

검 토 보 고 서

안 건 명	부서명
2016년도 제2차 구유재산 관리계획안	재무과

(2016. 6. 24)

마포구의회 행정건설위원회

[전문위원 김 은 모]

[검토보고]

2016년도 제2차 공유재산 관리계획안

1. 안 건 명

- 2016년도 제2차 공유재산 관리계획안

2. 제출일자 및 제출자

- 제출일자 : 2016년 6월 2일(목)
- 제 출 자 : 마포구청장

3. 의안 회부일자

- 회부일자 : 2016년 6월 7일(화)

4. 관련근거

- 국토계획 및 이용에 관한 법률 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)
- 관광숙박시설확충을 위한 특별법 제11조(국유지·공유지 등의 매각 등에 관한 특례)
- 지방자치법 제39조 제1항(지방의회의 의결사항)
- 지방자치법 시행령 제36조(중요 재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등)
- 공유재산 및 물품관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)

5. 제출이유

동(同)관리계획안은 「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 중요재산 처분 대상인 “노고산동 49-63외 2필지 일반재산 처분”에 대하여 구의회 의결을 얻고자 제출된 것임

6. 주요내용

□ 관리계획

○ 처분(일반재산) : 1건(마포구 노고산동 49-63외 2필지)

- 마포구 노고산동 57-50 ; 202.5㎡ => (주)신촌상가
- 마포구 노고산동 49-65 : 42.4㎡ => (주)신촌상가
- 마포구 노고산동 49-63 : 376.7㎡ => (주)신촌상가

※ 붙임 1 : 특별계획구역내 토지 소유자별 현황 1부

○ 처분대상 재산 현황

(단위 : ㎡, 천원)

재 산 의 표 시				표준 지가 (임의)	재산가격	매각(양여)사유	토지 이용 (현재)	비고 (계획)	
지 번 (지목)	공부 면적	처분 면적	구분						
계	1,344.7	1,344.7			13,745,940				
노고산동 49-63 (대지)	376.7	376.7	처분 (매각)	9,400 (노고산 56-6)	3,540,980	도시관리계획결정에 의한 매각	공연장	관광 숙박 시설 건립	
“붙임 1 “ 기호 8번=> 현재 임시주차장 부지(구거)로 용도폐지된 일반재산으로 (주)신촌상가에 매각 후 관광호텔로 건립예정									
노고산동 49-65 (대지)	42.4	42.4	처분 (매각)	7,100 (대흥동 3-20)	301,040	도시관리계획결정에 의한 매각	공지	공공 청사	
“붙임 1 “ 기호 6번=> 현재 임시주차장 부지(구거)로 용도폐지된 일반재산으로 (주)신촌상가에서 매입 후 파출소 부지로 국가에 무상귀속됨									
노고산동 57-50 (대지)	925.6	723.1	처분 (양여)	노고산 57-50	7,737,170	국토계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항	공원	관광 숙박 시설 건립	
		“붙임 1 “ 기호 23번=> 마포구와 신촌상가 토지 교환(상계) 면적 723.1㎡							
		202.5	처분 (매각)	노고산 57-34	2,166,750	도시관리계획결정에 의한 매각			
		“붙임 1 “ 기호 23번=> 토지 교환(상계)후 잔여토지 마포구 공원면적 925.6㎡-신촌상가 723.1㎡ = 202.5㎡							

