

# 2020년도 공유재산 관리계획(수시분) 승인안

의안 번호	2020-50
----------	---------

제출년월일: 2020. 06. .

제 출 자: 강서구청장

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조의 규정에 따라 2020년도 중요재산의 취득을 결정하기 전 공유재산 관리계획(수시분)을 수립하여 서울특별시 강서구 의회의 의결을 받고자 함.

## 2. 주요내용

[공유재산 취득 3건]

- 남부골목시장 고객주차장 건립 ..... 2,301백만원
  - 위 치: 곰달래로 251(화곡동 797-5, 797-6)
  - 취득내역: (매입) 토지 2필지 280.7㎡, 건물 1동 160.03㎡  
(신축) 주차장 1개소 280.7㎡(지상1층)
- 화곡본동시장 고객지원센터 건립(변경수립) ..... 3,554백만원
  - 위 치: 화곡로32길 18(화곡동 98-258)
  - 취득내역: (매입) 토지 1필지 176㎡, 건물 1동 351.07㎡  
(리모델링) 건물 1동 351.07㎡
- 엠밸리 큰나무어린이집 기부채납 ..... 1,601백만원
  - 위 치: 마곡중앙8로1길 10(마곡동 790-7)
  - 취득내역: (기부채납) 건물 1동 494.53㎡

## 3. 관계법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조
- 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조

## 4. 따로붙임

- 2020년도 공유재산 관리계획(수시분) 총괄표, 취득 대상 재산목록 1부.
- 2020년도 공유재산 관리계획(수시분) 안건부서 사업설명서 1부.



# 2020년도 취득대상 재산목록

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

일련 번호	재 산 표 시			추정가액	취득시기	취 득 사 유	비고
	구분	소 재 지	수 량				
1	토지 (매입)	곰달래로 251 (화곡동 797-5, 797-6)	토지 2필지 280.7m <sup>2</sup>	1,601,840	2020년	남부골목시장 고객주차장 건립	
	건물 (매입)		건물 1동 160.03m <sup>2</sup>	619,000	2020년		매입후 멸실
	건물 (신축)		건물 1동 280.7m <sup>2</sup>	81,000	2021년		주차장 건립
2	토지 (매입)	화곡로32길 18 (화곡동 98-258)	토지 1필지 176m <sup>2</sup>	1,273,618	2020년	화곡본동시장 고객지원센터 건립	
	건물 (매입)		건물 1동 351.07m <sup>2</sup>	811,382	2020년		매입후 리모델링
	건물 (리모델링)		건물 1동 351.07m <sup>2</sup>	1,469,000	2021년		
3	건물 (기부채납)	마곡중앙8로1길 10 (마곡동 790-10)	건물 1동 494.53m <sup>2</sup>	1,601,761	2020년	엠밸리 큰나무어린이집 기부채납	기부채납

## 2020년도 공유재산 관리계획(수시분) 안전부서 사업설명서

연 번	안전부서	안 건 명	쪽수
1	지역경제과	남부골목시장 고객주차장 건립	1 - 5
2	지역경제과	화곡본동시장 고객지원센터 건립	6 - 10
3	가족정책과	엠밸리 큰나무어린이집 기부채납	11 - 16

# 남부골목시장 고객주차장 건립 안

## □ 구분: 재산 취득

연 번	구분			내역			사업명 (사업부서)	비고
	사유	방법	대상	건수	면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)		
1	취득	매입	토지	2	280.7	1,153,396	남부골목시장 고객주차장 건립 (지역경제과)	
			건물	1	160.03	619,000		
2	취득	신축	건물	1	280.7	81,000		매입후 멸실 주차장 건립
	계					1,853,396		

※ 기준가격: (토지) 개별공시지가, (건물) 개별주택가격 및 시가표준액, (그 외 재산) 시가표준액 및 사업비

## □ 사업근거

- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제11조(상점가 활성화 지원)
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원)
- 「2020년 제4차 전통시장 및 상점가 지원사업」 선정결과 및 확정내시 통보  
[서울시 소상공인정책담당관-6480호(2020. 4. 9.)]

