (부설41면, 공영16면) ※법정 : 40면

- 본 건은 지난 제267회 임시회(2016.5.2.)심의회 ‘2016년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안’에서 삭제되어 제268회 정례회에서 의결을 받았으나, 건축설계공모(‘16.11월~’17.1월), 2단계 중앙투자심사(‘18.6월) 및 건축설계 완료보고(‘18.11월) 등을 거치면서 기준가격이 139% 증액(132억원→315억원)되어 다시 의회의 의결<sup>1)</sup>을 받고자 하는 것임.

**<제267회 임시회 삭제시 주요 검토 사항>**

- 첫째, 본 사업의 대상지에는 내부순환도로가 지나고 있으며, 지선 및 간선버스 정류장이 인근에 있어 대중교통(버스)을 이용한 접근이 가능한 장소이기는 하나, 지하철을 이용하거나 도보로 접근하기에는 불편한 바, 접근성에 대한 고려와 함께, 부지가 4개로 분할되어 있어 건축시 효율적 토지활용이 저하될 소지가 있으므로 보완계획이 요망된다고 하겠음.
  - ※ 대상지 주변의 가장 가까운 지하철역은 경복궁역, 광화문역이 있으나, 하차 후 버스로 환승 후 대상지까지 20여분이 소요되는 것으로 예측됨.
  - ※ 집행부는 대상지의 도보접근상 어려움과 대중교통 환승에 따른 불편함의 해소를 위해 별도의 셔틀버스 운행 등을 검토하고 있으나 추가적인 운영비가 소요될 것으로 판단되므로 운영비에 대한 검토의 여지는 있다고 하겠음.
- 둘째, 집행부는 미술문화복합시설 건립 사업으로 유발되는 경제적 효과 및 문화향유 효과, 예술자원을 활용한 지역사회와 예술가의 연계 등 유·무형의 편익을 고려해 볼 때 타당성이 있다고 하고 있으나, 시설임대, 강연, 전시실 대관을 포함한 수익구조 등 향후 운영비를 절감할 수 있는 구체적인 공간구성 및 운영계획 수립이 요망된다고 하겠음.
  - ※ 중앙투자심사 결과: 조건부(시설 건립 후 수익창출 및 운영 활성화를 위한 방안을 직영, 민간위탁 등 효율적인 방안 추가 검토)
- 셋째, 박물관, 미술관, 갤러리, 작가작업실 등이 밀집되어 있고, 100여명의 미술, 음악, 문학 분야를 포함한 다양한 예술인이 거주하고 있는 평창동 일대에 예술인들의 활동 공간을 마련한다는 측면에서 예술 분야 인사들 중심의 미술문화복합 공간이 구성되어 있는바, 서울시민 및 지역주민들의 이용 확대와 사용 용도에 대한 충분한 의견수렴을 통한 사업 추진이 요망된다고 하겠음.

1) 「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. 4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

- 아울러 본 사업추진을 위해서는 ‘자동차정류장시설’에서 ‘문화시설’로 도시계획시설 변경이 필요한 사안으로 현재 관련사항이 용역 진행 중으로 금년 12월까지 변경을 할 예정에 있어 도시계획시설 변경에 차질이 없는 지에 대해서도 고려가 필요할 것으로 보여짐.

〈사업 변경 개요〉

- 위 치 : 서울특별시 종로구 평창동 148-16번지 외 8
- 사업기간 : 2014. 6월 ~ 2019. 9월 → 〈변경〉 2014. 6월 ~ 2021.12월
- 소요예산 :
  - 〈당초〉 13,228백만원(시비13,228) / 도시개발특별회계
  - 〈변경〉 31,569백만원(시비31,569) / 도시개발특별회계 (단위 : 백만원)

구 분		~2018년	2019년	2020년	2021년
예산액 (백만원)	당초	13,228	-	-	-
	변경	9,830	5,806	7,900	8,033

- '18년 예산 : 건축공사비, 감리비, 시설부대비, 콘텐츠조성비
- '19년 예산 : 건축공사비, 감리비, 콘텐츠조성비

○ 사업규모

- 토 지 : 7,304.39 $m^2$  (토지소유자 : 서울특별시)
- 건 물 : 〈당초〉 지하 1층 지상 3층(2개동), 연면적 4,061 $m^2$   
 〈변경〉 지하 1층 지상 5층(3개동), 연면적 5,590.05 $m^2$

○ 기준가격 명세 (단위 : 백만원)

구 분		토 지	건 물	공작물 등
금액	당초	-	13,228	-
	변경	-	31,569	-

○ 재산취득 내용

구분	재산의 표시	면적( $m^2$ )	기준가격	취득·처분사유
건물 신축	종로구 평창동 148-16외 8필지	5,590.05	31,569	평창동 미술문화복합공간 건립

- 계약방법 : 건축공사(공개경쟁입찰)
- 주요기능 : 지역예술인과 주민들을 연계하여 주민들의 문화적 삶의 질 향상

## 추진경위

- '06.9.14 : 차고지 조성을 위하여 도시교통본부에서 취득(매입비 276억)
- '13.9.2 : 종로구 현장시장실
  - 이종상 평창문화포럼 이사장 등 3인 차고지부지에 복합문화시설 건립요청
- '14.6.18 ~12.31 : 타당성조사 및 기본계획수립용역
- '15.4.20 : 평창 미술문화복합시설 건립 계획(안) 방침 수립
- '15.6.4 : 시 투자심사 - 조건부 추진
- '15.7.24 : 중앙투자심사 결과 - 재검토
- '15.8.10~'16.6.30 : 도시계획변경용역(자동차정류장 → 문화시설) 착수
- '15.9. 1 : 중앙투자심사 재상정
- '15.9. 7 : 평창동미술문화복합시설 운영기본계획 수립(운영기관: 시립미술관)
- '15.10.27 : 설계 관련 전문가 자문회의 개최
- '15.10.30 : 중앙투자심사 결과 - 재검토
- '15.11.16~'16.10.28 : 사전재해영향성 검토 용역
  - 용역업체 : (주)전엔지니어링
- '16.1. : 제1차 중앙투자심사 재상정
- '16.3.2 : 중앙투자심사 결과 - 조건부
- '16.6.21: '16년 제2차 수시분 공유재산관리계획 수립 ☞ 가결(132억원)
  - ※ 건축공사비(112억원), 용역비 등(20억원), 지상주차장
- '16.11.~'17. 1. : 건축 설계공모 시행(건축공사비 139억원으로 산정)
  - ※ 5,172㎡ × 2,688천원/㎡(지상주차장 → 지하주차장)
- '17. 3.~'18.12. : 건축 기본 및 실시설계 용역
- '17. 5.11. : '17년 제3차 공유재산심의(적정)
  - ☞ 회계간 무상이관('18. 3.30. 재산관리관 변경(주차계획과→박물관과))
- '18. 6.30. : '18년 제2차 중앙투자심사(건축공사비 147억원으로 산정)
  - ※ '15.3.~'17.3. 건설공사비 지수상승률(5.95%) 적용
- '18. 7.26. : '18년 제4차 공유재산 심의(적정) ☞ 용도폐지/재심의(218억원)
- '18.11.30. : 건축설계 완료보고(218억원 → 315.4억원, 97.4억원 증액)
- '19. 3.20. : 일상감사 의뢰('19. 3.27. 의견제시)
- '19. 5.2. : '19년 제3차 공유재산심의(적정) ☞ 재심의(315억원)
- '19. 5.21 : '19년 제2차 수시분 공유재산관리계획 수립

- 문화본부는 종로구 평창동 일대의 지역적 특수성과 주민들의 문화수요를 반영하고, 기존에 결정한 미술문화복합공간 조성 사업(제268회 정례회 의결 : 2016. 6. 21.)에 대한 행정의 신뢰도 제고를 위해서라도 추진이 필요하다고 보고 있음.

※ 문화본부는 「2030 서울플랜」, 「비전2030 : 문화시민도시 서울」, 「서울 아젠다 : 예술교육 발전 목표」, 「인문학 및 인문정신문화 진흥 기본계획」에 따라 진행되는 사업으로 마스터플랜을 제시하고 있음.

- 본 건의 사업지는 당초 주차계획과에서 버스차고지와 가스충전소 건립을 위하여 2006년도 토지를 취득하고 2009년 착공을 하였으나, 평창동 주민들의 반대로 사업이 보류되어 공영주차장으로 임시 사용되었으며, 2016년 종로구 현장시장실 개최 시 평창동 지역의 문화공간화 사업구상이 마련된 것임.
- 다만, 본 건은 사업지가 여러 필지(종로구 평창동 148-16외 8필지)로 나누어져 있고, 사업비의 적정성, 주차장 무상 사용 허용에 따른 특혜성 소지 여부, 당초 계획보다 크게 증액된 사업비의 적정성 등에 대해서 보다 면밀하고 심도 있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.
- 첫째, 본건의 사업부지는 종로구 평창동 일대에 여러 필지로 분필되어 있고, 미술문화복합공간 건물의 위치가 분산되어 이격거리(최대 200m 이상)가 상당한 바, 위치의 적정성 여부와 판단이 필요할 것으로 사료됨.





- 둘째, 본 건의 사업부지와 건물이 별개로 분리되어 있는 건으로, 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조 제6항2)) 및 「2019년도 지방자치단체 공유재산 관리계획 작성기준(행정안전부)」에 따르면, 분필되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산이라면 1건으로 판단하고 있으나, 본 건과 같이 전시공간, 커뮤니티 공간, 공연장 등 다양한 형태로 운영되는 사업의 경우 별도의 건으로 공유재산 관리계획의 의결을 받아야 하는 것은 아닌지에 대한 검토가 요망된다고 하겠음.
  
