

# 2022년도 제1차 공유재산 관리계획안

의안번호	22-5
------	------

제출년월일: 2022. 1.

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 2022년도 제1차 공유재산 관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용: 교환(취득 및 처분) 1건

- 공유지↔사유지 간 토지 교환

## 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 관리계획을 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>교환(취득·처분)</b>	<b>구유지↔사유지 간 토지 교환 계획</b>
<b>사업부서</b>	<b>재무과</b>

## 1. 사업 개요

### ○ 사업목적 및 용도

- 사업목적: 토지이용 효율 및 재산가치 증대
- 용도: 복합건물 신축가능 부지 및 어린이집 신축대비 건축부지 추가확보

○ 위치: 서울특별시 마포구 창전동 141-15, 141-16, 12-58, 12-59

○ 사업기간: '21. 11. ~ '22. 3. (예상)

○ 소요예산: 785,046천원 < 구비 100% / 일반회계 / 공유재산관리기금 >

연도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
예산액(천원)	0	0	785,046	0	0

### ○ 사업대상 재산의 표시

구분	취득부지		처분부지		비고
위치	창전동 141-15	창전동 141-16	창전동 12-58	창전동 12-59	토지주 최종 면적
면적	174㎡	66㎡	92㎡	69㎡	
	합계: 240㎡		합계: 161㎡		1,418㎡(429.7평) → 1,339㎡(405.7평)
공시지가 (21.7.기준)	9,206,000원		9,568,000원		마포구 최종 면적
기준가격 (면적×공시지가)	2,209,440,000원		1,540,448,000원		
감정평가액 <sup>1)</sup>	3,171,420,000원 (13,214,250원/㎡)		2,391,373,250원 (14,853,250원/㎡)		226㎡(68.5평) → 305㎡(92.5평)
예상차액	780,046,750원(마포구 → 토지주), 75.4% <sup>2)</sup> ⇒ 추가확보 부지: 79㎡(240㎡ - 161㎡) ※ 창전어린이집 부지 제외				

### 1) 교환가능 최대 면적(25% 이내) 확보를 위한 사전감정평가 실시

연번	구분	사전감정평가(원/㎡)			변동가능성(10%) 적용 감정평가(원/㎡)			비고
		단가(법인1)	단가(법인2)	평균단가	단가(마포구)	단가(토지주)	평균단가	
1	처분부지	15,560,000	15,710,000	15,635,000	15,635,000	14,071,500	14,853,250	감정평가 시 양자간 (마포구 ↔ 토지주) 변동가능성 10% 산정
2	취득부지	12,500,000	12,670,000	12,585,000	12,585,000	13,843,500	13,214,250	

※ 감정평가업자간 평가차액 10% 이상 시 재평가

2) 한 쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3(75%) 미만일 경우 교환불가

※ 교환 감정평가 시 감정평가액의 변동으로 차액변동 가능

○ 기준가격 명세

구분	항목	소재지	면적(㎡)	㎡당 공시지가(천원)	기준가격(천원)
취득	토지 취득	창전동 141-15	174	9,206	1,601,844
		창전동 141-16	66	9,206	607,596
		계	240	9,206	2,209,440
처분	토지 처분	창전동 12-58	92	9,568	880,256
		창전동 12-59	69	9,568	660,192
		계	161	9,568	1,540,448

○ 사업비 산출내역

구분		산출기초(천원)	금액(천원)
		①+②	785,046
보상비		소 계(①)	
	교환차금	교환(예상)가격 차이 (2인의 감정평가법인 산술평균액 차이)	780,046
기타		소 계(②)	
	감정평가비용	공유지 평가액 57억 기준 (한국감정평가사협회 수수료 속산포)	5,000

○ 계약방법: 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 교환

2. 추진근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제39조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조, 제44조, 제45조

3. 추진배경 및 필요성

- (복합건물 신축가능 부지 확보) 교환 시 면적 79㎡의 추가 취득으로 정형화 된 대지면적 305㎡가 확보되어 향후 행정수요에 대비
- (어린이집 신축대비 건축면적 추가 확보) 노후된 창전어린이집(36년 경과) 신축을 대비한 건축면적 추가 확보  
⇒ (교환 시) 최종확보 면적: 1,172㎡(마포구: 1,027㎡, 서울시: 145㎡)  
※ 창전어린이집 대지 면적: 867㎡(마포구: 722㎡, 서울시: 145㎡)
- (보존 부적합 구유재산의 교환으로 재산 효율성 증대) 창전동 12-58, 창전동 12-59 부지는 좁고 긴 모양으로 되어 있어 단독으로 건물 신축 등의 용도로 활용불가능하여, 정형화 된 토지와의 교환을 통해 토지이용 효율 및 재산가치 증대

#### 4. 추진현황

- '21. 11. 22.: 기본방침(토지교환 기본계획 수립)
- '21. 12. 8.: 토지주와 면적 구두협의 완료
- '21. 12. 10.: 토지 현황측량
- '21. 12. 23.: 토지 분할측량
- '21. 12. 23.: 공유재산심의회 의결(적정)

#### 5. 향후계획

- '22. 1. 4.: 공유재산관리계획 수립
- '22. 1. 27.: 공유재산관리계획 구의회 의결
- '22. 2. 11.: 감정평가 실시 및 교환차금 확정
- '22. 2. 28.: 공유재산관리기금 운용계획 변경
- '22. 3. 31.: 교환계약 체결, 교환차금 납부 및 소유권 이전

#### 6. 참고사진



위치도	마포구 창전동 141-15 외
-----	------------------



현장사진

마포구 창전동 141-15 외



# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2022년도 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	토 지 건 물 기 타	1	240	2,209,440				1	240	2,209,440	
	1. 매 입	토 지 건 물 기 타										
	2. 교환으로 취득	토 지 건 물 기 타	1	240	2,209,440				1	240	2,209,440	
	3. 기타 취득	토 지 건 물 기 타										
처 분	계	토 지 건 물 기 타	1	161	1,540,448				1	161	1,540,448	
	4. 매 각	토 지 건 물 기 타										
	5. 양 여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환으로 처분	토 지 건 물 기 타	1	161	1,540,448				1	161	1,540,448	

# 2022년도 교환대상 재산 목록 (11-3)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수량	추정가액	교환 시기	교환 사유	교환 대상자	비고	
	구 분	지 목	소 재 지	일단의 수량							
1건	처 분	대	창전동 12-58	92	92	880,256	2022. 3.	토지이용 효율 및 재산가치 증대	개인 (창전동 141-1 토지주)		
			창전동 12-59	69	69	660,192					
	취 득	대	창전동 141-15	174	174	1,601,844					
			창전동 141-16	66	66	607,596					
계	토 지	처 분	대	창전동 12-58	92	92	880,256	2022. 3.	토지이용 효율 및 재산가치 증대	개인 (창전동 141-1 토지주)	
				창전동 12-59	69	69	660,192				
		취 득	대	창전동 141-15	174	174	1,601,844				
				창전동 141-16	66	66	607,596				
	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