

의안 번호	2511	[2026년도 정기분 공유재산 관리계획(안)] 검 토 보 고 서
----------	------	---

1. 검토경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2025. 11. 11.(화) 울산광역시 중구청장
- 나. 위원회 회부일자 : 2025. 11. 11.(화)
- 다. 위원회 심사일자 : 2025. 12. 8.(월)

2. 제안이유

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 입화산 자연휴양림 산림문화휴양관 및 주차장 조성, 학성새벽시장 공영 주차전용건물 건립을 위한 공유재산 취득에 대하여 중구의회회의 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공유재산심의회(「공유재산 및 물품관리법」 제16조) 의결: 2025. 10. 21.
- 나. 계획의 총괄
 - 1) 취득대상 재산
 - 가) 토 지
 - (1) 수 량: 2필지
 - (2) 면 적: 397㎡
 - (3) 기준가격: 683백만원(공시지가x면적)
 - 나) 건 물
 - (1) 수 량: 4동(매입 2, 신축 2)
 - (2) 연 면 적: 5,689.89㎡
 - (3) 기준가격: 17,097백만원

다. 사업별 계획

1) (취득)입화산 자연휴양림 산림문화휴양관 및 주차장 조성

가) 사업목적 및 용도

- 입화산 자연휴양림 산림문화휴양관 및 주차장 조성을 통해 국민들에게 다양한 산림교육과 휴양 기회를 제공하여 삶의 질 향상에 기여하고자 함

나) 취득대상 재산현황

- 그 외 재산

(단위: 백만원)

일련번호	구분	사업의 위치	시설내용	추정가액	취득사유
1	시설비	다운동 8번지 (구유지)	철근콘크리트조, 지상3층, 숙박시설 6실, 목재체험장, 다목적실, 옥외주차장 46면 (부지 3,825㎡, 연면적 884.34㎡)	5,500	산림문화휴양관 및 주차장 신축

※ 토지: 기 취득 재산(입화산 참살이숲 야영장)

다) 사업기간: 2023~2026년

라) 소요예산

- 총사업비: 5,500백만원(특교세 1,600, 특교금 2,600, 구 1,300)
- 연도별 재원 및 사업비 내역

(단위: 백만원)

연도 재원	계	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	사업비 내역
계	5,500	1,400	3,100	0	0	1,000	5,500
특교세	1,600	1,100	500				· 건설공사: 3,800 · 전담사: 550 · 소방공사: 110 · 장비통신: 210 · 기타: 830
특교금	2,600		2,600				
구비	1,300	300				1,000	

마) 사업규모

- 위 치: 다운동 8번지(입화산 참살이숲 야영장)
- 규 모: 부지 3,825㎡, 건축 354.58㎡, 연면적 884.34㎡, 지상 3층

- 주요시설: 목재체험장, 다목적실, 숙박시설 6실, 주차장 46면 등
- 바) 기준가격 명세
 - 취 득
 - 그 외 재산(시설비): 5,500백만원(신축 관련 전체 사업비)
- 사) 계약방법
 - 일반경쟁입찰에 의한 시설 조성

2) (취득)학성새벽시장 공영 주차전용건물 건립

가) 사업목적 및 용도

- 학성새벽시장 면적은 15,001㎡로 현재 103대의 주차공간이 필요하며, 주차수급율은 39%로 [현 주차면수 41면, 적정주차면수 103면, 부족면수 62면] 시장 일대 만성적인 불법주정차로 주민 불편이 계속 발생하고 있는 실정임.
- 2023년 10월 복산동 B-05구역 주택준공으로 2,625세대가 입주하였으며, 학성동 지역주택조합에서 788세대 아파트를 2023년 12월 착공하여 공사 중임.(27. 5. 준공 예정)
- 또한, 중앙동 B-04구역 4천 세대가 2028년 입주할 예정으로 근처 대단지 아파트 입주에 따른 신규고객 증가로, 이에 따른 주차장 확보가 시급함.
- 아울러, 울산농수산물도매시장의 서부권 이전 계획에 따라 중·동부권을 대체할 농수산물 특화시장의 역할 강화 필요.
- 시장 인근 공영주차장을 확충하여 주차난 해소와 고객에게 주차편의 제공을 통한 전통시장 경쟁력을 강화하고 소비행태 변화로 어려움을 겪고 있는 영세 상인의 안정적인 경제 활동으로 생활안정과 튼튼한 지역경제 기반을 조성하고자 함.

