

2018년도 수시분 성동구 공유재산관리계획(안)

검토보고서

2018. 2. 26.
행정재무위원회 전문위원

1. 제 안 자: 성동구청장

2. 제안이유

- 옥수동 청사는 준공일 기준 32년 된 노후화 건물로 유지·보수 비용이 지속적으로 발생하고 그에 따른 민원인들의 불편을 초래할 것이 예상됨에 따라 초기 예산 부담 없이 다양한 주민 편의시설이 포함된 공공 복합청사 건립이 가능한 위탁개발 방식으로 추진하고자 하며,
- 성동구민종합체육센터 부설주차장 증설은 성수동 뚝섬지구단위계획 특별계획 3구역에 주상복합건물을 신축하는 (주)대림산업으로부터 공공 기여 형식의 일환으로 기부채납 받는 것으로

연간 6만명이상의 주민들이 이용하는 시설의 주차장(67대)이 협소하여 주차문제가 심각하고, 대기 차량 및 인근 불법 주·정차로 교통 혼잡이 적체되는 등 이용 주민들의 불편을 초래하고 있어

현재의 부설주차장 부지에 철골조립식 주차장(공작물, 159대)을 축조하여 주차문제를 해소하고 시설이용의 활성화와 효율성을 증대하고자 함.

- 성수동지역은 교통이 편리하고 개성있는 상점들이 모여들어 지역의 명소로 자리 잡았으나 최근 임대료가 급격히 상승하여 내몰리는 임차인이 발생하고 있어, 성동안심상가를 조성하여 지역 특성을 대표하는 민간 시설(공방, 상가 등)을 입주시키고 장기간 안정적으로 영업할 수 있게 함으로써 주변 임대료 가이드라인 역할과 앵커시설로서 지역의 정체성을 유지·발전시켜 나가고자 하는 것으로

성동안심상가가 신축되는 성수동2가 284-22, 23번지의 토지 및 신축 건물은 (주)부영주택이 공공기여 사업방식으로 성동구에 기부채납 하는 것임.

이에 옥수동 공공복합청사 건립(위탁개발), 성동구민종합체육센터 부설 주차장 및 성동안심상가 기부채납에 대한 “2018년도 수시분 성동구 공유재산관리계획(안)”을 서울특별시 성동구의회 의결을 받아 시행하고자 함.

3. 주요내용

가. 사업명: 옥수동 공공복합청사 건립(위탁개발)

- 1) 취득구분: 건물 취득(신축)
- 2) 사업기간: 2014. 11. ~ 2019. 12.
- 3) 위 치: 옥수동 428-5·11·12·13, 276-6
- 4) 취득재산: 건물 연면적 2,800㎡
- 5) 소요예산: 8,638,780천원
- 6) 신축계획(안): 지하 2층 / 지상 5층

| 층 별 | | 면적(㎡) | 주요시설 |
|-----|----|-------|----------------------------------|
| 지상 | 5F | 390 | 도서관, 독서당, 주민편의시설 등 |
| | 4F | 450 | 자치회관(다목적실, 소강의실, 주민사랑방 등), 동대 본부 |
| | 3F | 450 | 주민센터(민원실, 동장실, 회의실, 문서고 등) |
| | 2F | 450 | 부설주차장 |
| | 1F | 450 | 부설주차장 |
| | 소계 | 2,190 | |
| 지하 | B1 | 420 | 근생시설, 공용로비/홀, 방재센터, 관리실 등 |
| | B2 | 190 | 기계/전기실, 창고 등 |
| | 소계 | 610 | |
| 합 계 | | 2,800 | |

- 7) 착공시기: 2018년 11월(예정)
- 8) 취득방법: 한국자산관리공사를 수탁기관으로 한 위탁개발

나. 사업명: 성동구민종합체육센터 부설주차장 취득(기부채납)

