

2021년도 공유재산관리계획 수시1차안

의안 번호	488
----------	-----

제출년월일 : 2021. 3. 11.

제출자 : 남양주시장

□ 제안이유

2021년도 예산편성을 위하여 중요 공유재산의 취득 및 처분에 대한 관리 계획을 수립하고자 함.

1. 별내 노인복지관 건립-----노인복지과
2. 백봉지구 종합의료시설용지 기부채납-----도시정책과

1. 별내 노인복지관 건립

□ 추진배경

- 노인복지관 시설이 전무한 우리시 서부권역(별내지역)에 공공용지를 매입하고 노인복지관을 건립하여 별내지역 시민의 건전한 여가생활을 도모하고자 함.

□ 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)
- 「남양주시 공유재산관리조례」 제11조(공유재산 관리계획)
- 노인복지법 제36조(노인여가복지시설)
- 노인복지법 제37조(노인여가복지시설의 설치)

□ 사업개요

- 위 치 : 별내동 822-11(블럭 : 복지1)
- 규 모 : 대지면적 2,435.8㎡, 노인복지관 1개동(연면적 약3,600㎡)
- 주요시설 : 사무실, 식당, 조리실, 상담실, 강당, 프로그램실, 물리치료실 등
- 총사업비 : 145억원(토지취득비51억원 / 설계비5억원, 공사비89억원)
- 사업기간 : 2021.01. ~ 2023.12.(3년)

□ 부지개요

소재지	지목	소유구분	면적	공급예정가격	비고
별내동 822-11 [복지1]	대	한국토지 주택공사	2,435.8㎡	4,803,339,140원	조성원가 기준 (1,971,976원/㎡,)
				<u>5,043,506,097원</u>	민법상 가산이자(5%) 포함 기준 (2021.12.31.기준)

※ 한국토지주택공사와 협의매수(수의계약) 추진(매입시기에 따라 이자금액 변동 있음)

□ 추진현황 및 계획

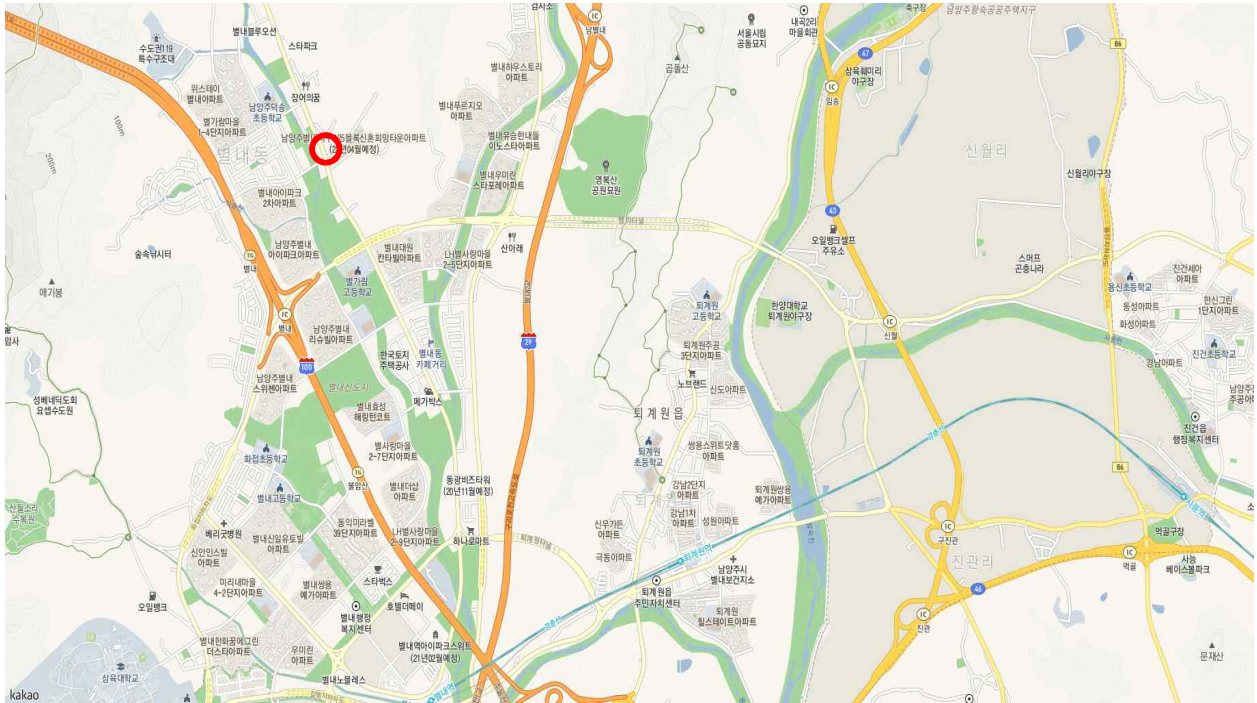
- 그간 추진실적
 - 2020.08.28. : 별내택지개발지구 내 공공시설용지(노인복지시설) 매입 의사 조회(신도시과→노인복지과)
 - 2020.09.17. : 별내 노인복지관 건립 기본계획 보고
 - 2020.09.17. : 별내택지개발지구 내 공공시설용지(노인복지시설) 매입 의사 조회 회신(노인복지과→신도시과)
 - 2021.02.26. : 공유재산심의회 심의(원안가결)
- 향후 추진계획
 - 2021.03. : 공유재산관리계획 수립 안건 상정
 - 2021.02. ~ 04. : 투자사업심의 반영
 - 2021.07. ~ 12. : 토지취득비 반영 및 토지매입 완료
 - 2022.01. ~ 12. : 설계비 및 공사비 반영 / 설계용역, 인허가 절차
 - 2023.01. ~ 2023.12. : 공사비 반영 및 공사 착공 ~ 준공