※ 노고산동 57-50은 처분면적 925.6㎡중

=> 723.1㎡(토지교환) : 신촌상가 토지와 교환(상계) 하고

=> 잔여면적 202.5㎡(매각처분) : 매각 처분하고

=> 신촌상가 소유 803.7㎡(토지교환) : 우리구 토지와 교환(상계) 처리

□ 추진경위 및 향후일정

< 추진경위 >

- 2001. 9. : 신촌상가 재개발 지구단위계획 제안서 접수
- 2006. 3. : 마포지구 지구단위계획 신촌상가 일대 특별계획구역 지정
- 2011. 9. 29 : 신촌상가 특별계획 1구역 세부개발계획 수립 결정
(신촌상가 일대 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고 제2011-286호))
- 2012. 12. : 신촌상가 건축물 철거
- 2013. 9. 26. : 신촌지구 지구단위계획 결정고시(서울시고시 제2013-314호)
- 2014. 2. : 세부개발계획 수립 (변경)결정 제안(신촌상가↔마포구)
- 2014. 4. 14 ~ 4. 28 : 주민의견 청취 및 관련실과 협의
- 2014. 6. 27 : 구도시계획위원회 자문(원안동의)
- 2014. 10. 8 : 서울시 도시건축공동위원회 심의(수정가결)
- 2014. 12. 26 : 신촌상가 일대 특별계획 1구역 지구단위계획 결정고시
(서울시고시 제2014-463호)
- 2015. 4. 7. : 건축심의 조건부 가결 - 서울시 건축위원회
- 2015. 5. 11 : 관광숙박 사업계획 승인신청(사업시행자 ⇒ 문화관광과)
- 2015. 12. 17 : 도시계획시설(도로,공원,하수도) 실시계획인가 고시
- 2015.12.18. : 관광숙박업(관광호텔)사업계획승인(건축허가 의제처리)
- 2016.1.29. : 2016년 제1회 공유재산심의회 심의결과(용도폐지 적정)
- 2016.2.11. : 지목변경(노고산동 57-50) : 공원=>대지
- 2016.2.17. : 토지분할 및 지목변경(노고산동 49-63) : 구거=>대지
- 2016.4.17. : 토지분할 및 지목변경(노고산동 49-65) : 구거=>대지
- 2016.4.28. : 공유재산 매수신청서 접수(신청인 : 신촌상가(주)(대표 : 현종훈)
- 2016.5.24. : 2016년 제4회 공유재산심의회 심의 결과(처분 적정)

〈 향후일정 〉

- 2016.5.31. : 제205회 제1차 정례회 상정(2016년도 제2차 구유재산 관리계획)
- 2016.7월중 : 감정평가 실시(공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조)
- 2016.7월중 : 공유재산심의회 개최(수의매각 가격사정)
- 2016.8월이후 : 매매계약체결(추후협의)

[검토의견]

구유재산 처분(매각) 대상

- 마포구 노고산동 57-50 ; 202.5㎡ => (주)신촌상가(관광호텔 건립)
- 마포구 노고산동 49-63: 376.7㎡ => (주)신촌상가
- 마포구 노고산동 49-65 : 42.4㎡ => (주)신촌상가 => 파출소

기 호	소 재 지	면 적 (㎡)	소유자	매수자	비 고
23	노고산동 57-50	202.5	마포구	(주)신 촌상가	현재 공원부지로 용도폐지 된 일반재산으로 전환된 부지로 매각 후 관광호텔로 건립예정
8	노고산동 49-63	376.7	마포구	(주)신 촌상가	현재 임시주차장 부지(구거)로 용도폐지된 일반재산으로 전환된 부지로 매각 후 관광호텔로 건립예정
6	노고산동 49-65	42.4	마포구	(주)신 촌상가	현재 임시주차장 부지(구거)로 용도폐지 된 일반재산으로 전환된 부지로 (주)신촌상가에 서 매입 후 파출소 부지로 국가에 무상귀속

〈 마포구 노고산동 49-53번지 일대 매각처분 후 활용계획 〉

- 마포구 노고산동 57-50외 5필지 ; 2,065㎡ => (주)신촌상가(관광호텔)

소 재 지	용 도	대표자	비 고
노고산동 57-50 외 5필지 (대지:2,065㎡, 연면적:27,814㎡)	관광숙박업 (관광호텔업)	신촌상가 (주)현종훈	지하5층~지상29층(객실 359실) 용적율 : 970.36%, 주차 68대, 식당, 연회장, 휘트니스센터, 미팅룸(객실)
호텔명 : 신촌관광숙박시설/ 준공 : 2017. 12. 31 / 사업비 : 1,460억원			

건축부지 내 국공유지 처리계획

○ 신촌상가 356.1㎡, 매각 985.8㎡, 교환(상계) 723.10㎡

구분	번호	지번	지목	면적	소유권 변동		처리 계획
					사업전	사업후	
대지	3	49-55	대	92.4	신촌상가	신촌상가	-
	13	57-53	대	263.7	신촌상가	신촌상가	-
	8	49-53	구	376.7	마포구	신촌상가	매각
	16	57-51	도	300.9	서울시	신촌상가	매각
	17	57-51	도	12.4	서울시	신촌상가	매각
	20	31-123	도	68.7	국토교통부	신촌상가	매각
	21	31-123	도	24.6	국토교통부	신촌상가	매각
	23	57-50	공원	925.6	마포구	신촌상가	교환 723.10 매각 202.5
합계				2,065			

