

서울특별시 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 심사보고서

의안 번호	548
----------	-----

2015년 7월 10일
행정자치위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2015년 6월 12일, 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2015년 6월 18일
- 다. 상정일자 : 제261회 서울시의회 정례회 제1차 행정자치위원회
2015년 6월 24일 상정·의결(수정안가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 재무국장 박재민)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 서울특별시의회의 의결을 얻어 시행키 위한 것임.

나. 주요내용

- 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 총 6건으로서 취득 3건, 처분 3건임
- 취득 3건은 매입 1건, 신축 1건, 현물출자에 따른 권리 1건임.
 - 매입 1건 및 신축 1건에 대한 세부내역
남부도로사업소 청사이전 계획에 따라 강남순환 도시고속도로 건설 인접 주택지역 토지(9필지, 3,807.2㎡) 및 건물(5개동, 4,569.3㎡)을 매입하여 기존건물을 멸실하고 남부도로사업소 청사를 신축(건물 6,274㎡).

- 시유재산 현물출자에 따른 권리 1건에 대한 세부내역

공공주택 관리의 효율성 확보 및 SH공사의 재정건전성 강화를 위해 공공임대주택 관리자(SH공사)에게 행복주택 건립부지(시유지)인 강남구 수서동(727) 토지를 현물 출자하고 이에 따른 권리를 취득 (금액8,317,985천원).

○ 처분 3건은 매각 1건, 멸실 1건, 현물출자 1건임.

- 매각 1건에 대한 세부내역

코엑스~잠실종합운동장 일대 국제교류복합지구 조성과 관련하여 서울의료원 강남분원 토지(31,543.9 m^2)와 건물(27,743.6 m^2)을 매각하는 건으로 '13년도에 관리계획을 수립하여 가결되었으나 기준 가격이 30퍼센트를 초과하여 재상정.

- 멸실 1건에 대한 세부내역

남부도로사업소 청사이전 계획에 따라 강남순환 도시고속도로 건설 인접 주택지역 건물을 매입한 후 남부도로사업소 청사를 신축하기 위해 멸실(5개동, 4,569.3 m^2).

- 시유재산 현물출자에 따른 처분 1건에 대한 세부내역

시유지를 활용한 공공주택 공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 공공주택 관리의 효율성 확보 및 SH공사의 재정건전성 강화를 위해 공공임대주택 관리자(SH공사)에게 행복주택 건립부지(시유지)인 강남구 수서동(727) 토지를 현물출자 처분(토지3,070.50 m^2).

□ 2015년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상재산

○ 취득 3건

- 매입 1건 : 토지 3,807.2 m^2 , 건물 4,569.3 m^2

- 신축 1건 : 건물 6,274 m^2

- 현물출자에 따른 권리 1건 : 금액 8,317,985천원

○ 처분 3건

- 매각 1건 : 토지 31,543.9 m^2 , 건물 27,743.6 m^2

- 멸실 1건 : 건물 4,569.3 m^2

- 현물출자에 따른 처분 1건 : 토지 3,070.5 m^2

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 : 한 태 식)

가. 취득 및 처분 총괄 내역

- 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 대상은 취득 3건, 처분 3건으로 주요 내용은 다음과 같음.

연번	사업명	재산가액(천원)	
1	남부도로사업소 청사이전을 위한 토지 등 취득 및 청사 신축	(취득)	(토지) 8,215,419 (건물) 7,002,575 (건물) 16,668,960
		(처분)	(건물) 7,002,575
2	서울의료원 강남분원 매각	(처분)	(토지) 409,439,822 (건물) 9,793,988
3	SH공사에 시유재산 현물출자 및 권리 취득	(취득)	8,317,985
		(처분)	8,317,985

나. 취득 및 처분재산별 내용검토

① 남부도로사업소 청사이전 관련 토지 등 취득 및 청사 신축

(취득재산목록 1, 2번, 처분재산목록 2번)

- 본 건은 현 남부도로사업소 청사 건물의 노후화 및 청사이전 민원에 따라 남부도로사업소를 이전하고 강남순환도시고속도로 인접 주택지역의 토지(9필지, 3,807.2 m^2) 및 건물(5개동, 4,569.3 m^2)을 매입한 후 기존건물 5개동을 철거하고 청사(연면적 6,274 m^2 , 지하1층 지상5층)를 건립(공사비 215억원, 보상비 183억원, 용역비 12억원 등 약 410억원 소요예산)하려는 것임

〈사업개요〉

- 사업목적 : 남부도로사업소 청사 이전 신축
- 사업기간 : 2012. 4 ~ 2017. 12
- 사업규모 : 부지면적 4,604 m^2 , 건축연면적 6,274 m^2 (지하1층 지상5층)
- 용 도 : 업무시설(공공청사) 및 주민편의시설
- 소요예산 : 40,290백만원(시비, 도시개발특별회계)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
예산액	922	3,800	23,493	12,075	-

층 별	면 적(m^2)	용 도
계	6,274	
지하 1층	1,624	건축물 부설주차장 (26대)
지상 1층	314	로비 및 당직실
지상 2층	1,290	업무시설 (도로사업소)
지상 3층	1,290	업무시설 (도로사업소)
지상 4층	1,044	주민편의시설 (도서관 등)
지상 5층	712	주민편의시설 (북카페 등)

- 현 남부도로사업소(영등포구 대림3동)는 1982년 건축되어 건물이 노후되었으며, 지하철 2·7호선 역세권(대림역)에 위치하여 지역발전을 저해한다는 이유로 청사이전 요구민원이 지속적으로 제기되어 왔음.

