

제248회 금천구의회 임시회 심사안건
검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 2024년도 제1차 수시분
공유재산관리계획안 검토보고서
(기획경제국 재무과 소관)



행정재경위원회
전문위원

서울특별시 금천구 2024년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2467호
- 나. 제출자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2024. 2. 2.
- 라. 회부일자 : 2024. 2. 2.

2. 제안이유

「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 서울특별시 금천구 2023년도 제2차 수시분 공유재산관리 계획안을 수립하여 서울특별시 금천구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

3. 주요내용

- 이번 공유재산 공유재산관리계획 대상은 총 1건으로
2023년 심의·의결된 노인여가복합시설 조성사업에 대한 변경안임.

[취득 재산 총괄표]

(단위 : m²)

연번	사업명	소재지	토지		건물		비고
			필지	면적	동	면적	
합계			5	724.3	5	936.7	
1	노인여가복합시설 조성사업 (변경안)	시흥5동 909-16 ~ 909-20	5	724.3	5	936.7 (연면적)	※ 시흥동 909-15는 2023년도 등기이전 완료

□ 노인여가복합시설 조성사업(확대조성에 따른 변경안) - 어르신장애인과

가. 목 적 : 2023년 기 산정하여 심의·의결된 노인여가복합시설 조성사업 관련하여 인접부지 1필지를 추가로 매입하고, 건립규모를 확대 조성하고자 하는 변경 계획안

나. 사업개요

- 사업기간 : 2023. 3. ~ 2029. 7.(6년 5개월)
- 위 치 : 시흥5동 909-15~20(6필지)
- 용 도 : 제2종 일반주거지역(건폐율 60%, 용적율 200%)
- 규 모 : 대지면적 869.5㎡, 연면적 3,449㎡(지하3층~지상4층)
- 주요시설 : 대한노인회 금천지회, 경로당, 노인교실, 경로식당, 강당, 어르신 행복쉼터(여가·문화·건강) 등
- 소요예산 : 32,161백만원

구 분	당 초 (2023년 2회 심의)	변 경 (2024년 1회 심의)	비 고
사업기간	2023. 7. ~ 2026. 7.	2023. 7. ~ 2029. 7.	
위 치	시흥동 909-15외 4필지	시흥동 909-15외 5필지	1필지 추가
대지면적	739.9㎡	869.5㎡	129.6㎡ 증가
연 면 적	1,479.6㎡	3,449㎡	1,969.4㎡ 증가
건립규모	지상1층~지상4층	지하3층~지상4층	지하층 추가
주요시설	대한노인회 금천지회, 경로당, 노인교실, 경로식당, 강당, 어르신행복쉼터 등	대한노인회 금천지회, 경로당, 노인교실, 경로식당, 강당, 어르신행복쉼터, 주차장 등	주차장 추가
소요예산	총 12,652,367천원 ○ 토지매입비 5,556,169천원 ○ 건축비 7,096,198천원	총 32,161,000천원 ○ 토지매입비 7,531,000천원 ○ 건축비 24,630,000천원	19,508,633천원 증액 ○ 매입비 : 1,974,831천원 ○ 건축비: 17,533,802천원

다. 추진계획

○ 매입계획

(단위 : 천원)

소재지	구분	공부면적(㎡)	취득면적(㎡)	소유자	기준가격	매입비	비고
계		1,961.27	1,961.27			7,531,000	
금하로 700 (시흥동 909-15)	건물	155.07	155.07	금천구	396,000	1,500,000	등기이전완료 (2023.12.12.)
	토지	145.2	145.2		4,502		
금하로 698-5 (시흥동 909-16)	건물	159.12	159.12	박○○	238,000	810,000	계약완료
	토지	101.8	101.8		2,485		
금하로 698-7 (시흥동 909-17)	건물	169.65	169.65	김○○	240,000	717,000	계약완료
	토지	103.1	103.1		2,485		
금하로 702-2 (시흥동 909-18)	건물	248.94	248.94	김○○ 이○○	572,000	1,534,000	계약완료
	토지	241.6	241.6		2,788		
금하로 700-1 (시흥동 909-19)	건물	180.49	180.49	정○○	383,000	1,570,000	계약완료
	토지	148.2	148.2		4,547		
금하로 702 (시흥동 909-20)	건물	178.5	178.5	박○○	385,000	1,400,000	계약추진예정
	토지	129.6	129.6		4,547		

