

서울특별시마포구의회
제262회 제1차 정례회 (2023. 6. 19.)

2023년도 공유재산관리기금 운용계획 변경안

검 토 보 고 서



예산결산특별위원회
전문위원 권하나

2023년도 공유재산관리기금 운용계획 변경안

검 토 보 고

1. 제출경위

- 가. 의안번호: 23-57
- 나. 제 안 자: 마포구청장
- 다. 제안일자: 2023년 5월 19일(금)
- 라. 예비심사: 2023년 6월 14일(수)
- 마. 회부일자: 2023년 6월 16일(금)

2. 제안사유

공유재산 취득에 따른 재원 마련을 위해 2023년도 공유재산관리기금 운용계획을 변경하고 「지방자치단체 기금관리기본법」 제11조 제2항의 규정에 따라 구의회 의결을 얻고자 동 안건을 제출함

3. 주요내용

- 가. 지속적이고 안정적인 어르신여가 공간을 제공하고자 경로당 매입을 추진함에 따라 부동산 매매의 특성상 거래 대상 부동산의 신속한 확보 필요
- 나. 신수동 경로당 매입비 1,795,000천원을 증액하고 예치금 1,795,000천원을 감하여 지출계획을 변경하고자 함

4. 관계법령

가. 지방자치단체 기금관리기본법 제11조(기금운용계획의 변경)

나. 서울특별시 마포구 공유재산관리기금 설치 및 운용에 관한 조례 제7조
(기금의 관리·운용)

5. 검토보고

- 「지방자치단체 기금관리기본법」 제11조에 근거하여 제출된 2023년도 공유재산관리기금 운용계획 변경안은 신수동에 경로당을 매입하면서 발생하는 경로당 매입비 17억 9,500만 원을 자산취득비에 증액하고, 예치금에서 감액하는 등 지출계획을 변경하고자 제출된 것임.
- 올해 7월로 임차기간이 만료되는 동막경로당(신수동)은 건물이 노후화가 심하고 내부 공간이 협소하여 주민들이 지속적으로 경로당 신축을 요청해왔음. 이에 인근 부지(현 경로당 거리 : 160m)에 건물을 매입하여 어르신들이 보다 쾌적한 공간과 안전한 환경에서 경로당을 이용할 수 있도록 하고자 하는 것임.

※ 인근 경로당 현황

경로당명	주 소	면적(㎡)		회장	등록인원	비 고
		대지	건물			
동막경로당	독막로32길 16	174	56	정난진	24명	구립(임차)

- 또한, 지난 4월부터 신수동 등 5개 동에서 시범 운영¹⁾ 중인 ‘75세 이상 어르신 무료급식 호도밥상’ 사업 확대를 위해 ‘호도밥상 경로당’을 운영하고, ‘영유아 키움센터’ 및 ‘청소년 스터디카페’ 등을 설치하기 위해 건물을 매입하고자 하는 것임.

1) 공덕동(2곳)·대흥동·서강동·용강동·신수동

- 이러한 매입계획을 구체적으로 살펴보면, 매입 부동산은 지하1층부터 지상 4층, 별도 옥탑이 있는 건물이며, 주용도는 주택 및 근린생활시설임. 현재 건물주는 2층에 거주중이며, 출판사 및 세입자 등 임차인은 총 4가구임.
- 매입 기준가격은 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조 7항에 따라²⁾ 2022년 개별주택가격을 기준으로 산정한 2억 5,600만 원이나, 실제 부동산 총 매입가격은 19억 9,500만 원임.
- 계약금은 2023년 편성된 경로당 매입 예산 2억 원으로 집행할 계획이며, 매입부동산 확보의 시급성을 고려하여 17억 9,500만 원은 공유재산관리 기금을 사용하고자 하는 것임.
- 행정안전부의 ‘공유재산 업무편람’(63쪽)에 따르면 취득가액 결정은 ‘협의매입’에 의한 방법과 ‘법률에 의한 취득’의 방법으로 구분되며,
 - ‘협의매입’에 대한 설명에 따르면, 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정하여야 하며, 그 가격은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득하고, 필요에 따라 객관적인 가격협상을 위한 감정평가를 할 수 있으나 법령에 규정된 절차는 아님. 따라서, 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 거래실례가격을 고려하여 토지 소유자와 협의취득이 가능한 것으로 사료됨.
- 더불어, 매입물건의 기준가격이 10억 원 이하이므로 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조에 따라 공유재산관리 계획 수립 제외 대상에 해당됨.

2) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」제7조 7항에 따라 단독주택을 매입할 경우 기준가격은 해당 주택의 ‘개별주택 가격(주택+토지 가격)’에 의한다고 되어 있기 때문임.(공유재산관리계획 작성기준)

- 이와 같이 살펴본 바, 본 안건은 임차 건물인 동막경로당의 계약 만료기간이 도래하여, 새로운 부지를 매입하기 위해서 기금 운용계획을 변경하고자 하는 것으로, 인근 지역의 어르신에게 안정적인 쉼터를 제공하는 등 지속적인 어르신 복지 향상을 위해 타당하다고 사료됨.
- 다만, 건물 소유권 이전 시 명도하지 않은 임차인에 대한 대책은 마련되어 있는지에 대한 관계부서의 설명이 필요할 것으로 사료됨.

참고 1

신수동 경로당 매입 계획

1. 추진목적

- 고령화로 인한 결식 어르신 해소를 위한 효도밥상 경로당과 영유아 키움센터 및 청소년 스터디카페 등을 포함한 시설 운영을 위해 건물을 매입하여 사업추진에 만전을 기하고자 함

2. 매입 부동산 현황

소재지	면적 (㎡)		매입가 (천원)	기 타 사 항
	토지	건물		
독막로28길 34 (신수동 219)	142	연면적 341.7 건축면적 68.94	1,970,000 (14,085천원/㎡) ※중개수수료 등 기타비용 별도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하1층 지상4층(옥탑 별도) ○ 사용승인: 1996년 ○ 현 경로당 거리 : 160m ○ 건물상태 보통(리모델링 필요) ○ <u>지상2층: 건물주 거주</u> ○ 세입자 현황 <ul style="list-style-type: none"> - <u>지하1층 지상1층: 출판사 사용</u> <ul style="list-style-type: none"> ▷ 보증금/임대료: 3천/180만 ▷ 임차만료: 25. 2.(10년 이상 거주) - <u>지상3층 : 세입자 거주 중</u> <ul style="list-style-type: none"> ▷ 전세가: 1억8천 ▷ 임차만료:24.5.(10년이상거주) - <u>지상4층 : 세입자 거주중</u> <ul style="list-style-type: none"> ▷ 전세가: 1억4천 ▷ 임차만료: 23.7. - <u>옥탑 : 세입자 거주 중</u> <ul style="list-style-type: none"> ▷ 전세가: 7천 ▷ 임차만료: 24.6. ※ 건물내 임차인은 최대10년 거주 중으로 건물 소유권 이전시 명도 가능

3. 매입절차



- 매입물건의 기준가격 : 256,000천원(2022년 기준 개별주택가격)
 - ▶ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항
⇒ 단독주택을 매입 할 경우 기준가격은 해당 주택의 ‘개별주택가격 (주택+토지 가격)’에 의한다
 - ▶ 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조
⇒ 매입물건의 기준가격이 10억원 이하이므로 공유재산관리계획 포함 대상이 아님

4. 매입방법: 협의 매입(행정안전부 공유재산 업무편람 63쪽)

- 가. 사인의 재산을 취득하는 경우 그 취득가액은 법적인 평가기준에 따라 매입하는 것이 아니라 협의에 의하여 결정
- 나. 그 가격은 인근지 거래가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 토지 소유자와 협의하여 취득

