

제219회 금천구의회 정례회
제1차 행정재경위원회

서울특별시 금천구 2020년도 정기분
공유재산관리계획안

검 토 보 고 서

2019. 11. 26.



행정재경위원회 전문위원

서울특별시 금천구 2020년도 정기분 공유재산관리계획안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제1936호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2019. 11. 15.(금)
- 라. 회부일자 : 2019. 11. 15.(금)

2. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 금천구 2020년도 정기분 공유재산관리계획안을 수립, 서울특별시 금천구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

2020년도 공유재산관리계획 대상은 총 4건으로 신축 1건, 매입 및 신축 2건, 매입 및 조성 1건임.

- 2020년도 공유재산관리계획 신축1건
- 2020년도 공유재산관리계획 매입 및 신축 2건
- 2020년도 공유재산관리계획 매입 및 조성1건

【매입 및 신축 재산 총괄표】

(단위 : m²)

연 번	사업명	소재지	토 지		건 물		비 고
			필지	면적	동	면적	
1	청년콜라보홀 금천청년꿈터 (신축)	독산동 331-27			1	1,356	지하1층~지상7층 금천청년꿈터신축
2	금천문화예술인 커뮤니티공간조성 (매입 및 신축)	시흥동 920-7	1	288.7			조성지 매입
					1	720	지하1층~지상4층
3	금하마을도시재생 뉴딜사업에코·에 너지센터조성 (매입 및 신축)	독산동 234-86	2	344	2	760.42	조성지 매입
					1	700	금천문화예술인 커뮤니티 공간 신축
4	독산2동 소규모 공영주차장 조성 (매입 및 조성)	독산동 376-11~ 14	4	533	4	593.32	조성지 매입 주차장 17면 조성

가. 청년창업단체 지원을 위한 금천청년꿈터 신축 (아동청년과)

1) 신축대상

- 구유지 현황 : 범안로15길 22-5(독산동 331-27)

- 대지면적 : 303.1m²

2) 총사업비 : 5,368백만원

3) 건립규모 : 지하1층 ~ 지상7층 (연면적 : 1,356m²)

4) 주요시설 : 청년창업단체 입주시설, 상담실, 노무 및 법률 상담
공간, 주민개방 공간 등으로 신축 예정

5) 시설의 목적 : 청년 창업자의 도전을 장려하고 진로설계 지원

나. 금천 문화예술단체 커뮤니티 공간 조성지 매입 및 신축(문화체육과)

- 1) 위 치 : 금천구 은행나무로12길 일대(시흥동 920-7)
- 2) 매입대상 : 대지 288.7㎡ [부지형태 : 사다리꼴]
- 3) 소요예산 : 4,650백만원
- 4) 건립규모 : 지하1층~지상4층 규모 [건축연면적 720㎡]
- 5) 주요시설
: 공유공간(문화예술인 사무실), 다목적실(연습실 및 강당),
금천문화재단 사무실, 공유 카페, 회의실, 주차장
- 6) 시설의 목적 : 지역 문화예술 역량강화 및 민·관네트워크 공간

다. 금하에코에너지센터 조성을 위한 토지 매입 및 신축 (도시재생과)

- 1) 신축대상 : 독산1동 1118-6, 7 건물 2동(344㎡)
- 2) 총사업비 : 4,512백만원(국:1,805/시:2,436/구:271백만원)
 - 부지매입비 : 2,300백만원
 - 신축 금액 : 2,212백만원
- 3) 건립규모 : 지상4층 건축면적 200㎡ 연면적 700㎡
- 4) 주요시설 : 주차장, 에너지체험장, 에너지마켓, 공동체 활동공간
에너지 도서관
- 5) 시설의 목적 : 에너지 자립마을 사업 및 다양한 활동을 위한 거
점이자 주민공동체 활성화 및 일자리 창출을 위
한 공간조성

라. 독산2동 소규모 공영주차장 조성 (매입 및 조성) (주차관리과)

