

서울특별시 반포천 복개주차장 운영 대행 동의안

심 사 보 고

의 안 번호	544
-----------	-----

2023년 3월 7일
교 통 위 원 회

1. 심사경과

가. 제안자 : 서울특별시

나. 제안일자 : 2023년 2월 6일

다. 회부일자 : 2023년 2월 9일

라. 상정일자

○ 제316회 임시회 제4차 교통위원회(2023년 3월 7일 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 도시교통실장 윤종장)

가. 제안사유

- 반포천 복개주차장은 민자사업으로 시행되어 무상 사용기간이 종료됨 (20년 사용기간 : '00.10.10 ~ '20.10.9., 3년 사용기간 연장 : '20.10.10 ~ '23.10.9)에 따라 우리 시로 반환되는 주차장으로

※ 사용기간 3년 연장 ('20.10.10 ~ '23.10.9.) RTO 추진 소요기간

- 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장 관련 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

나. 주요내용

【시설개요】

- 시설명 : 반포천 복개주차장
- 소재지 : 서초구 반포동 118-3 외 7필지
- 시설현황
 - 반포천 복개주차장은 서울고속버스터미널 신축에 따른 교통처리 대책의 하나로 계획
 - 경계부 서측은 센트럴시티터미널(호남)과 JW메리어트호텔 및 신세계

백화점, 동측은 서울고속버스터미널(경부/영동선) 등의 시설과 밀접하게 연계

- 서측은 지상 4층 외부와 지상 1층 내부가 연결되어 있으며, 동측은 사평대로 측에 서울고속터미널로 연결되는 진입램프와 지상 1층의 외부 도로가 연결되어 있음

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

○ 시설규모 : 연면적 $83,217.64m^2$

계	주차장	노외주차장
$83,217.64m^2$	$54,235.64m^2$ (주차장 36,211.99, 부속 18,023.65)	$28,982m^2$

○ 층별 및 용도별 면적현황

- 주차장시설(면 별): 1,181면 ▶ 주차장(1,089면), 노외주차장(92면)

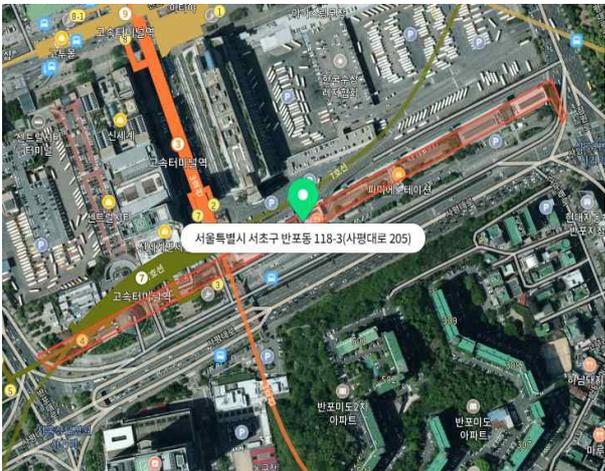
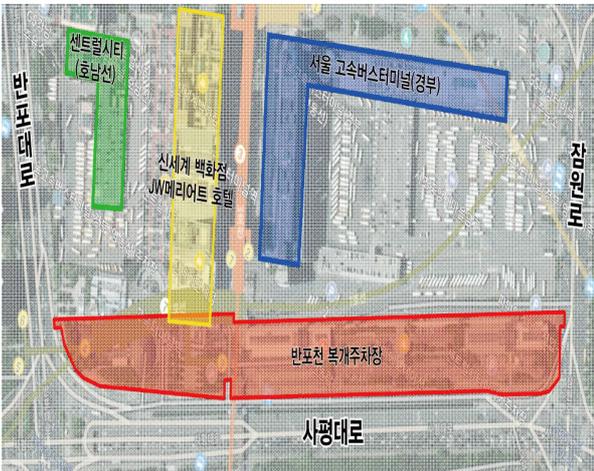
구분	부속시설 m^2 (식음료매장)	주차장관련 시설 m^2	합 계 m^2
합 계	18,023.65	36,211.99	54,235.64
지하 1층	-	182.44	182.44
지상 1층	6,674.68	12,542.71	19,217.39
지상 2층	5,838.30	11,120.88	16,959.18
지상 3층	471.19	12,179.12	12,650.31
지상 4층	4,015.76	186.84	4,202.60
지상 5층	1,023.72	-	1,023.72

○ 소유권 : 서울특별시

○ 사업시행: (주)신세계센트럴시티

○ 민자기간: 2000. 10. 10. ~ 2020. 10. 9.(20년)

※ 사용기간 3년 연장 ('20.10.10 ~ '23.10.9.)

