

2023년도 공유재산관리계획안

의안번호	22-115
------	--------

제출년월일: 2022. 11.

제 출 자: 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득에 따른 2023년도 공유재산관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용: 취득 1건

- 쌍둥이어린이공원 공영주차장 건립 변경 계획안

3. 관련근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」

- 제10조의2(공유재산관리계획)

① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리 계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

- 제7조(공유재산관리계획)

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

- 「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	쌍둥이어린이공원 공영주차장 건립 변경 계획안
사업부서	교통행정과

의결사항 및 내역

사업명	구분			내역		
	취득/처분	방법	대상	수량	면적(m ²)	기준가격(천원)
쌍둥이어린이공원 공영주차장 건립	취득	신축	건물	당초	814.0	2,425,000
				변경	998.7	4,281,719

1. 사업개요

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적: (주차 공간 확충 및 주거 환경 개선)성산동 쌍둥이어린이공원 인근 주택 밀집지역인 새터산길 일대의 부족한 주차공간을 확충하여 주차난을 해소하고, 대상지 주변 주거환경 개선 및 주민 편의 도모
- 용도: 주차장

○ 위치: 서울특별시 마포구 성산동 200-335

○ 사업기간: '20. 6월 ~ '23. 12월

○ 소요예산: 4,282백만원 <시비 19% / 구비(주차장특별회계) 81% >

구분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년
당초	2,425	808	-	1,617	-
변경	4,282	896	-	2,335	1,051

※ 기 편성된 예산 내역: '20년, '22년 3,231백만원

[도시계획중복결정 용역비, 기본 및 실시 설계비, 공사비, 일부 집행]

2. 사업의 필요성

- 본 사업은 성산동 쌍둥이어린이공원 인근의 주택밀집 지역에 부족한 주차공간을 확충하여 주차난을 해소하고 낙후된 공원시설을 재정비하여 주민 편의를 제공하고자 하는 사업으로서,
- 2021년 제250회 마포구의회 임시회에 구유재산 관리계획(쌍둥이어린이공원 공영주차장 건립 계획)을 상정하여 ‘원안가결’ 되었으나, ‘22년 10월 기본 및 실시설계 내역을 반영한 결과 연면적 증가·엘리베이터 설치·물가 및 인건비 상승 등으로 인해 시설물 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증가(2,424백만원 → 4,282백만원, 76.6% 증가)하여 관리계획 변경안을 재상정함
- 사업대상지 반경 300m 이내 주택가 주차장 확보율은 67.4%(‘22년 9월 기준)에 불과하여, 마포구 전체 평균 확보율인 150.7%, 해당 동인 성산2동의 118.6%에 비해 여전히 부족한 상태이므로 주차 공간 확충이 필요함
- 또한, 사업대상지는 어린이공원으로 지정되어 있으나 일부 시설이 노후하고, 상단부와 하단부의 4m 단차가 존재하여 어린이들의 낙상 위험 및 이동행동반경에 대한 시야 확보 어려움 등의 안전문제가 있는 지역으로 공원 재정비가 필요한 상황임
- 따라서 본 사업을 통해 공원 일대의 부족한 주차문제를 완화하고, 기존 낙후된 공원시설을 정비하여 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

3. 사업규모

구분	항목	층수	면적(m ²)	세부시설용도
취득 (당초)	건물 신축	지하1층	814	주차장 25면
취득 (변경)	건물 신축	합 계	998.7	
		지상층	33.16	계단실, 엘리베이터 등
		지하1층	816.00	주차장 25면 (일반11, 확장9, 경형4, 장애인1)
		지하2층	149.54	기계실 등

4. 기준가격 명세

○ 기준가격

구분	항목	소재지	면적(m ²)	기준가격(천원)	비고
취득 (당초)	건물 신축	성산동 200-335	814.0	2,425,000	
취득 (변경)	건물 신축	성산동 200-335	998.7	4,281,719	

