

서울특별시 공영주차장 운영 대행 동의안

심 사 보 고

의 안 번 호	2663
------------	------

2024년 4월 21일
교 통 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 안 자 : 서울특별시장

나. 제안일자 : 2025년 3월 3일

다. 회부일자 : 2025년 4월 2일

라. 상정일자

○ 제330회 임시회 제1차 교통위원회(2025년 4월 21일 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(제안설명자 : 교통실장 여장권)

가. 제안이유

- 서울특별시 서초구 양재역 주차장은 민간투자사업으로 건설되어 운영기간이 2026. 1. 5일자로 종료됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장으로서,
- 전문적인 공공 시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장 관리 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 동의를 받고자 함

나. 주요내용

〈 시설개요 〉

- 주차장명 : 양재역 주차장
- 위 치 : 서초구 양재동 23(강남대로 221)
- 시설규모 : 대지 $7,927.7m^2$, 연면적 $46,640m^2$ (지하4층/지상5층)
 - (주 차 장) 자주식 894면(연면적 $34,268m^2$)
 - (부대시설) 점포 69개(연면적 $12,372m^2$)

※ 민자운영 : '96. 1. 6.~'26. 1. 5.(30년, (주)동성종합건설 및 대림토건(주))



위치도



현장사진

〈 주요 대행업무 〉

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : '26. 1. 6.~12. 31.(11개월 25일)
 - “서울특별시 공영주차장 관리대행 협약(5년주기 갱신체결)” 기간 만료일까지
- 대행업무
 - 양재역 공영주차장의 운영 및 관리
 - 부대시설에 대한 임대차 업무 및 관리
 - 시설물 안전관리, 유지관리 및 개보수 등
- 대행업무 수행
 - “서울특별시 공영주차장 관리대행 협약”에 따라 관리대행 업무 수행

※ 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약

- 체결일자 : '21.12.31.
- 체결기관 : 서울시 - 서울시설공단
- 대행시설 : 공영주차장 133개 시설
- 대행기간 : '22.1.1.~'26.12.31.(5년간)
- 근거규정 : 「공유재산 및 물품관리법」 제21조(사용허가기간) 제1항
5년마다 갱신 협약체결

○ 주차장 운영

주차장명	급지	구획수	운영시간	주차요금			비고
				시간주차	1일요금	월정기권	
양재역	1	894	연중무휴 24시간	400원 (5분당)	28,800원	250,000원	

〈 필요성 및 기대효과 〉

- 민자사업 종료 이후 우리시로 반환되는 양재역 공영주차장은 지하철 3호선 및 신분당선 양재역에 인접한 대규모 주차장으로서 공공성 및

운영 안정성, 지속성 확보가 필요함

- 서울시설공단은 시가 설립한 공공 시설물의 관리를 위한 전문기관으로 양재역 공영주차장의 관리·운영을 대행함으로써, 축적된 전문기술력을 바탕으로 안정적 운영과 안전한 시설물 관리로 이용 활성화가 가능함

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조 제2항 및 제13조 제3항에 따라 시장이 설치한 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는자(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

- ② ~ ③ 생략

- 「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 전

부 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.

③ ~ ④, ⑥ ~ ⑦ 생략

나. 예산조치 : '26년 예산 반영(공영주차장 관리·운영비)

다. 합 의 : 해당 없음

4. 검토보고 요지(수석전문위원 장훈)

가. 개요

- 동 동의안은 민간투자사업으로 건설된(BTO¹⁾) “양재역 주차장”의 사용기간(1996.1.6.~2026.1.5.) 종료에 따라 서울시설공단(이하 “공단”이라 한다)이 동 주차장의 운영·관리 등 관련 업무를 대행하는 것에 대해 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다) 제19조에 따라 시의회의 의결을 받고자 하는 것임

※ 참고 : 「서울특별시 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) 「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 시설관리 운영권을 인정하는 방식

