

# 2026년도 제2차 공유재산관리계획 심사보고서

2026. 4. 22.  
행정건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2026. 4. 8. 마포구청장

나. 회부일자: 2026. 4. 15.

다. 상정일자: 제283회 임시회 제2차 행정건설위원회(2026. 4. 22.)

상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명요지 【제안설명자: 재무과장 문철우】

### 가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조, 같은 조례 시행규칙 제29조에 따라 중요재산의 취득 및 처분에 따른 2026년도 제2차 공유재산관리계획을 수립하고 구의회의 의결을 받고자 함

### 나. 주요내용

- 교환(취득 및 처분) 1건
  - 마포구-서울시 간 토지교환

# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2026년도 2차관리계획총괄표 (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	토지 건물 기타	1	178	4,272,000				1	178	4,272,000	
	1.매입	토지 건물 기타										
	2.교환으로 취득	토지 건물 기타	1	178	4,272,000				1	178	4,272,000	창전동 141-17
	3.기타 취득	토지 건물 기타										
처 분	계	토지 건물 기타	1	1,050	4,268,250				1	1,050	4,268,250	
	4.매각	토지 건물 기타										
	5.양여	토지 건물 기타										
	6.교환으로 처분	토지 건물 기타	1	1,050	4,268,250					1,050	4,268,250	중동 388-1, 388-2

# 2026년도 교환대상재산목록 (11-3)

( 단위 : m<sup>2</sup>, 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	처 분	하 천	중동 388-1	324	324	1,317,060	2026.5.	어린이집 대체신축	마포구		
			중동 388-2	726	726	2,951,190					
	취 득	하 천	창전동 141-17	178	178	4,272,000	2026.5.	서울시			
계	토 지	처 분	하 천	중동 388-1	324	324	1,317,060	2026.5.	어린이집 대체신축	마포구	*교환지역 정산예정
				중동 388-2	726	726	2,951,190				
		취 득	하 천	창전동 141-17	178	178	4,272,000	2026.5.	서울시		
	건 물	처 분 취 득									
	기 타	처 분 취 득									

## 다. 참고사항

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조
- 「서울특별시 마포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제10조

### 3. 검토보고(전문위원 권하나)

#### 가. 개요

- 본 안건은 “구립 창전어린이집 교환 처분 및 대체신축” 사업과 관련하여, 기존 관리계획 의결 이후 토지교환 조건이 변경됨에 따라 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조에 근거하여 관리계획을 변경 수립하고 재상정한 사항임.

#### [ 창전어린이집 복합시설 대체신축 사업 개요 ]

- 사업목적 및 용도
  - 사업목적: 창전어린이집 복합시설 대체신축을 위해 현재 점유하고 있는 시유지 확보
  - 용도: 창전어린이집 복합시설 건립 부지
- 위치: (취득) 창전동 141-17, (처분) 중동 388-1, 388-2
- 사업기간: '23. 5월 ~ '26. 6월
- 사업내용

구분	취득(시유지)	처분(구유지)	
소재지	마포구 창전동 141-17 (창전동 141-5 토지분할)	마포구 중동 388-1 (중동 388 토지분할)	마포구 중동 388-2 (중동 388 토지분할)
교환면적	178㎡	합계 1,050㎡	
		324㎡	726㎡
지목	하천(이용현황 대지)	하천	
재산관리관	서울시(치수안전과)	마포구(보육정책과)	
기준가격 (개별공시지가x면적) ※공시일: 2025.7.1.	1,792,460천원 (10,070천원x178㎡)	1,964,550천원 (1,871천원x1,050㎡)	
		606,204천원(중동 388-1)	1,358,346천원(중동 388-2)
감정평가액 (감정평가액x면적) ※평가일: 2025.7.18.	4,272,000천원 (24,000천원x178㎡)	4,268,250천원 (4,065천원x1,050㎡)	
		1,317,060천원(중동 388-1)	2,951,190천원(중동 388-2)
교환차액	3,750천원(서울시에 지급예정)		

#### 참고자료 2023년 제265회 마포구 공유재산관리계획과 비교

구분	2023 공유재산관리계획		2026 공유재산관리계획		증가율	
	취득	처분	취득	처분	취득	처분
소재지	창전동 141-5	중동 388	창전동 141-17 (창전동 141-5 분할)	중동 388-1 중동 388-2 (중동 388 분할)		
면적	178㎡	330.01㎡	178㎡	1,050㎡ 324㎡(중동388-1) 726㎡(중동388-2)	0%	218%
기준가격 (개별공시지가x면적)	569,600천원 (3,200천원x178㎡)	569,597천원 (1,726천원x330.01㎡)	1,792,460천원 (10,070천원x178㎡)	1,964,550천원 (1,871천원x1,050㎡)	215%	245%
감정평가액 (감정평가액x면적)			4,272,000천원 (24,000천원x178㎡)	4,268,250천원 (4,065천원x1,050㎡)		