- 1) 취득구분: 건축물(공작물) 취득
- 2) 준공시기: 2018년 3월(예정)
- 3) 위 치: 성수동1가 685-697 주차장 내
- 4) 취득재산: 건물 연면적 3,818.01㎡
- 5) 기준가격: 1,818,222천원(건축비, 시설비 등 사업비)
- 6) 신축계획(안): 지상3층

| 층 별 | 면 적 | 시 설 용 도 | 비 고 |
|-----|-----------|----------|----------|
| 1층 | 1,272.67㎡ | 주차장 36대 | 장애인5대 포함 |
| 2층 | 1,272.67㎡ | 주차장 40대 | |
| 3층 | 1,272.67㎡ | 주차장 40대 | |
| 지상층 | - | 주차장 43대 | |
| 합 계 | 3,818.01㎡ | 주차장 159대 | |

- 7) 취득방법: 기부채납(㈜대림산업 → 성동구)

다. 사업명: 성동안심상가 취득(기부채납)

- 1) 취득구분: 토지·건물 취득
- 2) 준공 및 취득시기: 2018년 4월(예정)
- 3) 위 치: 성수동 2가 284-22, 284-23
- 4) 취득재산: 토지 1,458.1㎡, 건물 연면적 6,406.09㎡
- 5) 기준가격: 26,942,855천원

- 토 지: 13,230,000천원 (매매가액, 2017. 1. 24. 계약)

- 건 물: 13,712,855천원 (공공건축물 공사비 산출방식에 의한 설계내역(표준품셈) 적용)
- 6) 신축계획(안): 지하1층 / 지상8층

| 층 별 | 면 적(㎡) | 주 요 시 설 | |
|-----|----------|----------|-----------------------------------|
| 지상 | 7~8층 | 1,316.15 | 4차산업혁명관련 교육시설(코딩교육 등) |
| | 6층 | 634.05 | 소셜벤처·스타트업·인큐베이팅 사무실, 회의실 등 |
| | 5층 | 678.17 | 소셜벤처 Co-Working 사무실, 허브라운지, 회의실 등 |
| | 4층 | 634.05 | 소셜벤처·사회적경제기업 사무실, 회의실 등 |
| | 3층 | 692.06 | 생활편의시설, 공방 등 |
| | 2층 | 706.38 | 일반음식점(한식, 중식, 일식, 양식 등) |
| | 1층 | 669.85 | 오픈형 푸드몰, 카페&베이커리, 리드 음식점 |
| | 소계 | 5,331.17 | |
| 지하 | 1층 | 1,074.92 | |
| | 소계 | 1,074.92 | 주차장 |
| 합 계 | 6,406.09 | | |

- 7) 취득방법: 기부채납(㈜부영주택 → 성동구)

2018년도 취득대상 재산목록

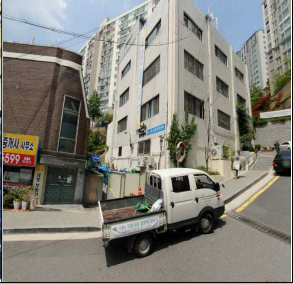


(단위: m², 천원)

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | | 추정가액 | 취득시기 | 취득사유 | 비 고 |
|----------|-----------|---|----------|------------|-----------|------------------------------|--------------|
| | 지목 | 소 재 지 | 수 량 | | | | |
| 1 | 건물 | 옥수동 428-5, 428-11, 428-12, 428-13, 276-6 | 2,800 | 8,638,780 | 2019. 12. | 옥수동 공공복합청사 신축 | 위탁개발 |
| 2 | 건물 | 성수동1가 685-697 | 3,818.01 | 1,818,222 | 2018. 03. | 구민체육센터내 부설주차장 (공작물) 신축 | 공공기여 기부채납 |
| 3 | 토지 (대) | 성수동2가 284-22, 284-23 | 1,458.1 | 13,230,000 | 2018. 04. | 성동안심상가 신축 | 공공기여 기부채납 |
| | 건물 | | 6,406.09 | 13,712,855 | | | |

위치도 및 현황사진

옥수동 공공복합청사 건립(위탁개발)

| | | | | |
|------|-----|---------------------------|-----|-----|
| 재산내역 | 소재지 | 옥수동 428-5·11·12·13, 276-6 | 소유자 | 성동구 |
| | 면적 | 건물 2,800m ² | 지목 | 대 |



