2020년도 제1차 구유재산 관리계획(안)

의안번호	20-29

제출년월일: 2020. 4.
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 제1차 구유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용

○ 취득 2건

- 취득1: (가칭)마포 출판·인쇄 스마트앵커 건립 계획(안)
- 취득2: 샛터경로당 매입·이전 계획〔변경계획〕

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](가칭)마포 출판인쇄 스마트앵커 건립 계획(안)

【도시계획과】

1. 사업의 목적 및 용도

업황 부진과 임대료 상승으로 어려움을 겪는 출판·인쇄업체를 지원하기 위해 공정 간 협업시스템과 최신 장비를 갖춘 출판·인쇄 제조시설을 건립해 성장 잠재력 있는 도심 소공인을 지원·육성하고자 함

2. 사업의 필요성

○ 본 사업은 서울시 혁신성장 프로젝트 일환으로 추진 중인 공모사업으로 마포구가 출판·인쇄분야 대상지에 선정되어 추진하고 있는 사업임.

○ 마포는 트렌드를 선도하는 콘텐츠가 어느 지역보다 풍부해 서교동, 상수동을 중심으로 감각 있는 문화예술가들이 모여 들었고, 이를 기반으로 자생적인 디자인·출판 집적지가 형성되었음

○ 특히 종이 중심의 전통적 대량 인쇄에서 1인·독립 출판 및 '소품종 대량의 오프셋 인쇄 → 다품종 소량의 디지털 인쇄'로 변화 중인 인쇄시장에 선제적 대응이 유리한 산업생태계로 평가되고 있음

○ 반면 젠트리피케이션에서 비롯된 급격한 임대료 상승으로 관련 업체들이 합정동, 성산1동, 연남동 등 주변으로 이동 확산하고 있고, 마포 외 타지역으로 이탈하는 현상도 일어나고 있음

○ 또한 종사자 3~4인 이하의 1인 출판사, 소규모 인쇄소 등 자본이 부족한 회사가 대부분인 관계로 고가 인쇄장비의 구비 및 이용에 경제적 부담이 불가피함

○ 이에 현대화된 작업환경과 기획-생산-유통의 원스톱 협업시스템을 갖춘 생산시설을 저렴한 임대료로 제공하는 본 사업이 필요하며, 이를 통해 지역의 창의적 소공인 지원 및 도심 제조업 활성화가 기대됨

3. 마포 출판인쇄 스마트앵커 건립 계획

○ 사업기간 : 2019. 4. ~ 2021. 12.

○ 사업위치 : 마포구 성산동 275-55외 4필지(舊 구청사 제3별관)

- 총 부 지 : 대지면적 1,568.9㎡(구유지)

○ 건축규모 : 지하 4층~지상 5층, 연면적 7,443.88㎡(용적률 199.99%)

- 용 도 : 공장(지식산업센터), 2종일반주거지역, 지구단위계획구역

구분		연면적(㎡)	주요 시설
지상 (3,137.71)	5층	367.21	공공업무시설
	4층	686.45	지원시설(회의실 3 , 세미나실 1, 교육실 1)
	3층	686.45	편집디자인업체 입주공간(12)
	2층	686.45	1인 출판업체 입주공간(24)
	1층	711.15	출판업체 입주공간(8), 서점 및 북카페, 주차장(17)
지하 (4,306.17)	1층	1,100.63	인쇄업체 입주공간(오프셋 3, 디지털 2)
	2층	988.87	인쇄업체 입주공간(출력소 4, 디지털 1), 공용장비실, 체험공방
	3층	1,038.32	주차장(18)
	4층	1,178.35	주차장(20), 기계실

○ 추진방식 : 공유재산 위탁개발(사업주체 및 운영주체 : 마포구)

○ 사 업 비 : 19,197백만원(국비 2,559, 시비 2,559, 구비 5,614, 민자 8,465)