- 또한, 청사이전 대상부지인 금천구 시흥동 963-1(진성연립) 일대는 강남순환도시고속도로 건설공사와 관련하여 공사현장과 인접한 주민들의 이주대책 요구로 인하여 공사시행에 어려움을 겪고 있고, 타 지역에서 남부도로사업소 이전부지를 확보하기 어려운 실정임.
- 금천구 시흥동 강남순환도시고속도로 건설로 인하여 발생되고 있는 민원부지(진성연립 및 인근주택)로 남부도로사업소를 이전하여 직원들의 근무환경을 개선하고, 현 청사 주변지역(영등포구 대림3동) 주민들의 민원을 해소하며, 강남순환도시고속도로 건설공사의 원활한 추진을 도모하고자 하는 것임.

〈 추진 경과 〉

- '12. 4. 13 : 남부도로사업소 청사 이전계획 수립(금천구 시흥동)
- '12. 5. 25 : 투자심사(조건부 승인)
 - ※ 심사결과 : 청사 신축공사시 인근 주민들의 민원발생에 대비 민원 해소대책을 수립 후 추진
- '14. 7. 30 : 청사 이전 변경계획 수립(사무실·차고지 분리)
- '14. 8. 27 : 투자 재심사(적정)
 - ※ 심사결과 : 장기집단민원 해소, 노후화된 청사 이전 등 사업의 시급성과 필요성이 인정됨
- '15. 1. : 도시계획시설(공공청사, 공원) 결정(안) 주민 열람공고(14일간)
- '15. 5. 18 : 도시계획위원회 심의(적정)
- '15. 5. 21 : 도시계획시설 변경결정·지형도면 고시

- 남부도로사업소 이전 및 청사 건립은 노후 및 부족한 사무공간에 따른 열악한 근무환경을 개선하고, 업무의 효율성을 증진한다는 면에서 그 사업의 필요성은 인정된다 하겠음. 다만, 남부도로사업소의 청사 이전 신축으로 현 청사 주변 지역주민들이 제기한 민원의 해결에는 기여하겠으나, 반대로 청사이전 부지 주변 주민들의 민원이 발생하고 있다는 점을 간과해서는 안될 것임.

- 남부도로사업소 이전에 반대하는 민원에 대하여 청사에 직원 사무공간 외에 도서관 및 북카페 등의 주민편의시설을 설치하여 복합기능으로 청사를 건립하고, 사업소 차량 및 중장비 차고지는 가산제2빛물펌프장을 복개 후 설치하여 청사와 차고지를 분리·운영함으로써 민원을 해소하겠다는 계획이나, 이러한 조치가 민원해소에 기여할 근본적인 대책이라고 보기는 어렵다하겠음.
- 도서관 및 북카페 등이 해당 지역주민들이 원하는 편의시설인지, 또 다른 민원제기 가능성 등은 없는지와 함께, 청사(시흥동)와 차량 차고지(가산동)의 분리로 인한 업무의 비효율성에 대한 검토도 요망된다고 하겠음.
- 특히, 남부도로사업소 청사이전 대상부지는 건축물 등 지상물(地上物)이 없는 나대지가 아닌 주택지역으로 이주보상비에 대한 보상협의 결과에 따라 보상비 규모가 커질 가능성이 있으며, 해당 부지의 인근 지역주민에 의한 추가적인 보상요구 등 민원이 제기될 수 있음을 감안해 볼 때, 청사 건립에 따른 막대한 재정투자가 발생할 가능성이 있다고 하겠음.

〈 남부도로사업소 청사이전 부지 현황 〉

재산의 표시			소유자	재 산 가 액 (단위:천원)			
소재지	재산현황 (㎡)			토 지		건 물	
	토지	건물		공시지가 (천원/㎡)	금액	시가 (천원/㎡)	금액
계						7,002,575	
금천구 시흥동 961-5 (거상성림 501동)		2,014.97 (1/5)	정찬경 외 22명			19세대 2,954,000	
961-6 (제일교회)		20 (-/1)	박문호			7,680	
961-10 (거상센스빌 601동)		635.22 (-/5)	송종득 외 13명			8세대 1,053,000	
963-20 (일강상사)		978.48 (-/2)	강경원 외 229명			405,895	
963-1 (진성연립)		920.66 (1/2)	이문호 외 25명			26세대 2,582,000	

