

# 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.

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

## 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 : m<sup>2</sup>, 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

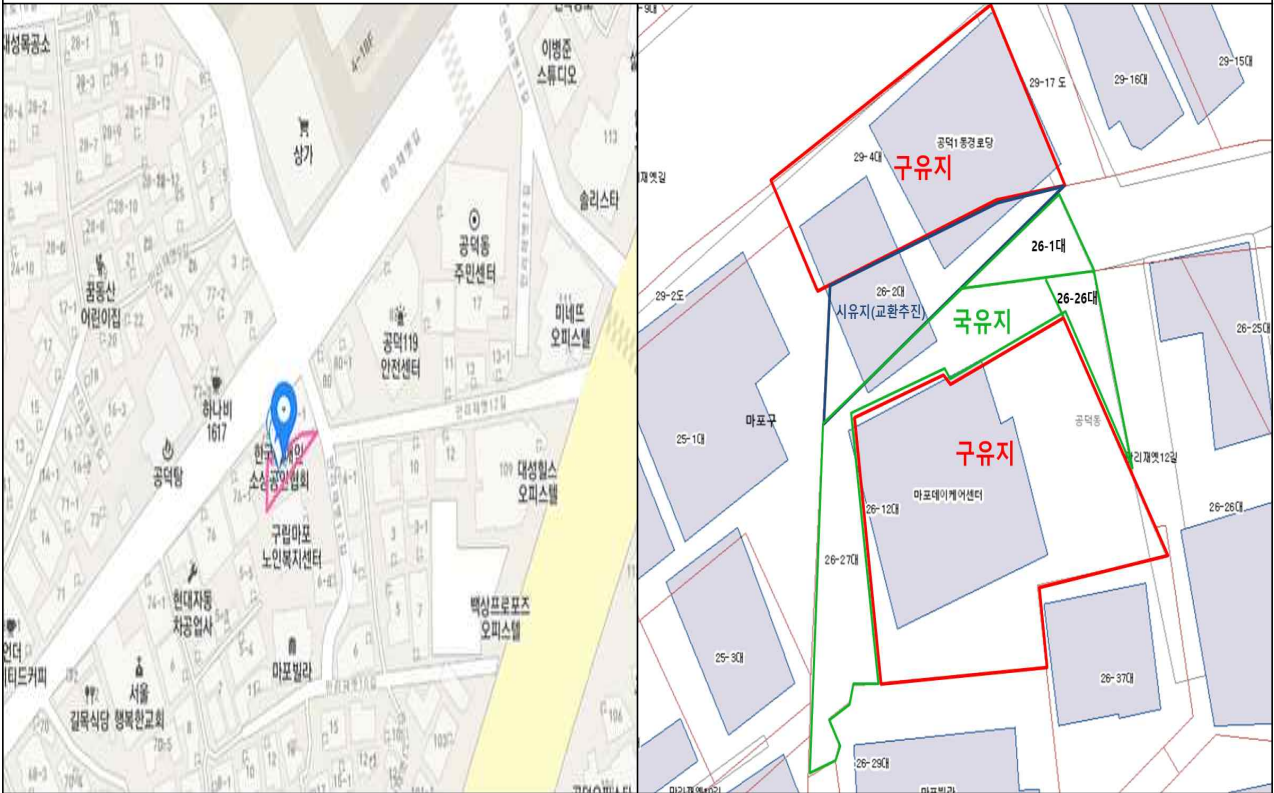
○ 취득재산 : 합정동 459-4





○ 취득재산 : 공덕동 26-2

위 치 도



현 장 사 진







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 <b>법정주차면수 6면 이상 확보</b> (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)