- 셋째, 본 사업의 총사업비는 315억원으로 당초 공사비(132억원) 대비 183억원이나 사업비가 증액되었으며, 문화본부는 공사비를 각 개별 건물마다 세부 산정하지 않고, 전체를 하나의 사업으로 보아 공사비를 산정하였는바, 세부 건물별 공사비 산출을 기반으로 공사비 산정에 대한 적정성을 살펴보아야 할 것으로 사료됨.

2) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조 (공유재산의 관리계획) ⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

## 변경 전·후 동별 사업비(132억원 → 315억원)

□ 설계비감리비 : 20억원 → 27.9억원

□ 콘텐츠조성비 : 0억원 → 48.2억원

□ 건축공사비 : 112억원 → 238.9억원

- 당초 : '13년 에너지 절감형 녹색건축물 조성 공사비 가이드라인' 단가에 따라 '14년으로 보정하여 각 시설별로 적용

\* 문화집회시설(3,096천원/㎡), 도서관(2,550천원/㎡)

- 변경 : '17년 서울시 공사비 가이드라인 단가기준에서 '18. 9. 건설공사비 지수상승률 7.28% 보정하여 산출(전시·박물관)

\* 전시·박물관(3,466천원/㎡)

### ① A동(오픈아카이브 플랫폼)

당초					변경					비고
부지	평창동 148-16(대지면적 3,868㎡)									
구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	
5층					5층	운영사무실	163.33	76.02	239.35	↑239.35
4층					4층	보존서고	173.55	50.2	223.75	↑223.75
3층	사무실	60	246	1,004	3층	리서치랩	161.09	179.94	503.18	↓500.82
	회의실	38				특수자료실	162.16			
	특별서가	660								
2층	도서관	493	307	1,100	2층	오픈아카이브플랫폼	227.25	132.01	545.65	↓554.35
	다목적홀	300				보존서고	186.39			
1층	카페	150	345	1,110	1층	오픈아카이브플랫폼	478.25	492.78	1,442.67	↑332.67
	전시실	400				기획전시실	256.35			
	강의실	185				프로젝트갤러리	133.7			
	휴게공간	30				전시준비실	81.59			
지하	공용입장	110	50	360	지하	주차장	902.42	128.7	1,691.96	↑1,331.96
	전기실	200				기계전기중앙관리실	660.83			
면적		2,626	948	3,574	면적		3,586.91	1,059.65	4,646.56	↑1,072.56
공사비(억원)		95			공사비(억원)		205			↑110
산출내역		· 744.5㎡ × 3,096천원/㎡(문화집회시설) + · 2,828.7㎡ × 2,550천원/㎡(도서관)			산출내역		· 4,646.56㎡ × 3,466천원/㎡(전시·박물관) + · 3,560,000천원(무진동공사 및 화물승강기) + · 1,080,000천원(녹색건축 인증 등급 상향) - · 110,000천원(계약심사 결과 반영)			

② B동(다목적홀)

당초					변경					비고
부지	평창동 148-7(대지면적 648.39㎡)									
구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	
2층					2층	공연장	230.83	108.9	339.73	↑339.73
1층	공영주차장	648.39	0	648.39	1층	소매점/휴게음식점	66.38	80.18	146.56	↑146.56
면 적		648.39	0	648.39	면 적		297.21	189.08	486.29	↑486.29
공사비(억원)		0			공사비(억원)		16.8			↑16.8
산출내역					산출내역		· 486.29㎡ × 3,466천원/㎡(전시·박물관)			

③ C동(커뮤니티 센터)

당초					변경					비고
부지	평창동 148-10,11,17,18,26(대지면적 1,945㎡)									
구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	
2층	레지던시	100	30	130	2층	커뮤니티랑스페이스	201.41	47.82	249.24	↑119.24
1층	창작공간	275	83	358	1층	커뮤니티랑스페이스	119.6	88.2	207.96	↓150.04
면 적		375	113	488	면 적		321.01	136.02	457.2	↓30.8
공사비(억원)		15.1			공사비(억원)		15.8			↑0.7
산출내역		· 488㎡ × 3,096천원/㎡(문화 집회시설)			산출내역		· 457.2㎡ × 3,466천원/㎡(전시·박물관)			

④ D부지(공영주차장)

당초					변경					비고
부지	평창동 148-9,19(대지면적 843㎡)									
구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	구분	실명	전용 면적	공용 면적	연면적	
1층	야외음악당	433	0	433	1층	공영주차장(16면)	843	0	843	0
면 적		433	0	433	면 적		843	0	843	0
공사비(억원)		1.9			공사비(억원)		1.3			↓0.6
산출내역		· 100㎡ × 1,586천원/㎡(야외 음악당) + · 333㎡ × 87천원/㎡(조경, 객석)			산출내역		· 132,320천원(내역서 기준)			

- 넷째, 당초 본 건의 사업지는 버스차고지와 가스충전소를 건립 예정이었으나, 지역주민들의 반대로 사업이 좌초되어 지역 문화공간화 사업으로 변경되었는 바, 서울시 전체 시민의 효용성을 감안하지 않고, 지역주민의 행정수요만을 반영하기 위한 사업추진은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 또한, 본 건의 부지중 일부(평창동)를 외부 공영주차장(16대·843,00㎡)으로 활용(기존 외부 공영주차장 대체 이전)할 계획에 있으며, 오후 6시 이후 공영주차장을 인근 지역주민에게 무상 제공할 계획인 바, 특혜성 여부와 공공이익이 훼손될 소지는 없는지에 대해 충분한 토론과 정책적 판단 등이 필요할 것으로 사료됨.
- 다섯째, 종로구 평창동 일대는 암반지형이 많은 곳으로 암반 제거에 따른 터파기 공사의 필요성을 충분히 예측할 수 있었음에도 불구하고, 이를 감안하지 않고 공유재산 관리계획안을 의결 받아 추진하던 중 무진동 공사, 건축인증 등급상향, 공사비 단가 상황 등을 이유로 당초 사업비(132억)보다 265% 증액(183억)한 것은 문화본부의 준비부족과 공유재산 관리계획 수립의 허술한 이면을 드러낸 것인 바, 향후 재무국은 공유재산 계획 변경 등에 따른 서울시 예산 낭비 사례 등이 발생하지 않도록 하는 철저한 관리감독과 관련 살국과의 유기적인 협조체계 구축이 필요하다고 하겠음.
- 여섯째, 터파기 공사에 따른 소음과 비산먼지 발생 등으로 민원발생이 예상되는 바, 민원 발생 최소화를 위한 지역주민과의 소통창구 마련 노력과 해소방안 마련도 필요할 것으로 사료됨.
- 결론적으로, 조성하려는 세부 부지별, 건축별로 용도·목적·컨텐츠·행정수요·운영방안에 대한 면밀한 분석을 통해 핵심사업만을 추진하는 등 다각적인 예산절감 노력이 요망된다고 하겠음.

### 3] 로봇과학관 건립

- 본 사업은 문화시설이 부족한 동북권에 4차 산업시대에 필요한 로봇교육과 로봇산업을 집약하는 로봇과학관을 도봉구 창동에 건립하는 사업으로 총 사업비는 307억원(307억5천8백만원, 일반회계 1억9천5백만원, 균형발전특별회계 305억 6천3백만원) 규모임.

#### 〈 로봇과학관의 건립 개요 〉

##### ○ 사업목적 및 용도

- 사업목적 : 창의적인 과학인재 양성 및 과학문화 향유의 기회 확대
- 용 도 : 과학관(건축법 시행령 제3조의5 관련 별표1 5호 라목 전시장에 속함)

○ 위 치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-25

○ 사업기간 : 2015. 1월 ~ 2022. 9월

○ 소요예산 : 30,758백만원 <전액시비>

일반회계 195백만원 / 균형발전특별회계 30,563백만원

(단위 : 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
예산액	0	195	1,117	5,955	23,491

※2018년:설계공모보상비, '19년:기본설계비 450백만원(본예산), 실시설계비 667(추경)

##### ○ 사업규모

- 토 지 : 1필지 2,500.1 $m^2$  (토지소유자 : 서울시)
- 건 물 : 지하 1층 지상 4층, 연면적 6,305 $m^2$

구분	용도	면적( $m^2$ )	비고
계		6,305	
4층	기획전시 및 이벤트존, 전시물 수리공간	800	
3층	상설전시실, VR/AR룸, 전시물 수리공간	1,238	
2층	교육실, 실습실, 사무실, 회의실	1,107	
1층	로비, 카페·뮤지엄샵, 의무실, 휴게실	900	
지하1층	주차장, 수장고, 기계전기실 등	2,260	

##### ○ 기준가격 명세

(단위 : 백만원)

구 분	토지	건물	공작물 등
금액	-	30,758	-

○ 계약방법 : 일반입찰

○ 주요기능 : 로봇을 테마로 첨단과학 분야의 전시·체험 및 교육

- 경제정책실은 미래인재 양성을 위한 교육의 장 구축, 문화시설이 부족한 동북권에 문화시설 설치(지역격차 해소), 과학문화 향유 기회 확대 등으로 본 사업이 필요하며, 서울시의 인구 대비 과학관이 부족<sup>3)</sup>하다는 점, 동북권 지역의 경제 활성화, 창동·상계 지역의 민간투자를 유발할 수 있다는 측면에서 본 사업의 시급성을 강조하고 있음.

