

2020년도 제1차 공유재산 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 공유재산 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 m^2 (구유지)
- 건축규모 : 지하 4층~지상 5층, 연면적 7,443.88 m^2 (용적률 199.99%)
 - 용 도 : 공장(지식산업센터), 2종일반주거지역, 지구단위계획구역

| 구분 | | 연면적(m^2) | 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)
- 사업비 : 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

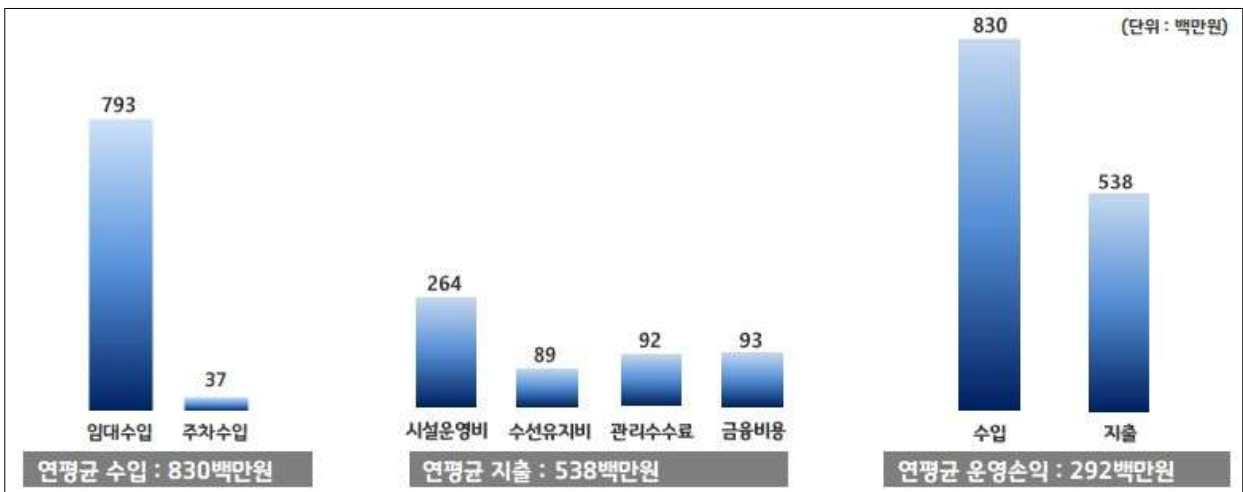
| 구분 | 면적 (㎡) | 시설내용 |
|--------|----------|--------------------------------|
| 비수익 시설 | 367.21 | 공공업무시설 |
| | 370.00 | 공용지원시설(공용장비실, 체험공방) |
| 수익시설 | 686.45 | 지원시설(회의실 3, 교육실 1, 세미나실 1) |
| | 3,803.55 | 디자인·출판·인쇄업체 입주공간(54), 서점 및 북카페 |
| | 2,216.67 | 주차장(54대) |
| 합계 | 7,443.88 | |

○ 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 |
|-------------|-------------------|--------|--------------|-------|-------|------|
| 내 연 비 | 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 |
| 재 원 비 | 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 |
| | 건축공사비 | 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 |
| | 폐기물처리비 | 1,511.0㎡×36.0천원×1.1=59,836천원 *서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인, '18년 보정 | 60 |
| 시설부대경비 | 소계 | | 725 |
| | 시설부대비 | 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 |
| | 설계공모비 | 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 |
| | 금융비용 | 건설기간 SH공사 투자비×2.17% | 43 |
| | 위탁개발수수료 | 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 도시형 소공인의 발전과 기술정보의 제공 등에 필요한 업무를 지원하기 위하여 도시형 소공인 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
- 신규창업자 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



11. 조감도



[취득2] 샐터경로당 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

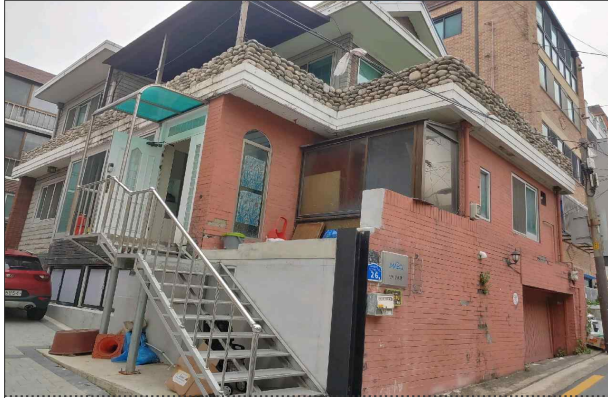
2. 공유재산 관리계획 변경 사유

- 취득하고자 하는 공유재산의 위치 변경
 - 해당 사업에 대하여 제234회 마포구의회 제2차 정례회에서 원안 가결로 공유재산 관리계획을 의결 받았으나 소유자의 매도의사 철회로 매매 계약 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 공유재산 관리 계획을 변경하고자 함
- 취득대상 부동산 위치 변경사항

| 구분 | 소재지 | 면적(m ²) | | 매입가 (천원) | 비 고 |
|-----|-----------------------------|---------------------|--------|-------------|---|
| | | 토지 | 연면적 | | |
| 변경전 | 샐터산14안길 12 (성산동 200-116) | 175 | 161.71 | 1,200,000 | - '19. 10. 공유재산심의회 적정심의 - '19. 11. 공유재산관리계획 수립 - '19. 11. 소유자 매도의사 철회 |
| 변경후 | 샐터산2길 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 : 샛터산16길 26(성산동 200-79)
 규모 : 지상2층, 토지 185㎡, 연면적 134.71㎡

