

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) (구미시 화물자동차 공영차고지 부지매입)



구 미 시

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2025. 5. .
제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 내수 및 수출입 물류의 원활한 운송을 통한 국가산업단지 활성화 도모
- 화물자동차의 불법 밤샘주차 문제 해소를 통한 시민 정주여건 개선
및 화물운수종사자의 편의 증진 기여
- 화물자동차의 열악한 주차환경을 개선하고, 주거지 인근 대형 화물
자동차의 주거환경 침해 방지를 위한 해결책 필요

2. 주요내용

【취득재산】

- 위치 : 구미시 선산읍 죽장리 1093 외 23필지
- 대상 : 토지 50,749m² (국유지 제외 44,560m²)
- 기준가격 : 2,088,118,200원 (공시지가 평균 약 46,850원/m²)
- 총사업비 : 18,895백만원 [도비(전환사업) 9,100 시비 9,795]
※ 토지매입 및 지장물 보상비 5,895백만원
- 사업기간 : 2023 ~ 2027년
- 주요시설 : 주차면수 328대(화물 276, 승용 52), 관리동 조성

○ 추진현황

- 입지분석 및 타당성 조사 용역 : '23. 10월 ~ '24. 12월
- 입지분석·타당성조사 용역 중간보고회 : '23. 11월
- 입지분석·타당성조사 용역 최종보고회 : '24. 12월
- 도시관리계획 결정(변경) 용역 입찰 : '25. 3월

○ 향후추진계획

- 도시관리계획 결정 및 재해영향평가 용역 : '25. 4 ~ 9월
- 지방재정 도 투자심사 : '25. 4 ~ 6월
- 2026년도 전환사업 예산 신청 : '25. 4 ~ 6월
- 도시계획시설결정(변경) 및 고시 공고 : '25. 9 ~ 11월
- 기본 및 실시설계 용역 : '25. 10월 ~ '26. 4월
- 토지 매입 : '25. 10월 ~ '26. 4월
- 공사 착공 및 준공 : '26. 4월 ~ '27. 2월

3. 근거법령

- 「지방자치법」 제47조, 동법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조
- 「화물자동차 운수사업법」 제45조
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조, 제70조, 제75조 및 동법 시행규칙 제33조, 제48조

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구 분			건수	수량	금액
취득	계		24	44,560	2,088
	1.매입	토지	24	44,560	2,088

취득재산 목록

회계명 : 일반회계

(단위 : m²,백만원)

구분	재 산 의 표 시			기준가격 (공시지가)	취득 시기	사 유	재산 소유자	비 고
	재산 구분	소 재 지	수 량(m ²)					
합계			44,560	2,088.2				
1	토지	죽장리 1014-1	1,514	66.2	2026년	사업부지확보	안*모	매입
2	토지	죽장리 1083-1	226	10.4	2026년	사업부지확보	이*원	매입
3	토지	죽장리 1083-2	1,333	61.3	2026년	사업부지확보	황*봉	매입
4	토지	죽장리 1083-3	990	45.5	2026년	사업부지확보	심*호	매입
5	토지	죽장리 1084	2,993	137.7	2026년	사업부지확보	서*영	매입
6	토지	죽장리 1085	3,013	138.6	2026년	사업부지확보	서*영	매입
7	토지	죽장리 1086	1,250	57.5	2026년	사업부지확보	서*영	매입
8	토지	죽장리 1086-1	1,351	62.1	2026년	사업부지확보	서*영	매입
9	토지	죽장리 1091	297	13.7	2026년	사업부지확보	정*훈	매입
10	토지	죽장리 1092	2,497	114.9	2026년	사업부지확보	이*화	매입
11	토지	죽장리 1092-1	1,604	73.8	2026년	사업부지확보	권*찬	매입
12	토지	죽장리 1092-2	1,403	64.5	2026년	사업부지확보	권*찬	매입
13	토지	죽장리 1093	3,002	138.1	2026년	사업부지확보	정*훈	매입
14	토지	죽장리 1093-1	1,902	87.5	2026년	사업부지확보	정*훈	매입
15	토지	죽장리 1093-2	1,095	50.4	2026년	사업부지확보	정*훈	매입
16	토지	죽장리 1093-3	3,065	141.0	2026년	사업부지확보	정*진	매입
17	토지	죽장리 1093-4	2,926	134.6	2026년	사업부지확보	서*수	매입
18	토지	죽장리 1098	259	14.0	2026년	사업부지확보	배*수	매입
19	토지	죽장리 1098-1	1,164	63.4	2026년	사업부지확보	배*수	매입
20	토지	죽장리 1098-2	743	34.2	2026년	사업부지확보	이*화	매입
21	토지	죽장리 1099	2,079	95.6	2026년	사업부지확보	박*민	매입
22	토지	죽장리 1099-1	1,149	52.9	2026년	사업부지확보	정*진	매입
23	토지	죽장리 1099-2	4,672	244.8	2026년	사업부지확보	최*곤	매입
24	토지	죽장리 1100	4,033	185.5	2026년	사업부지확보	안*남	매입

