

광양읍 도시재생 한옥거점공간 관리위탁(갱신) 동의안 심사 결과 보고

의안 번호	4390
----------	------

2025.12.4.
산업건설위원회

1. 심사 경과

가. 제출일 · 제출자: 2025. 11. 10.(월) 광양시장

나. 회부일: 2025. 11. 10.(월)

다. 상정일: 2025. 12. 4.(목)

- 제343회 광양시의회 제2차 정례회 산업건설위원회 상정, “원안가결”

2. 제안 요지

가. 제안 취지

- 광양읍 한옥거점공간의 위탁기간 만료에 따라 운영의 연속성을 유지하고 지역 관광문화 중심시설로서의 역할을 지속하기 위해 관련 법령에 근거해 기존 위탁업체의 관리위탁을 3년 연장하고자 함.

나. 주요 내용

- 위 탁 명: 광양읍 도시재생 한옥거점공간 관리위탁
- 위탁업체: (주)아트앤라이프 / (주)두그루 대표 박소연
- 위탁방법: 수의계약

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 5년 이내 한 번 갱신 가능

- 위탁기간: 2025. 11. ~ 2028. 11.(3년 갱신)
- 수탁금: 13,508천원 / 1년
- 위치: 광양시 광양읍 읍내리 383번지 외 5필지
- 위탁범위: 시설의 관리 및 운영 전반에 관한 사항

3. 검토 결과

- 본 동의안은 2022년 11월부터 2025년 11월까지 3년간 위탁운영 중인 ‘광양읍 도시재생 한옥거점공간’의 관리위탁 기간이 만료됨에 따라 현 위탁업체와의 위·수탁 계약을 3년간(2025.11.~2028.11.) 갱신하고자 하는 내용으로 관련 법에 근거하여 추진하는 사안으로 광양읍 도시재생 한옥거점공간은 지역 문화와 관광을 연계한 도시재생의 상징적 거점 시설로 안정적 운영이 중요하다고 사료됨.
- 그러나 관리위탁 동의안과 예산안이 동일한 회기에 상정될 경우 **관리위탁 동의안이 부결되면** 해당 위탁사업에 대한 **예산 편성은 원칙적으로 불가능하다는 점**이 예산 운용의 기본 원칙이고
- 광양시 사무의 민간위탁 기본조례(제27조, 제28조)에 따른 위탁사무 감사, 성과평가 미실시는 **위탁기간 동안 사업성과에 대한 체계적 관리·평가가 이뤄지지 않아** 집행기관의 철저한 관리감독 기능을 강화할 필요가 있다고 판단됨.

<광양시 사무의 민간위탁 기본조례>

- **제27조(위탁사무 감사)** ① 시장은 수탁기관의 위탁사무 처리 과정 및 결과에 대하여 **매년 1회 이상 감사를 실시하여야 한다.**
- **제28조(성과평가)** ① 시장은 민간위탁 사업의 성과를 측정하기 위하여 위탁기간의 **만료 90일 전까지 성과평가를 실시하여야 한다.** 다만, 다른 법령 및 조례에 따라 평가 또는 감사 등을 받는 경우에는 해당 자료를 확인하는 것으로 갈음할 수 있다.

4. 질의 답변 요지: 회의록 참조

5. 심사 결과: 원안의결(출석위원 7명)

6. 기타 사항

○ 해당 없음.