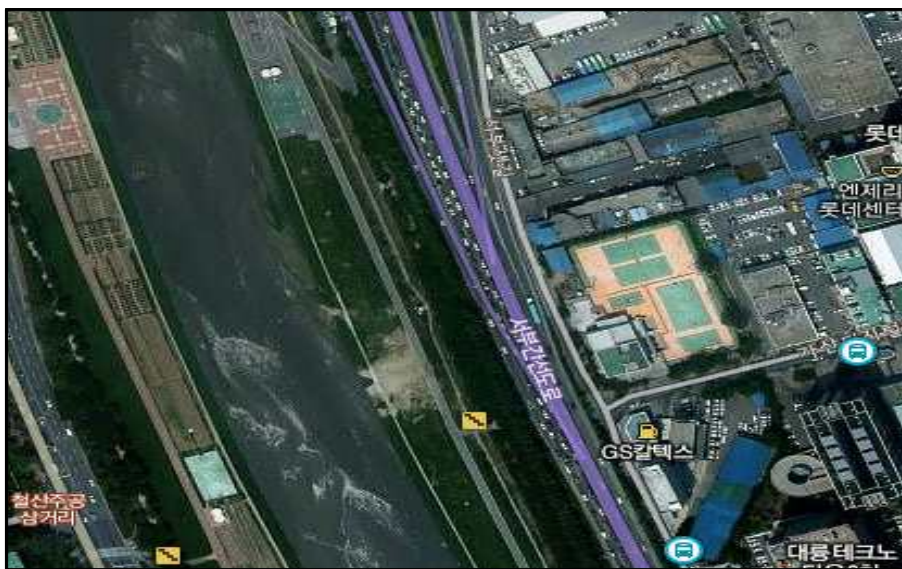
- 본 건은 기존 남부도로사업소 청사 부지에 대한 이전요구 민원해소를 위해서는 바람직한 측면이 있다고 하겠으나, 청사 건립 예정 부지의 매입 과정에서 기존 건축물 소유주들에 대한 보상 문제 및 추가적으로 발생가능한 인근 지역의 추가보상(민원)의 문제 등 과다재원 투자가능성과 해당 지역 민원에 따른 사업 지체 요인들에 대한 종합적인 검토가 필요하다고 하겠으며, 남부도로사업소 청사를 건립하는 과정에서 발생하는 민원해소를 위해 해당 자치구와의 긴밀한 협력이 요구된다 하겠음.