- 토지비(구유지) 5,010백만원 포함이며, 실제건립비 14,187백만원

- 시비 및 민자 확보 완료되었으며, 국비 공모는 5월 중 결과 발표

4. 위탁개발 계획

○ 수탁예정기관 : 서울주택도시공사

○ 개발유형 : 임대형 개발(위탁기간 30년)

○ 도입시설 및 세부내용

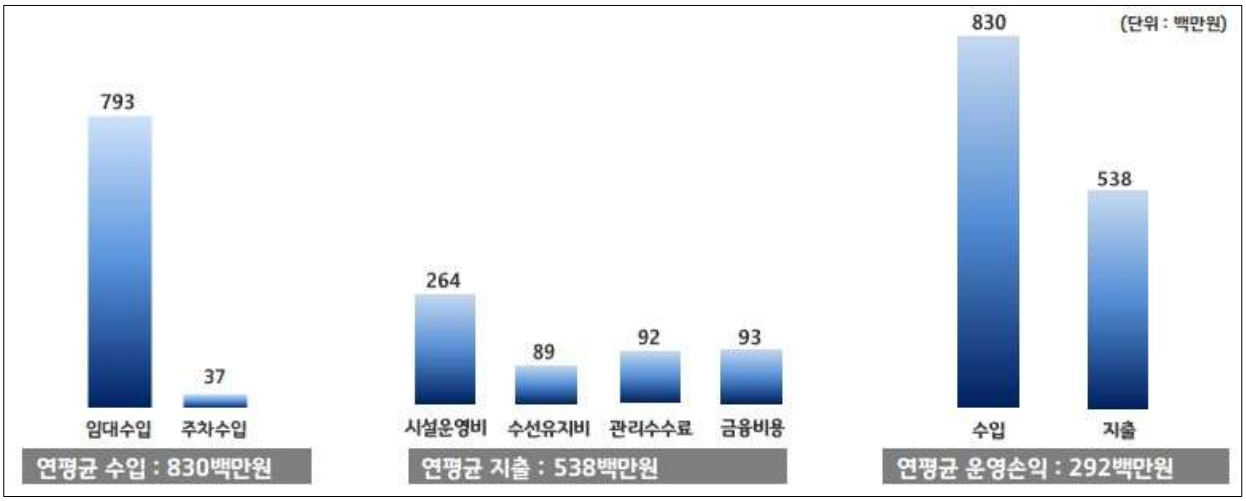
구분	면적(㎡)	시설내용
비수익 시설	367.21	공공업무시설
	370.00	공용지원시설(공용장비실, 체험공방)
수익시설	686.45	지원시설(회의실 3, 교육실 1, 세미나실 1)
	3,803.55	디자인·출판·인쇄업체 입주공간(54), 서점 및 북카페
	2,216.67	주차장(54대)
합계	7,443.88	

○ 업무별 운영 주체 및 역할 분담

구분	자금관리	임대관리	시설관리	입주업체관리
운영주체	수탁기관			위탁기관
업무	◦금융조달 및 상환	◦임대차 계약관리	◦시설유지 및 관리	◦입주업체 관리

○ 현금흐름분석

- 연평균 예상 수입 및 지출(30년간 물가상승률 총 42.71% 포함)



- 위탁운영 30년차 예상 수입 및 지출

(단위 : 백만원)

구분		금액	비고
수입	계	24,900	
	임대수입	23,790	입주업체 임대료, 임대보증금, 회의실 운영료
	주차수입	1,110	
지출	계	16,140	
	시설관리 운영비	7,920	
	수선유지비	2,670	
	관리수수료	2,760	재산가액×0.5%
	금융비용	2,790	
운영손익		8,760	수탁기관 투자자금 8,465백만원 상환

5. 사업예산 현황

○ 총사업비 : 19,197백만원

(단위 : 백만원)

