

# 2013년도 공유재산관리계획 제6차 변경계획안 심사보고서

2013. 10. 10(목)  
기획행정위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 : 2013. 09. 17

나. 제안자 : 인천광역시

다. 회부일자 : 2013. 09. 17

라. 상정일자 : 2013. 10. 10(제211회 임시회 제6차 기획행정위원회)

- 제안설명 : 오병집 자치행정국장
- 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 2013년도 공유재산관리계획 제6차 변경계획을 수립하여
- 위 변경계획에 포함된 중요재산의 취득·처분에 대하여 시 의회의 의결을 받고자 함.

### 나. 주요골자

- 공유·사유재산 교환

- 사유재산(취득재산)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	지번	면적	시가	재산가격	비고
토지	계양구 용종동 207-1	3,656.2	2,680	9,798,616	

※ 시가 : 감정평가(2개 업체)산술 평균액[2013. 8월]

- 공유재산(처분재산)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	지번	면적	시가	재산가격	비고
토지	계양구 용종동 207-2	3,656.2	2,680	9,798,616	

○ 기부채납 취득

- 기부채납 재산현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	지번	지목	취득면적	기준가격	재산관리관
건물	계양구 용종동 207-1		14,862	20,230,000	대변인

※ 기준가격 : 개발이익 환수 대상 토지 감정평가액 기준

○ 공유재산(공촌동 305, 토지·건물) 매각

- 처분(매각) 재산현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	지번	지목	면적	처분면적	기준가격	비고
계			2,170.22	2,170.22	1,515,871	
토지	서구 공촌동 305	대	1,358.30	1,358.30	1,003,783	
건물	"	(1동)	811.92	811.92	512,088	

※ 기준가격 : (토지) 2013. 1. 1. 공시지가, (건물) 감정평가금액

### 3. 전문위원 검토보고 요지

#### ○ 2013년도 공유재산관리계획 제6차 변경계획안은

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제12조 규정에 따라 의회의 의결을 득하고자 하는 사항으로
- 공유재산과 사유재산 교환에 따른 취득과 처분, 기부채납 취득, 공유재산(공촌동 305, 토지·건물) 매각에 따른 처분 등 취득 2건, 처분 3건임.

#### ○ 공유재산 및 사유재산의 교환안과 기부채납 취득안은

- 1994년 계양여객터미널 개발계획 결정 및 실시계획인가를 한 후 2001년 (주)금아산업에게 토지를 매각하고 터미널사업을 추진하였으나 주민 반대와 입지의 부적합 등으로 계양여객 터미널 폐지 및 서북부 지역 터미널 계획 신설이 결정 된 후  
(❖ 2013년 1월, 인천광역시 도시교통정비 중기계획 변경)
- 2013년 7월 계산구역 지구단위계획 결정(변경)으로 터미널 부지(사유재산)와 경관녹지(공유재산)를 상업용지로 변경하고, (주)금아산업과 인천광역시간 건설협약 체결로 해당 토지를 공동 개발 하고자 함에 따른 것임.
- 해당 부지의 개발에 대한 개발이익환수와 지역방송국 유치의 필요성 제기 및 지역경제 활성화를 위하여 (주)금아산업이 방송통신 시설을 신축하여 인천광역시가 행정목적으로 활용하거나 시 재정에 기여토록 기부채납하고자 하는 사항으로,

- 이는 지역방송국 유치를 전제로 용지변경 등 계산구역 지구단위 계획이 변경되고 공유 및 사유재산의 상호 교환과 기부채납이 이루어지는 것으로 지역방송국 유치의 필요성과 기대효과에 대한 자세한 설명이 필요하며,
- 현재 유치대상으로 거론되는 OBS의 경우 최근 언론보도 등에서 자본잠식과 방송통신위원회의 재허가 심사에 대한 우려의 목소리가 있는 바, 이에 대한 설명이 필요함.
- 또한, 지난 4월 인천광역시와 인천도시공사 및 OBS간 인천 이전을 위한 양해각서 체결 이후 추진사항에 대한 설명이 필요함.

○ 공유재산(공촌동 305, 토지 및 건물) 매각안은

- 2012년 11월 28일 제205회 정례회 기간중 「2013년도 공유재산 관리계획」 으로 국유재산(경찰청)과 사유재산(인천광역시)의 상호 교환을 의결한데 이어
- 인천광역시에서는 2013년 8월 5일 해당 재산(토지 및 건물)에 대한 소유권 이전을 완료하고, 이중 서구 소재 토지 및 건물을 서구청에 수의계약으로 매각하고자 하는 사항으로
- 해당 재산에 대한 인천광역시 자체 활용계획 등 수요에 대한 적정한 조사가 이루어졌는지 여부와 「공유재산 및 물품관리법」 과 동법 시행령에서는 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우 등에 수의계약으로 매각할 수 있도록 한 바, 서구청이 해당 재산을 매입할 경우 활용계획에 대한 설명이 필요함.

#### 4. 질의 및 답변요지

<최용덕 위원>

○ OBS는 유치인가, 그쪽에서 요청하는 사항인가?

→ 시에서 유치하고자 하는 것임.

