

구민의 작은 목소리에도

귀 기울이는 금천구의회

행정재경위원회 제1차 회의

2024. 11. 26(화) 10:00

제252회 금천구의회 정례회 심사안건

검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 2025년도 정기분
공유재산관리계획안 검토보고서
(기획경제국 재무과 소관)



행 정 재 경 위 원 회

전 문 위 원

서울특별시 금천구 2025년도 정기분 공유재산관리계획안 검토보고서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2612호
나. 제 출 자 : 금천구청장
다. 제출일자 : 2024. 11. 13.
라. 회부일자 : 2024. 11. 13.

2. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 금천구 2025년도 정기분 공유재산관리계획(안)을 수립하여 서울특별시 금천구의회 의결을 얻어 시행하고자 함.

3. 주요내용

2025년도 정기분 공유재산관리계획 수립 대상은 총 1건으로 관악산 도시 자연공원 구역(호암사) 내 공원화장실 신축건임.

[2025년 취득 재산 총괄표]

연번	사 업 명	소 재 지	토 지		건 물		비 고
			필지	면적 (연면적 m²)	동	면적 (연면적 m²)	
합 계					1	90.3	
1	관악산 도시자연 공원 구역(호암사) 내 공원 화장실 정비사업(안)	호암로 276 (시흥동 233)	－	－	1	90.3	

□ 관악산 도시자연공원 구역(호암사) 내 공원화장실 정비사업(안) - 공원녹지과

가. 목 적 : 지역주민과 서울시민들이 많이 찾는 서울둘레길 서남권 거점 공간인 호암사 일대, 열악한 화장실 시설을 개선하여 호암늘솔길, 치유의 숲, 산림욕장 등을 이용하는 주민들에게 편의를 제공하고자 함.

나. 사업개요

- 사업기간 : 2023. 09 ~ 2025. 12.
- 위 치 : 호암로 276(시흥동 233)
- 대지면적 : 175.02 m^2
- 건립규모 : 지하1층 ~ 지상1층, 연면적 90.30 m^2
- 주요시설 : 남자화장실, 여자화장실, 남녀장애인화장실, 비품창고, 기계실

구분	기존규모	정비계획 (안)		비 고
		면 적	공 간 배 치	
계	44.1 m^2 (13.34평)	90.30 m^2 (27.32평)	관악산도시자연공원화장실	
1층	44.1 m^2 (13.34평)	74.26 m^2 (22.46평)	남,여 화장실/남,여 장애인화장실	
지하층	—	16.04 m^2 (4.85평)	비품창고, 기계실	*기계실 면적 미포함

- 총 소요예산 : 1,394,300천원(전액구비) ※ 2025년 소요예산 1,294,300천원
 - 실시설계 100백만원, 공사비 1,277백만원, 감리비 12백만원, 부대비 5백만원

다. 세부계획

- 건축(신축)공사 등 계획

(단위 : 천원)

소 재 지	건 립 규 모	주요시설	건축공사비 등 추정 소요예산	
호암로 276 (시흥동 233)	(현재)연면적 44.1 m^2 (신축)연면적 90.30 m^2	(현재)대변기 4, 소변기 3, 장애인 2 (신축)대변기 10, 소변기 3, 장애인 2	1,394,300	

○ 층별 공간배치

구 분	면 적	용 도	비 고
계	90.33㎡ (27.33평)		
1층	74.10㎡ (22.42평)	공중화장실 ▣ 남자화장실, 남자장애인화장실 (35.99㎡) ▣ 여자화장실, 여자장애인화장실 (38.27㎡)	양변기4, 소변기3 양변기8
지하 1층	16.23㎡ (4.91평)	부 설 시 설 ▣ 비품창고(휴게공간 포함) (16.04㎡) ▣ 우수재활용시설, 물탱크 (36.95㎡)	기계실 면적미포함

라. 추진일정

- 2023. 5. : 추진계획 수립
- 2023. 9. ~ 2024. 12. : 설계용역
- 2023. 11. : 전문가 자문회의
- 2024. 7. : 용역보고회
- 2024. 10. ~ 12. : BF인증 및 공공디자인심의, 건축허가 등
- 2025. 1. ~ 12. : 공사시행

