

2020년도 공유재산 관리계획(안)

의안 번호	19-160
----------	--------

제출일자 : 2019. 11.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조 및 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득에 따른 2020년도 공유재산 관리계획을 수립, 구의회의 의결을 얻고자 함

2. 주요내용

○ 대상 : 총 3건

- 취득 1 : (가칭)마포유수지 한류공연관광 콤플렉스 건립
- 취득 2 : 샛터경로당 매입·이전
- 교 환 : 서울화력발전소 내 주민편익시설 건립 위치 이동에 따른 마포구와 한국중부발전(주)간의 토지교환

3. 관련근거

○ 공유재산 및 물품 관리법 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 관리 계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.
- ② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일전 까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출해야 한다

○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)

- ① 법 제10조 제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다.
 1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우 : 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)
 - 나. 처분의 경우 : 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

○ 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례 제10조(공유재산 관리계획)

- ① 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

[취득 1]^(가칭)마포유수지 한류공연관광 콤플렉스 건립

【 문화예술과 】

1. 사업의 목적 및 용도

마포유수지 일대를 『한류·공연관광 콤플렉스』로 조성하여 한강, 홍대, 신촌지역과 연계한 문화관광 클러스터를 구축하고 아시아의 대표적인 공연 문화관광 거점으로 육성하기 위한 사업임

2. 사업의 필요성

- 최근 한류에 대한 해외 수요 증가에 따라 외국인 관광객은 늘어나고 있으며 특히 홍대지역 방문 비율이 매년 증가하고 있지만 우리나라는 주요 선진국과 비교 시 공연문화 관광자원은 부족한 상황이었기에 『한류·공연관광 콤플렉스』 조성으로 공연한류에 대한 해외 수요 증가에 대응
- 해외 관광객과 지역내 유동인구의 증가에도 불구하고, 여의도, 반포, 뚝섬 등 주요 한강 지역에 비해 상대적으로 마포지구 한강공원과 주변지역의 관광 인프라 시설 열악하나 이 부분을 해소하여 한강지역 균형발전에 기여
- 『마포유수지 한류·공연관광 콤플렉스』 건립으로 외래관광객 증가 확대로 우리지역 관광 수입 극대화를 통한 지역경제를 활성화하고 국제적 수준의 공연 문화관광 클러스터를 구축하여 공연관광 분야에 우리구가 선도적 역할을 주도할 수 있는 기반을 마련할 수 있을 것임

3. 마포유수지 한류 공연·관광 콤플렉스 건립 계획

- 사업위치 : 마포대로1길 9 일대 (마포유수지)
- 사업기간 : 2019. 7. ~ 2024. 2.
- 총 부 지 : 30,959.9 m^2
 - 30,601.6 m^2 (소유자 : 마포구), 358.3 m^2 (소유자 : 서울시)
 - 사업부지 : 20,059 m^2 (북개주차장 면적)

○ 사업내용

- 건축규모 : 지상5층(건축면적 3,558 m^2 , 연면적 11,717 m^2)

- 공연장(대1, 소2, 야외), 임대시설(편의시설, 면세점)

⇒ 대공연장 1(1300석), 소공연장 2(각 350석)

- 주차장 : 602대(기존) → 628대(공연장 123대, 외부유수지 505대)

○ 사업비 : 91,432백만원(토지보상비(구유지) 201억 포함, 실제건립비 71,353백만원)

- 분담비 : 국비 50%(35,677백만원), 시비 25%(17,838), 구비 25%(17,838)

4. 자원별 예산 현황

○ 내용별 소요예산

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	기투자	향후 투자				
		2019년	소계	2020년	2021년	2022년	2023년
합 계	91,432	20,079	71,353	3,307	25,026	17,311	25,709
건축공사	47,722		47,722		14,316	14,316	19,090
부지조성공사	5,637		5,637		5,637		
설계비	3,307		3,307	3,307			
감리비	2,933		2,933		880	880	1,173
시설부대비	123		123		37	37	49
운영설비비	3,161		3,161				3,161
용지보상비	20,079	20,079 ¹⁾					
하수도원인자	158		158				158
예비비	8,312		8,312		4,156	2,078	2,078

