

서울특별시 반포천 복개주차장 제3자 위탁 동의안

검 토 보 고

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 의안번호 : 제690호

다. 제출일자 : 2023. 3. 29.

라. 회부일자 : 2023. 4. 03.

2. 제안사유

- 무상사용기간 종료 후 우리시로 반환되어 서울시설공단에서 운영 대행하기로 결정된 반포천 복개주차장을 제3자에 위탁하여 운영하고자 함
- 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조에 따라 시의회의 의결을 받고자 함

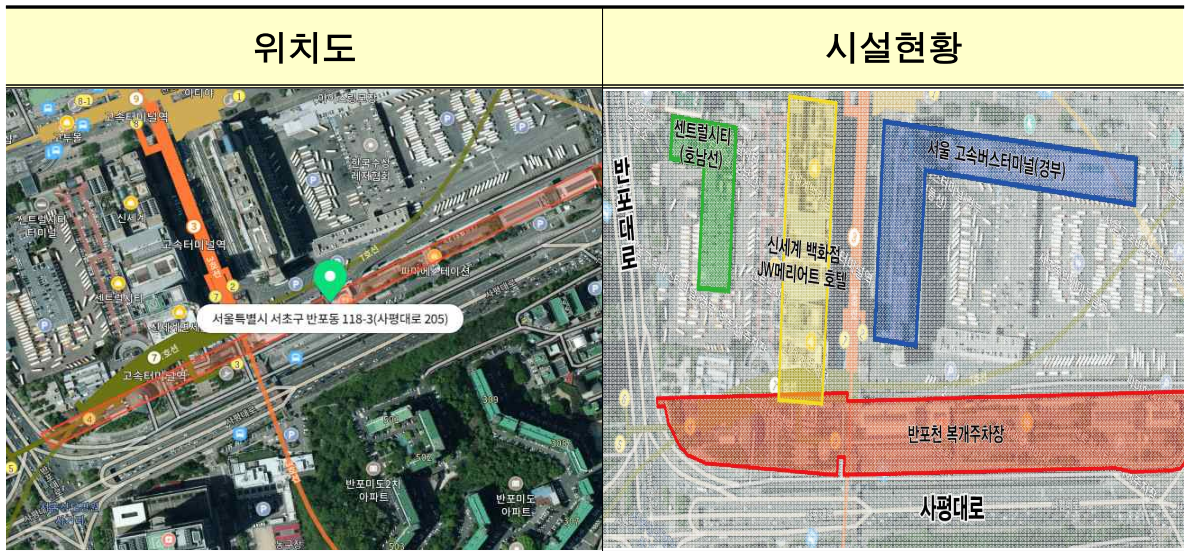
3. 주요내용

가. 사무명 : 반포천 복개주차장 제3차 위탁(민간업체)

나. 위탁 추진개요

- 위탁기간 : 위탁기간 : '23. 10. 10. ~ '28. 10. 9.(5년)
- 대상시설 : 반포천 복개주차장

주차장명	위 치	총면적 (m^2)	규 모	주차면수	부속시설 (점포)
반포천복개	서초구 반포동 118-3 외 7필지	83,218	B1~5층	1,181	56



다. 위탁 필요성

- 반포천 복개주차장 주변시설(신세계백화점, 호남·경부선 터미널) 과 연계하여 운영함으로써 인수 후에도 현 수준의 주차 및 부대 시설 이용 서비스를 시민에게 제공하고자 함

- 반포천 복개주차장 관련 용역 결과에 따라, 현 ‘운영형태’와 유사한 ‘관리위탁자’를 선정하여, 반포천 복개주차장을 효율적·전문적으로 운영코자 함

※ 관리이행계획 용역(서울연구원 공공투자센터, '20.7월) 및 활용구상안 마련 용역(공공개발기획단, '20.8월) 결과, 인수('23. 10.) 후 운영 방식은 공공위탁(공단 직영)이 아닌 ‘민간 관리위탁’ 제안

- 공단의 운영 전문성 미흡 및 과대한 조직 확대 등 비효율성 방지

라. 추진방법 : 공개경쟁 입찰을 통한 적격업체 선정

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조

제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.

② 시장은 제1항에 따른 승인을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 "시의회"라 한다)의 의결을 받아야 한다.

⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의 전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 이미 시의회의 승인을 얻은 사업이 만료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ ~ ⑦ 생략

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는자(이하 “관리수탁자”라 한다)의 자격은 다음 각 호와 같다.

