

시 민

전문관	공공개발센터장	도시재생본부장	행정2부시장	서울특별시장
협 조	재생정책기획관 자산관리과장 전략개발팀장 주무관			

문서번호	공공개발센터-3791
결재일자	2018.4.19.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	서울특별시장 방침 제67호

I·SEOUL·U

공유재산 위탁개발 종합 개선계획

2018. 4.

서울특별시
(도시재생본부)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 '■' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시 민 참 여	● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 가 자 문	● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
갈 등	● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 약 배 자 려	● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 아동, 장애인, 한부모 가정 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
성 별 분 리 통 계	● 성별분리통계 작성여부를 검토하였습니까? 예) 인적통계 남·여 구분, 수혜집단의 남·여 구분 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
일 자 리	● 일자리 창출 효과 및 일자리 수를 검토하였습니까? 예) 직·간접 채용, 취업알선, 전문인력양성, 창업지원 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	행안부 협의
홍 보	● 사업 홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	기자설명회 실시
정 책 영 문 화	● 정책 영문화 및 해외홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 영문 제목·요약, 해외 언론 보도, 외국어 홈페이지 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	● 불필요한 외국어·와이어 표현 대신 바른 우리말 을 사용하였습니까? 예) 스페이스, 플랜, 앵커시설, 거버넌스, 인큐베이팅, 매칭 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
결 재 문 서 공 개	● 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
지 속 가 능 성	● 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? 예) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경의 보전 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

목 차

I	추진배경	1
II	그간의 추진경위	2
III	위탁개발 추진 현황	3
IV	제도개선 필요성	4
V	개선과제	5
	1. 공정한 평가로 수탁기관 진입장벽 완화	6
	2. 수탁기관 사업계획(제안서) 수준 향상	7
	3. 합리적인 수수료 체계로 수탁기관 책임성 강화	8
	4. 성과평가제 도입으로 수익/위험 분담 및 수탁기관 역량 강화	9
	5. 단계별검증 도입 등 사업검증 강화	10
	6. 추진절차 조정을 통한 위험저감 방안 마련	12
	7. 위탁개발사업 전담부서 지정	13
	8. 서울형 위탁개발사업 추진체계 마련	14
VI	향후계획	15

공유재산 위탁개발 종합 개선계획

공유재산 위탁개발 제도 및 운영현황 등에 대한 문제점을 진단하고, 위탁개발 전반에 대한 제도개선과 종합적 업무체계를 구축

I 추진배경

□ 공공시설 수요 및 재정을 고려한 효율적 시유지 개발 필요

- 복지, 경제 등 공공서비스 제공대상 분야확대 및 세분화로 공공시설 수요 증가
- 한정된 재원으로 증가하는 공공서비스 수요에 대한 공급부족 심화

□ 행정환경의 변화에 따라 공유재산 적극적 활용을 위한 준비

- 공유재산법령 개정('09.4)이후 도입된 제도를 재평가하고 문제점을 개선하여 위·수탁기관 간 상생과 협력체계 구축 필요성 대두
- 보수적인 보존위주에서 관리·처분 외 개발을 통한 적극적 활용 촉진
 - 지역 유휴자산의 경제적 자산화(「신정부 국가균형발전 비전과 전략」 '18. 2)

〈 공유재산 위탁개발사업 〉

- ▶ **관련근거** : 공유재산 및 물품관리법 제43조의 2,3
- ▶ **주요내용** : 지방자체단체가 공유재산(일반재산) 중 토지의 개발 및 개발재산의 분양·임대관리업무를 공적기관에 위탁하고, 수탁기관은 그 업무를 대행

수탁기관이 초기에 공공시설 건설 자금을 부담하는 대신 수익사업과 복합하여 투자금을 회수하는 사업구조



II 그간의 추진경위

□ 서울시 1호 위탁개발사업 추진

○ 강서구 등촌동 어울림플라자 건립추진(시장방침 제177호, '15. 6.30)

< 추진 경과 >

- ▶ 기본계획수립 / 타당성조사 '16. 4월/11월
- ▶ 수탁기관 선정 '16. 9월
- ▶ 市·中央투자심사 '17. 6월
- ▶ 관리계획 시의회 의결 '17. 9월
- ▶ 위·수탁계약 / 사업계획승인 '17.12월



※ 위탁개발사업 추진(행정2부시장 방침 제99호, '16. 4. 5)

□ 종합적 제도개선 및 위탁개발 업무체계 구축

○ 서울형 위탁개발 사업화 방안 용역 추진('16. 3.~'17.12월)

< 용역 개요 >

- ▶ 수행기관 : 한국지방행정연구원, 일로건축사사무소
- ▶ 주요 과업내용
 - 위탁개발사업 사례분석, 문제점 도출 및 개선방안 마련
 - 시범사업 모니터링 및 업무지원 등

○ 공공토지자원 활용·관리 강화계획 수립(부시장방침 제284호, '16.10.13.)

