

제225회 금천구의회 정례회
제1차 행정재경위원회

서울특별시 금천구 2021년도 정기분
공유재산관리계획안

검 토 보 고 서

2020. 11. 26.



행정재경위원회 전문위원

서울특별시 금천구 2021년도 정기분 공유재산관리계획안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2027호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2020. 11. 13(금)
- 라. 회부일자 : 2020. 11. 17(화)

2. 제안이유

「지방자치법」제39조(지방의회의 의결사항), 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획) 및 같은 법 시행령 제7조(공유재산의 관리 계획)에 중요재산의 취득·처분(1건당 기준가격이 10억 원 이상인 경우)에 대하여 관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 얻도록 한 규정에 의거 서울특별시 금천구 2021년도 정기분 공유재산관리계획안에 대하여 구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

2021년도 정기분 공유재산관리계획 대상은 총 3건으로
: 매입 및 신축, 조성 2건 신축 1건임

【매입 및 신축 재산 총괄표】

(단위 : m²)

연 번	사업명	소재지	토 지		건 물		비 고
			필지	면적	동	면적	
1	독산3동 소규모 공영주차장 건설 (매입 및 조성)	독산3동 992-27	1	13.1			조성지 매입 및 조성 (지평식 주차장 18면)
		독산3동 992-41	1	416.7			
2	금천 진로진학 지원센터를 건립 (매입 및 신축)	독산3동 893-1	1	385.4	1	660.13	시유 건물매입
					1	960	금천진로진학지원 센터 건립 (지하/지상4층)
3	남문시장 고객 편의시설 (신축)	독산동 984-10	1	392.5	1	326	남문시장 고객편의시설 신축(지상3층)

가. 독산3동 소규모 공영주차장 건설 부지 매입 및 신축 1건 (주차관리과)

1) 매입대상

- 독산3동 992-27 토지 1필지(13.1m²)
- 독산3동 992-41 토지 1필지(416.7m²)

2) 총사업비 : 2,663백만원(전액 구비)

- 부동산매입비 2,083백만원
- 건축공사비 등 580백만원

3) 독산3동 주택가 내 방치된 나대지를 매입하여 소규모 공영주차장을
건설·운영함으로써 주차환경 및 마을미관을 개선하고, 주민생활
편의증진

나. 서울형 금천 진로진학센터 조성 부지 매입 및 신축 1건 (교육지원과)

1) 매입대상

- 금천구 문성로 38 (독산3동 893-1) 시유 건물 1동(660.13㎡)임.

2) 총사업비 : 7,000백만원(전액 구비)

- 건축물매입비 140백만원(소유자 : 서울특별시)

- 건축비 6,860백만원

3) 준공한 지 41년이 경과된 건물로써 매년 유지보수 비용 발생하고 내진성능 평가¹⁾ 결과 인명안전수준(LS²⁾) 기준 미충족함. 신개념 서울형 진로진학센터 조성을 통해 공교육 중심 진로진학지원 체계 구축하여 금천구의 지역간, 계층간 교육격차를 해소하고 진로와 진학을 연계하여 상시상담, 사례관리 등 상시상담체계 구축하고자 함.

다. 남문시장 고객편의시설 신축 1건 (지역경제과)

1) 신축 대상 : 독산동 984-10(대지면적 392.5㎡)

지상 3층, 연면적 326㎡

2) 총사업비 : 1,458백만원(설계 37백만원, 사업비 1,421백만원)

3) 남문시장 상인교육장, 고객휴게실 등 다목적 공간과 커뮤니티 공간 등을 확보하여 쇼핑고객의 편의성을 개선하고 전통시장 활성화 도모

1) "내진성능평가(耐震性能評價)"란 지진으로부터 시설물의 안전성을 확보하고 기능을 유지하기 위하여 「지진·화산재해대책법」 제 14조 제 1항에 따라 시설물별로 정하는 내진설계기준(耐震設計基準)에 따라 시설물이 지진에 견딜 수 있는 능력을 평가하는 것을 말한다.

2) 인명안전수준(Life Safety Level, LS) 그외 즉시거주수준(IO), 붕괴방지수준(CP) 등이 있음.

