등록번호	
등록일자	
결재일자	
공개여부	

회 의 록

주무관				

회 의 명	제1회 부산광역시 기장군 부동산가격공시위원회 회의
회 의 개 최 기 관	토지정보과
회 의 개 최 일 시	2018년 1월 16일(화) 14:00 ~ 15:00
회 의 장 소	기장군청 3층 브리핑룸
참 석 자 명 단	위원장(부군수), 부위원장(행정자치국장), 송영종 위원(자주재정과장), 우한공 위원(토지정보과장), 이철웅 위원(휴먼도시과장), 김광호 위원, 조한희 위원, 박지수 위원, 고채연 위원, 배정수 위원, 이원희 위원, 김진호 위원, 윤연희(간사), 허윤정(서기), 성미정 주무관, 김영경 주무관

회의진행순서

1. 개회
2. 위원장 인사말씀
3. 회의안건 상정 및 토의
4. 폐회

상정안건

1. 2018년도 표준지 선정 및 가격협의(안) : 1,511필지 → 중점심의 107건
2. 개발부담금 종료시점지가 산정(안) : 9건

발언내용

○ 간 사 : 오늘 새로 위촉되신 위원님의 위촉장 수여가 있겠습니다. 부군수님께서 위촉장을 수여해 주시겠습니다. 기장읍 소재 하나로공인중개사 사무소의 조한희 위원님이십니다. **위촉장 수여**

반갑습니다. 간사를 맡은 지가조사팀장 윤연희입니다. 부동산가격공시위원회 회의에 앞서 안내말씀 드리겠습니다. 「부산광역시 기장군 각종 위원회 회의록 작성 및 공개 조례」가 2017.9.29.자로 시행됨에 따라서 이번 부동산가격공시위원회 회의 내용이 담긴 회의록은 회의 종료 후 30일 이내에 기장군 홈페이지에 게시됨을 알려드립니다. 회의록에는 회의의 명칭, 개최기간, 일시, 장소, 참석자 및 배석자 명단, 진행순서, 상정안건, 발언요지, 결정사항 및 표결내용 등의 내용이 기록됩니다. 회의 내용의 공개는 군민의 알권리 보장과 투명하고 책임있는 행정을 구현하기 위함이니, 이점 이해하고 참고하시어 회의에 임하여 주시면 감사하겠습니다. 회의 진행 순서는 위원장님 인사말씀 후, 2018년 표준지 선정 및 가격협의(안), 개발부담금 종료시점

지가 산정 9건에 대하여 각각 의견결정 후 마치도록 하겠습니다. 전체 위원 13분 중 12분이 참석하여 성원이 되었으므로 지금부터 부동산가격공시위원회 회의를 시작하겠습니다. 먼저 위원장님께서 인사말씀과 함께 개의를 하시겠습니다.

○ 위 원 장 : 예 반갑습니다. 새해가 바뀌었는데 올해 첫 회의인 것 같습니다. 날씨도 비가 조금씩 오고 한데 참석해주신 위원님들 고맙습니다. 올 한해도 좋은일 많이 있으시고 복많이 받으시길 바랍니다. 오늘 심의는 2018년도 표준지 공시지가 의견 협의, 개발부담금 종료시점지가 산정 두 안인 것 같습니다. 주민생활과 밀접한 관련이 있는 만큼 합리적인 협의가 될 수 있도록 위원님들 좋은 의견 부탁드립니다. 그럼 성원이 되었으므로 지금부터 부동산 가격공시위원회를 개의하겠습니다. 간사님께서 안건 보고해 주시기 바랍니다.

○ 간　　사 : 의안번호 2018-1호 2018년도 표준지 선정 및 가격협의(안), 2018-2호 개발부담금 종료시점지가 산정(안)이 각각 접수 되었습니다. 이상으로, 의안보고를 마치겠습니다.

○ 위 원 장 : 먼저, **의안번호 2018-1호 2018년도 표준지 선정 및 가격협의(안)**을 상정합니다. 지가조사팀장님께서는 제안 설명을, 제일감정평가법인 평가사께서 종합설명 해 주시기 바랍니다.

