

2000년파주시공유재산관리계획변경인에 대한 검토보고

□ 제안이유

- 금능동 196-3번지 대주주택의 건물 기울기가 허용한도 변형각의 한계범위를 초과하여 철거하는 것이 바람직하다는 진단결과에 따라 대주주택 재건축과 관련하여 기존주택 부지로는 면적이 협소하고 폭이 좁아 재건축이 불가능하여 대주주택에 인접한 시유지를 포함, 재건축이 가능토록하여 재난 위험물 제거와 예상되는 집단민원을 해소코자
- '96년부터 의회의 의결을 받아 매각을 추진하였으나 매각에 대한 유효기간이 '98년도 말로 종료되었기 다시 의회의 의결을 받아 매각을 추진코자 함.

□ 주요골자

○ 재산의 표시

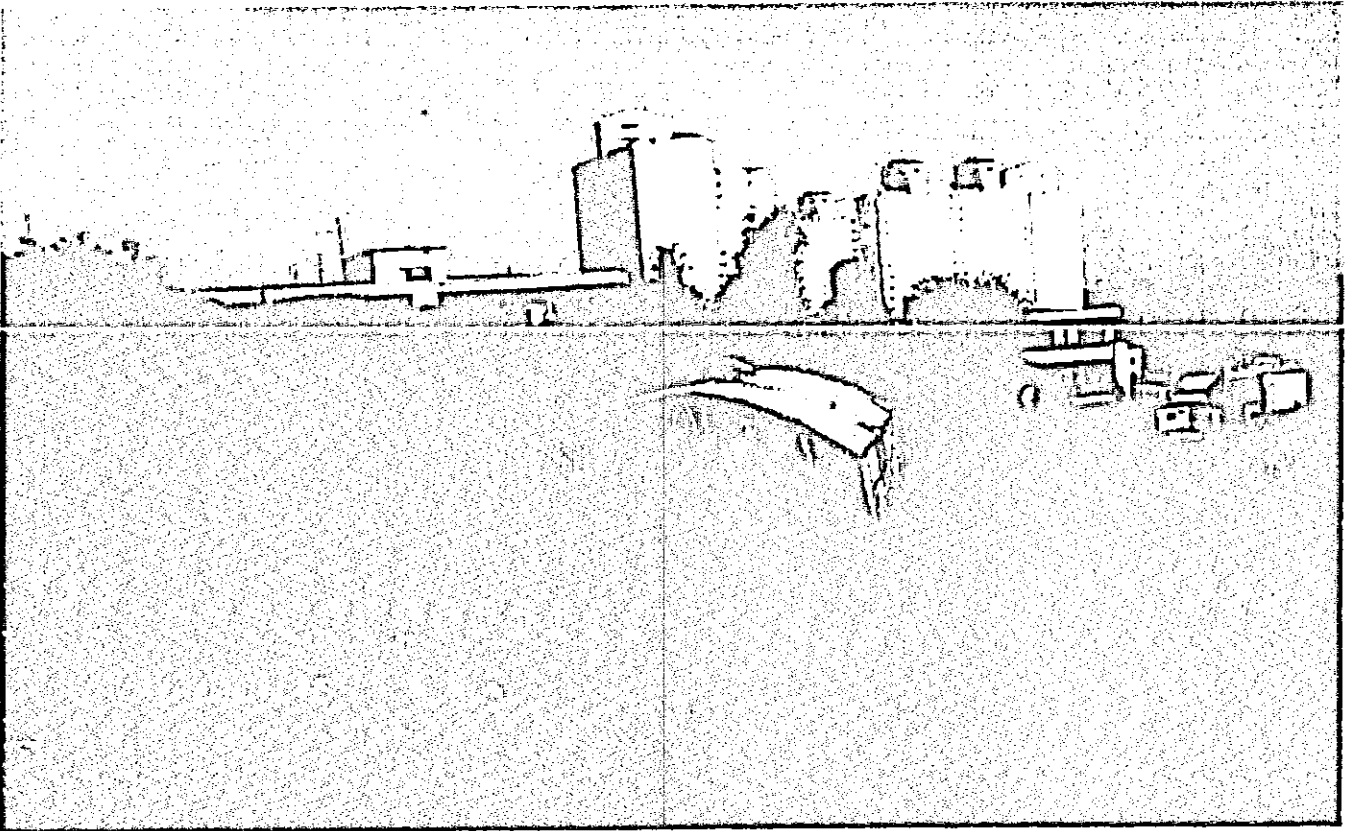
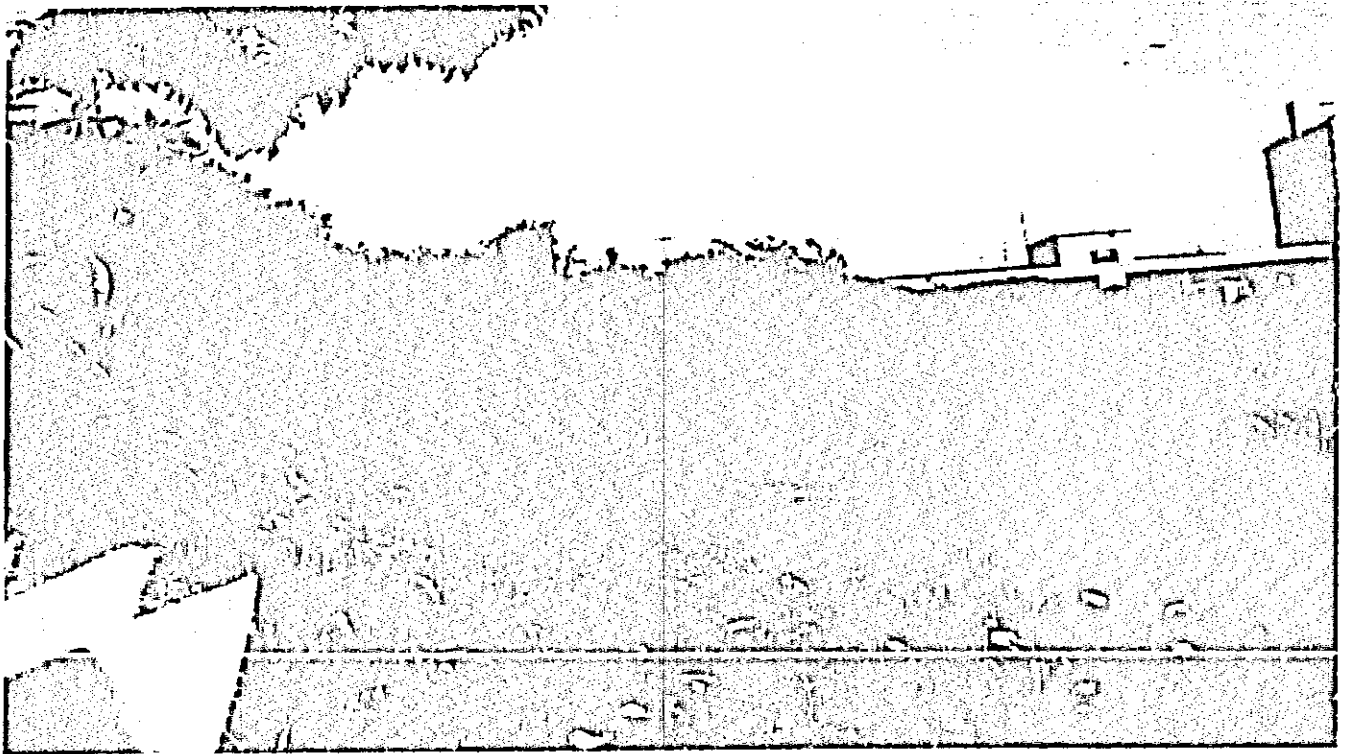
대 상 토 지				현 토 지 이용상태	처분예정가	처분방법	비 고
소재지	지 목	면적(㎡)	소유자				
파주시 금능동 산32	묘지	4,290	파주시	임야 및 농경지	658,632,000원 ('98 감정가)	대주연립 재건축조합	수의 계약

