

# 2019년도 수시분 성동구 공유재산 관리계획(안)

## 검토보고서

2019. 8. 28.

행정재무위원회 전문위원

### 1. 제 출 자: 성동구청장

### 2. 제안이유

- 옥수동 일대는 재개발 이후 2016년부터 인구가 급증하고 있는 지역으로 2013년 이후 7,426명이 증가하였고, 만0세~5세 영유아 인구 또한 691명 증가하였음. 반면, 부동산가격 상승으로 인한 경영악화로 민간어린이집 3개소, 가정어린이집 4개소가 폐원하여 보육 수요에 대한 대응이 시급함에 따라 옥수동 545번지 우리 구 소유 공원부지에 구립어린이집을 건립하여 양질의 공보육서비스를 제공하고 지역주민의 복리증진에 기여하고자 하며,
- 왕십리제2동에 위치한 구립어린이집은 총 6개소로 모두 공동주택 단지에 위치하여 주택지역 거주아동은 국공립어린이집 이용에 어려움이 있음. 왕십리제2동 어린이집 입소대기자 364명 중 214명이 국공립 어린이집 입소대기자로 주택밀집지역을 중심으로 공보육 수요가 높게 나타나고 있으며, 공보육 확대에 대한 주민요구가 지속됨에 따라 하왕십리동 976-13번지 민간어린이집(토지 4필지, 건물 1동)을 매입하여 구립어린이집으로 전환 운영하고자 함
- 왕십리 일대 전시기설 등이 전무한 지역에 전시기설 인프라를 구축하여 성동구민의 문화생활 수준 향상을 꾀하고 교통편의 요충지인 지하철역 주변인 왕십리역과 상왕십리역 인근에 성동구민 누구나 쉽게 접근하고 이용할 수 있는 전시기설(구립미술관) 조성이 필요

함에 따라, 성동구민의 문화생활을 위한 전시공간을 확보·공급하기 위하여 건축물 신축 시 공공시설을 기부채납 할 경우 건물의 용적률 완화를 받을 수 있는 규정이 있어 2019년 7월 9일 건축허가 시 기부채납 계획에 따라 용적률 완화를 받은 행당동 286-3번지 외 9필지 건축물 내 지상1층부터 지하4층까지 전시시설(미술관)을 기부채납 받고자 함

- 송정동 일대는 우리 구 대표적 다세대, 다가구 주택밀집 지역으로 도로폭이 협소하여 화재나 응급 시에 불법주차로 인한 차량접근이 어려운 지역이며, 주민들의 주차장 확보 요구와 불법주정차로 인한 주민간 다툼과 민원이 상습적으로 발생하는 지역으로 주차장 조성 시 급한 지역임. 이에 송정동 97번지 일대 토지·건물을 매입하여 주차장을 조성하고자 함

이상과 같이 공유재산 취득 4건에 대한 2019년도 수시분 공유재산 관리계획(안)을 서울특별시 성동구의회 의결을 받아 시행하고자 상정함

### 3. 주요내용

가. 사업명: 옥수동 어린이집 신축을 위한 건물 취득

- 1) 취득구분: 건물(신축)
- 2) 사업기간: 2019. 3. ~ 2020. 3.
- 3) 위 치: 성동구 옥수동 545번지
- 4) 취득재산: 건물 연면적 862.18㎡(지하1층/지상3층)
- 5) 기준가격: 2,767,477천 원(건축비, 시설비 등 사업비)
- 6) 신축계획(안)

층 별	면적(㎡)	주요 시설
3층	268.32	보육실, 화장실, 교구실, 조리실
2층	268.32	보육실, 화장실, 교사실
1층	211.45	보육실, 유희실, 화장실, 원장실
지1층	114.09	주차장
소계	862.18	

- 7) 시공사 선정방법: 일반입찰  
8) 준공시기: 2020년 03월(예정)