그 밖의 처분(매각) 대상(공원, 도로 등)현황

○ 공원 => 마포구 노고산동 49-55외 2필지

구분	번호	지번	지목	면적	소유권 변동		확보 방안
					49-55	사업후	
공원	2	49-55	대	136.0	신촌상가	마포구	공공기여(기부채납)
	10	57-53	대	614.2	신촌상가	마포구	공공기여(기부채납)
	5	49-53	구거	760.0	마포구	마포구	존치
합계				1,510.2			

○ 도로 => 마포구 노고산동 57-53외 4필지 : 2,453.5㎡

구분	번호	지번	지목	면적	소유권 변동		확보 방안
					49-55	사업후	
도로	1	49-55	대	765.4	신촌상가	마포구	토지교환
	12	57-53	대	38.3	신촌상가	마포구	토지교환
	7	49-53	도로	42.0	마포구	마포구	존치
	15	57-51	도로	1,033.5	서울특별시	서울특별시	존치
	19	49-52	도로	574.3	서울특별시	서울특별시	존치
합계				2,453.5			

○ 공공청사(파출소) => 마포구 노고산동 49-53외 4필지 : 120.9㎡

구분	번호	지번	지목	면적	소유권 변동		확보 방안
					49-53	사업후	
	6	49-53	구	42.4	마포구	경찰청	공공기여(기부채납)
	11	57-53	대	78.5	신촌상가	경찰청	공공기여(기부채납)
합계				120.9			

- 동(同)관리계획안은 마포구 노고산동 49-63외 2필지 일반재산처분에 대하여 (주)신촌상가가 2015.12.18. 도시계획시설사업 시행자로 지정되고 관광숙박업 사업계획승인(건축허가 의제처리)을 받음에 따라 사업시행자인 (주)신촌상가에 일반재산으로 전환된 공원부지 202.5㎡(마포구 노고산동 57-50) 및 구거부지 419.1㎡【마포구 노고산동 49-63(376.7㎡), 49-65(42.4㎡)】에 대한 매각을 위해 구의회 사전승인을 얻고자 하는 것임
- (주)신촌상가로부터 구유재산 매수신청을 하게 된 경위를 보면, 신촌상가는 1960년대 후반 하천 및 도로 부지 위에 건축한 건축물로서, 건축물의

내용연수가 40년이 지나 노후화와 불법 도로점용에 따라 안전성과 도시미관 및 동서단절 등으로 민원이 자주 발생한 곳으로, 이러한 신촌역 일대의 환경 개선 및 재정비를 위해 2006년 마포지구 지구단위계획(서고 제 2006-78호)을 통해 신촌상가 특별계획구역으로 지정하게 되었음

- 2011년 신촌상가 일대 특별계획구역세부개발계획 수립(서고 제2011-286호) 후 2012년 건축물을 철거하고 새 건물이 지어지기 전 까지 마포구가 무상으로 사용하기로 하는 신촌상가와 마포구간 M.O.U. 양해각서를 체결하고 철거 이후 현재까지 임시 공영주차장으로 사용하고 있음
- 2016. 1. 29. 2016년 제1회 공유재산심의회 심의결과 구거부지 376.7㎡(마포구 노고산동 49-63번지) 및 구거부지 42.4㎡(마포구 노고산동 49-65번지)는 용도폐지가 적정하다고 결정되어 일반재산으로 전환되었으며, 2016. 4. 28. (주)신촌상가로부터 구유재산 매수신청서가 접수되었고, 2016. 5. 24. 2016년 제4회 공유재산심의회 심의결과 매각처분하는 것이 적정한 것으로 결정되었음
- 검토의견으로는 이번에 매각하고자 하는 일반재산 419.1㎡(마포구 노고산동 49-63,49-65) 및 구 공원부지 925.65㎡(마포구 노고산동 57-50)는 2016. 1. 29. 2016년 제1회 마포구 공유재산심의회 개최결과 용도폐지하고 일반재산으로 전환된 부지로서 도시계획시설사업 시행자로 승인받은 신촌상가(주)가 일반재산 376.7㎡을 매입하여 관광숙박시설(관광호텔)과 일반재산 42.4㎡는 서울시 경찰청에 공공기여(기부체납)하고, 용도폐지된 공원부지 202.5㎡(마포구 노고산동 57-50번지)는 신촌상가(주)가 매입하여 관광숙박시설(관광호텔)을 건립하고자 하는 것으로 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련규정에 따라 적합하게 상정된 구유재산관리계획안으로 사료됨
- 마포구와 신촌상가와 토지 교환(상계) 내용을 보면 마포구의 공원부지 925.6㎡(마포구 노고산동 57-50)는 폐지공원으로 감정평가 결과 1㎡당 1,620만원