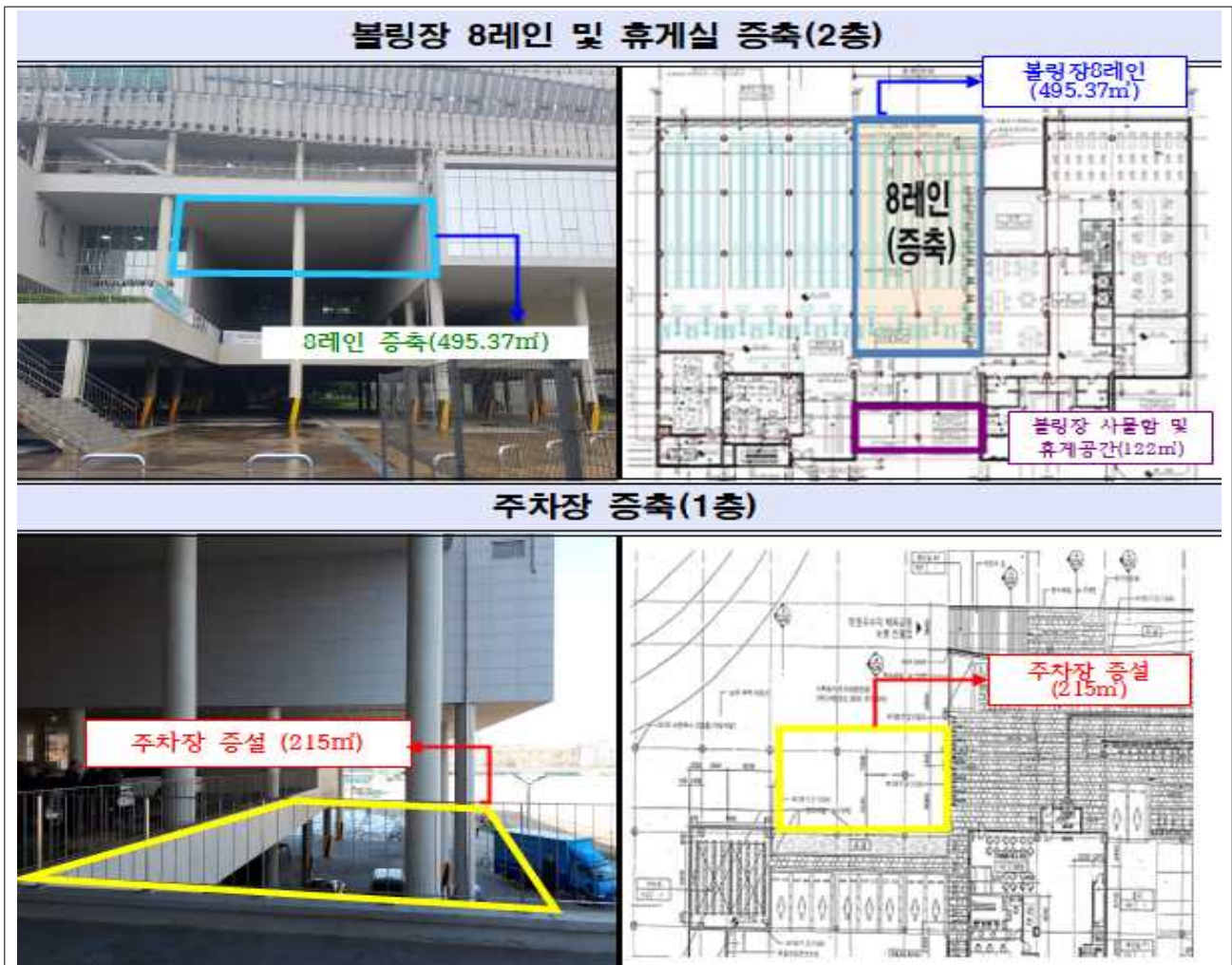
## 5. 향후 추진계획

- 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



<b>취득3 [매입]</b>	<b>다솜경로당 매입·이전 계획</b>
<b>사 업 부 서</b>	<b>노인장애인과</b>

## 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

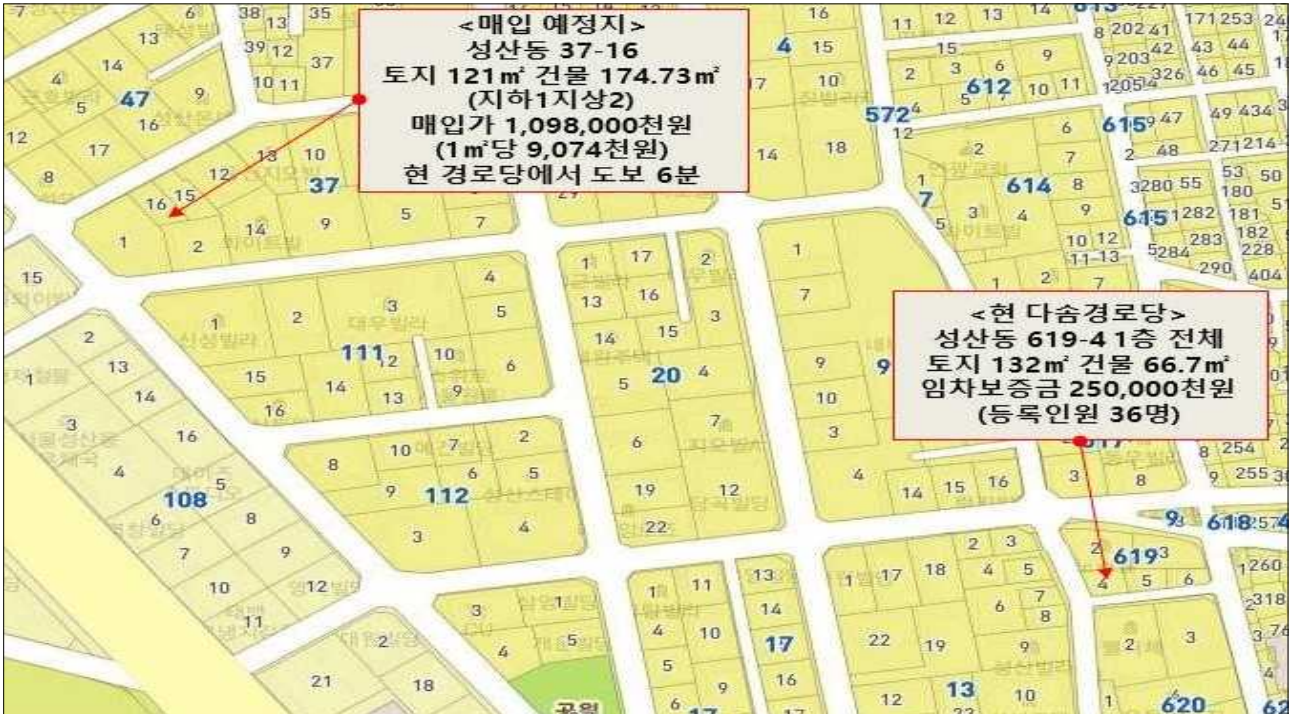
- 2020. 09. : 매매계약 체결
- 2020. 10. : 잔금지급 및 소유권 이전 등기
- 2020. 10. : 내부공사 및 경로당 이전

### 6. 현장사진





## 7. 위치도



## 8. 거래사례비교



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

## 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 방식<sup>1)</sup>, 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 m<sup>2</sup> (연면적 39,210.99 m<sup>2</sup>)
- 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 <sup>2</sup> )
사업용도	지하주차장, 근린생활시설	지상1층	181.00 (계단실)
대지면적	10,181.0 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