□ 기대효과

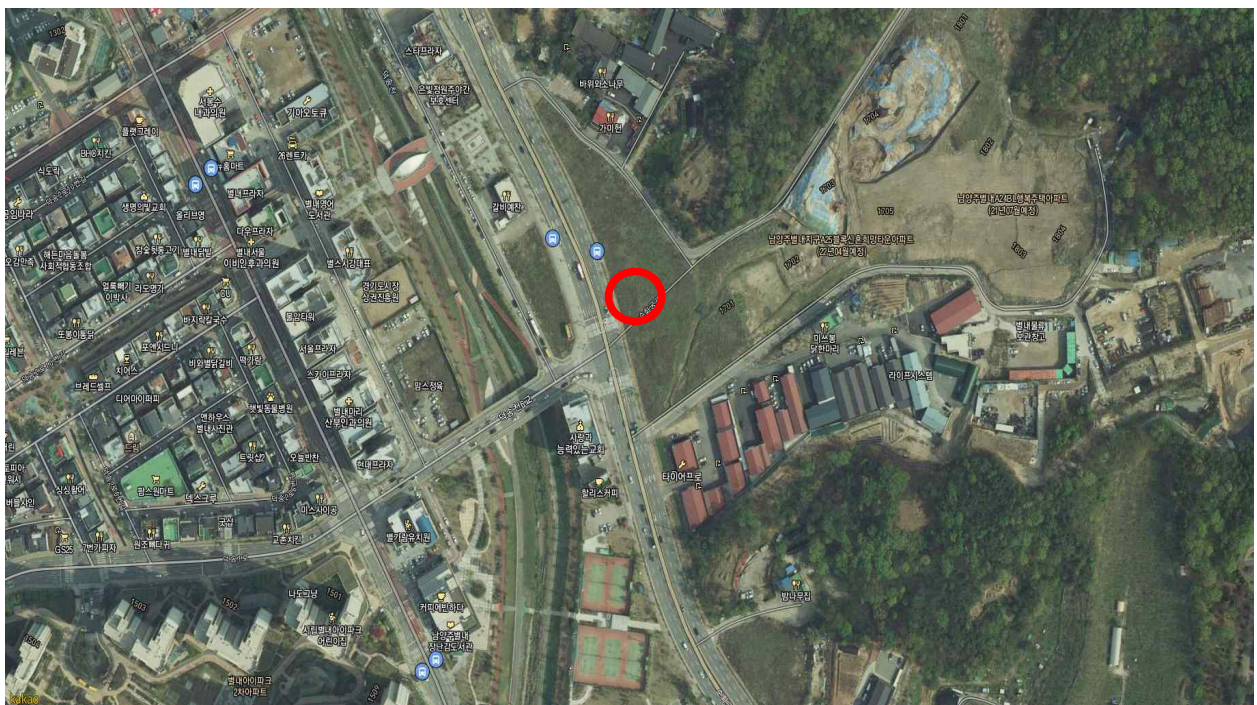
- 노인 건강증진, 교양, 오락 등 각종 프로그램 제공 및 참여
- 노인 여가문화 활동의 구심점 역할로 건전한 노년문화 형성
- 노인 사회참여 욕구 충족 및 삶의 질 향상에 기여

