

2020년도 수시분 성동구 공유재산 관리계획(안) 검토보고서

2020. 8. 26.

행정재무위원회
전문위원 조남문

1. 제 안 자: 성동구청장

2. 제안이유

뚝섬유수지 내에 건립 추진 중인 복합문화체육센터 및 공영주차장 부지에 포함된 시유지를 사업의 원활한 추진과 소유권 일치 등 효율적인 관리를 위해 뚝섬유수지 내에 있는 구유지와 교환하기 위해 제안함

3. 주요내용

가. 취득구분: 토지 교환(취득·처분)

나. 사업기간: 2020. 6. ~ 2020. 9.

다. 위 치: 성동구 성수동1가 685-63 등 5필지 중 일부
(685-63 일부, 676-1 일부, 669-1 일부, 671-39, 671-60)

라. 교환재산: 〈취득〉 토지 9,339 m^2

〈처분〉 토지 9,339 m^2

마. 소요예산: 비예산(공시지가가 동일하여 동일면적 교환)

바. 기준가격

1) 취득 토지: 7,657,980천 원(개별공시지가)

2) 처분 토지: 7,657,980천 원(개별공시지가)

사. 교환시기: 2020년 9월(예정)

아. 계약방법: 상호협의를 의한 계약

※ 처분 및 취득 재산목록: 별첨참조

4. 2020년도 수시분 성동구 공유재산 관리계획 계상 재산

가. 일반회계

1) 취득 1건: 토지 4필지 9,339 m^2 - 교환

- 성수동1가 676-1 일부, 669-1 일부, 671-39, 671-60

2) 처분 1건: 토지 1필지 9,339 m^2 - 교환

- 성수동1가 685-63 일부

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)

라. 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조(처분 등의 제한) 제1항 제2호

공유재산 관리계획

2020년도 (수시)관리계획 총괄표

회계명: 일반회계

(단위:㎡, 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	9,339	7,657,980	1	9,339	7,657,980	
	1.매 입	토 지 건 물 기 타										
	2.교환으로 취득	토 지 건 물 기 타				1	9,339	7,657,980	1	9,339	7,657,980	
	3.그 밖의 취득	토 지 건 물 기 타										
		토 지 건 물 기 타										
처분	계	토 지 건 물 기 타				1	9,339	7,657,980	1	9,339	7,657,980	
	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				1	9,339	7,657,980	1	9,339	7,657,980	

2020년도 교환대상 재산목록

(단위: m², 천 원)

일련 번호	재 산 표 시				교환대상 수 량	추정가액	교환 시기	교환 사유	교 환 대상자	비고
	구 분	지목	소 재 지	일단의 수 량						
1 건	처 분	유지	성수동1가 685-63	24,385	9,339	7,657,980	2020.9	독점유수지 내 복합문화 체육센터 및 공영주차장 건립	서울시	
	취 득	유지	성수동1가 676-1	20,300	4,477	3,671,140	2020.9			
		유지	성수동1가 669-1	5,821	4,154	3,406,280	2020.9			
		유지	성수동1가 671-39	582	582	477,240	2020.9			
		유지	성수동1가 671-60	126	126	103,320	2020.9			
계	토 지	처 분	유지	성수동1가 685-63	24,385	9,339	7,657,980	2020.9	독점유수지 내 복합문화 체육센터 및 공영주차장 건립	서울시
		취 득	유지	성수동1가 676-1	20,300	4,477	3,671,140	2020.9		
			유지	성수동1가 669-1	5,821	4,154	3,406,280	2020.9		
			유지	성수동1가 671-39	582	582	477,240	2020.9		
			유지	성수동1가 671-60	126	126	103,320	2020.9		
	건 물	처 분 취 득								
	기 타	처 분 취 득								

