

공유재산관리계획 작성기준

1. 목적

이 기준은 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2에 따른 공유재산관리계획에 대한 통일적 작성기준을 정함에 목적이 있다.

2. 공유재산관리계획 수립 개요

가. 정의

- 공유재산관리계획은 지방자치단체가 공유재산의 취득과 처분을 결정하기 전에 지방의회의 의결을 받는 것을 말한다.

* 공유재산관리계획은 반드시 취득·처분에 대해 의결로 처리하고 공공시설의 관리는 제외됨(행안부 선거의회자치법규과, 2022 지방의회 운영 가이드북 p.51 참조)
- 사용허가 및 대부, 회계간이관 등은 공유재산의 관리에 관한 사항임

나. 법적성질

- 공유재산의 취득·처분에 관하여 주민의 대표기관인 지방의회의 사전에 의결을 받는 법령 사무로 강제성과 구속력이 있는 행위이다.

3. 공유재산관리계획 수립 범위

가. 공유재산관리계획은 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제1항에 따라 지자체가 취득 또는 처분하는 중요재산을 대상으로 하며, 소유권의 변동이 있는 경우에 대해 적용한다. 다만, 사용허가, 대부, 회계간 이관, 증·감축 없는 리모델링 등 소유권의 변동 없이 재산을 관리·운영하는 경우는 공유재산관리계획 수립 대상이 아님에 유의한다.

나. 공유재산관리계획 수립 범위는 다음과 같이 토지와 건물 및 그 부대시설의 기준 가격과 토지면적으로 한다.

- 1) 1건당 기준가격 : 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
- 2) 1건당 면적기준 : 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지
- 3) 1건당 면적기준의 범위는 공유재산으로 취득 또는 처분하는 일단의 토지로 한다.

* 일단(一團)의 토지 : 단독 필지 또는 서로 연접하여 하나의 용도로 이용될 수 있는 일련(一連)의 일반·행정재산 토지. 다만, 지방자치단체의 장 외의 자와 공동으로 소유한 공유지분 토지는 제외

다. 기준가격은 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제7항에 따라 다음과 같이 결정한다.

1) 토지

- 토지는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 개별공시지가(개별공시지가가 없는 경우 표준지공시지가)에 따라 기준가격을 결정한다.

2) 주택

- 단독주택은 공시된 해당 주택의 개별주택가격, 공동주택은 공시된 해당 주택의 공동주택가격, 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택은 시가표준액에 따라 기준가격을 결정한다. 다만, 개별·공동주택가격은 토지·건물 일체의 가격이므로 개별·공동주택과 그 부지를 취득하는 경우에는 개별·공동주택가격을 기준가격으로 한다.

3) 그 외 재산

- 토지와 주택 외의 재산은 시가표준액에 따라 기준가격을 결정한다. 다만, 건물의 신·증축, 공작물 등 시설물의 설치에 건축비, 시설비 등 사업비로 하며, 토지의 취득이 있는 경우는 개별공시지가(위 가) 토지)를 적용한다.

주의) 감정평가는 시가를 반영한 가격으로 사업의 최종 확정이 결정되지 않은 단계에서 감정평가를 하는 것은 사업 중단 등의 사유가 발생할 가능성이 크므로 적용하지 않음

4. 공유재산관리계획 수립 시 작성 방법

가. 공유재산관리계획 수립 시 서식에 포함하여야 할 내용은 다음과 같다.

1) 사업목적 및 용도

가) 사업목적은 사업 추진에 따른 배경, 필요성과 취득·처분 사유 등 공유재산 취득 또는 처분에 대한 구체적인 사업내용을 작성한다.

나) 사업용도는 “○○산업단지 조성 취득”, “◇◇문화센터 건립”, “△△공장용지 처분” 등 취득·처분하는 재산의 구체적인 사용용도를 작성한다.

2) 사업기간

가) 공유재산으로 취득하는 경우는 기본계획 수립부터 취득 재산의 준공하는 시점까지로 한다.

나) 공유재산을 처분하는 경우는 처분계획 수립부터 소유권을 이전하는 시점까지

지로 한다.

주의) 다년간 취득·처분을 하는 사업인 경우 그 사업의 시작하는 연도부터 종료하는 연도기간까지로 하여야 함

예) 기본계획('18.2), 측량 등 수수료 지급('18.5), 손실보상(부지매입, '18.11.~'19.12.), 건물신축('20.5.~'22.2.)인 경우, 그 사업기간은 '18.2. ~'22.2.로 하여야 함

3) 소요예산

가) 소요예산은 총사업비, 재원조달, 연도별 사업비 내역 등을 포함한다.

