

2014년도 공유재산관리계획안 심사보고서

2013. 11. 15(금)
기획행정위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2013. 11. 01

나. 제안자 : 인천광역시

다. 회부일자 : 2013. 11. 11

라. 상정일자 : 2013. 11. 15(제212회 제2차 정례회 제1차 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 공유재산관리계획안을 수립하여
- 위 계획에 포함된 중요재산의 취득·처분에 대하여 시 의회의 의결을 받고자 함.

나. 주요골자

- 근로자종합복지관 건립 건물 취득계획안

(단위: m²/ 백만원)

구분	지 번	지 목	지 적	취득면적	기준가격	재산관리관
건물	연수구 동춘동 926-16	대	-	8,785	19,100	일자리정책과장

※ 기준가격 : 건물 - 건축비 등

○ 투자활성화를 위한 미단시티 토지매입계획안

(단위: m²/ 백만원)

구분	지 번	지 목	지 적	취득면적	기준가격	재산관리관
토지	중구 운북동 1269,1265-6,7,8	대지, 주차장부지	-	44,524	40,808	경제자유구역청장

※ 기준가격 : 토지 - 도시공사 공급가(220만원/평)+기반시설 직접비용 +금융비용 등

○ 공유재산(구월농산물도매시장 토지·건물) 매각계획안

(단위: m²/ 백만원)

구분	지 번	지 목	지 적	매각면적	기준가격	재산관리관
계				106,387.8	223,691	
토지	남동구 구월동 1146외 2필지	대지,구거	62,285.9	62,285.9	204,921	농축산 유통과장
건물	“	(5동)		44,101.8	18,770	“

※ 기준가격 : 토지 - 공시지가(2013.1.1.기준) 건물 - 건물시가표준액(2013.1.1.기준)

○ 공유재산(농산물도매시장 이전부지) 취득계획안

(단위: m²/ 백만원)

구분	지 번	지 목	지 적	취득면적	기준가격	재산관리관
토지	남동구 남촌동 121번지의 153필지	전,답, 대지등	276,167	173,188	39,934	농축산 유통과장

※ 기준가격 : 토지 - 공시지가(2013.1.1.기준)

3. 전문위원 검토보고 요지

○ 2014년도 공유재산관리계획안은

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 「인천광역시 공유재산 관리

조례」 제12조 규정에 따라 의회의 의결을 득하고자 하는 사항으로

- 근로자종합복지관 건립 건물 취득계획안 등 취득 3건(토지2,건물1)과 구월농산물도매시장 토지·건물 매각계획에 따른 처분 1건임.

○ 근로자종합복지관 건립 건물 취득계획안은

- 근로자들의 경제·사회·문화적 생활지원 향상과 복지증진을 도모하고자 하는 사항으로 건립 필요성에 대하여는 이견이 없으나
- 지방재정투융자사업 심사 결과 국비확보 방안과 주변에 대형 쇼핑몰이 위치한 지역적 여건에 따른 교통난 해소방안 마련을 조건으로 승인된 바, 추진내용 및 계획에 대한 설명이 필요하며
- 기존 복지관 2개소¹⁾에 대하여는 여러 가지 문제²⁾로 인하여 근로 복지 수요 충족이 곤란하다고 하는 바, 운영실태 및 문제점에 대한 대책 등 설명이 필요함.
- 또한, 타 광역시에 비하여 인구 1,000명당 사용 면적이 열악하다고 하는 바, 향후 근로자 복지증진을 위한 중장기 계획에 대한 설명이 필요함.

(❖ 천명당 사용면적(m²): 인천 0.7, 대전 10.3, 울산 9.4, 대구 7.6, 광주 4.2)

○ 투자활성화를 위한 미단시티 토지매입계획안은

- 선도적인 투자유치 활동을 통하여 미단시티 및 영종지역의 투자유치 활성화를 도모하기 위한 사항이나, 기존 기반시설공사가 완공됨에도 불구하고 미단시티 관련 사업이 부진한 사유에 대하여

1) 남부근로자복지관(1995년 준공, 한국노총 운영), 북부근로자복지관(1989년 준공, 민주노총 운영)

2) 시설 노후, 주택가·유흥가 주변 위치로 접근성 떨어짐, 공간협소로 단순 사무기능만 수혜(2014년도 공유재산 관리계획안 8쪽)

정확히 진단하고 이에 대한 대책이 마련되어야 할 것이며,

- 매입대상 토지는 주상복합, 노인복지, 교육연구, 주차장 용도의 부지로, 매입선정 기준과 미단시티개발(주)의 토지를 매입한 후 투자유치 계획 및 직접 매입에 따른 기대효과 등 설명이 필요함.
- 또한, 평당 취득단가 제시금액이 303만원으로 도시공사 공급가 220만원보다 38% 인상된 금액을 제시한 바, 산출 근거가 되는 기반시설 직접비용과 금융비용 등 내역에 대한 설명이 필요함.

○ 공유재산(구월농산물도매시장 토지·건물) 매각계획안과 공유재산(농산물도매시장 이전부지) 취득계획안은

- 현 도매시장의 노후화와 기능 저하에 따라 「구월농산물도매시장 이전건립 계획」에 의거하여 현대화 시설과 물류 유통시스템이 구비된 선진 도매시장을 건립하고 이전하고자 하는 사항으로
- 기존 부지의 매각을 통하여 이전 사업비를 마련하도록 규정된 농림축산식품부 방침³⁾에 따라 현 도매시장을 매각하여 이전재원을 마련하고자 하는 것임.
- 현대적 도매시장의 건립 필요성에 대하여는 그동안 구월농산물 도매시장의 기능저하와 교통 혼잡지역 위치 등 문제가 제기되고 있던 실정으로 이견은 없으나
- 현 구월농산물도매시장에 대하여 2013. 10. 30. 공유재산심의회에서 용도폐지(행정재산 → 일반재산)가 승인된 바, 「공유재산 및 물품관리법 시행령」이 규정하고 있는 용도폐지 요건에 적합하게

3) 도매시장의 이전에 따른 소요재원은 원칙적으로 기존 부지매각을 통해 확보하고, 중앙정부는 최소한의 필요 시설만 지원한다. (농림축산식품부유통정책과-731, 2013.5.6.)

처리되었는지 여부와 사전 용도폐지에 따라 농산물도매시장 기능에 공백이 발생하지 않는지에 대한 설명이 필요함.

❖ 공유재산 및 물품관리법 시행령 제8조(용도의 변경 또는 폐지)
지방자치단체의 장은 행정재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 재산의 일부 또는 전부에 대하여 그 용도를 변경하거나 폐지할 수 있다.

1. 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우

- 아울러, 재정적 어려움이 예상되는 2014년도 우리시 재정운영을 위하여 추가로 매각을 계획하고 있는 공유재산이 있는지에 대한 설명이 필요함.

4. 질의 및 답변요지

<이상철 위원>

- 미단씨티 토지매입 계획안에 대한 사실적 설명 바람. 재정의 어려움에도 불구하고 매입하는 사유는?
⇒ 도시공사가 26% 지분을 참여하고 있는 미단씨티개발 SPC 소유 토지로 기반시설후에도 투자유치가 부진
- 지분중 나머지 74% 소유와 미단씨티가 220만원 주고 산 땅을 303만원 주고 사는 이유는?
⇒ 리포 그룹, GS 건설 등 74% 소유, 상호 협의하에 결정한 사항임.
- 도시공사는 26%만 지분 있음. 이러한 단가로 사면 나머지 74% 지분사에 혜택이 돌아가게 됨.
⇒ 의회가 의결해 주시면 타당성 있는 결과 되도록 협의할 예정임.
- 미단씨티 개발회사의 가장 많은 지분 갖고 있는 회사는?
⇒ 리포가 38% 정도 지분 있음.
- 도시공사의 권한 행사부분은?
⇒ 실질적인 경영권은 도시공사에서 많은 부분 행사하고 있음.

- 제시금액이 303만원인데 합의 되지 않으면?
⇒ 현재가 예측하여 미단씨티가 303만원 제시, 본격 매입단계에서는 다시 정확하게 검토하여 합의될 경우에 매입 하게됨.
- 구월동 농산물은 바로 이전해야 하는 상황?
⇒ 2005년부터 추진된 사업으로 시급함.
- 신문에 매각가가 2,800억으로 나왔는데 동의?
⇒ 그 이상으로 생각함.

