

# 2014년도 공유재산관리계획 제1차 변경계획안 심사보고서

2014. 02. 12(수)  
기획행정위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 : 2014. 01. 22

나. 제안자 : 인천광역시

다. 회부일자 : 2014. 01. 23

라. 상정일자 : 2014. 02. 12(제213회 임시회 제4차 기획행정위원회)

- 제안설명 : 오병집 안전행정국장
- 검토보고 : 기획행정수석전문위원 왕동항
- 질의 및 토론
- 원안가결

## 2. 제안설명 요지

### 가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조(공유재산의 관리계획) 및 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제12조(공유재산 관리계획)의 규정에 따라 2014년도 공유재산관리계획 제1차 변경계획안을 수립하여
- 위 계획에 포함된 중요재산의 취득·처분에 대하여 시 의회의 의결을 받고자 함.

### 나. 주요골자

- 소래논현구역 내 기부채납토지 공유재산 취득·처분계획안

(단위: m<sup>2</sup>/ 백만원)

구분	지 번	지목	지적	취득면적	기준가격	재산관리관
	계			25,583.5	25,590	도로과장
토지	논현동 739-1	대	-	20,991.3	17,779	
“	“ 764-1	대	-	2,352.4	4,093	
“	“ 764-2	대	-	2,239.8	3,718	

※ 기준가격 : 2013. 1. 1 개별공시지가 기준

### 3. 전문위원 검토보고 요지

○ 2014년도 공유재산관리계획 제1차 변경계획안은 공유재산 취득 및 처분을 동시 추진하는 사항으로 「공유재산 및 물품관리법」 제10조와 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제12조 규정에 따라 의회의 의결을 득하고자 하는 사항임.

○ 취득 및 처분 안의 주된 내용은

- 소래논현구역 기반시설 설치비 부담 등에 대한 인천광역시와 (주)한화, (주)화인파트너스 간에 체결한 협약에 따라 시 행정목적 및 재정 기여를 위하여 토지를 기부채납 하고자 함에 따른 취득 및 매각 사항으로
- 시 재정의 어려움을 타개해 나가기 위한 변경계획안으로 이견은 없으나, 2013년도 공유재산관리계획에 있어서도 7차에 걸친 처분 대상에 대한 변경안 중, 5차례가 시 재정 확충을 위한 계획변경인 점을 감안한다면
- 예측 가능하고 효율적인 재정운영을 위하여서도 향후 기부채납 등을 통한 재정확충 목적의 공유재산 취득 및 처분 수요를 정확히 파악하고 운영하는 노력이 필요하다고 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

##### <이강호 위원>

○ 한화 개발이익금으로 기부채납하는 사항?

⇒ 개발비용 부담금으로 이해, 일부는 현금, 일부는 토지로 납부

○ 지목이 대지면 이용성이 좋음. 취득 즉시 매각하려는 이유는?

⇒ 기반시설 설치를 위한 것임. 당초 보다 공사비 감소, 협상 끝에 계획변경에 따른 감소분을 기부채납하기로 함.

○ 인구 밀집지역으로 토지 사용 수요가 증가하므로 다양한 용도의 사용방안 강구도 필요하다고 사료됨.

⇒ 소래선 확장을 위한 사업비 부족으로 매각하고자 하는 것임.

##### <최용덕 위원>

○ 재정확충을 위하여 꼭 팔아야 하는 상황인지, 향후 수요를 위하여 남겨놓을 필요 있는지?

⇒ 인근 부지도 매각을 진행중에 있고 시 전체 재정을 고려하면 매각이 필요한 사항임.

○ 예산반영 사항은?

⇒ 세입 예산 반영, 기반시설 설치를 전제로 기부채납 하였으므로 매각해야 함.

