

2020년도 제3차 공유재산 관리계획안

의안번호 20-139

제출년월일: 2020. 10

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 제3차 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용 : 취득(신축) 1건

- 연남동 공영주차장 및 마포하우징 건립 계획(안) [생활보장과]

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.

취득[신축]	연남동 공영주차장 및 마포하우징 건립 계획(안)
사업부서	생활보장과

1. 사업의 목적 및 용도

주택 밀집지역인 연남동 일대의 주차난 및 불법 주정차 해소에 따른 공원 이용 시민 및 관광객의 교통안전을 확보하고 마포하우징 주택 공급을 통해 주거 취약계층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고자 함

2. 사업의 필요성

- 본 사업은 연남동 공영주차장과 민선7기 구청장 공약사업으로 추진 중인 MH마포하우징사업의 건설임대주택을 복합시설로 건립하는 사업임
- 대상지 일대는 공영주차장이 없어 만성적인 주택가 주차난과 이면도로 불법주정차로 주민들의 통행불편, 소방차 등 긴급차량 출동지연 우려 등의 문제가 지속적으로 발생하고 있음
- 또한 마포구는 1인 가구의 증가, 부동산 가격 상승 등 사회·경제적 변화에 따른 저소득주민의 주거안정요구가 지속적으로 증가하고 있으며,
- 고시원 등에 거주하는 최저주거기준 미달 주거취약가구에 대한 주거안정망 확충 및 지역 수요 대비 정부 차원의 공공임대주택 공급의 절대적 부족과 주거비 부담 상승에 따른 자체지원체계 마련의 필요성이 지속적으로 대두되고 있음
- 이에 본 사업 추진을 통하여 해당 지역의 주차난을 해소하고 불법주정차 감소에 따른 교통환경 개선 및 보행안전을 증진하며, 지속적으로 증가하고 있는 주거수요에 대응할 수 있는 자체지원체계를 강화하고 마포구 내 저소득 주거취약가구의 주거안정 및 주거수준향상과 더불어 일정부분 주거사각지대를 줄일 수 있을 것으로 기대함

3. 추진근거

- 연남동 공영주차장 건립 변경 계획(구청장방침, 교통행정과-89730호)
- 연남동 공영주차장 건립 중앙투자심사 조건부 승인('20.04.02.)
- 중앙투자심사 통과에 따른 연남동 공영주차장 건립 계획
(교통행정과-26842호, '20.04.22.)
- 「서울특별시 마포구 저소득주민 주거안정기금 설치 및 운용 조례」

4. 연남동 공영주차장 및 마포하우징 건립 계획(안)

- 사업기간 : 2015. 01. ~ 2023. 02.
- 위 치 : 연남동 361-9 쌍마빌라 나동
- 부지현황 : 1,646.8㎡(다세대주택 1동, 18세대)
- 시설규모 : 지하1층~지상3층(시설면적 5,922.8㎡)
- 사업내용 : 주차장 113면 조성 및 마포하우징 25세대 이상 건설
- 총사업비 : 32,129백만원(시비 10,046백만원, 구비 22,083백만원)

(단위 : 백만원)

구분	금액	비고
공영주차장 건설비	12,844	주차장 특별회계
마포하우징 건설비	3,885	저소득주민 주거안정기금
쌍 마 빌 라 보상비	15,400	주차장 특별회계

- 연도별 투자계획

(단위 : 백만원)

재원별	소계	기투자	2020	2021	2022	2023
계	32,129	-	924	24,762	6,443	-
시비	10,046	-	-	5,000	5,046	-
구비	22,083	-	924	19,762	1,397	-

○ 주차장 및 마포하우징 시설배치(안)

구분	주요시설	면적(㎡)	비고
지상3층	마포하우징(주택 25세대 이상), 커뮤니티시설 등	1,480.7	
지상2층	주차장(42면), 계단, EV실, 경사로	1,480.7	
지상1층	주차장(31면), 관리실, 화장실, 계단 등	1,480.7	
지하1층	주차장(40면), 발전기실, 기계실 및 저수조, 계단 등	1,480.7	
시설 총면적		5,922.8	

※ 기본·실시 설계 등 추진상황에 따라 세부내역 변동될 수 있음(설계안 참조)

○ 공유재산 관리계획 수립 대상 여부

구분	공영주차장	마포하우징	비고
시설내역	주차장 113면	공공임대주택 25세대	토지보상법에 따라 취득
규모	지하1층~지상2층	지상3층	
면적	4,442.1㎡	1,480.7㎡	
공유재산심의	미해당	해당	
공유재산관리계획	미해당	해당	

- ▶ 「마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 및 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목 상의 기반시설인 **주차장**은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(약칭:토지보상법)에 따른 취득의 경우 **공유재산심의 및 공유재산 관리계획수립 제외**

[서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례]

제3조의2(심의회의 기능) ② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의회의 심의를 생략할 수 있다.

