

면목유수지 문화체육복합센터 건립 관련
공영주차장 영구시설물 축조 동의안
검 토 보 고

1. 제안경위

- 가. 제 출 자 : 서울특별시
- 나. 의안번호 : 제691호
- 다. 제출일자 : 2023. 3. 29.
- 라. 회부일자 : 2023. 4. 03.

2. 제안사유

- 중랑구의 면목유수지 문화체육복합센터에 건립에 따라, 市공영주차장 부대시설 1층 상부 증축(영구시설물 축조)으로 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 제1항 제11호에 따라 시의회 동의를 받고자 함

3. 주요내용

- 가. 대상지 현황
 - 주차장명 : 면목유수지 공영주차장

- 위치/면적 : 서울시 중랑구 면목동 168-2(59,665 m^2)
- 소유권 : 유수지(중랑구), 공영주차장·부대시설(서울시)
- 위치도 및 현황사진



나. 문화체육복합센터 건립 개요

- 사업목적 : 중랑구민의 문화체육복합센터 수요충족 및 편의증
- 사업기간 : 2019년 ~ 2026년
- 사업규모 : 연면적 8,936 m^2 증축(홈플러스 상부 2, 3층)
 ※ 기존 부대시설 면적 : 10,461 m^2 (홈플러스, 관리동, 기계·전기·물탱크·감시실)

항목	층수	면적(m^2)	세부시설용도	비고
	계	18,812.17		
증축	지상3층	769.00	다목적체육관(관람석), 기계실	증축 후 중랑구 소유
	지상2층	8,167.00	다목적체육관, 사회복지시설, 공공도서관, 청소년 문화의 집	
기존	지상1층	9,876.17	주차장 부대시설(판매시설)	서울시 소유

- 사업예산 : 36,537백만원(국비 3,283, 시비 11,145, 구비 22,109)
 - (시비지원부서)체육진흥과(6,061), 서울도서관(2,110), 청소년정책과(2,974)

다. 사전절차

- 서울시 제1차 공유재산심의회('23.3.16.) 심의 결과 : “적정”

라. 기대효과

- 문화인프라가 부족한 중랑구에 문화체육복합센터를 건립하여 주민 편의 증진

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조 제1항

제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구 시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항 제1호에 따른 공용재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

○ 「市 공유재산 및 물품관리 조례」 제4조의2

제4조의2(공유재산심의회 기능) ①심의회는 법 제16조에 따라 다음 각 호의 사항을 심의한다.

마. 영 제9조제1항제11호에 따른 영구시설물 축조

- 서울시 제1차 공유재산심의회('23.3.16.) 심의 결과 : “적정”

나. 예산조치 : 해당없음

다. 합 의 : 해당없음

5. 검토의견(수석전문위원 장훈)

가. 개요

- 동 동의안은 면목유수지 공영주차장 내에 있는 부대시설에 영구시설물인 문화체육복합센터 건립을 추진하기 위해 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 및 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 등에 따라 시의회 동의를 받고자 하는 것임

※ 참고 : 관계 법령

「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」

제4조의2(공유재산심의회의 기능) ① 심의회는 법 제16조에 따라 다음 각 호의 사항을 심의한다.

마. 영 제9조제1항제11호에 따른 영구시설물 축조

「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

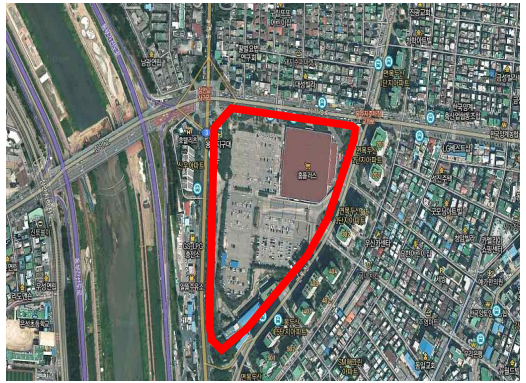
11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항 제1호에 따른 공용재산(이하 "공용재산"이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 "공공용재산"이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