1) 신축대상 : 독산2동 376-11,12,13,14 (지평식주차장 17면)

2) 총사업비 : 3,373백만원(시비:1,416/구비:1,957)

- 부지매입비 : 2,633백만원

- 신축 금액 : 740백만원

3) 조성규모 : 지평식 주차장 17면

4) 조성사유 : 주차수급율이 70%미만인 주차환경개선지구로
관리중인 독산2동의 주택가 내 토지 및 건물을 매입하여 소규모
공영주차장을 건설함으로써 주차환경 개선

4. 검토의견

가. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정
에 의거 서울특별시 금천구 2020년도 정기분 공유재산관리계획안을
수립, 공유재산의 취득에 대해 구의회 의결을 받고자 함.

이번 2020년도 공유재산 관리계획안은 총 4건이며, 신축은 ‘금청년꿈
터조성’ 1건이고 ‘금하에코에너지센터 조성’, ‘금천 문화예술단체 커
뮤니티 공간 조성’은 매입 및 신축이고, ‘독산2동 소규모 공영주차장
조성’ 은 매입 및 조성 건임.

나. '금천청년꿈터' 조성을 위한 신축

1) 사업내용

'금천청년꿈터'는 청년 창업자의 도전을 장려하고 일자리 창출 및 지역경제 활성화와 청년들의 진로설계를 지원하기 위한 청년콜라보홀 『금천청년꿈터』 조성 하고자 하는 사업임.

사업개요는 표1 참고

표1 사업개요

조성 대상지 시설물 개요

- 위치 : 서울 금천구 범안로15길 22-5(독산동)
- 대지면적 : 303.1㎡
- 건립규모 : 지하1층~7층 (연면적 : 1,356㎡)
- 주요시설 : 청년창업단체 입주시설(40개), 상담실, 노무 및 법률 상담 공간, 주민개방 공간 등
- 신축비용 : 5,368백만원
- 사업기간 : 2019. 6. ~ 2022. 12.

2) 건물 신축 계획

'금천청년꿈터'를 조성 사업은 범안로15길 22-5(독산동) 303.1㎡ 대지에 지하1층에서 지상7층 규모로 사업비는 53억68백만 원이며 구의회 심의 후, 2020년에 기본설계용역, 2022년 12월 준공 및 2023년 1월 개관 예정임.

위치도와 시설현황은 표2 표3 참고

표2 위치도



위치도



전경 사진

표3 시설현황

구분	면적	용도	비고
계	1,356㎡		
지하1층	180㎡	• 주차장, 공용창고, 기계실	• 7대
1층	180㎡	• 운영사무실 (16.5㎡) 창업단체 입주공간(16.5㎡×5실)=82.5㎡ 세미나실 (16.5㎡×3개)=49.5㎡(개방형) 화장실 등 = 31.5㎡	• 5개단체 입주 • 주민개방공간
2층	180㎡	• 창업단체 입주공간(16.5㎡×7실)=115.5㎡ • 회의실 : 16.5㎡ = 16.5㎡ (3실) • 세무 및 법률상담실 : 16.5㎡×1 = 16.5㎡ • 화장실 등 = 31.5㎡	• 7개단체 입주
3층	180㎡	• 창업단체 입주공간(16.5㎡×7실)=115.5㎡ • 공유주방 : 6.6㎡ / 휴게공간=9.9㎡ • 회의실 : 16.5㎡ / 화장실 등 = 31.5㎡	• 7개단체 입주
4층	180㎡	• 창업단체 입주공간(16.5㎡×7실)=115.5㎡ • 공유주방 : 6.6㎡ / 휴게공간=9.9㎡ • 회의실 : 16.5㎡ / 화장실 등 = 31.5㎡	• 7개단체 입주
5층	180㎡	• 창업단체 입주공간(16.5㎡×7실)=115.5㎡ • 공유주방 : 6.6㎡ / 휴게공간=9.9㎡ • 회의실 : 16.5㎡ / 화장실 등 = 31.5㎡	• 7개단체 입주
6층	180㎡	• 창업단체 입주공간(16.5㎡×7실)=115.5㎡ • 공유주방 : 6.6㎡ / 휴게공간=9.9㎡ • 회의실 : 16.5㎡ / 화장실 등 = 31.5㎡	• 7개단체 입주
옥상	96㎡	• 강당(66㎡) / 휴게공간(30㎡)	• 입주단체 및 지역주민 교육 및 투자설명회