○ 사업비 산출내역

구분	당 초 ('20년 기본계획)		변 경 ('22년 실시설계 반영)		증감
총 계	2,425		4,282		1,857
시설비	소 계	2,417	소 계	4,213	1,796
공 사 비	소 계	2,316	소 계	3,985	1,669
	1. 주차장 : 814m ² ×1,955천원/m ² ×1.1104 - 서울시 공공건축물 공사비 책정 가이드라인(2017) 공영주차장 신축 단가 1,955천원/m ² 적용	1,768	1. 주차장 : 998.7m ² (지하2층) × 3,087천원/m ²	3,083	- 물가상승 및 현행화 - 지하2층 기계실 추가 - 승강기(13인승) 추가
	2. 어린이공원 : 905m ² ×606천원	548	2. 석축부분 토목공사비 : 130m ² × 3,087천원/m ²	401	- 계측관리비 100백만원 - 한전, 통신이설비 130백만원
			3. 어린이공원 : 905m ² × 403,150원	365	- 고용개선지원비 공사원가 반영 및 집행매뉴얼(2022.1.)
			4. 고용개선지원비	61	- 직접노무비에 실요율 적용
			5. 공원시설 철거비	27	
		6. 폐기물 처리비	48		
용 역 비	소 계	101	소 계	228	127
	1. 설계비: 2,316백만원×4.05%, 손해배상공제보험료: (93백만원×0.52%) 기타비용(측량비, 지질조사비 등): 7,619,000원	101	1. 설계비(손해배상공제보험료, 기타 비용 포함)	114	
			2. 도시계획 중복결정용역	88	- 실집행 결과 반영
			3. 설계의도 구현 용역비	18	
			4. BF예비인증 수행용역비	8	
감리비	소 계	0	소 계	55	55
		0	1. 건축사법 감리 용역비	35	- 감리비 반영
			2. 소방, 전기 감리 용역비	20	
시설 부대비	소 계	8	소 계	14	6
	1. 시설부대비 : 총공사비(2,316백만원)의 0.36%	8	1. 시설부대비 : 총공사비(3,985백만원)의 0.36%	14	- 공사비 증가에 따른 현행화

5. 계약방법: 일반입찰

6. 추진현황

- '20. 6. 25.: 쌍둥이 어린이공원 공영주차장 건립 계획 수립
- '20.11.24.: 서울시 도시공원위원회 재자문

서울시 도시공원위원회 재자문 결과 - 조건부 가결

- ▶ 심사내용: 쌍둥이어린이공원 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정 자문
- ▶ 심사결과 및 처리계획
 - 지하주차장 출구 주변은 운전자의 시야 확보를 위해 개방감 있게 조성(반영)
 - 주차장 입면은 다양한 열린 디자인을 고려하여 개방감 있고 차별화된 입면으로 조성(반영)
 - 놀이터는 공간 및 지형 등을 활용하여 창의놀이터 수준으로 조성하고, 식재계획은 수목의 생육 환경을 면밀히 검토하여 수립(반영)

- '21. 3.18.: 마포구 도시계획위원회 심의

마포구 도시계획위원회 심의 결과 - 조건부 가결

- ▶ 심사내용 : 쌍둥이어린이공원 도시관리계획 변경결정(안) 심의
- ▶ 심사결과 및 처리계획
 - 주거지역 앞 주차장 벽면은 차폐식재 등을 활용하여 위화감을 최소화하고 기존 식재에 대한 이식등 처리계획을 철저히 수립 할 것
(반영: 조성계획 수립 시 이식계획 및 식재계획도 등 검토)
 - 거주자 우선주차 삭선으로 차량의 속도가 빨라짐에 따라 사고 위험이 높아질 수 있으므로, 차량속도를 제어할 수 있는 방안 검토
(반영: 과속방지턱 설치 및 유색포장, '어린이보호' 문구 도색 등 차량속도 제어를 위해 방안을 마련함)
 - 주차장 24시간 운영에 따른 여성운전자 등에 대한 범죄예방 방안검토
(반영: 실시설계 시 여성안심벨 설치 등 범죄예방 방안 검토)

- '21. 4. 8.: 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정 및 지형도면 고시
- '21. 5.11.: 2021년 제4회 마포구 공유재산심의회(적정)
- '21. 6. 3.: 2021년 제2회 마포구 투자심사(적정)
- '21. 9.13.: 제250회 마포구의회 임시회 상정 구유재산 관리계획(원안가결)
- '21.12. 9.: 공공건축심의(원안의결)
- '21.12.20.: 기본 및 실시설계 착수
- '22. 5.13.: 마포구 건축위원회 재심의

마포구 건축위원회 재심의 결과 - 조건부의결

- ▶ 심사내용: 경관 및 유니버설디자인 심의
- ▶ 심사결과 및 처리계획
 - 맞은편 주택 현황(주차장 출입구, 지하 주택 등)을 고려하여 주차장 출입구 위치 조정 및 충분한 차로 폭 확보를 고려하여 주차구획 및 기둥을 배치
(반영: 출입구 위치 이동 및 내부 통행로 폭을 확대하고 기둥위치를 조정함)
 - 주택가측 개구부 높이는 지면으로부터 1.2m이상 이격(반영)
 - 외장재는 벽돌 사용을 지양하고, 건축물 용도와 주변 건물과의 조화 등을 고려하여 선정
(반영: 외장재 5개안을 비교검토 후 선정)