○ 지역에 미치는 영향은?

→ 시 차원의 시정 홍보 활성화와 지역 문화발전에 공헌할 것을 기대

○ 여객터미널 부지를 다른 용도로?

→ (주)금아산업에서 부지매입하였지만 주변 도심화와 부천지역의 터미널 설치로 수입면에서 효율성 떨어지고 주민의 환경, 교통난문제로 사업 표류. 시와 (주)금아산업이 서로 윈윈하는 차원에서 결정.

○ OBS 유치와 별개로 경제적 파급효과가 기대되는 지역이면, 이쪽보다 더 어려운 지역에 유치하는 것을 검토하는 것이 바람직함.

→ 도화지역은 문화적 고려로 시립미술관을 계획중이며, 이 지역의 장점은 시비 투자 없이 추진할 수 있고 유상임대료 수입이 기대됨.

○ 도화구역은 부지가 싸고, 활용 용도가 없으니 그런 측면에서 판단?

→ 종합적으로 판단한 상황으로 이해해 주시기 바람.

○ 구간 부익부, 빈익부 조장. 균형발전의 노력 필요

→ 건축비가 많이 듦. 도화지역은 부지부터 사야하는 상황.

○ 우선 빈 공간을 채우려는 노력이 필요함.

→ 개발자 상호간 적정한 시설을 전제로 추진되는 상황으로 이해 바람.

<홍성욱 위원>

- 계양구 용종동 부지는 해당부지가 흉물화 되어 이용방안 강구 차원에서 사업 진행된 것임.
- 방통위가 OBS 재허가 심사와 관련하여 추진상황은?  
→ 차질없이 10월중 본 협약을 체결 준비하는 것으로 알고 있음. 만약에 여의치 않으면 다른 방송국 유치도 검토 가능함. 방송시설이 있으면 임대 가능할 것으로 봄.
- OBS와 10월중 본 계약 체결하면 바로 공사시행?  
→ 12월 착공을 먼저 할 예정임. 사업계획 승인후 분양계획 수립.

## 5. 토론요지

- 가. 찬 성 : 이용범, 차준택, 이강호, 홍성욱 위원
- 나. 반 대 : 없음

## 6. 심사결과

- 원안가결(재석위원 4명, 찬성 : 4명, 반대 : 0명)

## 7. 소수의견 요지

- 없음

## 8. 기타 사항

- 특이사항 없음

□ 불 입 : 2013년도 공유재산 관리계획 제6차 변경계획(안) 1부.

---

---

# 2013년도 공유재산관리계획 제6차 변경계획(안)

---

---

■ 2013년도 관리계획 총괄표 .....	4
■ 2013년도 재산의 목록 (취득 대상) .....	5
■ 2013년도 재산의 목록 (처분 대상) .....	6
■ 2013년도 재산의 목록 (변경 취득) .....	7
■ 관련 자료	
□□ <u>공유·사유재산 교환</u> .....	8
□□ <u>기부채납 취득</u> .....	18
□□ <u>공유재산(공촌동 305, 토지·건물) 매각</u> .....	26

## ■ 2013년도 관리계획 총괄표

### □□ 취득

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	동수	필지수	면적	기준가격	비고
<b>총계</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>104,982.07</b>	<b>155,382,692</b>	
토지	당초		27	59,502	49,269,661
	금회		1	3,656.2	9,798,616
	누계		28	63,158.2	59,068,277
건물	당초	6		26,961.87	76,084,415
	금회	1		14,862	20,230,000
	누계	7		41,823.87	96,314,415
기타	당초	-	-	-	-
	금회	-	-	-	-
	누계	-	-	-	-

※ 당초 : 2013년도 본 계획과 변경계획의 누계 숫자임

### □□ 처분

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	동수	필지수	면적	기준가격	비고
<b>총계</b>	<b>2</b>	<b>55</b>	<b>231,138.13</b>	<b>323,863,470</b>	
토지	당초		53	225,196	312,527,346
	금회		2	5,014.5	10,802,399
	누계		55	230,210.5	323,329,745
건물	당초	1		115.71	21,637
	금회	1		811.92	512,088
	누계	2		927.63	533,725
기타	당초				
	금회	-	-	-	-
	누계	-	-	-	-

※ 당초 : 2013년도 본 계획과 변경계획의 누계 숫자임



## □□ 변경 취득

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구 분		동수	필지수	면 적	기준가격	비 고
<b>총 계</b>		<b>1</b>		<b>6,196.96</b>	<b>19,537,000</b>	
토 지	당 초					
	금 회					
	누 계					
건 물	당 초	1		6,196.96	19,537,000	
	금 회					
	누 계	1		6,196.96	19,537,000	
기 타	당 초					
	금 회	-	-	-	-	
	누 계	-	-	-	-	