위치도	시설현황
	

※ RTO 사업검토 결과 : 미추진 (현 시설 유지)

- 공공개발기획단 '반포천 복개주차장' 활용 용역 결과 : 현시설 존치

용역검토 결과(관리위탁 제시)

① 관리이행계획 용역결과(서울공투, '20.6)

- ✓ 공단 대행으로 주차장 운영에는 큰 무리가 없을 것으로 판단
- ✓ 부속시설(점포 54개)의 경우 인접 터미널, 백화점, 호텔 등과 연계 운영 필요, 공단이 공영주차장(부속 시설) 대행 전문기관임에도 전문성이 부족하여 현재 서비스 수준을 유지하는 어려움 있을 것으로 예상

② 활용구상(안) 방안 마련 용역(공공개발기획단, '21.5)

- ✓ 반포천 복개주차장 ⇒ RTO '민간투자사업' 명분 부재, 공유재산법 민간위탁방식(관리위탁) 검토

【주요 대행 업무】

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : 3년 2개월('23. 10. 10. ~ '26. 12. 31.)
 - '21.12.30. 체결한 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서 적용('22.1.1.~'26.12.31)
- 대행인력 : 2명 예정
 - 반포천 복개주차장의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 충원
- 대행업무 : 주차장 및 부대시설 운영 대행
 - 주차장 및 부속시설 운영과 유지관리 감독 대행

【필요성 및 기대효과】

- 시가 설립한 전문적인 시설물 관리 운영기관인 서울시설공단이 운영대행, 반포천 복개주차장 주변시설(신세계백화점, 호남·경부선 터미널, JW 메리어트호텔)과 연계하여 운영함으로써 인수 후에도 현 수준의 주차 및 부대시설 서비스를 시민에게 제공하고자 함

3. 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.

○ 「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 : 해당 없음

다. 합 의 : 해당 없음

4. 검토보고 요지(수석전문위원 장훈)

가. 동의안의 개요

- 동 동의안은 민간투자사업으로 건설된(BTO¹⁾) “반포천 복개주차장”의 무상 사용기간 종료 시기가 도래함(20년 사용기간 : '00.10.10 ~ '20.10.9., 3년 사용기간 연장 : '20.10.10 ~ '23.10.9)에 따라 전문적인 공공시설물 관리를 위하여 설립된 서울시설공단이 관련 업무를 대행하도록 하기 위해 「서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례(이하 “조례”라 한다)」 제 19조에 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.

1) 2020년 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

■ 반포천 복개주차장 일반현황

- 반포천 복개주차장은 ‘서울시 서초구 반포동 118-3번지 외 7필지’에 위치한 주차장으로 지하1층, 지상5층의 노외주차장과 주차전용건축물로 구성되어 있고, 시설규모는 주차장 1,181면, 부대시설 면적 18,023㎡ 등을 포함한 연면적 83,217㎡(주차장 36,211㎡, 부대시설 18,023㎡, 노외주차장 28,982㎡)이고 현재 56개 점포를 운영 중에 있음
- 또한, 주차장 서측으로 센트럴시티터미널(호남)과 JW메리어트호텔 및 신세계백화점, 동측은 서울고속버스터미널(경부/영동선)과 인접해 있으며, 센트럴시티와 1층 내부공간이 연결되어 있고 4층 외부공간은 JW메리어트호텔 입구로 활용 중임

