

# 서울특별시 강서구 2023년도 공유재산 관리계획안

의안 번호	2022-118
----------	----------

제출년월일: 2022년 11월 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 2023년도 예산을 의결하기 전에 중요 공유재산의 취득·처분에 관한 공유재산 관리계획을 수립하여 서울특별시 강서구의회 의결을 받고자 함.

## 2. 주요내용

가. 공유재산 취득: 2건

연번	구분	사업내용	사업부서
1	기부채납	○ 화곡6동 주민센터 신축 기부채납 - 사업기간: 2020. 9. ~ 2023. 12. - 위 치: 화곡동 980-19 - 규 모: 토지 1필지 1,150㎡, 건물 1동 3,624㎡ - 소요예산: 비예산	자치행정과
2	매입 · 신축	○ 화곡본동 시장 고객주차장 건립 - 사업기간: 2023. 1. ~ 2024. 12. - 위 치: 화곡동 98-32 외 2필지 - 규 모: (매입) 토지 330㎡, 건물 147㎡ (신축) 연면적 330㎡, 자주식 10면 - 소요예산: 3,655백만원 (국 2,193백만원, 시 877백만원, 구 585백만원)	지역경제과

나. 공유재산 처분: 해당사항 없음

## 3. 관련법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조
- 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조

## 4. 참고자료

- 2023년도 공유재산 관리계획 총괄표 및 취득대상 재산목록 각 1부.
- 2023년도 공유재산 관리계획 사업별 보조자료 1부.

# 공 유 재 산 관 리 계 획

## 2023년도 공유재산관리계획 총괄표

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

구	분	당 초			변 경			증 감			비고
		건수	수량 (면적)	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취 득	계	토 지	4	1,480	8,748,000						
		건 물	2	3,771	6,804,000						
		기 타	1	330	155,000						
	1. 매 입	토 지	3	330	3,500,000						화곡본동 시장고객 주차장
		건 물	1	147							매입 후 멸실
		기 타									
	2. 교 환	토 지									
		건 물									
		기 타									
3. 기 타 (신축, 기부채납 등)	토 지	1	1,150	5,248,000						화곡 6 동 주민센터 기부채납	
	건 물	1	3,624	6,804,000						화곡본동시장 고객주차장	
	기 타	1	330	155,000						신축	
처 분	계	토 지									
		건 물									
		기 타									
	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									

# 2023년도 취득대상 재산목록

( 단위 : m<sup>2</sup>, 천원 )

일련 번호	재 산 표 시				추정가액 (예정가격)	취득시기 (연월)	취득사유 및 방법	비고 (소관부서)
	구분	지목	소재지	면적				
1	토지	대	화곡동 980-19	1,150m <sup>2</sup>	5,248,600	2023. 12.	민간참여 공공주택 건설 사업에 따른 화곡6동 청사 기부 채납	자치행정과
2	건물	-		3,624m <sup>2</sup>	6,804,000			
3	토지	대	화곡동 98-32, 화곡동 98-190, 화곡동 98-198	3필지 330m <sup>2</sup>	3,500,000	2024. 12.	화곡본동 시장 고객 주차장 건립 예정 (건물 매입 후 멸실)	지역경제과
4	건물	-		147m <sup>2</sup>				
5	토지	주차장		330m <sup>2</sup>	155,000			

## 2023년도 공유재산 관리계획 사업별 보조자료

연 번	제출부서	안 건 명	쪽수
1	자치행정과	화곡6동 주민센터 신축 기부채납	5-8
2	지역경제과	화곡본동 시장 고객주차장 건립	9-13

# 1

## 화곡6동 주민센터 신축 기부채납

### □ 추진배경(목적)

- 현재 주민센터는 건축 연도(1984. 1.)가 오래되어 노후되고 엘리베이터 부재 등 주민들이 이용하기 열악한 상태임
- 서울 강서지구 신혼희망타운 민간참여 공공주택건설 사업에 따라 신축한 공공청사를 기부채납 받아 문화·체육·복지 공간을 조성하여 동 주민센터 이용 주민의 편의 제공

