

1. 공유재산 취득(서대문경찰서 신축 관련 국·공유재산 교환)

서대문경찰서 위탁개발사업과 관련하여 경찰서에서 사용 중이던 구유지와 국유재산과의 교환 건에 대하여 제반 절차를 마쳤으나, 2016년도 개별공시지가의 공시로 교환차액이 발생하여 교환차액의 상계를 위해 교환대상지를 변경하고자 재심의 상정함.

■ 관련근거 및 추진경위

■ 관련근거

- 공유재산 및 물품 관리법(제39조 교환)
- 서울특별시 서대문구 공유재산 및 물품 관리 조례 제①항 제4조 6호(기능)

■ 추진경위

- 서대문경찰서 신축 관련 재산 교환 협조 요청 (서대문경찰서 ⇒ 구청) ----- '16. 3. 4.
- 서대문경찰서 신청사 신축 관련 교환계획(안) 방침 ----- '16. 3. 31.
- 2016년 제2차 공유재산심의회 심의·가결 ----- '16. 5. 3.
- 구의회 제2차 수시분 공유재산관리계획 의결 ----- '16. 5. 26.
- 교환 대체지 재검토 요청(서대문경찰서 ⇒ 구청) ----- '16. 8. 26.
- 2016년 제4차 공유재산심의회 심의·가결 ----- '16. 9. 8.

■ 그 간의 추진 내용

① 당초 구유재산 1,045,500천원 - 국유재산 1,046,646천원으로 차액 1,146천원을
서대문구 ⇨ 국가로 납부토록 추진하였으나,

○ 교환 처분 대상 토지 - **구유재산**

[단위 : m²/천원]

재산의 표시						재산 가액	
소재지	지번	지목	면 적	소유자	재산관리관	공시지가	재산 가액
미근동	7-3	대	85	서대문구	재 무 과	12,300	1,045,500

○ 교환 취득 대상 토지 - **국유재산**

[단위 : m²/천원]

연번	위 치	재산형태	면 적	소유주	재산가액	차 액
계			177		1,046,646	- 1,146
①	- 홍제동 26-1	- 구 안산치안센터	83	경찰청	595,260	
②	- 홍제동 172-1외	- 홍제1동주민센터	39	기재부	322,686	
③	- 홍제동 64-118	- 사인 점유지(주택)	55	기재부	128,700	

② 2016년도 개별공시지가 변경(2016.5.31.자) 구유재산 1,084,600천원 - 국유재산 1,075,395천원으로 차액 9,205천원을 국가 ⇨ 서대문구로 납부토록 변경되었음.

- ⇒ 위와 같은 내용을 재무과-12620(2016.6.16.)호로 경찰서에 안내하면서 차액 9,205천원을 우리 구에 납부하도록 통보하였으나,
- ⇒ 경찰서에서는 차액 정산이 불가하다는 회신(경무과-4885, 2016.6.21.)을 하면서 차액을 상계하기 위한 대체지를 제안해움에 따라 대상지를 변경 검토

○ 교환 처분 대상 토지 - **구유재산**

[단위 : m²/천원]

재산의 표시				재산 가액		
소재지	지번	지목	면적	연도	공시지가	재산 가액
미근동	7-3	대	85	2015	12,300	1,045,500
				2016	12,760	1,084,600
				차액	460	39,100

○ 교환 취득 대상 토지 - **국유재산**

[단위 : m²/천원]

연번	위 치	면 적	소유주	재산가액		
				연 도	공시지가	재산가액
계		177		2015		1,046,646
				2016		1,075,395
						28,749
①	- 홍제동 26-1	83	경찰청	2015	6,030	500,490
				2016	6,180	512,940
				차 액	150	12,450
				2016	짓가포준액	94,770
②	- 홍제동 172-1 외 2	39	기재부	2015	8,274	322,686
				2016	8,565	334,035
				차 액	291	11,349
③	- 홍제동 64-118	55	기재부	2015	2,340	128,700
				2016	2,430	133,650
				차 액	90	4,950

- 구유지 1,084,600,000 - 국유지 1,075,395,000 = - **9,205,000원**

■ 국·공유지 교환 변경(안)

■ 처분 재산

- 교환 처분 대상 토지 - **구유재산**

[단위 : m²/천원]

재산의 표시						재산 가액	
소재지	지번	지목	면적	소유자	재산관리관	공시지가	재산 가액
미근동	7-3	대	85 (26평)	서대문구	재무과	12,760	1,084,600

■ 교환 변경 조건

- 2016년도 개별공시지가 변동으로 발생된 차액 9,205천원 포함
- ①번 안산치안센터와 ②번 홍제1동주민센터 앞 토지 등 용처가 확정된 재산은 기존안과 같이 교환
- ③번 홍제동 64-118 대체하는 토지로서 공시지가 142,855천원 이상의 토지