**나. 사업명: 왕십리2동 민간어린이집 매입**

- 1) 취득구분: 토지, 건물  
2) 사업기간: 2019. 3. ~ 2020. 2.  
3) 위 치: 성동구 하왕십리동 976-13번지 등 4 필지  
4) 취득재산: 토지 329 $m^2$ , 건물 연면적 803.35 $m^2$ (지하1층/지상4층)

소재지	소유자	토 지			건 물	
		지목	면적(㎡)	용도지역	구조/용도	면적(㎡)
무학봉16길 9-3 (하왕십리동 976-13 행당동 298-3 행당동 298-110 행당동 298-109)	안미숙	대지	329.00	도시지역, 제2종 일반주거 지역	철근콘크리트, /어린이집,주택	계 803.35
						지1층 173.82
						1층 142.91
						2층 184.21
						3층 181.72
						4층 120.69
						(옥탑 16.95)

- 5) 소요예산: 총 4,746백만원(국466, 시2,034, 구1,000, 민간1,246)  
6) 기준가격: 1,803,742천 원  
- 토지: 1,367,060천 원(개별공시지가)  
- 건물: 436,682천원(시가 표준액)  
7) 계약방법: 수의계약  
8) 준공시기: 2020년 2월(예정)

**다. 사업명: 행당동 미술관 기부채납**

- 1) 사업기간: 2018. 3. ~ 2022. 6.  
2) 위 치: 성동구 행당동 286-86번지 등 10필지  
3) 취득재산: 토지 152.95 $m^2$ , 건물 연면적 2,437.2 $m^2$ (지하4층/지상1층)

소 재 지	기부자	토 지			건 물		비 고
		지목	면적( $m^2$ )	용도지역	구조/용도	면적( $m^2$ )	
행당동 286-86번지 일원	(주)세바	대지	152.95 $m^2$	도시지역, 일반상업 지역	철근콘크리트/ 문화시설 (미술관)	계 2,437.20	
						1층 52.85	
						지1층 17.60	
						지2층 485.80	
						지3층 865.12	
						지4층 881.27	
						기타공유 134.55	

4) 취득시기: 2022년 6월(예정)

5) 취득방법: 사용승인 신청 시 건축주로부터 기부채납신청서,  
증여계약서를 제출받아 사용승인 이후 소유권 이전

6) 소요예산: 0원(기부채납)

7) 기준가격: 6,076,280천 원

- 토지: 2,080,365천 원(개별공시지가) / 건물: 3,995,915천 원(건축비 등)

8) 계약방법: 무상증여

9) 준공시기: 2022년 6월(예정)

#### 라. 사업명: 송정동 공영주차장 조성을 위한 토지 및 건물 취득

1) 사업기간: 2019. 3. ~ 2019. 12.

2) 위 치: 성동구 송정동 97-9, 97-37, 97-38, 97-39번지(4필지)

3) 취득재산: 토지 492.6 $m^2$ , 건물 580.65 $m^2$ (단독주택 4동)

4) 취득시기: 2019년 10월(예정)

5) 처분재산: 건물 580.65 $m^2$ (철거)

6) 처분시기: 2019. 11월(예정)

7) 조성계획: 대상부지의 토지 및 건물을 취득 후 건물을 철거하고  
평면식 주차장(15면) 조성

8) 소요예산: 총 2,697백만원(구 특별회계)

9) 기준가격: 2,057,100천 원

- 토지: 1,034,100천 원(개별공시지가)

- 건물: 1,023,000천 원(개별주택가격)

10) 계약방법: 수의계약

11) 준공시기: 2019년 12월(예정)