※ 면적과 기준가격(개별공시지가) 모두 30% 초과 증가하여 공유재산관리계획 변경계획 수립 대상임

## 나. 추진 경위 및 변경 경과

- 당초 본 사업은 창전동 141-2번지 소재 기존 어린이집 건물 489 $m^2$  (지하1층/지상2층)를 멸실하고 연면적 2,950 $m^2$ (지하1층/지상5층) 규모의 복합시설을 신축하며 시유지 창전동 141-5(178 $m^2$ , 약 54평)와 구유지 중동 388(330.01 $m^2$ , 약 100평)을 교환하고자 2024년도 정기분 구유 재산관리계획으로 수립·의결된 바 있음.
- 추진 경과를 보면, 2023년 5월 대체신축 계획 수립, 2023년 11월 공유재산심의회 적정 의결, 2023년 12월 구의회 관리계획 의결, 2024년 중앙투자심사(재검토 및 조건부 승인) 등 사전 절차를 거쳐 사업이 추진되어 왔음.
- 다만, 토지교환 협의 과정에서 2024년까지 공시지가 기준으로 협의가 진행되었으나, 2025년 서울시가 감정평가액 기준 적용을 요구함에 따라 교환 산정 기준이 변경되는 상황이 발생하였음.
- 이에 따라 우리 구는 공시지가 기준 적용을 재요청하였으나, 서울시는 국·공유지 간 교환은 감정평가액 기준이 원칙이라는 입장을 유지함에 따라, 최종적으로 감정평가 기준을 적용하게 되었음.
- 그 결과, 교환 대상 토지의 면적은 330.01 $m^2$ (약 100평)에서 1,050 $m^2$  (약 318평)로 증가하고 기준가격 또한 30% 이상 증가하게 되어 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조에 따른 관리계획 변경 대상에 해당하게 되었으며, 이에 따라 금번 안건이 재상정된 것임.

## 추진경위

- '23. 5. : 노후 국공립어린이집 대체신축 계획 수립  
- 창전어린이집 대체신축 및 구유지 ↔ 시유지 교환 계획
- '23. 11. : 2023년 제5회 마포구 공유재산심의회 적정 의결  
- 시청전동 141-5(178㎡) ↔ **區 중동 388(330.01㎡) 교환**
- '23. 12. : 2024년도 구유재산 관리계획안 의결(제265회 마포구의회 정례회)
- '24. 3. : 2024년 제1차 중앙투자심사 ※ 결과: 재검토(공공건축 사전검토 이행)
- '24. 9. : 2024년 제3차 중앙투자심사 ※ 결과: 조건부 승인(이용자 동선분리)
- '24. 12. : 구-시유지 간 토지교환 구두 협의 (市 치수안전과 ↔ 보육정책과)  
- 가장 최근 공시한 **개별공시지가** 기준으로 재산가액 산정
- '25. 2. : 토지교환 계획 수립  
- 시청전동 141-5(178㎡) ↔ **區 중동388-1(분할예정, 324㎡) 교환**
- '25. 2. : 토지교환 대상 부지 분할  
- 중동 388(1,468㎡) → 중동 388(1,144㎡), **중동388-1(분할, 324㎡)**
- '25. 4. : 市 치수안전과, 재산가액 재산정 요청  
- **감정평가액** 기준으로 재산가액 산정
- '25. 5. : 제1차 토지교환 협의(서울시 치수안전과 방문)  
- 區: 공시지가 기준으로 재산가액 산정 재검토 요청  
- 市: 타 지자체와 행정재산 교환 시, 감정평가로 진행
- '25. 6. : 제2차 토지교환 협의(서울시 치수안전과 방문)  
- 區: 공시지가 기준으로 재산가액 산정 재검토 요청  
- 市: 타 지자체와 행정재산 교환 시, 감정평가로 진행
- '25. 7. : 구-시유지 간 토지교환을 위한 감정평가 실시
- '26. 2. : 토지교환 변경 계획 수립  
- 시청전동 141-17(178㎡) ↔ **區 중동 388-1(324㎡), 388-2(분할예정, 726㎡) 교환**
- '26. 3. : 토지교환 대상 부지 분할  
- 중동 388(1,144㎡) → 중동 388(418㎡), **중동388-2(분할, 726㎡)**
- '26. 3. : 마포구 공유재산심의회(적정)
- '26. 4. : 공유재산관리계획 의결(제283회 마포구의회 임시회)
- '26. 5. : 市 공유재산심의회 의결  
교환계약 체결 및 소유권 이전 완료
- '26. 12. : 창전어린이집 복합시설 대체신축 공사 착공
- '27. 12. : 창전어린이집 복합시설 준공

## 다. 주요내용 검토

- 교환 대상 토지를 보면
  - 처분하는 구유지(중동 388-1, 388-2)는 하천 1,050㎡(약 318평)이며
  - 취득하는 시유지(창전동 141-17)는 하천(이용현황 대지) 178㎡(약 54평)임.
  