나. 검토의견

■ 면목유수지 일반현황

- 면목유수지 공영주차장은 '서울시 중랑구 면목동 168-2번지에 위치한 주차장으로 주차장 1,008면 등을 포함한 연면적은 59,655 m^2 에 이르고 부대시설로는 홈플러스가 입점되어 있으며 시설물 소유권과 관련하여 유수지는 중랑구, 공영주차장 및 부대시설은 서울시 소유임

※ 참고 : 위치도 및 현황사진

구 분		주 요 내 용		위 치 도
위치/연면적		서울시 중랑구 면목동 168-2번지 / 59,655 m^2		
부대시설 규모		지상 1층		
시설 연면적	주차장	44,560 m^2	소계 59,665 m^2	
	부대 시설	10,461 m^2		
	기타	4,644 m^2		
주차면수		1,008면		
부대시설		홈플러스		

■ 면목유수지 공영주차장 연혁

- 면목유수지 복개주차장은 민자사업으로 (주)대우가 건설하여¹⁾ 20년간 무상사용 허가를²⁾ 받은 이후 무상사용수익권이 (주)대우에서 홈플러스스토

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

2) 1999.9.3. : 무상사용허가(주식회사 대우)

어즈(주)로 변경되었으며³⁾, 홈플러스스토어즈(주)는 주차장 1,008면, 부대 시설 면적 10,461㎡ 등을 포함한 연면적 59,665㎡의 면목유수지 복개주차장을 2019년 9월 3일까지 무상사용 한 바 있음

- 서울시는 민자사업자의 무상사용 기간 만료를 앞두고 「사회기반시설에 대한 민간투자법」⁴⁾과 관련지침⁵⁾에 따라 관리이행계획을 수립⁶⁾한 바 있고, 서울특별시 제289회 임시회 당시 면목유수지 복개주차장 대행(위탁) 동의안⁷⁾ 의결을 통해 서울시설공단이 동 주차장 관리운영을 대행하고 주차장 일부⁸⁾는 중랑구청에 위탁한 바 있음
- 또한, 부대시설인 홈플러스는 「공유재산 및 물품 관리법」 (이하 ‘공유재산법’) 제20조⁹⁾ 등에 따라 일반경쟁입찰¹⁰⁾에 따른 최고가 낙찰을 통해

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)]

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.

5) 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

6) ‘면목유수지 복개주차장 인수·관리 계획’_주차계획과-8248(2019.6.28.)

7) ‘서울특별시 공영주차장 대행(위탁) 동의안(면목유수지 복개주차장)’_의안번호(제996호), 제출일(2019.8.7.) 회부일(2019.8.13.) 상정의결(2019.8.28.) *처리결과(원안가결)

8) ‘면목유수지 공영주차장 현황’ 홈플러스 부설주차장 441면, 중랑구 위탁 567면 총 1,008면

9) 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다. ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한 경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의(隨意)의 방법으로 허가할 수 있다.

「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제13조(낙찰자 결정) ① 지방자치단체 수입의 원

홈플러스스토어즈(주)가 낙찰받아 3년('19.9.4~'22.9.3.)간 운영하게 되었으며 이후 공유재산법 제21조¹¹⁾에 따라 운영기간을 5년 갱신¹²⁾하여 총 8년간¹³⁾ 사용료를 내며 운영 중에 있음

※ 참고 : 부대시설 홈플러스 사용허가에 따른 수입금 현황

기 간	수익금	근 거	비 고
'19.9~'22.9	약 20억 * 3년 = 약 60억	'공유재산법' 제20조 등	3년 사용 허가
'22.9~'27.9	약 25억 * 5년 = 약 125억	'공유재산법' 제21조 등	5년 갱신

■ 면목유수지 문화체육복합센터 건립 검토

- 동 동의안은 면목유수지 공영주차장에 위치한 홈플러스 건물 상부에 2, 3층을 증축하여 중량구청 소유¹⁴⁾의 영구시설물인 문화체육복합센터¹⁵⁾를

인이 되는 입찰에서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 한다. 다만, 계약의 목적, 입찰가격 및 수량 등을 고려하여 대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그에 따른다.

