2015년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

의 안 번 호	150

제출년월일 : 2015. 10. 2.
제 출 자 : 강남구청장

1. 제안이유

▢ 「공유재산 및 물품 관리법」제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획을 수립하기 위하여 2015년도 수시분 공유재산 관리계획안을 서울특별시 강남구의회에 제출하여 의결을 받고자 하는 것임.

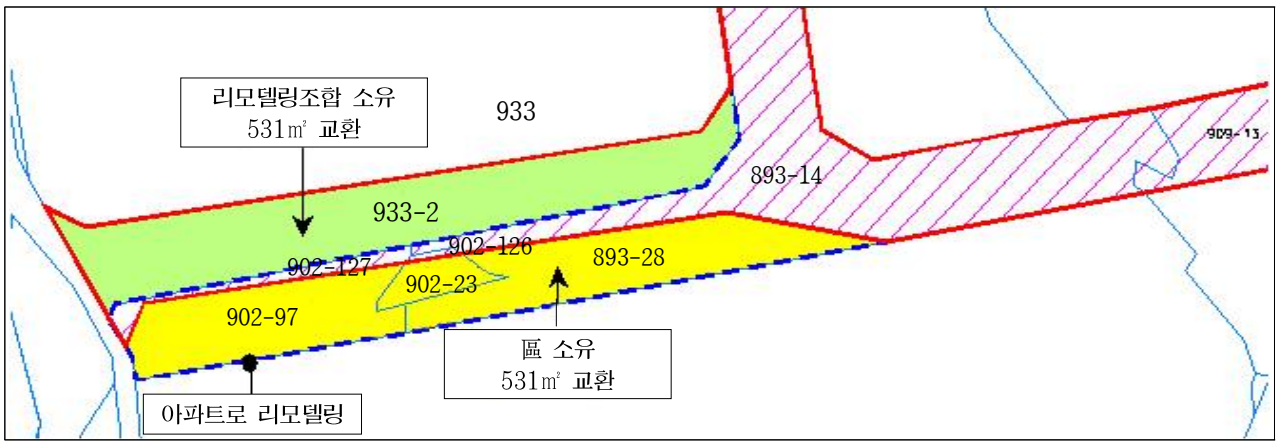
2. 주요내용

▢ 도곡동 동신(쌍용예가)아파트 리모델링 사업 추진 관련 행위허가 조건인 강남구 소유 토지 및 조합 소유 토지의 상호 동일 면적(531㎡) 교환임

○ 교환주체 : 강남구 및 동신아파트리모델링조합

○ 상호 교환 내용

구 소유				동신아파트리모델링조합 외 1명 소유			
번 지	지목	면적(㎡)	이용 상태	번 지	지목	면적(㎡)	이용 상태
도곡동 893-28	도로	256	아파트 건 축	도곡동 933-2	대	531	도로
도곡동 902-23	도로	48					
도곡동 902-97	도로	227					



3. 세부내용

□ 사업목적

○ 도곡동 동신(쌍용예가)아파트 리모델링 사업과 관련하여 도시관리계획에 의하여 우리구 소유(당시 서울특별시 소유 토지 일부 포함)의 토지에 아파트가 건축되고, 조합 소유의 토지가 도로로 변경 설치됨에 따라

○ 상호 토지를 교환하여 현 사용 실태에 따라 소유권 정리 등을 통한 효율적인 공유재산 사용 및 관리를 도모하고자 함

□ 토지용도

○ 구유지 (3개 필지)

- 현재 아파트가 건축되어 있으므로 조합으로 소유를 변경하여 대지로 사용

○ 조합 소유 토지 (1개 필지)

- 현재 도로가 설치되어 있으므로 우리구로 소유를 변경하여 도로로 이용

□ 사업기간 : 토지 교환(소유권 변경일) 완료 시까지

□ 소요예산 : 없음

□ 사업규모 : 상호 토지 531㎡씩 교환

□ 기준가격 : 5,313,086,000원

○ 상호 동일 금액 (감정평가액 기준[1])

