

서울특별시 강서구

2021년도 수시분 공유재산 관리계획안

| | |
|----------|---------|
| 의안 번호 | 2021-71 |
|----------|---------|

제출년월일: 2021. 8. .
제 출 자: 강서구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조에 따라 2021년도 중요 공유재산의 취득을 결정하기 전 공유재산 관리계획을 수립하여 서울특별시 강서구의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

[공유재산 취득 1건]

- 화곡1동 주민공동이용시설(앵커시설) 조성 부지 매입
 - 위 치: 화곡동 369-41
 - 사업규모: (매입) 토지 1필지 158.3㎡, (매입) 건물 1동 87.57㎡
 - 사 업 비: 2,487백만원(전액 시비)

3. 관련법령

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

4. 참고자료

- 2021년도 공유재산 관리계획 수시분 총괄표, 취득대상 재산목록 1부.
- 화곡1동 주민공동이용시설(앵커시설) 조성 부지 매입 사업 보조자료 1부.

공유재산 관리계획

-2021년도 관리계획 수시분 총괄표-

(단위 : m², 천원)

| 구 분 | | | 상 반 기 | | | 하 반 기 | | | 합 계 | | | 비고 |
|-------------|---------------|----|-------|------------|----|-------|------------|----|-------|------------|---------------|----|
| | | | 건수 | 수량 (면적) | 금액 | 건수 | 수량 (면적) | 금액 | 건수 | 수량 (면적) | 금액 | |
| 취 득 | 계 | 토지 | | | 1 | 158.3 | 1,500,000 | 1 | 158.3 | 1,500,000 | 토지·건물 일괄매입 | |
| | | 건물 | | | 1 | 87.57 | | 1 | 87.57 | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| | 1. 매 입 | 토지 | | | 1 | 158.3 | 1,500,000 | 1 | 158.3 | 1,500,000 | 토지·건물 일괄매입 | |
| | | 건물 | | | 1 | 87.57 | | 1 | 87.57 | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| | 2. 교환으로 취득 | 토지 | | | | | | | | | | |
| | | 건물 | | | | | | | | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| 3. 기타 취득 | 토지 | | | | | | | | | | | |
| | 건물 | | | | | | | | | | | |
| | 기타 | | | | | | | | | | | |
| 처 분 | 계 | 토지 | | | | | | | | | | |
| | | 건물 | | | | | | | | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| | 4. 매 각 | 토지 | | | | | | | | | | |
| | | 건물 | | | | | | | | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| | 5. 양 여 | 토지 | | | | | | | | | | |
| | | 건물 | | | | | | | | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |
| | 6. 교환으로 처분 | 토지 | | | | | | | | | | |
| | | 건물 | | | | | | | | | | |
| | | 기타 | | | | | | | | | | |

2021년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

| 일련 번호 | 재 산 표 시 | | | 추정가액 | 취득시기 | 취 득 사 유 | 비고 |
|----------|------------|------------|-------------------------------|-----------|-------|--|----|
| | 구분 | 소재지 | 면적 | | | | |
| 1 | 토지 (매입) | 화곡동 369-41 | 토지 1필지 158.3m ² | 1,500,000 | 2021년 | 도시재생사업 추진을 위한 화곡1동 주민공동시설 (앵커시설) 조성 부지 매입 | |
| | 건물 (매입) | 화곡동 369-41 | 건물 1동 87.57m ² | | 2021년 | | |

□ 구 분: 공유재산 취득(매입)

| 연 번 | 구 분 | | | 내 역 | | | 사 업 명 (사업부서) | 비고 |
|-----|-----|----|----|-----|---------------------|----------|---|---------------|
| | 사유 | 방법 | 대상 | 건수 | 면적(m ²) | 기준가격(천원) | | |
| 1 | 취득 | 매입 | 토지 | 1 | 158.3 | 762,215 | 화곡1동 주민공동이용시설 (앵커시설) 조성 부지 매입 (도시재생과) | 토지·건물 일괄매입 |
| | | | 건물 | 1 | 87.57 | 329,000 | | |
| 계 | | | | | 1,091,215 | | | |

