

중요재산(기존유수지토지)처분계획승인의견

의안 번호	66
----------	----

제출일자 : '97. 3. 21

제 출 자 : 사 하 구 청 장

1. 제안이유

신평·장림공단 및 주변저지대 상습침수 해소와 불결한 주변환경을 개선코자 민간자본 유치하여 시행한 기존 장림유수지 이설 및 공유수면 매립 토지중 기존 장림유수지 부분에 대하여 일부 토지는 처분계획 확정하고, 일부 토지는 민간자본 투자자의 대물변제 토지로 우선 확정하여 정산하므로서 이자 부담을 경감하여 본 장림유수지 이설 및 공유수면 매립사업의 경영수지 개선 도모코자 함.

2. 주요골자

- 처분토지의 위치 : 부산광역시 사하구 장림동 1033번지 (기존유수지)
- 면 적 : 49,003.4m²
- 처분면적 : 36,516.9m² (공공용지 12,486.5m² 제외)
- 처분계획 : 불입 기존유수지 토지이용 및 처분계획(안) 참조

3. 관계법령

- 지방차지법 제35조 제1항 제6호

既存游水池 土地利用 및 處分計劃 (案)

〈長林游水池 移設 및 公有水面 埋立事業〉

신평.장림공단 및 주변 저지대 상습침수 해소와 불결한 주변환경을 개선코자 민간자본 투자하여 시행한 기존 장림유수지 및 공유수면 매립 토지의 처분계획을 수립하여 투자재원을 확보

1. 事業 概要

- 위 치 : 부산광역시 사하구 장림동 1033번지 일원
- 사업규모 : 매립 34,811평의 각종 시설공사 1식
- 사업비 : 430억원 (민간자본 420, 시비 10억원)
- 사업기간 : '93. 11. 27 ~ '97. 6. 30
- 시 공 사 : 두산건설(주)의 1개사

2. 土地利用計劃 (總括)

구 분	당 초		변 경		비 고
	용 도	면 적	용 도	면 적	
계		115,077.9m' (34,811평)		115,077.9m' (34,811평)	
매 각 토 지	기존유수지	공장용지 37,996.7m' (11,493평)	주택용지	36,516.9m' (11,046평)	
	매립 1공구	근린생활시설 13,372.7m' (4,045평)	근린생활시설	11,566.6m' (3,499평)	
	매립 2공구	공장용지 26,444.6m' (8,000평)	공공용지 및 주택	24,844.0m' (7,515평)	
공공 용지	도 로	도 로 19,710.7m' (5,963평)	도 로	19,710.7m' (5,963평)	B=10~25m L=1,926m
	녹지, 구거 불용지	녹지, 구거 불용지 17,553.2m' (5,310평)	녹지, 구거 불용지	22,439.7m' (6,788평)	당초 녹지없음

※ 일반주민 점유토지 2,186m'(661평), 국가귀속분 9,675.2m'(2,926평)은 불용지에 포함 (추후 일반토지는 준공후 별도매각, 항만청 부지는 협의후 귀속조치)

○ 변경사유

- 인접한 개인매립지(전용공업지역 → 준공업지역)와 장림본동지역 주변 생활환경 고려 기존유수지를 주택용지로 토지이용계획 변경 추진

3. 今回 處分 土地利用計劃

가. 기본방향

- 1차 : 기존유수지 준공전 우선 매각
- 2차 : 공유수면 매립지 부산지방해운항만청 준공인가후 매각
※ 단, 항만청과 협의 준공전 도상 분할 매각 추진

나. 매각토지 일반현황 (기존유수지)

지 번	지목	재산의 종류	면 적	소 유 자	비 고
장림동1033	유지	잡종재산	49,003.4m ²	사하구청	'90. 11. 5 시설폐지

다. 정리(매립)후 용도별 현황

계	일반(매각)토지	도로및구거용지	녹 지 조 성	비 고
49,003.4m ²	36,516.9m ²	9,176.9m ²	3,309.6m ²	11,046평