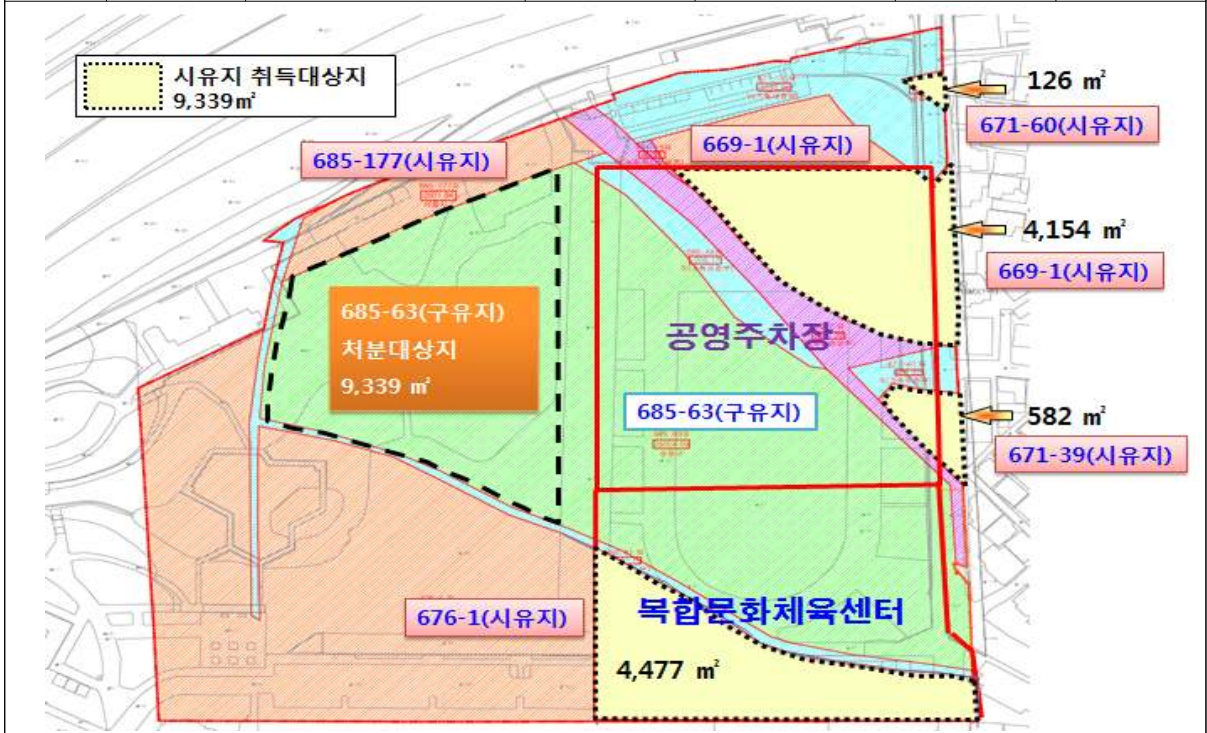
주) 1. 구분: 교환으로 처분된 재산과 취득된 재산으로 구분한다.

2. 교환대상수량: 예를 들어 일단의 토지가 5,000m²이고, 교환대상토지가 2,000m²이면 “일단의 수량”란에는 5,000, “교환대상수량”란에는 2,000을 기재한다. 따라서 추정 가액도 실제 교환수량에 대한 추정가액이 된다.

위치도 및 현황사진

(뚝섬유수지 내 구유지 · 시유지 토지 교환)

재 산 내 역	소재지	서울 성동구 성수동1가 685-63, 676-1, 669-1, 671-39, 671-60				
	소유자	성동구, 서울시	면 적	토지 9,339㎡	지 목	유지



6. 검토의견

- 본 안건은 뚝섬유수지 내 복합문화체육센터 및 공영주차장 건립을 위한 시유지와 구유지 교환 계획안으로 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따라 구의회 의결을 얻기 위해 제출되었습니다.
- 시유지와 구유지 토지 교환 내역을 보면,
 - 취득대상 시유지는 성수동1가 676-1 등 4필지 중 9,339㎡이고,
 - 처분대상 구유지는 성수동1가 685-63필지 중 9,339㎡로
공시지가가 동일하여 동일면적을 교환하고자 하는 것이며,
취득 및 처분 재산가액(개별공시지가)은 76억 원 수준입니다.
- 취득부지는 뚝섬 유수지 내 복합문화체육센터와 공영주차장 건립 추진 예정인 부지의 일부로 거주자우선주차장 및 구도로 우리 구에서 관리하고 있고, 처분부지는 습지생태원으로 현재 시에서 관리 중이며, 향후 시에서 합류식 하수관거 월류수(CSOs) 저류조 설치를 위해 필요한 부지이므로
- 부지 관리자와 소유자를 일치시켜 사업을 원활하게 추진하고, 재산관리의 효율성을 제고할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 다만, 본 재산교환은 성동구뿐만 아니라, 서울시의회의 공유 재산관리계획도 의결이 되어야 하므로, 시의회의 결정 과정을 살펴볼 필요가 있을 것입니다.

＜ 관련법규 ＞

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.

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

⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조 제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우

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

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
 - 가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)
 - 나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)
2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
 - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다.

1. 사업목적 및 용도
2. 사업기간
3. 소요예산
4. 사업규모
5. 기준가격 명세
6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한

공장용지 매각

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납

9. 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분

10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분

11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업 대상물에 딸린 공공시설의 취득

12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 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.

⑤ 법 제10조제4항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.

⑥ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우

4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우

5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

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.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]

2. 건물

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」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

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

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.