

친환경 대중골프장조성사업 공모신청 동의안

의안 번호	1148
----------	------

제출일시 : 2007. 5. .

제출자 : 제천시장

1 . 제안이유

- 국민체육진흥공단에서 추진하는 「2007친환경대중골프장」 후보지 선정계획과 관련하여 공개모집에 참여하기 위한 사업타당성 및 토지확보방안에 대하여 제천시의회 의 동의를 구하고자 함.

2 . 주요골자

- 시정조정위원회 심의('07. 4. 27.) → 의회의견청취('07. 5. .)
→유치신청서제출('07. 5. 18.) → 후보지 최종발표('07. 7. 15.)

3 . 법적근거

- 「친환경대중골프장조성사업」 2007년 후보지 선정지침
(의회 동의서 제출)

붙임 : 친환경대중골프장 공모(안)

공 모 제 안

- 국민체육진흥공단에서 추진하는 「2007친환경대중골프장」 후보지 선정계획과 관련하여 공개모집에 참여하기 위한 사업타당성 및 예산 확보 방안에 대하여 시의회 적극적 지원을 구하고 함

I. 친환경대중골프장 사업개요

① 사업계획

- 규 모 : 총20개(2006~2015, 9홀기준 년 2개소 / '07년부터 격년 선정)
- 주 체 : 국민체육진흥공단
- 투자비 : 9홀이하 건설비 공단 부담(최대 150억원)
 - 건설비중 150억원 초과 금액은 지자체 부담
 - 부지가 산지인 경우 지자체가 절·성토 시행
 - 기반시설(도로, 상·하수도)의 지자체 지원

② 사업방식

- 지자체 토지 제공, 공단이 인허가·건설·운영담당
- 골프장 준공 후 즉시 지자체에 기부채납
- 운영은 아웃소싱(지역민 우선채용, 공단 운영인력은 3인 이하)

③ 투자비 회수방식

- 투자비 회수 기간 : 투자비 회수 완료까지(회수기간=운영기간)
- 투자비는 이자없이 원금만 회수 후 운영권을 지자체로 이전
- 회수방식 : 손실보전 총당금(당기순익10%)적립을 전제로 당기 순익 전부회수와 정액회수(총투자비율 20년으로 균분한 금액 이외의 수익은 지자체 수입)중 선택

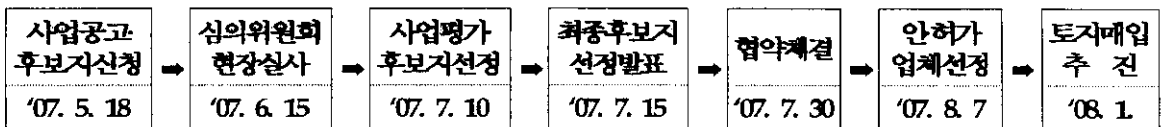
④ 시설 및 운영계획

- 조성규모 : 9홀미만의 중소규모 골프장 총20개소(2006년~2015년)
- 구비시설 : 9홀, 골프연습장, 식당, 샤워장등
- 기부채납 : 골프장 시설 준공 및 체육시설업 등록 후 즉시 지자
체에 기부채납
- 운영기간 : 연중운영(월2회 휴장)
- 운영시간 : 일출~일몰을 원칙
 - 봄, 가을(06:00~19:00), 여름(06:00~20:00), 겨울(07:00~17:00)
 - 조명시설은 잔디관리, 보호등을 감안하여 가능한 제한
- 영업방식 : 인터넷 예약제(모든 이용 과정을 통합전산시스템으로 관리)
- 티업간격 : 평균 8분(초보자가 많은점 감안)
- 캐디&카트 : 캐디 미운영, 수동카트 운영 원칙
- 운영인력 : 골프장별 1~3인(코스관리, 경기운영팀 등)