### 〈 로봇과학관 추진경위 〉

- 2017. 3. 2. : 「창동상계 도시재생 활성화 계획」 수립 및 부지용도 변경 (사회복지시설 → 문화시설)
- 2017. 8. 1. : 로봇과학관 건립 기본계획(안) 수립
- 2017. 9. 29. : 시 투자심사(결과 : 조건부추진)
- 2018. 10. 2. : 건립부지 필지분할 및 신규지번 부여(창동 1-7 → 창동 1-25)
- 2018. 3. 8. : 공유재산심의(결과 : 적정)
- 2018. 7. 6. : 건축사업 적정성 사전검토(결과 : 사업비 및 기간 조정)
- 2018. 9. 14. : 로봇과학관 건립 기본계획 변경계획 수립
- 2019. 2. 1. : 국제 현상설계공모 완료
- 2019. 5. 14. : 시 투자심사(결과 : 조건부추진)

- 본 사업은 ① 과학관의 위치 및 중복성, ② 건립의 시급성, ③ 지역주민 수요조사 반영 여부, ④ 사업의 구체성, ⑤ 사전절차 이행의 적정성 등에 대하여 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 건립예정지는 사유지이고, 나대지로 즉시 착공이 가능한 지역이며, 주변에 창동역, 동부간선도로 등이 있어 교통 편의성이 높고, 주변에 많은 대학과 연구단지 등이 있어, 로봇과학에 대한 네트워크 구축이 용이할 것으로 보여짐.

3) 과학관 1개소 당 인구 : 서울시 74만명, 전국 평균 38만명

○ 다만, 서울시에는 총 13개의 과학관이 있으며, 이 중 서울시가 설치한 과학관은 2개소(서울시립과학관, 서울영어과학교육센터)로 모두 노원구에 위치하고 있고, 본 과학관은 노원구에 위치한 서울시립과학관의 분관형태로 운영될 예정으로 도봉구 창동에 건립될 예정인바, 동북권역에 시립 과학관 벨트를 형성하여 과학교육 및 체험의 시너지 효과를 기대할 수는 있겠으나, 종합과학관인 서울시립과학관(2017.5.개관)과 국립어린이과학관(2017.12.개관, 미등록, 국립과천과학관 분관) 등 과학관이 동북권에 편중되어, 과학교육과 체험에 있어 지역 간 불균형을 초래할 수도 있는바, 시립 과학관의 지역적 균형배치가 필요하지는 않는지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 서울시 과학관 현황(2019.3.기준) 〉

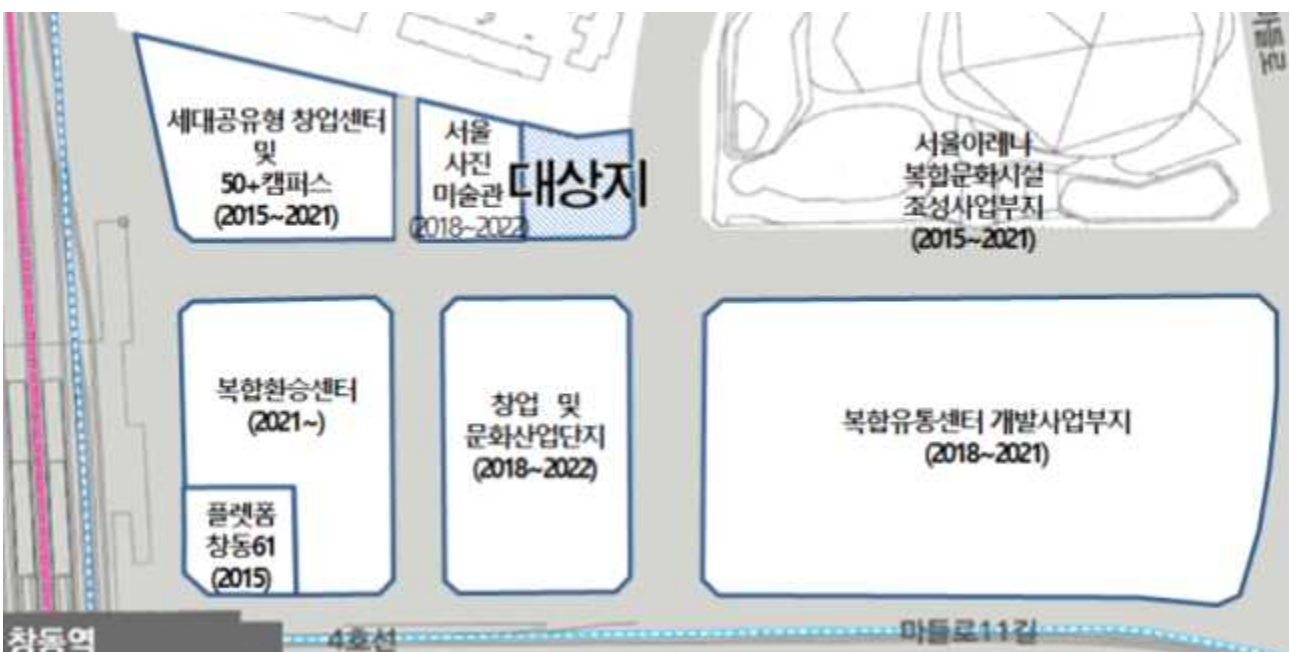
연번	구분	과학관명	소재지	규모	주요전시	개관일자
1	공립	서울시립과학관	노원구	12,330m <sup>2</sup>	기초·응용·생활 과학	2017.5.
2	공립	서울시교육청 과학전시관	관악구	8,820m <sup>2</sup>	천문·생태·물리·화학	2004.7.
3	사립	육영재단 어린이회관	광진구	10,421m <sup>2</sup>	기초·응용·생활 과학	2069.4.
4	사립	LG사이언스홀	영등포구	2,115.7m <sup>2</sup>	화학·전자·에너지·생명	1987.7.
5	사립	한생연 융합 교육과학관	종로구	115.5m <sup>2</sup>	생명·지구 과학	2007.1.
6	사립	에너지체험관 행복한 아이	금천구	2,766.7m <sup>2</sup>	태양광·원자력	2007.3.
7	공립	서울영어과학교육센터	노원구	4,580.4m <sup>2</sup>	지구·천체·영어 과학	2009.9.
8	사립	한생연 실험 누리과학관	강남구	521.4m <sup>2</sup>	생명·화학·물리 등	2010.12.
9	사립	한생연 인간과로봇과학관	송파구	693m <sup>2</sup>	로봇·물리·인체·동물	2011.12.
10	사립	충우곤충박물관	강서구	158.4m <sup>2</sup>	자연사	2012.2.
11	사립	과학동아천문과학관	용산구	1,519.89m <sup>2</sup>	우주과학	2013.11.
12	사립	한생연 생명과학박물관	양천구	1,157.71m <sup>2</sup>	과학·생물·물리·화학	2006.9.
13	사립	한생연 휴먼탐구과학관	서초구	610.5m <sup>2</sup>	기초과학	2018.9.

〈 기존 서울시립과학관과 신설될 로봇과학관의 기본 방향〉

구분	서울시립과학관			로봇과학관		
위치	노원구	등록구분	종합	노원구	등록구분	종합과학관
규모	12,330㎡, 지하1층~지상3층	대상	청소년	12,330㎡, 지하1층~지상3층	대상	청소년
설립 기본방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기초과학에 특화된 종합과학관</li> <li>○ 중·고등학생을 위한 기초과학 교육                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기초적인 과학기구 사용법과 과학탐구 방법 교육·체험 지향</li> </ul> </li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 로봇, AI 등 첨단과학 전문과학관</li> <li>○ 로봇을 매개로 과학 네트워크 형성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근 산·학·연 연계하여 기업 성과품 발표, 대학 졸업작품 전시 등</li> </ul> </li> </ul>		

- 또한, 경제정책실은 문화시설 부족 해소와 민간투자의 마중물 역할을 하기 위해 본 부지에 과학관을 건립할 필요성이 있다고 설명하고 있으나, 본 과학관 주변에 창동·상계 신경제 중심지 조성 사업에 따라 다양한 문화·예술 시설이 다수 건립될 예정인바, 본 과학관을 반드시 본 부지에 건립할 당위성과 필요성이 있는지 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

〈 로봇과학관 건립지 주변의 문화시설 예정 현황 〉





## 〈대상지 인근 문화시설 사업 현황〉

### ① 동북권 창업센터 등 세대융합형 복합시설 건립 (2015년 ~ 2020년)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-8 - 규모 : 7,663m<sup>2</sup>(부지면적), 18,308.11m<sup>2</sup>(연면적)
- 개요 : 동북권 창업센터와 서울시 50플러스 캠퍼스, 동북권 비영리 단체(NPO)지원센터, 청년창업가 및 예술가를 위한 주거지원시설을 조성

### ② 사진미술관건립 (2015년 ~ 2022년)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-7 - 규모 : 2,500.1m<sup>2</sup>(대지면적)
- 개요 : 근현대 사진예술사 정립, 시각문화유산 보존 및 미디어 교육을 위한 국내최초 공공 사진미술관 건립

### ③ 플랫폼창동 61(붐업사업) (2015년 완료사업)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-9 - 규모 : 2,790m<sup>2</sup>(대지면적), 2,456.73m<sup>2</sup>(연면적)
- 개요 : 창업연계시설인 라이프 스타일 공간, 음악중심의 문화예술공간 및 커뮤니티 공간으로 운영 중(3단계 사업인 복합 환승센터 건립 전까지 사용예정인 가설건축물)

### ④ 서울아레나 복합문화시설 조성 (2015년 ~ 2021년)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-24 일대 - 규모 : 50,149.3m<sup>2</sup>(사업부지 면적)
- 개요 : 대한민국 음악산업 및 한류의 메카 조성 위한 공연인프라 기반조성

### ⑤ 창업 및 문화산업단지 조성 (2017년 ~ 2023년)

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-9 일대 - 규모 : 27,423m<sup>2</sup> 중 14,529m<sup>2</sup>(부지면적)
- 1지구 : 창업 및 문화산업단지(14,529m<sup>2</sup>) · 2지구 : 복합환승센터, 광장 등(12,894m<sup>2</sup>)
- 주용도 : 문화창업시설, 창업창작레지던스, 문화집객시설, 공영주차장 등
- 개요 : 창업기업지원 및 문화 관련 산업유치를 위한 창업 및 문화산업단지 조성과 함께 생활지원시설 확충을 통해 동북권의 새로운 첨단 문화산업 거점으로 육성 추진

### ⑥ 복합환승센터 개발 (2018년 ~ )

- 위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-9 일대 - 규모 : 27,423m<sup>2</sup> 중 12,894m<sup>2</sup> (부지면적)
- 개요 : KTX 연장에 따라 동북권 광역교통 중심지로서 지역 활성화 유도

- 경제정책실은 과학관 1개소 당 서울시민 74만명으로, 전국 평균 38만명에 비해 과학관이 크게 부족하여 본 과학관 건립이 시급하다고 설명하고 있으나, 타국(일본)의 과학관 현황 및 전국 과학관 현황이 서울시의 과학관 설치의 시급성을 설명해 줄 수 있는지 여부에 대해서는 검토가 요망된다고 하겠음.

