



제301회 남양주시의회(임시회)
제4차 자치행정위원회

2024년도 공유재산관리계획 수시1차안
[남양주도시공사 현물출자 토지 환원 외 6건]

검 토 보 고 서

2024. 3. 13.

자치행정위원회
전 문 위 원

2024년도 공유재산관리계획 수시1차안

1. 제안경과

- 제안일자 : 2024. 3. 6.
- 제 출 자 : 남양주시장

2. 제안이유

- 2024년도 추가경정예산 편성 등을 위하여 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 수립하고 의회의 의결을 받고자 함.

· 남양주도시공사 현물출자 토지 환원-----	예산과
· 사능리 족구장 조성사업-----	체육과
· 별내 배수지 다목적 체육시설 조성사업-----	체육과
· 도농근린공원 기부채납-----	공원조성과
· 공영주차장 관리사무실 건립-----	주차관리과
· 백봉지구 종합의료시설 편입 공유재산 처분-----	재산관리과
· 도농근린공원 편입 공유재산 처분-----	재산관리과

3. 주요내용

(1) 남양주도시공사 현물출자 토지 환원

가) 사업개요

- 사업목적 : 도시공사가 활용 불가한 현물출자 토지를 시에 환원함으로써 세금 등 도시공사 재산 관련 부대비용 절감
- 사업내용 : 출자토지 11필지에 대해서 시 환원 추진
 - 진접읍 장현리 6개 필지 : 관련법에 따른 개발사업 제한 부지
 - 진접읍 장현리 2개 필지 : 진접체육문화센터 부지로 행정재산
 - 오남읍 오남리 3개 필지 : 근린공원 및 복합문화시설 조성 부지

구 분		면 적		출자가액(천원)	환원사유	환원시기
계		총 11개 필지 / 191,648㎡(57,974평) / 금13,630,436천원				
1	진접읍 장현리 산22	4,165㎡ (1,260평)	191,590	○ 역사문화환경 보존지역 [영빈묘(문화재, 1991년 지정)] 1구역 → 1구역: 문화재청 개별심의/ 개발사업 제한	2024년 내 추진	
2	진접읍 장현리 산23	1,091㎡ (330평)	50,186			
3	진접읍 장현리 산25-9	46,711㎡ (14,130평)	3,246,415			
4	진접읍 장현리 산25-13	40,760㎡ (12,330평)	2,160,280			
5	진접읍 장현리 산25-14	29,653㎡ (8,970평)	1,571,609			
6	진접읍 장현리 산25-39	38,986㎡ (11,793평)	2,010,274	○ 보전녹지지역으로 개발사업 제한		
7	진접읍 장현리 70-15	7,880㎡ (2,384평)	406,324	○ 진접체육문화센터 부지로서 '행정재산'에 속함		
8	진접읍 장현리 산25-48	4,141㎡ (1,253평)	213,527			
9	오남읍 오남리 산72-5	10,416㎡ (3,151평)	2,015,496	○ 근린공원 및 복합문화시설 조성(예정)	도시관리계획 (근린공원) 결정 후 2025년 내 추진	
10	오남읍 오남리 산72-6	1,005㎡ (304평)	441,195			
11	오남읍 오남리 산72-9	6,840㎡ (2,069평)	1,323,540			

나) 기대효과

○ 환원 시 도시공사 재산관련 납부세액 年 약 369백만원 절감 예상

- 2023년 기준 종합부동산세(금340,721천 원), 재산세(금28,655천 원)

구분	경감 예상내역(2023년도 납부 기준)			
종합부동산세	구분	납부내역(A)	환원 시 종부세액(B)	경감내역(A-B)
	2023년	금571,541,410원	금230,819,660원	금 340,721,750원
재산세	구분	납부내역(A)	환원 시 재산세액(B)	경감내역(A-B)
	2023년	금89,473,940원	금60,818,250원	금 28,655,690원

(2) 사능리 족구장 조성사업

가) 사업개요

○ 위 치 : 진건읍 사능리 618번지

○ 사업규모 : 부지면적 1,311㎡[족구장 1면(565㎡), 주차장 11대 등]

○ 사업기간 : 2023. 9. ~ 2024. 12.

