

공유재산관리계획(안)

【구유재산과 시유재산 간 교환】

검토보고

행정기획위원회(재무과)

의안번호	제 33호
제 출 자	성북구청장 (2022. 9. 20.)
의 안 명	공유재산관리계획(안) - 구유재산과 시유재산 간 교환 -
검 토	전문위원 정진만

1. 제안이유

- 공유재산 및 물품관리법 제10조의2 및 서울특별시 성북구 공유재산 및 물품관리 조례 제11조제1항에 따라 우리구 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임

2. 주요내용

- 우리구에서 취득(성북벤처창업지원센터 토지 및 건물, 서울성북미디어문화마루 토지 일부), 처분(창작연극지원시설 조성 토지)할 중요재산에 대한 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회 의결을 얻어 추후 성북문화예술회관 건립 등 사업 추진에 철저를 기하고자 함

○ 관리계획 대상 재산(토지 및 건물 취득·처분)

구분	공 유 재 산 관 리 계 획 (안)				
	소재지	재산구분	대 상	금 액(천원)	비 고
취득	장위동 65-154	토지	1,825m ²	7,696,025	(시유지)성북벤처 창업지원센터 운영 중
		건물	1,388m ²	361,036	
		합 계		8,057,061	
취득	길음동 1286-8	토지	1,710.9m ²	16,934,488	(시구 공동소유) 서울성북미디어 문화마루 운영 중
		합 계			
처분	동소문동1가 1-4 동소문동1가 2	토지	2,760.5m ²	23,961,140	창작연극지원시설 조성 중
		합 계			

3. 공유재산과 시유재산 간 교환 계획

□ 개요

- 사업기간 : 2022. 6. ~ 2023. 3.
- 소요예산 : 1,030,409천원
- 교환방법 : 상호 재산 교환차액(1,030,409천원)을 서울시에 현금 정산
- 가격산정 : 개별공시지가(토지), 시가표준액(건물)으로 계산
 - 「공유재산법 및 물품관리법」은 일반재산의 매각 및 교환 시 감정평가에 따른 가격평정을 원칙으로 하고 있으나, 국가·지자체간 재산교환에는 감정평가를 생략할 수 있도록 함
 - 동 재산의 감정평가 시 구와 시는 공시지가 기준으로도 각각 약 31,217천원 이상의 수수료 부담이 발행하나, 교환재산의 입지와 최근 재산별 가격의 인상율을 고려할 때 감정평가의 실익이 없음

○ 세부내역

구 분	취득 (시유재산)	취득 (시유재산)	처분 (구유재산)
위 치	장위동 65-154	길음동 1286-8	동소문동1가 1-4, 2
면 적	토지 : 1,825m ² 건물 : 1,388m ²	토지 : 1,710.9m ²	토지 : 2,760.5m ²
재산가액 산정기준	토지 : 개별공시지가 건물 : 시가표준액	토지 : 개별공시지가	토지 : 개별공시지가
산정금액	8,057,061천원	16,934,488천원	23,961,140천원
취득계 : 24,991,549천원, 처분계 : 23,961,140천원, 교환차액 : 1,030,409천원			

□ 추진근거

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2(공유재산관리계획)
- 「길음동 문화복합미디어센터」 건립·운영을 위한 서울시-성북구간 업무협약(2018. 9. 4.)
- 창작연극 지원시설 건립 부지 교환 계획(서울시 행정1부시장 방침, 문화시설과-22370, 2022. 6. 22.)
- 창작연극지원시설 및 성북문예회관 건립 관련 구유지와 시유지 간 토지교환 계획(구청장 방침, 문화체육과-20691, 2022. 7. 13.)

□ 현재 상태

- 장위동 65-154(서울시 소유)
 - 건물 : 성북벤처창업지원센터 운영 중
 - 토지 : 서울시 공영주차장 운영 중
- 길음동 1286-8(서울시 86.4%, 성북구 13.6% 소유) : 서울성북미디어문화마루 운영 중

« 미디어문화마루 건물/토지 소유 현황 »

- 토지 소유 비율 [서울시 3,579.5㎡(86.4%) : 성북구 564㎡(13.6%)]
- 건물 소유 비율 [서울시 4,435.9㎡(45.1%) : 성북구 5,400.4㎡(54.9%)]
- 서울시-성북구 업무협약(2018.9.4.)에 따라 토지 소유 비율(13.6%)을 건물 소유 비율(54.9%)에 맞춰야 함
- 성북구의 법정 토지권은 약 2,274.9㎡로 1,710.9㎡를 추가 확보 필요

○ 동소문동1가 1-4, 2(성북구 소유) : 창작연극지원시설 조성 중

« 창작연극지원시설 조성 개요 »

- 위 치 : 성북구 동소문동1가 1-4, 2 (구유지)
- 규 모 : 토지 2,760.5㎡/연면적 7,224.8㎡, 지하2층/지상6층
- 사업기간 : 2015.7. ~ 2023.5. (2023년 하반기 개관 예정) (22.7. 현재 공정률 57%)
- 시설용도 : 창작연극 분야 지원을 위한 연극종합지원시설 건립

□ 향후 계획

○ 장위동 65-154 토지 확보 후 해당부지에 성북문예회관 건립

« 성북문예회관 건립 개요 »

