

서울특별시 공영주차장 대행(위탁) 동의안(면목유수지 복개주차장) -

검 토 보 고

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 서울특별시

나. 의안번호 : 제996호

다. 제출일자 : 2019. 8. 7.

라. 회부일자 : 2019. 8. 13.

2. 제안사유

가. 면목유수지 복개주차장은 민자사업으로 시행되어 무상 사용기간이 종료됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장으로

나. 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 관련 업무를 대행하고, 시설의 일부는 중랑구에 재위탁 관리하고자

다. 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 시설개요

○ 시 설 명 : 면목유수지 복개주차장

○ 소 재 지 : 서울시 중랑구 사가정로 332

○ 시설규모 : 연면적 59,665 m^2

계	평면복개 주차장	램 프	부대시설(판매시설 등)
59,665	44,560	4,644	10,461

- 주차장 시설 : 1,008면

▶ 공영주차장 567면, 부대시설(홈플러스) 부설주차장 441면

- 건축 시설물 : 10,461.17 m^2

▶ 판매시설 9,876.17 m^2 , 관리실 19.50 m^2 , 기계실 등 565.5 m^2

○ 소유 권 : 상부복개구조물(시), 유수지(구)

○ 사업시행 : 홈플러스 스토어즈(주)

○ 민자운영기간 : 1999. 9. 4. ~ 2019. 9. 3.(20년)



나. 주요 대행 업무

○ 대행기관 : 서울시설공단

○ 대행기간 : 2년 4개월('19. 9. 4. ~ '21.12.31.)

- '16.12.30 체결한 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서 적용 ('17.1.1.~'21.12.31)

- 대행인력 : 3명(토목1, 전기1, 기계1)
 - 우수지 복개시설물의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 충원
- 대행업무
 - 면목유수지 복개주차장의 관리·운영 및 이용자 불편해소
 - 주차장내 부대시설(판매시설)에 대한 임대차 업무
 - 공영주차장 시설 제3자 민간위탁 실무업무
 - 복개시설 및 주차장 시설의 안전관리, 유지관리 및 개보수
 - 화재·수해 등 재난매뉴얼 작성 및 사고예방 등
- 공영주차장 운영·관리 제3자 위탁
 - 대 상 : 면목유수지 주차장 1,008면 중 공영주차장 567면
 - 위탁기관 : 중랑구(시설관리공단)
 - 계약방법 : 협약

다. 필요성 및 기대효과

- 서울시설공단은 시가 설립한 공공시설물의 관리를 위한 전문기관으로 면목유수지 복개주차장의 관리운영을 대행함으로써
- 공단의 사무실·상가 관리 노하우와 축적된 주차관리 전문기술력을 바탕으로 면목유수지 복개주차장의 안정적 운영과 안전한 시설물 관리가 가능하며
- 판매시설을 제외한 공영주차장은 자치구(산하 공단)에 재위탁하여 거주자 우선 주차장 등으로 활용함으로써 지역주민 생활편의 증진

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「서울특별시 시설관리공단 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.
- ③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 시의회의 의결을 생략할 수 있다.
1. 다른 조례에서 "위탁한다"고 규정한 경우
 2. 이미 시의회의 의결을 얻은 사업영역에서의 추가사업인 경우. 다만, 추가사업이 구조물을 수반할 경우에는 동일부지 내 또는 인접한 부지 내에서의 사업에 한함
 3. 계약기간이 만료되어 재계약을 하는 경우
- ④ 생략
- 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 관리조례」 제10조

- 제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 시장이 설치한 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는 자(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
 5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우에 한함)
- ② ~ ③ 생략

나. 예산조치 : '19년 공영주차장 위탁관리 예산 편성(인건비 기편성)

다. 합 의 : 해당 없음

5. 검토의견(수석전문위원 김동수)

가. 개요

- 동 동의안은 민자사업으로 건설된 면목유수지 복개주차장의 무상사용기간이 2019년 9월 3일 종료될 예정인 바, 동 주차장의 운영·관리 등 관련 업무를 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다) 대행토록 하고 아울러 동 주차장의 일부를 중량구청에 재위탁하기 위한 것으로 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 한다)」 제19조에 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 완료되어 재계약하는 경우와 청소·경비·일상적 시설관리업무를 재위탁하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 검토의견

