

2024년도 제2차 공유재산관리계획안 심사보고서

2024. 10. 11.
행정건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2024. 9. 27. 마포구청장
- 나. 회부일자: 2024. 9. 30.
- 다. 상정일자: 제271회 임시회 제2차 행정건설위원회(2024. 10. 11.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지 【제안설명자: 재무과장 김종임】

가. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득 및 처분에 따른 2024년도 제2차 공유재산관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

나. 주요내용

- 가. 취득 1건(토지 매입 및 건물 신축)
 - 마포구민 휴양소 건립에 따른 재산 취득 및 건립 계획

< 공 유 재 산 관 리 계 획 >

2024년도 관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 천원)

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고	
		건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액		
취	계	토 지 건 물 기 타	1	30,000	4,500,000	1	490	8,643,000	1	30,000	4,500,000	
	1. 매 입	토 지 건 물 기 타	1	30,000	4,500,000				1	30,000	4,500,000	
득	2. 교환으로 취득	토 지 건 물 기 타										
	3. 기타취득	토 지 건 물 기 타				1	490	8,643,000	1	490	8,643,000	

< 2024년도 취득대상재산목록 (11-2) >

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	임야	인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산 9번지	30,000	4,500,000	2025. 1.	마포구민 휴양소 건립	협의매입
	-		490	8,643,000	2025. 12.		신축

3. 검토보고(전문위원 권하나)

- 이번에 제출된 마포구 2024년도 제2차 구유재산 관리계획(안) 대상은 ‘마포구민 휴양소 건립에 따른 재산 취득 및 건립 계획’에 따른 취득 1건임.

[마포구민 휴양소 건립사업 개요]

○ 사업목적 및 용도

- 사업목적: 마포구민 여가 증진을 통한 주민복지서비스 향상 도모
- 용도: 마포구민 휴양소 건립

○ 위치: 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산 9

○ 사업기간: '24.09월~'25.12월

○ 부지면적: 30,000㎡

○ 건축면적: 490㎡

○ 총사업비: 13,140백만원

○ 사업규모

구분	항목	층수	면적(㎡)	세부시설용도	참고사항
취득	토지 매입	1필지	30,000		
	건물 신축	지상1층	490	관리동, 샤워장, 화장실	캠핑시설
		외부시설	-	카리반, 글램핑, 캠핑데크, 수영장, 축구장, 족구장 등	

○ 총사업비: 13,140백만원 (구비 100% (일반회계 8,640백만원 / 기금 4,500백만원))

연도	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
예산액(백만원)	0	0	22	13,118	0

○ ‘마포구민 휴양소’ 건립은 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산 9번지 (30,000㎡(약 9,075평))를 매입하여 건물(지상1층, 연면적 490㎡(약 148평) 및 캠핑시설)을 신축하고자 하는 것으로, 총 사업비는 131억 4천만 원(전액 구비/일반회계 86억 4천만 원, 공유재산관리기금 45억 원) 규모임.

- 관련 법령¹⁾에 따라 지방자치단체의 공유재산 취득·처분은 중기공유재산 관리계획에 반영 후 공유재산관리계획을 수립하는 것이 원칙이며, 본 건은 중기공유재산관리계획에 반영(2024~2028년 중기지방재정계획 책자 p113) 되어 있음.

1) 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 , 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조

※ '중기공유재산 관리계획'은 매년 5회계년도 이상 수립하여 예산안과 함께 의회에 제출하는 법정 예산 첨부서류 (「지방재정법」 제44조의 2)로서, 지역개발 계획 등과 연계한 중장기 계획을 수립하여 공유재산 관리의 효율성과 예측가능성을 제고하려는 취지의 제도임.