○ 소요예산 : 1,280백만원

계(백만원)	부지매입비	공사비	용역비	기타(지장물 보상비)
1,280	920	335	20	5

※ 부지매입비는 가감정 금액으로, 용역비 20백만원, 지장물 보상비 5백만원

○ 연도별 예산 집행계획

구 분	연도별 소요액		
	합 계	2023년	2024년
계(백만원)	1,280	25	1,255
시 비	1,280	25	1,255

※ 2023년도 제2회 추경 : 조성사업비 2천5백만원 기 편성

(3) 별내 배수지 다목적 체육시설 조성사업

가) 사업개요

○ 위 치 : 남양주시 별내동 산 157-47외 1필지

○ 사업규모 : 사업면적 6,244㎡[테니스장 2면(1,216㎡), 풋살장 1면(1,260㎡), 주차장(20면), 휴게시설, 화장실, 데크 보행로 및 보도 등]

○ 사업기간 : 2023. 9. ~ 2024. 11.

○ 소요예산 : 2,309백만원

계(백만원)	공사비	용역비	기타
2,309	2,200	109	-

※ 부지(시유지) 공시지가 279백만원, 용역비 109백만원(수도과)

○ 연도별 예산 집행계획

구 분	연도별 소요액		
	합 계	2023년(수도과 예산)	2024년(1회 추경)
계(백만원)	2,309	109	2,200
시 비	2,309	109	2,200

(4) 도농근린공원 기부채납

가) 사업개요

- 위 치 : 남양주시 다산동 산4011번지 일원
- 사업규모 : 50,011.4㎡(공원시설 37,398.8㎡, 비공원시설 12,612.6㎡)
- 사업기간 : 2020. 04. 29. ~ 2024. 02. 29.
- 사업시행자 : (주)디트루

나) 사업내용

- 법적근거 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2
- 상기 법령에 따른 특례조항에 따라 사업시행자인 (주)디트루로부터 민간자본으로 다산동 산4011번지 등 35개 필지를 근린공원 조성 후 우리시에 기부채납하는 사항

종 별	취득내역			비 고
	취득방법	면적	취득가액	
합 계			35,278백만원	
토 지	기부채납	37,398.8㎡	28,254백만원	공원시설
건 물	기부채납	2,945.1㎡	7,024백만원	문화체육시설 (지하1층~4층)

(5) 공영주차장 관리사무실 건립

가) 사업개요

- 위 치 : 호평동 542-3번지 일원(호평 제2공영주차장)
- 사업규모 : 지상4층(연면적 847㎡)
- 사업기간 : 2024. 5. ~ 2025. 12.
- 소요예산 : 3,694백만원(설계비 159백만원, 공사비 3,535백만원)
- 층별계획(안)

층 별	연 면 적(㎡)	용 도	비고
1층	211.75	사무실(주차운영부)	
2층	211.75	사무실(주차시설부)	
3층	211.75	사무실, UPS, 공조기계실 등	
4층	211.75	통합관제 상황실	
합 계	847		

(6) 백봉지구 종합의료시설 편입 공유재산 처분

가) 사업개요

- 목 적 : 백봉지구 편입 토지 매각 처분에 대한 「공유재산 및 물품관리법」(이하 “공유재산법”)제10조2(공유재산관리계획)에 따른 지방의회 의결을 구하고자 하는 사항
- 위 치 : 호평동 22-7 외 4필지(현 호평동 731번지)
- 사업규모 : 5,674㎡ / 9,863,758천원에 매각 처분
- 매매계약 : 2021. 1. 28. [남양주시장 <-> (주)하나자산신탁]