#### 5. 토론요지

가. 찬 성 : 차준택, 최용덕, 류수용, 이강호, 홍성욱 위원

나. 반 대 : 없음

#### 6. 심사결과

○ 원안가결 (재석위원 5명, 찬성 : 5명, 반대 : 0명)

7. 소수의견 요지

○ 없음

8. 기타 사항

○ 특이사항 없음

붙임 : 2014년도 공유재산관리계획 제1차 변경계획안 1부. 끝.

---

# 2014년도 공유재산관리계획 제1차 변경계획안

---

■ 총괄표 .....	3
■ 재산의 목록(취득) .....	4
■ 재산의 목록(처분) .....	4
■ 관련자료	
① 소래논현구역 내 기부채납토지 공유재산 취득·처분계획안...	5
■ 관계법령 .....	12

## ■ 총괄표

### 취득

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	동수	필지수	면적	기준가격	비고
계	1	161	252,080.5	125,433,585	
토지	당초		158	217,712.0	80,742,710
	금회		3	25,583.5	25,590,875
	누계		161	243,295.5	106,333,585
건물	당초	1		8,785.0	19,100,000
	금회				
	누계	1		8,785.0	19,100,000
기타	당초	-	-	-	-
	금회	-	-	-	-
	누계	-	-	-	-

### 처분

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	동수	필지수	면적	기준가격	비고
계	5	6	131,971.2	249,281,875	
토지	당초		3	62,285.9	204,921,000
	금회		3	25,583.5	25,590,875
	누계		6	87,869.4	230,511,875
건물	당초	5		44,101.8	18,770,000
	금회				
	누계	5		44,101.8	18,770,000
기타	당초				
	금회				
	누계				

## ■ 재산의 목록(취득)

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취 득 사 유	재 산 관 리 관	비 고
		소재지	지번	지목	지적					
계						252,080.5	125,433,585			
2014-1	건물	연수구 동춘동	926-16	(1동)	-	8,785	19,100,000	근로자 종합 복지관 신축	일자리 정책과장	본계획
2014-2	토지	중구 운북동	1269, 1265- 6,7,8	대, 주차장	-	44,524	40,808,000	선도적인 외국 지분 투자유치를 위한 토지매입	경제자유 구역청장	“
2014-3	토지	남동구 남 춘동	121번지 외 153필지	전답, 대지 등	276,167	173,188	39,934,710	도매시장 이전 토지	농 축 산 유통과장	“
2014-4	토지	남동구 논현동	739-1, 764-1, 764-2	대	-	25,583.5	25,590,875	기부채납 등	도로과장	제1차 변경계획

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

## ■ 재산의 목록(처분)

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				매각면적	기준가격	매 각 사 유	재 산 관 리 관	비 고
		소재지	지번	지목	지적					
계						131,971.2	249,281,875			
2014-1	토지	남동구 구월동	1146	대지	51,190.0	51,190.0	168,415,000	구월도매시장 이전 건립	농 축 산 유통과장	본계획
“	“	“	1146-1	구거	2,208.8	2,208.8	7,267,000	“	“	“
“	“	“	1146-2	대지	8,887.1	8,887.1	29,239,000	“	“	“
“	건물	“	1146외 2 필지	(5동)	-	44,101.8	18,770,000	“	“	“
2014-2	토지	남동구 논현동	739-1, 764-1, 764-2	대지	-	25,583.5	25,590,875	제정확충 등	도로과장	제1차 변경계획

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

# ① 소래논현구역 내 기부채납토지 취득·처분계획안

- 소래논현구역 도시개발사업 교통영향분석·개선대책 변경심의에 따른 기반시설 설치 및 비용납부 등에 대하여 우리시와 (주)한화 /(주)화인파트너스간에 체결한 협약에 따라
- 행정목적 등으로 기부채납하는 토지에 대하여 공유재산 및 물품관리법에 의거 취득과 매각을 동시 추진하여 사업시행 및 재정확충에 기여하고자 함.