- 동 건립계획에 따르면 지상1층은 관리동 및 샤워장, 화장실이며, 외부시설은 카라반, 글램핑, 캠핑데크 등 캠핑시설을 조성할 예정임.
- 추진 경과를 살펴보면, 사업부서인 행정지원과는 올해 3월부터 ‘마포구민 휴양소 건립 TF 운영 계획’을 수립하고, 마포구민 휴양소 건립 대상부지 선정심사위원회(2024.5.28.) 및 공유재산심의회(2024.9.5.)를 거쳤음.
 - 이번 제271회 임시회에서 동 공유재산안건이 의결되면 11월에 마포구 투자심사와 내년 1월경 토지매입을 진행할 예정임.
- 매입 대상 부지(지목:임야)는 사유지로, 토지 매입가격은 총 45억 원임.
 - 행정안전부의 ‘2022년 공유재산 업무편람’(67쪽)에 따르면 취득가액 결정은 ‘협의매입’에 의한 방법과 ‘법률에 의한 취득’의 방법으로 구분되며, ‘협의매입’에 대한 설명에 따르면, 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정하여야 함. 그 가격은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득하고, 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있는 바, 감정평가 금액으로 토지소유자와 협의취득이 가능한 것으로 사료됨. 2)

※ 토지매입비

협의취득 가액	30,000㎡(면적) × 150,000원(감정평가액)	4,500,000,000원
기준가격 명세	30,000㎡(면적) × 42,400원(㎡당 공시지가)	1,272,000,000원

- 토지매입비를 제외한 건축물 공사비, 용역비와 기타 부대비용으로 약 86억 4천만 원을 산정하였음.

2) (붙임3) 감정평가조서 참고

※ 사업비 산출내역

구 분		산출기초(천원)	금 액(천원)		
		①+②+③+④	국	시	구
					13,140,000
		소 계(①)			8,022,604
공사비	건축물	토목, 건축, 조경, 전기, 통신 공사			4,386,604
	평탄화공사	3,3㎡당 40만원(타 공사현장 사례 적용)			3,636,000
		소 계(②)			368,796
용역비	타당성 용역	용역기준에 따른 실비기준			22,000
	건축기획 용역	용역기준에 따른 실비기준			28,000
	설계 용역	건축, 토목 등(공사비 × 공사비율 × 업무비율)			100,000
	감리비	건축, 전기, 토목 감리			108,796
	인허가	측량, 개발행위허가, 재해영향평가 등			110,000
		소 계(③)			4,500,000
보상비	토지매입비	30,000㎡ × 150,000원(감정평가액)			4,500,000
		소 계(④)			248,600
기타	시설부대비	부대공사 등			10,600
	예비비	(공사비+시설부대비+기타비용) × 5%			238,000

- 하지만, 섬 지역에서 공사하는 경우 원자재 및 수송료가 더 소요될 것으로 예상되어, 추가적인 공사비 증액(30% 이상)으로 인한 공유재산관리계획의 변경³⁾이 우려되는 바, 적정 규모의 소요 예산을 산정했는지 충분한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

○ 지난 12월 ‘마포구민 휴양소’ 타당성 용역 예산(‘24년 본예산) 심사 당시 휴양소 위치 선정에 있어서 36만 마포구민을 위하여 접근성, 즐길거리, 경제성 등을 고려하여야 할 것을 지적하였음.

- 아울러, 구민의 공감대를 형성하기 위하여 충분한 주민 의견 수렴과 공론화를 통하여 진행할 것을 재차 강조하였으므로, ‘마포구민 휴양소’ 사업대상지가 인천광역시 옹진군으로 지정된 배경과 주민 의견 수렴 결과에 대해

3) 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2022. 4. 20.>

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

집행부서의 충분한 설명이 필요해 보임.

- 한편, 서울시 25개 자치구 중 서초구를 비롯해 동작구, 용산구, 성북구, 성동구, 동대문구, 영등포구 총 7개 자치구에서 휴양소를 매입 또는 건립하여 운영하고 있음.

