

의안 번호	1842	2022년도 공유재산 관리계획안 검 토 보 고 서
----------	------	---------------------------------------

1. 검토 경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2021. 11. 11.(목) 울산광역시 중구청장
- 나. 위원회 회부일자 : 2021. 11. 11.(목)
- 다. 위원회 심사일자 : 2021. 12. 2.(목)

2. 제안 이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공공실버주택 건립 변경의 건 및 반구1동 행정복지센터 건립을 위한 공유재산 취득 및 변경에 대하여 중구의회 의결을 얻고자 함.

3. 주요 내용

1) 취득대상 재산

가) 토 지

- (1) 수 량: 1필지
- (2) 면 적: 244.3㎡
- (3) 기준가격: 개별주택가격 포함

나) 건 물

- (1) 수 량: 3동(매입 1, 신축 1, 변경 1)
- (2) 연 면 적: △655.4㎡
- (3) 기준가격: 11,063백만원

2) 사업별 계획

가) 혁신도시 내 공공실버주택 건립 변경의 건

- (1) 사업목적 및 용도

- 도심공동화 및 상권침체 심화, 기반시설 노후화가 심한 원도심 지역재개발사업 등 저소득 독거노인의 정주여건 개선
- 다가오는 초고령 사회의 노인주거복지 향상에 선제적으로 대응 할 수 있는 기반 확보를 위해 혁신도시 내 도심형 공공실버주택 80호를 건립

(2) 사업기간 : 2016년 ~ 2023년

(3) 사업내용

- 공공실버주택 설계용역 결과 취득대상 재산(건물)의 추정가액이 30%이상 증가함

- 변경내용

- 건 물(변 동)

사업의 위치	연면적(㎡)		추정가액(천원)		취득사유
	기존	변경	기존	변경	
중구 약사동 327-6, 327-8	7,140	4,648	13,922,976	18,746,976	공공실버주택건립 (복지관 포함)

- 토 지(변동 없음)

일련 번호	재 산 의 표 시				매입단가 (원/㎡)	매입가액 (천원)	소유자	취득사유
	소재지	지목	지 적 (㎡)	편입면적 (㎡)				
계			6,000	6,000		3,979,813		
1	약사동 327-6	대	2,872	2,872	878,495	2,523,047	중구	공공실버 주택건립
2	약사동 327-8	공	1,728	1,728	130,000	226,873	중구	
3	약사동 327-9	대	1,400	1,400	878,495	1,229,893	중구	327-6에서 분할 생활SOC복합 화사업 대상지

○ 소요예산

- 총사업비: 22,727백만원
- 연도별 재원 및 사업비 내역

(단위 : 천원)

연도 재원	계	2016 ~ 2020년도	2021년도	2023년도	사업비 내역
계	22,726,789	14,503,094	6,440,225	1,783,470	◦ 토지매입비: 3,979,813 ◦ 건축비: 18,746,976 - 건축비 증 : 4,824,000
국 비	9,944,900	6,675,205	1,486,225	1,783,470	
시 비	1,000,000	1,000,000			
구 비	11,781,889	6,827,889	4,954,000		

○ 사업규모

- 위 치: 약사동 327-6번지 외 1필지(327-8번지)
- 부지면적: 4,600㎡

【건 물 개 요】

- 규 모 : 지하1층, 지상4층(2개동)
- 연 면 적 : 4,648㎡
- 주요시설 : 주택 80호(전용면적 25㎡), 복지관(783㎡)

○ 기준가격 명세

- 토지(변경없음) : 3,979,813천원
- 건 축 비 : 18,746,976천원(증 4,824,000천원)

○ 계약방법 : 일반입찰에 의한 건물 신축

나) 반구1동 행정복지센터 건립의 건

(1) 사업목적 및 용도

- 반구1동 행정복지센터는 1983년 건축, 38년이 경과된 노후 건물로 업무공간이 협소하고 주민 편의시설이 부족하여,
- 주민숙원사업으로 동행정복지센터 건립을 통해 다양한 행정·복지·문화서비스 욕구충족 및 늘어나는 행정수요에 대응코자 함.

(2) 사업기간 : 2022. 1. ~ 2024. 12.