(1) 총사업비는 각 연도별 세부 사업비 내역을 포함한 연도별 사업비 등 총사업에 소요되는 금액을 작성한다.

(2) 재원조달은 국비, 지방비(시도비·시군구비), 기금, 기타 등을 작성한다.

(3) 재원별 사업비는 부지매입비, 건축비, 용역비, 기타 등을 작성한다.

4) 사업규모

가) 사업규모는 부지면적, 건물 연면적, 층수, 건물 동수, 주요 부대시설 설치 규모 등을 포함한다.

5) 기준가격 명세

가) 기준가격은 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제7항에 따라 산정한다.

나) 토지는 공시지가, 주택은 공시된 주택가격, 그 외 주택과 재산은 시가표준액을 기준으로 작성한다.

6) 계약방법

가) 다른 법률 또는 공유재산 및 물품 관리법 제29조에 따라 일반입찰, 제한경쟁, 지명경쟁, 용도지정매각 및 수의계약의 방법을 적용하며, 증권의 경우는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 증권매출 방법을 적용한다.

나) 선박·항공기, 기계기구 등은 공유재산 및 물품 관리법 제76조제2항에 따라 불용품 매각방법에 따라 매각이 가능하다.

5. 공유재산관리계획 수립 제외

가. 지방자치단체의 장은 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제3항에 해당하거나 다른 법률에서 공유재산관리계획 제외 규정이 있는 경우에는 공유재산관리계획 수립을 제외할 수 있다. 다만, 공유재산 및 물품 관리법의 입법목적과 지방의회의 의결권은 가급적 존중되어야 하므로 같은 법 시행령 제7조제3항 각 호가 정

하는 공유재산관리계획에 포함하지 않는 예외 사유는 되도록 엄격하게 해석하여야 한다.

나. 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제3항에 따라 공유재산관리계획을 제외할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1) 공유재산 및 물품 관리법이 아닌 다른 법률에 따른 무상귀속

- 무상귀속은 무상으로 자치단체 또는 사업시행자에게 소유권 이전을 하도록 하는 행위, 즉, 법령에 따라 무상으로 취득처분하는 것을 말하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조제1항과 같이 개별 법률에 따라 새로 설치하는 공공 시설이 무상으로 귀속(취득)되는 경우 등을 의미한다.

2) 도시개발법 등 다른 법률에 따른 환지

- 도시개발법, 농어촌정비법 등 개별법률에서 정하는 환지방식으로 사업을 시행하는 경우를 의미한다.

3) 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실

- 손실보상 등 공유재산의 취득·처분에 따른 분쟁으로 법원의 판결·조정 등에 따라 소유권을 취득하거나 처분되는 경우를 의미하며, 이 경우 법원의 조정·판결에 따라 수용하는 경우에는 법무부의 지휘를 받아 처리한다.

4) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 취득(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호 가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다.)·처분

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호 가목·나목 또는 마목의 기반시설을 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 취득하는 경우와 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 기반시설과는 관계없이 공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 처분하는 경우를 의미한다.

* (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제6호) "기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

5) 도시 및 주거환경정비법 제101조에 따른 무상양여

- 주거환경개선구역안에 공유지를 해당 사업시행자에게 무상으로 양여하는 경우

를 의미한다.

6) 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각

- 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제14조에 따라 중소기업자에게 공장용지를 매각하는 경우를 의미한다.

7) 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

- 지방자치법 제47조제1항제6호에 따른 중요재산의 취득·처분에 관하여 미리 지방의회의 의결을 받은 경우를 의미하며, 공유재산관리계획을 의회에 상정하여 의결을 받으면 지방자치법 상의 의회의결을 받은 것으로 간주하여 처리된다.
- 다만, 지방의회 의결로 도시계획시설을 결정한 것은 토지의 용도를 지정한 것에 불과하므로, 도시계획으로 결정한 것만으로는 공유재산 및 물품 관리법에 의한 공유재산관리계획 수립이 배제된 것이 아님에 유의하여야 한다.

☞ (지방의회 동의, 同意)는 공법상 승인과 같은 개념으로 법령에서 직접 동의(同意)로 규정된 경우에 한하여 상정안건의 가부만을 결정하는 것임

- 이 경우 동의안에 대해 수정이나 변경 또는 원안과 다른 대안결정과 다른 대안결정을 할 수가 없음

☞ (지방의회 의결, 議決)은 지방자치단체의 중요사항에 대한 의사와 정책을 결정하는 권한으로서 지방의회의 가장 본질적인 기능임

- 지방자치단체의 장이 주된 의결사항을 문서로 작성하여 의회에 반드시 회기중에 제출하여야 하며
- 의회는 공유재산 취득·처분 대상 일부를 제외시키거나 수정·변경 또는 원안과 다른 대안결정이 가능함
- 따라서, 공유재산관리계획 처리는 반드시 의결로 처리하되 공공시설의 관리 등은 의결사항은 아님에 유의