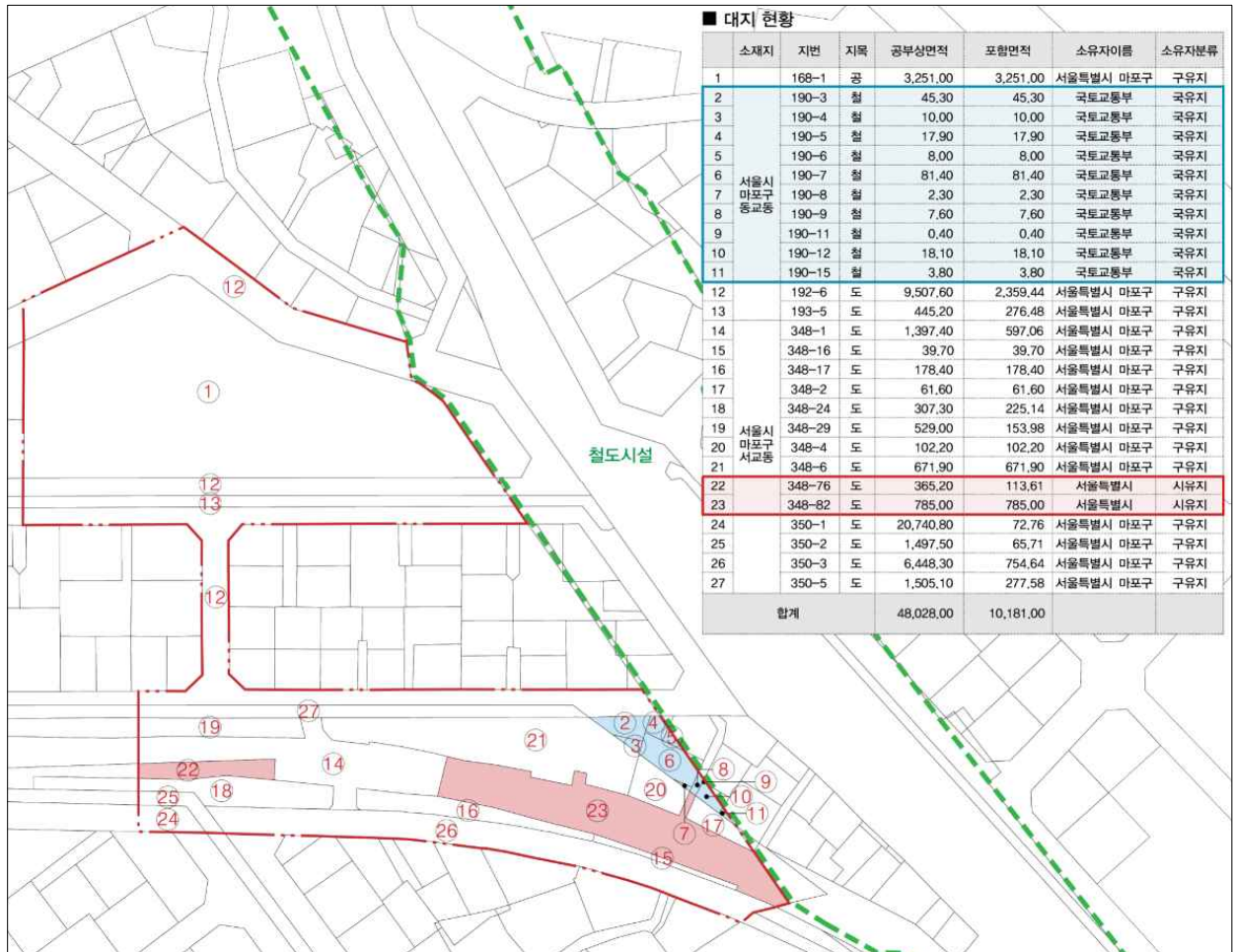
- 주변상권과 중복 최소화, 목적성 있는 복합문화 및 커뮤니티 공간 구성

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 침체
- '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

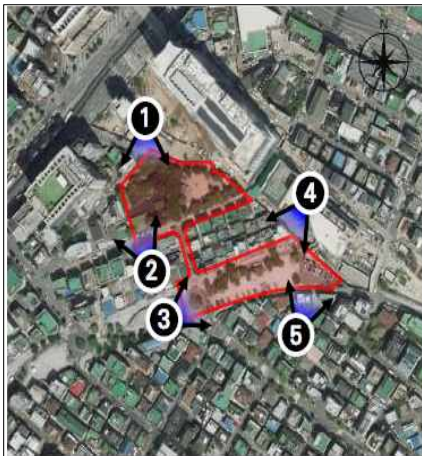
- 쾌적한 주차시설 공급으로 공공의 이익 증대
  - 대규모 주차장 공급으로 주차난 및 불법주차 문제 해소
- 걷고싶은거리 일대 문화·창작 공간 제공
  - 홍대문화 특색을 반영한 광장조성 등 공간 프로그램 제공
- 상권규모 확대 및 지상 상권과의 시너지 효과
  - 문화 및 이벤트 등 집객요소 증가에 따른 상권인지도 향상