○ 건축공사(신축) 등 계획

(단위 :천원)

소재지	건립규모	층 별 주 요 시 설		건축공사비 등 추정 소요예산
금하로 700외 5필지 (시흥동 909-15외 5필지)	지하3층 ~ 지상4층 (3,449㎡)	지상4층	경로식당, 강당	24,630,000
		지상3층	경로당, 노인교실 어르신행복쉼터	
		지상2층	어르신 행복쉼터	
		지상1층	어르신 행복쉼터, 대한노인회 금천지회	
		지하1층	주차장	
		지하2층	주차장	
		지하3층	주차장, 기계실	

※ 건축기획 용역 및 설계 공모로 공간구성 구체화 예정

라. 향후 추진일정

기 간	내 용
2024. 1.	공유재산심의회 심의
2024. 2.	공유재산관리계획 의결
2024. 2.	2024년 제1차 추가경정예산 심의
2024. 6.	토지매입 및 등기 이전 완료
2024. 7.	구 투자사업 재심사
2024. 8. ~ 2024. 12.	건축기획 용역
2025. 1. ~ 2025. 6.	석면조사 및 매입건물 철거
2025. 7. ~ 2025. 9.	공공건축 사전검토 및 심의
2025. 10. ~ 2026. 1.	건축 설계 공모
2026. 2. ~ 2026. 9.	건축 설계용역 실시
2026. 10. ~ 2026. 12.	공사용역 발주 및 입찰
2027. 1. ~ 2029. 6.	공사 착공
2029. 7. ~	준공 및 개관

마. 법적근거

- 『공유재산 및 물품관리법』 제10조 및 동법 시행령 제7조
- 『서울특별시 금천구 공유재산 및 물품 관리조례』 제11조

바. 예산조치

- 2024년 : 토지매입비 부족분 및 건축기획 용역비 추경 확보 예정
- 2024년 : 매입건물 철거비 및 설계용역비 본예산 반영
- 2025년 : 공사비, 감리비, 시설부대비 등 본예산 반영
- 2026년 : 공사비, 시설부대비 등 본예산 반영