나. 검토의견

■ 양재역 주차장 시설 및 운영현황

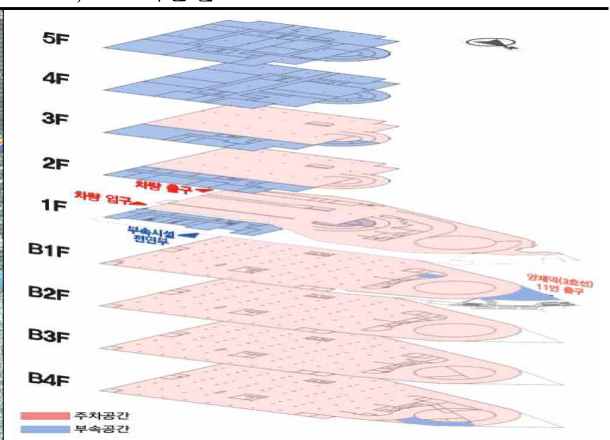
- 양재역 주차장은 ‘서초구 양재동 23(강남대로 221)’에 위치한 5층 규모(지하4층~지상5층)의 자주식주차장²⁾(주차면수 894면)으로 주차시설(지하4층~지상3층)과 함께 식당, 병원, 사무실 등의 부속시설(지상1층~지상5층)이 입점되어 있고 부속시설을 포함한 연면적은 46,640 m^2 로 1일 평균 주차장 점유율은 51.6% 수준³⁾임

※ 참고 : 양재역 주차장 시설 현황

구 분		주 요 내 용		
위 치		서울특별시 서초구 양재동 23		
주무관청		서울특별시(주차계획과)		
사업규모	대지면적	7,927.70 m^2	층수	지하 4층, 지상 5층
	연면적	46,640.09 m^2	내용	주차장 894면(자주식) 부속시설 69개소(근린생활시설)
	건축높이	23.63m		
용도지역		도시지역, 제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역(양재지구), 주차장		
사업시행자		(주)동성종합건설, 대림토건(주)		
사용기간		1996.01.06.~2016.01.05.(무상) / 2016.01.06.~2026.01.05.(유상)		
총사업비		25,600백만원		



위치도



건물배치도

2) 운전자가 자동차를 직접 운전하여 주차장으로 들어가는 주차장
3) ‘양재역 환승주차장 관리이행계획 수립’ 연구용역 결과(2023.6.6.)

■ 관리운영권 종료('26.1.5.)에 따른 관리이행 계획

- 양재역 주차장은 민간투자사업으로 건설된 민자주차장으로서 '95. 11월경 준공 및 사용승인되어 민간사업자가 20년간(1996. 01.06.~2016.01.05.) 무상사용 허가를 받아 운영하였으나 관리운영권 종료 후 법원 화의 결정 등에 따라 사용기한을 조건부 연장하여 10년간(2016.01.06. ~2026.01.05.)⁴⁾ 유상 운영하고 있음
- 「사회기반시설에 대한 민간투자법」⁵⁾ 및 관련 지침⁶⁾에서는 협약에 따른 주차장의 관리운영권 설정 기간이 종료되어 관리주체가 서울시로 인계되는 경우 주무관청인 서울시는 해당 시설의 지속 여부 및 운영 방안 등에 대한 “관리이행계획”을 관리운영권 종료 이전에 수립하도록 하고 있음

4) 조건부 사용기간 갱신 관련 (양재역 민자주차장 인수·관리계획, 서울시 주차계획과)

- 2014.12.30. 조건부 사용기간(10년) 갱신

법원 ‘화의’ 결정과 점포 세입자 보호 및 분쟁방지를 위해 갱신 조치

▶ 화의사유: 미반환 임대보증금(약 76억) 월세차감 소멸시까지 기간연장

▶ 갱신기간: 10년(2016.01.06.~2026.01.05.)

▶ 사 용 료: 공시지가액의 10/1000 납부(매년 약 16억 납부)

- 5) 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. ③ 민간투자사업기본계획의 수립·변경 및 확정 절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 6) 기획재정부 “민간투자사업기본계획”

제2편 민간투자사업 추진 일반지침 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 의뢰하여 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

- 이에 따라 서울시에서 서울연구원(서울공공투자관리센터)을 통해 관리이행계획 수립을 위한 용역⁷⁾을 추진한 결과 사업 대상지 주변 주차장 확보율은 평균 약 150%로서 서울시 주차장 확보율(137.1%)에 비해 높은 수준으로 분석되었고, 장래 GTX-C 환승 수요 등을 감안할 때 현재의 규모를 유지하는 것이 적절하다고 검토되었으며 민자운영기간 종료 후 해당 시설관리 전문성과 공공성 측면에서 민간위탁보다 공공위탁이 적합한 것으로 분석됨