## ■ 2013년도 재산의 목록(취득 대상)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취 득사유	재 산 관리관	비 고
		소재지	지번	지목	면 적					
계						104,982.07	155,382,692			
2013-1	토지	서구 경서동	939-11	대	1,500			청라119안전 센터(신축)	서 부 소방서장	'12. 11.28
"	건물	서구 경서동	"	(1동)	-		"	청라119안전 센터(신축)	서 부 소방서장	"
2013-2	토지	서구 공촌동	305	대	1,358.3	1,358.3	1,003,783	국(경찰청)유· 공유재산 교환	재산관리 과 장	"
"	건물	"	"	(1동)	-	855.88	499,331	"	"	"
"	토지	부평구 산곡동	369- 480	대	876	876	1,165,080	"	"	"
"	건물	"	"	(1동)	-	144	43,200	"	"	"
"	토지	남구 주안동	1530- 18	대	149.8	149.8	135,269	"	"	"

관리번호	재산구분	재산의 표시				취득면적	기준가격	취득사유	재산관리관	비고
		소재지	지번	지목	면적					
2013-2	건물	"	"	(1동)	-	159.99	44,000	"	"	'12.11.28
2013-3	토지	남구도화동	76-1외12필지	-	76,587.5	5,247	15,214,799	JST 신축	경제수도정책관	"
"	건물	남구도화동	76-1외	(1동)	-	14,465	42,841,654	"	"	"
2013-4	토지	남구도화동	206-2외9필지		72,214.5	3,753	10,882,627	행정타운(상수도본부청사)신축	상수도사업본부장	"
"	건물	"	206-2외	(1동)	-	10,347	30,600,000	"	"	"
2013-5	토지	서구원창동	392-3		46,617.9	46,617.9	19,020,103	제2외곽순환도로부지	도시계획과장	'13.5.1
2013-6	토지	서구경서동	939-11	-	1,500	1,500	1,848,000	청라119안전센터(신축)	서부소방서장	'13.6.26
"	건물	"	939-11	(1동)	-	990	2,056,230	"	"	"
2013-7	토지	계양구용종동	207-1		3,656.2	3,656.2	9,798,616	사유재산 교환	대변인	
"	건물	"	207-1	(1동)	-	14,862	20,230,000	기부채납	대변인	

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

## ■ 2013년도 재산의 목록(처분 대상)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

관리번호	재산구분	재산의 표시				처분면적	기준가격	처분사유	재산관리관	비고
		소재지	지번	지목	면적					
계						231,138.13	323,863,470			
2013-1	토지	부평구청천동	192-5	대	2154.5	2154.5	1,870,106	국(경찰청)유·공유재산 교환	재산관리과장	'12.11.28
"	토지	중구북성동2가	13-1	대	199.7	199.7	403,394	"	"	"
"	토지	남구용현동	623-10	대	177.2	177.2	228,588	"	"	"
"	토지	남동구간석동	119-7	대	145.5	145.5	298,275	"	"	"



## □□ 공유·사유 재산 교환

- 계산구역 지구단위계획 변경(결정) 및 계산구역 지구단위계획 결정(변경) 주민제안 관련 건설협약서 체결에 따라 공유재산(토지)과 사유재산(토지)을 일단의 획지로 공동개발 예정
- 공동개발 당사자간 소유 토지에 대해 교환 (토지 소유방식 변경 : 지번→지분)을 추진하여 공유재산의 적극적 운용과 효율성을 증대하고자 함

### I. 관련근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제39조(교환)
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제44조(교환)
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제45조(교환차금의 납부)

### II. 그 동안 추진사항

- 2013. 3월 : 주민제안(시설폐지, 지구단위계획) 접수
- 2013. 5월 : 도시건축공동위원회 심의(원안가결)
- 2013. 7월 : 건설협약서 체결[(주)금아산업⇔인천광역시]
- 2013. 7월 : 인천도시관리계획(계산구역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 2013. 8월 : 공유·사유 교환 대상지 실사
- 2013. 8월 : 교환대상토지 감정평가 실시

### Ⅲ. 교환대상 재산

#### [공유재산]

(단위 : 원)

구분	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	시가/ m <sup>2</sup>	재산가격	비고
토지	계양구 용종동 207-2	3,656.2	2,680,000	9,798,616,000	

#### [사유재산]

(단위 : 원)

