

# 2021년도 제1차 공유재산 관리계획안

의안번호	21-34
------	-------

제출년월일: 2021. 4.

제 출 자: 서울특별시 마포구청장

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득에 따른 2021년도 제1차 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용: 교환(취득·처분) 1건

- 공유지와 사유지 간의 토지교환

## 3. 관련근거

- 공유재산 및 물품 관리법

- 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 관리 계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

- 공유재산 및 물품 관리법 시행령

- 제7조(공유재산의 관리계획)

① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 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)

- 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례

- 제10조(공유재산 관리계획)

① 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

<b>취득[교환]</b>	<b>공유재산의 효율적 활용을 위한 구유지와 사유지 간의 토지교환</b>
<b>사업부서</b>	<b>재무과</b>

## 1. 사업(토지교환)의 목적 및 용도

우리구 소유 토지 중 좁고 긴 모양으로 되어 있어 활용가능성이 낮은 토지와 개인 소유의 활용 가능한 토지 간 상호 교환을 통하여 재산관리의 효율성을 증대하고 공공시설 복합화 재생사업을 위한 건축면적을 확보하고자 함

## 2. 사업(토지교환)의 필요성

- 조창\* 소유 창전동 141-15 토지는 창전어린이집 부지인 창전동 141-2의 인접부지로서, 부지정형화를 통해 재산가치를 증대시킬 수 있으며 공공시설 복합화 재생사업을 위한 건축물 규모를 확보할 수 있어 우리 구에 유용하게 활용 가능한 부지임
- 마포구 소유 창전동 12-58 토지는 창전동 12-29에서 분할된 토지로 현재 인접부지 창전동 141-1 한진택배 측에서 대부계약하여 주차장으로 사용하고 있으나, 좁고 긴 모양으로 되어 있는 단일 필지로 우리 구가 다른 용도로 활용하기 힘든 상황임
- 마포구 소유 창전동 12-59 토지는 사용하지 않는 행정재산(창전동 12-35 도로일부)을 용도폐지 후 분할하였으며, 창전동 12-58과 같이 좁고 긴 모양으로 되어 있어 우리구가 활용하기 힘든 부지임
- 따라서 활용 가능성이 낮은 우리구 토지와 향후 우리구에서 유용하게 활용할 수 있는 개인 소유의 토지 간 상호 교환을 통하여 재산의 활용가치를 증대하고자 함

## 3. 구유지와 사유지 간의 토지교환 계획

- 추진근거
  - 공유재산 및 물품관리법 제39조(교환)
  - 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정 등), 제44조(교환)
  - 지방자치단체 공유재산 운영기준 제18조(교환)

○ 교환대상 토지 현황(기준가격 명세)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	소유자	소재지	지목	면적(A)	개별공시지가(B)	재산가액 (C=A×B)
취득	조창* (강남구 거주)	창전동 141-15 [한진택배 부지]	대	174.00	8,454	1,470,996
처분	마포구	창전동 12-58 [한진택배 앞 공터]	대	100.00	8,454	845,400
		창전동 12-59 [한진택배 앞 공터]	대	74.00	8,454	625,596

※ 개별공시지가는 토지 분할로 인해 창전동 141-1을 기준으로 작성

#### 4. 토지교환 방법

○ 재산가액 산정

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조에 따라 둘 이상의 감정평가업체에서 평가한 금액의 산술평균액으로 교환

○ 교환차액 정산

- 개인과 교환하는 부분이 동일한 면적이며 창전동 141-1에 모두 접해 있어 교환차액이 크지 않을 것으로 예상되나, 감정평가 후 교환차액 발생 시 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법 시행령 제45조에 따라 계약체결 후 60일 이내 금전으로 정산

#### 5. 주요 추진경위

- 2020. 5. 12.: 공공시설 복합화 재생사업 추진에 따라 부지정형화 및 건축물 규모 확보를 위해 토지교환 추진(도시계획과-4363)

※ 공공시설 복합화재생사업 추진계획안

- 소재지: 서울시 마포구 창전동 141-2 외 2필지, 1,196m<sup>2</sup>(예정)
- 사업규모: 연면적 7,087m<sup>2</sup>(지하1층/지상21층)
- 사업내용: 공공지원시설(어린이집 등) + 행복주택(93세대)
- 사업기간: 2023. 6.착공 ~ 2026. 6.준공 예정

- 2020. 12. 1.: 용도폐지 및 분할 후 재산인계(건설관리과→재무과)
- 2021. 1. 19.: 현황측량 실시
- 2021. 2. 22.: 분할측량 실시