○ 간　　사 : **제안 설명**

○ 전도학 평가사 : 안녕하십니까 위원님들. 저는 제일감정평가법인에 근무하는 감정평가사 전도학입니다. 제가 기장군 공시지가 참여 평가사 4인을 대표하여 간략하게 2018년도 기장군 공시지가 조사·평가에 대하여 설명드리겠습니다. 저희 4인은 국토교통부로부터 명을 받아 2017년9월8일부터 2018년1월12일까지 약 4개월에 걸쳐서 공시지가 선정, 현장조사, 가격평가 등의 일을 하였습니다. 기장군의 전체 개별필지 수는 104,430필지이며 (표준지)공시지가 수는 전년보다 1필지 감소한 1,511필지로 전체필지 수 대비 (표준지)공시지가 비율은 약 1.44% 정도입니다. 지가상승을 보면, 전년대비 지가상승율은 전국적으로 평균은 6.02%, 부산시 평균은 11.27%, 기장군은 9.64%입니다. 왜 기장군이 부산시평균보다 낮은가 하는 의문을 가질 수가 있는데, 이는 저희들의 통계방식이 면적가중 합계방식이기 때문에 면적이 큰 것은 지가상승이 많이 되었다는 통계의 착시가 있습니다. 그러나 필지별 단순 평균율로 보면 전국평균은 7.5% 부산시는 11.28% 부산시는 13.21%입니다. 그래서 단순 평균율로 보면 기장군이 부산시보다 2~3% 높다고 볼 수 있습니다. 지가상승의 주요한 이유는 저금리에 따른 전국적인 부동산 선호 심리도 있지만 특히 기장군의 경우 최근에 개통된 교대-일광 간 동해남부선, 노포-일광 간 외곽순환도로 개통, 그리고 일광 택지개발지구의 성숙도에 따른 지가상승기대, 작년에 매각된 한국유리 매각, 오시리아 관광단지 및 정관읍의 꾸준한 개발, 장안 택지개발사업의 보상평가 실시, 장안읍 일대 대규모 산업단지 조성 등 수많은 개발호재 때문이며, 이에 따른 지가상승은 개발 정도에 따라서 꾸준히 지가상승에 영향을 미칠 것으로 생각됩니다. 상기 여러 가지 이유로 기장군의 2018년 1월1일자 (표준지)공시지가는 전년대비 단순 상승율로 113.21%로서 부산시의 단순상승율인 111.28%보다 1.73% 높은 것으로 적절하게 산정되었다고 생각됩니다. 이상 기장군 2018년 (표준지)공시지가 산정에 대하여 간략하게 설명드렸습니다.

○ 위 원 장 : 예 수고했습니다. 설명 들으신 대로 오늘 우리가 심의하는 안건은 국토부로부터 의뢰받아서 우리 감정평가법인에서 조사해서 제출받은 2018년도 표준지 공시지가에 대해서 우리군의 의견을 제출하기 위한 심의가 되겠습니다. 보시다시피 심의대상이

1,511필지나 되기 때문에 다 심의할 수 없고, 작년에도 아마 신규필지하고 상하 변동률 폭이 큰 필지만 심의한 것으로 알고 있습니다. 그래서 올해도 신규, 변동률 폭이 큰 재선정 필지 위주로 심의하고자 하는데 위원 여러분 이의가 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 이의가 없으므로, 먼저 중점심의조서 1페이지 신규 49필지에 대한 심의를 하겠습니다. 질의 답변은 자리에 함께 해주신 읍면 담당 감정평가사께서 해 주시겠습니다. 기장읍 11필지에 대해 심의하여 주시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 위원장님, 기장읍 하기전에 먼저 전도학 평가사님께서 총괄적으로 설명을 하셨는데, 총 올해 표준지가 1,511필지고 작년에 비해 한필지가 줄어들었는데 공시지가를 기장군의 경우 개별공시지가가 많이 산정되다보니 표준지를 늘리는 방향으로 가야 하는 상황인데 줄어든 이유를 하나 묻고 싶고요. 두 번째로 표준지 선정을 하는데 각 표준지 소유자들에게 의견제출서를 다 발송되어서 전국적으로 간 걸로 알고 있는데 기장군에는 의견제출서가 어느 정도 들어왔는지 그거를 한번 묻고 싶습니다. 과장님께서 이야기 해 주셔도 되고 관계없습니다. 줄어든 데 대해서는 표준지니까 평가사님께서 해 주시고, 의견서가 각각 법인으로 지금 가고 있는 걸로 알고 있는데 그것도 평가사님께서 답변해 주시는 게 좋을 것 같습니다.

○ 전도학 평가사 : 네 일단 필지가 1,512필지에서 1,511필지로 줄어든 이유는 저희들이 임의로 줄이는 게 아니고 국토부에서 표준지 설계를 하거든요. 전국적으로 예산문제라든지 그런것들과 연동되다보니 저희 기장군 담당평가사가 줄여라 해서 줄인다기보다는 전체적으로 국토부의 표준지 설계에 따라서 그렇게 한 필지가 줄어든 것으로 알고 있습니다.

○ 위 원 장 : 아, 제가 실수를 했는데 일단 신규필지 49필지의 심의를 하고 넘어가야 되네요? 49필지에 대해서 질의를 하고 넘어가도록 하겠습니다.