종 별	재산명	당초 재산조성 및 취득내역		지목	면적 (㎡)	처분면적 (㎡)	처분가격 (원)
		연월일	취득당시가격(원)				
토지	호평동 22-7	2011.10.07.	9,608,600	대	107	107	188,644,510
	호평동 24-15	2011.10.07.	30,616,000	대	172	172	303,241,650
	호평동 24-14	2008.01.04.	12,840,000	대	214	214	377,289,030
	호평동 119-8	2008.11.26.	24,610,500	대	553	553	974,957,170
	호평동 산37-80	2009.06.10.	103,212,521	대	1,486	1,486	2,590,146,820
	호평동 산37-81	2009.06.10.	59,069,471	대	3,142	3,142	5,429,479,220

나) 주요내용

- 백봉지구 종합의료시설사업은 도시계획시설사업으로, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”)에 따라 우리시는 2021년에 해당 사업에 편입된 호평동 22-7 등 5필지에 대해서 사업자인 (주)하나자산신탁에 매각(금 9,863,758천원)하였음.
- 해당 매각 건에 대하여 사업자인 (주)하나자산신탁에서 부당이득금 반환 소송 제기(현재 대법원 상고심 진행 중)

(7) 도농근린공원 편입 공유재산 처분

가) 사업개요

- 목 적 : 도농근린공원 특례사업 편입 토지 매각 처분에 대한

「공유재산법」 제10조2(공유재산관리계획)에 따른 지방의회 의결을
구하고자 하는 사항

- 위 치 : 다산동 3473-3 등 19필지
- 사업규모 : 2,669.9㎡ / 6,554,170,000원에 매각처분
- 매매계약 : 2020. 12. 2. [남양주시장 <-> (주)디트루]

종 별	재산명	당초 재산조성 및 취득내역		지 목	면 적 (㎡)	처분면적 (㎡)	처분가격 (원)
		연월일	취득당시가격(원)				
토지 다산동	3473-3	2006.01.06.	12,160,500	답	114	114	672,762,650
	3473-4	2006.01.06.	3,143,400	답	39	39	226,711,880
	3473-5	2006.01.06.	1,364,400	답	36	36	209,272,500
	3473-6	2006.01.06.	254,100	도	5	5	29,068,540
	3475-5	2006.01.06.	4,523,700	답	39	39	226,711,880
	3475-6	2006.01.06.	30,158,000	답	340	340	1,976,462,530
	3475-7	2006.01.06.	6,388,800	답	114	114	358,233,650
	3475-8	2006.01.06.	10,127,700	도	11	11	63,950,780
	3475-9	2006.01.06.	61,310,700	도	81	81	439,407,310
	3510-71	2008.07.30.	405,900	전	1	1	563,210
	4338-54	2006.01.11.	26,329,600	도	14	14	7,884,910
	6275-1	2018.12.21.	346,915,800	도	750.9	750.9	422,912,500
	6275-2	2018.12.21.	12,520,200	도	27.1	27.1	15,262,920
	6275-3	2018.12.21.	267,913,800	도	579.9	579.9	326,604,020
	산3010-6	1993.12.21.	4,152,720	도	467	467	431,534,900
	산3010-23	2007.09.28.	20,872,500	임	55	55	128,874,410
	산3014-1	1993.12.21.	270,300	임	159	159	924,286,890
	산4010-1	2006.01.11.	871,200	임	120	120	68,535,010
	산4011-5	2006.01.11.	319,440	임	44	44	25,129,510

나) 주요내용

- 도농근린공원 특례사업은 도시계획시설사업으로, 「토지보상법」에 따라 우리시는 2020년에 해당 사업에 편입된 다산동 3473-3 등 19필지에 대해서 사업자인 (주)디트루에 매각(금 6,554,170천원)하였음.
- 해당 매각 건에 대하여 사업자인 (주)디트루에서 부당이득금 반환 소송 제기
- 2023년 8월, 1심에서 우리시가 승소하였으나, 현재 항소심 진행 중으로 앞서 제출된 백봉지구 건의 최종 판결에 따라 해당 소송의 결과에도 영향을 미칠 우려가 있음.

