

연남동 공공주택건설사업 토지교환 조건 (변경)동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3107
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 8. 11. 서울특별시상 제출 (2025. 8. 14. 회부)

2. 제안이유

- 공공임대 주택을 원활히 공급하여 지역주민의 주거안정을 도모 하기 위하여 「공유재산 및 물품관리법」 제39조 1항 1호에 따라 공용·공공용 재산(작은 도서관, 임대주택)으로 사용하고자 토지교환을 하였으나, 도서관 운영 주체가 없어 부득이 「공유재산 및 물품관리법」 제39조 1항 4호에 따라 시의회 동의를 얻어 토지교환 조건을 변경하고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 토지교환 공유재산 현황

구 분	소재지	면적(㎡)	기준가격(천원)	이용현황	참고사항
토지 교환	마포구 연남동 245-82	282.30	1,749,413	나대지(지목:대)	사유지 → 사유지
토지 교환	양천구 신정동 1290	605.30	1,899,431	주차장(지목:대)	사유지 → 사유지

나. 토지교환 조건 변경 필요성

- 사유지와 사유지 토지교환을 통해 통합공공 임대주택 및 작은 도

서관 건립 복합화사업을 추진하고자 2021년 정기분 공유재산 관리계획(21. 3차)을 수립하여 시의회 의결을 득하였음

- 그러나, 작은도서관 운영기관(마포구) 협의결과 사용계획이 없어, 당초 공유재산관리계획 의결조건을 충족하지 못함
- 사업이 지연될 경우 사업비 증액 및 임대주택 공급이 장기화될 우려가 있어 시의회 동의를 얻어 토지교환 조건을 변경하고자 함

4. 참고사항

가. 관계법령

1) 「공유재산 및 물품관리법」 제39조(교환)제1항제4호

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다.

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

2.~3. 중략

4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 2021년 6월 16일 제3차 수시분 공유재산관리계획 의결

5. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 2021년도 공유재산관리계획 의결에 따라 2022년도에 교환을 완료한 토지에 대하여, 사업 추진 과정에서 취득토지 활용계획의 변경으로 당초 교환의 법적 요건을 충족하지 못하게 됨에 따라 「공유재산 및 물품관리법」(이하 ‘공유재산법’) 제39조제1항제4호에 근거하여 지방의회의 동의를 얻어 새롭게 요건을 갖추고자 하려는 사항임.

구 분	당초	변경(금번 동의사항)
취득토지활용계획	작은도서관, 공공주택	공공주택
법적 요건	「공유재산법」 제39조제1항제1호 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용 ¹⁾ 하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우	「공유재산법」 제39조제1항제4호 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

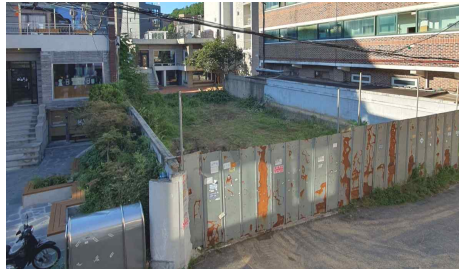
□ 그간 추진 사항

- 2021년도 의결한 공유재산관리계획에 따르면, 양천구 소재 시유지(처분토지, 대지 605.3㎡)와 마포구 소재 사유지(취득토지, 대지 282.3㎡)를 교환하고, 취득토지에 공공주택 및 작은도서관을 신축(연면적 547.7㎡)하는 사항으로, 총 사업비는 23억 5천5백만원이었음.

※ 취득토지 활용계획(안) *2021년도 3회 공유재산관리계획 의결사항

- 용 도 : 작은도서관(1개층 이상), 공공주택(10세대)
- 규 모 : 건축면적 165㎡, 연면적 547㎡, 지상 5층
 - 건폐율 59.7% , 용적률 198.1% (※ 법정 건폐율 60% 이하, 용적률 200%)
- 총사업비 : 2,355백만원(시비 87.4%/국비12.6%)
 - 교환차금 700백만원, 감정평가수수료 7백만원 (추정가액)
 - 건축비 : 1,648백만원

1) 「2024 공유재산업무편람」 6p, 공용재산 : 해당 지방자치단체가 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나, 사용하기로 결정한 날부터 5년이 되는 날까지 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설중인 재산(예시:청사, 시·도립학교, 박물관, 도서관, 시민회관, 관사 등)

구 분	처분토지	취득토지
위 치	양천구 신정동 1290	마포구 연남동 245-82
지목/면적	대 / 605.3㎡	대 / 282.3㎡
사용현황	한성교회 주차장	일반주택
기준가격('20. 공사자가)	1,694백만원(2,798천원)	1,495백만원(5,295천원)
감정추정액(SH추산)	2,905백만원	3,606백만원
*실제 감정평가액	3,002백만원	3,557백만원
사용현황		

- 서울시는 공유재산관리계획 의결 후, 취득토지 소유자와 '22년 1월 교환계약을 체결하고 감정평가를 통해 교환차금(5억 5천5백만원)을 집행하여 교환을 완료하였음.