- 면목유수지 복개주차장은 민자사업으로 (주)대우가 건설하여¹⁾ 20년간 무상사용 허가를²⁾ 받았고, 이후 무상사용수익권이 (주)대우에서 홈플러스스토어즈(주)로 변경되었으³⁾며, 홈플러스스토어즈(주)는 주차

1) 공사비 : 371억원 / 공사기간 : 1992.09.25.~1999.08.28.

2) 1999.9.3. : 무상사용허가(주식회사 대우)

3) 1999.09.09. : 무상사용수익권 변경승인 [(주)대우 → 한국까르푸(주)]

2006.12.06. : 대표자 및 상호변경 신고 [한국까르푸(주) → (주)이랜드리테일]

2008.10.22. : 대표자 및 상호변경 신고 [(주)이랜드리테일 → 홈플러스테스코(주)]

2015.11.06. : 대표자 및 상호변경 신고 [홈플러스테스코(주) → 홈플러스스토어즈(주)]

장 1,008면, 부대시설 면적 10,461 m^2 등을 포함한 연면적 59,665 m^2 의 면목유수지 복개주차장에 대해 1999년 9월 4일부터 2019년 9월 3일까지 20년간 무상사용 중에 있음⁴⁾

※ 참고 : 면목유수지 복개주차장 시설 현황

<ul style="list-style-type: none"> ■ 소재지 : 서울시 중랑구 사가정로 332 ■ 시설규모 : 연면적 59,665m^2, 주차장 1,008면(공영 567면, 부설 441면) 			
계	평면복개 주차장	램프	부대시설
59,665.5 m^2	44,560.83 m^2	4,643.5 m^2	10,461.17 m^2 ▶ 판매시설 9,876.17 m^2 ▶ 관리실 19.50 m^2 ▶ 기계실 등 563.5 m^2

- 2016년 서울시는 시의회의 동의를 받아 전체 공영주차장에 대한 관리를 공단으로 일원화하였다는⁵⁾ 점에서 무상사용 기간이 종료되는 면목유수지 복개주차장에 대한 효율적인 관리·운영을 위해 공단으로 일원화하는 것은 필요하다 할 것임
- 다만, 동 동의안의 경우 금번 임시회 본회의에서 최종 가결되는 시점이 9월 6일인데 반해 동 주차장의 무상사용이 종료되는 시점이 9월 3일임을 고려할 때, 시의회의 의결이 확정되지 않은 상태에서 동 주차장의 관리·운영을 공단이 대행할 경우 시의회의 의결을 득한 후 시장이 대행 사업을 승인·시행해야 하는 조례에 위배되는 것이며, 이는 서울시가 동 주차장의 반환 과정 및 절차를 소홀히 관리한 것에 기인한 것임

4) 세부위치는 본 검토보고서 2쪽 참조

5) 관련 방침 : 공영(시영)주차장 위탁관리 체계 개선 계획, 주차계획과-3922(2016.3.24.)
 관련 동의안 처리 : 제268회 서울특별시의회 정례회 제3차 교통위원회(2016.6.20. 상정·의결), 본회의(2016.6.27. 상정·의결)

- 한편, 서울시는 동 동의안을 통해 2006년 공단과 체결한 협약에⁶⁾ 따라 2년 4개월간⁷⁾ 면목유수지 복개주차장에 대한 관리·운영을 공단이 대행토록 하는 내용과,

대행자(공단)가 주차장 1,008면 중 부대시설 부설주차장 441면을 제외한 공영주차장 567면에 대해서는 중랑구청의 요청에⁸⁾ 따라 거주자우선주차장, 견인차고지 등 지역주민 생활편의 증진을 위해 중랑구(시설관리공단)에 제3자 위탁하는 내용을 동시에 의결받고자 하는 것임