■ 참고 : 청사 이전 위치도 및 사진



사진설명

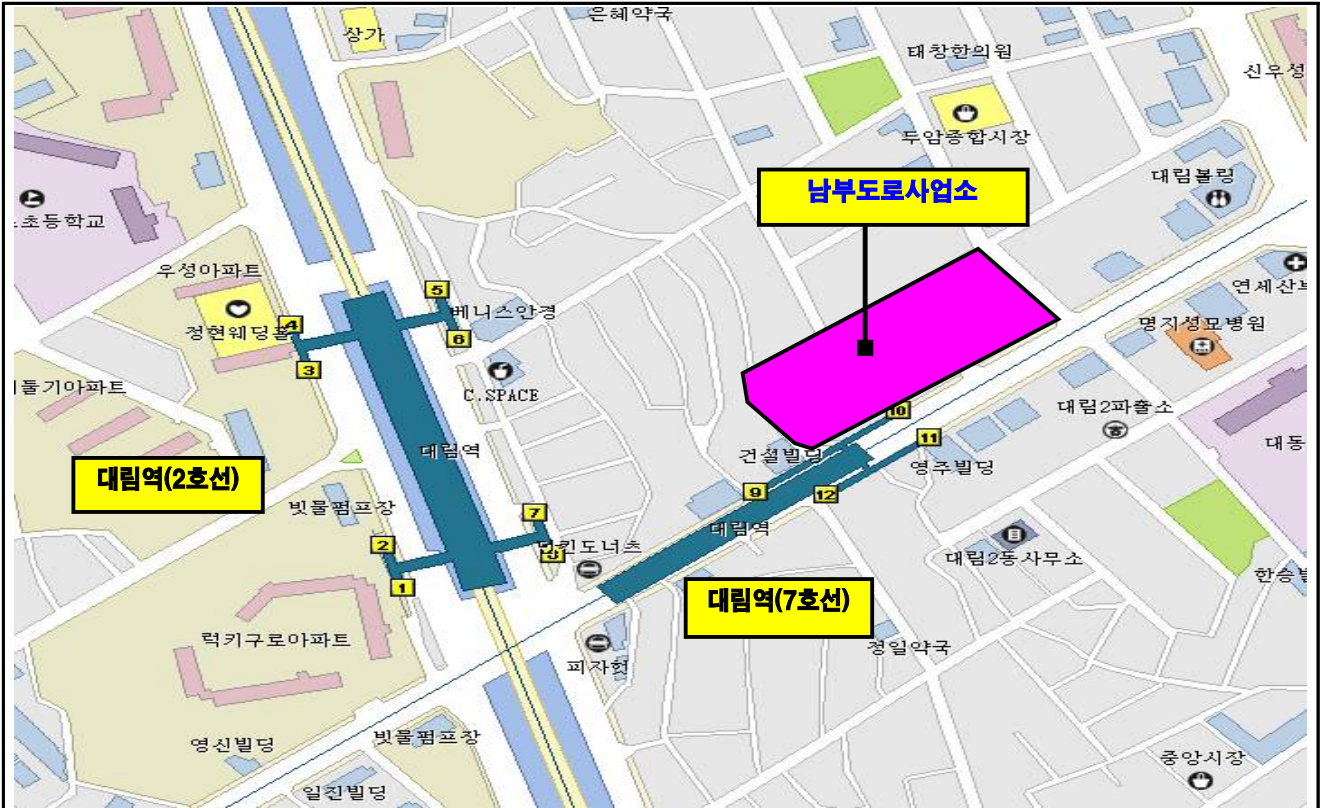
금천구 시흥동 청사 이전 예정지 항공사진



사진설명

가산제2빛물펌프장 항공사진

■ 참고 : 현 청사 위치도 및 사진



도면 설명

대림동 현 청사 위치



사진설명

대림동 현 청사 사진 현황

■ 참고 : 사업비 산출내역(투·용자사업 심사분석 의뢰서 자료)

구 분		산출기초(천원)	금액(백만원)
총 계			40,966
공사비	소 계		21,462
	토 목	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토공 : $7,308m^2 \times 80\text{천원} = 584,640\text{천원}$ ※ 2013년 토목 초정밀 터파기 설계단가 적용 (13년 시행 단가: 80천원/m^2) ○ 차고지 등 복개 : $4,300m^2 \times 1,646\text{천원} = 7,075,000\text{천원}$ 	7,660
	건축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사무실 등 : 13,802 - $6,274m^2 \times 2,200\text{천원} = 13,802,800\text{천원}$ ※ '12년 서울시 공공건축물 공사비 책정가이드라인 적용 ($2,200\text{천원}/m^2$) 	13,802
보상비	소 계	18,292,273	18,292
	토지 건물 기타	<ul style="list-style-type: none"> ○ $3,756m^2 \times 4,870\text{천원}$ = 18,292,273천원 ※ 공시지가의 2.296배 	18,292
용역비	소 계	1,212,000	1,212
	타당성조사 기본설계 실시설계	<ul style="list-style-type: none"> · 사전환경영향성평가 1식 $\times 50,000$ · 기본 및 실시설계 $21,462 \times 2.9\% \times 1.4\text{배}$ $= 872,000\text{천원}$ 	922
	감리	<ul style="list-style-type: none"> $21,462\text{천원} \times 1.35\%$ $= 290,000\text{천원}$ 	290
기타	소 계		

② 서울의료원 강남분원 매각(처분재산목록 1번)

- 본 건은 2013년 공유재산관리계획으로 의결을 받았으나, 토지 기준 가격이 당초보다 30%를 초과하여 관련 규정에 따라 관리계획을 재의결 받고자 하는 것임.1)

〈재산의 표시〉

재산의 표시			소유자	재 산 가 액 (단위:천원)				
소 재 지	현황 (㎡)			합계	토 지		건 물	
	토 지	건 물		금액	공시지가 (천원/㎡)	금 액	단가 (천원/㎡)	금 액
강남구 삼성동 171-1외 1	31,543.9	27,743.6	서울시	419,233,810	12,980/㎡	409,439,822	353/㎡	9,793,988

- 이는 당초 2013년(제250회 정례회) 의결시점과 매각하고자 하는 시점인 최근의 공시지가(1월 1일 기준)가 1㎡당 976만원에서 1,298만원으로 토지가격이 33.0% 상승함에 따른 것임.

1) 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 시행규칙」 제6조 (공유재산심의회의 기능) ① 공유재산심의회의 (이하 "심의회"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 재산의 취득처분의 적정여부
2. 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 (이하 "령"이라 한다) 제7조제7항에 규정된 기준가격(이하 "기준가격"이라 한다)이 5천만원 이상인 재산을 수익계약으로 매각하는 경우 매각가격의 사정
3. 「공유재산 및 물품관리법」 (이하 "법"이라 한다) 제12조에 따른 회계간 무상이관
4. 법 제11조 및 영 제8조의 규정에 의한 용도의 변경 또는 폐지
5. 재산의 취득처분에 관하여 심의회의 적정 심의를 받은 후 해당 토지 또는 시설물의 면적이나 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우 취득처분에 관한 재심의(다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우에는 그러하지 아니하다.)
6. 조례 제4조제6항에 따른 재심의
7. 영 제48조의4에 따른 위탁개발재산의 분양 및 임대 방법과 수탁기관의 보수 등의 결정
8. 그 밖에 공유재산에 관하여 재산관리관이 중요하다고 인정하는 사항

