

2021년 수시분 성동구 공유재산 관리계획안

검 토 보 고 서

2021. 10. 15.

행 정 재 무 위 원 회
전 문 위 원 장 영 교

1. 제안요지

- 가. 의안번호: 제1660호
- 나. 제 안 자: 성동구청장
- 다. 제출일자: 2021. 10. 1.
- 가. 회부일자: 2021. 10. 6.

2. 제안이유

‘용답동 121번지 일원 주택건설사업’ 부지로 편입된 구 소유 토지에 대하여 「주택법」 제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대)에 따라 사업시행자에게 매각하기 위하여 2021년도 수시분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 성동구의회의 의결을 받고자 함

3. 주요내용

- 가. 취득구분: 공유재산 처분(토지 매각)
- 나. 매각대상: 성동구 용답동 125-9 등 6필지
- 다. 매각면적: 토지 1,466.6 m^2

(125-9, 125-17, 125-18, 126-7, 126-8 전필 / 126 일부)

※ 처분 재산목록: 불임참조

라. 매각금액: 15,912,000천 원(예정)

마. 매각시기: 2021년 10월(예정)

바. 매 수 자: 청계지역주택조합(「주택법」 제30조제①항)

사. 계약방법: 수의계약

- 관련근거: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제①항제29호
- 매각대상 공유지 면적($1,466.6m^2$)이 주택건립부지 전체면적($7,375.0m^2$)의 50% 미만에 해당하여 수의계약 가능

4. 2021년도 수시분 성동구 공유재산관리계획 계상 재산

가. 일반회계

- 1) 처분 1건: 토지 6필지 $1,466.6m^2$ - 매각
 - 용답동 125-9, 125-17, 125-18, 126-7, 126-8 전필
 - 용답동 126 일부

5. 참고사항

가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획)

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

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

라. 「주택법」 제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대)

2021년도 수시분 관리계획 총괄표

(단위: m^2 , 천원)

[illegible]

2021년도 매각대상 재산목록

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | | 매각대상 수 량 | 과표 또는 평가액 | 매각 시기 | 매각 사유 | 매 수 희망자 주 소 성 명 | 비고 |
|----------|-------------------|-----------------------|------------|-------------|--------------|----------|---|--------------------------|----|
| | 지 목 | 소재지 | 일단의 수 량 | | | | | | |
| 1 | 도 | 용답동 125-9 외 5필지 | 1,928.9 | 1,466.6 | 15,912,000 | 4/4분기 | 「용답동 121번지 일원 주택건설사업」 편입 구유지 「주택법」제30조에 따라 매각 | 청계지역 주택조합 | |
| 계 | 토 지 건 물 기 타 | | 1,928.9 | 1,466.6 | 15,912,000 | | | | |