○ 매입 부동산 현황

| 소재지 | 면적(㎡) | | 매입가 (천원) | 기타사항 |
|--------------------------|-------|--------------------------|--------------------------------|---|
| | 토지 | 건물 | | |
| 샛터산2길 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 | 비고 (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. 자원별 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

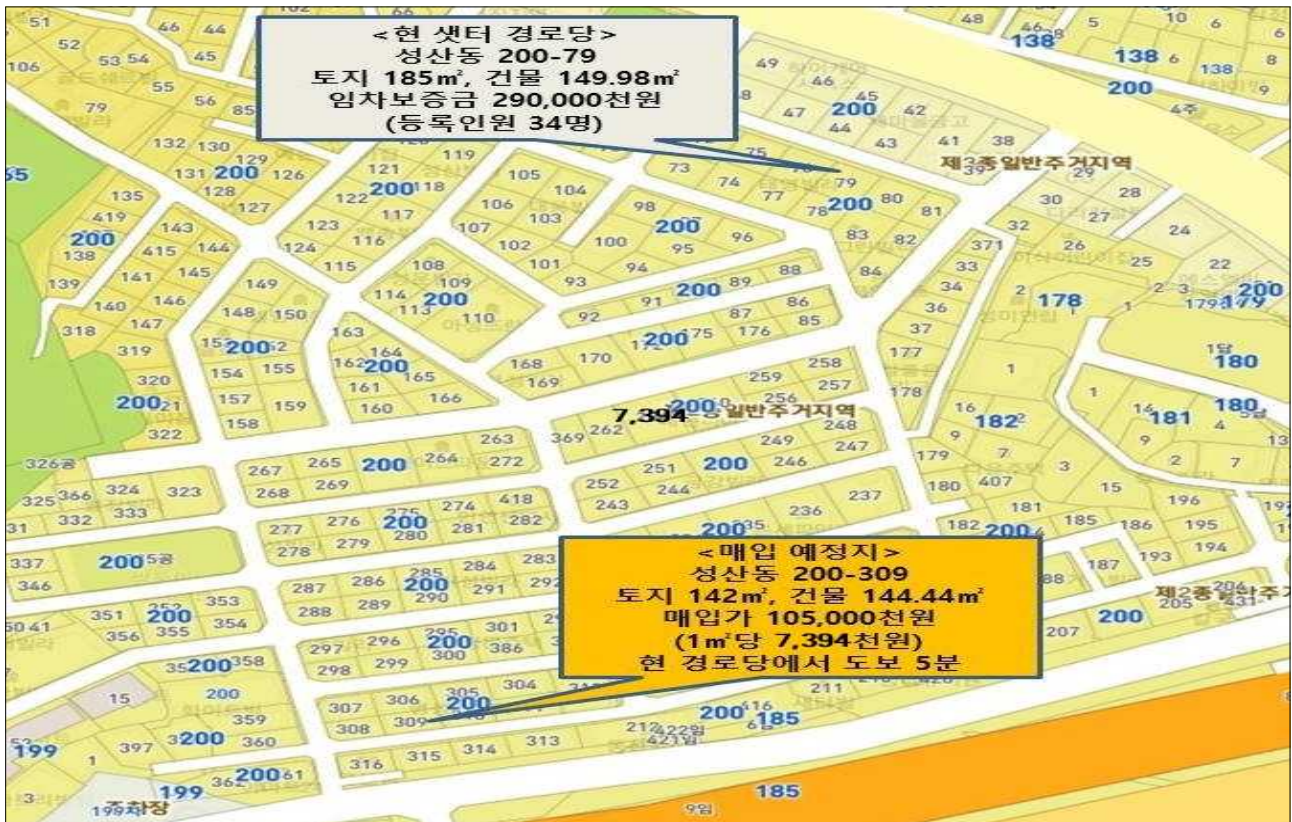
- 2020. 4. : 매매계약 체결
- 2020. 5. : 잔금 지급 및 소유권 이전 등기
- 2020. 6. : 내부공사 및 경로당 이전