< 서울 타 자치구 휴양소 운영 현황 >

(2023년도 본예산 기준)

연번	자치구	휴양소명	이용기간	이용		휴양소 유형	예산	비고
				구민	타지역			
1	서초구	태안 서초휴양소	1~12월	○	○	4인실, 8인실	928,211	민간위탁 (행정지원과)
		횡성 서초휴양소	1~12월	○	○	4인실, 8인실 13인실	725,306	
2	동작구	동작휴스테이(태안)	1~12월	○	○	펜션형, 오피스텔형, 도미토리룸, 캠핑장		시설관리공단 위탁 (운영지원과)
3	용산구	제주용산 유스호스텔	1~12월	○	○	10평형, 15평형, 20평형, 25평형, 28평형	769,911	시설관리공단 위탁 (복지정책과)
4	성동구	성동힐링센터 휴 영월캠프	1~12월	○	x	펜션형	565,985	직접운영 (자치행정과)
		성동힐링센터 휴 여수캠프	1~12월	○	x	펜션형, 카라반, 글램핑장, 캠핑장		
5	성북구	삼척 수련원	7~8월	○	x	방갈로, 캠핑용데크, 텐트	229,057	직접운영 (행정지원과)
6	동대문구	청풍 유스호스텔	1~12월	○	○	콘도식 (4인실, 6인실)	245,597(전출금) 140,600(시설)	시설관리공단 위탁 (행정지원과)
7	영등포구	모두휴(休) 청소년야영장(청양)	1~12월	○	x	4인실, 6인실, 야영장 (데크, 글램핑, 카라반)	248,247	직접운영 (아동청소년 복지과)

- 각 자치구의 휴양 시설은 대부분 유명 관광지에 위치하고 있고, 용산구는 제주도에, 성북구와 영등포구, 성동구의 영월캠프는 펜션 형태의 일반객실과 캠핑시설이 혼합됨.

- 대부분이 자치구 직영 또는 시설관리공단에서 위탁운영하고 있으나, 휴양 시설 중에는 매년 수억 원 이상의 적자를 내거나, 효용성 측면에서 논란이 되어 폐쇄된 곳⁴⁾도 있음.
- 이에, 휴양소 건립 후 관리·운영계획에 대해서도 구체적인 설명이 필요할 것이며, 동 계획안 외의 실질적인 사항들에 대한 논의가 필요할 것으로 판단됨.
- 현재 마포구에는 구민을 위한 휴양시설의 부재로 건강증진, 여가선용 기회 제공 등 다양한 복지서비스 제공에 어려움이 있는 바, 구민을 위한 휴양소 운영 필요성은 있다고 사료됨.
- 다만, ‘마포구민 휴양소’ 설치를 위해서는 건립 또는 매입예산 그리고 매년 소요되는 운영비 등 많은 재정이 수반되는 사업인 만큼 명확한 공사비 산출과 예상수요 분석 및 교통접근 용이성⁵⁾ 등에 대해 면밀히 살펴볼 필요가 있다고 하겠음.
- 이와 더불어, 취득 예정인 토지 인근에 이미 2개소의 캠핑장⁶⁾이 운영되고 있으며, 장봉도 전 지역이 소음피해 영향권이라는 점⁷⁾, 최근 장봉도와 모도를 잇는 연도교 건설사업이 지연되고 있는 점⁸⁾ 등 마포구의 공유재산 활

4) 용산구는 총 2개 휴양소 중 양주는 폐쇄함: 오마이뉴스[용산구 세금 낭비의 대표작 ‘용산가족휴양소’, 21.1.24.]

5) 마포구청부터 장봉도까지 자가용(약 50분 거리임)으로 삼목선착장 도착한 후 배편(약 30분~40분)을 이용하여 장봉도로 입도

6) 한들해수욕장캠핑장(인천 옹진군 북도면 장봉로465번길 70), 웅암파라다이스(인천 옹진군 북도면 장봉로 227)

7) 인천 장봉도 주민 밤낮 비행기 소음에 대책 촉구(경기일보, 2023.10.12.)

8) 인천 옹진군의회, ‘장봉도~모도 연도교 건설 사업’ 조속 추진 촉구(전국매일신문, 2024.7.8.)

※ 인천 영종국제도시에서 강화도 방향에 있는 옹진군 북도면 신도(섬)를 연결하는 가칭 ‘영종~신도대교’가 내년 말 개통함. 신도는 인근 시도, 모도, 장봉도와 행정구역(옹진군 북도면)이 같음. **장봉도를 제외한 신시·모도는 이미 연도교로 연결돼 있어 영종~신도 대교가 준공되면 사실상 북도면 상당 지역**

용 측면에서의 취득 및 미래가치 고려와 함께 재정 효율성 측면을 종합적으로 검토해야 할 것임.