<이강호 위원>

- 농산물 도매시장 이전부지에 현재 형성된 상가는?
⇒ 3개 정도 있음.
- 상가, 조경 등 단지가 있는데 영업보상 등 타결 가능한가?
⇒ 사전 실무부서에서 의견수렴, 일정 요건 갖추면 수용도 가능함.
- 면적이 기존 농산물시장과 비교하면?
⇒ 기존부지는 6만 2천㎡, 이전부지는 17만㎡으로 3배 가까이 됨.
- 부족재원에 대하여는?
⇒ 수지 균형 맞춰 나가는 범위내에서 추진할 예정임.
- 근로자 복지관 들어서면 기존 복지관 활용계획은?
⇒ 구체적 계획은 확정되지 않음. 한노총과 충분한 합의 필요.
- 새롭게 토지 매입하는 것은 재정부담 됨. 사후 활용도 판단하여 시민 위한 다중시설 사용 바람. 구월 3동은 원도심으로 더 필요함.

<홍성욱 위원>

- 근로자복지관 토지는 현재 어떻게 이용?
⇒ 일부는 연수구 주고 일부는 나대지(주차장) 임. 그 부지에 건축
- 국비는?
⇒ 분권교부세로 40% 지원 받는 것으로 협의함.
- 2014년 예산 반영하였는가? 예산지침에 영조물 등 건축이 제한 되어 있는데 지금 추진하는 것이 맞는가?

⇒ 반영됨. 숙원사업이라 필요함.

○ 도매시장 매각만 하고 취득을 하지 않을 수 있는가?

⇒ 여러 가지 중도매인 이해관계도 있으므로 그럴 순 없음.

○ 2016년 12월까지 시장기능 유지하면서 매각 가능한가?

⇒ 기능 유지를 매각조건의 전제로 하여 GB해제 절차 밟고 있으며
현재 매각 수요 의견조회 하고 있음.

○ 리모델링은 안되는가?

⇒ 과거에 리모델링 사업 추진하였으나 실패하였음.

○ 현 도매시장을 갖고 리모델링 등 현대화 시설 하면서 소유주체가
시일 필요가 없으므로 공사 등 다른 주체가 추진하면?

⇒ 당초 국비보조로 추진한 사업으로 출자 등 통한 추진은 어려움.
비용 및 부지면적 등 고려할 때 기존 부지를 고집할 필요 없음.

5. 토론요지

가. 찬 성 : 이용범, 차준택, 류수용, 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

□ 불 입 : 2014년도 공유재산관리계획안 1부.

2014년도 공유재산관리계획안

■ 총괄표	4
■ 재산의 목록(취득)	5
■ 재산의 목록(처분)	5
■ 관련 자료	
① 근로자종합복지관 건립 건물 취득계획안	6
② 투자활성화를 위한 미단시티 토지 매입계획안 ..	11
③ 공유재산(구월농산물도매시장 토지건물) 매각계획안	16
④ 공유재산(농산물도매시장 이전부지) 취득계획안	26
■ 관계법령	38

■ 총괄표

□ 취득

(단위 : m², 천원)

구분		동수	필지수	면적	기준가격	비고
계		1	158	226,497	99,842,710	
토지	당초					
	금회		158	217,712	80,742,710	
	누계		158	217,712	80,742,710	
건물	당초					
	금회	1		8,785	19,100,000	
	누계	1		8,785	19,100,000	
기타	당초	-	-	-	-	
	금회	-	-	-	-	
	누계	-	-	-	-	

□ 처분

(단위 : m², 천원)

구분		동수	필지수	면적	기준가격	비고
계		5	3	106,387.7	223,691,000	
토지	당초					
	금회		3	62,285.9	204,921,000	
	누계		3	62,285.9	204,921,000	
건물	당초					
	금회	5		44,101.8	18,770,000	
	누계	5		44,101.8	18,770,000	
기타	당초					
	금회					
	누계					

■ 재산의 목록(취득)

(단위: m², 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						226,497	99,842,710			
2014-1	건물	연수구 동춘동	926-16	(1동)	-	8,785	19,100,000	근로자 종합 복지관 신축	일자리 정책과장	
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 촌동	121번지 외 153필지	전답, 대지 등	276,167	173,188	39,934,710	도매시장 이전 토지	농 축 산 유통과장	

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

■ 재산의 목록(처분)

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				매 각 면 적	기준가격	매 각 사 유	재 산 관 리 관	비 고
		소재지	지번	지목	지적					
계						106,387.7	223,691,000			
2014-1	토지	남동구 구월동	1146	대지	51,190.0	51,190.0	168,415,000	구월도매시장 이전 건립	농 축 산 유통과장	
“	“	“	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	“	“	

※ 관리번호 : 건수 단위로 동일한 번호 부여

① 근로자종합복지관 건립 건물 취득계획안

- 근로복지 수요 증대에 따른 근로자 종합복지관을 신축하여 근로자들의 경제·사회·문화적 생활지원 향상, 복지증진 도모
- 건전하고 자주적이 근로활동으로 지역산업발전 기여

I. 관련근거

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)
- 「인천광역시 공유재산 관리조례」 제5조(심의회의 심의사항)

II. 사업개요

- 사업명 : 근로자종합복지관 건립
- 위치 : 인천광역시 연수구 동춘동 926-16번지
- 사업기간 : 2014 ~ 2016년
- 부지면적 : 5,216㎡
- 연면적 : 8,785㎡
- 건축규모 : 지하 1층 / 지상 6층
- 총사업비 : 191억원(국비 50%, 시비 50%)
 - 공사비 16,783 설계·감리비 2,267 시설부대비 41
- 세부시설내용

층 수	면적	세 부 시 설
계	8,785㎡	
지상 6 층	1,019㎡	대강당, 스카이라운지 등
지상 5 층	830㎡	사무실, 옥외정원 등
지상 4 층	1,055㎡	강의실 위주의 교육공간
지상 3 층	1,074㎡	근로자테라피, 감상실 등 근로자휴게공간
지상 2 층	1,045㎡	체력단련실, 댄스교실, 탁구장 등 취미/건강공간
지상 1 층	975㎡	갤러리, 취업정보센터, 어린이집 등
지하 1 층	2,787㎡	주차장, 기계실, 전기실 등

III. 그동안 추진사항

- 2011. 8. 19 근로자종합복지관 건립 추진계획 수립
- 2011. 8. 31 (구)중소기업제품전시장 활용부지 선정 ← 市정책조정회의
- 2012. 3. 15 건립 타당성 조사 용역 계약 : (사)한국기업평가원
- 2012. 6. 18 도시관리계획 변경결정 고시
 - 획지분할 : 동춘동 926-8 → 926-8, 926-16(5,216㎡), 926-17로 3개 분할
 - 용도변경 : 문화 및 집회시설 등 → 근린생활시설, 노유자시설 등
 - 층고변경 : 6층 → 7층
- 2012. 6. ~ 7월 건립 타당성조사 1차, 2차, 3차 용역보고회
- 2012. 7. 17 건립 타당성 조사용역 준공
- 2012. 10. 23 지방재정투융자사업 심사 ⇒ 재검토
 - 재정여건에 따른 사업시기 조정 및 건립부지의 적정성 재검토 필요
- 2013. 7. 8 근로자종합복지관 건립 계획 변경(면적 축소)
- 2013. 7. 22 지방재정투융자사업 심사 재상정 ⇒ 조건부 승인
 - : 국비예산확보, 교통난 해소방안 마련
- 2013. 9. 2014년도 본예산 반영 신청

IV. 건립 필요성

- 건립부지인 인천광역시 연수구 동춘동 926-16은 시유지로서
 - 국가산업단지인 남동산업단지(입주업체 6,727개 종업원수 86,339명)와 지방산업단지인 송도지식정보산업단지(입주업체 42개 종업원수 2,252명)의 중간에 위치하고 있으며 (기준일 : 2013. 3.31)
 - 중소기업 구인난 및 청년층의 미스매치 해소, 국가산업단지 역할을 극대화 하기 위하여 근로자 편의시설 및 다양한 문화·복지·

교육프로그램 운영 할 수 있는 근로자종합복지관 건립이 절실히 필요한 상태임.

- 송도지식정보산업단지는 향후 인천경제자유구역의 개발에 맞춰 지속적으로 기업체와 종업원수가 증대될 상황으로 이들을 수용할 근로자종합복지관이 필요한 상황임.