붙임: 광양시 도시재생 한옥거점공간 관리위탁(갱신) 동의안

광양읍 도시재생 한옥거점공간 관리위탁(갱신) 동의안

1. 위탁시설 현황

- 시설 명: 광양읍 도시재생 한옥거점공간
- 위치: 광양읍 읍내리 383번지 외 5필지
- 규모: 6필지 11개동

구 분				활 용	비 고	
총 계				6필지, 11개동	예담창고, 민간주택 2채 제외	
소 계				3필지, 7개동		
시(市) 소유	읍내리 복합공간	한옥카페 (읍내리 383)	소계	5개 동		
			1	한옥북카페		
			2	한옥북카페		
			3	게스트하우스		
			4	베이커리		
		5	전시관			
		지원동 (읍내리 385-1)	6	체험관 및 아트샵		
문화창고 (읍내리 386)	7	전시관, 사무실				
소 계				3필지, 4개동		
주택	시(市) 소유	독채1	한옥 게스트하우스 (인서리 19)	소계	2개 동	
				8	게스트하우스	
		독채2	지붕낮은 집 (인서리 84)	9	게스트하우스	
	독채3	인서리 54	10	게스트하우스		
민간 소유	독채3	인서리 54	11	게스트하우스		

2. 위탁사항

- 위탁업체: (주)아트앤라이프, (주)두그루 대표 박소연
- 위탁기간: 2025. 11. ~ 2028. 11.(3년 갱신)
- 위탁범위(내용)
 - 시설의 관리 및 운영 전반에 관한 사항
- 소요예산: 없음
 - 수탁금 13,508 / 1년(위탁업체 → 시 납부)

광양읍 도시재생 한옥거점공간 행정재산 관리위탁(갱신) 동의안 설명 자료

I 관리위탁 갱신(변경) 개요

- 위 탁 명: 광양읍 도시재생 한옥거점공간
- 위탁기간(3년 갱신, 1회)
 - 당초: 2022. 11. 25. ~ 2025. 11. 24.(3년)
 - 갱신: 2025. 11. ~ 2028. 11.(3년)
- 수 탁 금(11,794천원 감)
 - 당초: 금25,302천원 / 1년
 - 변경: 금13,508천원 / 1년
- 시설물현황: 9개소 14개동(당초) → 6개소 11개동(변경)

구 분				활 용	비 고	
총 계				6필지, 11개동	예담창고, 민간주택 2채 제외	
소 계				3필지, 7개동		
시(市) 소유	읍내리 복합공간	한옥카페 (읍내리 383)	소계	5개 동		
			1	한옥북카페		
			2	한옥북카페		
			3	게스트하우스		
			4	베이커리		
			5	전시관		
			6	체험관 및 아트샵		
	7	문화창고 (읍내리 386)	7	전시관, 사무실		
①예담창고	다목적홀, 영화관 (읍내리 316)	8	다목적 홀, 전시관	'26년 청년일자리과 이관		
소계				3필지, 4개동		
주택	시(市) 소유	독채1	한옥 게스트하우스 (인서리 19)	소계	2개 동	
			9	게스트하우스		
			10	게스트하우스		
	독채2	지붕낮은 집 (인서리 84)	11	게스트하우스		
	독채3	인서리 54	12	게스트하우스		
민간 소유	독채4	②칠성리 485-8	13	직원 숙소	'25.11.31. 계약 종료	
	독채5	③인동리 270-4	14	작품 전시공간	'25. 5.31. 계약 종료	

※ 3개동 제외: ①예담창고 → 청년일자리과 이관 예정(청년복합공간 조성사업), 민간소유 2채(②칠성리 485-8, ③인동리 270-4) → 계약 종료

II | 관리위탁 방법 검토

1. 기존업체와 재계약

- 대 상: (주)아트앤라이프 / (주)두그루 대표 박소연
- 근 거
 - 「공유재산 및 물품 관리법」 제27조 및 같은 법 시행령 제19조
 - 「광양읍 도시재생 한옥거점공간 운영 위수탁 계약서」 제4조제3항
- 장 점
 - 기존업체의 사업 이해도와 경험을 바탕으로 사업의 연속성과 안정적 운영이 가능하고, 운영체계 유지로 인한 혼선 최소화
 - 법과 계약서상 명시된 갱신 가능 조항에 따라 법적 안정성 확보
- 단 점
 - 기존 업체의 운영성과에 대한 객관적 비교 검토 부족
 - 경쟁 절차 부재로 공정성 저하