4. 검토의견

- 본 공유재산관리계획안은 2024년도 추가경정예산 편성 등을 위하여 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 수립하고 의회의 의결을 받고자 제출된 안건입니다.

(1) 남양주도시공사 현물출자 토지 환원

- 먼저, 남양주도시공사 현물출자 토지 환원 건에 대해서는 영빈묘 등의 역사 문화환경 보존지역과 보전녹지지역으로 개발사업이 제한된 진접읍 장현리 산22 외 5필지와 현지 실태조사 결과 공공용재산으로 행정재산에 속하는 진접 체육문화센터 부지 2필지는 우리시로 환원하는 것이 바람직한 사항이며, 오남읍 오남리 산72-5 외 2필지는 복합 문화시설 조성 예정 부지로서 소관부서의 사업 추진을 위해 우리시로 환원하고자 하는 사항입니다.
- 환원 대상이 되는 토지들은 도시공사로 출자되어 2023년 기준 도시공사 출자 107필지의 토지 등에 대해 종합부동산세로 약 5억 7천만원, 재산세로 약 8천9백만원이 부과되었으며, 금번 11필지의 반환에 따라 각각 3억4천만원, 2천9백만원 등 연간 총 3억6천9백만원의 납세비용을 절감할 수 있어 효율적인 재산 활용을 도모함과 동시에 도시공사의 경영수지 개선에 기여할 것으로 판단됩니다.

(2) 사능리 족구장 조성사업

- 다음으로 사능리 족구장 조성사업 건에 대해서는, 진건읍 주민들이 이용할 수 있는 체육시설이 부족한 실정에 따라 족구장 설치를 통해

주민건강과 복지증진을 도모하고자 제출된 사항으로, 족구장 1면과 주차장 시설 등에 대한 부지 매입비와 공사비용 등 12억 8천만원 중 12억 5천5백만원에 대해서 지난 2월 ‘2024년도 개발제한구역 주민 지원사업’에 최종 선정되어 향후 예정된 추가경정예산에 편성하고자 하는 사항입니다.

- 왕숙 신도시를 제외하면 개발제한구역이 차지하는 면적이 행정구역의 80%를 넘는 진건읍의 여건을 비추어봤을 때 2만1천여명 주민의 편의 제고와 여가선용을 위한 개발제한구역 상의 체육시설 조성은 필요 타당한 것으로 판단됩니다.

(3) 별내 배수지 다목적 체육시설 조성사업

- 다음으로 별내 배수지 다목적 체육시설 조성사업 건에 대해서는, 2012년도에 설치된 배수지 내 풋살구장 1면과 운동기구 등의 노후화로 인한 시설 개보수 필요성에 따라 주민 의견 수렴을 거쳐 총 사업비 약 23억원의 다목적 체육시설로 확대 조성하고자 제출된 안건으로서,
- 주요 사업내용은 내부 풋살구장의 개보수 및 테니스장 2면 신설 확보와 주변 등산로 정비를 위한 화장실 등 각종 부대시설 설치를 포함하여, 이번 사업 추진을 통해 코로나 19 이후 날로 증대되고 있는 체육활동에 대한 주민 욕구를 충족할 수 있을 것으로 사료 되며, 향후 시설 조성에 따른 이용 주민의 편의를 위한 통행로 개선방안에 대해서도 추가 검토가 필요할 것으로 판단됩니다.