으로 총 149억 9,472만원이며, 신촌상가는 도로 및 하수도 시설로 감정평가 결과 1㎡당 1,035만원으로 총 83억 1,829만 5천원으로 평가되어 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제65조제2항 및 국토교통부의 개발사업 인·허가시 공공 시설 귀속 등 협의 지침에 따라 토지 면적 723.1㎡에 대한 교환(상계)을 하고 나머지 202.5㎡부지를 신촌상가에 매각하게 되었음

- 또한 신촌상가의 공공기여 내용을 보면 신촌상가 공공기여 부담률은 38.6%로 국토교통부의 정비사업 기반시설 기부채납 운영기준에 따라 대상 토지면적의 9~13.5%, 용도지역 변경 수반시라도 최대 23.5%로 권장하고 있는 공공기여 부담률에 약 2배 정도로 상위법에 적합한 것으로 판단되며, 마포구 유사 개발사업지구 부담률과 비교하더라도 합정 재정비 촉진지구 공공기여 부담률 11%~18%, 서강대 역사개발 공공기여율 18.3%와 비교하더라도 신촌상가의 공공기여율 38.6%은 적정한 공공기여율이라고 사료됨

- 동(同) 관리계획안은 서울시 도시관리계획 결정에 따라 신촌지구 일대 낙후 된 도시환경을 정비하여 도시중심지에 관광숙박 시설을 확보하여 신촌지구 일대 상권 활성화 및 지역경제 발전을 도모하고자 하는 것으로, 신촌지구일대 지구단위계획 및 특별계획구역 1구역 세부개발계획 결정에 따라 관광숙박시설 및 공공청사 부지로 결정된 토지이며, 매입하고자 하는 신촌상가(주)가 현재 노고산동 49-53번지 일대 도시계획시설(도로, 하수도, 공원) 및 관광숙박업(관광호텔) 사업계획도 승인을 받은 상태로 마포구와 신촌상가간 감정평가 결과 교환(양여)되는 토지와 공공기여율 모두 상위법에 저촉됨이 없고 이 지역의 원활한 사업추진을 위해 해당 일반재산을 사업시행자에게 매각하는 것이 타당하다고 판단됨

관 계 법 규

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

{시행 2016.2.12.} {법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정}

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.

② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부 장관을 관리청으로 본다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제3항에 따라 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위를 할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다.

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제2항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하여야

한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.

⑦ 제1항부터 제3항까지, 제5항 또는 제6항에 따른 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 갈음한다.

⑧ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 제1항에 따라 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다.

⑨ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에도 불구하고 그 법률에 따른다.

관광숙박시설 확충을 위한 특별법

[시행 2015.12.31.] [법률 제13703호, 2015.12.31., 일부개정]

제11조(국유지·공유지 등의 매각 등에 관한 특례) ① 시·군·구청장은 제4조·제7조·제8조에 따라 승인 또는 변경승인을 하려는 사업계획서에 국유·공유 재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 경우에는 미리 해당 국유·공유 재산의 관리청과 협의하여야 한다.

② 제1항에 따라 협의요청을 받은 관리청은 20일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 제6조제2항에 따른 조건부로 호텔업의 사업계획승인을 받은 자(제7조 및 제8조에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에게는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 해당 국유지·공유지를 수의계약으로 우선하여 매각할 수 있다.

④ 국가 또는 지방자치단체자는 제1항 및 제3항에 따라 토지를 매수한 자가 제17조에 따라 그 사업계획승인등이 취소된 경우에는 매각계약을 해제할 수 있다.

지방자치법

[시행 2015.6.4.] [법률 제12738호, 2014.6.3., 타법개정]

제39조(지방의회 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. 조례의 제정·개정 및 폐지
2. 예산의 심의·확정

3. 결산의 승인
 4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
 5. 기금의 설치·운용
 6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분
 7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
 8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기
 9. 청원의 수리와 처리
 10. 외국 지방자치단체와의 교류협력에 관한 사항
 11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항
- ② 지방자치단체는 제1항의 사항 외에 조례로 정하는 바에 따라 지방의회에서 의결되어야 할 사항을 따로 정할 수 있다.

