

등록번호	도시재정비과-699
등록일자	2015. 1. 21.
결재일자	2015. 1. 21.
공개구분	대시민공개

주무관	재개발팀장	도시재정비과장	환경도시국장
김상홍	이주원	박성주	01/21 오제성
협 조			

[홍제제1주택재건축정비사업구역 내]
시유재산(토지) 무상양도 검토보고



서 대 문 구
도시재정비과

[홍제제1주택재건축정비사업구역 내]

시유재산(토지) 무상양도 검토보고

I 무 상 양 도 개 요

□ 무상양도 대상토지(조서) 및 무상양도 신청자

● 무상양도 대상토지

무상양도 대상토지			
소재지	지목	면적	도시계획
홍제동 44-231외 4필지	대, 임야	647.0	도시지역 및 제1종일반주거지역등 (재건축구역)

● 무상양도 대상 토지조서

종류	법정동	지번	지목	면적(m ²)		2015년 무상양도 현황					비고	
				공부면적	편입면적	무상양도 요청 (m ²)	무상양도 대상 (m ²)	감정평가액(원)	유상매입 (m ²)			존치 대상 (m ²)
									정비기반 시설 외	점유		
계				4,263.0	917.0	647.0	647.0	689,742,500	252.0	18.0	3,346.0	
공원	홍제동	64-154	대	122.0	122.0	122.0	122.0	212,890,000	-	-	-	건설부고시제138호 (1977.7.14)
공원	홍제동	64-155	대	40.0	40.0	22.0	22.0	36,300,000	-	18.0	-	건설부고시제138호 (1977.7.14)
공원	홍제동	64-156	대	10.0	10.0	10.0	10.0	17,500,000	-	-	-	건설부고시제138호 (1977.7.14)
공원	홍제동	64-184	대	340.0	340.0	88.0	88.0	188,760,000	252.0	-	-	건설부고시제138호 (1977.7.14)
공원	홍제동	44-231	임야	3,751.0	405.0	405.0	405.0	234,292,500	-	-	3,346.0	건설부고시제138호 (1977.7.14)

● 무상양도 신청자 : 홍제제1주택 재건축정비사업조합

□ 무상양도대상 재산현황

- 재산종류 : 주택사업특별회계
- 소 유 자 : 서울특별시

Ⅱ 무 상 양 도 근 거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항 :

시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다.

Ⅲ 세 부 검 토 사 항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항에 의거 홍제제1주택재건축정비사업에 편입된 국·공유재산에 대해 홍제제1주택재건축구역 주택재건축정비사업조합이 신청한 무상양도 대상필지 **시유재산 홍제동 44-231 외 4필지 4,263.0㎡** 중 재건축구역 편입면적은 **917.0 ㎡** 임.

- 이 중 점유부분과 정비기반시설외 부분을 제외한 **시유재산 홍제동 44-231외 4필지의 647.0㎡** 를 무상양도 신청을 함,

- 시유재산 홍제동 44-231외 4필지의 지목은 대지와 임야이며 점유부분을 제외한 부분은 건설부고시 제138호(1977.07.14)(붙임문서 5)에 의하여 공원으로 이용되고 있어 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설이므로 새로이 설치하는 정비기반시설 설치비용 범위내에서 사업시행자에게 무상양도 가능함.

● 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에 귀속되는 정비기반시설의 재산가액(감정평가평균액)은 689,742,500원(붙임문서 1)이고 새로이 설치하는 정비기반시설조서에 의하면 도로(75필지), 공원(60필지), 공공공지(9필지)로 조성되어 구로 귀속되는 구역은 총144필지 편입면적 8,807㎡로 재산가액이(감정평가평균액) 22,680,060,000원이므로 사업시행자에게 무상양도가 가능함.

※ 새로이 설치하는 정비기반 시설 조서(붙임문서 4)

연 번	종 류	필 지 수	지 번	도 지 내 역				평 가 액
				지 목	이 용 상 황	면 적 (m^2)		
						공 부 상	편 입	
		144				16,699	8,807	22,680,060,000
1	도로	49	53-3	대	대	208	114	752,400,000
2	도로	56	56-0	대	대	79	50	333,000,000
3	도로	57	56-1	대	대	96	77	512,820,000
4	도로	58	59-7	대	대	298	2	13,320,000
5	도로	59	59-10	대	대	192	2	534,600,000
6	도로	8	44-34	차	차	521	369	856,080,000
7	도로	9	44-35	대	대	139	76	218,500,000
8	도로	10	44-36	도	도	93	2	5,330,000
9	도로	12	44-44	대	대	116	28	81,620,000
10	도로	14	44-51	대	대	33	6	12,180,000
11	도로	25	44-303	대	대	17	1	2,930,000
12	도로	26	44-352	대	대	13	13	26,715,000
13	도로	27	44-353	대	대	20	20	18,720,000
14	도로	28	44-354	대	대	17	17	34,935,000

⋮

160	공공공지	4	44-31	대	대	-	38	95,950,000
161	공공공지	5	44-210	대	대	165	2	3,070,000
162	공공공지	6	44-212	대	대	-	20	47,300,000
163	공공공지	7	44-213	대	대	-	10	23,700,000
164	공공공지	8	44-286	대	대	-	99	219,285,000
165	공공공지	9	44-397	대	대	7	5	7,925,000
166	공공공지	9				172	397	934,065,000

● 「도시 및 주거환경정비법」 제66조 제5항 규정에 의거 사업시행인가에 의하여 용도폐지되는 무상양도 대상토지를 제외한 토지는 매각대상이며, 사업시행자가 시유재산을 매입하기전에는 일체의 착공이 불가함을 사업시행 인가시(변경 등 포함) 구체적으로 명시하도록 함. (2010. 4. 행정안전부 지방자치단체 공유재산 관리·처분 기준 개정 참조)

● 무상양도대상 토지의 면적, 측량 또는 감정평가 등에 있어 추후 정정해야 할 사항이 확인될 경우 시유재산의 무상양도 결정은 변경결정(무상양도→매각) 될 것이며, 시행자는 동 변경결정을 반드시 수용(이행)하도록 명시하도록 함.

● 위 사업시행 지구내 용도폐지되는 재산에 대하여 착공전까지 지구계선 분할 등 지적공부(등기포함) 정리를 완료하고, 시유재산중 무상양도 대상토지를 제외한 나머지 재산(매각재산)은 사업 착공 전까지 지적공부(등기포함) 정리하여 재산인계(매매계약 등) 요청하여 시유재산에 대한 점용료(체납포함) 또는 변상금 등은 재산인계 요청 전까지 점용자와 협의하여 전액 납부 완료하도록 함.

IV

검 토 결 과

● 무상양도 대상 토지 시유재산 홍제동 44-231외 4필지를 홍제제1주택재건 축정비사업조합에 무상양도 하되 이후 사정에 의하여 변경 시 변경결정 수용(이행), 무상양도 대상토지 이외 매각대상 토지는 매입 전(소유권 이전 이전) 착공 불가, 점용료 및 변상금을 전액 납부하고 소유권 이전 등의 지적공부 정리 후 재산인계 등의 사항을 사업시행 (변경 등 포함)인가 시 명시하도록 함.

- 붙임 : 1. 홍제제1주택재건축구역 시유재산 무상양도대상 토지조서 1부
2. 용도폐지되는 정비기반시설 성과도 및 공원경계선 1부
3. 64-184(일부무상양도구역) 면적표 및 성과도 1부.
4. 새로이 설치하는 정비기반시설 조서 1부.
5. 건설부고시 제138호(1977.07.14) 관련도서. 끝.