

2009. 6. 29 (월) 11:00
第138回 忠州市議會(第1次定例會)
第 2 次 本 會 議

其他案件審查報告書

Ⅰ 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경 (4차)안
가. 시유지 매각 및 대체재산 조성

總 務 委 員 會

其他案件審査報告書

1. 심사경과

항 목 명	제안일자	외부일자	상정일자	의결일자	제안설명
① 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경 (4차)안	2009.5.4	200.5.4	2009.5.12 2009.6.26	2009.6.26	회 계 과 장

2. 제안설명요지

① 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경 (4차)안

가. 사유지 매각 및 대체재산 조성

□ 매각대상 재산현황

지번	면적(m ²)	지목	재산가액 (공시지가)	용도지역
연수동 1625	16,698.4	대지	7,814,851천 원	제2종주거지역 (공동주택용지)
연수동 1626	13,403.1	대지	5,401,449천 원	제3종주거지역 (공동주택용지)
합 계	30,101.5		13,216,300천 원	9,106평

※ 감정예상가 : 159억원 정도 (평당 175만원 정도)

□ 매각근거

- 「공유재산 및 물품관리법」 제36조 제3호 (잡종재산의 매각)

- 공유재산 관리조례 제11조 (매각대금의 사용)
- 지방자치단체 공유재산 관리 운영·기준 (매각기준)
 - 자치단체가 보존관리하는 것이 부적합하고 장래에 활용할 가치가 없는 경우 매각대금에 상당하는 대체재산을 조성하기 위하여 매각하는 경우 매각 가능하며 매각대금을 새로운 재산 조성비에 충당

□ 매각대금 활용계획 (대체재산 조성)

- 매각대금을 대체재산 조성비로 활용
- 대체재산 : UN평화공원조성사업 3단계 1구역 예정부지
- 위치 : 충주시 금릉동 454번지3 외 58 필지
- 매입면적 : 59필지 116,093m²
 - 총사업부지 187,806m² 중 시유지 및 하천편입부지 71,713m²제외
- 매입예정가 : 197 억원 (토지 및 지장물)
- 매입시기 : 시유지 매각후 매각대금을 재원으로 예산 편성 후 매입

3. 전문위원 검토보고

가. 시유지 매각 및 대체재산 조성

- 본 건은 연수토지구획정리사업을 시행하기 전 본 사업지구 내에 산재해 있던 시유지에 대하여

지구조성 후 환지 받은 2필지 30,101평방미터의 공동주택용지를 매각하고

이 대금을 UN평화공원 3단계 조성사업에 필요한 59필지 116,093평방미터의 토지를 취득하는데 사용하고자 하는 것임.

- 매각을 하고자 하는 연수토지구확정리사업지구 내 2필지의 토지는

공동주택의 공급과잉으로 주택건설사업이 어려움을 겪고 있는 현실을 감안해 볼 때 현재로서는 시에서 직접 활용할 수 있는 토지로 볼 수 없으며,

공동주택 공급에 관련된 시책을 주로 대한주택공사가 담당하고 있을 뿐만 아니라

앞으로도 호암지구와 안림2지구의 택지개발이 예정되어 있어 충주시가 특별히 이 토지를 활용하여 공동주택을 공급할 기회를 갖기는 쉽지 않을 것으로 예상되며,

이 지역의 이용계획을 공동주택용지에서 타 용도로 전환하여 활용하기에도 행정절차나 비용, 토지의 활용 측면 등에서 변경이 쉽지 않은 실정임.

또한, 이 용지가 나대지로 방치되어 도시미관을 해치고 이를 유지 관리하는 데에도 어려움을 겪고 있어 빠른 시일 내에 본래의 용도에 맞게 활용될 수 있도록 조치를 취함이 바람직하다 하겠음.