## 8. 위치도



## 9. 현황사진



▶ 1. 윗잔다리 어린이공원



▶ 2. 마포어린이집



▶ 3. 견고싶은거리



▶ 4. 견고싶은거리

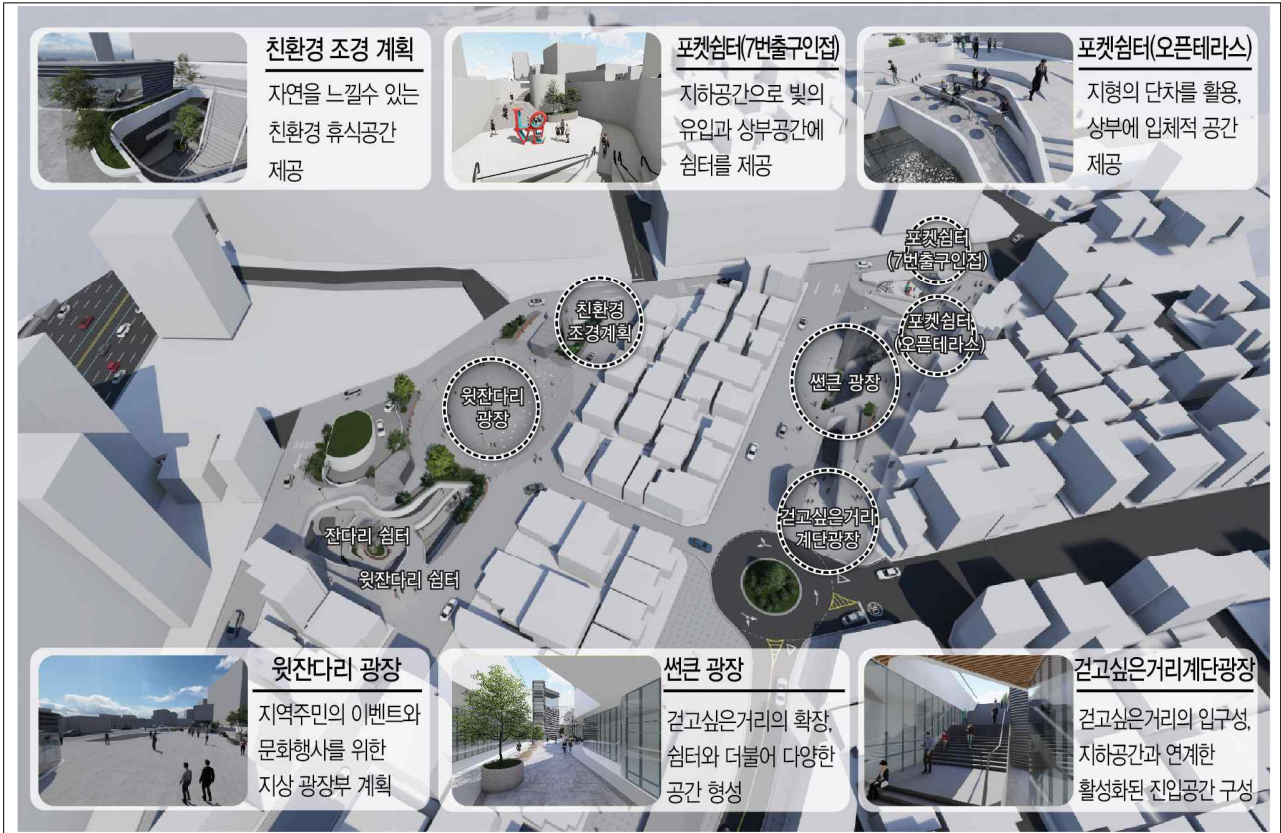


▶ 5. 동교3 공영주차장(22면)





## 10. 공간계획



## 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





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

## 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 방식<sup>2)</sup>, 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