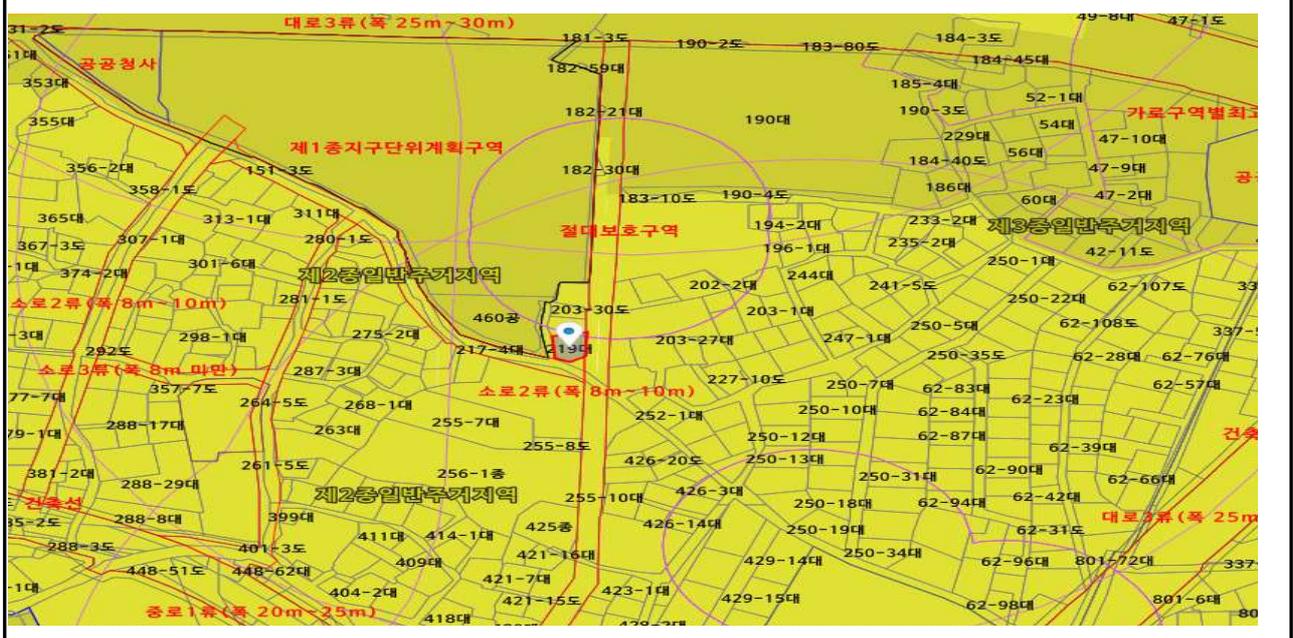
5. 마포구 공유재산심의회 심의

- 가. 일 시: 2023. 5월 중 예정
- 나. 근 거: 서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례 제3조의2에 따라 공유재산의 취득 적정 여부 심의
 - 1) 매입가격: 총1,995,000천원
 - ※ 계약금은 2023년도 경로당 매입예산 200,000천원으로 집행
 - 2) 매입방법: 협의매입(공유재산관리기금 사용)
 - ※ 매입부동산 확보의 시급성을 고려하여 5월 중 심의 요청 예정(재무과)

참고 2 위치도



위치도



지적도

참고 3

현장사진



참고 4

실거래 사례

· 3월 인쇄

법정동	지번	연면적(㎡)	계약일	거래금액 (만원)	거래유형	중개사 소재지	전산 공부
	도로명	대지면적(㎡)	해제사유 발생일				
신수동	9*	196.5	22	308,000	직거래	-	보기
	신수로6길	145					

2023년 3월 신수동 단독주택 실거래 내역

① [신수동] 단독 (면적 : 전체, 금액 : 전체)

기준 : 2022년, 단위(면적:㎡, 금액:만원)

10월

법정동	지번	연면적(㎡)	계약일	거래금액 (만원)	거래유형	중개사 소재지	전산 공부
	도로명	대지면적(㎡)	해제사유 발생일				
신수동	9*	163.73	21	311,500	직거래	-	보기
	신수로6길	165					
신수동	9*	167.94	21	160,000	직거래	-	보기
	신수로6길	119					
신수동	9*	175.8	21	270,000	직거래	-	보기
	신수로6길	157					
신수동	9*	274.23	20	314,600	직거래	-	보기
	신수로6길	165					

2022년 10월 신수동 단독주택 실거래 내역

2020년 지방자치단체 공유재산 관리계획 작성기준
일부개정 신규대비표(행정안전부, 2021. 7.)

