

서울특별시마포구의회
제248회 임시회 (2021. 4. 19.)

2021년도 제1차 구유재산 관리계획안
검 토 보 고 서



행 정 건 설 위 원 회
전문위원 최 국 모

2021년도 제1차 공유재산 관리계획안

검 토 보 고

1. 제출경위

- 가. 의안번호: 21-34
- 나. 제 출 자: 마포구청장
- 다. 제출일자: 2021년 4월 5일(월)
- 라. 회부일자: 2021년 4월 7일(수)

2. 제출사유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 우리 구의 중요재산의 취득(교환)에 따른 구의회의 의결을 얻고자 함.

3. 주요내용

- 가. 대상: 마포구 창전동 12-58 외 1 구유지와 141-15 사유지
- 나. 내용: 구유지와 사유지간 토지 교환

4. 관련법규

- 가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조
- 나. 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조

5. 세부내용

공유지와 사유지간 토지 교환

< 재무과 >

□ 재산의 표시(교환)

구분	소유자	소재지	지목	면적(A)	개별공시지가(B)	재산가액 (C=A×B)
취득	조**	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

□ 주요 추진내용

- 공공시설 복합화 재생사업 추진에 따른 공유재산 부지의 정형화 및 건축물 규모 확보로 공유지의 효율적 이용을 도모하기 위해 관련 토지 교환

※ 공공시설 복합화재생사업 추진계획 - <도시계획과-4363호>

- 소재지: 서울시 마포구 창전동 141-2 외 2필지, 1,196㎡(예정)
- 사업규모: 연면적 7,087㎡(지하1층/지상21층)
- 사업내용: 공공지원시설(어린이집 등) + 행복주택(93세대)
- 사업기간: 2023. 6.착공 ~ 2026. 6.준공 예정

○ 추진경위

- 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 토지 교환에 따른 재산 취득 및 처분의 적정 여부)

○ 향후 일정

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

□ 위치도 · 현장 사진



6. 검토의견

- 본 안건은 공유재산의 효율적 활용을 위해 구 재산과 사인 재산 간의 토지를 상호 교환하고자 하는 것으로, 창전동 12-58, 12-59 토지를 처분하고 창전동 141-15 토지를 취득하기 위해 공유재산 관리계획을 수립하여 구의회의 의결을 얻고자 제출되었음.¹⁾
- 먼저, 토지 교환의 필요성을 살펴보면 현재 교환대상 공유 재산은 도로변에 위치하고 있으나 지형이 좁고 길어서 독자적인 개발 등 재산가치의 활용에 어려움이 상존하고 있음. 이에 따라 동 재산을 미래에 이용 가능한 토지로 상호 교환하는 것은 비능률적인 재산을 처분하여 가능한 한 집단화하여야 한다는 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제7조2)에도 부합한다고 사료됨.
- 특히, 공공시설의 복합화 재생사업계획에 따라 인접한 창전 어린이집 토지와 연계하여 부지사용 효과를 높이기 위한 부지 정형화 및 건축물 규모의 확대를 위해서도 필요한 공유재산 처분으로 보임.
또한, 공유재산 및 물품관리 조례 제8조에 ‘공유재산 중 재산가치의 증대 가능성 및 보존가치가 없다고 인정되는 재산은 이를 매각 처분하여 수익성향이 높은 다른 재산을 조성하여야 한다.’ 는 규정으로 판단컨데 제출된 동 토지 교환은 그 타당성이 있다고 보여짐.
- 다만, 안건 심사 시 위 토지 교환으로 얻게 되는 부지가 공공시설의 복합화 재생사업에 어느 정도의 상승효과를 기대할 수 있을 것인지, 또한 각각의 토지 위치에 따른 현재적 가치와 교환 후 양 측 토지이용

1) 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례 제10조」(공유재산 관리계획) ① 구청장은 서울특별시 마포구의회(이하 “구의회”라 한다)에서 예산을 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

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 제출절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.

2) 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품관리 조례 제7조」(재산의 집단화) 산재되어 있는 재산으로서 그 관리에 있어 비능률적인 재산은 특히 필요한 경우를 제외하고는 이를 처분하고 가능한 한 집단화함으로써 관리비용을 줄여야 한다.

가치에 대한 변화 등을 세심히 계량하여 판단해야 한다는 의견이 있으며 아울러, 공공시설의 복합화 재생사업에 대한 인근 주민들의 의견을 수렴하고 있는 지 여부도 사업추진 전 점검할 필요가 있다고 보여짐.

- 결론: 본 구유재산 처분(교환)은 교환대상 공유재산의 위치로 인하여 인근 토지 소유주의 부지활용에 많은 제약을 가져옴은 물론 공유재산으로서의 공공가치와 활용가치 모두를 기대하기 어려우므로 투명하고 효율적인 절차³⁾를 따라서 교환, 매각 등의 어떤 방식으로든 처분이 있어야 할 것으로 판단되며, 이러한 행정처분의 당위성과 교환대상 토지의 이용가치의 변화에 수반되는 수익성, 그리고 공공시설 복합화 재생사업에 미치는 효과성 여부 등을 이익형량(利益衡量)하여 결론에 이르러야 할 것으로 사료됨.

3) 공유재산 및 물품관리법 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것