

2020년도 제2차 공유재산 관리계획안

의안번호 20-116

제출년월일: 2020. 8

제 출 자: 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득에 따른 2020년도 제2차 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용 : 취득 5건

- 취득1(교환): 마포구와 서울시 간의 토지교환
- 취득2(증축): 마포구민체육센터 내 볼링장 및 관련 시설 증축 계획
- 취득3(매입): 다솜경로당 매입·이전 계획
- 취득4(신축): 홍대 앞 걷고싶은거리 일대 지하공간 개발 계획(안)
- 취득5(신축): 어울마당로 일대 지하공간 개발 계획(안)

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.
- 공유재산 및 물품 관리법 시행령
 - 제7조(공유재산의 관리계획)
 - ① 법 제10조제1항에 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.

취득1 [교환]	공유재산의 효율적 활용을 위한 마포구와 서울시 간의 토지교환
사 업 부 서	재무과

1. 사업(토지교환)의 목적 및 용도

우리구 소유 토지 중 재산권 행사 및 활용이 불가능한 토지와 서울시 소유 활용 가능한 토지 간 상호 교환을 통하여 재산관리의 효율성을 증대하고자 함

2. 사업(토지교환)의 필요성

- 서울시 소유 합정동 459-4 토지는 노후된 우리마포 시니어클럽(합정동 459-5번지 소재)과 인접하여 향후 해당 시설물 신축 등 시설 재정비 시 유용하게 활용 가능한 부지임
- 서울시 소유 공덕동 26-2 토지는 현재 공덕1동 경로당 등이 점유하고 있는 상황으로 해당 토지를 교환 취득하고 인근 국유지를 매입하여 향후 노인복지 복합시설(주민요구사항) 건립 등 우리구 행정수요에 대비하고자 함
- 마포구 소유 도화동 353-6 토지는 현재 서울시 상수도사업본부가 도원배수지 아리수 공급시설 부지로 사용하고 있는 토지로 실상 우리구는 해당 부지를 다른 용도로 활용하거나 재산권을 행사 할 수 없는 상황임
- 따라서 우리구 소유임에도 활용이 불가능한 토지와 우리구에서 향후 유용하게 활용할 수 있는 서울시 소유의 토지 간 상호 교환을 통하여 행정재산 활용가치를 증대하고자 함

3. 마포구와 서울시 간의 토지교환 계획

- 추진근거
 - 공유재산 및 물품관리법 제19조(처분등의 제한), 제39조(교환)
 - 공유재산 및 물품관리법 시행령 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등), 제44조(교환)
 - 공유재산의 효율적 활용을 위한 구유지↔시유지 간 교환계획('20.07.31.)

- 사업기간 : 2020. 05. ~ 10.
- 교환대상 토지 현황(기준가격 명세)

(단위 : m², 천원)

구분	소유자	소재지	지목	면적(A)	개별공시지가(B)	재산가액(C=A×B)	
취득	서울시	합정동 459-4 [공터 및 현황도로]	대	145.00	4,701	㉠	681,645
		공덕동 26-2 [공덕1동 경로당 외 점유]	대	50.00	7,464		373,200
처분	마포구	도화동 353-6 [서울시 도원배수지]	수	150.70	5,041	㉡	759,679
교환차액(㉠ 취득재산가액 - ㉡ 처분재산가액)							295,166

- 소요예산 : 295,531천원
 - 교환차금 : 295,166천원
 - 인지대 및 등기수수료 : 365천원
 - 예산과목 : 재무과, 지방행정·재정지원, 공유재산의 효율적 관리, 공유재산 확충(공유재산 관리기금), 행정재산 취득, 시설비 및 부대비, 시설비

4. 토지교환 방법

- 재산가액 산정
 - 공유재산 및 물품관리법 제 30조 및 동법 시행령 제27조 제3항에 따라 개별공시지가 적용
- 교환차금 납부(마포구→서울시)
 - 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법 시행령 제45조에 따라 계약체결 후 60일 이내 교환차금 일시 전액 납부

5. 주요 추진경위

- 2019. 05.~09.: 2019년 공유재산 관리실태 조사 실시
 - 구유지(도화동 353-6)를 서울시 상수도사업본부가 도원배수지로 사용중 임을 확인
- 2020. 06. 22. : 토지교환 협조요청(마포구→서울시)
 - 교환방법 : 재산가액을 개별공시지가 가격으로 산출하여 교환차액 지급
- 2020. 07. 29. : 토지교환 검토의견 회신(서울시 상수도사업본부 →마포구)
 - 구유지와 시유지를 교환하여 소유와 관리를 일원화 할 필요성이 있으며 개별공시지가 가격으로 교환 가능함
- 2020. 07. 30. : 관련부서 의견제출 요청(재무과→노인장애인과)
- 2020. 07. 31. : 관련부서 검토의견 회신(노인장애인과→재무과)
 - 노인 및 장애인 복지시설 확충 건립 시 해당 부지 활용 가능