지방자치법 시행령

[시행 2016.3.28.] [대통령령 제27056호, 2016.3.25., 타법개정]

- 제36조(중요 재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등)** ① 법 제39조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분”이란 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항에 따른 중요 재산의 취득·처분을 말한다.
- ② 제1항에도 불구하고 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제3항에 해당하면 중요 재산의 취득·처분에 포함하지 아니한다. <개정 2014.7.7.>
- ③ 법 제39조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분”이란 법 제144조에 따라 조례나 다른 법령에 따라 설치하는 공공시설의 신·증설, 용도폐지·변경 및 공공시설로서의 성질을 유지할 것을 조건으로 국가나 다른 지방자치단체에 양여(讓與)하는 경우를 말한다.
- ④ 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 모두 해당하는 경우에는 그 중 어느 하나의 규정에 따라 지방의회의 의결이 있으면 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결이 있는 것으로 본다.
- ⑤ 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결사항 중 중요 재산의 취득·처분이나 공공시설의 설치·처분에 관하여 다른 법령에 따라 지방의회의 의결을 받거나 의견을 청취한 경우에는 법 제39조제1항제6호 및 제7호에 따른 지방의회의 의결이 있는 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법

[시행 2015.12.23.] [법률 제13383호, 2015.6.22., 타법개정]

- 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 지방议회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.
- 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.
- 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.
- ④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 관리계획에 관하여 지방议회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방议회의 의결을 받은 것으로 본다.

공유재산 및 물품 관리법 시행령

[시행 2015.8.17.] [대통령령 제26103호, 2015.2.16., 일부개정]

- 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

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

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」 제68조에 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 관리계획의 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 관리계획에 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.

⑤ 법 제10조제4항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정자치부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다. <개정 2014.11.19., 2015.7.20.>

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.

1. 토지: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 개별공시지가(해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다)

2. 건물

가. 단독주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 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