(4) 도농근린공원 기부채납

- 다음으로 도농근린공원 기부채납 건에 대해서는, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2의 특례조항에 따라 민간사업자가 도시공원 내 사유지를 매입·개발하여 사업면적의 26%인 1만3천㎡는 비공원시설인 아파트 분양 수익사업으로, 나머지 74%인 3만7천㎡는 공원으로 조성하여 사업시행자로부터 기부채납 받는 사항으로,
- 별도의 시 재정부담 없이 신도시 지역 중심에 자연친화적인 근린공원을 조성함으로써 도심 경관을 향상시키고 인근 도심 주민들의 생활 피로도 완화와 정서적 안정감을 제공할 수 있을 것으로 판단되며, 공원 내 문화체육시설과 관련하여서는 주민 의견수렴 등을 통해 향후 편의 시설 이용에 대한 최적의 효과를 낼 수 있도록 합리적인 운영방안을 마련하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

(5) 공영주차장 관리사무실 건립

- 다음으로 공영주차장 관리사무실 건립 건에 대해서는, 지속적으로 증가하고 있는 관내 공영주차장의 관리 및 통제를 효율적으로 일원화하기 위하여 관리사무실을 마련하고자 제출된 안건으로서, 기 조성된 호평 제2공영주차장 부지 내에 총 사업비 36억원을 들여 지상 4층, 연면적 847㎡의 건물을 신축하는 사항입니다.
- 현재 공영주차장의 운영을 위한 통합 관제실이나 별도의 사무공간이 없어 시설 관리나 주차 민원 등에 신속히 대응하지 못한 점을 감안할 때, 효율적인 주차관리 시스템 구축 및 시민 편의성 제고를 위해 필요한 사업으로 보입니다.

(6) 백봉지구 종합의료시설 편입 공유재산 처분

- 다음으로 백봉지구 종합의료시설사업 건에 대해서는, 백봉지구의 도시계획 시설사업 추진과 관련하여 호평동 22-7번지 등 5필지를 사업자에 매각함에 따른 공유재산관리계획 수립 및 의회 의결을 득하고자 제출된 안건으로서,
- 현재 사업자로부터 매각처분에 대한 매매계약의 효력과 처분비용에 대한 부당이득금 관련 소송(상고심) 중이며 소송가액이 큰 만큼, 2심에서 판단한 동 매각처분의 공유재산관리계획 관련 사항에 대해 선제적으로 대응하는 등 보다 적극적인 노력이 필요할 것으로 판단됩니다.

(7) 도농근린공원 편입 공유재산 처분

- 다음으로 도농근린공원 편입 공유재산 처분 건에 대해서는, 도농근린공원 사업 추진과 관련하여 다산동 3473-3번지 등 19필지를 사업자에 매각함에 따른 공유재산관리계획 수립 및 의회 의결을 득하고자 제출된 안건으로서, 앞서 제출한 백봉지구 건과 같이 현재 사업자로부터 매각처분 금액에 대한 부당이득금 관련 소송이 진행 중에 있습니다.
- 향후 유사한 사업을 추진함에 있어서는 관련법령과 판례 등의 철저한 법리해석과 사전 검토를 통해 사유지 등의 매각 시 필요한 행정절차를 적합하게 이행할 수 있도록 업무에 만전을 기하여야 할 것입니다.

☑ 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」 제47조 제1항 제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우

2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행을 위하여 해당 행정재산의 목적과 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 공작물의 설치를 위한 지상권 또는 구분지상권을 설정하는 경우

② 제1항제1호에 따라 행정재산을 양여하는 경우에는 양여받은 재산이 10년 이내에 그 양여 목적 외의 용도로 사용되면 양여계약을 해제한다는 내용의 특약등기를 하여야 한다.

③ 제1항제2호에 따라 교환하는 행정재산의 종류·가격 등은 대통령령으로 정하는 바

에 따라 제한할 수 있다.

④ 제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 양쪽 가격이 같지 아니할 때에는 그 차액을 금전으로 내야 한다.

제30조(처분재산의 가격 결정) 일반재산을 처분할 때 그 가격은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시가(時價)를 고려하여 결정한다.