- 처분예정가는 매각결정후 재감정실시 매각

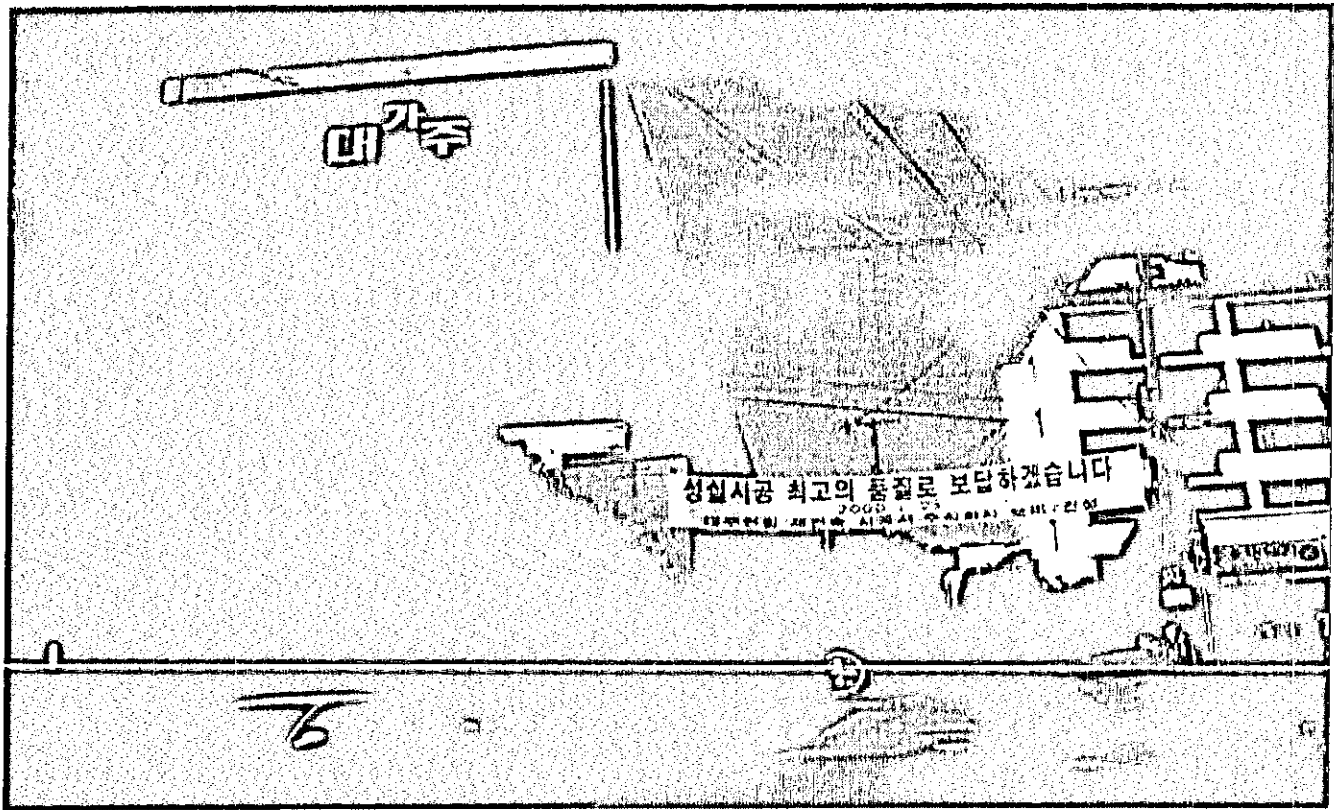
- 주택건설촉진법 제24조 제1항 및 동법 제44조 규정에 의거 규모 이하의 주택 및 주택조합이 건설하는 주택의 건설 또는 이의 건설을 위한 대지조성을 목적으로 매수를 원하는 자가 있을 경우 타에 우선하여 매각하도록 규정하고 있으며,
- 또한 지방재정법시행령 제95조 제2항 제7호, 제13호 규정에 의거 인근부지의 건축부지 협소 및 천재지변 등 기타 재해가 발생하여 재산을 처분할 때 수의계약을 하도록 규정하고 있어 법령 적합성에는 문제가 없음.