○ 기존의 복지관(2개소)은 시설이 노후화 뿐만 아니라, 주택가 및 유흥시설 주변에 위치하여 접근성 등이 떨어지고 공간이 협소하여 단순한 사무기능만을 수행, 기능이 쇠퇴 되어 근로복지 수요충족 곤란

- 준공연도 : 남부근로자복지관(한국노총) 1995년
북부근로자복지관(민주노총) 1989년

○ 인구 1,000명당 근로자종합복지관(국비지원) 사용면적 부족

- 1,000명당 사용면적(m²) : 대전 10.3 울산 9.4 대구 7.6 광주 4.2 인천 0.7

V. 향후 추진계획

- 2013. 10월 : 공유재산심의회 안건 심의 및 고용노동부
분권교부세 신청
- 2014. 상반기 : 설계업체 선정 및 계약(종합건설본부)
- 2014. 상반기 : 건축기본 및 실시설계
- 2014. 하반기 : 공사 착공
- 2016. 상반기 : 공사 준공(예정) 및 개관

VI. 참고자료

- 취득대상 재산목록 및 관련사진(위치도)

취득대상 재산목록

(단위 : m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재산의 표시				취득 면적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
계						8,785	19,100,000			
2014-1	건물	연수구 동춘동	926-16	(1동)	-	8,785	19,100,000	근로자 종합복지관 신축	일자리 정책과장	
						이하빈칸				

관련사진 (위치도)



② 투자활성화를 위한 미단시티 토지 매입계획안

- 미단시티 기반시설공사가 완공('11. 12월)된지 1년 이상이 지났음에도 사업추진이 극히 저조함에 따라 투자유치 사업부지를 일부 취득하여
- 선도적으로 직접 투자유치 활동을 전개함으로써 미단시티 및 영종지역의 투자유치 활성화를 견인하고자 함.

I. 추진방향

- 선도적인 투자유치 활동을 통해 외국자본 투자유치 견인 및 지역경제 활성화 도모
- 복합서비스 관련사업 및 부동산투자 이민제 등과 연계한 다양한 콘텐츠 유치를 통해 인천국제공항과의 시너지 효과 거양

II. 사업개요

- 위 치 : 미단시티 주상1부지 외 3개 필지
(중구 운북동 1269, 1265-6, 7, 8)
- 면 적 : SPC구간 1,831,068㎡(553,896평) 중 44,524㎡(13,468평)
* 용도 : 주상복합(17,471㎡), 노인복지(15,238㎡),
교육연구(9,889㎡), 주차장(1,926㎡)
- 사업기간 : 2014. 2. ~
- 총사업비 : 40,808백만원(부지매입비)
 - 인천시(경제청)가 미단시티개발(주)로부터 직접 매입
 - 평당 취득단가 제시금액 : 303만원
- ➡ 산출내역 : 도시공사 공급가(220만원/평) + 기반시설 직접비용 + 금융비용 등
※ 미단시티개발(주)와 상호 협의를 통해 조정예정

○ 사업비 확보계획

(단위 : 백만원)

구 분	총 계	연 도 별 계 획					비 고
		기투자	2013	2014	2015	2016	
합 계	40,808	-	-	40,808	-	-	
재원별	국 비						
	시 비	40,808	-	-	40,808	-	-
	기 타						

Ⅲ. 그동안 추진사항

- 2013. 9.16 : 미단시티 투자유치활성화를 위한 투자유치 사업부지 취득계획 수립

Ⅳ. 사업추진 필요성

- 영종지구는 국제공항이 위치하여 외국인 투자유치의 장점을 지니고 있음에도 사업추진이 극히 저조하여 도시개발 지연에 따른 주민 불편 등 문제점을 야기하고 있음.
- 영종지구는 국제공항과 연계할 수 있는 호텔, 콘도 등 복합 서비스산업 육성이 절실하고, 조기에 성과를 얻기 위해서 기반시설공사가 완료(11.12월)된 미단시티 지역의 부지 일부를 매입하여 선도적 투자유치 활동을 하는 것이 필요함.
- 특히, 미단시티 지역은 외국자본 유치를 통한 지역경제 활성화 도모를 위해 법무부 고시에 의거 시행중인 부동산투자 이민제 대상지역(2018.04.30까지)에 해당됨에 따라 신속한 관련 투자상품 개발이 시급한 실정임.

◀ 부동산투자 이민제도 개요 ▶

부동산투자 이민제도 개념

- 외국인이 국내 부동산에 일정금액 이상을 투자하면 국내 거주자격 (F-2)을 주고 5년이 지나면 영주권(F-5)을 허용하는 제도

투자대상 지역

- 인천광역시 중구 운북동, 운서동 일원(영종지구 일부)
 - 미단시티내 일부지역 및 영종북합리조트 일부지역
- 인천광역시 연수구 및 서구 일원 (송도지구 및 청라국제도시)

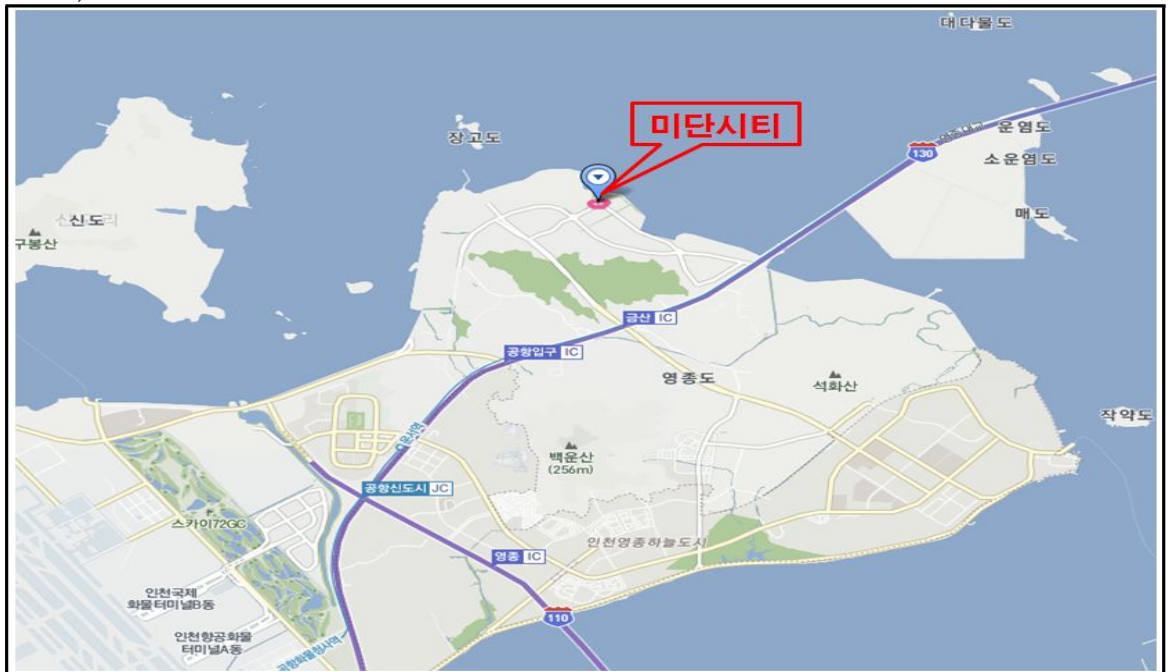
투자금액 : 7억원 이상

시행기간 : 2018년 4월 30일까지

- 투자대상 :** ① 휴양 콘도미니엄 ② 호텔 ③ 골프빌라 ④ 별장
⑤ 관광펜션

V. 향후 추진일정

- 2013. 10월
 - 市 중기지방재정계획 및 투·융자사업 심의
 - 공유재산 취득(안) 조례규칙심의회 심의
- 2013. 11월 : 공유재산 취득(안) 시의회 의결
- 2014. 2월
 - 소유권 이전(미단시티개발(주) → 경제청)
 - 호텔, 콘도 등 투자사업자 유치 및 부지매각



VI. 관련사진



취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
계					44,524	44,524	40,808,000			
2014-2	토지	중구 운북동	1265-6	주차장	1,926	1,926	1,304,000	선도적인 외국자본투자 유치를 위한 토지매입	경제자유 구역청장	
	“	“	1265-7	대지	9,889	9,889	7,600,000	“	“	
	“	“	1265-8	대지	15,238	15,238	13,004,000	“	“	
	“	“	1269	대지	17,471	17,471	18,900,000	“	“	

③ 공유재산(구월농산물도매시장 토지·건물) 매각계획안

- 구월농산물 도매시장의 이전사업은 기존 부지의 매각을 통하여 이전 사업비를 마련 추진하도록 규정(농식품부 방침)됨에 따라
- 구월농산물도매시장을 매각하여 공유재산의 효율적 활용 및 이전재원 확보를 통해 현대화된 도매시장으로 이전 건립

I 법적근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)
- 「공유재산 및 물품관리법」 제36조(일반재산의 매각)
- 「공유재산 및 물품관리법」 시행령 제27조(일반재산가격의 평정등)

II 대상재산 현황

- 매각(처분)대상 토지(건물)

구분	소재지 및 지번	용도지역	지목	면적 (㎡)	재산가액 (백만원)	비고
합계					223,690	
토지	남동구 구월동 1446외2필지	일반상업	대지,구거	62,285.9	204,920	“참고2”
건물	“	“	“	44,101.8	18,770	

※ 토지 : 2013.1.1. 공시지가, 건물 : 건물시가 표준액 기준(2013.1.1.)