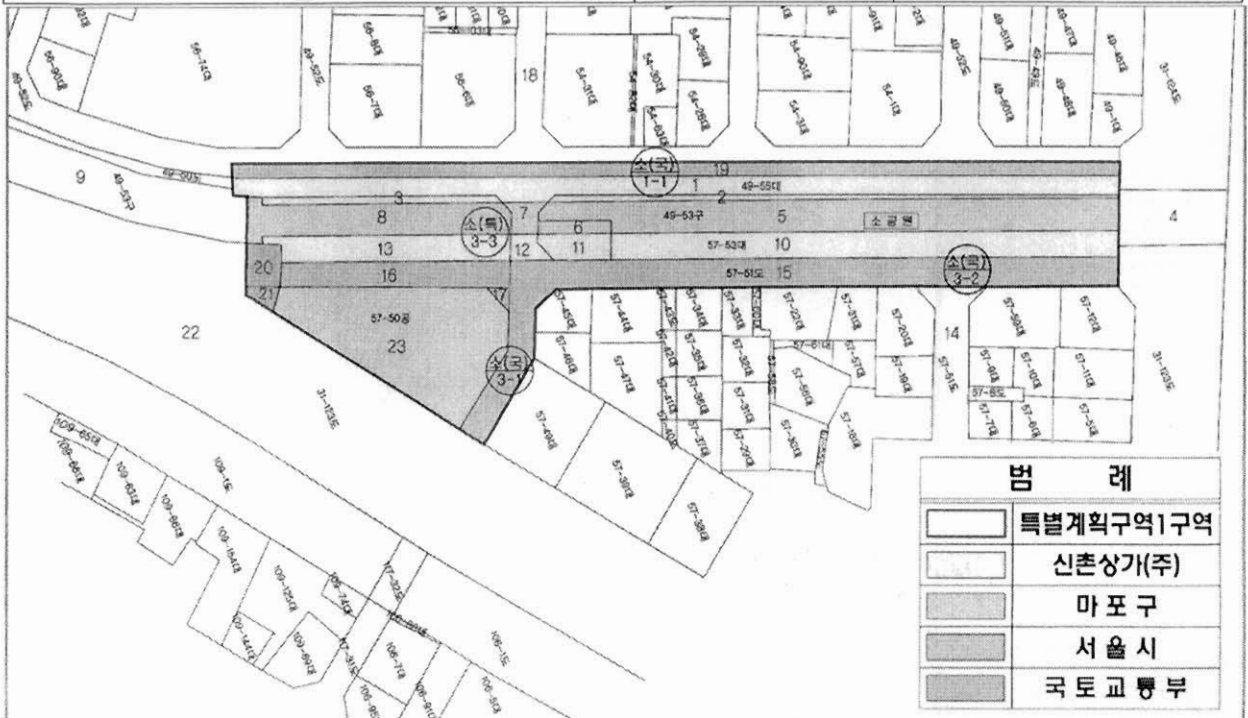
참 고 자 료

붙임 1

특별계획구역내 토지 소유자별 현황

○ 토지소유권 현황

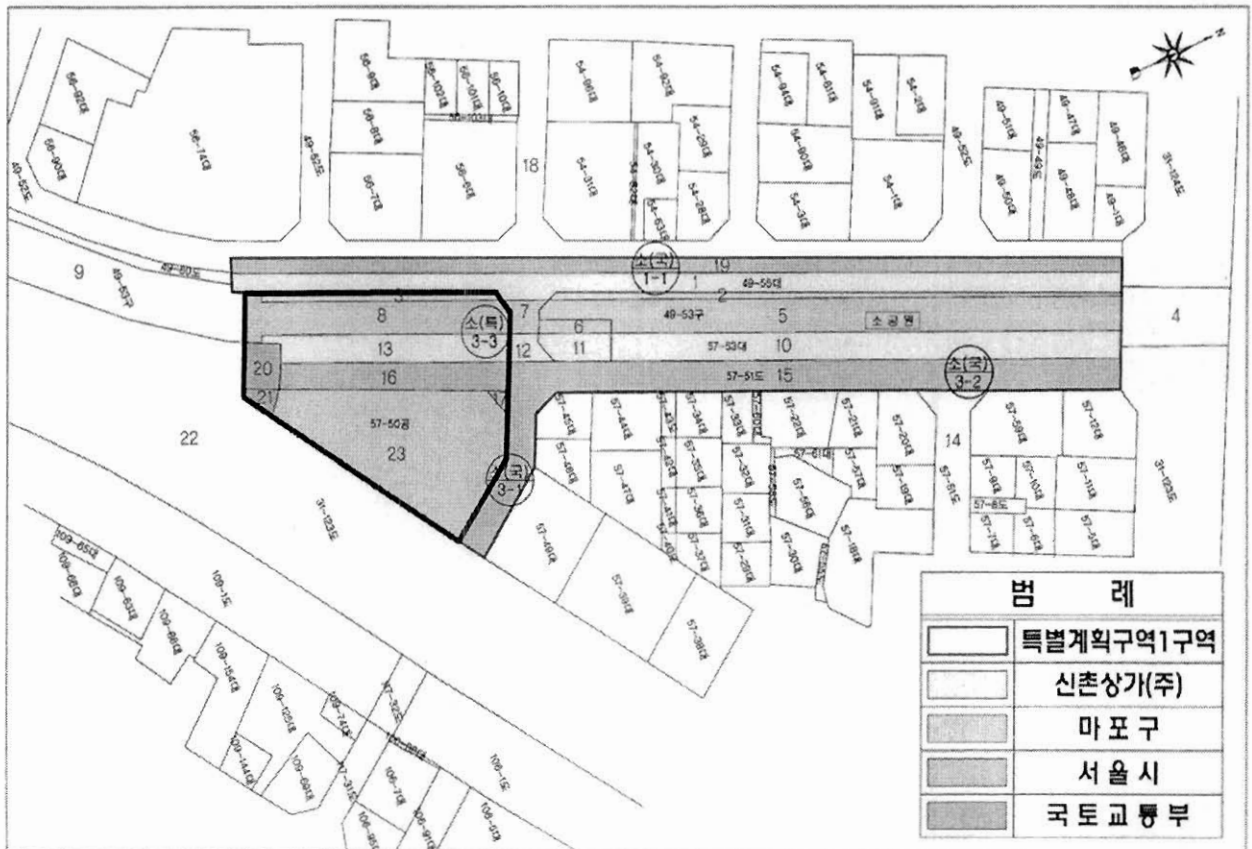
기호	지 번	지목	면적(㎡)	소유자
1	49-55	대	765.4	(주)신촌상가
2	49-55	대	136.0	(주)신촌상가
3	49-55	대	92.4	(주)신촌상가
10	57-53	대	614.2	(주)신촌상가
11	57-53	대	78.5	(주)신촌상가
12	57-53	대	38.3	(주)신촌상가
13	57-53	대	263.7	(주)신촌상가
신촌상가			1,988.5	
20	31-123	도	68.7	국토교통부
21	31-123	도	24.6	국토교통부
국토교통부			93.3	
5	49-53	구	760.0	마포구
6	49-53	구	42.4	마포구
7	49-53	구	42.0	마포구
8	49-53	구	376.7	마포구
23	57-50	공	925.6	마포구
마포구			2,146.7	
15	57-51	도	1,033.5	서울특별시
16	57-51	도	300.9	서울특별시
17	57-51	도	12.4	서울특별시
19	49-52	도	574.3	서울특별시
서울특별시			1,921.1	
합계			6,149.6	