- ☐ (유권해석 사례 1) 지방의회의 조건부 의결은 법률적 효과를 수반하는 것이 아닌 정치적 의사표시에 해당
 - 지방의회가 지방자치단체의 재산관리 및 운영 등을 제한하는 조건을 달아 공유재산관리계획에 대하여 의결하는 것은 지방자치단체장의 집행권한에 속하는 사항에 대하여 사전에 적극적으로 관여하는 것으로 지방자치법령에 위반된다고 할 것임
 - 다만, 지방의회가 의안을 의결하면서 '부대조건' 또는 '부대결의'라 하여 별도의 결의를 할 수는 있다고 보아야 할 것이나, 이는 집행기관을 구속하는 법률적 효과를 수반하는 것이 아니라 '정치적인 의미만' 있다고 할 것임(행안부 선거의회과 2011.3.22.)
- ☐ (유권해석 사례 2) 지방의회 의결은 법률행위의 효력요건에 해당
 - 예산을 수반하는 중요재산의 취득 등에 관한 사항에 대하여 집행부가 이에 관한 예산을 지방의회로부터 일부 또는 전부 승인·확정 받았다는 이유로 동 사항에 대하여 지방의회의 별도 의결을 받지 않는다면 지방의회의 의결권을 심각하게 훼손하는 것이며, 경우에 따라서는 필요적 의결 흠결로 무효인 행위가 될수도 있음(행안부 선거의회과 2010.6.20)

8) 지방세법 제117조에 따른 물납

- 지방세법 제117조에 따라 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 등에 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 물납 취득하는 경우를 의미한다. 이 경우 물납금액이 공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조제1항에 해당하는 중요재산인 경우에 한한다.

9) 다른 법률에 따라 공유재산관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분

- 「도시 및 주거환경정비법」 제98조 등과 같이 공유재산관리계획 배제를 규정한 경우를 의미한다.

10) 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분

- 개별 법률에서 지방자치단체가 공유재산으로서의 취득하는 것과 지방자치단체의 장이 그 사업시행자 등에게 처분하도록 법률로써 그 의무를 부여한 경우, 즉, 법률로 그 재산의 취득·처분에 대해 기속행위로 정하고 있는 경우를 의미하며, 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제12조에 따라 배출권을 할당받는 경우(유·무상 포함)와 제27조에 따라 이행연도 종료 후 배출권을 주무관청에 제출하는 경우 등이 해당한다. 다만, 할당받은 배출권에 대하여 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제1항의 기준가격 이상을 이행연도 중 처분하거나 추가 취득하는 사항은 공유재산관리계획 수립 대상이다.

- ☒ (법제처 유권해석) 종합운동장 건립사업이 「체육시설의 설치·운영에 관한 법률」에 따라 지방자치단체가 설치하여야 하는 전문체육시설의 건립사업으로서 ① 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 개발행위허가 제한 고시가 이루어진 상황이고, ② 지방자치단체가 도시계획시설사업의 실시계획 인가를 받아 시행하려는 사업(현재는 같은 법 제28조제5항에 따른 도시관리 계획에 대한 지방의회 의견을 듣기 전인 상황임)이라는 사유만으로, 종합운동장 건립사업 부지의 매입이 구 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제2항제12호(현행규정 §7③10)에 따른 “다른 법률에 의하여 당해 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분”에 해당한다고 볼 수는 없음
- 또한, 지자체가 종합운동장 건립사업 부지의 매입을 위하여 「지방재정법」 제11조제2항에 따른 지방채 발행, 「지자체 기금관리기본법」 제8조제2항에 따른 기금운용계획안 및 「지방자치법」 제39조제1항제2호(현행규정 §47①2)에 따른 예산에 대하여 지방의회에 충분히 설명한 후 지방의회의 의결 또는 동의를 받았다는 사유만으로, 종합운동장 건립사업 부지의 매입이 구 「공유재산법 시행령」 제7조제2항제9호(현행규정 §7③10)에 따른 “다른 법률에 의하여 지방의회의 의결 또는 동의를 얻은 재산의 취득·처분”에 해당한다고 볼 수는 없음(법제처 11-0019, 2011.2.24)

11) 다른 법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득

- 주된 사업대상물에 딸린 공공시설로 취득하는 경우라 함은 개별법률에 따라 인가·허가 또는 사업승인 시 주된사업이 아닌 부대조건으로 공공시설을 설치하는 경우(공장설립의 경우 진입도로 설치 등)를 의미한다.