구분		계	기투자 (실집행)	2020	2021	2022
내용별	계	19,197	5,010	4,956	8,627	604
	보 상	5,010	5,010			
	공 사	11,424		4,231	7,193	
	용 역	725		725		
	기 타[1)]	2,038			1,434	604
재원별	계	19,197	5,010	4,956	8,627	604
	국 비	2,559		2,559		
	시 비	2,559		500	2,059	
	구 비[2)]	5,614	5,010			604
	민 자	8,465		1,897	6,568	

*총건축원가 12,798백만원(공사비+시설부대경비+예비비+금융비용)는 국비 20%, 시비 20%, 민자 60%

*수탁계약 체결시(2020. 5. 예정)시 사업규모 및 사업비 최종 확정

1) 예비비 606백만원, 금융비용 43백만원, 위탁개발수수료 604백만원, 장비비 785백만원

2) 구유지 비용 5,010백만원, 위탁개발수수료 604백만원

○ 산출내역

(단위 : 백만원)

구분		산출근거	금액
총계			19,197
보상비	소계		5,010
	토지비	1,568.9㎡×3,193천원 = 5,009,793천원 *2019. 6. 개별공시지가 기준이며, 구유지로 실보상금 없음	5,010
공사비	소계		11,424
	건 축 공사비	7,443.88㎡×1,373천원×1.1=11,250,680천원 *공공건축물 유형별 가이드라인, 2018년 보정	11,251
	철거비	1,511.0㎡×67.9천원×1.1=112,857천원 *서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인, '18년 보정	113
	폐기물 처리비	1,511.0㎡×36.0천원×1.1=59,836천원 *서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인, '18년 보정	60
시설부대경비	소계		725
	시 설 부대비	11,250,680천원×0.25%×1.1=30,939천원 *공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가 기준	31
	설계비	11,250,680천원×4.15%×1.1=513,593천원 *공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가 기준	514
	설 계 공모비	513,593천원×10.0%=51,359천원 *공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가 기준	51
	감리비	11,250,680천원×1.04%×1.1=128,708천원 *공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가 기준	129
기타	소계		2,038
	예비비	(공사비+설계비+설계공모비+감리비)×5%	606
	금 융 비 용	건설기간 SH공사 투자비×2.17%	43
	위탁개발 수수료	총건축원가(공사비+시설부대경비+예비비+금융비용)×4.5%×1.1	604
	장비비	디지털인쇄기 1대(55백만원), 3D 프린터 1대(2백만원), 실사출력기 1대(377.5백만원), 디지털커팅기(250백만원), 제본기((31백만원), 접지기(16.5백만원), 재단기 1대(44백만원), 중철기 1대(22백만원), 데스크톱 5대(10백만원), 모니터 10대(2백만원), 복합기 1대(25백만원)	785

6. 법적 근거

○ 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」

> **제18조(도시형소공인 지원센터의 설치·운영)** ① 중소벤처기업부장관은 도시형소공인의 발전과 기술정보의 제공 등에 필요한 업무를 지원하기 위하여 도시형소공인 지원센터(이하 이 조에서 "지원센터"라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

7. 주요 추진경위

○ 2019. 4. 3. : 서울시 스마트앵커 대상지 공모 선정
○ 2019. 4. 15. : 스마트앵커시설 기본계획 수립용역 시행(7.31.준공)
○ 2019. 5. 28. : 공유재산 용도폐지(행정재산⇒ 일반재산)
○ 2019. 8. 1. : 구청사 이전부지 지구단위계획 변경 결정
○ 2019. 9. 26. : 2019년 제4차 서울시투자심사위원회(조건부 통과)
○ 2019. 12. 23. : 위탁개발 수탁협상대상자 선정(SH공사)
○ 2020. 2. 13. : 마포구 공유재산심의회 심의(적정 통과)
○ 2020. 4. 10. : 소공인복합지원센터 구축 사업(국비 확보) 공모 지원