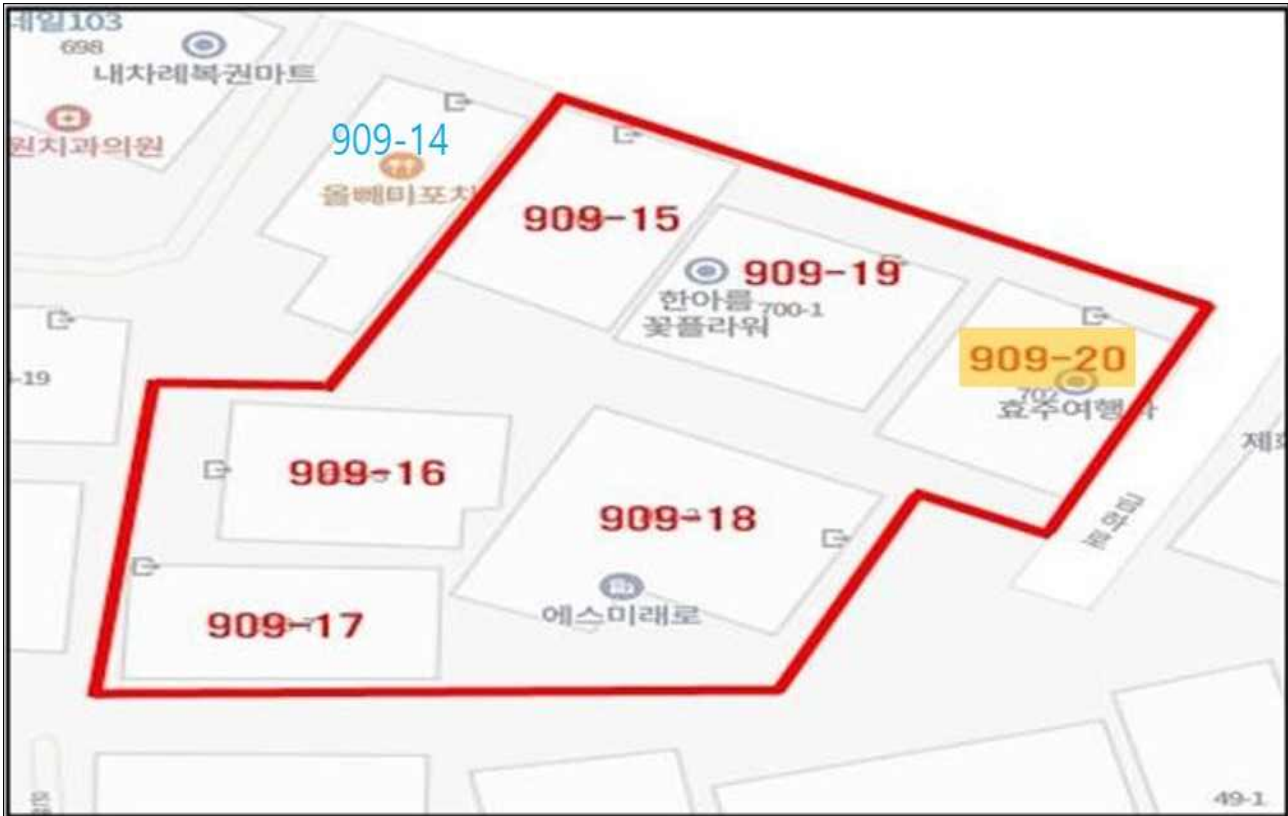
○ 2027년 : 공사비, 시설부대비 등 본예산 반영

(단위 : 백만원)

재원별	총사업비	연차별 소요재원			비 고
		2024년	2025년	2026년 이후	
계	25,073	566	1,372	23,135	
구비	25,073	566	1,372	23,135	

※ 기투자(2023년) : 7,088백만원(토지매입 7,000백만원, 기타 부대비 88백만원)

위치도



현황사진



4. 관계법령

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

5. 검토의견

- 2024년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 공유재산의 변경계획에 대하여 구의회의 의결을 받고자 하는 것임.
- 본 건은 2023년 6월 제244회 구의회 정례회시 2023년도 제2차 수시분 공유재산심의시 의결된 노인여가복합시설 조성 사업에 대한 변경안으로 당시 시흥동 909-14 추가 매입 필요에 대한 의원 발언이 있었음.
- 이 번 제1차 수시분 공유재산 관리계획안은 시흥동 909-14의 매입 의사타진 무산으로 인근 시흥동 909-20를 추가 매입하여 건립 규모를 확대 조성하고자 제출된 안전입니다.
- 이미 시흥동 909-15호는 2023.12.12. 우리구로 등기이전 완료하였으며 시흥동 909-16~19호 4필지는 소유주와 계약이 완료된 상황입니다.
- 909-20 추가 매입으로 어르신 여가 적정공간이 마련되고 주차장이 확보되어 이용 주민들의 편익향상에 크게 도움이 될 것으로 예상되나, 당초 계획보다 소요예산이 195억이 증가된 총 32,161백만원의 막대한 예산이 투입됩니다.

- 막대한 추가예산 투입 대비 실익에 대한 집행부의 구체적이고 자세한 설명이 필요하며 향후 지역주민의 지속적인 의견 수렴과 건축기획 용역, 공공건축 사전검토 및 공공건축 심의 등에 대한 집행부의 세밀한 사전 대책이 필요할 것으로 판단됨.

붙임 : 관계 법령 1부. 끝.

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19022호, 2022. 11. 15., 일부개정]

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 2023. 11. 16.] [대통령령 제33858호, 2023. 11. 16., 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 2022. 10. 15.] [서울특별시금천구조례 제1266호, 2022. 10. 15., 일부개정]

제11조(공유재산관리계획) ① 구청장은 구의회에서 예산이 의결되기 전
에 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 때에
도 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