

제229회 금천구의회 정례회
제1차 행정재경위원회

서울특별시 금천구 2021년도 제2차 수시분
공유재산관리계획안

검 토 보 고 서

(기획재정국 재무과)

2021. 6. 10.



행정재경위원회 전문위원

서울특별시 금천구 2021년도 제2차 수시분
공유재산관리계획안

검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2086호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2021. 5. 28.
- 라. 회부일자 : 2021. 5. 28.

2. 제안이유

「지방자치법」 제39조(지방의회의 의결사항), 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) 및 같은 법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)의 규정에 따라 서울특별시 금천구 2021년도 제2차 수시분 공유재산관리계획안을 수립, 금천구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

2021년도 제2차 공유재산관리계획 대상은 총 2건으로, 매입 및 신축 2건임.

[매입 및 신축 재산 총괄표]

(단위 : m²)

연번	사업명	소재지	토 지		건 물		비고
			필지	면적	동	면적	
1	구립별하어린이집 신축 (매입 및 신축)	가산동 148-30	1	643.3	1	198.74	조성지 매입
					1	481.5	국공립어린이집 신축
2	청소년 문화의집 건립 (매입 및 신축)	독산동 1038-2	1	1,024.2	1	2,781.17	조성지 매입
					1	1,950	청소년 문화의집 신축

가. 구립별하어린이집 신축 (여성가족과)

○ 사업목적

- 가산동은 전체 영유아수(495명) 대비 국공립 어린이집 정원이 145명으로 적은 지역이며, 국공립 어린이집 이용률이 18%로 서울시(47.7%), 금천구(44.9%)의 평균 이하로서 금천구 최저 지역임.
- 외국인과 다문화가정이 많아 취약한 가산동 지역의 국공립 어린이집 이용률 향상과 공보육서비스 혜택의 확산을 위해 본 건물을 매입, 신축하여 국공립어린이집으로 운영하고자 하는 것임

○ 매입대상 : 가산동 148-30 / 토지 1필지(643.3m²), 건물 1동(198.74m²)

○ 사 업 비 : 5,980백만원

┌ 용도별 : 부동산 매입비 3,500백만원, 공사비 등 사업비 2,480백만원

└ 재원별 : 국비 401, 시비 2,659, 구비 2,920백만원

나. 청소년 문화의 집 건립 (아동청년과)

○ 사업목적

- 청소년 시설이 부족한 지역에 청소년들이 일상적으로 이용할 수 있는 문화·예술·교육·정보 등의 활동공간 조성을 위해 청소년 문화의 집을 건립하고자 하는 것임.

○ 매입대상 : 독산동 1038-2 / 토지 1필지(1,024.2㎡), 건물 1동(2,781.17㎡)

○ 사업비 : 19,829백만원

┌ 용도별 : 부동산 매입비 8,370백만원, 공사비 등 사업비 11,459백만원

└ 재원별 : 시비 7,585, 구비 12,244백만원

4. 검토의견

가. 제안이유

2021년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안은 「지방자치법」 제39조(지방의회의 의결사항), 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) 및 같은 법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)의 규정에 따라 공유재산의 취득에 대해 구의회의 의결을 받고자 하는 것이며, 이번 제2차 공유재산 관리계획안은 ‘구립별하어린이집 신축’과 ‘청소년 문화의 집 건립’을 위한 매입 및 신축 2건임.

나. 검토결과

1) 구립별하어린이집 신축 (여성가족과)

○ 재산의 표시(기준가격 명세)

(단위 : 천원)

소재지	구분	공부면적 (m ²)	취득면적 (m ²)	소유자	기준가격	매입비
시흥대로149가길 22 (가산동 148-30)	건물	198.74	198.74	전○○외 1	18,578	20,000
	토지	643.3	643.3		1,787,087	3,480,000

※ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제7항에 의거 토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택 가격, 그 외 주택 및 재산의 경우는 시가표준액으로 작성

- 개별공시지가(m²당) : 2,778,000원 (2020/01)

