2022년도 수시분 성동구 공유재산 관리계획(안)

검 토 보 고 서

2022. 9. 1.

행 정 재 무 위 원 회
전 문 위 원　장 영 교

1. 제안요지

가. 의안번호: 제1795호

나. 제 출 자: 성동구청장

다. 제출일자: 2022. 8. 18.

라. 회부일자: 2022. 8. 23.

2. 제안이유

○ 가족단위 자연과 함께하는 여가생활 트렌드의 변화 및 언론매체, SNS 등 성동힐　링센터 휴(休) 여수캠프(이하 “여수캠프” 라 한다)가 위치한 여수 지역에 대한 관　심이 높아짐에 따라 방문객이 지속적 증가 추세이며, 특히, 여수캠프는 화양과 고　흥의 4개 섬을 잇는 연륙·연도교 입구일 뿐 아니라 여수 자전거길 3코스 초입에　위치하고 있어 이용객이 꾸준히 증가하여 객실추가 및 편의시설이 요구됨. 또한,　여수캠프 이용현황에 대한 자체 설문조사 결과 증(신)축 등 객실추가와 카페, 편　의점 등 편의시설에 필요성에 대한 응답이 가장 높게 조사되어 주민이 만족할 수　있는 시설개선이 필요함.

○ 노후화된 마장축산물시장 환경개선 및 현대화에 대한 주민들의 요구가 확대되고 있으며, 지난 3월 마장동 먹자골목 화재로 인해 장기간 무허가로 방치되어 있는 먹자골목에 대한 정비의 필요성이 높아지고 있어, 시장의 환경개선을 위해 조속히 마장동 먹자골목 대체공간을 조성하여 불법 영업 점포의 철거 및 이전이 필요함.

○ 성수동은 명실상부한 소셜벤처밸리로, ESG[1]시대에 경영환경의 변화에 따라 소셜벤처 기업의 질적 성장이 가속화되어 투자 지원 수요가 증가하고, 그와 동시에 코로나19로 어려움을 겪는 소규모 소셜벤처의 경영 정상화를 위해 투자 지원이 필요함. 이러한 시대적 요구를 반영하여, '성동 ESG 펀드'를 조성하여 기업 성장 단계별 투자 지원을 통해 소셜벤처의 시장 경쟁력을 강화하여 성동구 내 벤처투자 산업을 육성함으로써 지역경제의 균형 있는 발전에 기여하고자함.

○ 위와 같은 이유로 공유재산 취득 건에 대한 '2022년도 수시분 공유재산 관리계획 (안)'을 서울특별시 성동구의회 의결을 받아 시행하고자 상정함.

3. 주요내용

가. 사 업 명: 성동힐링센터 휴(休) 여수캠프 증축(건물 취득)

1) 기업의 비재무적 요소인 환경(Environment)·사회(Social)·지배구조(Governance)를 뜻하는 말

1) 취득구분: 건물 취득(증축)

2) 사업기간: 예산교부 시 ~ 약 12개월

3) 위　　치: 전남 여수시 화양면 장수리 921 등 3필지

4) 취득재산: 건물 1동, 건축면적 800㎡(지상 3층)

5) 소요예산: 3,500,000천 원(시 특별조정교부금)

6) 기준가격: 3,500,000천 원(공사비, 설계비 등 사업비)

7) 증축계획(안): 지상 3층(건물면적 800㎡)

층 별	면 적(㎡)	주 요 시 설
3층	320	공연장, 세미나실, 사무실 등
2층	320	객실(12실)
1층	160	필로티 주차통로, 카페 등 편의시설
소 계	800	

8) 준공시기: 2023년 중(예정)

9) 계약방법: 일반입찰

나. 사업명: 마장 먹자골목 대체공간 조성지 매입(건물·토지 취득)

1) 취득구분: 토지、건물 취득 및 대수선

2) 사업기간: 2022. 7. ~ 2023. 12.

