

# 서울특별시 공영주차장 운영 대행 동의안

## 심 사 보 고

의 안 번호	1221
-----------	------

2023년 9월 13일  
교 통 위 원 회

### 1. 심사경과

가. 제 안 자 : 서울특별시

나. 제안일자 : 2023년 8월 14일

다. 회부일자 : 2023년 8월 21일

라. 상정일자

○ 제320회 임시회 제4차 교통위원회(2023년 9월 13일 상정·의결)

### 2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 도시교통실장 윤종장)

가. 제안이유

- 서울특별시 광진구 중곡1동 주차장은 민간투자사업으로 시행되어 무상사용기간(20년)이 종료('23.11월)됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장임
- 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장관리 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 동의를 받고자 함

## 나. 주요내용

### < 시설개요 >

- 주차장명 : 중곡1동 주차장
- 주 소 지 : 광진구 중곡1동 230-12(면목로 126)
  - ※ 민자운영기간 : 2003.11.13.~2023.11.12.(20년, (주)경동개발 대표 황재성)
- 시설규모 : 대지 1,757.4m<sup>2</sup>, 연면적 6,597.6m<sup>2</sup>(주차장 4,794.9/ 근생 1,802.7)
  - 주차장 140면(자주식, 연면적 4,794.93m<sup>2</sup>), 부대시설 점포 10개소(1,802.67m<sup>2</sup>)
  - 부대시설 임대차 현황 ※ '21년 기준
    - 10개의 임대 공간 있으며 5개 업체가 7개 공간 사용중(마트,병원,체육시설 등)

### < 운영개요 >

- 운영방법 : 직영, 24시간 운영(평일: 9~18시, 야간 휴일: 통합센터 연계)
- 인력운영 : 3명(설비1,주차관리1,미화1)

○ 요금체계

주차장명	급 지	구획 수	주차요금		운영시간	비고
			시간주차	정기권		
중곡1동	2	140	5분당 200원	144,000원	연중무휴 24시간	공시지가변수 0.8 非 녹색교통지역



〈 주요 대행 업무 〉

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : 3년 1개월('23.11.13. ~ '26.12.31.)
  - ※ 「서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서」 적용('22.1.1.~'26.12.31)
- 대행업무
  - 중곡1동 공영주차장과 부대시설에 대한 관리·운영
  - 주차장 및 부대시설의 안전관리, 유지관리 및 개보수

〈 필요성 및 기대효과 〉

- 중곡1동 공영주차장은 서울시민 누구나 이용할 수 있는 공영주차장으로 수익추구보다 시민들의 주차편익 등 공공기능 강화가 필요한 시설임

- 서울시시설공단은 시가 설립한 공공시설물의 관리를 위한 전문기관으로 중곡1동 공영주차장의 관리운영을 대행함으로써, 축적된 전문기술력을 바탕으로 안정적 운영과 안전한 시설물 관리로 이용 활성화가 가능함

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 시장이 설치한 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 경쟁 입찰 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

- ② ~ ③ 생략

- 「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.

나. 예산조치 : '23년 예산 반영

다. 합 의 : 해당 없음

## 4. 검토보고 요지(수석전문위원 장훈)

### 가. 개요

- 동 동의안은 민간투자사업으로 건설된(BTO<sup>1)</sup>) “중곡1동 주차장”의 무상사용기간('03.11.13~'23.11.12) 종료가 도래함에 따라 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다)이 동 주차장의 운영·관리 등 관련 업무를 대행하는 것에 대해 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다) 제19조에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

※ 참고 : 「서울특별시 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 서울특별시의회의(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.