※ 운영주체별 검토 결과⁸⁾ (공공성, 시설관리 전문성 부분)

구 분	검토내용	운영주체 비교
공공성	공공위탁시 부속시설 일부를 공공목적 전용 가능성이 유리하고, 지역 이용자 확대를 위한 야간정기권 등 요금체계 적용이 유리하며 수익계약 및 갱신이 용이	공공위탁 유리
시설관리 전문성	노후 시설물의 전문적·지속적·안정적 관리 고려 민간위탁시 관리범위 이전에 따른 분쟁 가능성, 운영 중 업체 변경에 따른 운영기간 단절 등의 리스크가 존재	공공위탁 유리

■ 대행 동의에 대한 검토의견

1) 대행사업 대상 여부 관련

- 대행사업이란 「지방공기업법」 제71조⁹⁾에 따라 행정기관이 법령상 권한을 대행기관으로 하여금 수행하게 하되 명의와 책임은

7) 양재역 환승주차장 관리이행계획('22.3.~'23.6.) 서울공공투자관리센터

8) 양재역 환승주차장 관리이행계획 수립 용역보고서 발췌(p.59)

9) 「지방공기업법」 제71조(대행사업의 비용 부담) ① 공사는 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있으며, 이 경우에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다.

「지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률」 제21조(대행 사업의 비용 부담) ① 출자·출연 기관은 국가 또는 지방자치단체의 사업을 대행할 수 있다. 이 경우 그 대행에 필요한 비용은 국가 또는 지방자치단체가 부담한다. ② 제1항에 따른 비용의 부담에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 조례로 정한다.

원래 권한자인 행정기관에 귀속되도록 하는 것으로

서울시는 '16년 6월 민간 경쟁자가 없고 도시 인프라 관리 등 도시의 공공성을 추구하는 사무에 대해서는 민간위탁이 아닌 대행사업으로 결정한 바 있고, 서울시설공단(이하 '공단'이라 한다)의 경우 공영주차장 관리 등 민간위탁하고 있는 23개 사무가 대행사업으로 전환되었음¹⁰⁾

※ 민간위탁, 대행사업 특징 비교

구 분	민간위탁	대행사업
개 념	• 수탁기관이 자신의 명의로 책임으로 사무를 수행함	• 위탁기관의 권한이 법적으로 수탁 기관으로 이전되지 않음
수탁자	• 법인, 단체, 개인	• 법인 • 지방공기업법 제71조 • 지방출자출연법 제21조
권한책임	• 이전	• 이전되지 않음
의회동의	• 시의회 동의(보고) (신규, 재위탁·재계약시)	• 시의회 의결 (신규·해지시)

- 현재 공단에서는 서울시 공영주차장을 대행 운영하고 있으며 민간 투자사업으로 추진된 민자주차장 20개소 중 위탁 기간이 만료된 주차장 13개소에 대해 공단이 대행하고 있음을 감안할 때 동 동의안을 통해 공단이 양재역 주차장 운영을 대행하는 것은 그 필요성이 인정된다 할 것임 [별첨1 참조]

10) 민간위탁 혁신계획(조직담당관-8252, 2016.6.30.) : 민간위탁과 대행의 구분으로 운영 효율화

○ 시설공단 사무를 성격별로 위탁과 대행으로 재분류하기 위해, 서울시 주관부서 의견수렴 결과, 23개 사무 전체를 대행사업으로 전환 결정

- '17. 1월 이후 신규사무는 다음 기준에 따라 사업추진방식 결정(사업부서)

- 위 탁 : 민간 참여로 경쟁이 가능한 사무, 경제성·효율성 추구 사무
- 대 행 : 민간 경쟁자가 없거나 보안, 도시 인프라 관리 등 공공성 추구 사무

