서울특별시마포구의회
제234회 제2차 정례회 (2019. 11. 27.)

2020년도 구유재산 관리계획안

검 토 보 고 서

행정건설위원회
전문위원 최 국 모

2020년도 구유재산 관리계획안

검 토 보 고

1. 제출경위

가. 의안번호: 19-160

나. 제 출 자: 마포구청장

다. 제출일자: 2019년 11월 15일(금)

라. 회부일자: 2019년 11월 18일(월)

2. 제출사유

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

3. 주요내용

가. 대상: 총 3건(취득 2, 교환 1)

나. 취득

- (가칭)마포유수지 한류공연관광 콤플렉스 건립
- 샛터경로당 매입·이전

다. 교환: 서울화력발전소 내 주민편익시설 건립 위치 이동에 따른 마포구와 한국중부발전(주)간의 토지 교환

4. 관련법규

가.「공유재산 및 물품 관리법」제10조, 같은 법 시행령 제7조

나.「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조

5. 주요내용

가. (가칭)마포유수지 한류공연관광 콤플렉스 건립 <문화예술과>

1) 사업 목적

○ 주차장으로 사용되고 있는 마포대로 1길 9 마포유수지 일대를 「한류공연관광 콤플렉스」로 조성하여 아시아의 대표적인 공연문화 관광 거점으로 육성, 마포의 관광산업 활성화를 통한 지역경제의 부흥을 도모하고자 함.

2) 사업 현황

○ 사업위치: 마포대로1길 9 일대 (마포유수지)

○ 사업기간: 2019. 7. ~ 2024. 2.

○ 총 부 지: 30,959.9㎡
- 30,601.6㎡(소유자: 마포구), 358.3㎡(소유자: 서울시)
- 사업부지: 20,059㎡(복개주차장 면적)

○ 사업내용
- 건축규모: 지상5층(건축면적 3,558㎡, 연면적 11,717㎡)
- 공연장(대1, 소2, 야외), 임대시설(편의시설, 면세점)
  ⇒ 대공연장 1(1,300석), 소공연장 2(각 350석)
- 주차장: 602대(기존) → 628대
  (공연장 123대, 외부유수지 505대)

○ 사업비: 91,432백만 원
  ⇒ 토지보상비(구유지) 201억 포함, 실제건립비 71,353백만 원
- 분담비: 국비 50%(35,677백만 원), 시비 25%(17,838백만 원), 구비 25%(17,838백만 원)