6. 향후 추진계획

- 2020. 10. : 토지교환계약 체결(마포구 ↔ 서울시)
- 2020. 10. : 교환차금 납부 및 소유권 이전

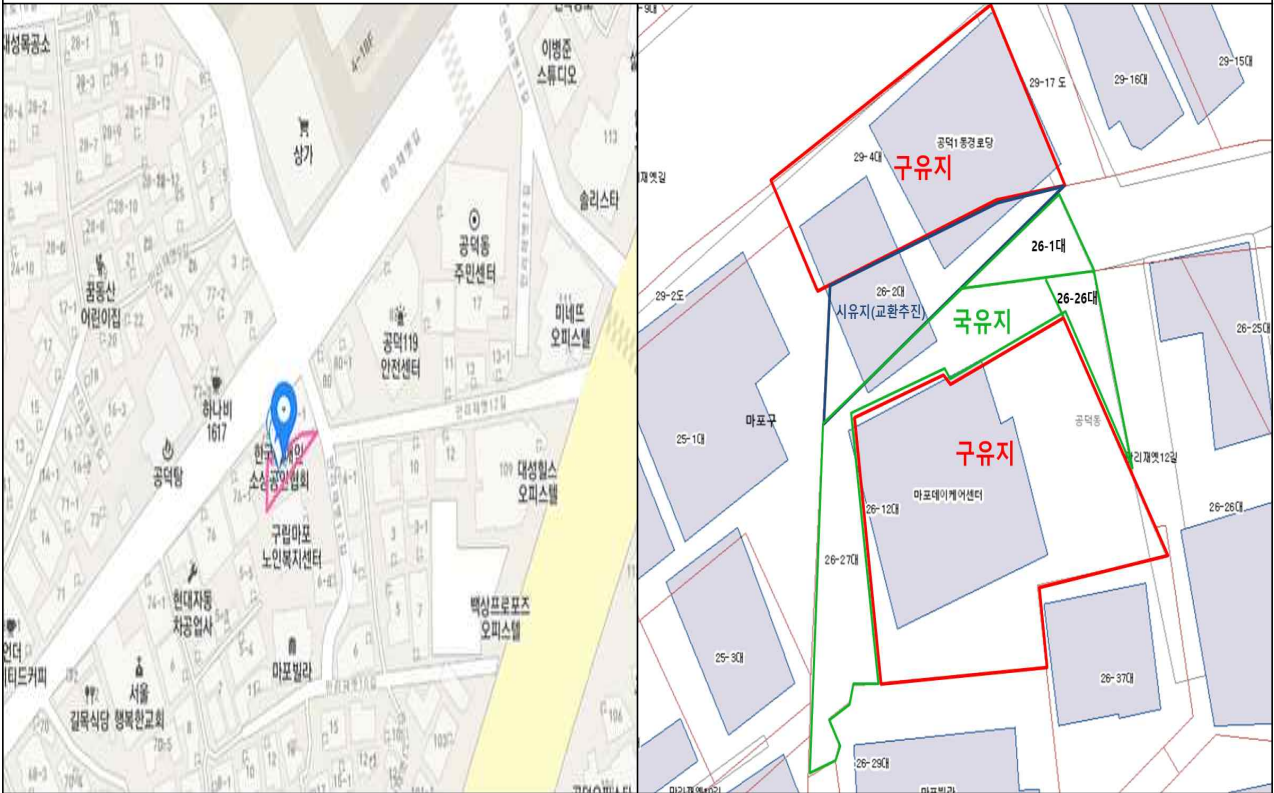
7. 위치도 및 현장사진

○ 취득재산 : 합정동 459-4



○ 취득재산 : 공덕동 26-2

위 치 도



현 장 사 진



○ 처분재산 : 도화동 353-6

위 치 도



현 장 사 진



취득2 [증축]	마포구민체육센터 내 볼링장 및 관련 시설 증축 계획
사업부서	생활체육과

1. 사업의 목적 및 용도

마포구민체육센터 내 볼링장 및 관련 시설(사물함 및 휴게실, 주차장)을 증축하여 볼링장 이용자의 편의와 만족도를 높이고 우리구 체육시설 인프라를 확충함으로써 생활체육 활성화에 기여하고자 함

2. 사업의 필요성

- 볼링장 라인 부족에 따른 장시간 대기로 이용자 불편초래 및 만족도 저하
 - 볼링장 이용자 수 대비 현 라인 수(12개)가 부족하여 평균대기 1~2시간 소요
 - ※ 센터 볼링장 하루 평균 이용현황 : 약 219명
 - ※ 구 볼링동호회 및 회원수 : 15개 / 182명
- 관내 일반 체육시설 볼링장 부재
 - 기존 일반체육시설 볼링장이 ‘락 볼링장’으로 업종 변경
 - 최근 일반체육시설이었던 신촌볼링장(16레인 보유)이 2017년 폐업
 - 관내 볼링장 현황 : 5개소(락 볼링장)

시설명	태화볼링장	스매싱볼	홍대볼링장	W락볼링장	클럽스트라이크
위 치	와우산로11	독막로7길4	양화로156	양화로104	마포대로 52
레인수	16	8	10	10	9
특 징	락(Rock)볼링장 : 일반 생활체육시설과 달리, 음주와 식사 가능하고 각종 게임과 볼링을 함께 즐기는 신개념 볼링장				

- 레인수 한계로 전국단위 대회 유치 어려움
 - 8개 레인 신설로 총20개 레인을 갖춘 볼링장이 됨으로써 전국 단위 대회, 각종 볼링교실 및 이벤트 대회 유치 여건 조성

3. 증축 계획

- 사업기간 : 2019. 11. ~ 2022. 3.
- 사업위치 : 마포구민체육센터(월드컵로 25길 190, 망원유수지 내)

- 증축 규모 및 내용
 - 마포구민체육센터 1층, 2층 증축

구 분	증축면적(㎡)	증축내용
합계	832.68	
2층	495.37	볼링장 8레인 증축 (12레인 → 20레인)
	122.31	사물함 및 휴게 공간 증축
1층	215.00	볼링장 레인, 사물함 및 휴게실 증축에 따른 법정주차면수 6면 이상 확보 (현 57면 → 66면 : 최대 9면 가능)

- 사업비 : 3,242,706천원(장비구축비 제외)

구 분	소요예산(천원)	비 고
총 합 계	3,242,706	
설 계 비	107,482	공사비 요율 적용
공 사 비	3,084,468	철거비 포함
감 리 비	43,662	
시설부대비	7,094	

※ 증축 추정예산 산출근거 : 서울시 공공건축물건립 공사비 책정 가이드라인

- 예산확보 방안 : 구비 부담 최소화를 위해 특별조정교부금신청 예정,
사업비 부족 시, 부족분에 대하여 구 예산편성 추진

4. 추진사항

- 2019. 11. 16. : 마포구민체육센터 볼링장 증축을 위한 정밀안전진단 및 구조검토용역 계획(안) 수립
- 2019. 12. 19. : 중기 지방재정계획(안) 구의회 의결
- 2020. 01. 08. ~ 02. 12. : 정밀 안전진단 용역 시행
 - 결과 : 보수·보강 시행 시 건물의 구조적 안전에 이상 없음
- 2020. 03. 23. ~ 05. 04. : 구조검토 용역 시행
 - 결과 : 내진 보강 시행 시 건물내진성능 확보 가능함
- 2020. 06. 09. : 마포구민체육센터 볼링장 및 관련 시설증축계획 수립
- 2020. 07. 09. : 공유재산 심의회 심의(심의결과 : 적정)

