

# 서울특별시 강서구 2024년도 수시분 공유재산 관리계획안

의안 번호	2024-18
----------	---------

제출년월일: 2024년 2월 일  
제 출 자: 강 서 구 청 장

## 1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은 법 시행령 제7조 및 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조에 따라 2024년도 중요 공유재산의 취득에 관한 공유재산 관리계획을 수립하여 서울특별시 강서구의회 의결을 받고자 함.

## 2. 주요내용

- 공유재산 취득: 1건

연번	구분	사업내용	사업부서
1	재산취득	○ 공항동 주택가 소규모 공영주차장 조성 - 위 치: 공항동 684-7 - 규 모: 대지면적 166m <sup>2</sup> , 연면적 219m <sup>2</sup> - 기준가격: 998,794천원 (토지 507,794천원, 건물 491,000천원) - 소요예산: 1,330,000천원 (시 798,000천원, 구 532,000천원)	주차관리과

## 3. 관련법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조2 및 같은 법 시행령 제7조
- 「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조

## 4. 참고자료

- 2024년도 수시분 공유재산 관리계획 총괄표 및 취득 대상 재산목록 각 1부.
- 2024년도 수시분 공유재산 관리계획 사업 보조자료 1부.
- 관련법령 1부.

# 2024년도 수시분 공유재산 관리계획 총괄표

(단위 : m<sup>2</sup>, 백만원)

구 분		건수	면적	금액	비고	
취 득	계	토지	1			
		건물	1			
		기타				
	1. 매입	토지	1	166	508	기준가격
		건물	1	219	491	기준가격 (매입 후 멸실)
		기타				
	2. 교환으로 취득	토지				
		건물				
		기타				
	3. 기타 취득	토지				
		건물				
		기타				
처 분	계	토지				
		건물				
		기타				
	4. 매각	토지				
		건물				
		기타				
	5. 양여	토지				
		건물				
		기타				
	6. 교환으로 처분	토지				
		건물				
		기타				

# 2024년도 수시분 취득대상 재산목록

( 단위 : m<sup>2</sup>, 백만원 )

일련 번호	재산표시				기준 가격	소요 예산	취득시기 (연월)	취득사유	사업부서
	구분	소재지	지목	(연)면적					
1	토지	공항동 684-7	대	166	508	1,330 (공사비 등)	2024. 6.	공항동 주택가 소규모 공영주차장 조성	주차관리과
2	건물	공항동 684-7	-	219	491		2024. 6.		

※ 기준가격: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항에 따라 산출한 금액

- 토지: 개별공시지가
- 건물: 개별주택가격, 공동주택가격
- 그 외 재산: 시가표준액
- 건물 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치: 건축비, 시설비 등 사업비

## 2024년도 수시분 공유재산 관리계획안 사업별 보조자료

연 번	제출부서	안 건 명	쪽수
1	주차관리과	공향동 주택가 소규모 공영주차장 조성	5-9

# 1

## 공향동 주택가 소규모 공영주차장 조성

### □ 관리계획 수립 구분: 재산의 취득

구분			내역			사업명 (사업부서)	비고
사유	방법	대상	건수	(연)면적(m <sup>2</sup> )	기준가격(천원)		
취득	매입	토지	1	166	507,794	공향동 주택가 소규모 공영주차장 조성 (주차관리과)	토지·건물 일괄취득
		건물	1	219	491,000		
계					998,794		

### □ 추진배경(목적)

- 300m 내 주차장 확보율<sup>1)</sup> 102.07%인 공향동 주택 밀집 지역의 주차난 해소 및 보행 환경 개선을 위해 소규모 공영주차장 조성 필요  
※ 반경 50m 내 거주자우선주차 평균 20여 명 대기 중
- 아울러 인근 방화대로 지하 공영주차장 조성 중단 및 광명-서울고속도로 완공에 따른 공향2 임시 공영주차장(160면) 폐쇄가 예정되어 있으며, 송정역 670m 인근에 버스정류장이 없어 대중교통 이용에 불편이 많아 공영주차장 건립이 절실한 지역임

### □ 사업개요

- 사업명: 공향동 주택가 소규모 공영주차장 조성
- 위치: 강서구 방화대로7길 53-20(공향동 684-7)
- 사업내용: 토지와 건물을 매입하여 기존건물(219m<sup>2</sup>)은 철거 후 지평식 주차장 조성(8면)
- 사업기간: '24. 1. ~ '24. 10.
- 소요예산: 1,330백만원[시비(60%) 798, 구비(40%) 532]  
- 산출내역

구분		세부내역	금액(천원)
부지매입비		감정평가 후 협의 매입	1,200,000
시설비	철거공사비	219m <sup>2</sup> (연면적) × 200천원	44,000
	조성공사비	166m <sup>2</sup> (대지면적) × 460천원	76,000
	기타	중개수수료, 등기비용 등	10,000

1) 주차장 평균 확보율: 서울시 106.5%, 강서구 102.6%

- 기준가격: 998,794천원
  - 토지: 507,794천원(개별공시지가: 3,059,000원/ $m^2$ )
  - 건물: 491,000천원(개별주택가격)
- ※ 탁상감정가: 프라임감정평가 법인 15억, 두유감정평가 법인 12억

#### □ 추진경위

- '23. 6.: 2024년 주택가 공동주차장 건설 보조금 수요조사 신청
- '23. 8.: 2024년 주택가 공동주차장 건설 보조금 수요조사 선정
- '23. 9.: 매도자 매도동의서 징구
- '23. 10.: 공항동 주택가 소규모 공영주차장 조성 추진계획 수립

#### □ 향후계획

- '24. 3. : 관리계획(안) 구의회 승인
- '24. 3. ~ 6.: 감정평가, 매매계약, 등기이전
- '24. 7. ~ 8.: 기본 및 실시설계용역 착수 및 준공
- '24. 8. ~ 10.: 공사 착공 및 준공

- 참고자료 1. 위치도 및 현장사진 1부.  
 2. 토지이용계획서 1부.  
 3. 관련법령 1부.

참고자료 1

위치도 및 현장사진

위 치 도



현 장 사 진





## 참고자료 2 토지이용계획서

소재지	서울특별시 강서구 공항동 684-7번지		
지목	대	면적	166㎡
개발공시지가 (㎡당)	3,059,000원 (2023/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가속사육제한구역(지역경제과 확인 요망) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(다지구) <공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면) <공항시설법>, 상대보호구역(2013-11-26) (강서교육지원청에 반드시 확인 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어함조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		도시관리계획 입안중	
확인도면		법례	
		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> 도시지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 제2종일반주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> 제3종일반주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> 생산농지지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> 자연농지지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 중요시설물보호지구(공항)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> 가속사육제한구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> 광도2류(폭 50m~70m)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 공항</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> 녹지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 체육시설</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 법정동</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 제3종 구역</li> </ul> <p style="text-align: right;">축척 1 / 1200</p>	
유의사항			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 축장이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol> <p>※지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>			



**「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2**

**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.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

**「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조**

**제7조(공유재산의 관리계획)** ① 법 제10조의2 제1항전단에 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

**「서울특별시 강서구 공유재산 및 물품관리 조례」 제10조**

**제10조(공유재산 관리계획)** ① 법 제10조 및 영 제7조에 따라 구청장은 구의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 공유재산 관리계획을 세워 구의회의 의결을 받아야 한다. 공유재산 관리계획을 변경하거나 취소할 때도 또한 같다.

② 영 제7조제1항에 따라 공유재산 관리계획을 수립해야 하는 재산은 다음 각 호와 같다.(신설 2022.11.9.)

**1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산**

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

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

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터