## □ 제안이유(목적)

- 전통시장에 고객주차장을 건립하여 고객편의 제공 및 편리한 쇼핑환경 조성
- 고객편의시설을 확보하여 전통시장 활성화 및 경쟁력 강화 기여

## □ 사업개요

- 사 업 명: 남부골목시장 고객주차장 건립
- 사업내용: 지상1층 전통시장 고객주차장 건립(증축, 자주식 8면)  
※ 기존 주차장 화곡동 797-7(470m<sup>2</sup>, 17면) 바로 옆 부지
- 위     치: 강서구 곰달래로 251(화곡동 797-5, 797-6)
- 사업기간: 2020. 2. ~ 2021. 5.

○ 소요예산: 금2,301,840,000원(금이십삼억일백팔십사만원)

(단위 : 백만원)

총액 (재원비율)	지원금			구비	세부내역
	소계	국비	시비		
2,301 (100%)	1,933 (84%)	1,381 (60%)	552 (24%)	368 (16%)	• 매입비 2,220 • 공사비 61 • 용역비 등 20

○ 사업규모

- 토지: 280.7㎡(사유지)[지역지구 : 도시지역, 제2종 일반주거지역]
- 건물: 연면적 160.03㎡(지상1층-주차장, 8면, 주차관제시스템, CCTV 설치)

구분	면적	시설용도	비고
지상1층	280.7㎡	자주식 주차장 8면	

○ 계약방법: 신축공사(일반입찰), 설계용역(수의계약)

## □ 기준가격 명세

(단위 : 천원)

구분	합계	토지	건물	신축비용
금액(천원)	1,853,396	1,153,396	619,000	81,000

○ 취득(매입 및 신축) 예상가액: 1,853백만원 ~ 2,455백만원

- 매입비: 1,772백만원 ~ 2,374백만원

(※참고1) 공시지가: 1,772,396천원(기준가액)

(※참고2) 화곡동지역 실거래가: 2,374,441천원(기준가액의 134%)

(2019~2020년도, 단독·다가구, 국토교통부)

소재지	연면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	건축 연도	거래시기	매매금액 (천원)	매매단가(㎡당) (대지면적기준) (천원)	㎡당 평균단가 (천원)	※ ㎡당 평균단가 × 해당주택환산 (천원)
곰달래로	785.92	241	1996	2019년7월	2,300,000	9,543	8,459	2,374,441
곰달래로	653.62	299.5	1977	2019년10월	3,245,000	10,834		
곰달래로	122.54	107.8	1970	2020년1월	815,000	7,560		
곰달래로	330.33	217.5	1983	2020년1월	1,900,000	8,735		
곰달래로55길	199.2	120	1991	2020년1월	675,000	5,625		

※ 매도자와 지속적으로 취득 가격에 대해 협의 중이며, 감정평가 결과를 바탕으로 거래실례가격 동향, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 협의하여 취득

- 신축비: 81백만원

- 공사비: 61백만원(280㎡ x 218천원/㎡)
- 용역비 등: 20백만원(폐기물 처리비 등 부대비)

## □ 추진배경 및 필요성

- 2020년 전통시장 주차환경 개선사업 공모'(중소벤처기업부)에 선정되어 시장 이용 고객 및 지역 주민을 위한 주차장을 증축하고자 함.
- 남부골목시장은 현재 17면의 고객 전용 주차장을 확보하고 있으나, 점포 수(175개소) 및 주차장 일 평균 이용 대수(144대)에 비해 주차장 공급이 부족함.
- 기존 전통시장의 주 고객인 노년층에서 신규 고객인 젊은 세대를 유입하기 위해서는 편의성과 접근성을 향상 시킬 수 있는 주차장이 꼭 필요함.