○ *** 위원 : 신규필지가 올라와 있는데 뒤에 보면 재선정필지가 있어요. 그런데 지금 21번 장안읍 오리 산88-63을 보면, 이게 재선정필지에도 들어가 있어요. 9페이지에 보면 22번에도 들어가 있거든요. 왜 이게 신규필지에도 들어가고 재선정필지에도 들어갔는지?

○ 김문주 평가사 : 예 제가 장안읍 담당하는 김문주 평가사입니다. 재선정필지는 표현이 조금 다른데 상승률을 기준으로 뽑아놓은 필지입니다. 지가변동률 폭이 큰 필지들만 따로 선정한 필지구요. 앞에 신규필지는 말 그대로 신규필지에 해당합니다. 좀 오해의 여지가 있었던 점 죄송하게 생각합니다.

○ *** 위원 : 그게 맞는 말입니까? 아니 신규필지에 들어갔는데 재선정필지에도 넣어놓고 상승률로 했다고 하면 그게 맞는말이냐고… 잘 이해가 안되는데요. 그냥 신규필지에만 넣으면 될 것이지 재선정 필지에는 왜 들어갔냐고.

○ *** 위원 : 아마 이거는 그런 것 같습니다. 조서를 작성하다 보니까 앞에 한거는 새로 처음으로 표준지가 선정된 필지를 한 것 같고, 재선정이라 표현은 그렇게 했지만 전체 표준지 중에서 많이 상승된 위주로 뽑은 것 같습니다. 위원님께서 그렇게 이해하시는 게 편할 것 같습니다.

○ *** 위원 : 그럼 예를들어 19번, 오리 1021-6 같은 경우도 상승률이 상당히 높은데 뒤에는 있나요? 223.38% 상승율을 기록했거든요? 뒤에 있어요? 없잖아요.

○ *** 위원 : 이거는 아마 신규로 새로 선정한 거고…

○ 위 원 장 : 신규에 있다고 재선정에 따로 없는 모양입니다.

○ *** 위원 : 예. 신규, 새로운 필지에 대해서만 넣고 뒤에는 기존 중에서 상승률이 높은 게 있는 것 같습니다.

○ *** 위원 : 그런 똑같은 원리로 보면 2페이지 19번은 상승률이 223.38%면 뒤에 재선정필지에 있어야지.

○ *** 위원 : 아마 업무 중에 좀 착오가 될 수도 있거든요. 위원님이 물어보시는 그게, 신규에 들어가던지 재선정에 들어가던지 둘 중에 하나만 들어가야 하는데 왜 양쪽에 다 들어가있냐 아마 그런 말씀이신데요,

○ *** 위원 : 그렇지, 그런 취지로 이야기했는데 답변을 그렇게 해서 다시 223.38%은 상당히 높은 거니까 뒤에 있어야 하는데 또 없잖아.

○ *** 위원 : 예 맞습니다. 아마 첫 번째(신규)에 있으면 두 번째(재선정필지)에는 빠져야하는데 엑셀로 돌리다보니까 그냥 들어간 것 같습니다. 단순 착오로 일어난 것 같습니다.

○ *** 위원 : 그래, 그렇게 대답을 하면 맞는건데 대답을 자꾸 그렇게 이야기 해서 내가 물은거죠. 아무튼 알았습니다.

○ 부위원장 : 위원장님

○ 위 원 장 : 예

○ 부위원장 : 신규필지 2페이지에 **장안읍 기룡리 산46**(연번15번), 246.15% 상승되고 조금전에 위원님께서 말씀하신 연번 19번 **장안읍 오리 1021-6**, 223.38% 상승됐고, 17번 **장안읍 반룡리 65-8**, -6.61% · **장안읍 반룡리 250-27**(연번18번), -25%정도 감액이 되었는데 이에 대해서 우리 김문주 평가사님 설명해주시기 바랍니다.