※ 취득재산 현황

소재지	소유자	토지			건물		비고
		지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	구조/용도	면적(m <sup>2</sup> )	
			계 492.6			합계 580.65	
송정동 97-9	이임선	대지	110.1	도시지역, 제2종 일반주거 지역	연와조,기와 (지하1,지상1) 주택	계 73.38 지층 19.50 1층 53.88	
송정동 97-37	조숙희	대지	113.1	도시지역, 제2종 일반주거 지역	연와조,기와 (지하1,지상1) 주택	계 83.57 지층 23.97 1층 59.6	
송정동 97-38	이상배	대지	134.2	도시지역, 제2종 일반주거 지역	연와조,평슬라브 (지하1,지상2) 주택	계 199.25 지층 74.85 1층 62.20 2층 62.20	
송정동 97-39	선영혜	대지	135.2	도시지역, 제2종 일반주거 지역	연와조,평슬라브 (지하1,지상2) 주택	계 224.45 지층 89.37 1층 67.54 2층 67.54	

※ 처분재산 현황

소재지	소유자	토지			건물		비고
		지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	구조/용도	면적(m <sup>2</sup> )	
송정동 97-9	이임선				연와조,기와 (지하1,지상1) 주택	계 73.38 지층 19.50 1층 53.88	
송정동 97-37	조숙희				연와조,기와 (지하1,지상1) 주택	계 83.57 지층 23.97 1층 59.6	
송정동 97-38	이상배				연와조,평슬라브 (지하1,지상2) 주택	계 199.25 지층 74.85 1층 62.20 2층 62.20	
송정동 97-39	선영혜				연와조,평슬라브 (지하1,지상2) 주택	계 224.45 지층 89.37 1층 67.54 2층 67.54	

#### 4. 2019년도 성동구 공유재산관리계획 계상 재산

##### 가. 일반회계(취득)

###### 1) 토지(매입, 기부채납)

- 하왕십리동 976-13 등 4필지,  $329m^2$
- 행당동 286-86 등 10필지,  $152.95m^2$

###### 2) 건물(신축, 매입, 기부채납)

- 옥수동 545, 연면적  $862.18m^2$ (지하1층/지상3층)
- 하왕십리동 976-13 등 4필지, 연면적  $803.35m^2$ (지하1층/지상4층)
- 행당동 286-86 등 10필지, 연면적  $2,437.2m^2$ (지하4층/지상1층)

##### 나. 주차장 특별회계(취득 및 처분)

###### 1) 토지(매입)

- 송정동 97-9 등 4필지,  $492.6m^2$

###### 2) 건물(매입 및 철거)

- 송정동 97-9 등 4필지, 건물4동 연면적  $580.65m^2$

##### 다. 재산목록: 별첨

#### 5. 관련법규

가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획)

나. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)

다. 「서울특별시 성동구 공유재산 및 물품관리 조례」 제13조(공유재산 관리계획)

# 공유재산 관리계획

## 2019년도 (수시) 관리계획 총괄표

회계명: 일반회계

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량 (면적)	금 액	건수	수량 (면적)	금 액	건수	수량 (면적)	금 액	
취득	계	토 지 건 물 기 타	1 1	152.95 2,437.2	3,793,940 3,995,915	1 2	329 1,665.53	3,411,000 3,556,477	2 3	481.95 4,102.73	7,204,940 7,552,392	
	1. 매 입	토 지 건 물 기 타				1 1	329 803.35	3,411,000 789,000	1 1	329 803.35	3,411,000 789,000	매입
	2. 교환으로 취득	토 지 건 물 기 타										
	3. 그 밖의 취득	토 지 건 물 기 타				1	862.18	2,767,477	1	862.18	2,767,477	신축
		토 지 건 물 기 타	1 1	152.95 2,437.2	3,793,940 3,995,915				1 1	152.95 2,437.2	3,793,940 3,995,915	기부 채납
처분	계	토 지 건 물 기 타										
	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										

## 2019년도 취득대상 재산목록

회계명: 일반회계

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비 고
	지목	소 재 지	수량 (면적)				
1	공원	옥수동 545번지	862.18	2,767,477	2019. 12.	구립어린이집 설치	신축
2	토지	하왕십리동 976-13번지	329	3,411,000	2019. 12.	구립어린이집 설치	매입
3	건물	행당동 298-3번지 행당동 298-110번지 행당동 298-109번지	803.35	789,000			
4	토지	행당동 286-86번지 외9필지	152.95	3,793,940	2022. 6. (예정)	신축허가시 건물 용적률 완화를 위한 기부채납(공공시설 구립미술관 조성)	기부채납
5	건물		2,437.2	3,995,915			

