

2015년도 제1차 구유재산 관리계획안 심사보고서

2015. 9. 3.
행정건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2015년 8월 21일 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2015년 8월 25일
- 다. 상정일자 : 제198회 임시회 제3차 행정건설위원회(2015년 9월 3일)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

▣ 제안설명자 : 재무과장 류보현

가. 제안이유

「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항, 「공유 재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 2015년도 제1차 구유재산관리계획을 수립 구의회 의결을 얻어 시행하기 위함

나. 주요내용

- 2015년 제1차 구유재산 관리계획 대상은 토지 교환 1건, 변경 매각 1건임
 - 교 환 : 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획(안)
 - 변경 매각 : 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각(안)

3. 검토보고 (전문위원 김은모)

1) 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획(안)

(1) 행정재산 교환 배경

- 아현3구역 내 지구대부지로 계획된 공공청사-3부지(445㎡)중 일부 210㎡는 2012. 11. 16. 1차로 마포구와 경찰청간 교환되었고, 이번에 2차로 잔여부지인 235㎡를 경찰청 재산과 교환하기 위한 것임.

(2) 교환 대상 재산 현황

- 마포구(구유지) 토지 1필지 235㎡ ⇔ 경찰청(국유지) 토지 6필지 605.5㎡

구분	소유	구분	지 번	면적(㎡)	비 고
처분대상	마포구(구유지)	대지	마포구 아현동 785	235	공공청사-3
취득대상	경찰청(국유지)	소계		605.5	
		도로	마포구 합정동 61-1	10	서울화력발전소 내
		대지	마포구 합정동 63-2	14	
		대지	마포구 당인동 1-27	173	
		전	마포구 합정동 94-2	298	합정빗물펌프장 내
		임야	마포구성산동 275-44	86.7	구소유거주자우선주차장 답장위녹지
대지	마포구도화동 224-17	23.8	도화동팔각정심터내		

(3) 관련근거

- 공유재산 및 물품관리법 제39조제1항제3호
- 아현3구역 공공청사-3(지구대 부지)교환 계획(재무과-13469, 2015.7.14)

(4) 추진 현황 및 향후 계획

【 1차 교환 】 - 완료, 210㎡

- 2007.11.06 : 도로 확장공사 통보(우리 구=>마포경찰서)
- 2007.11.23 : 진입도로 확장사업 관련 협의·이전요청(마포경찰서=>마포구)
- 2011.09.08 : 재정비촉진계획(변경)결정고시(지구대 부지 확보: 445㎡)
- 2012.05.01 ~ 2012.06.07 : 감정평가 실시

- 2012.07.25 : 공유재산심의회(심의결과 : 적정)
- 2012.08.20 : 아현3구역 공공청사-3(지구대부지)교환 계획(구청장방침)
- 2012.09.17 : 제171회 마포구의회 임시회 공유재산관리계획 원안 의결
- 2012.11.15 : 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환계약 체결
- 2012.11.16 : 마포구와 경찰청간 토지교환으로 분할 등기 완료
- 2012.11.19 : 아현3구역 공공청사-3부지 교환에 따른 교환차액 정산
- 【 2차 교환 】 - 추진 중, 235㎡
- 2014.08.04 : 지구대 잔여부지 교환 협조 요청(마포경찰서경무과-8583호)
- 2014.08.08 : 아현뉴타운 구역 내 지구대 부지 교환대상 통보(주택과-29444호)
- 2015.06.18 : 아현3구역 경찰청사(지구대)신축부지 교환을 위한 협의 회신
(마포경찰서경무과-6871, 2015.06.18)
- 2015 9월말 : 마포구 ⇔ 경찰청 교환계약 체결 및 소유권 정리
- 2012. 10월~11월 : 서울화력발전소내 구유지와 한국중부발전(주)소유토지와 교환 추진

(5) 재산가액 산정 기준

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조 제3항에 의거 개별공시지가 기준교환

(6) 교환대상 재산 가액

- 마포구 1,046,925,000원 - 경찰청 1,054,617,000원 = 7,692,600원
- 교환차액 정산 : 교환차액 7,692,600원을 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법시행령 제45조에 따라 계약 체결후 60일 이내에 금전으로 정산
- 재산가액 산정 결과

소유	지번	구분	면적(㎡)	공시지가(2015.5.29기준)		비고
				단가(원)	재산가액(원)	
마포구	아현동 785	대지	235	4,455,000	1,046,925,000	
	소계		605.5		1,054,617,600	
경찰청	합정동 61-1	도로	10	2,882,000	28,820,000	서울화력발전소내
	합정동 63-2	대지	14	2,882,000	40,348,000	
	당인동 1-27	대지	173	255,000	44,115,000	
	합정동 94-2	전	298	2,017,000	601,066,000	합정동 빗물펌프장 내
	성산동 275-44	임야	86.7	3,178,000	275,532,600	구소유 거주자 우선주차장 담장위 녹지
	도화동 224-17	대지	23.8	2,720,000	64,736,000	도화동 팔각정 심터 내