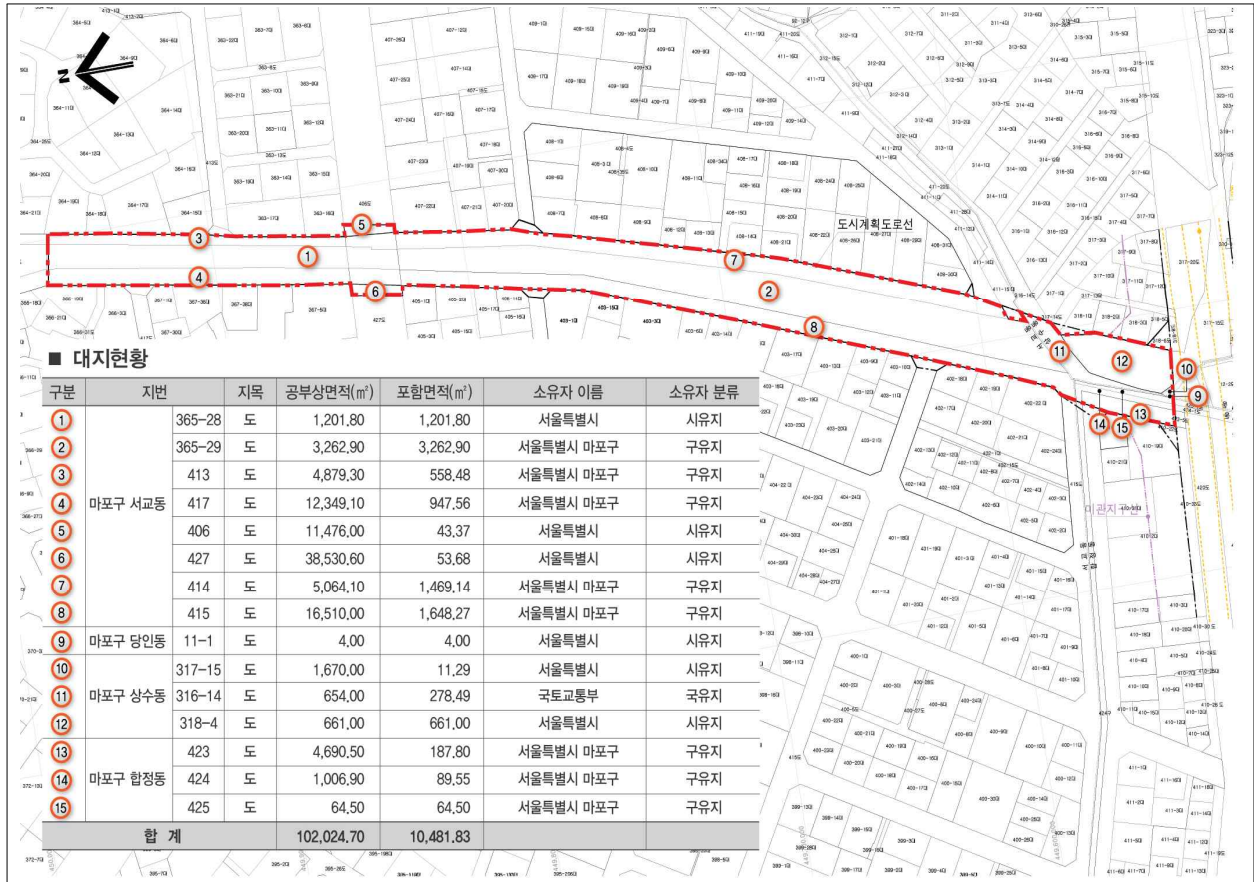
- 소매, 음식점 비율 81.4%로 집중
- 대형 브랜드 매장이 주류인 중대형 상가의 공실률 감소 및 임대료 상승 추세

- 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

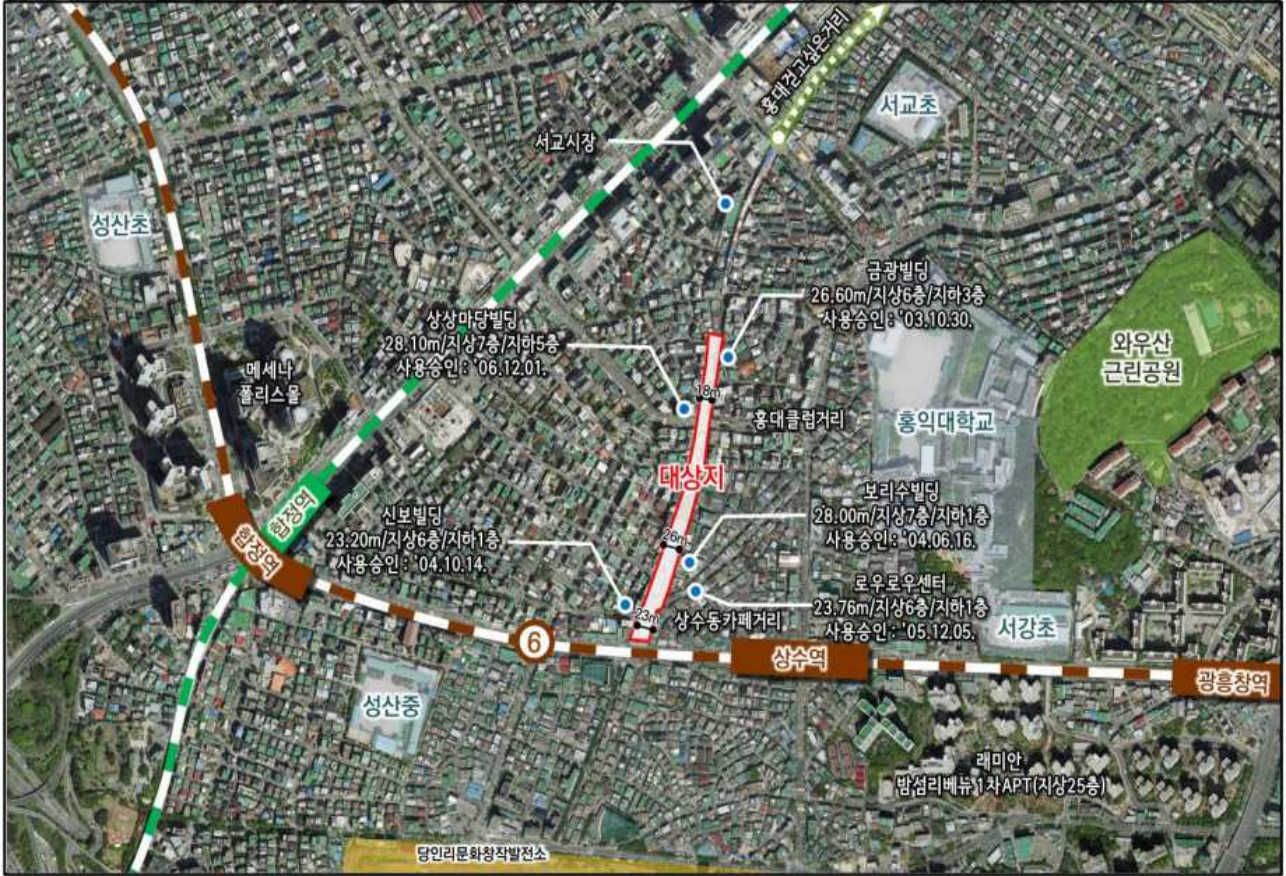
- '20. 09. : 시 도시계획위원회 사전 자문
- '20. 10. : 마포구 도시계획위원회 자문, 제3자 제안공고(안) 검토
- '20. 12. : 시 도시계획위원회 심의, 제3자 제안공고
- '21. 01. : 도시관리계획 변경결정 및 고시
- '21. 03. : 사업계획(안) 평가
- '21. 04. : 실시협약을 위한 협상 추진
- '21. 10. : 실시협약(안) 검토
- '21. 11. : 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
- '21. 12. : 공사 착공 ('24. 12. 공사 준공)



