

2026년도 제2차 공유재산관리계획

| | |
|------|-------|
| 의안번호 | 26-36 |
|------|-------|

제출년월일: 2026. 4.

제 출 자: 서울특별시 마포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득 및 처분에 따른 2026년도 공유재산관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

2. 주요내용: 교환(취득 및 처분) 1건

- 마포구-서울시 간 토지교환

3. 관련근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획)

① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

③ (전략) 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. (후략)

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획)

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
2. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

| | |
|-------|----------------|
| 취득/처분 | 마포구-서울시 간 토지교환 |
| 사업부서 | 보육정책과 |

1. 사업의 목적 및 용도

- 창전어린이집 건립 부지 교환은 2023년 제265회 구유재산관리계획 마포구의회 의결을 득한 건이나, 서울시와의 협의 과정에서 교환 산정 기준이 '공시지가'에서 '감정평가액'으로 변경됨에 따라, 교환 대상 토지의 면적과 기준가격이 당초 대비 30%를 초과하여 증가하게 됨.
- 이에, 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령 제7조에 따른 관리계획 변경 수립 대상에 해당하여, 구유재산관리계획 변경을 통해 재산 취득 및 처분의 적정성을 기하고자 함

2. 사업의 필요성

- 現 창전어린이집은 정밀안전진단 결과 D등급을 받은 40년 경과 노후 시설로서, 어린이의 안전 확보를 위해 조속한 대체신축이 필요
- 복합시설 대체 신축을 위해 現 창전어린이집이 점유한 시유지 확보가 필요하므로 구유지-시유지 간 토지교환 추진
- 구유지-시유지의 위치와 상태, 이용현황 등 개별적인 특성과 정확한 실제 가치를 반영, 합리적인 가격 결정을 위하여 공시지가가 아닌 감정평가액 기준 토지교환 요청(市 치수안전과 → 구 보육정책과)

3. 추진근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한)
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획), 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격), 제11조의3(교환차금의 납부), 제27조(일반재산가격의 평정 등)
- 「노후 국공립어린이집 대체신축 계획」(가족행복지원과-13989호, 2023.5.12.)
 - 창전어린이집 대체신축 및 구유지-시유지 교환 계획
- 「2023년 마포구 제5회 공유재산심의회 개최 계획」(재무과-19642호, 2023.10.30.), 「2024년도 구유재산관리계획안」(재무과-100621호, 2023.11.16.)
 - 시유지 창전동 141-5(178㎡) ↔ 구유지 중동 388(330.01㎡) 교환 ※ 공시지가 기준

- 「구유지-시유지 간 토지교환 계획」 (보육정책과-1765호, 2025.2.7.)
 - 시유지 창전동 141-5(178㎡) ↔ 구유지 중동 388-1(324㎡) 교환 ※ 공시지가 변동에 의한 면적 감소(18%)
- 「구유지-시유지 간 토지교환 변경 추진 계획」 (보육정책과-1760호, 2026.2.3.)
 - 시유지 창전동 141-17(178㎡) ↔ 구유지 중동 388-1(324㎡), 388-2(726㎡) 교환 ※ 감정평가액 기준

4. 사업개요

- 사업목적 및 용도
 - 사업목적: 창전어린이집 복합시설 대체신축을 위해 현재 점유하고 있는 시유지 확보
 - 용 도: 창전어린이집 복합시설 건립 부지
- 위 치: (취득) 창전동 141-17, (처분) 중동 388-1, 388-2
- 사업기간: '23. 5월 ~ '26. 6월
- 사업내용

| 구 분 | 취득(시유지) | 처분(구유지) | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 소 재 지 | 마포구 창전동 141-17 (창전동 141-5 토지분할) | 마포구 중동 388-1 (중동 388 토지분할) | 마포구 중동 388-2 (중동 388 토지분할) |
| 교환면적 | 178㎡ | 합계 1,050㎡ | |
| | | 324㎡ | 726㎡ |
| 지 목 | 하천(이용현황 대지) | 하천 | |
| 재산관리관 | 서울시(치수안전과) | 마포구(보육정책과) | |
| 기준가격 (개별공시지가x면적) ※공시일: 2025.7.1. | 1,792,460천원 (10,070천원x178㎡) | 1,964,550천원 (1,871천원x1,050㎡) | |
| | | 606,204천원(중동 388-1) | 1,358,346천원(중동 388-2) |
| 감정평가액 (감정평가액x면적) ※평가일: 2025.7.18. | 4,272,000천원 (24,000천원x178㎡) | 4,268,250천원 (4,065천원x1,050㎡) | |
| | | 1,317,060천원(중동 388-1) | 2,951,190천원(중동 388-2) |
| 교환차액 | 3,750천원(서울시에 지급예정) | | |