## I. 관련근거

### □ 재산 취득

- 「공유재산 및 물품관리법」 제7조
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제5조
- 「인천광역시 공유재산관리조례」 15조
- 「인천광역시 공유재산관리조례 시행규칙」 제12조

### □ 재산 매각

- 「공유재산 및 물품관리법」 제36조 및 같은 법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품관리법」 제29조 및 같은 법 시행령 제26조
- 「공유재산 및 물품관리법」 제30조 및 같은 법 시행령 제27조



## II. 취득 및 매각대상

- 위 치 : 인천광역시 남동구 논현동 739-1, 764-1, 764-2번지
- 면 적 : 25,583.5㎡
- 용도지역 : 제2종일반주거지역(20,991.3㎡), 준주거지역(4,592.2㎡)
- 재산가액 : 256억원 (개별공시지가 : 2013.1.1 기준)

소재지	지 번	지 목	면적 (㎡)	공시지가 (천원/㎡)	재산가액 (천원)	용도지역
계			<b>25,583.5</b>		<b>25,590,875</b>	
논현동	739-1	대	20,991.3	847	17,779,631	제2종일반주거지역 (연립주택용지)
논현동	764-1	대	2,352.4	1,740	4,093,176	준주거지역 (근생용지)
논현동	764-2	대	2,239.8	1,660	3,718,068	

### □ 기부자 성명주소

- (주)한화 대표이사 심경섭 (서울시 중구 장교동 1번지)
- (주)화인파트너스 대표이사 심장식 (서울시 종로구 서린동 88번지)

### □ 기부목적

- 우리시와 (주)한화/(주)화인파트너스간에 체결한 협약에 따라
- 제3자 매각 등을 통한 기반시설 설치비 부담 및 市 행정목적으로 활용하거나 재정에 기여

### □ 현 이용실태

- 도시개발사업이 완료된 지역으로 현재 나대지 상태임

### □ 소유권 이전등기 및 소요예산

- 기부채납 토지의 소유권 이전등기는 시의회 의결 후 소유권 이전등기 추진
- 등기이전 비용 : 기부채납 토지 소유자 부담

### Ⅲ. 그동안 추진사항

- 2012. 12. 27 : 도시개발사업 준공
- 2013. 8. 23 : 교통영향분석·개선대책 심의필증 교부(시→한화·화인)
- 2013. 8. 28 : 기반시설사업 비용납부계획 제출(한화·화인→시)
- 2013. 9. 8 : 기반시설 설치방안 검토보고 (시장님 방침)
- 2013. 12. 13 : 협약서 체결 [인천시↔(주)한화·(주)화인파트너스]
  - 인천시 : 사업시행(소래길 및 소래대교 확장 : 개략사업비 255억)
  - 한화·화인 : 사업비 부담(현금 230억, 토지 256억)
- 2013. 12. 30 : 재산기부서 서류제출 (한화·화인→시)
- 2014. 1. 2 : 일상감사 결과 통보(적정) (감사관실)
  - “공유재산 및 물품관리법”에 근거하여 기부에 조건이 수반하지 않는 경우 취득이 가능하며, 일반재산의 매각조건에 해당하는 경우 매각 가능
  - 기타 매각 대금의 결정 및 방법 등은 관련법규를 준수하여 추진
- 2014. 1. 6 : 공유재산 취득 및 매각계획(안) 방침

### Ⅳ. 취득 및 매각계획

- 취득계획 : 시의회 의결 후 소유권 이전추진
  - 매각계획 : 소유권 이전 후 매각 추진
    - (1차) 단독으로 우선 매각 추진
    - (2차) 인접토지와 공동마케팅 추진
- ※ 미 매각시 관련부서와 협의 후 일괄매각 추진  
※ (인접토지) 시유지 논현동 764-4(10,776.8㎡), 남동구 소유 논현동 764-3(4157.5㎡)

