

서울특별시 강서구 2024년도 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2024-41
----------	---------

제출년월일: 2024년 4월 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 2024년도 중요 공유재산의 취득에 관한 공유재산 관리계획을 수립하여 서울특별시 강서구의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

[공유재산 취득 1건]

○ 보훈회관 리모델링(증축) 사업

- 위 치: 방화동 645-11
- 사업규모: 토지 357㎡, 현 연면적 439.33㎡(1 ~ 3층) → 연면적 773.40㎡(1 ~ 4층 규모, 334.07㎡ 증가 예정)
- 소요예산: 3,133,000천원(특교금: 1,500,000천원, 구 1,633,000천원)

[공유재산 처분 1건]

○ 구)강서문화센터 매각

- 위 치: 화곡동 111-90
- 규 모: 토지 1필지 972㎡, 건물 1동 2,046.45㎡
- 기준가격: 7,599백만원(토지: 6,571, 건물: 1,028)

3. 관련법령

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

4. 참고자료

- 2024년도 수시분 공유재산 관리계획 총괄표, 취득 및 처분 대상 재산목록 각 1부.
- 2024년도 수시분 공유재산 관리계획 사업 보조자료 각 1부.

2024년도 수시분 공유재산 관리계획 총괄표

(단위 : m², 백만원)

구 분			건수	면적	금액	비고
취 득	계	토지				
		건물	1	773.40	3,133	리모델링 (증축) 비용
		기타				
	1. 매입	토지				
		건물				
		기타				
	2. 교환으로 취득	토지				
		건물				
		기타				
	3. 기타 취득	토지				
		건물	1	773.40	3,133	리모델링 (증축) 비용
		기타				
처 분	계	토지	1	972	6,571	
		건물	1	2,046.45	1,028	
		기타				
	4. 매각	토지	1	972	6,571	
		건물	1	2,046.45	1,028	
		기타				
	5. 양여	토지				
		건물				
		기타				
	6. 교환으로 처분	토지				
		건물				
		기타				

2024년도 수시분 취득 대상 재산목록

(단위 : m², 백만원)

연 번	재산표시				기준 가격	소요 예산	시기 (연월)	취득(매각)사유	사업부서
	구분	소재지	지목	(연)면적					
1	건물	방화동 645-11	-	773.40	-	3,133 (공사비 등)	2025. 3.	보훈회관 리모델링(증축)	복지정책과

※ 기준가격: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항에 따라 산출한 금액

- 토지: 개별공시지가
- 건물: 개별주택가격, 공동주택가격
- 그 외 재산: 시가표준액
- 건물 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치: 건축비, 시설비 등 사업비

2024년도 수시분 처분 대상 재산목록

(단위 : m², 백만원)

연 번	재산표시				기준 가격	소요 예산	시기 (연월)	취득(매각)사유	사업부서
	구분	소재지	지목	(연)면적					
1	토지	화곡동 111-90	대지	972	6,571	28	2024. 6.	강서아트리움 건립에 따른 매각	재무과
	건물		-	2,046.45	1,028				

※ 기준가격: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항에 따라 산출한 금액

- 토지: 개별공시지가
- 건물: 개별주택가격, 공동주택가격
- 그 외 재산: 시가표준액
- 건물 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치: 건축비, 시설비 등 사업비

2024년도 수시분 공유재산 관리계획안 사업별 보조자료

연 번	제출부서	안 건 명	쪽수
1	복지정책과	보훈회관 리모델링(증축) 사업	7-12
2	재무과	구)강서문화센터 매각	13-19

1

보훈회관 리모델링(증축) 사업

□ 관리계획 수립 구분: 재산의 취득

구 분			내 역			사 업 명 (사업부서)	비고
사유	방법	대상	건수	(연)면적(㎡)	공사비 등(천원)		
취득	리모델링 (증축)	건물	1	773.40	3,133,000	보훈회관 리모델링(증축) 사업 (복지정책과)	건물 리모델링 (증축)
계					3,133,000		

□ 추진배경(목적)

- 현 보훈회관 공간 협소 및 이로 인한 별도 소재 단체(고엽제전우회)의 사무실 상황이 열악(누수, 결빙 등)하여 보훈단체를 한 공간으로 통합·관리가 필요함

