

2015년도 제1차 구유재산 관리계획(안)

의안 번호	15-69
----------	-------

제출일자 : 2015. 8. 20

제 출 자 : 마포구청장

1. 제안이유

「지방자치법」 제39조 제1항 및 같은 법 시행령 제36조 제1항, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 2015년도 제1차 구유재산관리 계획을 수립 구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것입니다.

2. 주요내용

- 2015년 제1차 구유재산 관리계획 대상은 토지 교환 1건, 변경 매각 1건으로 세부 내역은 아래와 같습니다.
 - 교 환
 - 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획(안)
 - 변경 매각
 - 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각(안)

3. 사업별 주요내용

1) 아현3구역 공공청사-3(지구대부지) 교환 계획(안)

(1) 행정재산 교환 배경

- 아현뉴타운 진입도로 확장공사 시행(2007.11월)에 따라 공사구간에 저촉된 아현2치안센터의 철거 및 이전 협의시 아현3구역내 공공청사 부지에 경찰청 신축부지 확보 및 경찰청으로 기부채납시, 아현2치안센터 및 아현독신자숙소 건축물을 우리구에 무상양여 할 것으로 협의 된 바,

- 2014년 9월 준공 예정인 아현3구역내에 치안소요의 증가가 예상되어 지구대 신축이 요구됨에 따라 마포경찰서에서 경찰청사 신축부지의 소유권 이전을 요청하여(2011.03월), 아현3구역내에 경찰청사 부지로 계획한 공공청사-3부지 445㎡중에서 경찰청 교환대상 행정재산의 가격과 상응하는 부분인 210㎡는 1차로 2012.11.16 마포구와 경찰청간 토지교환으로 분할 등기 완료되었으며, 금번 2차로 잔여부지인 235㎡를 경찰청 재산과 교환하기 위함

(2) 교환 대상 재산 현황

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

구분	소유	구분	지번	면적(㎡)	비고
처분 대상	마포구 (구유지)	대지	마포구 아현동 785	235	공공청사-3
취득 대상	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	합정동 빗물펌프장 내
		임야	마포구 성산동 275-44	86.7	구소유 거주자 우선주차장 담장위 녹지
		대지	마포구 도화동 224-17	23.8	도화동 팔각정 심터내

(3) 추진 경위

【1차 교환】 - 완료, 210㎡

- 2007.11.06 : 도로 확장공사 통보(우리구→마포경찰서)
- 2007.11.23 : 진입도로 확장사업 관련 협의·이전요청(마포경찰서 → 마포구)
- 2011.03.22 : 아현3구역내 공공청사(지구대부지)확보 계획(구청장방침)
- 2011.09.08 : 재정비촉진계획(변경)결정고시(지구대 부지 확보: 445㎡)
- 2011.10.07 : 지구대부지 소유권 이전후 교환협의 요청(마포경찰서→마포구)
- 2011.10.24 : 아현3구역 진입도로 확보계획 보고(구청장 방침)
- 2012.01.19 : 아현3구역 주택재개발정비사업 공공청사-3 소유권 이전고시
- 2012.04.02 : 소유권보존 등기
- 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, 235㎡

- 2014.08.04 : 아현뉴타운 구역내 지구대 잔여부지 교환 협조 요청
(마포경찰서→마포구)(마포경찰서 경무과-8583, 2014.08.04)
- 2014.08.08 : 아현뉴타운 구역내 지구대 부지 교환대상 통보
(마포구→마포경찰서)(주택과-29444, 2014.8.8)
- 2015.02.04 : 아현3구역 경찰청사(지구대)부지 교환을 위한 협의 회신
(마포경찰서→마포구)(마포경찰서 경무과-1025, 2015.02.04)
- 2015.05.13 : 재산취득 보고 및 재무과 재산관리관 지정 요청
(주택과→17860, 2015.05.13)

- 2015.05.14 : 아현3구역 경찰청사(지구대)부지 교환 관련 하천구역 지정대상 지 교환대상 제외 요청
(마포구→마포경찰서) (도시계획과-4952, 2015.05.14)
- 2015.06.18 : 아현3구역 경찰청사(지구대)신축부지 교환을 위한 협의 회신
(마포경찰서→마포구)(마포경찰서 경무과-6871, 2015.06.18)
 - 당인동 1-25(397㎡)의 대지중 하천부지를 교환면적에서 제척키 위해 토지를 분할하여 당인동 1-27(173㎡)를 교환대상으로 통보
 - 2015년 5월29일자 결정공시 공시지가를 적용하여 교환후 차액 정산

(4) 재산가액 산정 기준

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조 제3항에 의거 개별공시지가를 기준으로 교환
 - 영 제27조제3항 : 국가나 다른 지방자치단체와 토지를 교환할 때에는 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 교환 할 수 있음

(5) 교환대상 재산 가액

- 교환차액 : 7,692,600원
- 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 우선 주차장 담장위 녹지
	도화동 224-17	대지	23.8	2,720,000	64,736,000	도화동 팔각정삼터내

