

9. 대구광역시 2024년 정기분 공유재산 관리계획안

심 사 보 고 서

1. 심사경과

○ 제출일자 : 2023년 9월 27일

○ 제 출 자 : 대구광역시장

○ 회부일자 : 2023년 10월 4일

○ 상정일자 : 제304회 대구광역시의회 임시회

제2차 기획행정위원회(2023년 10월 16일), 원안 가결

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 행정국장 이재홍)

□ 상정안건

- 2024년도 공유재산 관리계획 대상은 3건으로 세부내역은 아래와 같음
 - 동성로 르네상스 프로젝트 사업을 위한 국·공유재산 교환(관광과)
 - 동성로 관광 랜드마크 조성(관광과)
 - 매곡119안전센터 이전·신축(소방안전본부)

□ 동성로 르네상스 프로젝트 사업을 위한 국·공유재산 교환

- 대구 중심이자 대표상권인 동성로의 활성화를 통해 도심의 획기적인 변화를 이끌기 위해 4개 분야 13개 추진과제로 이루어진 ‘동성로 르네상스 프로젝트’의 일환으로 추진 중인 「중파의 대개조」는 동성로 내 유동인구가 가장 많은 舊 중앙파출소 부지를 관광랜드마크로 개발하는 사업으로, 토지매입에 따른 과도한 재정부담을 줄이고자 시유지인 수성구 상동 667-38번지 토지와 교환하고자 함.

□ 동성로 관광 랜드마크 조성

- 1975년 준공된 舊 중앙파출소는 대구 시민의 만남의 장소로 현재는 동성로 관광안내소로 운영 중이나, 건물의 노후화와 협소한 공간 등으로 舊 중앙파출소 건물을 철거하고 동성로를 대표하는 새로운 랜드마크 시설을 만들고자 함.
- 5층 규모의 트래블라운지를 조성하여 다양한 관광서비스 및 정보를 제공하고, 외벽에는 대형 LED 전광판을 설치하고 미디어 아트 콘텐츠를 제작·상영하여 동성로를 방문하는 관광객들이 반드시 거쳐가는 대표 랜드마크로 조성하고자 함.

□ 매곡119안전센터 이전·신축

- 달성군 다사읍 매곡리 소재 매곡119안전센터는 문산리, 문양리, 매곡리, 하빈면 등 넓은 관할지역에도 불구하고, 매곡방면에

치우쳐 지역 내 골든타임 확보가 어려워 지역 주민들께서 관찰 중심지인 하빈면으로 이전을 지속적으로 요청함.

- 현재 매곡119안전센터는 강서소방서 직할센터인 다사119안전센터와 직선거리 1.4km로 매우 인접하여 출동반경이 중첩되어 효율적인 재난 대응이 힘들었음. 또한, 하빈면 하산리, 봉촌리 일원에 폐기물처리시설 등 화재위험시설이 밀집해 있어 하빈면 동곡리 일원에 지상 3층 규모의 안전센터를 이전·신축하고자 함.
- 현재 부지 매입절차 진행 중이며, 2024년 설계용역 착수·완료, 2025년 착공, 2026년 준공을 목표로 하며, 현재 매곡119안전센터 토지와 건물은 이전과 동시에 매각하고자 함.

3. 검토보고 요지(보고자 : 전문위원 이신희)

- 동성로 르네상스 프로젝트 사업을 위한 국·공유재산 교환(관광과)
 - ▶ 본 건은 2000년대 이후 도시 내 새로운 상권이 형성되고 온라인 상거래 활성화 등으로 인해 침체된 동성로²⁹⁾의 활력을 되찾기 위한 ‘동성로 르네상스 프로젝트’의 관광 활성화 분야 과제인 ‘중앙파출소 대개조를 통한 동성로 랜드마크 조성사업’ 추진을 위해 기획재정부 소유의 국유재산(중구 동성로3가 56-3 토지 및 건물)과 시 소유 공유재산(상동 667-38 토지)을 교환하고자 하는 것임.

29) 동성로 소규모 상가 공실률 : 2018년 2.3%, 2019년 5.7%, 2020년 4.8%, 2021년 9.4%, 2022년 14.8%

- ▶ 교환 취득 대상인 중구 동성로3가 56-3 토지 및 건물은 현재 동성로 관광안내소로 사용되고 있으며, 처분 대상인 수성구 상동 667-38 토지에 시유재산 대부계약이 2022. 1. 1. ~ 2026. 12. 31. 까지 체결되어 있어 관련부서인 관광과에서는 대부계약 해지와 중도해지에 따른 임차인 손실보상 및 감정평가, 부지간 평가액 차액정산 등 후속절차를 연내 마무리하고 2024. 1. 1.자로 교환을 실시할 계획임..