1. 시가 설립한 공공시설물의 관리를 전문으로 하는 법인
2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령」 제13조에 따른 경쟁입찰 참가자격을 갖춘 자
3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회 등 주민자율조직
4. 전통시장인근 100m 이내에 있고 주차면수가 20면 이하인 노상주차장 및 노외주차장의 경우 해당시장의 상인회 또는 시장관리자
5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우에 한함)

② ~ ③ 생략

나. 예산조치 : 해당 없음

다. 합 의 : 해당 없음

5. 검토의견(수석전문위원 장훈)

가. 개요

- 동 동의안은 민자사업자의 반포천 복개주차장 무상사용기간 종료 후 서울시로 반환되어 서울시설공단에서 운영 대행하기로 결정된 반포천 복개주차장을 제3자에 위탁하여 운영하고자 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 한다)」 제19조제5항에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

※ 참고 : 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 관련 규정

- 제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.
- ② 시장은 제1항에 따른 승인을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 “시의회”라 한다)의 의결을 받아야 한다.
- ⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의 전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 이미 시의회의 승인을 얻은 사업이 만료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 검토의견

■ 반포천 복개주차장 운영 현황

- 반포천 복개주차장은 민간투자사업으로 추진된 민자주차장으로 1999년 서울시와 (주)센트럴시티간 복개주차장 건설에 관한 실시협약 체결¹⁾ 후 2000년 10월 임시사용 승인과 함께 2005년 준공되어 20년간 ('00.10.10~'20.10.9.) 무상사용 허가를 받아 운영이 시작되었음
- 시설 규모는 지하1층, 지상5층의 노외주차장과 주차전용건축물로 구성되어 있고, 시설규모는 주차장 1,181면, 부대시설 면적 18,023 m^2 등을 포함한 연면적 83,217 m^2 (주차장 36,211 m^2 , 부대시설 18,023 m^2 , 노외주차장 28,982 m^2)이며 현재 56개 점포가 운영되고 있음

※ 참고 : 반포천 복개주차장 시설 현황

구 분		주 요 내 용		위 치 도
위치/대지면적		서초구 반포동 118-3번지 외 7필지 / 33,838.7 m^2		
층 수		지하1층 / 지상5층		
귀속 시설 연면적	주차장	36,211.99 m^2	소계 83,217.64 m^2	
	부대 시설	18,023.65 m^2		
	노외주차장	28,982 m^2		
주차면수		1,181면 자주식		
부대시설		56개 점포 운영		

1) 반포천 복개주차장 건설에 관한 협약서 실시협약(1999.4.29.)

○ 반포천 복개주차장 무상사용 만료 기간 도래('20.10.9.)에 따른 주차장 인수를 앞두고 서울시는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 2)과 관련 지침³⁾에 따라 반포천 복개 주차장 관리이행계획 수립을 추진한 결과⁴⁾ RTO방식⁵⁾을 통한 공공시설 증축이 필요한 것으로 분석되었고

이를 준비하기 위해 (주)신세계센트럴시티 반포천 복개주차장 민자 운영종료 시점('20.10.9.)을 3년 연장('23.10.9.)⁶⁾하는 한편 '20년 9월 제296회 서울시의회 임시회 기간 중, 서울시설공단이 반포천 복개주차장을 대행·관리토록 하는 동의안을 의결 받은 바⁷⁾ 있음