※ 보훈단체연합회, 상이군경회, 광복회, 미망인회, 유족회, 고엽제전우회, 무공수훈자회, 6·25참전유공자회, 특수임무유공자회, 월남전참전자회

- 국가를 위해 희생·헌신한 연로한 국가보훈대상자들의 단독 보훈회관 마련을 통해 애국심과 자긍심을 고취하고자 함

□ 사업개요

- 위 치: 강서구 방화동 645-11(구 방화2동주민센터)
- 사업규모: 부지 357㎡, 현 연면적 439.33㎡(1 ~ 3층)
→ 연면적 773.40㎡(1 ~ 4층 규모, 334.07㎡ 증가 예정)
- 사업기간: 2023. 10. ~ 2025. 3.(예정)
- 사업내용: 유휴공간 리모델링(대수선) 및 증축, 내부 리모델링 공사 → 단독 보훈회관 공간 마련
- 소요예산: 3,133,000천원(구비 1,633,000천원, 특교금 1,500,000천원)
- 연도별 사업비

(단위: 천원)

합계	2024년	2025년
3,133,000 (구비 1,333,000, 특교금 1,500,000)	2,833,000 (구비 1,333,000, 특교금 1,500,000)	300,000 (구비 300,000)

- 산출내역

구분		산출기초	금액(천원)	비고
총계			3,133,000	
공사비	공사비	- 건축공사(기계 포함): 1,380,000천원 - 전기, 통신, 소방공사: 321,000천원 - 흙막이공사: 54,000천원 - 구조보강공사: 542,000천원 - 철거 및 폐기물처리: 100,000천원	2,397,000	
용역비	설계비	- 건축설계: 55,000천원 - 설비설계: 23,000천원	78,000	
	감리비	- 책임감리비 산정(공사비*약 10%) 300,000천원 ※ 지방재정투자사업 타당성 조사 수행을 위한 일반지침 등	300,000	
	기타	구조안전진단 및 내진성능평가: 40,000천원	40,000	
기타	자산취득비 등	- 가구, 집기, 물품 등: 300,000천원 - 공공요금(상하수도, 전기 등): 18,000천원	318,000	

○ 기준가격: 1,450,389천원

- 토지: 1,348,389천원(개별공시지가: 3,777천원/ m^2) ※ 대지면적: 357 m^2

- 건물: 102,000천원(시가표준액)

□ 추진현황

- 2023. 10. ~ 11. 보훈회관 이전 예정지(구 방화2동주민센터) 리모델링 추진 계획 수립
- 2023. 12. 재산관리관 변경(자치행정과→복지정책과), 안전진단 실시, 지방재정투자심사 의뢰(기획예산과)
- 2024. 1. 지방재정투자심사 결과 알림(결과: 적정), 설계용역 실시(건축, 설비설계)
- 2024. 2. 내진성능평가 용역 실시

□ 향후계획

- 2024. 5. 설계(건축/설비설계) 용역 완료
- 2024. 6. ~ 2025. 2. 리모델링 공
- 2025. 3. 보훈회관 이전

□ 기대효과

- 국가에 희생·헌신한 국가보훈대상자들의 남은 생애 단독 보훈회관 마련을 통해 원활한 보훈활동을 지원하여 애국심과 자긍심 고취

- 붙임 1. 위치도 및 현장사진 1부.
2. 토지이용계획서 1부.
3. 관련법령 1부.

붙임1

위치도 및 현장사진

위치도



현장사진



정면

측면

붙임2

토지이용계획서

토지이용계획확인서				처리기간 1일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	서울특별시 강서구 방화동		645-11	(08)대	357
지역· 지구등 의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2014-09-26)<학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		[해당없음]			
				범례 제정미확권지구 도시지역 제2종일반주거지역 자연녹지지역 정미구역 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역 도로 방호2류(폭 50m-70m) 방호3류(폭 13m-15m) 공원 협정물 축척 1:1200	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  0023 강서구 공용 2024.3.28 GSJ001 송시발행시각: 13:42:08.616 </div> <div style="text-align: center;"> 2024년 03월 28일 서울특별시 강서구청장 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>				수입증지붙이는곳 수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)	

「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.

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) ① 법 제10조의2 제1항전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"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.<개정 2022. 4. 20.>

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

「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.