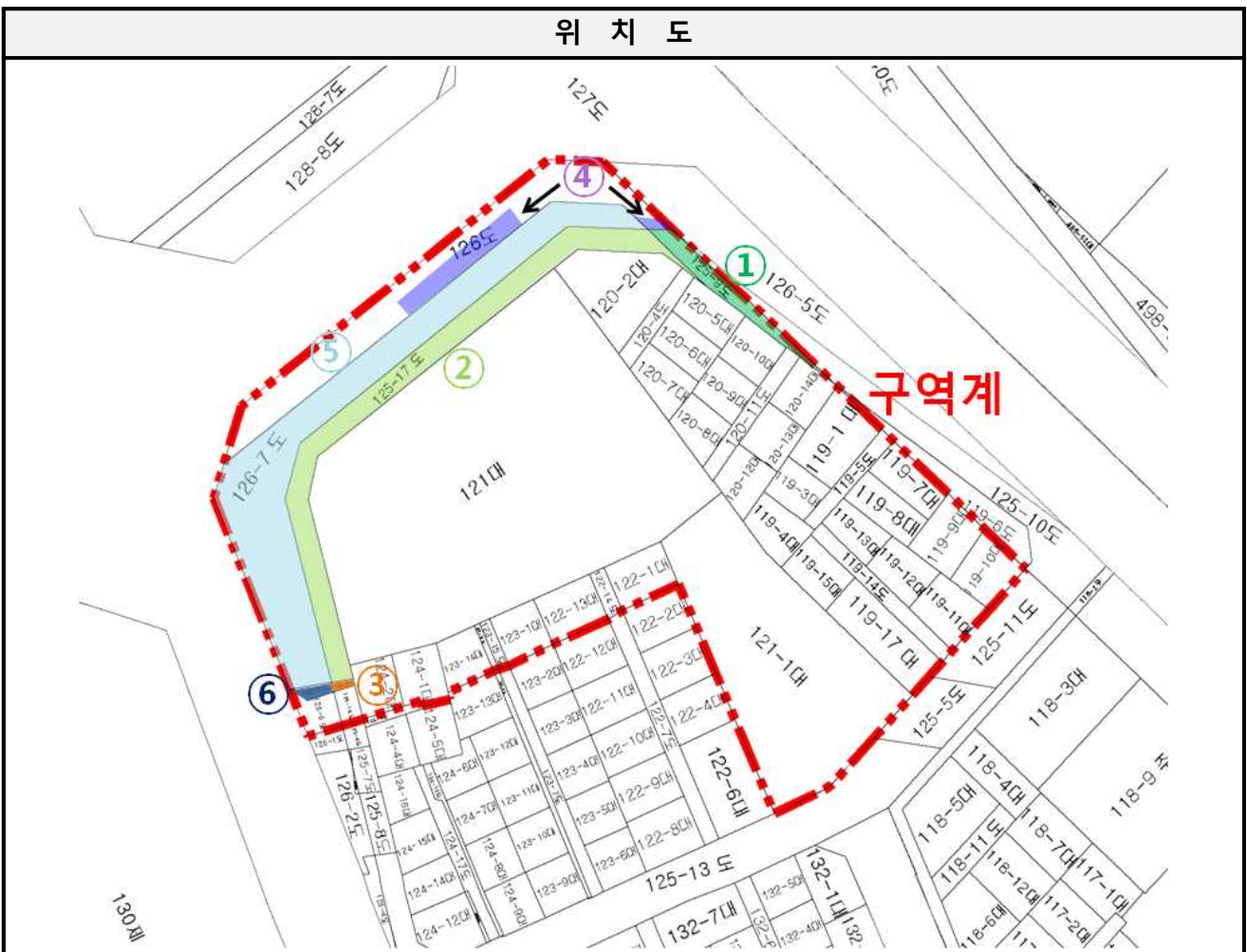
- 주) 1. 일련번호 및 재산의 표시: 건별로 일련번호로 기재한다. 1계약은 1건으로 표시하되 소재지 표시란에는 대표적인 재산 외 ○○필로 기재하고 지목란은 대표적 지목을 표시한다.
2. 일단의 수량: 일단의 표시(1필지의 경우도 포함되어 있음)의 전체수량을 표시한다.
3. 매각대상수량: 실제 매각되는 수량을 기재한다.
4. 과표 또는 평가액: 실제 매각되는 수량에 대한 과표나 평가액을 기재한다.
5. 매 각 시 기: 매각예정시기를 분기별로 기재한다.
6. 매 각 사 유: 사유를 구체적으로 기재한다.