○ 위탁개발 전담부서 지정(공유재산 위탁개발 : 도시재생본부 공공개발센터)

- 「서울특별시 행정기구 설치조례」 시행규칙 개정 시행('17. 1.19.)

○ 서울형 위탁개발 추진 시장단 보고 및 대외발표

- 행정1·2부시장 보고('17. 3.20/시장보고 3.22/기자설명회 4.10.)

○ 「제2회 대한민국 지방자치 정책대상」 '대상' 수상

- 새로운 공공개발 사업방식 '서울형 위탁개발' (행정안전부 장관상, '17.11.24.)

III 위탁개발 추진 현황

□ 전국 국·공유지 위탁개발 현황 (2009~2018년 현재)

○ 총괄현황 : 33건, 약 1조8천억원

(단위:억원)

구분	국유지		공유지		계	비고
	완료	진행중	완료	진행중		
사업수	11	11	4	7	33	
사업비	1,558	11,009	3,568	2,108	17,796	

※ 언론 발표자료(수탁기관 선정 기준)

○ 수탁기관별 현황

(단위:억원)

구분	공공복합		민간복합		임대주택 (+근생)		상업 (+업무)		계	비고	
	완료	진행중	완료	진행중	완료	진행중	완료	진행중			
캠코	사업수	4	7	5	6	4	0	3	2	31	
	사업비	1,230	1,643	3,999	9,244	-	-	-	1,190	17,306	
LH	사업수	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사업비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SH	사업수	-	-	-	1	-	1	-	-	2	-
	사업비	-	-	-	460	-	30	-	-	490	-

□ 서울시내 위탁개발 현황

○ 서울시내 위탁개발 현황

구분	국유지		공유지		계		비고
	완료	진행중	완료	진행중	완료	진행중	
건수	6	7	1	4	7	11	SH공사 2 (어울림플리자, 장위동 공용주차장 복합개발)

IV 제도개선 필요성

□ 공유재산을 활용한 위탁개발 방식의 세부기준 미흡

- 지역적 환경적 특성을 반영한 체계적이고 구체적인 기준·지침 미비
- 공공성과 수익성 제고 및 양자간의 균형을 고려하는 측면에서 충분한 내용을 담아내지 못하고 있음.

□ 변화하는 행정환경에 대응하지 못하는 공적기관

- 위탁개발 방식은 단순히 지자체의 사업을 대행하는 인식에 머물러 있고 수탁기관은 수수료만 수취하면 된다는 소극적 형태로 접근하고 있음
- 위탁개발은 지자체와 수탁기관 간 공동개발사업이라는 인식의 전환 필요
 - ※ 유사한 민투자사업의 경우 지속적인 제도개선으로 최소수입 보장 없애고, 투자자 책임 강화 추세

□ 수탁기관 선정시 책임성·공정성 제고를 위한 평가체계 미비

- 그간 수탁기관 선정 기준은 수행실적의 비중이 높아 타 기관 진입 장벽
- 공정한 경쟁이 이루어질 수 있도록 평가기준 일부 개선('16.8)
 - ※ 2009년 제도도입 이후 2016년 하반기까지 1개 기관만 수행실적이 있어 사실상 경쟁이 어려움

□ 지자체 사업실패 사례를 통한 위탁개발 방식의 제도개선 요구

〈 위탁개발 실패사례 〉	〈 원인 및 결과 〉
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>대구 시민회관 리모델링 2009-2013</p>  <p>당초 예측보다 공사비 60억원 증가 과도한 수요추정으로 예상 수익(임대수입) 미확보</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>광주 남구청사 리모델링 2010-2013</p>  <p>22년간 직간접예산 960억원이 투입되나 임대수입이 발생하지 않아 광주 남구청, 엄청난 빚더미 위기에..</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> - (원인)사업계획 검증 미비, 수요예측 실패로 인한 목표 임대수입 미 발생 - (결과)불명확한 수탁기관 귀책사유 (제도·계약)로 인하여 지자체에서 모든 추가비용 대납, 사업실패 책임 지자체의 몫

