

# 2014년도 공유재산관리계획 제2차 변경계획안 심사보고서

2014. 03. 14(금)  
기획행정위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 : 2014. 02. 28.

나. 제안자 : 인천광역시

다. 회부일자 : 2014. 02. 28.

라. 상정일자 : 2014. 03. 14.(제214회 임시회 제1차 기획행정위원회)

- 제안설명 : 오병집 안전행정국장
- 검토보고 : 왕동항 기획행정수석전문위원
- 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 제2차 변경계획안을 수립하여
- 위 계획에 포함된 중요재산의 취득·처분에 대하여 시 의회의 의결을 받고자 함.

### 나. 주요골자

- 공유재산(토지) 고잔동 512-20 매각 계획안

## - 처분(매각)대상 재산현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	지 번	지 목	지 적	처분면적	기준가격	재산관리관
토지	남동구고잔동 512-20	잡종지	4,203	4,000	2,960,000	회계과장

※ 기준가격 : 2013. 1. 1. 공시지가(740,000원) 기준

## ○ 인천도시공사 현물출자 변경 계획안

### - 변경(처분) 재산현황

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

재산 구분	소 재 지	당 초		변 경		증 감	
		면적	재산가격	면적	재산가격	면적	재산가격
계	44필지	74,073.2	234,133,863	44,660.2	121,482,073	△29,413	△112,651,790
토지	송도동 30-1	35,765.8	115,523,534	35,765.8	115,523,534	0	0
	송도동 93	29,413	112,651,790	0	0	△29,413	△112,651,790
	도화동 23-16외 41필지	8,894.4	5,958,539	8,894.4	5,958,539	0	0

※ 변경사항 : 송도동 93번지(1필지 29,413m<sup>2</sup>)의 출자 취소 및 회계간의 재산이관  
(재산관리관 변경 : 평가조정담당관 → 경제청 U-City과장)

## 3. 전문위원 검토보고 요지

- 2014년도 공유재산관리계획 제2차 변경계획안은 공유재산의 매각 및 변경에 관한 사항으로 「공유재산 및 물품관리법」 제10조와 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제12조 규정에 따라 의회의 의결을 득하고자 하는 사항으로
- 고잔동 512-20번지 토지매각 계획안은 공익상 활용 가치가 낮은 시 소유 토지에 대하여 매수신청이 접수됨에 따라, 도시계획시설 관리계획을 변경하여 매각을 추진하고자 하는 사항으로 매수신청 내용과 현재 진행상황에 대한 설명이 필요하며,
- 인천도시공사 현물출자 변경 계획안은 안전행정부 「2013년 상반기

기 지방공사채 정기분 사전승인」 심의결과, 승인조건으로 사업 목적상 사용·수익·처분이 불가한 자산의 현물출자 금지를 제시함에 따라

- 지난 제207회 임시회시 「2013년도 공유재산 관리계획 제1차 변경 계획안」 을 통하여 도시공사에 현물출자 하기로 결정된 재산중, 출자 금지재산(송도동 93)의 현물출자를 취소하는 사항으로 동 재산이 출자금지 대상이 된 사유에 대한 설명이 필요하며
- 2010년 감사원 감사결과에 있어서도 무수익 재산의 부적정한 출자에 대하여 자본 감자 또는 대체 출자할 것을 지적당하여, 현재까지도 감사결과 치유를 위한 출자계획을 이행하고 있는 상황인 바, 향후 출자재산의 선정에 있어서 보다 면밀한 검토와 신중한 결정이 이뤄질 수 있도록 노력이 필요하다고 사료 됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

##### <이강호 위원>

○ 매수신청 들어올 때 마다 매각 검토를 하는가?

⇒ 활용도 떨어지고 시민의 요구가 있으면 검토함.

○ 회기때 마다 매각처분 요구하는데 종합적으로 파악하여 한꺼번에 처분하는 것은 어떨지?

⇒ 의회 의결사항이 아니라 보고 드리지 않지만 보존 부적합한 소규모 토지에 대하여는 수시로 실시하고 있음.

○ 올해 세입으로 편성했는가?

