

제245회 금천구의회 임시회 심사안건
검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 2023년도 제3차 수시분
공유재산관리계획안 검토보고서
(기획경제국 재무과 소관)



행정재경위원회
전문위원

서울특별시 금천구 2023년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안 검토보고서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2373호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2023. 9. 5.
- 라. 회부일자 : 2023. 9. 5.

2. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 금천구 2023년도 제3차 수시분 공유재산관리계획(안)을 수립하여 서울특별시 금천구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

2023년도 공유재산관리계획 수립 대상은 부지를 매입하여 시흥계곡~호암산성간 방재·탐방길 조성, 금천문화거점공간 조성, 독산3동 소규모 공영주차장 건설, 총 3건임

[취득 재산 총괄표]

(단위 : m²)

연번	사업명	소재지	토지		건물		비고
			필지	면적 (연면적)	동	면적 (연면적)	
1	시흥계곡~호암산성간 방재 탐방길 조성	시흥동 산 83-39외 1필지	2	92,197			
2	금천문화거점공간 조성	시흥동 832-11외 3필지	4	497.4	4	813	조성지 매입
					1	4,214	신축
3	독산3동 소규모 공영주차장 조성	독산동 970-22 외 3필지	4	552.3	4	789.11	조성지 매입
					1	552.3	주차장조성(18면)

[공유재산 취득대상 재산목록]

(단위 : m² / 백만원)

연 번	구 분	재 산 표 시			추정 가액	취득 시기	취 득 사 유	비고 (소관부서)
		지목	소 재 지	면적				
1	시 흥 계 곡 ~ 호 암 산 성 간 방 재 탐 방 길 조 성	대	시흥동 산 83-39	57,987	1,750	2023	주민이용편의 증진과 재해 예방을 위한 방재시설 설치	공원녹지과
			시흥동 산 75-2	34,210				
2	금천문화거점 공 간 조 성	대	시흥동 832-11외 3필지	497.4	41,057	2024	금천문화거점 공간확대 조성	문화체육과
		건물		813				
		건물	시흥동 832-11외 3필지 (연면적)	4,214		2028		
3	독산3동 소규모 공 영 주 차 장 조 성	대	독산동 970-22외 3필지	552.3	4,607	2024	독산3동 소규모 공 영 주 차 장 건설을 위한 부 지 매 입	주차관리과
		건물		789.11				
		주차장	독산동 970-22외 3필지	552.3				

① 시흥계곡~호암산성간 방재·탐방길 조성사업 용지취득 - 공원녹지과

가. 목 적 : 교통약자를 배려한 산림 이용편의시설 설치가 지속적으로 요구되어 호암산성(한우물)과 불영암 등 산불로부터 문화재를 보호하기 위한 재해 대응시설 설치 부지 확보

나. 사업개요

- 사업기간 : 2023. 10. ~ 12.
- 위 치 : 시흥2동 산83-39 외 1필지
- 규 모 : 2필지 92,197 m^2
- 소요예산 : 1,750백만원(보상비, 구비)
- 대상지 활용(안)
 - 호암산 자연보호와 문화재 보전 및 이용객 편의를 위한 데크로드 설치
 - 호암산성 복원에 필요한 자재 운송 등을 위한 화물운반수단 설치
 - 산불 재해예방을 위한 수관수막설비(산불소화시설) 설치
 - 수관수막설비 수원 확보 및 한우물 보충 용수 등 상수도 공급을 위해 배관 및 가압펌프장 설치 등

다. 추진계획

○ 매입계획

(단위 : m^2 , 천원)

소재지	구분	공부면적 (연면적)	취득면적 (연면적)	소유자	매입비 (추정가액)	비고
총	2필지	92,197	92,197		1,750,000	
시흥동 산83-39	토지	57,987	57,987	이세호 외 7명	1,099,000	
시흥동 산75-2	토지	34,210	34,210	이세헌 외 6명	651,000	

○ 총 소요예산 : 1,750,000천원

(단위 : 천원)

구 분	사 업 비	비 고
부지매입비	1,750,000	

라. 향후 추진일정

- 2023. 6월 : 토지 경매참여 추진계획 수립
- 2023. 8월 : 공유재산심의회 심의
- 2023. 9월 : 공유재산 관리계획(안) 심의(구의회)
- 2023. 10~12월 : 경매입찰 및 토지매입

마. 법적근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 동법 시행령 제7조
- 「서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례」 제11조

바. 예산조치

- 2023년 : 토지매입비 1,750백만원 추경확보 예정

사. 연차별 소요재원

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2023년	2024년	2025년 이후	
계	1,750	1,750			
구비	1,750	1,750			경매참여