- 10) '면목유수지 복개주차장 대형마트 운영사업자 선정계획' 서울시설관리공단 교통시설운영처(2019.4.)
- 11) 「공유재산 및 물품관리법」 제21조(사용허가기간) ② 지방자치단체의 장은 제20조제2항제1호에 따라 수의의 방법으로 한 사용허가는 사용허가기간이 끝나기 전에 제1항 본문의 사용허가기간의 범위 내에서 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용·수익할 수 있는 경우가 아니면 한 차례만 갱신할 수 있다. ③ 지방자치단체의 장은 제2항의 적용을 받지 아니하는 자에 대하여도 1회로 한정하여 5년의 범위에서 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 제7조제2항제1호의 경우에는 총 사용가능기간 내에서 1회로 한정하여 10년의 범위에서 갱신할 수 있다.
- 12) '면목유수지 복개주차장 부대시설 사용허가 갱신 결과보고' 교통시설운영처-11111(2022.9.2.)
'공유재산 유상[갱신] 사용허가서('22.08.24.)
- 13) 홈플러스 8년간(공개입찰: 3년, 갱신 5년) 수익금 : 약 185억
- 19.9~22.9(공개입찰, 3년) : 연간 약 20억 * 3년 = 약 60억
- 22.9~27.9(갱신, 5년) : 연간 약 25억 * 5년 = 약 125억
- 14) [면목유수지 문화·체육복합센터 건립]을 위한 합의서(2023.04.) 서울특별시장 오세훈 & 중량구청장 류경기
- 제4조(소유권) ① 제2조 제3항의 영구시설물 소유권은 "중량구"에 귀속된다.
- 15) 문화체육복합센터 건립 개요
- 사업기간(2019년~2026년), 사업규모 홈플러스 상부 2·3층(연면적 8,936㎡), 사업예산(36,537백만원)

건립하기 위해 사전절차로 의회 동의를 구하는 것으로

해당 계획은 서울시 '2030 지역생활권계획'¹⁶⁾에 따라 면목유수지 공영주차장 시설을 복합화하고 이를 통해 중랑구 주민들을 위한 문화·체육시설을 조성하는데 목적이 있음

※ 참고 : 복합센터 건립(안)¹⁷⁾

문화·체육 복합센터		시 설 구 성	
<p>다목적체육관 (4,468㎡) 3층</p> <p>공공도서관 (1,490㎡) / 청소년 문화의집 (1,490㎡) / 육아종합지원센터 (1,488㎡) 2층</p> <p>판매시설: 홈플러스 (10,461㎡) 1층</p>	3층	체육센터	다목적체육관 - 농구, 배구, 배드민턴 등 부대시설 : 안내데스크, 샤워실
	2층	공공도서관	오픈 스페이스 열람실
		청소년 문화의집	동아리실, 강의실, 음악연습실, 실습실, 멀티미디어실, 사무실
		육아종합지원센터	열린육아방, 프로그램실, 요리체험실, 시간제보육실, 수유실, 사무실, 상담실

○ 면목유수지 공영주차장에 영구시설물 축조를 추진하기 위해서는 사전절차 이행이 필요하며 서울시는 도시계획위원회 심의¹⁸⁾ 및 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제4조의2¹⁹⁾에 따른 공유재산심의²⁰⁾를 이행하여 행정적인 절차와 조건은 완료한 것으로 보임

○ 또한 공유재산법 제13조²¹⁾에서 해당 지방자치단체의 장 이외의 자가

16) '면목, 응암, 오류·수궁, 독산 지역생활권계획 실행방안 수립·시행' 전략계획과-8902(2019.10.2.)

17) '면목유수지 문화·체육 복합센터 건립' 중랑비전추진반-3343(2019.12.30.)

18) '2023년 제2차 도시계획위원회 개최결과 알림' 시설계획과-1645(2023.2.15.)

- 조건부 가결: 공유재산 심의 및 시의회 동의 후 결정고시 절차 이행 등

19) 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제4조의2(공유재산심의회의 기능) ①심의회는 법 제16조에 따라 다음 각 호의 사항을 심의한다. 마. 영 제9조제1항제11호에 따른 영구시설물 축조

20) '2023년 제1차 공유재산심의회 심의결과 통보' 재산관리과-3577(2023.3.23.)