(3) 사업내용 : 기존 건축물 철거, 인접 부지 매입 후 신축

(4) 연차별 사업계획

○ 2022. 1. ~ 9. : 부지매입, 도시관리계획 결정(공공청사)

○ 2022. 10. ~ 2023. 11. : 건축공모 및 실시설계 용역

○ 2023. 12. ~ 2024. 12. : 철거 후 공사 시행 및 준공

(5) 소요예산 : 6,663백만원(기투자 1,280백만원 제외)

○ 연도별 재원 및 사업비 내역

(단위: 백만원)

연도 재원	계	2022년도	2023년도	2024년도	사업비 내역
구 비	6,663	1,200	2,000	3,463	· 공사비 5,641백만원 · 설계·감리 347백만원 · 시설부대비 15백만원 · 보상비 660백만원

(6) 사업규모

○ 위 치 : 화합로 340일원

○ 부지면적 : 1,160.1㎡(기존 청사부지 활용, 1필지 추가매입)

○ 시설내용 : 3층, 연면적 1,680㎡

구분	면적(㎡)	공간 계획	비고
합계	1,680		
1층	480	민원실, 사무공간, 상담실, 창고, 화장실	
2층	620	주민회의실, 동아리방, 프로그램실, 화장실	
3층	580	복합도서관, 예비군 동대, 기계실	

(7) 기준가격 명세

○ 취 득

- 건물(매입) : 218,000천원(개별주택가격 기준, 토지 포함)

- 그 외 재산 : 6,003,000천원(사업비)

(8) 계약방법

○ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에
따른 협의에 의한 토지 매입

○ 일반 입찰에 의한 건물 신축

4. 근거 법규

- 가. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립 변경 등)
- 나. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)

5. 검토의견

- 본 계획안은 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 2022년도 공유재산 관리계획안에 대하여 의회의 의결을 얻고자 하는 것으로,
 - 혁신도시 내 공공실버주택 건립 변경의 건은 혁신도시 내 도심형 공공 실버주택 80호 건립을 위한 설계용역 결과 취득대상 재산(건물)의 추정가액이 30%이상 증가함에 따라 건축비를 변경하고자,
 - 반구1동 행정복지센터 건립은 1983년 건축, 38년이 경과된 노후 건물로 업무공간이 협소하고 주민 편의시설이 부족하여 다양한 행정·복지·문화 서비스 욕구충족 및 늘어나는 행정수요에 대응이 불가능하여, 주민숙원사업으로 동행정복지센터 건립을 추진하는 것으로
- 특별한 의견은 없음.

6. 참고사항 : 붙임

- 가. 2022년도 공유재산 관리계획 총괄표(붙임 1)
- 나. 2022년도 취득대상 재산 목록(붙임 2)
- 다. 위치도 및 현장 사진(붙임 3)

붙임 1 2022년 공유재산 관리계획 총괄표

※ 회계명 : 일반회계

(단위 : m², 천원)

[illegible]

붙임 2

2022년도 취득대상 재산목록

※ 회계명 : 일반회계

• 토 지

(단위 : m², 천 원)

일련 번호	구분	재산의 표시			기준 가격	취득 시기	취득사유	비고
		소재지	지목	취득면적				
1	매입	반구동 582-3	대	244.3	- ※ 개별주택 가격 포함	2022년 ~2024년	노후되고 협소한 반구1동행정복지센 터의 신축	회계과