☑ 공유재산 및 물품관리법 시행령

제7조(공유재산의 관리계획) 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.

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.

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 ~⑦ 생략

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다. <개정 2015. 2. 16., 2022. 1. 21.>

② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 국가나 다른 지방자치단체와 재산을 교환할 때에는 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략하고 제31조제2항 각 호의 방법으로 산출한 재산가격을 기준으로 하여 교환할 수 있다. <개정 2016. 7. 12.>

④ 재산가격이 1천만원(특별시, 광역시와 인구 50만 이상인 시의 경우에는 3천만원) 미만으로 추정되는 재산은 제1항에도 불구하고 감정평가를 생략할 수 있다. 이 경우 토지의 가격은 개별공시지가(해당 토지에 대한 개별공시지가가 없을 때에는 그 토지와 연접한 토지의 개별공시지가를 우선적으로 적용한다)를 기준으로 할 수 있고, 건물의 가격은 「지방세법」에 따른 시가표준액을 기준으로 할 수 있다. <개정 2010. 8. 4.>

⑤ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재산가격을 결정할 때에는 가격평정조서를 작성하여야 한다. 이 경우 그 가격평정조서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2015. 2. 16., 2016. 7. 12., 2022. 1. 21.>

1. 평정의 근거가 되는 감정평가법인등의 감정평가서

2. 해당 재산의 위치를 명확하게 그린 도면

3. 그 밖에 참고가 될 수 있는 매매 사례 등 관계 서류

- ⑥ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 적용되는 공익사업에 필요한 공유재산을 해당 공익사업의 사업시행자에게 매각할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 법률에 따라 산정한 보상액을 해당 재산의 매각가격으로 할 수 있다.
- ⑦ 법 제12조에 따라 회계 간에 재산을 이관할 때에는 제1항에도 불구하고 해당 공유재산의 대장가격으로 정할 수 있다.
- ⑧ 지방자치단체의 장은 일반재산의 매매·교환을 신청한 자가 감정평가 실시 후에 정당한 사유 없이 그 신청을 철회한 경우에는 감정평가 및 측량에 든 비용의 일부를 그 신청자(국가 또는 지방자치단체가 신청자인 경우는 제외한다)로 하여금 부담하게 할 수 있다.

☑ 남양주시 공유재산관리 조례 시행규칙

제14조(교환) 재산관리관이 공유재산의 교환이 필요한 때에는 다음 각 호의 사항을 갖추어 시장에게 신청하여야 한다.

1. 교환할 쌍방 재산의 표시(도면을 첨부하여야 한다)
2. 교환 사유서
3. 교환하는 쌍방 재산의 토지대장·임야대장 및 건축물대장
4. 교환하는 쌍방 재산의 토지이용계획 확인서
5. 교환하는 쌍방 재산의 등기부등본
6. 교환 승낙서
7. 그 밖에 필요한 사항 <개정 2022.09.19.>

제15조(교환차액의 납기) 공유재산을 교환함에 있어서 그 가격이 상응하지 아니할 때에는 그 차액을 재산 인도 전에 납입하여야 한다.

제28조(공유재산 관리계획서 등) 공유재산 관리계획서 및 공유재산 매매계약서 등의 서식은 다음 각 호와 같다.

1. 공유재산 관리계획서(별지 제15호서식)
2. 공유재산 매매계약서(별지 제16호서식)
3. 양여계약서(별지 제17호서식)
4. 공유재산 매수요구서(별지 제18호서식)
5. 교환계약서(별지 제19호서식)

☑ 경기도 공유재산관리 조례 시행규칙

제15조(교환차액의 납기) 공유재산을 교환함에 있어서 그 가격이 상응하지 아니할 때에는 그 차액을 재산 인도 전에 납입하여야 한다.

☑ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

제16조(주민지원사업 등) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 관리계획에 따라 다음 각 호의 사업을 시행할 수 있다.