○ 자원별 소요예산

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	기투자	향후 투자				
		2019년	소계	2020년	2021년	2022년	2023년
계	91,432	20,079	71,353	3,307	25,026	17,311	25,709
국 비	35,677		35,677	1,654	12,513	8,656	12,854
시 비	17,838		17,838	827	6,256	4,328	6,427
구 비	37,917	20,079 ²⁾	17,838	826	6,257	4,327	6,428

1) 토지보상비(20,079백만원)는 마포구 소유 부지이므로 실제 발생하는 비용 아님

2) 토지보상비(20,079백만원)는 마포구 소유 부지이므로 실제 발생하는 비용 아님

5. 법적 근거

○ 「관광진흥법」 제76조(재정지원)

문화체육관광부장관은 관광에 관한 사업을 하는 지방자치단체, 관광사업자단체 또는 관광사업자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조금을 지급할 수 있다.

○ 「관광진흥개발기금법」 제5조(기금의 용도)

③ 기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 대여하거나 보조할 수 있다.

4. 국민관광 진흥사업 및 외래관광객 유치 지원사업
5. 관광상품 개발 및 지원사업

6. 주요 추진경위

기 간	내 용	비 고
2015.12.	2015년 하반기 예비타당성조사 대상사업 선정	기재부
2016.12.	(용역) 조성 기본계획 착수 ~ 2018.10.31. 완수	마포구
2018.12.	문화복합타운 조성 업무이관(도시계획과 → 문화진흥과)	마포구
2019. 4.	예비타당성 조사 결과 발표(B/C 4.29)	기재부
2019. 11.	중앙투자심사 결과 통보(조건부 추진)	행안부
2019. 11.	공연장 규모 변경 용역(대1, 중1, 소2 → 대1, 소2)	마포구