- 면적 기준으로는 구유지 제공 규모가 크게 증가한 구조이나, 감정평가액 기준으로는 취득 4,272,000천원, 처분 4,268,250천원으로 산정되어 교환차액 3,750천원(서울시에 지급 예정)만 발생하는 것으로 나타남.
  
- 한편, 해당 시유지는 현재 창전어린이집 건물이 일부 점유하고 있는 상태로, 토지와 건물의 소유권이 분리된 구조임. 이러한 상태가 지속될 경우 시설 운영 및 유지관리 과정에서 서울시와의 지속적인 협의가 불가피하여 행정적 비효율이 발생할 우려가 있음.
  
- 따라서 사업의 원활한 추진과 공공시설 운영의 안정성 확보를 위해 토지와 건물의 소유권을 일치시키는 것은 필요한 조치로 판단됨.

## 라. 종합 의견

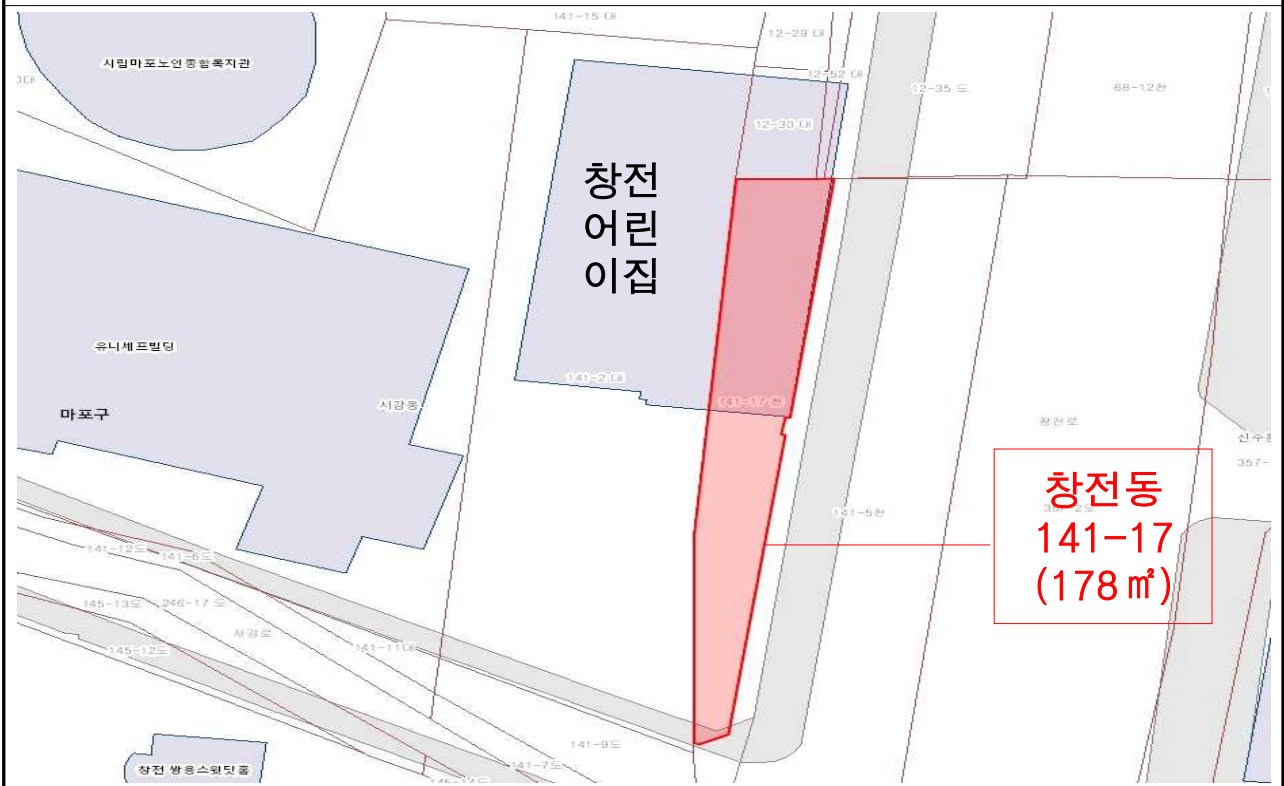
- 본 안건은 노후 어린이집 대체신축이라는 공익적 목적과 시유지 점유 문제 해소 및 재산관리 일원화 필요성 측면에서 그 타당성이 인정됨.
  