3) 재원별 예산 현황

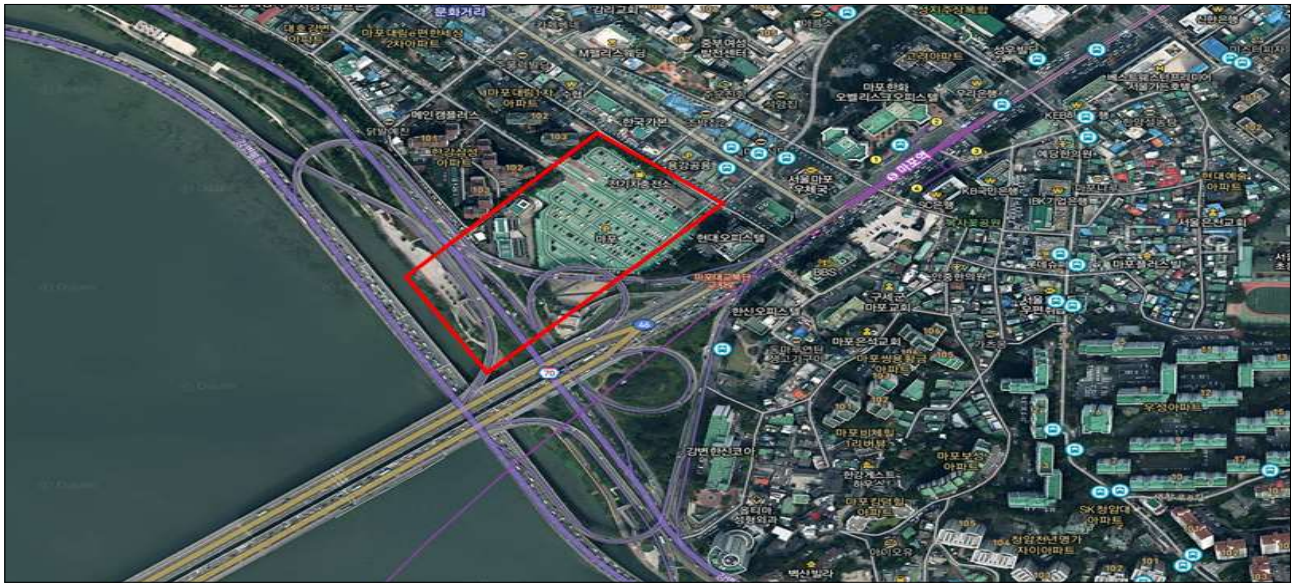
○ 재원별 소요예산

(단위: 백만 원)

구 분	합 계	기투자	향후 투자				
		2019년	소 계	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	17,838	826	6,257	4,327	6,428

※ 토지보상비 20,079백만 원은 마포구 소유 부지이므로 실제 발생하는 비용이 아님

4) 위치도



5) 조감도

나. 샛터경로당 매입·이전 <노인장애인과>

1) 사업 목적

○ 우리 구에서 임차하여 사용 중인 성산동 샛터경로당의 계약 만료일이(2020년 2월 28일) 도래함에 따라 건물 매입으로 경로당 임차에 따른 불안감을 해소하고 안정적인 어르신 여가 공간을 제공하고자 함.

2) 사업 계획

○ 사업기간: 2019. 12. ~ 2020. 3.

○ 매입 부동산 현황

(단위: 천 원)

소재지	면적(m^2)		매입가 (천 원)	비고
	토지	건물		
새터산14안길 12 (성산동 200-116)	175	86.64 (연면적 161.71)	1,200,000	

○ 기준가격

(단위: 천 원)

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

○ 소요예산 : 1,411,000천 원

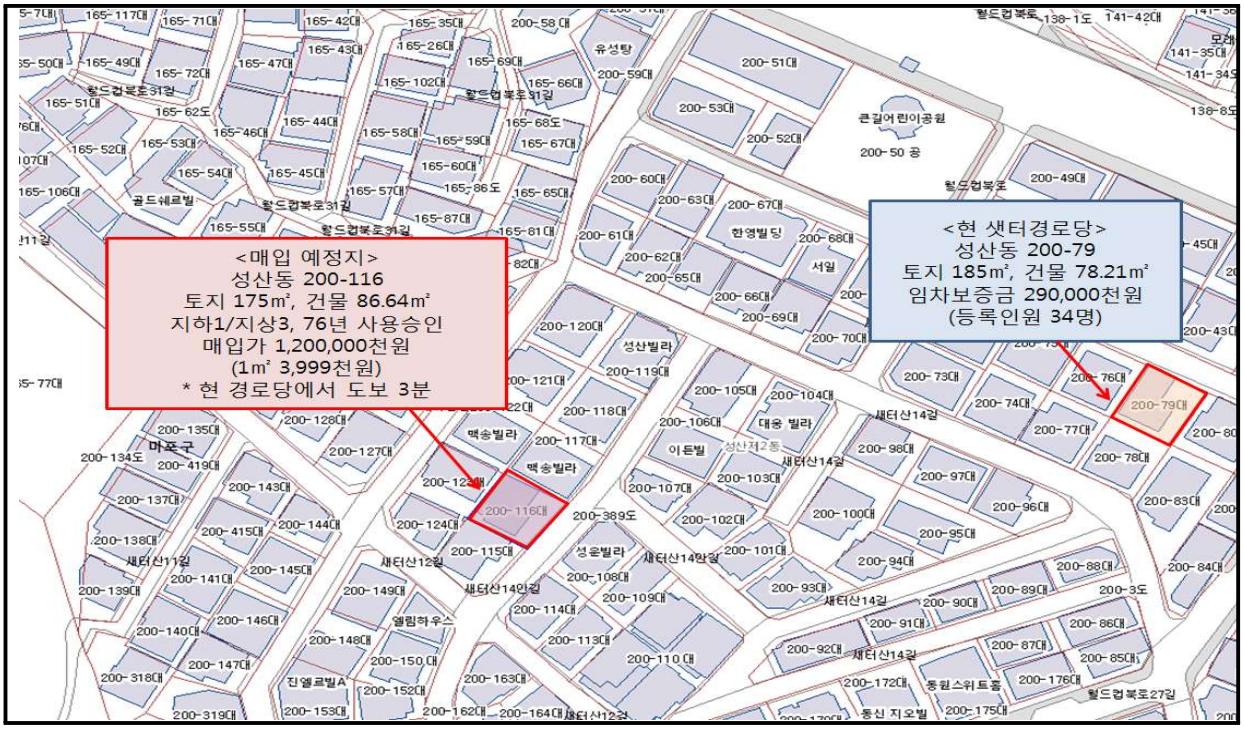
(단위: 천 원)