참고자료 2023년 제265회 마포구 구유재산관리계획과 비교

| 구 분 | 2023 구유재산관리계획 | | 2026 구유재산관리계획 | | 증가율 | |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|------|------|
| | 취득 | 처분 | 취득 | 처분 | 취득 | 처분 |
| 소 재 지 | 창전동 141-5 | 중동 388 | 창전동 141-17 (창전동 141-5 분할) | 중동 388-1 중동 388-2 (중동 388 분할) | | |
| 면 적 | 178㎡ | 330.01㎡ | 178㎡ | 1,050㎡ 324㎡(중동388-1) 726㎡(중동388-2) | 0% | 218% |
| 기준가격 (개별공시지가x면적) | 569,600천원 (3,200천원x178㎡) | 569,597천원 (1,726천원x330.01㎡) | 1,792,460천원 (10,070천원x178㎡) | 1,964,550천원 (1,871천원x1,050㎡) | 215% | 245% |
| 감정평가액 (감정평가액x면적) | | | 4,272,000천원 (24,000천원x178㎡) | 4,268,250천원 (4,065천원x1,050㎡) | | |

※ 면적과 기준가격(개별공시지가) 모두 30% 초과 증가하여 공유재산관리계획 변경계획 수립 대상임

- 소요예산: 3,750천원(교환차액)
- 교환방법
 - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제1항에 따라 둘 이상의 감정평가법인 등에서 평가한 금액의 산술평가액으로 교환
 - 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의3에 따라 계약체결 후 60일 이내 잔액 청산

5. 추진경위

- '23. 5. : 노후 국공립어린이집 대체신축 계획 수립
 - 창전어린이집 대체신축 및 구유지 ↔ 시유지 교환 계획
- '23. 11. : 2023년 제5회 마포구 공유재산심의회 적정 의결
 - 市창전동 141-5(178㎡) ↔ 區 중동 388(330.01㎡) 교환
- '23. 12. : 2024년도 구유재산 관리계획안 의결(제265회 마포구의회 정례회)
- '24. 3. : 2024년 제1차 중앙투자심사 ※ 결과: 재검토(공공건축 사전검토 이행)
- '24. 9. : 2024년 제3차 중앙투자심사 ※ 결과: 조건부 승인(이용자 동선분리)
- '24. 12. : 구-시유지 간 토지교환 구두 협의 (市 치수안전과 ↔ 보육정책과)
 - 가장 최근 공시한 개별공시지가 기준으로 재산가액 산정
- '25. 2. : 토지교환 계획 수립
 - 市창전동 141-5(178㎡) ↔ 區 중동388-1(분할예정, 324㎡) 교환
- '25. 2. : 토지교환 대상 부지 분할
 - 중동 388(1,468㎡) → 중동 388(1,144㎡), 중동388-1(분할, 324㎡)
- '25. 4. : 市 치수안전과, 재산가액 재산정 요청
 - 감정평가액 기준으로 재산가액 산정
- '25. 5. : 제1차 토지교환 협의(서울시 치수안전과 방문)
 - 區: 공시지가 기준으로 재산가액 산정 재검토 요청
 - 市: 타 지자체와 행정재산 교환 시, 감정평가로 진행
- '25. 6. : 제2차 토지교환 협의(서울시 치수안전과 방문)
 - 區: 공시지가 기준으로 재산가액 산정 재검토 요청
 - 市: 타 지자체와 행정재산 교환 시, 감정평가로 진행
- '25. 7. : 구-시유지 간 토지교환을 위한 감정평가 실시
- '26. 2. : 토지교환 변경 계획 수립
 - 市창전동 141-17(178㎡) ↔ 區 중동 388-1(324㎡), 388-2(분할예정, 726㎡) 교환
- '26. 3. : 토지교환 대상 부지 분할
 - 중동 388(1,144㎡) → 중동 388(418㎡), 중동388-2(분할, 726㎡)
- '26. 3. : 마포구 공유재산심의회(적정)