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립해야하는 재산은 다음 각 호와 같다.(신설 2022.11.9.)

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터

2

구)강서문화센터 매각

□ 관리계획 수립 구분: 재산 기준 가격 변경에 따른 변경 계획 수립

구 분				내 역			사업명 (사업부서)	비고
소재지	사유	방법	대상	건수	(연)면적(㎡)	기준가격(천원)		
화곡동 111-90	처분	매각	대지	1	972	6,570,720	구)강서문화센터 매각 (재무과)	
	처분	매각	건물	1	2,046.45	1,028,088		

※ 기준가격: 대지-공시지가, 건물-시가표준액 적용(2023. 4. 28. 공시일기준)

- 당초 관리계획(2014년)의 토지 및 건물 기준가격보다 현재 35.9%(5,591,183,856원→7,598,808,771원) 증가됨
- 기준 가격 30%를 초과하여 증가된 경우에 해당되어 구의회 공유재산 변경 계획을 수립하여 의결을 받아야 함

□ 추진 배경

- 강서문화센터 시설 이전 이후, 리모델링을 통하여 보훈회관 등으로 시설 활용 예정이었으나,
- 투입 예산 대비 건물 활용성이 떨어진다는 판단에 따라 대체 부지 확보함
- 「강서문예회관 건립사업」에 대한 2014년 지방재정 투자심사 결과 완공 후 현 강서문화센터 매각을 전제로 조건부 추진 사항이었으며
- 건물 공실 기간이 장기화되며 노후화가 진행 중인 점을 고려하여 구 수입 증대 및 공유재산의 효율적 관리를 위하여 매각하고자 함

□ 재산 현황 및 추진 개요

소재지	토지		건물			기준가격 (원)	비고
	지목	면적 (㎡)	규모	연면적 (㎡)	용도		
화곡동 111-90 (화곡로 215)	대	972	지하1층 지상5층	2,046.45	근린생활시설, 주택	7,598,808,771	3종일반 주거지역

※ 기준가격(2023. 4. 기준): 토지개별공시지가(6,570,720,000원)+건물시가표준액(1,028,088,771원)

※ 재산취득일: 1998. 3. 26.(4,693,396,000원)

- 매각규모: 지하1층/지상5층(대지면적 972㎡, 연면적 2,046.45㎡)
- 건축연도: 1993. 11. 25. ※ 관리취득: 1998. 3. 26.(매입)
- 매각시기: 2024년 6월
- 계약방법: 일반입찰 매각

□ 매각예정가격 산출

구분	매 각 예 정 가 격			
	공시지가 기준			감정평가 산술평가액
	공시지가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	금 액	
토지	6,760,000	972	6,570,720,000	15,309,000,000
건물	-	2,046.45	1,028,088,771 (시가표준액)	1,261,540,950
합계			7,598,808,771	16,570,540,950

※ 감정평가액: 탁상감정가(2023. 12.)

참고) 2020년 감정평가 결과

감정평가금액(원)			감정평가 수수료(원) ②	매각가격(원) (①+②)
감정평가법인	평가액(원)	산술평균액(원)①		
메이트플러스	9,653,535,600	9,684,022,800	16,857,500	9,700,880,300
씨비알이 현	9,714,510,000			

※ 매각가격 산출: 감정평가 산술평균액(9,684,022,800원) + 감정평가 수수료(16,857,500원)

※ 감정평가 기간: 2020. 6. 19. ~ 6. 30.

□ 추진경과

- 2014. 12.: 공유재산 관리계획(강서문화센터 매각) 의회 승인
- 2016. 2.: 강서문화센터 용도폐지 계획 기본방침 수립
- 2016. 4.: 강서문화센터 용도폐지(행정재산 → 일반재산)
- 2016. 5. ~ 6.: 강서문화센터 매각을 위한 일반경쟁입찰 공고/재공고
※공고결과: 유찰 및 공고 취소(강서문화센터 매각 후 임시운영공간 임차료 미확보)
- 2020. 7. ~ 8.: 강서문화센터 매각 입찰공고(공고 결과: 유찰)
- 2020. 8. ~ 2021. 1.: 화곡119안전센터 매각 협의 → 결렬(市 매입예산 마련성)