위치도 및 현황사진

성동구민종합체육센터 부설주차장 취득(기부채납)

| | | | | |
|------|-----|---------------|-----|------------------|
| 재산내역 | 소재지 | 성수동1가 685-697 | 소유자 | 토지:서울시 건물:성동구 |
| | 면 적 | 건물 3,818.01㎡ | 지 목 | 체육용지 |



위치도 및 현황사진

성동안심상가 취득(기부채납)

| | | | | |
|------|-----|--------------------------|-----|-------|
| 재산내역 | 소재지 | 성수동2가 284-22, 284-23 | 소유자 | ㈜부영주택 |
| | 면 적 | 토지 1,458.1㎡/건물 6,406.09㎡ | 지 목 | 대 |



6. 검토의견

- 본 안건은 옥수동 공공복합청사 건립(위탁개발), 성동구민종합체육센터 부설 주차장 및 성동안심상가 기부채납으로 건물 및 토지를 취득하고자 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따라 3건의 공유재산 취득의 건을 구의회에 제출한 것임
- 재산별 세부내역을 살펴보면,
옥수동 공공복합청사 취득의 건은 옥수동 428-5외 4필지에 연면적 2,800㎡, 지하 2층 지상 5층 규모로 주민센터, 도서관, 주민편의시설 등이 입주하는 공공복합청사 건립을 「공유재산 및 물품관리법」 제43조의 2, 제43조의3에 따라 위탁개발¹⁾ 방식으로 추진코자 하는 것임
- 옥수동 청사(1986년 준공)의 노후화에 따라 문화·복지 등의 기능이 강화된 공공복합청사 신축을 통해 지역 주민의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있을 것으로 여겨지나,
- 위탁개발 방식은 장기간의 채무 부담 행위를 발생시키고, 계속되는 공공복합청사의 위탁개발이 재정 건전성 악화 요인으로 작용할 수 있는 바, 어려워진 재정여건 등을 감안하여 향후 발생할 재정 부담에 대비할 수 있는 예산 및 청사기금 확보 방안 마련 등 재정 건전성을 꾀할 수 있는 대책이 강구되어야 할 것임

1) 지방자치단체가 보유하고 있는 토지나 건물에 외부 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물 등을 축조한 후 시설물의 준공과 동시에 소유권을 지방자치단체에 귀속하는 방식임. 지방자치단체는 일정기간동안 수탁기관에 관리운영을 위탁하며, 위탁개발에 따른 모든 수입은 지방자치단체에 귀속되고, 수탁기관은 개발·분양·관리 업무에 따른 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 받게 됨

- 다음, 성동구민종합체육센터 부설주차장 취득 건은
성수동1가 685-697번지 구민종합체육센터 부설주차장 부지에 (주)대림산업이 연면적 3,818㎡, 지상 3층 규모로 철골 조립식 주차장을 건립 후 공공기여 방식으로 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따라 기부채납 하고자 하는 것임
- 본 취득의 건을 통해 체육센터 인근 도로에 불법 주·정차 및 대기차량으로 인한 교통 적체가 완화 되는 등 주차난 해소로 주민의 시설 이용 활성화를 도모할 수 있는 계기가 될 것으로 여겨지며, 향후 주민의 안전하고 편리한 시설 이용을 위한 효율적인 관리 운영 계획이 뒤따라야 할 것임
- 끝으로, 성동안심상가 취득의 건은
젠트리피케이션 피해 임차인 지원 및 주변 지역 임대료 안정화에 기여하고자 성수동 지역에 조성하는 성동안심상가 건물을 신축하려는 것으로, 성수동2가 284-22, 284-23 등 2필지의 토지와 연면적 6,406㎡, 지하1층 지상8층 규모의 건물을 (주)부영주택으로부터 공공기여 방식으로 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따라 기부채납 하고자 하는 것임
- 안심상가 건립을 통해 주변 임대료 안정 및 장기간 안정적으로 영업할 수 있는 환경 구축 뿐만 아니라 지역상권 상생 분위기가 조성되는 등 향후 젠트리피케이션에 의해 야기되는 문제들에 효과적으로 대응할 수 있는 방안이 될 수 있을 것으로 여겨짐