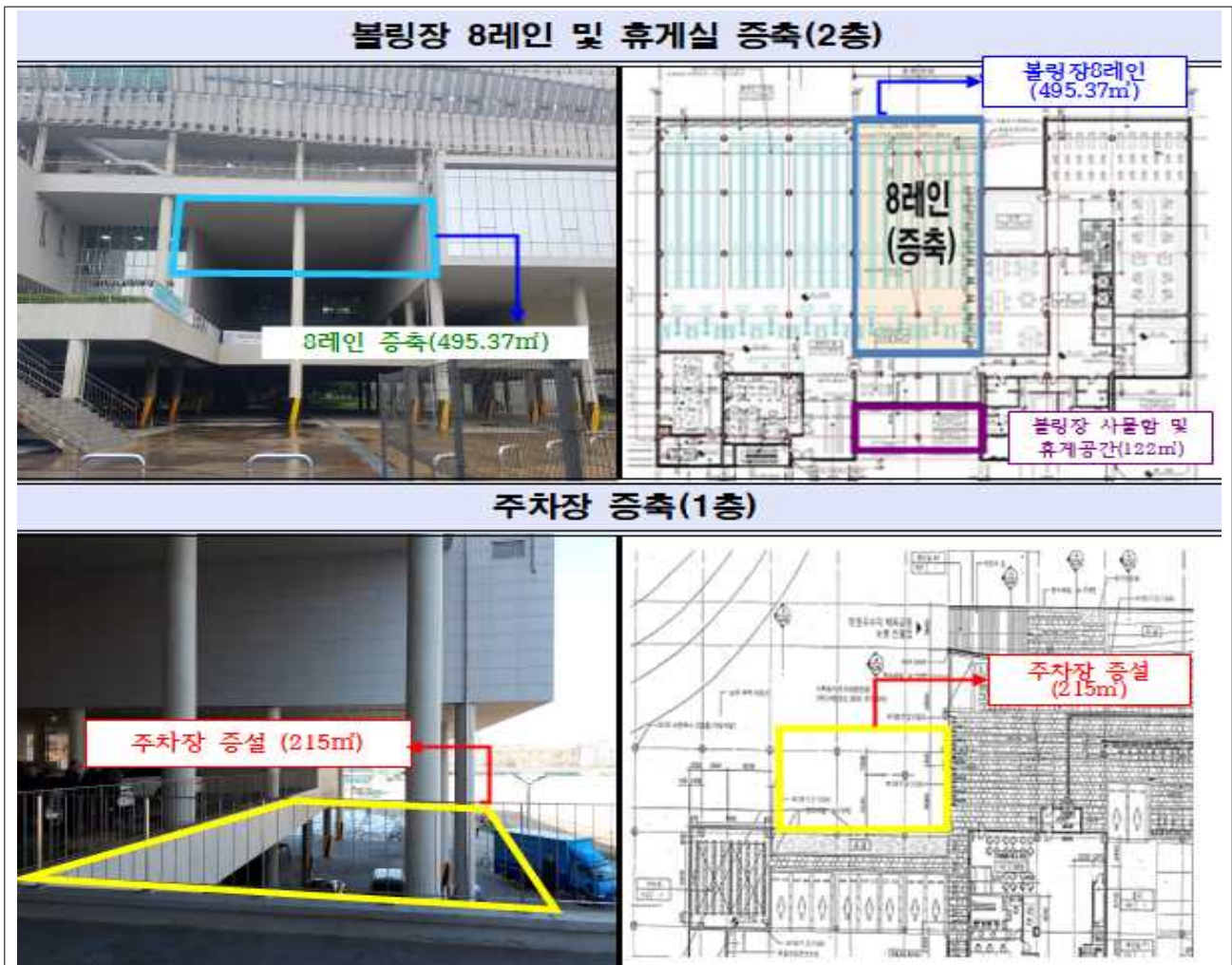
5. 향후 추진계획

- 2020. 09. : 구 지방재정투자심사
- 2020. 10. : 특별조정교부금 신청 및 교부
- 2020. 11. : 공공건축심의위원회 심의
- 2020. 12. : 중기지방재정계획 제출
- 2021. 01. ~ 2021. 05. : 설계용역 시행
- 2021. 07. ~ 2022. 03. : 착공 및 준공

6. 사업효과

- 20레인 확보로 전국 단위 경기 유치 여건 조성
- 체육시설 인프라 구축 및 생활체육 활성화 기여
- 구민의 여가 활동 증진 및 운동을 통한 구민 만족도와 삶의 질 향상

7. 증축 위치



취득3 [매입]	다솜경로당 매입·이전 계획
사 업 부 서	노인장애인과

1. 사업의 목적 및 용도

건물을 매입하여 임차 경로당을 이전함으로써 계약만료일 도래에 따른 불안감을 해소하고, 어르신들께 지속적이고 안정적인 여가 공간을 제공하고자 함

2. 다솜경로당 매입·이전 계획

- 사업기간: 2020. 9. ~ 11.
- 매입부동산 현황

(단위 : ㎡, 천원)

소재지	면적		매입가격	비고
	토지	건물		
월드컵북로20길 16 (성산동 37-16)	121.00	174.73	1,098,000	- 지하1층 ~ 지상2층 - 사용승인 : 1989년도 - 건물상태 : 양호

- 기준가격 명세[토지: 개별공시지가, 주택: 개별(공동) 주택가격]

(단위 : ㎡, 천원)

항목	면적	개별공시지가	기준가격	총합계
토지	121.00	4,302	520,542	1,006,542
건물	174.73	-	486,000	

【 매입예정건물 주변 부동산 실거래 확인(단독/다가구주택)】

(단위 : ㎡, 천원)

건물주소	면적		거래일자	거래금액	비고 (㎡당 가격)
	토지	건물			
성산동 617-1	151.8	163.99	2020. 6.	1,400,000	9,223
연남동 504-40	336.5	650.02	2020. 6.	3,800,000	11,292
연남동 562-44	414.5	307.64	2020. 4.	5,250,000	12,665

※ 서울시 '서울부동산정보광장' 및 국토교통부 '실거래가 공개시스템' 자료 참조

3. 계약방법: 협의매입(공유재산 업무편람 63쪽 4. 취득가액의 결정)

- 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

4. 소요예산: 1,128,300천원(공유재산관리기금)

(단위 : 천원)