※ 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㎡	<p>The map shows the parking lot (highlighted in red) situated between the Central City Terminal (호남선) to the west and the JW Marriott Hotel and Shinsegae Department Store to the east. The Seoul Express Bus Terminal (경부/영동선) is also visible to the east. The parking lot is bounded by Sangnam-daero (사평대로) to the south.</p>	
층 수	지하1층 / 지상5층		
귀속 시설 연면적	주차장		36,211.99㎡
	부대 시설		18,023.65㎡
	노외주차장		28,982㎡
소계			83,217.64㎡
주차면수	1,181면 자주식		
부대시설	56개 점포 운영		

■ 반포천 복개주차장 대행사업 추진 현황

1) 그 동안의 경과

○ 반포천 복개주차장은 민간투자사업으로 추진된 민자주차장으로 1999년 서울시와 (주)센트럴시티간 복개주차장 건설에 관한 실시협약 체결²⁾ 후 2000년 10월 임시사용 승인과 함께 2005년 준공되어 20년간 ('00.10.10~'20.10.9.) 무상사용 허가를 받아 운영이 시작되었음

○ 이후 반포천 복개주차장 무상사용 만료 기간이 도래('20.10.9.)함에 따라 서울시는 주차장 인수를 앞두고 「사회기반시설에 대한 민간투자법」³⁾과 관련지침⁴⁾에 따라 관리운영권 설정 기간 종료 전에 반포천 복개 주차장 관리이행계획 수립을 추진하여

주차장 시설의 유지여부, 무상사용기간 종료 이후 사업추진 방식(민투자 재추진, 민간위탁, 공공운영, 매각 후 수익실현) 등을 검토한 바 있음

○ 관리이행계획 수립 결과⁵⁾ 동 주차장은 이용자들의 만족도가 높아 시

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

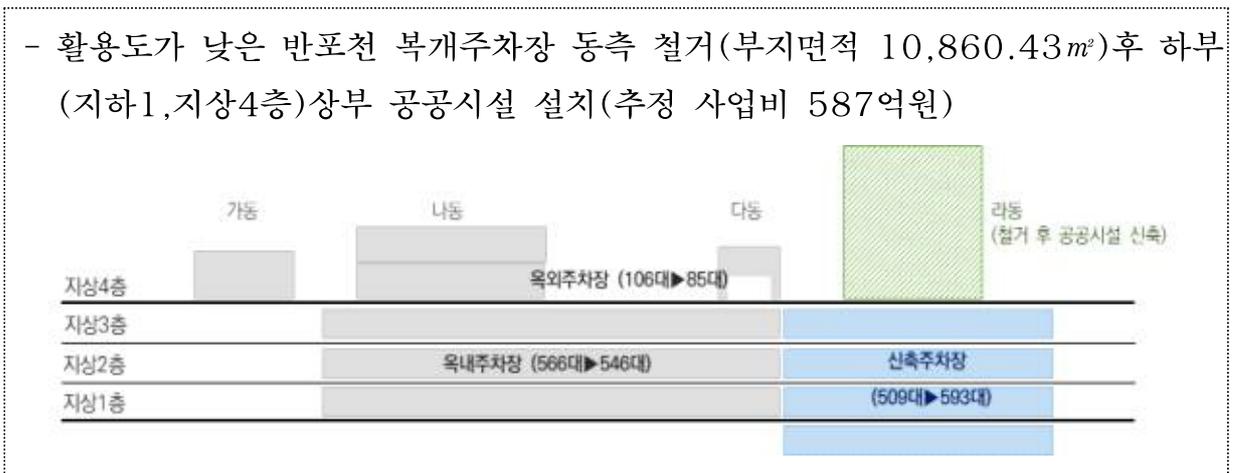
3) 제7조(민간투자사업기본계획의 수립·공고 등)① 정부는 국토의 균형개발과 산업의 경쟁력 강화 및 국민생활의 편익 증진을 도모할 수 있도록 사회기반시설에 대한 민간투자사업기본계획을 수립 하고, 이를 공고(인터넷에 게재하는 방식에 의하는 경우를 포함한다)하여야 한다. 공고한 사항이 변경된 경우에도 또한 같다.