다만, 공동주택의 과잉공급과 세계적인 경기침체의 여파로 건축경기가 매우 좋지 않은 시기에 이를 매각하려는 것은 토지가격의

평가나 적정한 매각대금을 확보하는 데 불리한 점이 많다 하겠음.

- 대체재산으로 매입하려고 하는 UN평화공원 3단계 사업 예정 부지는 민자를 유치하여 탄금호일원의 충주중원역사문화레포츠 특구와 함께 풍부하고 다양한 볼거리, 놀거리를 제공하는 관광 콘텐츠를 구성하여 관광객을 끌어들이는 계획을 가지고 있는 곳으로

본 계획을 정부의 4대강 정비사업에 반영하기 위하여 충청북도와 충주를 방문한 국무총리께 이를 건의한 바 있으며,

이 것이 받아들여진다면 UN평화공원 조성사업이 크게 탄력을 받을 것으로 예측 됨.

대체재산 조성사업으로 본 부지를 매입하려는 것과 관련하여

시가 당면하고 앞으로 풀어가야 할 많은 사업들 중에서 누구나 공감하고 절대적일 수 있는 사업을 대체재산 조성사업으로 선정하여야 하는 것이 옳은 일일 것이나 본 사업이 100% 옳은 일이라고 인정하기는 결코 쉽지 않은 일일 것임.

다만, 충주가 4대강 정비사업에서 가장 빨리 그리고 가장 크게 수혜를 받게 되는 지역으로서 충주시민 모두가 높은 관심을 가지고 기대하고 있으며,

사업추진 경과를 좀더 지켜보아야 할 일이겠으나 4대강 정비사업을 충주발전의 도약의 발판으로 삼고자 하는 만큼 성공을 거둘 수

있도록 시가 노력하는 것은 지극히 당연한 일이라 봄.

또한 이 일대를 개발하여 관광인프라를 구축하고자 하는 시의 입장에서 공적투자 가치를 따져 본다면 매입의 필요성과 가치를 지니고 있는 곳임에는 틀림없다 하겠음.

4. 질의 · 답변 요지

① 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경(4차)안

- ▶질의 : 공동주택용지를 그대로 둔다면 다른 용지의 지가상승에 따른 영향은?
- 답변 : 아파트 주택용지의 가격은 가격상승폭이 크지 않음.
- ▶질의 : 힐스테이트아파트 주민들이 이 지역에 공원을 조성하여 달라고 하는데 대책은 무엇인가?
- 답변 : 도로 건너편에 시유지를 활용한 공원을 조성할 계획임.
- ▶질의 : 칠금관광단지 조성을 위해서는 꽃묘장까지 매입할 필요성이 있다고 보는데?
- 답변 : 적극 노력해 가겠음.
- ▶질의 : 확실하지 않은 민자유치에 미리 토지를 매입하는데 투자할 가치가 있는가?
- 답변 : 가급적 토지를 확보하여 두었다가 제공할 수 있다면 민자유치를 하는데도 많은 도움이 될 것임.
- ▶질의 : 연수동 2필지의 용도를 변경할 방법은 없는가?
- 답변 : 가능한 하겠지만 법적 비율에 따라서 정해진 것이고 택지개발의 근본적인 취지를 훼손하게 되므로 변경하기는 어려움.
- ▶질의 : 민자유치 사업이 실패할 경우에는 어떻게 되는가?
- 답변 : 관광단지로서의 기능을 제대로 확보하기 위해서 필요한 부지임.
- ▶질의 : 매각 조건을 부가하여 매각할 용의가 없는가?
- 답변 : 공동주택이 건설될 수 있도록 노력을 하겠음.
- ▶질의 : 매입하고자 하는 곳의 지구지정 계획은?
- 답변 : 현재 용역 수행중이고 내년 6월경 완료될 예정임.

5. 심사결과

㉠ 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경(4차)안

: 원안가결

6. 붙임

1. 2009년 공(시)유재산 관리계획 변경(4차)안 1부. 끝.