〈 공시지가 변동 사항 〉

면적(m ²)		기준가격(억원)		
		13년도	14년도	15년도 전망
토지 (개별공시지가)	31,543.9	3,079 (9,760천원/m ²)	3,539 (11,220천원/m ²)	4,094 (12,980천원/m ²)
※ 개별공시지가 상승 내역 - '13~'14년도 공시지가 : 14.9% 상승('중로각지'→'광대소각') ²⁾ - '14~'15년도 공시지가 : 15.7% 상승(서울의료원 표준지 공시지가 상승률(15.7%)이 반영됨) *서울평균 개별공시지가 상승률 4.5%				

- 본 건은 공유재산의 매각을 추진함에 있어 재산가치를 극대화할 수 있는 적절한 매각시점에 대하여 신중하게 검토해야 함에도 불구하고, 이에 대한 고려없이 과거 무리하게 재산의 매각계획을 수립했다가 매각하지 못하고, 공유재산 변경계획을 수립하는 등 행정력을 낭비했다는 비판을 배제할 수 없을 것으로 사료됨.

〈 매각개요 〉

○ 부지현황 : 31,543.9m ² (삼성동 171-1 : 22,650.2m ² , 171번지 : 8,893.7m ²), 건물 9개동
○ 假감정가액 : 8,608억원(토지 8,517억원, 건물 91억원/ '14.10월 한국감정원)
○ 예산편성내역
· 세입(매각수입) 8,608억원('15년 4,735억원, '16년 3,873억원)
· 세출(감정평가 수수료) : 623백만원
○ 매각방법 : 일반경쟁입찰
○ 매각시기 : '15. 7월 시의회 관리계획 재심의 이후 매각절차 진행예정
○ 매각절차
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">감정평가</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">입찰공고</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">낙찰자 결정 (최고가 낙찰)</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">매매계약체결 (입찰보증금10%세입조차)</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">매각대금지수</div> </div>
○ 매각대금 : 2년 분할납부
· 입주기관의 이주대책 등을 고려하여 '15년 매각대금의 55%(계약금 및 1차 분납금), '16년 45%(2차 분납금) 징수예정

2) 중로각지 : 중로(폭 12m 이상 25m 미만 도로)에 한 면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로에 한 면 이상 접하고 있는 토지
 광대소각 : 광대로에 한 면이 접하고 소로(폭 8m 이상 12m 미만)이상의 도로에 한 면 이상이 접하고 있는 토지

- 관련 법령(「공유재산 및 물품 관리법」 제37조제1항 및 같은법 시행령 제39조제3항)에 따라, 일반재산의 매각대금은 그 전액을 한꺼번에 납부해야 하며 매각대금의 일시 전액 납부기간은 계약체결 후 60일을 초과하지 못하도록 하고 있으나, 본 건을 제37조제1항의 단서에 의한 매각대금 전액의 일시 납부가 곤란한 사례로 볼 경우,³⁾ 관련 규정(「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제36조제2항제2호)에 의거 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할납부가 가능할 것으로 사료됨.⁴⁾
- 해당 재산의 매각은 시세입 증대를 통한 재정확충과 함께, 개발계획(국제업무·MICE산업)에 부합한 용도로의 민간개발 지원에 따른 일자리 창출 기여 효과 등을 기대할 수 있을 것으로 사료됨.
- 다만, 매각대상 건물에는 서울의료원 강남분원 외에도 '청소년드림센터', '광역자활센터', '장애인여성인력개발센터', '강남구립어린이집' 등 다른 기관들이 입주하고 있는 상황이므로, 이들 입주기관의 사용기간 및 이전 계획 등에 대한 면밀한 검토와 함께, 장례식장 등 기존 계약조건 등에 따른 민원발생 소지가 있는 시설 등과의 긴밀한 협의가 요구된다 할 것이며,
- 본 재산의 매각과 관련하여 매각절차 지연과 경기 부진 등으로 적정 매수자가 없을 경우 과도한 세입결손이 발생할 수 있으므로, 매각 추진시 철저한 시장조사와 부지의 매각시점 및 재산운용의 적정성 등에 대한 충분한 검토를 통한 전략적인 매각절차 추진이 요구된다고 하겠음.

