

제167회(정례회)

서울특별시종로구의회 재무건설위원회회의록

제2호(부록)

서울특별시종로구의회사무국

목 차

1. 건설교통국 주요현안 업무보고자료 1면

1. 서인사마당 공영주차장 현황 및 소요예산

□ 주차장 현황

- 위 치 : 서울특별시 종로구 견지동 85-18, 관훈동 192-20
- 부지규모 : 토지 1,588.1㎡(481평), 건물 1,152.78㎡(349평)
- 도시계획 : 문화지구, 상업지역, 주차장
- 사업규모 : 주차면 총 47면(평면주차장), 관광홍보관 134.1㎡
- 총사업비 : 14,611백만원(시비: 7,485백만원, 구비: 7,126백만원)
- ※ 관련근거 : 서울특별시고시 제 2002-27(2002.1.29) 서인사마당 부지 주차장 결정고시

□ 주차장 운영 현황 : 종로구시설관리공단 직영

- 운영개시일 : 2006. 2. 20
- 운영시간 : 08:00~22:00(1일2교대 근무)
- 주차요금 : 10분당 800원(월정기권 : 250,000원)
- 운영실적 : 18,732대 118백만원(2006.8월말)

□ 주차장건립 소요예산

단위 : 천원

구 분	계	시 비	구 비
총 계	14,611,762	7,485,000	7,126,762
○부지매입비	13,870,000	6,935,000	6,935,000
○공 사 비	741,762	550,000	191,762
- 설계용역비	43,047		
- 주차장건설및한옥개보수	589,399		
- 폐기물처리용역	69,797	550,000	191,762
- 전기공사	29,147		
- 통신공사	10,372		

2. 최초예산 72억원이 144억원으로 증가한 사유

□ 사업비 변경사유 - 부지매입비 예정가격

- 서울시 제1차 투자심사 의뢰시 예산편성을 위하여 부지매입비 예정가격을 통상적인 방법인 공시지가에 130%를 계산하여 산정한 결과 총 7,225백만원으로 산출되었으나

《3,500천원/㎡(2002년 공시지가)×1,588.1㎡(토지면적)×130%=7,225백만원》

- 부지매입 최종가격은 감정기관의 감정가격에 의하여 매입하게 되며, 감정기관이 토지감정시 지가변동률, 인근지역의 거래시세 등을 조사하여 평가함에 따라
- 인사동의 이 부지는 국내·외 관광 필수 코스로 관광명소로 각광받는 등 상권으로서도 인정받아 감정평가시 일반 지역보다 가격이 높을 것으로 예상되어, 인근 실거래 조사가격을 예산에 반영하지 않고 통상적인 방법에 의한 예정가격으로 예산을 편성할 경우 서울시에서 예산부족으로 인한 매입비 50%지원이 불가하여 우리구에서 부족액을 충당할 수 밖에 없어 재정부담이 가중될 것으로 판단됨에 따라
- 2003. 7. 8 인근 부동산 중개업소를 방문하여 조사한 결과 인사동 지역의 호가 금액이 평당 4~5,000만원이나 실거래가격은 약 3,000만원으로 판단하여 산출한 부지매입 예정가격 총 14,412백만원을 3차 투자심사에 반영조치 하였으며
- 서울시 최종 투자심사 종료후 부지매입계약을 위하여 3개 감정기관의 감정을 받은 결과 산술평균 금액이 총 13,882백만원으로 확정(토지:평당2,800만원, 건물:평당135만원) 됨 따라 구의회 본회의 승인을 득 하고 부지매입금액을 13,870백만원으로 최종 확정하고 계약을 체결 후 사업을 정상적으로 추진하였던 것입니다.

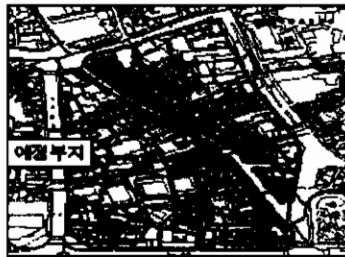
3. 서울시 “전통문화 콤플렉스” 조성 계획

1 인사동 전통문화콤플렉스 조성

전통양식을 적용하여 인사동 랜드마크 건물로 건축하고, 관광객의 필수코스가 될 수 있도록 다양한 프로그램 운영

□ 부지현황

- 위 치 : 종로구 견지동 85-18(소유 : 종로구)
- 면 적 : 481평(서인사마당 공영주차장 440평, 인사동홍보관 41평)