○ 하지만 '23년 10월 마포구와의 협의과정에서 작은도서관 사용계획이 없다는 마포구 측 입장을 확인하였으며, 이에따라 작은도서관 용도를 삭제하는 대신 전체를 공공주택으로 활용하도록 건축계획을 변경하여 '24년 8월 주택건설사업계획을 승인 고시하였음.

※ 주택건설사업계획 승인안

- 용 도 : 공공주택(8세대, 29.8㎡~43.2㎡)
- 규 모 : 건축면적 163㎡, 연면적 470㎡, 지상 5층
 - 건폐율 58.9% , 용적률 169.6% (※ 법정 건폐율 60% 이하, 용적률 200%)

TYPE	세대수	전용면적	주거공용			공급면적	비고
		실전용	벽체공용	공용면적	소계		
29형	2	29.8067	4.1361	16.5128	20.6489	50.4556	202호, 302호
32형	2	32.3169	3.6525	17.9035	21.5560	53.8729	203호, 303호
35형	2	35.2711	4.2042	19.5401	23.7443	59.0154	401호, 501호
43형	2	43.2279	4.2873	23.9481	28.2354	71.4633	201호, 301호
합계	8	281.2452	32.5602	155.8091	188.3692	469.6144	-

- 이로인해 현재 토지교환은 완료되었음에도 불구하고, 당초 작은도서관 건립을 전제한 토지교환의 조건이 공유재산법 제39조제1항제1호의 ‘지방자치단체가 직접 공용·공공용 재산으로 사용’하기로 한 경우에 해당하지 않아 토지교환의 법적 조건 변경이 불가피한 상황임.

□ 교환조건 변경 관련

- 이 동의안은 변경된 건축계획이 공유재산법 제39조제1항제4호 ‘지역경제 활성화²⁾ 또는 지역 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정’ 되는 경우로 보아 우리 위원회의 동의를 구하는 사안으로,
- 공공주택의 공급이 ‘지역 주민의 복리 증진’에 해당하는지에 대하여는 공유재산 관리·처분의 기본원칙(법 제3조의2)³⁾에서 제시한 ‘공공가치와 활용가치’의 범주에 주거취약계층에 안정적 거주공간을 제공한다는 측면이 포함된다고 볼 수 있을 것임.

□ 종합의견

- 이 동의안은 토지교환 후 사업진행 과정에서 발생한 건축계획(용도)변경으로 인해 교환조건 변경에 대해 지방의회의 동의를 받으려는 것으로,

2) 공유재산법에서 ‘지역경제 활성화’와 관련한 사항은 ‘지역특산물 생산, 전시, 판매에 필요한 경우’와 ‘일정 규모 이상의 고용창출(상시종업원 수)되는 경우’, ‘미취업자의 창업을 위한 경우’, ‘취약계층고용비율을 충족하는 경우’ 등에 공유재산을 대부, 대부료감면, 사용허가, 사용료감면, 수익매각할 수 있도록 하고 있는데(관련규정 불임1 참조), 이는 본 사업의 목적인 공공주택건설과는 상이한 사항으로 판단됨.

3) 공유재산법 제3조의2(공유재산 및 물품 관리·처분의 기본원칙) 지방자치단체가 공유재산을 관리·처분하는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 지켜야 한다.

1. 해당 지방자치단체 전체의 이익에 맞도록 할 것
2. 취득과 처분이 균형을 이룰 것
3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것
4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

금번 토지교환에 대한 조건 변경 동의가 이루어 질 경우, 사업계획의 내용 변경 및 사업비 증액에 대하여 ‘공유재산관리계획 변경’ 신청하여 행정자치위원회의 심의가 이루어질 예정임.