나) 취득대상 재산현황

○ 토 지

(단위: m², 천원)

일련 번호	재 산 의 표 시				공시가액	재산가액	소유자	취득일
	소재지	지목	지적	편입 면적				
1	학성동 362-2	대지	1,153	1,153	1,416	1,632,648	울산광역시 중구	공영주차장 조성으로 기 취득 (2009.04.13.)
2	학성동 377-30	대지	162	162	1,720	278,640	심활용	취득예정
3	학성동 377-25	대지	235	235	1,720	404,200	최식길	취득예정

○ 그 외 재산

(단위: 천원)

일련 번호	구분	사업위치	시설내용	추정가액	취득사유	비고
1	건물	학성동 377-30	4층 건물, 535.24m ² (1층 상가, 2~4층 주택)	1,020,000	매입	매입후 철거
2	건물	학성동 377-25	4층 건물, 490.395m ² (1층 상가, 2~4층 주택)	1,397,160	매입	"
3	건물	학성동 362-2	· 연면적: 3,779.91m ² · 규 모: 3층 4단 109면	9,180,048	2026년 전통시장 주차환경 개선사업 (공영 주차장용 건물 건립)	건물 신축

다) 사업기간: 2026년 1월 ~ 2027년 12월

라) 소요예산

○ 총 사업비: 12,280백만원(국 7,368 시 2,456 구 2,456)

○ 연도별 재원 및 사업비 내역

(단위: 백만원)

재원	연도			사업비 내역
	계	2026년도	2027년도	
계	12,280	2,880	9,400	
국비	7,368	2,160	5,208	· 부지매입: 3,100 · 설계비 : 321
시비	2,456	720	1,736	· 공사비 : 8,466 · 감리비 : 79
구비	2,456	-	2,456	· 기 타 : 314

마) 사업규모

- 위 치: 학성동 362-2번지 외 2
- 부지면적: 1,550㎡
- 시설내용: 공영 주차전용건물 건립

구 분	면적(㎡)	비고
계	3,779.91	총 109면
1층	1,259.97	주차장(23면)
2층	1,259.97	주차장(28면)
3층	1,259.97	주차장(28면)
옥상층	-	주차장(30면)

※ 대지면적 1,550㎡, 건축면적 1,259.97㎡, 연면적 3,779.91㎡ (주차전용 건물)

바) 기준가격 명세

- 취 득
 - 부지 매입(토지, 건물): 3,100백만원
 - 그 외 재산(건물): 9,180백만원(공사비 등)

사) 계약방법

- 일반경쟁입찰에 의한 시설 조성

4. 근거법규

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조

5. 검토의견

- 본 계획안은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 입화산 자연휴양림 산임문화 휴양관 및 주차장 조성, 학성새벽시장 공영주차 전용건물 건립을 위한 토지매입·시설조성에 대하여 중구의회 의결을 받고자 하는 것으로 관련법에 저촉되거나 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

붙임 1 **2026년 공유재산 관리계획 총괄표**

회계명 : 일반회계

(단위: m², 백만원)

구 분	신 규			변 경			합 계			
	건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	
취 득	계	토지	2	397	683			2	397	683
		건물	4	5,689.89	17,097			4	5,689.89	17,097
		기타								
	1. 매입	토지	2	397	683			2	397	683
		건물	2	1,025.64	2,417			2	1,025.64	2,417
		기타								
	2. 교환 으로 취득	토지								
		건물								
		기타								
	3. 기타 취득	토지								
		건물	2	4,664.25	14,680			2	4,664.25	14,680
		기타								
처 분	계	토지								
		건물								
		기타								
	4. 매각	토지								
		건물								
		기타								
	5. 양여	토지								
		건물								
		기타								
	6. 교환 으로 처분	토지								
		건물								
		기타								
	7. 기타 처분	토지								
		건물								
		기타								

붙임 2 **2026년도 취득·처분대상 재산목록**

- 회계명 : 일반회계
- 토 지(취득)

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	재산의 표시			기준가격*	취득시기	취득사유	비고
		소재지	지목	취득면적				
				397	683			
1	매입	학성동 377-30	대지	162	279	2026년	학성새벽시장 공 영 주차전용건물 건립	전통시장과
2	매입	학성동 377-25	대지	235	404	2026년	학성새벽시장 공 영 주차전용건물 건립	전통시장과

*기준가격: 공시지가x면적

- 건 물(취득)