위치도 및 현황사진







■ 재산내역

| 재 산 내 역 | | | | | | | |
|---------|------------|----|----------|--------------|-----|-------|-----------|
| 연번 | 소재지 | 지목 | 지적 면적 | 처분(매각) 면적 | 소유자 | 공시지가 | 재산가액 |
| ① | 용답동 125-9 | 도로 | 80.4 | 80.4 | 성동구 | 1,499 | 120,519 |
| ② | 용답동 125-17 | 도로 | 459.3 | 459.3 | 성동구 | 2,057 | 944,780 |
| ③ | 용답동 125-18 | 도로 | 5.2 | 5.2 | 성동구 | 2,057 | 10,696 |
| ④ | 용답동 126 | 도로 | 538.9 | 76.6 | 성동구 | 1,499 | 114,823 |
| ⑤ | 용답동 126-7 | 도로 | 832.5 | 832.5 | 성동구 | 2,057 | 1,712,452 |
| ⑥ | 용답동 126-8 | 도로 | 12.6 | 12.6 | 성동구 | 2,057 | 25,918 |
| 계 | | | 1,928.9 | 1,466.6 | | | 2,929,188 |

■ 위치도



■ 현황사진

| | |
|--|---|
| <p>용답동 125-9</p>  | <p>용답동 125-17</p>  |
| <p>용답동 125-18</p>  | <p>용답동 126</p>  |
| <p>용답동 126-7</p>  | <p>용답동 126-8</p>  |

6. 검토의견

가. 제출 취지

- 본 안건은 ‘용답동 121번지 일원 주택건설사업’ 부지로 편입된 구 소유 토지에 대하여 「주택법」 제30조에 따라 사업시행자에게 매각하기 위하여 2021년도 수시분 공유재산 관리계획(안)을 구의회 의결을 받고자 제출됨

나. 주요 검토내용

가. 처분구분: 공유재산(토지) 매각

나. 매각대상: 성동구 용답동 125-9 등 6필지

다. 매각면적: 토지 1,466.6 m^2

라. 매각금액: 15,912,000천 원(예정)

마. 매각시기: 2021년 10월(예정)

바. 매 수 자: 청계지역주택조합(「주택법」 제30조제①항)

사. 계약방법: 수의계약

- 매각대상 공유지 면적(1,466.6 m^2)이 주택건설부지 전체면적(7,375 m^2)의 50% 미만에 해당하여 수의계약 가능

※ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조제1항제29호1)

- 주택건설사업에 편입되는 공유재산은 용답동 125-9 등 6필지로 면적은 1,466.6 m^2 , 매각금액은 15,912,000천 원(예정), 매각 시기는 2021년 10월(예정)로 매수자는 청계지역주택조합임
- 주택건설사업 현황은 아래와 같음

1) 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등) ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조 제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

29. 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우

가. 위 치: 성동구 용답동 121번지 일원

나. 건축규모

○ 대지면적: 7,375 m^2 , 연면적: 57,927 m^2

○ 지하 5층 / 지상 34층, 3개동

다. 용 도: 아파트 396세대 및 부대복리시설

라. 시 행 자: 청계지역주택조합(조합장: 김영재)

○ 그 간 추진경위는

- 2014. 3. 25. 지역주택조합 설립인가
- 2020. 7. 14. 사업계획승인 고시(고시 제2020-80호)
- 2021. 7. 01. 사업계획변경 고시(고시 제2021-104호)
- 2021. 7. 22. 사업계획변경 고시(고시 제2021-122호)
- 2021. 7. 23. 공유재산 매수신청서 제출

○ 향후, 2021년 10월 중 매매계약을 체결하고 11월 중 주택건설 착공 예정임

○ 매각대상 재산은 아래와 같음

(단위: 천 원 / m^2)