○ '22. 9. 6.: 마포구 건축전문위원회 재심의

마포구 건축전문위원회 재심의 결과 - 조건부의결

- ▶ 심사내용: 굴토심의(굴착깊이 2배 범위 내 노후건축물이 있는 경우)
- ▶ 심사결과 및 처리계획
 - Kicker Black을 일렬로 설치하고, Post Pile 미설치로 재조정(반영)
 - 계측관리에서 굴착시 주2회, 건축물 축조시 주1회로 도면에 명기(반영)
 - CIP상세도에 철근 겹이음 길이를 명기(반영)
 - 지하수위 유출로 인한 지반침하에 대한 대책 수립(반영)
 - 지하 굴착시 설계자를 제외한 토질전문회사에 월1회 컨설팅(반영)
 - 설계도서(p108): “시공순서도(1) - 6. 기계실 벽체 타설 및 2단 버팀보 해체와 7. 1단 버팀보 해체 및 H-Pilet 토류관 철거 후 굴착”의 경우 콘크리트의 충분한 강도 확보 후 버팀보 해체와 토류관 철거(반영)

○ '22.10.21.: 쌍둥이 어린이공원 공영주차장 건립 변경계획 수립

○ '22.11. 4.: 2022년 제2회 마포구 투자심사위원회 재심사(적정)

○ '22.11. 4.: 2022년 제4회 마포구 공유재산심의회 재심의(적정)

7. 기대효과

- 공원 인근 주택 밀집지역인 성산2동 새터산길 일대의 부족한 주차 공간을 확충하여 주차난을 해소하고, 대상지 주변 주거 환경 개선 및 주민 편의 도모
- 공원 주변 불법주차가 해소되어 보행자 편리 및 공원 이용환경 개선 기대
- 단차 없는 공원 조성 및 노후 공원 재정비를 통해 안전하고 쾌적한 공원 환경 제공

8. 향후 계획

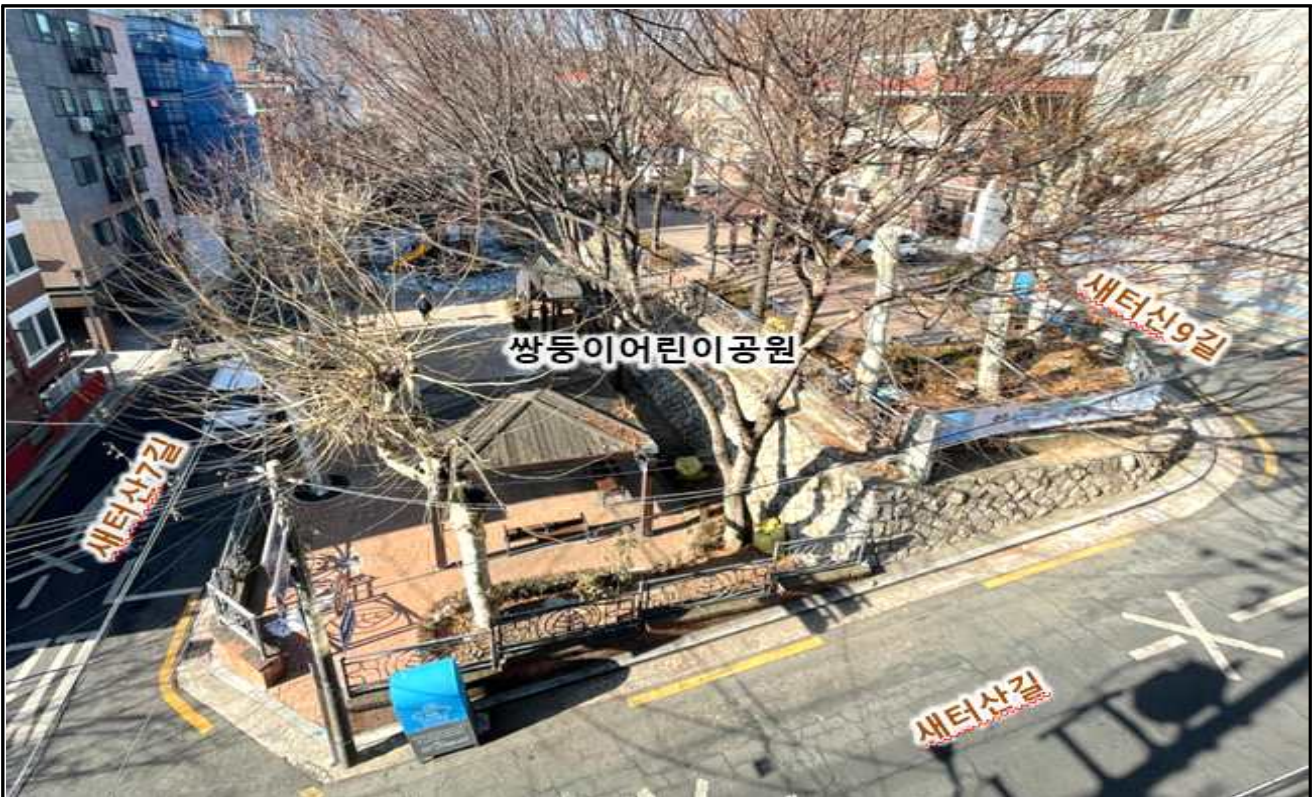
- '22.12.: 2023년 예산(안) 편성·의결
- '22.12.: 공사발주 및 착공
- '22.12.: 준공 및 개관