- 부족한 과학관을 시급히 건립하는 것은 일면 타당하다고 할 수 있으나, 본 과학관 건립 이후 추가적, 장기적인 과학관 확충 계획이 없는데, 시급성이 있는지 여부와 함께 구색 맞추기식 사업을 위해 시급성을 강조한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

〈 시 지방재정 투자심사 의뢰서 11p 발취 〉

【수요지표 산출기초】 • 적정 과학관 개수 = 인구수/일본의 과학관 1개당 인구수

항목	미국	영국	독일	프랑스	일본
과학관수(개)	195	485	617	628	794
과학관 1개당 인구(천명)	140	120	130	100	160

〈 전국 및 서울시 과학관 수요 〉

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
관련 지표	전국 인구(천명)	51,015	51,246	51,446	51,635	51,811	51,974
	전국 과학관현황(개)	121	125	126	135	135	135
	서울시 인구(천명)	9,941	9,852	9,776	9,721	9,675	9,635
	서울시 과학관현황(개)	12	12	13	13	13	13
수요 지표	전국 적정 과학관 개수(개)	319	320	322	323	324	325
	서울시 적정과학관 개수(개)	62	62	61	61	60	60

- 경제정책실은 지역주민이 로봇과학관을 강력하게 요구한 것으로 설명하고 있으나, 지역주민의 수요조사와 도봉구의 공식적인 제안 없이 단순히 통계를 기반으로 로봇과학관의 타당성을 자의적으로 판단하고 있는 것으로 보이는데, 본 과학관 건립이 지역주민의 수요조사를 기반으로 추진하는 것인지 여부 및 지역주민의 수요조사를 통한 적정시설을 유치할 필요성은 없는지에 대해서도 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

〈 본 과학관 관련 지방재정투자심사위원회 회의록 발제 〉

- 사업부서 (중략) 한 가지 말씀드리고 싶은 것은 이것은 도봉구 지역주민들의 아주 강력한 수요가 있는 사업이라서 저희가 긴급히 투자심사를 올리게 되었습니다.
- ○○○ 위원 : (중략) 도봉구 주민들이 이 로봇과학관 건립에 굉장히 수요가 있다고 말씀을 하셨는데 어떤 근거로 그렇게 말씀하십니까?
- 사업부서 : 제가 직접 설문조사를 했다거나 그러지는 않았지만,
- ○○○ 위원 수요조사를 어떻게 하신 겁니까?
- 사업부서 수요조사가 아니고요 도봉구에서 로봇과학관 같은 것이 지어졌으면 좋겠다고 제안이 많이 들어왔었고,
- ○○○ 위원 누가요? 도봉구 주민들이 로봇과학관을 원했습니까? 그런 제안들이 들어온 겁니까?
- 사업부서 네, 그런 제안들이 공식적으로 들어온 것은 아니지만 (중략) 공식적인 자리에서 그런 요청들을 받은 것으로 알고 있습니다.
- ○○○ 위원 네, 알겠습니다. (중략) 그 다음에 문화시설 확충에 대한 수요조사는 해 보셨습니까? 어떤 문화시설들을 요구하는지 한번 알아보셨습니까?
- 사업부서 저희는 별도의 어떤 문화시설이 필요한지에 대해서 수요조사를 한 적은 없습니다. 다만, 전체적인 통계를 봤을 때 도봉구가 소위 베드타운 식으로 일자리가 너무 없다, 그 다음에 문화전시시설의 개수를 25개 자치구를 비교해 봤을 때 최하위권이다라는 이런 명제를 가지고 로봇과학관의 타당성을 저희는 판단하고 추진하고 있는 것입니다.

○ 한편, 본 과학관은 2017년 지방재정투자심사 결과 ‘구체적 운영방안 마련’을 이유로 조건부 추진으로 결정되었는바, 전시·체험·교육 이외에 사업의 필요성과 시급성을 확보하기 위해 각종 계획<sup>4)</sup>과 연계하고, 유사한 사업 (로봇연구, 기술창업지원거점, 신성장 산업 육성허브<sup>5)</sup>, 교사연수 및 직무연수, 지역과제 해결 연구<sup>6)</sup> 등)을 모두 수용한 결과로 보이며, 연계성이 모호한 사업을 제거하여 예산 효율성 및 사업의 효과성을 증대할 필요는 없는지 신중한 검토가 요망된다고 하겠음.

4) ① 2030 서울플랜(2030서울도시기본계획, '14.4.23), ② 국정 5개년 계획(국정자문위원회, '17.7.19), ③ 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 ('15.12.10.), ④ 「창동상계 도시재생 활성화 계획」 ('17.3.2.), ⑤ 「박물관·미술관 도시 서울 조성 체계 구축」 ('15.11.23.)

5) 2019 지방재정 투자심사 의뢰서 15페이지 발취

6) 2019 지방재정 투자심사 의뢰서 25페이지 발취

※ 2017년 9월 지방재정 투자사업 심사 결과 : [조건부 추진]

- 로봇과학관 운영방향 및 구체적인 운영 프로그램 마련
- 사진미술관(설계연계 포함), 창업센터 등 전체적인 창동·상계 도시재생계획과 연계하여 사업계획 구체화 및 추진
- 인근 관련 업체, 대학, 연구기관 등 산학연 협력에 대한 구체적인 계획 마련
- 4차 산업혁명 관련 정부의 국정과제 추진과 연계하여 국비 확보 방안 마련
- 위 사항에 대한 세부적인 계획 수립 후 실시설계 전 2단계 심사 의뢰

- 경제정책실은 제1차 심사의 조건을 이행하기 위해 구체적인 운영방안을 마련하여 제2차 투자심사(2019.5.)를 받았으나, 같은 사유(구체적 운영계획 미비)로 ‘조건부 추진’ 결정되었는바, 구체적인 운영방안 모색이 필요할 것으로 보여지며,

본 과학관 건립은 지방재정 투자심사(2019.5.)의 조건부 결정이 해소된 후 추진되는 것이 적정할 것으로 보여짐.

※ 2019년 5월 지방재정 투자사업 심사 결과 [조건부 추진]

- 로봇 전문 과학관으로서의 컨셉 및 콘텐츠를 구체화하고, 운영계획을 종합적으로 수립한 후 실시설계 전에 투자심사위원회에 보고할 것
- 연차별 투자계획에 부합하도록 중기지방재정계획 수정 반영할 것

〈 2019.5. 지방재정 투자심사 회의록 발췌 〉

○ ○○○ 위원

- 기본설계 정도만 진행되는데 콘텐츠 내용이 사실은 없는 상태입니다. 콘텐츠가 없으면 건물을 지어봐야 텅텅 놀리는 꼴이 됩니다. 투자할 의미가 없습니다. 예산 낭비입니다.

○ ○○○ 위원

- 건물만 현상설계를 해서 당점이 된 것이고, 어디다가 콘텐츠를 어떻게 채울 것인가에 대한 전시설계는 아직 안 되어 있는 것 같고,

- 중 략 -

○ ○○○ 위원

- 이게 제 생각에는 이게 콘텐츠가 없는 겁니다. 그러니까 콘텐츠를 보완해서 재심사 올려라라고 그냥 깨끗하게 정리해 주시는 것이 제일 좋습니다. 콘텐츠가 없습니다.

- 경제정책실은 로봇과학관을 서울시립과학관(노원구)의 분관형태로 운영할 계획에 있으며, 전시 및 체험(첨단기술, 로봇기술 등), 교육(s/w 및 코딩 교육, 실험), 여가공간 제공 및 공릉 일대 연구단지과 네트워크 구축 및 직무교육 등을 수행<sup>7)</sup>하기 위하여 지하1층 지상 4층 규모로 신축하여 총 12명이 근무할 예정에 있으나,

정원산정은 운영계획에 따라 정확한 업무분석을 기반으로 편성해야 하나, 본 사업은 미흡한 운영계획으로 인해 반복적인 ‘조건부 추진’ 결정이 있었는데, 시설의 규모 또는 유사시설의 인력배치만을 고려하여 정원을 산정한 것은 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 세밀한 운영계획과 업무분석에 따른 정원산정이 요구된다고 하겠음.