다. 금천 문화예술인 커뮤니티 공간을 조성 신축

1) 사업내용

금천 문화예술인 커뮤니티 공간을 조성하여 지역 문화예술 역량 강화 및 민·관 네트워크를 통한 행복문화도시 금천 활성화의 거점 공간으로 신축하고자 하는 사업임.

사업개요는 다음과 같음

표4 사업개요

- 위 치 : 금천구 은행나무로12길 일대(시흥동 920-7)
- 규 모 : 대지 288.7m² [부지형태 : 사다리꼴]
- 입 지 : 은행나무로에 인접, 인근에 금천1번가 및 시흥5동주민센터
- 신축규모 : 지하1층 ~ 지상4층
- 주요시설
 - 주차장, 카페, 공유공간, 다목적실, 문화재단 사무실
- 사 업 비 : 46억 50백만원

2) 매입 및 신축 계획

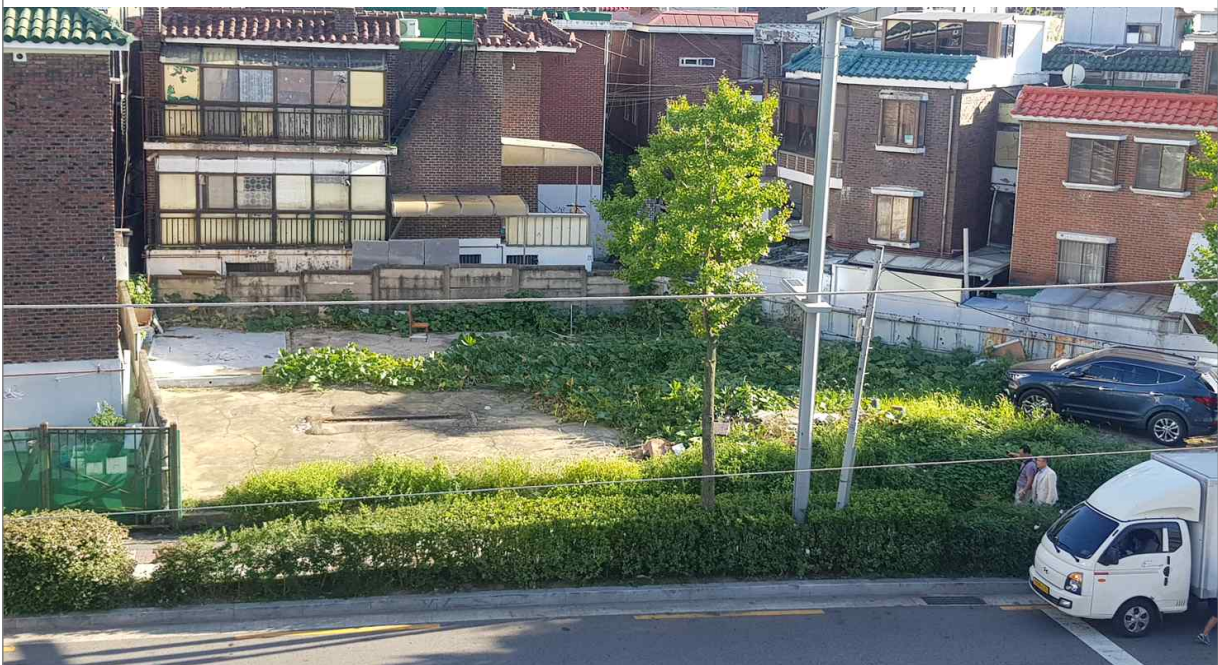
‘금천 문화예술단체 커뮤니티 공간’ 조성 사업은 은행나무로12길 일대(시흥동 920-7) 대지 288.7m²에 지하1층에서 지상4층 규모로 사업비는 46억 50백만 원이며, 구의회 심의 후, 2020년 1월에 토지 매입 및 건립계획 수립 후 공간 건립 공사 예정임.

