

# 2015년도 제1차 수시분 공유재산 관리계획(안)

의안 번호	2621
----------	------

제출일자 : 2015. 4. 30

제출자 : 안산시장

## 1. 제안사유

- 사동 90블록 복합개발사업 추진을 위해 2008년 GS건설컨소시엄과 기본협약 체결 이후 사업계획을 확정하기 위해 지속적으로 협의를 하였으나 기본협약 당시의 사업계획과 제안내용이 미반영된 계획을 제출함에 따라 사업계획에 대한 합의가 이루어지지 않고 있었으나,
- 2014. 10. 30. 공모 시 제안했던 핵심 사항인 토지비 6,013억원 일시납부, 700억원 상당의 기부채납, 발전기금 2,000억원은 반영 하였으나, R&D 및 업무시설 규모의 축소, 숙박시설인 호텔을 미도입하는 새로운 사업계획서를 제출함에 따라,
- 관련부서 공무원과 민간전문가로 구성된 T/F팀 운영 및 시의회 설명회를 통해 사업계획에 대한 다양한 의견을 수렴하여 GS컨소시엄과 협의를 진행한 결과, R&D 및 업무시설과 숙박시설의 규모를 기본협약 당시 사업계획 수준으로 조정하였음.
- 따라서 기본협약 당시의 사업계획을 준수하여 사업계획이 확정된 만큼 시의 재정확충은 물론 R&D센터를 비롯한 문화·예술의 복합공간을 조성 하기위해 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 2015년도 수시분 공유재산 관리계획을 수립, 안산시 의회의 의결을 얻어 공유재산을 매각하기 위한 것임

## 2. 주요내용

### □ 대상 토지 현황

재산의 소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	재산가액 (공시지가)	비고
안산시 상록구 사동 1639	대지	369.835.7㎡	상업지역	6,087억원	1,646,000원/㎡

### □ 매각금액

- 매각금액은 「공유재산 및 물품관리법」 및 「안산시 공유재산 관리 조례」에 따라 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가법인에 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이상으로 결정

### □ 매각방법 : 수의계약

- 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제38조, 「외국인 투자 촉진법」 제13조, 「안산시 공유재산 관리 조례」 제25조에 의거 외국투자자가 해당 외국인투자기업의 의결권 있는 주식총수 또는 출자총액의 100분의 30 이상을 소유하는 기업은 수의계약이 가능함.

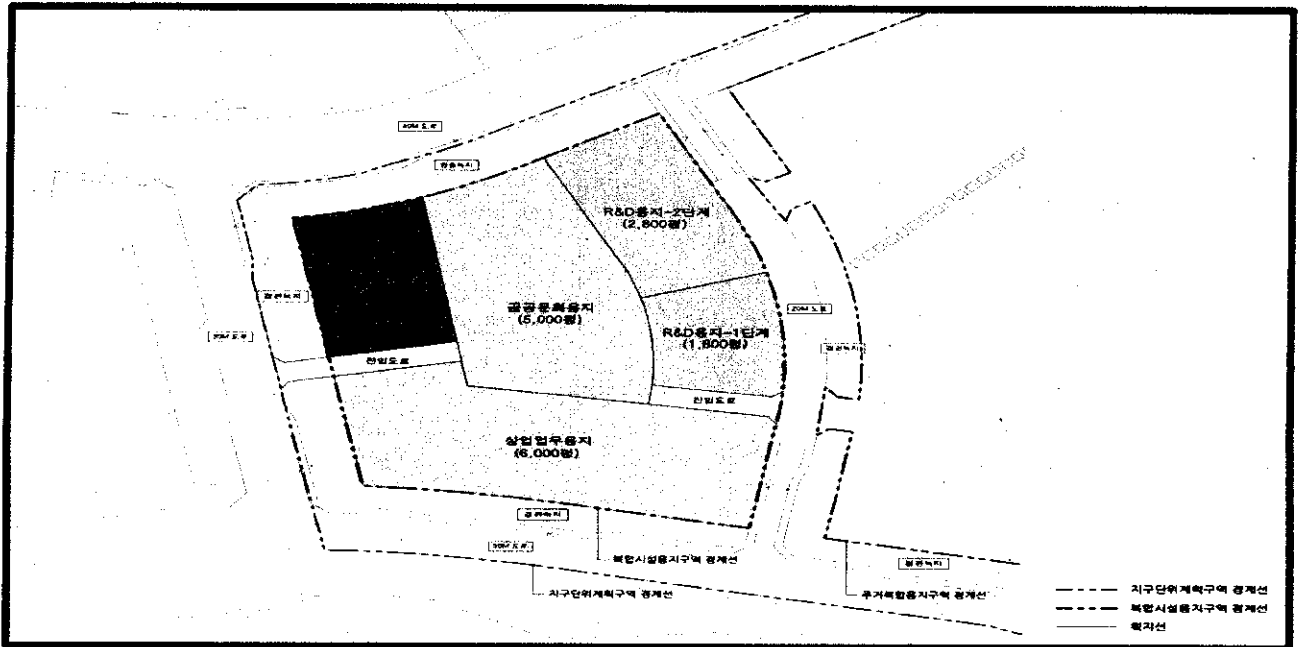
### □ 사업개요

- 사업명 : 사동 90블록 복합개발사업
- 협상대상 : GS건설컨소시엄
- 사업기간 : 2015년 ~ 2020년
- 사업내용 : 공동주택, 복합R&D, 상업시설, 숙박시설, 문화·공공시설
- 제안내용
  - 토지매입비 : 감정평가에 의한 금액결정 후 일시납부
  - 문화·공공시설 : 1만평(700억원 상당) 기부채납
  - 발전기금 : 2,000억원