12) 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

- 기존 건물 또는 공작물 등을 동일 부지에 동일한 목적과 규모로 취득하는 경우를 의미하며, 부지 위치를 이전하여 취득하는 재산은 공유재산관리계획 수립 대상에 해당한다.

6. 공유재산관리계획 변경 수립

가. 당초 공유재산의 취득·처분에 대한 공유재산관리계획을 수립한 후 다음과 같은 사유로 공유재산관리계획을 변경하여야 하는 경우에는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제4항에 따라 변경계획을 수립하여야 한다.

1) 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

- 당초 공유재산의 취득·처분에 대해 지방의회의 의결을 득한 사업의 목적이나 용도가 변경된 경우를 의미한다.

예 목적변경 : (당초) 공유재산 매입 → (변경) 공유재산 교환 등
 용도변경 : (당초) 청소년 수련관 건립 → (변경) 자연휴양림 조성

2) 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

- 사업구역이 당초 계획과 달리 다른 장소로 변경된 경우를 말하며, 동일 사업구역 내에서 일부 지번이 인접한 지번으로 확대되거나 일부지번이 제외되는 경우는 위치변경으로 보지 아니한다. 다만, 위치 일부 변경으로 기준금액 또는 면적이 종전 공유재산관리계획에 30퍼센트를 초과하여 증감한 경우에는 위치변경과 관계없이 공유재산관리계획 변경 수립을 하여야 한다.

예 사업구역이 당초 계획과 달리 다른 장소로 변경된 경우

* A지역 → B지역, a·b·c·d지번 → e·f·g지번

일부 지번이 인접한 지번으로 확대*되거나 일부지번이 제외**되는 경우

* a·b·c·d 지번 → a·b·c·f·g 지번

** a·b·c·d 지번 → a·b·c 지번

3) 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우

- 당초 수립된 공유재산관리계획 사업구역 내에서 사업구역 확대 또는 축소로 토지면적이 30% 초과 증감된 경우에 적용한다.
- 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제4항제2호에 따른 위치 변경으로 당초 면적에 30%를 초과하여 증감된 경우는 위치변경으로 공유재산관리계획 변경 계획을 수립한다.
- 취득·처분하는 면적이 30퍼센트 미만으로 증감이 있으나, 기준금액이 30퍼센트 초과하여 증감된 경우는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제4항제4호에 따라 변경계획 수립을 하여야 한다.

4) 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외

가) 적용방법

- ① 토지 또는 건물 등 시설물에 대해 당초 공유재산관리계획을 수립 후 그 개별공시지가 등 기준가격이 30% 초과하여 증감한 경우에 적용하며, 이 경우 기준가격은 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제7항에 따른 가격을 말한다.
- ② 토지만 취득·처분하는 경우는 당초 공유재산관리계획 수립한 토지의 공시

지가 가격이 30% 초과하여 증감하는 경우에 적용한다.

- ③ 건물 또는 시설물을 설치·처분하는 경우(토지는 기존 공유지 사용)는 건물 등 시설물의 각 개별 기준가격 합계를 기준으로 30% 초과 여부를 판단한다. 이 경우 토지는 당초 공유재산관리계획 수립 대상이 아니므로 변경계획에서 제외한다.
- ④ 토지와 건물 등 시설물을 해당 연도 또는 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우는 토지, 건물 등 시설물의 기준가격을 각각 산출하여 30% 초과 여부를 판단한다. 이 경우 건물 등 시설물을 설치하는 것 중 건물만 설치하는 경우는 그 건물의 가격을 기준가격으로 하며, 건물과 시설물 등을 함께 설치하는 경우는 그 재산의 합계가격을 기준가격으로 한다.
- ⑤ 기준가격 30% 증감에 따른 변경계획 대상 여부는 당초 개별 재산(토지, 건물 등) 및 전체 재산의 기준가격을 기준으로 증감 여부를 판단한다.

예) 당초 기준가격 이상인 개별재산(토지)이 30% 증감한 경우는 변경대상임
- 당초 28억 : 토지(20억) + 건물(8억) → 변경 34억 : 토지(26억) + 건물(8억)
당초 기준가격 미달인 개별재산(건물)이 30% 증감한 경우는 변경대상 아님
- 당초 28억 : 토지(20억) + 건물(8억) → 변경 31억 : 토지(20억) + 건물(11억)
당초 기준가격 미달인 개별재산(건물)이 30% 증감한 경우라도 전체재산의 가격(토지, 건물)이 30% 증감한 경우는 변경대상임
- 당초 28억 : 토지(20억) + 건물(8억) → 변경 37억 : 토지(20억) + 건물(17억)