〈 로봇과학관의 시설활용계획 〉

층 별	세부시설 설치계획	운영주체
4층	기획전시 및 이벤트 500㎡, 전시물 수리 55㎡	서울시
3층	상설전시실 775㎡, VR/AR룸 135㎡, 전시물 수리 55㎡	서울시
2층	교육실 289㎡, 실습실 253㎡, 사무실 176, 회의실 50㎡	서울시
1층	로비 961㎡, 카페·뮤지엄샵 250㎡, 의무실 50㎡, 휴게실 158㎡	서울시/임대
지하1층	주차장 1,728㎡, 수장고 240㎡, 기계전기실478㎡	서울시

〈 로봇과학관의 전시프로그램 〉

로비 및 복합문화공간	상설전시실 1·2	기획전시·이벤트공간
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 로봇도서관</li> <li>• 뮤지엄샵, 카페 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 로봇의 작동원리 이해</li> <li>• 로봇이 일상화된 미래서울 체험</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대학·기업 등 특별전시</li> <li>• 로봇축구·드론배틀 등 이벤트</li> </ul>

- 공유재산관리계획에 대한 의회의 의결은 예산편성을 위한 마지막 단계로, 사전절차(중기재정계획 반영, 타당성 조사, 재정투자심사, 공유재산 심의 등)를 필하고 의회에 제출되어야 하나,

7) (가칭)로봇과학관 건립 기본계획(안)(2017.7., 경제진흥본부 경제정책과) 5~8p 요약

본 사업은 2015년(총 380억원(추정액)<sup>8)</sup>부터 시작되어 2017년에 총 사업비가 385억원 규모(공사비 247억원, 토지보상비<sup>9)</sup> 137억원포함)로 계획<sup>10)</sup>된바 있고, 2018년 도시기반시설본부의 검토<sup>11)</sup> 결과에 따라 공사비 기준단가를 착공연도인 2020년을 기준으로 재산정하여 총사업비를 454억원 규모(공사비 307억원, 토지보상비 147억원 포함)로 변경했음에도 불구하고, 161억원 규모로 중기지방재정계획을 수립하고 있어, 방만한 사업추진이 아닌지 살펴볼 필요가 있다고 하겠으며, 예산의 효율적 집행 및 자원배분의 왜곡을 방지하기 위하여 2020년 중기지방재정계획에 반영 후 추진되는 것이 적정할 것으로 보여짐.

〈 로봇과학관의 사업비 산출 변경 현황 〉

(단위:백만원)

구 분	총 전	금 회	증감
총 계	38,578	45,492	6,914
토지 보상비를 제외한 소계	24,786	30,759	8,456
공사비	16,736	21,791	5,055
건축비	16,736	21,791	5,055
보상비	13,790	14,733	943
토지보상비	13,790	14,733	943
설비 등	5,567	5,589	22
시설부대비	38	50	12
전시설비비	5,439	5,439	0
현상설계 보상비	90	100	10
용역비	2,483	3,379	3,379
설계비	901	1,145	244
측량 및 조사비	167	-	△167
폐기물처리비	-	30	30
설계의 경제성 검토비	58	25	33
감리비	1,357	2,179	822

8) 2015.10. 가칭「로봇박물관」 건립 기본구상 계획 6p 발취

9) 건립부지는 시유지로 토지보상비는 재정투자 없이 총사업비에만 계상

10) 2017.7. (가칭)로봇과학관 건립 기본계획(안) 4p 발취

11) 2018.7.6. 도시기반시설본부, 건축사업 적정성 사전검토 결과

〈 로봇과학관의 2019년도 중기지방재정계획 〉

(단위:억원)

사업명	사업개요	재원	연도별투자계획						
			소계	기투자	2018	2019 (심사년도)	2020	2021	2023. 이후
로봇 과학관 건립	· 지역 과학문화 향유의 기회 확대를 위해 로봇과학관 건립	계	161	0	2	5	38	41	75
		국고보조							
		균특보조							
		기금보조							
		시비	161	0	2	5	38	41	75
		구비							
		지방채							
		지역개발기금 (채무부담)							
		(민간자본)							
		(기타)							

○ 한편 본 사업은 2019년도 예산을 편성·의결한 이후 금번 수시분 관리계획을 수립하여 제출하였는바, 예산 의결전 공유재산관리계획을 의결하도록 한 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조12)를 위배하여 의회의 의결권을 훼손하였다는 점에서, 향후 이와 같은 사항이 재발하지 않도록 하는 집행부의 주의를 요망된다고 하겠음.

〈 2019 예산서발취 - 경제진흥본부(現경제진흥실)-로봇과학관 건립 예산편성 내역 〉

부서·정책·단위·세부	2018	2019	증감	예산과목및내역	(단위:천원)
로봇과학관 건립	194,946	449,951	255,005		
				(100-201-01) 사무관리비	10,000
				○ 설계 자문회의 운영	10,000,000원 = 10,000
				(100-401-01) 시설비	427,451
				○ 설계비	427,451,000원 = 427,451
				(100-401-03) 시설부대비	12,500
				○ 설계경제성(VE) 검토	12,500,000원 = 12,500

12) 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.

#### 4 서울의료원 강남분원 매각(변경)

- 본 건은 공유재산 관리계획 의회 의결(2017.12.15.)을 받은 이후 매각을 추진하던 중, 국제교류복합지구 조성을 위한 매각 대상 시유지(강남구 삼성동 171, 171-1, 31,543㎡)의 일부 부지(7,000㎡, 22.2%)를 공공주택부지로 변경·활용하고 잔여부지에 대하여 매각을 추진하고자 변경 계획안을 수립하여 의회 의결을 받고자 하는 것임.

##### 〈변경 개요〉

관 련 방 침	8만호 공공주택 공급 세부 실행계획(행정2부시장방침 제24호, '19.1.30)	
사 유	매각부지 전체 매각에서 일부 활용 및 부분 매각으로 사업목적·용도 변경	
변 경 내 역	변경 전	· 목적 : 부지 전체 매각 · 용도 : 없음
	변경 후	· 목적 : 일부 활용 및 잔여지 매각 · 용도 : 공공주택 공급부지, 7,000㎡ ※ 31,543.9㎡ → 24,543.9㎡ (△22.2%)

- 시유지인 현 서울의료원 강남분원 부지 매각은 2014년부터 추진해온 사업으로, 현재까지 매각이 유찰되어 오던 중, 국토교통부의 '제2차 수도권 주택공급 계획'(18.12.19.)에 따라 본 사업부지의 일부(7,000㎡, 22.2%)가 공공주택 건립부지로 선정된바, 이를 반영하기 위하여 당초 공유재산관리계획의 사업목적과 용도를 매각 부지와 공공주택부지로 변경하고자 관련 규정<sup>13)</sup>에 따라 변경계획안을 제출한 것임.

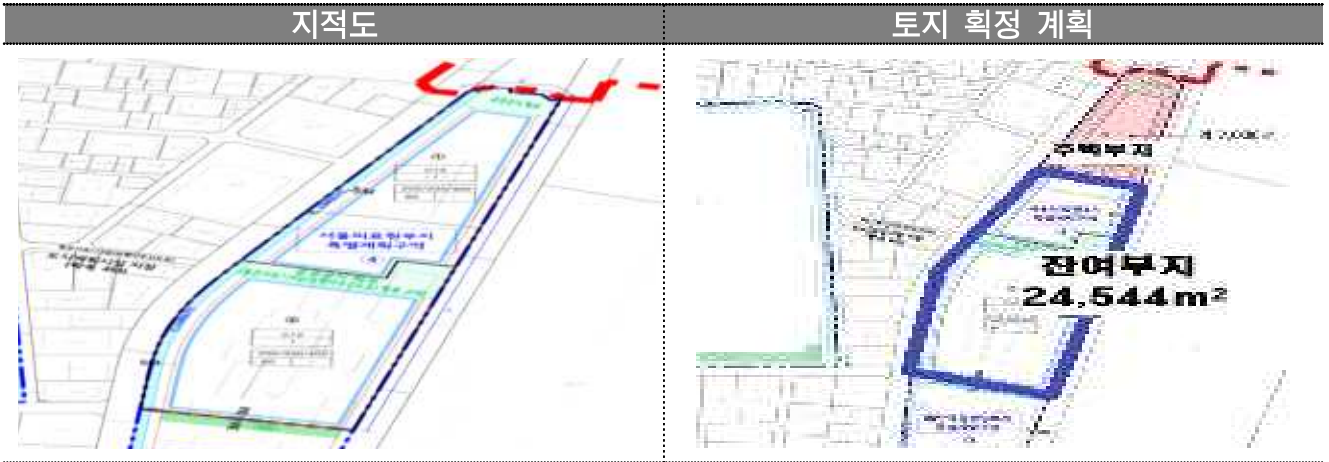
##### ※ 공유재산관리계획 의결 내역

- 2014년도 정기분 공유재산관리계획, 2013. 12.20.(최초)
- 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획, 2015.7.10.(기준가격 30% 초과 증가)
- 2018년도 정기분 공유재산 관리 변경계획, 2017.12.15.(기준가격 30% 초과 증가)

13) 「서울특별시 공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)기능 ④ 지방자치단체의 장은 관리 계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경 계획을 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.





**〈변경 계획에 따른 면적·기준가격 변동 내역〉**

구분	재산의 표시	면적(m <sup>2</sup> )		기준가격(천원)	변경 사유
(당초) 매각 2017년	강남구 삼성동 171 외 1	토지	31,543.9	548,232,982	공공주택부지(7천m <sup>2</sup> ) 제외 후 매각
		건물	27,743.6	8,721,011	
(변경) 매각 2019년	강남구 삼성동 171 외 1	토지	24,543.9	462,805,792	
		건물	27,743.6	8,874,846	

**〈추진 경위〉**

- '13.11.22 : 서울의료원 강남분원 매각 추진계획(시장방침 제309호)
- '13.12.20 : 시의회 공유재산관리계획 의결(결과 : 원안가결)
- '14.09.29 : 서울의료원 부지 관련 현안회의(행정1,2부시장 연석회의)
  - 한전부지, 잠실운동장 개발계획이 구체화 되는 '15.6월 이후 매각 결정
- '15.05.13 : 도시건축공동위원회 심의(원안가결)(2종일반→준주거)
- '15.07.10 : 공유재산관리계획 재심의(결과 : 원안가결)
  - 기준가격 증가율 32.07%(‘13년 3,174억원, ‘14년 3,637억원, ‘15년 4,192억원)
- '15.8~9월 : 서울의료원 강남분원 매각 공고 2회 실시(결과 : 유찰)
- '16.13.18 : 재매각 관련 정책회의(행정1부시장)
  - 오피스텔 허용(50% 미만) 유지, 지구단위계획 일부 변경, 2개 필지로 분할 매각
- '16.09.08 : 지구단위계획 변경 결정고시(서고시 제2016-280호)
  - 서울의료원 부지 획지 분할, 회의장 제외, 전시장 지하설치 인정 등

- '16.11.10 : 서울의료원 강남분원 재매각(지분매각) 계획 수립
- '16.12월 : 서울의료원 강남분원 매각 공고(결과 : 유찰)
- '17.07.20 : 공유재산심의회 재심의(결과 : 적정)
- '17.12.15 : 시의회 공유재산관리계획 변경계획 의결(결과 : 원안가결)
  - 기준가격 30% 초과 증가에 따른 변경계획 수립
- '18.12.19 : 제2차 수도권 주택공급계획 발표(주택건축본부)
  - 서울의료원 부지 일부(7천㎡)가 주택공급부지로 선정
- '19.2월 ~ : 서울의료원 지구단위계획 변경 용역 진행중(지역발전본부)
- '19.05.02 : 공유재산심의회 재심의(결과 : 적정)

○ 재무국은 금번 공유재산 관리계획 변경안을 통하여 일부 부지(24,543.9㎡, 77.8%)는 당초 계획대로 매각하여 국제교류복합지구 내에 국제 업무 MICE산업 지원 공간으로 민간 개발하고, 잔여 시유지(7,000㎡, 22.2%)는 공공주택 건설 부지로 활용함으로써 주거와 삶이 어우러지는 지역 경쟁력 강화에 기여할 수 있을 것으로 기대하고 있음.