8. 향후 추진계획

○ 2020. 5. : 위탁개발사업계획 승인 및 수탁자 계약체결
기본 및 실시설계 용역
○ 2020. 10. ~ 2021. 12. : 착공 및 준공

9. 사업효과

○ 디지털 인쇄기 등 첨단 장비를 갖춘 혁신적 도심제조 스마트앵커 건립
- 저렴한 입주공간 제공 및 고가장비 공동사용으로 제작비용 부담 완화
○ 출판·인쇄분야 창의적 소공인 육성을 통해 지역 경제 활성화
- 신규창작자 발굴, 창업 기업 육성을 통해 출판인쇄 집적지 활성화 도모
○ '기획-제조-마케팅'의 협력 플랫폼 구축으로 신규 비즈니스 모델 발굴
- 디자인, 출판, 인쇄 등 입주기업 간 협업을 통한 신규 비즈니스 창출
○ 변화하는 인쇄산업에의 선제적 대응으로 미래 인쇄산업 선도
- 패키징, 패브릭 등 새로운 제작자와 인쇄제작물 생산공간으로 활용

10. 위치도

성산로
(30m)
마포
출판인쇄
스마트앵커
버스
(6개 노선)
마포
중앙도서관
지하철 6호선
마포구청역

1
전면도로

2
부지 내 전경

3
후면 전경

11. 조감도

[취득2] 샛터경로당 매입·이전 계획(관리계획변경)

【노인장애인과】

1. 사업의 목적 및 용도

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

2. 구유재산 관리계획 변경 사유

○ 취득하고자 하는 공유재산의 위치 변경

- 해당 사업에 대하여 제234회 마포구의회 제2차 정례회에서 원안 가결로 구유재산 관리계획을 의결 받았으나 소유자의 매도의사 철회로 매매계약 체결이 불발됨에 따라 경로당 이전을 위한 매입 대상 부동산 변경
- 2020년 제2차 마포구 공유재산 심의회에서 변경된 매입 대상 부동산에 대한 취득의 적정여부 재심의 결과가 '취득의 적정'으로 의결됨에 따라 구유재산 관리 계획을 변경하고자 함

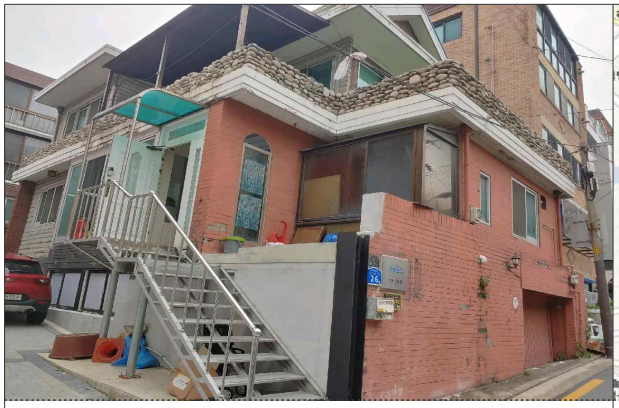
○ 취득대상 부동산 위치 변경사항

구분	소재지	면적(㎡)		매입가 (천원)	비 고
		토지	연면적		
변경전	새터산14안길 12 (성산동 200-116)	175	161.71	1,200,000	- '19. 10. 공유재산심의회 적정심의 - '19. 11. 구유재산관리계획 수립 - '19. 11. 소유자 매도의사 철회
변경후	새터산2길 7 (성산동 200-309)	142	144.44	1,050,000	- 지하1층, 지상2층 - 사용승인 : 1974 - 건물상태 양호

3. 샛터경로당 매입·이전 계획

○ 사업기간: 2020. 4. ~ 6.