□ 참고자료

- 붙임 1 : 위치도 및 항공사진
- 붙임 2 : 현장사진



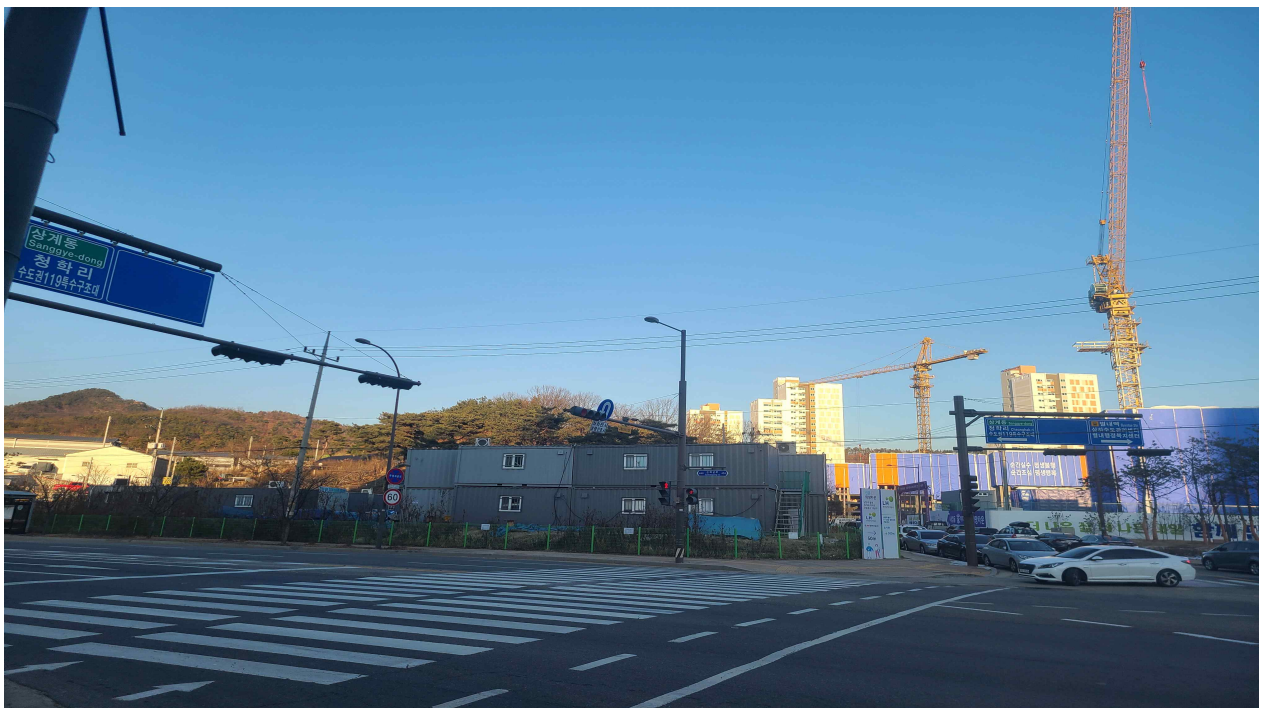
위치도(일반지도 : 원경)



항공사진(세부현황 : 근경)



현장사진(로드맵)



현장사진(현황)