| 재산의 표시(토지) | | | | | | 소유자 | 재 산 가 액 | |
|-----------------|------------|----|----------|-------------|---------------|-----|----------|-----------|
| 연번 | 소재지 | 지목 | 지적 면적 | 무상양도 면 적 | 처분(매각) 면 적 | | 공시지 가 | 금 액 |
| 1 | 용답동 125-9 | 도로 | 80.4 | - | 80.4 | 성동구 | 1,499 | 120,519 |
| 2 | 용답동 125-17 | 도로 | 459.3 | - | 459.3 | 성동구 | 2,057 | 944,780 |
| 3 | 용답동 125-18 | 도로 | 5.2 | - | 5.2 | 성동구 | 2,057 | 10,696 |
| 4 | 용답동 126 | 도로 | 538.9 | 462.3 | 76.6 | 성동구 | 1,499 | 114,823 |
| 5 | 용답동 126-7 | 도로 | 832.5 | - | 832.5 | 성동구 | 2,057 | 1,712,452 |
| 6 | 용답동 126-8 | 도로 | 12.6 | - | 12.6 | 성동구 | 2,057 | 25,918 |
| 용답동 125-9 등 6필지 | | | 1,928.9 | 462.3 | 1,466.6 | | | 2,929,188 |

- 「공유재산 및 물품 관리법」 시행령 제38조제1항제29호 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조제4항, 「주택법」 제15조 등의 규정에 따라 주택건설사업에 편입되는 토지를 사업시행자에게 우선 수익계약으로 매각하며
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제30조 및 같은 법 시행령 제27조에 따라 감정평가법인 2개소의 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 공유재산심의회에서 매각가격으로 산정된 금액은 아래와 같음

(단위: 천 원)

| 감정평가 법 인 | 감정평가액 | 감정평가 산술평균액(A) | A×104.3% (B) | 감정평가 수수료(C) | 소 계 (B+C) | 매각 제시가격 |
|-------------|------------|------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------------|
| (주)아주 | 15,297,114 | 15,232,698 | 15,887,704 | 24,230 | 15,911,934 | *15,912,000 |
| 프라임 | 15,168,282 | | | | | |

*** 매각 제시가격 산출식**

- ① (감정평가 산술평균액 x 104.3% 2) + 감정평가수수료 = 15,911,934,814원
- ② 십만 원 단위에서 올림: 15,911,934,814원 → 15,912,000,000원

다. 종합 검토의견

- 본 계획안은 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 「서울특별시 성동구 공유재산 및 물품관리 조례」 제13조에 따라 구의회 의결을 받고자 하는 것으로, 「주택법」 제30조제1항제2호 ‘주택조합이 건설하는 주택의 건설’에 해당하여 주택조합에 우선 매각 대상이 됨에 따라 주택건설사업 부지에 편입되는 공유재산을 매각하려는 것으로 장기간 지체된 공동주택 신축공사의 원활한 추진과 공동주택 건설로 공유재산으로서의 보존가치가 떨어짐에 따라 구 재정수입 확대와

2) 최근 3년간 서울시 공유재산심의회 ‘감정평가액 대비 매각금액’ 평균비

토지의 효율성 제고 측면에서 공유재산 매각은 적절한 것으로 판단되며, 성동구 전 지역의 재산가액이 상승추세임을 감안하여 적절한 매각가격 결정으로 구 세입 증대에 기여할 수 있도록 노력해야 할 것으로 사료됨

< 관계법규 >

붙임 1

「공유재산 및 물품 관리법」

제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.

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 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다. <신설 2015. 1. 20.>

④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조 제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다

붙임 2**「주택법」**

제30조(국공유지 등의 우선 매각 및 임대) ① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 목적으로 그 토지의 매수 또는 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택을 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택의 건설

2. 주택조합이 건설하는 주택(이하 “조합주택”이라 한다)의 건설

3. 제1호 또는 제2호의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매수하거나 임차한 자가 그 매수일 또는 임차일부터 2년 이내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 그 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우에는 환매(還買)하거나 임대계약을 취소할 수 있다

붙임 3**「서울특별시 성동구 공유재산 및 물품 관리 조례」**

제13조(공유재산 관리계획) ① 구청장은 구의회에서 예산이 의결되기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 공유재산 관리계획이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 구의회의 의결을 받아야 한다.

② 제1항에 따른 공유재산 관리계획은 재산관리 총괄전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 관리계획은 재산관리 총괄전담부서의 협조를 받아 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.