○ 김문주 평가사 : 예 설명 드리도록 하겠습니다. 일단 15번 장안읍 기룡리 산46의 경우, 우선 여기서 전년지가는 개별지가를 얘기하는 것입니다. 저희가 표준지 공시지가에 따른 평가를 한 내용은 아니고요. **기룡리 산46**이 장안읍 에코산단에 있는 산업단지 부지입니다. 지금 조성공사가 거의 마무리 중에 있고 올해 거의 준공하는걸로 이야기 되고 있는데 거기에 따른 성숙도가 반영되고 기존에 개별지가가 임야가격 수준으로 들어가다 보니까 산업단지 공업나지 수준으로 지가를 조정한 상황입니다. 상승먼저 얘기드리자면 **장안읍 오리 1021-6** 이 필지는 한수원 사택 북서측에 있는 오리길 따라 북서측에 있는 토지임야 상태의 임야입니다. 기존 자연림하고 개별지가 수준이 같이 들어가다 보니까 이쪽 일대가 거의다 토지임야 상황이기 때문에 전체일대의 개별지가 산정을 위해 선정한 필지입니다. 연번17번 **장안읍 반룡리 65-8** 본 필지는 가격이 조금 하향한 필지인데, 구기마을 남동측 장안산단 북서측 산단 옆에 조그맣게 만든 공업지대입니다. 이 필지가 가격이 하락한 이유는 인근 장안산단에 있는 공업지역 필지와의 균형, 그리고 본 필지들의 매매가와의 균형을 고려하여 가격을 일부 하향 조정해서 이 일대의 공업지대의 개별지가 산정을 위하여 신규 선정하였습니다. 연번18번 **장안읍 반룡리 250-27** 본 필지는 고무마을 동측에 전원주택지가 크게 조성된 곳이 있습니다. 이쪽에 보면 전원주택들이 매매되는 금액이나, 지금 옆에 있는 고무마을 기존의 전원주택지, 기존 취락지대 등과의 가격균형 등을 고려하여 가격을 평가하였으며, 그 일대 지금 전원주택지로 조성되고 주거나지로 있는 필지들의 개별지가 산정을 위해서 새로 선정하였습니다. 이상입니다.

○ 부위원장 : 예 조금전에 고무마을 반룡리 매매가격을 참고하셨다고 했는데, 전년 공시지가에 비해서 많이 줄었는데 어떠십니까?

○ 김문주 평가사 : 본 필지가, 일부러 표준지를 새로 선정한 이유가 지금 개별지가 수준이 너무

높게 되어 있어서 표준지를 새로 선정하여 개별지가를 반려하기 위하여 선정한 것입니다. 위원님들께서도 잘 아시겠지만 이 일대에 전원주택지가 굉장히 많이 남아 있습니다. 사실은 굉장히 개별지가가 거래가격보다 높은 상황이기 때문에 조사의 형평상 조정이 될 필요가 있어서 새로 선정한 것입니다.

○ *** 위원 : 위원장님, 신규필지 4페이지에 **일광면 용천리 570번지**, 골프장 대중제 있는데, 이번에 클릭골프장 신설에 따른 지가 산정이 필요하다고 되어있는데 45,000원 되어있는데 상향조정할 의향은 없는지 물어보고 싶습니다.

○ 전도학 평가사 : 제가 답변 드리겠습니다. 기장오션클릭골프장은 현재 정상적인 영업상태가 아닙니다. 왜 골프장으로 선정했는가하면 저희 지침에 건축허가를 받고 착공계를 내고 실공사에 들어가면 골프장으로 본다고 되어 있거든요? 지금 기성고에 따라 골프장 조성 성숙도에 따라서 지가를 상승시킬 예정으로 있습니다. 그리고 여기는 지금 기장군에 대중제 골프장이 두 개가 있는데 동원CC가 5만원이고 여기는 아직 조성중에 있기 때문에 내년에 정식으로 준공되고 영업이 된다면 동원CC정도로 상승할 예정으로 있습니다. 이상입니다.

○ *** 위원 : 알겠습니다.

○ 부위원장 : 위원장님, 신규필지 5페이지, 연번43번 **철마면 연구리 524-2** 답인데 당해지가가 110,000원, 바로 밑에 **철마면 연구리 647** 전입니다. 55,000원인데 이용상황에 따른 가격이 차이가 많은데 설명 해 주시겠습니까?

○ 이려건 평가사 : 예 철마 담당 하고 있는 이려건 평가사입니다. 지금 연번43, 44번은 같은 연구리입니다만은 전부다 개발제한입니다. 그런데 524-2는 철마체육공원 앞에 반듯하게 경지되어 있는 부분이고, 저희가 여기 실거래를 찾아봤는데 실제 공시지가가 시세를 따라가지 못합니다만은 대략 주위에 거래된 것들을 보면 7,80만원 선에서 거래가 되고 있는 것으로 보이거든요? 연구리 647은 크게 많이 들어가야 합니다. 일단 접근성이 다르고 647 주변 지가를 볼 때는 5,60만원 정도 하는 수준, 되게 차이가 나는 것은 아니지만 상승률을 너무 높게 갈 수 없다 보니까 일단 우리가 생각한만큼 두 배 차이는 안나지만은 위에 연구리524-2는 15%상승 연구리647은 26%상승해서 점차 맞춰갈 예정입니다. 이상입니다.

○ 부위원장 : 예 잘 알겠습니다.

○ 위 원 장 : 또 의견 있습니까?

신규 필지에 대한 의견이 더 이상 없으면 넘어가도록 하겠습니다.

다음은 **기장읍 재선정 12필지**에 대한 심의를 하도록 하겠습니다. 위원님들 질의해 주시기 바랍니다.

기장 석산리 이런데는 LH주공 개발들어가고 이러면은 거기에는 지가 상당히 민감할텐데 거기는 변동이 별로 없습니까?