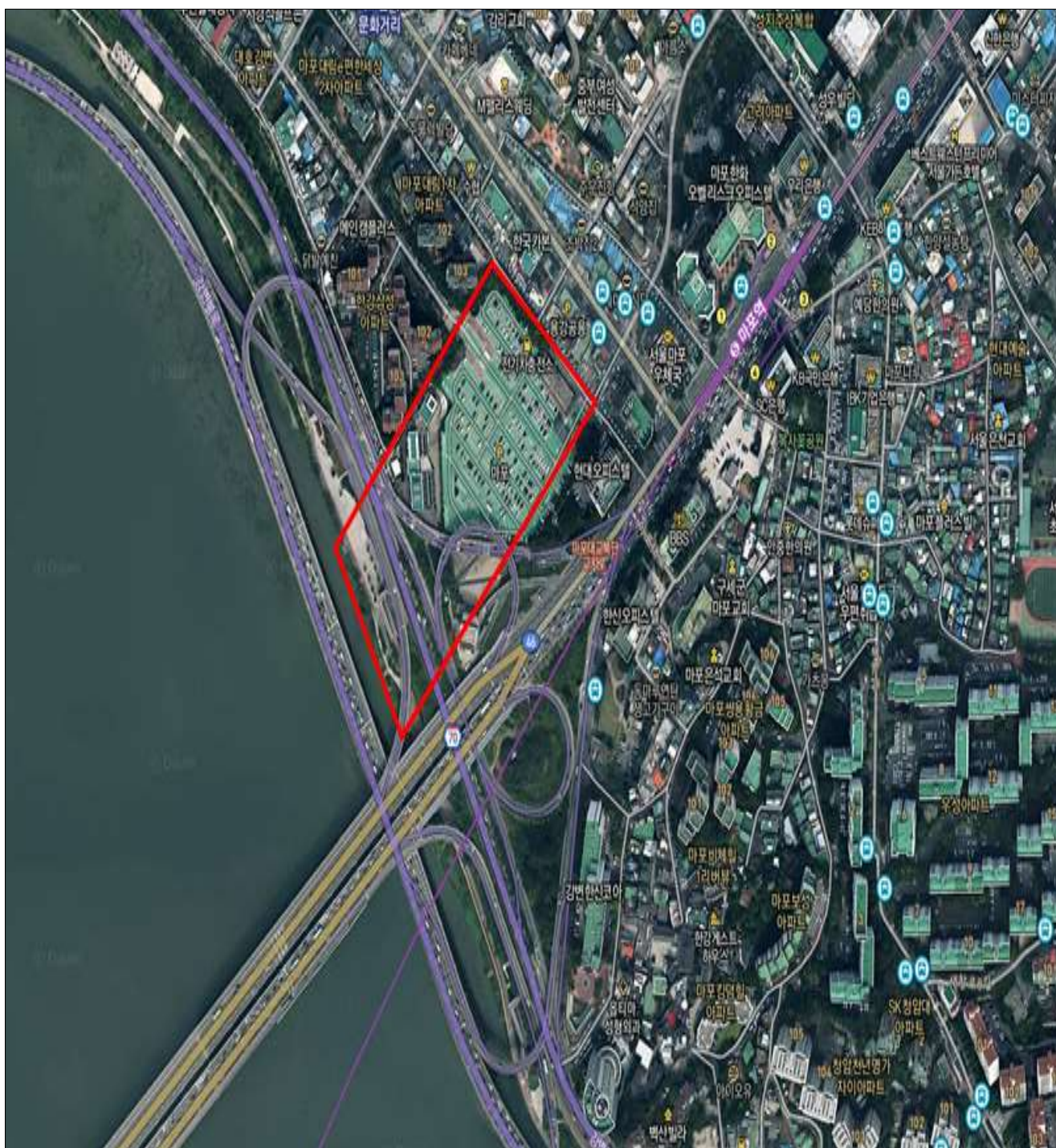
7. 향후 추진계획

- 2020. 1. : 도시계획시설 중복결정 용역
- 2020. 5. : 설계용역 발주 및 계약
- 2021. 7. : 공사발주 및 계약
- 2023. 12. : 준 공
- 2024. 2. : 개 관

붙임 : 위치도 및 현장사진 1부.

[붙임]

※ 위치도



※ 현장사진 및 조감도



공영주차장 주출입구



마포대로 1길(사후 면세점)



공영주차장 부출입구



사업부지



마포유수지 한류·공연관광 콤플렉스 조감도

[취득 2] 샷터경로당 매입 · 이전

【 노인장애인과 】

1. 사업의 목적 및 용도

임차중인 샷터경로당의 계약만료일이 도래함에 따라 건물 매입을 통해 경로당 이전에 따른 불암감을 해소하고 지속적이고 안정적인 어르신 여가 공간을 제공하고자 함

2. 사업의 필요성

- 現 샷터경로당은 2020.2.28 계약만료시 임대인이 거주 예정으로 이전이 불가피한 상황이며, 인근 지역으로 매입·이전이 필요함
- 점차 임차경로당을 매입경로당으로 전환하여 잦은 이전 및 건물하자로 인한 불편함을 해소하여 보다 높은 노인여가복지서비스를 제공하고자 함

3. 샷터경로당 매입·이전 계획

- 사업기간 : 2019. 12. ~ 2020. 3.
- 매입 부동산 현황

소재지	면적(m^2)		매입가 (천원)	비고
	토지	건물		
샷터산14안길 12 (성산동 200-116)	175	86.64 (연면적 161.71)	1,200,000	

- 기준가격

[단위 : 천원]

계	공시지가	주택가격	비고
1,213,825	699,825 (1 m^2 당 3,999)	514,000	

4. 매입방법 : 협의 매입

○ 협의 매입 : 공유재산 업무편람(행정안전부) 63쪽

- 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정하여야 함
- 그 가격은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득

5. 자원별 예산계획 및 확보방안

○ 소요예산 : 1,411,000천원

(단위 : 천원)

합 계	부동산 매입비	부동산 중개료	소유권 이전등기 수수료	내·외부 공사비	비 고
1,411,000	1,200,000	10,800	200	200,000	

- 1,200,000천원(부동산매입비) : 2019년 예산 전용 등
- 11,000천원(중개료 및 수수료) : 2019년 예산 편성
- 200,000천원(내·외부 공사비) : 2020년 예산 편성

6. 법적 근거

- 노인복지법 제37조(노인여가복지시설의 설치)
- 노인복지법 시행규칙 제26조(노인여가복지시설의 시설기준 등)

7. 향후 추진계획

- 2019. 12. : 부동산 매매계약 체결
- 2020. 3. : 내부공사 및 경로당 이전

붙임 : 현장사진 및 위치도 1부.

