

공유재산관리계획변경(안)

【성북문화예술회관 건립 부지 추가 매입에 따른 변경】



성 북 구
(재 무 과)

공유재산관리계획변경(안)

의안 번호	133
----------	-----

제출년월일 : 2023. 5.

제 출 자 : 성북구청장

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 공유재산관리계획 변경(안)을 수립하여 성북구의회의 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, 성북구의회의 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	
지하1~3층	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㎡) - 토자건물 소유자와 협의매입추진예정
- 재산관리관 변경 : 장위동 65-159(172㎡, 구유지)
 - ※ 현) 패션봉제지원센터 운영중(추후 재산관리관 변경 : 일자리정책과→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	성북벤처창업 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	성북구패션봉제 지원센터 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				
취득	토지 매입	성북구 장위동 65-148	207	3,086	638,802
	건물 매입	성북구 장위동 65-148	117.06		490,000
	합계				

※ 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. : 공유재산과 사유재산 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. 주관과 의견(문화체육과)

- 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
- ※ 서울시 자치구 문예회관 평균 객석수 : 694석 (18개 자치구 설립)

관리계획에 대한 법적근거

법 조 항	내 용
○ 지방자치법 제47조제1항제6호 (지방의회 의결사항)	○ 지방의회는 다음 사항을 의결한다. 제6호 : 중요 재산의 취득·처분
○ 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2 (공유재산관리계획)	○ 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 변경할 때에도 또한 같다. ○ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 지방자치법 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 얻은 것으로 본다.
○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조 (공유재산관리계획)	○ 법 제10조의2제1항에 따른 공유재산의 관리계획에 포함하여야 할 사항 - 중요재산의 취득 및 처분 ○ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다 -토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
○ 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조 (공유재산 관리계획)	○ 법 제10조의2 및 영 제7조에 따른 공유재산관리계획은 구청장이 구의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다.

공유재산관리계획

2023. 1. ~ 2026. 12. 관리계획 총괄표

(단위 : m², 천원)

구 분			2023년			2024년			2025년			2026년			합 계			비고
			건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	건수	면적	금액	
취 득	계	토지 건물	3 3	2,243 1,581.08	8,985,973 1,354,036	-	-	-	-	-	-	-	-	3 3	2,243 1,581.08	8,985,973 1,354,036		
	1. 매입	토지 건물	2 2	418 293.08	1,289,948 993,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2 2	418 293.08	1,289,948 993,000		
	2. 교환으로 취득	토지 건물	1 1	1,825 1,388	7,696,025 361,036	-	-	-	-	-	-	-	-	1 1	1,825 1,388	7,696,025 361,036		
	3. 기타 취득	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
처 분	계																	
	4. 매각(철거)																	
	5. 양여																	
	6. 교환으로 처분																	

2023. 1. ~ 2026. 12. 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일련번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지목	소 재 지	면 적				
계			2,243				
1	토지	장위동 65-154	1,825	7,696,025	2023년 2월	성북문예회관 건립 부지 확보	
2	건물		1,388	361,036			
3	토지	장위동 65-190	211	651,146	2023년 7월	성북문예회관 건립 부지 확보	
4	건물		176.02	503,000			
5	토지	장위동 65-148	207	638,802	2023년 7월	성북문예회관 건립 부지 확보	
6	건물		117.06	490,000			

위치도 및 현황사진

소재지	장위동 65-154	추진사업	성북문예회관 건립 추진
대지면적	1,825㎡	소유자	성북구
건물규모	1,368㎡		



[위치도 및 현황사진]

소재지	성북구 장위동 65-190	대지면적	211㎡
건물규모	176.02㎡	소유자	김00



【위치도 및 현황사진】

소 재 지	성북구 장위동 65-148	대 지 면 적	207㎡
건 물 규 모	117.06㎡	소 유 자	이00, 이00



[위치도 및 현황사진]

소재지	성북구 장위동 65-159	대지면적	172㎡
건물규모	171.995㎡	소유자	성북구



【사업비산출내역】

구 분	산출기초 (천원)		금액(백만원)
총 계			47,754
공 사 비	소계	32,869,618천원	32,869
	건 기 축 타	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축공사비 : 32,738,974천원 ○ 철 거 비 : 130,644천원 	
보 상 비	소계	3,350,000천원	3,350
	토 건 지 물	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지교환비 : 1,040,000천원 (서울시와 토지교환 차액) ○ 부지매입비 : 2,310,000천원 	
설 비 비	소계	2,114,825천원	2,115
	장비구축(구입)비	○ 운영설비비(무대기계/음향/조명 등) : 2,114,825천원	
용 역 비	소계	5,382,911천원	5,383
	타 당 성 조 사 설 계 비 감 리 비 기 타 설 계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획수립용역비 : 50,000천원 ○ 설계비 : 1,998,615천원 ○ 감리비 : 2,494,710천원 ○ 부대비 : 75,300천원 ○ 설계공모보상비 : 100,000천원 ○ 설계의도구현 : 179,475천원 ○ 용역비 부가세 : 484,810천원 	
기 타	소계	4,036,927천원	4,037
	예 비 비	○ 예비비 : 4,036,927천원	