21) 「공유재산 및 물품 관리법」 제13조(영구시설물의 축조 금지) 해당 지방자치단체의 장 외의 자는 공유재산에 건물, 도랑·다리 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조할 수 없다. 다만, 그 공유재산

영구시설물을 축조하는 것을 금지하고 있으나 같은 법 시행령 제9조제1항제11호²²⁾에 따라 예외적으로 “지방자치단체장 간에 합의하고 의회가 동의한 경우 가능” 하도록 되어 있는 바, 서울시와 중랑구가 '23년 4월 합의서²³⁾를 작성한 만큼 동 동의안이 가결되면 해당 사업은 본격적인 추진이 이루어질 것으로 보임 [별첨1 참조]

- 동 동의안을 통해 문화·체육시설이 부족한 중랑구에 지역주민이 이용할 수 있는 시설을 조성 및 확충하는 것은 시민의 편익을 증진 시키고 지역균형발전에 기여한다는 점에서 그 필요성이 인정된다고 할 것임
- 다만, 시설 증축에 따른 법정 주차대수²⁴⁾ 확보가 아직 확정되지 않은 만큼 현 부대시설 운영자인 홈플러스스토어즈(주)와 서울시설공단, 중랑구가 사전에 부대시설 부설주차장을 활용하는 것에 대한 원만한 합의를 도출해야 할 필요가 있으며 주차장 시설이라는 본연의 기능을 침해하지 않는 범위에서 사업이 이루어지도록 해야 할 것임
- 이 밖에 우수지 상부에 있는 홈플러스에 2, 3층을 증축하는 만큼 공사 전·후 건축물 안전성 확보에 만전을 기해야 할 것이며 특히 홈플러스 운영기간 중에 공사가 이루어질 가능성이 있는 바, 사업 추진에 있어 관련

의 사용 및 이용에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

22) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제9조(영구시설물의 축조 금지) ① 법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

11. 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이 법 제5조제2항 제1호에 따른 공유재산(이하 “공용재산”이라 한다) 또는 같은 항 제2호에 따른 공공용재산(이하 “공공용재산”이라 한다)에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간에 서로 합의하고 해당 지방의회가 동의한 경우

23) 「면목유수지 문화·체육복합센터 건립」을 위한 합의서(2023.4)

24) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제20조(부설주차장의 설치기준) ① 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 설치기준은 별표 2와 같다. * 판매시설, 문화 및 집회시설의 경우 시설면적 100㎡당 1대

부서들의 긴밀한 협의를 통해 시민 안전을 최우선으로 해야 할 것임

- 또한, 최근 각 자치구에서 서울시와의 협의를 통해 서울시 시설물에 영구시설물을 축조하는 사례가 다수 발생하는 것은 자치구의 부지확보 한계 등에 따른 것으로 이해되나 근본적으로 자치구와의 토지교환 및 사유지 매입 등을 통해 사업이 추진되도록 하는 방안 등에 대해서도 고민이 필요할 것으로 보임

[별첨 1]

『면목유수지 문화·체육복합센터 건립』을 위한

합 의 서

서울특별시(이하 “서울시”라 한다)와 서울특별시 중랑구(이하 “중랑구”라 한다)는 서울특별시 중랑구 면목동 168-2번지 지상 서울시 소유의 주차장 부대 시설에 중랑구가 문화·체육복합센터(이하 ‘영구시설물’이라 한다)를 증축하는 것과 관련하여 다음과 같이 합의한다.

제1조(목적) 본 합의는 서울특별시 중랑구 면목동 168-2번지 지상 “서울시” 소유의 주차장 부대시설 상부에 “중랑구”가 영구시설물을 축조하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(대상) 본 합의의 대상 토지, 건물 및 영구시설물은 아래와 같다.

① 토지

- 서울특별시 중랑구 면목동 168-2 (지목 : 유수지, 소유권 : 중랑구)

② 건물

- 서울특별시 중랑구 면목동 168-2 주차장 부대시설 9,876.17㎡
(소유권 : 서울시)

③ 영구시설물

- 규모 : 연면적 8,936㎡ (주차장 부대시설 수직 증축 2, 3층)
[주요시설 : 다목적체육관(4,606㎡), 공공도서관(1,856㎡),
청소년문화의집(1,125㎡), 사회복지관(1,349㎡)]
- 용도 : 문화·체육복합시설



- 건립목적 : 중랑구 내 부족한 생활 SOC시설을 확보하여 주민들의 편익 증진에 기여하고자 함.