[붙임]

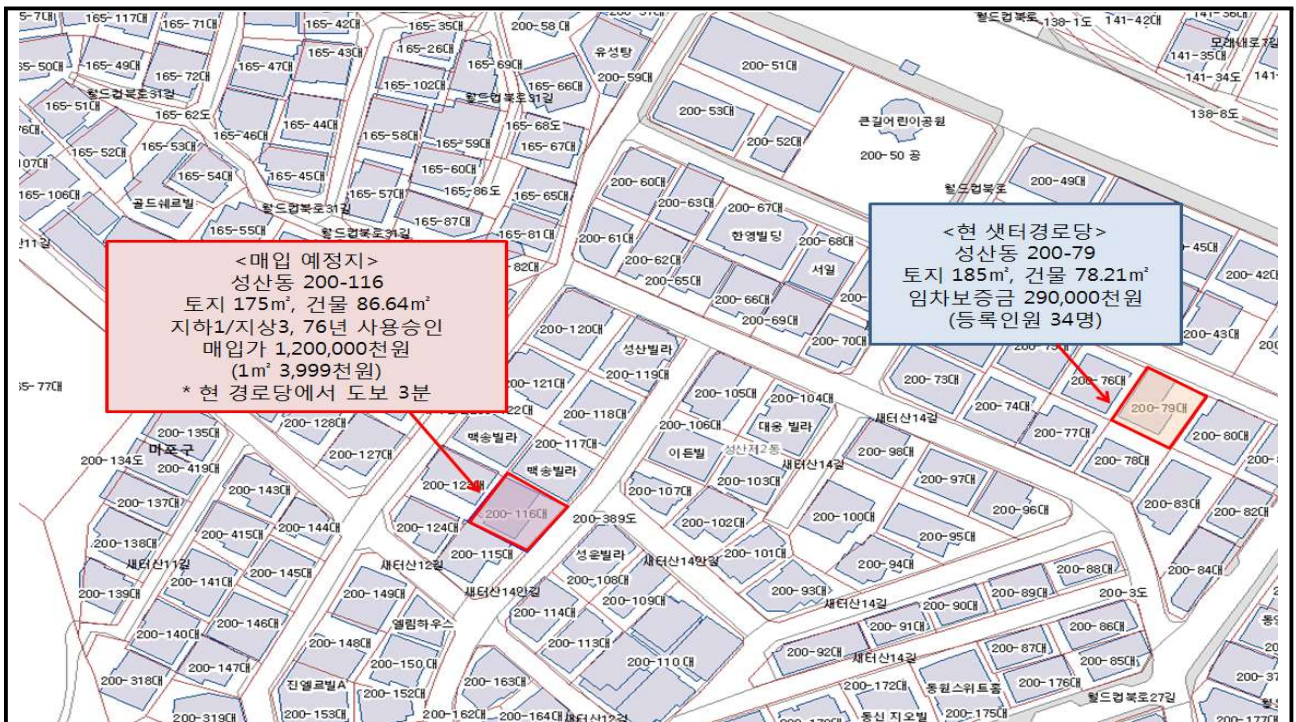
현장사진 및 위치도

□ 현장사진

- 위치 : 새터산14안길 12 (성산동 200-116)
- 규모 : 지하1층/지상3층, 연면적 161.71㎡



□ 위치도



서울화력발전소 내 주민편익시설 건립 위치 이동에 따른 [교환] 마포구와 한국중부발전(주)간의 토지교환

【 생활체육과 】

1. 사업(토지교환)의 목적 및 용도

- 서울화력발전소 내 건립 예정인 주민편익시설의 위치를 현 토정로변에서 한강변으로 이동하기 위하여 마포구와 한국중부발전(주)간에 토지교환을 하고자 함