6. 향후계획

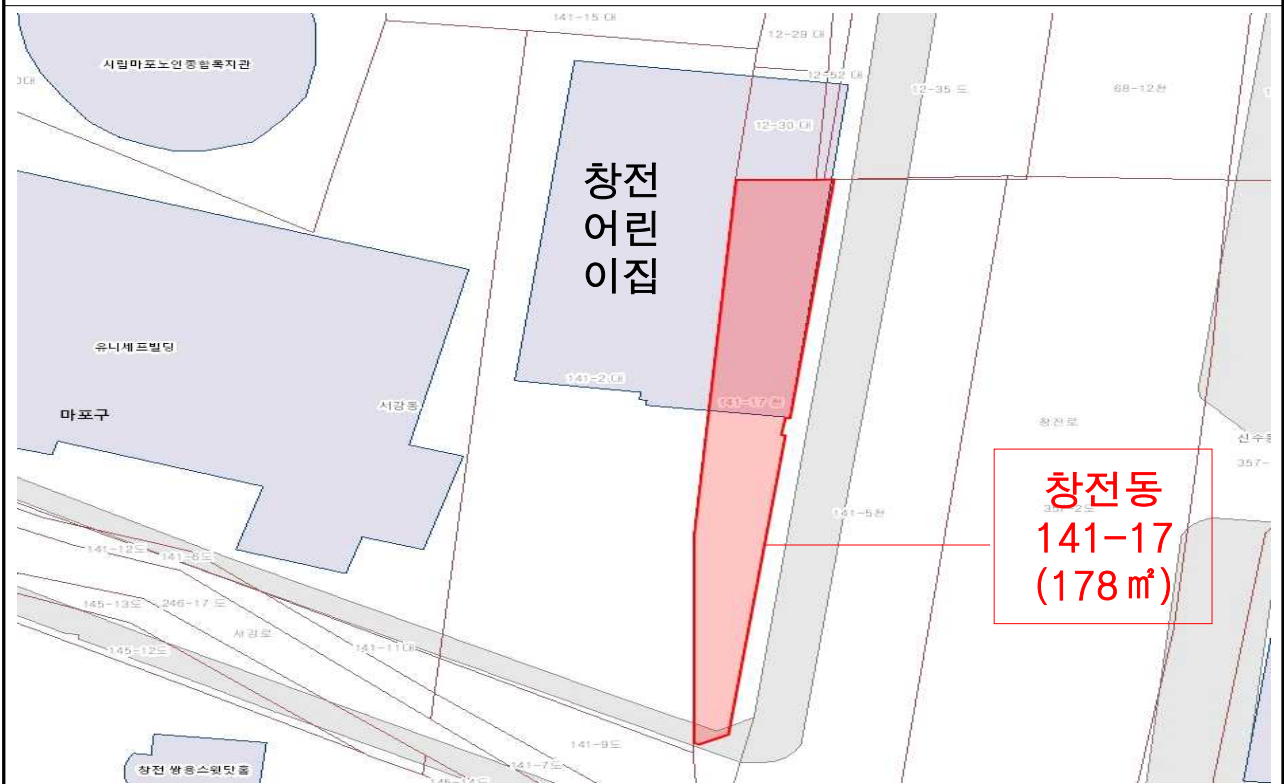
- '26. 4. : 공유재산관리계획 의결(제283회 마포구의회 임시회)
- '26. 5. : 市 공유재산심의회 의결
교환계약 체결 및 소유권 이전 완료
- '26. 12. : 창전어린이집 복합시설 대체신축 공사 착공
- '27. 12. : 창전어린이집 복합시설 준공