2) 관리이행계획에 따른 주차장 운영방안

- 서울공공투자관리센터의 ‘양재역 환승주차장 관리이행계획¹¹⁾’에서는 동 주차장의 시설관리 상태는 보통 수준으로 초기 재정부담 수준이 낮고, 시설 운영 중단 기간 최소화로 시민 불편 최소화 등을 위해서 시설유지 방안이 적합한 것으로 분석되었으며, 운영 방식은 인수 이후 시설관리 수준과 공공성 향상 등을 위해 공단에서 운영하는 것이 타당한 것으로 파악됨
- 따라서 서울시는 사용허가 조건 등을 근거¹²⁾로 실시한 정밀안전진단¹³⁾ 결과에 따라 현 사업 시행자가 보수·보강¹⁴⁾해야 할 항목들이 인수·인계 전에 조치 완료된 이후 공단에 인수되도록 해야 할 것임 [별첨2 참조]
- 또한, 공단이 동 주차장을 대행하게 될 경우 기존 부대시설의 임

11) 양재역 환승주차장 관리이행계획 수립('22.3.~'23.6.) 서울공공투자관리센터

제6장 사회기반시설 유지 여부 판단 : 해당 시설을 주차장 시설로 유지하는 것이 타당

12) ‘공유재산 유상사용 운영지침(협약서)’

제13조(사용재산의 반환) 사용기간이 끝났거나 허가취소로 인하여 사용재산을 반환하는 때에는 서울특별시 직원의 입회하에 이를 원상태로 반환하여야 한다. 다만, 사용목적의 성질상 사용재산의 원상회복이 불필요한 경우와 서울특별시의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니한다.

제19조(사용허가 재산에 대한 지시감독) 사용허가 재산에 대하여 공공·공익 또는 재산관리상의 목적에 의하여 서울특별시가 필요한 지시 또는 명령을 하는 경우에는 그 지시 또는 명령에 응하여야 한다.

13) ‘2024년 양재역 환승주차장 정밀안전점검 보고서’(2024.3.) : 정밀안전진단 내역)

- 진단업체: ㈜예정엔지니어링 / 점검기간: 2024.3.13.~3.27. / 진단결과: 시설물 종합평가 “B” 등급

※ 누수 흔적 및 백태 등의 손상이 발견되었으나 시설물 기능에 지장을 주는 수준은 아님

14) ‘양재역 주차장 보수·보강 범위에 대한 부담 주체 구분 기준’

(단위: 천원)

구 분	민간사업자 부담	서울시 부담
금 액	529,412	328,262
투입 목표 시기	관리운영권 설정기간 만료 이전	관리운영권 설정기간 만료 시점 후

차인과의 계약이 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제 10조의2¹⁵⁾에 따라 최초의 사용허가에 한해서만 수의에 의한 방법으로 사용허가가 될 수 있음을 인지하고 현 임차인들과 향후 계약과 관련된 문제가 발생하지 않도록 해야 할 것임

3) 행정소송 진행 관련

- '22년 12월 민간사업자는 서울시에 '16년~'20년도에 발생한 전대인의 무단점유¹⁶⁾와 관련하여 '주차장 부분 운영기간에 따른 연장신청'(3년 11개월)을 요청하였으나 거부되었음
- 이후 민자사업자는 '24년 2월 '운영기간 연장신청 거부취소 청구소송'을 제기하여 같은 해 10월 기각 결정되었음에도 불구하고 항소하여 현재 법적 분쟁이 진행¹⁷⁾ 중으로 민자운영이 만료

15) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조의2(주차전용건축물과 그 부대시설) ① 사용자 선정은 일반입찰의 방법으로 함을 원칙으로 한다. ② 주차장 외 용도의 시설 또는 부대시설의 경우 시가 인수한 후 시장이 특별한 사유가 있다고 인정할 때에는 최초의 사용허가에 한하여 종전의 사용자(문서상 사용자와 실제 사용자가 다른 경우에는 당사자 간에 합의한 자를 말한다)에게 수의에 의한 방법으로 사용허가 할 수 있으며, 이 경우 사용허가는 각 점포(사무실 등 포함) 단위로 함을 원칙으로 하고 1인(법인 포함)이 사용허가 받을 수 있는 점포는 1개소로 한정한다