○ 교환차액 정산

- 공유재산 및 물품관리법 제39조 및 동법시행령 제45조에 의거 계약 체결후 60일이내에 금전으로 정산

(6) 취득재산 관리계획

□ 합정동 61-1[도로, 10m²], 합정동 63-2[대지, 14m²], 당인동 1-27[대지, 173m²]

⇒ 총 197m²

- 상기부지는 서울화력발전소내 국유지(경찰청)로서 아현3구역내 지구대 부지로 계획된 아현동 785(235m²) 국유지와 교환후, 서울화력발전소 내 산재되어 있는 국유지(당인동1-13 등 15필지, 총639m² : 기존국유지 442m², 국유지와 교환된 국유지 197m²)와 한국중부발전(주) 소유토지와 교환을 추진 토지를 정형화 하여 주민편익시설 건립부지를 확보할 계획임.
- 교환 취득 후에는 한국중부발전(주) 소유토지와 교환 추진 예정부지임.

□ 합정동 94-2[전, 298m²]

- 상기부지는 국유지를 점유하여 합정동 빗물펌프장내 장비설치 및 관사로 사용하고 있는 토지이고 빗물펌프장 운영에 반드시 필요한 부지로, 점유해소를 통해 향후 국가로부터 변상금 부과 및 사용료 발생을 사전에 예방하고 구 재정 건전성에 기여하고자 교환을 추진함.

□ 성산동 275-44[임야, 86.7m²]

- 상기부지는 舊 청사 제3별관 뒤편 거주자 우선주차장(상산동 275-61)담장위 녹지로서 향후 舊 청사 제3별관 및 주차장 개발시 활용가치가 높은 토지이므로 교환 추진

□ 도화동 224-17[대지, 23.8m²]

- 상기부지는 도화동 팔각정쉼터로 주민들이 쉼터로 사용하고 있는 시설부지로서 주민들을 위해 필요한 시설이고, 국가로부터 변상금 부과 및 사용료 발생을 사전에 예방하고 구재정 건전성에 기여하고자 교환을 추진함.

(7) 향후추진계획

- 2015 9월말 : 마포구↔경찰청 교환계약 체결 및 소유권 정리
- 2012. 10월~11월 : 서울화력발전소내 구유지와 한국중부발전(주)소유 토지와 교환 추진