1. 영 제7조제3항의 각 호에 해당하는 재산의 취득·처분의 적정 여부

[공유재산 및 물품 관리법 시행령]

제7조(공유재산의 관리계획) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제2조(정의) 6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

5. 마포하우징 건립 계획 (※ 본 회의 심의의결 대상)

○ 건립 내역

(단위 : 백만원)

구분	재산의 표시	세대수	연면적	기준가격	취득연도
신축	연남동 361-9	25가구 이상	1,480.7㎡	3,885	2023

○ 건립(예정) 가구별 세대수 및 연면적 상세

(단위 : 가구, ㎡)

구분	1인	2인	3인	커뮤니티실	공용공간 (계단, 복도 등)	총합계
세대수	14	7	4	-	-	25
가구별 면적	20.0	40.0	55.0	-	-	-
연면적	280.0	280.0	220.0	33.6	667.1	1,480.7

○ 사업비 세부내역 : 3,885백만원(마포구 저소득주민 주거안정기금)

(단위 : 백만원)

구분	금액	세부산출내역	비고
합계	3,885		
공사비	3,532	1,480.7㎡×2,385천원	2021년 예산
용역(감리)비	353	공사비의 10%	2021년 예산

서울시 공영주차장 건설사업 지원기준(시 주차계획과-6904호, '19.05.31.) 건설단가 적용(2,385,430원/㎡)

6. 주요 추진경위

- '15.01.30. : 연남동 공영주차장 건설계획 및 도시관리계획 입안 방침
- '15.09.17. ~ 11.11. : 공영주차장 건설 타당성조사
- '16.03.10. : 도시계획시설(주차장) 결정 및 지형도면 고시
- '16.10.25. : 市 투자심사 상정(결과 '재검토 : 지상부 활용방안 검토')
- '18.01.24. : 서울시 투자심사 통과(조건부 추진)
- '18.03.31. : 행정자치부 중앙 투자심사 결과(재검토)

- '19.12.10. : 중앙 투자심사 기술지원 용역 시행
- '19.12.30. : 공영주차장 건립 변경계획 수립(구청장 방침)
- '19.12.31. : 중앙 투자심사 재상정
- '20.04.02. : 중앙 투자심사 조건부 승인
- '20.05.21. : 설계 공모
- '20.07.14. : 설계 용역 시행

7. 향후 추진계획

- '20.07. ~ '21.02. : 기본 및 실시설계 용역
- '21.07. ~ '23.02. : 착공 및 준공

8. 사업효과

- 공영주차장 설치에 따른 주차난 해소 및 불법 주정차 감소
 - 경의선 숲길공원 이용 시민 및 관광객의 교통안전 확보
 - 주택가 주거환경 개선 및 주민편의 도모
- 주택 건립을 통한 주거공간 확보 및 공급으로 자체지원체계 강화
 - 지역 내 공공임대주택 공급의 절대적 부족에 따른 한계 보완
 - 지속가능한 마포형 주거복지정책의 확대 추진으로 주거안전망 구축
- 저소득 주거취약가구 우선공급으로 주거안정 및 주거수준향상 도모
 - 쾌적하고 안전한 주거공간 및 환경 제공으로 주거수준 향상
 - 시세보다 저렴한 임대료 수준의 주택 공급으로 주거비 부담 완화
- 지역수요에 대응하는 맞춤형 주거 지원 강화
 - 청년, 신혼부부 등 지역의 다양한 실수요자를 고려한 주택 공급으로 주거욕구 및 사각지대 해소
 - 중증장애인 등을 위한 무장애 맞춤형 주거설계를 통해 편의 증진

9. 「연남동 공영주차장 및 마포하우징 건립」 총사업비 산출내역

(단위 : 백만원)