총 소요예산	부동산 매입비	수수료 (부동산중개 및 등기)	내·외부공사비	비고
1,128,300	1,098,000	10,300	20,000	

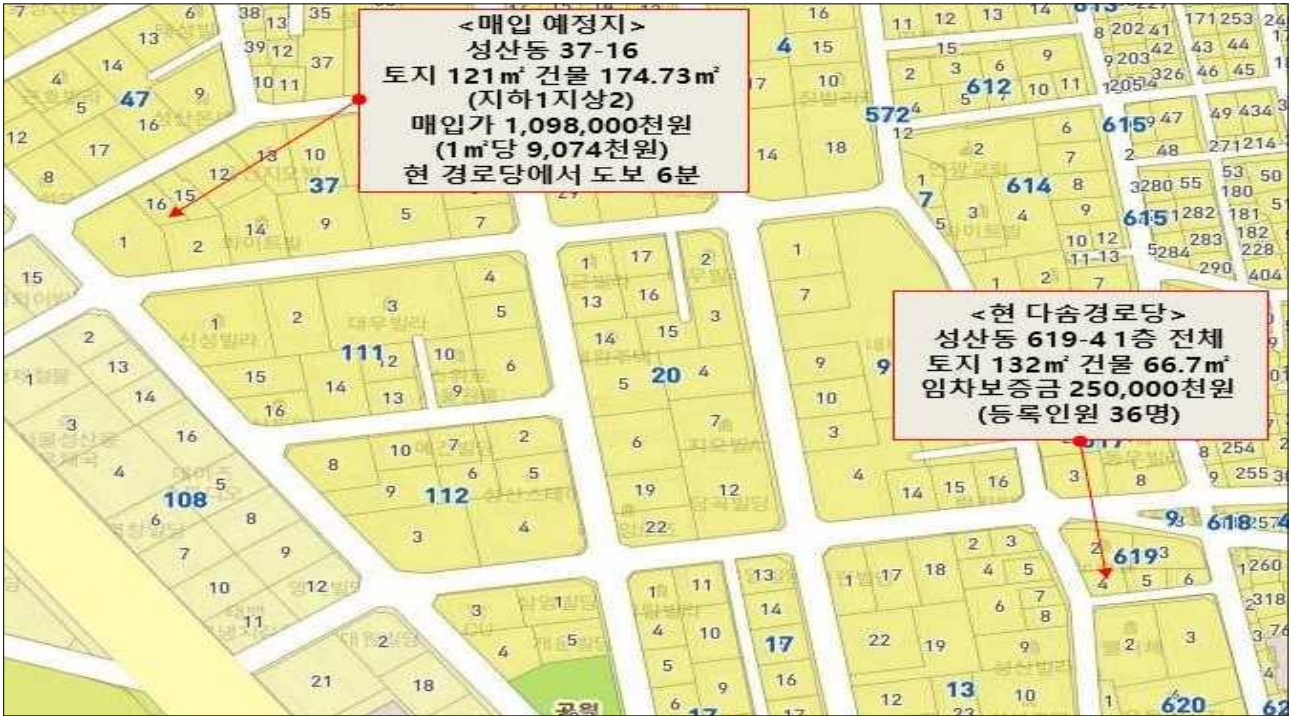
5. 향후 추진계획

- 2020. 09. : 매매계약 체결
- 2020. 10. : 잔금지급 및 소유권 이전 등기
- 2020. 10. : 내부공사 및 경로당 이전

6. 현장사진



7. 위치도



8. 거래사례비교



취득4 [신축]	홍대 앞 걷고싶은거리 일대 지하공간 개발 계획(안)
사 업 부 서	도시계획과

1. 사업의 목적 및 용도

- 지하공간개발 사업을 통해 주차난 해소 및 문화거점 공간 조성
- 내·외국관광객 유치로 지역경제 활성화

2. 사업의 필요성

- 대상지 일대는 주차 부족 및 불법 주정차 등으로 주차공간 확보 및 보행 환경 개선이 절실한 지역이며, 신규 주차장 부지확보도 어려운 지역임
- 경의선 홍대복합역사 준공 및 인근 문화복합 시설 건축 등 유동인구 유입요소는 더욱 증가하였으나 이를 지원하기 위한 환경개선은 다소 부족한 실정임
- 이에, 민간투자사업을 통한 민간의 창의와 효율성을 활용한 사업비 절감 및 사업편익 증진과 시중 여유자금을 장기 공공시설 투자비용으로 유인하여 재정운영의 효율성 및 유연성을 강화하고
- 주차난 해소 및 홍대 문화거점 공간 조성을 통한 내·외국 관광객을 적극 유치하여 문화 활력 공간 제공 및 지역경제 활성화를 견인하고자 함

3. 홍대 걷고싶은거리 일대 지하공간 개발 계획(안)

- 사업위치 : 걷고싶은거리(동교동 168-1번지) 일대
- 사업기간 : 2018. 12. ~ 2023. 12.
- 사업시행자 : 마포하이브로드파킹주식회사
- 사업방식 : 민간투자사업(BTO 방식¹⁾, 정부고시사업)

1) BTO방식 : 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

○ 사업계획

- 부지면적 : 10,181 m² (연면적 39,210.99 m²)
- 사업규모 : 지상1층/지하5층, 지상-문화공원(광장), 지하-주차장
- 도입용도 : 계단실(1층), 근린생활시설(지하1~지하2층), 지하주차장(3~5층)
- 운영기간 : 준공 후 영업개시일로부터 30년 이내

구분	내 용	구분	바닥면적 (m ²)
사업용도	지하주차장, 근린생활시설	지상1층	181.00 (계단실)
대지면적	10,181.0 m ²	지하1층	3,191.46 (용도: 근린생활시설)
규모	지하5층, 지상1층	지하2층	8,952.89 (용도: 근린생활시설)
구조	철골 철근콘크리트(SRC조)	지하3층	8,965.82 (용도: 주차장)
건축면적	181.00 m ²	지하4층	8,959.91 (용도: 주차장)
건폐율	1.78% (법정: 60%)	지하5층	8,959.91 (용도: 주차장)
용적률	1.78%	합계	39,210.99

○ 사업비 : 약 93,546백만원

(단위 : 백만원)

구분	총사업비	조사비	설계비	공사비	보상비	부대비	운영비	기타
계	93,546	198	3,617	81,552	1,096	4,611	1,169	1,303
민간자본	93,546	198	3,617	81,552	1,096	4,611	1,169	1,303

○ 주차면수 : 699면

○ 운영기간 : 준공 후 영업개시일로부터 30년 이내

※ 사업규모는 서울시 도시계획위원회 심의, 변경실시협약 과정에서 변경될 수 있음

○ 도입시설 및 세부내용

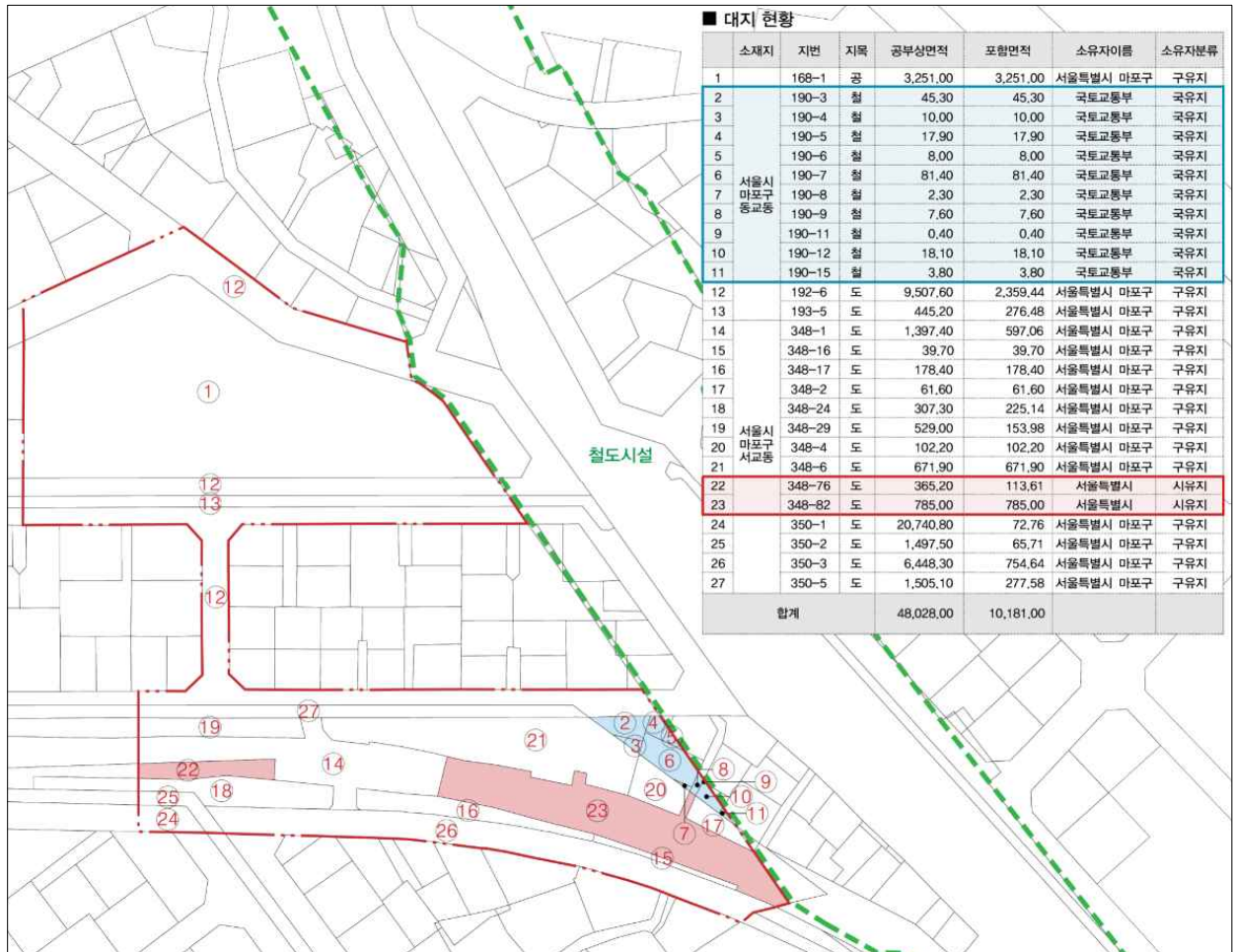
- 주변상권과 중복 최소화, 목적성 있는 복합문화 및 커뮤니티 공간 구성