### □ 사업개요

- 위 치: 강서구 화곡동 980-19
- 사업규모: (기부채납) 토지 1,150㎡, 건물 1동 3,623.945㎡(연면적)
- 사업기간: 2020. 9. ~ 2023. 12.
- 사업내용: 강서 신혼희망타운 건립 추진에 따른 동 청사 기부채납
- 소요예산: 비예산((주)금호건설 기부채납)
- 기준가격: 12,052백만원
  - 토지: 5,248백만원(개별공시지가: 4,564,000원/㎡)
  - 건물: 6,804백만원(공사비: 6,804백만원)
- 건축 배치도 및 층별 시설(안)

구분	용도, 실별	층별 면적 개요(㎡)
		바닥면적
지하2층	지하주차장	650.465
지하1층	지하주차장	574.783
지상1층	민원실, 주민등록실, 탕비실, 숙직실 등	387.558
지상2층	작은도서관, 동장실, 상담실 등	502.785
지상3층	자치회 사무실, 회의실, 취미교실, 휴게 공간, 서고 등	502.785
지상4층	다목적실, 준비실, 창고, 동대본부 등	502.785
지상5층	헬스장, 탈의실, 샤워실, 정리실 등	502.785
<b>합 계(연면적)</b>		<b>3,623.945</b>

## □ 추진현황

- 2020. 12. 31.: 주택건설 사업계획승인(국토교통부 승인)
- 2021. 1. ~ 12.: 설계협의 ※ 구, 동, 금호컨소시엄
  - ☞ 증축을 고려한 설계 반영(구조, 설비 등)
- 2022. 2. 10.: 건축복합민원 일괄협의회에 따른 검토의견 제출(자치행정과→금호건설)
  - ☞ 1안: 기부채납 내용변경(지하주차장 미설치시 지상6층 규모 청사 기부채납)
  - ☞ 2안: 설계도면 수정(지하2층, 지상2층 → (변경) 지하1층, 지상3층)
- 2022. 3. 23.: 서울강서지구 업무시설 건축허가조건 회신(금호건설→자치행정과)
  - ☞ 검토결과: 1안, 2안 수용 불가능
  - ☞ 검토사유: 공원내 지하주차장 설치예정(1안) 및 기반시설 설치공간 확보(2안)
- 2022. 4. 7.: 화곡6동주민센터 신축허가 착공신고서 처리
- 2022. 4. 12.: 제3차 도시공원위원회 소위원회 개최
  - ☞ 백연어린이공원 조성계획결정(변경): 조건부동의
  - ☞ 공원 및 지하주차장 일부 설계변경 필요
- 2022. 8. 22.: 기부채납 변경 관련 구청 담당자 회의 진행(주차장, 공원 문제 협의)
- 2022. 8. 24.: 기부채납 변경 관련 금호건설 회의 진행(4개층 증축 요청)
- 2022. 9. 7.: 기부채납 변경 관련 금호건설 회의 진행
- 2022. 9. 13.: 기부채납 관련 변경 검토 요청
- 2022. 9. 16.: 기부채납시설 변경 검토 회신(지하2층/지상2층 → 지하2층/지상5층, 지상 어린이공원 및 지하주차장 설치 → 지상 어린이공원 설치)

## □ 향후계획

- 2022. 하반기: 골조작업 등 공사 추진
- 2023. 9월: 준공 예정
- 2023. 12월: 내부 업무공간 조성 및 청사이전

## □ 기대효과

- 주민의 문화·체육·복지 수요에 능동적으로 대처
- 주민에 대한 행정서비스 향상 및 직원 근무환경 개선

## □ 참고자료

- 위치도
- 토지이용계획

위치도



## 참고자료2

## 토지이용계획서

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 980-19번지		
지목	대 ?	면적	18,403.2 m <sup>2</sup>
개별공시지가(m <sup>2</sup> 당)	4,564,000원 (2022/01) <b>연도별보기</b>		
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(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			
확인도면			범례
			<input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 도시기타용도지역지구미분류 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 공원 <input type="checkbox"/> 공공청사 <input type="checkbox"/> 법정동
		<input type="checkbox"/> 작은글씨확대 축척 1 / 1200 <b>변경</b> <b>도면크게보기</b>	