III

추진배경 및 방향

□ 추진배경

- 現도매시장 노후화(20년경과)로 안전위협(B~C등급)및 도매시장 기능저하
- 부지협소 및 반입물량 수용능력 부족 등으로 상시 민원 발생
- 유통환경 변화 대응 및 고객중심 도매시장 운영 필요

□ 추진방향

- 도매시장 이전은 지자체의 재원확보, **이전에 따른 소요재원은 원칙적으로 기존 부지 매각을 통해 확보**, 중앙정부는 최소한의 필요시설 지원

* 농림축산식품부 유통정책과-731 (2013. 5. 6)

- 現 도매시장은 매각하되 신 도매시장 건립 후 이전시까지 현행 시장 기능유지 및 운영에 지장이 없도록 매각
- 신 도매시장 건설에 따른 도시계획절차(GB해제 및 도시계획 시설결정 등)를 고려하여 현 도매시장 매각으로 사업기간 단축
 - 구월농산물도매시장 도시관리계획 변경 : 도시계획시설 “시장”만 폐지

IV

매각의 필요성 및 방법

□ 매각의 필요성

- 지방재정의 어려움을 고려하여 현 구월농산물도매시장 매각을 통하여 이전재원을 마련하고 이전을 통한 공유재산의 효율적 관리와 가치 증대 및 농산물 유통개선을 도모하기 위함
 - 구월농산물도매시장은 인천종합터미널과, 주변 대형백화점(신세계, 김스

클럽, 롯데), 문화예술회관 등의 입지로 교통혼잡 등 사회적 비용 증가

- 도매시장 이용자의 불편해소 및 유통종사자의 조기 이전에 따른 기대에 부응하고 재원부족으로 인한 사업의 지연 기간을 최소화하고자 함
- 부동산 침체의 장기화로 세입 감소 등에 따라 열악한 지방재정의 어려움을 극복하고 시 재정 운영의 건전성 확보가 절실히 요구되고 있음
 - 인천 AG게임, 도시철도 2호선 건설, 부동산 경기 침체 등
- 구월농산물도매시장 이전건립을 위해 2020년 수도권광역기본계획(2007.8)과 2025년 인천도시기본계획(2012.11)반영 등
 - 신 농산물도매시장 GB해제(도시관리계획)입안
 - * 인천광역시 공고 제2013-1180호(2013.10.21.)

□ 매각방법

- 계약방법 : 일반 공개경쟁 입찰
 - ※ 공개경쟁입찰 또는 수의계약 추진
- 가격결정 : 시가(時價)를 고려하여 결정

관련법규 발췌

▶▶▶ 예정가격 : 감정평가액 + 감정평가수수료 + 측량수수료

※ 감정평가액 : 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 제도적 평가한 감정평가액을 산출 평균한 금액

V

일상감사의견서

- 구월농산물도매시장 매각은 농림수산물식품부의 「2014년 공영도매시장 시설현대화 공모 계획」에서 밝힌 바와 같이 도매시장의

이전에 따른 소요재원은 원칙적으로 기존 부지매각을 통해 확보하고, 중앙정부는 최소한의 필요 시설만 지원한다는 방침(농림수산식품부유통정책과-731, 2013.5.6)에 따라,

- 도매시장 이전부지에 대한 도시계획(GB해제 및 도시계획시설결정 등) 절차를 고려하여, 「공유재산 및 물품관리법」 입법취지에 맞도록 진행하시기 바라며, 공유재산관리계획 변경(공유재산심의회의 심의, 시의회 의결)등의 절차를 준수하여 매각방법의 공정성과 객관성을 확보할 수 있도록 추진

VI

향후추진계획

- 2013. 10 : 토지분할 측량(구월농축산물도매시장관리사무소)
- 2013. 10 : 조례규칙심의회(공유재산심의회) 심의
- 2013. 11 : 감정평가 및 시가조사를 통한 가격 결정
- 2014. : 매매계약 체결 등 후속 조치

위치도 및 현장사진

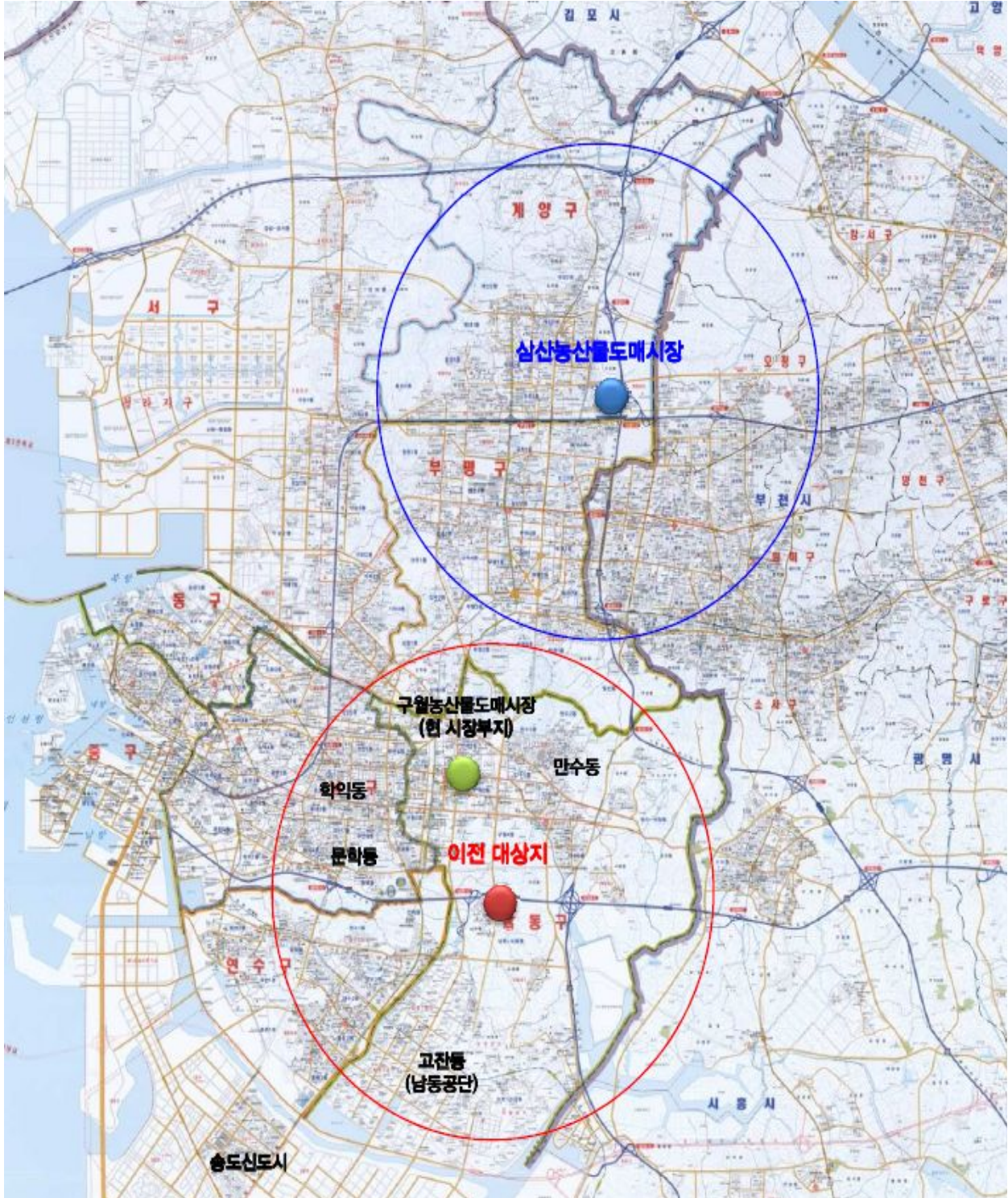
[위치도(GIS)]



[현장사진]



□ 위치도



매각대상 재산목록

(단위: ㎡, 백만원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				매각면적	기준가격	매각사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
계						106,387.7	223,691			
2014 -1	토지	남동구 구월동	1446	대지	51,190.0	51,190.0	168,415	구월도매시장 이전건립	농 축 산 유통과장	
	“	“	1446-1	구거	2,208.8	2,208.8	7,267	“	“	
	“	“	1446-2	대지	8,887.1	8,887.1	29,239	“	“	
	건물	“	1446 외 2필지	(5동)	-	44,101.8	18,770	“	“	