< 고객편의시설 현황 및 실태 >

- ☞ 위 치 : 시흥대로144길 17(독산동 984-10)
- ☞ 사용승인 : 2008. 1. 7
- ☞ 규 모 : 지상1층 ~ 지상2층 / 연면적 100.53㎡ ※ 대지면적 : 392.5㎡
- ☞ 층별현황 : 1층 공중화장실(50.13㎡), 2층 상인회사무실(50.40㎡)
- ☞ 지역지구 : 제2종 일반주거지역(용적률 200%, 건폐율 60%)

고객편의시설 2층 공간(50.4㎡, 15.24평)은 상인회 사무실로 사용하는 1개 공간으로 구성되어 있어 고객센터, 회의장, 교육장 등으로 사용하기에 공간이 협소하여 고객 등 이용공간에 대한 환경개선 필요

4. 검토의견

가. 제안이유

서울특별시 금천구 2021년도 정기분 공유재산관리계획안은 「지방자치법」 제39조, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 공유재산의 취득에 대해 구의회 의결을 받고자 하는 것임.

이번 2021년도 정기분 공유재산관리계획안은 총 3건이며, ‘독산3동 소규모 공영주차장 건설’, ‘금천 진로진학지원센터 건립’, ‘남문시장 고객편의시설 신축’으로 조성지 매입 및 신축 2건과 신축 1건임.

나. 안건별 주요 내용

1) ‘독산3동 소규모 공영주차장 건설’을 위한 토지매입 및 조성

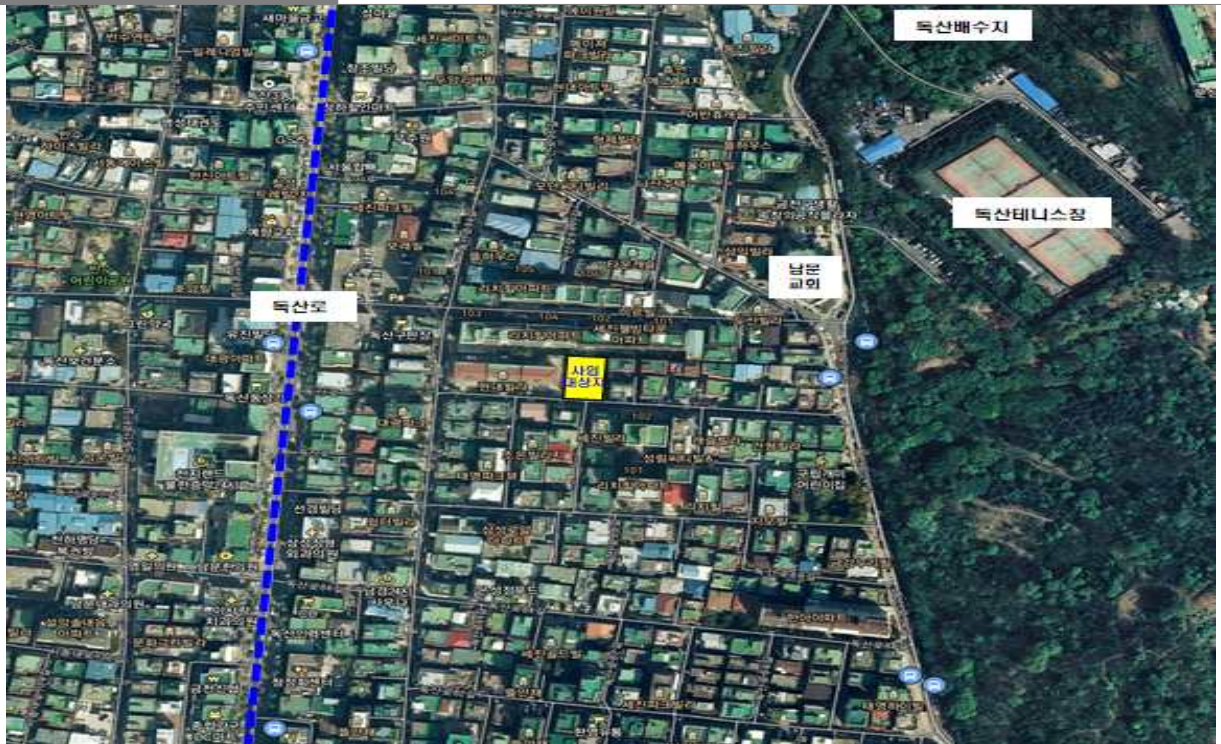
- 독산3동 주택가 내 방치된 나대지를 매입하여 소규모 공영주차장을 건설·운영함으로써 주차환경 및 마을미관을 개선하고, 주민생활 편의를 증진하고자 하는 사업임.