- 다만, '21년도 공유재산관리계획을 최초 결정할 당시 마포구와의 협의가 이루어지지 않은채 제출된 점과 '23년도에 작은도서관 용도를 삭제함으로써 교환 요건을 충족하지 못하게 되었음에도 즉시 동의를 구하지 않고 주택건설사업계획승인 등 절차를 이행⁴⁾한 점에 대하여는 향후 규정과 절차확인, 관계기관과의 협의를 사전에 거침으로 행정비용 낭비와 사업지연이 발생하지 않도록 철저한 사업 관리가 필요할 것임.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	홍예지	02-2180-8205

[붙임1] 「공유재산법」 상 지역경제활성화 관련 사항 (p.7)

[붙임2] 관련법령 및 조례 (p.9)

[붙임3] 토지교환 및 사업추진경과 (p.13)

4) 사업 대행기관인 SH는 그 이후에 24년도에 지반조사와 설계용역 준공, 건설공사 계약심사를 완료하였고, 25년 상반기 건설공사 발주, 낙찰자 선정 및 계약, 7월 건설폐기물 처리용역 발주 준비를 마친 상태로 착공준비를 마친 상태임.

○ 공유재산법 제31조(대부기간) ① 일반재산의 대부는 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 초과할 수 없다. 다만, 지역경제의 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 예외로 한다.

▶ 공유재산법 시행령 제30조(대부기간) ① 법 제31조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20년까지 대부할 수 있다.

1. 「벤처기업육성에 관한 특별법」에 따른 벤처기업에 토지와 그 정착물을 대부하는 경우
2. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 대부하는 경우
3. 제29조제1항제19호에 해당하는 시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우
4. 정부출연연구기관등 또는 「산업기술혁신 촉진법」 제42조제1항에 따른 전문생산기술연구소를 유치하기 위하여 대부하는 경우
5. 국제경기장 등 체육시설, 국제회의장 등 회의시설, 국제전시장 등 전시장, 그 밖의 공공시설로서 그 용도가 일부 폐지된 경우에 그 용도 폐지된 부분을 대부하는 경우

○ 공유재산법 제34조(대부료의 감면) ① 일반재산의 대부계약을 체결할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제32조에도 불구하고 그 대부료를 면제할 수 있다.

2. 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

▶ 공유재산법 시행령 제35조(대부료의 감면) ① 법 제34조제1항제2호에서 “지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 제29조제1항제12호에 해당하여 수의계약으로 대부하는 경우로서 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우

▶ 공유재산법 시행령 제29조(일반재산의 대부계약 등) ① 법 제29조제1항 단서에 따라 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 수의계약으로 대부할 수 있다.

12. 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우
19. 지역경제를 활성화하기 위하여 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 10명 이상인 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 유치하기 위하여 대부하는 경우. 이 경우 대부 대상자의 세무 선정기준, 선정절차와 방법은 행정안전부장관이 정하여 고시한다.

가. 공장 또는 연구시설과 그 지원시설

나. 「관광진흥법」 제3조에 따른 관광시설 또는 「문화예술진흥법」 제2조에 따른 문화시설 중 행정안전부장관이 일자리창출 효과가 크다고 판단하여 지정하는 시설

다. 그 밖에 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 시설

○ 공유재산법 제24조(사용료의 감면) ② 지방자치단체의 장은 제22조에도 불구하고 지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사용료를 감경할 수 있다.

▶ 공유재산법 시행령 제17조(사용료 감면) ⑥ 법 제24조제2항에서 “지역경제의 활성화를 위하여 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 제13조제3항제8호에 해당하여 수의의 방법으로 사용허가를 한 경우

2. 제13조제3항제21호·제22호 또는 제23호에 해당하여 수의의 방법으로 사용허가를 한 경우

▶ **공유재산법 시행령 제13조(사용허가의 방법)** ③ 법 제20조제2항제1호에 따라 수의(隨意)의 방법으로 행정재산의 사용허가를 할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

8. 지역경제활성화에 기여할 수 있는 해당지역특산품 또는 해당지역생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는데 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

21. 지방자치단체의 장이 수립한 일자리정책에 따라 미취업 청년 등 미취업자의 창업을 위해 행정재산의 사용허가를 하는 경우

22. 행정안전부장관이 정하여 고시하는 취약계층 고용비율을 충족하는 다음 각 목의 기업 또는 조합에 사용허가를 하는 경우

가. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업

나. 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합

다. 「국민기초생활 보장법」 제18조에 따른 자활기업

라. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제9호에 따른 마을기업으로서 행정안전부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 기업

○ **공유재산법 제29조(계약의 방법)** ① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 제한경쟁 또는 지명경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제9항에 따른 증권매출의 방법으로 하며, 이 법 제4조제1항제2호 및 제3호의 일반재산을 매각하는 경우에는 제76조제3항을 준용한다.