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

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

3) 현장 사진

4) 위치도


<매입 예정지>
성산동 200-116
토지 175㎡, 건물 86.64㎡
지하1/지상3, 76년 사용승인
매입가 1,200,000천원
(1㎡ 3,999천원)
* 현 경로당에서 도보 3분
<현 샛터경로당>
성산동 200-79
토지 185㎡, 건물 78.21㎡
임차보증금 290,000천원
(등록인원 34명)

다. 마포구와 한국중부발전(주)간의 토지 교환 <생활체육과>

1) 사업 목적

○ 마포구 당인동 서울화력발전소 내 건립 예정인 주민편익시설 건립 위치를 현 토정로변에서 한강변으로 이동하기 위하여 마포구와 한국중부발전(주)간에 토지를 교환하고자 함.

2) 사업의 필요성

○ 현 주민편익시설 건립 위치는 전체 공원의 조망을 저해하고 이용자의 답답함을 초래하므로 이의 개선을 위해 건립 위치 변경

○ 한강과의 접근성 개선으로 한강 조망권을 확보하고 한강공원과의 연계 용이

○ 토지 교환으로 마포구가 취득할 토지 면적 증가

- 교환받을 토지 면적이 약 23.7% 증가하여 주민편익시설 건립 후 여유 부지에 복지시설 등 다른 시설 건립 가능

3) 교환대상 현황

○ 마포구 토지: 당인동 1-28 외 2필지(**면적: 3,330㎡**)

○ 한국중부발전㈜ 토지: 당인동 1번지 외 2필지(**면적: 4,119㎡**)

소 유 자	소 재 지	면 적(㎡)	지 목	비 고
마 포 구	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) 감정평가 개요

○ 평가기간: 2019. 9. 29. ~ 11. 5.

○ 감정평가업체: 마포구와 한국중부발전㈜이 각 1개 업체 선정

· 마 포 구: ㈜유앤아이감정평가법인

· 한국중부발전(주): 미래새한감정평가법인

○ 감정평가 결과

현 소유자	소 재 지	교환 면적(㎡)	감정평가금액 (천 원)		산술평균액 (천 원)	교환차액 (천 원)
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 3,330㎡)와 한국중부발전(주) 토지(면적 4,119㎡)를 등가 교환하고, 한국중부발전(주)은 교환차액 135만 원을 마포구에게 지급

▶ 마포구는 교환으로 **789㎡ 면적 증가**(3,330㎡ →4,119㎡, **약 23.7% 증가**)

5) 교환 토지 위치

위치 및 주변 현황	세부 토지 모양

6. 검토의견

○ 본 안건은 2019년 11월 15일 마포구청장으로부터 제출되어 2019년 11월 18일 우리 위원회에 회부되었으며,

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 우리 구의 중요재산의 취득에 따른 2020년도 구유재산 관리계획을 수립하여 구의회의 의결을 얻고자 하는 것임.
관리 대상 구유재산으로는 취득이 두 건, 토지 교환이 1건임.