마. 법적근거

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법시행령」 제13조 [별표1]
 - 1. 아. 산림욕장, 치유의 숲의 부대시설(위생시설_화장실)
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제26조 [별표2]
 - 3. 가. 산림욕장, 치유의 숲의 부대시설(위생시설_화장실)
- 「건축법」 제11조 제11항 제1호 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

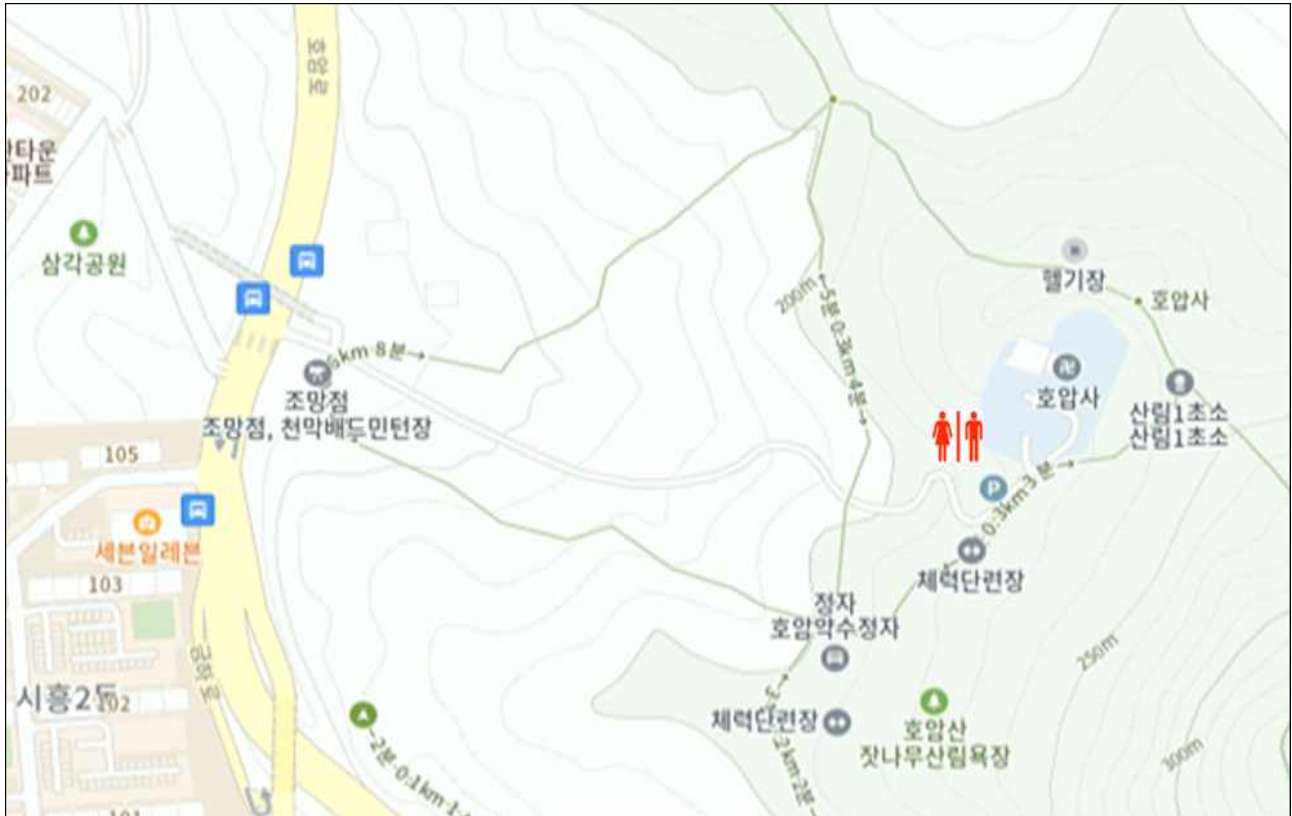
바. 예산조치

- 2023년 : 설계비 100백만원 추경편성 완료
- 2025년 : 공사비 등 1,294백만원 본예산 반영예정

(단위:백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2023년	2024년	2025년 이후	
계	1,394	100	0	1,294	
구비	1,394	100	0	1,294	

