

2020년도 제1차 공유재산 관리계획안 심사보고서

2020. 4. 21.
행정건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2020. 4. 10. 마포구청장
- 나. 회부일자: 2020. 4. 13.
- 다. 상정일자: 제237회 임시회 제1차 행정건설위원회(2020.4.21.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 【제안설명자: 재무과장 양선주】

가. 제안이유

「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 공유재산 관리계획을 수립, 구의회의 의결을 얻고자 함.

나. 주요내용

■ (가칭)마포 출판·인쇄 스마트앵커 건립 계획 <도시계획과>

1) 사업 목적

- 전반적인 경제침체로 어려움을 겪고 있는 소공인 특히 마포구에 특화되어 있는 출판·인쇄업체의 경제적 발전을 도모하는 등 현대화된 작업

환경과 기획-생산-유통의 원스톱 협업 시스템을 갖춘 혁신적 출판·인쇄 생산 시설을 건립하고자 함이며, 이에 따라 성장 잠재력이 있는 도심 소공인을 지원·육성하여 공동화 되어가고 있는 도심 제조업의 활성화를 꾀하고자 하는 것임.

2) 사업 현황

- 사업위치: 마포구 성산동 275-55외 4필지(舊 마포구청사 제3별관)
- 사업기간: 2019. 4. ~ 2021. 12.
- 총 부 지: 1,568.9m²(구유지)
- 건축규모: 지하 4층 ~ 지상 5층, 연면적 7,443.88m²
- 시설내용: 업체 입주공간, 공용 장비실, 서점, 북카페, 지원 시설 등
- 사업예산: 19,197백만 원
 - 국비 2,559, 시비 2,559, 구비 5,614, 민자 8,465백만 원
- 주요 시설 현황

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, 체험 공방
	3층	1,038.32	주차장(18)
	4층	1,178.35	주차장(20), 기계실

3) 건립방법: 위탁개발

- 수탁예정기관: 서울주택도시공사
- 개발유형: 임대형 개발방식 선정(위탁기간 30년)
 - 위탁기관: 입주업체 관리
 - 수탁기관: 자금관리 / 임대관리 / 시설관리

4) 재원확보 방안

- 서울시 공모사업 선정 및 위탁개발 방식 도입으로 대규모 투자비 확보
- 건축비는 국비, 시비, 민자 매칭이며 자치구는 사업부지 제공

5) 위치도



1) 사업 목적

- 우리 구에서 임차하여 사용 중인 성산동 셋터경로당의 계약기간이 만료됨에 따라 새로이 건물을 매입하여 경로당을 조성함으로써 임차에 따른 불안감을 해소하고 안정적인 어르신 여가 공간을 제공하고자 함.

2) 사업 계획

- 사업기간: 2020. 4. ~ 2020. 6.
- 매입 부동산 현황

소재지	면적(m ²)		매입가(천 원)	비고
	토지	건물		
새터산2길 7 (성산동 200-309)	142	144.44 (건축면적 82.88)	1,050,000	

- 기준가격

기준가격	공시지가(천원)	주택가격(천 원)	비고
1,011,780	580,780 (1m ² 당 4,090)	431,000	

- 소요예산: 1,080,050천 원

(단위: 천 원)

합 계	부동산 매입비	부동산 중개료	소유권 이전 등기 수수료	내·외부 공사비	비 고
1,080,050	1,050,000	9,450	600	20,000	

- 1,050,000천 원(부동산매입비): 예비비
- 30,050천 원(중개료 등): 2020년도 예산 편성

3) 매입건물 전경



4) 위치도



3. 검토보고(전문위원 최국모)

- 본 안건은 2020년 4월 10일 마포구청장으로부터 제출되어 2020년 4월 13일 우리 위원회에 회부되었으며, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행 규칙 제29조에 따라 구입가격 10억 원 이상인 우리 구 중요재산의 취득을 위하여 2020년도 제1차 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 얻고자 하는 것임.