참고자료

참고1 위치도 및 현장사진

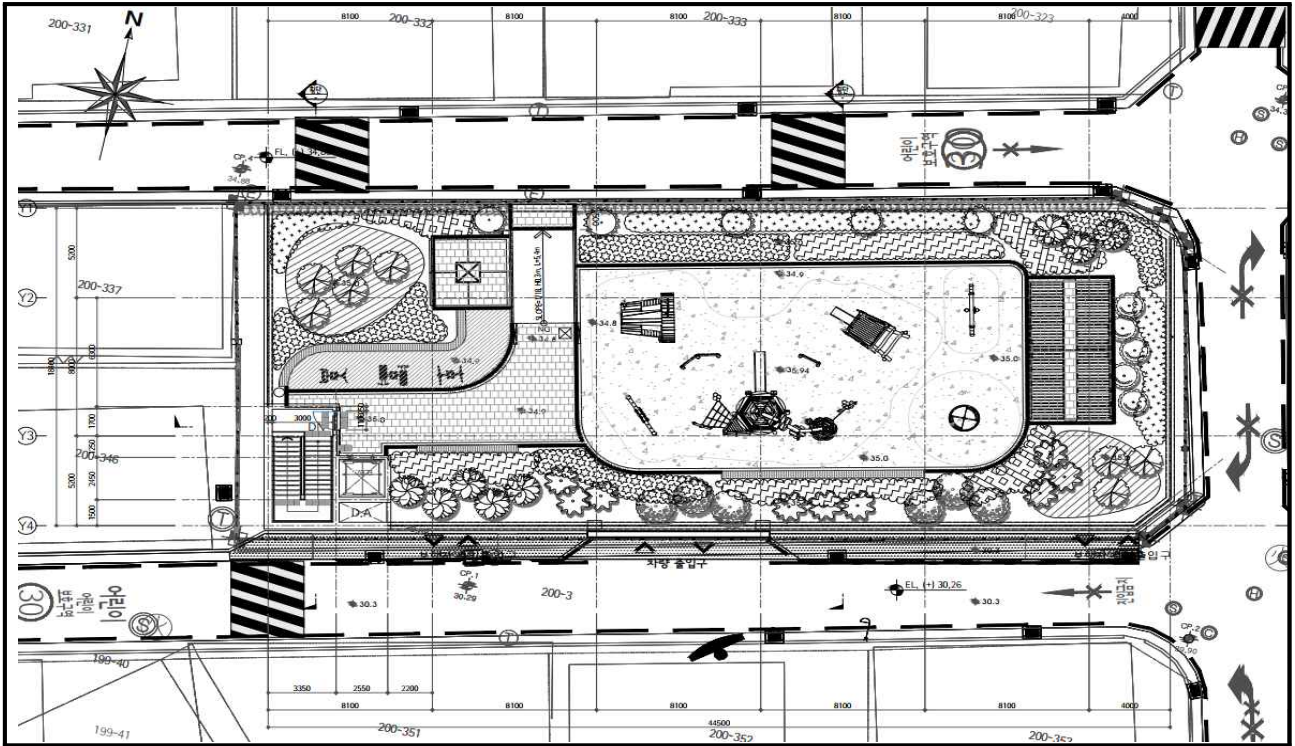


위치도

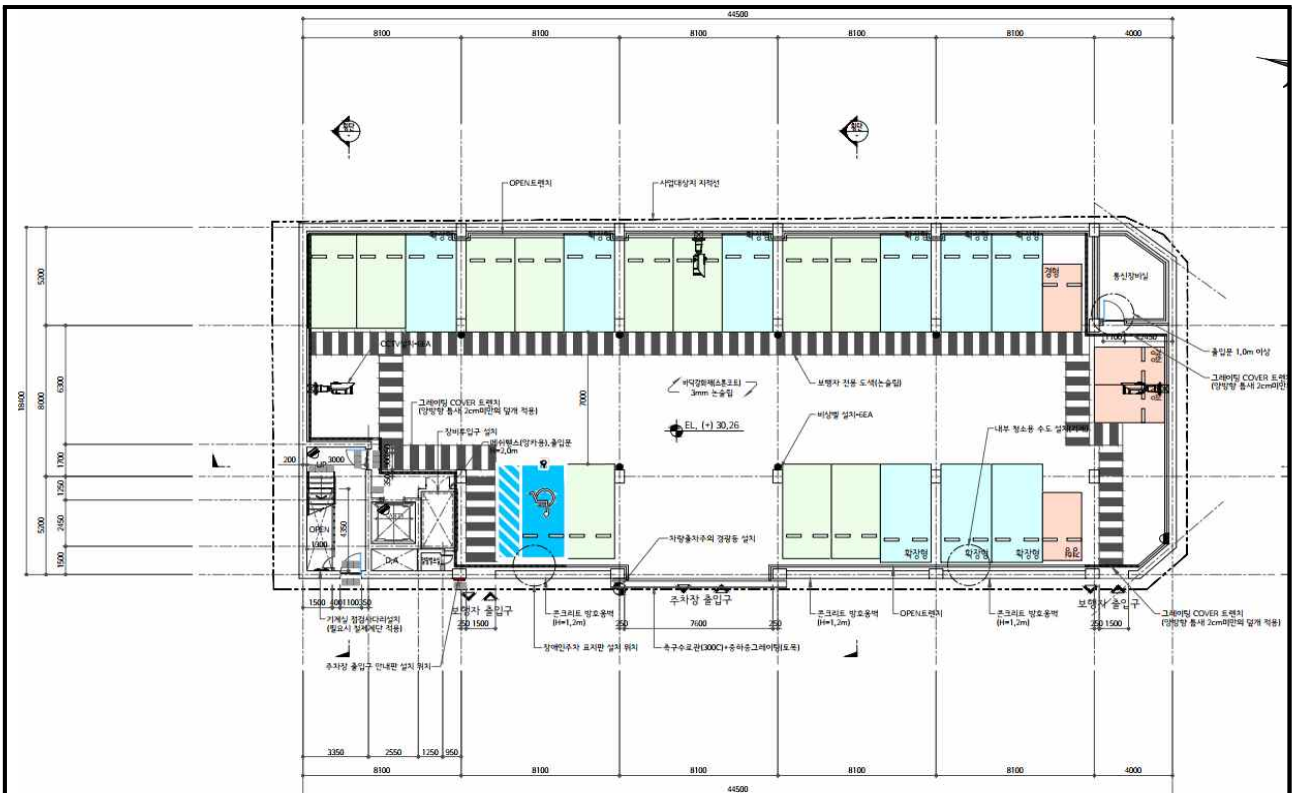


현장 사진

참고2 평면도



지상층



지하1층

참고3 조감도



공 유 재 산 관 리 계 획

2023년도 관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

구			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취 득	계	토 지 건 물 기 타				1	998.7	4,281,719	1	998.7	4,281,719	
	1. 매입	토 지 건 물 기 타										
	2. 교환 으로 취득	토 지 건 물 기 타										
	3. 기타 취득	토 지 건 물 기 타				1	998.7	4,281,719	1	998.7	4,281,719	
처 분	계	토 지 건 물 기 타										
	4. 매각	토 지 건 물 기 타										
	5. 양여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환 으로 처분	토 지 건 물 기 타										

2023년도 취득대상재산목록 (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	건물	마포구 성산동 200-335	1 (부지면적: 905m ²) (연면적: 998.7m ²)	4,281,719	2023.12월 취득예정	쌍둥이어린이공원 공영주차장 건립	신축