## 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

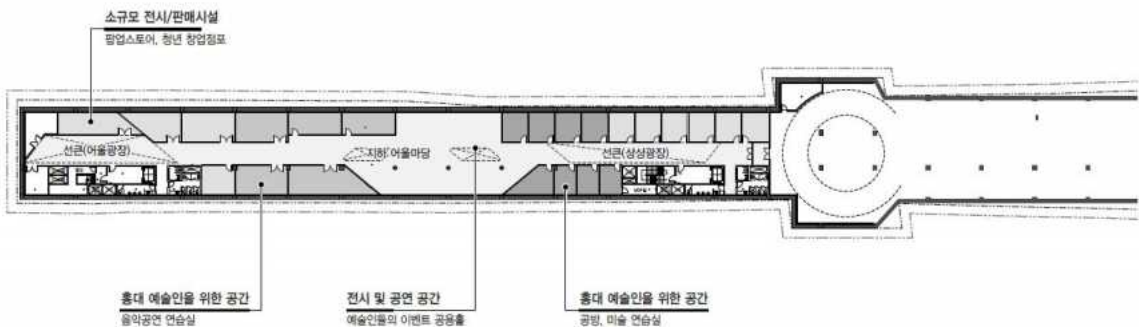
## 공간계획



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

## 도입 시설 계획

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



<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 : m<sup>2</sup>, 천원 )

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고
		건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취	계	토 지			4	510.80	2,671,387	4	510.80	2,671,387	
		건 물			4	71,902.34	175,226,706	4	71,902.34	175,226,706	
		기 타									
득	1. 매입	토 지			2	315.80	1,616,542	2	315.80	1,616,542	
		건 물			1	174.73	486,000	1	174.73	486,000	
		기 타									
득	2. 교환 으로 취득	토 지			2	195.00	1,054,845	2	195.00	1,054,845	
		건 물 기 타									
득	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			1	150.70	759,679	1	150.70	759,679	
		건 물									
		기 타									
		토 지									
분	4. 매각	토 지									
		건 물									
		기 타									
분	5. 양여	토 지									
		건 물 기 타									
분	6. 교환 으로 처분	토 지			1	150.70	759,679	1	150.70	759,679	
		건 물 기 타									

# 2020년도 제2차 취득 대상 재산 목록 (11-2)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 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 : m<sup>2</sup>, 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 5,000m<sup>2</sup>이고, 교환대상토지가 2,000m<sup>2</sup>이면 “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