

김포시 공유재산 사용허가 동의안

(운양동 1246-1 에코센터)

의안 번호	제3757호
----------	--------

제출년월일 2026. 3. 6.
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 김포한강야생조류생태공원 내 공유재산인 에코센터를 사용허가하여 생태 체험·교육 프로그램 등의 공공서비스를 민간과 협력하여 전문성을 높이는 동시에, 시 세수를 확충하고자 함.
- 「김포시의회 의결사항에 관한 조례」 제2조에 따라 공유재산 사용허가 (사용료 1천만원 이상)에 대해 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 재산현황

재 산 이 름	에코센터
준 공 일 시	2011년 11월 17일
위 치	김포시 운양동 1246-1 김포한강야생조류생태공원 에코센터
주 요 용 도	문화 및 집회시설
건축면적(건폐율)	1,959.62㎡(19.60%)
연 면 적(용적율)	3,633.67㎡(20.54%)
주 요 구 조	철근콘크리트 구조(지하1층 / 지상3층, 높이 25.4m)
주 차 장	59대(지하:28/지상:31)
층 별 면 적 (3,633.67㎡)	지하1층(1,550.56㎡)
	1층(1,895.24㎡)
	2층(126.66㎡)
	3층(61.21㎡)

나. 사용허가 추진개요

- 허가목적 : 생태 체험 · 교육 프로그램 운영
- 허가기간 : 사용허가일로부터 5년간
 - ※ 「공유재산 및 물품관리법 제21조」에 따라 필요할 시 1회(5년)의 범위 내 연장
- 허가대상 : 건축물 1,817㎡, 토지 4,999㎡
- 사 용 료 : 129,048천원(연 예정가격)
- 허가조건 : 내부 리모델링 및 시설 사용자 직접 공사 · 설치 및 운영

3. 세부내용

가. 사용자 선정 방법

- 일반경쟁입찰(2단계 경쟁)
 - 1단계 : 사업제안서 평가를 통한 적격자 선정
 - 2단계 : 적격자 대상 최고가격 입찰
- 사업제안서 평가위원회 구성
 - 구성방법 : 김포시 도시공원 위원회 명단 준용
 - 위 원 장 : 공원도시사업본부 공원과장
 - 위 원 수 : 10인 이내

나. 시설 사용 범위

- 건축물 허가면적 : 1,817㎡ 토지 허가면적 : 4,999㎡

구분	위치	허가여부	면적(㎡)	세부구분	비고
건축물	1층	포함	1,643	전용면적	사용자 운영 시설
	1~3층 복도, 계단실	포함	174	공용면적	공공시설
	지하 1층	미포함	1,989	제외면적	에코센터 전망대 공공시설
	1층 엘리베이터 전면				
	지상 2층				
	지상 3층				
토지	에코센터 주변부	포함	4,999	공용면적	사용자 유지관리

※ 사용허가 대상은 에코센터 1층 일부 및 공용면적으로 하며, 엘리베이터 1층 전면부와 2~3층은 전망대 공공시설 운영공간으로 사용허가 대상에서 제외함.

다. 운영 및 재정 구조

○ 사용자 운영수익

- 생태체험 · 교육 프로그램 참여비, 부대수익으로 구성
- 부대수익은 휴게음식점, 기념품 판매, 시설 이용료 등으로 사업제안서 제출 시 제안자의 내용에 따라 제안서 평가 후 다양하게 구성

※ 프로그램 참여비 및 부대수익 요금은 사용자가 제안하되, 공공시설의 공익적 기능과 시민 접근성을 고려하여 적정 수준에서 운영하도록 사용허가 시 조건 부여

○ 세입 구조

- 사용자는 자체 운영수익을 통해 시설 운영 및 유지관리 비용을 부담
- 시는 공유재산 사용료(연 예정가격 129,048천원)를 통해 세입 확보

4. 관계법령

- 가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조, 제21조, 제22조, 제97조
- 나. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제13조, 제14조
- 다. 「김포시 공유재산 관리 조례」 제27조
- 라. 「김포시의회 의결사항에 관한 조례」 제2조