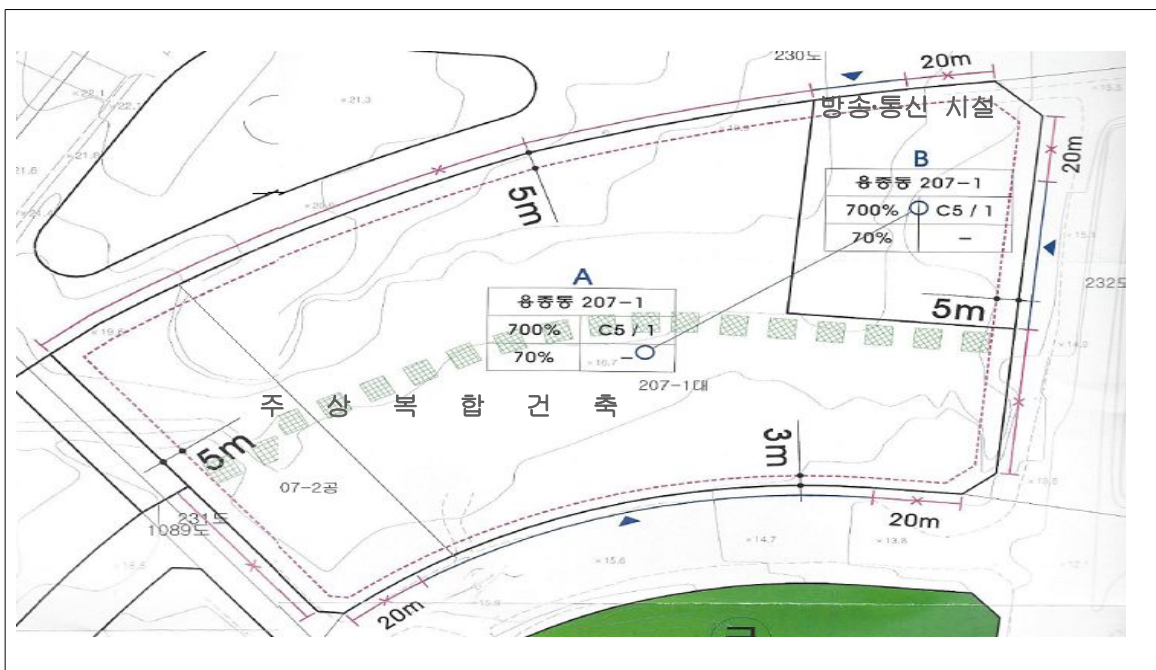
구분	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	시가/ m <sup>2</sup>	재산가격	비고
토지	계양구 용종동 207-1	3,656.2	2,680,000	9,798,616,000	

※ 시가 : 감정평가(2개 업체)산출 평균액[2013. 8월]

※ 계산구역 지구단위계획 결정(변경) 고시 주요 내용

- 용지 변경 : 경관녹지, 여객자동차터미널 → 상업용지
- 공동개발(권장) 지정 : 방송·통신시설과 주상복합 건설 사업의 동시 추진

#### <발취 도면>



## IV. 교환대상 재산실태

### □ 공유재산 실태

#### ○ 재산 이용 상황

구분	지 번	면적	현 이용 상황	비 고
토지	계양구 용종동 207-2	3,656.2m <sup>2</sup>	舊 경관녹지	

- 계산구역 지구단위계획 결정(변경)에 의거 자동차정류장의 폐지에 따라 소음·대기오염방지를 위한 경관녹지의 필요성이 감소되어 경관녹지가 폐지되고 상업용지로 변경됨

### □ 사유재산 실태

#### ○ 재산 이용 상황

구분	지 번	면적	현 이용 상황	비 고
토지	계양구 용종동 207-1	3,656.2m <sup>2</sup>	舊 여객 자동차 정류장 부지	

- 자동차정류장 부지였으나 인접한 부천터미널과 수요 중복 및 교통 혼잡에 따른 자동차 정류장 입지 부적정(인천발전연구원, 계양터미널 입지에 관한 연구결과), 교통정비중기계획(2007~2016)에서 시설폐지를 사유로 계산구역 지구단위계획 결정에 의거 공공시설 용지 폐지되고 상업용지로 변경됨.

## V. 교환 방법

### □ 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조 제1항 규정

- “일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 한다.”에 따라
- 감정평가법인 2인 이상에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 결과 교환차액 발생 않으므로 별도 정산 없음.

## □ 교환차액

(단위 : 원)

구 분	공유재산	사유재산	교환차액
교환면적	3,656.2m <sup>2</sup>	3,656.2m <sup>2</sup>	
재산가액	9,798,616,000	9,798,616,000	0

## VI. 법령(「공유재산 및 물품관리법」 등) 검토

검 토 사 항	검 토 의 건
<p><b>■ 관련법규상 교환 근거</b></p>	
<p><b>【「공유재산 및 물품관리법」】</b></p> <p>제39조(교환) 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.</p> <p>2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효용도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교환 공유지는 주상복합 건설 사업에 사유재산으로 사용 가능</li> <li>○ 교환 사유지는 향후 공유재산으로 취득할 건축물 부지로서 동일 면적으로 지분형태 취득</li> </ul> <p>⇒ <u>교환 가능</u></p>
<p><b>【「공유재산 및 물품관리법 시행령」】</b></p> <p>제44조(교환) ① 법 제39조에 따라 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.</p>	<p>토지와 토지 간 교환으로서 서로 유사한 경우에 해당됨</p> <p>⇒ <u>교환 가능</u></p>

**■ 관련법규상 교환 기준**

<p><b>【「공유재산 및 물품관리법 시행령」】</b></p> <p>제27조(일반재산의 가격평정 등)① 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.</p> <p>제44조(교환) ② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다.</p>	<p>둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 결과 교환차액 발생액 0원,</p> <p>⇒ <u>차액 없이 교환</u></p>
--	---

**■ 재산의 사용실태**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공유재산</li> <li>• 사유재산</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 舊 경관녹지로서 상업용지로 변경됨</li> <li>○ 舊 여객터미널로 대지 상태, 상업용지로 변경됨</li> </ul>
--	---