참고 1 **일상감사의견서(제8조제1항관련)**

관리번호	175	접수일	2013. 7. 12
소관부서	경제수도추진본부 농축산유통과	처리일	2013. 7. 23
업무(사업)명	구월농산물도매시장 매각		
업무(사업)개요	<p>○ 추진배경</p> <ul style="list-style-type: none"> · 구월농산물도매시장의 이전사업은 기존 부지의 매각을 통해 이전 사업비를 마련토록 규정(농림축산식품부 방침)됨에 따라 · 현 구월농산물도매시장을 매각하여 공유재산의 효율적 활용 및 재원 확보를 통해 현대화된 도매시장으로 이전 건립 <p>○ 매각 재산현황</p> <ul style="list-style-type: none"> · 매각대상 : 구월농산물도매시장 부지·건물 전체 매각 · 위 치 : 남동구 구월동 1446, 1446-1, 1446-2 · 면 적 : 62,285.9㎡(건물포함) · 매각대금 산정 : 2,300억원(추정) 		
감사의견 (조치사항)	<p>○ 「구월농산물도매시장 매각」에 대한 검토의견</p> <p>구월농산물도매시장 매각은 농림수산식품부의 「2014년 공영도매시장 시설현대화 공모 계획」에서 밝힌 바와같이 도매시장의 이전에 따른 소요재원은 원칙적으로 기존 부지 매각을 통해 확보하고, 중앙정부는 최소한의 필요 시설만 지원한다는 방침(농림축산식품부유통정책과-731, 2013.5.6)에 따라, 도매시장 이전부지에 대한 도시계획 (GB해제 및 도시계획시설결정 등) 절차를 고려하여, 「공유재산 및 물품관리법」 입법취지에 맞도록 진행하시기 바라며, 공유재산 관리계획 변경(공유재산심의회의 심의, 시의회 의결)등의 절차를 준수하여 매각방법의 공정성과 객관성을 확보할 수 있도록 추진하시기 바랍니다.</p>		

「인천광역시 일상감사 규정」 제6조에 의거 실시한 일상감사 의견서를 통보합니다.

2013년 7월 23일

인천광역시 감사관 성 문 옥 (인)

참고 2 질의 및 답변 자료

① 질 의

- 공유재산 및 물품관리법 시행령 제8조 제1호는 ‘행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우’ 그 재산의 일부 또는 전부에 대하여 용도폐지를 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 이하에서는 구월농산물도매시장의 용도폐지 가능성에 대하여 검토하겠음.

② 구월농산물도매시장이 반드시 행정재산이어야 하는지 여부

- 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조 제3호에서는 중앙도매시장은 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도가 개설한 농수산물도매시장 중 해당 관할구역 및 그 인접지역에서 도매의 중심이 되는 농수산물도매시장으로서 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 것을 의미한다고 규정하고 있으며, 구월농산물도매시장은 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 시행규칙 제3조 제6호에서 중앙도매시장으로 규정되어 있음.
- 한편, 이러한 중앙도매시장은 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제17조 제1항에 의해 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도가 개설하고, 제19조 제1항, 제3항에서는 특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도가 도매시장을 개설하려면 3가지 요건(1. 도매시장을 개설하려는 장소가 농수산물 거래의 중심지로서 적절한 위치에 있을 것, 2. 제67조제2항에 따른 기준에 적합한 시설을 갖추고 있을 것, 3. 운영관리계획서의 내용이 충실하고 그 실현이 확실하다고 인정되는 것일 것)을 갖추어야 함을 요하고 있음.
- 이렇듯, 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 및 시행령, 시행규칙에서는 중앙도매시장 개설에 관하여 위와 같은 요건만 규정하고 있을 뿐, 도매시장이 행정재산이어야 한다는 취지의 요건은 없으므로 **반드시 도매시장이 행정재산일 필요는 없다고 사료됨.** 실제로, 가락동 농수산물도매시장과 강서 농산물도매시장의 경우 지방자치단체의 소유를 전제로 하는 행정재산이 아닌 서울시농수산물공사 소유로 확인되고 있는 바, 농수산물의 유통을 원활하게 하고 적정한 가격을 유지하게 함으로써 생산자와 소비자의 이익을 보호하고 국민생활의 안정에 이바지함을 목적으로 개설되는 도매시장이 행정재산이어야 한다는 요건이 추가된다면 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 취지에도 부합하지 않을 것임.
- 따라서 구월농산물도매시장이 반드시 행정재산일 필요가 없는 이상, 용도폐지 요건만 충족한다면 일반재산으로 전환할 수 있을 것임.

③ 구월농산물도매시장의 용도폐지 요건 충족 여부

○ 인천광역시는 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제21조에 따라 구월농산물도매시장 내에 관리사무소를 두고 있으며, 시장 내 개별 점포는 민간업체에게 사용료를 받고 임대하고 있음. 따라서 구월농산물도매시장 용도폐지 요건 충족 여부를 살펴보기 위해 ① 민간업체에게 사용료를 받고 임대한 점포의 경우 행정 목적에 사용되고 있다고 볼 수 있는지 ② 인천광역시가 관리사무소를 이전 및 폐지할 경우 더 이상 행정 목적에 사용되지 않는다고 볼 수 있는지 살펴보겠음.

① 민간업체에게 사용료를 받고 임대한 점포의 경우 행정 목적에 사용되고 있다고 볼 수 있는지

‘행정재산의 행정 목적에의 사용’과 관련하여 경기도는 국토해양부에 <항만시설 일부 공간을 항만물류 관련 민간업체에 유상임대한 경우에도 행정 목적을 위하여 항만시설을 사용한 것으로 볼 수 있는지> 질의하였음. 이에 대하여 국토해양부는 공용재산과 공공용재산은 지방자치단체가 **직접 사용**하는 것을 전제로 하므로 해당 건축물의 연면적 중 적어도 민간업체에게 유상으로 임대한 부분에 해당하는 비율의 항만시설용 부지는 항만법 시행령 제27조 제1항 제1호에 따른 행정 목적을 위하여 사용한 것으로 볼 수 없다고 답변한 바 있음. 한편, 구월농산물도매시장 개설자인 인천광역시 역시 시장 상인들에게 사용료를 받고 점포를 임대하였던 바, **민간업체에게 유상임대한 부지의 경우 행정 목적에 사용되었다고 보기 어려울 것임.**

② 인천광역시가 관리사무소를 이전 및 폐지할 경우 더 이상 행정 목적에 사용되지 않는다고 볼 수 있는지 여부

인천광역시는 도매시장 시설물의 관리 및 운영, 도매시장의 거래질서 유지, 유통업무종사자에 대한 지도·감독, 도매시장사용료·부수시설사용료의 징수 등의 행정업무를 수행하기 위하여 구월농산물도매시장 관리사무소를 두고 있는데, **이러한 업무를 수행하는 관리사무소 기능이 폐지되거나 해당 행정재산 밖으로 이전된다면 공유재산 및 물품관리법에서 규정한 ‘사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우’에 해당할 것임.**

○ 유상임대한 점포의 경우 행정 목적으로 사용된다고 볼 수 없으므로 구월농산물도매시장 관리사무소 기능만 이전 또는 폐지한다면 행정 재산 용도폐지가 가능할 것으로 보임.

④ 공유재산(농산물도매시장 이전부지) 취득계획안

- 구월농산물 도매시장의 이전사업은 기존 부지의 매각을 통하여 이전 사업비를 마련 추진하도록 규정(농식품부 방침)됨에 따라
- 구월농산물도매시장을 매각하여 공유재산의 효율적 활용 및 이전재원 확보를 통해 현대화된 도매시장으로 이전 건립

I

사업개요

- 사업기간 : 2013. 1월 ~ 2016. 12월
- 위 치 : 남동구 남촌동 177-1번지 일원
- 규 모 : 173,188m²
 - * 훼손지 복구 : 17,483m²(공원 중복된 220m²제외하고 경관녹지결정) 별도 추진
- 주요시설 : 경매시설, 중도매인점포, 직판·편의·주차시설 등
- 도시관리계획 현황
 - 용도지역 : 자연녹지, 용도구역 : 개발제한구역
- 사 업 비 : 2,470억원(도매시장 2,394, 훼손지 복구 76)

II

근거법령 및 사업방식

- 관련근거
 - 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한법률 제61조 (사업시행자 보상)
- 사업시행 : 인천광역시(인천종합건설본부)
- 사업진행 : 토지조서작성 → 현장조사 → 신문공고등 → 감정평가 → 보상협의(지급) → 수용 재결 등

III

그동안 추진사항

- 2005. 8 : 구월농산물도매시장 이전건립 계획(안) 수립
- 2009. 5 : 구월농산물도매시장 이전부지 위치조정 계획(안)수립
- 2009. 6 : 개발행위허가 제한지역 고시(433,617m²)
- 2010. 2 : 도시관리계획(남촌 농수산물도매시장) 결정(변경)입안
- 2010. 3 : 도시관리계획결정(변경)(안) 주민 공람
- 2010. 4 : 市 의회 의견청취(원안가결)
- 2010.10 : 인천도시공사 사업포기(사유 : 유동성 위기)
- 2012. 6 : 구월도매시장 이전건립계획 변경(규모·사업비 축소)
- 2012. 6 : 개발행위허가제한 기간연장 고시(남동구고시 제2012-72호)
- 2012. 9 : 이전건립사업 관련용역 위·수탁 협약(市 ↔ 公社)
- 2013. 2 : GB해제 및 도시관리계획결정 수립 용역 착수
- 2013. 4 : 전략환경영향평가 협의회 구성·운영
- 2013. 5 : 전략환경영향평가 항목 등 공고 및 주민의견 수렴(의견없음)
- 2013.10 : GB해제 사전설명 등 협의(국토부 사전협의 8회)
- 2013.10월 : 주민공람 공고 및 관련부서 협의