구분	층수	면적(㎡)	시설내용
계단실	지상1층	181.00	계단실 및 엘리베이터
근린생활시설	지하1층	3,191.46	패션잡화, 테마카페, F&B(간단한 음식, 음료)
	지하2층	8,952.89	공방, 소매점, 서점, 뷰티존 등
주차장	지하3층~지하5층	26,885.64	주차장 699면
합계		39,210.99	

※ 주변상권 특성 : 음식관련 상업시설 비율 60% 이상, 브랜드·프랜차이즈 임차인 증가 추세

○ 사업구역 및 토지조서

- 마포구 15필지(9,087.59㎡), 서울시 2필지(898.61㎡), 국토부 10필지(194.80㎡)



※ 국유지 : 소유권 확보를 위해 한국철도시설공단과 협의 중

시유지 : 무상사용 의견 확보(2020.07.16. 서울시 도로계획과-9853호)

○ 연차별 투자계획

(단위 : 백만원)

구분		계	2021	2022	2023
내용별	계	93,546	17,625	37,907	38,014
	보상	1,096	1,096		
	공사	81,552	9,184	37,042	35,326
	용역	8,426	7,008	659	759
	기타	2,472	337	206	1,929
재원별	계	93,546	17,625	37,907	38,014
	민간	93,546	17,625	37,907	38,014

※ 공사(공사비), 용역(조사비+설계비+부대비), 기타(제세공과금+영업준비금+운영설비비)

4. 전문기관 검토결과 : 사업타당성 및 민자적격성 확보

- 검토기관 : 서울연구원 서울공공투자관리센터
- 검토기간 : '19.10. ~ '20.06. (8개월)
- 검토결과
 - 타당성 판단 종합평가(AHP) 결과 타당성 확보 : $0.505 (0.45 \leq AHP < 0.55)$
 - VFM 분석 결과 : 민자적격성 확보 ($VFM > 0$, 운영기간 30년)

5. 주요 추진경위

- '07. 11. : 흥대앞 견고싶은거리 지하공간 개발계획 수립(구청장 방침)
- '08. 05. : 민자사업 타당성 조사 용역
- '08. 11. : 민간투자대상사업지정 및 시설사업기본계획 고시
- '09. 02. : 우선협상대상자 지정
- '10. 02. : 실시협약 체결을 위한 협상 완료
- '11. 09. : 실시계획 승인신청 접수
- '11. 10. : 실시계획 승인 보류 (지역주민 반대)
 - 민원내용 : 지역상권과 접하는 구간이 길어 주변상인 영업피해 발생 및 흥대상권 침해
- '19. 07. : 수요예측 및 민자적격성 재조사 용역 준공(마포구)
- '20. 06. 05. : 수요예측 및 민자적격성 재조사 검증 용역 완료

- '20. 06. 25. : 민간투자사업 관계부서 사전협의(구→서울시, 한국철도시설공단)
- '20. 07. : 마포구 공유재산심의(적정)
- '20. 08. : 마포구 민간투자사업 사업계획 변경 심의(적정)

6. 향후 추진계획

- '20. 09. : 열람공고 및 부서협의, 시 도시공원위원회 자문
- '20. 10. : 시 도시계획위원회 자문
- '20. 11. : 구의회 의견청취(공원 변경 : 어린이공원→문화공원)
- '20. 12. : 마포구 도시계획위원회 자문
- '21. 02. : 서울시의회 의견청취
- '21. 03. : 서울시 도시계획위원회 심의 및 고시
- '21. 04. : 공원조성계획 수립 및 변경 실시협약 협상 추진
- '21. 07. : 협상완료 및 공사착공 ('23.12. 공사완료 예정)

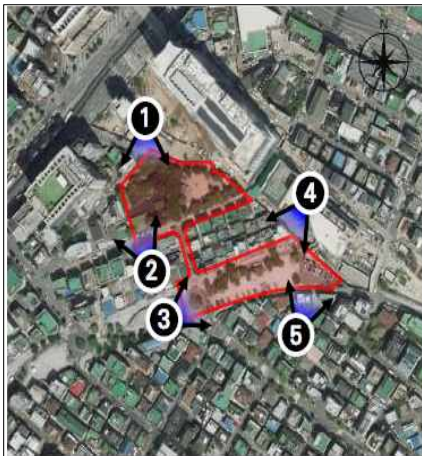
7. 사업효과

- 쾌적한 주차시설 공급으로 공공의 이익 증대
 - 대규모 주차장 공급으로 주차난 및 불법주차 문제 해소
- 걷고싶은거리 일대 문화·창작 공간 제공
 - 홍대문화 특색을 반영한 광장조성 등 공간 프로그램 제공
- 상권규모 확대 및 지상 상권과의 시너지 효과
 - 문화 및 이벤트 등 집객요소 증가에 따른 상권인지도 향상

8. 위치도



9. 현황사진



▶ 1. 윗잔다리 어린이공원



▶ 2. 마포어린이집



▶ 3. 견고싶은거리



▶ 4. 견고싶은거리



▶ 5. 동교3 공영주차장(22면)



10. 공간계획

친환경 조경 계획
자연을 느낄 수 있는
친환경 휴식공간
제공

포켓쉼터(7번출구인접)
지하공간으로 빛의
유입과 상부공간에
쉼터를 제공

포켓쉼터(오픈테라스)
지형의 단차를 활용,
상부에 입체적 공간
제공

윗잔다리 광장
지역주민의 이벤트와
문화행사를 위한
지상 광장부 계획

썬큰 광장
건고심은거리의 확장,
쉼터와 더불어 다양한
공간 형성

건고심은거리계단광장
건고심은거리의 입구성,
지하공간과 연계한
활성화된 진입공간 구성

11. 문화 및 지원공간 계획

■ 홍대 예술문화공간 지원 및 이용자들의 문화 및 지원공간 확보

- 사업지 일대 상업시설 이용자들의 유입을 위한 문화지원공간 도입 필요
- 주변 증가하는 유동인구를 유입할 수 있는 시설 조성을 통한 지역경제 활성화 도모 필요