○ 하지만, '21년 추진한 '반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화 방안 마련

-
- 2) **제7조(민간투자사업기본계획의 수립·공고 등)**① 정부는 국토의 균형개발과 산업의 경쟁력 강화 및 국민생활의 편익 증진을 도모할 수 있도록 **사회기반시설에 대한 민간투자사업기본계획을 수립** 하고, 이를 공고(인터넷에 게재하는 방식에 의하는 경우를 포함한다)하여야 한다. 공고한 사항이 변경된 경우에도 또한 같다.
- 3) **민간투자사업기본계획 제54조의2(관리운영권 설정기간 만료되는 사업의 추진방식 및 관리이행계획 수립 등)** ② **주무관청은 제1항 각 호의 어느 하나의 방식으로 사업을 추진하고자 하는 경우에는 관리운영권 설정기간이 만료되기 3년 전까지 공공투자관리센터의 장 또는 전문기관에 의뢰 하여** 다음 각 호의 사항을 포함하는 해당 시설의 **관리이행계획을 수립하여야 한다.**
1. 해당 사회기반시설을 **지속적으로 유지해야 하는지 여부**
 2. 제1항 각 호의 **방식 중 어느 방식이 가장 적합한지 여부**
- 4) **관리이행계획 수립 용역 시행**(반포천 복개주차장 등 7개 주차장)
- 용역기간 : '19.10.18~'20.12.17(용역비 : 421백만원)
 - 용역사 : 서울연구원(공공투자관리센터)
 - 과업내용 : **시설유지 필요, 개량·증축 우선순위 높음**
 - 시설 현황 검토 (시설상태, 주차수요, 서비스 기능 검토 등)
 - 해당 사회기반시설의 유지여부 검토
 - **무상사용기간 종료 후 사업 추진방식 검토**(민투자사업 재추진, 민간위탁, 공공운영, 매각·처분)
- 5) 「**2014년** 민간투자사업기본계획 추진 일반지침」 제3조(민간투자사업의 추진방식)
6. **RTO(Rehabilitate-Transfer-Operate)방식**: 국가 또는 지방자치단체 소유의 **기존시설을 개량·보수·증설 또는 확장한 후 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정**하는 방식
- 6) 반포천 복개 민자주차장 변경 실시협약서('20.10.9.) 제2장 기본약정 제6조(사용기간) 2020.10.10.부터 2023.10.9.까지(36개월)로 한다. -이하 생략-
- 7) 제296회 임시회 「서울특별시 반포천 복개주차장 대행 동의안」(의안번호 제1775호) : 소관회의 심사 경과 원안가결('20.9.8.), 본회의 심사경과 가결('20.9.15.)

용역⁸⁾에서는 현 시설을 존치하는 것으로 계획이 수정되었고 변경 실시
 협약기간(3년 연장) 만료를 앞둔 '23년 3월 서울시의회 제316회 임시회에
 서 서울시설공단이 동 시설물을 대행·관리토록 하는 동의안이 가결⁹⁾되었음

※ 참고 : 「반포천 복개주차장 조성 및 추진경위」

- '94. 10.13. : 서울종합터미널 신축 관련 반포천복개 활용방안 수립(시장방침 1939호)
- '95. 5.30. : 대상사업 지정 및 기본계획 고시(재정경제원고시 1995-22호)
- '95. 8.28. : 사업자 지정 및 실시계획인가
- '98. 7. 2. : 건축허가 (서초구)
- '99. 4.29. : 실시협약체결 (서울시 ↔ 센트럴시티)
- '00. 6.29. : 실시계획 승인
- '00.10.10. : 임시사용 승인
- '00.10.10. : 민자 주차장 운영 개시 (임시사용 승인, 무상사용 20년)
- '08. 3.31. : 반포천 복개주차장 기부채납
- '19.10.18. : 민자주차장 관리이행계획수립 용역시행 (주차계획과)
- '20.07.22. : 반포천 복개주차장 인수·관리계획 수립(주차계획과-9139호)
- '20.08.28. : 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화방안 마련 용역 추진계획
수립 추진 (공공개발기획단-8708호)
- '20.09.08. : 제296회, 반포천 복개주차장 대행 동의안 심사 (시의회) : 원안가결
※ 대행기간 1년 3개월 ('20. 10. 10. ~ '21. 12. 31.)
- '20.10.08. : 운영에 대한 사용기간 3년 연장 (서울시↔신세계)
※ 사용기간 3년 연장 ('20.10.10 ~ '23.10.9.) RTO 추진 소요기간
- '22.05.03. : 반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화 방안 마련 용역 결과 'RTO'
사업 관련 용역결과 : '현시설 존치'
- '23.03.07. : 제316회 임시회, 반포천 복개주차장 대행 동의안 심사 (시의회): 원안가결
※ 대행기간 3년 2개월 ('23. 10. 10. ~ '26. 12. 31.)
- '23.04.03. : 제318회 임시회, 반포천 복개주차장 제3자위탁 동의안 회부 (시의회)

8) '반포천 복개 주차장 활용구상 및 사업화 방안 마련' 용역(공공개발기획단-8708), 보고서 제출('21.12.)

9) 「서울특별시 반포천 복개주차장 운영 대행 동의안」 소관회의 원안가결('23.3.7.), 본회의 가결('23.3.10.)

