

제226회 영등포구의회 임시회

「2020년도 제2차 수시분  
서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안」

檢 討 報 告 書

【영등포구청장 제출】



2020. 10. 19.

行 政 委 員 會  
專 門 委 員 金 玉 然

# 「2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안」 檢 討 報 告 書

## 1. 경 과

의안 제266호로 2020년 10월 8일 영등포구청장으로부터 제출되어 2020년 10월 13일 우리 위원회에 회부됨.

## 2. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안”을 영등포구의회의 의결 후 시행하기 위한 것임.

## 3. 주요내용

### 가. 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건

- ‘E등급’ 재난위험건축물인 영진시장(아파트)의 공공주도 도시재생형 긴급 정비사업 추진에 따른 “임시 이주상가” 조성을 통해 구조적 안전이 우려되는 위험건축물로부터 입주민의 안전 확보

#### 4. 공유재산 관리계획 계상 재산

- 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건

| 재산의 표시                 |         |       | 소유자          | 재 산 가 액 (단위:천원) |           |              |         |           | 비 고 |
|------------------------|---------|-------|--------------|-----------------|-----------|--------------|---------|-----------|-----|
| 소 재 지                  | 취득현황(㎡) |       |              | 토 지             |           | 건 물          |         | 합 계       |     |
|                        | 토 지     | 건 물   |              | 공시지가<br>(천원/㎡)  | 금 액       | 단가<br>(천원/㎡) | 금 액     |           |     |
| 대림동<br>775-10          | 328.8   | 598.1 | (주)콤덱<br>시스템 | 3,530           | 1,160,664 | -            | 341,387 | 1,502,051 |     |
| 대림동 1125<br>상가동 113호   | 21.69   | 42.23 | 문성희          | 4,354           | 94,471    | -            | 46,705  | 141,176   |     |
| 대림동 1125<br>상가동 103-1호 | 17.12   | 33.33 | 최영숙          | 4,354           | 74,560    | -            | 36,834  | 111,394   |     |

#### 5. 참고사항

##### ○ 관계법령

- 「지방자치법」 제39조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조
- 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조

#### 6. 검토의견

- 본 승인안은, 「지방자치법」 제39조제1항제6호, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 「같은법 시행령」 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조의 규정에 따라 10억 이상 공유재산의 취득이나 변경됨에 따라, 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 구의회의 승인을 얻고자 하는 것임.

○ 본 안건은,

- 영진시장(아파트) 긴급정비사업에 따라 대림동 775-10번지 (토지  $328.8m^2$ , 지상4층 연면적  $598.1m^2$ ) 건물 외 대림동 1125번지 상가동 1층 2건 매입(113호 토지  $21.69m^2$ , 건물  $42,23m^2$ / 103-1호 토지  $17.12m^2$ , 건물  $33,33m^2$ ) 하여 임시이주상가를 조성하고자 하는 내용임.
- 영진시장(아파트)은 1970년에 건립된 노후복합건물로 2017년 'E등급' 판정 후 노후화 진행으로 대형 안전사고 발생우려가 있어 2019년 7월부터 긴급안전조치 명령(3회) 및 재난위험 지역으로 고시 후 도시재생뉴딜 연계 공공정비사업으로 추진 하여 2019년 12월에 국토교통부의 뉴딜연계 공공주도 도시 재생형 정비사업으로 선정되었음..
- 뉴딜연계 공공주도형 도시재생형 정비사업은 공공시행자 방식으로 한국주택토지공사(LH)가 시행하며 지하4층, 지상25층 규모로 공동주택 104세대(공공분양 전용면적  $59.5m^2$  80세대, 공공임대  $39.5m^2$  24세대), 업무시설 46호실(전용 $59.5m^2$  오피스텔) 및 판매시설(분양상가  $2715.01m^2$ , 공공임대상가  $1,220m^2$ ) 등이 포함되어 있으며
- 이와 연계한 도시재생 재정보조사업으로 국비 50억원, 지방비 75억원(시비 90%, 구비 10%)을 투입하여 임시 이주상가 확보, 공공임대상가 확보, 생활SOC계획, 주민협의체 및 사업 협의체 활동 지원 등의 사업이 포함되어 있음.