○ 지상부 및 지하층의 복합개발을 통한 이용 가능 면적 증대

지상 및 지하 복합개발

- 지상 및 지하층의 복합개발을 통한 이용 가능 면적 증대
- 지상과 지하의 다양한 접근동선을 계획하여 지하공간이 지상과 같은 환경 조성



○ 문화지원공간 및 근린생활시설 확보

홍대 앞 문화지원공간 제공

- 복합개발을 통한 이용공간 확보로 지역 활성화 용도의 다양한 문화지원공간 제공



인근 이용자들을 위한 근린생활시설 도입

- 복합개발을 통한 이용공간 확보로 인근 이용자 편의 및 지역경제 활성화를 위한 근린생활시설 도입



취득5 [신축]	어울마당로 일대 지하공간 개발 계획(안)
사 업 부 서	도시계획과

1. 사업의 목적 및 용도

- 지하주차장 건설을 통해 주차난 해소 및 지역주민 생활여건 개선
- 지상부 공간 계획으로 관광객 집객을 통한 지역경제 활성화
- 「경의선숲길~어울마당로~문화창작발전소」에 이르는 보행 네트워크 및 녹지축 연계

2. 사업의 필요성

- 사업 대상지는 유동인구가 많은 홍대 주변 상권이나 보행로와 주차구역이 혼재되어 있어 지역주민의 안전사고가 우려되는 지역으로
- 특히 부족한 주차면수로 주차 이용률이 높은 야간 시간대 불법주정차가 다수 발생하고 주변 주거지역으로 많은 차량이 유입하고 있으나 신규부지 확보가 현실적으로 어려운 실정임
- 이에 민간투자사업 시행으로 민간의 창의력을 활용하여 건설 및 운영의 효율 제고 및 예산절감을 통한 공공시설 건립 투자가 가능하고 정부 재정 시설과의 경쟁 촉진으로 서비스의 질이 향상되고
- 또한 홍대 주변 주차난 해소 및 문화 거리 조성을 통해 지역경제 활성화 등의 효과가 기대되고 마포구의 새로운 변화 가능성에 추진력을 부여할 수 있을 것으로 기대됨

3. 어울마당로 일대 지하공간 개발 계획(안)

- 사업위치 : 어울마당로(서교동 365-29번지) 일대
- 사업기간 : 2019. 06. ~ 2024. 12.
- 사업시행자 : (가칭)파크야드24(주)
- 사업방식 : 민간투자사업(BTO 방식²⁾, 민간제안사업)

2) BTO방식 : 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

○ 사업계획

- 부지면적 : 10,481.83㎡ (연면적 31,683.94㎡)
- 사업규모 : 지상1층/지하5층, 지상-문화거리, 지하-주차장
- 도입용도 : 계단실(1층), 근린생활시설(지하1층), 지하주차장(지하 1~5층)
- 운영기간 : 준공 후 영업개시일로부터 30년 이내

구분	내용	구분	바닥면적 (㎡)
사업용도	지하주차장, 근린생활시설	층 별 면 적	지상1층 159.56 (계단실)
대지면적	10,481.83㎡		지하1층 7,519.18 (근린생활시설/주차장)
규모	지하5층, 지상1층		지하2층 6,351.58 (기계전기실/주차장)
구조	철근콘크리트(RC조)		지하3층 5,884.54 (주차장)
건축면적	159.56㎡		지하4층 5,884.54 (주차장)
건폐율	1.52% (법정: 60%이하)		지하5층 5,884.54 (주차장)
용적률	0.50% (법정 200%이하)		합계 31,683.94

○ 사 업 비 : 약 79,048백만원

(단위 : 백만원)

구분	총사업비	조사비	설계비	공사비	보상비	부대비	운영비
계	79,048	341	3,140	64,960	2,000	6,869	1,737
민간자본	79,048	341	3,140	64,960	2,000	6,869	1,737

○ 주차면수 : 573면

○ 운영기간 : 준공 후 영업개시일로부터 30년 이내

※ 사업규모는 서울시 도시계획위원회 심의, 제3자 제안공고에 따른 사업시행자 지정으로 변경될 수 있음

○ 상권 특성 및 도입시설 계획

- 현재 주변상권 특성

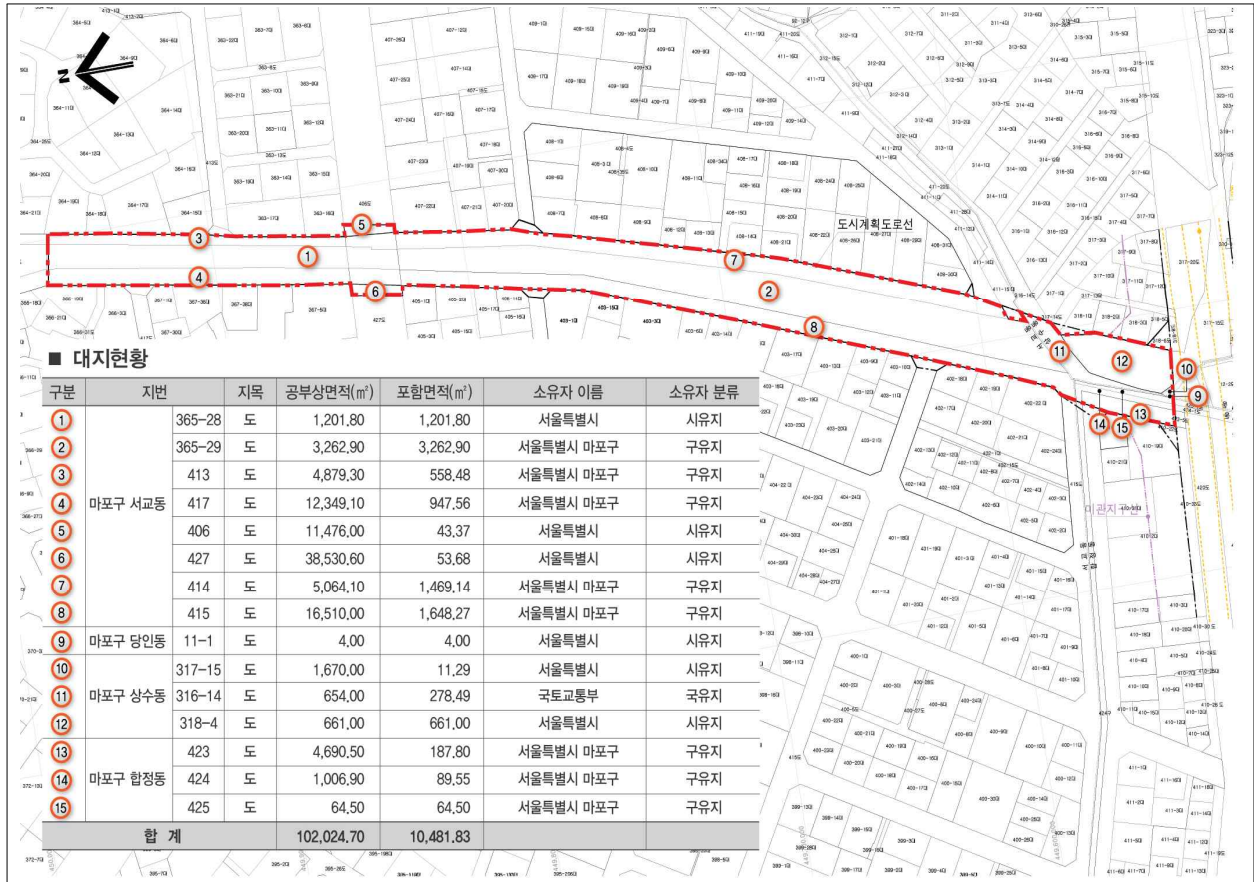
- 소매, 음식점 비율 81.4%로 집중
- 대형 브랜드 매장이 주류인 중대형 상가의 공실률 감소 및 임대료 상승 추세