위치도



현황사진



② 금천문화거점공간 조성(확대조성 계획에 따른 변경안) - 문화체육과

가. 목 적 : 2022년 기 상정하여 심의·의결된 금천문화거점공간 조성 사업 관련하여 인접 주택부지 4필지를 추가로 매입하여 규모를 확대 조성하고자 하는 변경 계획안

나. 사업개요

- 사업기간 : 2022. 1. ~ 2028. 4.(예정)
- 위 치 : 시흥동 832-14(舊시흥5동 주민센터) 일대
- 대지면적 : 총 1,107.7㎡(335평) ※ 기확보 610.3㎡, 미확보 497.4㎡
- 건립규모 : 총 4,214㎡(지하2층~지상4층)
(당초) 2,200㎡ → (변경안) 4,214㎡
- 주요시설 : 복합문화공간, 문화프로그램실, 금천문화재단 사무실 등
- 소요예산 : 총 41,057,000천원 (※ 기투자액 206,000천원)
 - 토지매입비 및 매입 제반비용 : 3,764,000천원
 - 공사비 : 29,053,000천원, - 설계비 : 1,633,000천원
 - 감리비 : 4,318,000천원, - 부대비 및 예비비 : 2,083,000천원

다. 추진계획

○ 매입계획

(단위 : ㎡, 천원)

소재지	구분	공부면적	취득면적	소유자	매입비 (추정가액)	비고
총 계					3,725,000	
시흥동 832-11	건물	214	214	임OO, 남OO	853,000	
	토지	122.7	122.7			
시흥동 832-12	건물	222.66	222.66	백OO	1,071,000	
	토지	133.7	133.7			
시흥동 832-13	건물	190.18	190.18	김OO	951,000	
	토지	118.7	118.7			
시흥동 832-35	건물	186.16	186.16	안OO	850,000	
	토지	122.3	122.3			

※ 부지매입비 추정가액 : 매도자 희망가 : 3,725,000천원 + 부대비용

※ 탁상감정 평가액(2개소 감정 평균가) : 3,430,000천원 / 6,895천원(1㎡당)

○ 건축공사 등 계획

(단위 : 천원)

소재지	규모	층 별 주 요 시 설		건축공사비 등 추정 소요예산	비고
시흥동	4,214㎡ (지하2층~ 지상4층)	지하1~2층	주차장, 기계전기실	총 35,004,000천원 · 공사비 : 29,053,000천원 · 설계비 : 1,633,000천원 · 감리비 : 4,318,000천원	
832-11		1층	공유공간, 다목적공간		
832-12		2층	주민연습공간, 학습공간		
832-13		3층	문화재단사무실, 문화프로그램실		
832-14		4층	대강당, 복합문화공간		
832-35					

○ 총 소요예산 : 41,056,959천원(기투자액 206,000천원 포함)

(단위 : 천원)

구 분	사 업 비	비 고
합 계	40,851,000	
부지매입비	3,764,000	수수료(감정평가, 중개, 등기 등) 포함
설 계 비	1,633,000	공공건축물 신축 설계
공 사 비	29,053,000	철거비 포함
감 리 비	4,318,000	
기 타	2,083,000	부대비, 예비비 등

라. 향후 추진일정

- 2023. 8월 : 공유재산심의회 심의
- 2023. 9월 : 공유재산 관리계획(안) 심의(구의회)
- 2023. 11월 : 구 투자심사 추진
- 2024. 1월 : 부지 감정평가 의뢰, 토지매입 계획 수립
- 2024. 3월 : 토지매입 계약 체결
- 2024. 8월 : 설계공모 및 기본·실시 설계용역
- 2025. 8월 : 건축공사 착공
- 2028. 4월 : 준공 및 개관

마. 법적근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 동법 시행령 제7조
- 「서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례」 제11조

바. 예산조치

- 2024년 : 부지매입비, 철거비, 설계비 등 5,668백만원 본예산 반영
- 2025년 : 공사비, 감리비 등 16,549백만원 본예산 반영
- 2026년 이후 : 공사비 등 18,634백만원 본예산 반영

