

서울특별시 강서구 2022년도 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2022-85
----------	---------

제출년월일: 2022년 10월 일
제 출 자: 강 서 구 청 장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조에 따라 2022년도 중요 공유재산의 취득에 관한 공유재산 관리계획을 수립하여 서울특별시 강서구의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

- 공유재산 취득: 1건

연번	구분	사업내용	사업부서
1	재산취득	○ 화곡중앙시장 고객주차장 건립 - 위 치: 화곡동 366-59 - 규 모: 토지 1필지 233.1㎡, 건물 1동 242.31㎡ - 소요예산: 2,300백만원 (국 1,380백만원 시 552백만원 구 368백만원)	지역경제과

※ 구의회 의결을 받은 후 취득하고자 하는 재산의 위치가 변경되어 변경계획 수립

3. 관련법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조2 및 같은 법 시행령 제7조
- 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조

4. 참고자료

- 2022년도 수시분 공유재산 관리계획 총괄표 및 취득대상 재산목록 각 1부.
- 2022년도 수시분 공유재산 관리계획 사업 보조자료 1부.
- 관련법령 1부.

공유재산 관리계획

-2022년도 관리계획 수시분 총괄표-

(단위 : m², 천원)

구 분			당초			변경			증감			비고
			건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	
취 득	계	토지	1	189.3	1,828,000	1	233.1	1,770,000	1	43.8	△58,000	일괄매입
		건물	1	86.95		1	242.31		1	155.3		
		기타										
	1. 매 입	토지	1	189.3	1,828,000	1	233.1	1,770,000	1	43.8	△58,000	일괄매입
		건물	1	86.95		1	242.31		1	155.3		
		기타										
2. 교환으로 취득	토지											
	건물											
	기타											
3. 기타 취득	토지											
	건물											
	기타											
취 득 분	계	토지										
		건물										
		기타										
	4. 매 각	토지										
		건물										
		기타										
	5. 양 여	토지										
		건물										
		기타										
	6. 교환으로 취득	토지										
		건물										
		기타										

2022년도 취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

일 련 번 호	재 산 표 시			추정가액	총사업비	취득시기	취득사유	소관부서
	구분	소재지	면적					
1	토지	화곡동 366-59	1필지 233.1	1,770,000	2,300,000	2022. 11.	화곡중앙시장 고객주차장 건설	지역경제과
	건물	화곡동 366-59	1동 242.31					

□ **관리계획 수립 구분: 재산 위치 변경에 따른 변경계획 수립**

구분	당초 (2022년도)	변경 (2022년도 수시분)
위치	강서구 가로공원로78가길 5 (화곡동 362-116)	강서구 가로공원로80길 55 (화곡동 366-59)
사업내용	(매입) 토지 189.3㎡, 건물 86.95㎡ (신축) 189.3㎡(지상1층, 9면)	(매입) 토지 233.1㎡, 건물 242.31㎡ (신축) 233.1㎡(지상1층, 9면)
사업예산 (재원)	2,300백만원 (국비 1,380, 시비 552, 구비 368)	2,300백만원 (국비 1,380, 시비 552, 구비 368)
심사결과	원안가결	-

□ **추진배경(목적)**

- 화곡중앙시장 내 고객 주차시설이 없어 시장을 이용하는 고객들이 불편을 호소함에 따라 고객주차장 건립을 통해 고객에게 편의를 제공하여 화곡중앙시장 경쟁력 강화에 기여하고자 함.
- 2022년 제1회 공유재산심의회에서 ‘적정’ 으로 결정되었으나, 토지 소유자의 매매 동의 철회로 취득하고자 하는 공유재산의 위치가 변경되어 심의를 다시 신청함.

□ **사업개요**

- 사업기간: 2020. 1. ~ 2023. 6.
- 사업내용: 전통시장 고객주차장 건립(지상1층, 자주식 9면)
- 위 치: 가로공원로80길 55(화곡동 366-59)
- 사업규모
 - 토 지: 233.1㎡(사유지)[지역지구: 도시지역, 제2종 일반주거지역]
 - 건 물: 연면적 233.1㎡(지상1층-주차장 9면, 주차관제시스템, CCTV 설치)

○ 소요예산: 2,300백만원(국비 1,932 시비 552, 구비 368)

- 연도별 사업비

(단위: 백만원)

합계	2020년	2021년
2,300 (국비 1,380시비 552 구비 368)	2,050 (국비 1,230, 시비 492 구비 328)	250 (국비 150, 시비 60 구비 40)

※ 해당 사업은 계속비 이월사업으로 2020년, 2021년 예산 확보

- 산출내역

구분		산출기초	금액(천원)	비고
총계			2,300,000	
매입비	부지매입비	시장가격 기준 협의 매입	1,770,000	토지·건물 일괄매입
공사비	공사비	2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 233.10m ² (건축면적)×2,156천원/m ²	500,000	
용역비	설계비	2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용공사비×적용요율 5.17%	23,000	
	감리비	2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용공사비×적용요율 1.43%	7,000	

○ 기준가격: 1,004,000천원

- 토지 및 건물: 474,000천원(개별주택가격)