(8) 법적근거

- 공유재산 및 물품관리법 제39조(교환)제1항 제3호

『아현3구역 공공청사 3(지구대부지) 교환 계획(안)』 위치도 및 현황사진

1. 마포구 소유 : 아현동 785

□ 위치도

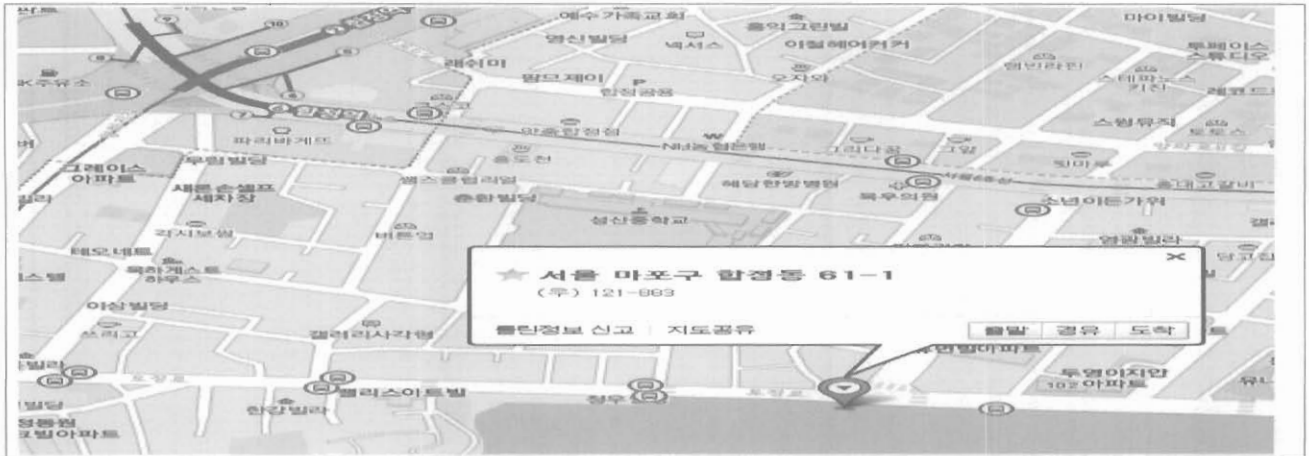