- 2022. 1.: 강서문화센터 사용부서 수요 조사

※복지정책과 등 사용수요 제출

- 2023. 3.: 강서문화센터 용도변경(일반재산 → 행정재산)
- 2023. 4.: 시설이전(강서문화센터 → 강서아트리움)
- 2024. 2.: 강서문화센터 용도폐지(행정재산 → 일반재산)

☐ 향후계획

- 2024. 5.: 매각 계획 수립 및 매각을 위한 감정평가
- 2024. 6.: 일반입찰 실시

☐ 기대효과

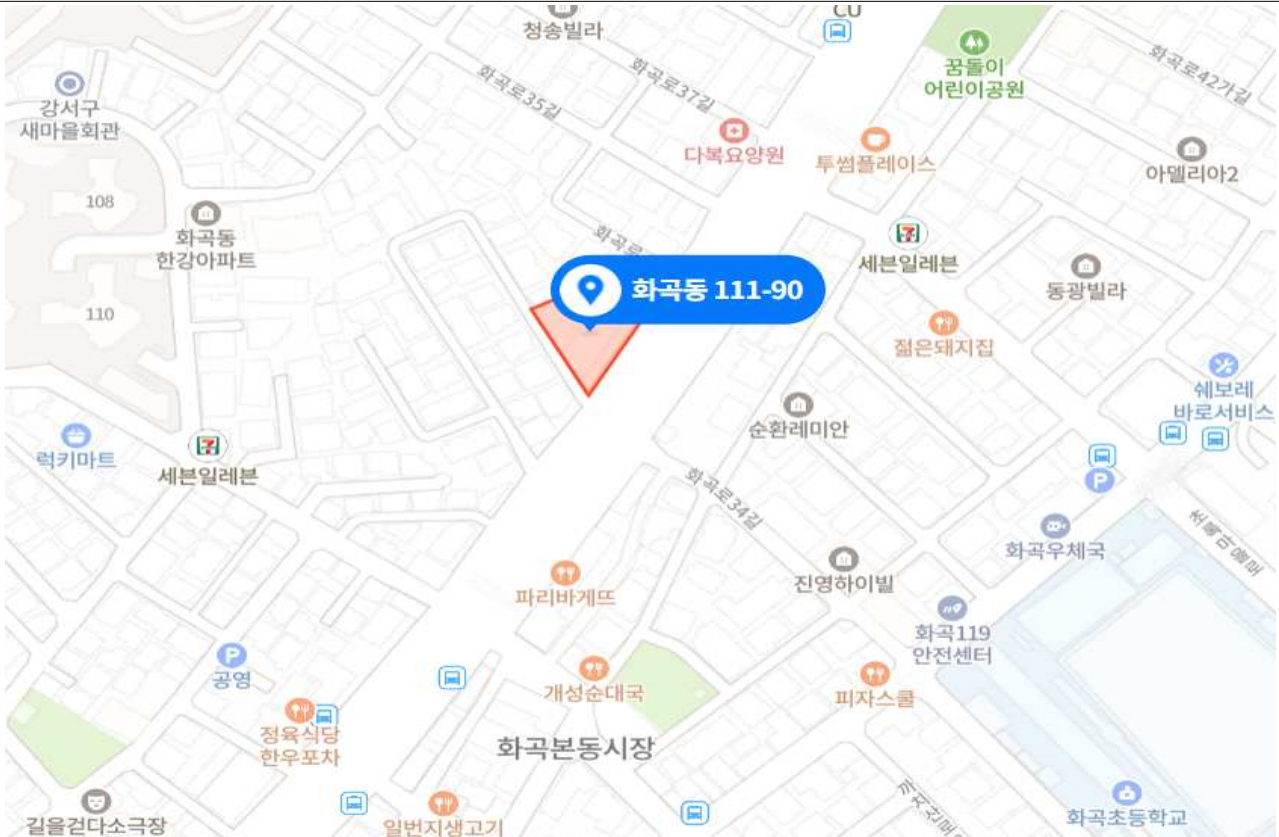
- 구 수입 증대 및 공유재산의 효율적 관리

- 붙임 1. 위치도 및 현장사진 1부.
2. 토지이용계획서 1부.
3. 관련법령 1부.
4. 타상감정결과 1부.