(7) 취득재산 관리계획

취득재산	향후 관리계획
합정동 61-1[도로 10㎡], 합정동 63-2[대지 14㎡], 당인동1-27 [대지 173㎡]⇒ 총 197㎡	-서울화력발전소 내 산재되어 있는 국유지로서 아현동 785 (공공청사-3부지 : 235㎡) 구유지와 교환후, 발전소내 기존 구유지 442㎡와 함께 한국중부발전(주)토지와 교환을 추진 하여 주민편익 시설 건립부지를 확보 할 계획임.
합정동 94-2[전, 298㎡]	-합정동 빗물펌프장내 장비설치 및 관사로 사용하고 있는 토지 이고 빗물펌프장 운영에 반드시 필요한 부지임
성산동 275-44[임야, 86.7㎡]	-舊 청사 제3별관 뒤편 거주자 우선주차장(상산동 275-61) 담장위 녹지로서 향후 개발 시 활용가치가 높은 토지임
도화동 224-17[대지, 23.8㎡]	-도화동 팔각정으로 주민들의 쉼터임

[검토의견]

- 동 계획안은 2007년 11월 아현뉴타운 진입도로 확장공사(6M=>20M) 시행에 따라 공사구간에 저촉된 아현2치안센터를 철거하면서, 경찰청과 아현뉴타운 구역내 공공청사 부지에 지구대 신축부지 확보를 협의 하였고, 2011. 9. 8. 서울특별시 아현3구역 재정비촉진계획 결정고시에 따라 아현3구역에 공공청사-3부지(445㎡)가 지구대 부지로 확보되었으나, 2011년 3월에 2014년 9월 준공예정인 아현3구역내에 치안수요의 증가가 예상되어 지구대 신축이 요구됨에 따라 마포경찰서에서 지구대 신축부지의 소유권 이전을 요청 해오에 따라, 지구대 부지로 계획된 공공청사-3부지 445㎡ 중에서 2012. 11. 16. 1차로 210㎡를 마포구와 경찰청간 토지를 교환하였고, 이번에 2차로 잔여부지인 235㎡를 경찰청 재산과 교환하기 위하여 2015년도 제1차 구유재산관리계획안을 수립하고 구의회 의결을 받고자 제출된 것임.
- 검토의견으로는 2012. 6. 19. 아현3구역 경찰청사 신축부지 교환 계획(도시계획과-6269호)에 따라 마포구와 경찰청간 1차로 구유지(마포구 소유) 아현3구역 공공청사-3부지 445㎡중 교환가격에 상응하는 210㎡와 국유지(경찰청 소유) 토지 2필지(82.6㎡), 건물 2동(250.72㎡)에 대하여 상호 교환하고, 행정재산간 감정평가 결과 마포구 소유 구유지는 아현동 785번지 토지 1필지 210㎡

/ 평가액 11억 985만원이고, 경찰청 소유 국유지는 토지 아현동 326-15외 1필지(82.6㎡), 건물 아현동 617-44외 1동/ 평가액 11억 993만 1,780원으로 교환차액은 81,780원이 발생하여 마포구가 경찰청에 지급하고 2012. 11. 16. 토지에 대한 등기를 완료하였으며, 2014. 8. 4. 마포경찰서에서 지구대 잔여부지(235㎡)에 대하여 부지교환을 요청 해움에 따라 이번에 부지 교환절차를 밟고 있는 중임.

○ 이번에 2차로 교환하고자 하는 부지는 마포경찰서와 2015. 6. 18. 아현3구역 경찰청사(지구대)신축부지 교환을 위한 협의회신(마포경찰서 경무과-6871)에 따라 2015. 5. 29. 기준 결정공시 공시지가를 적용하여 교환 후 차액을 정산하기로 한바, 마포구 소유 구유지는 아현동 785번지 토지 1필지 235㎡/ 평가액 10억 4,692만 5천원이고, 경찰청 소유 국유지는 합정동 61-1 외 5필지(605.5㎡)/ 평가액 10억 5,461만 7,600원으로 교환차액은 7,692,600원이 발생하여 교환차액은 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법시행령 제45조에 따라 계약 체결 후 60일 이내에 금전으로 정산하기로 하여 관련법에 따라 적정한 가격산정 방법으로 정산한 것으로 판단됨.