건축부지 내 국공유지 처리계획

○ 신촌상가 356.1㎡, 매각 985.8㎡, 교환(상계) 723.10㎡

구분	번호	지번	지목	면적	소유권 변동		처리 계획
					사업전	사업후	
대지	3	49-55	대	92.4	신촌상가	신촌상가	-
	13	57-53	대	263.7	신촌상가	신촌상가	-
	8	49-53	구	376.7	마포구	신촌상가	매각
	16	57-51	도	300.9	서울시	신촌상가	매각
	17	57-51	도	12.4	서울시	신촌상가	매각
	20	31-123	도	68.7	국토교통부	신촌상가	매각
	21	31-123	도	24.6	국토교통부	신촌상가	매각
	23	57-50	공원	925.6	마포구	신촌상가	교환 723.10 매각 202.5
합계				2,065			



공원부지(57-50) 토지 교환(상계) 계획

○ **관련근거**

- 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제65조 2항
- 개발사업 인·허가시 공공시설 귀속 등 협의 지침 - 국토교통부
- 정비기반시설 설치비용 산정 및 국·공유 재산 무상양도 시 업무처리기준

○ **적용 기준**

- 새로이 설치하는 정비기반시설 설치비용(토지가액+공사비)에 상당하는 범위내에서 기존 국공유지와 교환(상계)하고 잔여 토지는 매각

○ **토지교환 토지가액 - 2개 법인 감정평가**

구분	폐지공원(마포구)	도로, 하수도 시설(신촌상가)
대상토지	㉓ 57-50 : 925.6㎡	① 49-55 : 765.4㎡ ⑫ 57-53 : 38.3㎡
면 적(㎡)	925.6㎡	803.70㎡
소 유 자	마포구	신촌상가
토지가액(원)	14,994,720,000	8,318,295,000
감정평가 ㎡당	1,620만원(평당5,346만원)	1,035만원(평당3,415만원)
공시지가 ㎡당	353만원	741만원

○ **정비기반시설 설치비용**

- 마 포 구 부담액 : 33억 9천(공원부지 토지로 상계)
- 사업시행자 공공기여 공사비 : 35억 7천

시설명	규모	공사비	조성 계획		비고
			사업자	공사비	
도 로	B=6~10m L=371.2m	808,772,000	사업자	808,772,000	공공기여
하수도	B=3.5×2.5@2련 L=225.58m	6,162,086,000	마포구	3,396,076,000	상계처리
			사업자	2,766,010,000	공공기여
공 원	A=1,510.2㎡	352,512,000	사업자	352,512,000	공공기여

※ 도로 및 공원은 사업시행자가 시공하여 공공기여

※ 하수도는 각각 1/2씩 부담(단 구역외 하수도는 마포구에서 부담)

○ 토지 교환(상계) 면적 : 723.10 m²

- 토지상계 총괄표

구분	마포구		신촌상가	
토 지 가	14,994,720,000	14,994,720,000	8,318,295,000	11,714,371,000
조성공사비	-		3,396,076,000	

- 토지 교환(상계) 면적

11,714,371,000(신촌상가 토지가액 + 조성공사비)

----- = 723.10 m²

16,200,000원(공원부지 m²당 단가)

○ 토지교환(상계) 후 잔여 토지 매각 : 202.5 m²

- 925.6 m²(공원면적) - 723.10 m²(상계면적) = 202.5 m²