○ 유장근 평가사 : 다시 한번만 질문해 주십시오

○ 위 원 장 : 석산, 석산에 LH에서 지금 개발계획을 발표를 한 걸로 알고 있거든요. 거기에 있는 분들이 벌써부터 플래카드 달아놓고 보상 때문에 예민하게 보시는데 그쪽에는 지가 상승되고 이런 부분이 별로 없느냐 이말입니다.

○ 유장근 평가사 : 저쪽에 소로 확장된 부분은 저희가 반영을 했고, 다른 구체적으로 상승한 것들은 저희가 거래된거나 아니면 인근에 시세수준을 판단해서 반영을 했습니다.

○ 위 원 장 : 재선정 필지에 보니까 도로확장, 오시리아관광단지 지가현실화 되어있는데 석산 부

분이 없는 것 같아서요. 도로 부분만 지가상승이 있고… 시랑리나 연화리, 죽성리 이쪽으로는 다 관광단지로 인해서 지가상승이 많이 있는데 석산쪽은 빠져있는 것 같아서 혹시 또 안그래도 개발하려면 보상 때문에 되게 예민한데…

○ 유장근 평가사 : 저희가 어느정도 개발이 진행되고 이러면은 그 정도에 따라서 상승시킬 예정입니다.

○ 위 원 장 : 알겠습니다. 또 질의하시기 바랍니다.

○ 기장읍 더 이상 질의하실 거 더 없습니까? 의견이 없으므로 **장안읍 13필지**에 대해 심의하겠습니다. 질의하여 주시기 바랍니다.

○ 부위원장 : 예 위원장님, 8페이지 장안읍 재선정필지 중에서 연번16번에서 20번까지 작게는 115% ~ 300%까지 지가가 상승되었습니다. 물론 지가변동사유에 기록이 되어 있습니다만은 감정평가사님께서 설명을 좀 부탁드립니다.

○ 김문주 평가사: 예, 장안읍 재선정필지에 대해서 설명드리겠습니다. 위원님 이야기해주신 것에 따라 연번14번부터 22번, 24번까지 전부다 지금 산업단지에 들어가는 겁니다. 일부는 동남권방사선의과학 산업단지 일부는 반룡일반산업단지 그리고 뒤에는 오리일반산업단지에 해당됩니다. 산업단지에 있는 필지들 같은 경우에는 조성에 따른 성숙도를 좀 반영해야할 필요가 있습니다. 그리고 반룡일반산업단지는 거의 올해 준공이 된 사안이고, 오리일반산업단지도 올해 거의 공사가 마무리 중에 있고, 동남권방사선의과학산업단지도 1단계는 거의 마무리 공사가 진행중에 있습니다. 산업단지가 있으면 마지막에 산업이 준공될 때까지 개별지가가 순차적으로 기성고에 따라 점진적으로 상승하는 부분이 있기 때문에 기존 개별지가가 임야인 상태다 보니까 개별지가하고 공업나지인 토지하고 가격차이가 좀 많이 나는 부분이 있습니다. 그에 따른 상승분의 차이가 좀 큰 것으로 사료됩니다. 이상입니다.

○ 부위원장 : 여기 산업단지 조성이 완료가 되면 지가가 더 상승할 계획입니까?

○ 김문주 평가사 : 예 인근에 있는 고무산업단지하고 장안산업단지, 기룡산업단지, 명례일반산업단지 등 각종 산업단지 간의 가격균형을 고려해서 표준지 가격을 다 상승시킬 예정입니다.

○ 부위원장 : 예 잘 알겠습니다.

○ 위 원 장 : 장안읍 필지에 대한 더 이상 질의하실 내용 없습니까?
없으므로 다음은 **정관읍 11필지**에 대해 심의하겠습니다. 질의하여 주시기 바랍니다.
정관 11필지에 대해 더 이상 질의하실 내용 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 그럼 다음은 **일광면 12필지**에 대해 심의하겠습니다. 질의해주시기 바랍니다.
일광 질의하실 위원 안계십니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 그럼 마지막으로 **철마면 10필지**에 대해 심의하겠습니다. 질의하여 주시기 바랍니다.
철마도 특별한 의견이 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 더 이상 의견이 없으면, 이상으로 심의를 마치고, 혹시 **전체**적으로 하실 말씀이 있으면 하시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 지난번에 우리 회의할 때마다 표준지가부족해서 항상 그런 사례가 많았는데 지난번에 우리 회의할 때 표준지 보충한다는 거 했습니까? 지난 한해 동안 우리가 표준지

문제가 있어서 제대로 안된 경우가 몇 번 있었잖아요. 그거 다 감안했습니까?

○ 간　사 : 예 군청에서 요청한 것도 있었고, 의논해서 추가로 선정한 것도 있고 반영을 했습니다.