## □ 추진경위

- 2020년 2월: 2020년도 전통시장 주차환경개선사업 공모 신청
- 2020년 3월: 사업 현장평가 및 심의위원회 실시(서울시, 서울지방중기청)
- 2020년 4월: 전통시장 고객주차장 건립 선정결과 통보(서울시)

## □ 기대효과

- 전통시장에 고객주차장 증축을 통해 방문고객 증가 및 매출 증대
- 외부 고객 및 지역주민 편의제공을 통해 전통시장 활성화 및 지역경제 활성화 기여

## □ 향후계획

- 2020년 5월: 지방재정투자심사 승인
- 2020년 6월: 공유재산 관리계획 구의회 승인
- 2020년 6월: 추가경정예산 편성
- 2020년 7월: 감정평가 의뢰
- 2020년 8월: 사업부지 매입
- 2020년 9월: 주차장 설계용역 실시
- 2021년 1월: 공사 착공
- 2021년 5월: 고객주차장 준공 및 운영

붙임 위치도 및 부지전경



**붙임**

**위치도 및 부지전경**

**위 치 도**



**부 지 전 경**



**현재 남부골목시장 주차장: 화곡동 797-7  
(470㎡, 17면)**

**주차장 증축 사업 예정부지: 화곡동 797-5, 797-6  
(현재 주차장 바로 옆)**

# 화곡본동시장 고객지원센터 건립 안

□ 구분: 재산 취득(2019년 제2회 공유재산 관리계획 변경수립)

연번	구분			내역			사업명 (사업부서)	비고
	사유	방법	대상	건수	면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)		
1	취득	매입	토지	1	176	957,968	화곡본동시장 고객지원센터 건립 (지역경제과)	
			건물	1	351.07	811,382		
2	취득	리모델링	건물	1	351.07	1,469,000		
	계					3,238,350		

※ 기준가격: (토지) 개별공시지가, (건물) 개별주택가격 및 시가표준액, (그 외 재산) 시가표준액 및 사업비

□ 변경사항

구분	당초 (2019년 제2회 공유재산심의회)	변경
위치	강서구 초록마을로2길 27 (화곡동 98-32)	강서구 화곡로32길 18 (화곡동 98-258)
사업내용	(매입) 토지 304m <sup>2</sup> , 건물 147.1m <sup>2</sup> (신축) 399m <sup>2</sup> (지상3층)	(매입) 토지 176m <sup>2</sup> , 건물 351.07m <sup>2</sup> (리모델링) 351.07m <sup>2</sup> (지하층, 지상3층)
사업예산 (재원)	3,554백만원 (국비 1,778, 시비 712, 특교금 590, 구비 474)	3,554백만원 (국비 1,778, 시비 712, 특교금 590, 구비 474)
심의결과	적정	-

□ 사업근거

- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제11조(상점가 활성화 지원)
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원)
- 이용이 편리한 명품전통시장 조성 추진계획[구청장 방침, 지역경제과 -5335호(2018. 8. 8.)]

## □ 제안이유(목적)

- 전통시장에 고객지원센터를 건립하여 고객편의 제공 및 편리한 쇼핑환경 조성
- 고객편의시설을 확보하여 전통시장 활성화 및 경쟁력 강화 기여
- 2019년 제2회 공유재산심의회에서 ‘적정’으로 결정 되었으나, 소유자와 감정평가금액에 부지 매입 합의 결렬로 신규 부지 확보 후 재심의 신청

## □ 사업개요

- 사업명: 화곡본동시장 고객지원센터 건립
- 사업내용: 부지 및 건물 매입, 공중화장실, 고객쉼터, 상인회 사무실, 다목적실 등 전통시장 고객지원센터 건립(리모델링)
- 위치: 강서구 화곡로32길 18(화곡동 98-258)
- 사업기간: 2020. 5. ~ 2021. 6.
- 소요예산: 금3,554,000,000원(금삼십오억오천사백만원)

(단위: 백만원)

총액 (재원비율)	지원금				구비	세부내역
	소계	국비	시비	특교금		
3,554 (100%)	3,080 (86.7%)	1,778 (50%)	712 (20%)	590 (16.7%)	474 (13.3%)	• 매입비 2,085 • 공사비 1,364 • 용역비 등 105

### ○ 사업규모

- 토지: 176㎡(사유지)[지역지구 : 도시지역, 제2종 일반주거지역]
- 건물: 연면적 351.07㎡

구분	면적(㎡)	시설현황	비고
합계	351.07		
지하1층	91.57	다목적실	
지상1층	81.32	공중화장실	
지상2층	81.32	고객쉼터	
지상3층	96.86	상인회 사무실	