▶ **공유재산법 시행령 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등)** ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

28. 지역경제를 활성화하기 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 적합한 시설로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우

○ **공유재산법 제43조의6(지식재산의 사용허가등의 방법)** ④ 지방자치단체의 장은 제1항에도 불구하고 제43조의9제1항에 따른 사용허가등의 기간 동안 신청자 외에 사용허가등을 받으려는 자가 없거나 지식재산의 효율적인 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 특정인에 대하여만 사용허가등을 할 수 있다. 이 경우 사용허가등의 방법은 제20조제2항 본문 및 제29조제1항 본문에 따른다.

▶ **공유재산법 시행령 제52조의3(지식재산 사용허가등의 방법)** ① 법 제43조의6제4항 전단에 따라 특정인에 대해서만 사용허가등을 할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

2. 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 해당 지역의 특산품 또는 생산제품 등을 생산·전시 및 판매하는 데 필요한 경우로서 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

□ 공유재산 및 물품관리법 법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]

제5조(공유재산의 구분과 종류) ① 공유재산은 그 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분한다.

② “행정재산”이란 다음 각 호의 재산을 말한다.<개정 2021. 4. 20.>

1. 공용재산: 해당 지방자치단체가 사무용, 사업용 및 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 2. 공공용재산: 해당 지방자치단체가 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 3. 기업용재산: 해당 지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
 4. 보존용재산: 법령·조례·규칙이나 그 밖에 필요에 따라 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산
- ③ “일반재산”이란 행정재산 외의 모든 공유재산을 말한다.

[전문개정 2008. 12. 26.]

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.<개정 2010. 2. 4., 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.<신설 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.<신설 2015. 1. 20., 2021. 1. 12., 2021. 4. 20.>

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<개정 2015. 1. 20., 2021. 4. 20.>

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.<개정 2015. 1. 20., 2021. 1. 12., 2021. 4. 20.>

[전문개정 2008. 12. 26.] [제목개정 2021. 4. 20.] [제10조에서 이동 <2021. 4. 20.>]

제39조(교환) ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반재산인 토지, 건물, 그 밖의 토지의 정착물을 국유재산, 다른 지방자치단체의 공유재산 또는 사유재산과 교환할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다.<개정 2010. 2. 4.>

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우
3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우
4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우
 - ② 제1항에 따른 교환을 할 때 교환하는 일반재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.
 - ③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

[전문개정 2008. 12. 26.]

□ 공유재산 및 물품관리법 시행령 [대통령령 제35246호, 2025. 2. 7., 타법개정]

제3조(공유재산의 구분) 법 제5조제2항제1호부터 제3호까지의 규정에서 “사용하기로 결정한 재산”이란 앞으로 5년 내에 사용하기로 결정한 재산을 말하고, “사용을 목적으로 건설 중인 재산”이란 건설을 위하여 지급한 기성 대가에 해당하는 건물 및 그 밖의 시설물을 말한다.

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 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
- ② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다.<개정 2022. 4. 20.>

1. 사업목적 및 용도
2. 사업기간
3. 소요예산
4. 사업규모
5. 기준가격 명세
6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다.<개정 2018. 2. 9., 2022. 4. 20.>

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
 8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
 9. 다른 법률에 따라 공유재산관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
 10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
 11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
 12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득
- ④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.<개정 2022. 4. 20.>
1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
 2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
 3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
 4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.
- ⑤ 공유재산관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.<개정 2014. 11. 19., 2015. 7. 20., 2017. 7. 26., 2022. 4. 20.>
- ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2022. 4. 20.>
1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
 2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
 3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
 4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
 5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
 6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
 7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우
- ⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.<개정 2016. 8. 31., 2022. 4. 20.>
1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]
 2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격
 - 가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
 - 나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
 - 다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
 라. 삭제 <2022.4.20>

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

[전문개정 2014. 7. 7.]

[제목개정 2022. 4. 20.]

제44조(교환) ① 법 제39조에 따라 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.<개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다.

[전문개정 2009. 4. 24.]