4) 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

설을 유지하되 RTO방식⁶⁾을 통해 활용도가 떨어지는 주차장 일부 시설을 철거 후 공공시설을 재건축하는 등 개량·증축이 필요한 것으로 분석되었음

※ 참고 : 반포천 복개주차장 증축 계획(안)⁷⁾



- 이에 서울시는 RTO방식을 통해 주차장의 공공시설을 복합화하는 내용 등을 담은 ‘반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수관리 계획’을 수립하였으나 해당 계획을 실현하기 위해서는 약 2~3년 추진 기간이 필요한 것을 감안하여 [별첨1 참조]

5) 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)

6) 「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 인정하는 방식

7) 반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 관리이행계획 수립(2020.6, 서울공공투자센터)

(주)신세계센트럴시티 반포천 복개주차장 민자 운영종료 시점('20.10.9.)을 3년 연장('23.10.9.)⁸⁾하는 한편 서울특별시의회 제296회 임시회 기간 중, 서울시설공단이 반포천 복개주차장을 대행·관리토록 하는 동의안을 의결 받았으며⁹⁾ 민간사업자 실시협약기간 만료를 앞두고 이번 제316회 임시회에 대행 동의안을 제출한 것임

2) 반포천 복개주차장 대행 동의안

- 서울시는 반포천 복개주차장 관리이행계획 수립 결과에 따라 '반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수·관리 계획'¹⁰⁾을 세웠으며, 이후 공공개발기획단과 협의하여 주차장 활용계획에 대한 마스터플랜 수립을 위해 '반포천 복개주차장 활용구상 및 사업화 방안 마련 용역'¹¹⁾을 추진한 결과

당초 관리이행계획 수립에 따라 결정되었던 RTO방식의 민간투자사업 계획은 폐지하고, 장기적인 터미널 복합개발, 반포천 복원계획 등의 사유로 현 주차장 시설을 존치해야 한다는 정반대의 결과가 도출된 바 있음

- 이에 서울시는 '23년경 '반포천 복개주차장 관리·운영계획'¹²⁾을 재수립하여 민간사업자의 운영기간 종료시('23.10.) 반환되는 반포천 복개주차장을

8) 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-

9) 제296회 임시회 「서울특별시 반포천 복개주차장 대행 동의안」(의안번호 제1775호) : 소관회의 심사 경과 원안가결('20.9.8.), 본회의 심사경과 가결('20.9.15.)

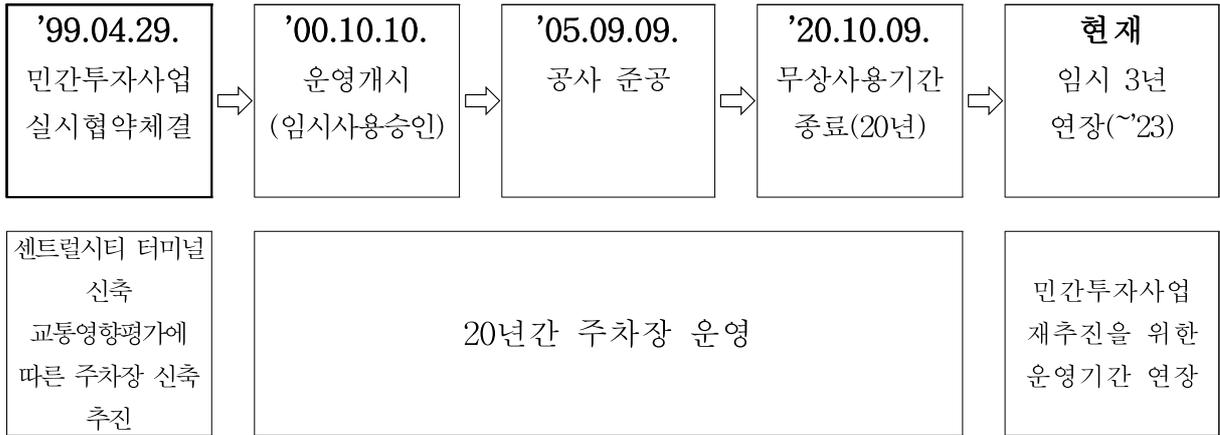
10) 「반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 인수·관리 계획」_주차계획과-9139('20.7.22.)