4. 土地利用賣却(案) 檢討 및 選定

- 검토시 고려한 사항 : 수익성 및 공익적인 측면(주거환경, 교통, 인접지역의 여건, 개발추세) 등에 주안점을 두고 (안) 작성

- 토지이용계획 (안) : 별지 토지이용계획(안) 평면도 참조 () 필지수

구 분	I 블 록	II 블 록	III 블 록	IV 블 록역
분 할 (안)	11,251.7m ² (1)	6,617.8m ² (9)	11,990.2m ² (1)	6,657.2m ² (1)
매각방법 및 용도	일반경쟁입찰 공동주택	일반경쟁입찰 단독 주택	우선공급 (대물변제)	우선공급 (대물변제)

- 토지매각계획(안) 선정 건의

- 상기(안)과 같이 I 블록은 단일필지로 매각, III, IV 블록은 단일필지로 민자투자자에게 대물변제, II 블록은 상기(안)대로 도상분할하여 시행

5. 民資投資者의 對物辨濟 計劃(案)

시행협약서 제8조 관련 조항

- 제 3 항 : 투자비에 대해서는 40% 범위내에서 현물인 조성토지로 변제토록 하고 대물인 매립토지의 위치는 "갑"이 선정 한다.
- 제 5 항 : 변제토지의 가격은 변제시기에 평가에 의거 산정한 가격으로 한다.

○ 민자투자자의 대물변제 토지 위치 및 개발계획 관련 의견서 접수 ('97. 2. 12)
 → 기존유수지 북쪽 I, III 구역 토지를 집합하여 감정평가후 우선 변제 요청

○ 대물변제 토지 계획(안)

구분	제 1 안	제 2 안	제 3 안
변제 계획	기존유수지 : III, IV블록 매립 2공구 : 1 블록	기존유수지 : I블록 매립 1공구 : 1 블록 매립 2공구 : 1 블록	민자투자자 요청(안), 수용
장점	· 대물변제 범위내로서 협약조건 충족(약40%)	· 수요자가 많을 경우 토지평가액 보다 입찰가 상승되어 추가 수익 기대	· 부동산 경기 부진할 경우 매각손실 피해 최소화 — 이자 등
단점	· 수요자가 많을 경우 우선매각토지 축소로 경영수지 감소	· 수요자가 적을 경우 잔여지 매각 곤란으로 투자비 상환 이자 가중	· 수요자가 많을 경우 매각수익 감소 · 집합변제로 특별 의혹

○ 채택(안) : "제 1 안"으로 시행

6. 土地處分計劃

- 기존유수지 토지이용 및 처분계획(안)을 구정조정위원회 상정 심의후 확정
- 지방재정법 및 사하구 공유재산 관리조례 규정에 의거 일반경쟁입찰방식으로 도상분할하여 준공전 선매각
- 미분양 토지 발생시는 2회 제공고 일반경쟁입찰하되 이후는 선착순 수의계약
- 토지이용 및 처분계획(안) 확정시 본 사업 민자투자자와의 협약서상 대물변제 (투자사업비의 40% 범위내)할 일부토지 우선 확정 정산

○ 매각토지는 계약금(20%), 중도금(30%), 잔금(50%)로 구분하여 분할 수납하되 중도금은 계약일로부터 60일 이내 수납, 잔금은 공사준공후 면적 증감에 따라 정산 조치

※ 계약체결일까지 계약 미체결자는 입찰을 무효로 하고 중도금, 잔금 체납시는 본 사업 특별회계 취급은행 일반대출 연체금리를 적용.

○ 택지 매각 입찰 신청시 토질의 특성 등 별도의 유의사항(입찰유의서)을 조건으로 제시하여 준공후 토지 이용시의 분쟁 해소

붙 임 : 분할(안) 도면 1 부.