위치도는 다음과 같음

표5 위치도



위치도



부지 전경

라. 금하마을 도시재생 뉴딜사업 에코·에너지센터 조성

1) 사업내용

- 금하마을은 도시재생 뉴딜사업(우리동네살리기형)으로 2018.08.31. 선정되었으며 사업 추진절차에 따라 금하 에코에너지센터 조성계획을 포함한 실행계획을 수립, 국토부의 실현가능성 및 타당성평가를 거쳐 2019.7.22. 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 최종 승인됨.
- 본 뉴딜사업 기간(18.9.1~2021.12)내 에너지자립마을 사업 및 다양한 활동을 위한 거점이자 주민공동체 활성화 및 일자리 창출을 위한 공간조성을 위해 부지매입이 필요한 사업임.

2) 토지 및 건물 매입 계획

- 매입대상 토지와 건물

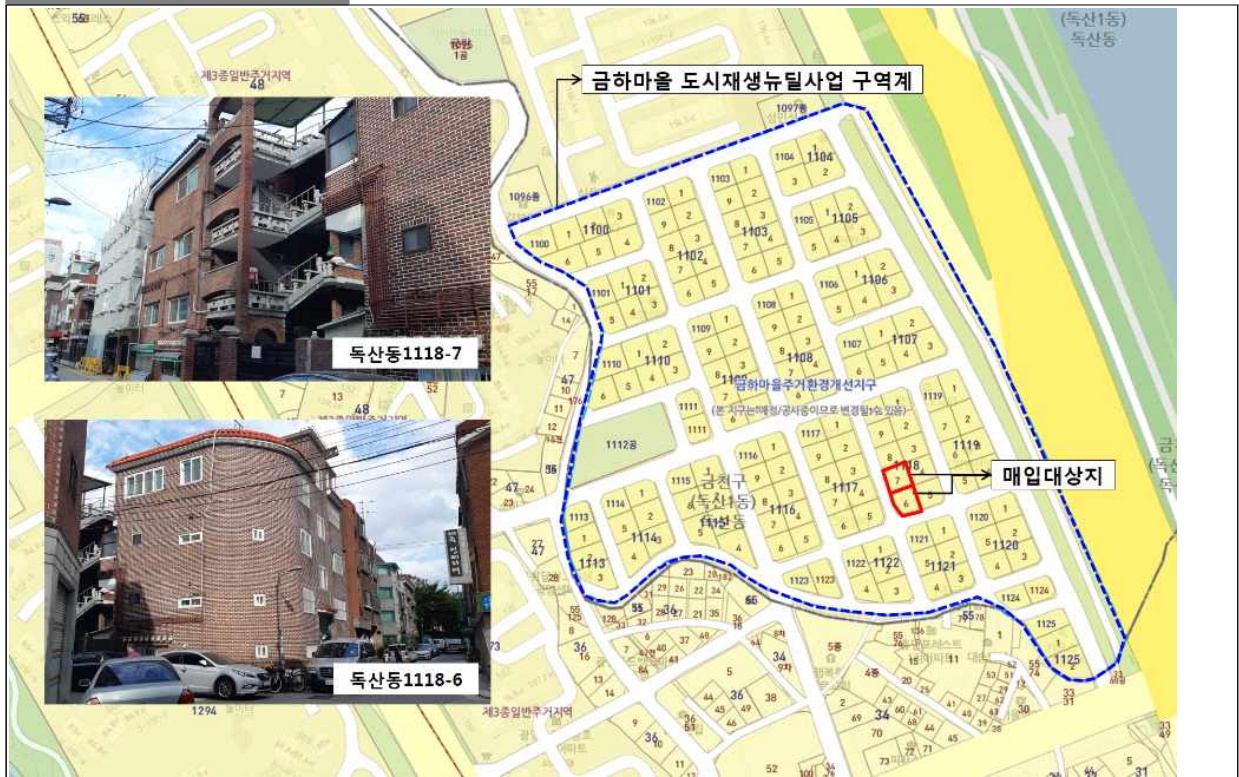
(단위 : 백만원)