가) 마포 유수지 한류공연관광 콤플렉스 건립

○ (가칭)마포 유수지 한류공연관광 콤플렉스의 건립사업은 마포 용강도화 지역발전을 기대하는 주민들의 숙원사업으로, 2015년 예비타당성조사 대상사업에 선정되었고, 2019년 4월 기획재정부의 조사결과 비용 대비 편익 값인 B/C(Benefit Cost Ratio)가 4.29로 나와 사업의 타당성을 확보하였음.

※ B/C: 사업의 경제성을 분석하는 기법, 통상 B/C〉1이면 경제성 있음

○ 그동안 주차장으로 사용되어왔던 마포유수지의 개발은 홍대 중심의 편중되고 단일한 관광 인프라를 탈피하여 도화·아현·공덕지역의 상업지구와의 연계로 마포의 새로운 관광거점을 확보할 수 있다는 점에 큰 의의가 있으며, 이를 계기로 마포나루터의 재현, 황포돛배의 운영 등 마포의 역사성을 담보하고 현재에 구현하는 관광 상품의 개발도 기대할 수 있어 지역경제의 활성화에 많은 기여가 있을 것으로 사료됨.

○ 다만, 이 복합문화단지의 건립 이후, 시설 운영비 부담이 막중할 것으로 생각되며 이러한 재정부담을 줄이기 위해 문화시설 내 부대시설 임대사업에 대한 면밀한 계획이 필요할 것임.

또한, 서울시가 소유하고 있는 주차장 사용권의 우리구로의 이전문제도 서울시와 적극적으로 협의하는 등 향후 사업투자에 대한 비용 회수 부분을 고려해야 할 것임.

나) 샛터경로당 매입 · 이전

○ 임차 건물인 샛터경로당의 계약기간이 만료되어 새로운 부지를 매입·이전하고자 하는 본 구유재산 매입·이전계획은 인근 지역의 어르신에게 안정적인 쉼터를 제공하는 등 지속적인 어르신 복지향상을 위해 타당하다고 사료됨.

○ 주의를 요하는 점을 말씀드리자면, 매입하고자 하는 건물의 건축년도가 1976년이어서 노후화가 매우 심할 것으로 생각되며, 이러한 이유로 리모델링 시 시설 안전문제가 면밀히 검토되어야 할 것이며 이에 따른 내·외부 공사비가 충분히 계상되어야 할 것임.

다) 마포구와 한국중부발전㈜간의 토지 교환

○ 본 안건은 서울화력발전소 내 건립 예정인 주민편익시설의 위치를 변경하기 위하여 마포구와 한국중부발전(주)간의 토지를 교환하기 위해 제출된 것으로 「공유재산 및 물품관리법」 제10조와 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조에 따라 구의회의 의결을 받고자 하는 것임.

○ 마포구 당인동 1번지 내 서울화력발전소는 그 동안 환경오염 등 기피시설이었으며 지역주민의 염원으로 발전소 지하화가 완공되었음.
그러나 이 사업과 더불어 구민과의 약속인 지상부지 주민편익시설의 건립이 지연되고 있는 바, 마포구의회에서는 이 시설의 조속한 건립을 촉구하고자 2018년 10월 「서울화력발전소 주민편익시설 건립 특별위원회」를 구성, 회의(9차) 및 주민 설명회(2회), 관계기관 협의 및 현장 방문(5회) 활동을 한 바 있음.

○ 금번 토지교환 추진은 관계부서인 생활체육과는 물론 상기 특별위원회의 활동 결과 제안되어 성사되는 것이며, 건립 위치 이전에 따른 후속 조치로 한강 조망권의 확보, 편익시설 진입로의 확보 등 주민의 편익 증대를 위한 노력이 수반되어야 할 것임.