< 공유재산 점용허가 내역 >

- 계약자: 수성구청 ↔ 상동 567-16번지 노00
- 계약기간: 2022. 1. 1. ~ 2026. 12. 31.
* 최초계약: 2011. 11. 9.(現 소유자 계약 17. 2. 14.)
- 점용목적: 기타용(주거용, 경작용 외에 모두 기타용)
- 대부료: 연250만원 정도
- 현재상태: [참고2] 참조
- 해지일: 2024. 1. 1. 예정
- 손실보상: 공용, 공공용 또는 공익사업에 필요하여 해지하는 경우 보상
※ 잔여기간 시설비, 이전경비, 이전기간 동안의 영업손실

- ▶ 다만, 처분 대상부지의 건물은 점용허가 목적에 위배된 불법 건축물로서 現 임차인은 2017. 2. 14.(최초 대부계약은 2011. 11. 9.)부터 현재까지 기타용으로 사용하고 있는 바, 임차인에 대해 장기간 원상회복이나 변상금 부과 등의 조치를 취하지 않고 오히려 점용허가 기간을 지속적으로 연장한 점은 대구시가 관리·감독 의무를 소홀히 한 것으로 보여지므로 향후 이런 사항이 재발되지 않도록 정확한 실태조사 등 각별한 주의가 요구됨.

○ 동성로 관광 랜드마크 조성(관광과)

- ▶ 이 건물은 침체된 동성로의 활력을 되찾기 위한 ‘동성로 르네상스 프로젝트’의 일환으로 추진되는 사업으로, 舊 중앙파출소 부지에 있는 관광안내소 건물 철거 후 도심관광의 거점 역할을 위한 랜드마크를 조성하려는 것임.
- ▶ 여전히 대구시민들에게 ‘중파’라는 별칭으로 불리고 있는 상기 장소에 지상5층, 연면적 395㎡ 규모의 건축물을 조성하여 다양한 관광서비스와 정보를 제공하고, 대규모 LED 전광판을 통해 관광객들의 이목을 집중시킬 수 있는 미디어아트를 표출하는 것은, 현재 까지도 해당장소가 동성로를 찾는 사람들의 주 약속장소로 활용되고 있다는 점을 감안할 때 특색있는 건축 디자인과 디지털 요소를 적절히 결합하여 랜드마크화 한다면 동성로 활성화에 긍정적으로 작용할 수 있을 것으로 사료됨.

<공간조성안>

5층	▶ 여행자를 위한 만남카페(관광정보 공유, 확산을 위한 커뮤니티 공간)
4층	▶ 환전소, 교통예약, 여행용 캐리어 등 보관 장소
3층	▶ 체험존, 관광포토존, 이벤트존 등 운영
2층	▶ 관광상품 예약, 공연·전시·축제일정 안내 등 티켓부스 운영
1층	▶ 관광정보 제공, 홍보물 배부(관광안내지도 등), 통역서비스 제공

- ▶ 하지만 해당부지가 중심상업지역에 위치하여 대지의 80% 이내로 건축 가능하므로 5층으로 건설하여도 다소 협소할 수도 있어 보이니 쾌적한 서비스 제공을 위한 공간배치에 고민이 필요해 보이며, 대민서비스가 주를 이루는 시설인 만큼 운영방식과 인력선발 등에도 세심한 주의가 필요함.

○ 매곡119안전센터 이전·신축(소방안전본부)

- ▶ 본 건물은 매곡119안전센터의 현 위치가 다사119안전센터와 접해 있어 (1.4km) 두 센터간 출동반경이 중첩되어 소방력의 효율적인 운영이 어렵고, 매곡센터와 주 출동지역인 봉촌리, 하산리가 원거리에 위치*하여 현장 대응력 제고를 위해 매곡센터를 관할 구역 중심인 동곡네거리 인근으로 이전·신축하려는 것임.