⇒ 반영하였음.

○ 사전 심의후 본 예산에 편성하는 것이 바람직함.

##### <홍성욱 위원>

○ 투모로우 씨티 출자 진행사항은?

⇒ 진행중에 변경사유 발생함.

○ 송도동 93번지는 이미 출자승인 받음. 당시 금지재산 판단은?

⇒ 출자심의 대상 요건이 되고 도시공사에서 수익사업 등 가능할 것으로 보았으나. 안행부는 무수익 재산으로 판단

#### <최용덕 위원>

○ 높은 가격에 매각되도록 노력이 필요한데 방안은?

⇒ 매각은 공시지가가 아닌 감정가로 진행. 공개경쟁방식으로 진행하면 가격은 올라갈 듯함.

### 5. 토론요지

가. 찬 성 : 이용범, 차준택, 최용덕, 이강호, 이상철, 홍성욱 위원

나. 반 대 : 없음

### 6. 심사결과

○ 원안가결 (재석위원 6명, 찬성 : 6명, 반대 : 0명)

### 7. 소수의견 요지

○ 없음

### 8. 기타 사항

○ 특이사항 없음

□ 붙 임 : 2014년도 공유재산관리계획 제2차 변경계획안 1부. 끝.

---

# 2014년도 공유재산관리계획 제2차 변경계획안

---

■ 총괄표 .....	4
■ 재산의 목록 (취득·처분) .....	5
■ 재산의 목록 (변경 처분) .....	6
■ 관련자료	
① 공유재산(토지) 고잔동 512-20 매각 계획안 ....	7
② 인천도시공사 현물출자 변경 계획안 .....	11
■ 관계법령 .....	16

## 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		243,295.5	106,333,585	
	금회		-	-	
	누계		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	7	135,971.2	252,241,875	
토지	당초		87,869.4	230,511,875	
	금회		4,000.0	2,960,000	
	누계		91,869.4	233,471,875	
건물	당초	5	44,101.8	18,770,000	
	금회		-	-	
	누계	5	44,101.8	18,770,000	
기타	당초				
	금회				
	누계				

### 변경(처분)

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

구분	동수	필지수	면적	기준가격	비고
계		43	44,660.2	121,482,073	
토지	당초		-	-	
	금회		43	44,660.2	121,482,073
	누계		43	44,660.2	121,482,073
건물	당초				
	금회				
	누계				
기타	당초				
	금회				
	누계				

## ■ 재산의 목록(취득)

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리번호	재산구분	재산의 표시				취득면적	기준가격	취득사유	재산관리관	비고
		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 자본 투자를 위한 토지매입	경제자유 구역청장	“
2014-3	토지	남동구 남촌동	121번지 외 153필지	전, 답, 대지 등	276,167	173,188	39,934,710	도매시장 이전 토지	농축산 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)

관리번호	재산구분	재산의 표시				매각면적	기준가격	매각사유	재산관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
계						135,971.2	252,241,875			
2014-1	토지	남동구 구월동	1146	대지	51,190.0	51,190.0	168,415,000	구월도매시장 이전 건립	농축산 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	재정확충 등	도로과장	제1차 변경계획
2014-3	토지	남동구 고잔동	512-20	잡종지	4,203	4,000	2,960,000	재정확충	회계과장	제2차 변경계획

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

## ■ 재산의 목록(변경 처분)

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				변경(처분) 면 적	기준가격	변경(처분) 사 유	재 산 관 리 관	비 고
		소재지	지번	지목	지 적					
2014-1	토지	연수구 송도동	30-1외 42필지	대	44,660.2	44,660.2	121,482,073	출자계획변경 (송도동 93 출자취소)	평가조정 담당관	제2차 변경계획
				이	하	빈	칸			

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여



# ① 공유재산(토지) 고잔동 512-20 매각 계획안

- 시 소유 토지로서 재산의 위치와 형태·용도 등으로 보아 장래에도 공익상 활용할 가치가 낮은 토지를 매각하여
- 지방재정 확충 및 세외수입을 증대하고자 함.