- 현재 영진시장에서 영업 중인 상가는 39개소로 임시이주를 희망하는 상가를 대상으로 위 대상지 임시이주상가를 지원할 예정이며, 영진시장아파트 재개발사업 준공 후에는 지구 내 공공임대상가로 이동 후 주변 상황을 고려하여 지역 주민 대상 생활SOC 시설과 공공임대상가로 활용 예정임.

○ 소요예산을 살펴보면,

- 임시 이주상가 확보 사업비는 40억으로 재원은 전액 국시비 보조금으로 국비 15억원, 시비 25억원을 교부받아 집행할 예정임.
- 도시재생뉴딜사업 예산지침에 따라 임시 이주상가는 매입 또는 신축만 지원 가능하여 매입을 추진하게 되었음.
- 이번 공유재산 관리계획안의 35억 9천7백만원의 내역은, 부동산 매입비 35억 6천5백만원, 부동산중개수수료 3천2백만원이 소요될 것으로 예상되며 매입 이후 리모델링 등 조성비용은 포함되지 않은 금액으로 보조금 40억 중 잔액 4억여원으로 충당할 예정임.
- 소요예산 세부 내역 (단위:천원)

| 구분                     | 계         | 건물 면적               |       | 비고   |
|------------------------|-----------|---------------------|-------|------|
|                        |           | 토지                  | 건물    |      |
| 총 계                    | 3,597,085 | ※ 매입예정가+중개수수료       |       |      |
| 매입예정가                  | 3,565,000 |                     |       |      |
| 대림동<br>775-10          | 2,800,000 | 328.8               | 598.1 | 지상4층 |
| 대림동 1125<br>상가동 113호   | 365,000   | 21.69               | 42.23 | 1층   |
| 대림동 1125<br>상가동 103-1호 | 400,000   | 17.12               | 33.33 | 1층   |
| 중개수수료                  | 32,085    | ※ 부동산중개수수료율 0.9% 적용 |       |      |

○ 검토결과,

- 안전취약시설 ‘E등급’으로 심각한 위험에 처해있던 영진시장 (아파트) 정비사업을 도시재생 인정사업과 연계하여 공공시행 도시정비형 재개발 사업을 추진함으로써 안전우려 건축물의 위험으로부터 구민의 안전을 보장하고
- 또한 주거에 한정되었던 순환정비방식 재개발사업을 상가로 확장시켜 영세 상가세입자들을 위한 순환정비방식 재개발 추진으로 상가 세입자의 젠트리피케이션을 방지하는 순기능이 기대되며
- 재개발사업 완료 후 매입건물을 주민의 욕구를 반영한 생활 SOC시설 및 공공임대상가로 활용하여 구민의 복지 증진 및 삶의 질 향상에 기여할 것으로 사료됨.

# 참 고 자 료

## 1 지방자치법

**제39조(지방의회의 의결사항)** ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. 조례의 제정·개정 및 폐지
  2. 예산의 심의·확정
  3. 결산의 승인
  4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
  5. 기금의 설치·운용
  6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분
  7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
  8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기
  9. 청원의 수리와 처리
  10. 외국 지방자치단체와의 교류협력에 관한 사항
  11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항
- ② 지방자치단체는 제1항의 사항 외에 조례로 정하는 바에 따라 지방의회에서 의결되어야 할 사항을 따로 정할 수 있다.

## 2 공유재산 및 물품 관리법

**제10조(공유재산의 관리계획)** ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다.

② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

③ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

### 3 공유재산 및 물품 관리법 시행령

**제7조(공유재산의 관리계획)** ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"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.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산
  - 가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)
  - 나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)
2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
  - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
  - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

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.

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

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

## 4 서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례

**제11조(공유재산 관리계획)** ① 구청장은 법 제10조 및 영 제7조에 따라 공유재산 관리계획을 다음 연도 예산편성 전까지 서울특별시 영등포구의회(이하 "구의회"라 한다)에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다. 다만, 연도 중에 공유재산 관리계획의 변동이 있을 시는 변경계획(취소포함)을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 구의회의결을 얻어야 한다.

② 제1항에 따른 공유재산 관리계획(변경계획을 포함한다)은 재산관리총괄 부서에서 작성한다. 다만, 특별회계 소관재산의 관리계획은 재산관리총괄 부서의 협조를 얻어 특별회계관리 전담부서에서 작성할 수 있다.