※ MICE산업: 회의(meeting), 포상관광(incentives), 컨벤션(convention), 전시(exhibition)의 네 분야를 통틀어 말하는 서비스 산업



- 한편, 국제교류복합지구에 대한 종합계획 및 도시관리계획 업무를 관장하고 있는 지역발전본부에서는, 2019년 7월 말에, 현재 서울의료원 강남분원으로 사용하고 있는 사유지 매각부지를 매각대상 부지와 공공주택부지로 나누어 확정 및 필지 분할, 용도지정 등을 결정하는 ‘지구단위 계획 변경 결정 고시’를 예정하고 있음.

〈지구단위계획 변경 추진 일정(지역발전본부)〉

- '19.2월: 지구단위계획 용역 발주
- '19.4월: 지구단위계획 용역 계약 체결 및 착수
- '19.4월~6월: 지구단위계획(안) 작성
- '19.6월 : 주민공람 및 관련부서 의견조회(14일)
- '19.7월 : 지구단위계획 결정 고시

- 그러나, 매각부지 관련 지구단위 계획 변경이 아직 완료되지 않은 상태에서 본 공유재산 관리계획 변경안(매각부지 24,543.9㎡, 77.8%, 공공주택부지 7,000㎡, 22.2%)을 제출하였는바, 이는 용도별 분할 면적이나 지번 등을 자의적으로 결정하여 매각을 추진하고자 하는 것으로써, 향후 지구단위계획 변경 결정에 따라 용도별 면적 등이 변경될 경우, 필연적으로 매각 대상 부지에 대한 공유재산 가액 또한 변동되는 것인바, 이에 따른 감정평가, 매각공고 등 후속 절차 진행에 지장을 초래할 우려가 있다고 할 것임.

※ 지역발전본부의 지구단위계획 변경 결정 과정에 있어서, 현재까지의 시뮬레이션 결과 재무국에서 제시한 필요 공공주택부지(7,000㎡) 외에 공공보행통로 등의 확보를 위하여 총 8,893㎡의 공공주택부지가 필요할 것으로 보고 있음.

- 따라서, 재무국은 지구단위계획 변경 결정에 따라 공유재산 관리계획 변경 및 매각 추진과 공공주택부지 재산관리관 변경 등 후속 절차를 이행하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

- 재무국에서 금번 공유재산 관리계획 변경을 조급하게 추진하고자 하는 이유를 추정해보면, 그동안 연례적인 본 공유재산의 매각 불발로 매년 막대한 세수결손을 초래하였는바, 매각 절차를 조속히 진행하기 위하여 본 공유재산 의결이 필요하다는 입장임.

〈서울의료원 매각 관련 세입/세출 예산/결산 내역〉 (단위 : 백만원)

구 분		2014	2015	2016	2017	2018	2019
세 입 (공유재산 매각수입금)	예 산	300,000	473,462	534,875	437,600	514,961	514,961
	결 산	-	-	-	-	-	-
세 출 (감정평가 수수료)	예 산	-	663	663	615	615	615
	결 산 (매몰비용)	-	663	615	-	-	-

※ 현 매각부지 최종(2016년 11월) 감정평가액: 9,363억원

- 그러나, 매각부지에 대한 향후 계획을 보면, 6월에 본 공유재산관리계획 변경에 대한 의회 의결을 득하고, 7월에 사업부지 분할·획정 등 지구단위 계획 변경, 8월에 감정평가, 9월에 매각공고를 통한 계약 체결, 11월에는 잔금까지 징수하여 매각 사업을 종료하는 것으로 계획하고 있으나, 2014년 부터 현재까지 6년째 매각되지 않고 있는 본 사업부지를 6개월 이내에 감정평가에서부터 잔금 징수까지 완료하겠다고 계획하고 있는 것이, 실제로 실현이 가능한 계획인지에 대한 면밀한 분석이 요망된다고 하겠음.

〈재무국 공유재산 관리계획 변경 의결 후 향후 매각 계획〉

- '19.7월 : 지구단위계획 변경(지역발전본부)
- '19.7월 : 주택공급지 토지 분할(2주)
- '19.7월 : 매각 관련 전문가 의견 수렴
- '19.8월 : 감정평가(2주)
- '19.9월 : 공개매각(10일) 및 계약금 징수
- '19.11월: 잔금 징수(계약후 60일 내 납부)

## 〈일반재산 매각 절차도〉

<b>일반재산 매수 신청</b>			
○ 「규칙」 별표 제16호 서식에 의하여 매수신청			
市 매각	면적 330㎡이상이고 5억원 이상	<b>區 매각</b>	면적 330㎡미만 또는 대장가격 5억원 미만 ※ 서울시 승인 후 처분
SH공사 매각	면적, 가액 구분 없음 ※ 서울시 승인 후 처분		
<b>일반재산 매각 방침</b>			
○ 서울시 사무전결 처리규칙에 의하여 결재선 지정			
시 장	건당 10,000㎡ 이상	부시장	건당 1,650㎡ 이상 10,000㎡ 미만
국 장	건당 330㎡ 초과 1,650㎡ 미만	과 장	건당 330㎡ 이하 ※ 법령에 따라 처분이 의무화된 재산
<b>공유재산 심의</b>		「법」 제16조, 「조례」 제4조, 「규칙」 제6조	
○ 처분적정여부 심의			
※ 제외 : 다른 법률의 규정에 의한 다른 처분, 건축법에 의한 최소 분할면적의 처분, 기준가액 5억원 이하 재산의 처분			
<b>공유재산 관리계획</b>		「법」 제10조, 「시행령」 제7조	
○ 처분계획에 대한 의회의 의결			
대 상	기준가격 20억원 이상이거나 토지로서 건당 면적이 5천㎡(區는 2천㎡) 이상인 경우		
※ 제외 : 다른 법률에 따른 처분, 기준가액 20억원 미만 재산의 처분			
<b>감정평가</b>		「시행령」 제27조	
○ 2개 이상의 감정평가법인으로부터 감정평가			
<b>공유재산 심의</b>		「법」 제16조, 「조례」 제4조, 「규칙」 제6조	
○ 처분적정여부 심의			
대 상	기준가격 5천만원이상 수의계약으로 매각 시		
※ 공개매각의 경우 심의대상이 아님.			
<b>매각</b>		「법」 제29조, 「시행령」 제26조	
공개매각	정보처리장치( <a href="http://www.onbid.co.kr">www.onbid.co.kr</a> )에 입찰공고		
수의계약	매수신청인과 직접 매매계약 체결		
※ 매매계약은 조례 시행규칙 별표 제14호 서식을 기준으로 계약서 작성하되, 계약금 수납 후 계약체결			
<b>소유권이전</b>			
일시납부	잔금납부 후 매도증서 교부		
분할납부	분할납부 대금 완납 전에 소유권이전 요구 시 근저당권 설정(잔액의 130% 상당) 후 소유권이전		

- 한편, 재무국에서는 본 건과 관련하여, 금번 회기(제287회 정례회)에, 본 매각 부지에 대하여 변경된 면적에 비례하여 세입(공유재산매각수입금)예산을 일부 감액 편성하고자 하는 추가경정예산안을 제출하였는바, 본 사업부지 확정 등에 대한 지구단위계획 변경 결정이 된 후에 공유재산 관리계획 수립 후 적정한 세입예산을 편성하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

〈서울의료원 강남분원 세입 추가경정예산 변경 내역〉 (단위 : 백만원, %)

서울의료원 강남분원	2019년도			증감률
	기정예산	추경예산	증 감	
공유재산매각수입금	514,961	400,691	△114,270	△22.2

※ 기정예산은 최종(2016년 11월) 감정평가액: 936,292백만원의 55%

- 나아가, 매각 불발에 따른 과도한 세입결손은 재정운용 계획상 중대한 차질을 야기하는바, 금년 내 매각이 어려울 것이 충분히 예상된다면, 금번 ‘재무국 소관 추가경정예산안’에서, 전액 감액편성하여 무리한 세출예산의 편성 및 감정평가 수수료 매몰비용 발생을 방지함으로써, 서울시의 건전재정 운영을 도모하는 방안도 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.

- 한편, 본 변경계획안 대상 부지는 삼성생명보험주식회사 사옥\*, 현대자동차 사옥 부지\* 등 대형 업무시설과 인접하여 있고, 국제교류복합지구에 이미 포함 되어있는 상태에서 2013년부터 2015년 기간에 소유권 이전이 완료된 부지 인바, 이를 변경하여 일부 지역에 공공주택을 건설하고자 하는 것은, 주변 관계자 등의 민원제기가 필연적이라 할 것인바, 향후 절차 진행에 있어서 국제교류복합지구 조성 사업과 관련된 기관간 협의를 통한 면밀한 대비가 요구된다고 하겠음.