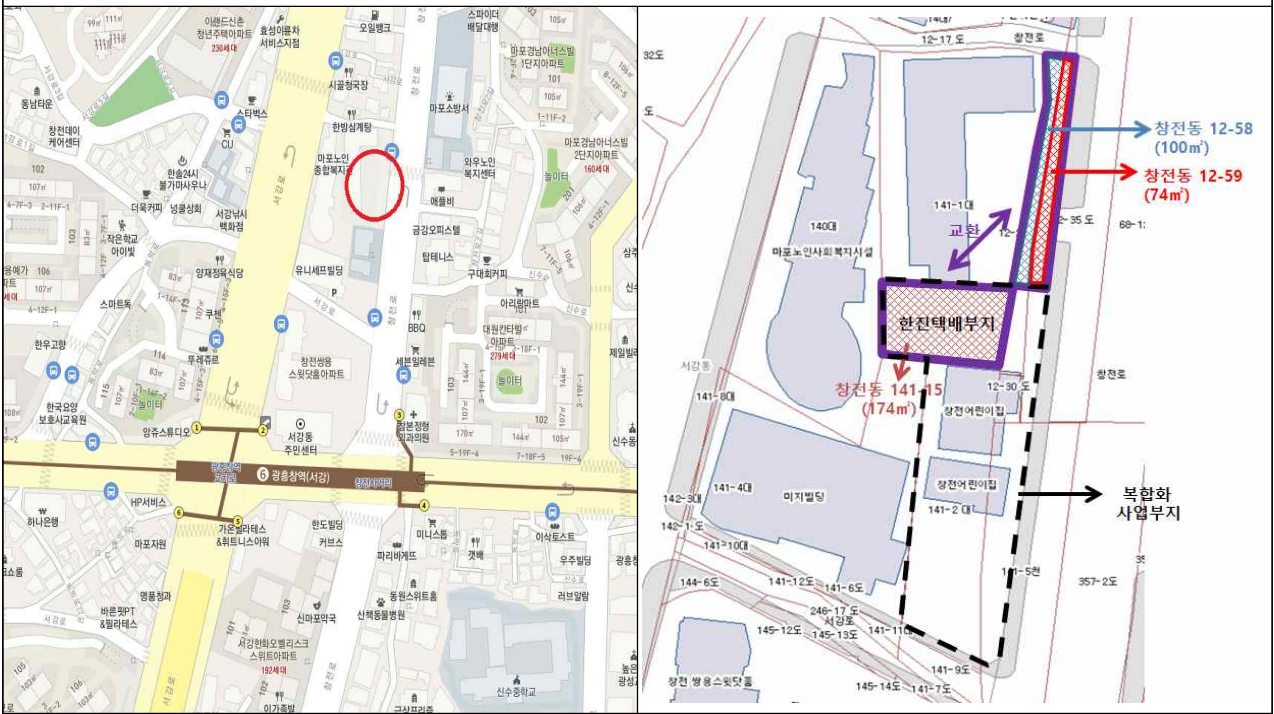
- 2021. 3. 22.: 공유재산심의회 적정의결 득(구유지↔사유지 간 토지교환에 따른 재산 취득 및 처분의 적정 여부)

## **6. 향후 추진계획**

- 2021. 5월 중: 감정평가 실시
- 2021. 5월 중: 토지교환계약 체결<마포구 ↔ 조창\*>
- 2021. 6월 중: 교환차금 납부 및 소유권 이전

# 7. 위치도 및 현장사진

## 위 치 도



## 현 장 사 진



# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2021년도 제1차 관리계획총괄표 (11-1)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

구	분	상 반 기			하 반 기			합 계			비고	
		건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액		
취 득	계	<u>토 지</u> 건 물 기 타	1	174	1,470,996				1	174	1,470,996	
	1. 매입	토 지 건 물 기 타										
	2. 교환 으로 취득	<u>토 지</u> 건 물 기 타	1	174	1,470,996				1	174	1,470,996	
	3. 기타 취득	토 지 건 물 기 타										
처 분	계	<u>토 지</u> 건 물 기 타	1	174	1,470,996				1	174	1,470,996	
	4. 매각	토 지 건 물 기 타										
	5. 양여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환 으로 처분	<u>토 지</u> 건 물 기 타	1	174	1,470,996				1	174	1,470,996	

# 2021년도 제1차 취득 대상 재산 목록 (11-2)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유	비고
	지 목	소 재 지	수 량				
1	대	창전동 141-15	토지면적 174	1,470,996	2021. 6.	상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	교환

- 주) (1) 매입과 기타 취득을 계상하여 비고란에 취득방법을 표시한다.  
 (2) 매입은 예산의 범위내에서 가액 및 수량을 추정하여 기재하고 재산소재지, 취득재산  
 소유자 주소·성명은 구체적으로 기록하지 아니할 수 있다.  
 (3) 기타 취득은 관리누락재산의 신규등록과 기부채납 및 양수에 의한 취득을 말한다.  
 (4) 기타 작성요령은 “양식 11-4”를 참조

# 2021년도 교환대상 재산 목록 (11-3)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수량	추정가액	교환 시기	교 환 사 유	교환 대상자	비고
	구 분	지 목	소 재 지	일단의 수량						
1 건	처 분	대	창전동 12-58 외 1필지	174	174	1,470,996	2021. 6. 상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	조창* (창전동 141-1 토지주)		
	취 득	대	창전동 141-15	174	174	1,470,996				
계	토 지	처 분	대	창전동 12-58 외 1필지	174	174	1,470,996	2021. 6. 상호 교환으로 공유재산관리 효율성 증대	조창* (창전동 141-1 토지주)	
		취 득	대	창전동 141-15	174	174	1,470,996			
	건 물	처 분 취 득								
	기 타	처 분 취 득								

주) (1) 구분 : 교환으로 처분된 재산과 취득된 재산으로 구분한다.

(2) 교환대상수량 : 예를 들어 일단의 토지가 5,000m<sup>2</sup>이고, 교환대상토지가 2,000m<sup>2</sup>이면 “일단의 수량”란에는 5,000, “교환대상수량”란에는 2,000을 기재한다. 따라서 추정 가액도 실제 교환수량에 대한 추정가액이 된다.

(3) 기타 작성요령은 “양식 11-4”를 참조