* 현 매곡센터와 하산리, 봉촌리간 직선거리는 4km 이상임

- ▶ 하빈면의 총 소방대상물 1,229개소 중 57%인 702개소가 봉촌리와 하산리에 밀집되어 있고 특히 이 지역에는 폐기물처리(자원재상)시설 등 소규모 공장이 176개소가 밀집되어 화재 등으로 인한 소방차량 출동이 연 평균 250건을 상회했음에도 현 매곡센터가 멀리 떨어져 있어 골든타임 확보가 어려웠으나, 관할 구역의 중심지역인 신규부지에 매곡센터를 이전·신축할 경우 골든타임 확보가 용이할 것으로 보임

<하빈면(하산리, 봉촌리) 최근 3년 출동현황>

구분	계(건)		화재(건)		구조(건)		구급(건)	
	출동	처리	출동	발생	출동	구조	출동	이송
계	774	526	68	36	19	13	687	477
2020	244	156	23	14	8	5	213	137
2021	276	188	22	12	10	7	244	169
2022	254	182	23	10	1	1	230	171

- ▶ 그리고, 한강 이남 최대 공영도매시장인 '대구 농수산물도매시장'의 하빈면 이전 확정으로 소방수요는 급격히 증대될 것으로 예상되는 바, 화재 초기단계 신속 대응을 위해 소방청사의 위치를 재배치 하는 것은 합리적인 것으로 보이며,

- ▶ 2026년 매곡119안전센터 이전·신축이 완료되면 화재발생 지역 대응면적이 22.2% 정도 확대*되므로 증대되는 하빈지역 소방 수요를 감당할 수 있을 것으로 판단됨.

* (기존) 36㎢ → (변경) 44㎢(22.2% ↑)

- ▶ 다만, 이전·신축부지 앞 도로폭이 약 7m에 불과하여 소방청 건축위원회 표준가이드라인에서 권장하는 소방차 회전반경을 충족하지 못하므로 달성군과 협의하여 도로정비를 통해 원활한 소방차량 통행을 위한 도로폭을 확보할 필요가 있음.

<국내 소방차의 재원과 회전반경>

(단위: mm)

차종	구분	전장(길이)	전폭(폭)	전고(높이)	축간거리	회전반경	용량(L)
화학차	고성능	12,000	2,500	3,800	4,925	11,158	11,000
	대형	9,000	2,500	3,400	4,925	10,718	4,000
펌프차	대형	8,500	2,500	3,400	4,925	10,718	4,700
	중형	8,000	2,500	3,200	4,925	7,300	3,000
물탱크차	대형	10,000	2,500	3,700	4,925	11,158	12,000
	중형	8,500	2,500	3,400	4,925	10,718	6,000
사다리차	33m 이상	12,500	2,500	3,900	4,925	11,889	-
	33m 미만	10,000	2,500	3,800	4,925	11,340	-

* 출처: 소방청 건축위원회(심의) 표준 가이드라인

- ▶ 위와 같이 매곡119안전센터 이전·신축은 하빈면 지역주민의 안전증진과 소방청사의 균형배치를 통한 효율적 소방력 운영을 위해 필요성과 시급성이 인정되므로, 사업에 차질이 발생하지 않도록 달성군 등 관계기관과의 협의 및 이전 후 현부지 매각 등 향후 행정절차를 신속하게 추진하여야 할 것임.

2024년도 정기분 공유재산 관리계획안 총괄표 및 재산목록

[illegible]

분

2024년도 정기분 공유재산 관리계획안 재산목록

☐ 회계명 : 일반회계

일련 번호		재 산 표 시			추정가액 (백만원)	취 득 시 기	취 득 사 유	취득재산 소유자 주소·성명	비 고
		지 목	소 재 지	수 량 (㎡)					
취득	1	토지	중구 동성로3가 56-3번지	99.2	1,170	2024.1.	교환	대구광역시	
		건물		84	25	2024.1.	교환	대구광역시	
	2	건물	중구 동성로3가 56-3번지	395	2,300	2026. 상반기	신축	대구광역시	기존건물 철거 후 신축

☐ 회계명 : 일반회계

일련 번호		재 산 표 시			추정가액 (백만원)	처 분 시 기	처 분 사 유	처분재산 소유자 주소·성명	비 고
		지 목	소 재 지	수 량 (㎡)					
처분	1	토지	수성구 상동 667-38번지	1,564	1,454	2024.1.	교환	기획재정부	