\* 삼성생명 사옥: 2013.7.1.소유권 이전등기, 삼성동 171-2, 토지 10,988.5㎡, 건물 지하1~지상 11층, 구 한국감정원 소유)

\* 현대자동차 사옥: 2015.10.14. 소유권 이전등기, 삼성동 167, 토지 79,341.8㎡, 건축중, 구 한국전력공사 소유)

## 〈국제교류복합지구 조성 추진 경위〉

### 코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획(기본구상) 발표 ('14.4.)

- 공공기관 이전부지 공간정비구상 등 계획방향 설정 : '08.~'11.
- 도입가능 및 타당성 검토 : '12.~'13.
- 종합발전계획(기본구상(안)) 마련 : '13.~'14.

### 국제교류복합지구 조성을 위한 실행방안 마련 ('14.~'16.9.)

- ① 공공부지 (잠실운동장, 한강·탄천 일대)
  - 전문가, 시민 등 아이디어 공모 (3회) : '14.11.~'15.9.
  - 전문가 국제공모('15.1.~9.), 시민아이디어 공모('14.11.~'15.5. 2회)
    - 잠실운동장 일대 마스터 플랜 수립 : '14.4.~'16.4.
    - 잠실운동장 일대 마스터 플랜 기자설명회 ('16.4.25. 도시재생본부장)
      - 영동대로 하부 지하공간 개발 ('16. 9월 : 기본계획 수립용역 추진 중)
    - 기본구상안 발표(5.2), 기본계획 수립용역 발주 및 착수(7.21)
- ② 민간부지 (현대차부지)
  - 사전협상 실시 (사전협상 결과 발표 '16. 2.17) : '15. 7.~'16.2.
  - 실무TF 2회, 협상조정실무회의 12회, 전문가자문 6회, 협상조정협의회 운영 10회
    - 지구단위계획결정(변경) 및 세부개발계획 수립 : '16.2.~'16.9.
    - 주민공람 및 관련부서 협의(3.~4.), 시의회 보고(4.), 심의(8.~9.)
- ③ 대규모 전략부지 개발을 고려한 도시관리계획 수립 : '14.4.~'16.9.
  - ※ 교통영향평가심의 및 전략환경영향평가 완료 ('16.8.)
  - ※ 2019년 7월 : 지구단위계획 결정(변경) 고시

## 〈서울의료원 매각부지 내 공공주택 건립 사업 개요〉

- 위 치 : 강남구 삼성동 171(대지 약 7,000㎡)
- 용도지역 : 준주거지역(국제교류복합지구 특별계획구역)
- 이용현황 : 서울의료원 강남분원
- 소유현황 : 시유지(재산관리관 자산관리과)
- 사업주체(사업구조) : SH(현물출자)
- 사업방식 : 주택건설사업계획승인(공공주택특별법)
- 주택공급수 : 800세대 (필요예산 : 890억원)

- 또한, 본 변경계획안을 의결 받더라도, 공공주택 부지 현물출자(SH공사) 분에 대해서는 별도의 공유재산관리계획을 수립하고 의회 의결을 받아야 할 것으로 사료됨.
- 다음으로, 서울시 출연기관인 서울의료원 강남분원의 운영현황을 보면, 본원 이전 (2011년 3월, 중랑구 신내동) 후 한시적 운영계획에 따라 최소 진료과목(3개 진료과, 내과, 신경과, 정형외과) 중심으로 운영 중으로, 진료환자 수는 지속 감소되어 2018 년도에는 1일 36명에 그치고 있고, 의료이익 또한 과다한 적자(2018년 26억원)가 발생하고 있는 등 의료부대수익, 기부금수익\*, 장례식장 임대수익 등을 제외할 경우 과다한 운영손실이 발생하고 있는바, 본 부지 매각 시까지 운영을 전제로 한 강남분원 운영 계획에 대하여 유지 또는 폐원에 대한 면밀한 검토가 필요한 시점 이라고 하겠음.

\*서울의료원 강남분원 운영 보조금 편성 예산: 1,817백만원(시민건강국, 2019년)

〈서울의료원 강남분원 진료운영 현황〉

구분	2018년	2017년	2016년	연평균증감률
환자수	8,762명	10,231명	12,085명	△14.9%
일평균 환자 수	36명	42명	49명	△14.3%

〈서울의료원 강남분원 재정운영 현황〉

(단위 : 백만원)

구분	2018년도	2017년도	2016년도	2015년도	비고
의료이익	-2,602	-2,315	-2,109	-2,336	의료수익에서 의료비용(인건비, 관리운영비 등) 차감액
의료외수익	3,510	3,476	3,587	3,669	*의료부대수익 *기부금수익, 임대료수익 등
당기순이익	420	707	1,058	946	



- \*의료부대수익 세부 내역 -

(단위 : 백만원)

구분	2018년	2017년	2016년	2015년
<b>합계</b>	<b>1,213</b>	<b>1,211</b>	<b>1,214</b>	<b>1,208</b>
분향실료	762	754	768	754
장의용품료	202	211	201	202
염습료	142	144	141	141
안치료	66	59	58	59
상품위탁판매수익	40	39	43	47
시설이용수익	3	4	5	5

- \*기부금수입(운영보조금) 세부 내역 -

(단위 : 백만원)

구분	2018년	2017년	2016년	2015년
<b>합계</b>	<b>1,687</b>	<b>1,622</b>	<b>1,645</b>	<b>1,717</b>
인건비지원	1,290	1,284	1,086	1,210
재료비지원	47	63	53	53
시설관리비용지원	350	275	506	453

※ 기부금 수익은 시민건강국(보건의료정책과) 운영보조금 집행금액임.

- 운영보조금(기부금수익) 지급 및 정산 내역 -

(단위 : 백만원)

구분	2018년	2017년	2016년	2015년
교부금액	1,795	1,815	1,843	2,142
집행금액	1,687	1,622	1,645	1,717
집행잔액	108	193	198	425

[참고자료] <서울의료원 강남분원 입주기관 및 이전추진 현황>

구분	입주기관	위치 (층수)	연면적(m)	관리부서	입주시기	이전추진현황	
계	9개소		25,012				
市 직접사용 (민간위탁 포함)	소계		12,437				
	호텔후원물품 활용사업 창고	본관·신관 (3층)	1,124	자활지원과	2016. 2.24	중랑물재생센터 내 재해구호 물품창고(용답동 250-1)로 이전 예정	
	커리어 플러스센터	본관·신관 (2층)	1,542	장애인복지 정책과	2019.1.7	서대문농아인복지관 별관으로 입주예정(2020년경) (후관동 2층에서 이전)	
	청소년드림센터	본관,신관 (4,5층)	6,980	청소년정책과	2012. 8. 1	이전 검토 중	
	금천단기청소년 쉼터	본관·신관 (1층)	1,037	청소년정책과	2017.10.21	G밸리 내 복지센터 건립 완공 시까지 임시 활용('20.7월 예정)	
		후관동 (1층)	1,021				
	박물관 수집자료 보관 및 등록 공간	후관동 (2층)	733	박물관과	2017.11.1	다양한 박물관미술관 개관 대비 수집중인 자료 보관 및 등록 작업실로 임시 활용	
		후관동 (3층)	1030.6				
		후관동 (4층)	1034.5				
서울의료원 사용	소계		12,360.8				
	강남분원	본관 (지1~3층)	8,280.77	보건의료 정책과	2011. 1.15	분원(의원급) 신설 검토 중 (수서, 일원, 세곡지역)	
	장례식장	장례식장 건물 전체	3,616.94			분원(의원급) 신설시 장례식장 폐쇄 예정	
	기타	수위실, 폐수처리장 등	463.09				
강남구사용	강남구립 어린이집	본관, 신관 일부(1층)	486.25	보육담당관	2012. 8.01	대체부지 물색 중	
기 타 사 용		소계	214.55 (건물)				
	위 탁 관 리 (sh)	주차장 (민간임대)	의료원 부지	16,118 (토지)	자산관리과	2011. 4. 1	계약해지 대상
		KT렌탈 (민간임대)	구소매점 건물	165			

※ 이전검토: 3개소(의료원 분원, 강남구립 어린이집, 청소년드림센터(금천구 한울중학교 이전부지 내))

※ 이전확정: 4개소(호텔후원물품창고-성동구, 금천단기청소년쉼터-G밸리 내, '20.7/ 커리어플러스센터-서대문, '20년/ 박물관 수집자료 보관 및 등록 공간-박물관·미술관 개관 시 이전, '19.12)

※ 폐쇄예정: 1개소(의료원 장례식장)

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음.

6. 심사결과 : 원안 가결 (재석위원 6명, 전원찬성).

7. 소수 의견의 요지 : 없음.

8. 기타 사항 : 없음.

