

# 공유재산관리계획변경(안)

【성북문화예술회관 건립 부지 추가 매입에 따른 변경】

## 검토보고

행정기획위원회(재무과)

의안번호	제 133 호
제 출 자	성북구청장 (2023. 5. 23.)
의 안 명	공유재산관리계획변경(안)-성북문화예술회관 건립 부지 추가 매입에 따른 변경
검 토	전문위원 정진만

### 1. 제안이유

- 공유재산 및 물품관리법 제10조의2 및 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조제1항에 따라 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여(기존 1,825㎡→2,415㎡, 증32%) 증가되어 우리구 공유재산관리계획변경(안)을 수립하여 성북구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

### 2. 주요내용

- 기확보된 성북문화예술회관 건립 부지에 인근 부지를 추가로 매입하여 토지를 정형화하고 내실있는 공연장 건립을 추진하기 위하여 우리구에서 취득할 중요재산(성북문화예술회관 건립 부지)에 대한 공유재산관리계획변경(안)을 수립 후, 성북구의회 의결을 얻어 추후 성북문화예술회관 건립 등 사업 추진에 철저를 기하고자 함

### 3. 추진근거

- 「문화예술진흥법」 제5조(문화예술공간의 설치 권장)

- 자치구 문예회관 건립 지원 추진 계획(서울시 문화시설과-1394, 2023. 2. 14.)
- 성북 문화예술회관 건립 계획(구청장 방침, 문화체육과-12139, 2023. 4. 13.)

#### 4. 추진배경 및 사업의 필요성

- 현재 성북문화예술회관 건립 부지는 비정형적이고 협소하여 최대 500석 규모로 조성 가능한 상황으로 인근 부지 매입을 통해 토지를 정형화하고 600석 이상 규모를 확보하여 내실있는 공연장 건립을 추진하고자 함

#### 5. 성북문화예술회관 건립 개요

- 위 치 : 성북구 장위동 65-154 외 3필지(장위동 65-190, 65-148, 65-159)
- 규 모 : 부지면적 2,415㎡, 연면적 8,449㎡(지하3층/지상4층)
- 사업기간 : 2020.~2027.
- 사업내용 : 주민들의 공연, 전시 및 문화예술교육 등 문화적 경험기회 확장 및 문화예술을 통한 지역공동체를 활성화하는 복합문화예술시설 건립
- 총사업비 : 47,754백만원(시 20,275/구 27,479)
- 공간구성(안)

구분	면적(㎡)	공간구성	비 고
총계	8,449	• 공연장(4,347㎡), 주차장(4,102㎡)	
4층	726	• 공연장(상단, 150석)	공연장(600석)
3층	1,207	• 공연장(하단, 450석), 분장실, 운영사무실, 티켓부스	
2층	1,207	• 세미나실, 연습실, 휴게공간 등	
1층	1,207	• 전시공간, 연습실	
지하3층	4,102	• 지하주차장(85대), 기계실, 전기실	주차장(85대)

#### 6. 성북문화예술회관 건립 부지 변경계획

- 기존부지 : 장위동 65-154(1,825㎡) - 구유재산과 시유재산 간 교환 통해 확보 완료
- ※ 현) 벤처창업지원센터 운영중(추후 재산관리관 변경 : 일자리정책과 → 문화체육과)
- 추가매입 : 장위동 65-190(211㎡), 65-148(207㎡) - 토지·건물소유자와 협의매입추진예정

○ 재산관리관 변경 : 장위동 65-159(172㎡, 구유지)

※ 현) 패션봉제지원센터 운영중(추후 재산관리관 변경 : ~~알자리정책과~~→문화체육과)

○ 공유재산 변경 내역

구분		공 유 재 산 관 리 계 획 (안)				
		소재지	재산구분	대 상	금 액(천원)	비 고
총계 (1,825㎡→2,415㎡ 증 590㎡, 32%)			토지	2,415㎡	8,985,973	
			건물	1,853.075㎡	1,354,036	
			합 계		10,340,009	
기존 부지 (1,825㎡)	취득	장위동 65-154	토지	1,825㎡	7,696,025	성북벤처창 업 지원센터 운영 중
			건물	1,388㎡	361,036	
			합 계		8,057,061	
변경 부지 (증 590㎡)	취득	장위동 65-190	토지	211㎡	651,146	사유지
			건물	176.02㎡	503,000	
			합 계		1,154,146	
	취득	장위동 65-148	토지	207㎡	638,802	사유지
			건물	117.06㎡	490,000	
			합 계		1,128,802	
	-	장위동 65-159	토지	172㎡	구유지	성북구패션봉 제지원센터 운영중
			건물	171.995㎡		
			합 계			

## 7. 부지매입계획

○ 매입시 소요추정 예산액(안) : 2,310,000천원

- 예산액 산출방법 : 감정평가업체 탁상감정 결과에 의거하여 산출함(토지, 건물합산)