□ 현장사진

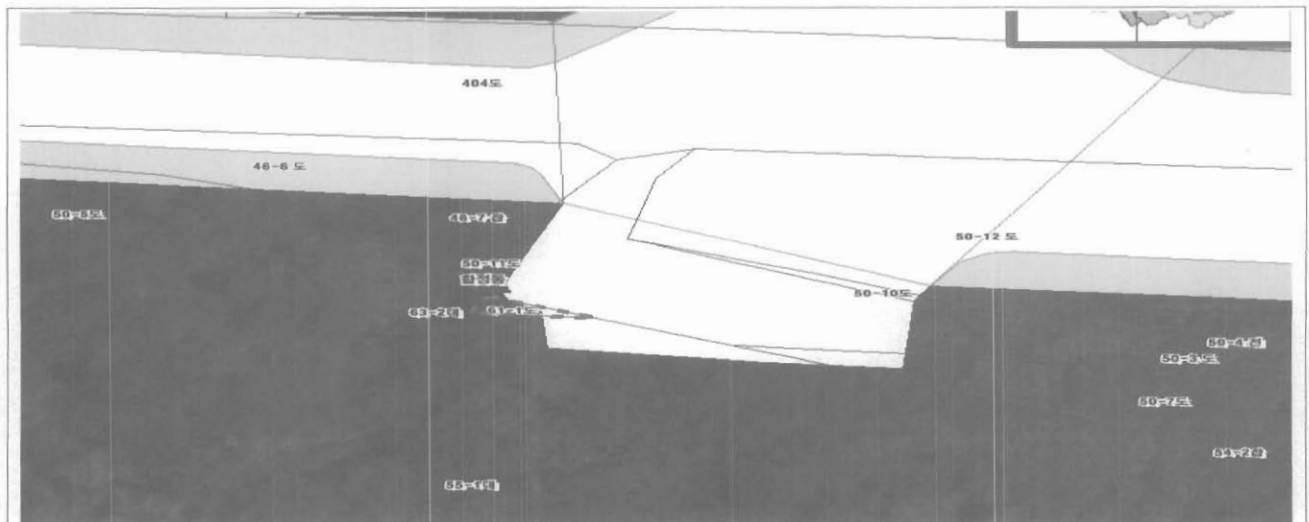


1. 경찰청 소유 : 합정동 61-1

□ 위치도



□ 현장사진

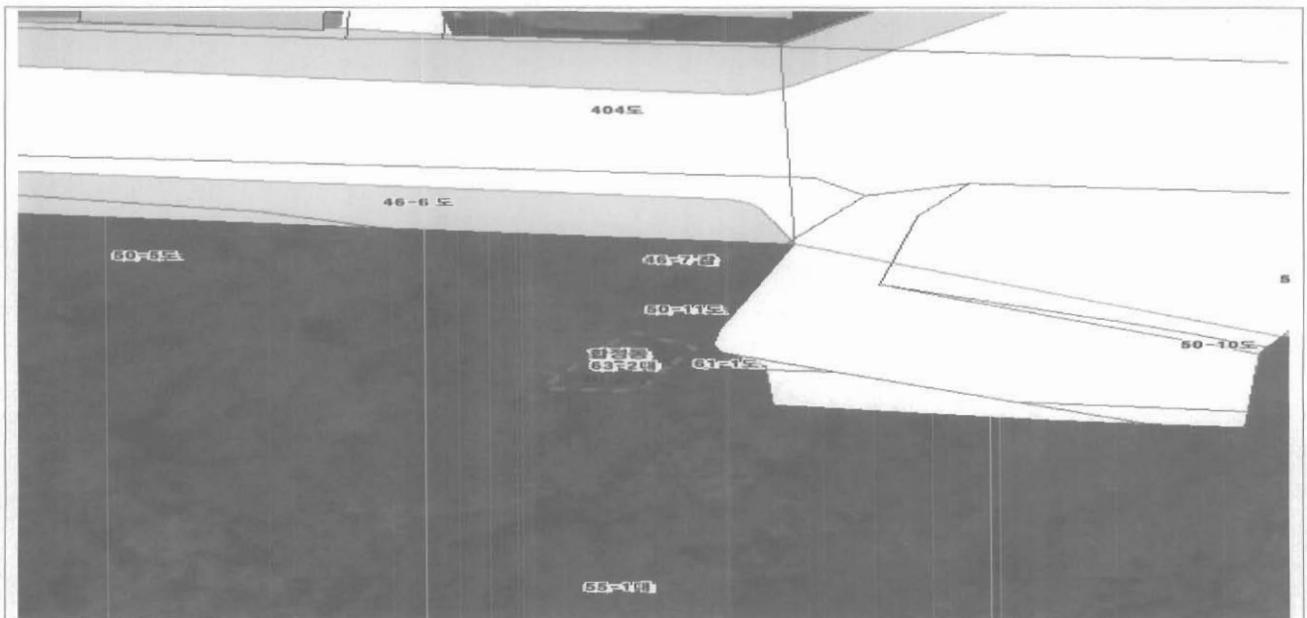


2. 경찰청 소유 : 합정동 63-2