○ 교환 후 취득부지 활용계획은 구유지 아현동 785(토지 1필지- 235㎡)와 경찰청 국유지(토지 6필지-605.5㎡)와 토지를 상호 교환하여

- 합정동 61-1(도로, 10㎡), 합정동 63-2(대지, 14㎡), 당인동 1-27(대지, 173㎡) 총 197㎡는 발전소내 기존 구유지 442㎡와 함께 한국중부발전(주) 소유토지와 교환을 추진하여 주민편익 시설 건립부지를 확보 할 계획이고,
- 합정동 94-2[전, 298㎡]는 합정동 빗물펌프장내 장비설치 및 관사로 사용 중이며,
- 성산동 275-44[임야, 86.7㎡]는 舊 청사 제3별관 뒤편 거주자 우선주차장(상산동 275-61) 담장위 녹지로서 향후 개발 시 활용가치가 높아 구유지로 교환할 가치가 있고,
- 도화동 224-17[대지, 23.8㎡]는 도화동 팔각정으로 주민들의 쉼터로 이용

중으로 현재 상기 부지는 사실상 마포구가 점유하여 주민을 위한 부지로 이용하고 있는 실정이므로, 이번에 우리구에서 국유지를 교환 매입하여 이용하는 것이 타당하다고 사료됨.

- 다만, 관련부서에서 유의할 사항으로는 이번에 마포구와 경찰청 간 교환되는 공공청사-3 잔여부지 235㎡에 대한 교환부지는 마포구와 경찰청 그리고 한국중부발전(주)간 행정재산을 상호 교환하는 것으로 교환계약 체결 시부터 교환 대상 부지에 대한 행정적인 절차와 정산처리 및 마포구 소유권 이전 등 구유 재산 관리에 만전을 기함으로써 향후 공공청사 부지교환 계획 이행에 차질이 없도록 행정지원에 최선을 다 하여야 할 것임.

2) 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각 계획안

(1) 사업의 필요성

2013. 10.22자로 선수공급 계약한 아현3구역 내 공공청사④부지에 서울서부광역등기소 건립사업을 추진하면서 인근 주민과 학교 등의 반대로 공사 진행이 어려운 상황을 맞아 지역주민의 복리와 원활한 등기소건립 사업을 위해 공공청사②부지로 변경매각이 필요하게 됨.

(2) 매각재산 현황

구분	소재지	면적(㎡)	지목	지정용도	비고
변경 전	아현동 770	3,181.4	대지	공공청사④	아현제3구역 주택재개발정비사업구역 내
변경 후	아현동 783	2,200.6	대지	공공청사②	

(3) 추진경위

- 2013. 02. 27 : 서부광역등기소 예정부지 매각계획 수립 【주택과】
- 2013. 10. 22 : 선수공급계약 체결

- 계약금액 : 13,839,090천원(계약보증금 : 3,000,000천원)
- 납부내역

년도	2013	2014	2015	2016	2017
납부금액	30억(완납)	40억(완납)	30억	10억	잔금(2,839,090천원)

※ 2017년 잔금수입은 추후 본 계약 체결시 매각결정금액에 따라 결정

- 2015. 03. 21 : 아현3구역 주택재개발 정비사업 이전고시
- 2015. 05. 01 : 소유권이전등기 완료(마포구 소유)
- 2015. 07. 09 : 감정평가 실시(감정평가 : 13,588,705천원)
- 2015. 07. 15 : 서울지방법원광역등기소 신축부지 변경을 위한 업무협약 체결
- 2015. 07. 17 : 구유재산매각(변경)계획 방침

【아현3구역內공공청사②부지 : 서부광역등기소】

- 2015. 07. 20
 - 아현3구역 ②부지 용도폐지 공유재산심의회 심의(적정 의결)
 - 광역등기소 신축부지 변경매각의 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)

(4) 추진 현황 및 향후 계획

- 2015. 03. 21 : 아현3구역 주택재개발 정비사업 이전고시
- 2015. 05. 01 : 소유권이전등기 완료(마포구 소유)
- 2015. 07. 09 : 감정평가 실시결과(공공청사 ②부지)=> 13,588,705천원
- 2015. 07. 17 : 구유재산매각(변경)계획 방침 【아현3구역內공공청사 ②부지: 서부광역등기소】
- 2015. 07. 20 :
 - 행정재산(아현3구역 ②부지)용도폐지 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)
 - 광역등기소 신축부지 변경매각의 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)
- 2015. 08. 20 : 제198회 임시회 안건 상정
- 2015. 10월중 : 토지변경 매매계약 체결
 - 법원과 선수공급 계약해지 후 기존 공공청사④부지 납입금액은 상계 처리하고, 공공청사②부지로 변경 매매계약 체결함