<위 치 도>



<대상부지>

□ 건축계획

- 건립규모 : 연면적 1,800평(지상5층, 지하2층)
- 주요시설 및 기능
 - ▷ 1층(안내판매) : 관광안내·예약센터, 서울우수관광기념품 판매장, 관광객 센터, 인사동 홍보센터(기념촬영세트장)
 - ▷ 2층(전 시 관) : 민속생활, 민화, 서민생활도구, 전통흔레 등
 - ▷ 3층(공 연 장) : 전통인형극, 사물놀이, 연희놀이패, 가면극 등
 - ▷ 4층(체험공간) : 공예, 민속놀이, 전통악기, 도자기 등
 - ▷ 5층(지원시설) : 전통문화학교, 사무실
 - ※ 지하 1·2층 : 주차장
- 소요예산 : 100억원
 - 산출기초 : 440평 × 60%(건폐율) × 7층 × 500만원

☐ 운영계획

- 운영방법 : 민간위탁
- 수탁단체 : 전통문화관련 전문기관

☐ 추진일정

- '07. 1 기본계획 및 타당성조사 용역 및 투자심사
- '07. 7 실시설계
- '08. 2 공사착공
- '09. 4 개 관

4. 우리구 의견과 향후 대책은?

☐ 도시계획시설 결정 검토

▶ 도시계획시설결정으로 지정(주차장)된 사항으로 변경처리 가능

⇒ 주차장/ 문화시설로 중복결정

- 2002. 1. 29 지구단위계획 결정 고시(서울특별시고시 제2002-27호)되어 5년이 경과되는 2007년 이후에는 변경 가능

○ 도시계획 변경 절차

변경신청(신청인 → 구청장) ⇒ 주민의견 및 구의회 청취 ⇒

구도시계획위원회 자문 ⇒ 변경안 입안(구청장) ⇒ 지구단위계획변경결정

신청(구청장→시장) ⇒ 시 건축위원회심의 ⇒ 지구단위계획결정 및 고시

(시장) ⇒ 지적승인고시 및 일반 공람(구청장)

※ 운영지침 관련사항 변경 조치

○ 도시계획시설의 중복결정 근거

- 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조
- 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 2 이상의 도시계획시설을 같은 토지의 지하·지상·수중·수상 및 공중에 함께 결정할 수 있다. 이 경우 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다.

☐ **부지 사용 검토**

- ▶ **주차장특별회계로 구입된 토지는 다른 용도로 사용할 수 없고 부대시설도 최고 총 시설면적의 40% 이하만 설치 가능**
- ▶ **도시계획시설로 중복결정 되면 총 시설면적 비율로 회계간 비용 분담후 건축물 건설이 가능하다고 사료됨**
 - 주차장특별회계 재원은 주차장 관련사업에만 지출 가능하므로 동부자내 주차장 이외 용도의 건축물 건립은 불가
 - 다만 주차장 부대시설로 상업지구에서는 총 시설면적의 10%이내에서 부대시설을 설치 할 수 있고(주차장법 제12조 6항)
 - 주차장 부지에 도시계획 시설로 결정할 경우에는 총 시설면적의 40% 이내에서 부대시설 설치 가능(주차장 설치 및 관리 조례 제10조 3항)
 - 동 부지내에 주차장 이외 용도의 건축물을 건립하기 위해서는 감정평가한 금액으로 일반회계에서 부지를 매입한 후 추진하여야함
 - 주차장과 다른 용도로 도시계획을 중복 결정하여 추진할 경우에는 총 시설면적의 비율에 따라 부지매입비와 건축비들 분담하여 추진 가능할 것으로 사료되며
 - 서울시 투자심사 위원회의 심의절차를 거쳐야 함

☐ **향후대책**

- ▶ **서울시에서 투자심사 자료 등 구체적인 계획(안)이 나오면 의원님의 고견을 들어 우리구 의견을 만들어 반영추진**
 - 서울시와 우리구의 부지매입시 50%씩 투자했기 때문에 서울시에서 전통문화 콤플렉스 조성시 우리구의 협의 할 것임
 - 서울시에서 투자심사 자료 등 구체적인 계획안이 나오면 의원님의 고견을 들어 우리구 의견을 만들어 반영될 수 있도록 적극 추진