- 계약방법: 리모델링공사(일반입찰), 설계용역(수의계약)

## □ 기준가격 명세

(단위 : 천원)

구분	합계	토지	건물	신축비용
금액(천원)	3,238,350	957,968	811,382	1,469,000

- 취득(매입 및 리모델링) 예상가액: 3,238백만원 ~ 3,554백만원
    - 매입비: 1,769백만원 ~ 2,085백만원
      - (※참고1) 공시지가: 1,769,350천원(기준가액)
      - (※참고2) 화곡동지역 실거래가: 2,084,720천원(기준가액의 118%)
- (2019년도, 단독·다가구, 국토교통부)

소재지	연면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	건축연도	거래시기	매매금액 (천원)	매매단가(㎡당) (대지면적기준) (천원)	㎡당 평균단가 (천원)	※ ㎡당 평균단가 × 해당주택환산 (천원)
화곡로27길	659.7	248.1	1992	2019년8월	2,800,000	11,286	11,845	2,084,720
화곡로51길	552.6	191.1	1994	2019년8월	2,900,000	15,175		
화곡로31길	429.36	215	2014	2019년10월	2,246,430	10,449		
화곡로13길	1100.55	317.1	2003	2019년11월	2,960,000	9,335		
화곡로53길	288.48	185.5	1984	2019년12월	2,408,000	12,981		

※ 매도자와 지속적으로 취득 가격에 대해 협의 중이며, 감정평가 결과를 바탕으로 거래실례가격 동향, 공시지가 등을 고려하여 최적의 가격으로 협의하여 취득

- 리모델링비: 1,469백만원
  - 공사비: 1,364백만원(176㎡ x 7,750천원/㎡)
  - 용역비 등: 105백만원(폐기물 처리비 등 부대비)

## □ 추진배경 및 필요성

- 2018년 전통시장 시설현대화 지원 사업 공모(중소벤처기업부)에 선정되어 시장 이용 고객 및 지역 주민을 위한 고객지원센터를 건립하고자 함.
- 화곡본동시장은 인근에 고객을 위한 화장실이 없고, 상인회 사무실도 옥상에 임시 건축물로 있는 상태로 고객을 위한 시장 편의시설이 꼭 필요함.

## □ 추진경위

- 2017년 3월: 고객지원센터 건립 예정 부지에 대한 매매 동의 확보
- 2017년 3월: 2018년도 전통시장 및 상점가 활성화 지원사업 공모 신청
- 2017년 4월: 고객지원센터 건립 선정결과 통보(서울시)
- 2017년 10월: 공유재산 관리계획 구의회 승인
- 2018년 12월: 건립 예정 부지 소유자 매매 동의 철회
- 2019년 2월: 신규 부지 소유자 매매 동의 확보
- 2019년 8월: 공유재산 관리계획 의회 승인(부지 변경)
- 2019년 9월: 감정평가 의뢰
- 2019년 10월: 소유자와 감정평가 금액에 부지 매입 합의 결렬
- 2020년 5월: 신규 부지 소유자 매매 동의 확보

## □ 기대효과

- 전통시장에 고객지원센터 건립을 통해 방문고객 증가 및 매출 증대
- 외부 고객 및 지역주민 편의제공을 통해 전통시장 활성화 및 지역경제 활성화 기여

## □ 향후계획

- 2020년 6월: 공유재산 관리계획 구의회 승인
- 2020년 7월: 감정평가 의뢰
- 2020년 8월: 사업부지 매입
- 2020년 9월: 리모델링을 위한 건물 구조안전진단 실시
- 2020년 10월: 고객지원센터 설계 용역 실시
- 2021년 1월: 고객지원센터 공사 착공
- 2021년 6월: 고객지원센터 공사 준공