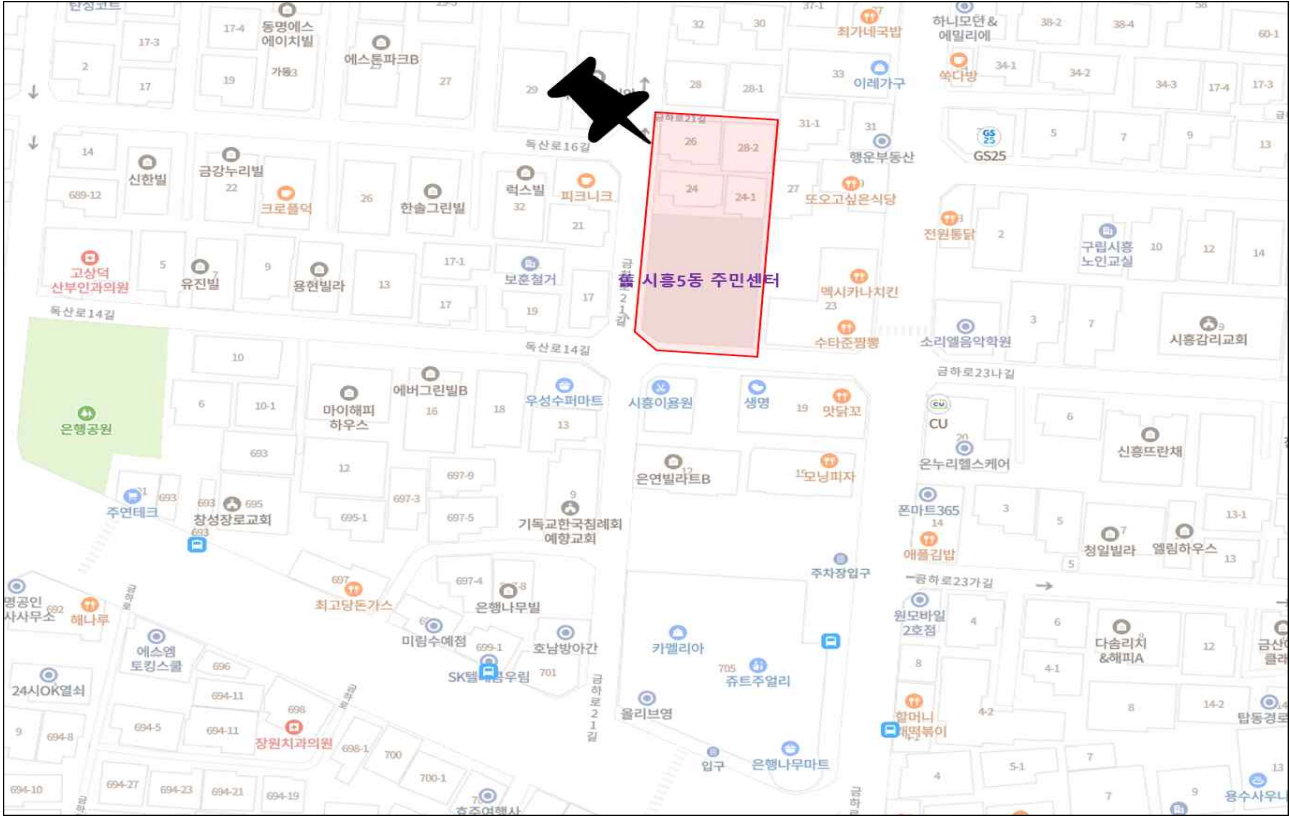
사. 연차별 소요재원

(단위 : 백만원)