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

12) 「반포천 복개주차장 관리·운영계획」_주차계획과-707('23.1.14.)

공단이 대행하도록 하기 위해 동 동의안을 제출하여 의결 받고자 하는 것임

※ 참고 : 반포천 복개주차장 운영 현황도



■ 종합검토

- 반포천 복개주차장은 지하1층, 지상5층의 노외주차장과 주차전용건축물로 구성되어 있고 시설규모는 주차장 1,181면에 이르는 주차장으로 해당 지역을 이용하는 서울시민들의 필수 기반시설로 지속적인 운영이 필요하다 할 것임
- 서울시는 반포천 복개주차장의 민자운영 시기 만료 앞두고 관리이행계획에 따라 민간재투자 사업 추진 등을 위해 민자사업기간을 연장하였으나 최근 다시 해당 시설을 준치하는 것으로 계획을 전면 변경한 바 있음

이는 관련 법령¹³⁾에 따라 관리이행 계획을 민자사업자의 관리운영권 기간

13) 민간투자사업기본계획 제54조의2(관리운영권 설정기간 만료되는 사업의 추진방식 및 관리이행 계획 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.

만료 3년 전까지 세워야 하고 반포천 복개주차장의 경우 민자 기간 만료일 ('20.10.)의 3년 전인 17년경에 관리이행계획을 수립해야 하나 관리이행계획 용역 계약을 '19년도 10월에 추진하는 등 인수에 대한 사전 준비가 미흡한 것이 근본적인 원인인 만큼 앞으로는 법정계획 수립기한을 준수하여 이러한 문제가 발생하지 않도록 각별한 주의가 필요할 것임

- 반포천 복개주차장과 연결하여 반포천 복원 등 서울시의 다양한 정책들이 논의되고 있고 구체적인 추진 시기는 미정인 상황으로 현재 시점에서 민간투자 등으로 반포천 복개주차장을 변화시키는 것은 재정낭비의 우려도 있는 만큼 향후 관련 부서와의 협의를 통해 장기적인 계획을 검토하여 반포천 복개주차장의 미래상을 구체화하는 과정이 필요해 보임
- 서울시는 「반포천 복개주차장 관리·운영계획」¹⁴⁾에 따라 공단 대행 이후, 민간위탁을 통해 해당 주차장을 운영할 계획(안)을 검토 중으로 계획 추진시 원가조사 용역, 입찰공고에 따른 최고가 입찰 등 관련 일정이 지연되지 않도록 해야 할 것이며 공단과 긴밀한 협의를 통해 사전 계획과 정책 방향을 명확히 세워 사업추진에 차질이 없게 해야 할 것임
- 또한, (주)신세계센트럴시티로부터 반포천 복개주차장 관련 주차 시설물 등을 인수하는 과정에서 20년 이상 운영되어 낙후된 반포천 복개주차장의 전반적인 시설물에 대한 점검을 철저히 하고 시민이 안전하게 이용하는 주차장을 조성하도록 노력해야 하며

1. 해당 사회기반시설을 지속적으로 유지해야 하는지 여부
2. 제1항 각 호의 방식 중 어느 방식이 가장 적합한지 여부

14) 「반포천 복개주차장 관리·운영계획」 (주차계획과-707, 2023.1.14.)