■ (가칭)마포 출판·인쇄 스마트앵커 건립 계획 <도시계획과>

- 정부는 2015년 「도시형소공인 지원에 관한 특별법」을 제정·시행한 바, 도시형소공인 집적지구 지정 신청권한 및 집적지구 기반시설의 조성·확충사업 시행권한이 시·도지사에게만 있던 규정을 지난 2018년에 개정하여 시장·군수·구청장으로까지 그 권한을 확대하였음. 이러한 법령 개정으로 각 기초자치단체 역시 주도적으로 지역특화 산업을 육성함으로써 서민의 일자리창출 및 지역경제 발전을 도모할 수 있게 되었음.
- 이에 따라 마포구에서도 지역특화 산업인 출판·인쇄 분야의 소공인 지원을 위한 사업시행을 위해 2019년 4월 서울특별시 스마트앵커 대상지 공모에 응하여 대상지로 선정되었으며, 스마트앵커시설 기본계획 수립 용역 시행, 사업부지인 구청사 이전부지 지구단위계획 변경을 결정하였고, 동년 9월 26일 서울특별시투자심사위원회를 통과하여 사업 추진을 위한 공유재산 취득의 건을 우리 위원회에 상정하기에 이르렀음.
- 본 안건의 내용 중, 먼저 소요예산 조달방법을 살펴보면 외부재원을 최대한 활용하고 있는 바, 서울시공모사업에 선정되어 시비를 확보

하였고, 국비 확보를 위한 공모는 5월중 결과발표를 앞두고 있으며, 공유재산 위탁개발 방식으로 대규모 민간자본을 확보하는 등 우리 구의 재정적 부담을 최소화하고 있다고 보여짐.

- 두 번째로, 사업의 타당성 확보 여부를 살펴보면 2019년 4월에 본 사업 기본계획 수립을 위한 전문 연구용역을 실시하였는 바, 용역 결과 비용 대비 편익 값인 B/C(Benefit Cost Ratio)가 1.1로 나와 사업의 타당성을 확보하였다고 사료됨.
아울러, 스마트앵커 사업의 필요성 여부를 묻는 설문조사에서 관련사업 종사자 중 필요하다는 응답률이 72.7%였고, 필요 없다는 의견은 6.1%에 불과하였음.
- 다음으로 사업수지 전망을 제출된 자료로 검토해보면, 위탁운영 30년차 예상 수입이 24,900백만 원, 지출은 16,140백만 원으로 계상되어 있어 8,760백만 원의 운영 수익이 발생할 것으로 전망되어 수탁기관 투자자금 8,465백만 원을 제외한 순수익이 발생할 것으로 전망됨.
- 위와 같이 검토한 결과, 동 사업의 시행은 마포구 소공인의 경제활동을 장려하고 특히, 우리 지역 내 집적산업인 출판·인쇄산업의 발전을 촉진 하는 계기가 될 것으로 보여 동 사업을 위한 공유재산의 취득은 타당 하다고 사료됨.
- 사업의 안정적 추진을 위해 의견을 덧붙인다면 우선, 5월로 예정되어 있는 국비 확보에 최선의 노력을 경주하여야 할 것이며, 만에 하나 국비 확보가 여의치 않을 경우를 대비한 제3의 예산 조달방법 계획은 있는지 살펴보아야 할 것임.

- 또한, 우리 구에는 4,088개의 출판사가 등록되어 있고 한국출판문화산업진흥원, 경의선 책거리 등 출판문화의 인프라가 구축되어 있으며, 특히, 마포구 출판문화진흥센터가 올 해부터 본격적으로 운영될 예정임을 감안하여 마포 출판·인쇄 스마트앵커와 이들과의 유기적 협력 방안을 마련한다면 이 사업의 시너지 효과를 극대화할 수 있다고 판단되므로 이에 대한 논의가 필요할 것임.

[표] 서울특별시 마포구 출판사 & 인쇄소 현황

(2020.4.16. 기준)

구 분	출판사	인쇄소	비 고
	4,093	164	

■ 셋터경로당 매입·이전

<노인장애인과>

- 본 구유재산 취득계획은 당초 지난 제234회 마포구의회 제2차 정례회에서 원안 의결되어 매입하기로 한 건물이 소유자의 사정으로 계약이 이루어지지 않아 매입 대상을 변경하고자 제출된 것임.
- 임차 건물인 셋터경로당의 계약기간이 만료되어 새로운 부지를 매입하여 구립 경로당을 건립하고자 제출된 본 구유재산 취득계획은 인근 지역의 어르신에게 안정적인 쉼터를 제공하는 등 지속적인 어르신 복지향상을 위해 타당하다고 판단됨.
- 주의를 요하는 점을 말씀드리자면, 매입하고자 하는 건물의 건축년도가 1974년이어서 노후화가 심할 것으로 생각되므로, 이러한 이유로 건물 매입 전 관계부서와 협조하여 건물의 안전문제를 면밀히 검토하여야 할 것이며 이에 따른 내·외부 공사비는 충분히 계상되었는지 살펴 보아야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지: 생략
5. 토론요지: 없음
6. 심사결과: 원안가결
7. 기타 소수의견의 요지: 없음
8. 기타: 없음

 처음으로