IV

일상감사의견서

- ▶ 농산물도매시장 건립을 위한 「도매시장 부지 매입취득」에 대한 검토 결과 : 적정
- 공공용시설인 농산물 도매시장설치를 위한 토지취득 방법으로 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조(공익사업)』에 근거추진 적정
- 농산물 도매시장 건립을 위한 도시관리계획결정(변경) (자연녹지 → 준주거지역, 개발제한구역 해제, 도시계획시설 결정 (신설 : 남촌농산물도매시장) 등)을 위한 제반 절차 준수

- 이전부지 취득을 위한 보상협의를 예산이 낭비되는 사례가 없도록 하고 취득 후에는 법령에서 정하는 바에 따라 등기등록이나 권리보전에 필요한 조치를 지체 없이 시행
- 공유재산 운용기본원칙에 따라 취득과 처분이 균형을 이루도록하고 공유재산 및 물품관리법 및 시행령, 인천광역시 공유재산 및 물품관리조례에 따른 조례규칙심의회 심의 및 시 의회 의결 등 공유재산 취득 및 운영을 위한 행정적인 절차를 준수하여 업무처리에 만전을 기하기 바람

V

향후추진일정

- 2013.11월 : 도시관리계획변경결정(안) 시의회 의견청취
- 2013.12월 : 시 도시계획위원회 자문
- 2013.12월 : 개발제한구역 해제 국토부 신청
- 2014.01월 : 국토교통부 중앙부처협의 및 전략환경 본안심의
- 2014.02월 : 중앙도시계획위원회 심의
- 2014.03월 : 도시관리계획 결정고시(용도 준주거, 시설 : 시장)
- 2014.04월 : 실시계획인가, 기본 및 실시설계 추진
- 2014.06월 : 이전예정(新)부지 토지보상 및 매수 등 추진
- 2015.3~2016.12월 : 新시장 착공 및 준공(이전) 예정

VI

기대효과

- 시설 현대화와 물류 유통시스템 등을 구축한 선진도매시장 건립으로 경쟁력 강화
- 경매장과 주차시설 부족, 중도매인 점포 부재 등 상시 민원해소로 시민의 삶의 질 향상 도모 및 경제수도 인천 구현

취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
2014-3		계			276,167	173,188	39,934,710			
1	토지	남촌동	121	전	1,521	351	75,114	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
2	“	남촌동	122-1	전	330	175	37,450			
3	“	남촌동	122-2	전	330	324	69,984			
4	“	남촌동	122-3	전	330	330	66,990			
5	“	남촌동	122-4	전	495	495	100,485			
6	“	남촌동	122-5	전	363	363	73,689			
7	“	남촌동	122-6	전	430	430	88,150			
8	“	남촌동	123	전	1,458	1,458	312,012			
9	“	남촌동	124	전	2,050	2,050	442,800			
10	“	남촌동	125	전	2,367	1,030	222,480			
11	“	남촌동	127-1	전	3,775	3,076	658,264			
12	“	남촌동	128-2	전	1,023	124	22,568			
13	“	남촌동	128-3	전	445	19	3,458			
14	“	남촌동	128-4	전	578	1	182			
15	“	남촌동	136	전	982	599	109,018			
16	“	남촌동	137	전	1,402	1,085	217,000			
17	“	남촌동	138-1	전	4,079	4,079	872,906			
18	“	남촌동	138-2	전	803	803	160,600			
19	“	남촌동	138-3	전	347	347	69,400			
20	“	남촌동	139	전	1,791	1,791	358,200			
21	“	남촌동	139-1	전	1,323	1,323	264,600			
22	“	남촌동	139-2	전	1,792	1,792	358,400			
23	“	남촌동	140	전	324	324	58,968			
24	“	남촌동	141	전	2,023	1,917	383,400			
25	“	남촌동	142	전	1,699	115	23,000			

취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
26	토지	남촌동	143	전	1,944	237	43,134	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
27	“	남촌동	144-1	전	1,231	1,226	223,132			
28	“	남촌동	144-3	전	1,229	920	167,440			
29	“	남촌동	144-4	전	1,229	842	153,244			
30	“	남촌동	145-1	전	2,932	2,932	533,624			
31	“	남촌동	145-2	전	2,221	2,221	404,222			
32	“	남촌동	146	전	2,003	884	176,800			
33	“	남촌동	147	전	1,666	1,016	203,200			
34	“	남촌동	148	전	1,779	4	808			
35	“	남촌동	148-1	전	661	533	97,006			
36	“	남촌동	149	전	1,002	1,002	182,364			
37	“	남촌동	149-1	전	1,158	630	114,660			
38	“	남촌동	149-2	전	1,157	764	139,048			
39	“	남촌동	149-3	전	647	163	29,666			
40	“	남촌동	149-4	전	2,433	1,175	213,850			
41	“	남촌동	152-1	전	1,474	1,474	545,380			
42	“	남촌동	152-2	대	26	26	18,512			
43	“	남촌동	153-1	전	453	453	82,446			
44	“	남촌동	153-2	대	331	331	280,688			
45	“	남촌동	153-3	대	69	69	54,441			
46	“	남촌동	153-4	대	31	31	24,459			
47	“	남촌동	153-7	대	41	41	32,349			
48	“	남촌동	153-8	창	200	200	80,200			
49	“	남촌동	153-9	도	35	35	2,310			
50	“	남촌동	153-10	전	1,848	1,848	683,760			

취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
51	토지	남촌동	154	전	3,783	3,783	1,342,965	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
52	“	남촌동	154-2	주	200	200	92,400			
53	“	남촌동	155	전	2,779	2,779	594,706			
54	“	남촌동	155-1	전	484	484	103,576			
55	“	남촌동	156	전	628	628	134,392			
56	“	남촌동	157	임	2,526	2,526	505,200			
57	“	남촌동	158	전	1,064	1,064	212,800			
58	“	남촌동	159	전	1,627	1,627	325,400			
59	“	남촌동	159-1	전	490	490	98,000			
60	“	남촌동	159-2	전	3,013	3,013	602,600			
61	“	남촌동	160	전	3,614	3,614	657,748			
62	“	남촌동	160-1	전	2,072	2,072	377,104			
63	“	남촌동	161	전	3,775	3,775	687,050			
64	“	남촌동	162	전	3,193	3,193	638,600			
65	“	남촌동	163	전	1,544	1,544	281,008			
66	“	남촌동	163-1	전	1,544	1,544	308,800			
67	“	남촌동	164	전	3,094	3,094	618,800			
68	“	남촌동	165	전	846	846	153,972			
69	“	남촌동	166	전	1,567	1,567	335,338			
70	“	남촌동	167	전	1,021	1,021	185,822			
71	“	남촌동	168	전	1,223	1,223	222,586			
72	“	남촌동	169	전	1,002	1,002	200,400			
73	“	남촌동	169-1	전	1,487	1,487	297,400			
74	“	남촌동	170	전	942	942	188,400			
75	“	남촌동	171-1	전	2,034	2,034	496,296			

취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
76	토지	남촌동	171-2	도	208	208	13,728	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
77	“	남촌동	171-3	전	367	367	86,612			
78	“	남촌동	171-4	임	1,103	1,103	222,806			
79	“	남촌동	171-5	도	1,460	1,460	96,360			
80	“	남촌동	172-1	전	3,467	3,467	845,948			
81	“	남촌동	172-2	전	1,794	1,794	423,384			
82	“	남촌동	172-8	임	200	200	60,400			
83	“	남촌동	172-10	전	203	203	47,908			
84	“	남촌동	172-12	전	187	187	40,018			
85	“	남촌동	172-17	임	216	216	65,232			
86	“	남촌동	173-1	전	50	50	9,100			
87	“	남촌동	173-2	전	1,874	1,874	341,068			
88	“	남촌동	173-3	전	1,174	1,174	213,668			
89	“	남촌동	173-5	대	316	316	279,344			
90	“	남촌동	173-7	전	1,075	1,075	290,250			
91	“	남촌동	173-8	전	1,176	1,176	412,776			
92	“	남촌동	173-9	전	2,482	2,482	925,786			
93	“	남촌동	173-10	전	1,074	1,074	381,270			
94	“	남촌동	173-11	차	198	198	121,968			
95	“	남촌동	173-12	전	562	562	130,946			
96	“	남촌동	173-13	전	1,101	1,101	235,614			
97	“	남촌동	174-1	전	575	575	104,650			
98	“	남촌동	174-3	전	555	555	101,010			
99	“	남촌동	175	전	1,370	1,370	274,000			
100	“	남촌동	175-1	전	445	445	89,000			