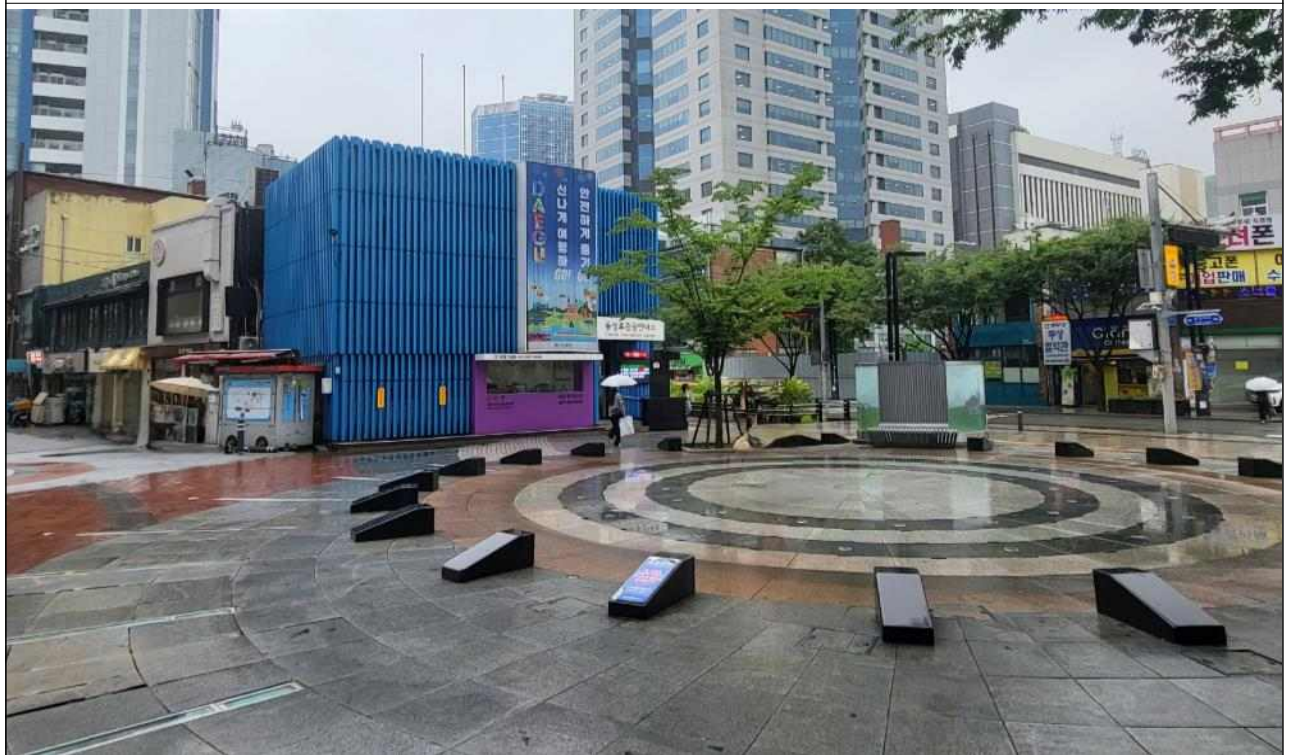
2024년도 정기분 공유재산 관리계획안 재산목록

☐ 회계명 : 소방특별회계

일 번	련 호	재 산 표 시			추정가액 (백만원)	취 득 시 기	취 득 사 유	취득재산 소유자 주소성명	비 고
		지 목	소 재 지	수 량 (㎡)					
취득	1	건물	달성군 하빈면 동곡리 412413번지	999	4,480	2026	신축	대구시	매곡119 안전센터 이전신축

참고2 취득 국유재산 및 처분 시유재산

□ 취득 국유재산(중구 동성로3가 56-3/대/토지 99.2㎡, 건물 84㎡)