**■ 공유재산 관리계획 대상여부**

<p><b>【 인천광역시 공유재산 관리조례 】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 동법 시행령 제7조 제1호             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1건당 기준가격이 20억이상 취득인 경우, 10억 이상 재산의 처분인 경우 공유재산관리계획을 수립하여 시의회의 의결을 받아야 함.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교환 취득면적이 3,656.2㎡, 재산가격이 9,798,616천 원이며, 교환 처분 면적은 3,656.2㎡, 재산가격이 9,798,616천 원으로 <b>공유재산관리계획 대상</b></li> </ul>
--	--



## VII. 종합검토 의견

- 교환대상 공유재산과 사유재산은 2013년 7월 29일 계산구역 지구단위계획 결정(변경) 고시에 의하여 용도폐지 된 경관녹지(공유재산)와 자동차정류장(사유재산)으로 향후 일단의 획지로 방송·통신 시설과 주상복합 건설 사업 시행 예정.
- 개발 사업 완료 후 방송·통신 시설을 기부 채납하여 공유재산으로 취득하며 그 부지에 대하여 현행 공유재산(토지) 면적과 동일하게 지분으로 소유권을 취득하게 됨.
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제27조제3항에 따라 둘이상의 감정평가법인의 감정평가액 산술평균한 금액을 산정한 결과 교환 대상 토지 예정가격 간에 차액 발생하지 않으므로 교환 절차를 추진하고 함.

## VIII. 향후 추진 계획

- '13. 9월 : 시의회 안건 상정(제211회 임시회)
- '16. 12월 ~ : 사업완료 후, 토지소유권 이전  
[(주)금아산업 ⇔ 인천광역시]

### 붙임 : 참고자료

1. 취득대상 재산목록
2. 처분대상 재산목록
3. 위치도 및 현장사진
4. 관련법령



[붙임 3]

## 교환 공유·사유재산 위치도 및 현장사진



## 관 련 법 령

### [ 공유재산 및 물품관리법]

**제28조(관리 및 처분)** ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

② 생략

**제30조(처분재산의 가격 결정)** 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

**제39조(교환)** 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. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 경우는 제외한다. <개정 2010.2.4>

1. 해당 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요한 경우

2. 해당 지방자치단체에서 일반재산의 가치와 효율도를 높이는 데 필요한 경우로서 매각 등 다른 방법으로 해당 재산의 처분이 곤란한 경우

3. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용재산으로 사용하거나 소규모 일반재산을 한 곳에 모아 관리함으로써 재산의 효율성을 높이는 데 필요하여 교환을 요청한 경우

4. 지역경제 활성화 또는 지역 주민의 복리 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 지방의회가 동의한 경우

② 제1항에 따른 교환을 할 때 교환하는 일반재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.

③ 제1항에 따라 교환하는 경우 양쪽의 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

## [ 공유재산 및 물품관리법 시행령 ]

**제27조(일반재산가격의 평정 등)** ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 「부동산 가격공시 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, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

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 생략

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 ~ ⑧ 생략

**제44조(교환)** ① 법 제39조에 따라 일반재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 해서는 아니 된다.

## □□ 기부채납 취득

- 계산지역 지구단위계획 결정(변경) 및 우리 시와 (주)금아산업 간 체결한 건설협약서에 따라 (주)금아산업이 방송통신 시설을 신축하여
- 우리 시에 행정목적으로 활용하거나 재정에 기여토록 건축물 기부신청서가 제출되어 기부채납 절차를 통해 취득하고자 함.

### I. 관련 근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제7조
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제5조
- 「인천광역시 공유재산관리조례」 제15조
- 「인천광역시 공유재산관리조례 시행규칙」 제12조

### II. 기부채납재산 현황

#### □ 기부채납 배경

- 1994년 동 부지에 여객터미널 최초 결정
  - 2001년 금아산업(주)에 매각하여 터미널 사업 추진
  - 2007년 금아산업(주)에서 터미널 사업 면허 신청
  - 주민들의 집단민원으로 반려되어 터미널 사업 표류
- 2007년 인천발전 연구원 연구 결과 터미널 입지 부적합 분석
  - 인접 부천시 상동 터미널 입지로 여객 수요 중복, 교통 혼잡
- 2013년 1월 「인천광역시 도시교통정비 중기계획」 변경
  - 계양여객 터미널 폐지, 서북부 지역에 터미널 계획 신설
- 2013년 3월 (주)금아산업으로부터 주민제안 개발사업 접수
  - 사업의 실효성이 없는 여객 터미널을 폐지, 토지면적의 40%에 해당하는 202억 상당의 공공시설(방송·통신)을 인천시에 기부채납
- 2013년 5월 도시건축공동위원회 심의 거쳐 사업 추진

## 《사업개요 및 기대 효과》

### 1) (주)금아산업 개발 사업 개요

지 번	면 적	주요 내용	
2필지	22,381m <sup>2</sup>	도시계획 시설 변경	개발계획
207-1 [(주)금아산업]	18,724.8m <sup>2</sup>	여객자동차 터미널 폐지	- 주거복합건축물 (18,724.8m <sup>2</sup> )
207-2 [인천광역시]	3,656.2m <sup>2</sup>	경관녹지 폐지	- 방송·통신시설 (3,656.2m <sup>2</sup> )

