

심 사 보 고 서

【2024년도 공유재산관리계획 수시1차안】

의 안 번 호	400
------------	-----

2024. 3. 21.
자치행정위원장

1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2024. 3. 6. / 남양주시장
나. 회부일자 : 2024. 3. 6.
다. 상정 및 의결일자 : 2024. 3. 21.

2. 제안설명 요지

가. 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

나. 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 '행정 재산'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)
----	-----------------------

구분	경감 예상내역(2023년도 납부 기준)			
종합부동산세	구분	납부내역(A)	환원 시 종부세액(B)	경감내역(A-B)
	2023년	금571,541,410원	금230,819,660원	금340,721,750원
재산세	구분	납부내역(A)	환원 시 재산세액(B)	경감내역(A-B)
	2023년	금89,473,940원	금60,818,250원	금28,655,690원

(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	면적 (㎡)	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

3. 검토보고 요지 (전문위원 이봉규)

- 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 안전입니다.

(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 수 있는 안전으로 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 사업내용을 살펴보면 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 고려할 필요성이 있어 보입니다.

(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 생각합니다.

(5) 공영주차장 관리사무실 건립

- 다음으로 공영주차장 관리사무실 건립 건에 대해서는, 지속적으로 증가하고 있는 관내 공영주차장의 관리 및 통제를 효율적으로 일원화하기 위하여 관리소를 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 시의성이 충분한 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 필요해 보입니다.

(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.

4. 질의·답변 요지

☐ 회의록 참고

5. 토론요지

☐ 없 음

6. 심사결과

☐ 「원안가결」

7. 소수의견 요지

☐ 없 음

붙임 : 2024년도 공유재산관리계획 수시1차안 1부.