3) 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조(매각대금의 납부) ① 일반재산의 매각대금은 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 매각대금 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

4) 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제36조(매각대금의 분할납부 등) ② 영 제39조제1항에 따라 일반재산의 매각대금을 5년 이내의 기간으로 매각대금의 잔액에 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 영 제38조제1항제4호·제6호·제7호·제12호 및 제14호의 규정에 의하여 매각할 때

2. 시장의 필요에 의하여 매각재산을 일정기간 동안 시장이 계속하여 점유·사용할 목적으로 재산 명도일과 매각대금의 납부기간을 계약시에 따로 정하는 경우와 계약시에 재산 명도일을 연장할 때

〈 추진 경과 〉

- '13.03.25 : 영동권역 종합발전계획 수립용역 시행(도시계획국)
- '13.11.01 : 공유재산심의회 심의(결과 : 적정)
- '13.11.06 : 2014년도 예산안 편성보고(시장방침 제290호, 기획조정실)
 - 추가적인 공공시설 및 입지수요가 없는 서울의료원 부지 매각
- '13.11.22 : 서울의료원 강남분원 매각 추진계획(시장방침 제309호)
 - 영동권 종합발전계획과 연계, 용도지역 변경(2종일반주거→준주거)후 매각
- '13.12.20 : 시의회 공유재산관리계획 의결(결과 : 원안가결)
- '14.04.01 : 잠실운동장 일대 종합발전계획 기자설명회(도시계획국)
- '14.09.29 : 서울의료원 부지 관련 현안회의(행정1,2부시장 연석회의)
 - 한전부지, 잠실운동장 개발계획이 구체화 되는 '15.6월 이후 매각 결정
- '14. 12월 : 매각수입(4,735억원) 및 감정평가수수료(623백만원) '15년도 예산편성
- '15. 4. 8 : 도시·건축공동위원회 심의(동남권공공개발추진단)
 - 용도지역 : 제2종 일반주거지역(7층) → 준주거지역 (용적률 200%→330%)
- '15. 5. 21 : 도시관리계획 변경 결정고시(서울특별시 고시 2015-144호)
 - 용도지역 변경(2종 일반주거 → 준주거지역)
- '15. 5.29 : '15년 개별공시지가 공시(서울의료원부지 : 12,980천원/㎡)

■ 참고 : 서울의료원 강남분원 입주기관 현황

입주기관	위 치 (층수)	연면적(㎡)	소관 실·국 (관리부서)	비고
장애여성 인력개발센터	본관(1층)	1,037	여성가족정책실 (여성정책담당관)	
광역자활센터	본관(2층)	1,286	복지건강본부 (자활지원과)	
온드림다문화 가족교육센터	본관(3층)	1,124	여성가족정책실 (외국인다문화담당관)	'14.12월 폐쇄
청소년드림센터	본관(4,5층)	6,980	평생교육정책관 (청소년담당관)	
장년창업센터	후관(1~4층)	3,998	경제진흥본부 (창업지원과)	
강남분원	본관(지1~3층)	6,881	복지건강본부 (보건의료정책과)	
장례식장	장례식장 건물 전체	3,617		
강남구립 어린이집	신관1층 일부	486	여성가족정책실 (보육담당관)	
KT렌탈	소매점	165	자산관리과 (위탁관리)	
주차장	의료원부지	5,877 (토지)	자산관리과 (위탁관리)	

③ 시유지 활용 공공주택의 시유재산 현물출자 및 권리 취득

(취득재산목록 3번, 처분재산목록 3번)

- 본 건은 임대주택 건립을 위해 행정재산인 주차장(3,070.5㎡, 강남구 수서동 727)을 용도폐지하여 SH공사에 현물출자하고, 이에 따른 권리 등(공유재산 취득 기준가액 8,317,985천원)을 취득하려는 것임.

〈재산의 표시〉

재산의 표시			재산가액(단위:천원)		비교
위치	토지(㎡)	토지이용계획	공시지가(천원/㎡)	금액	(가감정가, 천원)
강남구 수서동 727	3,070.5	제2종일반주거	2,709	8,317,985	19,344,150

※ 공유재산관리계획은 기준가액(공시지가)으로 수립하고 있으나, 현물출자 가격산정시 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제24조5) 및 「국유재산법」 제62조 규정의 출자가액 결정방법을 참작하여 현물출자 가격을 산정하도록 하고 있어 출자금은 감정평가액(가 감정가 : 19,344,150천원)으로 결정.

- 민선5기 수요자 맞춤형 임대주택 공급에 따라 신혼부부, 사회초년생, 대학생을 위한 임대주택건설 사업으로 SH공사에 현물출자가 필요한 상황임. 또한, SH공사는 대규모 택지를 조성하면서 일반 분양하는 주택 및 용지의 수익금으로 순환구조를 유지할 수 없어 적자발생이 증가하고 있는 바, 지난 제259회 임시회에서도 서민주거 안정과 주거복지 실현을 위한 공공주택 관리의 효율성 확보 및 SH공사의 재정건전성 강화를 위해 시유지 7필지(16,015.3㎡, 강남구 수서동 721-1외 6필지)를 SH공사에 현물출자(처분)하고 이에 따른 권리 등(공유재산 취득 기준가액 36,492,415천원)을 취득하는 것을 포함하는 제2차 수시분 공유재산관리계획을 의결한 바 있음.

5) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제24조(현물출자 및 평가) ① 법 제28조제1항에 따라 현물출자를 하는 경우 해당 출자재산에 대한 평가방법에 관하여는 제27조를 준용한다.
제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가업자에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

- 따라서 본 건과 같이 해당 필지를 공공주택 건립부지로써 행정재산을 일반재산으로 용도폐지하여 SH공사에 현물출자하는 것은, SH공사의 재정건전성 증진 및 공공주택사업의 안정적 추진을 위한 임대주택 관리체계의 일원화 측면을 감안하여 볼 때, 그 필요성은 인정된다고 할 것임.

< 행정자치부 공사채 발행승인 기준 >

<ul style="list-style-type: none"> ◆ 2014년 : 부채비율 320% ◆ 2015년 : 2014년도 부채비율 기준 300% ◆ 2016년 : 2015년도 부채비율 기준 260% ◆ 2017년 : 2016년도 부채비율 기준 220% ◆ 2018년 : 2017년도 부채비율 기준 200%

※ 현물출자하지 않을 경우 임대주택 관리를 위한 위탁 관리비를 SH공사에 별도 지급하여야 함.

- 다만, 강남구는 수서동 727번지 공영주차장 부지에 임대주택 44가구를 건립하려고 하는 서울시의 계획에 대해서 반대하고 있는 입장이며, KTX 등 5개 종류의 철도가 환승하게 될 수서역 역사 확장 계획을 감안해 볼 때 향후 주차 수요가 지속적으로 늘어날 것이라는 주장을 하고 있음.
- 또한, 서울시 도시기본계획 「2030 서울플랜」의 일환으로 ‘수서·문정 지역중심 육성을 위한 종합관리방안’을 수립 중에 있음(’15. 12 예정).
- 주택난 해소를 위해 임대주택을 건립하는 취지에는 이견이 있을 수 없으나, 사업추진에 있어 해당 지역의 KTX역사 입지 및 도시개발사업 등 다양한 개발이 추진중인 바, ‘수서·문정 일대에 대한 종합관리방안’ 결과를 반영하여 해당 부지에 대한 최적 활용방안을 고려해 볼 수도 있을 것임. 사업의 신속한 시행과 가시적인 성과 제시도 중요하나 해당 자치구 및 지역주민의 다양한 의견수렴도 필요할 것이며, 이해관계자들과의 갈등을 줄이고 합의를 통한 사업추진 필요성에 대해서도 살펴볼 여지가 있다고 하겠음.

- 결론적으로, 최근 주택시장의 변화(전세→월세) 등에 따라 공공에 의한 서민주택 공급 필요성이 더욱 증가되고 있다는 측면에서의 임대주택 건설 필요성, 해당 지역의 주택수요 및 인구특성에⁶⁾ 대한 면밀한 검토 등을 통한 적격지 선정, 서울시의 일방적인 사업추진으로 비취지지 않도록 공청회나 주민설명회 등 충분한 주민의견 수렴 및 해당 자치구와의 갈등해소 방안의 마련 등 당해 사업의 공공성과 효과성에 대한 종합적인 검토를 통한 사업추진이 요망된다 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략.

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 수정안가결(재석위원 11명, 전원찬성)

- SH공사에 시유재산 현물출자에 따른 권리 취득 1건과
SH공사에 시유재산 현물출자를 위한 토지 처분의 1건은 삭제함.

7. 소수 의견의 요지 : 없 음.

8. 기 타 사 항 : 없 음.

6) 해당 부지 주변의 수서동 일대(일원동, 수서동, 세곡동 등)는 국민기초생활보장 수급자 6,310명 거주하고 있으며, 이는 강남구 전체의 국민기초생활수급자 61.1%를 차지함(2014년 기준).

서울특별시 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

의안 번호	관련 548
----------	-----------

2015년 6월 24일
행정자치위원회

1. 수정이유

- 서울특별시장의 제출한 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리 계획안 중 심도 있는 검토 등을 위하여 시유재산 현물출자에 따른 권리 취득 1건과 토지 처분 1건은 삭제함.

2. 주요내용

- 공공주택 관리의 효율성 확보 및 SH공사의 재정건전성 강화를 위해 공공임대주택 관리자(SH공사)에게 행복주택 건립부지인 강남구 수서동727번지 토지를 현물 출자 처분(3,070.50 m^2)하고 이에 따른 권리(금액8,317,985천원)를 취득하는 것은 삭제함.

서울특별시 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안에 대한 수정안

서울특별시 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 중 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 의결주문 중 “, 공공주택 관리의 효율성 확보 및 SH공사의 재정건전성 강화를 위해 공공임대주택 관리자(SH공사)에게 행복주택 건립부지인 강남구 수서동727번지 토지를 현물 출자 처분(3,070.50 m^2)하고 이에 따른 권리(금액8,317,985천원)를 취득”을 삭제한다.

안 2015년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상재산을 다음과 같이 한다.