## □ 시설별 개발계획

구 분	합 계	주 거	비 주 거					
		공동주택	소 계	복합R&D	상업	호텔	문화/예술	공공
연면적(평)	561,712	326,330	235,382	128,362	47,020	40,000	10,000	10,000
비율(%)	100	58.10	41.90	22.85	8.37	7.12	1.78	1.78

## □ 복합용지 획지 계획



## □ 개발계획 변경 내역

구 분		기본협약체결 (08년3월)		조정사업안 (14년 10월)		최종 사업계획 (15년 3월)		
용 도		연면적(평)	비율(%)	연면적(평)	비율(%)	연면적(평)	비율(%)	
주 거	공동주택	375,950	61.50	309,240	68.97	326,330	58.10	
		6,600세대		6,600 세대		6,600세대		
	소계	375,950	61.50	309,240	68.97	326,330	58.10	
비 주 거	복합 R&D		128,362	21.00	72,140	16.09	128,362	22.85
	판매/상업		47,000	7.70	47,020	10.48	47,020	8.37
	호 텔		40,000	6.50			40,000	7.12
	기 부 채 납	문화 예술	10,000	1.60	10,000	2.23	10,000	1.78
		공공 시설	10,000	1.60	10,000	2.23	10,000	1.78
	소계		235,362	38.50	139,160	31.03	235,382	41.90
합 계		611,312	100.00	448,400	100.00	561,712	100.00	

## ○ 공동주택

- 2020년 안산 도시기본계획상 최대개발 가능인구 반영  
☞ 6,600세대 (17,800인, 2.7인/세대)

## ○ 복합 R&D

- 기본협약 당시 규모(128,362평)로 개발. ☞ 56,222평 상향조정.
- 복합 R&D 1단계 12,000평은 우선 건립, 2단계 34,931평은 미 건립 시 동일한 용도로 부지매각 또는 대지면적(2,800평)만큼 시에 기부채납.
- 업무시설 1단계 60,140평은 우선 건립, 2단계 21,291평은 투자자 요청 시 부지매각

## ○ 판매/상업 시설

- 판매 시설의 적정수요 파악 및 기존 지역상권의 보호를 위해 시에서 규모 조정을 요구할 경우 재검토 가능.

## ○ 숙박시설(호텔)

- 반달섬 호텔 계획 무산 및 투자자 유치 시 건립하며, 미 건립 시에는 해당 부지면적(2,400평) 만큼 시에 기부채납. ☞ 40,000평 상향조정.

## ○ 문화예술 및 공공시설

- 공모 시 제안했던 대로 시 에서 요구하는 700억 상당의 문화예술 및 공공시설을 건립 후 기부채납.

## □ 추진사항 및 계획

- 제안 모집 공고 : '07.02.14.
- 최종 제안 선정 공고(GS건설컨소시엄) : '07.06.08.
- 기본협약 체결(안산시 ↔ GS건설컨소시엄) : '08.03.28.
- 반월특수지역 해제 결정 고시(국토해양부) : '10.05.11.
- 도시관리계획(지구단위계획) 결정 고시 : '13.01.16.
- 세부사업계획 제출(GS→안산시) : '13.08.30.  
☞ 당초 공모 시의 제안내용 미반영
- 사업계획 변경협의 불가통보(안산시→GS) : '13.10.21.
- 90블록 개발사업 관련 후속조치 이행촉구(안산시→GS): '14.08.14.

- 90블록 개발사업 사업계획 제출(GS→안산시) : '14.10.30.
- 90블록 복합개발사업 T/F팀 운영 : '14.11.14.~
- 시 의회 설명회 : '15.02.11.
- ☞ 기획행정위원회 : 11:00, 전체의원 설명회 : 16:00
- 공유재산 심의위원회 상정 : '15.03.13.
- 공유재산 관리계획 반영 : 2015. 4.
- 90블록 토지 감정평가 의뢰 : 2015. 5.
- 실시협약 체결 : 2015. 6.
- SPC 설립 : 2015. 7.
- 토지매매 계약 체결 : 2015. 8.
- 사업계획 인가 : 2015. 10.

### 3. 단위사업 세부계획 : 붙임

### 4. 관계법령 발췌내용

#### ○ 공유재산 및 물품관리법 제10조(공유재산의 관리계획)

- ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다.
- ② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ③ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

#### ○ 안산시 공유재산 관리조례 제11조(공유재산관리계획)

- ① 시장은 법 제10조에 따라 시의회에서 예산을 의결하기 전에 매년 공유재산관리계획을 세워 시의회의 의결을 받아야 한다. 관리계획을 변경할 때에도 또한 같다.