- 주변상권과 연계성 및 홍대 청년 및 예술인 등 지역 특성을 고려한 시설 도입 필요

※ 구체적인 도입시설 계획은 민간 제안사업의 특성 상 제3자 제안공고 이후 협상 과정에서 확정 예정

○ 사업구역 및 토지조서

- 마포구 8필지(8,228.20㎡), 서울시 6필지(1,975.14㎡), 국토부 1필지(278.49㎡)



※ 국유지 : 무상사용 수익 가능(2020.08.03. 건설관리과-12109호)

시유지 : 무상사용 수익 가능(2020.07.16. 도로계획과-9853호)

○ 연차별 투자계획

구분	계	기투자	2020	2021	2022	2023	
내용별	계	79,048	-	1,579	12,873	24,362	40,234
	보상	2,000	-	-	2,000	-	-
	공사	64,960	-	-	6,496	21,827	36,637
	용역	10,350	-	1,570	3,919	2,151	2,710
	기타	1,738	-	9	458	384	887
재원별	계	79,048	-	1,579	12,873	24,362	40,234
	민간	79,048	-	1,579	12,873	24,362	40,234

※ 공사(공사비), 용역(조사비+설계비+부대비), 기타(운영설비비+영업준비금)

4. 제안서 검토결과(타당성 및 민자적격성)

- 검토기관 : KDI(한국개발연구원 공공투자관리센터)
- 검토기간 : '19. 06. ~ '20. 04.(10개월)
- 검토결과
 - 타당성 판단(AHP분석) 종합평점 0.517로 0.5이상으로 적격성 판단 시행
 - 적격성 판단(VFM분석) 결과 민간사업자 수요 추정 및 수익률 과다 제안
 - 민간투자실행대안 및 민감도 분석 결과, 사업비 및 운영비 등 사업규모 일부 조정(축소)를 통해 추진 가능

5. 주요 추진경위

- '19. 06. : 민간제안서 접수 및 제안서 검토 의뢰(KDI공공투자관리센터)
- '20. 05. : 제안서 검토 결과 송부
- '20. 06. : 제안서 검토 결과 보고회 개최 및 추진계획 수립(구청장방침)
- '20. 07. : 마포구 공유재산심의(심의결과 : 적정)
- '20. 08. : 마포구 민간투자심의(심의결과 : 적정)

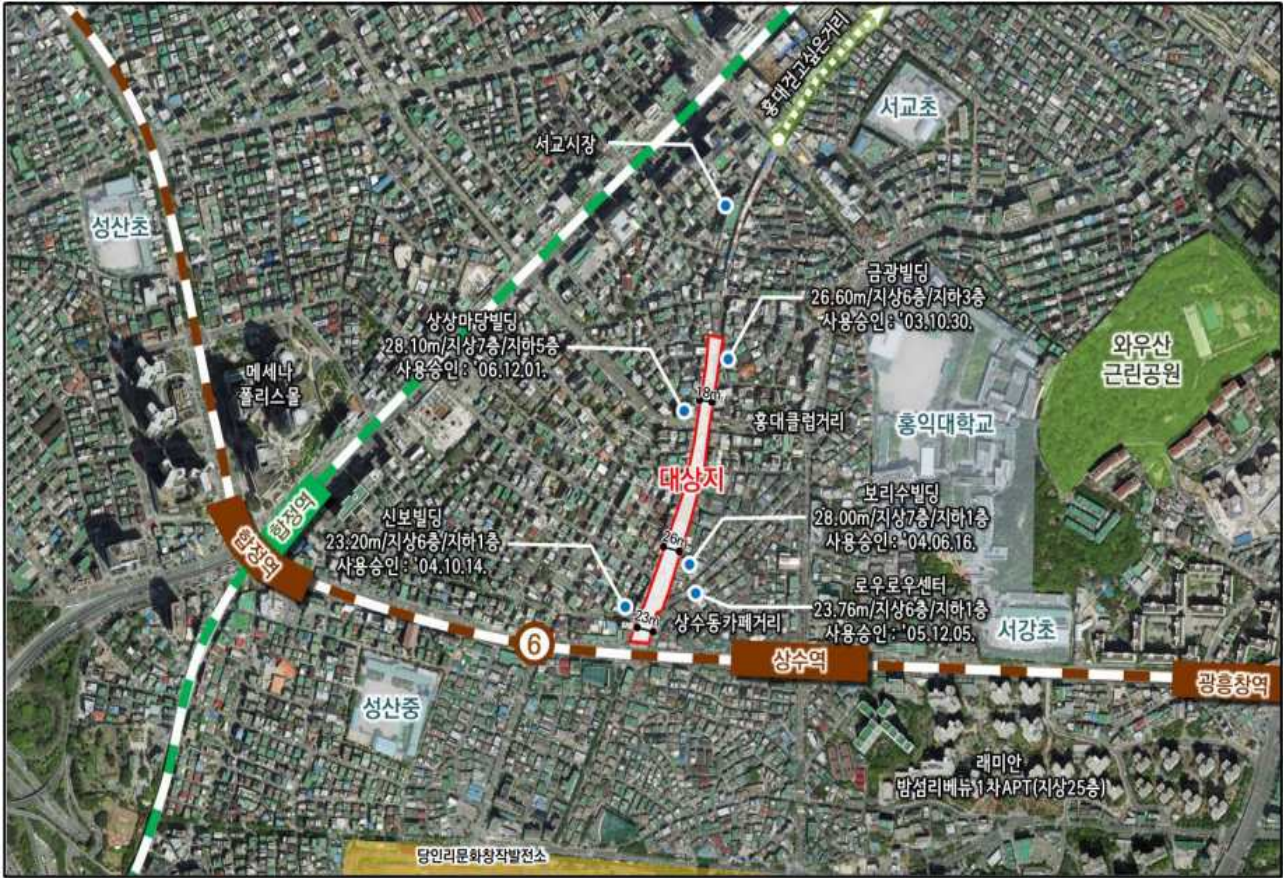
6. 향후 추진계획

- '20. 09. : 시 도시계획위원회 사전 자문
- '20. 10. : 마포구 도시계획위원회 자문, 제3자 제안공고(안) 검토
- '20. 12. : 시 도시계획위원회 심의, 제3자 제안공고
- '21. 01. : 도시관리계획 변경결정 및 고시
- '21. 03. : 사업계획(안) 평가
- '21. 04. : 실시협약을 위한 협상 추진
- '21. 10. : 실시협약(안) 검토
- '21. 11. : 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
- '21. 12. : 공사 착공 ('24. 12. 공사 준공)