< 휴양소 예정지(장봉도) 관련 현황 >

여객	(편도, 일반여객): 대인 3,400원 / 소인 1,700원			
차량	(편도, 일반여객): 소·중형 17,200원 / 대형 19,000원			
배시간	::: 운항시간표 // 출항시간 5분전 매표 마감 <(실물, 모바일)신분증 필수지참>			
		삼덕출발 → 신도, 장봉행	장봉출발 → 신도, 삼덕행	신도출발 → 삼덕행
	1	07 : 00	07 : 00	07 : 30
	2	08 : 10	07 : 50	08 : 20
	3	09 : 00	09 : 00	09 : 30
	4	10 : 10	09 : 50	10 : 20
	5	11 : 00	11 : 00	11 : 30
	6	12 : 10	11 : 50	12 : 20
	7	13 : 00	13 : 00	13 : 30
	8	14 : 10	13 : 50	14 : 20
	9	15 : 00	15 : 00	15 : 30
	10	16 : 10	15 : 50	16 : 20
	11	17 : 00	17 : 00	17 : 30
	12	18 : 10	17 : 50	18 : 20
13	20 : 10	19 : 00	19 : 30	
주변 (캠핑장 2개소)				

4. 질의 및 답변요지: 생략

이 육지와 연결됨. 그러나 장봉도는 연도교로 연결이 안 된 상황이므로, 이에 인천 용진군의회는 '장봉도~모도 연도교 건설 사업' 조속 추진을 촉구함.

※ 장봉도와 모도를 잇는 '연도교 건설'은 용진군 북도면 주민의 교통 편의성 증대와 단일 생활권 조성을 위한 사업임. 북도면은 신도와 시도, 모도, 장봉도로 이루어져 있음. 하지만, 신도·시도·모도는 연도교와 연륙교 등으로 연결된 반면, 장봉도는 연결이 안 된 상황임.