○ 사업개요

- 사업기간 : 2021. 5월 ~ 2023. 7월
- 위치 : 금천구 시흥대로149가길 22(가산동 148-30)
- 대지면적 : 643.3m²
- 건립규모 : 1개동(지상 1~3층), 정원 70명, 연면적 481.5m²
- 주요시설 : 국공립어린이집
- 소요예산 : 총 5,980백만원(국비 401 / 시비 2,659 / 구비 2,920)

○ 매입 및 공사 계획

- 매입 계획

(단위 : 천원)

소재지	지목	공부면적 (m ²)	취득면적 (m ²)	소유자	매입비 (감정가액)	비고
시흥대로149가길 22 (가산동 148-30)	건물	198.74	198.74	전○○외 1	3,500,000	
	토지	643.3	643.3		(3,506,729)	

※ 소유자·구청 각각 감정평가액 평균가 기준으로 협의에 의한 매입

⇒ 평균가 대비 6,729천원 예산절감

- 공사 계획

(단위 : 천원)

소재지	정원	층별 주요시설	건축공사비 등 추정 소요예산	비고
시흥대로149가길 22 (가산동 148-30)	70명	보육실, 유희실 등	2,480,000	

위 치 도



현 장 사 진



○ 검토결과

- 구립별하어린이집 신축사업은 영유아수 대비 국공립 어린이집 정원이 적고, 국공립 어린이집 이용률 또한 금천구 최저인 가산동 지역여건상 사업 추진의 필요성이 있다고 사료됨.
- 또한, 감정평가액 평균가 기준으로 협의 매입 추진 등 사업 추진에 문제점은 없는 것으로 판단됨.

2) 청소년 문화의 집 건립 (아동청년과)

○ 재산의 표시(기준가격 명세)

(단위 : 천원)

소재지	구분	공부면적 (㎡)	취득면적 (㎡)	소유자	기준가격	매입비
독산로70길 8 (독산동1038-2)	건물	2,781.17	2,781.17	○○법인	912,744	8,370,000
	토지	1024.2	1024.2	○○법인	2,638,339	

※ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제7항에 의거 토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택 가격, 그 외 주택 및 재산의 경우는 **시가표준액으로 작성**
 - 개별공시지가(㎡당) : 2,576,000원 (2020/01)

○ 사업개요

- 사업기간 : 2021. ~ 2024. 10월
- 위치 : 금천구 독산로70길 8
- 대지면적 : 1024.2㎡
- 건립규모 : 지하1층~지상5층 (예상 연면적 1,650㎡~2,000㎡이내)
- 주요시설 : 청소년 문화의집 (청소년수련시설)
- 소요예산 : 총 19,829백만원(시비 7,585 / 구비 12,244)

○ 매입 및 공사 계획

- 매입 계획

(단위 : 천원)

소재지	지목	공부면적 (m ²)	취득면적 (m ²)	소유자	매입비 (추정가액)	비고
독산로70길 8 (독산동1038-2)	건물	2,781.17	2,781.17	○○법인	8,370,000	협의매수
	토지	1,024.2	1,024.2			