(5) 법적 근거

- 공유재산 및 물품관리법 제29조 및 동법시행령 제26조(계약의 방법)
- 공유재산 및 물품관리법 제30조(처분재산의 가격결정)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정)
- 공유재산 및 물품관리법 제36조(일반재산의 매각)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제38조(수의매각으로 매각할 수 있는 경우 등)제1항제1호

[검토의견]

- 동 계획안은 당초 공공청사-4부지(3,181㎡)를 서울서부지방법원 광역등기소로 매각하였으나, 서울서부광역등기소 건립사업 추진 중 아현제3구역 주택재개발 정비사업이 완료되어 2014. 9월부터 입주한 아파트 입주자 및 인근주민과 학교 등의 반대로 공사 진행이 매우 어려운 상태로 지역주민의 복리증진 향상을 위한 민원해소 및 원활한 광역등기소 건립 사업을 위해 공공청사-2부지(2,200㎡)를 서부광역등기소 부지로 변경하여 매각하기 위해 2015년도 제1차 공유재산관리계획안을 수립하고 구의회 의결을 받고자 제출된 것임.
- 서울지방법원 광역등기소 건립부지 매각관련 추진사항으로는 마포구와 서울서부지방법원간 2013. 10. 22.에 138억 3,909만원에 선수공급계약을 맺고 2013년에 계약금으로 30억 원, 2014년에 40억 원 총 현재까지 70억 원을 납부한 상태이고, 2015년에 30억 원을 납부할 예정이었음.
- 그러나 지난 2015. 7. 15. 마포구와 서울서부지방법원간에 지역주민 민원 해소와 원활한 공사추진을 위해 「서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경을 위한 업무협약」 체결하였고, 협약사항 이행을 위해 현재 아현동 주민편익시설로 건립 계획 중인 아현3구역 공공청사-2부지(2,200.6㎡)와 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지간 상호변경을 위한 절차를 이행하고자 공유재산(공공청사-2부지)인 행정재산을 용도폐지하고 일반재산으로 용도변경을 통한 매각을 추진하고 있음.

○ 검토의견으로는 이번에 용도폐지 후 매각하려는 아현3구역 내 공공청사-2부지는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조제4항제2호에 따라 ‘처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우’에 해당되며, 또한 「공유재산 및 물품관리법」 제30조 규정에 따라 2015. 7. 9. 서부지방법원과 마포구가 각각 1곳씩 선정한 감정평가법인의 감정평가 결과 매각예정금액이 135억 8,870만 5천원으로 평가되어, 관련규정 및 절차상 별다른 문제는 없는 것으로 사료됨.

○ 다만, 모든 건물은 위치와 용도에 적합해야 효율성이 높고 이용하는 주민의 만족도도 클 수 밖에 없으므로 건물 위치와 관련하여 다음과 같은 장점을 살펴볼 필요가 있음.

1) 광역등기소는 사실상 등기업무 특성상 마포주민보다도 인근 타 자치구에서 등기업무를 보러 찾아오는 민원인이 더 많아 지하철이나 대중교통을 이용할 수 있도록 함으로써 교통체증을 분산시킬 수 있어 현재 아파트 단지 내 공공청사-4부지 보다는 대로변에 위치한 공공청사-2부지로 변경하였을 때 효율성이 더 클 수 있음.

2) 주민편익시설은 현재 공공청사-2부지 면적보다 공공청사-4부지 부지면적이 넓어 향후 주민편익시설 내 어린이집, 육아종합센터 및 정보화교육장 등 이외에도 주민이 원하는 다용도의 편익시설을 유치할 수도 있고, 또한 주위 인근 아현3구역에는 쌍용근린공원과 쌍용어린이공원이 위치해 있고, 영리3구역에는 근린공원 조성지가 예정되어 있으며, 한서초등학교와 한세사이버보안고등학교 등 주민편익시설의 용도와 적합한 자연친화적인 공원과 정보통신 등 정보를 공유할 수 있는 학교 등이 위치하고 있어 주민편익시설을 이용하는 인근주민들의 주민복지 증진에 크게 기여할 것으로 사료됨.

○ 그러나 관련부서에서 유의할 사항으로는 당초 공공청사-2부지에 건립하려고 했던 아현동 주민편익시설은 지역주민에게 아현제3주택재개발 지구 내에 주민편

의 복합시설을 건립하겠다고 한 행정행위로서 이미 설계용역 예산까지 투입되어 현재 사업을 진행되고 있는 상태에서 주민의 복리증진 및 민원발생을 해소하는 방안으로 광역등기소를 공공청사-4부지에서 공공청사-2부지로 변경할 때 또 다른 민원은 발생할 소지가 없는 지, 광역등기소 부지를 변경하려는 계획이 공익을 위해서 필요한 것인지 등 부지변경 매각에 보다 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음