- 위 치 : 성북구 장위동 65-154(화랑로 211)
- 규 모 : 토지 1,825㎡/연면적 7,203㎡, 지하3층/지상4층
- 사업기간 : 2023. ~ 2026.
- 주요내용 : 주민들에게 문화적 경험기회를 확장, 문화예술을 통한 지역공동체를 활성화하는 복합문화예술시설 건립

○ 서울성북미디어문화마루(길음동 1286-8)의 토지와 건물 재산권 비율 일치(서울시-성북구 업무협약(2018.9.4.)에 따라 토지 소유 비율(13.6%)을 건물 소유 비율(54.9%)에 일치시키기 위해 법정 토지권 1,710.9㎡를 추가 확보)

- 총사업비 : 1,030,409천원(전액구비) ※ 예산과목 : 자산취득비

☐ 예산조치(안)

- '22년 : 2023년 토지교환을 위한 예산 확보
- '23년 : 토지 소유권 이전 및 차액 정산

4. 추진배경 및 사업의 필요성

- 취득하고자 하는 장위동 65-154 토지 및 건물은 서울시 소유로 향후 우리구가 해당 부지에 성북문예회관 건립을 추진하기 위해 소유권 확보 필요
- 취득하고자 하는 길음동 1286-8(서울성북미디어문화마루)은 우리구와 서울시의 공동 소유로 불일치한 토지·건물의 재산권 비율 일치 필요
- 처분하고자 하는 동소문동1가 1-4, 2 토지는 우리구 소유로 현재 서울시에서 창작연극지원시설 조성 중, 토지와 건물의 재산권 일치 필요

5. 향후 추진일정

- 2022.11. : 2023년 세출예산안 구의회 제출
- 2023.01. : 토지 교환 계약 체결(성북구 ↔ 서울시)
- 2023.02. : 토지 소유권 이전 및 차액 정산
- 2023.03.~ : 취득재산 재산관리관 지정 등 후속 조치
- 2023. ~ 2026. : 성북 문예회관 건립

6. 주관과 의견(문화체육과)

- 성북문예회관 건립을 위해 사업대상지(장위동 65-154, 現 시유지) 소유권 확보가 필요하지만 2022년 공시지가 기준으로 토지 및 건물 매입시 80억원이 넘는 예산이 소요될 것으로 예상. 원활한

사업 추진을 위해 현재 시유지로 되어있는 해당 부지를 서울시와 토지교환으로 확보하고자 함

- 서울시-성북구 업무협약에 따라 서울성북미디어문화마루(길음동 1286-8)의 원활한 운영을 위해 해당 토지와 건물의 재산권 비율 일치를 위한 법정토지권 확보[토지 소유 비율(13.6%)을 건물 소유 비율(54.9%)에 맞추기 위해 토지 1,710.9㎡ 추가 확보]가 필요하지만 2022년 공시지가 기준으로 토지 매입 시 160억원이 넘는 예산이 소요될 것으로 예상. 해당 토지를 서울시와 토지교환으로 확보하고자 함

7. 검토의견

- 본 공유재산 관리계획안은 우리구에서 취득(성북벤처창업지원센터 토지 및 건물, 서울성북미디어문화마루 토지 일부), 처분(창작연극지원시설 조성 토지)할 중요재산에 대한 공유재산 관리계획을 수립하여 성북구의회 의결을 얻고자 하는 것으로,
- 취득할 시유재산은
 - 성북벤처 창업지원센터(장위동 65-154) : 토지 1,825㎡(553평), 건물 1,388㎡(420.6평), 산정금액 80억5,706만원
 - 서울성북미디어 문화마루(길음동 1286-8) : 토지 3,579㎡ 중 1,710.9㎡(518.2평) 취득, 산정금액 169억3,448만원
- 처분할 구유재산
 - 창작연극지원시설 조성 중(동소문동1가 1-4, 2) : 토지 2,760㎡(836.5평), 산정금액 239억6,114만원
- 취득(시유재산)과 처분(구유재산)의 차액
 - 취득계 : 249억9,154만원, 처분계 239억6,114만원, 교환차액 10억 3,040만원
- 본 공유재산관리계획(구유재산과 시유재산 간 교환)은 취득하고자 하는 장위동 65-154(벤처창업지원센터) 토지 및 건물은 서울시 소유로 향후 성북문예회관 건립을 추진하기 위해 소유권 확보가 필요하며,

길음동 1286-8(서울성북미디어문화마루)은 우리구와 서울시의 공동 소유로 불일치한 토지·건물의 재산권 비율 일치를 위한 법정 토지권 확보(1,710.9㎡ 추가 확보)가 필요함.

또한 처분하고자 하는 동소문동1가 1-4, 2 토지는 우리구 소유로 현재 서울시에서 창작연극지원시설을 조성 중으로 서울시로의 토지와 건물의 재산권 일치가 필요한 상황임.

- 이에 서울시와의 토지교환으로 필요한 부분을 확보하고자 하는 것으로 본 공유재산관리계획안은 지방자치법, 공유재산 및 물품관리법 등 상위법령에 저촉됨이 없는 것으로 검토되었음.