16) 주차장 전대운영 사항

- 2003.08. : 주차장 전대운영 개시
- 2016.01.05. : 주차장 부분 전대운영 종료
- 2016.01.06. : 무단(전대) 점유 개시
- 2020.06.30. : 무단(전대)점유 종료 → 퇴거

17) 소송진행 사항

- 2022.12.19. : 주차장 부분 운영기간 연장신청(민자사업자→서울시)
· 연장기간: 2026.1.06.~2029.12.05.(3년 11개월)
· 연장사유: 전대인의 무단점유기간만큼 연장하여 운영손실 만회
- 2023.03.23. : 운영기간 연장신청 거부(서울시→민자사업자)
- 2024.02.05. : 운영기간 연장신청 거부취소 청구소송 제기 (1심 결과: 기각)
▶ 원고: 주식회사 동성종합건설, 대림토건 주식회사 / 피고: 서울특별시

될 시점인 '26년 1월 전까지 소송 종결 여부는 명확히 알 수 없는 상황임

- 따라서 서울시는 민자운영 만료 시점까지 소송이 종결되지 않을 수 있고 항소심 결과 1심과 달리 판결될 수 있다는 점을 고려할 필요가 있으며,

소송이 진행 중인 상황에서 운영 기간 만료 시 운영권 인수가 가능한지에 대한 사전 검토, 사업시행자의 명도 거부 등의 추가적인 법적 분쟁 등에 대해서도 철저히 대비해야 할 것임

■ 종합의견

- 서울시는 유상 사용기간 만료를 앞두고 있는 '양재역 주차장'의 운영 및 관리 업무를 공단이 대행하도록 하기 위해 조례에 의거하여 동 동의안을 제출해 의회의 의결을 받고자 하는 것으로 협약 만료를 앞두고 시행한 "관리이행계획" 등에서도 주변 수요와 주차장 공급 상황을 고려하여 동 주차장을 유지하는 것이 타당하다고 분석되었음
- 동 주차장은 1급지로 공단에서 대행 시 공영 주차요금이 적용¹⁸⁾되어 기존 민간운영에 비해 요금이 다소 인상될 예정¹⁹⁾이긴

- 2024.10.22. : 운영기간 연장신청 거부취소 청구소송 항소 (2심 진행 중)

18) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」 제6조(주차요금 및 가산금) ① 시장이 설치한 노상주차장 및 노외주차장(이하 "공영주차장"이라 한다)의 주차요금은 [별표 1]과 같다.

19) 양재역 주차장 대행 전후 요금 비교

하나 공단 대행을 통해 전문적이고 공익적인 주차시설 환경 조성
 에 기여할 수 있다는 측면에서 본다면 서울시가 공단으로 대
 행토록 하는 것은 필요하다 할 것임²⁰⁾

- 다만, 양재역 주차장과 관련하여 현재 민간사업자와 행정소송²¹⁾
 이 진행되고 있다는 점을 감안하여 서울시는 '26년 1월 예정된
 인수 일정에 차질이 없도록 적극 응소하여 재판 기간을 최소화
 하고 소송 지연이나 재판 결과에 따라 추가적으로 발생할 수 있
 는 법적 분쟁 확대 가능성 등 예상될 수 있는 모든 상황에 대비
 하여 사전 대응 방안을 철저히 마련해야 할 것임

- 아울러 동 주차장은 시설 입지가 좋음에도 불구하고 지역 주민의
 주차장 이용이 낮고 불법주차가 발생²²⁾하고 있는 것으로 분석

구 분	요 금		비고
	5분당 요금	월정기권	
대행 전 (민간운영)	최초 30분 1,800원 (이후 10분단위 600원)	130,000	민간 요금 (2022년 기준)
대행 후 (공단운영)	400원(5분당)	250,000원	1급지 기준요금의 80% 공시지가변수((해당법정동 평균공시지가 / 서울시평균공시지가)의 4제곱근)

20) 양재역환승주차장 관리이행계획 수립('22.3.~'23.6.) 서울공공투자관리센터

(1) 반경 1km 내 공공시설 부설주차장 현황(p 25~26)

- 공공시설 부설주차장 2개소, 공영주차장 2개소: 5분 200~250원, 정기권 80,000~120,000원 수준
- 건축물 부설(200면 이상), 노외 민영주차장 총 6개소 : 10분당 1,000원, 정기권 176,000원~250,000원 수준