나) 유의사항

- ① 토지, 건물과 그 밖의 시설물(공작물·조경수 등 부대시설 포함) 등 사업계획에 포함된 모든 재산을 대상으로 한다.
- ② 설계 후 공사지연 또는 장기계속 사업으로 인해 물가변동으로 기준가격 보다 30%를 초과한 경우는 제외한다. 기준가격은 공시가격으로 정하고 있으므로 실질적인 공사비를 적용하는 것이 아님에 유의하여야 한다.
- ③ 건물 및 시설물의 면적이 30%를 초과하여 증감된 경우에는 토지면적의 30% 증감 변경이 아니므로 공유재산관리계획 변경 대상으로 보지 아니한다. 다만, 기준가격이 30%를 초과하는지 여부를 판단하여야 한다.
- ④ 기준가격이 30% 미만으로 증감되었다 하더라도 그 증감 내역이 토지면적이 30% 초과 증감된 경우 그 면적에 대해 변경계획을 수립하여야 한다.

7. 공유재산관리계획 상 “1건”의 의미

가. 공유재산관리계획 상 “1건”은 공유재산 관리 또는 변경계획 수립 시 포함하여야 할 사업범위를 정하는 기준이다.

나. “1건”의 범위는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제6항에 따라 다음과 같이 정할 수 있다.

1) 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우

가) 해당 지방자치단체의 해당 연도 사업계획에 따라 공유재산의 취득·처분을 위해 동시에 회계절차를 이행하는 경우를 의미한다. 여기서 동시에 회계절차를 이행하는 것은 해당 연도에 예산편성 되어 계약하고 집행하는 일련의 회계절차를 말한다.

나) 동시에 회계절차를 이행하는 경우라 하더라도 그 사업 위치가 서로 다른 경우에는 1건으로 보지 아니한다.

☞ 해당연도(2023년)에 읍면동 주민센터(복합건물인 경우 포함) 5개소에 신축 예산을 편성하는 경우, 그 공유재산관리계획 수립 여부의 판단은 각각의 주민센터 중 중요재산에 해당하는 주민센터만 공유재산관리계획 수립대상임

다) 동일한 사업계획을 수립한 경우에는 취득·처분하는 시점을 분리하여 계약하는 일이 없도록 유의하여야 한다.

☞ 해당연도에 토지 매입비 및 건축비 등을 모두 편성하는 경우 그 사업 전체를 1건으로 처리

2) 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

- 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제3조에 따른 5년 이내 사용(취득) 또는 처분하기로 결정한 재산 또는 해당 자치단체 사업계획에 따라 5년 이상에 걸쳐서 사용(취득) 또는 처분하기로 결정한 재산을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우를 말한다. 이 경우 동일한 사업계획에 따라 연차적으로 취득·처분하는 재산 전체를 의미한다.

☞ 해당연도(2023년)에 토지 매입, 다음연도(2024년)에 건물신축, 이후년도에 조경사업 등을 추진하는 경우 공유재산관리계획 수립 시 그 사업 전체를 1건으로 처리

3) 매수 대상자와 매각 대상자가 동일한 경우

- 공유재산의 취득과 처분을 함에 있어 그 계약상대자가 동일한 경우를 말하며, 이 경우 매수 대상자와 매각 대상자를 동시에 충족하여야 하는 것이므로 '교환'에 해당된다. 교환의 경우는 취득·처분하는 재산의 기준가격 합계가 아닌 취득 또는 처분하는 재산 각각의 기준가격으로 공유재산관리계획 수립여부를 판단하여야 한다.

4) 건물과 그 부지인 토지를 함께 취득·처분하는 경우

- 해당 지방자치단체의 사업계획 또는 중장기 계획에 따라 함께 취득·처분하는 경우를 말한다.

5) 해당 재산에 인접하거나 부대시설로 되어 있어 해당 재산과 불가분의 관계에 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

- 공유재산의 취득·처분을 하고자 하는 재산의 부대시설이거나 맹지, 그 재산의 부대시설을 일괄 취득·처분하는 경우를 말한다.

6) 분필되어 있거나 분산되어 있는 재산이라도 같은 목적으로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우

- 가) 2필지 이상의 토지로서 그 사용목적이 같고 일단의 토지로 관리·운영되고 있는 재산을 함께 취득·처분하는 경우를 말한다.

- 나) 서로 다른 장소에 분산되어 있고, 사용주체와 목적이 같은 재산을 취득·처분하는 경우를 말한다.

7) 그 밖에 사회통념상 또는 해당 재산의 구체적 여건에 따라 1건으로 하여 취득 승인이나 처분 승인을 받을 필요가 있다고 인정되는 경우

8. 공유재산관리계획(변경) 수립 시점

가. 공유재산관리계획(변경) 수립 시점은 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2제1항에 따라 공유재산 취득·처분에 대한 예산을 지방의회에서 의결하기 전까지 받아야 한다.