1. 개발제한구역 주민의 삶의 질 향상을 위한 사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지원사업. 이 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 가목의 사업을 우선적으로 시행할 수 있도록 노력하여야 한다.

가. 개발제한구역 주민의 생활편익과 복지의 증진 및 생활비용의 보조 등을 위한 지원사업

나. 개발제한구역 주민의 여가활동이나 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 녹지, 경관, 숲길 조성 등을 위한 지원사업

다. 그 밖에 개발제한구역 주민을 위해 필요한 사업으로서 국토교통부장관이 인정하는 사업

2. 개발제한구역 보전과 관리 등을 위한 훼손지 복구사업

② 국토교통부장관은 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 지역균형발전특별회계에서 제1항 각 호의 사업에 드는 비용을 지원할 수 있다. 이 경우 지원기준·금액 등은 제30조의시정명령에 관한 업무, 제30조의2의 이행강제금의 부과·징수에 관한 업무, 제34조의 과태료의 부과·징수에 관한 업무의 처리실적과 개발제한구역 관리실태 등을 종합적으로 고려하여 국토교통부장관이 정한다.

③ 국토교통부장관은 제15조제1항에 따라 지정된 취약지구에 건설하는 주택에 대하여는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 우선적으로 지원할 수 있다.

④ 제1항에 따른 사업의 세부내용과 시행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

☑ 남양주시 개발제한구역 주민지원 사업 특별회계 설치·운영 조례

제3조(세출) 특별회계의 세출은 다음 각 호의 경비로 한다.

1. 개발제한구역 주민의 생활편익과 복지의 증진 및 생활비용의 보조 등을 위한 지원사업

2. 개발제한구역 보전과 관리 등을 위한 환경·문화 사업

3. 개발제한구역 불법행위의 예방 및 단속 등 관리에 필요한 비용

4. 그 밖의 개발제한구역 관리·운용을 위한 필요 경비

☑ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

제21조(민간공원추진자의 도시공원 및 공원시설의 설치·관리) ① 민간공원추진자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 도시·군계획시설사업 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가를 받아 도시공원 또는 공원시설을 설치·관리할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

② 제1항에 따라 도시공원 또는 공원시설을 관리하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공원관리청의 업무를 대행할 수 있다.

③ 제1항에 따라 설치한 도시공원 또는 공원시설에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조에 따라 준용되는 같은 법 제65조를 적용하지 아니한다.

④ 민간공원추진자가 제21조의2제6항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 공동으로 도시공원의 조성사업을 시행하는 경우로서 민간공원추진자가 해당 도시공원 부지(지장물을 포함한다. 이하 제21조의2제6항에서 같다) 매입비의 5분의 4 이상을 현금으로 예치한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제7항에 따른 도시·군계획시설사업 시행자의 지정요건을 갖춘 것으로 본다. 다만, 해당 부지의 일부를 소유하고 있는 경우에는 그 토지가격에 해당하는 금액을 제외한 나머지 금액을 현금으로 예치할 수 있다. <신설 2012. 12. 18., 2015. 1. 20.>

제21조의2(도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례) ① 민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 “비공원시설”이라 한다)을 설치할 수 있다. <개정 2015. 1. 20.>

1. 도시공원 전체 면적이 5만제곱미터 이상일 것
2. 해당 공원의 본질적 기능과 전체적 경관이 훼손되지 아니할 것
3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것
4. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 적합할 것

② 공원관리청은 도시공원의 조성사업과 관련하여 필요한 경우에는 민간공원추진자와 협의하여 기부채납하는 도시공원 부지 면적의 10퍼센트에 해당하는 가액(개별공시지가로 산정한 가액을 말한다)의 범위에서 해당 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련되는 진입도로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치하게 할 수 있다. <신설 2015. 1. 20.>

③ 제2항에 따라 민간공원추진자가 시설을 설치하는 경우에는 공원관리청은 그 설치비용에 해당하는 도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부지 면적에서 조정하여야 한다. <신설 2015. 1. 20.>