2. 일반(공개) 입찰

- 근 거: 재계약 조건 등에 대해 합의가 어려운 경우
- 장 점: 공개 경쟁 절차를 통해 공정성과 투명성을 확보하고, 사업제안서 비교로 운영방식 개선 가능
- 단 점: 기존 사업과 연속성이 떨어져 초기 적응 및 사업의 단절로 초기 운영 및 서비스 질 하락 우려

III | 원가분석 결과(수탁금 변경)

- 대 상: 한옥거점공간 6개소 11개동
- 기 간: 2025. 7. ~ 9.
- 업체명: (재)한반도경제연구원

○ 원가분석 결과

(단위 : 천원)

수입(A)	지출(B)	수익(A-B)
210,245	196,737	13,508

○ 원가분석 주요 내용(원가분석 비교)

(단위 : 천원)

구분	2021. 11.결과	2025. 9.결과	수입액 원가 분석방법 등
대상	9개소 14개동	6개소 11동	예담참고, 민간주택 2채 제외
인력	5명	4명	
카페·베이커리	수입	403,072	<ul style="list-style-type: none"> • 21년: 인근 매장 및 베이커리 6개월(21.4. ~ 9.)운영 수지 산출 • 25년: 최근 18개월('24.1. ~ '25.6.) 카페 수입금 평균 금액 산출 ※ 베이커리 미운영
	지출	348,014	
	수익	55,058	
한옥 게스트하우스	수입	86,560	<ul style="list-style-type: none"> • 21년: 타 숙박시설 이용 실적 • 25년: 최근 18개월('24.1. ~ '25.6.) 게스트하우스 수입금 평균 금액 산출 ※ 한옥게스트하우스 축소(5실 → 3실)
	지출	101,869	
	수익	-15,309	
기타(전시실, 아트샵 등)	수입	12,770	<ul style="list-style-type: none"> • 21년: 유사사례(공연장) 이용 실적 • 25년: 최근 18개월('24.1. ~ '25.6.) 수입금 평균금액 산출 ※ 아트샵 운영
	지출	27,217	
	수익	-14,447	
운영수지(수탁금)	25,302	13,508	△11,794

※ 지출: 한국은행 기업경영분석 업종에 따른 배부기준표로 작성

○ 수탁금 변경 사유

구분	21년	25년	비고
인서리 카페	카페·베이커리	카페·아트샵	<ul style="list-style-type: none"> • 베이커리 미운영 → 해경당 운영으로 베이커리 운영 불가 • 아트샵 운영
한옥 게스트하우스	5실	3실	<ul style="list-style-type: none"> • ①인서리독채 1, ②민간독채 2동이 게스트하우스로 부적합 사유: ① 외부 화장실 실내 공간 미분리 ② 마당넓은 집 양육구조, 갑빠오의 집 개보수 미비 • 카페 옆 휴게공간을 게스트하우스(해경당)로 활용
전시실 등	2실	1실	<ul style="list-style-type: none"> • 예담참고 청년일자리과 이관 예정(청년복합공간 조성사업)

IV

검토 결과

- 한옥거점공간은 당초 일반경쟁입찰로 추진하였으며, 2회 유찰 후 3차 공고에 계약이 체결하였음
⇒ 실질적으로 시장의 경쟁성은 제한적인 상황임
- 현 수탁자는 계약 초기에 약 9천만 원(추정)을 투자하여 시설을 보완, 현재까지 성실하게 위탁업무를 수행하고 있으며,
- 한옥거점공간 운영의 연속성을 유지하여 이용자의 편의와 중단없는 서비스를 제공하고, 지역 관광문화의 핵심 시설로 자리매김하기 위해
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제19조제2항, 「광양읍 도시재생 한옥거점공간 운영 위·수탁 계약서」 제4조제3항에 따라 (주)아트앤라이프, (주)두그루와 갱신 계약을 추진코자 함

V

향후계획

- 공유재산 심의 : 2025. 10.
- 사업계획서 검토 : 2025. 11.
- 한옥거점공간 관리위탁 갱신 계약체결 : 2025. 11.