5. 참고사항

- 붙임 1 위치도 및 현장사진
- 붙임 2 관계 법령
- 붙임 3 현행 자치법규
- 붙임 4 사용료 산출내역

소관 실·과·소		공원과
입 안 자	실·과·소장 성명	공원과장 장 윤 석
	팀장 직위·성명	공원관리2팀장 박 종 인
	담당자 성명·전화	지방녹지서기 윤 호 섭 (☎4628)

붙임 1

위치도 및 현장사진



위치도



현장사진

공유재산 및 물품 관리법**제20조(사용허가)**

- ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용허가를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용허가를 하려면 일반입찰로 하여야 한다.

제21조(사용허가기간)

- ① 행정재산의 사용허가기간은 사용허가를 받은 날부터 5년 이내로 한다.
- ② 지방자치단체의 장은 제20조제2항제1호에 따라 수의의 방법으로 한 사용허가는 사용허가기간이 끝나기 전에 제1항 본문의 사용허가기간의 범위 내에서 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용·수익할 수 있는 경우가 아니면 한 차례만 갱신할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제2항의 적용을 받지 아니하는 자에 대하여도 1회로 한정하여 5년의 범위에서 사용허가를 갱신할 수 있다.

제22조(사용료)

- ① 지방자치단체의 장은 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율과 계산방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

제97조(「지방재정법」 등의 준용)

- ① 공유재산 및 물품의 계약을 위한 입찰공고·계약서 작성 등 계약절차, 금전채권과 채무의 소멸시효, 부정당업자의 입찰참가자격 제한 등에 대하여 이 법에서 정한 사항 외에는 「지방재정법」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 준용한다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령**제13조(사용허가의 방법)**

- ① 법 제20조제2항에 따라 일반입찰, 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치는 경우에는 행정안전부장관이 지정·고시하는 정보처리장치를 이용하여 입찰공고 및 개찰·낙찰 선언을 하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있다.

제14조(사용료)

- ① 법 제22조제1항에 따른 연간 사용료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다.

김포시 공유재산 관리조례**제27조(대부료의 요율)**

①영 제31조의 규정에 따른 대부료의 요율은 이 조례에서 별도로 규정하고 있는 경우를 제외하고 해당 재산평정가격의 1천분의 50이상으로 하며, 공유림 등을 광업·채석을 목적으로 하는 대부의 경우에는 채광물 가격과 지형변경으로 인하여 장래 산림으로 이용하지 못하는 구역의 입목, 임산물 가격을 대부료에 추가하여 징수한다.

김포시의회 의결사항에 관한 조례

제2조(의결사항) 김포시의회에서 의결되어야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 공유재산을 이용한 민자유치 사업
2. 연간 사용료 1천만원 이상인 공유재산의 사용허가 및 대부(임대)

1. 관련근거

가. 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제14조(사용료)

나. 「김포시 공유재산 관리 조례」 제27조(대부료의 요율)

2. 산정방법

$$\begin{aligned}
 \bigcirc \text{ 연간사용료} &= (\text{건물부분} + \text{토지부분}) + (\text{부가가치세 } 10\%) \\
 &= (117,316,209\text{원}) + (11,731,620\text{원}) \\
 &= \mathbf{129,048\text{천원}}(\text{천원미만 반올림})
 \end{aligned}$$

$$\bigcirc \text{ 건물부분} : 1,817\text{m}^2 \times 487,000\text{원} \times 5\% = 44,255,824\text{원}$$

$$\bigcirc \text{ 토지부분} : 4,999\text{m}^2 \times 292,300\text{원} \times 5\% = 73,060,385\text{원}$$

※ 산출근거

- 건물부분 : 사용면적 × m²당 건물시가표준액 × 사용료율
- 토지부분 : 사용면적 × 1m²당 공시지가 × 사용료율
- 사용료율 : 5%