□ **서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례** [시행 2025. 7. 14.] [서울특별시조례 제9763호, 2025. 7. 14., 일부개정]

제11조(공유재산 관리계획) ① 시장은 투자심사 및 심의회 등 사전절차 이행 이후 시의회에서 예산이 의결되기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 시의회의 의결을 받아야 한다. 공유재산 관리계획을 변경하거나 취소할 때에도 또한 같다.<개정 2011.7.28, 2016.1.7, 2016.7.14, 2017.7.13, 2022.10.17, 2025.7.14>

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립하여야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.<개정 2022.10.17>

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 20억원

나. 처분의 경우: 20억원

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

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터

③ 제1항에 따른 공유재산 관리계획(변경계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 재산관리총괄 전담부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관의 공유재산 관리계획은 재산관리총괄 전담부서의 협조를 받아 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.<개정 2017.7.13, 2022.10.17, 2025.7.14>

④ 시의회에서 안건의 전부 또는 일부를 삭제하여 수정 의결한 경우, 해당 삭제 건은 내용에 변경이 있지 않는 한 의결일로부터 6개월 이내에 재상정할 수 없다.<신설 2016.7.14, 2022.10.17, 2025.7.14>

⑤ 재산관리총괄관은 시의회 의결을 받은 공유재산관리계획에 대하여 사업별 이행상황을 주기적으로 점검하고, 그 결과를 매년 시의회 제2차 정례회에 보고하여야 한다.<신설 2025.7.14>

제36조의2(교환차금의 분할납부) 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 공유재산과 교환할 때 발생하는 교환차금은 5년 이내의 기간으로 교환차금의 잔액에 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.<개정 2012.3.15, 2014.1.9, 2017.3.23, 2018.3.22>

[본조신설 2011.7.28]

[제목개정 2014.1.9.]

붙임2

토지교환 및 사업추진 경과

*2025년도 공유재산심의 사업설명 자료 및 주택실 제출자료 참조

- '13.03.05. : 시유재산 매수 신청(한성교회 → 양천구)
- '15.09.17. : 매입의사 통보 및 수의계약 요청(한성교회 → 양천구)
- '15.12.16. : 시유재산 활용부서 소요조회(활용계획 없음)
- '15.12.21. : 시유재산 용도폐지(행정재산 → 일반재산)
- '17.11.02. : 지구단위계획구역 및 유보지 제척(양천구)
- '18.11.15. : 시유재산 활용 현장조사(공공주택 건립불가)
- '21.02.04. : 시유재산 교환취득 신청(한성교회 → 서울시)
- '21.05.11. : 제3차 공유재산심의회 완료(조건부적정)

공유재산심의회 결과 - 조건부 적정

- ▶ 사업명 : 공공주택 및 작은 도서관 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 토지교환의 적정성 및 공공주택 건립 타당성
- ▶ 심사결과 : 조건부 적정
- ▶ 처리계획 : 실질적인 도서관 운영을 위한 자치구와 협력을 통한 사업진행

- '21.06.16. : 공유재산관리계획 의결(원안가결)
- '21.07.20. : 감정평가 의뢰
- '21.07.30. : 감정평가 결과 통보
- '21.09.11. : 제5차 공유재산심의회(재심의) 완료(적정)

공유재산심의회(재심의) 결과 - 적정

- ▶ 사업명 : 공공주택 및 작은 도서관 건립 사업
- ▶ 심사내용 : 건립사업을 위한 교환 중 취득재산의 감정평가액이 기준가격 대비 130% 이상 증액
- ▶ 심사결과 : 적정
- ▶ 처리계획 : 실질적인 건립사업을 위한 자치구와 협력을 통한 사업진행

- '22.01.10. : 교환계약 체결
- '22.02.23. : 소유권 이전 등기
- '22.11.30. : 공공임대주택 복합화사업 추진계획
- '22.12.06. : 공공주택건설사업 대행계약 체결(SH)

- '23.09.~ '24.04. 복합용도 및 세대수, 세대계획 관련 협의
 - (마포구)작은도서관 '사용계획 없음'
- '24.08.29. : 주택건설사업계획 승인(시 고시 제2024-433호)

주택건설사업계획

- ▶ 사업명 : 마포구 연남동 245-82번지 공공주택건설사업
- ▶ 위치 : 마포구 연남동 245-82번지(대지면적 282.3㎡)
- ▶ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하) ※ 법정 건폐율 60%, 용적률 200% 이하
- ▶ 사업주체 : 서울시(SH대행)
- ▶ 규모·용도 : 지상5층, 연면적 469.62㎡, 건폐율 58.91%, 용적률 169.59%,
통합공공임대주택(8세대)
- ▶ 단위세대별 전용면적

구분	계	29.8㎡	32.31㎡	35.27㎡	43.22㎡
호수	8	2	2	2	2

- ▶ 사업기간 : '22.6.(사업계획수립) ~ '25.12.(준공)

- '25.03.13 : '25년도 제1차 공유재산심의회(결과:적정(의견제시))
 - 제시의견: 면밀한 검토를 거쳐 사업비 등 사업계획을 확정하고 공유재산 심의를 득하여야함을 유의하여 사업을 추진할 것