취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
101	토지	남촌동	176-1	전	1,970	1,970	394,000	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
102	“	남촌동	176-2	도	1,879	1,821	120,186			
103	“	남촌동	176-3	전	3,682	3,682	1,410,206			
104	“	남촌동	176-4	전	2,330	2,330	424,060			
105	“	남촌동	176-5	전	933	933	220,188			
106	“	남촌동	177-1	전	3,282	3,282	781,116			
107	“	남촌동	177-3	전	321	321	99,510			
108	“	남촌동	178-1	전	992	992	180,544			
109	“	남촌동	178-2	전	727	727	132,314			
110	“	남촌동	178-3	전	909	909	165,438			
111	“	남촌동	179-1	전	1,000	1,000	200,000			
112	“	남촌동	179-2	전	446	446	89,200			
113	“	남촌동	179-3	전	726	726	145,200			
114	“	남촌동	180	전	813	813	162,600			
115	“	남촌동	181	전	774	774	140,868			
116	“	남촌동	182	전	892	892	178,400			
117	“	남촌동	183-1	전	727	727	132,314			
118	“	남촌동	183-2	전	2,102	2,102	382,564			
119	“	남촌동	183-3	전	1,636	1,636	297,752			
120	“	남촌동	183-4	전	1,822	1,822	331,604			
121	“	남촌동	183-5	전	536	536	97,552			
122	“	남촌동	183-6	전	1,537	1,537	279,734			
123	“	남촌동	183-7	전	661	661	120,302			
124	“	남촌동	183-8	전	1,227	1,227	223,314			
125	“	남촌동	184	전	661	294	108,192			

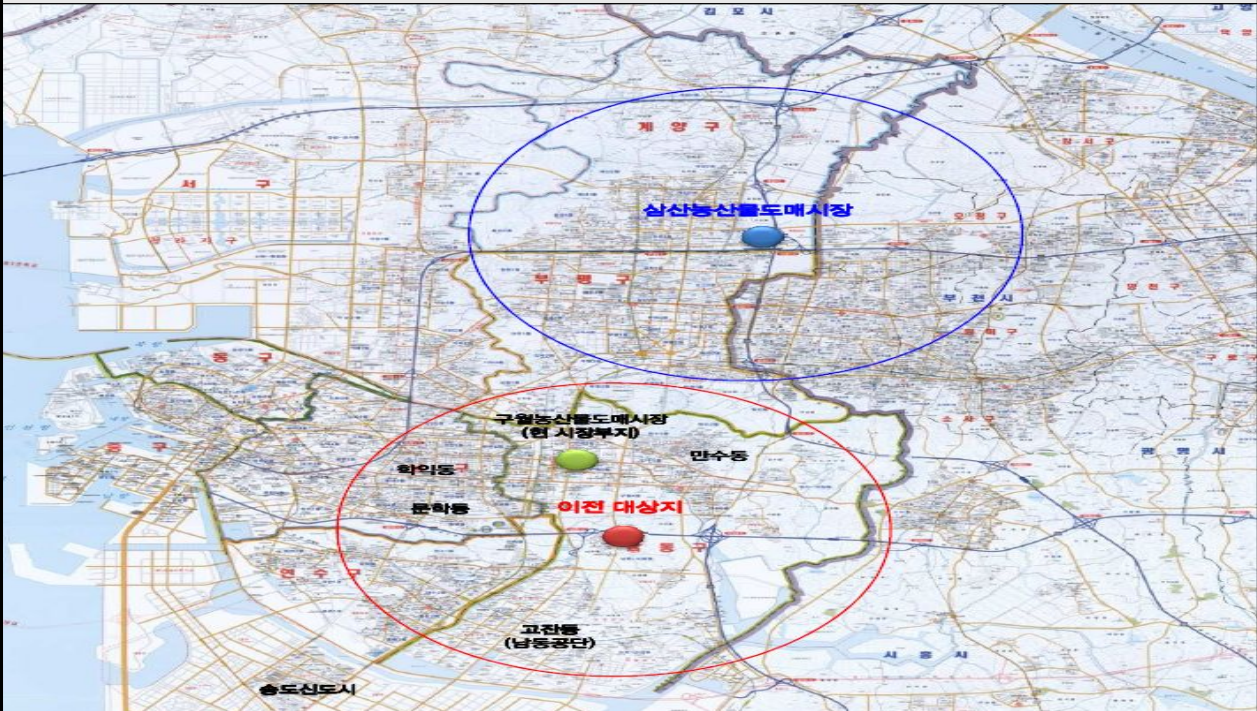
취득대상 재산목록

(단위: m², 천원)

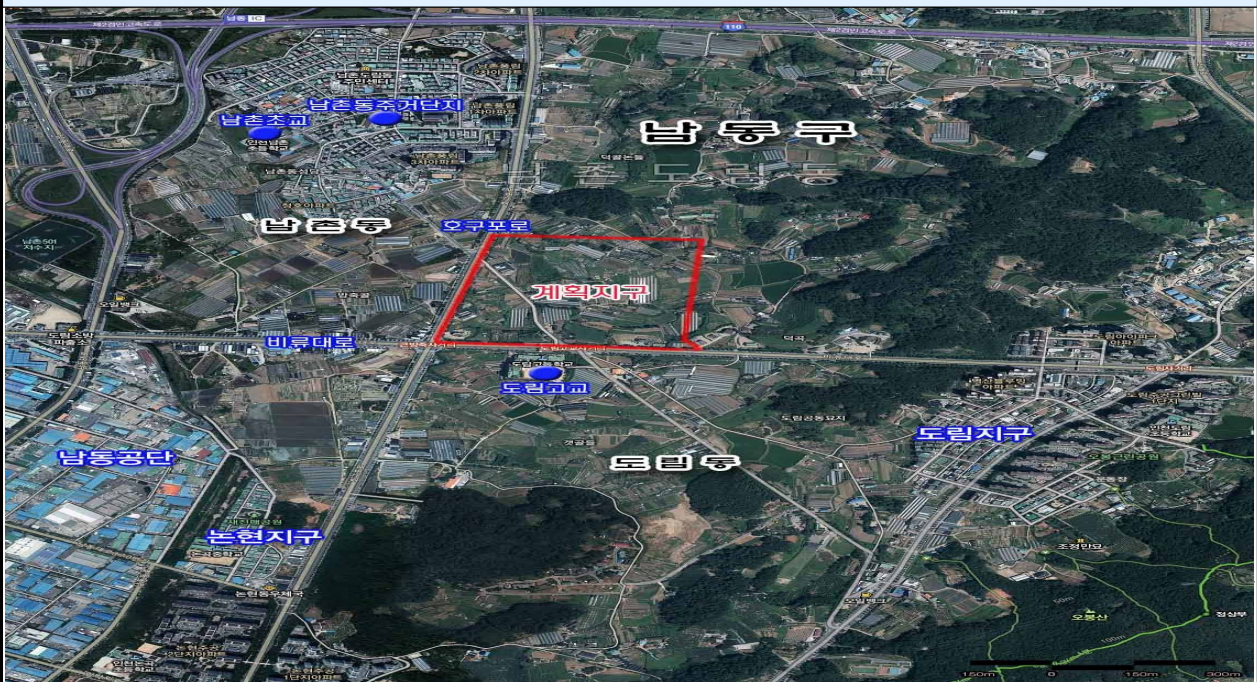
관리 번호	재산 구분	재 산 의 표 시				취 득 면 적	기준가격	취득 사유	재 산 관리관	비고
		소재지	지번	지목	지적					
126	토지	남촌동	184-2	전	1,996	1,996	734,528	농산물도매 시장 부지	농 축 산 유통과장	
127	“	남촌동	185-1	전	3,987	3,987	1,527,021			
128	“	남촌동	185-2	도	6	6	396			
129	“	남촌동	185-3	전	1,474	1,474	456,940			
130	“	남촌동	186-5	전	2,136	2,136	818,088			
131	“	남촌동	186-21	전	1,296	1,296	476,928			
132	“	남촌동	189	전	1,078	1,078	396,704			
133	“	남촌동	190	답	2,863	2,863	521,066			
134	“	남촌동	191-2	답	457	457	168,176			
135	“	남촌동	193	전	750	750	276,000			
136	“	남촌동	194	전	905	905	333,040			
137	“	남촌동	195	전	2,377	2,377	874,736			
138	“	남촌동	196	전	256	256	93,184			
139	“	남촌동	198	전	88	88	31,240			
140	“	남촌동	199	임	534	534	162,870			
141	“	남촌동	200	전	475	475	168,625			
142	“	남촌동	598-36	전	315	315	21,830			
143	“	남촌동	598	도	52,671	3,974	275,398			
144	“	도림동	528-2	전	1,507	473	191,000			
145	“	도림동	528-4	전	1,802	417	90,343			
146	“	도림동	530-2	전	1,197	236	67,971			
147	“	도림동	530-3	대	519	359	42,480			
148	“	도림동	530-5	전	1,002	534	229,760			
149	“	도림동	558-6	도	7,832	181	96,120			
150	“	도림동	561-1	전	438	438	153,738			
151	“	도림동	561-2	도	62	62	4,111			
152	“	도림동	561-3	도	2,934	437	28,973			
153	“	도림동	562-2	도	26	22	1,459			
154	“	도림동	617	도	23,955	660	275,398			