■ 교환 변경 대상지 검토(안)

○ 대상 토지 - 국유재산

[단위 : m²/천원]

재산의 표시						재산 가액	
소재지	지번	지목	면적	소유자	재산관리관	공시지가	재산 가액
홍제동	64-181	대	59 (18평)	국	기획재정부	2,430	143,370

○ 위치도 및 평면도 - 홍제1재건축정비구역 내



○ 항공사진 및 현황사진



○ 이용현황 ; 홍제1재건축정비구역 내 위치한 토지로 사인 건물로 점유, 대부계약 중

○ 토지이용계획 : 제2종일반주거지역, 정비구역(홍제1재건축정비구역)

○ 토지의 활용 방안 및 기대효과

- 기 검토대상이었던 홍제동 64-118와 같은 재건축구역 내 토지로,
- 현재 사인건물이 점유하고 있어 대부 계약 중이며,
- 재건축사업의 관리처분 시기(2016년 말 예정)가 도래되어 매각 가능
- 금액이 소액으로 교환차액에 따른 현금 납부 부담이 적음

○ 교환 차액 정산 : **515천원** - 구 예산으로 납부

- 산출근거 : 국유재산 1,085,115천원 - 구유재산 1,084,600천원 = **515천원**

[단위 : m²/천원]

연번	위 치	재산형태	면 적	소유주	재산가액	비 고
계			181		1,085,115	
①	- 홍제동 26-1	- 구 안산치안센터	83	경찰청	607,710	
②	- 홍제동 172-1외	- 홍제1동주민센터 앞	39	기재부	334,035	
③	- 홍제동 64-181	- 사인 점유지(주택)	59	기재부	143,370	

■ 교환 변경(안) 검토 의견

- 현 서대문경찰서는 건립된 지 34년이 경과되어 늘어난 청사 수요에 대응하기 위하여 **KAMCO**에 위탁개발을 추진하고 있으며,
- 당초 국·공유지 교환 건에 대하여
 - 2016. 5. 3. 제2차 서대문구공유재산심의회 심의를 거쳐,
 - 2016. 5. 26. 수시분 공유재산관리계획을 구의회로부터 의결 받아 제반 절차를 마쳤으나,
- **2016년도 개별공시지가 변경**(2016.5.31.자)으로 **차액 9,205천원**을 **국가** ⇨ **서대문구**로 납부토록 변경됨.
 - 이에 서대문경찰서에서 교환차액을 현금으로 차액 정산이 불가함을 이유로 차액을 상계하는 대체 부지를 선정·통보해움에 따라,
- 관련하여 관련규정과 토지의 효용성 등을 검토한 바, 경찰서의 제안을 수용하여 교환함이 타당하다고 판단됨

■ 향후 추진계획

- 교환계약 체결 및 차액 정산 ----- '16. 10월 중
- 소유권 이전 절차 이행 ----- '16. 11월 중

2. 천연동 주민복지문화공간 확보

■ 재산의 표시

주관과	재산의 표시			소유자	재산가액 (단위:천원)				비고
	소재지	취득현황(㎡)			토지		건물		
		토지	건물		공시지가 (천원/㎡)	금액	단가 (천원/㎡)	금액	
자치행정과	서대문구 영천동 74	201.6	537.25	서승희 외 1인	5,330	1,074,488	755	405,512	
	서대문구 영천동 175-1	26.8			4,851	130,000			

■ 사업근거

- 『천연동 주민복지문화공간 확보를 위한』 토지 및 건물 매입 계획(구청장방침, 자치행정과-19068, 2016.9.2.)

■ 사업개요

- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적 : 주민의 다양한 문화·복지 수요를 충족하기 위해 천연동 주민센터 공간이 턱없이 부족하여, 주민 복지문화공간 확보를 위한 토지 및 건물 매입 후 리모델링 진행
 - 용도 : 천연동자치회관(주민자치프로그램 운영), 주민커뮤니티 공간(마을공동체 및 주민휴게 공간)

※ 층별 활용계획(안)

- 지하 1층(119.8 m^2) : 창고 및 다목적실
- 지상 1층(97.65 m^2) : 주민커뮤니티
- 지상 2층(100.8 m^2) : 주민자치프로그램 교실
- 지상 3층(91.44 m^2) : 주민자치프로그램 교실
- 지상 4층(77.79 m^2) : 주민휴게공간
- 지상 5층(49.68 m^2) : 다목적실

- 사업기간 : 2016.09. ~ 2017.08.