□ 위치도

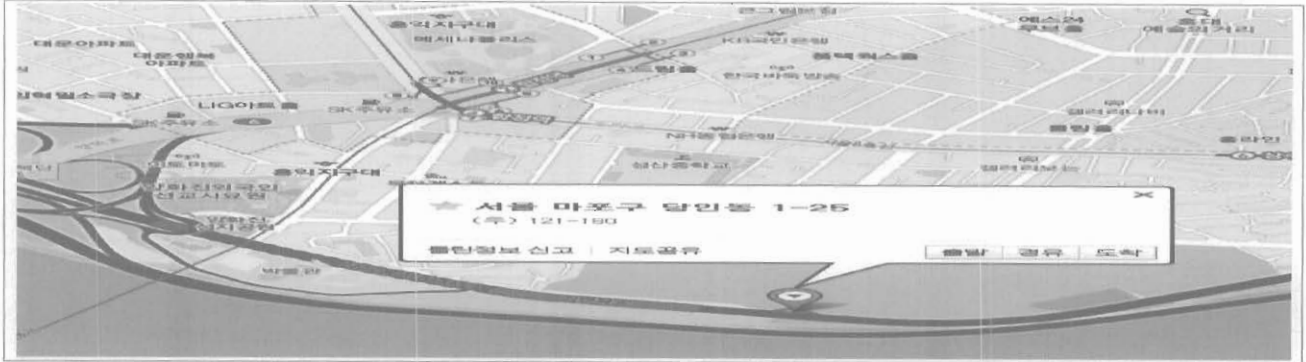


□ 현장사진

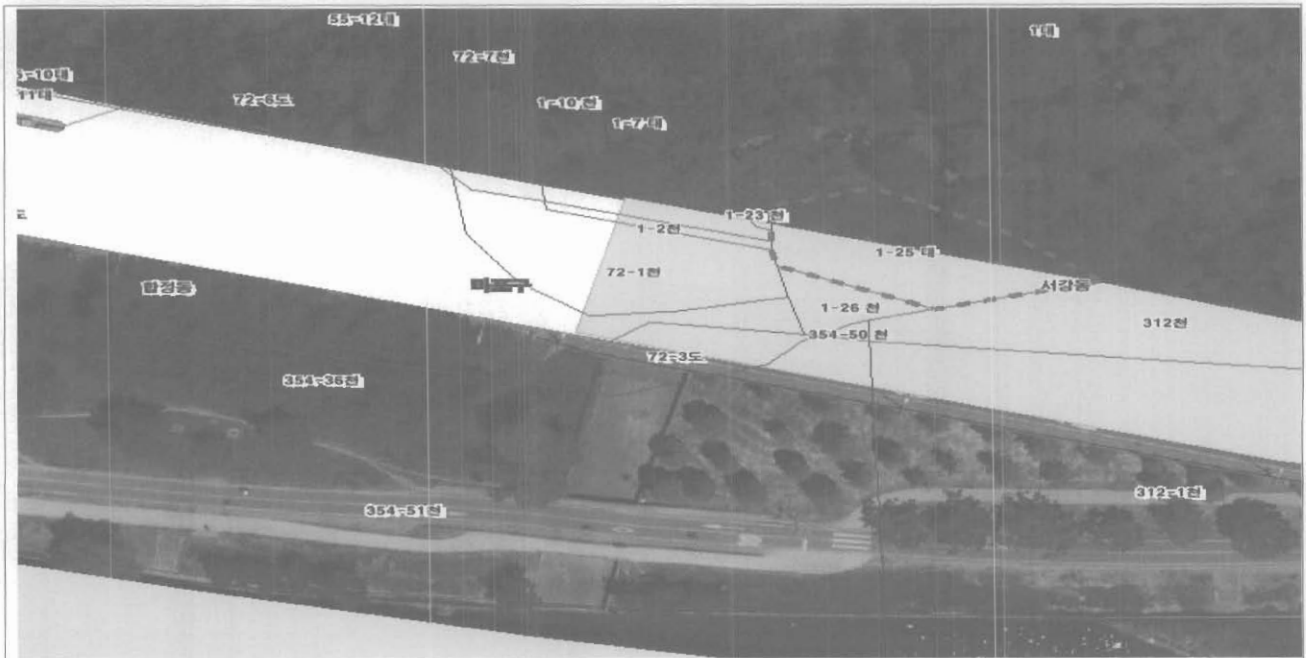
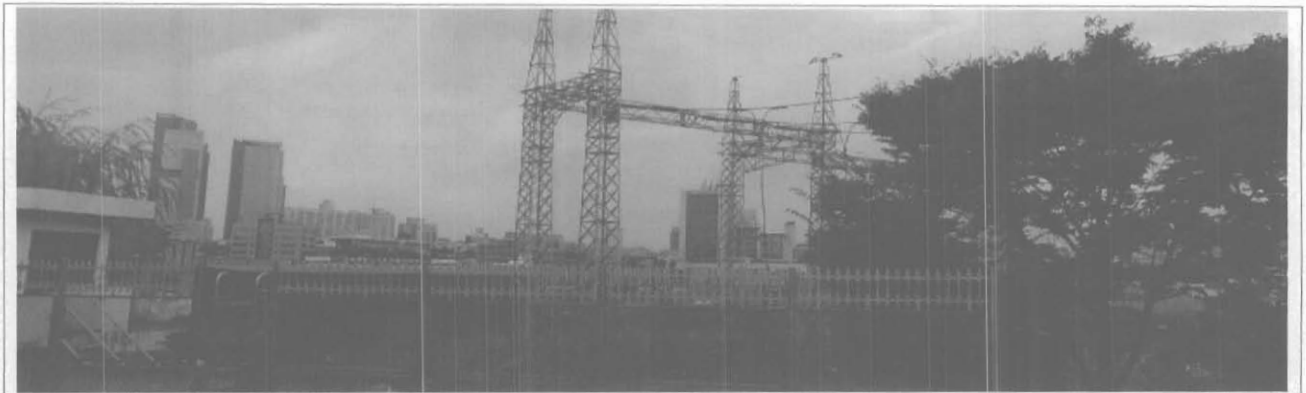