○ 위 원 장 : 또 더 이상 의견 없습니까? 더 이상 의견이 없으므로, 심의한대로 원안대로 의결하고자 하는데 이의 있습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 이의가 없으므로, 원안가결 되었음을 선포합니다. 이상으로 2018년도 표준지 선정 및 가격협의(안)에 관한 심의를 마치겠습니다. 평가사님들 고생하셨습니다. 퇴장하셔도 되겠습니다.

이어서 **의안번호 2018-2호 개발부담금 종료시점지가 산정(안)**을 상정합니다. 지가조사팀장은 제안설명 해 주시기 바랍니다.

○ 간　사 : **제안설명**

○ 위 원 장 : 수고했습니다. 그럼 첫 번째, **기장읍 시랑리 453-21 단독주택부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하시기 바랍니다.

○ 부위원장 : 시랑리 453-21 사진 좀 부탁드립니다. 지금 대상지는 용궁사 들어가는 입구쯤 있는데 표준지는 동부산 관광단지 도로를 건너서 내리 쪽에 있는 표준지를 썼습니다. 시랑리쪽 인근에는 당길 표준지가 없습니까?

○ 성미정 주무관 : 예 제가 말씀드리겠습니다. 본 대상지는 예전에 개발부담금 453-29의 표준지가 있었는데 그때 내리 표준지와 표준지 시랑리 416-1 를 적용을 했어서 저희가 가격공시위원회를 두 차례 열었습니다. 그때 마지막 최종적으로 된게 내리 429였는데 이게 논쟁이 된게 극락암이 내리 429 표준지를 쓰고 있습니다. 시랑리 416-1은 원래 주상용 표준지라 하여 상업용에 가깝게 되어서 단독주택에 적용하기에는 가격 부담이 컸습니다. 그래서 이번에 저도 고려를 해봤는데 이번에 416-1 시랑리 표준지가 68만원 단가 기준이 나왔고 내리거는 40만원 대라서 주변 인근에 극락암과 453-29, 2016년 개발부담금 했을 때 가격균형을 고려하여 내리 429를 썼습니다.

○ 부위원장 : 예 알겠습니다.

○ *** 위원 : 이거는… 이제 시랑리 것 말고, 저는 두 번째 것, 좌동리 것을 질문드리겠습니다. 좌동리에 이번에 제2근생부지 되어있는게, 지금 이번에 장안 파출소 옆에 인근에 신규 도로가 난 옆에 준공이 난 것 같은데 지금 표준지1과 표준지2를 보면 이번에 신규 도로가 난 부분에 대상지가 있는데 표준지1 같은 경우는 옛날 좌동마을이거든요. 예전에 도랑을 건너서 가는 마을이란 말이에요. 그쪽 마을에 있는 근생 시설과, 표준지2 같은 경우는 도로가 동남권원자력의학원가는 쪽에 표준지2가 있거든요. 우리가 상식적으로 생각해보면 이 대상지 앞에는 시장을 하고 있지 않습니까? 옆에 파출소가 있고. 여기가 삼거리란 말이에요. 삼거리에 있는 이 대상지와, 표준지1은 옛날 산 밑에 마을에 있는 표준지인데… 저는 표준지2가 선정되어야 하지 않나 이런 생각을 가지는데, 담당자는 혹시 어떻게 생각하는지…

○ 위 원 장 : 건별로…

○ *** 위원 : 잠깐만요, 지금 대상지가 하천 너머거든요. 대상지는 하천너머 산쪽에 붙어있는 것입니다. 파출소 쪽이 아니란 말입니다.

○ *** 위원 : 여기가 새로난 길하고 연결이 안된 겁니까? 연결이 어느쪽으로 된거죠?

○ 간　사 : 연결이 안되어 있고, 새로난 길과 단절되어 있습니다. 새로난 길은 슈퍼와 연결이 되

어있고, 그 뒤에 도랑이 있고 그 뒤에 산 밑에, 하천 너머에 있어요.

○ *** 위원 : 하천 너머에 산 밑입니다.

○ 위 원 장 : 건별로 심의를 해야하니까… 시랑리를 심의하고 넘어갑시다. 시랑리에 대해 더 이상 의견 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 그럼 기장읍 시랑리 453-21 단독주택부지조성사업은 원안가결 되었음을 선포합니다. 두 번째 안, **장안읍 좌동리 556-2 제2종근생부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 예 그렇다면 여기 건축이… 도로가 저쪽에 도로가 난거죠?

○ *** 위원 : 장안읍 사무소에서 들어간다 이말이군요.

○ *** 위원 : 예 새로 난 도로가 저쪽인거잖아요

○ 간　사 : 다리 밑에 쪽이 끊겨 있습니다.