1) 공유재산관리계획(변경) 수립은 그 사업이 구체적으로 확정(변경)된 후 지방자치단체의 장이 지방의회에 제출하여야 한다.

2) 다만, 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 공유재산관리계획(변경)을 세워 지방의회의 의결을 받아야 하므로 지방자치단체가 「지방자치법」 제142조에 따른 예산편성 및 의결하기 위한 지방의회 제출기한 등 절차를 참고하여야 한다.

3) 사업인·허가 시점이후 기본설계·실시설계 전, 사업시행자 선정 이전 등 관련 법령 및 그 사업의 추진여건 등을 고려하여 지방의회 예산 의결 전에 공유재산관

리계획 의결을 득하여야 한다.

- 4) 사업추진 의사결정을 위한 타당성 조사 및 기본계획수립 용역 등은 공유재산관리계획 수립 대상인 취득·처분에 해당하지 않으므로 공유재산관리계획과 별개로 예산편성을 할 수 있다.

나. 지방자치단체의 장은 다음 기준에 따라 정기분과 수시분으로 구분하여 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

1) 정기분

가) 공유재산의 취득·처분을 위해 다음연도 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득·처분에 관한 계획을 세워 그 지방의회의 의결을 득하는 것을 말한다.

나) 지방의회 제출시기는 매년 다음년도 예산을 심의·의결하기 위하여 지방의회가 개최하는 시기이며, 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일전까지, 시·군·구(자치구)는 회계연도 시작 40일 전까지로 한다.

2) 수시분

가) 공유재산의 취득·처분을 위해 해당연도 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 공유재산의 취득·처분에 관한 계획을 세워 그 지방의회의 의결을 득하는 것을 말한다. 정기분 수립 이후 해당연도에 새로운 사업계획 추진 결정 또는 천재·지변 발생, 국비, 시도 보조금, 기금 등 예산확정 지연에 따른 사업추진 계획 수립 시 수립한다.

나) 지방의회 제출시기는 해당연도 정기회 및 임시회 시 공유재산관리계획(변경) 또는 예산을 심의·의결하기 위하여 지방의회가 개최하는 시기로 한다.

다. 예산부서 및 사업부서는 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조제1항 및 제2항 각 목에 해당하는 규모에 대해 공유재산관리계획 수립 대상인지 여부를 반드시 재산관리부서와 협의하여야 한다.

1) 부서별 협의사항

가) 사업부서

- 해당 사업으로 인해 취득·처분하는 재산이 있는 경우에는 공유재산관리계획 수립을 위한 취득·처분 재산의 현황 및 목록, 사업개요 등을 작성하여 공유재산관리계획 수립 대상 여부를 반드시 재산관리부서와 협의하여야 한다.
- 재산관리부서와 협의결과, 공유재산관리계획 수립 대상인 경우에는 지방의회의 의결을 거쳐(정기분·수시분) 예산 요구를 하여야 하며, 공유재산관리계획

수립 대상이 아닌 경우에는 사업계획에 따라 예산요구를 할 수 있다.

나) 재산관리부서

- 사업부서에서 공유재산관리계획 수립 여부에 대해 의견요구 시 관련법령과 공유재산관리계획 수립 기준 등 관련규정에 따라 처리하여야 하며, 사업부서에서 예산요구 전에 공유재산관리계획 수립 기준 등 관련규정을 사업부서 및 예산부서에 통보하여 공유재산관리계획이 누락되는 일이 없도록 하여야 한다.

다) 예산부서

- 사업부서에서 토목 및 건축사업 또는 자치단체 소유로 취득·처분하는 예산요구 시 재산관리부서에 공유재산관리계획 수립여부를 확인하여야 한다.

2) 세부내용

① 사업기본계획 수립

- 사업부서는 사업추진 근거, 추진배경·용도, 사업기간, 취득·처분하는 재산의 현황, 기준가격, 취득·처분방법 등을 명시한 사업기본계획이 수립되면 그 사업계획에 따른 취득·처분하는 재산을 분류한다.
- 사업부서는 공유재산관리계획 수립 여부에 대해 재산관리부서와 법적검토를 거치며, 이 경우 재산관리부서는 사업추진 근거, 공유재산관리계획 수립 관련 법적 규정, 목적·용도·사업기간 등을 확인한다.

② 공유재산관리계획 수립 대상 검토

- 재산관리부서는 사업부서에서 요구한 예산 중 공유재산 및 물품 관리법 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산에 대해 사업명, 사업기간, 재산의 종류, 용도, 취득·처분면적, 기준가격 등을 확인하고, 같은 법 시행령 제7조제1항에 해당하는 기준가격 또는 면적에 대해 공유재산관리계획 수립 대상 여부와 정기분 또는 수시분 대상인지를 검토한다.