V

개 선 과 제

〈 추진방향 〉

- ① 수탁기관 간 공정경쟁으로 구체적이고 실현가능한 계획 수립
- ② 대행사업에서 공동개발사업으로 개념 전환(수익과 위험의 분담)
- ③ 단계별 검증체계 강화 및 절차개선으로 사업위험 최소화
- ④ 도시·개발사업 전문조직인 '도시재생본부' 전담으로 전문성 강화

⇒ 기존 공유재산 위탁개발 제도의 장점을 취하면서 위험성 최소화

□ 4대 핵심과제 및 세부과제

<p>① 수탁기관 간 공정한 경쟁체제 확립</p>	<p>1. 공정한 평가(실적기준→계획기준)로 수탁기관 진입장벽 완화 2. 수탁기관 사업계획(제안서) 수준 향상</p>
<p>② 공동개발사업으로 개념 전환</p>	<p>3. 합리적인 수수료 체계로 수탁기관 책임성 강화 4. 성과평가제 도입으로 수익/위험 분담 및 수탁기관 역량 강화</p>
<p>③ 사업위험 최소화</p>	<p>5. 단계별검증 도입 등 사업검증 강화 6. 추진절차 조정을 통한 위험저감 방안 마련</p>
<p>④ (市)전문성 강화</p>	<p>7. 위탁개발사업 전담부서 지정 8. 서울형 위탁개발사업 추진체계 마련(매뉴얼, 표준계약서)</p>

1 수탁기관 간 공정한 경쟁체제 확립

1-1 공정한 평가(실적기준→계획기준)로 수탁기관 진입장벽 완화

- ◆ 그간 단순 실적위주 평가에서 우수한 계획유도 평가체계로 전환
- ◆ 중앙정부와 지속적 협의를 통하여 합리적 평가기준 개선 노력

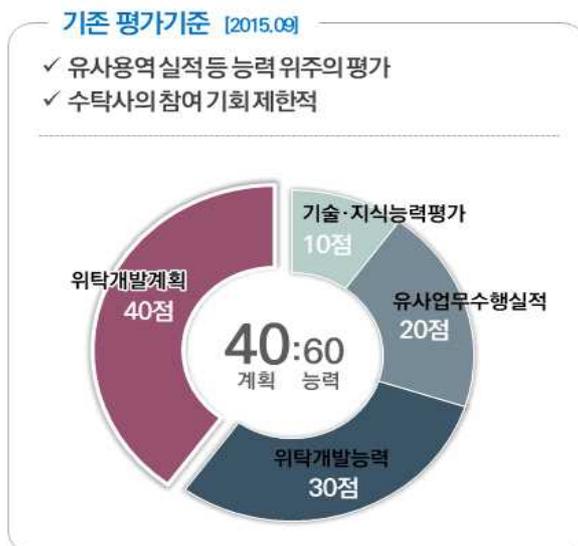
□ 행정안전부와 협의를 통한 수탁기관 평가표 공유재산 운영기준 개선

○ 실태분석

- 그간 특정기관 단일 사업제안서를 바탕으로 위탁개발사업 추진
- 수탁기관 선정시 실적위주 평가기준으로 경쟁체제가 아닌 사실상 독점체제 가능

○ 개선사항

- 사업실적이 아닌 사업계획 및 적정성 배점 확대로 공정한 경쟁 체제 도모
- 중앙부처(행정안전부)와의 협의를 통해 상위 제도 일부개선



□ 추진사항 및 향후계획

○ 지방자치단체 공유재산 운영기준 일부 변경 : 2016.12월

- 행정안전부와 수탁기관 참여 확대 및 합리적 평가기준 개선 지속 노력('18. 상·하반기)

1 수탁기관 간 공정한 경쟁체제 확립

1-2 수탁기관 사업계획(제안서) 수준 향상

- ◆ 구체적이고 명확한 공모지침으로 제안서 수준과 완성도를 높이고 전체적 리스크 저감

기본계획 수준의 제안서 및 사업계획 중심 평가로 수탁기관 선정

○ 실태분석

- 現 제도상 별도의 공모지침 규정이 없으며, 사업개요 수준으로 공모가 이루어져 수탁기관 역시 간략한 제안서를 제출하는 실정(실질적 사업내용은 약 5페이지 가량)
- 수탁기관 선정 전·후 별도의 기본계획 수립 용역 등 필요