7. 사업효과

- 주차시설 공급으로 공공의 이익 증대 및 사회적 비용 절감
 - 대규모 주차장 공급으로 주차난 및 불법주차 문제 해소, 지역주민의 안전 사고 예방에 기여
- 도로·녹지축 연계 및 지상부 계획에 따른 관광객 집객 효과
 - 상위계획과 부합하는 도로·녹지축 연계
 - 홍대문화 특색을 반영한 지상부 계획으로 각종 문화·관광 공간으로 활용
- 지상부 공간 계획에 따른 문화시설 제공
 - 대학가 일대 창조문화산업 육성 및 유동인구 유입을 통한 지역상권 활성화
- 재난상황발생시 대피시설로 사용 가능
 - 주차장 외 화장실, 수도시설 등이 설치되어 비상상황 시 재난대피 시설로 사용

8. 위치도



9. 현황사진



10. 공간계획 및 동선계획

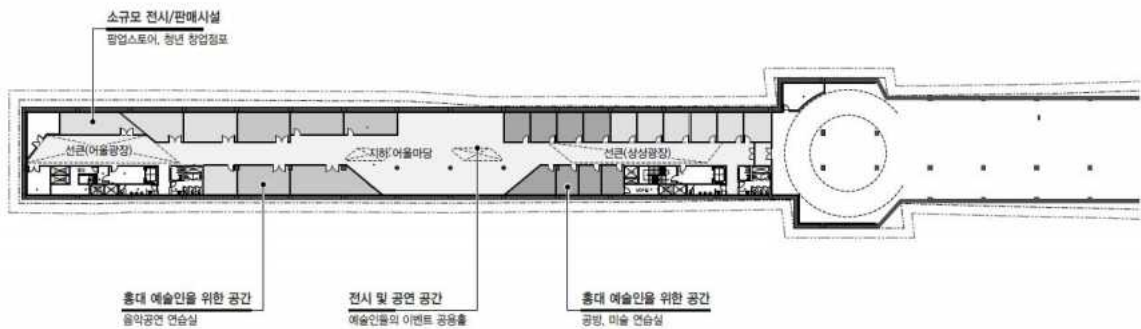
공간계획



<p>1 모임마당 보행 흐름의 주요 지점에 약속, 만남의 상징적 공간</p>	<p>2 사이닝힐 지하층 자연채광을 위한 천창, 이벤트+공연 마당</p>	<p>3 상상마당(선큰) 홍대 예술인들의 공방/작업실이 있는 열린마당</p>	<p>4 다이나믹스퀘어 운동시설이 있는 동적 휴게마당</p>
<p>5 담소데크 상가 전면 보행로에 면한 포켓쉼터</p>	<p>6 어울림마당 다양한 공연, 이벤트가 열리는 다목적 중심마당</p>	<p>7 숲길정원 녹지율을 높인 도심속 녹색산책로 조성 플리마켓, 거리미술전</p>	<p>8 웰컴스퀘어 중심부 진출입 영역의 상징적 공간 조성</p>

도입 시설 계획

<p>청년 창업 지원시설</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 청년층을 위한 소규모 창업 공간 ✓ 대학가 청년들을 위한 청년공유 공간 	<p>전시 문화 상업시설</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 전시 및 집객유도 상업 공간 ✓ 감성소비가 가능한 상업 공간 	<p>청년 예술인 창작시설</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 청년 예술인을 위한 전시 활동 공간 ✓ 청년 예술인의 모임 및 공동창작 공간
---	---	---



<p>소규모 전시/판매시설 15.62% 267.80㎡ (약 80평)</p> <p>홍대 지역 문화이벤트와 연계한 전시 판매시설(팝업 스토어)</p>	<p>전시 및 공연 공간 63.31% 1,085.38㎡ (약 330평)</p> <p>지역 예술인들의 전시 및 공연을 통한 집객유도 공간</p>	<p>공공기여 (문화창작연습) 21.07% 361.24㎡ (약 110평)</p> <p>지역청년 및 예술인을 위한 공방, 소매점</p>	<p>홍대 음악/예술인을 위한 연습실 및 작업공간</p>
---	---	--	---------------------------------

공 유 재 산 관 리 계 획

2020년도 제2차 관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고
		건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
계	토 지 건 물 기 타				4	510.80	2,671,387	4	510.80	2,671,387	
					4	71,902.34	175,226,706	4	71,902.34	175,226,706	
취 득	1. 매입 토 지 건 물 기 타				2	315.80	1,616,542	2	315.80	1,616,542	
					1	174.73	486,000	1	174.73	486,000	
득	2. 교환 으로 취득 토 지 건 물 기 타				2	195.00	1,054,845	2	195.00	1,054,845	
	3. 기타 취득 토 지 건 물 기 타				3	71,727.61	174,740,706	3	71,727.61	174,740,706	
처 분	계 토 지 건 물 기 타				1	150.70	759,679	1	150.70	759,679	
					1	150.70	759,679	1	150.70	759,679	

2020년도 제2차 취득 대상 재산 목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	대	합정동 459-4	토지면적 145.00	681,645	2020. 10.	상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	교환
2	대	공덕동 26-2	토지면적 50.00	373,200	2020. 10.	상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	교환
3	건물	마포구 월드컵로 25길 190 (마포구민체육센터)	증축면적 832.68	3,242,706	2022. 3. 취득예정	마포구민체육센터 볼링장 및 관련 시설 증축	증축
4	대	월드컵북로20길 16 (성산동 37-16)	토지면적 121.00	520,542	2020. 10.	구 정책방향에 따라 임차경로당을 매입경로당으로 전환하는 일환	매입
5	건물		건물면적 174.73	486,000			
6	건물	마포구 동교동 181-1 외 26필지	건축면적 10,181.00 연 면 적 39,210.99	92,450,000	2023. 12. 취득예정	걷고싶은거리 지하공간개발 민간투자사업(BTO)	신축
7	철	마포구 동교동 190-3 외 9필지	토지면적 194.80	1,096,000	2023. 12. 취득예정	걷고싶은거리 지하공간개발 민간투자사업(BTO)	매입
8	건물	마포구 서교동 365-28 외 14필지	건축면적 10,481.83 연 면 적 31,683.94	79,048,000	2024. 12. 취득예정	어울마당로 일대 지하공간개발 민간투자사업(BTO)	신축

- 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 재산 목록 (11-3)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수량	추정가액	교환 시기	교 환 사 유	교 환 대상자	비고	
	구 분	지 목	소 재 지	일단의 수량							
1 건	<u>처 분</u>	수	도화동 353-6	150.70	150.70	759,679	'20.10.	상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	서울시 상수도 사업본부		
	<u>취 득</u>	대	합정동 459-4 외 1필지	195.00	195.00	1,054,845					
계	토 지	<u>처 분</u>	수	도화동 353-6	150.70	150.70	759,679	'20.10.	상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	서울시 상수도 사업본부	
		<u>취 득</u>	대	합정동 459-4 외 1필지	195.00	195.00	1,054,845				
	건 물	<u>처 분</u> <u>취 득</u>									
기 타	<u>처 분</u> <u>취 득</u>										

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