☐ 위치도



☐ 현장사진



4. 관계법령

가. 공유재산 및 물품관리법 제10조의2

나. 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조

다. 서울특별시 금천구 공유재산 및 물품관리조례 제11조

5. 검토의견

- 2025년도 정기분 공유재산 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 공유재산의 취득에 대해 구의회의 의결을 받고자 하는 것임.
- 이 번 2025년도 정기분 공유재산관리계획안은 총 1건이며, 관악산 도시자연공원구역 호압사 내 공원화장실 신축건임.
- 호압사가 불교사찰의 기능 뿐 아니라 공원 기능을 하고 있으므로 호압사 부지 내 공원화장실 확장을 요구하는 청원이 호압사로 부터 꾸준히 제기되어 옴에 따라
- 지역주민과 서울시민들이 많이 찾는 서울둘레길 서남권 거점 공간인 호압사 일대, 열악한 화장실 시설을 개선하여 호암늘솔길, 치유의 숲, 산림욕장 등을 이용하는 주민들에게 편의를 제공하고자,
- 집행부에서는 호압사와 도시공원 부지사용 계약을 2020.12.15 체결하고 2023년 설계비 1억원을 추경에 반영하여 현재까지 추진해 왔으며 금년 12월에 설계 준공예정으로 2025년 본예산에 1,244,300천원 편성 요구하였음.

- 막대한 구비 예산이 투입되는 사업으로 예산심의시 집행부의 산출내역 등에 대한 자세한 설명과 심도있는 예산심의가 필요한 것으로 판단됨.

붙임 : 관계 법령 1부. 끝.

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]

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.
<개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

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.
<신설 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

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. <신설 2015. 1. 20., 2021. 1. 12., 2021. 4. 20.>

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

<개정 2015. 1. 20., 2021. 1. 12., 2021. 4. 20.>

[전문개정 2008. 12. 26.]

[제목개정 2021. 4. 20.]

[제10조에서 이동 <2021. 4. 20.>]

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2024. 7. 10.] [대통령령 제34657호, 2024. 7. 2., 타법개정]

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 조에서 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

② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다. <개정 2022. 4. 20.>

1. 사업목적 및 용도
2. 사업기간
3. 소요예산
4. 사업규모
5. 기준가격 명세
6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다. <개정 2018. 2. 9., 2022. 4. 20.>

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
 2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
 3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
 4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
 5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
 6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
 7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
 8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
 9. 다른 법률에 따라 공유재산관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
 10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
 11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
 12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득
- ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2022. 4. 20.>
1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

⑤ 공유재산관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다. <개정 2014. 11. 19., 2015. 7. 20., 2017. 7. 26., 2022. 4. 20.>

⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2022. 4. 20.>

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우

4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우

5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 4. 20.>

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가
[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표
준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시
지가”라 한다]

2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시
된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시
된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방
세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 삭제 <2022. 4. 20.>

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표
준액

[전문개정 2014. 7. 7.]

[제목개정 2022. 4. 20.]

서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례

[시행 2024. 5. 20.] [서울특별시금천구조례 제1480호, 2024. 5. 20., 일부개정]

제11조(공유재산관리계획)

① 구청장은 구의회에서 예산이 의결되기 전에 매년 공유재산의 취득과
처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 세워 구의회의
의결을 받아야 한다. 공유재산관리계획을 수립한 후, 부득이한 사유로
그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.<개정

2013.12.31., 2015.10.8., 2022.10.15.>

② 제1항에 따른 공유재산관리계획(변경계획을 포함한다)은 재산관리총괄 전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 관리계획은 재산관리총괄 전담부서의 협조를 얻어 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.<개정 2013.12.31., 2022.10.15.>

③ 영 제7조제1항에 따라 공유재산관리계획에 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 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.<신설 2022.10.15.>

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터