○ 개선사항

- 공유재산 운영기준을 준용하되 해당사업의 특성에 따라 세부항목 및 배점 조정
- 필요시 기본 계획 및 타당성 조사 내용 포함 및 페이지 제한 삭제로 구체적이고 세부적인 계획 제시가 가능하도록 함
- 별도의 기본계획 용역이 필요 없는 수준의 제안서를 제출토록 하여 신속한 사업수행

〈제안서 주요내용(예시)〉



추진사항 및 향후계획

○ 서울형 위탁개발 개선사항 대외발표 : 2017. 4.10.(기자설명회)

- 수탁기관 설명회('17.12월) 및 향후 추진사업 적용(디딤플라자, 한강핵심사업 등)

2 공동개발사업으로 개념 전환

2-1 합리적인 수수료 체계로 수탁기관 책임성 강화

- ◆ 위·수탁기관 모두에게 공정한 수익 및 부담이 되도록 체계화
- ◆ 민간보다 낮은 수준에서 위·수탁기관 협의 범위 증대

※ 현행 「공유재산운영기준」 위탁개발수수료('17.12월)



개발수수료 범위 확대

○ 실태분석

- 민간의 개발·관리수수료보다 낮은 수준에서 협의하여 결정토록 규정하고 있으나 민간과 비교하여 낮은 수준인지 확인 어려움
- 조정범위가 1%로 제한적인 상황으로 지역여건과 특성, 사업난이도 등을 감안한 위·수탁기관 간 신축적 협의의 효과가 미미하고 장애요인으로 작용

○ 개선사항

- 개발보수의 범위를 현재의 4~5%에서 2~6% 범위로 확대한다면 사업대상지 별 창의적이고 능동적인 사업제안 및 활성화를 유도할 수 있을 것으로 기대

현 행	개 정 안
위탁개발 개발보수 : 4~5%	위탁개발 개발보수 : 2~6%

관리수수료 산정 기준 개선

○ 실태분석

- 일반적 관리수수료는 시설의 면적, 관리의 경중 등을 기준으로 하고 있는 반면, 위탁개발 관리수수료는 총 재산가액을 기준으로 하고 있음
- 총 재산가액(공시지가+건축원가)에는 임대 등 관리업무가 필요치 않은 재산도 포함되어 있고, 수탁기관의 노력과 관계없이 지속 상승(공시지가)하는 구조

○ 개선사항

- 총 재산가액을 기준으로 설정된 관리수수료 체계를 토지비를 제외한 시설규모 및 분양성과와 연계된 체계로 개선하는 것이 필요
- 재산가액과 임대수입 연동을 함께 적용하여, 수탁기관의 임대관리 노력 유도

현 행	개 정 안
총재산가액의 0.5~1.0%	재산가액(건축원가)의 0.2~0.5% + 임대료의 10%

실효성 있는 성과수수료 지급 기준 마련

○ 실태분석

- 관리기관 단축성과가 발생하였을 때에는 성과수수료를 지급하도록 하고 있으나, 성과 미달로 관리기간 연장시 상응하는 조치가 없는 일방구조

○ 개선사항

- 성과수수료에 대응하여, 성과가 미진하였을 경우 부의수수료를 도입 검토
- 성과수수료 도입취지를 살리기 위해서는 지급시점을 개발비용 상환이 완료된 후가 아니라 사업기간 중 중간평가(5~10년) 후 지급하는 방안 필요

추진사항 및 향후계획

○ 공유재산운영기준 개선과제 제출 2회(행안부) : 2017.9월/ 2018.1월

- 행정안전부와 협력사업 추진으로 수수료 체계 개선 지속 노력('18. 상·하반기)

2 공동개발사업으로 개념 전환

2-2 성과평가제 도입으로 수익/위험 분담 및 수탁기관 역량 강화

- ◆ 시설관리·운영단계의 서비스 이행사항 평가체계 마련
- ◆ 수탁기관에 대한 적절한 보상 근거 마련으로 적극적 참여 유도

□ 행안부와의 협의를 통한 성과평가제도의 구체화

○ 실태분석

- 현행 위탁개발사업은 수탁기관의 사업계획서 제안과정에서 평가가 이루어진 후 진행과정 및 사업결과에 대한 어떠한 평가도 이루어지지 않고 있음
- 책임소재 역시 지자체(위탁기관)에 있어, 수탁기관은 사업계획서와 사업성과 간의 차이가 발생하여도 이에 대한 책임에서 벗어나는 구조