- 장위동 65-190 : 1,170,000천원

- 장위동 65-148 : 1,140,000천원

※ 감정평가 결과 및 협의 결과에 따라 금액 등이 변동될 수 있음

○ 재원조달 : 공용청사 및 공공시설 건립 기금

○ 계약방법 : 2개 이상의 감정평가법인의 감정가격 산술평균금액을 기준으로 토지 및 건물 소유자와 협의하여 매입 추진 예정

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적( $m^2$ )	$m^2$ 당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 매입	성북구 장위동 65-190	211	3,086	651,146
	건물 매입	성북구 장위동 65-190	176.02		503,000
	합계	1,154,146천원			
취득	토지 매입	성북구 장위동 65-148	207	3,086	638,802
	건물 매입	성북구 장위동 65-148	117.06		490,000
	합계	1,128,802천원			

※ 기준가격 : 토지는 개별공시지가×면적, 주택은 개별(공동)주택가격, 그 외 건물은 시가표준액, 신축은 신축비

8. 추진경과

- 2019. 10. 28. : 서울시 문화예술회관 건립계획 수요조사 제출
- 2020. 5. ~ 7. : 문예회관 대상후보지 검토(벤처창업지원센터 부지로 결정)
- 2020. 11. ~ 2021. 6. : 문예회관 건립 타당성 조사 용역 시행
- 2022. 11. 16. : 토지 교환 계약 체결(서울시 ↔ 성북구)
- 2023. 1. : 구유재산과 시유재산 간 교환 차액 정산 완료(차액 1,030,490천원)
- 2023. 2. : 취득재산 재산관리관 지정 등 후속 조치 완료
- 2023. 5. : 성북구 공유재산심의회 안건 상정
- 2023. 6. : 공유재산관리변경계획 구의회 상정

9. 향후 추진일정

- 2023. 7. : 부지 매입 협의 및 계약체결
- 2024. : 중앙투자심사 통과 및 기본·실시설계
- 2025. ~ 2026. : 성북문화예술회관 건립 공사
- 2027. : 시설개관

## 10. 검토의견

○ 본 공유재산관리계획변경안은 ‘성북문화예술회관’ 건립을 위해 성북구 장위동 65-154(211㎡), 65-190(207㎡) 부지 2필지를 추가로 매입하고자 하는 것으로, 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2<sup>1)</sup> 및 같은 법 시행령 제7조제4항<sup>2)</sup>, 「서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조제1항<sup>3)</sup>에 따라 토지의 면적이 30%를 초과하여(기존 1,825㎡→2,415㎡, 증 32%) 증가되어 공유재산관리계획변경안을 수립하여 성북구의회 의결을 얻고자 하는 것으로,

### ○ 성북문화예술회관 건립 개요

- 위치 : 성북구 장위동 65-154 외 3필지
- 규모 : 부지면적 2,415㎡(731.18평), 연면적 8,449㎡(2,560.30평),

1) 제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

2) 제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

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

3) 제11조(공유재산 관리계획) ① 법 제10조의2 및 영 제7조에 따른 공유재산 관리계획은 구청장이 다음연도 예산편성전까지 서울특별시 성북구의회(이하 “구의회”라고 한다)에 제출하여 의결을 받아 공유재산을 취득·처분하여야 한다. 다만 연도 중에 공유재산관리계획의 변동이 있을 시에는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 구의회 의결을 받아야 한다.

지하3층/지상4층)

- 사업기간 : 2020 ~ 2027
- 사업내용 : 공연, 전시 및 문화예술교육 등 복합문화예술시설 건립
- 총사업비 : 477억5,400만원(시 202억7,500만원/ 구 274억7,900만원)
- 공간구성 : 공연장 600석, 세미나실, 연습실, 휴게공간, 주차장 85대

#### ○ 성북문화예술회관 건립 부지 변경계획

- 기존부지 : 장위동 65-154(1,825㎡, 553.03평), 현재 벤처창업지원센터 운영 중
- 추가매입 : 장위동 65-190(211㎡, 63.94평, 사유지),  
65-148(207㎡, 62.73평, 사유지)
- 재산관리관 변경 : 장위동 65-159(172㎡, 52.12평, 구유지) 현재 패션봉제지원센터 운영중
- 공유재산 변경 내역 : 1,825㎡→2,415㎡,  
80억 5,706만원 → 103억4,000만원

#### ○ 부지매입계획

- 장위동 65-190 : 11억7,000만원
- 장위동 65-148 : 11억4,000만원
- 재원조달 : 공용청사 및 공공시설 건립 기금
- 계약방법 : 2개 이상의 감정평가법인의 감정가격 산술평균금액을 기준으로 토지 및 건물 소유자와 협의하여 매입 추진

○ 본 공유재산관리계획변경안은 기확보된 성북문화예술회관 건립 부지에 인근 부지를 추가로 매입하여 토지를 정형화 하고 내실있는 공연장 건립을 추진하기 위한 것으로, 현재의 건립부지는 협소하여 최대 500석 규모로 조정 가능한 상황으로 인근 부지 매입을 통해

600석 이상 규모(서울시 자치구 문예회관 평균 객석수 694석)를 확보하고자 하는 것으로, 본 공유재산관리변경계획안은 지방자치법, 공유재산 및 물품관리법 등 상위법령에 저촉됨이 없는 것으로 검토되었음.