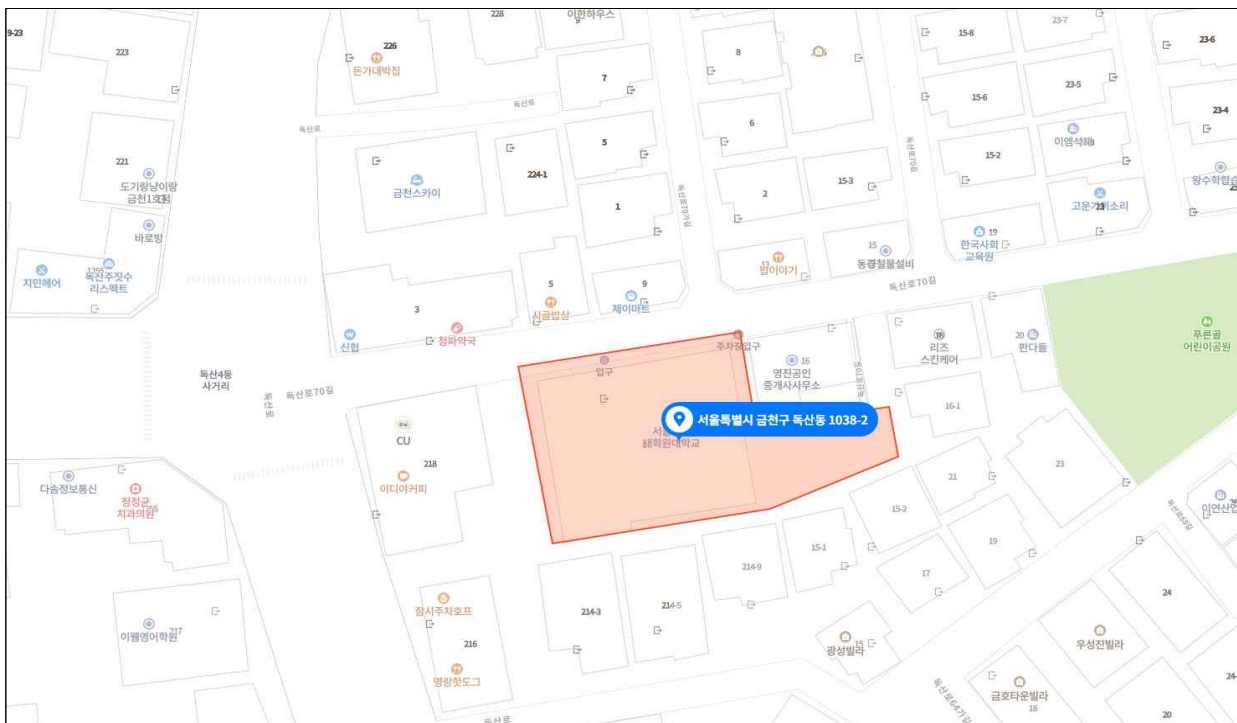
※ 소유자 매도 의향 금액 및 탁상감정 실시 결과 참고 추정가액

- 공사 계획

(단위 : 천원)

소재지	건립규모	층별 주요시설	건축공사비 등 추정 소요예산	비고
독산로70길 8 (독산동1038-2)	지하1층 ~지상5층	프로그램실, 활동실, 방과 후 아카데미, 운영사무실 등	총 11,366,000 (공사비 : 9,609,000) (용역비 : 1,757,000)	

위 치 도





○ 검토결과

- 청소년 문화의 집 건립사업은 시립청소년센터(수련관) 외에는 청소년 수련시설이 없는 금천구의 여건상 추진이 반드시 필요한 사업이라고 판단됨.
- 또한, 청소년 기본법¹⁾과 청소년활동 진흥법²⁾ 등에 “지방자치단체는 청소년시설을 설치·운영하여야 한다”고 규정되어 있는 등 청소년 문화의 집 건립의 법적근거가 명시되어 있음.
- 다만, 2020. 3월 「청소년문화의 집 건립 기본계획」 수립 시 시흥동 812-4(공영주차장) 외 6필지를 사업대상지로 선정하고

1) 제18조(청소년시설의 설치·운영) ① 국가 및 지방자치단체는 청소년시설을 설치·운영하여야 한다.
 2) 제11조(수련시설의 설치·운영 등) ① 국가 및 지방자치단체는 「청소년기본법」 제18조제1항에 따라 다음 각 호와 같은 수련시설을 설치·운영하여야 한다.
 3. 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 읍·면·동에 제10조제1호다목에 따른 청소년문화의 집을 1개소 이상 설치·운영하여야 한다.

소유주와 매매협상 및 감정평가 실시, 감정평가 결과에 따라 소유주(6명)와 협상 진행 등의 노력을 기울였으나 2020. 8월 협상이 최종 결렬되어 공영주차장 부지 사업을 부득이하게 종결 결정한 바 있음.