⑤ 후보지 선정계획

- 심의위원회 구성 : 분야별 전문가 7인
- 후보지 선정방안
 - 추천 주체 : 광역시·도가 선택, 추천
 - 공단 실무부서에서 입지평가 기준에 의거 1차 평가 후 심의
 - 위원회에서 신청조건과 선정기준을 토대로 선정
- 2006년 후보지 : 광주광역시 광산구, 강원도 정선군
- 2007년 후보지 : 접수('07. 5. 18), 평가 및 결정('07. 7~ '07.8)

⑥ 향후 추진일정



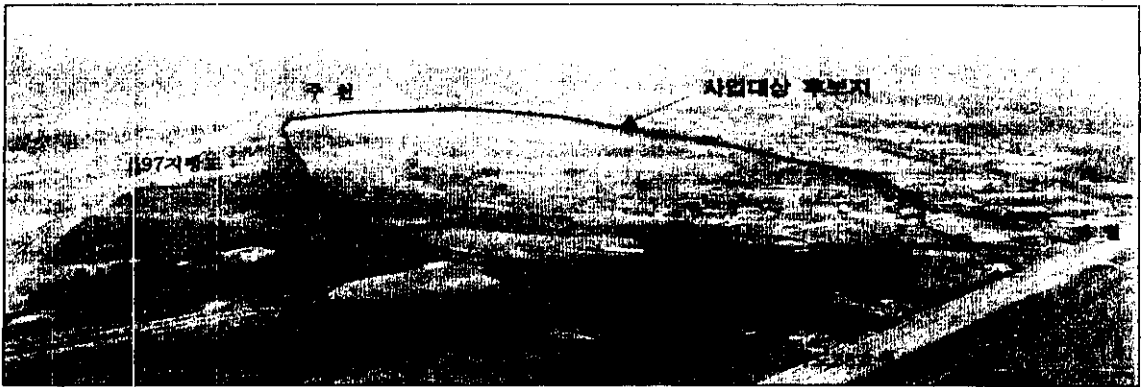
- 종합계획 수립 및 사업타당성검토 용역중으로 '07. 5. 18이전
사업계획서 제출 예정

II. 사업계획(안)

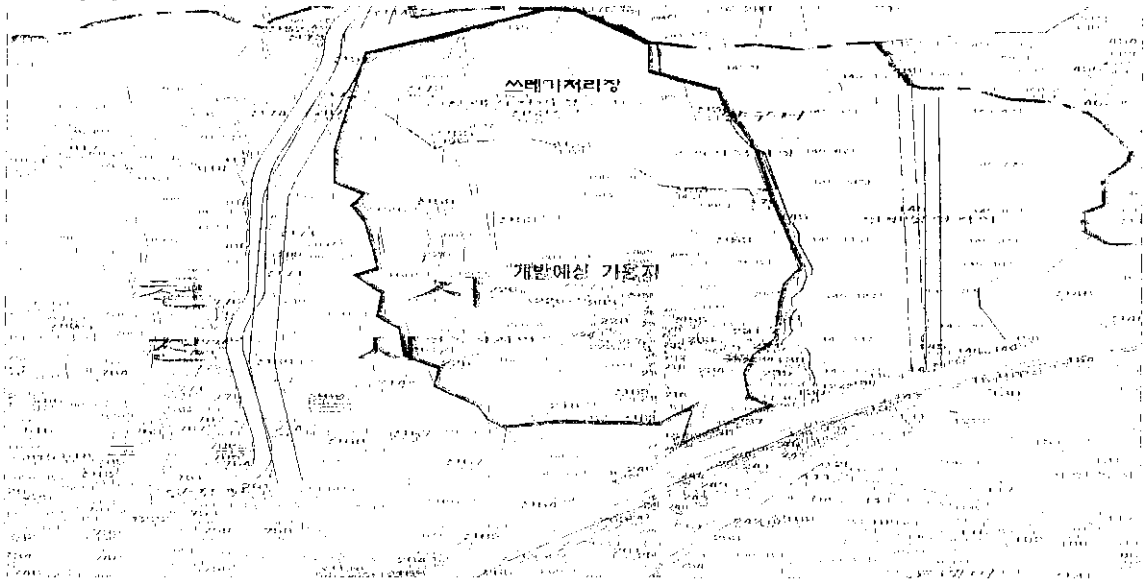
- 위 치 : 제천시 고암동 188번지 일원
- 총 면 적 : 361,441㎡(약109천평), 매립장 면적 116,268㎡(전체 32.2%)
- 용도지역 : 자연녹지지역
- 편입토지조서 (단위 : ㎡/%)