1) ‘민간투자사업기본계획’ 제3조(민간투자사업의 추진방식) ① 민간투자사업은 법 제4조에 따라 다음 각 호의 방식으로 시행할 수 있다. 1. BTO(Build-Transfer-Operate) 방식 : 사회기반시설의 준공(신설·증설·개량)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

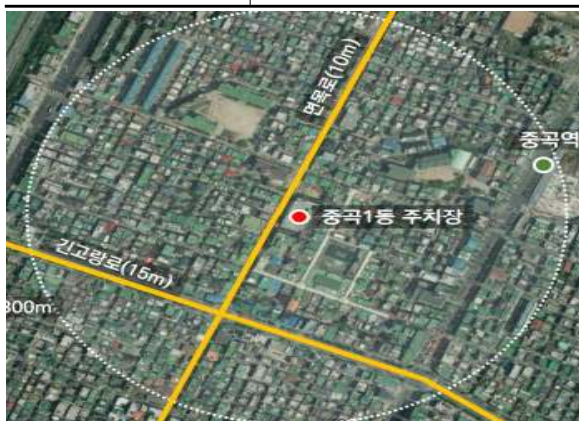
## 나. 검토의견

### ■ 중곡1동 주차장 시설 및 운영현황

- 중곡1동 주차장은 ‘광진구 중곡1동 230-12(면목로 126)’에 위치한 7층 규모(지하 1층~지상 5층, 옥상층)의 자주식주차장<sup>2)</sup>(주차면수 140면)으로 지상 1층(마트, 약국, 등) 및 지상 2층(식당), 3층~5층(헬스장) 등이 부대시설에 입점되어 있으며 부속시설을 포함한 연면적은 6,597㎡로, 1일 평균 주차장 점유율은 53% 수준<sup>3)</sup>임

### ※ 참고 : 중곡1동 주차장 시설 현황

구 분		주 요 내 용		
위치		서울시 광진구 중곡1동 230-12번지		
주무관청		서울특별시		
사업규모	대지면적	1,757.4㎡	층수	지상 6층
	연면적	6,597.6㎡	내용	주차장 140면(자주식) 부속시설 근린시설 5개소 입점
	건축높이	21.05m		
용도지역		도시지역, 제3종일반주거지역, 주차장		
사업시행자		(주)경동개발		
무상사용기간		2003.11.13 ~ 2023.11.12		
총사업비		3,152 백만 원		



위치도



건물배치도

2) 운전자가 자동차를 직접 운전하여 주차장으로 들어가는 주차장

3) '중곡1동 주차장 민간투자사업(BTO) 운영종료에 따른 관리이행계획 수립' 시설운영현황

## ■ 관리운영권 종료('23.11.12)에 따른 관리이행 계획

- 중곡1동 주차장은 민간투자사업으로 건설된 민자주차장으로 '00년 3월경 실시협약 체결한 후 '03년 10월 준공 및 사용승인되어 민간사업자가 20년간('03.11.13.~'23.11.12) 무상사용 허가를 받아 운영하고 있음
- 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 4) 및 관련 지침<sup>5)</sup>에서는 협약에 따른 주차장의 관리운영권 설정 기간이 종료되어 관리주체가 서울시로 인계되는 경우 주무관청인 서울시는 해당 시설의 지속여부 및 운영방안 등에 대한 “관리이행계획”을 관리운영권 종료 이전에 수립하도록 하고 있음
- 이에 따라 서울시가 서울연구원(서울공공투자관리센터)을 통해 관리이행계획 수립을 위한 용역<sup>6)</sup>을 추진한 결과 광진구 주차장 확보율은 136.4%로 양호한 수준이나 사업 대상지 주변의 주택가 주차장 확보율은 104.8%로 광진구 내에서는 낮은 수준으로 분석됨에 따라 동 주차

4) 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 민간투자사업기본계획의 수립·변경 및 확정 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

5) 기재부 '민간투자사업기본계획' 제2편 민간투자사업 추진 일반지침 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 의뢰하여 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

6) 중곡1동 주차장 민간투자사업(BTO) 운영종료에 따른 관리이행계획 수립('20.12.21~'21.12.20). 서울공공투자관리센터



장 폐지 시 주차장 공급을 위한 대안이 부재한 점과 인근 지역의 불법 주차 방지 기능을 감안할 때 동 주차시설을 유지할 필요성이 높은 것으로 검토되었으며

민자운영기간 종료 후 해당 시설운영의 공공성 및 안전성 측면에서 민간위탁보다 공공위탁이 적합한 것으로 분석됨

## ■ 대행 동의에 대한 검토의견

### 1) 대행사업 대상 여부 관련

- 대행사업이란 「지방공기업법」 제71조7)에 따라 행정기관이 법령상의 권한을 대행기관으로 하여금 수행하게 하되 명목과 책임은 원래 권한자인 행정기관에 귀속되도록 하는 것으로