7. 현장사진

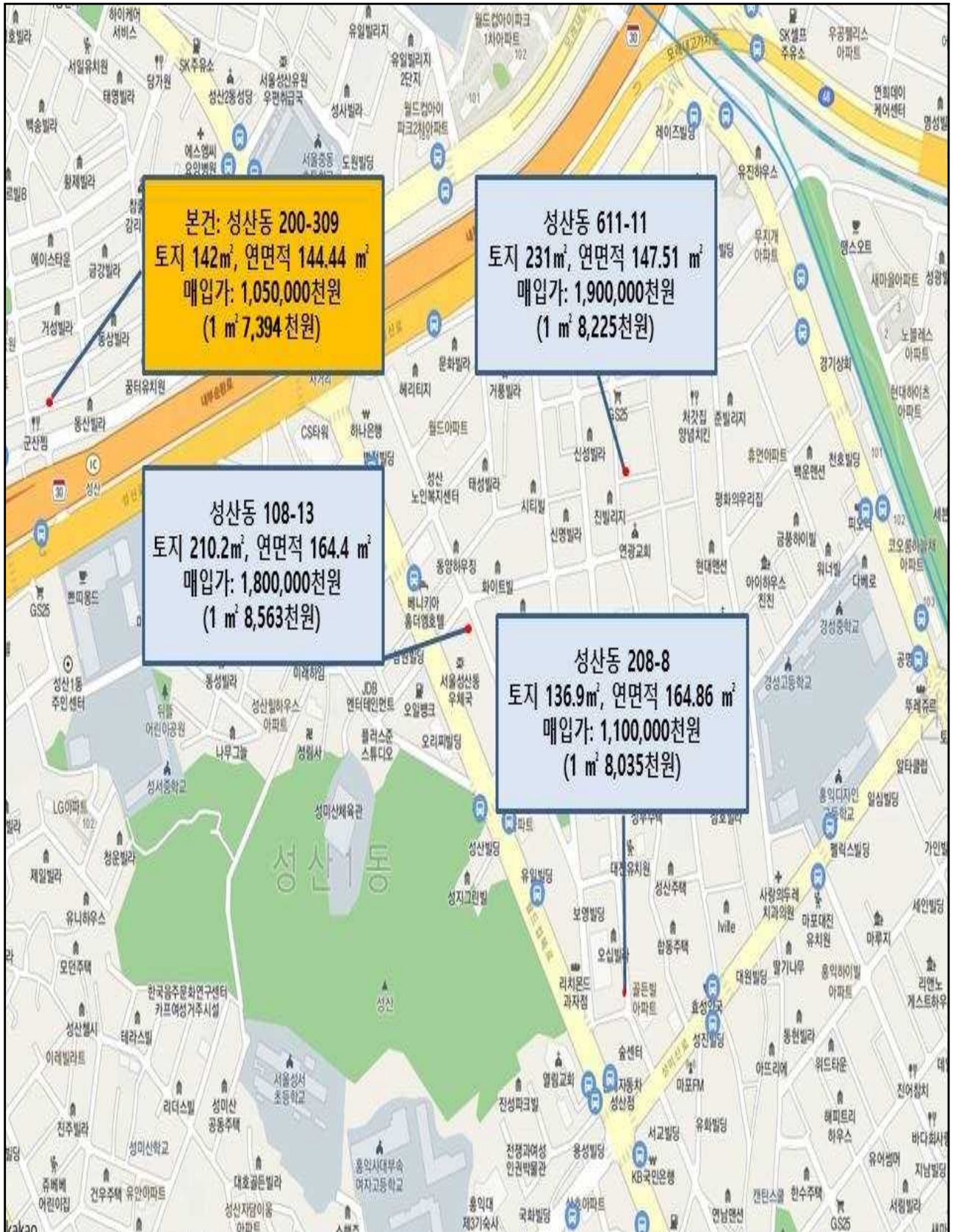
- 위치 : 마포구 새터산2길 7 (성산동 200-309)
- 규모 : 지하1층/지상2층, 연면적 144.44 m^2



8. 위치도



9. 거래사례 비교



공 유 재 산 관 리 계 획

2020년도관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

| 구분 | | | 상 반 기 | | | 하 반 기 | | | 합 계 | | | 비고 | |
|------------------|----------------|------------------|----------------|--------|---------|----------|------------|------------|----------|------------|------------|----|----------------|
| | | | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | 건수 | 수량 | 금액 | | |
| 취 득 | 계 | 토지 | 1 | 142 | 580,780 | | | | 1 | 142 | 580,780 | | |
| | | 건물 기타 | 1 | 144.44 | 431,000 | 1 | 7,443.88 | 19,197,000 | 2 | 7,588.32 | 19,628,000 | | |
| | 1.매입 | 토지 | 1 | 142 | 580,780 | | | | 1 | 142 | 580,780 | | 관리 계획 변경 |
| | | 건물 기타 | 1 | 144.44 | 431,000 | | | | 1 | 144.44 | 431,000 | | |
| 2.교환 으로 취득 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | | | |
| 3.기타 취득 | 토지 건물 기타 | | | | 1 | 7,443.88 | 19,197,000 | 1 | 7,443.88 | 19,197,000 | | | |
| 처 분 | 계 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | | |
| | | 4.매각 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 5.양여 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | | 6.교환 으로 처분 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |

2020년도 취득대상 재산목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | 추정가액 | 취득시기 | 취득사유 | 비고 | |
|----------|---------|-----------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------|--|----------------|
| | 지목 | 소 재 지 수 량 | | | | | |
| 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 | 관리 계획 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