## I. 관련근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조, 제30조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제36조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제38조
- 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제27조

## II. 매각개요

- 매각 대상 재산

(단위 : m<sup>2</sup>, 백만원)

구분	지 번	지 목	지 적	처분면적	기준가격	비 고
토지	남동구 고잔동 512-20	잡종지	4,203	4,000	2,960	일반공업지역

※기준가격 : 2013. 1. 1 공시지가(740,000원) 기준

- 이용실태 및 매각방법

- ▶ 운전면허시험장 남서측에 위치한 도로에 인접한 토지로서 일반공업지역내 잡종지
- ▶ 일반 경쟁입찰로 매각하여 시 재정확충에 기여하고자 함

### Ⅲ. 토지조성 배경 및 진행상황

- 2013.06 : 매수신청 접수
- 2013.07 : 도시계획시설(중1-295호)관리계획 변경 협의  
(시→남동구청)
- 2013.10 ~ 12 : 도시계획시설(중1-295호)관리계획 변경 용역
- 2013.11 : 재산관리관 변경 안전행정국 회계과
- 2013.12 : 도시계획시설(도로) 결정(변경) 고시(남동구청)

### Ⅳ. 향후 추진계획

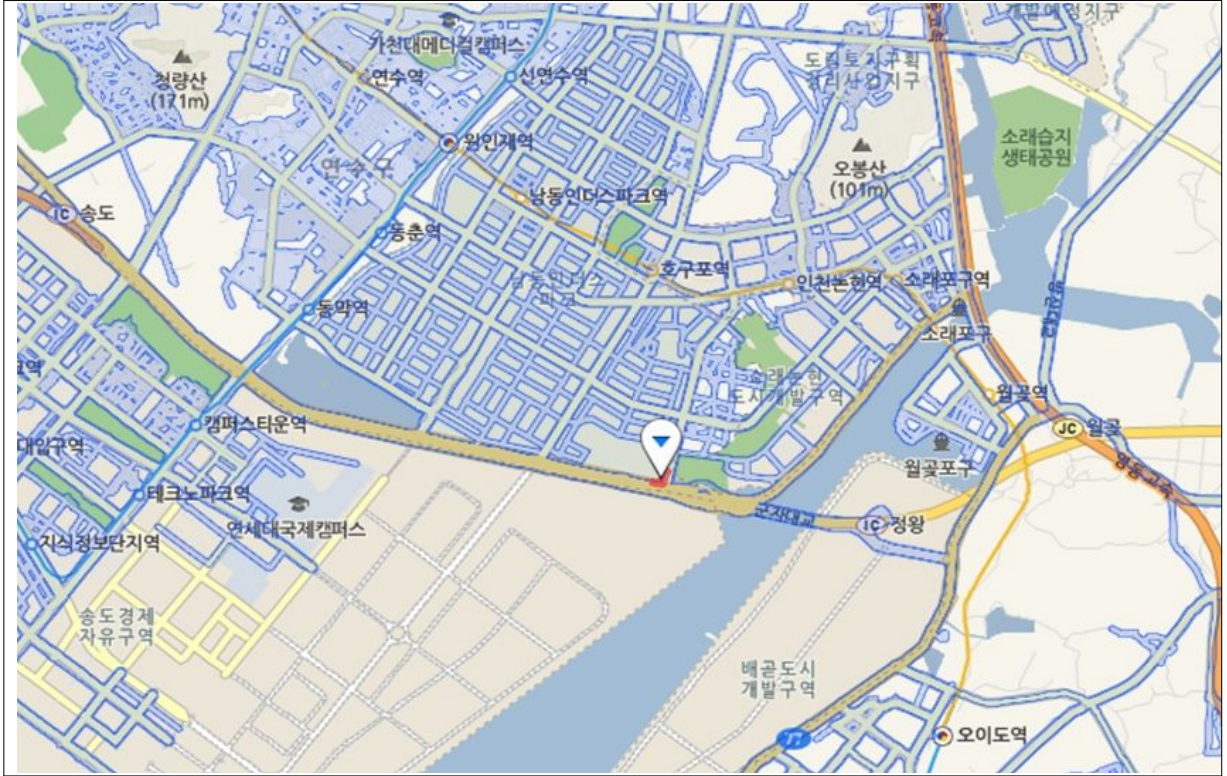
- 2014. 2. : 조례규칙심의회(공유재산심의회) 심의
- 2014. 3. : 의회 의결
- 2014. 3. : 측량 및 일부 분할
- 2014. 4. : 감정평가 및 일반경쟁 입찰
- 2014. 5. : 매매계약 체결 및 등기이전 등 후속조치