(2) 시설 인수 후 수익 추정(요약 p.21)

- 운영효율성 검토 결과: 주무관청이 시설을 인수 했을 때, 주차장 수입만으로는 운영이 어려울 것으로 예상되나, 현재와 같이 부속시설을 민간에 임대하는 경우 운영기간 중 재정부담은 없을 것으로 판단

21) 행정소송 개요

- 사건명: 공유재산 사용허가연장 거부처분 취소 청구의 소
- 당사자: (원고) ㈜동성종합건설, 대림토건(주) / (피고) 서울특별시
- 소송내용: 원고의 전대인의 주차장 무단점유로 영업손실이 발생한 사항은 피고의 귀책사유이므로 주차장 운영기간을 3년 11개월 연장 요구
- 소송경과: 1심 기각판결(2024.10.10.) / 원고 항소(2024.10.22.) / 항소심 예정(2025. 5월 중)

된 바, 동 주차장이 서울시로 인수되어 공단에서 운영하는 경우 전반적인 시설물에 대한 점검을 철저히 하여 안전성을 확보하여 시민들이 안전하게 이용할 수 있는 주차장을 조성할 수 있도록 노력하고

이와 함께 관련 법령 및 기존 관리이행계획 분석 결과에 따라 기존 민간사업자의 의무와 책임을 통해 보수·보강을 기한 내에 완료할 수 있도록 하여 시민들이 안전하게 이용할 수 있도록 해야 할 것임

22) 불법주차 단속 현황(양재역환승주차장 관리이행계획 요약 p.6)

- 대상 주차장 영향권 300m 내 불법주차 단속 CCTV 14개소 설치 운영중(서초구12, 강남구 2)
- 불법주차 단속건수: 2020년 279건 / 2021년 505건

별첨 1
민자주차장 운영현황

○ 20개소 중 18개소 인수완료(공단대행13, 자치구위임4, 폐쇄1), 2개소 인수예정

연번	주차장명 (주 소)	시설현황				사용 시기	기간	비 고
		부지 면적	규모	주차 면수	점포수			
1	종 모 (종로구 훈정동 5)	19,429	지하5층 지상1층	1,418	2	91.12.24 10.12.23	20년	시설공단
2	마 포 (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	영 남 (영등포 영등포4가 123)	4,261.5	지하3층 지상5층	805	5	93.12.29 13.12.28	20년	시설공단 (민간위탁)
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	시설공단
16	중곡1동 (광진구 중곡1동 230-12)	1,757.4	지상5층 지하1층	140	6	03.11.13 23.11.12	20년	시설공단
17	시흥본동 (금천구 시흥본동 886-14)	892.4	지상4층 지하1층	122	5	04.06.28 24.06.27	20년	자치구
18	거여동 (송파구 거여동 33-3)	2,041.9	지상7층 지하1층	282	3	04.08.21 27.12.31	23년 4월	폐쇄 예정 (재개발 편입)
19	반포천 (서초구 반포동 118-3)	33,838.7	지상4층 지하1층	1,181	51	00.10.10 23.10.09	23년	시설공단 (민간위탁)
20	양재역 (서초구 양재동 23-2)	7,972.7	지하4층 지상5층	894	56	96.01.06 26.01.05	30년	시설공단 예정

별첨2
관리이행계획상 사업시행자의 보수·보강 내역

○ 사업시행자의 보수·보강 내역: 529백만원

- 정밀안전진단, 전문가 자문(검증) 등을 반영하여 작성한 서울연구원 공공투자관리 센터의 관리이행계획 중 보수·보강 항목

구 분	보수·보강 항목	공사비 (천원)	보수일정
건축·구조 부분	1) 주차장 내 구조체 균열	3,249	'25.7월~11월
	2) 주차장 내 비구조체 균열	6,909	
	3) 백태 및 누수 흔적	6,757	
	4) 도장 박리 박락, 철근 노출	2,394	
	5) 마감 재도장	137,472	
	6) 램프 조면 처리 손상 보수	63,250	
	7) 외부 마감 손상패널 보수	58,080	
	8) 적재물 및 폐기물 철거	13,230	
	9) 임의확장시설물 철거	17,150	
	10) 주차구획선 및 안내선 재도장	5,241	
	11) 실외기 위치 조정	120,700	
	12) 계단실 방화문 교체	48,100	
	13) 주차장 진출입구 경보장치 설치	1,880	
	소 계	484,412	
기타	14) 시설 인계전 위생 불량사항 미화 정비 등	45,000	'25.12월
합 계		529,412	