## **V. 향후 추진일정**

- 2014. 3 : 시의회 의결 후 기부계약서 작성 및 소유권 이전
- 2014. 5~ : 시의회 의결 후 감정평가 및 매각 추진

## **VI. 참고자료**

- 취득 및 처분대상 재산목록
- 위치도 및 관련사진
- 지구단위계획 내용
- 관련법령

## 취득 및 처분대상 재산목록

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취득·처분 면 적	기준가격	취득·처분 사 유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
1	토지	논현동	739-1	대	20,991.3	20,991.3	17,779,631	· 기부채납 · 기반시설 설치비 일부부담 · 시 재정확충	도로과장	
2	토지	논현동	764-1	대	2,352.4	2,352.4	4,093,176		“	
3	토지	논현동	764-2	대	2,239.8	2,239.8	3,718,068		“	
계					25,583.5	25,583.5	25,590,875			



○ 관련사진

연립주택용지	근생용지
	
	

# 공유재산 관련 법령 발췌

## [취득관련]

### 공유재산 및 물품관리법

#### 제7조(기부채납)

① 지방자치단체는 공유재산에 편입할 재산을 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 받아들일 수 있다.

② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 것인 경우 또는 기부에 조건이 수반된 것인 경우에는 받아들여서는 아니 된다. 다만, 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 그 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인이 무상(無償)으로 사용·수익할 수 있도록 허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우에는 기부에 조건이 수반된 것으로 보지 아니하며 이를 받아들일 수 있다.

[전문개정 2008.12.26]

### 공유재산 및 물품관리법 시행령

#### 제5조(기부채납)

① 지방자치단체의 장은 법 제7조제1항에 따라 기부(寄附)를 받아들일 때에는 기부자로부터 다음 각 호의 사항을 분명하게 적은 기부서와 권리 확보에 필요한 서류를 받아야 한다.

1. 기부할 물건의 표시
2. 기부자의 명칭, 성명(법인의 경우는 그 대표자의 성명) 및 주소
3. 기부의 목적
4. 기부할 물건의 가격
5. 기부할 물건의 도면

② 지방자치단체의 장은 대표자가 기부하는 경우에는 그 대표자임을 증명하는 서류와 각 기부자의 성명·주소 및 기부 재산 등을 적은 명세서를 제1항의 기부서에 첨부하게 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 기부자가 법 제20조제3항 단서에 따라 기부재산의 사용기간에 그 기부재산을 전대(轉貸)하려는 경우에는 제1항의 기부서에 전대차(轉貸借) 사업계획서를 첨부하게 하여야 한다.

④ 법 제7조제2항 본문에서 "기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니하는 것인 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 무상 사용·수익허가기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
2. 재산 가액(價額) 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우
3. 무상 사용·수익허가기간이 20년을 초과하는 경우
4. 그 밖에 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우[전문개정 2009.4.24]

## 인천광역시 공유재산 관리조례

### 제15조(기부채납의 원칙)

- ① 행정재산으로 할 목적으로 기부채납하게 하는 경우에는 기부재산이 행정목적에 적합하도록 하게 하여야 한다.
- ② 기부채납을 할 때에는 재산관리에 지장을 초래하거나 기부자에게 부당한 특혜를 주는 조건을 붙이지 않도록 하여야 한다.

## 인천광역시 공유재산 관리조례 시행규칙

### 제12조 (기부채납)

① 「공유재산 및 물품관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조제2항 규정에 의하여 공유재산에 편입할 목적으로 기부를 하고자 하는 자가 있을 때에는 재산관리관은 다음 사항을 갖추어 사전에 시장에게 신청하여야 한다. <개정 2007.9.27>

1. 물건의 표시
2. 기부자의 주소·성명
3. 기부의 목적
4. 재산의 현황
5. <삭제 2001-08-20>
6. <삭제 2001-08-20>
7. 등기부등본 또는 설계서
8. 사용계획서<개정 2007.9.27>