제3조(시설의 신설)

- ① 영구시설물 건설공사는 “중랑구” 에서 시행한다.
- ② “중랑구” 는 영구시설물 건설공사로 인하여 발생하는 법적 문제 및 민원 등에 대하여 모든 책임을 진다.
- ③ “중랑구” 는 영구시설물의 축조 등에 관한 계획서를 “서울시” 에 제출하여야 하고, 공사 착공 및 준공 등 공사 진행에 관한 중요사항에 대해 “서울시” 에 사전 통지하여야 한다.

제4조(소유권)

- ① 제2조 제3항의 영구시설물 소유권은 “중랑구” 에 귀속된다.
- ② “서울시” 와 “중랑구” 는 제2조 제2항의 주차장 부대시설과 제2조 제3항의 증축되는 영구시설물에 대하여 각 구분소유권을 설정한다.

제5조(영구시설물 관리·운영)

- ① “중랑구” 는 영구시설물 건설공사 완료 후 제2조 제3항의 건립목적에 맞게 문화·체육복합센터로 영구시설물을 관리 및 운영한다.
- ② “중랑구” 는 영구시설물의 관리·운영비 일체를 부담하며, 영구시설물의 관리 및 운영에 관한 모든 책임을 진다.

제6조(중도해제·해지)

- ① 다음 각 호에 해당하는 경우 “서울시” 와 “중랑구” 는 본 합의를 중도 해제·해지(이하 “해제 등” 이라 한다) 할 수 있다.

1. 천재지변, 전쟁 등 불가항력의 사유로 영구시설물의 관리 및 운영을 계속하기 어려운 경우
 2. 영구시설물의 노후화나 기능저하 등으로 철거가 결정된 경우
 3. 공공계획에 의해 다른 토지이용계획이 수립되어 철거가 결정된 경우
 4. “서울시”와 “중랑구”가 상호 합의한 경우
- ② “서울시”는 “중랑구”가 본 합의에 명시된 의무를 이행하지 않는 경우 본 합의를 해제 등을 할 수 있다.
- ③ “중랑구”는 “중랑구”의 귀책 사유에 의한 해제 등에 대하여 “서울시”에 비용을 청구할 수 없으며, “서울시”는 “서울시”의 귀책사유에 의한 해제 등에 대하여 “중랑구”에 비용을 청구할 수 없다.

제7조(원상복구 등)

- ① “서울시”와 “중랑구”가 제6조에 따라 본 합의를 해제 등을 하는 경우 축조된 영구시설물은 “중랑구”의 비용으로 ~~축조 이전의~~ 상태로 원상복구한다.
- ② 본조 제1항에 따라 “중랑구”가 원상복구하지 아니하는 경우 “서울시”가 원상복구 후, 그 비용을 “중랑구”에 청구할 수 있다.
- ③ 본조 제1항에도 불구하고 제6조 제1항 제4호에 따라 해제 등을 하는 경우에는 원상복구 여부 및 소유권이전 등에 관하여 “서울시”와 “중랑구”간 별도로 협의하여 정한다.

제8조(합의의 해석)

본 합의에 규정되지 않은 사항과 합의서 해석에 관하여 상호 이견이 있을 경우에는 관련 법령, 조례 등의 규정에 따르고, 규정이 없는 경우 상호 협의하여 결정한다.

제9조(합의의 효력 등)

- ① 본 합의는 제2조 제3항의 영구시설물에 대한 공유재산 및 물품관리법 시행령 제9조 제1항 제11호에 따른 서울특별시 시의회 축조 동의 절차를 모두 거친 이후부터 효력이 발생한다.
- ② 본 합의를 증명하고 제 의무를 성실하게 수행하기 위하여 합의서 2부를 작성하고 “서울시”와 “중랑구”가 서명 또는 날인하여 각각 1부씩 보관한다.

2023. 04.

승인인

서울특별시

서울특별시 중구 세종대로 110

서울특별시장 오세훈 (인)

서울특별시 중랑구

서울특별시 중랑구 봉화산로 179

중랑구청장 류경기