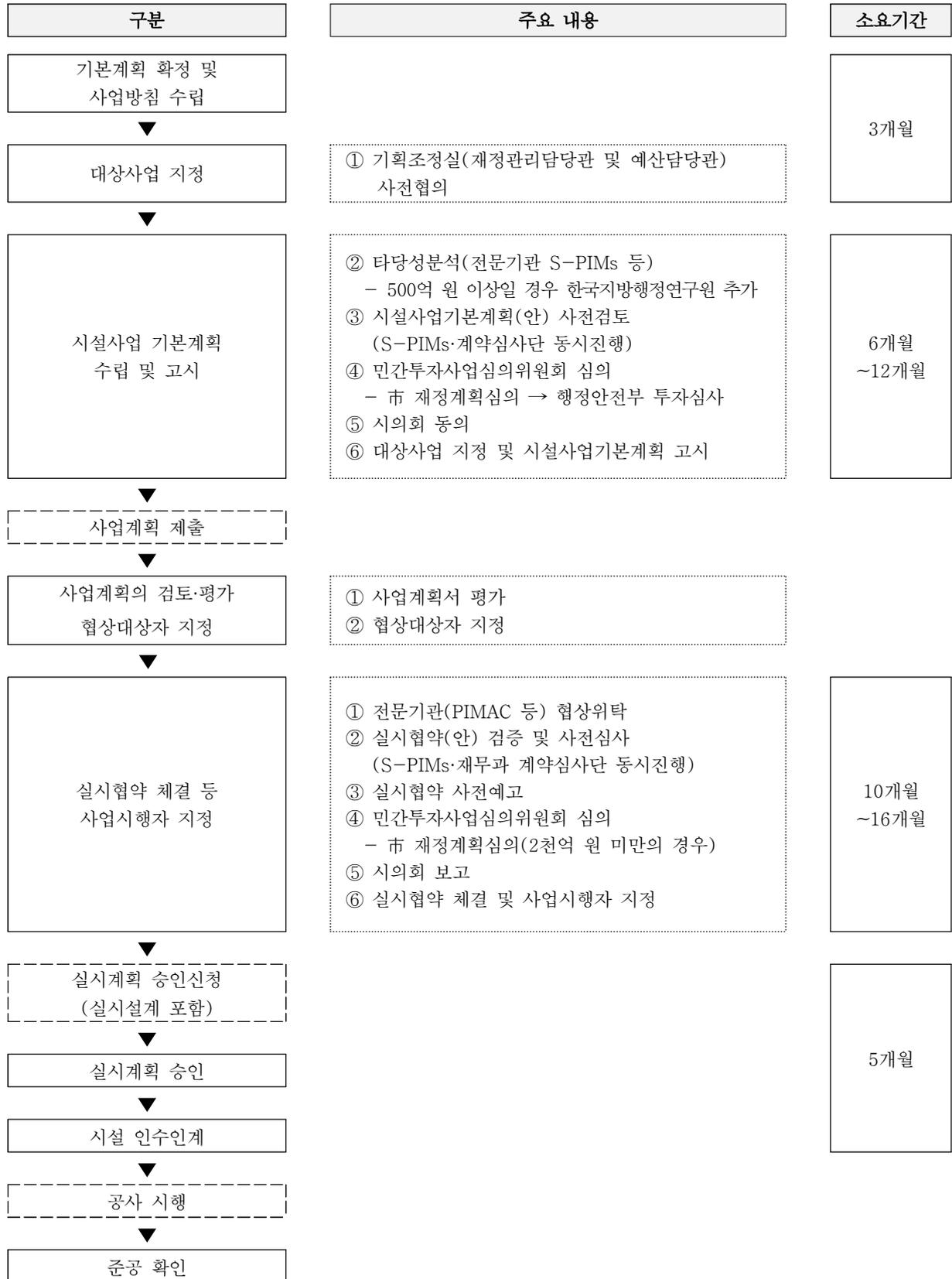
이 과정에서 관련 법령 및 기존 관리이행계획 분석 결과를 토대로 (주)신세계센트럴시티 비용 부담¹⁵⁾ 등 기존 민간사업자의 의무와 책임하에 반포천 복개주차장의 보수·보강을 완료하도록 함으로써 반포천 복개주차장을 이용하는 시민의 안전이 담보되도록 만전을 기해야 할 것임

15) ‘반포천 복개주차장 민간투자사업 운영종료에 따른 관리이행계획 수립’(20.6.) 12p

-보수·보강 비용 34.5억원 = 건축·구조(약 14억원)+설비부분(약20억원)