사업개요와 위치도는 표1~표2를 참고

표1 사업개요

- 사업기간 : 2020. 8월 ~ 2021. 9월
- 위 치 : 독산3동 992-27, 41
- 대지면적 : 429.8m²(130평)
- 건립규모 : 18면(지평식)
- 주요시설 : 공영주차장
- 소요예산 : 2,663백만 원(전액 구비)

표2 위치도



위치도



전경

○ 토지 및 건물 매입 계획

(매입대상 토지)

(단위 : m², 천원)

위 치	지목	공부면적	취득면적	소유자	매입비 (추정가액)	비고
계					2,083	
독산3동 992-27	대	13.1	13.1	윤○○	56	
독산3동 992-41	대	416.7	416.7		2,027	

주민들이 주차공간으로 이용하던 독산배수지 진입로가 폐쇄³⁾되고 최근 3년간 사업대상지 300m내 거주자우선주차구획이 다수 삭제됨⁴⁾에 따라 대체 주차공간 확보 필요하였으며

금천구 구정연구단에서 2019년에 수행한 ‘독산로 활성화를 위한 특성 분석 및 관리방안 연구’ 에서도 불법주정차 문제 해결을 위해서는 독산로 인근 주차장 확충을 최우선 과제로 선정하였음.

《독산로 활성화 및 주변 주거지 개선 방향 설문 결과⁵⁾》

▶ 독산로 활성화 개선 방향 (단위 : %)			▶ 독산로 주변 주거지 개선 방향 (단위 : %)		
우선순위	개선대책	응답비율 (중복응답)	우선순위	개선대책	응답비율 (단일응답)
1	주차장 확충	219.7	1	공영주차장 마련 등 주차문제 해결	25.8
2	접근로 개선	148.2	2	노후주택 정비	20.1
3	채래시정 정비 및 활성화	148.0	3	이면도로 불법 주정차 단속 강화	17.3

※ 사업대상지 반경 300m의 현재 주차수급률은 100%이상이나 주차면 수 감소·자동차 수 증가 추세로 인해 2023년 이후에는 주차수급률 100%미만이 될 것으로 예상되기에 주차공간 확충이 필요함.

3) 남부수도사업소 관할시설로 '19.12월 급수배관 정비 공사 준공 이후, 안전상의 이유로 진입로 폐쇄

4) 최근 3년간('18~'20년도) 사업대상지 300m내 삭제된 거주자우선주차구획

항목	2018년도	2020년도	증 감	비 고
거주자우선주차구획 수	63	41	-22(-35%)	사업대상지 300m

5) 금천구 구정연구단에서 수행한 ‘독산로 활성화를 위한 특성 분석 및 관리방안 연구(2019)’

※ 2019~2020년도 추진 소규모 공영주차장

(단위 : 백만원)

연번	주차장명	소요예산 [A]	주차구획 수 [B]	면당 조성비 [C=A/B]	진행현황	비고
		8,582	47			
1	시흥5동	1,200	7	171	운영 중	'20 .6월 준공
2	독산2동	2,730	13	210	공사 중	'20.11월 준공
3	시흥1동	1,989	9	221	부지매입 중	'21. 6월 준공
4	독산3동	2,663	18	148	계획수립 중	'21. 8월 준공

2) '서울형 금천 진로진학센터 조성' 부지 매입 및 신축

- '서울형 금천 진로진학센터'은 준공한 지 41년이 경과된 건물로써 매년 유지보수 비용 발생하고 내진성능 평가⁶⁾ 결과 인명안전수준 (LS⁷⁾) 기준 미충족함. 신개념 서울형 진로진학센터 조성을 통해 공교육 중심 진로진학지원 체계 구축하여 금천구의 지역간, 계층간 교육격차를 해소하고 진로와 진학을 연계하여 상시상담, 사례관리 등 상시상담체계 구축하고자 함.