○ *** 위원 : 내 말은, 저 뒤쪽으로 새로 난 도로가 있다는 말이지요?

○ *** 위원 : 새로난 도로는 파출소 안 되어 있는 노란 저쪽에…

○ *** 위원 : 노란선이 아니라 노란선 옆으로가 새로 난거죠.

○ *** 위원 : 아… 지금 여기 표기가 된 게 유인물에는 표기가 더 바깥쪽으로 밑으로 되어있는 것 같아서 연접되어 있지 않나 하고 생각했습니다. 유인물하고 지도하고 좀 다르네요.

○ *** 위원 : 저 부분은 개발하기 사실상 어려운 지역이기 때문에 그걸 감안해서 판단하셔야 합니다.

○ *** 위원 : 예 알겠습니다. 지도를 보니까 알겠습니다.

○ *** 위원 : 의학원 쪽처럼 그렇게 생각해버리면 안 될 것 같습니다.

○ *** 위원 : 알겠습니다. 지도를 보니 명확하게 나타나네요.

○ 위 원 장 : 또 의견 없습니까? 본 안은 심의한바와 같이 1안으로 의결하고자 하는데 이의가 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 더 이상 의견이 없으므로 장안읍 좌동리 556-2 제2종근생부지조성사업에 대해 1안으로 의결하고자 하는데 이의 없습니까?

○ 모든 위원 : 예

○ 위 원 장 : 이의가 없으므로 1안으로 가결되었음을 선포합니다. 세 번째 안, **장안읍 월내리 345-1 제2종근생부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 1안으로 합시다.

○ 위 원 장 : 또 의견 있습니까? 그럼 가결토록 하겠습니다. 장안읍 월내리 345-1 제2종근생부지조성사업은 1안으로 의결되었음을 선포합니다. 네 번째 안, **장안읍 월내리 425-34외1 단독주택,제1,2종근생부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하여 주시기 바랍니다. 바로 옆이네요.

○ *** 위원 : 원안이 적절한 것 같습니다.

○ 위 원 장 : 예 그럼 더 이상 의견이 없으므로 장안읍 월내리 425-34외1 단독주택,제1,2종근생부지조성사업, **장안읍 월내리 425-44외2 제1종근생부지조성사업**은 원안으로 가결되었음을 선포합니다. 여섯 번째 안, **정관읍 매학리 528-3 창고시설부지조성사업** 에 대해 심의하겠습니다. 질문하여 주시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 이거는 지난번에 우리가 할 때마다 문제가 있었는데 왜 먼 것이 왜 표준지1이 되는

지 설명해주시기 바랍니다.

○ 성미정 주무관 : 예 개발부담금 앞에 매학리 쪽은 지금 개발이 계속 일어나는 곳이어서 모전리, 용수리1047-7이 1번안 2번안으로 올라왔습니다. 저희가 그때 결정을 했었을 때 모전리 560으로 같이 가자고 결정을 했었구요 제가 이번에 지가를 보니까 주변에 인접 표준지들이 용수리 1047-7과 모전리가 혼재되어있는데, 주변에는 모전리 560이 우세해서 제가 선택을 1안으로 했습니다.

○ *** 위원 : 할 때마다 이야기하게 되네요.

○ 성미정 주무관 : 예 매학리 쪽은 계속 이렇게 두 개가지고 올렸는데, 모전리560으로 갔습니다.

○ *** 위원 : 계속 모전리 560을 1안으로 했었지요?

○ 성미정 주무관 : 예

○ *** 위원 : 그때 경사 때문에 아마 계속 1안으로 하게 됐던 것 같은데 할 때마다 회의할 때마다 헷갈리네요.

○ *** 위원 : 경사도도 있지만, 모전리560은 위에 공원묘지 때문에 2안이 더 나아 보입니다.

○ *** 위원 : 위치는 2번이 맞는 것 같습니다.

○ *** 위원 : 여태까지 쓴게 1번을 썼기 때문에 그런거지요?

○ 성미정 주무관 : 그렇습니다. 저는 그래서 두 가지 중에서 고민을 했는데 어차피 가격차이는 표준지가 40만원이고 41만원이거든요.

○ *** 위원 : 특별한 이유가 없으면 가까운 게 맞는 것 아닙니까?

○ *** 위원 : 가격차이가 별로 없으면 이걸 쓰고 앞으로 산정을 할 때 계속 이걸 쓰도록 합시다.

○ *** 위원 : 가까운 걸 쓰는게 맞는 것 같습니다.

○ 위 원 장 : 더 이상 의견이 없으므로 정관읍 매학리 528-3 창고시설부지조성사업은 2안으로 가결하여 의결되었음을 선포합니다. 일곱 번째 안, **정관읍 용수리 708-1 제1종근생부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하여 주시기 바랍니다.

○ *** 위원 : 원안이 적절한 것 같습니다.