④ 공원관리청은 민간공원추진자에게 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니 된다. <신설 2015. 1. 20.>

⑤ 제1항에 따라 도시공원 부지의 지하에 비공원시설을 설치하려면 구분지상권(區分地上權)이 설정되어야 한다. <개정 2015. 1. 20.>

⑥ 민간공원추진자는 제1항에 따른 도시공원의 조성사업을 제12항의 협약으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 공동으로 시행할 수 있다. 이 경우 도시공원 부지의 매입에 소요되는 비용은 민간공원추진자가 부담하여야 한다. <개정 2015. 1. 20.>

⑦ 제6항 후단에 따라 도시공원 부지를 매입하는 경우에 민간공원추진자는 제21조제4항에 따른 예치금을 활용할 수 있다. <신설 2015. 1. 20.>

⑧ 민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납하는 경우에는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제21조에 따라 부대사업을 시행할 수 있다. <개정 2015. 1. 20.>

⑨ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조제1항에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 도시공원 중 비공원시설의 부지에 대하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 도시공원의 해제, 용도지역의 변경 등 도시·군관리계획을 변경결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 1. 20.>

⑩ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시공원의 이용에 지장이 없는 범위에서 그 도시공원 부지의 지하에 다른 도시·군계획시설(「국

토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설을 말한다)을 함께 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 1. 20.>

⑪ 제1항에 따라 설치한 비공원시설 및 그 부지에 대하여는 제19조제5항, 제24조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조에 따라 준용되는 같은 법 제65조를 적용하지 아니한다. <개정 2015. 1. 20.>

⑫ 민간공원추진자가 제1항에 따른 도시공원을 설치할 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 다음 각 호 등의 사항에 대하여 협약을 체결하여야 한다. <개정 2015. 1. 20.>

1. 기부채납의 시기

2. 제6항에 따라 공동으로 시행하는 경우 인·허가, 토지매수 등 업무분담을 포함한 시행방법

3. 비공원시설의 세부 종류 및 규모

4. 비공원시설을 설치할 부지의 위치

⑬ 국토교통부장관은 제12항의 협약에 관한 표준안을 제공하는 등 필요한 지원을 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

☑ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 제3조 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말한다.
2. “공익사업”이란 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
3. “사업시행자”란 공익사업을 수행하는 자를 말한다.
4. “토지소유자”란 공익사업에 필요한 토지의 소유자를 말한다.
5. “관계인”이란 사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자를 말한다. 다만, 제22조에 따른 사업인정의 고시가 된 후에 권리를 취득한 자는 기존의 권리를 승계한 자를 제외하고는 관계인에 포함되지 아니한다.
6. “가격시점”이란 제67조제1항에 따른 보상액 산정(算定)의 기준이 되는 시점을 말한다.
7. “사업인정”이란 공익사업을 토지등을 수용하거나 사용할 사업으로 결정하는 것을 말한다.

제3조(적용 대상) 사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다. <개정 2019. 8. 27.>

1. 토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리
2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리
3. 광업권·어업권·양식업권 또는 물의 사용에 관한 권리
4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다. <개정 2014. 3. 18., 2015. 12. 29.>

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)·저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시

설에 관한 사업

4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

제67조(보상액의 가격시점 등) ① 보상액의 산정은 협의에 의한 경우에는 협의 성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결 당시의 가격을 기준으로 한다.

② 보상액을 산정할 경우에 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다.

제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(제2항에 따라 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 6. 1., 2013. 3. 23., 2020. 4. 7.>

② 제1항 본문에 따라 사업시행자가 감정평가법인등을 선정할 때 해당 토지를 관할하는 시·도지사와 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가법인등을 각 1인씩 추천할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 추천된 감정평가법인등을 포함하여 선정하여야 한다. <개정 2012. 6. 1., 2020. 4. 7.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>