실시협약 제23조 시설점검 결과 시설의 정상적인 기능 유지를 위하여 수리 또는 보수가 필요하다고 인정되는 경우에는 무상사용기간 만료 전까지 관리운영권자의 비용으로 보수를 하여야 함

[별첨 1] 민간투자사업(시설 개량·증축) 추진 절차



※ 점선 박스는 사업시행자가 수행

[별첨2] 민자주차장 운영 현황

○ 민자주차장 20개소 중 14개소 인수완료, 6개소 인수예정

미인수

연번	주차장명 (주소)	시설현황				사용 시기	기간	비고
		부지 면적	규모	주차 면수	점포 수			
1	종묘 (종로구 훈정동 5)	19,429	지하5층 지상1층	1,418	2	91.12.24 10.12.23	20년	시설공단
2	마포 (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	영남 (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	시설공단예정
16	중곡1동 (광진구 중곡1동 230-12)	1,757.4	지상5층 지하1층	140	6	03.11.13 23.11.12	20년	
17	시흥본동 (금천구 시흥본동 886-14)	892.4	지상4층 지하1층	122	5	04.06.28 24.06.27	20년	
18	거여동 (송파구 거여동 33-3)	2,041.9	지상7층 지하1층	282	3	04.08.21 24.08.20	20년	
19	반포천 (서초구 반포동 118-3)	33,838.7	지상4층 지하1층	1,181	51	00.10.10 23.10.09	20년	3년연장
20	양재역 (서초구 양재동 23-2)	7,972.7	지하4층 지상5층	894	56	96.01.06 26.01.05	20년	10년연장

5. 질의 및 답변요지 : 없음

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안가결

8. 소수의견 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

서울특별시 반포천 복개주차장 운영 대행 동의안

의안 번호	544
----------	-----

제출년월일 : 2023년 2월 6일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 반포천 복개주차장은 민자사업으로 시행되어 무상 사용기간이 종료됨
(20년 사용기간 : '00.10.10 ~ '20.10.9., 3년 사용기간 연장 : '20.10.10 ~ '23.10.9)에 따라 우리시로 반환되는 주차장으로
※ 사용기간 3년 연장 ('20.10.10 ~ '23.10.9.) RTO 추진 소요기간
- 나. 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장 관련 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

2. 주요내용

가. 시설개요

- 시설명 : 반포천 복개주차장
- 소재지 : 서초구 반포동 118-3 외 7필지
- 시설현황
 - 반포천 복개주차장은 서울고속버스터미널 신축에 따른 교통처리 대책의 하나로 계획
 - 경계부 서측은 센트럴시티터미널(호남)과 JW메리어트호텔 및 신세계백화점, 동측은 서울고속버스터미널(경부/영동선) 등의 시설과 밀접하게 연계
 - 서측은 지상 4층 외부에서 내부 지상 1층으로 진출·입 할 수 있으며, 동측은 사평대로 측의 지상 1층 외부도로에서 서울고속터미널로 연결되는 진입램프가 있음

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

○ 시설규모 : 연면적 $83,217.64m^2$

계	입체 주차장	지상주차장
$83,217.64m^2$	$54,235.64m^2$ (주차장 36,211.99, 부속18,023.65)	$28,982m^2$

○ 층별 및 용도별 면적현황

- 주차장시설(면 별): 1,181면 ▶ 주차장(1,089면), 지상주차장(92면)

