

서울특별시 마포구의회

제280회] 제2차 정례회 (2025. 11. 27.)

2026년도 공유재산관리계획안
검토보고서



행정건설위원회

2026년도 공유재산관리계획안

검 토 보 고

행정건설위원회
전문위원 권 하 나

1. 제출경위

- 가. 의안번호: 25-146
- 나. 제출자: 마포구청장
- 다. 제출일자: 2025년 11월 14일(금)
- 라. 위원회 회부일자: 2025년 11월 18일(화)

2. 제출사유

「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 2026년도 구유재산관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

3. 주요내용

- 가. 취득1[신축취소]: 쌍둥이 어린이공원 공영주차장 재산 취득 취소
- 나. 취득2[신축]: 월드컵천 수변카페 건립 재산 취득

4. 관계법령

- 가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2
- 나. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조
- 다. 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조

5. 검토보고

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 이번에 제출된 마포구 2026년도 공유재산관리계획(안) 대상은 총 2건으로 취득(신축) 취소 1건, 취득(신축) 1건임.

[2026년도 취득 대상 재산 목록]

(단위 : m^2 , 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득(취소) 사유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	건물	성산동 200-335	998.7	4,281,718	-	빈집 및 소규모 주택 정비사업 조합설립으로 신축계획 취소	취득(신축) 취소
2	건물	성산동 405	187.13	2,000,000	2026년 3월 예정	수변카페 신축	취득(신축)
		성산동 421-23					
		성산동 421-32					

* 성산동 200-335 토지: 1988년 취득하여 사용중인 구유지이므로 취득사항에 미포함

* 성산동 405, 421-23, 421-32 토지: 시유지이므로 취득사항에 미포함

나. 취득 및 처분 재산별 내용 검토

① 쌍둥이 어린이공원 공영주차장 재산 취득 최소(신축취소)

- 본 건은 성산동 200-335 일원에 연면적 $998.7 m^2$ 규모의 공영주차장을 신축하여 새터산길 일대의 주차난을 해소하고자 추진되었던 사업이나,

해당 부지가 모아타운 소규모주택정비사업(가로주택정비사업) 조합 설립 인가 구역에 편입됨에 따라 사업 추진이 곤란해져 신축계획 취소를 결정하고자 하는 것임.

- 특히 정비사업 부지와 공영주차장 예정부지가 중복됨에 따라, 두 사업을 병행할 경우 토지 이용계획 충돌, 사업 기간 지연, 공공투자비 회수 불확실성 등 문제가 발생할 우려가 있음. 또한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제3조¹⁾에서 소규모 주택정비 사업은 다른 법률에 우선하여 적용하도록 규정하고 있어, 정비사업이 법률상 우선 적용되는 점을 고려하면 공영주차장 신축은 사실상 추진이 불가능한 상황임.
- 나아가 정비사업 추진 시 공영주차장 건축물이 향후 철거될 가능성이 높아 공공투자 효율성 저하, 중복 투자에 따른 예산 낭비 우려가 존재하며, 정비사업 자체에 법정 주차장 확보 의무가 포함되어 있어 사업 완료 후에는 해당 지역의 주차여건이 자연스럽게 개선될 가능성이 높음.
- 본 사업과 관련하여 2023년 공사 타결 준공에 따라 기본설계비 및 도시계획 중복결정 용역비 등 총 220백만원의 구비가 이미 지출된 바 있으나, 이는 정비사업과의 중복 불가피성이 뒤늦게 확정된 데 따른 비용으로, 현 시점에서는 신축계획을 취소하는 것이 합리적인 정책 판단으로 보임.
- 향후 2026년 하반기 예정된 서울시 모아타운 통합심의 과정에서 적정 주차면수 확보가 검토될 예정이므로, 구 차원에서는 지역 주민의 주차 불편이 최소화될 수 있도록 주차수요 반영을 적극 요청하는 것이 필요함.

1) 제3조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

② 빈집정비사업과 자율주택정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다. 다만, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 시행하는 자율주택정비사업에 관해서는 그러하지 아니하다. <개정 2019. 4. 23.>

② 월드컵천 수변카페 건립 재산 취득(신축)

- 본 건은 월드컵천의 자연경관을 활용하여 주민이 여가·문화 활동을 즐기고 휴식할 수 있는 친수형 수변카페 조성을 목적으로 추진되는 것으로, 지역 주민과 방문객에게 새로운 문화·여가 경험을 제공하고자 하는 사업임.
- 성산동 405, 421-23, 421-32 일원에 연면적 $187.13m^2$ (지상 1~2층) 규모의 건축물을 신축하여 월드컵천 일대에 새로운 수변문화공간을 확보하고자 하는 사업으로, 주변 $43,104m^2$ 규모의 하천부지 공간과 연계하여 공공 휴식·문화기능을 강화하는 것을 목표로 함.
- 사업 기간은 2024년 10월부터 2026년 3월까지이며, 총사업비는 2,000백만원(국비 1,112 / 시비 888)으로, 건축·기계·전기·토목공사비 및 감리용역, 시설부대비 등으로 구성됨.
- 공사계약은 일반경쟁입찰 방식으로 추진할 예정임.
- 추진 경위는 2024년 11월 타당성 조사 및 기본구상 용역 착수를 시작으로, 2025년 1월 실시설계 착수, 2025년 3월 지방재정투자심사(원안), 2025년 10월 공유재산심의회(적정) 의결을 거쳤으며, 2026년 3월 준공을 목표로 단계적으로 추진 중임.
- 향후 2025년 11월 구의회 공유재산관리계획 의결 이후 공사에 착수하여, 계획대로 2026년 3월 준공을 완료하는 일정으로 추진하고자 함.
- 또한, 이번 회기에 「서울특별시 마포구 수변 카페 운영 및 어르신 행복기금 설치·운용에 관한 조례안」이 복지도시위원회에 상정되어 있어, 동 조례안의 심사 결과와 연계하여 본 재산관리계획을 검토할 필요가 있음.