2. 백봉지구 종합의료시설용지 기부채납

□ 추진배경

- 백봉지구 도시관리계획 결정 시 공공기여 방안으로 기부채납 결정된 종합의료시설 용지(호평동 산37-22번지 등 19필지)를 기부채납 받고자 함

□ 관계법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제7조(기부채납)
- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제5조(기부채납)
- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획)
- 「남양주시 공유재산관리 조례」 제11조(공유재산 관리계획)

□ 종합의료시설 용지 개요

- 위 치 : 남양주시 호평동 산37-22번지 일원(백봉지구)
- 규 모 : 33,321㎡ ※도시관리계획 결정 면적 기준(확정측량 등에 따라 변동 가능)
- 취득목적 : 상급 종합병원 유치
- 취득방법 : 기부채납
 - 기 부 자 : 백봉지구 주택건설사업자 (주)하나자산신탁 대표이사 이창희
 - 공시지가 : 약 71억원 (2020년 1월 기준)
 - ※ 가 감정가 약 616억원 (2018년 2월 기준)

□ 기부채납 대상 토지

(단위 : m², 원/m², 원)

번호	소재지		지목	공부 면적	기부채납 면적	공시지가	가 감정가	소유자	비고
	동	지번							
1	호평동	22-7	대	107	107	46,662,700	197,950,000	남양주시	
2	호평동	24-1	전	497	495	346,599,000	915,750,000	(주)하나자산신탁	
3	호평동	24-15	대	172	172	72,842,000	318,200,000	남양주시	
4	호평동	24-14	대	214	214	90,629,000	395,900,000	남양주시	
5	호평동	25-25	대	191	105	104,758,500	194,250,000	(주)하나자산신탁	
6	호평동	25-19	도	272	272	54,508,800	503,200,000	(주)하나자산신탁	
7	호평동	25-21	대	317	158	147,208,600	292,300,000	(주)하나자산신탁	
8	호평동	119	답	2,700	2,438	404,220,400	4,510,300,000	(주)하나자산신탁	
9	호평동	119-2	답	836	836	138,608,800	1,546,600,000	(주)하나자산신탁	
10	호평동	119-3	전	2,292	1,324	207,338,400	2,449,400,000	(주)하나자산신탁	
11	호평동	119-8	대	553	553	248,794,700	1,023,050,000	남양주시	
12	호평동	25-29	대	396	396	177,566,400	732,600,000	(주)하나자산신탁	
13	호평동	산35-1	임	153	114	15,492,600	210,900,000	(주)하나자산신탁	
14	호평동	산37-19	임	115,565	3,549	392,519,400	6,565,650,000	(주)하나자산신탁	
15	호평동	산37-22	임	46,373	17,014	2,300,292,800	31,475,900,000	(주)하나자산신탁	
16	호평동	산37-40	임	111	111	17,371,500	205,350,000	(주)하나자산신탁	
17	호평동	산37-80	대	1,486	1,486	719,224,000	2,749,100,000	남양주시	
18	호평동	산37-64	임	932	835	130,677,500	1,544,750,000	(주)하나자산신탁	
19	호평동	산37-81	대	3,142	3,142	1,520,728,000	5,812,700,000	남양주시	
합 계					33,321	7,136,043,100	61,643,850,000	시유지 5,674㎡	

※ 시유지(5,674㎡)는 '21.3.까지 (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정

□ 추진현황 및 계획

● 2016.03. : 백봉지구 도시관리계획(지구단위계획) 결정

● 2016.06. : 백봉지구 공동주택용지 주택건설사업계획 승인

※ 종합의료시설용지는 공동주택 준공 전까지 조성 완료하여 시가 지정하는 병원
사업자 등(시 포함)과 협약 체결 후 무상 양도 또는 기부채납 하여야 함

● 2021.01. : 종합의료시설 기부채납을 위한 협약체결(시↔(주)하나자산신탁)