### Ⅴ. 참고자료

- 위치도 및 현장사진
- 처분대상 재산목록
- 관련법령

# 위치도 및 현장사진

## □ 위치도



## □ 현장사진





## ② 인천도시공사 현물출자 변경 계획안

- 인천도시공사의 경영 정상화를 위해 경제청에서 시로 회계간 재산이관 후 현물출자 키로 한 토지에 대하여
- 안전행정부에서 공사채 승인조건으로 출자금지를 부여함에 따라 부득이 향후 공사채 승인을 위한 사전조건 이행을 위해 출자취소 후 재산관리관을 변경·반납코자 함.

### I. 관련근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제12조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제37조
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제39조
- 「인천광역시 공유재산 관리 조례」 제38조

### II. 변경(처분) 개요

- 처분대상 재산

(단위 : m<sup>2</sup>, 천원)

재산구분	소재지	당 초		변 경		증 감	
		면적	재산가액	면적	재산가액	면적	재산가액
계	44필지	74,073.2	234,133,863	44,660.2	121,482,073	△29,413	△112,651,790
토지	송도동 30-1	35,765.8	115,523,534	35,765.8	115,523,534	0	0
	송도동 93	29,413	112,651,790	0	0	△29,413	△112,651,790
	도화동 23-16외 41필지	8,894.4	5,958,539	8,894.4	5,958,539	0	0

- 처분방법

- 송도동 93(Tomorrow City) 출자 취소 및 재산관리관 변경  
(평가조정담당관 → 경제청 U-City과장)



### Ⅲ. 그동안 추진사항

- 인천도시공사 출자계획(B1+T/C) 방침결정 : 2012.11. 9.
- 공유재산심의회 심의 : 2013. 2.22
- 제207회 시의회 임시회 심의 : 2013. 3.22
  - 「2013년도 공유재산 관리계획 제1차 변경계획안」 : 원안가결
    - ※ 처분 : 44필지 74,073.2㎡ 234,133,863천원
- 회계 간의 재산 이관(U-City과장 → 평가조정담당관) : 2013. 3.29
- 안전행정부 「2013년 상반기 지방공사채 정기분 사전승인」  
심의결과 통보 : 2013. 5.29
  - 승인조건 : 도시공사 사업목적으로 사용·수익·처분이 불가한 자산(송도동 93)의 현물출자 금지
- 도시공사 현물출자 통보 : 2013. 6.11
  - 송도동 30-1(B1), 도화동23-16 등 43필지 44,660.2㎡(송도동 93 제외)

### Ⅳ. 향후추진계획

향후 도시공사의 원활한 경영을 위하여 공사채 발행은 불가피한 사항으로, 지방공기업법에 따라 안전행정부의 지방공사채 발행 사전 승인 절차를 거쳐야 하므로 승인조건 이행 필요