- 조례 제19조는 시장이 공단에 대해 대행 사업을 시행코자 하는 경우 시의회의 의결을 받은 후 승인토록 하고 있으며, 승인된 공단의 대행 사업에 대해 전부 또는 일부를 제3자에 위탁하는 경우에도 시의회의 의결을 받은 후 승인토록 하고 있는 바,

무분별한 위탁을 방지하기 위해 시의회의 의결을 받는다는 점, 공단의 대행과 제3자 위탁 사이에 불필요한 업무 공백이 발생하지 않도록 두 사안에 대한 의결을 동시에 받고자 한다는 점 등 동 동의안의 취지는 이해할 수 있다 할 것임⁹⁾

6) 2016.12.30. : 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서

▶ 협약 기간 : 2017.01.01. ~ 2021.12.31.

7) 면목유수지 복개주차장 관리·운영에 대한 서울시설공단의 대행기간 : 2019.09.04.~2021.12.31.

8) 2019.05.20. : 공영주차장 위·수탁 요청(중랑구청)

▶ 건 명 : 면목유수지 복개주차장 위탁 운영(서울시 ⇄ 중랑구)

▶ 대 상 : 면목유수지 주차장 1,008면 중 공용주차장 567면(부대시설 부설주차장 441면 제외)

▶ 기 간 : 2019.09.04. ~ 2024.09.03. (5년간)

▶ 내 용 : 주차장 중랑구 이관시 567면의 운영 순 수익금의 50% 배분, 시설개선 및 환경정비 소요예산 3.1억원 중랑구 100% 부담

▶ 연간 예상 수익금 : 268,686천원

9) 서울시 법률지원담당관 법률자문 회신 결과 : 공단의 대행에 대한 시의회 의결과 제3자 시행에 대한 시의회 의결을 동시에 받는 것도 가능할 것으로 사료됨

○ 다만, 동 주차장과 같이 무상사용 기간이 정해져있는 민자주차장의 경우 사전에 충분한 검토와 준비가 가능한 바, 향후 무상사용 기간 종료에 따른 민자주차장의 서울시 이관시 서울시는 공단에 대한 대행 절차를 우선 수행하고, 제3자 위탁을 추진하기 전에 서울시와 대행자(공단)가 충분한 협의와 충실한 사전 준비 및 절차를 수행함으로써 공영주차장 운영·관리에 만전을 기해야 할 것임

○ 서울시는 면목유수지 복개주차장 복개시설물에 대한 정밀안전진단을¹⁰⁾ 실시토록 한 바 있으며, 이를 바탕으로 현재 홈플러스스토어즈(주)에서 보수·보강¹¹⁾ 중에 있는 바, 서울시는 동 주차장에 대한 인수 이전에 보수·보강 조치 이행 여부 등 시설물 전반에 대해 철저한 점검을 실시해야 할 것이며,

아울러 동 동의안과 같이 조례에 위배되는 상황이 재발되지 않도록 주차장 업무에 만전을 기해야 할 것임

10) 면목유수지 복개시설물 정밀안전진단 실시

- ▶ 용역명 : 면목유수지 복개주차장 정밀안전진단 용역
- ▶ 용역기간 : 2018.10.01. ~ 2019.02.28. / 용역비 : 157백만원
- ▶ 용역업체 : 에스큐엔지니어링(주) / 시행주체 : 홈플러스스토어즈(주)
- ▶ 점검결과 : 종합평가 B등급(구조적인 원인에 의한 손상은 없는 상태이나 장기간 공용에 따른 손상이 다수 발생한 상태이므로 손상유형에 따른 적절한 보수를 통해 내구성 확보 필요)

11) 면목유수지 복개시설물 보수·보강 실시

- ▶ 시행주체 : 홈플러스스토어즈(주) / 관리·감독 : 서울시설공단
- ▶ 정비대상 : 정밀안전진단 용역 결과 보수물량
- ▶ 소요기간 : 2019년 6월 ~ 8월까지 / 소요비용 : 약 15억원(현 운영자 부담)
- ▶ 주요보수내역 : 균열 및 파손에 따른 아스콘 전면 재포장(4,954㎡), 누수부분 배수관 재설치 및 철근노출 부분 단면복구 등