- 소요예산 : 1,969백만원<총사업비기준 - 국비992 / 시비500/ 구비477>/ 일반회계

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	992	500	300	177	

- 토지 및 건물 매입 : 1,610백만원
- 리모델링 : 359백만원

- 사업규모

- 대지면적(228,4 m^2)
- 면적(537 m^2)

- 계약방법

- 토지 및 건물 매입 : 수의계약
- 리모델링 : 일반입찰

■ 추진배경 및 필요성

- 천연동주민센터 공간 협소로 인하여, 주민자치운영이 활발하지 못하였으며, 이에 따라 천연동주민센터 증축을 위한 주민참여예산을 2012년, 2013년 신청하였으나 반영되지 못하였음
- 2013년 서울특별시 현장시장실 운영시 천연동 주민자치위원장이 서울시장에 동주민센터 증축을 건의하였음
- 2014년 천연동주민센터 증축을 위한 특별교부세를 확보하였으나, 동주민센터 인근 주민 반대로 인하여 무산되고, 그 대안으로 대체공간을 확보하여 주민자치 공간 마련하고자 함
- 2016년 9월 대체부지 및 건물 확보(서대문구 영천동 74번지)

■ 추진 경위

- 천연동주민센터 증축을 위한 주민참여예산 신청(2012,2013)
- 서울특별시 현장시장실 운영시 서울시장에 증축 건의(2013, 주민자치위원장)
- 천연동주민센터 증축을 위한 특별교부세 확보(2014.6. 1,000백만원)
- 인근주민에 의한 증축반대에 따른 대안 모색(2015.11.)
- 대체부지 및 건물 확보(2016.09.)
- 2016년 제4차 공유재산심의회 심의·가결(2016.09.08.)

■ 추진효과

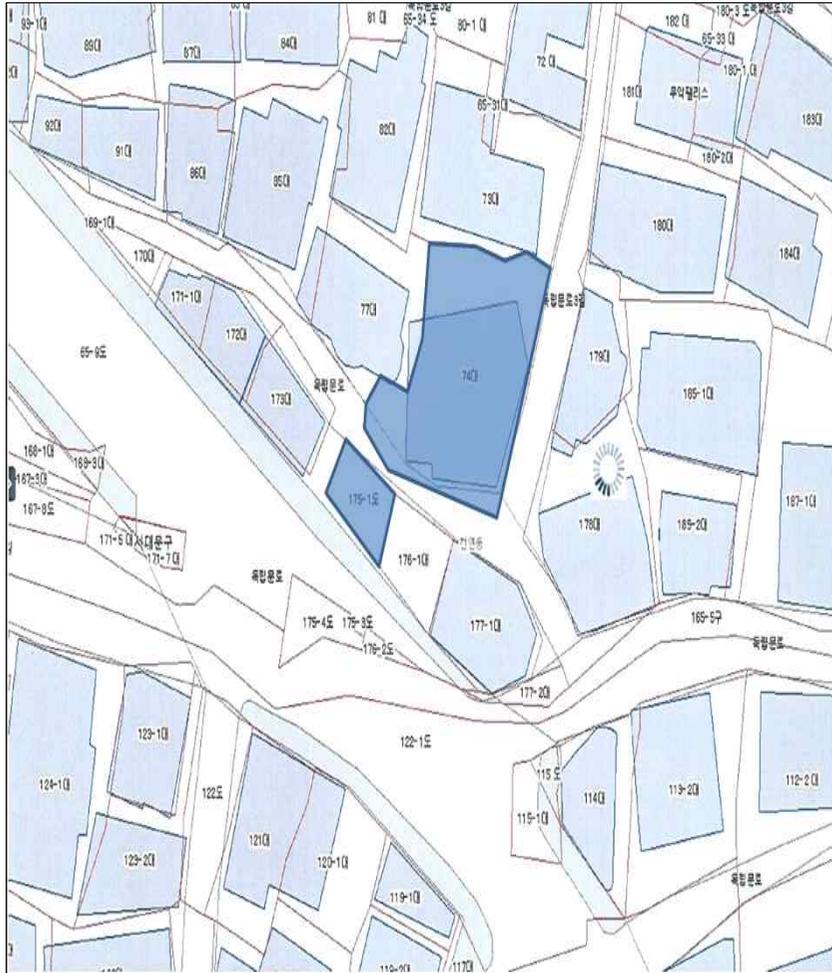
- 천연동자치회관(주민자치프로그램 운영) 공간 마련
- 주민커뮤니티 공간(마을공동체 및 주민휴게 공간) 마련

■ 향후 추진일정

- 2016. 11. : 대상지 매입 및 리모델링 설계용역 발주
- 2017. 1. ~ 2. : 리모델링 공사발주
- 2017. 3. ~ 8. : 공사진행 및 준공

대상지(영천동 74) 위치도





현황도



건물 외관