- 2) 장기간 방치되어온 부지의 개발을 통해 개발이익환수와 방송국을 유치하여 방송문화 서비스 제공 및 지역경제 활성화
- 3) 당초 202억 상당의 건축연면적 9,500m<sup>2</sup>에서 방송국 이전에 필요한 건축 연면적 14,862m<sup>2</sup>를 기부 채납하는 건설협약서를 체결함에 따라 실제 기부채납 금액은 상당히 늘어날 것으로 전망

#### □ 기부채납 재산

- 위치 : 인천 계양구 용종동 207-1
- 건축 연면적 : 14,862m<sup>2</sup>(지하2층, 지상8층)
- 용도지역 : 상업용지
- 재산가액 : 202억원(개발이익 환수 대상 토지 감정평가액 기준)

#### □ 기부자 : (주)금아산업 대표 김도욱

#### □ 기부목적

- 인천시와 기부자간 체결한 「계산구역 지구 단위계획결정(변경) 주민제안 관련 건설협약서」에 의거
- 인천시가 행정목적으로 활용하거나 시 재정에 기여토록 기부

### Ⅲ. 그동안 추진사항

- '13. 7. 25 : 건설협약서 체결(市·(주)금아산업)
  - 용종동 207-1에 202억원 이상의 공공시설 건축물 설치 준공하여 시에 기부채납
  - 공공시설은 방송·통신시설로 공개홀 1개소, 스튜디오 3개소, 업무시설 등 건축 연면적 14,862㎡을 기준으로 설치
  - 금아산업 토지에 대한 근저당권 설정(이행담보용, 완료)
- '13. 7. 29 : 계산구역 지구단위 계획 결정(변경) 고시
  - 시소유 경관녹지 폐지, 금아산업 소유 자동차정류장 폐지
  - 공공시설 용지 폐지, 상용용지 신설
  - ※ 시소유 부지(3,656.2㎡)를 개발사업에 포함시키고 금아산업 소유지 내 방송·통신 시설부지(3,656.2㎡)를 인천시 소유로 확보, 건축물 신축 및 기부채납 추진

### Ⅳ. 향후 활용방안

- 인천지역을 대표하는 지역방송국 유치를 위한 기반시설로 활용
- 방송국 유치 후, 유상임대를 통해 시 세외수입 확충에 기여

### Ⅴ. 향후 추진 계획

- '13. 9월 : 시의회 안건 상정(제211회 임시회)
- '13.10월 : 기부채납 약정서 체결[인천광역시⇔(주)금아산업]
- '16.12월 : 건축물 준공 후, 기부채납

### Ⅵ. 참고자료

1. 취득재산목록
2. 지역방송국 배치도 및 투시도
3. 관계 법령

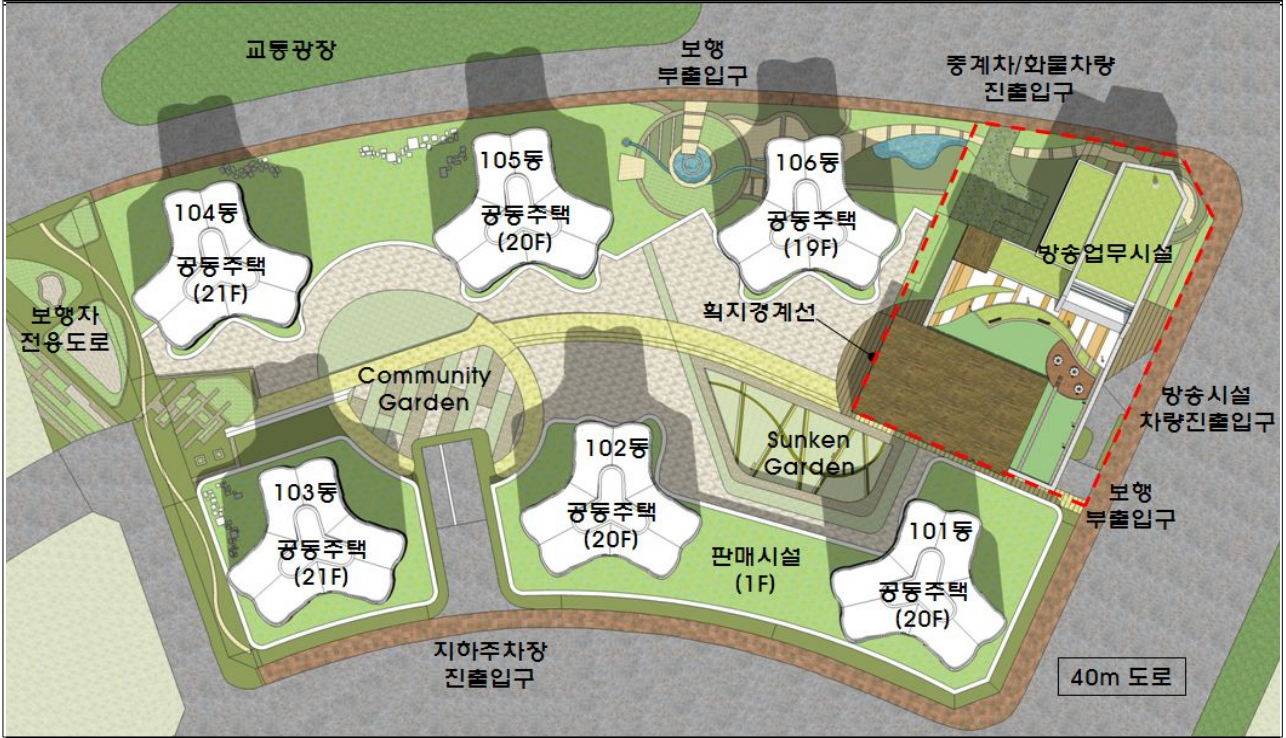




[붙임2]