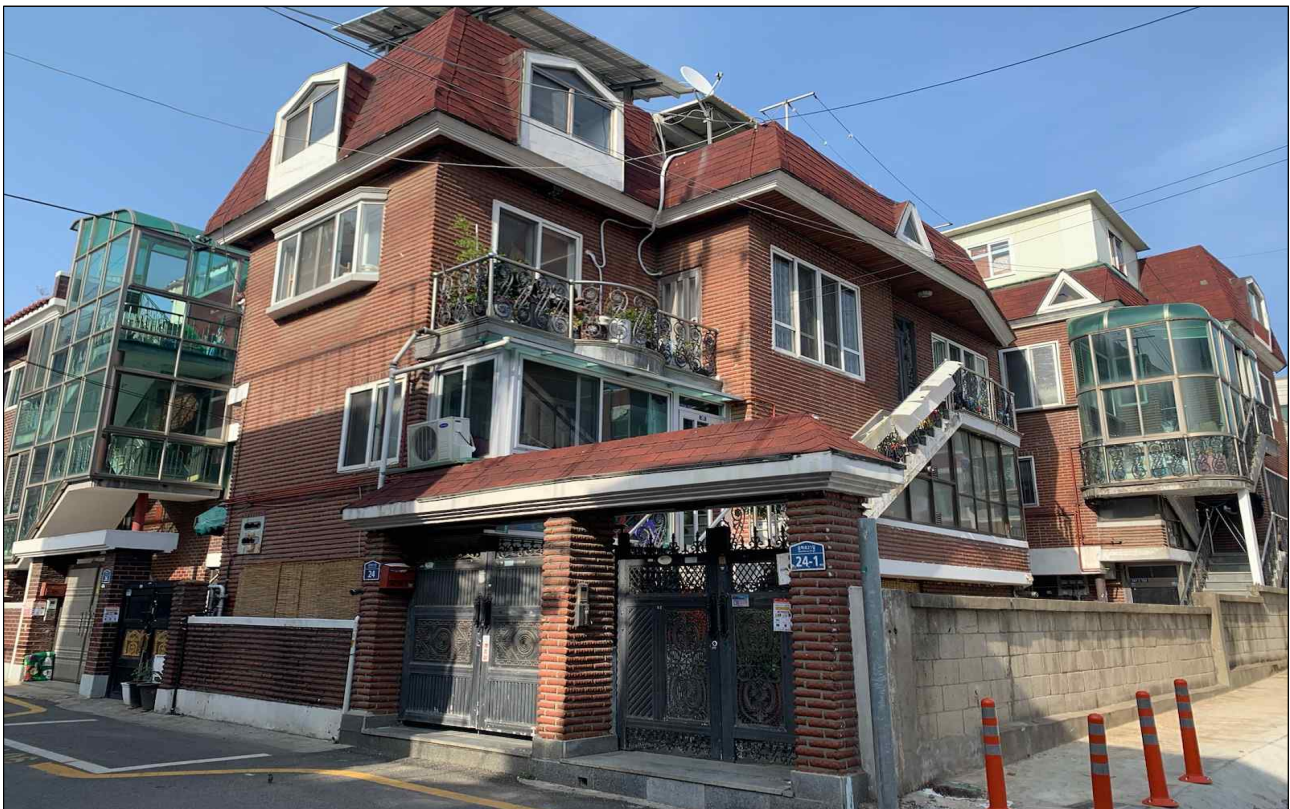
재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2024년	2025년	2026년 이후	
계	40,851	5,668	16,549	18,634	
구비	40,851	5,668	16,549	18,634	

※ 기 투자액 206백만원

위치도



현황사진



③ 독산3동 소규모 공영주차장 건설사업(안) - 주차관리과

가. 목 적 : 다세대주택 밀집 지역인 독산3동의 토지 및 건물을 매입하여 소규모 공영주차장을 조성함으로써 주차 환경 개선 및 주민 생활편의증진에 기여

나. 사업개요

- 사업기간 : 2023. 5. ~ 2024. 12.
- 위 치 : 독산3동 970-22,23,24,25(총 4필지)
- 대지면적 : 552.3㎡(167.1평)
- 건립규모 : 지평식, 18면
- 주요시설 : 주차장
- 소요예산 : 4,607백만원(구비)

다. 추진계획

- 매입계획

(단위 : ㎡, 천원)

소재지	지목	공부면적	취득면적	소유자	기준가격	매입비 (추정가액)
합 계					2,480,137	3,837,645
독산3동 970-22	대	토지 : 191.2	191.2	정○희	473,107	1,293,478
		건물 : 242.46	251.1		407,000	
독산3동 970-23	대	토지 : 135.8	135.8	김○희	419,850	1,026,348
		건물 : 218.19	218.19		157,000	
독산3동 970-24	대	토지 : 90.8	90.8	손○임	222,930	615,859
		건물 : 136.14	146.22		193,000	
독산3동 970-25	대	토지 : 134.5	134.5	김○순	318,250	901,960
		건물 : 192.32	196.28		289,000	

※ 기준가격 : 토지(개별공시지가), 건물(주택면적 : 개별주택가격, 주택외 면적 : 시가표준액)
매 입 비 : 감정평가법인 2곳 산술평균액 * 소유주 매도 동의

○ 건축공사(리모델링) 등 계획

(단위 : 천원)

소재지	규모	층별주요시설	건축공사비등 추정소요예산	비고
합계			731,000	
독산3동 970-22,23,24,25	주차구획 18면	지평식 주차장	설계용역비 22,000 공사비 709,000	

○ 총 소요예산 : 4,607,645천원

(단위 : 천원)

구분	사업비	비고
합계	4,607,645	
부지매입비	3,837,645	수수료(감정평가, 중개, 등기 등) 포함
설계·공사비	731,000	환경개선공사 리모델링
기타부대비	39,000	기자재 구매 등