○ *** 위원 : 가격을 더 높일 순 없지요?

○ 위 원 장 : 다른 의견 없습니까?

○ *** 위원 : 근처에 근생 표준지가 용수리 밖에 없습니까? 방곡리 쪽이라든지… 배정수 위원님께서 이쪽 지리를 잘 아실 것 같은데 여기 산막 입구하고 이쪽에 지금 옛날에 평전마을 밑으로 난 데에는… 표준지가 이 외에는 없던가요?

○ 성미정 주무관 : 일단 용도지역 안에 이용상황이 맞은게 딱 바로 옆에 있어서 사실은 다른 걸 고려를 많이 안해봤습니다. 주상용 표준지라 이 도로따라 바로 있어서 저는 이 안이 맞다고 생각을 했거든요.

○ *** 위원 : 표준지 같은 경우는 여기가 제척지잖아요. 표준지 있는 데는 평전마을로 해서 제척지 부분이고, 대상지 같은 경우는 이게… 여기도 제척지 같지요?

○ *** 위원 : 도로 있기 때문에 둘다 제척지가 맞고요. 표준지 같은 경우에는 특별한 사정이 없으면 사실상 배척하기 힘듭니다. 소유자가 의견 제출이 들어오거나 이의신청을 했을 때 그게 잘못됐다는 타당한 논리를 제시해야하는데, 이게 바로 옆에 있는데 가격을 높이기 위해 억지로 하는거는 안맞을 수도 있습니다.

○ *** 위원 : 저는 가격보다는 여기 주위에 지금 원안만 나와있어서, 혹시나 주위에 근생표준지가 다른게 있는가 싶어서요. 다른게 없다면 지금 원안으로 가는게 맞는 것 같습니다.

(표준지 목록 스크린에 제시)

○ *** 위원 : 인근에 자연녹지 내에는 주상용 표준지가 이것밖에 없습니다.
○ *** 위원 : 75만원 저거밖에 없네요 보니까.
○ *** 위원 : 그거밖에 없으면 원안대로 가는게 맞는 것 같습니다.
○ 위 원 장 : 더 이상 의견 없습니까?
○ 모든 위원 : 예
○ 위 원 장 : 더 이상 의견이 없으면 정관읍 용수리 708-1 제1종근생부지조성사업은 심의한 바와 같이 원안으로 의결되었음을 선포합니다. 여덟 번째 안, **철마면 임기리 815외1 단독주택,제1종근생부지조성사업**에 대해 심의하겠습니다. 질문하여 주시기 바랍니다.
○ *** 위원 : 8,9번은 같은 거기 때문에 같이 하시면 되겠습니다.
○ 위 원 장 : 예 그럼 9번 철마면 임기리815-2 창고시설부지조성사업도 같이 심의하도록 하겠습니다. 질문하시기 바랍니다.
○ *** 위원 : 필지가 같이 붙어 있습니까?
○ 성미정 주무관 : 예 분할되어서 바로 옆에 있습니다.
○ *** 위원 : 이의 없습니다.
○ 위 원 장 : 이의 없습니까?
○ 모든 위원 : 예
○ 위 원 장 : 이의가 없으므로 철마면 임기리 815외1 단독주택,제1종근생부지조성사업, 철마면 임기리 815-2 창고시설부지조성사업은 심의한 바와 같이 원안으로 의결되었음을 선포합니다.
위원 여러분 장시간 수고 많으셨습니다. 이상으로 부동산가격공시위원회를 모두 마치겠습니다. 산회를 선포합니다.

결정사항 및 표결내용

○ 결정사항
- 안건 2018-1호 2018년도 표준지 선정 및 가격협의(안)에 대하여 *원안가결*함.
- 안건 2018-2호 개발부담금 종료시점지가산정(안)에 대하여
  기장읍 시랑리 453-21 단독주택부지조성사업은 *원안 408,100원*으로 결정함
  장안읍 좌동리 556-2 제2종근생부지조성사업은 *1안 508,800원*으로 결정함
  장안읍 월내리 345-1 제2종근생부지조성사업은 *1안 323,000원*으로 결정함
  장안읍 월내리 425-34외1 단독주택,제1,2종근생부지조성사업은 *원안 294,700원*으로 결정함
  장안읍 월내리 425-44외2 제1종근생부지조성사업은 *원안 294,700원*으로 결정함
  정관읍 매학리 528-3 창고시설부지조성사업은 *2안 410,000원*으로 결정함
  정관읍 용수리 708-1 제1종근생부지조성사업은 *원안 870,000원*으로 결정함
  철마면 임기리 815외1 단독주택,제1종근생부지조성사업은 *원안 398,000원*으로 결정함
  철마면 임기리 815-2 창고시설부지조성사업은 *원안 398,000원*으로 결정함.

비고	