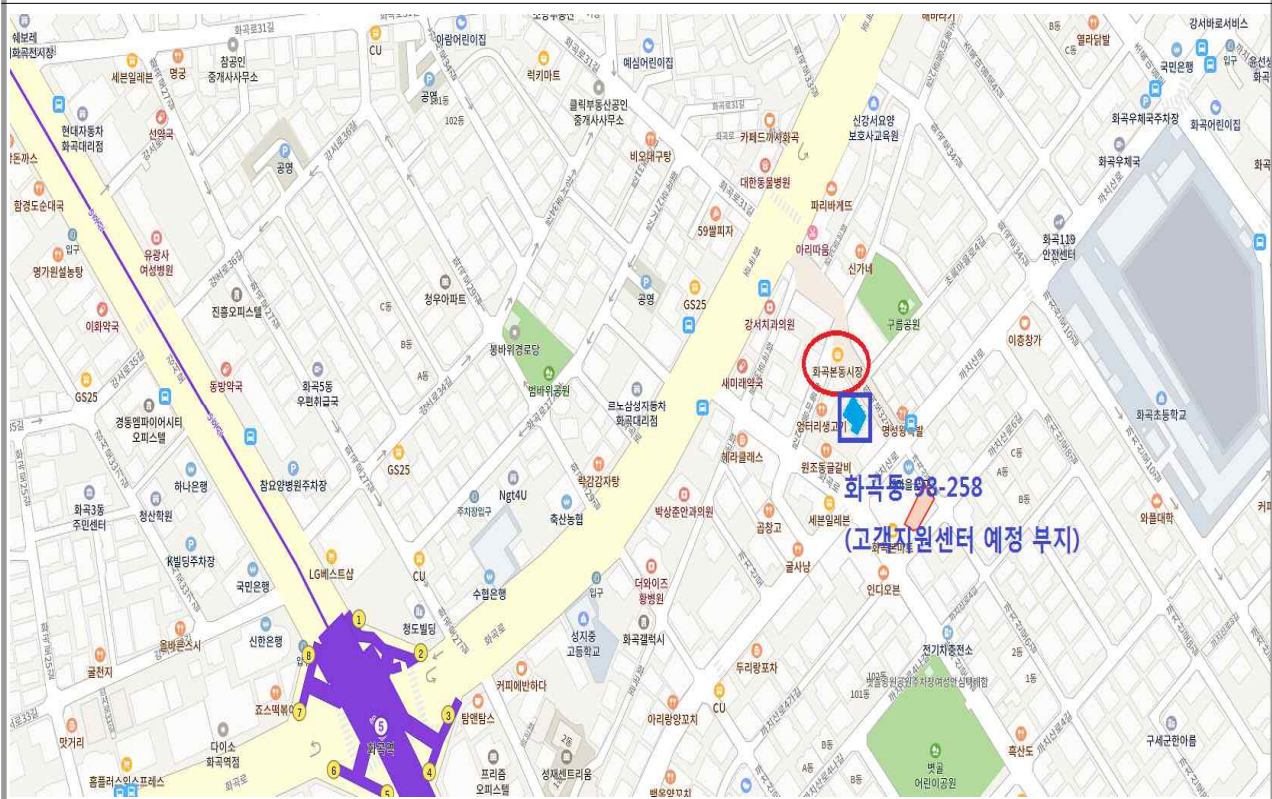
붙임 위치도 및 부지전경



# 붙임1

# 위치도 및 부지전경

## 위 치 도



## 부 지 전 경



고객지원센터 사업 예정부지 : 화곡동 98-258

# 엠밸리 큰나무 어린이집 기부채납 안

## □ 구분: 재산 취득(기부채납)

연번	구 분			내 역			사 업 명 (사업부서)	비고
	사유	방법	대상	건수	면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)		
1	취득	기부 채납	건물	1	494.53	1,601,761	엠밸리 큰나무어린이집 기부채납 (가족정책과)	

※ 기준가격: (토지) 개별공시지가, (건물) 개별주택가격 및 시가표준액, (그 외 재산) 시가표준액 및 사업비

## □ 사업근거

- 영유아보육법 제12조(국공립 어린이집의 설치 등)
- 민선7기 국공립어린이집 이용률 50% 조기 달성을 위한 2020년 국공립 어린이집 확충계획(서울특별시 보육담당관 - 1932호(2020.01.30.))
- 공유재산 및 물품관리법 제7조, 동법 시행령 제5조(기부채납)
- 강서구 공유재산 및 물품관리조례 제13조(기부채납의 원칙)