□ 2015년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 2건

- 매입 1건 : 토지 3,807.2 m^2 , 건물 4,569.3 m^2
- 신축 1건 : 건물 6,274 m^2

○ 처분 2건

- 매각 1건 : 토지 31,543.9 m^2 , 건물 27,743.6 m^2
- 멸실 1건 : 건물 4,569.3 m^2

서울특별시 2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안

남부도로사업소 청사이전 계획에 따라 강남순환 도시고속도로 건설 인접 주택지역 토지(9필지, $3,807.2m^2$) 및 건물(5개동, $4,569.3m^2$)을 매입하여 매입한 건물은 멸실(5개동, $4,569.3m^2$)하고 남부도로사업소 청사를 신축(건물 $6,274m^2$), 코엑스~잠실종합운동장 일대 국제교류복합지구 조성과 관련하여 서울의료원 강남분원 토지($31,543.9m^2$)와 건물($27,743.6m^2$)을 매각하는 2015년도 제3차 수시분 공유재산관리계획을 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 의결한다.

□ 2015년도 제3차 수시분 공유재산관리계획 계상재산(목록 : 별첨)

○ 취득 2건

- 매입 1건 : 토지 $3,807.2m^2$, 건물 $4,569.3m^2$
- 신축 1건 : 건물 $6,274m^2$

○ 처분 2건

- 매각 1건 : 토지 $31,543.9m^2$, 건물 $27,743.6m^2$
- 멸실 1건 : 건물 $4,569.3m^2$

2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획 총괄표

구 분		당 초 계 획			제3차 수시분계획			계			
		건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	건수	면 적(m ²)	금 액(천원)	
취 득	계	토지	5	258,337.30	299,652,841	1	3,807.20	8,215,419	6	262,144.50	307,868,260
		건물	7	75,133.89	164,777,340	1	10,843.30	23,671,535	8	85,977.19	188,448,875
		권리등	2		39,292,415				2		39,292,415
		공작물	1	3,161	2,506,666				1	3,161.00	2,506,666
	매입	토지	1	13,839.00	77,360,010	1	3,807.20	8,215,419	2	17,646.20	85,575,429
		건물		11,251.00	3,265,897		4,569.30	7,002,575		15,820.30	10,268,472
	신·증축	건물	7	57,023.20	158,646,907	1	6,274.00	16,668,960	8	63,297.20	175,315,867
	교환	토지	3	98,101.80	110,211,671				3	98,101.80	110,211,671
		건물		3,890.69	1,176,905					3,890.69	1,176,905
	권리 등	전세권	1		2,800,000				1		2,800,000
		현물출자에 따른권리	1		36,492,415				1		36,492,415
	기부채납, 무상양수	토지	1	146,396.50	112,081,160				1	146,396.50	112,081,160
		건물		2,969.00	1,687,631					2,969.00	1,687,631
		공작물	1	3,161.00	2,506,666				1	3,161.00	2,506,666
처 분	계	토지	5	45,657.20	259,741,311	1	31,543.90	409,439,822	6	77,201.10	669,181,133
		건물	1	8,920.98	7,178,638	1	32,312.90	16,796,563	2	41,233.88	23,975,201
	매각	토지				1	31,543.90	409,439,822	1	31,543.90	409,439,822
		건물					27,743.60	9,793,988		27,743.60	9,793,988
	교환	토지	3	16,418.80	78,191,489				3	16,418.80	78,191,489
		건물		4,116.98	3,929,527					4,116.98	3,929,527
	현물출자	토지	1	16,015.30	36,492,415				1	16,015.30	36,492,415
		건물									
	멸실, 무상양여	양여(토지)	1	13,223.10	145,057,407				1	13,223.10	145,057,407
		멸실(건물)	1	4,804.00	3,249,111	1	4,569.30	7,002,575	2	9,373.30	10,251,686

2015년도 제3차 수시분 공유재산 관리계획안 요약

구 분			내 역			세 부 내 용
			건 수	수 량(㎡)	금 액(천원)	
취 득	계	토지	1	3,807.20	8,215,419	○남부도로사업소 청사이전을 위한 매입 - 토지 3,807.2㎡ 【금천구 시흥동 961-5외 8필지】 - 건물 4,569.3㎡ 【금천구 시흥동 961-5외 8, 5개동】 ○남부도로사업소 청사 신축 - 건물 6,274㎡ 【금천구 시흥동 961-5 일대】
		건물	1	10,843.30	23,671,535	
	매입	토지	1	3,807.20	8,215,419	
		건물		4,569.30	7,002,575	
	신축	건물	1	6,274.00	16,668,960	
처 분	계	토지	1	31,543.90	409,439,822	○서울의료원 강남분원 매각 - 토지 31,543.9㎡ 【강남구 삼성동 171-1외 1필지】 - 건물 27,743.6㎡ 【강남구 삼성동 171-1외 1, 9개동】 ○남부도로사업소 청사이전을 위해 매입한 부지내 건물 멸실 - 건물 4,569.3㎡ 【금천구 시흥동 961-5 등 5개동】
		건물	1	32,312.90	16,796,563	
	매각	토지	1	31,543.90	409,439,822	
		건물		27,743.60	9,793,988	
	멸실	건물	1	4,569.30	7,002,575	