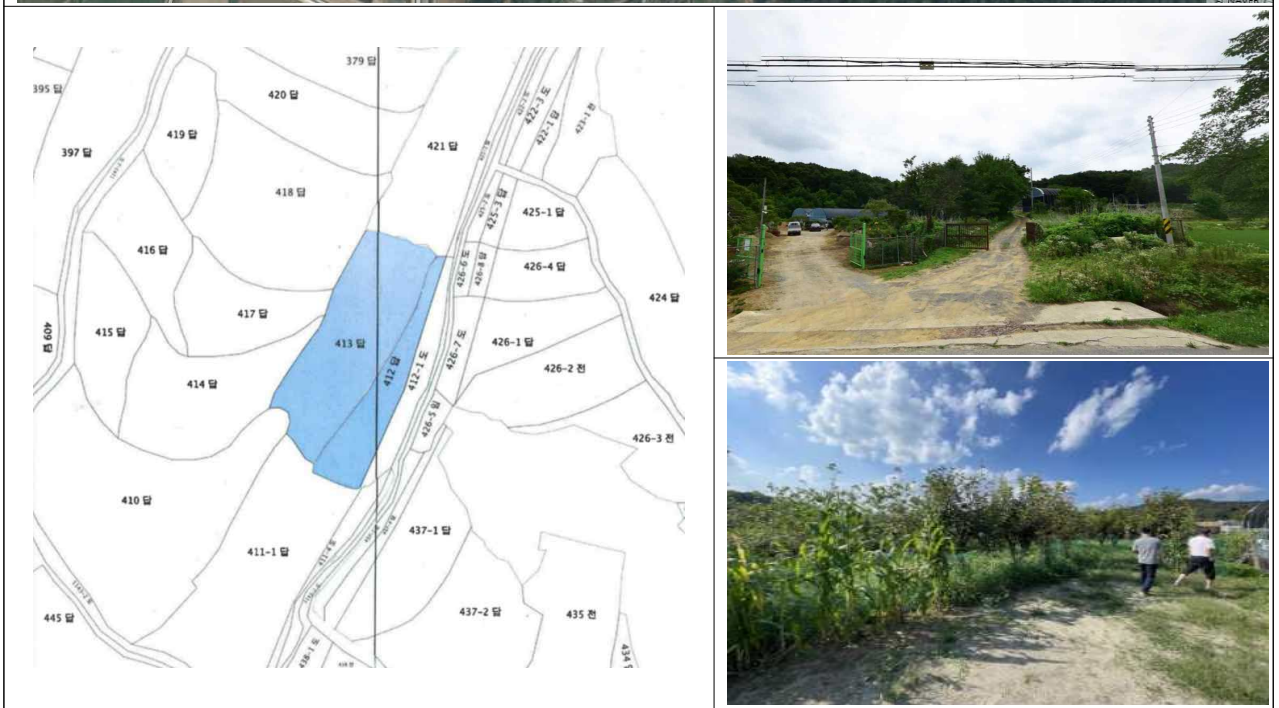


□ 처분 시유재산(수성구 상동 667-38 / 대 / 1,564㎡)



↑ 빗금친 부분이 위반 건축물(하)

참고3 매곡119안전센터 위치도 및 현장사진



참고4

매곡119안전센터 건립 조감도



4. 질의 및 답변요지

질 의	답 변
<ul style="list-style-type: none"> ○ 舊 중앙파출소 부지가 30평 남짓한 공간으로 매우 협소한데 경쟁력 있는 랜드마크가 될 수 있을지. ○ 현재 교동, 두류, 월성 등 새로운 상권이 형성되고 있어 동성로에 유동인구가 많이 줄어들었는데, 전광판을 활용한 콘텐츠 등 침체된 동성로에 활력을 불어넣을 수 있는 방법에 대해 깊이 생각하여 진행해주시기를 당부함. ○ 지난 추경 때 안전센터 부지매입비 8억을 증액했는데, 부지매입은 원활히 진행되고 있는지. 신축 후에 기존 안전센터 토지 및 건물 매각 일정은 어떻게 되는지. ○ 안전센터 부지 앞 도로폭이 7m 정도로 소방청 건축위원회 가이드라인에서 제시된 회전반경보다 좁은데 도로 확장 계획이 있는지. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 舊 중앙파출소 부지뿐만 아니라 분수대 공간까지 리모델링을 통해 시너지를 낼 수 있도록 설계하고자 함. ○ 말씀하신 부분 각별히 신경써 다시 동성로가 활기를 되찾을 수 있도록 노력하겠음. ○ 현재 해당 필지에 임대 비닐하우스가 남아있어 10월 말경 정리가 되는대로 매입할 예정임. 기존 안전센터의 경우 달성군에서 매입하기로 구두 합의가 끝난 상황으로 신규 안전센터 이전 후 즉시 매각할 예정임. ○ 달성군과 도로 확장에 대하여 협의를 완료했으며, 청사를 부지 안쪽으로 신축해 앞 공간까지 이용할 예정으로 출동에 큰 지장은 없을 것으로 생각됨.

5. 토론 요지

○ 없 음

6. 수정안 요지

○ 없 음

7. 심사결과

○ 원안 가결(재석의원 전원찬성)

8. 소수의견 요지

○ 없 음

9. 기타 필요한 사항

○ 없 음