※ 공유재산 관리계획 승인 통보일로부터 30일 이내 기부채납

● 2021.01. : 백봉지구 주택건설사업 사용검사

● 2021.상반기 : 공유재산관리계획 수립 안건 상정

● 2021.하반기 : 종합의료시설 사업시행자 모집 공고

□ 검토의견

- 기부채납 대상 토지(종합의료시설) 중 시유지에 대하여는 '21.1.28. (주)하나자산신탁과 매매계약을 체결하였으며, 계약일로부터 60일 이내 잔금 납부 예정임
- ※ 잔금 지급에 대한 이행보증보험증권(90억원, 보증기한 '21.3.28.) 제출됨
- 공유재산으로 취득 시 상급 종합병원 유치 등 적극적인 시책 추진이 가능할 것으로 판단되며, 기부에 조건이 없고 재산관리에 특별한 문제점은 없어 보이므로 관리계획을 수립하여 기부채납 받고자 함

□ 기대효과

- 남양주시 500병상이상, 20과목이상 진료과목의 상급 종합병원 유치를 위한 종합의료시설 부지 확보
- 상급 종합병원 유치를 통하여 시민들에게 인구 100만 규모의 걸맞은 양질의 의료서비스 제공

□ 참고자료

- 붙임 1 : 기부채납 대상 토지 상세도
- 붙임 2 : 위치도 및 항공사진
- 붙임 3 : 현장사진

붙임 1

기부채납 대상 토지 상세도

번호	소재지		지목	공부면적 (㎡)	기부채납 면적(㎡)	소유자	비고
	동	지번					
1	호평동	22-7	대	107	107	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
2	호평동	24-1	전	497	495	(주)하나자산신탁	
3	호평동	24-15	대	172	172	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
4	호평동	24-14	대	214	214	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
5	호평동	25-25	대	191	105	(주)하나자산신탁	
6	호평동	25-19	도	272	272	(주)하나자산신탁	
7	호평동	25-21	대	317	158	(주)하나자산신탁	
8	호평동	119	답	2,700	2,438	(주)하나자산신탁	
9	호평동	119-2	답	836	836	(주)하나자산신탁	
10	호평동	119-3	전	2,292	1,324	(주)하나자산신탁	
11	호평동	119-8	대	553	553	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
12	호평동	25-29	대	396	396	(주)하나자산신탁	
13	호평동	산35-1	임	153	114	(주)하나자산신탁	
14	호평동	산37-19	임	115,565	3,549	(주)하나자산신탁	
15	호평동	산37-22	임	46,373	17,014	(주)하나자산신탁	
16	호평동	산37-40	임	111	111	(주)하나자산신탁	
17	호평동	산37-80	대	1,486	1,486	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
18	호평동	산37-64	임	932	835	(주)하나자산신탁	
19	호평동	산37-81	대	3,142	3,142	남양주시	'21.3. (주)하나자산신탁으로 소유권 이전 예정
합 계					33,321	시유지 5,674㎡	





2021년 공유재산 관리계획서

2021년도 관리계획총괄표

회계명 : 일반(특별)회계

(단위 : m², 천원)

[illegible]

2021년도 취득대상 재산목록

회계명 : 일반(특별)회계

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시		추정가액	취득시기	취득사유	취득재산 소유자	비 고
	소재지	수량					
1	금곡동 152-160번지 외	1,020 (건물)	3,237,414	2021.5	금곡통합어린이집 건립	남양주시 (보육정책과)	2020.10.16. 의회의결
2	이패동 709-1 외	1,102 (토지)	574,110	2021.3.	남양주체육문화센터 내 국유지 매입	남양주시 (체육과)	2020.10.16. 의회의결
3	별내동 822-11	2,435.8 (토지) 3,600 (건물)	14,500,000	2023.12.	별내노인복지관 건립	남양주시 (노인복지과)	금회추가
4	호평동 22-7 외	33,321 (토지)	61,643,850	2021.4.	백봉지구 종합의료시설용지 기부채납	남양주시 (도시정책과)	금회추가

관련법령 등

□ 공유재산 및 물품관리법[시행 2021.1.1.] [법률 제17765호]

제7조(기부채납) ① 지방자치단체의 장은 제4조제1항 각 호의 재산을 지방자치단체에 기부하려는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 받을 수 있다.