# 공유재산 관리계획

## 2019년도 (수시) 관리계획 총괄표

회계명: 주차장특별회계

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량 (면적)	금 액	건수	수량 (면적)	금 액	건수	수량 (면적)	금 액	
취 득	계	토 지 건 물 기 타				1 1	492.6 580.65	1,034,100 1,023,000	1 1	492.6 580.65	1,034,100 1,023,000	
	1. 매 입	토 지 건 물 기 타				1 1	492.6 580.65	1,034,100 1,023,000	1 1	492.6 580.65	1,034,100 1,023,000	
	2. 교환으로 취득	토 지 건 물 기 타										
	3. 그 밖의 취득	토 지 건 물 기 타										
처 분	계	토 지 건 물 기 타				1	580.65	1,023,000	1	580.65	1,023,000	
	4. 철 거	토 지 건 물 기 타				1	580.65	1,023,000	1	580.65	1,023,000	
	5. 양 여	토 지 건 물 기 타										
	6. 교환으로 처분	토 지 건 물 기 타										

## 2019년도 취득대상 재산목록

회계명: 주차장특별회계

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취득사유	비 고
	지목	소 재 지	수량 (면적)				
1	토지	송정동 97-9 송정동 97-37 송정동 97-38 송정동 97-39	492.6	1,034,100	2019.10.	공영주차장 조성	매입
2	건물		580.65	1,023,000			

## 2019년도 처분대상 재산목록

회계명: 주차장특별회계

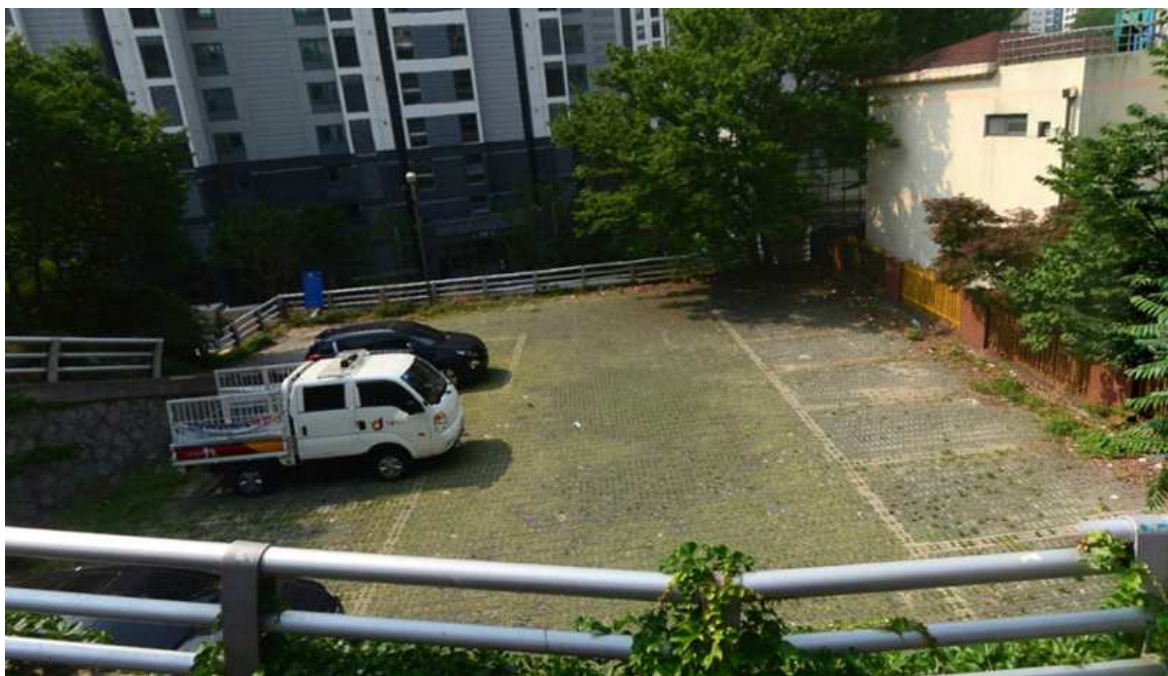
(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	처분시기	처분사유	비 고
	지목	소 재 지	수량 (면적)				
1	건물	송정동 97-9 송정동 97-37 송정동 97-38 송정동 97-39	580.65	1,023,000	2019. 11.	공영주차장 조성	철거