## □ 제안이유(목적)

- 사회복지법인 엘지복지재단에서 마곡산업단지 내 우리구 부지에 신축한 어린이집을 기부채납 받아 공공보육서비스에 대한 주민수요를 충족하고 안정적인 보육여건을 조성하고자 함 (저출산 대책 및 맞춤형 보육 시행에 따른 보육의 공공성 강화)

## □ 사업개요

- 사 업 명: 엠밸리 큰나무어린이집 기부채납
- 사업내용: 엘지복지재단에서 신축한 어린이집을 기부채납 받아 국공립 어린이집 운영
- 위     치: 강서구 마곡중앙8로1길 10(마곡동 790-7)
- 사업기간: 2019. 8. ~ 2020. 3.

## □ 기부채납 내역

### ○ 기부채납 재산

- 건물: 연면적 494.53m<sup>2</sup> (지상3층)(2020. 3. 6. 준공)

※ 토지: 구유지(대, 330m<sup>2</sup>)

구분	면적	시설용도	관리부서
계	494.53m <sup>2</sup>		가족정책과
지상1층	161.51m <sup>2</sup>	보육실, 원장실 등	
지상2층	166.51m <sup>2</sup>	보육실, 교재교구실, 교사휴게실	
지상3층	166.51m <sup>2</sup>	보육실, 조리실 등	

### ○ 기준가격: 1,601,761,570원(엘지복지재단 어린이집 신축사업 정산내역)

- 설계비 및 감리비: 90,000,000원

- 공사비: 1,507,863,000원

- 소방감리비: 3,850,000원

- 등록면허세 등 : 48,570원

### ○ 기부자

- 법인명: 사회복지법인 엘지복지재단(대표자 이문호)

- 기부목적: 양질의 보육서비스 제공으로 지역주민들에게 복지서비스 제공

## □ 추진경위

○ 2012. 12. LG컨소시엄 선도기업 계약 체결[LG 어린이집 공공기여]

○ 2015. 12. 마곡 보육시설용지(V3) 매입 완료[SH공사 ↔ 강서구]

○ 2019. 05. 어린이집 건립 업무협약 체결[엘지복지재단 ↔ 강서구]

○ 2020. 03. 엠밸리 큰나무어린이집 준공

○ 2020. 04. 엠밸리 큰나무어린이집 개원

## □ 기대효과

○ 구립어린이집 위탁체가 선정되어 엠밸리 큰나무어린이집 위탁운영(정원 70명)