■ 반포천 복개주차장 제3자 위탁

- 동 동의안은 반포천 복개주차장을 제3자 위탁하고자 하는 것으로 현행 조례 제19조10) 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조11) 등에 따라 제3자에게 위탁을 추진하는 것은 가능하다고 할 것임
- 무상사용기간이 종료되는 민자주차장 운영 방식을 결정하는 구체적 기준은 '16년에 수립한 '공영(시영)주차장 위탁관리 체계 개선 계획'¹²⁾에서 정하고 있으며 해당 기준에 따르면 높은 운영수익과 안정적 운영이 보장되지만 주차장 이용률이 저조한 주차장에 대해서는 제3자위탁(민간위탁) 방식을 제시하고 있음 [별첨1 및 2 참조]
- 서울연구원 공공투자관리센터의 관리이행계획 용역¹³⁾ 결과에 따르면 반포천 복개주차장의 경우 연간 임대료 수익이 높아 안정적 운영이 가능하나 주차장 이용율은 저조한 것으로 분석되었고, 이는 앞서 말한 서울시 기준에 따라 제3자위탁 방식에 부합하는 바, 반포천 복개주차장을 제3자

10) 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조(대행사업) ① 공단은 시장의 승인을 얻어 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 위탁자의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우 위탁계약에 의한다.
② 시장은 제1항에 따른 승인을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 "시의회"라 한다)의 의결을 받아야 한다. ⑤ 공단은 제1항에 따른 사업을 대행함에 있어 시장의 승인을 얻어 그 사업의 전부 또는 일부를 제3자로 하여금 시행하게 하는 경우에도 시의회의 의결을 받아야 한다.

11) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는자(이하 "관리수탁자"라 한다)의 자격은 다음 각 호와 같다. 1. 시가 설립한 공공시설물의 관리를 전문으로 하는 법인 2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령」 제13조에 따른 경쟁입찰 참가자격을 갖춘 자 3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회 등 주민자율조직 4. 전통시장인근 100m 이내에 있고 주차면수가 20면 이하인 노상주차장 및 노외주차장의 경우 해당시장의 상인회 또는 시장관리자 5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우에 한함)

12) '공영(시영)주차장 위탁관리 체계 개선 계획' 주차계획과-3922(2016.3.24.)

13) '반포천 복개주차장 민간투자사업(BTO) 운영종료에 따른 관리이행계획 수립' ('20.12.)

- 반포천 복개주차장은 귀속 후 민간위탁 방식으로 운영하는 것이 적합할 것을 판단. 176p

위탁으로 추진하는 것은 이해된다 할 것임

- 다만, 민자주차장의 운영 방식을 결정하는 기준인 ‘공영(시영)주차장 위탁관리 체계 개선 계획’은 ’16년도에 수립된 기준으로 현재 변화된 주차장 운영 환경을 반영하지 못하는 만큼 해당 기준을 다시 정립해야 할 필요성도 있으며, 추후 서울시설공단이 반포천 복개주차장과 같은 복합 주차시설을 운영할 수 있는 역량과 전문성을 강화하는 방안에 대한 준비도 필요하다 할 것임
- 향후 서울시는 동 시설물에 대한 민간위탁을 추진하는 경우 관리위탁의 기간, 범위, 자격 등 공정한 입찰 가이드라인을 수립하여 특혜 논란 등이 일어나지 않도록 해야 할 것이며 특히 위탁료를 관련 기준에 따라 면밀히 분석하여 합리적인 위탁료를 산정할 필요가 있을 것임

[별첨 1]

공영주차장 주차장별 위탁대상 선정 기준(안)

위탁기관	선정기준	사 유	
공 단 (직영) (42개소 11,020면)	환승주차장	공공복리 증대 필요	
	특수목적(화물조업, 관광버스) 주차장	전문적 주차 관리 필요	
	신규 발굴 주차장	초기 안정적인 주차관리(운영) 필요	
	시설물(건축물) 주차장 중 이용율 높은 주차장	전문적 시설관리 필요	
	복개구조물 주차장	전문적 시설물 안전 관리 필요	
	일시폐쇄 후 재운영(예정) 공영주차장	안정적 주차관리(운영) 필요	
	기 타	市 정책추진으로 공단 운영 필요	
제3자 위 탁 (95개소 6,876면)	민간 위탁	운영수익이 높고 안정적 운영 보장 되는 주차장	
	민간 위탁	시설물(건축물) 주차장 중 이용률 저조 주차장	
	기타	노상주차장 중 도로관리 주체가 자치구인 주차장으로 자치구 운영 희망 주차장	민간인의 경영참여 곤란, 주민복리의 증진에 기여 등 지역여건에 맞는 운영 필요 (자치구)
		이용시민이 지역 거주민이 대다수인 주차장	
		전통시장 인근 주차장	

※ 공단 위탁주차장 운영 및 예산에 따라 제3자 위탁대상 주차장 변경 가능

[별첨 2]