3) 위　　치: 성동구 무학로14길 66

4) 취득재산: 토지 226.4㎡, 건물 연면적 691.5㎡(지하 1층/ 지상 4층)

5) 소요예산: 7,270,000천 원

(시 특별조정교부금 7,152,000, 구비 118,000)

- 토지·건물: 7,270,000천 원(대수선비용 2,208,000천 원 포함)

6) 기준가격: 1,433,346천 원

- 토지: 1,105,058천 원

(개별공시지가) / 건물: 328,288천 원(시가표준액)

7) 대수선계획(안): 지하 1층, 지상 4층(총 연면적 691.50㎡)

층 별	면 적(㎡)	주 요 시 설
4층	135.66	근린생활시설
3층	135.66	근린생활시설
2층	135.66	근린생활시설
1층	135.66	근린생활시설
지하 1층	148.86	근린생활시설
소 계	691.50	

8) 준공시기: 2023년 12월(예정)

9) 계약방법: 수의계약

다. 사업명: 성동 임팩트 펀드 2호 조성 및 운용(출자증권 취득)

1) 취득구분: 기타(출자증권) 취득

2) 사업기간: 2022. 5. 4. ~ 2030. 12. 31.(8년, 투자 4년, 회수 4년)

3) 취득재산: 출자증권

4) 소요예산: 1,500,000천 원(중소기업육성기금)

5) 기준가격: 1,500,000천 원

6) 취득시기: 2022년 10월(예정)

7) 계약방법: 벤처투자조합과 수의계약(출자증권 매입)

❖ **펀드 조성개요**

- 조성주체: 성동 ESG 벤처투자조합(가칭)
- 출 자 자: 성동구, 창업기획자(펀드운용사), 민간투자사 등
- 조성규모: 총 50억 원(구 출자금 15억 원)

(단위: 억 원)

구 분		계	2022	2023	2024
재원별	계	50	20	25	5
	구비(기금)	15	5	5	5
	민자	35	15	20	0

- 운용방법: 펀드운용사 소관의 심의위원회에서 투자 및 회수 실행

4. 2022년도 수시분 성동구 공유재산관리계획 계상 재산

가. 일반회계

1) 토지 1건

- 서울 성동구 무학로14길 66, 226.4㎡(매입)

2) 건물 2건

- 전남 여수시 화양면 장수리 921 등 3필지, 건물면적 800㎥(증축)

- 서울 성동구 무학로14길 66, 건물면적 691.50㎡(매입, 대수선)

나. 중소기업육성기금

1) 출자증권 1건

- 출자증권 매입

5. 관련법규

가. 공유재산 및 물품관리법 제10조의 2(공유재산관리계획)

나. 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조(공유재산관리계획)

다. 성동구 공유재산 및 물품 관리 조례 제13조(공유재산 관리계획)

6. 검토의견

○ 본 안건은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공유재산의 신규 취득 및 취득 시설물의 기준가격 대비 30% 초과 증감에 따른 관리계획 변경 건에 대해 구의회 의결을 받고자 제출되었으며

○ 심의 대상 재산은 총 3건으로
'마장 먹자골목 대체공간 조성지 매입' 및 '성동 임팩트 펀드 2호 조성 및 운용' 등 신규 취득 2건과 '성동힐링센터 휴 여수캠프 증축' 에 따른 계획 변경 1건입니다

○ 먼저, 성동힐링센터 휴(休) 여수캠프 증축 건으로, 여수캠프는 2016년 수련원 설치를 위한 관리계획 승인 후 2019년 공사 완료하여 시범운영을 거쳐 2020년 1월 본격 운영을 시작하게 되었으며 여타 화려하고 번화한 관광지와는 차별화된 조용한 휴식공간으로 한려해상과 다도해 해상 국립공원이 인접한 수려한 풍광의 자연 속에서 편안하게 휴식을 즐길 수 있는 힐링센터이며, 4인실과 6인실 총 16객실이 있으며 부대시설로는 옥상전망대, 야외물놀이장, 바비큐시설 등이 있음