- 신축 건축비: 530,000천원

※ 해당 인근지 실거래가 : 1,958,040천원(7,199천원/m²)

(기준: 2021~2022년도, 단독·다가구, 국토교통부, 단위: 천원)

소재지	연면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	건축 연도	거래시기	매매금액	매매단가(m ² 당) (대지면적기준)	m ² 당 평균단가	m ² 당 평균단가× 해당주택환
가로공원로	242.19	163.6	1990	2022년6월	1,720,000	10,513	8,400	1,958,040
가로공원로	265.68	163.9	1996	2022년6월	1,388,800	8,473		
가로공원로78길	227.25	130.8	1990	2021년9월	949,400	7,528		
가로공원로78길	227.25	130.5	1993	2021년9월	947,200	7,528		
가로공원로78길	194.4	130.8	1990	2021년9월	949,400	7,258		
가로공원로78길	54.55	120.9	1972	2021년3월	1,100,000	9,098		

□ 추진현황

- 2019년 7월: 2020년도 전통시장 주차환경개선사업 공모 신청
- 2019년 8월: 사업 현장평가 및 심의위원회 실시(서울시, 서울중기청)
- 2019년 9월: 전통시장 고객주차장 건립 선정결과 통보(서울시)
- 2019년 10월: 지방재정투자심사 승인
- 2019년 11월: 공유재산 관리계획 의회 승인
- 2020년 1월: 감정평가 의뢰(화곡동 370-92외 1필지)
- 2020년 2월: 감정평가 완료 및 소유자와 부지매입 협의 결렬
 - ※ 감정평가금액: 17.8억원, 소유자 매도 희망금액: 20.4억원
- 2021년 12월: 신규부지 매매동의서 확보(가로공원로78가길 5)
- 2022년 3월: 공유재산 관리계획 의회 승인
- 2022년 5월: 부지매입 협의 결렬
 - ※ 화곡중앙시장 인근 소규모주택정비사업(모아주택) 시행으로 인한 토지주의 기대심리가 상승하여 토지매입 협의 결렬
- 2022년 8월: 신규부지 매매동의서 확보(가로공원로80길 55)

□ 향후계획

- 2022년 10월: 공유재산 심의회 및 관리계획 의회 안건 상정
- 2022년 10월: 감정평가 실시
- 2022년 11월: 부동산 계약 체결
- 2023년 1월 ~ 6월: 주차장 건립 추진

□ 기대효과

- 전통시장에 고객주차장 건립을 통해 방문고객 증가 및 매출 증대
- 외부 고객 및 지역주민 편의제공을 통해 전통시장 활성화 및 지역 경제 활성화 기여

□ 참고자료

- 위치도 및 현장사진
- 토지이용계획서

참고자료1

위치도 및 현장사진

위치도

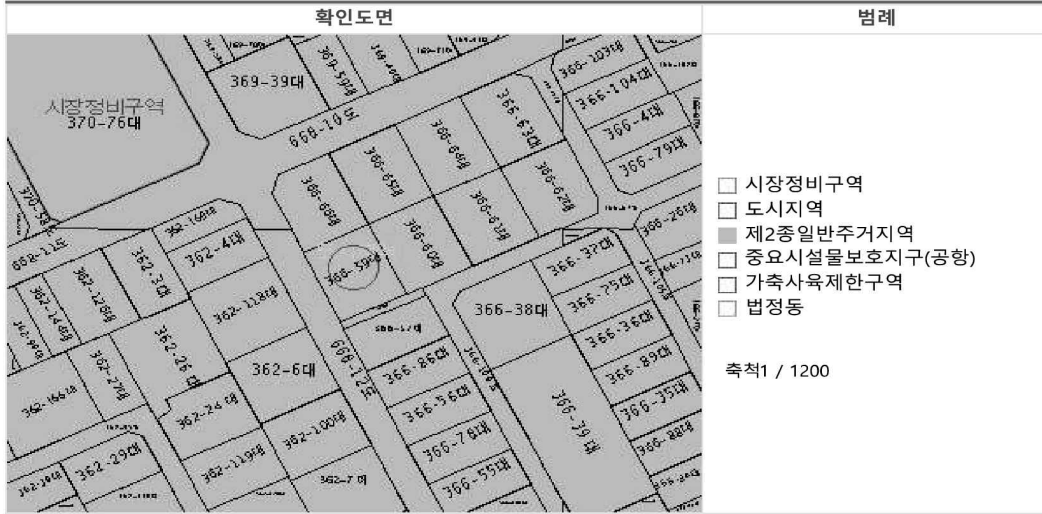


현장사진



가로공원로80가길 55(화곡동 366-59)

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 366-59번지		
지목	대	면적	233.1 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	4,244,000원 (2022/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경계과 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

1. 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.
 2. 「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.
 3. 「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.
 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.
 5. 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 확인하여야 합니다.

□ 관련법령

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. **이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.**

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 시작 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구를 말한다)은 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」 제55조에 따른다.

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조

제7조(공유재산의 관리계획) ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 **지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.**

2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조

제10조(공유재산 관리계획) ① 법 제10조 및 영 제7조에 따라 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. **공유재산 관리계획을 변경하거나 취소할 때도 또한 같다.**