위치도 및 현장사진

[위치도]



[현장사진 GIS]



참고 1 | 일상감사의견서

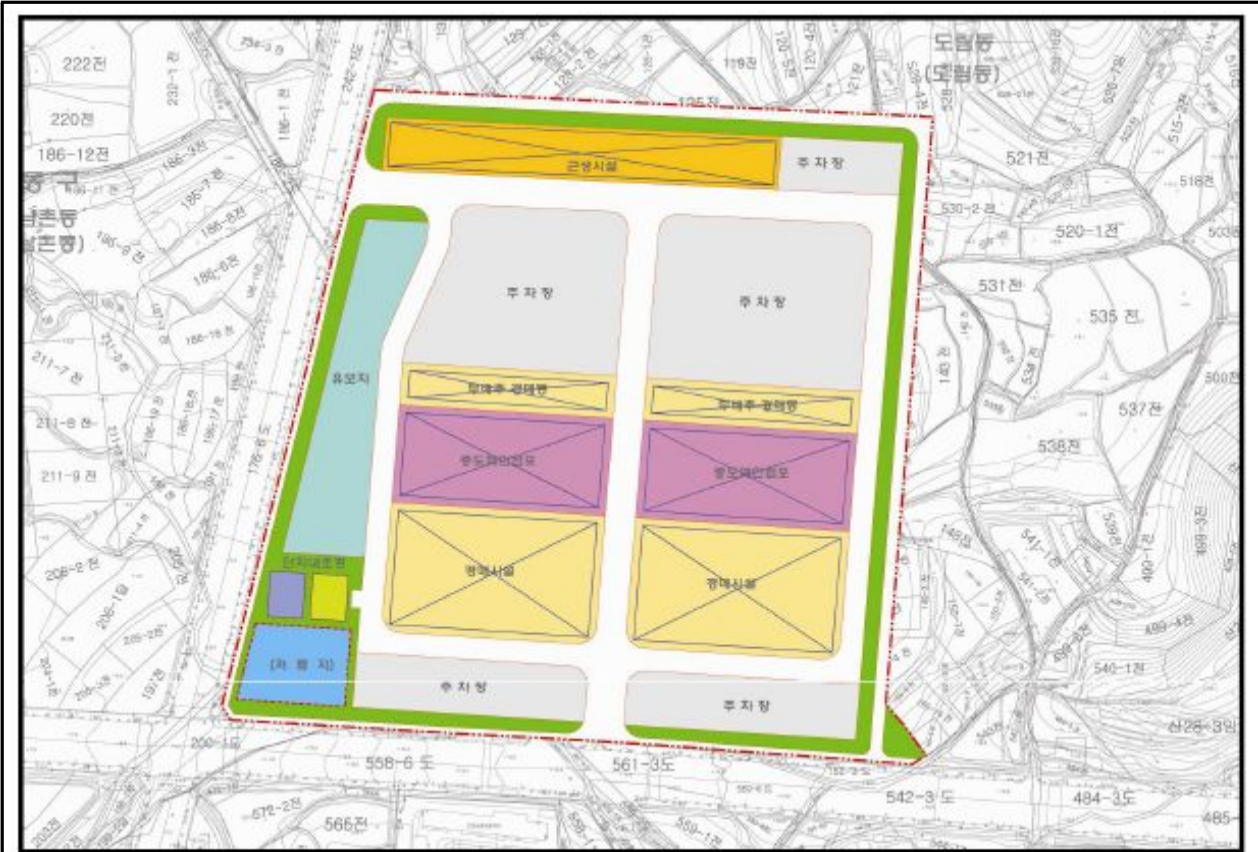
관리번호	2013 - 237	접수일	2013. 10. 21
소관부서	농축산유통과	처리일	2013. 10. 22
업무(사업)명	농산물 도매시장 부지 매입취득		
업무(사업)개요	<p>○ 목적 및 필요성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구월농산물도매시장의 부지협소, 시설 노후화 및 열악한 유통환경의 문제점을 개선하기 위하여 남부권의 중심부로 이전 - 유통환경의 변화에 적극대응하는 신개념 선진 도매시장 건립으로 고객중심의 농산물 유통개선 <p>○ 취득 재산현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 취득대상 : 남촌동 농산물도매시장 이전건립 예정지 토지 - 위 치 : 남동구 남촌동 177-1번지 일원 - 면 적 : 173,188㎡ * 훼손지 복구 17,483㎡ 제외 - 보 상 비 : 846억원 * 총사업비 2,470억원(훼손지) · 필 지 수 : 154필지(전, 답, 대지, 주차장 등) · 기준가격 : 39,934백만원(2013. 1. 1 공시지가) <p>○ 취득계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현 구월농산물도매시장은 매각하여, 신 도매시장 이전건립에 따른 재원 확보 후 토지보상법에 의한 취득(보상)계획임 - 신 도매시장 건설에 따른 도시계획절차(GB해제 및 도시계획시설 결정 등)을 고려하여 현 도매시장 매각으로 사업기간 단축 		
감사의견	<p>▶ 농산물도매시장 건립을 위한 「도매시장 부지 매입취득」에 대한 검토 결과 : 적정</p> <p>○ 공공용시설인 농산물 도매시장설치를 위한 토지취득 방법으로 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조(공익사업)』에 근거추진 적정</p> <p>○ 농산물 도매시장 건립을 위한 도시관리계획결정(변경) (자연녹지 → 준주거지역, 개발제한구역 해제, 도시계획시설 결정 (신설 : 남촌농산물도매시장) 등)을 위한 제반 절차 준수</p> <p>○ 이전부지 취득을 위한 보상협의를 예산이 낭비되는 사례가 없도록 하고 취득 후에는 법령에서 정하는 바에 따라 등기등록이나 권리보전에 필요한 조치를 지체 없이 시행</p> <p>○ 공유재산 운용기본원칙에 따라 취득과 처분이 균형을 이루도록하고 공유재산 및 물품관리법 및 시행령, 인천광역시 공유재산 및 물품관리조례에 따른 조례규칙심의회 심의 및 시 의회 의결 등 공유재산 취득 및 운영을 위한 행정적인 절차를 준수하여 업무처리에 만전바람.</p>		

「인천광역시 일상감사 규정」 제6조에 의거 실시한 일상감사 의견서를 통보합니다.

2013년 10월 23일

인천광역시 감사관 성 문 옥 (인)

참고 2 건축배치계획(안)



구	분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합	계	173,188	100.0		
필수시설	소	계	94,950	54.8	
	경매시설	32,210	18.6	1층 : 경매시설, 하역대기실, 출하대기실, 금융점포 2층 : 법인사무실	
	중도매인점포	18,580	10.7	1층 : 중도매인점포 2층 : 중도매인협회사무실, 관리사무소, 회의실, 식당 지하 : 주차장 433대	
	주차장	43,460	25.1	지상 : 1,683대	
	쓰레기처리장	700	0.4		
부수시설	소	계	78,238	45.2	
	근생시설	9,240	5.3	2층 규모	
	단지내조경	20,450	11.9	저류지 3,450㎡ 포함	
	폐수처리시설	700	0.4		
	유보지	9,245	5.3		
	단지내도로	36,588	22.3		

관 계 법 령

[공유재산 및 물품관리법]

제10조 (공유재산의 관리계획) ① 지방자치단체의 장은 예산을 편성하기 전에 매년 공유 재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다.

② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.

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.

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 수익계약 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.

[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 기준가격은 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)

③ 제1항제1호 각 목 외의 부분 및 같은 항 제2호 각 목 외의 부분에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

제12조(공유재산 관리계획) ① 법 제10조 및 영 제7조의 규정에 의한 공유재산 관리계획은 시장이 다음연도 예산편성 전까지 인천광역시의회(이하 "시의회"라 한다)에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다. 다만, 연도중에 공유재산관리계획의 변동이 있을 때에는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 시의회의 의결을 얻어야 한다.

②공유재산관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다.
다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

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 연접(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