2. 사업(토지교환)의 필요성

○ 전체 공원의 조망 및 개방감 향상

- 현 주민편익시설 예정지(공원 초입 위치)는 전체 공원의 조망을 저해하고 이용자의 답답함을 초래하므로 이의 개선을 위해 한강변 이동
- 주민편익시설의 간섭 없이 공원 초입에서 문화창작발전소(4·5호기)의 연결축 직선화로 공원 개방감 및 공간 활용도 향상

○ 한강을 바라보면서 운동할 수 있는 최적의 환경 조성

- 한강과의 접근성이 향상됨에 따라 한강조망 및 한강공원과 연계 용이

○ 토지교환으로 마포구가 취득할 토지 면적 증가

- 교환 받을 토지 면적이 약 23.7% 증가하기 때문에 주민편익시설 건립 후 여유 부지에 복지시설 등 다른 시설도 건립 가능

3. 교환 대상 현황

- 마포구 토지 : 당인동 1-28 외 2필지(면적 : 3,330㎡)
- 한국중부발전(주) 토지 : 당인동 1번지 외 2필지(면적 : 4,119㎡)

소유자	소재지	면적(㎡)	지목	비고
마포구	당인동 1-28	638	대	
	당인동 1-29	2,673	대	
	당인동 32-4	19	잡종지	
한국중부발전 (주)	당인동 1번지	2,608	대	
	상수동 349-19	1,101	대	
	상수동 349-20	410	잡종지	

4. 교환재산 평가 방식

- 감정평가 후 감정가액에 따른 등가면적 교환
- 재산가액 산정
 - 「공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조」에 따라 마포구와 한국중부발전(주)이 각 1개 감정평가업체를 선정하여 평가한 금액의 산술평균액

5. 감정평가 개요 및 결과

- 감정평가 개요
 - 평가기간 : 2019. 9. 29. ~ 11. 5.
 - 감정평가업체 : 마포구와 한국중부발전(주)이 각 1개 업체 선정
 - 마 포 구 : (주)유앤아이감정평가법인
 - 한국중부발전(주) : 미래새한감정평가법인

○ 감정평가 결과

현 소유자	소 재 지	교환 면적 (m^2)	감정평가금액(천원)		산술평균액 (천원)	교환차액 (천원)
마 포 구	당인동 1-28번지 외 2필지	3,330	마 포 구	7,715,600	7,684,190	
			중부발전	7,652,780		
한국중부 발전(주)	당인동 1번지 외 2필지	4,119	마 포 구	7,643,650	7,682,840	1,350
			중부발전	7,722,030		

- ▶ 마포구 토지(면적 $3,330m^2$)와 한국중부발전(주) 토지(면적 $4,119m^2$)를 등가교환하고, 한국중부발전(주)은 교환차액 135만원을 마포구에게 지급
- ▶ 마포구는 교환으로 **789 m^2 면적 증가**($3,330m^2 \rightarrow 4,119m^2$, **약 23.7% 증가**)

6. 주민편의시설 건립 개요

- 사업기간 : 2014. 11. ~ 2021. 12.
- 위 치 : 서울화력발전소 내
- 규 모 : 대지 $3,330m^2$, 연면적 $4,570m^2$ (지하2층, 지상3층)

○ 시설배치(안)

층 별	면적(㎡)	층별 설치내역
계	4,570	
지상 3층	900	종합체육관(배드민턴, 농구, 배구 등)
지상 2층	900	다목적실2, 헬스장, 샤워실, 탈의실 등
지상 1층	800	다목적실1, 유아체육관 등
지하 1층	985	주차장, 기관실, 샤워실, 사우나실, 부대시설 등
지하 2층	985	수영장, 유아풀장 등

- 사업비 : 22,328백만원
(국비9,208백만원, 발전소지원금6,000백만원, 구비7,120백만원)

7. 재원별 예산계획 및 확보방안

- 총사업비 : 22,328백만원
(국비 9,208백만원, 발전소지원금 6,000백만원, 구비 7,120백만원)