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안가결

8. 소수의견 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

서울특별시 공영주차장 운영 대행 동의안

의안 번호	2663
----------	------

제출년월일 : 2025년 3월 31일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울특별시 서초구 양재역 주차장은 민간투자사업으로 건설되어 운영기간이 2026. 1. 5일자로 종료됨에 따라 우리시로 반환되는 주차장으로서,
- 나. 전문적인 공공시설물의 관리를 위하여 설립된 서울시설공단에 주차장 관리 업무를 대행하기 위하여 「서울특별시 서울시설공단 설립 및 운영에 관한 조례」 제19조 규정에 따라 시의회의 동의를 받고자 함

2. 주요내용

가. 시설개요

- 주차장명 : 양재역 주차장
- 위 치 : 서초구 양재동 23(강남대로 221)
- 시설규모 : 대지 $7,927.7m^2$, 연면적 $46,640m^2$ (지하4층/지상5층)
 - (주 차 장) 자주식 894면(연면적 $34,268m^2$)
 - (부대시설) 점포 69개(연면적 $12,372m^2$)

※ 민자운영 : '96. 1. 6.~'26. 1. 5.(30년, (주)동성종합건설 및 대림토건(주))



위치도



현장사진

나. 주요 대행업무

- 대행기관 : 서울시설공단
- 대행기간 : '26. 1. 6.~12. 31.(11개월 25일)
 - “서울특별시 공영주차장 관리대행 협약(5년주기 갱신체결)” 기간 만료일까지
- 대행업무
 - 양재역 공영주차장의 운영 및 관리
 - 부대시설에 대한 임대차 업무 및 관리
 - 시설물 안전관리, 유지관리 및 개보수 등
- 대행업무 수행
 - “서울특별시 공영주차장 관리대행 협약”에 따라 관리대행 업무 수행

※ 서울특별시 공영주차장 관리대행 협약

- 체결일자 : '21.12.31.
- 체결기관 : 서울시 - 서울시설공단
- 대행시설 : 공영주차장 133개 시설
- 대행기간 : '22.1.1.~'26.12.31.(5년간)
- 근거규정 : 「공유재산 및 물품관리법」 제21조(사용허가기간) 제1항
5년마다 갱신 협약체결

○ 주차장 운영

주차장명	급지	구획수	운영시간	주차요금			비고
				시간주차	1일요금	월정기권	
양재역	1	894	연중무휴 24시간	400원 (5분당)	28,800원	250,000원	

다. 필요성 및 기대효과

- 민자사업 종료 이후 우리시로 반환되는 양재역 공영주차장은 지하철 3호선 및 신분당선 양재역에 인접한 대규모 주차장으로서 공공성 및 운영 안정성, 지속성 확보가 필요함
- 서울시설공단은 시가 설립한 공공시설물의 관리를 위한 전문기관으로 양재역 공영주차장의 관리·운영을 대행함으로써, 축적된 전문기술력을 바탕으로 안정적 운영과 안전한 시설물 관리로 이용 활성화가 가능함

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 제10조

제10조(공영주차장의 위탁관리) ① 법 제8조제2항 및 제13조제3항에 따라 공영주차장의 관리를 위탁받을 수 있는자(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 경쟁입찰 참가자격을 갖춘 자
3. 거주자우선주차제 실시를 위한 주민자치위원회 등 주민자율조직
4. 전통시장인근 100m이내에 있고 주차면수가 20면 이하인 노상주차장 및 노외주차장의 경우 해당시장의 상인회 또는 시장관리자
5. 민자사업으로 노외주차장을 설치·기부채납한자(단, 인근에 사업장을 영위하는 경우에 한함)

- 「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.

나. 예산조치 : '26년 예산 반영(공영주차장 관리·운영비)

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 교통실 주차계획과 채한샘(☎ 2122-2363)