③ 공유재산관리계획(변경)을 미수립한 경우(지방의회 의결을 득하지 않음)

- 공유재산관리계획을 미수립한 경우에는 예산안 편성을 할 수 없다. 다만, 관련법령 등에 따라 공유재산관리계획(변경) 제외 대상인 경우이거나, 동일 지방의회 회기 내에 예산안 편성과 동시에 제출되는 경우(이 경우 정기분 또는 수시분으로 처리하여야 하는지 면밀히 검토), 종전 지방의회 회기에 제출되어 지방의회에 계류중인 경우에는 예산안 편성을 하여 지방의회에 제출하여야 한다.

④ 예산안 편성을 수반하지 않는 공유재산관리계획 수립의 경우

- 기부채납과 같이 현물을 취득하거나 공유재산관리계획을 우선 수립 후 그 결과에 따라 예산을 편성하는 경우 등이 해당하며, 공유재산관리계획(변경)의 지방의회 의결 여부에 따라 다음 지방의회 회기 때 예산안을 편성하여 지방의회에 제출하여야 한다.

⑤ 예산편성(안)

- 예산부서는 재산관리부서의 공유재산관리계획 수립여부에 대한 검토의견을 확인한 후에 예산안을 편성하여야 한다.
- 지방의회의 의결권은 지방자치단체의 중요사항에 대한 의사와 정책을 결정하는 권한으로서 지방의회의 가장 본질적인 기능임을 고려하여 지방자치단체의 장은 가급적 지방의회의 의결사항을 존중하여야 하므로 공유재산관리계획(변경)이 수립된 사업에 대하여는 특별한 사정이 없는 한 예산편성(안)에 반영하여야 한다.

3) 지방의회 제출·심의

가) 지방자치단체의 장은 해당 사업으로 공유재산의 취득·처분을 위한 예산심의·의결을 하기 전에 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

- (1) 공유재산관리계획 수립(안)과 예산편성(안)을 동시에 제출 시, 공유재산관리계획 수립(안)과 예산편성(안) 심의를 위한 소관 상임위원회가 서로 다를 경우에는 각 상임위원회와 상호 연계 처리할 수 있도록 노력하여야 한다.
 - 즉, 공유재산관리계획(안)과 예산편성(안)을 서로 다른 상임위원회에서 심의를 하여 공유재산관리계획은 부결되고, 예산안은 가결되어 공유재산 및 물품 관리법을 위반하는 사례가 없도록 하여야 하며, 지방의회는 각 상임위원회에서 공유재산관리계획(안)과 예산편성(안)이 상호 보완적으로 심의될 수 있도록 노력하여야 한다.

* 공유재산관리계획(안)과 예산편성(안)의 심의하는 상임위원회 선정은 지방의회 운영과 관련된 사항으로 지방의회와 협의 등 필요

(2) 공유재산 관리(변경)계획(안)을 제출한 재산관리관은 지방의회 상임위원회에서 심의 결과를 예산담당과장과 총괄재산관리관에게 지체없이 통보하여야 한다.

- 예산담당과장과 총괄재산관리관은 상임위원회에서 공유재산관리계획(안)의

부결 또는 가결 여부를 예산안 편성 심의 상임위원회에 보고하여 공유재산관리계획(안)과 예산편성(안)이 상호 보완적으로 심의될 수 있도록 노력하여야 한다.

(3) 지방자치단체의 장은 지방의회 상임위원회에서 심의·통과된 공유재산관리계획(안)에 대해 예산편성(안) 보다 우선하여 의결처리 될 수 있도록 노력하여야 한다.

4) 공유재산관리계획 유효기간

가) 지방의회의 의결을 받은 공유재산관리계획(변경)은 그 사업의 취소 또는 완료될 때까지 효력이 있다.

나) 공유재산관리계획 수립 후에는 그 효력이 유효하므로 사업 완료 전 그 내용이 취소되는 경우 지체없이 지방의회의 의결을 받아야 한다.

9. 유의사항

가. 공유재산관리계획은 예산편성 전에 그 사업계획성 및 필요성 등을 예산의결 전에 주민대표기관인 지방의회에 보고하는 예정 준칙이며, 기준금액은 공유재산법령에 따라 토지는 개별공시지가, 주택은 주택가격, 건물 등 그 밖의 재산은 시가표준액을 적용하여야 한다.