※ 기준가격: (토지) 개별공시지가, (건물) 개별주택가격

□ 큰 거

- 서울시 재정투자심사 사업계획 - 앵커시설 부지 사전 매입
- 서울형 도시재생활성화사업 시행 가이드 제4장 제3절

□ 사업목적 및 용도

- 사업목적
 - 「서울형 도시재생활성화사업 시행 가이드 제3절」에 따라 주민공동체 활성화, 주민복지 증진의 주거환경개선, 지역경제 활성화 및 일자리창출, 지역관리 등에 활용 목적으로 화곡동 앵커시설 설치 및 운영
- 용 도: 주민공동이용시설 / 공공업무시설

□ 사업개요

- 시 설 명: (가칭) 화곡1동 주민공동이용시설(앵커시설)
- 위 치: 화곡동 369-41
- 내 용: 문화·여가공간 조성, 주민 커뮤니티 시설, 마을관리소 등
- 소요예산: 2,487백만원 (앵커시설 부지 매입비 확보예산) (단위: 백만원)

| 총사업비 (재원비율) | 재 원 조 달 | | | 세부내역 |
|-----------------|---------|-----------------|----|--|
| | 국비 | 시비 | 구비 | |
| 2,487 (100%) | - | 2,487 (100%) | - | - 2020년 387백만원(명시이월) - 2021년 2,100백만원 |

○ 매입 대상 건축물 시설 현황

- 토지: 158.3㎡ [제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)]
- 건물: 건축면적 87.57㎡, 연면적 176.67㎡ (지하1층, 지상2층)

| 층 별 | 면 적 | 용 도 | 비 고 |
|------|--------|--------|------------|
| 2층 | 78.3㎡ | 주택 | 매입 후 멸실 |
| 1층 | 87.57㎡ | 근린생활시설 | |
| 지하1층 | 10.8㎡ | 지하실 | |

○ 매매 계약방법

- 구청과 매도자가 각각 감정평가를 실시하고 산술평균 금액을 기준으로 산정한 후 상호 협의에 따른 매입가격 결정

□ 기준가격 명세

(단위: 백만원)

| 합 계 | 매 입 비 | |
|-------|-------|-----|
| | 토 지 | 건 물 |
| 1,091 | 762 | 329 |

○ 부동산 공시가격에 따른 기준가격: 1,091백만원

- 토 지 (개별공시지가): 762백만원
- 건축물 (개별주택가격): 329백만원

○ 실거래가 기준에 따른 예상 매입비: 1,407백만원

- 토지 + 건축물: 1,407백만원 (8,886천원/㎡)

○ 시장조사금액에 따른 예상 매입비: 1,500백만원

○ 매입 예상금액: 1,091백만원 ~ 1,500백만원

※ 실거래가 참고자료: 2021 상반기 기준, 국토교통부 실거래가 공개시스템

| 소재지 | 대지면적 (㎡) | 주용도 | 건축 연도 | 거래 시기 | 매매금액 (억원) | 매매단가 (천원/㎡) | 평균단가 (천원/㎡) |
|----------|----------|-----------|-------|-------|-----------|-------------|-------------|
| 가로공원로78길 | 287.90 | 제2종근린생활시설 | 1986 | '21.4 | 20.00 | 6,947 | 8,886 |
| 강서로17길 | 132.20 | 제2종근린생활시설 | 1990 | '21.4 | 11.00 | 8,321 | |
| 화곡로35길 | 271.00 | 제2종근린생활시설 | 1991 | '21.4 | 25.40 | 9,373 | |
| 등촌로5길 | 273.70 | 제2종근린생활시설 | 1981 | '21.4 | 33.00 | 12,057 | |
| 가로공원로76길 | 317.70 | 제1종근린생활시설 | 1974 | '21.4 | 27.00 | 8,499 | |
| 강서로17길 | 284.60 | 제1종근린생활시설 | 1991 | '21.4 | 25.70 | 9,030 | |
| 화곡로35길 | 271.00 | 제2종근린생활시설 | 1991 | '21.3 | 25.40 | 9,373 | |
| 가로공원로76길 | 317.70 | 제1종근린생활시설 | 1974 | '21.3 | 27.00 | 8,499 | |
| 월정로 | 297.80 | 제2종근린생활시설 | 1983 | '21.2 | 23.00 | 7,723 | |
| 가로공원로 | 146.10 | 제2종근린생활시설 | 1986 | '21.2 | 13.20 | 9,035 | |