○ 성동구 주민에게는 선 예약 기회 제공과 시설 이용료 할인 혜

택이 있어 개장 후 방문객이 증가추세에 있으며 이용자 대상으로 만족도 및 이용현황 설문조사 결과 더 많은 주민들이 이용할 수 있도록 객실 확보가 필요하며 인근에 음식점이나 카페 등이 없이 이용에 불편하다는 의견이 다수 있음

○ 최근 인근 섬과 고흥군을 연결하는 연육교 개통과 더불어 국민관광지로 각광받고 있는 여수에 우리 구 주민들의 접근성을 높여 장기화된 코로나19와 사회적 거리두기 등으로 심리적으로 우울하고 불안한 주민들에게 편안한 휴식과 재충전의 기회를 부여는 힐링 명소로 자리매김할 수 있도록 객실 증축 및 편의시설 설치 등을 위한 공유재산 관리계획 변경은 타당한 계획안으로 보임

○ 다만, 계획 변경 시 입지 조건, 이용자 유형 등을 분석하여 시설별 규모 등을 정확하고 세밀하게 설계하고 적정한 소요예산 산출로 추후 추가 계획 변경 등이 발생하지 않도록 노력해야 할 것으로 보임

○ 다음은, ‘마장 먹자골목 대체공간 조성지 매입’ 건으로
마장축산물시장은 해방직후 우시장을 시작으로 1965년 민영화에 따라 도축전문업체 운영과 함께 주변에 점포밀집으로 형성된 유서깊은 축산물 시장으로 전통있는 유일한 대규모 축산물시장임과 동시에, 시장 인접지역 주민들로부터 각종 불편민원이 발생하고 갈수록 증가하고 있는 추세로

○ 작년 지자체 최초로 축산물 시장 주변 환경개선을 위해 「서울특별시 성동구 마장축산물시장 일대 환경개선에 관한 조례」를 제정하여 구청장에 환경개선을 위한 책무를 부여하는 제도적 근거를 마련함

○ 한편, 지난 3월 장기간 무허가 영업행위를 하고있는 마장 먹자골목 화재로 무허가 먹자골목 정비의 필요성이 높아지고 있어 구에서는 해당 부지를 보존용지에서 처분용지로 용도 변경하여 공공용으로 활용하고 '마장 먹자골목 점포이전 추진계획'을 수립한 바, 시장의 환경개선을 위해 조속히 대체 공간을 조성하여 주민과 상인이 상생하는 환경을 만들 필요가 있으며

○ 먹자골목 대체공간으로 공공임대 상가 조성을 위한 건축물을 매수하고자 하는 바 최근 부동산가격 급락 등에 따른 매수가격 책정이 적절한지 검토할 필요가 있으며 음식점 밀집 상가 건물로 조성됨에 따라 인근 주민들이 소음 및 악취 민원 등이 지속적으로 발생 될 것으로 예상되는 바, 상가 조성(리모델링) 시 법적 시설 설치기준을 준수하고 관련 부서와 협의하여 향후 발생할 민원을 최소화하도록 노력해야할 것으로 보임

○ 끝으로 '성동 임팩트 펀드 2호 조성 및 운용' 건으로 「벤처투자 촉진에 관한 법률」 제71조(기금의 투자 등)에는 '지방자치단체장이 설치한 지방중소기업육성 관련 기금을 관리하는 자는 지방중소기업 및 벤처기업을 육성하기 위하여 벤

처투자조합, 모태조합, 신기술사업투자조합에 출자할 수 있다.'고 규정함

○ 2020년 전국 소셜벤처 평균 매출액은 2,895백만 원으로 2019년 평균 매출액 2,444백만 원보다 18.5%(451백만 원) 성장하였으며, 소셜벤처 기업들은 2020년 총 2,671억 원의 사회 가치 투자(임팩트 투자)를 받았으며 2019년 투자액 282억 원보다 9배 이상 확대된 것으로 조사[2]됨. 소셜벤처의 양적, 질적 성장에 따라 투자 지원 수요가 증가하고 있어 기업의 성장 단계별 투자를 통해 소셜벤처의 시장 경쟁력 강화가 필요한 시점이며