○ 현 샛터경로당 전경 및 위치



경로당 전경

위치 : 새터산16길 26(성산동 200-79)
규모 : 지상2층, 토지 185㎡, 연면적 134.71㎡

○ 매입 부동산 현황

소재지	면적(㎡)		**매입가 (천원)**	기타사항
	토지	건물		
새터산2길 7 (성산동 200-309)	142	144.44 *건축면적 82.88	**1,050,000** (7,394/1㎡)	- 지하1층, 지상2층 - 사용승인: 1974 - 건물상태 양호

○ 기준가격 명세

기준가격	공시지가	주택가격(천원)	비고
1,011,780	580,780(4,090/1㎡)	431,000	

▸ 매입예정건물 주변 부동산 실거래 확인(단독/다가구주택)

건물주소	면적(㎡)		거래일	거래가	비 고 (1㎡당가격)
	토지	연면적			
성산동 208-8	136.9	164.86	2019. 12.	1,100,000천원	8,035천원
성산동 108-13	210.2	164.4	2019. 11.	1,800,000천원	8,563천원
성산동 611-11	231	147.51	2019. 11.	1,900,000천원	8,225천원

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

4. 매입방법

○ 협의 매입 : 2018 공유재산 업무편람(행정안전부)63쪽〔취득가액결정〕

- 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. 재원별 예산계획 및 확보방안

○ 소요예산 : 1,080,050천원

- 부동산 매입비 : 1,050,000천원 (예비비)
- 수수료 등 기타 : 30,050천원 (2020년 예산편성)

(단위 : 천원)

합계	부동산 매입비	부동산 중개료	소유권 이전 등기수수료	내·외부 공사비	비 고
1,080,050	1,050,000	9,450	600	20,000	