6) "내진성능평가(耐震性能評價)"란 지진으로부터 시설물의 안전성을 확보하고 기능을 유지하기 위하여 「지진·화산재해대책법」 제 14조 제 1항에 따라 시설물별로 정하는 내진설계기준(耐震設計基準)에 따라 시설물이 지진에 견딜 수 있는 능력을 평가하는 것을 말한다.

7) 인명안전수준(Life Safety Level, LS) 그외 즉시거주수준(IO), 붕괴방지수준(CP) 등이 있음.

사업개요와 층별 건립 현황 및 위치도는 표3~표5를 참고

표3 사업개요

- 사업기간 : 2020. 10. ~ 2023. 8. (2년 11개월)
- 위 치 : 금천구 문성로 38
- 대지면적 : 총 385.4m²(116평)
- 건립규모 : 총 960m²(290평) (* 지하 190m², 지상 770m²)
- 주요시설 : 스터디 카페, 상담실, 유튜브 스튜디오 등
- 소요예산 : 7,000백만원 (건물매입비 140백만원+조성비 6,860백만원)

표4 층별 건립 현황

층	면적(m ²)	주요시설
계	960	
4층	210	• 다목적 공유공간
3층	210	• 오픈형 강의실, 상담실(2), 유튜브 스튜디오 및 상담실(1)
2층	210	• 스터디 카페 (층고 높게 설계)
1층	140	• 사무실 및 휴카페
지하	190	• 기계실, 창고 등 다목적 공간

주차장 (부분 필로티)

표5 위치도



위치도



전경

3) '남문시장 고객편의시설' 신축

- '남문시장 고객편의시설'은 고객편의시설 2층 공간(50.4㎡, 15.24평)은 상인회 사무실로 사용하는 1개 공간으로 구성되어 있어 고객센터, 회의장, 교육장 등으로 사용하기에 공간이 협소하여 고객 등 이용 공간에 대한 환경개선으로 남문시장 상인교육장, 고객휴게실 등 다목적 공간과 커뮤니티 공간 등을 확보하여 쇼핑고객의 편의성을 개선, 전통시장 활성화 도모하고자 함.

사업개요와 층별 건립 현황 및 위치도는 표6~표8를 참고

표6 사업개요

- 사업기간 : 2020. 11 ~ 2022. 6
- 위 치 : 시흥대로144길 17(독산동 984-10)
- 대지면적 : 392.5㎡
- 건립규모 : 지상1층 ~ 지상3층, 연면적 326㎡
- 주요시설 : 고객휴게실, 상인회사무실, 다목적실 공간 등
- 소요예산 : 1,458,000천원

표7 층별 건립 현황

구분	건립규모	신축계획 (안)		비 고
		면 적	공간배치	
계	100.53㎡(30평)	326㎡(98평)	남문시장 고객편의시설	
3층	-	100㎡(30평)	상인교육장, 다목적실(동아리활동방 등)	
2층	50.40㎡(15평)	143㎡(43평)	상인회 사무실, 소회의실	
1층	50.13㎡(15평)	83㎡(25평)	공중화장실, 고객휴게실	※ 평면주차장 5면~6면

표7 위치도



위치도



전경

다. 검토결과

2021년도 정기분 공유재산관리계획안은 ‘독산3동 소규모 공영주차장 건설’, ‘금천 진로진학지원센터를 건립’, ‘남문시장 고객 편의시설 신축’으로 조성지 매입 및 신축 2건과 신축 1건이며 구민을 위한 필요한 사업이며 관련 법령에 따라 진행되고 있는 것으로 보임.

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 명확

히 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 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시

지가"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>