구 분	사업비 내역		비고	
	산출기초	금액		
총 계		32,129		
공사비	소 계	14,369		
	토목 건축 조경 설비 기타 (시설비)	1. 주차장(75%) - 4,442.1㎡×2,385천원	10,596	- 2019년 서울시 공영주차장 건설사업 지원 기준 적용
		2. 마포하우징(25%) - 1,480.7㎡×2,385천원	3,532	
		3. 철거폐기물 - 2,168.4㎡	241	
소 계	15,400			
보상비	토지 (시설비)	1. 토지 등 보상비 - 18세대 × 831,000천원	14,958	- 2019년 개별공시지가 4,531천원/㎡
		2. 이주비, 감정평가수수료 등	442	- 감정평가 결과에 따라 변경
설비비	소 계	51		
	시설 부대경비	1. 시설부대비 : 33백만원 - 공사비의 0.23%(200억까지)	33	
2. 기타 수수료 및 부대공사비(시설비) - 공사비의 0.1%		18		
용역비	소 계	977		
	기본 및 실시설계비 (시설비)	1. 설계비	822	
		2. 설계경제성 검토(VE)	9	
		3. 설계공모 심사 보상비	85	
		4. 각종 예비 인증	8	
		5. 각종 본 인증	53	
소 계	1,332			
사업관리비 (감리비)	감독 권한대행 등 건설사업관리 용역(감리)비	1,332	- 마포하우징(기금) 353백만원 포함 ※ 마포하우징 공사비의 10%	

10. 위치도



11. 현장사진 (연남동 361-9번지 쌍마빌라 나동) 현황

주차장 및 마포하우징 예정지 외부 현황	주차장 및 마포하우징 예정지 입면현황

12. 건축개요 및 시설면적표 (※ 제안설계공모 당선작 설계안)

건축개요 및 시설면적표

구 분		설 계 내 역	비 고
건물개요	명 칭	연남동 공영주차장	
	대 지 위 치	서울시 마포구 연남동 361-9번지 일원	
	지 역 지 구	도시지역, 제2종일반주거지역, 주차장, 철도(저축), 소로1류 (폭 10m~12m, 접합)	
	대 지 면 적	1,646.8㎡	
	도 로 현 황	10m도로 및 20m도로에 접합	
	연 면 적	5,862.83㎡	
	건축면적	1,460.68㎡	
	건 폐 율	88.70%	
	용 적 륜	263.02%	
	구 조	철근콘크리트구조	
	층 수	지하1층, 지상4층	
최고높이	16.7m		
외부마감		노출콘크리트, 산화스테인리스 로이복층유리	
설비개요		G.H.P 냉난방시스템	
주차개요		총 주차 113대 장애인주차 4대 여성우선주차 12대(일반형 6대, 확장형 6대) 확장형주차 39대 일반형주차 51대 경형 7대	
기타사항			

각 층별 세부용도 및 면적표

층 별	용 도	면 적 (㎡)	비 고
지하1층	주차장(42대)	1,325.97	
	주차장 (부대시설)	220.52	
	기계실 및 관리층		
	소 계	1,546.49	
지상1층	주차장(30대)	1,290.63	
	근생(갤러리)	100.34	
	소 계	1,390.97	
지상2층	주차장(41대)	1,277.04	
	근생(카페)	139.08	
	소 계	1,416.12	
지상3층	마포하우징(11세대)	624.93	
	공용 세탁 및 사무실	121.62	
	멀티룸	104.32	
	소 계	850.87	
지상4층	마포하우징(14세대)	549.21	
	DIY 취미실/동아리방	109.17	
	소 계	658.38	
주차장 면적 합계		4,114.16	1,244 평
근생 및 마포하우징 면적합계		1,748.67	529 평
총 계		5,862.83	1,773 평

13. 조감도



공 유 재 산 관 리 계 획

2020년도 제3차 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	
취 득	계				1	1,480.7	3,885,000	1	1,480.7	3,885,000	
	1. 매 입										
	2. 교환으로 취득										
	3. 기타 취득				1	1,480.7	3,885,000	1	1,480.7	3,885,000	신축
처 분	계										
	4. 매 각										
	5. 양 여										
	6. 교환으로 처분										

2020년도 제3차 취득대상 재산목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	건물	마포구 연남동 361-9	1 (건축면적: 1,480.7m ²) (연 면 적: 1,480.7m ²)	3,885,000	2023.2월 취득예정	마포하우징 건립	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