구분	계	전	담	대	도	과	임	구	잡	참고
면적	361,441	75,793	8,800	9,146	4,193	11,507	177,889	2,519	66,804	4,790
필지수	128	39	4	19	17	2	37	2	5	3
비율	100	21.0	2.4	2.5	1.2	3.2	49.2	0.7	18.5	1.3

□ 전경사진



□ 지적도



Ⅲ. 사업타당성 분석

① 입지여건

- 제천시 중심에서 동북방향 3.5km지점, 도시계획구역내 자연녹지
- 38국도, 597지방도, 북부외곽순환도로등 3면이 4차선 도로 인접
- 인근도시(원주, 영월, 평창, 단양)로부터의 접근성이 우수하여 이용객 증가예상

② 골프장 여건분석

① 부지활용 측면

- 대상지는 폐기물 매립장으로 사용해왔던 부지로서 매립 종료 후 안정화 사업을 거쳐 골프장 부지로 활용함으로서 자연환경 훼손을 최소화 할 수 있는 곳임
- 매립장 인근의 부지도 화약저장고 부지 및 이주대상지로서 대상지 내에는 양호한 녹지대가 거의 없는 실정임

② 조성기법 측면

- 완만한 구릉지 형태로 절성토가 최소화됨으로서 운영시에 환경폐해가 거의 없을 것으로 판단됨
- 완만한 구릉지내에 간헐적으로 약간의 소나무 숲이 있는 곳은 그대로 보존하여 코스간 격리녹지 등으로 활용
- 인근마을(양구터)의 지속적인 민원을 해결하기 위해 폐기물 처리법에 의거 사유지 및 주택에 대한 보상을 실시함으로서 부지매입이 용이함
 - 이주신청서 100% 징구 완료(폐기물처리장 민원대책 일환)

③ 골프장 수요분석

① 골프장 현황

- 대상지로부터 반경 50km 이내(1시간 이내)의 골프장을 분석
- 분석대상 골프장 중 현재 운영중인 곳인 9개소, 건설중인 곳은 3개소, 계획중인 곳은 6개소등 총18개소 임.

< 인근지역 골프장 현황 >

구		분		골	프	장	명	소재지	홀 수	비 고		
운	영	중	회	원	제	골	프	장	시 그 너 스	충주시	27	
									상 메 힐	충주시	18	
									임 페 리 얼	충주시	18	
									오 크 벨 리	원주시	54	대 중9홀 별도
									센 추 리 2 1	원주시	27	
	대	중	골	프	장	중 원	충주시	27				
						파 크 벨 리	원주시	18				
						동서울 레스피아	원주시	10				
						오 스 타	단양군	9				
건	설	중	회	원	제	충	주	충주시	27	2010년 개 장예 정		
			대	중	충	주	충주시	18	"			
			대	중	단	양	단양군	9	"			
소 계									262			
계	획	중	회	원	제	제 천 (천 남 동)	제천시	27(9)	2010년 개 장예 정			
			회	원	제	제 천 (마 곡 지 구)	제천시	54	2013년 개 장예 정			
			회	원	제	원 주	원주시	18	2010년 개 장예 정			
			대	중	충	주	충주시	9	2020년 개 장예 정			
			회	원	제	충	주	충주시	27	2010년 개 장예 정		
			대	중	충	주	충주시	18	2020년 개 장예 정			
소 계									153			
합 계									415	2010년 개 장 334 Hole		

②골프 인구 현황

- 골프 참여인구는 국민체육진흥공단 연구결과 2010년 4,037천명에서 2020년에는 4,915천명으로 증가될 것으로 전망
- 대상지역 내의 골프 인구는 2010년 65,180명으로 추산