○ 성동구는 2020년 12월 8개 조합원이 20억 원을 출자하여 조성한 '성동 임팩트 벤처투자조합(1호)' 운영 중으로 2022년 8월 현재 관내 10개 소셜벤처 기업에 투자하여 17.5%(126명 →148명)의 고용 창출이 발생하였고 매출은 50억 원 → 79억 원으로 58% 향상된 것으로 조사됨

○ 이에, 지속적인 임팩트 투자조합 출자 및 조성을 통해 소셜벤처기업의 성장을 지원하고 투자 ⇨ 성장 ⇨ 자금회수 ⇨ 재투자로 이어지는 투자 선순환 생태계를 조성하여 투자 수혜 기업의 성장을 견인하고 후속 투자로 수익률을 제고함과 동시에 사회적 가치 창출 확산에 기여할 것으로 보이는바 '성동 임팩

2) 중소기업벤처부 '2021년 소셜벤처 실태조사 결과 및 사회적가치 측정 결과 발표'(2022.2.17.)

트 펀드 2호 조성'은 '기업하기 좋은 성동구' 정책과 맞물려 소셜벤처 생태계 활성화에 크게 기여할 것으로 판단됨

참고 **<서울시 자치구 펀드운용 현황>** (2022. 8. 현재)

구분	펀드명	결성규모 (區 출자액)	목적투자조건	운용기간 (조성일시)
관악구	낙성밴처밸리 창업지원펀드	200억 (區 5억)	- 의무투자비율 200%	8년 (투자4, 회수4) (2020.5.19.)
강남구	강남창업펀드	530억 (區 10억)	- 의무투자비율 500% (50억)	8년 (투자4, 회수4) (2021.6.18.)
		200억 이상 (區 10억)	- 의무투자비율 500%	8년 (투자4, 회수4) 추진중
성동구	성동임팩트펀드	20억 (區 5억)	- 의무투자비율 60% 이상	8년 (투자4, 회수4) (2020.12.15.)
		50억 (區 15억)	- 의무투자비율 60% 이상	8년 (투자4, 회수4) 추진중
동작구	스타트업 · 벤처 육성 투자펀드	340억 (區 10억)	- 의무투자비율 200% (20억) 이상	6년 (투자3, 회수3) (2021.12.21.)
양천구	스타트업 창업 지원펀드	430억 (區 10억)	- 의무투자비율 200% (20억) 이상	8년 (투자4, 회수4) (2021.11.9.)

○ 종합검토 결과, 본 수시분 성동구 공유재산 관리계획안은

- 성동힐링센터 증축을 통해 성동구 주민들의 삶을 재충전하기 위한 시설개선과,
- 마장 먹자골목 대체공간을 조성하여 무허가 영업행위로 인한 상인 간 및 지역 주민과 장기간 대립되어 온 갈등을 해결할 수 있는 계기 가 되어 상인과 주민이 상생하는 명실상부한

국내 최대 전통 축산 물시장으로 거듭날 수 있을 것이라고 보이며,

- ‘성동 임팩트 펀드 2호 조성 및 운용(출자증권 취득)’은 ESG경영 이념 확산과 더불어 공공 예산만으로는 사회문제를 해결하기 어렵 다는 세계적 인식하에 자본적 이익과 사회적·환경적 성과를 동시에 실현할 수 있는 임팩트 투자가 확대되고 기 시행한 ‘성동 임팩트 벤처투자조합(1호)’ 운용 성과가 투자 수혜 기업 매출 및 고용 창출에 기여한 것으로 확인된바 2호 펀드 조성이 우리 구 관내 벤 처기업 육성 및 사회적 가치 창출에 기여할 수 있을 것으로 보이는 등,
- 이번 공유재산의 취득 및 변경 목적과 법적 타당성에 문제가 없는 것으로 판단됨

< 관계법규 >

붙임 1	「공유재산 및 물품 관리법」

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조 제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.