「 비용추계의 결과(어르신동행과 조례안 제출 시 첨부)」

(단위 : 천원)

구분		연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
세입	○ 카페매출액	437,858	459,751	482,738	506,875	532,219	2,419,441	
	소계(a)	437,858	459,751	482,738	506,875	532,219	2,419,441	
세출	○ 운영비	349,911	367,407	385,777	405,066	425,319	1,933,480	
	소계(b)	349,911	367,407	385,777	405,066	425,319	1,933,480	
	□ 총 비용(a-b)	87,947	92,344	96,961	101,809	106,900	485,961	

- 카페 매출액과 비용은 투자심사의뢰서 등을 참고하여 산출함

- 비용추계기간: 2026년부터 2030년까지 5년으로 함

※ 2026년 1월 준공 예정으로 2026년은 운영 준비기간 등을 고려하여 10개월분 반영

- 제출된 비용추계에 따르면, 월드컵천 수변카페 운영은 매년 세입(카페 매출액)이 세출(운영비)을 상회하여, 2026년부터 2030년까지 총 485백만원 규모의 순영업흑자가 발생하는 것으로 전망됨.
- 2026년은 준공 직후 운영 준비기간을 고려하여 10개월분만 반영하였음에도 약 87백만원의 순수익이 예상되며, 이후에도 매출 증가율(연 4~5%)과 운영비 증가율(약 5%) 등을 고려할 때 안정적 운영수지가 유지될 것으로 보임.
- 본 추계는 지방재정투자심사 의뢰서 등 기초자료를 기반으로 산정된 것으로, 사업 운영의 자립성이 비교적 높은 구조로 판단됨. 다만, 실제 운영 실적은 운영주체의 전문성, 수요 기반의 콘텐츠 구성, 계절·기상 변화 등 외부 요인에 영향을 받을 수 있으므로, 준공 전 운영모델의 구체화 및 지속적인 관리·평가 체계 마련이 필요함.

- 종합적으로, 본 사업은 월드컵전 일대의 친수공간 확충과 지역 활성화에 기여할 것으로 기대되나, 향후 안정적인 운영을 위해 운영 주체 선정 방식, 관리·운영 체계, 콘텐츠 구성, 하천부지 특성에 따른 안전성 및 유지관리 대책을 사전에 충분히 검토하고 반영해 나가는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 다만, 성산동 405, 421-23, 421-32 토지는 서울시 소유의 시유지이므로, 시유지 사용·점용 허가, 하천부지 인접 공작물 설치 적정성, 무상사용 허용 요건, 향후 시설의 귀속·관리주체 등 관련 절차의 적정 이행 여부를 사전에 면밀히 확인할 필요가 있음.

□ 위치도 및 조감도



■ 공유재산 및 물품 관리법

제10조(중기공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 공유재산을 계획적으로 관리·처분하기 위하여 매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간에 대한 공유재산의 관리·처분에 관한 계획(이하 “중기공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 예산안과 함께 지방의회에 제출하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 중기공유재산관리계획을 수립할 때에는 행정안전부장관이 정하는 지침에 따라 그 중기공유재산관리계획이 관계 법령에 따른 지역계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 중기공유재산관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 공유재산 정책방향

2. 공유재산 관리·처분의 총괄계획

3. 공유재산 처분의 기준에 관한 사항

4. 공유재산의 사용료 감면 등 특례 종합계획에 관한 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공유재산의 관리·처분에 관한 사항

④ 행정안전부장관은 매년 중기공유재산관리계획 수립의 기준 및 수립에 필요한 그 밖의 정보 등이 포함된 지침을 지방자치단체의 장에게 통보할 수 있다.

■ 공유재산 및 물품 관리법 시행령

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득(매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에

서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다. <개정 2022.4. 20.>

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

■ 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례

제10조(공유재산 관리계획) ① <삭제 2022.12.29.>

② <삭제 2022.12.29.>

③ <삭제 2022.12.29.>

④ 법 제10조의2에 따른 공유재산관리계획은 재산관리총괄 전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 공유재산관리계획은 재산관리총괄 전담부서의 협조를 얻어 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다. <신설 2015.11.19, 개정 2022.12.29.>

⑤ 법 제10조의2제4항과 영 제7조제1항제1호 및 제2호에 따라 공유재산관리계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다. <신설 2022.12.29.>

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우: 10억원
 - 나. 처분의 경우: 10억원
2. 토지의 경우 1건당 토지면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1천제곱미터
 - 나. 처분의 경우: 2천제곱미터