<향후 국내 골프인구 전망>

구 분		2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
골프가능 인구수 (천명)		34,874	35,334	35,852	36,205	36,36	36,529	36,692
적극적 참여비율		3.80%	4.00%	4.20%	4.40%	4.60%	4.8%	5.00%
실제골프 인구수	적극적 참여자	1,325	1,413	1,506	1,593	1,673	1,753	1,834
	소극적 참여자	2,228	2,376	2,531	2,678	2,812	2,946	3,081
계		3,553	3,789	4,037	4,271	4,485	4,699	4,915
골프인구비율		10.19%	10.72%	11.26%	11.80%	12.33%	12.86%	13.39%

주1) 2005년 국민체육진흥공단 분석 자료

<대상지역 내 골프인구 전망(반경50km, 1시간 이내)>

구 분		2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
골프가능 인구수 (명)		563,278	570,707	579,073	584,774	587,390	590,006	592,634
적극 참여자비율		3.80%	4.00%	4.20%	4.40%	4.60%	4.80%	5.00%
실제골프 인구수 (명)	적극적 참여자	21,404	22,828	24,321	25,730	27,019	28,320	29,631
	소극적 참여자	35,993	38,351	40,859	43,226	45,391	47,578	49,781
계		57,397	61,179	65,180	68,956	72,410	75,898	79,412
골프 인구 비율		10.19%	10.72%	11.26%	11.80%	12.33%	12.86%	13.39%

주1) 골프가능인구 추정 (2005년 기준)

원주 30만 충주 21만 제천 14만 영월 4.5만 단양 3.5만 기타주변지역 일부 7만
(영주,평창,여주,음성,중평등) = **합계 80만**

80만 × 0.7 = 56만명(2005년 기준)

③ 골프장 수요 분석(2010년 기준 산출)

- 1 Hole당 수용인원 산출
9 Hole, 7분간격, 일평균 7시간 입장일 경우 - 1일 30팀 120명 수용
 $120 \div 9 \text{ Hole} = 13.3\text{명}(1 \text{ Hole당 수용인원})$
- 기존 골프장(2010년 개장분 포함)의 1일 이용가능 인원 산출
15개소 골프장 총 334 Hole $\times 13.3\text{명} = 4,442\text{명/일}$
- 2010년에 개장할 경우 일일 골프 이용객의 산출
적극참여자는 주 1회, 소극참여자는 월 1회 이용하는 것으로 추정
주당 이용객 $24,321 + (40,859 \times 0.25) = 34,535\text{명/주}$
일일 이용객 $34,535 \div 7 = 4,933\text{명/일}$
- 2010년 골프이용객 수용을 위한 추가 Hole 산출
 $(4,933 - 4,442) \div 13.3 = 36.9 \text{ Hole}$
- 분석결과 2010년 1일 평균 골프장 이용객(수요)에 비하여 현재의 골프장(공급)이 부족한 것으로 나타났으며 **36Hole의 부족분은 9Hole 골프장을 4개소 정도의 골프장이 필요하다는 의미이며**
- 따라서, 국민체육진흥공단에서 추진하고 있는 친환경대중골프장을 유치할 필요가 있는 것으로 분석됨.
- 동일한 방법으로 2020년(415홀)을 분석하면 골프장 이용객 추정치가 6,010명인데 반하여 골프장에서 수용가능 인원은 5,520명으로 홀당 13.3명의 수용인원을 감안할 때 **36홀 부족(9홀기준 4개소 필요)**한 것으로 추정
- 대중골프장의 특성 및 지역의 입지여건을 감안할 때, 수도권 및 영남권 등 50km 밖에서도 많은 인원이 이용할 것으로 추정되며, 이로 인해 실제 이용객수는 계산상의 수치보다 다소 많을 것으로 판단됨.