## 위치도 및 현황사진

(옥수동 어린이집 신축)

재산내역	소재지	서울시 성동구 옥수동 545	소유자	성동구
	면적	건물 862.18㎡	지목	공원



## 위치도 및 현황사진

(민간어린이집 매입)

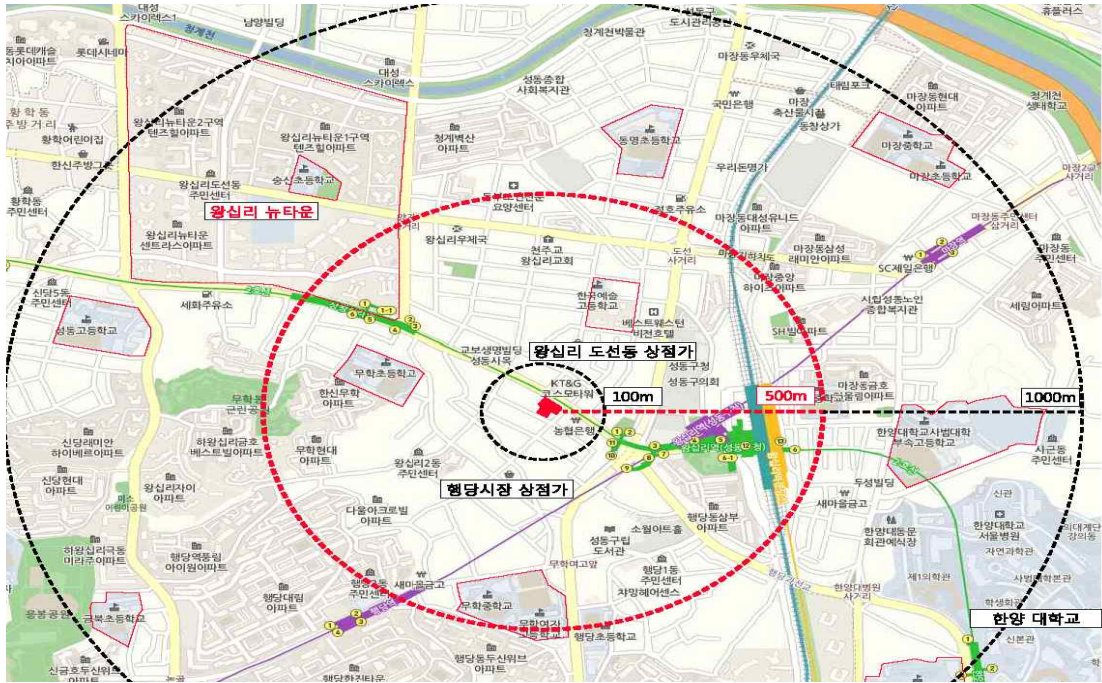
재산내역	소재지	서울시 성동구 무학봉16길 9-3	소유자	안미숙
	면적	토지 329㎡ / 건물 803.35㎡	지목	대



# 위치도 및 현황사진

(미술관 기부채납)