나. 내용타당성

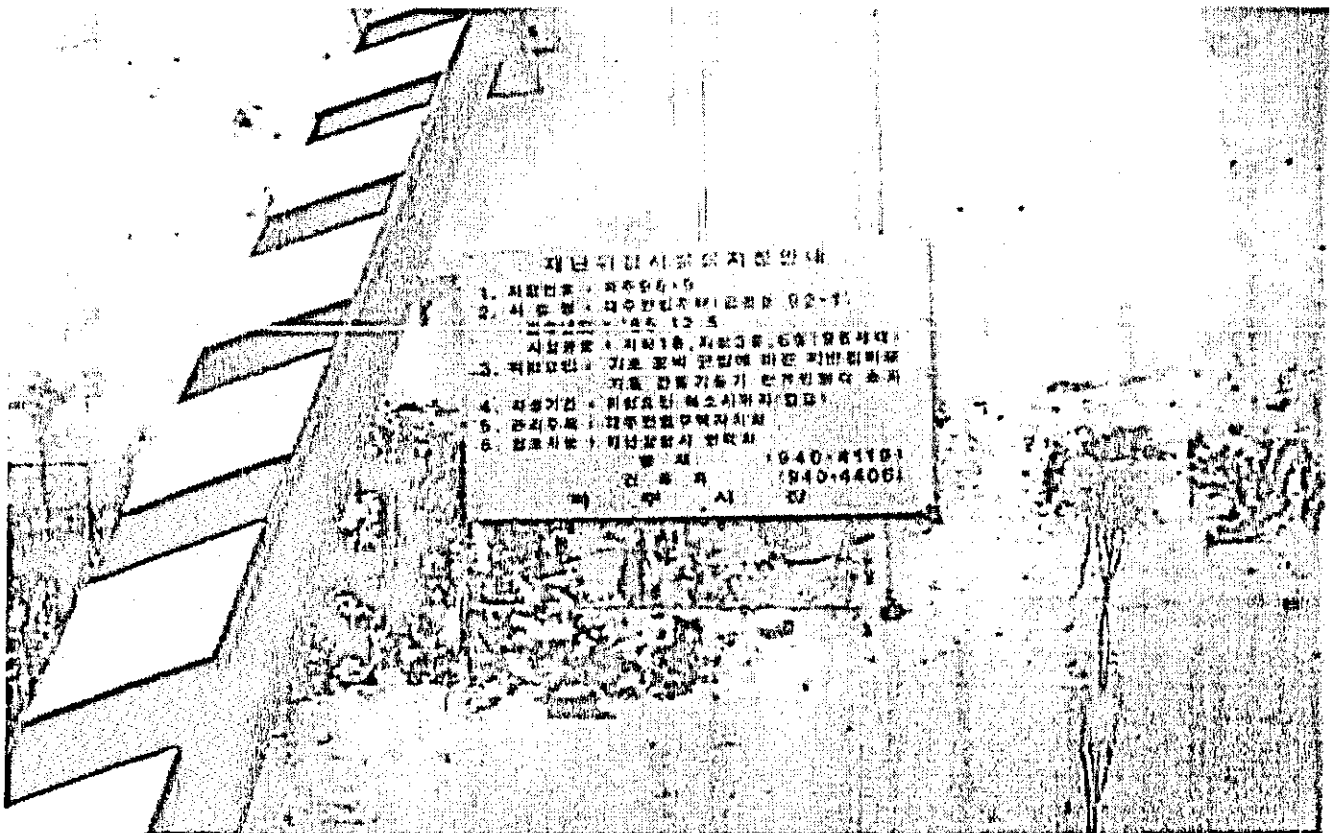
- 동 변경안은 제8회 파주시의회 정기회 제2차 본회의('96.11.30)에서 기 매각이 승인되었으나 매각에 대한 유효기간(2년)이 '98년도 말로 종료되어 재 의결을 받아 매각을 추진하는 건으로,
- 금번 매각 대상지인 금능동 산32번지는 대주주택부지와 인접하였으며 지목은 묘지로 '97년 4월 1일 대주주택 재건축조합설립인가시 부여한 조건인 분묘개장을 모두 완료(2000.7.31)하였으며 현재 농경지(田)로 사용되고 있어 매각에 대한 문제점이 없으며,
- 금능동 196-3번지에 위치한 대주주택은 '85. 12. 5일 준공되어 사용하여 오던중 '96년 대한건축사협회 구조안전진단 결과 기존 옹벽 균열에 따른 지반 침하로 가동 건물 기울기가 “허용한도 변형각” 한계범위 초과로 철거 판정을 받은 주택으로 대주주택 재건축 조합에서 재건축을 추진하였으나 부지면적 협소(1,845평)로 재건축이 어렵게 되어 인근 시유지를 매각하여 재난위험시설물을 제거함은 물론 시행정 발전에 쓰일 자원 확보를 위한 동 매각에 아무런 문제점이 없다고 사료됨.



(그림 1 : 파주시 금능동 산 32번지 전경)



(그림 2 : 파주시 금능동 196-3번지 ⇒ 대주주택 전경)



(그림 3 : 대주주택 재난위험시설물 지정안내 표지판)

□ 검토의견

가. 법령적합성

주택건설촉진법

제24조 (국·공유지등의 우선매각 및 임대) ①국가 및 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대함에 있어서 대통령령이 정하는 규모이하의 주택(이하 “국민주택규모의 주택:1세대당85㎡”이라 한다)을 대통령령이 정하는 비율 이상으로 건설하는 주택과 제44조의 규정에 의하여 주택조합이 건설하는 주택(이하 “조합주택”이라 한다)의 건설 또는 이의 건설을 위한 대지조성을 목적으로 당해 토지의 매수나 임차를 원하는 자가 있을 때에는 타에 우선하여 매각하거나 임대할 수 있다. <개정 80·1·4, 92·12·8, 2000·1·28>

②국가 또는 지방자치단체는 제1항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체로부터 토지를 매수하거나 임차한 자가 그 매수 또는 임차일로부터 2년내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 동 주택의 건설을 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 때에는 환매하거나 임대계약을 취소할 수 있다.

<신설80·1·4, 92·12·8>

지방재정법시행령

제95조 (잡종재산의 매각) ②잡종재산은 일반경쟁입찰에 의하여 매각한다. 다만, 지방자치단체의 장은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 수의계약으로 매각할 수 있다.

7. 건축법의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 미달하는 토지 또는 위치와 형태가 건축부지로 적합하지 아니한 토지를 그 인접 토지 소유자에게 매각할 때

13. 천재·지변 기타 재해가 발생하여 재해복구 또는 구호의 목적으로 재산을 처분할 때