□ 추진현황

- 전통시장 연계형 근린재생 희망지사업 추진: 2019. 7. ~ 2020. 2.
- 전통시장 연계형 도시재생 시범사업 대상지로 선정(화곡1동): 2020. 2. 10.
- 도시재생 실행계획 수립 및 공동체활성화지원 용역 착수: 2020. 9. 18.
- 화곡1동 도시재생지원센터(주민모임거점) 개소: 2020. 10. 6.
- 서울시 재정투자 심사 가결: 2021. 3. 25.
- 앵커시설 대상부지(화곡동 369-41) 조건부 매매 약정서 체결: 2021. 6. 29.
- 감정평가 및 매입가격 결정: 2021. 7.
 - 구청과 매도자 각각 감정평가 실시 후 산술평균 금액 산정 금액을 기초로 협의하여 매입가격 결정
- 공유재산심의회 심의: 2021. 7.

□ 향후계획

- 공유재산관리계획 의결(구의회): 2021. 8.
- 앵커시설 매매 계약: 2021. 9.
- 앵커시설 조성 설계 및 공사 시행: 2022. ~ 2023.

□ 기대효과

- 지역 내 부족한 문화기능 도입으로 여가활동 증진 및 거주 만족도 향상
- 지역민이 필요로 하는 커뮤니티 공간 확보로 주민 삶의 질 향상
- 마을기업 사업거점 확보를 통한 마을사업 추진력 확보

붙임 1. 위치도 및 부지전경

2. 토지이용계획서

붙임1

위치도 및 부지전경

위치도



부지전경



현황사진(원경)



현황사진(근경)



붙임2

토지이용계획서

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 369-41번지 | | |
| 지목 | 대 | 면적 | 158.3 m ² |
| 개별공시지가 (m ² 당) | 4,815,000원 (2021/01) | | |
| 지역지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | | |



유의사항

- 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.
 - 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.
 - 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.
 - "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.
 - 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
- ※지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

제2종일반주거지역

건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조(개발행위의 허가)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제83조(도시지역에서의 다른 법률의 적용 배제)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조(개발행위허가의 대상)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제94조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표5(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)
서울특별시 도시계획 조례 제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)
서울특별시 건축 조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

중요시설물보호지구(공항)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제76조(보호지구 안에서의 건축제한)
서울특별시 도시계획 조례 제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립)
서울특별시 도시계획 조례 제48조(중요시설물보호지구안에서의 건축물)

가축사육제한구역

가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 제8조(가축사육의 제한 등)
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 제11조(배출시설의 설치)
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령 제6조(허가대상 배출시설)
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령 제8조(신고대상 배출시설)
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령 별표1
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령 별표2
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제5조(배출시설의 변경허가)
서울특별시 강서구 가축사육 제한에 관한 조례 제2조(사육제한 가축의 종류)
서울특별시 강서구 가축사육 제한에 관한 조례 제3조(사육허가)

수평표면구역

공항시설법 제34조(장애물의 제한 등)
공항시설법 시행규칙 별표2(장애물 제한표면의 기준)
공항시설법 시행규칙 별표6

상대보호구역

교육환경 보호에 관한 법률 제8조(교육환경보호구역의 설정 등)
교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)
교육환경 보호에 관한 법률 부칙2(기존 시설에 관한 경과조치)
교육환경 보호에 관한 법률 부칙8(학교환경위생 정화구역에 관한 경과조치)
교육환경 보호에 관한 법률 시행령 제22조(보호구역에서의 금지행위 등)

대공방어협조구역

군사기지 및 군사시설 보호법 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)
군사기지 및 군사시설 보호법 시행령 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)

과밀억제권역

수도권정비계획법 제7조(과밀억제권역의 행위 제한)
수도권정비계획법 제18조(총량규제)
수도권정비계획법 시행령 제10조(과밀억제권역의 행위 제한)
수도권정비계획법 시행령 제11조(과밀억제권역의 행위 제한 완화)
수도권정비계획법 시행령 제21조(공장 총량규제의 대상)
수도권정비계획법 시행령 제22조(공장 총허용량의 산출)
수도권정비계획법 시행령 제23조(공장 총허용량의 집행)
수도권정비계획법 시행령 제24조(학교에 대한 총량규제)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제20조(공장의 신설 등의 제한)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제26조(과밀억제권역에서의 행위제한의 완화)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제27조의3(업종변경)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제7조(공장설립등의 승인사항의 변경)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제7조의2(공장설립등의 변경신고)
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 별표5(첨단업종)