서울시는 민간 경쟁자가 없고 도시 인프라 관리 등 도시공공성을 추구하는 사무에 대해서는 민간위탁이 아닌 대행사업으로 결정한 바 있으며, 공단의 경우 공영주차장 관리 등 민간위탁하고 있는 23개 사무가 대행사업으로 전환되었음<sup>8)</sup>

---

7) 「지방공기업법」 제71조(대행사업의 비용 부담) ① 공사는 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제21조(대행 사업의 비용 부담) ① 출자·출연 기관은 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있다. 이 경우 그 대행에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다. ② 제1항에 따른 비용의 부담에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 조례로 정한다.

8) 민간위탁 혁신계획(조직담당관-8252, 2016.6.30.)\_민간위탁과 대행의 구분으로 운영 효율화

- **시설공단 사무**를 성격별로 위탁과 대행으로 재분류하기 위해, 서울시 주관부서 의견수렴 결과, **23개 사무 전체를 대행사업으로 전환 결정**

- '17.1월 이후 신규사무는 다음 기준에 따라 사업추진방식 결정(사업부서)

· 위 탁 : 민간 참여로 경쟁이 가능한 사무, 경제성·효율성 추구 사무

※ 참고 : 민간위탁, 대행사업 특징 비교

구분	민간위탁	대행사업
개념	• 수탁기관이 자신의 명의로 책임으로 사무를 수행함	• 위탁기관의 권한이 법적으로 수탁 기관으로 이전되지 않음
수탁자	• 법인, 단체, 개인	• 법인 • 지방공기업법 제71조 • 지방출자출연법 제21조
권한책임	• 이전	• 이전되지 않음
의회동의	• 시의회 동의(보고) (신규, 재위탁·재계약시)	• 시의회 의결 (신규·해지시)

- 따라서, 현재 공단이 서울시 공영주차장을 대행운영 중이고 민간투자사업으로 추진된 민자주차장 20개소 중 위탁기간이 만료된 주차장 11개소도 공단이 대행하고 있음을 감안할 때 동 동의안을 통해 공단이 중곡1동 주차장의 운영을 대행하는 것은 필요성이 인정된다 할 것임 [별첨1 참조]

2) 관리이행계획에 따른 주차장 운영방안

- 중곡1동 주차장에 대한 사업추진 방안은 시설유지 방안과 시설 개량 방안이 있으며 관리이행계획 수립 용역<sup>9)</sup> 분석 결과 동 주차장은 대규모 재정 투입보다 시설유지 방안이 더 적합한 것으로 분석되었고 운영방식은 공공위탁이 타당한 것으로 분석됨
- 서울시는 실시협약<sup>10)</sup>을 근거로 실시한 정밀안전진단<sup>11)</sup> 등의 결과<sup>12)</sup>

• 대 행 : 민간 경쟁자가 없거나 보안, 도시 인프라 관리 등 공공성 추구 사무

9) 중곡1동 주차장 민간투자사업(BTO) 운영종료에 따른 관리이행계획 수립('20.12.21~'21.12.20.) 서울공공투자관리센터 제6장 사회기반시설 유지 여부 판단 : 해당 시설을 주차장 시설로 유지하는 것이 타당

10) '중곡동 230-12호 주택가 공동주차장 민간투자시설사업 실시협약(변경)' 제31조(협약의 일반적 사유 및 그 효과) ② 이 협약이 무상사용기간의 만료로 종료하는 경우, “을”은 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 1.“을”은 무상사용기간 만료일 6월 전에 이 사업에 대하여 “갑”과 공동으로 시설점검을 실시한 후 무상사용기간 만료일에 주차장에 대한 관리운영권을 “갑”에 인계한다.