② 제1항에 따라 기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니한 것인 경우 또는 기부에 조건이 붙은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 받아서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기부에 조건이 붙은 것으로 보지 아니한다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 제40조제1항제3호에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

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」 제39조제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 공유재산 및 물품관리법 시행령[시행 2021.1.5.] [대통령령 제31380호]

제5조(기부채납) ① 지방자치단체의 장은 법 제7조제1항에 따라 기부(寄附)를 받아들일 때에는 기부자로부터 다음 각 호의 사항을 분명하게 적은 기부서와 권리 확보에 필요한 서류를 받아야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 필요한 경우 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 재산의 건물등기사항증명서

또는 토지등기사항증명서, 건축물대장, 토지대장, 임야대장, 지적도나 임야도 등을 확인하여야 한다.

1. 기부할 물건의 표시
2. 기부자의 명칭, 성명(법인의 경우는 그 대표자의 성명) 및 주소
3. 기부의 목적
4. 기부할 물건의 가격
5. 기부할 물건의 도면

② 지방자치단체의 장은 대표자가 기부하는 경우에는 그 대표자임을 증명하는 서류와 각 기부자의 성명·주소 및 기부 재산 등을 적은 명세서를 제1항의 기부서에 첨부하게 하여야 한다.

③ 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인이 법 제20조제3항 단서에 따라 지방자치단체의 장의 승인을 받아 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하려는 경우에는 법 제20조제1항에 따라 사용·수익 허가를 받은 기간 이내에 다음 각 호의 사항을 적은 전대차(轉貸借)사업계획서를 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

1. 전대(轉貸)하려는 재산의 표시
2. 전대하려는 재산의 사용목적, 수익방법 및 사용·수익기간
3. 해당 재산을 전대받아 사용·수익하려는 자의 성명 및 주소

④ 법 제7조제2항 본문에서 “기부하려는 재산이 지방자치단체가 관리하기 곤란하거나 필요하지 아니하는 것인 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 무상 사용·수익허가기간이 지난 후에도 해당 지방자치단체가 직접 사용하기 곤란한 경우
2. 재산 가액(價額) 대비 유지·보수비용이 지나치게 많은 경우
3. 무상 사용·수익허가기간이 20년을 초과하는 경우
4. 그 밖에 지방재정에 이익이 없는 것으로 인정되는 경우

⑤ 기부를 조건으로 건물이나 그 밖의 영구시설물을 축조하는 경우에는 지방자치단체의 장은 사용·수익허가를 하기 전에 기부 등에 관한 계약을 체결하거나 이행각서를 받아야 한다.

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, 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
- 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 토지가, 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 ~ ⑥항 생략

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 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

□ 남양주시 공유재산관리조례[시행 2020.5.14.] [시조례 제1732호]

제11조(공유재산 관리계획) ①법 제10조 및 영 제7조의 규정에 의한 공유재산 관리계획은 시장이 회계연도 시작 40일 전까지 시의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득·처분하여야 한다. 다만, 연도 중에 공유재산 관리계획의 변동이 있을 시는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 의회의결을 얻어야 한다.

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

□ 노인복지법[시행 2020.7.8.] [법률 제17199호]

제36조(노인여가복지시설) ①노인여가복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 노인복지관 : 노인의 교양·취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증진 및 질병예방과 소득보장·재가복지, 그 밖에 노인의 복지증진에 필요한 서비스를 제공함을 목적으로 하는 시설
2. 경로당 : 지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동·공동작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공함을 목적으로 하는 시설
3. 노인교실 : 노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공함을 목적으로 하는 시설
4. 삭제 <2011. 6. 7.>

②노인여가복지시설의 이용대상 및 이용절차 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

제37조(노인여가복지시설의 설치) ①국가 또는 지방자치단체는 노인여가복지시설을 설치할 수 있다.

- ②국가 또는 지방자치단체외의 자가 노인여가복지시설을 설치하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체는 경로당의 활성화를 위하여 지역별·기능별 특성을 갖춘 표준 모델 및 프로그램을 개발·보급하여야 한다.
- ⑤노인여가복지시설의 시설, 인력 및 운영에 관한 기준과 설치신고 등에 관하여 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.