위치	지목	토지면적(㎡)	건물면적(㎡)	매입비 (예정가액)	비 고
계		344	760.42	2.300	
독산동 1118-6	대	173.8	373.39	1,200	
독산동 1118-7	대	170.2	387.03	1,100	

‘금하 에코에너지센터’를 조성하기 위해 금천구 독산동 1118-6,7호의 대지 344㎡와 건물 760.42㎡를 23억 원에 매입할 계획으로 구의회 심의 후, 부동산 매매계약 체결, 2020년 4월엔 기본 및 실시설계를 거쳐 공사를 시행할 예정으로 매입비 23억원과 공사비 22억으로 총 45억 원임.

위치도는 다음과 같음

표6 위치도



마. 독산2동 소규모 공영주차장 조성

1) 사업내용

- 주차 수급율이 70%미만인 주차환경개선지구로 관리중인 독산2동의 주택가 내 토지 및 건물을 매입하여 소규모 공영주차장을 건설함으로써 주차환경 개선 및 주민생활편의 증진에 기여하고자 하는 사업임.

2) 토지 및 건물 매입 계획

○ 매입대상 토지와 건물

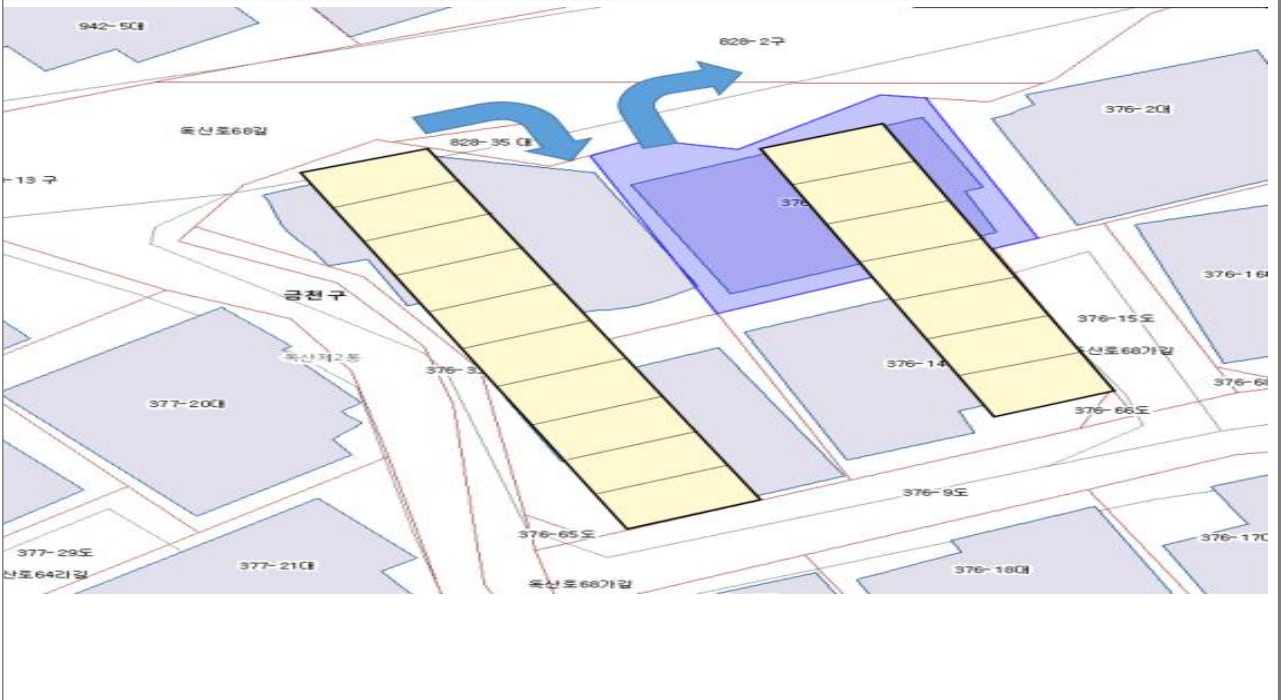
(단위 : m², 백만원)