에 따라 현 사업시행자가 보수·보강해야 할 항목들이(별첨2 참조) 인수·인계 전에 조치 완료된 이후 공단에 인수되도록 해야 할 것임

- 또한, 공단이 동 주차장을 대행하게 될 경우 기존 부대시설의 임차인과의 계약이 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조의 2<sup>13</sup>)에 따라 최초의 사용허가에 한해서만 수의에 의한 방법으로 사용허가 될 수 있음을 인지하고 현 임차인들과 향후 계약과 관련된 문제가 발생하지 않도록 해야 할 것임

## ■ 종합의견

- 서울시는 무상사용기간 만료를 앞두고 있는 ‘중곡1동 주차장’의 운영 및 관리 업무를 공단이 대행하도록 하기 위해 조례에 의거하여 동 동의안을 제출해 의회의 의결을 받고자 하는 것으로 협약 만료 앞두고 시행한 “관리이행계획” 등에서도 주변 수요와 주차장 공급 상황을 고려

2. 위 시설점검 결과 본 주차장의 정상적인 기능유지를 위하여 수리 또는 보수가 필요하다고 인정 되는 경우에는 무상사용기간 만료전까지 “을”의 비용으로 그 수리 또는 보수를 완료하여야 한다

11) ‘중곡동 230-12호 주차빌딩 건축물 정밀안전진단’ \_정밀안전진단 내역

- 진단업체: (주)바른구조기술사사무소/ 진단기간: '21.03/ 진단결과: 시설물 종합평가 “B” 등급

※ 사용 연수 증가로 인한 균열 및 박리·박락, 철근 노출, 부식 등 손상사항 확인되나 시설물 안전에는 지장 없는 수준

12) ‘중곡1동 주차장 보수·보강 범위에 대한 부담 주체 구분 기준’

(단위: 백만원)

구분	사업시행자 부담	서울시 부담
금액	386	405
투입 목표 시기	관리운영권 설정기간 만료 이전	관리운영권 설정기간 만료 시점 후

- 13) 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제10조의2(주차전용건축물과 그 부대시설) ① 사용자 선정은 일반입찰의 방법으로 함을 원칙으로 한다. ② 주차장 외 용도의 시설 또는 부대시설의 경우 시가 인수한 후 시장이 특별한 사유가 있다고 인정할 때에는 최초의 사용허가에 한하여 종전의 사용자(문서상 사용자와 실제 사용자가 다른 경우에는 당사자 간에 합의한 자를 말한다)에게 수의에 의한 방법으로 사용허가 할 수 있으며, 이 경우 사용허가는 각 점포(사무실 등 포함) 단위로 함을 원칙으로 하고 1인(법인 포함)이 사용허가 받을 수 있는 점포는 1개소로 한정한다

하여 동 주차장을 유지하는 것이 타당하다고 분석되었음

- 동 주차장은 2급지에 해당되고 기존 민간 운영시 보다 공단 대행시 주차요금이 저렴해져<sup>14)</sup> 시민들에게 보다 나은 공공서비스 혜택을 줄 수 있으며, 서울시가 공단으로 대행토록 하는 것은 전문적이고 공익적인 주차시설 환경 조성을 위해 필요하다 할 것임
- 다만, 서울시는 민간투자사업기본계획<sup>15)</sup>에 따라 시행사의 관리 운영권이 만료되는 시점 3년 전인 '20년도에 관리이행계획을 수립해야 함에도 '21년 12월에서야 관리이행계획<sup>16)</sup>을 수립함으로써 관련 절차를 지키지 못하였고 이는 20년간 노후화된 주차장에 대한 보수기간이 단축되는 결과를 초래할 수 있는 만큼 향후에는 관리이행계획 수립을 3년 전에 수립할 수 있도록 노력해야 할 것임
- 또한, 동 주차장은 시설의 입지가 좋음에도 불구하고 지역주민의 주차장 이용이 낮고 불법주차가 발생하고 있는 것으로 분석된

14) 중곡1동 주차장 대행 전후 요금 비교

구분	요금		비고
	5분당 요금	월정기권	
대행 전(민간운영)	330원(15분당 1,000원)	132,000원	민간 요금
대행 후(공단운영)	200원	144,000원	2급지 기준요금의 80% 공시지가변수((해당법정동 평균공시지가 / 서울시평균공시지가)의 4제곱근)

15) 민간투자사업기본계획 민간투자사업 추진 일반지침 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 의뢰하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 해당 시설의 관리이행계획을 수립하여야 한다.