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	소재지	연면적	기준가격*	취득시기	취득사유	비고
			5,689.89	17,097			
1	신축	다운동 8	884.34	5,500	2026년	입화산 자연 휴양림 산림문화 휴양관 및 주차장 조성	공원녹지과
2	매입	학성동 377-30	535.24	1,020	2026년	학성새벽시장 공영 주차전용 건물 건립	전통시장과
3	매입	학성동 377-25	490.395	1,397	2026년	학성새벽시장 공영 주차전용 건물 건립	전통시장과
4	신축	학성동 362-2	3,779.91	9,180	2026년	학성새벽시장 공영 주차전용 건물 건립	전통시장과

*기준가격: 가감정액(매입), 토지매입비 제외한 시설비(신축)

붙임 3

위치도 및 현장사진

① 입화산 자연휴양림 산림문화휴양관 및 주차장 조성

○ 위치도

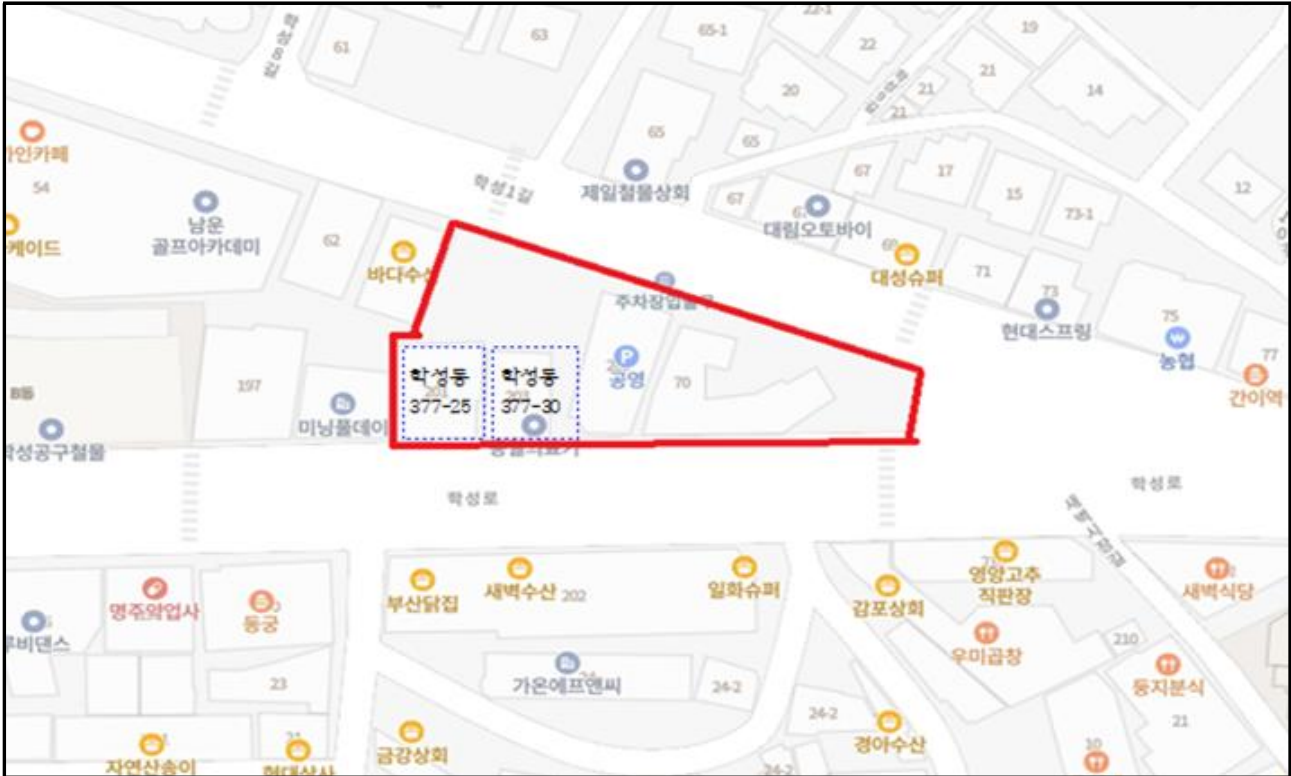


○ 현장사진



㉔ 학생새벽시장 공영 주차전용건물 건립

○ 위치도



○ 조감도



근거법규

공유재산 및 물품 관리법

- 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 물품 관리법 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, 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. <개정 2022. 4. 20.>

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. <개정 2018. 2. 9., 2022. 4. 20.>

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.
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. <개정 2016. 8. 31., 2022. 4. 20.>

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가 [해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지 공시지가를 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