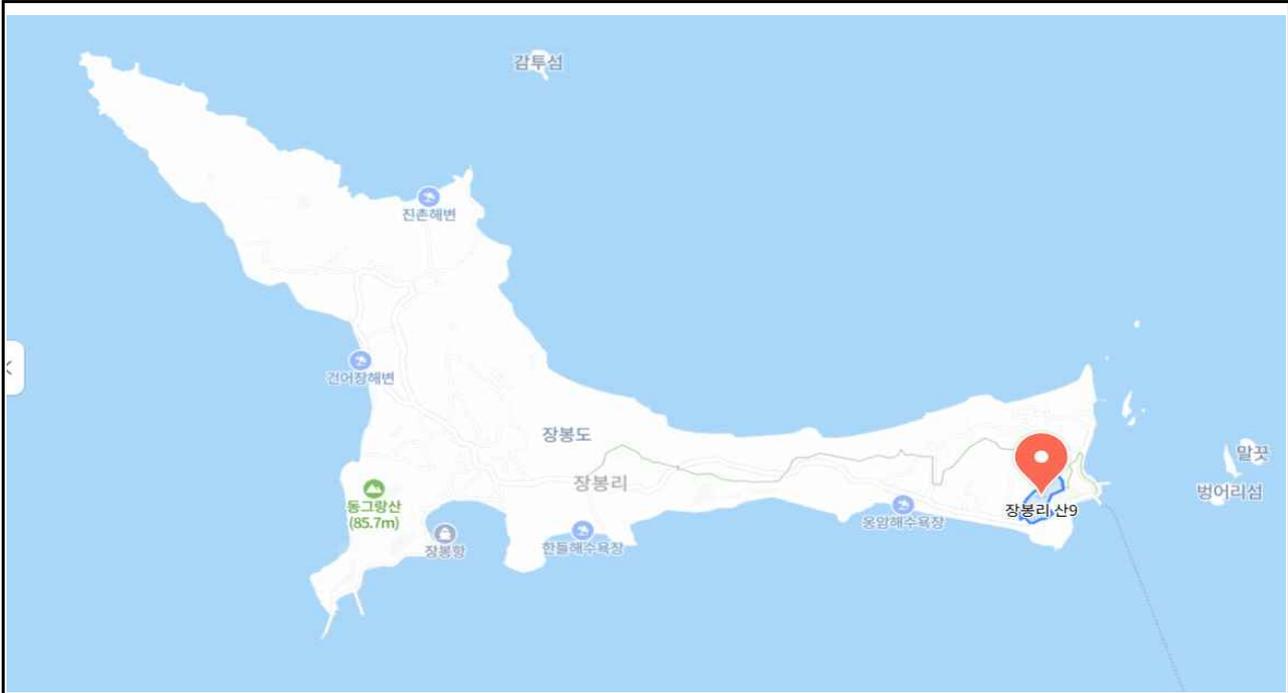


5. 토론요지: 없 음

6. 심사결과: 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지: 없 음

8. 기 타: 없 음



위치도



지적도



현장사진



현장사진

수수료 청구서

(전화: 032-672-2325, FAX: 032-674-2325)

문서번호 : 원미-24임사-002

수 신 : 마포구청 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.02 자 귀 제 「 호로
 의뢰하신 「 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9 」 에
 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.
 2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	5,917,500	(1,145,000+3,500,000,000 x 8/10,000)x 1.5배 ≈ 5,917,500 전체면적 중 일부(남측 아랫부분)에 대한 예상액입니다.
실 여 비	255,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비 기타 실비	-	
비 소 계	255,000	예상평가액 30,000㎡*@150,000 = 4,500,000,000
특별용역비	-	
공 급 가 액	6,172,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	617,200	
합 계	6,789,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	6,789,200	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 부천위브더스테이트 : 110-523-902669(예금주:한찬우)

원미감정평가사사무소



탁상감정

(열람용) 등기사항전부증명서 (말소사항 포함)
- 토지 -

고유번호 1241-1996-725925

[토지] 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9

[표 제 부] (토지의 표시)

표시번호	접수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1996년 7월 18일	인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9	임야	57225㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 12월 27일 전산이기
2	2014년 10월 2일	인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9	임야	56724㎡	분할로 인하여 임야 501㎡를 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9-4에 이기
3	2016년 4월 11일	인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9	임야	56541㎡	분할로 인하여 임야 183㎡를 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9-5에 이기
4	2024년 1월 10일	인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9	임야	56141㎡	분할로 인하여 임야 400㎡를 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 산9-6에 이기

[갑 구] (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1970년 10월 22일 제 22720호		소유자 이운행 옹진군 북도면 장봉리 86 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 12월 27일 전산이기

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음				
---------	--	--	--	--

토지 등기부등본

○ 「지방자치법」 제161조

제161조(공공시설) ① 지방자치단체는 주민의 복지를 증진하기 위하여 공공시설을 설치할 수 있다.

② 제1항의 공공시설의 설치와 관리에 관하여 다른 법령에 규정이 없으면 조례로 정한다.

③ 제1항의 공공시설은 관계 지방자치단체의 동의를 받아 그 지방자치단체의 구역 밖에 설치할 수 있다.

○ 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률」 제3조

제3조(국가와 지방자치단체의 책무) 국가와 지방자치단체는 도시민과 농어촌주민 간의 상호 교류를 촉진하여 농어촌사회를 활성화하고, 자연환경과 전통문화 등 농어촌의 부존자원을 유지·발전시켜 국민의 삶의 질이 향상되도록 도농교류 촉진에 관한 정책을 수립·시행하여야 한다..

○ 「서울특별시 마포구 공무원 후생복지에 관한 조례」 제6조

제6조(후생복지시설의 운영) 구청장은 예산의 범위에서 다음 각 호의 후생복지시설을 운영할 수 있다.

3. 소속공무원과 가족들의 여가선용 및 휴양을 위한 수련원·휴양소·콘도 등의 확보