④ 골프장 수익성 분석

① 이용객 추정

<이용객 추정지표 설정>

구 분	분 석 자 료	비 고
경기 진행방식	○ 예약제를 원칙으로 운영	
	○ 1팀 4인 Play를 원칙으로 탄력적 운영	
팀당간격	○ 8분 간격	
이용일수	○ 월2회 휴장을 기본으로 하되 기상 따른 조건 차등 적용	
이용시간	○ 월별 일출/일몰 시간에 따라 산출	
팀당인원(평균)	○ 3.5명	
1팀당 1게임 평균 소요기간(9홀)	○ 2시간 30분	

<실제 예상 내장객 수 산정>

월	일출/일몰	예약가능	일 최대 수용 팀수	가능 내장객 수(인)			예상가동율(%)		실제예상 내장객 수(인)		
	시 간	시 간		평 일 (20일)	주 말 (8일)	계	평일	주말	평일	주말	계
1	7:40~17:43	8:00~15:10	54	3,780	1,512	5,292	20	33	756	499	1,255
2	7:19~18:14	7:40~15:40	60	4,200	1,680	5,880	27	37	1,134	622	1,756
3	6:43~18:39	7:00~16:00	68	4,760	1,904	6,664	43	50	2,047	952	2,999
4	6:00~19:04	6:20~16:30	77	5,390	2,156	7,546	53	60	2,857	1,294	4,150
5	5:28~19:29	5:50~16:50	83	5,810	2,324	8,134	53	60	3,079	1,394	4,474
6	5:17~19:48	5:30~17:10	88	6,160	2,464	8,624	60	63	3,696	1,552	5,248
7	5:29~19:47	5:50~17:10	85	5,950	2,380	8,330	60	63	3,570	1,499	5,069
8	5:51~19:21	6:10~16:50	80	5,600	2,240	7,840	60	63	3,360	1,411	4,771
9	6:14~18:39	6:30~16:00	72	5,040	2,016	7,056	60	63	3,024	1,270	4,294
10	6:38~17:57	7:00~15:20	63	4,410	1,764	6,174	53	53	2,337	935	3,272
11	7:06~17:26	7:20~14:50	57	3,990	1,596	5,586	43	50	1,716	798	2,514
12	7:33~17:21	7:50~14:50	53	3,710	1,484	5,194	20	33	742	490	1,232
계				58,800	23,520	82,320	46	52	28,318	12,716	41,034

주1)일출/일몰 시간 : 한국천문연구원 홈페이지 천문정보마당

주2)월평균 휴장2일, 개장28일 (평일20일, 주말8일)

② 연차별 투자계획

<연차별 투자계획 산정>

(단위 : 백만원)

구 분	투자비	건설기간			운 영	비 고
		2007	2008	2009	2010	
총 계	12,628	1,280	4,545	6,533	270	
토목공사비	토 목	3,092	1,400	1,692		도로포함
	조 형	270	120	150		
	잔디수목	900	430	470		
	그 린	315	15	165		
	티	225	1110	115		
	병 커	315	155	160		
	살수장치	360	180	180		
	해저드	180	90	90		
	소 계	5,657	2,635	3,022		
건축공사비	클럽하우스	722	360	362		
	인테리어	45	10	35		
	전기,설비	444	50	394		
	소 계	1211	420	791		
개발간접비	집기,비품	135		135		
	카 트	9		9		
	코스장비	900		900		
	전산장비	135		135		
	코스설계감리	315	75	120		
	건축설계감리	60	15	20		
	인허가	800	400	200		
	영향평가	400	400			
	조사및측량	90	90			
	지하수개발	270	130	140		
	전 기	270	130	140		
	사업추진비	450	100	170		
	통 신	180	90	90		
	오피수처리	270	130	140		
	일반관리비	1,206	200	500		
	소 계	5,490	1,280	1,490	2,720	
제세공과금	취득세	240			240	
	등록세	6			6	
	농어촌특별세	24			24	
	소 계	270			270	

주) 국민체육진흥공단의 연간 예산계획 반영 : 1차년도 10%, 2차년도 36%, 3차년도 52%, 4차년도 2%

③ 사업비 산정

•총사업비 산정

(단위 : 백만원)

구 분	총사업비	금 액(원)	공사비	비 고
계	23,638	11,010	12,628	
골프장	23,438	11,010	12,428	
도로	200	-	200	진입로(100m)