나. 기부채납인 경우 재산관리관은 미리 총괄 재산관리관과 기부채납 가능 여부를 협의하여야 하며, 중요재산에 해당하는 경우에는 공유재산관리계획을 수립하여 지방의회의 의결을 득하여야 한다. 특히, 민간자본보조금으로 조성한 재산을 기부채납으로 취득하는 경우에는 그 보조사업 목적에 따라 보조사업자의 책임 하에 관리·운영하도록 하여야 하므로 기부채납은 신중히 검토하여야 한다.

다. 공유재산 처분의 경우, 총괄 재산관리관은 해당 재산에 대한 향후 행정수요, 해당 일반재산의 취득 목적 및 경위, 재정상황 등 제반사정을 고려하여 공유재산관리계획을 수립하여야 한다.

라. 부지매입과 연계된 건물 신축 등 부대시설을 설치하는 경우에는 그 시설 전체를 1건으로 처리하여야 한다.

마. 공용·공공용지 확보는 도시계획 등 개별 법률에 따라야 하며, 해당 사업의 목적·규모·시기에 적합하도록 계획을 수립하여야 한다.

바. 지방자치단체의 장은 사업 추진 시 사업계획 수립 단계부터 취득·처분하는 공유재산의 범위를 구체적으로 확정하고 중요재산에 포함되는지 여부를 검토하여 사업계획 변경이 발생하지 않도록 추진하여야 하나, 불가피하게 사업계획 변경으로

중요재산의 취득·처분이 발생하는 경우에는 지방의회의 심의·의결 결과에 따라 사업추진을 하여야 한다.

사. 재산의 취득 시에는 다음 사항을 고려하여야 한다.

- 지방자치법 제137조의 건전재정의 운영 목적에 위배되는지 여부
- 이용가치가 없거나 장래 활용에 장애가 있는지 여부
- 교환으로 취득하는 재산에 대해 구체적인 사용계획이 있는지 여부
- 교환을 목적으로 건물을 신축·처분하는 경우는 지양
- 주민들의 민원 해소 목적을 위한 불필요한 재산의 취득 지양
- 입지여건, 향후 인근지 개발 가능성 또는 추가 비용 소요여부 등을 종합적으로 검토하여 취득 여부 결정

참고	업무 흐름도 예시(2024년도 (중기)공유재산관리계획)
-----------	---------------------------------------

구분	관련기관	업 무	기한	근거 법령
1	행안부(회계제도과) →시도(재산총괄)	○ (중기)공유재산관리계획 작성기준 통보 ※ 「지방자치단체 예산편성기준」 통보 (7월말, 재정정책과/지방재정법 제38조)	'23. 4.26	시행령 제7조
2	시도→시군구 (재산총괄)	○ (중기)공유재산관리계획 작성기준 시군구에 통보	~5.1	
3	시도/시군구 (재산총괄부서) →(재산관리부서)	○ (중기)공유재산관리계획 작성기준 사업부서에 통보	~5.8	
4	시도/시군구 (재산관리부서) →(재산총괄부서)	○ 중기공유재산관리계획 작성대상 및 중요재산 취득·처분사항 통보	~9.1	
5	시도/시군구 (재산총괄부서 재산관리부서)	○ (중기)공유재산관리계획 수립	~9.20	
6	시도/시군구 (재산총괄·관리부서) →예산부서	○ (중기)공유재산심의회 심의 및 예산요구 - 공유재산관리계획에 의한 예산 요구	~9.27	
7	시도/시군구 (예산부서)	○ 부서별 <예산안 심의> - 중요재산 취득·처분사항 확인 등	~10.31	
8	시도/시군구 (지자체장) →(지방의회)	○ 공유재산관리계획 제출 * 예산편성안과 일치 ○ 중기공유재산관리계획 및 <예산 편성안> 의회 제출	11.10 (시도) 11.21 (시군구)	지방자치법 제142조
9	시도/시군구 (지방의회)→ (지자체)	○ 공유재산관리계획 의회 의결 * 예산안 지방의회 의결전 ○ <예산안> 심의 및 확정 → 자치단체 통보	12.15 (시도) 12.20 (시군구)	공유재산법 제10조의2 제1항 지방자치법 제142조
10	시도/시군구 (재산총괄부서) →(관리부서·예산부서)	○ 공유재산관리계획 확정 ○ 확정 예산안 통보	예산 확정시	
11	시도/시군구 (재산총괄·관리부서)	○ 공유재산관리계획에 따른 사업 추진 - 중요재산 취득·처분	'24년도	
12	시군구(재산총괄) →시도(재산총괄) →행안부(회계제도과)	○ 중기공유재산관리계획 총괄현황 제출 - <서식1> 총괄표, <서식2> 총괄계획, <서식4> 총괄표 제출	'24.1.31.	

※ 본 일정 및 절차는 법령의 범위 내에서 해당 지방자치단체와 지방의회의 사정에 따라 변경할 수 있음