# 서울특별시 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	709
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일

제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 서울특별시 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

## 2. 주요내용

- 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 4건으로 취득 3건, 처분 1건임
  - 취득 3건은 매입 1건, 신축 2건이고,
  - 처분 1건은 매각 1건임

### 가. 취득 3건

- 매입 1건에 대한 세부내역
  - 청년 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 체계적 창업지원을 통한 청년 일자리 창출 및 지역 균형발전을 도모하기 위한 청년창업공간인 (가칭)관악 창업센터를 조성하고자 토지(327.40㎡) 및 건물(993.86㎡)을 매입

## ○ 신축 2건에 대한 세부내역

- 평창동의 풍부한 문화자원과 지역 예술인들의 지식·경험 등을 시민들과 공유하고 연계하여 서울시민의 문화적 삶의 질을 향상하고 문화자원 활용을 극대화하기 위해 평창동 미술문화복합시설(5,590.05 $m^2$ )을 건립하는 것으로,  
'16년도 제2차 수시분 관리계획('16.6)을 수립하여 가결되었으나, 지하주차장 설치 등 건축공사비 증액에 따른 기준가격이 138.65% 증가되어 재상정
- 신경계중심지인 창동에 서울시민의 과학문화 향유의 기회를 확대하고 과학교육 인프라가 부족한 동북권 지역의 균형발전을 도모하기 위한 첨단 과학 문화시설을 건립하여 로봇 산업의 경쟁력 강화 및 지역 경제 활성화에 기여하고자 로봇과학관(6,305.00 $m^2$ )을 건립

## 나. 처분 1건

### ○ 매각 1건에 대한 세부내역

- 현대차부지 및 잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성과 관련하여 서울의료원 강남분원 토지(24,543.90 $m^2$ )와 건물(27,743.60 $m^2$ )을 매각하는 것으로,  
'14년도 정기분('13.12) 및 '15년도 제3차('15.07), '18년도 정기분('17.12) 관리계획을 수립하여 가결되었으나 제2차 수도권주택공급계획('18.12)에 따라 당초 사업목적인 전체부지 매각에서 일부부지는 공공주택부지로 활용하고, 잔여부지는 매각부지로 사업 목적 및 용도 변경되어 재상정

□ 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 3건

- 매입 1건 : 토지  $327.40m^2$ , 건물  $993.86m^2$
- 신축 2건 : 건물  $11,895.05m^2$

○ 처분 1건

- 매각 1건 : 토지  $24,543.90m^2$ , 건물  $27,743.60m^2$

## 서울특별시 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

청년 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 체계적 창업지원을 통한 청년 일자리 창출 및 지역 균형발전을 도모하기 위한 청년창업공간인 (가칭)관악 창업센터를 조성하고자 토지(327.40 $m^2$ ) 및 건물(993.86 $m^2$ )을 매입

평창동의 풍부한 문화자원과 지역 예술인들의 지식·경험 등을 시민들과 공유하고 연계하여 서울시민의 문화적 삶의 질을 향상하고 문화자원 활용을 극대화하기 위해 평창동 미술문화복합시설(5,590.05 $m^2$ )을 건립하는 것으로, '16년도 제2차 수시분 관리계획('16.6)을 수립하여 가결되었으나, 지하주차장 설치 등 건축공사비 증액에 따른 기준가격이 138.65% 증가되어 재상정

신경제중심지인 창동에 서울시민의 과학문화 향유의 기회를 확대하고 과학교육 인프라가 부족한 동북권 지역의 균형발전을 도모하기 위한 첨단 과학 문화시설을 건립하여 로봇 산업의 경쟁력 강화 및 지역 경제 활성화에 기여하고자 로봇과학관(6,305.00 $m^2$ )을 건립

현대차부지 및 잠실운동장 일대 국제교류복합지구 조성과 관련하여 서울의료원 강남분원 토지(24,543.90 $m^2$ )와 건물(27,743.60 $m^2$ )을 매각하는 것으로,

'14년도 정기분('13.12) 및 '15년도 제3차('15.07), '18년도 정기분('17.12) 관리 계획을 수립하여 가결되었으나 제2차 수도권주택공급계획('18.12)에 따라 당초 사업목적인 전체부지 매각에서 일부부지는 공공주택부지로 활용하고, 잔여부지는 매각부지로 사업 목적 및 용도 변경되어 재상정

2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 의결한다.

□ 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 3건

- 매입 1건 : 토지 327,40 $m^2$ , 건물 993.86 $m^2$
- 신축 2건 : 건물 11,895,05 $m^2$

○ 처분 1건

- 매각 1건 : 토지 24,543.90 $m^2$ , 건물 27,743.60 $m^2$



# 2019년도 공유재산 관리계획 총괄표

구 분		당 초 계 획			금 회 관 리 계 획			합 계			
		건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)	건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)	건수	면 적(m <sup>2</sup> )	금 액(천원)	
취득	계	토지	5	58,432.50	51,081,665	1	327.40	2,075,716	6	58,759.90	53,157,381
		건물	5	25,020.72	107,764,519	2	12,888.91	62,765,164	7	37,909.63	170,529,683
		기타	2	-	10,881,459	-	-	-	2	-	10,881,459
	매입	토지	1	605.00	2,667,445	1	327.40	2,075,716	2	932.40	4,743,161
		건물	-	185.12	14,069	-	993.86	437,554	-	1,178.98	451,623
	매입 및 신축	토지	4	57,827.50	48,414,220	-	-	-	4	57,827.50	48,414,220
		건물	-	20,439.72	85,457,906	-	-	-	-	20,439.72	85,457,906
	신축	건물	4	3,385.00	12,556,619	2	11,895.05	62,327,610	6	15,280.05	74,884,229
	증축	건물	1	1,010.88	9,735,925	-	-	-	1	1,010.88	9,735,925
	기타	공작물	1	-	5,336,000	-	-	-	1	-	5,336,000
권리		1	-	5,545,459	-	-	-	1	-	5,545,459	
처분	계	토지	1	1,964.51	5,545,459	1	24,543.90	461,670,759	2	26,508.41	467,216,218
		건물	-	-	-	-	27,743.60	8,874,846	-	27,743.60	8,874,846
	매각	토지	-	-	-	1	24,543.90	461,670,759	1	24,543.90	461,670,759
		건물	-	-	-	-	27,743.60	8,874,846	-	27,743.60	8,874,846
	현물출자	토지	1	1,964.51	5,545,459	-	-	-	1	1,964.51	5,545,459

# 2019년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획(안) 요약

구 분			내 역			세 부 내 용
사유	취득처분방법	대상재산	건 수	수 량(㎡)	기준가격(천원)	
취 득	매입	토지	1	327.40	2,075,716	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (가칭) 관악 창업센터 조성사업                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업목적 및 용도 : 청년 밀집지역으로 창업수요가 많으나, 기반시설이 부족한 관악구에 창업시설을 확충하여 청년 일자리 창출 및 지역 균형발전 유도(창업지원시설)</li> <li>- 사업기간 : '18.10. ~ '20.08.</li> <li>- 소요예산 : 7,032백만원</li> <li>- 사업규모 : 토지 327.40㎡ , 건물 993.86㎡</li> <li>- 기준가격 명세 : 토지 2,075,716천원, 건물 437,554천원</li> <li>- 계약방법 : 토지매입(협의취득), 건축공사(공개경쟁입찰)</li> </ul> </li> </ul>
		건물	-	993.86	437,554	
취 득	신축	건물	1	5,590.05	31,568,874	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 평창동 미술문화복합공간 건립 (변경)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-사업목적 및 용도 : 평창동 일대의 문화시설 및 다양한 분야의 예술인과 연계할 수 있는 미술문화 복합공간을 건립하여 주민들의 문화적 삶의 질을 향상하고 문화자원 활용을 극대화하기 위해 추진</li> <li>-사업기간 : '14. 6월 ~ '21.12월</li> <li>-소요예산 : 31,569백만원</li> <li>-사업규모 : 토지 7,304.39㎡, 건물 5,590.05㎡</li> <li>-기준가격 명세 : 건물 31,568,874천원</li> <li>-계약방법 : 건축공사(공개경쟁입찰)</li> </ul> </li> </ul>

구 분			내 역			세 부 내 용
사유	취득처분방법	대상재산	건 수	수 량(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)	
취 득	신축	건물	1	6,305.00	30,758,736	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 로봇과학관 건립</li> <li>-사업목적 및 용도 : 창의적인 과학인재 양성 및 과학문화 향유의 기회 확대를 위한 과학관 신축</li> <li>-사업기간 : '15.1월~'22.9월</li> <li>-소요예산 : 30,758백만원</li> <li>-사업규모 : 토지 2,500.1m<sup>2</sup>, 건물 6,305m<sup>2</sup></li> <li>-기준가격 명세 : 건물 30,758,736천원</li> <li>-계약방법 : 일반입찰</li> </ul>
처 분	매각	토지	1	24,543.90	461,670,759	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울의료원 강남분원 매각(변경)</li> <li>-사업목적 및 용도 : 서울의료원 강남분원 매각에 대해 제2차 수도권 주택공급계획('18.12.19)에 따라 『8만호 공공주택 건립』 부지로 선정되어 당초 사업목적인 전체부지 매각에서 일부부지는 공공주택부지로 활용하고, 잔여부지는 매각부지로 사업 목적 및 용도 변경</li> <li>-사업기간 : '13.11월 ~ '19.12월</li> <li>-소요예산 : 없음(매각수입:공개매각 결과에 따라 결정)</li> <li>-사업규모 : 토지 24,543.9m<sup>2</sup>, 건물 27,743.6m<sup>2</sup></li> <li>-기준가격 명세 : 토지 461,670,759천원 , 건물 8,874,846천원</li> <li>-계약방법 : 공개매각</li> </ul>
		건물	-	27,743.60	8,874,846	

# 2019년도 제2차 수시분 공유재산 취득대상 재산목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			면적·수량	기준가격	취득 년도	취득사유 및 방법	소관부서	비 고
		구	동	번지						
1	토지 매입	관악구	봉천동	1662-7	327.40	2,075,716	2019	(가칭)관악 창업센터 조성	투자창업과	
	건물 매입				993.86	437,554				
2	건물 신축	종로	평창	148-16 외 8	5,590.05	31,568,874	2021	평창동 미술문화복합공간 건립(변경)	박물관과	
3	건물 신축	도봉구	창동	1-25	6,305.00	30,758,736	2020	로봇과학관 건립	경제정책과	

# 2019년도 제2차 수시분 공유재산 처분대상 재산목록

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	구분	재산의 표시			면적·수량	기준가액	처분 연도	처분사유	소관부서	비 고
		구	동	번지						
1	토지 매각	강남구	삼성동	171-1 외 1	24,543.90	461,670,759	2019	서울의료원 강남분원 매각(변경)	자산관리과	
	건물 매각				27,743.60	8,874,846				