

의안 번호	2404	2025년도 제1차 수시분 공유재산관리계획안 심사보고서
----------	------	-----------------------------------

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 4. 3.(목) 울산광역시 중구청장
- 나. 위원회 회부일자 : 2025. 4. 3.(목)
- 다. 위원회 심사일자 : 2025. 4. 16.(수)

2. 제안설명 요지 (행정지원국장 김세동)

가. 제안이유

- 중부권 노인복지관 건립계획의 사업비가 변경되어 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제7조에 따라 중부권 노인복지관 건립계획 변경의 건에 대하여 중구의회의 의결을 받고자 함.

나. 주요내용

- 1) 공유재산심의회(「공유재산 및 물품관리법」 제16조) : 2025. 3. 19.

2) 계획의 총괄

가) 취득대상 재산

(1) 토 지

- 수 량: 3필지
- 면 적: 1,008㎡
- 금 액: 5,286백만원

(2) 건 물

- 수 량: 8동(매입 7, 신축 1)
- 연 면 적: 3,379㎡(신축: 3,000㎡)
- 금 액: 12,714백만원(신축: 12,579백만원)

3) 사업별 계획

○ 중부권 노인복지관 건립 계획 변경의 건

가) 사업목적 및 용도

- 중부권 노인복지관을 신규 건립하여 초고령사회 노인들의 다양한 욕구에 복합적·종합적 서비스를 제공하여 삶의 질을 개선하고자 함

나) 취득대상 재산현황

(1) 토 지

(단위: m², 백만원)

재 산 의 표 시				공시가격 (면적× 공시지가)	매입가격 (변경)	매입가격 (당초)	증감	증감사유	취득목적
소재지	지목	지적	편입 면적						
계		1,008	1,008	1,593	5,286	3,182	2,104	<ul style="list-style-type: none"> 당초: 실거래 예상가격 (공시지가의 2배 정도) 변경: 감정평가 금액 ※ 2023년 당시 사업추진 여부 미확정으로, 감정평가 미 실시. 사업추진 확정후 2024년 하반기 감정평가 실시. 	노인 복지관 신축
학성동 425-2	대	797	797	1,255	4,171	2,506	1,665		
학성동 426-2	대	112	112	176	586	352	234		
학성동 426-8	대	99	99	162	529	324	205		

(2) 건 물

(단위: 백만원)

구분	사업의 위치	시설내용	건축비 (변경)	건축비 (당초)	증감	증감사유	취득목적
계			12,714	7,817	4,897	<ul style="list-style-type: none"> 건축비: 연면적×건축단가 연면적 증가 (2,000m² → 3,000m²) 건축단가 상승 (물가상승 및 인건비 상승) 	
일반 건축물	학성동 425-2 외 2개소	지하1층~지상5층 노인복지관 (3,000m ²)	12,579 (건축비)	7,018 (건축비)	5,561		노인복지관 신축
“	“	건물 7개동 (379m ²)	135 (취득비)	799 (취득비)	△664		취득 후 철거

다) 사업기간: 2023년~2027년

라) 사업내용

- 중부권 노인복지관 신축

마) 소요예산

- 총사업비: 18,000백만원(구 6,350)
- 연도별 재원 및 사업비 내역

(단위: 백만원)

연도 재원	계 (변경)	계 (당초)	증감	2024년까지	2025년	2026년
계	18,000	11,000	7,000	4,250	7,100	6,650
국비(특교세)	5,825	0	5,825	0	2,500	3,325
시비(특교금)	5,825	5,500	325	0	2,500	3,325
구비	6,350	5,500	850	4,250	2,100	0

바) 사업규모

- 위치: 울산광역시 중구 학성동 425-2, 426-2, 426-8번지
- 부지면적: 1,008㎡
- 건축규모: 연면적 3,000㎡(지하 1층, 지상 5층)
- 시설내용: 경로식당, 대강당, 건강증진실, 프로그램실 등

사) 기준가격 명세

- 취득
 - 토지: 5,286백만원
 - 건물: 12,714백만원(신축: 12,579백만원)

아) 계약방법

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 의한 토지매입

4) 참고 사항

- 위치도 및 현장사진 1부
- 2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 총괄표 1부
- 2025년도 제1차 수시분 취득대상 재산목록

위치도 및 현장사진

□ 중부권 노인복지관 건립 계획 변경의 건

○ 위치도



○ 현장사진



2025년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획 총괄표

【회계명: 일반회계】

(단위: m², 백만원)

[illegible]

2025년도 제1차 수시분 취득대상 재산목록

【회계명: 일반회계】

◎ 토 지

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	재 산 의 표 시				금액	취득시기	취득목적	비고
		소재지	지목	지적	취득 면적				
1	매입	학성동 425-2	대	797	797	4,171	2025년	노인복지관 신축	
2	매입	학성동 426-2	대	112	112	586	2025년	"	
3	매입	학성동 426-8	대	99	99	529	2025년	"	

◎ 건 물

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	소재지	연면적	금액	취득시기	취득목적	비고
1	신축	학성동 425-2 외 2개소	3,000	12,579	2027년	노인복지관 신축	
2	매입	학성동 425-2 외 2개소	379	135	2025년	"	철거후 신축

다. 근거법규

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의 2
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조
- 「울산광역시 중구 공유재산 관리 조례」 제11조

3. 검토보고 요지(전문위원 이명주)

- 본 계획안은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은법 시행령 제 7조에 따라 중부권 노인복지관 건립계획 변경에 따라 중구의회의 의결을 받고자 하는 것으로 관련 법에 저촉되거나 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

4. 심사결과 : 원안가결

근거법규

공유재산 및 물품관리법

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

공유재산 및 물품관리법 시행령

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상양수, 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. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

② 제1항에 따라 공유재산관리계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 명확히 해야 한다. <개정 2022. 4. 20.>

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 공유재산관리계획에 포함하지 아니한다.

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 공유재산관리계획의 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 공유재산관리계획에 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 공유재산관리계획의 작성기준은 행정안전부장관이 정하여 전년도 7월 31일까지 각 지방자치단체에 알려야 한다.
- ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 “1건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2022. 4. 20.>
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 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]

2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격

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. 삭제

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

울산광역시 중구 공유재산 관리 조례

제11조(공유재산 관리계획 작성) ① 삭제

② 삭제

③ 총괄재산관리 담당부서장은 공유재산 관리계획을 작성해야 한다. 다만, 공유림은 공유임야관리 전담부서와 협의해야 한다.

④ 영 제7조제1항에 따른 공유재산관리계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터