- 연도별 예산확보 현황 [단위 : 백만원]

구 분	계	연도별			
		2015	2016	2017	2021
계	22,328	900	4,600	6,793	7,120
국비(산업통상자원부)	9,208	0	2,914	3,379	2,915
기타지원금(중부발전)	6,000	900	1,686	3,414	0
구비(자산취득비 등)	7,120	0	0	0	7,120

※ 마포구 주차장특별회계에서 40억원 추가 편성 예정(주차장 60면 증설)

- 공사비 집행내역 [단위 : 백만원]

구분	합 계	타당성용역	공사비	설계비	감리비	시설부대비	토지매입비 등
집행액	22,328	20	13,125	856	1,110	81	7,136

8. 법적 근거

- 공유재산 및 물품관리법 제39조(교환)제1항 제2호 및 제4호
- 국민체육진흥법 제8조(지방체육의 진흥)
- 국민체육진흥법 제13조(체육시설의 설치 등)
- 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제6조(생활체육시설)

9. 주요 추진 경위

- 2014. 11. 11. : 주민편익시설 건립(구청장 방침)
- 2016. 03. 31. : 타당성 조사 및 기본계획 수립 연구용역 준공
- 2017. 06. 30. : 토지교환 계약<서울시·마포구 ↔ 한국중부발전(주)>
- 2017. 07. 06. : 주민편익시설 건립부지 매입 계획(안) 수립(구청장 방침)
- 2017. 12. 26. : 시유지(당인동1-29) 매매계약 체결(서울시↔마포구)
- 2018. 10. 31. : 마포구의회 서울화력발전소 주민편익시설 건립 특별위원회 구성
- 2018. 11. ~ 2019.10.31. : 마포구 특별위원회 개최(1~9차)
- 2019. 07. 23. : 주민편익시설 건립부지 위치 변경 계획(안) 수립 (구청장 방침)
- 2019. 11. 13. : 마포구 공유재산심의회 심의 결과 : 적정

10. 향후 계획

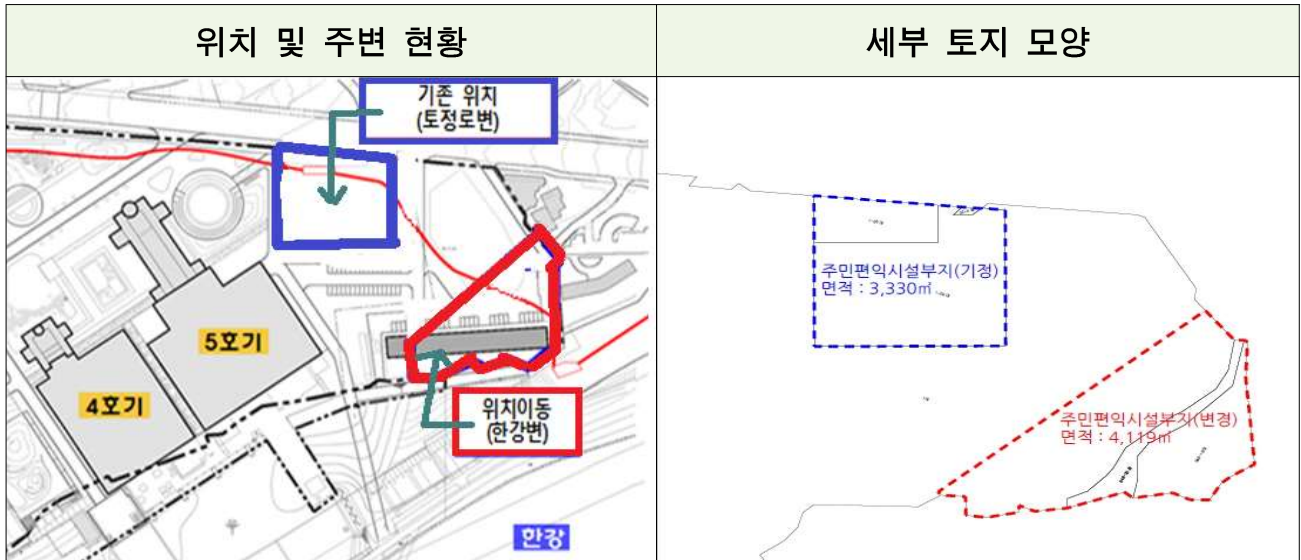
- 2019. 12. : 토지교환계약 체결<마포구 ↔ 한국중부발전(주)>
- 2020. 1. : 기본 및 실시설계 용역 실시
- 2020. 9. : 착 공
- 2021. 12. : 완 공

붙임 : 위치도 및 현황사진 1부.