- 특히, 감정평가 기준 적용으로 인해 구유지 제공 면적이 증가한 측면은 있으나, 이는 감정평가액 기준에 따라 재산가액을 기준으로 산정된 결과로 볼 수 있음.

- 또한 현 상태를 유지할 경우 발생하는 행정적 비효율과 시설 운영의 불안정성을 고려할 때, 본 토지교환은 단순한 재산 교환을 넘어 공공 시설 운영 기반을 확보하기 위한 중요한 조치로 판단됨.
  
- 따라서 본 토지교환은 사업의 원활한 추진과 공공시설 운영의 안정성 확보를 위해 필요한 것으로 판단됨.

# 위치도 및 지적도(취득 사유지-창전동 141-17)



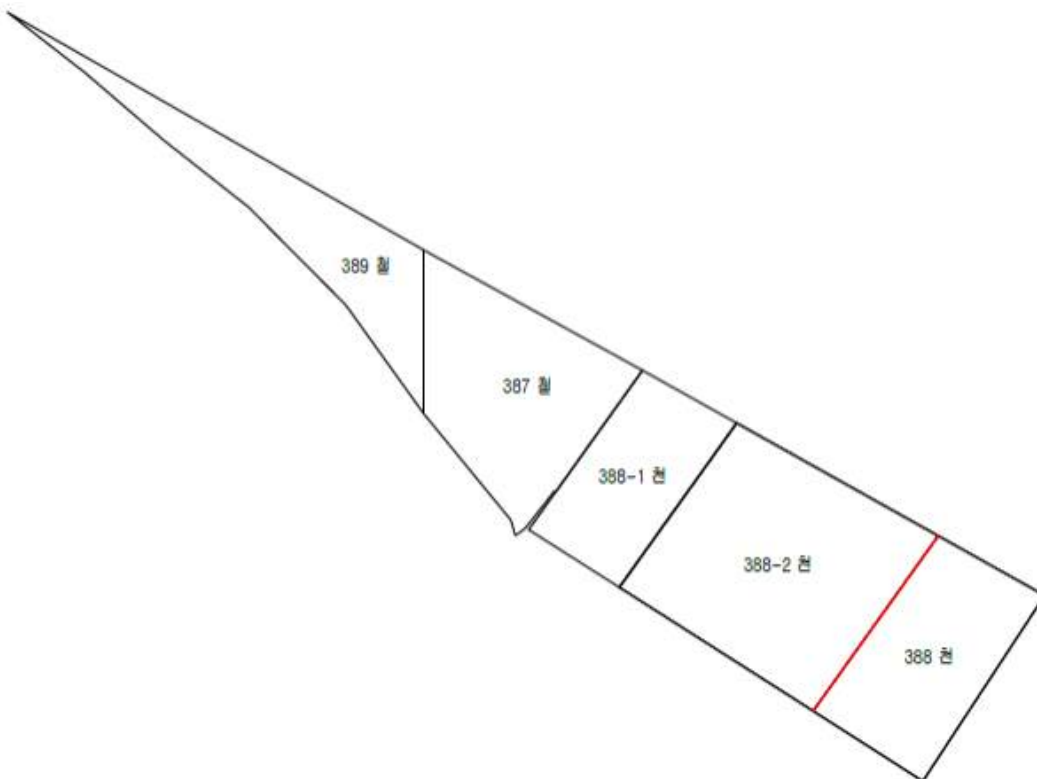
위치도



지적도



위치도



지적도



취득대상 사유지 창전동 141-17



처분대상 구유지 중동 388-1, 388-2

□ 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한)

**제19조(처분 등의 제한)** ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격)·제11조의3(교환차금의 납부)·제27조(일반재산가격의 평정 등)

**제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등)** ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 하여서는 아니 된다.

③ 법 제19조제3항에 따른 교환하는 행정재산의 가격 결정에 관하여는 제27조를 준용한다.

**제11조의3(교환차금의 납부)** ① 행정재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만…….

**제27조(일반재산가격의 평정 등)** ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

- ② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.
- ③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 1인의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 기준으로 하거나 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획)

**제7조(공유재산관리계획)**

- ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.
1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
  2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
  3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
  4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

4. 질의 및 답변요지: 생략
5. 토론요지: 없음
6. 심사결과: 원안가결
7. 기타 소수의견의 요지: 없음
8. 기타: 없음