② 제1항의 규정에 의하여 신청된 재산의 기부채납은 공유재산심의회의 심의를 거쳐 시장이 결정한다. <개정 2007.9.27>

## [매각관련]

### 공유재산 및 물품관리법

#### 제29조(계약의 방법)

① 일반재산을 대부하거나 매각하는 계약을 체결할 때에는 그 뜻을 공고하여 입찰에 부쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 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 제76조제2항을 준용한다. <개정 2010.2.4>

② 제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 가격산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.[전문개정 2008.12.26]

### 제30조(처분재산의 가격 결정)

일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.[전문개정 2008.12.26]

### 제36조(일반재산의 매각)

① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 매각할 수 있다. <개정 2010.2.4>

1. 다른 법률에 따라 매각하는 경우
2. 제29조제1항 단서에 따른 대통령령으로 정하는 수의계약 매각사유에 해당하는 경우
3. 제42조제1항에 따른 신탁 또는 제43조의3제1항에 따른 위탁재산의 개발에 의하여 분양을 하는 경우
4. 그 밖에 규모·형상 등으로 보아 활용할 가치가 없거나 흩어져 있는 일반재산을 집단화하기 위하여 재산의 매각이 불가피하다고 지방자치단체의 장이 인정하는 경우

② 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다. <신설 2010.2.4>[전문개정 2008.12.26]

## 공유재산 및 물품관리법 시행령

### 제26조(계약의 방법)

① 법 제29조에 따라 입찰로 대부 또는 매각하는 경우에는 지정정보처리장치를 이용하여 입찰공고 및 개찰·낙찰 선언을 하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정되면 일간신문 등에 게재하는 방법을 병행할 수 있다. <개정 2010.8.4>

② 법 제29조 본문에 따른 입찰은 예정가격 이상으로 입찰한 자가 있는 경우에 유효한 입찰로 성립한다. <개정 2010.8.4>

③ 제1항에도 불구하고 지명입찰의 방법으로 매각하는 경우에는 현장입찰을 실시할 수 있다. <개정 2010.8.4>

④ 법 제29조제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 그 예정가격의 산정방법은 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 산정방식을 고려하여 지방자치단체의 장

이 정한다. <개정 2009.7.27>[전문개정 2009.4.24]

### 제27조(일반재산가격의 평정 등)

① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 안전행정부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다. <개정 2013.3.23>

③ 국가나 다른 지방자치단체와 토지를 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 개별공시지가를 기준으로 하여 교환할 수 있으며, 해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연결(連接)한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용할 수 있다.

④ 재산가격이 1천만원(특별시, 광역시와 인구 50만 이상인 시의 경우에는 3천만원) 미만으로 추정되는 재산은 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략할 수 있다. 이 경우 토지의 가격은 개별공시지가(해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연결한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용한다)를 기준으로 할 수 있고, 건물의 가격은 「지방세법」에 따른 시가표준액을 기준으로 할 수 있다. <개정 2010.8.4>

⑤ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재산가격을 결정할 때에는 가격평정조서를 작성하여야 한다. 이 경우 그 가격평정조서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 평정의 근거가 되는 감정평가법인의 감정서
2. 해당 재산의 위치를 명확하게 그린 도면
3. 그 밖에 참고가 될 수 있는 매매 사례 등 관계 서류

⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산정한 보상액을 해당 재산의 매각가격으로 할 수 있다.

⑦ 법 제12조에 따라 회계 간에 재산을 이관할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 공유재산의 대장가격으로 정할 수 있다.

⑧ 지방자치단체의 장은 일반재산의 매매·교환을 신청한 자가 감정평가 실시 후에 정당한 사유 없이 그 신청을 철회한 경우에는 감정평가 및 측량에 든 비용의 일부를 그 신청자(국가 또는 지방자치단체가 신청자인 경우는 제외한다)로 하여금 부담하게 할 수 있다.[전문개정 2009.4.24]