7. 기대효과

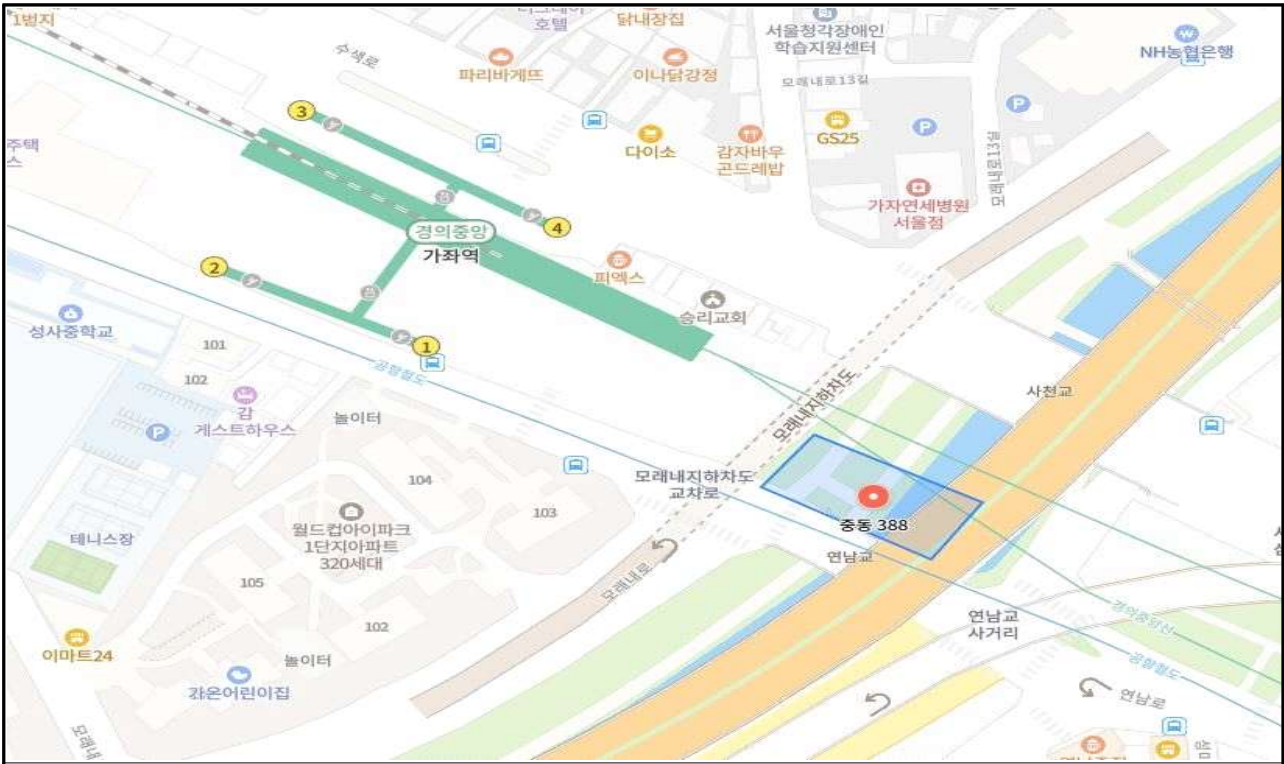
- 혼재된 구·시유지의 소유권을 일원화하여 재산관리의 효율성을 높이고, 노후된 창전어린이집의 조속한 대체신축을 통해 지역 아동들에게 양질의 보육 환경을 제공