6. 향후 추진계획

○ 2020. 4. : 매매계약 체결

○ 2020. 5. : 잔금 지급 및 소유권 이전 등기

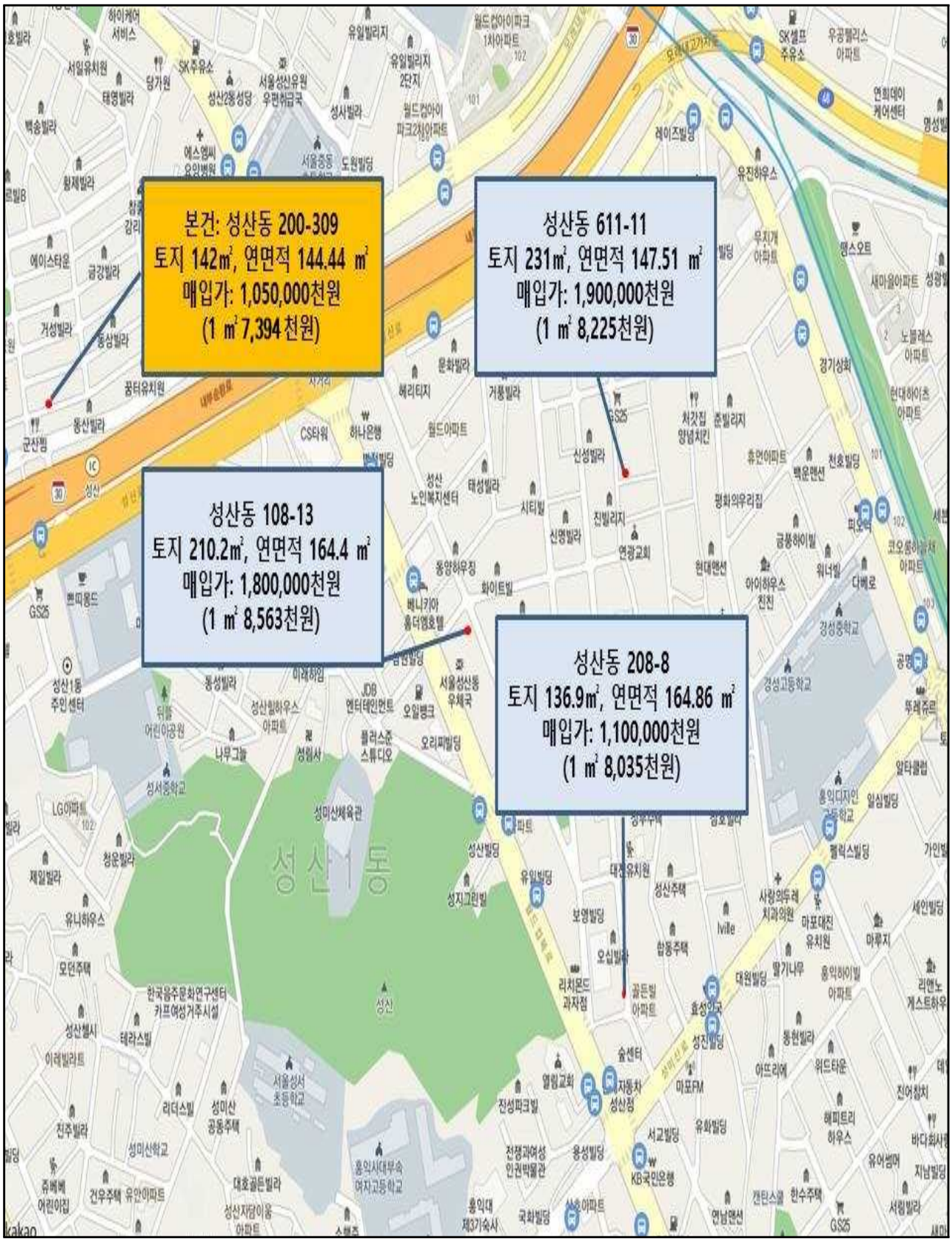
○ 2020. 6. : 내부공사 및 경로당 이전

7. 현장사진

○ 위치 : 마포구 새터산2길 7 (성산동 200-309)
○ 규모 : 지하1층/지상2층, 연면적 144.44㎡

8. 위치도

9. 거래사례 비교


본건: 성산동 200-309
토지 142㎡, 연면적 144.44 ㎡
매입가: 1,050,000천원
(1 ㎡ 7,394천원)
성산동 611-11
토지 231㎡, 연면적 147.51 ㎡
매입가: 1,900,000천원
(1 ㎡ 8,225천원)
성산동 108-13
토지 210.2㎡, 연면적 164.4 ㎡
매입가: 1,800,000천원
(1 ㎡ 8,563천원)
성산동 208-8
토지 136.9㎡, 연면적 164.86 ㎡
매입가: 1,100,000천원
(1 ㎡ 8,035천원)
성산1동

[별지 제11호서식] <개정 2017.1.26>

공 유 재 산 관 리 계 획

2020년도관리계획총괄표(11-1)

(단위 : ㎡, 천원)

구분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취득	계	토지 건물 기타	1 1	142 144.44	580,780 431,000	1	7,443.88	19,197,000	1 2	142 7,588.32	580,780 19,628,000	
	1.매입	토지 건물 기타	1 1	142 144.44	580,780 431,000				1 1	142 144.44	580,780 431,000	**관리계획 변경**
	2.교환으로 취득	토지 건물 기타										
	3.기타 취득	토지 건물 기타				1	7,443.88	19,197,000	1	7,443.88	19,197,000	
처분	계	토지 건물 기타										
	4.매각	토지 건물 기타										
	5.양여	토지 건물 기타										
	6.교환으로 처분	토지 건물 기타										

2020년도 취득대상 재산목록(11-2)

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호	재산표시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지목	소재지	수량				
1	건물	마포구 성산동 275-55 외 4필지	1 (건축면적:716.24) (연면적:7,443.88)	19,197,000	2021. 12. 취득예정	마포 출판·인쇄 스마트앵커 신축	
2	대	새터산2길 7 (성산동 200-309)	토지: 142 건물: 144.44	1,011,780	2020. 5.	구 정책 방향에 따라 임차경로당을 매입경로당으로 전환하는 일환으로 매입	관리계획 변경

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