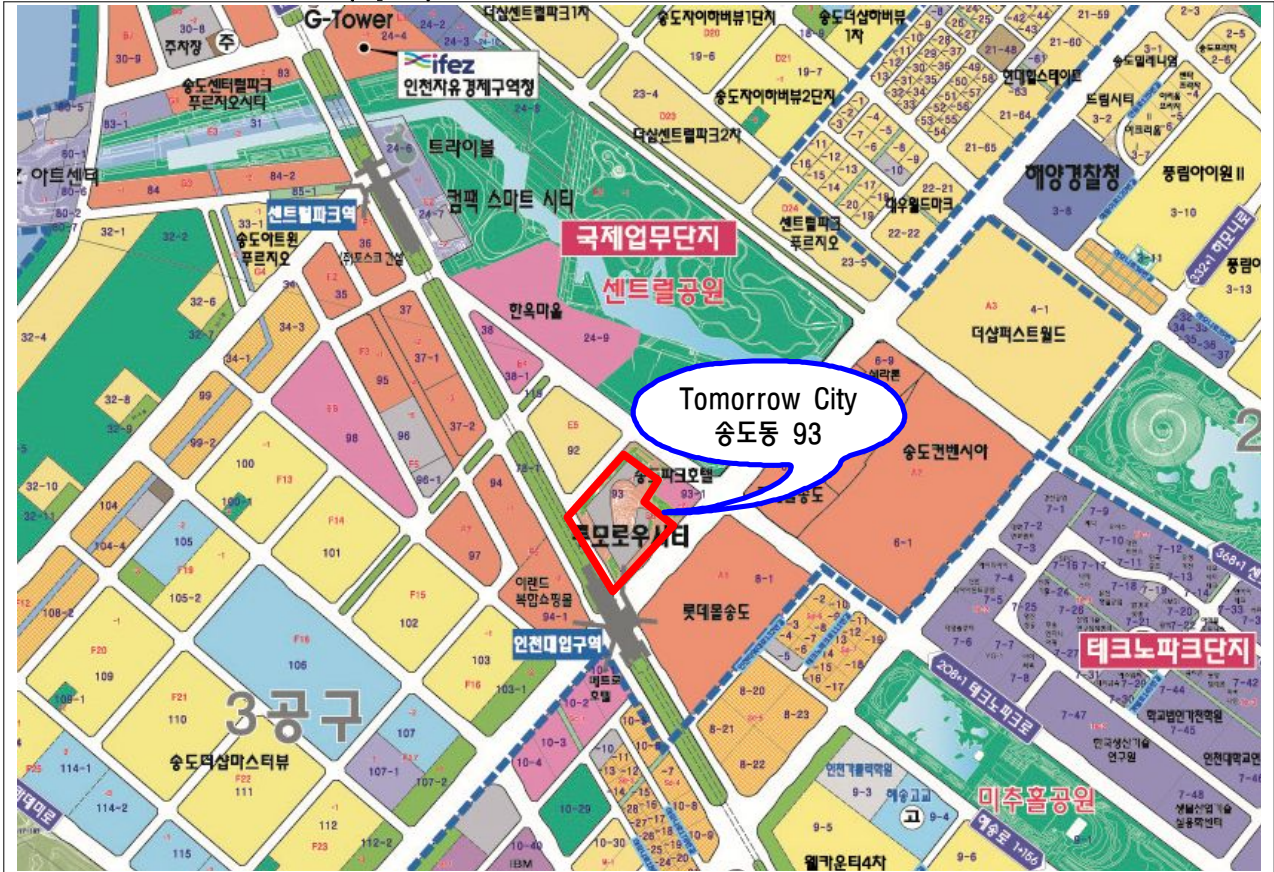
- 공유재산심의회 심의 ..... 2014. 2월
- 시의회 변경계획안 심의 ..... 2014. 3월
  - ※ 제214회 임시회('14.3.10~3.21)
- 재산이관(반납 : 일반회계→특별회계) ..... 2014. 3월
  - ※ 재산관리관 변경 : 평가조정담당관 → U-City과장

### Ⅴ. 참고자료

- 위치도
- 처분재산 재산목록
- 관련법령

# 위 치 도

□ 송도동 93번지(T/C)