○ 개선방안

- 일반재산의 위탁개발시 개발이 완료된 때, 일정주기(5~10년)마다 사업에 대한 평가를 실시하고 그 결과를 외부에 공개
- 관리·운영단계에서 수탁기관의 적극적 참여와 노력 유인

〈 성과평가제도 필요성 〉



⇒ 자금상환 미달시 지자체 재정부담

- ▶ 공실률, 임대료 관리 등을 통한 위탁사업 관리·감독
- ▶ 공사준공시, 일정주기(5~10년)로 사업제안서 자금상환계획의 달성여부 확인 후 수탁기관 관리수수료 및 성과수수료 지급 근거로 활용

※ 「공유재산 및 물품관리법」 분법 추진시 반영 확정

- 행안부 공유재산, 물품관리 법령 분리 추진 중

□ 추진사항 및 향후계획

- 「공유재산 및 물품관리법」 분법 과정에서 반영 결정 : 2017. 12월
- 행정안전부와 협력사업 추진으로 세부기준 및 실행방안 마련('18. 상·하반기)

3 사업위험 최소화

3-1 단계별검증 도입 등 사업검증 강화

◆ 계약전 사전검증 강화 및 사업준공 후 전문기관 평가체계 마련

□ 3단계 검증체계로 철저한 사업검증

○ 실태분석

- 개략적인 위탁개발 사업 제안서를 바탕으로 적정한 수탁기관을 선정하기 어려움
- 사업 준공 후 최종 사업계획(변경) 확정시 별도의 검증절차가 미비하고 비 전문부서(사업부서)에서 사업성 검증이 어려운 상황

○ 개선방안(3단계 검증체계 마련)



- ▶ 위탁개발 수탁기관 선정시 전문가집단(건축, 도시계획, 부동산 등) 확충, 면밀하게 검증
- ▶ 행정절차 완료 후, 사업계획서 최종 검증 및 승인(필요시 외부 전문가 자문단 구성)
- ▶ 공사준공 후 수탁기관은 변경된 개발사업비의 산출근거에 대하여 전문기관의 확인을 거쳐 위탁기관에 제출하고 승인받도록 규정 [서울형 위탁개발 표준계약서(안) 제9조제3항]

□ 추진사항 및 향후계획

○ 서울형 위탁개발 매뉴얼 완성(서울형 표준계약 포함) : 2017.12월

- 향후 후속사업에 적용 예정(한강핵심사업, 디딤플라자 위탁개발 등)

3 사업위험 최소화

3-2 추진절차 조정을 통한 위험저감 방안 마련

- ◆ 사업계획 수립시 반복되는 절차 간소화
- ◆ 행정절차 완료 시점에서 위·수탁 계약체결로 위험성 저감

□ '계약체결' 이전까지 '수탁협상대상자' 지위 인정

○ 실태분석

- 공모 즉시 선정된 수탁기관과 先계약 체결로 위탁기관의 의견반영 어려움
- 도시관리계획, 투심, 공심 및 시의회 의결 등 행정절차 후행에 따른 계획변경 위험 상존

○ 개선방안

- 수탁기관 선정 이후 기본계획 수립 및 행정절차(투심, 공심) 등 추진
- 위·수탁기관의 충분한 협의를 통한 기본계획 수립 및 이견 조정용이
- 타당성조사(건기법, 지방재정법) 동시추진 가능



□ 추진사항 및 향후계획

- 서울형 위탁개발 개선사항 대외발표 : 2017. 4.10.(기자설명회)
 - 수탁기관 설명회('17.12월) 및 향후 추진사업 적용(한강핵심사업, 디딤플라자 등)

4 (市)전문성 강화

4-1 위탁개발사업 전담부서 지정

- ◆ 공유재산을 업무특성에 맞도록 ‘관리·처분’과 ‘개발’로 분리
- ◆ 도시·개발사업 전문성을 갖춘 도시재생본부에서 전담 추진

관리·운영부서가 아닌 도시·개발사업 전문조직 전담

○ 실태분석

- 사업초기 사업부서가 위탁개발 추진시 전문성 미흡으로 수탁기관에 의존
- 각 사업부서가 수탁기관의 제안 계획(안)에 대한 전문적 검토 및 검증 미흡

○ 개선사항

- 도시재생본부(도시·개발사업 전문 조직)의 사업 전담
- 관리부서마다 위탁개발을 추진하여 수탁기관에 의존하는 것이 아닌 전문성을 갖춘 도시재생본부(공공개발센터)에서 위탁개발사업 전담하여 전문성 강화