※ 토지별 개별공시지가 및 감정평가 금액

(단위 : ㎡/원)

번지	면적	지목	소유	개별공시지가 (2015년 기준)		감정평가금액 (2015.04.14. 기준)	
				1㎡당	전체금액	단가	금액
도곡동 893-28	256	도로	강남구	1,805,000	462,080,000	10,006,000	2,561,536,000
도곡동 902-23	48	도로	강남구	1,805,000[2]	86,640,000	10,006,000	480,288,000
도곡동 902-97	227	도로	강남구	1,805,000	409,735,000	10,006,000	2,271,362,000
합 계					958,455,000		5,313,186,000
도곡동 933-2	531	대	조 합	2,841,000	1,508,571,000	10,006,000	5,313,186,000
합 계					1,508,571,000		5,313,186,000

□ 계약방법 : 상호 토지 교환

1) 사유지와 토지를 교환하는 것이므로,「공유재산 및 물품 관리법」제30조(처분재산의 가격 결정) 및 같은 법 시행령 제27조(일반재산가격의 평정 등)에 의하여 시가(時價)로 교환 (2015.04.14. 감정평가 실시)

2) 도곡동 902-23 : 도곡동 902-97 토지가격 기준

4. 관련 법규

▢ 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조, 제30조, 제39조

▢ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2, 제27조, 제44조

▢ 「서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제13조

▢ 「서울특별시 강남구 공유재산 및 물품 관리 조례 시행규칙」 제7조

5. 도곡동 동신(쌍용예가)아파트 리모델링 사업 개요

▢ 도곡동 동신(쌍용예가)아파트 리모델링 사업 개요

▢ 위　　치 : 도곡동 933, 902-8, 893-4 (3개 필지 18,329㎡)

▢ 건축규모 : 지하3층/지상12~13층, 5개동 384세대

▢ 대　　상 : 舊 동신아파트 가棟~마棟

▢ 사업주체 : 동신아파트리모델링조합

▢ 주요 추진일정

○ 2006.02.15. : 리모델링조합 설립 인가

○ 2006.05.24. : 건축심의 통과

○ 2006.11.03. : 행위허가 최초 인가[3)]

분야별 승인 조건	
지적분야	○도시계획시설(도로) 선형변경 부분에 대해서는 시설 변경 결정 후 토지분할을 실시하고, 도로개설 공사 및 용도폐지 완료 시 사업목적에 부합되도록 지목 변경 신청
도시계획분야	○사업지 내 도로는 강남구 고시 제2007-45호(2007.07.05)로 도시계획시설(도로) 변경 결정되었으며, 본건에 대한 도시계획위원회 심의 시 도로의 공공성을 확보하는 조건으로 가결된 사항이 이행되도록 조치할 것
건설관리분야	○도시계획도로 일부 구간의 선형(도로 구간)이 변경되는 사업으로서, **동 지역(도시계획도로)의 대지와 도로 간의 편입되는 부지는 같은(동일) 면적으로 동등하게 교환되도록 조치**할 것

○ 2007.07.05. : 도시관리계획(도로) 변경 결정 및 지형도면 승인 고시[4)]

○ 2006.07월 : 교통영향평가 실시[5)]

3) 2008.01.08. 1차 변경 / 2008.09.10. 2차 변경
4) 2011.01.13. 변경
5) 2007.10월 1차 변경 / 2008.7월 2차 변경

○ 2008.11.19. : 착공신고

○ 2011.05.20. : 임시사용승인 ☞ 2013.05.15. 임시사용승인 연장[6)]

임시사용 승인 이유	2013.05.15 현재
조합 간의 대지에 대한 상호 미교환	교환 완료
교통영향평가에 따른 바棟 전면 화단 미정리	정리 완료
강남구·서울시 소유 및 조합소유 토지 상호 교환	**미 실 시**