# 지역방송국 배치도 및 투시도

## 배치도



## 투시도



[붙임3]

## 관계법령

### [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 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.

### [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.

## [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.

## [공유재산 관리조례 시행규칙]

### 제12조 (기부채납)

- ① 「공유재산 및 물품관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다)제5조제2항 규정에 의하여 시유재산에 편입할 목적으로 기부를 하고자 하는 자가 있을 때에는 재산관리관은 다음 사항을 갖추어 사전에 시장에게 신청하여야 한다.
  1. 물건에 표시
  2. 기부자의 주소·성명
  3. 기부의 목적
  4. 재산의 현황
  7. 등기부등본 또는 설계서
  8. 사용계획서
- ② 제1항의 규정에 의하여 신청된 재산의 기부채납은 공유재산심의회의 심의를 거쳐 시장이 결정한다.

# □□ 공유재산(공촌동 305, 토지·건물) 매각

- 국유재산(경찰청)과 시유재산(인천광역시)간 상호 교환한 토지 및 건물(공촌동 305번지)에 대하여
- 공용 또는 공공용 재산으로 활용하고자 하는 서구청에 수의계약 매각 추진코자 함.

## I. 관련근거

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

## II. 매각개요

- 매각 대상 재산

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

재산구분	지 번	지목	면적	처분면적	기준가격	비 고
계			2,170.22	2,170.22	1,515,871	
토지	서구 공촌동 305	대	1,358.30	1,358.30	1,003,783	
건물	"	1동	811.92	811.92	512,088	

※기준가격 : (토지) 2013. 1. 1 공시지가, (건물) 감정평가금액

- 매각 방법

- 수의계약 추진

※ 관련근거 : 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우)제1항 제1호

### Ⅲ. 그동안 추진사항

- '12.10. 9. : 국(경찰청)·공유재산 교환계획 수립
- '13. 7. 10. : 교환계약체결(인천광역시⇔인천지방경찰청)
- '13. 8. 5. : 소유권 이전[국(경찰청)→인천광역시]
- '13. 8.27. : 일상감사 결과(감사관실)
  - 「공유재산 및 물품관리법」 제36조(일반재산의 매각) 및 동법시행령 제38조(수익계약으로 매각할 수 있는 경우 등)에 의거 매각 가능
  - 매각대금(예정가격) 및 방법 등은 관련규정을 준수하고 공유재산심의회 심의 등 행정절차를 이행하여 처리하기 바람

### Ⅳ. 향후 추진계획

- '13. 9월 : 시 의회 안건 상정(제211회 임시회)
- '13. 10월 ~ : 감정평가 및 수익계약 매각 추진

### Ⅴ. 참고자료

- 위치도 및 현황 사진
- 처분대상 재산목록
- 관련법령







# 관계 법령

## [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.

② 제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 가격산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제30조(처분재산의 가격 결정)** 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

**제36조(일반재산의 매각)** ① 일반재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 매각할 수 있다.

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 지방자치단체의장이 인정하는 경우

② 일반재산을 공공목적으로 매각하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매수자에게 그 재산의 용도와 그 용도대로 사용하여야 할 기간을 정하여 매각할 수 있다.

## [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.
- ② 법 제29조 본문에 따른 입찰은 예정가격 이상으로 입찰한 자가 있는 경우에 유효한 입찰로 성립한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 지명입찰의 방법으로 매각하는 경우에는 현장입찰을 실시할 수 있다.
- ④ 법 제29조제1항 단서에 따라 증권을 매각하는 경우 그 예정가격의 산정방법은 「국유재산법 시행령」 제43조 및 제44조에 따른 산정방식을 고려하여 지방자치단체의 장이 정한다.

- 제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 「부동산 가격공시 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.
- 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.

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.

**제38조(수의계약으로 매각할 수 있는 경우 등)** ① 지방자치단체의 장은 일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제29조제1항 단서에 따라 수의계약으로 매각할 수 있다.