위 치	지목	토지면적(m ²)	건물면적(m ²)	매입비 (예정가액)	비 고
계		533	593.32	2,632	
독산동 376-11	대	126	159.67	663	
독산동 376-12	대	149	148.14	782	
독산동 376-13	대	134	196.92	642	
독산동 376-14	대	124	88.59	545	

- ‘독산2동 소규모 공영주차장’을 조성하기 위해 금천구 독산동 376-11, 12, 13, 14호의 대지 533m²와 건물 593.32m²를 26억원에 매입할 계획으로 있음. 구의회 심의 후, 부동산 매매계약 체결, 2020년 4월엔 기본 및 실시 설계를 거쳐 2020년 9월 주차장 운영 계획으로 매입비 26억원과 공사비 7억으로 총 33억원임.

위치도는 다음과 같음

표6 위치도



■ 현장사진



마. 검토결과

2020년도 공유재산 관리계획안은 신축 1건, 매입 및 신축 2건, 매입 및 조성 1건으로 ‘금하에코에너지센터 조성’, ‘금천 문화예술단체 커뮤니티 공간 조성’, ‘독산2동 소규모 공영주차장 조성’ 등임.

신축은 ‘금청년꿈터조성’ 1건으로 구민을 위한 필요한 사업이며 관련 규정에 따라 진행되고 있는 사업으로 관련 법령에 저촉되는 사항이 없는 것으로 검토되었음.

붙임 : 관련 법령 1부.

지방자치법

제39조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분

제46조(부의안건의 공고) 지방자치단체의 장이 지방의회에 부의할 안건은 지방자치단체의 장이 미리 공고하여야 한다. 다만, 회의 중 긴급한 안건을 부의할 때에는 그러하지 아니하다.

공유재산 및 물품관리법

[시행 2018. 10. 16] [법률 제15794호, 2018. 10. 16, 일부개정]

제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20.>

② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다. <신설 2015. 1. 20.>

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다. <신설 2015. 1. 20.>

④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및

변경기준은 대통령령으로 정한다. <개정 2015. 1. 20.>

⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다. <개정 2015. 1. 20.>

[전문개정 2008. 12. 26.]

[제목개정 2015. 1. 20.]

공유재산 및 물품 관리법 시행령 (약칭: 공유재산법 시행령)

[시행 2020. 1. 3] [대통령령 제29939호, 2019. 7. 2, 일부개정]

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"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.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)

나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

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

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다.

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 관리계획에 포함하지 아니한다. <개정 2018. 2. 9.>

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 관리계획의 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 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을

수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

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 법 제10조제4항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다. <개정 2014. 11. 19., 2015. 7. 20., 2017. 7. 26.>

⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

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.>

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지

공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

2. 건물

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

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

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

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액
[전문개정 2014. 7. 7.]

서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례

[시행 2019. 5. 9.] [서울특별시금천구조례 제1014호, 2019. 5. 9., 일부개정]

제11조(공유재산 관리계획) ① 구청장은 구의회에서 예산이 의결되기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 공유재산 관리계획을 수립한 후, 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다. <개정 2013.12.31., 2015.10.8.>

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