〈서울시 민자주차장 현황〉

연번	주차장명 (주소)	시설현황				사업비 (억원)	사업시행자	사용개시 사용종기	사용 기간	운영방식
		연면적	규격	주차 면수	접포수					
1	종묘 (종로구 훈정동 5)	55,188	지하5층 지상1층	1,418	2	230	SP개발(유)	91.12.24 10.12.23	20년	서울시 주차장 설치 및 관리 조례 제0조 시설공단직영
2	마포 (마포구 마포동 36-5)	30,960	1층 3개동	602	3	70	SP개발(유)	92.03.06 12.03.05	20년	"
3	세종로 (종로구 세종로 80-1)	47,977	지하6층	1,353	21	250	SK건설(주)	92.09.01 12.08.29	20년	"
4	동대문 (중구 신당동 251-7)	67,130	지하6층 지상5층	1,103	342	289	동부건설(주)	93.07.09 13.07.08	20년	"
5	영남 (영등포구 영등포4가 123)	25,166	지하3층 지상5층	805	5	109	대림산업(주)	93.12.29 13.12.28	20년	공유재산 및 물품관리법 제27조 (민간위탁) 운영: (주)강투원
6	신천유수지 (송파구 신천동 14)	30,264	1층 3개동	269	2	52	SP개발(유)	97.04.16 14.03.15	16년 11월	서울시 주차장 설치 및 관리 조례 제0조 시설공단직영
7	훈련원 (중구 을지로5가 40-3)	58,431	지하5층 지상1층	924	96	431	쌍용건설(주)	97.06.30 17.06.29	20년	"
8	면목유수지 (중랑구 면목동 168-2)	59,665	지하1층 지상3층	1,008	2	371	홈플러스테스코 (주)	99.09.04 19.09.03	20년	공유재산 및 물품관리법 제4조, 제27조
	※ 2019년 인수시 1,008면 주차구역과 2개소 부대시설 중 주차면 567면은 중랑구에 위임하고, 주차면441면과 부대시설은 민간위탁으로 운영 결정(운영자:홈플러스)									(자치구위임 + 민간위탁)
9	흑석3동 (동작구 흑석3동 95-7)	3,780	지상4층 지하1층	108	1	29	하이그린파킹(주)	02.02.26 19.02.25	17년	폐쇄
10	신월3동 (양천구 신월3동 170-6)	4,295	지상2층	179	2	16	(주)새서울개발	00.11.02 20.11.01	20년	공유재산 및 물품 관리법 제14조 (자치구 위임)
11	장안1동 (동대문구 장안동 392-3)	2,445	지상3층	77	7	12	(주)인터그린랜드	01.05.29 21.05.28	20년	서울시 주차장 설치 및 관리 조례 제0조 시설공단직영
12	암사1동 (강동구 암사1동 473-3)	3,385	지상4층 지하1층	100	2	17	하이그린파킹(주)	02.05.16 22.05.15	20년	"
13	신월4동 (양천구 신월4동 411-1)	1,535	지상3층 지하1층	58	1	8	(주)셀보	01.09.26 21.09.25	20년	"
14	면목2동 (중랑구 면목2동 183-14)	3,601	지상3층 지하1층	129	2	20	에렉스 에프앤비(주)	02.09.01 22.08.29	20년	공유재산 및 물품관리법 제14조 (자치구 위임)
15	구로동 (구로구 구로동 94-1)	2,821	지상4층 지하1층	72	3	16	하이그린파킹(주)	02.11.22 22.11.21	20년	서울시 주차장 설치 및 관리 조례 제0조 시설공단직영
16	양재역 (서초구 양재동 23-2)	45,561	지하4층 지상5층	894	56	256	(주)동성종합건설	96.01.06 26.01.05	20년	공유재산 및 물품관리법 제21조 10년연장
17	반포천 (서초구 반포동 118-3)	83,165	지상4층 지하1층	1,181	51	446	(주)센트럴시티	00.10.10 23.10.09	20년	민간투자법 제25조 3년연장
18	중곡1동 (광진구 중곡1동 230-12)	6,565	지상5층 지하1층	140	6	31	(주)경동개발	03.11.13 23.11.12	20년	
19	시흥본동 (금천구 시흥본동 886-14)	3,887. 0	지상4층 지하1층	122	5	25	(주)새서울물산	04.06.28 24.06.27	20년	
20	거여동 (송파구 거여동 33-3)	12,886	지상7층 지하1층	282	3	80	(주)한맥기술	04.08.21 24.08.20	20년	