16) 중곡1동 주차장 민간투자사업(BTO) 운영종료에 따른 관리이행계획 수립('20.12.21~'21.12.20.) 서울공공투자관리센터 '민간투자사업 관리이행계획에 따른 중곡1동 민자주차장 인수·관리계획 주차계획과-6117(2023.6.5.)

※ 중곡1동 민자주차장 운영권 종료일(2023.11.12.)

바, 동 주차장이 서울시로 인수되어 공단이 운영하는 경우 종합적인 시설점검을 통해 안전성을 확보해야 할 것이며 주차장에 대한 홍보 등을 강화하여 인근주민들의 주차장 이용률을 높이는 것은 물론 주택가 주차난에 기여할 수 있도록 노력해야 할 것임

별첨 1

민자주차장 운영현황

○ 민자주차장 20개소 중 16개소(공단대행 11개소) 인수완료, 5개소 인수예정

연번	주차장명 (주 소)	시설현황				사용 시기	기간	비 고
		부지 면적	규모	주차 면수	점포 수			
1	종 묘 (종로구 훈정동 5)	19,429	지하5층 지상1층	1,418	2	91.12.24 10.12.23	20년	시설공단
2	마 포 (마포구 마포동 36-5)	23,000	1층 3개동	602	3	92.03.06 12.03.05	20년	시설공단
3	세종로 (종로구 세종로 80-1)	8,855.3	지하6층	1,353	21	92.09.01 12.08.29	20년	시설공단
4	동대문 (중구 신당동 251-7)	9,573.6	지하6층 지상5층	1,103	342	93.07.09 13.07.08	20년	시설공단
5	영 남 (영등포 영등포4가 123)	4,261.5	지하3층 지상5층	805	5	93.12.29 13.12.28	20년	시설공단
6	신천유수지 (송파구 신천동 14)	23,712	1층 3개동	269	2	97.04.16 14.03.15	16년 11월	시설공단
7	훈련원 (중구 을지로5가 40-3)	16,732	지하5층 지상1층	924	96	97.06.30 17.06.29	20년	시설공단
8	면목유수지 (중랑구 면목동 168-2)	55,408.4	지하1층 지상3층	1,008	2	99.09.04 19.09.03	20년	자치구 (구유지 상부)
9	흑석3동 (동작구 흑석3동 95-7)	1,487	지상4층 지하1층	108	1	02.02.26 19.02.25	17년	폐쇄 (재개발 편입)
10	신월3동 (양천구 신월3동 170-6)	2,905.5	지상2층	179	2	00.11.02 20.11.01	20년	자치구 (3년)
11	장안1동 (동대문구 장안동 392-3)	1,121.2	지상3층	77	7	01.05.29 21.05.28	20년	시설공단
12	신월4동 (양천구 신월4동 411-1)	1,044.9	지상3층 지하1층	58	1	01.09.26 21.09.25	20년	시설공단
13	암사1동 (강동구 암사1동 473-3)	995.4	지상4층 지하1층	100	2	02.05.16 22.05.15	20년	시설공단
14	면목2동 (중랑구 면목2동 183-14)	1,862.3	지상3층 지하1층	129	2	02.09.01 22.08.29	20년	자치구
15	구로동 (구로구 구로동 94-1)	975.8	지상4층 지하1층	72	3	02.11.22 22.11.21	20년	시설공단
16	중곡1동 (광진구 중곡1동 230-12)	1,757.4	지상5층 지하1층	140	6	03.11.13 23.11.12	20년	시설공단 예정
17	시흥본동 (금천구 시흥본동 886-14)	892.4	지상4층 지하1층	122	5	04.06.28 24.06.27	20년	자치구 예정
18	거여동 (송파구 거여동 33-3)	2,041.9	지상7층 지하1층	282	3	04.08.21 24.08.20	20년	추후검토 (재개발 편입)
19	반포천 (서초구 반포동 118-3)	33,838.7	지상4층 지하1층	1,181	51	00.10.10 23.10.09	20년	시설공단 예정
20	양재역 (서초구 양재동 23-2)	7,972.7	지하4층 지상5층	894	56	96.01.06 26.01.05	20년	추후검토