붙임1

위치도 및 현장사진

위치도



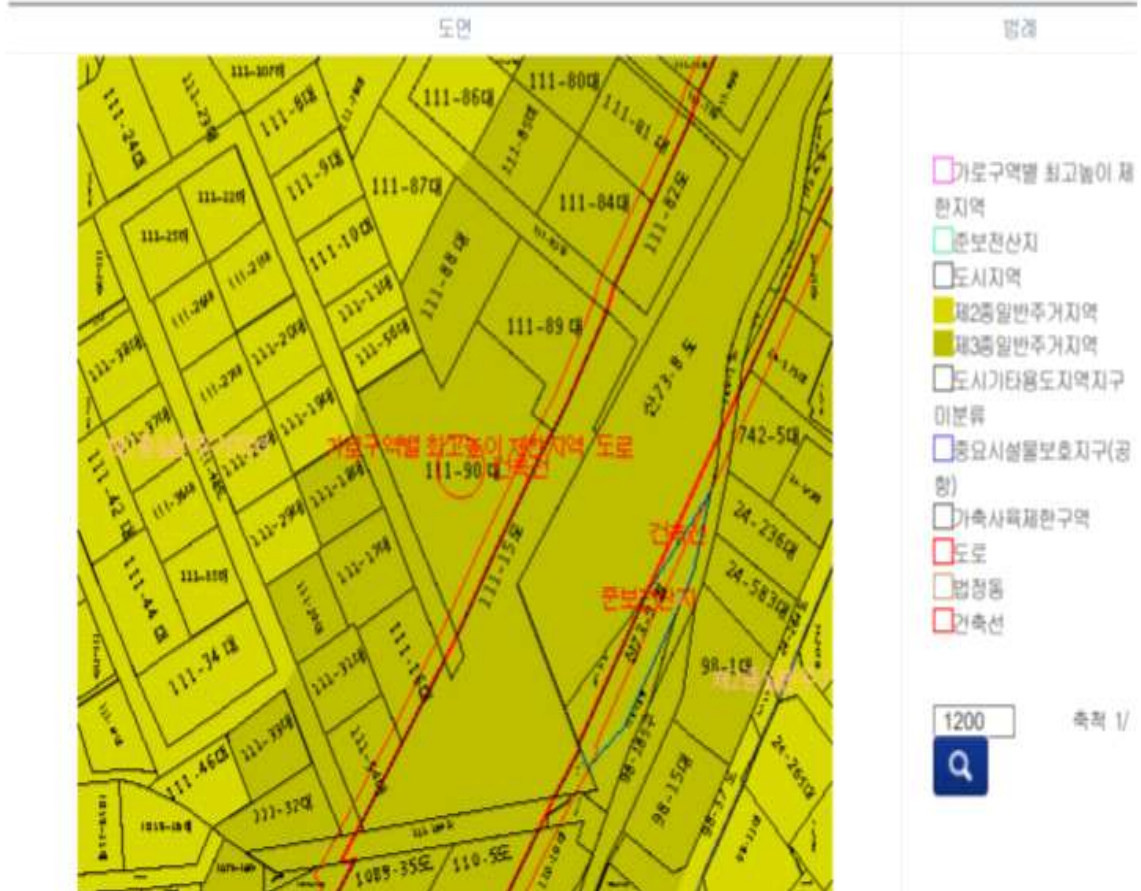
현장사진



붙임2

토지이용계획서

토지소재지	서울특별시 강서구 화곡동 일반 111-90		
토지소재지	지번	지목	면적(㎡)
서울특별시 강서구 화곡동	111-90	대	972
지역·지구등 지정여부	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등</p> <p>도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)</p> <p>가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-03)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공형시설법>, 상대보호구역(2015-03-24<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위락고도:77-25m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법></p>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항	건축선(2019-04-03)		



「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.**

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 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.**

붙임4

탁상감정평가 결과

- 의뢰인: 서울시 강서구청 재무과
- 의뢰연월: 2023. 12.
- 탁상감정 내역

감정평가금액(원)				산술평균 합계(원)
감정평가법인	구분	평가액(원)	평가액(원)	
(주)정일감정평가법인	토지	16,038,000,000	17,189,960,400	16,570,540,750
	건물	1,151,960,400		
(주)경무감정평가법인	토지	14,580,000,000	15,951,121,500	
	건물	1,371,121,500		