3. 경찰청 소유 : 당인동 1-27

□ 위치도



□ 현장사진

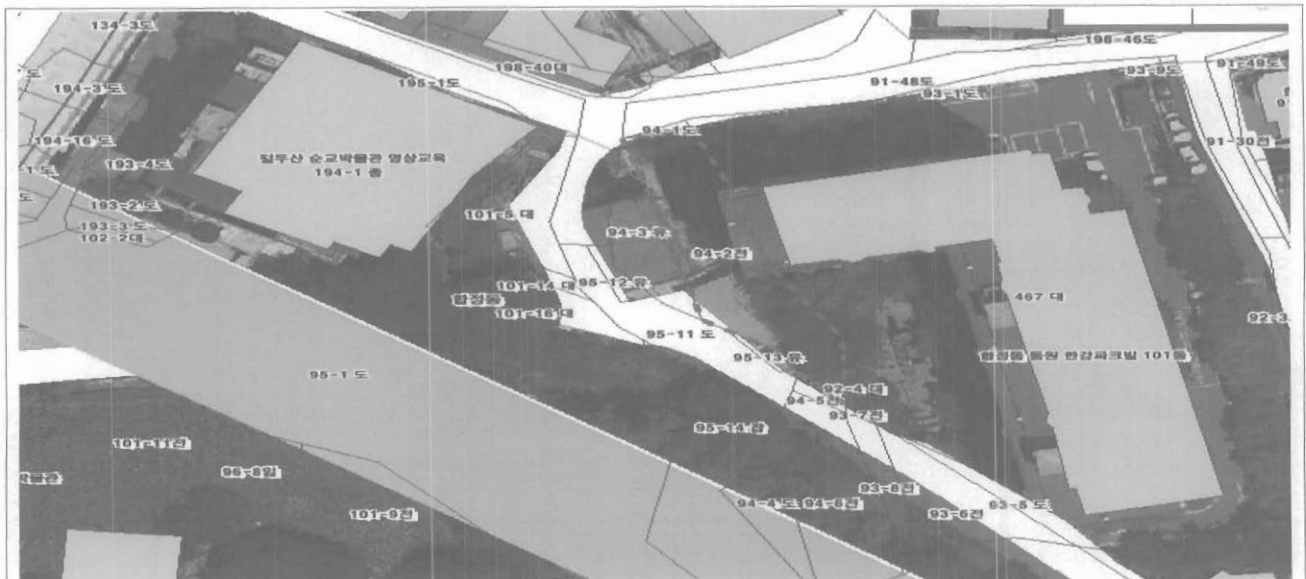


4. 경찰청 소유 : 합정동 94-2

□ 위치도

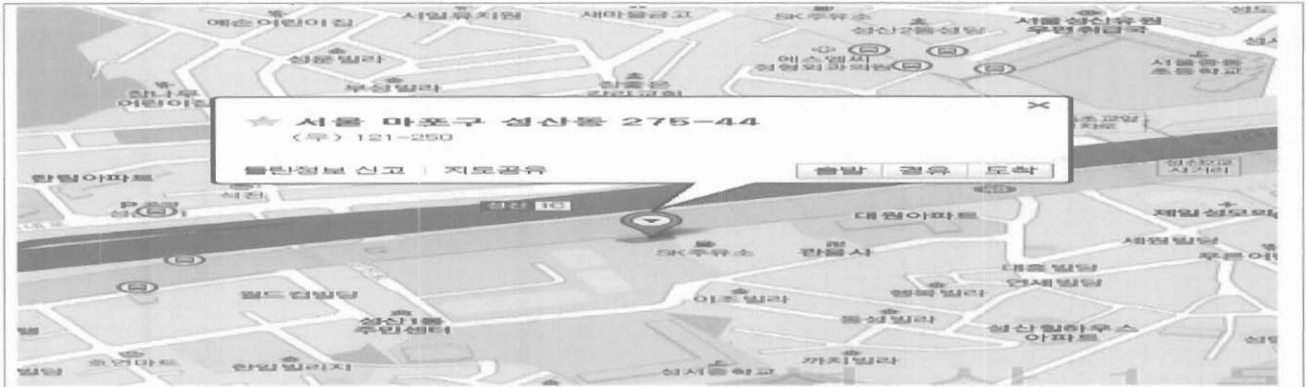


□ 현장사진

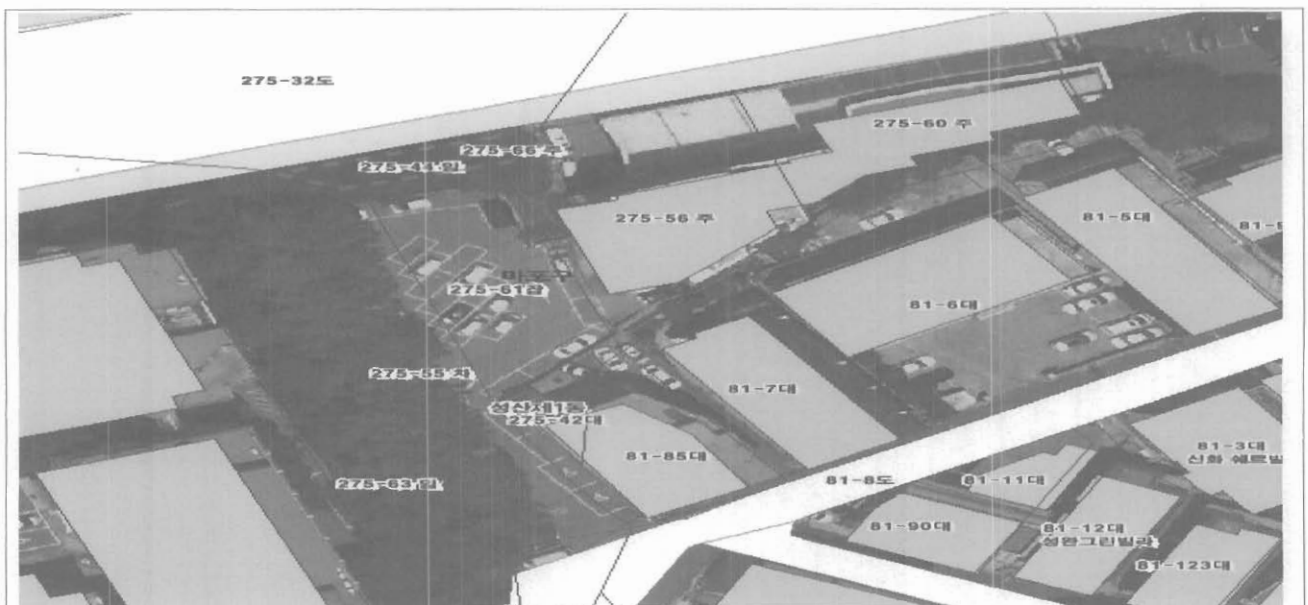


5. 경찰청 소유 : 성산동 275-44

□ 위치도



□ 현장사진

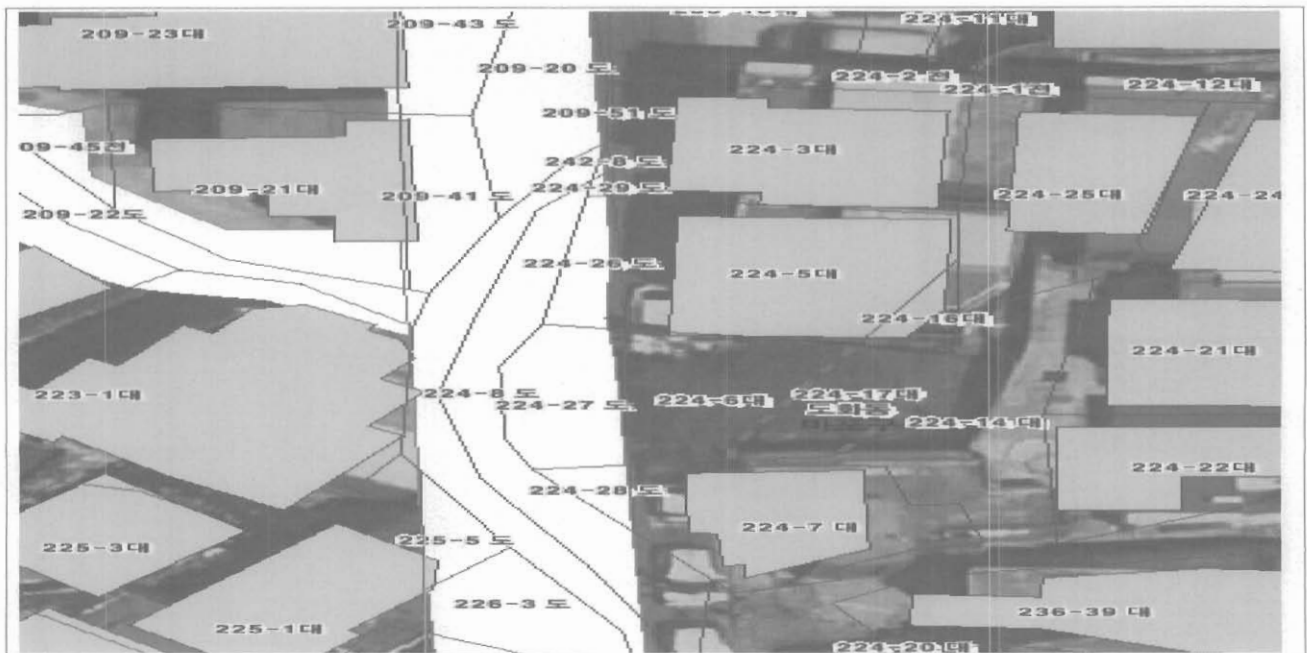


6. 경찰청 소유 : 도화동 224-17

□ 위치도



□ 현장사진



2) 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각 계획(안)

(1) 사업의 필요성

2013. 10.22자로 선수공급 계약한 아현3구역 내 공공청사④부지에 서울서부광역등기소 건립사업을 추진하면서 인근 주민과 학교 등의 반대로 공사진행이 어려운 상황을 맞아 지역주민의 복리와 원활한 등기소 건립사업을 위해 공공청사② 부지로 변경매각이 필요하게 됨.

(2) 매각재산 현황

구분	소재지	면적(㎡)	지목	지정용도	비고
변경 전	아현동 770	3,181.4	대지	공공청사④	아현제3구역 주택재개발정비사업 구역 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 본계약 체결시 매각결정금액에 따라 결정

- 2015. 03. 21 : 아현3구역 주택재개발 정비사업 이전고시
- 2015. 05. 01 : 소유권이전등기 완료(마포구 소유)
- 2015. 07. 09 : 감정평가 실시

- 관련근거 : 공유재산 및 물품관리법 시행령 제27조제1항
- 감정평가 결과 : 13,588,705천원
- 2015. 07. 17 : 행정재산(아현3구역 ②부지) 용도폐지 적정 여부
공유재산심의회 심의 의뢰 【자치행정과→재무과】
- 2015. 07. 17 : 공유재산매각(변경)계획 방침
【아현3구역內공공청사②부지 : 서부광역등기소】
- 2015. 07. 20
 - 행정재산(아현3구역 ②부지)용도폐지 적정여부 공유재산심의회 심의(적정 의결)
 - 서울서부지방법원 광역등기소 신축부지 변경매각의 적정여부 공유재산 심의회
심의(적정 의결)