재산내역	소재지	서울시 성동구 행당동 286-86번지 일원	소유자	(주)세바
	면적	토지 152.95㎡/건물 2,437.20㎡	지목	대







송정동 97-9



송정동 97-37

## 6. 검토의견

- 본 안건은 옥수동 어린이집 신축, 왕십리제2동 민간어린이집 매입, 행당동 미술관 기부채납, 송정동 공영주차장 조성을 위한 토지 및 건물을 취득·처분하고자 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따라 성동구 공유재산 관리계획안을 구의회에 제출한 것임
- 재산별 세부내역을 살펴보면,  
먼저, 옥수동 어린이집 신축을 위한 건물 취득 건은 옥수동 545번지에 연면적  $862.18m^2$ , 지하1층, 지상 3층 규모 구립 어린이집을 신축코자 하는 것으로, 준공시기에 맞추어 개원할 수 있도록 체계적으로 사업을 추진함으로써 지역의 보육 수요를 충족함은 물론, 향후 보육 서비스의 질적 수준 향상을 도모할 수 있는 효율적인 시설 관리·운영 방안도 뒷받침되어야 할 것임
- 다음, 왕십리제2동 민간어린이집 매입 건은 하왕십리동 976-13번지 등 4필지에 위치한 현 민간어린이집( $329m^2$  토지와 연면적  $803.35m^2$ , 지하1층, 지상4층)의 토지와 건물을 취득하여 구립어린이집으로 전환 운영하려는 것으로, 왕십리지역 주택밀집지에 공보육 인프라를 확대함으로써 주민의 공보육 수요를 충족하고자 하는 것임
- 본 사업은 하나금융그룹 국공립어린이집 지원사업 공모에 선정되어 민간자본(12억 4,600만원)을 확보하여 추진하는 사업이며 구립어린이집 전환에 따라 현 민간어린이집 부지 및 건물 취득에 추정가격 42억원의 많은 예산이 소요되는 바, 국시비보조금 등 재원의 확보와 적극적 집행 노력이 필요할 것으로 여겨짐. 아울러,

구립으로 전환함에 따라 안정적인 교사 수급과 보육서비스 질적 수준 향상 등을 도모할 수 있을 것으로 기대되는 바, 어린이집 이용 가정이 안심하고 신뢰할 수 있는 보육환경 조성에 힘써야 할 것임

○ 다음, 행당동 미술관 기부채납의 건은

전시시설이 없는 왕십리 일대에 구립 미술관을 조성코자 하는 것으로, 취득 방식은, 행당동 286-86번지 등 10필지 152.95㎡ 토지와 연면적 2,437.2㎡, 지하 4층, 지상 1층 규모의 건물을 (주)세바로부터 무상증여 방식으로 「공유재산 및 물품 관리법」 제7조에 따라 기부채납 하고자 하는 것임

○ 교통이 편리하여 접근성이 뛰어난 왕십리 인근에 미술관이 설치됨으로써 구민의 문화생활 수준 향상에 기여할 수 있을 것으로 여겨지나, 시설물의 취득은 시설의 유지·관리에 많은 예산 부담이 수반되는 바, 향후 재원 확보 및 효율적인 시설 운영 방안이 강구되어야 할 것임

○ 송정동 공영주차장 조성을 위한 토지 및 건물 취득의 건은

송정동 일대 주차난 해소를 위하여 송정동 97-9 외 3필지, 총 492㎡ 토지와 단독주택 4개동에 해당하는 건물을 취득 후, 건물을 철거하고 평면식 주차장 15면을 조성코자 하는 것임

○ 송정동 97번지 일대는 주택 밀집지역으로 주차난이 지속적으로 발생하고 있는바, 공영주차장 확보를 통하여 주민 불편을 해소하고 열악한 주차 환경을 개선할 수 있는 계기가 될 것으로 여겨

지며, 주차장 부지 선정시에는 주차장 사각지대가 발생하지 않도록 인근 주차시설 유무, 주차 수요 등 제반 사항에 대한 종합적 검토는 물론, 보조금 등의 적극적인 예산 확보 노력으로 지역내 균형있는 주차장 조성이 요구됨