○ 구립어린이집 보육수요 해소 및 보육시설 확충을 통한 보육환경 개선



## □ 향후계획

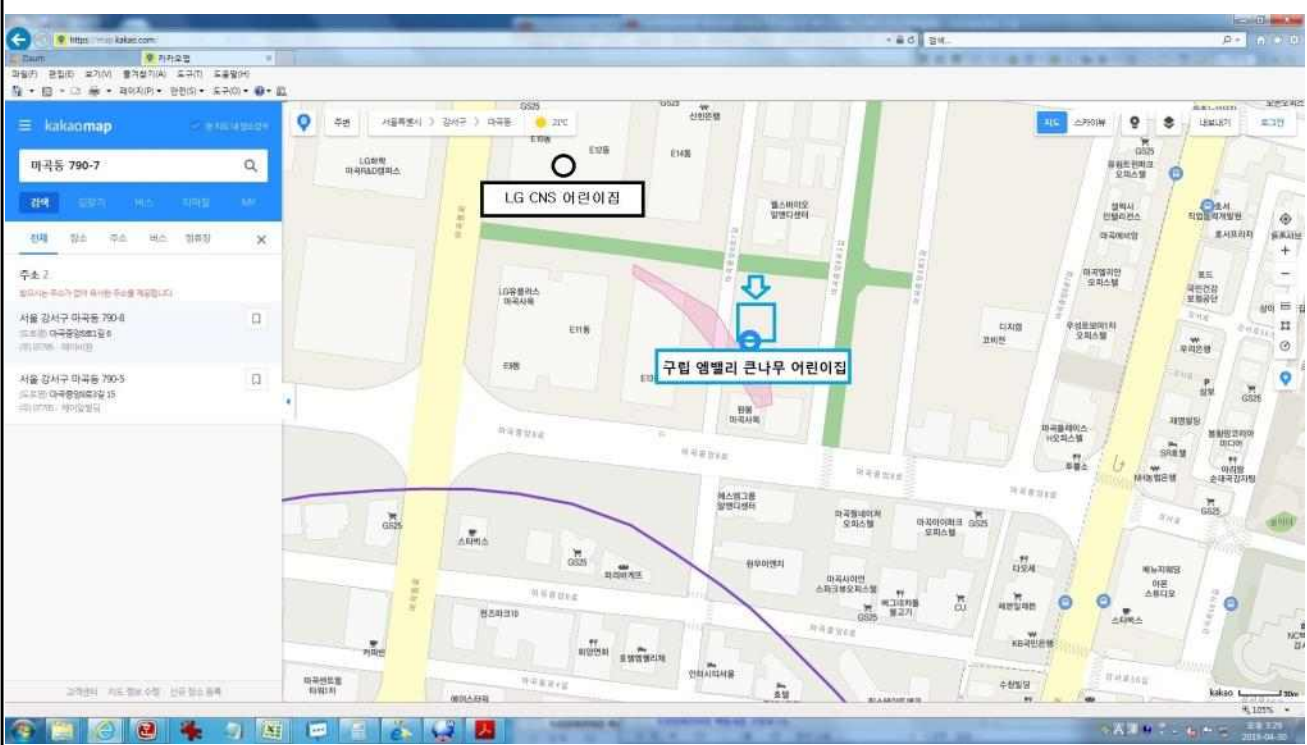
- 2020. 6. 공유재산 관리계획 구의회 상정
- 2020. 6. 남부지방법원(등기국)에 등기촉탁

- 붙임 1. 위치도 및 부지전경 1부.  
2. 기부채납증서 1부.  
3. 등기촉탁승낙서 1부.

# 붙임1

# 위치도 및 부지전경



## 위 치 도



## 부 지 전 경



### 기부채납증서

부동산의 표시	소유권자
<p>1. 건물 서울특별시 강서구 마곡동 790-7</p> <p>[도로명주소] 서울특별시 강서구 마곡중앙8로1길 10</p> <p>철근콘크리트구조 평지붕 3층 어린이집 1층 161.51㎡, 2층 166.51㎡, 3층 166.51㎡, 옥탑1층 22.55㎡(연면적 제외)</p> <p>- 이 상 -</p>	<p>사회복지법인 엘지복지재단 경기도 평택시 진위면 엘지로 222 대표이사 이 문 호</p>
기 부 의 목 적	
양질의 보육서비스 제공으로 지역 주민들에게 복지서비스를 제공하고자 함	
<p>위 부동산은 기부인 사회복지법인 엘지복지재단의 소유인바, 서울특별시 강서구에 기부할 것을 확약하고 수증인이 승낙하였으므로 이에 본 증서를 작성하고 각자 기명 날인한다.</p> <p style="text-align: center;">2020년    월    일</p> <p>기부인 사회복지법인 엘지복지재단 경기도 평택시 진위면 엘지로 222 대표이사 이 문 호 </p> <p>수증인 서울특별시 강서구청 서울특별시 강서구 화곡로 302 강서구청장 노 현 송 (인) </p>	

등기촉탁승낙서

부  
동  
산  
의  
표  
시

1. 건물  
 서울특별시 강서구 마곡동 790-7

[도로명주소]  
 서울특별시 강서구 마곡중앙8로1길 10

철근콘크리트구조 평지붕 3층 어린이집  
 1층 161.51㎡, 2층 166.51㎡, 3층 166.51㎡,  
 옥탑1층 22.55㎡(연면적 제외)

- 이 상 -

사회복지법인 엘지복지재단의 소유인 위 부동산을 서울특별시 강서구에 기부함에  
 있어 채납자인 서울특별시 강서구청이 소유권 이전 등기를 ( )  
 등기소에 등기 촉탁하는 것을 승낙함.

2020년 월 일

등기의무자 사회복지법인 엘지복지재단  
 경기도 평택시 진위면 엘지로 222  
 대표이사 이 문 호 (인)



서울특별시 강서구청장 귀하