○ 2015.01.29. : 사용승인 처리

☞ 행위허가 조건인 토지 교환이 늦어져 사용승인이 지연됨으로 인해 입주민들의 재산권 행사에 차질이 발생함에 따라 토지 교환 처리 확약 후 사용승인 처리

6) 2015.05.20까지

2015년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안

도곡동 933 외 2필지의 동신(쌍용예가)아파트의 리모델링 사업과 관련하여 리모델링 사업의 행위허가 조건을 충족하고 합리적인 재산 관리를 도모하기 위하여 2007.7월 도시관리계획(도로) 변경 결정에 따라 아파트가 건축된 구유지 및 도로가 설치된 동신아파트리모델링조합 소유 토지 각 531㎡를 상호 교환하는 2015년도 수시분 공유재산 관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 의결한다.

□ 2015년도 수시분 공유재산 관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 토지 교환

- 교환주체 : 강남구 및 동신아파트리모델링조합
- 교환내역

구 소유				동신아파트리모델링조합 외 1명 소유			
번 지	지목	면적(㎡)	이용 상태	번 지	지목	면적(㎡)	이용 상태
도곡동 893-28	도로	256	아파트 건 축	도곡동 933-2	대	531	도로
도곡동 902-23	도로	48					
도곡동 902-97	도로	227					

- 교환가격 : 5,313,186,000원 (감정평가금액 기준 상호 동일 가격)

(단위 : ㎡/원)

번지	면적	지목	소유	개별공시지가 (2015년 기준)		감정평가금액 (2015.04.14. 기준)	
				1㎡당	전체금액	단가	금액
도곡동 893-28	256	도로	강남구	1,805,000	462,080,000	10,006,000	2,561,536,000
도곡동 902-23	48	도로	강남구	1,805,000[7]	86,640,000	10,006,000	480,288,000
도곡동 902-97	227	도로	강남구	1,805,000	409,735,000	10,006,000	2,271,362,000
합 계					958,455,000		5,313,186,000
도곡동 933-2	531	대	조 합	2,841,000	1,508,571,000	10,006,000	5,313,186,000
합 계					1,508,571,000		5,313,186,000

7) 도곡동 902-23 : 도곡동 902-97 토지가격 기준

[별지 제11호서식](시행규칙 제29조)

공 유 재 산 관 리 계 획

2015년도 관리계획 총괄표

(단위 : ㎡, 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금 액	건수	수량	금 액	건수	수량	금 액	
취득	계	토 지				1	531	5,313,186	1	531	5,313,186	
		건 물										
		기 타										
	1. 매 입	토 지										
		건 물										
		기 타										
	2. 교환으로 취득	토 지				1	531	5,313,186	1	531	5,313,186	
		건 물										
		기 타										
	3. 기타 취 득	토 지										
		건 물										
		기 타										
처분	계	토 지				3	531	5,313,186	3	531	5,313,186	
		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				3	531	5,313,186	3	531	5,313,186	
		건 물										
		기 타										

[별지 제11호의3서식](제29조 관련)

2015년도 교환대상 재산목록

(단위 : ㎡, 천원)

일련번호		재산표시				교환대상수량	추정가액	교환시기	교환사유	교환대상자	비고
		구분	지목	소재지	일단의 수량						
2 건		처분	도로	도곡동 893-28, 902-23,902-97	531	531	5,313,186	4분기	행위허가 조건이행	강남구	
		취득	대	도곡동 933-2	531	531	5,313,186			동신아파트 리모델링조합	
계	토지	처분	도로	도곡동 893-28, 902-23,902-97	531	531	5,313,186	4분기	행위허가 조건이행	강남구	
		취득	대	도곡동 933-2	531	531	5,313,186			동신아파트 리모델링조합	
	건물	처분									
		취득									
	기타	처분									
		취득									

주) (1) 구분 : 교환으로 처분된 재산과 취득된 재산으로 구분한다.