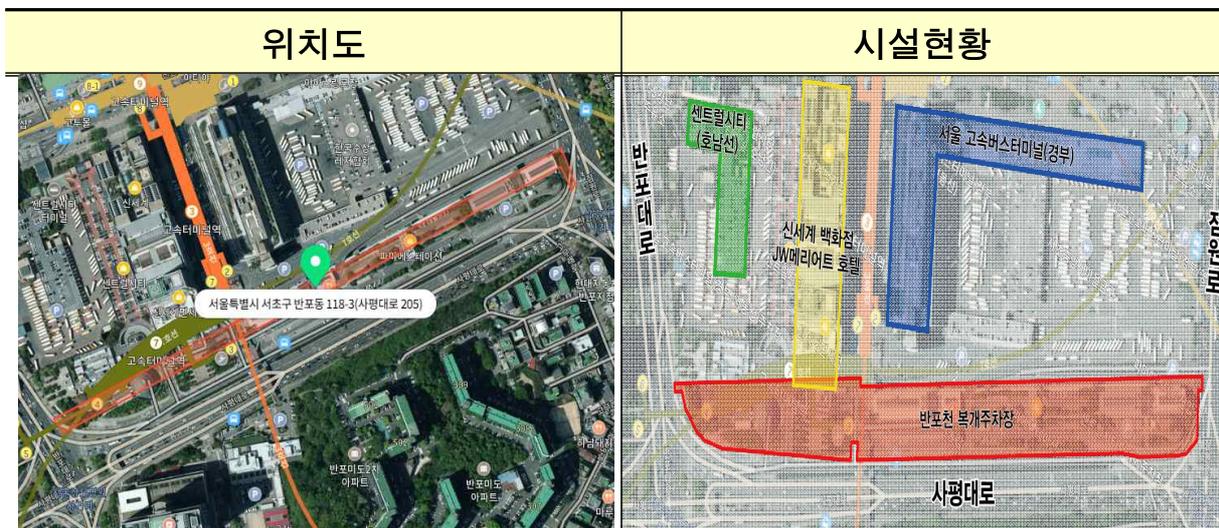
구분	부속시설 m^2 (식음료매장)	주차장관련 시설 m^2	합 계 m^2
합 계	18,023.65	65,193.99	83,217.64
지하 1층	-	182.44	182.44
지상 1층	6,674.68	12,542.71	19,217.39
지상 2층	5,838.30	11,120.88	16,959.18
지상 3층	471.19	12,179.12	12,650.31
지상 4층	4,015.76	186.84	4,202.60
지상 5층	1,023.72	28,982.00	30,005.72

○ 소 유 권 : 서울특별시

○ 사업시행: (주)신세계센트럴시티

○ 민자기간: 2000. 10. 10. ~ 2020. 10. 9.(20년)

※ 사용기간 3년 연장 ('20.10.10 ~ '23.10.9.)



※ RTO 사업검토 결과 : 미추진 (현 시설 유지)

- 공공개발기획단 '반포천 복개주차장' 활용 용역 결과 : 현시설 존치

용역검토 결과(관리위탁 제시)

① 관리이행계획 용역결과(서울공투, '20.6)

- ✓ 공단 대행으로 주차장 운영에는 큰 무리가 없을 것으로 판단
- ✓ 부속시설(점포 54개)의 경우 인접 터미널, 백화점,호텔 등과 연계 운영 필요, 공단이 공영주차장(부속 시설) **대행 전문기관임에도 전문성이 부족하여 현재 서비스 수준을 유지하는 어려움 있을 것으로** 예상

② 활용구상(안) 방안 마련 용역(공공개발기획단, '21.5)

- ✓ 반포천 복개주차장 ⇒ RTO '민간투자사업' 명분 부재, 공유재산법 민간위탁방식(관리위탁) 검토

나. 주요 대행 업무

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : 3년 2개월('23. 10. 10. ~'26. 12. 31.)
 - '21.12.30. 체결한 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약서 적용 ('22.1.1.~'26.12.31)
- 대행인력 : 2명 예정
 - 반포천 복개주차장의 안전관리 및 판매시설 등 시설유지관리 인력 충원
- 대행업무 : 주차장 및 부대시설 운영 대행
 - 주차장 및 부속시설 운영과 유지관리 대행

다. 필요성 및 기대효과

- 시가 설립한 전문적인 시설물 관리 운영기관인 서울시설공단이 운영대행 반포천 복개주차장 주변시설(신세계백화점, 호남·경부선 터미널, JW 메리어트호텔)과 연계하여 운영함으로써 인수 후에도 현 수준의 주차 및 부대시설 서비스를 시민에게 제공하고자 함.

3. 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.

○ 「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 : 해당 없음

다. 합 의 : 해당 없음

※ 작성자 : 도시교통실 교통기획관 주차계획과 강영호(☎ 2133 - 2375)