라. 향후 추진일정

- 2023. 5월 : 사업대상지조사 및 선정, 소유주 부동산매매 의사 확인
 - 2023. 6월 : 감정평가 실시 및 매매협의
 - 2023. 6월 : 사업계획 수립
 - 2023. 8월 : 구 자체 투자심사 및 공유재산심의회 심의
 - 2023. 9월 : 공유재산관리계획 구의회 의결
 - 2023. 9월 ~ 2024. 3월 : 부지 매매계약 및 소유권 취득
 - 2024. 4월 ~ 5월 : 주차장 기본 및 실시설계
 - 2024. 6월 : 건설공사 발주 및 기존건물 철거
 - 2024. 7월 ~ 9월 : 주차장 건설공사 시행
 - 2024. 10월 : 주차장 설치 및 사용개시 고시
- ※ 금천구시설관리공단 위탁·운영

마. 법적근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 동법 시행령 제7조
- 「서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례」 제11조
- 「서울특별시 금천구 주차장 설치 및 관리조례」 제1조의2(주차장 확보 노력의무)

바. 예산조치

- 2023년 : 건설사업비 본예산 반영

※ 2023. 9월 중 부지매입 관련 소유주 매매계약 체결 후 계약금, 중도금 지급 가능

사. 연차별 소요재원

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2023년	2024년	2025년 이후	
계	4,607	1,919	2,688		
구비	4,607	1,919	2,688		

□ 위치도



□ 현황사진



4. 관계법령

- 가. 공유재산 및 물품관리법 제10조의2
- 나. 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조
- 다. 서울특별시 금천구 공유재산 및 물품관리조례 제11조

5. 검토의견

- 2023년도 정기분 공유재산 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 공유재산의 취득에 대해 구의회 의결을 받고자 하는 것임.
- 이 번 2023년도 제3차 수시분 공유재산관리계획안은 총 3건이며, 시흥계곡~호암산성 간 방재·탐방길 조성 1건, 금천문화거점 공간 조성 1건, 독산3동 소규모 공영주차장 건설 1건임.
- 공원녹지과 소관인 시흥계곡~호암산성 간 방재·탐방길 조성건은 시흥계곡~호암산성 간 생태문화 탐방길 조성과 산사태취약지역, 산불소화시설 설치 등 재해 예방사업의 원활한 추진을 위해 토지 경매 취득하고자 금회 추경 요구액으로 18억 편성 요구된 사업으로
 - 현재 사건번호 2022타경 101745호로 서울남부지방법원에 공유물분할을 위한 경매 중으로 계속 유찰 중이며 소관 부서에서는 공시지가 24억 대비 저렴한 수준인 약17억 내외 또는 추이를 지켜본 후 적정 차수에 참여할 예정임.

- 금번 금천문화거점공간 조성 사업은 2022년 기 상정하여 심의·의결된 사업으로 舊 시흥5동 주민센터 부지의 인접 주택 부지 4필지를 추가로 매입하여 규모를 확대 조성하고자 하는 변경 계획안으로
 - 금천문화거점공간 조성 추진 과정에서 공간 활용 관련 주민의 다양한 의견을 반영하기에는 협소한 면적의 대지 및 북측 주거지와 인접한 공간 활용 한계로 인접 주택매입을 통한 규모 확장 및 다양한 주민 의견을 반영한 공간 조성으로 금천구 문화 예술 중심거점으로 역할 수행을 도모하는 것으로 보여지나 기 투자액 2억 6백만원을 포함하여 총 410억 5천 7백만원의 막대한 예산이 소요됨.
- 독산3동 소규모 공영주차장 건설 사업은 인근 구룡공원(21면), 다목적광장(45면), 문성초(21면) 공영주차장 이용 신청시 정원 면수의 3~4배 신청하는 등 주차장이 부족한 지역(주차수급률 43.07%)으로 인근에 남문시장이 위치하고 있음
 - 인접한 도로폭이 6M로 단독·다가구 밀집지역으로 인근 거주자들의 근거리 이용이 가능하고 주차면수는 지평식으로 18면을 계획하고 있음
- 3건 모두 필요성은 인정되나 막대한 예산이 투입되는 사업으로 집행부의 자세한 설명과 심도 있는 논의가 필요할 것으로 사료되며 건립 후 운영상 예상되는 문제점 등에 대해서도 집행부의 사전 검토와 준비가 필요할 것으로 판단됩니다.

붙임 : 관계 법령 1부. 끝.

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2022. 6. 29.] [법률 제18661호, 2021. 12. 28., 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 2022. 6. 29.] [대통령령 제32733호, 2022. 6. 28., 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. 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 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

서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례

[시행 2022. 8. 15.] [서울특별시금천구조례 제1249호, 2022. 8. 15., 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>