(2) 교환대상수량 : 예를 들어 일단의 토지가 5,000㎡이고, 교환대상토지가 2,000㎡이면 "일단의 수량"란에는 5,000, "교환대상수량"란에는 2,000을 기재한다. 따라서 추정가액도 실제 교환수량에 대한 추정가액이 된다.

(3) 기타 작성요령은 "양식 11-4"를 참조

2015년 제3차 공유재산심의회 의결서

본 공유재산심의회는 2015년 제3차 공유재산심의결과를 다음과 같이 결정한다.

ㅁ 심의안건 : 총 2건

ㅁ 심의일시 : 2015. 8. 26. (수) 15:00

ㅁ 심의결과

연번	심의안건		소관부서	심의결과
1	도곡동 쌍용예가아파트 리모델링 관련 도로부지 용도폐지,교환,지목변경		건설관리과	원안의결
2	구유 일반재산 매각	대치동 628-1	재 무 과	부결
		수서아파트 115동 502호	재 무 과	원안가결

ㅁ 심의위원 : 15 명

위 원 장	부 구 청 장	주 윤 중	(인)
부위원장	행 정 국 장	이 창 훈	(인)
부위원장	회 계 사	우 필 구	(인)
위 원	강 남 구 의 원	이 재 민	(인)
위 원	강 남 구 의 원	양 승 미	(인)
위 원	기 획 예 산 과 장	김 희 주	(인)
위 원	도 시 계 획 과 장	이 수 진	(인)
위 원	부 동 산 정 보 과 장	김 영 갈	(인)
위 원	감 정 평 가 사	김 영 주	(인)
위 원	감 정 평 가 사	김 학 배	(인)
위 원	회 계 사	방 용 원	(인)
위 원	공 인 중 개 사	박 인 순	(인)
위 원	공 인 중 개 사	황 원	(인)
위 원	변 호 사	차 미 경	(인)
위 원	세 무 사	안 옥 자	(인)

심 의 결 과

<table>
<tr><th>연번</th><th>심 의 안 건</th><th>심 의 내 용</th><th>소관부서</th><th>심의결과</th></tr>
<tr><td>1</td><td>도곡동 쌍용예가아파트 리모델링 관련 도로부지 용도폐지, 토지 교환 및 지목변경</td><td>
○ 사업개요
- 사업명 : 동신(쌍용예가)아파트 리모델링 사업
- 위 치 : 도곡동 933, 902-8, 893-4 (3개필지 18,329㎡)
- 사업주체 : 동신(쌍용예가)아파트리모델링사업조합
○ 심의안건
1. 도로 용도폐지
- 대상필지 : 교환 대상 3개 구유지
<table>
<tr><th>번지</th><th>지목</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>도곡동 893-28</td><td>도로</td><td>256</td></tr>
<tr><td>도곡동 902-23</td><td>도로</td><td>48</td></tr>
<tr><td>도곡동 902-97</td><td>도로</td><td>227</td></tr>
</table>
2. 토지 처분 : 토지 교환
- 대상토지 : 우리구(3개필지)↔조합(1개필지)/상호 면적 531㎡
- 평가금액 : 상호 금액 5,313,186,000원으로 동일
<table>
<tr><th colspan="3">우리구 소유</th><th colspan="3">조합 소유</th></tr>
<tr><th>번지</th><th>지목</th><th>면적(㎡)</th><th>번지</th><th>지목</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>도곡동 893-28</td><td>도로</td><td>256</td><td rowspan="3">도곡동 933-2</td><td rowspan="3">대</td><td rowspan="3">531</td></tr>
<tr><td>도곡동 902-23</td><td>도로</td><td>48</td></tr>
<tr><td>도곡동 902-97</td><td>도로</td><td>227</td></tr>
</table>
3. 지목 변경 : 교환받는 토지 531㎡ (대지 ⇒ 도로)
</td><td>건 설 관 리 과</td><td>원안가결</td></tr>
</table>