1. 국가나 다른 지방자치단체가 공용 또는 공공용으로 사용하려는 경우
2. 제29조제4항제3호에 따른 대부계약의 조건에 따라 대부재산을 대부받은 자에게 매각하는 경우
3. 예정가격이 1건당 3천만원 이하인 재산을 매각하는 경우
4. 「건축법」 제57조제1항에 따른 최소 분할면적에 못 미치는 건물이 없는 토지의 인접 토지소유자가 1인인 경우 그 토지를 그 인접토지 소유자에게 매각하는 경우
5. 지방자치단체가 건립한 아파트·연립주택·공영주택 및 그 부지를 국가 보훈처장이 지정하는 국가유공자 또는 「국민기초생활 보장법」에

따른 수급자에게 매각하는 경우

6. 「관광진흥법」에 따른 개발사업의 시행으로 조성된 재산을 입주계획에 따라 정해진 지구에 입주하는 실수요자에게 매각하는 경우

7. 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업을 지원 또는 권장하기 위하여 주택 또는 공공이용시설 부지로 사용하게 될 재산을 마을주민에게 매각하는 경우 및 주민 공동이용시설을 설치하기 위하여 주민단체에 매각하는 경우

8. 외교상 또는 국방상의 이유로 재산의 매각을 비밀리에 할 필요가 있는 경우

9. 천재지변이나 그 밖의 재해가 발생하여 재해복구 또는 구호의 목적으로 재산을 처분하는 경우

10. 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 해당 시설을 이전하는 자에게 재산을 매각하는 경우

11. 주식의 매각을 투자매매업자·투자중개업자에게 위탁하는 경우

12. 지방자치단체가 취급하던 업무를 해당 지방자치단체 외의 자에게 포괄하여 이관하면서 이관되는 업무에 제공되고 있던 재산을 이관받는 자에게 매각하는 경우

13. 지방자치단체가 유아교육 또는 아동복지사업을 지원하기 위하여 유아교육 또는 아동복지사업을 하는 사회복지법인 또는 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」을 적용받는 어린이육영단체에 재산을 매각하는 경우

14. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관에 그 목적사업에 필요한 재산을 매각하는 경우

가. 「지방공기업법」에 따라 설립된 법인

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 기관 중 기획재정부장관이 공공기관으로 지정한 기관(이하 "공공기관"이라 한다)

다. 「공무원연금법」에 따라 설립된 공무원연금관리공단

라. 「대한지방행정공제회법」에 따라 설립된 대한지방행정공제회

- 마. 「방송법」에 따른 한국방송공사
  - 바. 「한국교육방송공사법」에 따른 한국교육방송공사
  - 사. 「전자정부법」에 따라 설립된 한국지역정보개발원
15. 다른 법률에 따라 해당 재산을 양여하거나 무상으로 대부할 수 있는 자에게 그 재산을 매각하는 경우
  16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조에 따라 용도가 정해진 토지를 그 정해진 목적에 사용하도록 해당 도시·군계획사업시행자에게 매각하는 경우
  17. 국가보훈처장이 지정하는 국가유공자 집단복지공장이 직접 사용할 업무용 토지를 매각하는 경우
  18. 「농어촌정비법」 제82조에 따른 농어촌 관광휴양단지로 조성된 재산을 농어민에게 매각하는 경우
  19. 「농어촌정비법」 제78조제1항에 따른 농공단지사업을 시행하는 자에게 해당 사업에 사용할 토지를 매각하는 경우
  20. 재공고 입찰에 붙였으나 입찰자 또는 낙찰자가 없는 경우
  21. 「도서·벽지 교육진흥법」에 따른 도서·벽지에 있는 학교를 폐지하는 경우 그 학교재산을 학교법인, 사회복지법인, 공익법인이나 그 밖의 비영리법인에 청소년교육과 지역주민의 복리증진사업을 위하여 매각하는 경우
  22. 제21호에 따른 도서·벽지 외의 읍·면 지역에 있는 학교를 폐지하고 그 학교재산을 학교법인에 매각하는 경우
  23. 재산의 위치·형태·용도 등으로 보아 입찰에 붙이기 곤란하거나 계약의 목적 또는 성질상 수의계약으로 하는 것이 불가피한 경우로서 지방자치단체의 조례로 그 내용 및 범위를 정한 경우
  24. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 시장정비사업을 위하여 사업시행자, 점유자 또는 사용자에게 사업 시행에 필요한 재산을 매각하는 경우
  25. 지방자치단체의 조례로 정하는 외국인투자기업에 대하여 필요한 재산을 매각하는 경우
  26. 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설의 설치를 위하여 재산을 매각하는 경우

27. 동일인 소유의 사유지에 둘러싸여 고립된 토지를 그 사유지의 소유자에게 매각하는 경우

28. 지방자치단체의 장이 지역경제의 활성화를 위하여 정하는 기준에 적합한 제조업체로서 해당 지역에 거주하는 상시 종업원의 수가 30명 이상이거나 원자재의 30퍼센트 이상을 해당 지역에서 조달하려는 기업의 공장 또는 연구시설을 유치하기 위하여 매각하는 경우

29. 「주택법」에 따른 주택건설사업에 편입되는 토지를 안전행정부장관이 정하는 기준에 따라 매각하는 경우

② 상반된 이해관계인 사이에 장기간에 걸쳐서 해결하기 극히 곤란한 사실상 또는 소송상 분쟁이 있는 재산이나 수의계약으로 매각하기가 곤란하다고 인정되는 재산은 제1항에도 불구하고 입찰로 매각하여야 한다.