[붙임]

위치도 및 현황 사진

☐ 교환토지 위치



☐ 공원 전체 현황 사진



2020년도 관리계획총괄표(11-1)

(단위 : m², 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비 고
			건수	수량	금 액	건수	수 량	금 액	건수	수 량	금 액	
취득	계	<u>토 지</u> <u>건 물</u> 기 타				2 2	4,294 11,878.51	8,382,665 91,946,000	2 2	4,294 11,878.51	8,382,665 91,946,000	
	1. 매 입	<u>토 지</u> <u>건 물</u> 기 타				1 2	175 11,878.51	699,825 91,946,000	1 2	175 11,878.51	699,825 91,946,000	
	2. 교환으로 취득	<u>토 지</u> <u>건 물</u> 기 타				1	4,119	7,682,840	1	4,119	7,682,840	
	3. 기타 취득	토 지 건 물 기 타										
처분	계	<u>토 지</u> <u>건 물</u> 기 타				1	3,330	7,684,190	1	3,330	7,684,190	
	4. 매 각	토 지 건 물 기 타										
	5. 양 여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환으로 처분	<u>토 지</u> <u>건 물</u> 기 타				1	3,330	7,684,190	1	3,330	7,684,190	

2020년도 취득대상 재산목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	건물	마포동 36-1	1 (건축면적:3,558m ²) (연면적:11,716.8m ²)	91,432,000	2023.12월 취득예정	마포유수지 한류·공연관광 콤플렉스 신축	
2	토지 및 건물	마포구 새터산14안길 12 (성산동 200-116)	1 (대지면적:175m ²) (연면적:161.71m ²)	1,213,825	2019.12.	셋터경로당 매입	

- 주) (1) 매입과 기타 취득을 계상하여 비고란에 취득방법을 표시한다.
- (2) 매입은 예산의 범위내에서 가액 및 수량을 추정하여 기재하고 재산소재지, 취득재산 소유자 주소·성명은 구체적으로 기록하지 아니할 수 있다.
- (3) 기타 취득은 관리누락재산의 신규등록과 기부채납 및 양수에 의한 취득을 말한다.
- (4) 기타 작성요령은 “양식 11-4”를 참조

2020년도 교환대상 재산목록 (11-3)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수량	추정가액	교환 시기	교 환 사 유	교환 대상자	비고
	구 분	지 목	소 재 지	일단의 수량						
1 건	<u>처 분</u>	대/ 잡	당인동 1-28 외 2필지	3,330	4,119	7,684,190	2019. 12.	주민편익 시설건설 위치 이동	한국중부 발전(주)	
	<u>취 득</u>	대/ 잡	당인동 1번지 외 2필지	4,119	3,330	7,682,840				
계	토 지	<u>처 분</u>	대/ 잡	당인동 1-28 외 2필지	3,330	4,119	7,684,190	2019. 12.	주민편익 시설건설 위치 이동	한국중부 발전(주)
		<u>취 득</u>	대/ 잡	당인동 1번지 외 2필지	4,119	3,330	7,682,840			
	건 물	처 분 취 득								
	기 타	처 분 취 득								

주) (1) 구분 : 교환으로 처분된 재산과 취득된 재산으로 구분한다.

(2) 교환대상수량 : 예를 들어 일단의 토지가 5,000m²이고, 교환대상토지가 2,000m²이면 “일단의 수량”란에는 5,000, “교환대상수량”란에는 2,000을 기재한다. 따라서 추정 가액도 실제 교환수량에 대한 추정가액이 된다.

(3) 기타 작성요령은 “양식 11-4”를 참조