주1) 토지보상비는 공시지가×2.5 산정, 지장물은 동당 100백만원 산정

④ 수익성 분석 결과

- 국민체육진흥공단 소요 공사비 - 12,628백만원
- 건설비용 회수
 - 단기 순익 전부회수 - 2010년 최초 운영후 17년 소요 (2026년)
 - 정액회수 - $12,628/20 = 632$ 백만원/년
 - $12,628$ 백만원 / 17년 = 742백만원, $742 - 632 = 110$ 백만원/년(재원시 수입)
- 총 투자비 회수(토지매입비+공사비)
 - 2039년 전액 회수 가능

IV. 토지 및 지장물 보상비 산출

- 보상비 소요금액 산정
- 총소요 예상금액 : 110억원(토지90억원, 지장물 20억원)
- 산출내역

구 분		면적 및 수량	공시지가(평균)	산출단가 (공시지가×2.5배)	금 액	비 고
계					110억원	
보상비	토지	237,286㎡	15,200원/㎡	38,000원/㎡	90억원	국공유지 제외
	지장물	20동	10천만원/동		20억원	간접보상비 포함

주1) 양구터에 현 거주 중이거나, 이주한 주택에 대하여 조사

V. 기대효과

- 폐기물매립장 부지의 환경친화적 개발로 시민 공동이용공간 창출
- 미활용 한국화약 저장시설을 대중 이용 공간으로 활용
- 장기 미해결 민원지역인 양구터 마을 이전 문제 완전 해결
- 수익사업 창출, 고용창출, 세수증대, 지역경제활성화등 기대

VI. 담당부서 의견

- 수요분석에서는 9홀기준 4개소가 부족하고, 수익성 분석에서는 17년 운영후 국민체육진흥공단의 투자비 회수가 가능한 것으로 검토되었음.
- 토지매입비는 시 재정여건을 고려해 2년여에 걸쳐 토지매입이 가능하며, 기타 제반 여건은 모두 갖추어진 상태임
- 따라서, 본 심의안건은 원안대로 동의함이 타당할 것으로 사료됨.

참고자료 : 실·과·소별 검토의견

실·과·소별 검토의견

실·과·소별	검 토 의 견	비 고
관 광 팀	○문화재지표조사 대상	
지역계획팀	○도시계획시설(체육시설)결정 대상	
건축팀	○건축허가(신고)대상	
농업정책팀	○농지가 10만㎡미만의 경우 도지사 권한 사항임 ○농지전용협의대상	
산림관리팀	○충북도에 지역·지구등의 지정·결정협의 필요 ○산지전용협의 대상	
환경보호팀	○환경영향평가 평가대상 ○비점오염원, 수질오염원 설치신고 대상 ○비산먼지, 소음진동, 폐기물, 지하수 사전 신고대상	
생활환경팀	○폐기물관리법 제50조 규정에 의거 체육시설 설치가능	
기획예산팀	○소요재원의 전액시비 부담으로 2008년도 120억원의 확보에 어려움 있으며, 최소 2년이상의 연차적 확보 필수적 ○건설등 다른 분야의 사업비 감소등 일정한 부담을 감수해야 재원확보가 가능할 것임.	
회 계 팀	○ 공유재산 및 물품관리법에 의거 해당 재산관리부서에서 판단할 사항임 ○ 행정자치부 질의결과 - 「지방자치단체는 공유재산 및 물품관리법, 지방계약법에 의거 관리 운영되는 바, 국가·지방자치단체 외의 자는 공모참여가 불가 함」	
재난관리팀	○재해영향평가 대상임	
문화체육팀	○체육시설의 설치이용에관한법률 시행령제9조에 적합하여야 함	
환경사업소	○일부 계획처리구역으로 저촉사항 없음 ○세부 사항은 실시설계시 협의	
수도사업소	○수도법 저촉사항 없음 ○국도38호선 주변 저지대는 공급 가능 ○매립장 주변은 관망부설이 되지 않았으며 수도차가 있어 정상공급 지난	
원주지방환경청	○“입지적격” ○주변에 미치는 환경상영향등 경미 ○다만, 침출수, 매립가스, 지반침하등 강구대책 마련	