

연남동 공공주택건설사업 토지교환 조건 (변경)동의안 심사보고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 3107 |
|----------|------|

2025. 9. 2.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 8. 11. 서울특별시장 제출
- 회부일자: 2025. 8. 14.
- 상정 및 의결일자
 - 제332회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2025. 9. 2. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진석 주택실장)

1. 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

2. 주요내용

- 가. 토지교환 공유재산 현황

| 구분 | 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 도서관 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

3. 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

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 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.

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)

※ 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

| 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

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 검토보고서 붙임1 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

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, 금번 토지교환에 대한 조건 변경 동의를 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

3. 공공가치와 활용가치를 고려할 것

4. 투명하고 효율적인 절차를 따를 것

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.

연남동 공공주택건설사업 토지교환 조건 (변경)동의안

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 3107 |
|----------|------|

제출년월일 : 2025년 8월 11일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

공공임대 주택을 원활히 공급하여 지역주민의 주거안정을 도모하기 위하여 「공유재산 및 물품관리법」 제39조 1항 1호에 따라 공용·공공용재산(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

2. 주요내용

가. 토지교환 공유재산 현황

| 구분 | 소재지 | 면적(m ²) | 기준가격(천원) | 이용현황 | 참고사항 |
|-------|----------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 토지 교환 | 마포구 연남동 245-82 | 282.30 | 1,749,413 | 나대지(지목:대) | 사유지 → 시유지 |
| 토지 교환 | 양천구 신정동 1290 | 605.30 | 1,899,431 | 주차장(지목:대) | 시유지 → 사유지 |

나. 토지교환 조건 변경 필요성

- 시유지와 사유지 토지교환을 통해 통합공공 임대주택 및 작은 도서관 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

3. 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

※ 작성자 : 주택실 공공주택과 윤진석 / 정현희 (☎2133 - 7067/7073)