## 2

# 화곡본동 시장 고객주차장 건립

### □ 추진배경(목적)

- 화곡본동시장 내 고객 주차시설이 없어 시장을 이용하는 고객들이 불편을 호소함에 따라 고객주차장 건립을 통해 고객에게 편의를 제공하여 화곡본동시장 경쟁력 강화에 기여하고자 함.

### □ 사업근거

- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원)
- 2023년 전통시장 주차환경개선사업 사업비 가내시 통보  
[서울특별시 상권활성화 담당관-1966호(2022. 10. 07.)]

### □ 사업개요

- 사업기간: 2023. 1. ~ 2024. 12.
- 위 치: 강서구 화곡동 98-32외 2필지
- 사업규모
  - 토 지 : 330㎡(사유지)[지역지구 : 도시지역, 제2종 일반주거지역]
  - 건 물 : 연면적 330㎡(자주식 주차장 10면, 주차관제시스템, CCTV 설치)
- 사업내용: 고객주차장 건립, 자주식 10면
- 소요예산: 3,655백만원(균특 2,193, 시비 877, 구비 585)
  - 연도별 사업비 (단위: 백만원)

합계	2023년	2024년
3,655 (균특 2,193, 시비 877 구비 585)	3,500 (균특 2,100, 시비 840 구비 560)	155 (균특 93, 시비 37 구비 25)

- 산출내역

구분		산출기초	금액(천원)	비고
총계			3,655,000	
매입비	부지매입비	시장가격 기준 협의 매입	3,500,000	토지·건물 일괄매입
공사비	공사비	시장가격 견적 330㎡(건축면적)×469천원/㎡	155,000	

○ 기준가격: 1,380,610천원

- 토지 및 건물: 1,225,610천원(개별주택가격)

- 신축 건축비: 155,000천원

※ 해당 인근지 실거래가 : 3,312,252천원(10,037천원/㎡)

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

소재지	연면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	건축 연도	거래시기	매매금액	매매단가 (㎡당) (대지면적 기준)	㎡당 평균단 가	주택가격 (㎡당평균단가 ×해당주택면적)
화곡로20길	210.94	186.7	1974	2022년7월	1,500,000	8,034	10,037	3,312,252
까치산로12길	486.25	301	1988	2022년6월	4,270,000	14,186		
초록마을로2길	494.8	265	1986	2022년6월	3,000,000	11,321		
까치산로18가길	162.98	152.1	1982	2022년6월	1,198,000	7,876		
곰달래로57가길	352.14	176.2	2019	2022년5월	2,000,000	11,351		
화곡로33길	107.42	165	1990	2021년12월	1,230,000	7,455		

□ 추진현황

○ 2022년 5월: 2023년도 전통시장 주차환경개선사업 공모 신청

○ 2022년 7월: 2023년도 전통시장 주차환경개선사업 공모 선정

○ 2022년 10월: 지방재정투자심사 승인

○ 2022년 10월: 2023년도 전통시장 주차환경개선사업 가내시 통보

## □ 향후계획

- 2022년 11월: 공유재산 심의회 및 관리계획 의회 안건 상정
- 2023년 3월: 기본 계획 수립
- 2023년 3월 ~ 12월: 부지매입 완료
- 2024년 1월 ~ 12월: 주차장 건립 공사 시행 및 완공

## □ 기대효과

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

## □ 참고자료

- 위치도 및 현장사진
- 토지이용계획서

**참고자료1**

**위치도 및 현장사진**

**위치도**



**현장사진**



**원경**



**근경**

초록마을로2길 27(화곡동 98-32외 2필지)

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 98-32번지		
지목	대	면적	304 m <sup>2</sup>
개별공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	3,793,000원 (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 확인하셔야 합니다.