# 처분대상 재산목록

(단위: m<sup>2</sup>, 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				처분면적	기준가격 (공시지가)	처분 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
계						44,660.2	121,482,073			
1	토지	연수구 송도동	30-1	대	35,765.8	35,765.8	115,523,534	현물 출자	평가조정 담당관	
2	"	남구 도화동	23-16	잡	2,170.0	1504.0	872,320	"	"	
3	"	"	26-11	학	1,190.0	146.0	156,220	"	"	
4	"	"	26-13	대	833.0	240.0	256,800	"	"	
5	"	"	26-16	전	294.0	220.0	127,600	"	"	
6	"	"	26-29	전	694.0	625.0	362,500	"	"	
7	"	"	26-30	전	1,091.0	50.0	53,500	"	"	
8	"	"	26-41	구	469.0	350.0	203,000	"	"	
9	"	"	26-59	전	221.0	206.0	220,420	"	"	
10	"	"	26-66	전	172.0	80.0	85,600	"	"	
11	"	"	26-67	전	565.0	310.0	331,700	"	"	
12	"	"	26-80	구	461.0	360.0	208,800	"	"	
13	"	"	26-81	전	149.0	135.0	78,300	"	"	
14	"	"	26-82	학	866.0	3.0	3,210	"	"	
15	"	"	33-4	대	156.9	49.8	53,286	"	"	
16	"	"	33-5	대	148.3	80.6	46,748	"	"	
17	"	"	33-7	대	1,396.8	1390.0	806,200	"	"	
18	"	"	33-9	도	82.7	82.7	47,966	"	"	
19	"	"	35-3	대	277.2	169.2	98,136	"	"	
20	"	"	35-4	대	149.2	106.2	61,596	"	"	
21	"	"	37-19	도	162.4	162.4	92,080	"	"	
22	"	"	43-23	학	1,079.6	3.3	3,498	"	"	



관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				처분면적	기준가격 (공시지가)	처분 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
23	"	"	47-5	도	141.1	141.1	80,003	"	"	
24	"	"	59-6	대	195.9	48.9	68,949	"	"	
25	"	"	59-8	대	148.4	37.1	44,891	"	"	
26	"	"	59-13	대	806.8	180.3	212,754	"	"	
27	"	"	60-3	대	209.7	52.4	57,640	"	"	
28	"	"	60-8	대	380.9	95.2	112,336	"	"	
29	"	"	60-11	도로	209.3	69.3	27,858	"	"	
30	"	"	61-13	대	360.0	139.4	163,098	"	"	
31	"	"	61-20	대	978.5	316.8	354,816	"	"	
32	"	"	62-4	대	626.3	43.4	49,476	"	"	
33	"	"	62-5	도	114.6	114.6	46,069	"	"	
34	"	"	64-6	도	149.6	149.6	78,390	"	"	
35	"	"	66-8	도	116.7	116.7	57,299	"	"	
36	"	"	113-22	도	26.0	7.5	3,112	"	"	
37	"	"	113-23	도	69.0	19.9	8,198	"	"	
38	"	"	118-24	대	245.0	20.0	37,400	"	"	
39	"	"	138-40	대	5.0	5.0	2,455	"	"	
40	"	"	254	도	233.3	233.3	44,560	"	"	
41	"	"	806-1	도	350.4	350.4	143,313	"	"	
42	"	"	807-1	도	55.9	55.9	22,863	"	"	
43	"	"	845	도	424.4	424.4	173,579	"	"	

# 관 계 법 령

## [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 집산화하기 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.

## [공유재산 및 물품관리법 시행령]

제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)에 포함하여야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 중요 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. 이 경우 기준가격

은 토지에 대해서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 "개별공시지가"라 한다]로 하고, 건물과 그 밖의 재산에 대해서는 「지방세법」에 따른 시가표준액으로 하되, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

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 재산

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

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

### [지방공기업법 제68조(사채 발행 및 차관)]

- ① 공사는 지방자치단체의 장의 승인을 받아 사채를 발행하거나 외국차관을 할 수 있다. 이 경우 사채 발행의 한도는 대통령령으로 정한다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 발행되는 사채가 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 경우에는 제1항에 따른 승인을 하기 전에 미리 안전행정부장관의 승인을 받아야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 기준은 공사의 부채비율, 경영성과 등을 고려하여야 한다.

### [지방공기업법 시행령 제62조(사채발행)]

- ④ 법 제68조제3항 전단에서 “대통령령이 정하는 기준을 초과하는 경우”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  - 1. 사채발행 승인 신청 당시 사채발행 예정액을 합산한 부채비율이 100분의 200 이상인 경우
  - 2. 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실이 발생한 경우
  - 3. 사채발행예정액이 300억원 이상인 경우