**별첨2**

**관리이행계획상 사업시행자의 보수·보강 내역**

○ 사업시행자의 보수·보강 내역: 385백만원

- 정밀안전진단, 전문가 자문(검증) 등을 반영하여 작성한 서울연구원 공공투자관리 센터의 관리이행계획 중 보수·보강 항목

구분	보수·보강 항목	공사비 (천원)	보수일정
건축·구조 부분	1) 구조체 및 기타 균열	6,682	'23.9월~10월
	2) 바닥 균열 및 들뜸	287,544	
	3) 철골부재 손상	935	
	4) 마감 박리 및 누수	6,081	
	5) 외부 도장 열화	6,164	
	6) 내화피복 탈락	3,168	
	7) 주차장 내부 벽체 오염을 위한 재도장	11,360	
	8) 계단 고무타일 마감 보수	3,480	
	9) 철재 천장 재도장	3,070	
	10) 시설물 내 임의확장시설물 철거	8,100	
	11) 층별 적재물 및 폐기물 철거	2,890	
	12) 주차구획선 재도장	7,980	
	13) 기타 훼손사항 정비	5,000	
	소 계	352,454	
설비부분	14) Co2 호스릴 교체	22,721	'23.10월
	15) 차량안내 단면 유도등	2,810	
	16) 천정형 장내경보등	1,990	
	17) 자립형 출차주의등	863	
	소 계	28,384	
기타	18) 인계 전 시설 미화 정비 등	5,000	'23.11월
	<b>합 계</b>	<b>385,838</b>	

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안가결

8. 소수의견 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음



# 서울특별시 공영주차장 운영 대행 동의안

의안 번호	1221
----------	------

제출년월일 : 2023년 8월 14일

제 출 자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

- 가. 서울특별시 광진구 중곡1동 주차장은 민간투자사업으로 시행되어 무상사용 기간(20년)이 종료('23.11월)됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장임
- 나. 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장 관리 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 동의를 받고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 시설개요

- 주차장명 : 중곡1동 주차장
- 주 소 지 : 광진구 중곡1동 230-12(면목로 126)
  - ※ 민자운영 : 2003.11.13.~2023.11.12.(20년, (주)경동개발 대표 황재성)
- 시설규모 : 대지 1,757.4㎡, 연면적 6,597.6㎡(주차장 4,794.9/ 근생 1,802.7)
  - (주차장) 지하1층~지상 6층 (부속시설) 지상 1층~지상 6층
    - ▶ 주차장 140면(자주식, 연면적 4,794.93㎡), 부대시설 점포 10개소(1,802.67㎡)
    - ▶ 부대시설 임대차 현황 ※ '21년 기준
      - 10개의 임대 공간 있으며 5개 업체가 7개 공간 사용중(마트,병원,체육시설 등)

### 나. 운영개요

- 운영방법 : 직영, 24시간 운영(평일: 9~18시, 야간·휴일: 통합센터 연계)
- 인력운영 : 3명(설비1, 주차관리1, 미화1)

○ 요금체계

주차장명	급 지	구획 수	주차요금		운영시간	비고
			시간주차	정기권		
중곡1동	2	140	5분당 200원	144,000원	연중무휴 24시간	공시지가변수 0.8 非 녹색교통지역



다. 주요 대행 업무

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : 3년 1개월('23.11.13. ~ '26.12.31.)
  - ※ 「서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서」 적용('22.1.1.~'26.12.31)
- 대행업무
  - 중곡1동 공영주차장과 부대시설에 대한 관리·운영
  - 주차장 및 부대시설의 안전관리, 유지관리 및 개보수

라. 필요성 및 기대효과

- 중곡1동 공영주차장은 서울시민 누구나 이용할 수 있는 공영주차장으로 수익추구보다 시민들의 주차편의 등 공공기능 강화가 필요한 시설임
- 서울시설공단은 시가 설립한 공공시설물의 관리를 위한 전문기관으로 중곡 1동 공영주차장의 관리운영을 대행함으로써, 축적된 전문기술력을 바탕으로 안정적 운영과 안전한 시설물 관리로 이용 활성화가 가능함

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

##### - 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 시장이 설치한 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 경쟁 입찰 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

② ~ ③ 생략

##### - 「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.

나. 예산조치 : '23년 예산 반영

다. 합 의 : 해당 없음

※ 작성자 : 도시교통실 주차계획과 이제용(☎ 2133 - 2368)