- 이후 2020. 9월 대체부지 2개소³⁾를 모색하여 협상을 추진하였으나 결렬되었으며,
- 2020. 10월에 다시 대체부지 2개소⁴⁾를 선정하여 협상을 추진 하였으나, 2020. 11월에 시흥4동 814-6 외 5필지 소유주와의 협상이, 2021. 2월에 시흥4동 802-14 외 2필지에 대한 협상이 각각 결렬되었음.
- 이러한 과정을 거쳐 2021. 3월 「청소년 문화의 집 건립 변경 계획」을 수립하고 2021. 4월 적정 후보지 재검토 및 가격조사를 거쳐 2021 5월 소유주와 매입협의가 원만히 이루어지고 있는 「독산로70길 8」 부지를 최종 후보지로 선정하여 공유재산 심의회 의결을 거쳐 구의회에 상정하게 되었음.
- 이러한 일련의 과정을 검토한 결과 당초 후보지로 선정했던 시흥동 812-4(공영주차장) 외 6필지 및 대체부지에 대한 협상이 계속 결렬되어 사업이 지연되고 계획 변경에까지 이르게 된 부분에 대해, 계획 변경 단계에서 매입대상지에 대한 충분한 검토와 의견 수렴 등 행정역량을 조금 더 집중했다라면 하는 아쉬움이 있음.

3) 대체부지 ① 시흥4동 812-20,21 / 대체부지 ② 시흥4동 812, 812-40~42

4) 대체부지 ③ 시흥4동 802-14 외 2필지 / 대체부지 ④ 시흥4동 814-6 외 5필지

- 그러나, ① 금천구의 여건상 청소년 문화의 집 건립이 시급하고 청소년 활동공간 요청 수요가 지속적으로 있는 점, ② 매입대상 부지가 주변에 청소년 인구가 집중되어 있고, 독산로에 인접하여 버스 등 교통시설 접근성이 용이한 점, ③ 「교육환경보호구역」으로 지정되어 있어 주변에 청소년 유해시설이 없는 점 등을 고려할 필요성이 있음.
- 특히, 본 사업은 2022년부터 2024년까지 시비 7,585백만원이 연차적으로 지원되는 것으로 계획되어 있으나, 이 중 건립비의 30%인 국비 보전분⁵⁾ 3,402백만원은 2023년까지 한시 지원⁶⁾하는 것이며, 더욱이 공사 진행비율에 따라 지원하는 것이어서 건립비 국비 보전분을 전액 지원받기 위해서는 2023년까지 공사가 완료되어야 하는 실정인 바, 금천구의 재정여건 상 건립비 한시 지원 부분에 대한 고려 또한 필요할 것이라고 사료됨.

붙임 관련 법령 1부.

5) 「청소년 문화의 집」 건립이 2020년부터 '국고보조사업(국가균형발전특별회계)'에서 '일반사업'으로 전환됨에 따라 국비지원대상에서 제외되므로, **시비로 국비 상당액(건립비의 30%)을 보전(2023년까지 한시지원)**
 6) 「2020~2023년 청소년 문화의 집 확충 실행 및 투자계획」(2019.11.25., 서울시 청소년정책과)

지방자치법

[시행 2019. 12. 25.] [법률 제16057호, 2018. 12. 24., 타법개정]

제39조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2021. 1. 1.] [법률 제17765호, 2020. 12. 29., 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.>

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2021. 1. 5.] [대통령령 제31380호, 2021. 1. 5., 타법개정]

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

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

청소년 기본법

[시행 2020. 11. 20.] [법률 제17285호, 2020. 5. 19., 일부개정]

제18조(청소년시설의 설치·운영) ① 국가 및 지방자치단체는 청소년시설을 설치·운영하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체 외의 자는 따로 법률에서 정하는 바에 따라 청소년시설을 설치·운영할 수 있다.

③ 국가 및 지방자치단체는 제1항에 따라 설치한 청소년시설을 청소년단체에 위탁하여 운영할 수 있다.

청소년활동 진흥법

[시행 2020. 11. 20.] [법률 제17286호, 2020. 5. 19., 일부개정]

제11조(수련시설의 설치·운영 등) ① 국가 및 지방자치단체는 「청소년기본법」 제18조제1항에 따라 다음 각 호와 같은 수련시설을 설치·운영하여야 한다.

3. 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 읍·면·동에 제10조제1호다목에 따른 청소년문화의 집을 1개소 이상 설치·운영하여야 한다.

4. 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제10조제1호라목부터 바목까지의 규정에 따른 청소년특화시설·청소년야영장 및 유스호스텔을 설치·운영할 수 있다.

② 국가는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 수련시설의 설치·운영 경비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.