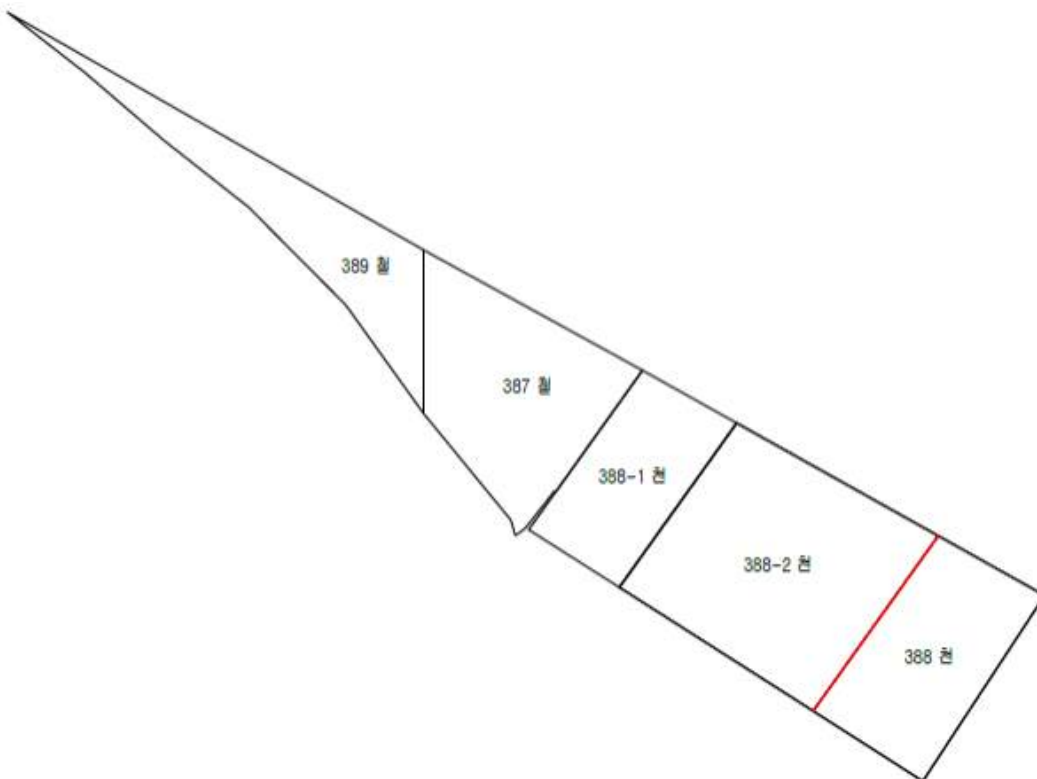
위치도



지적도



위치도



지적도



취득대상 사유지 창전동 141-17



처분대상 구유지 중동 388-1, 388-2

□ 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한)

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격)·제11조의3(교환차금의 납부)·제27조(일반재산가격의 평정 등)

제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 하여서는 아니 된다.

③ 법 제19조제3항에 따른 교환하는 행정재산의 가격 결정에 관하여는 제27조를 준용한다.

제11조의3(교환차금의 납부) ① 행정재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만…….

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 1인의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 하거나 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획)

제7조(공유재산관리계획)

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 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.

공 유 재 산 관 리 계 획

2026년도 2차관리계획총괄표 (11-1)

(단위 : m², 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>토지</u> 건물 기타 | 1 | 178 | 4,272,000 | | | | 1 | 178 | 4,272,000 | |
| | 1. 매 입 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | <u>토지</u> 건물 기타 | 1 | 178 | 4,272,000 | | | | 1 | 178 | 4,272,000 | 창전동 141-17 |
| | 3. 기타 취득 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| 처 분 | 계 | <u>토지</u> 건물 기타 | 1 | 1,050 | 4,268,250 | | | | 1 | 1,050 | 4,268,250 | |
| | 4. 매 각 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 5. 양 여 | 토지 건물 기타 | | | | | | | | | | |
| | 6. 교환으로 처분 | <u>토지</u> 건물 기타 | 1 | 1,050 | 4,268,250 | | | | | 1,050 | 4,268,250 | 중동 388-1, 388-2 |

2026년도 교환대상 재산 목록 (11-3)

(단위 : m², 천원)

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | | | 교환대상 수량 | 추정가액 | 교환 시기 | 교 환 사 유 | 교 환 대상자 | 비고 |
|----------|------------|--------|---------------|---------------|------------|-----------|-----------|--------------|------------|---------------|
| | 구 분 | 지 목 | 소 재 지 | 일단의 수량 | | | | | | |
| 1 건 | 처 분 | 하 천 | 중동 388-1 | 324 | 324 | 1,317,060 | 2026.5. | 어린이집 대체신축 | 마포구 | |
| | | | 중동 388-2 | 726 | 726 | 2,951,190 | | | | |
| | 취득 | 하 천 | 창전동 141-17 | 178 | 178 | 4,272,000 | 2026.5. | 서울시 | | |
| 계 | 토 지 | 처 분 | 중동 388-1 | 324 | 324 | 1,317,060 | 2026.5. | 어린이집 대체신축 | 마포구 | *교환차액 정산예정 |
| | | | 중동 388-2 | 726 | 726 | 2,951,190 | | | | |
| | | 취득 | 하 천 | 창전동 141-17 | 178 | 178 | 4,272,000 | 2026.5. | 서울시 | |
| 건 물 | 처 분 취 득 | | | | | | | | | |
| 기 타 | 처 분 취 득 | | | | | | | | | |