• 건 물

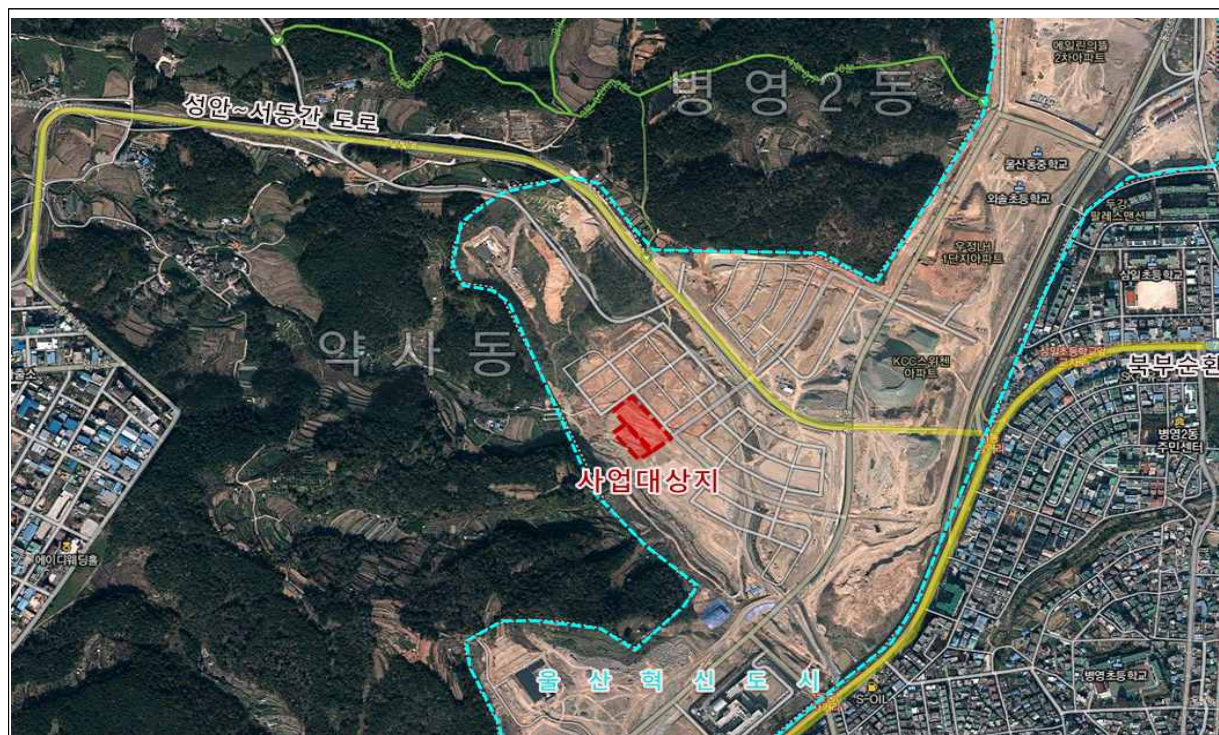
(단위 : m², 천 원)

일련 번호	구분	소재지	연면적	기준가격 (개별주택 가격 및 추정가액)	취득시기	취득사유	비고
계			△655.4	11,063,000			
1	매입	반구동 582-3	156.6	218,000	2022년 ~2024년	반구1동 행정복지센터 신축 부지 편입	회계과
2	신축	화합로 340일원	1,680	6,003,000	2022년 ~2024년	노후되고 협소한 반구1동행정복지 센터의 신축	회계과
3	신축 (변경)	약사동 327-6번지 외 1필지	△2,492	4,842,000	2016년 ~2023년	혁신도시 내 공공실버 주택 건립	노 인 장애인과

붙임 3 위치도 및 현장사진

☐ 공공실버주택 건립 변경의 건

○ 위치도



○ 현장사진



□ 반구1동 행정복지센터 건립의 건

○ 위 치 도



○ 현장사진



근 거 법 규

공유재산 및 물품 관리법

- 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등) ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.
- ② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.
- ④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다

공유재산 및 물품 관리법 시행령

- 제7조(공유재산의 관리계획) ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 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, 무

상 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
 - 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 토지
 - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
 - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② 제1항에 따라 관리계획을 수립하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 하여야 한다.

1. 사업목적 및 용도
2. 사업기간
3. 소요예산
4. 사업규모
5. 기준가격 명세
6. 계약방법

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
2. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
3. 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다)·처분
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
6. 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

8. 「지방세법」 제117조에 따른 물납
 9. 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
 10. 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
 11. 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
 12. 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득
- ④ 지방자치단체의 장은 관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.
1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우
 2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우
 3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우
 4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.
- ⑤ 법 제10조제4항에 따른 관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.
- ⑥ 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
 2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우
 3. 매수 상대방이나 매각 상대방이 같은 사람인 경우
 4. 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우
 5. 해당 재산에 인접(隣接)하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우
 6. 분필(分筆)되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

7. 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 또는 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지 공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]

2. 건물

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액