추진사항 및 향후계획

○ 공유재산 관련 업무구분 및 전담부서(도시재생본부 공공개발센터) 지정

재무국(관리·처분)	도시재생본부(개발)
공유재산 관리·처분 등 총괄관 역할	공유재산 활용 및 사업계획, 위탁개발 등 전담

- 사업초기부터 전담부서에서 적정성 검토 및 협의, 승인을 통한 사업추진력 강화

※ 「서울특별시 행정기구 설치조례」 시행규칙 일부개정 시행 ('17. 1.19.)
제17조 ④ 자산관리과장은... 8. 위탁 관리·개발에 관한 사항 → 위탁관리에 관한 사항
제20조의 2 ⑤ 공공개발센터장은... 9. 공유재산 위탁개발에 관한 사항 <신설>

○ 新정부 공유재산 적극 활용요구에 따른 대응조직 구축 : '18.하반기

- 위탁개발 대상(건축→토지조성) 확대, 국유지 위탁개발 지방공사 참여 법령개정 추진 등 위탁개발 활성화에 대비한 전문조직 보강 필요

※ 민선7기 조직개편(안) 반영하여 추진

4 (市)전문성 강화

4-2 서울형 위탁개발사업 추진체계 마련

- ◆ 전국 최초로 지자체 실정에 맞는 위탁개발 업무매뉴얼 제작
- ◆ 합리적이고 공정한 위·수탁기관 표준계약서(안) 마련

□ 위탁개발사업 시행을 위한 업무추진체계 구축

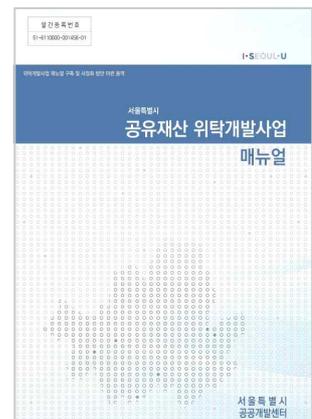
○ 실태분석

- 공유재산 관련 법령·지침 등이 구체화되어 있지 않아, 실제 위탁개발과정에서 나타나는 다양한 문제가 분쟁으로 이어질 수 있음.
- 수탁기관 중심의 법령·지침으로 지자체(위탁기관)의 관리·감독권한 약화
- 지역적 특성을 반영하지 못한 획일적이고 형식적인 지침 및 표준계약서 (지방자치단체 공유재산 운영기준 2017.12월)

○ 개선사항

- 서울형 위탁개발 추진을 위한 매뉴얼 및 표준계약서(안) 마련

- ▶ 위탁개발사업 과정을 체계화하고 각 과정별 주요 유의사항 등의 정보를 제공하고 개인의 능력에 의존하는 정도를 낮춰 위탁개발 업무의 진행 및 추진 등을 효율적으로 하기 위함
- ▶ 「지방자치단체 공유재산 운영기준」을 준용하되 서울시 특성에 맞도록 가능한 범위 내에서 일부 내용 수정·보완
- ▶ 법·제도에서 구체화되지 않지만 실제 위탁개발에서 나타나는 리스크 관리를 위한 협의 사항 및 리스크 관리·대처 방안 명시



□ 추진사항 및 향후계획

○ 서울형 위탁개발 매뉴얼(ver 2.0) 완성 : 2017.12월

- 현재 추진중인 '어울림플라자' 건립사업에 적용 및 후속사업 공모지침 반영
- 市 관련부서 및 자치구 배포 및 교육시행('18. 하반기)

VI

향 후 계 획

위탁개발 활성화를 위한 행안부 협업사업 추진 : 2018. 4.~12.

- 합리적 수수료체계 구축, 위·수탁기관 책임분담 등 제도개선 필요사항

공유재산 관련 조례 개정 검토 : 2018. 4.~12.

- 위탁관리/개발 수탁기관 선정심사위원회 분리 추진 검토(재무국 자산관리과)

후속사업 지속추진 및 신규사업 발굴 : 2018. 4.~12.

- 한강 여의테라스·피어데크, 서울 디딤플라자(舊 남부도로사업소 부지) 등
- 사업부서 협조 및 지원을 통한 신규사업 대상지 발굴
- 서울형 위탁개발사업 수탁기관 설명회 및 직원교육 실시

- 붙임 1. 서울시 공유재산 위탁개발사업 매뉴얼(요약본) 1부.
2. 위탁개발 표준계약서. 1부.
3. 조직 및 인력확충(안). 1부.
4. 추진절차 및 사업절차별 업무분담 1부. 끝.