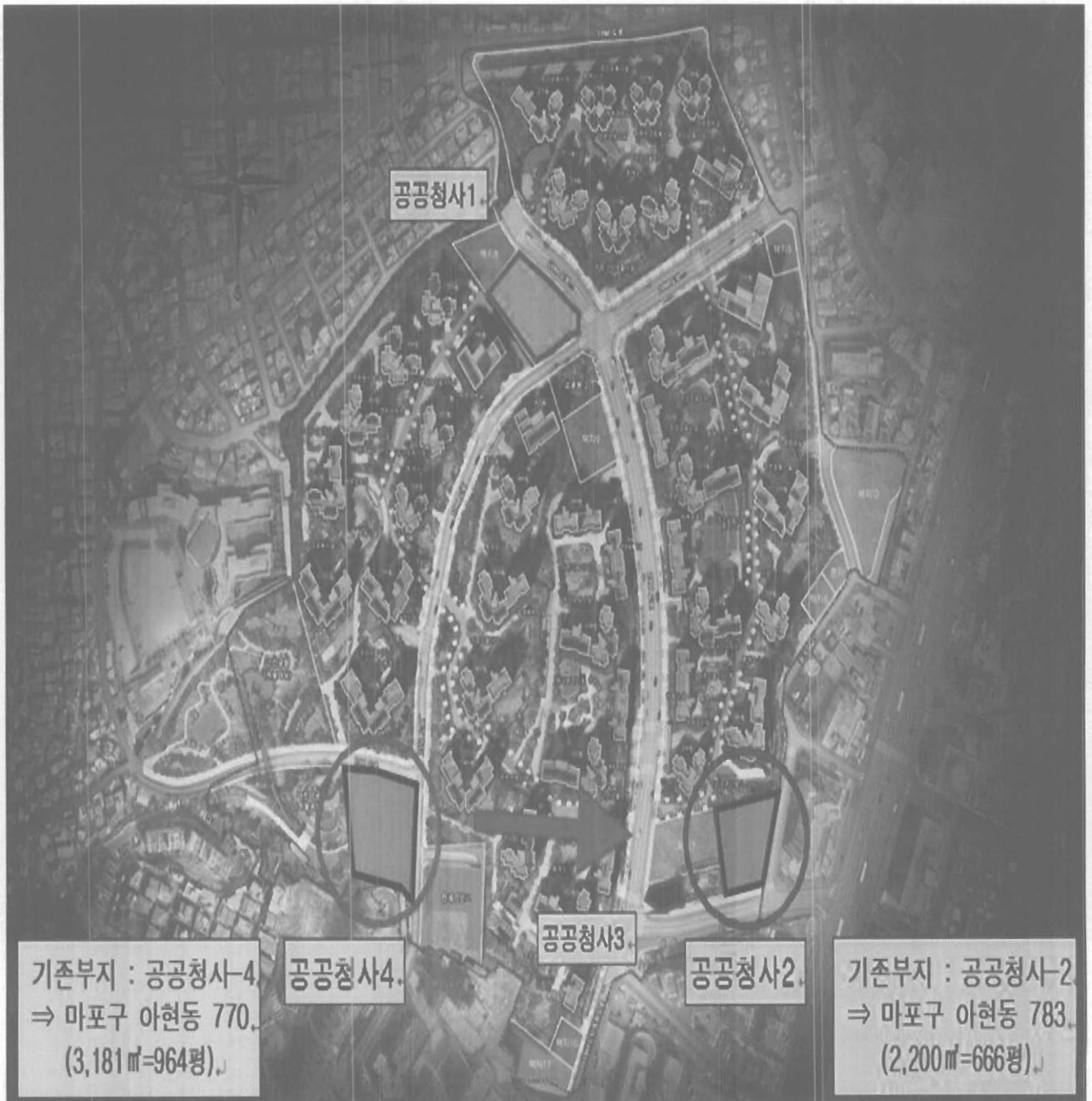
(4) 향후 계획

- 2015. 08. 20 : 제198회 임시회 안건 상정
- 2015. 10월중 : 토지변경 매매계약 체결
 - 법원과 선수공급 계약해지후 기존 공공청사④부지 납입금액은 상계처리하고,
공공청사②부지로 변경 매매계약 체결

(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 시행령 제7조제4항 제2호
- 공유재산 및 물품관리법 제36조(일반재산의 매각)
- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제38조(수의매각으로 매각할 수 있는 경우등)제1항제1호

『서울사부지방법원 광역등기소 신축부지 변경 매각(안)』 위치도 및 현황사진





사진설명

아현3구역 전경 사진

변경 전(공공청사④부지)

변경 후(공공청사②부지)



[별지 제11호 서식]

공 유 재 산 관 리 계 획

2015년도 관리계획 총괄표 (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	
취득	계				6	605.5	1,054,618	6	605.5	1,054,618	
	1. 매 입										
	2. 교환으로 취득				6	605.5	1,054,618	6	605.5	1,054,618	
	3. 기타 취득										
처분	계				2	2,435.6	14,635,630	2	2,435.6	14,635,630	
	4. 매 각				1	2,200.6	13,588,705	1	2,200.6	13,588,705	
	5. 양 여										
	6. 교환으로 처분				1	235	1,046,925	1	235	1,046,925	

2015년도 취득 대상 재산 목록 (11-2)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유	비고 (소관부서)
	지 목	소 재 지	수 량				
1	도로	합정동 61-1	10	28,820	2015 하반기	교환	재무과
2	대지	합정동 63-2	14	40,348	2015 하반기	교환	
3	대지	당인동 1-27	173	44,115	2015 하반기	교환	
4	전	합정동 94-2	298	601,066	2015 하반기	교환	
5	임야	성산동 275-44	86.7	275,533	2015 하반기	교환	
6	대지	도화동 224-17	23.8	64,736	2015 하반기	교환	

2015년도 교환 대상 재산 목록 (11-3)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수량	추정가액	교환 시기	교 환 사 유	교환 대상자	비고	
	구 분	지 목	소 재 지	일단의 수량							
1 건	처분 취득	대 4종	아현동785 합정동61-1외5	235	235 605.5	1,046,925 1,054,618	2015	아현3구역내 지구대부지 확보	마포경찰서		
계	토 지	처 분 취 득	대 4종	아현동785 합정동61-1외5	235	235 605.5	1,046,925 1,054,618	2015	아현3구역내 지구대부지 확보	마포경찰서	
	건 물	처 분 취 득									
	기 타	처 분 취 득									

2015년도 매각 대상 재산 목록 (11-4)

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			매각대상 수량	과표 또는 평가액	매각 시기	매 각 사 유	매수 희망자 주소·성명	비고
	지 목	소 재 지	일단의 수량						
1	대 지	이현동 783	2,200.6	2,200.6	13,588,705	2015 년도 하반기	매각변경 계획의거	서울서부 지방법원	
	소계				13,588,705				