1

관리계획 수립 시 주택 기준가격 산출방법 명확화

현 행	개 정 안
<p>기준가격 결정방법</p>	<p>기준가격 결정방법</p>
<p>1. 토지: 개별공시지가</p> <p>2. 건물</p> <p>가. 단독주택: 공시된 해당 주택의 개별주택가격</p> <p>나. 공동주택: 공시된 해당 주택의 공동주택가격</p> <p>다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 시가표준액</p> <p>라. 그 외 건물: 시가표준액</p> <p>3. 그 외 재산: 시가표준액</p> <p>※ <신 설></p>	<p>1. 토지: 개별공시지가</p> <p>2. 건물</p> <p>가. 단독주택: 공시된 해당 주택의 개별주택가격</p> <p>나. 공동주택: 공시된 해당 주택의 공동주택가격</p> <p>다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 시가표준액</p> <p>라. 그 외 건물: 시가표준액</p> <p>3. 그 외 재산: 시가표준액</p> <p>※ <u>개별·공동주택가격은 토지·건물 일체의 가격이므로 개별·공동주택과 그 부지를 취득하는 경우에는 개별·공동주택가격을 기준가격으로 함</u></p>

「지방자치단체 기금관리기본법」

제11조(기금운용계획의 변경) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기금운용계획의 정책사업 지출금액의 범위에서 세부항목 지출금액을 변경할 수 있다. 다만, 제3호의 경우에는 지방의회의 기금운용계획안 심의 과정에서 삭감된 부분에 사용할 수 없다.<개정 2015.7.24.>

1. 예측할 수 없는 소요가 발생한 경우
2. 긴급한 소요가 발생한 경우
3. 기존사업을 보완하는 경우

② 지방자치단체의 장은 기금운용계획의 정책사업 지출금액을 변경하려는 경우에는 미리 지방의회의 의결을 받아야 한다. 다만, 정책사업 지출금액의 10분의 2 이하를 변경하려는 경우와 다음 각 호의 기금의 정책사업 지출금액을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2015.7.24.>

1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제67조에 따른 재난관리기금
2. 「재해구호법」 제14조에 따른 재해구호기금

③ 제1항 및 제2항 단서에 따라 기금운용계획을 변경한 경우에는 기금의 결산 보고서에 그 내용과 사유를 명시하여야 한다.

[전문개정 2011.5.30.]

「서울특별시 마포구 공유재산관리기금 설치 및 운용에 관한 조례」

제7조(기금의 관리·운용) ① 기금은 기금운용계획에 따라 운용하여야 한다.

② 구청장은 기금을 구 금고에 별도의 계좌를 설치하여 예치·관리하여야 하며, 수익과 안정성이 보장되도록 하여야 한다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 (약칭: 공유재산법 시행령)**제7조(공유재산관리계획)**

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.

<개정 2016. 8. 31., 2022. 4. 20.>

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]

2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조 제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 삭제 <2022. 4. 20.>

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」

제10조(공유재산 관리계획) ① <삭제 2022.12.29.>

② <삭제 2022.12.29.>

③ <삭제 2022.12.29.>

④ 법 제10조의2에 따른 공유재산관리계획은 재산관리총괄 전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 공유재산관리계획은 재산관리총괄 전담부서의 협조를 얻어 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다. <신설 2015.11.19, 개정 2022.12.29.>

⑤ 법 제10조의2제4항과 영 제7조제1항제1호 및 제2호에 따라 공유재산관리계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다. <신설 2022.12.29.>

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

가. 처분의 경우: 10억원

2. 토지의 경우 1건당 토지면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 2천제곱미터