위 치 도



2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) 비용추계서 (구미시 화물자동차 공영차고지 부지매입)

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 「화물자동차 운송사업법」 제45조에 의거 화물자동차 공영차고지
조성을 위한 토지매입

2. 비용추계의 전제

- 감정평가 진행 후 최종가격 기준을 산정하여 2026년 진행

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
세출	◦ 공사비	-	5,000	8,000	-	-	13,000
	◦ 토지매입	5,250	-	-	-	-	5,250
	◦ 기타	645	-	-	-	-	645
	소계	5,895	5,000	8,000	-	-	18,895

4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
국 비		-	-	-	-	-	-
도 비(전 환)		-	3,500	5,600	-	-	9,100
시 비		5,895	1,500	2,400	-	-	9,795
민 간		-	-	-	-	-	-
기 타		-	-	-	-	-	-
합 계		5,895	5,000	8,000	-	-	18,895

5. 부대의견

- 본 추계결과는 감정평가 등 사정에 따라 재정수반액이 변경될 수 있음

6. 작성자

- 대중교통과 택시화물팀 박민호(054-480-2912)

II. 비용추계의 상세내역

(단위:백만원)

구분	토지 매입	감정 평가 비용	영농보상비 등 기타	소계
비용	5,250	153	492	5,895

- 토지매입비용 상세내역

(단위 : m²,백만원)

구분	재 산 의 표 시			추정가액	비고
	재산구분	소 재 지	면적(m ²)		
합계			44,560	5,249.4	
1	토지	죽장리 1014-1	1,514	167.6	
2	토지	죽장리 1083-1	226	31.4	
3	토지	죽장리 1083-2	1,333	156	
4	토지	죽장리 1083-3	990	117.4	
5	토지	죽장리 1084	2,993	343	
6	토지	죽장리 1085	3,013	345.3	
7	토지	죽장리 1086	1,250	146.7	
8	토지	죽장리 1086-1	1,351	158.1	
9	토지	죽장리 1091	297	39.3	
10	토지	죽장리 1092	2,497	287.2	
11	토지	죽장리 1092-1	1,604	186.6	
12	토지	죽장리 1092-2	1,403	163.9	
13	토지	죽장리 1093	3,002	344.0	
14	토지	죽장리 1093-1	1,902	220.1	
15	토지	죽장리 1093-2	1,095	129.2	
16	토지	죽장리 1093-3	3,065	351.1	
17	토지	죽장리 1093-4	2,926	335.5	
18	토지	죽장리 1098	259	40.3	
19	토지	죽장리 1098-1	1,164	161.1	
20	토지	죽장리 1098-2	743	89.6	
21	토지	죽장리 1099	2,079	240.1	
22	토지	죽장리 1099-1	1,149	135.3	
23	토지	죽장리 1099-2	4,672	600.4	
24	토지	죽장리 1100	4,033	460.2	

관계법령

□ 「지방자치법」

제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. ~ 5. 생략

6. 대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분

7. ~ 11. 생략

② 생략

□ 「지방자치법 시행령」

제38조(중요재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등) ① 법

제47조 제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분”

이란 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항 각 호의 어느 하

나에 해당하는 재산의 취득·처분(같은 조 제3항 각호의 어느 하나에

해당하는 재산의 취득·처분은 제외한다)을 말한다.

② ~ ④ 생략

□ 「공유재산 및 물품 관리법」

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서

예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회

계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리

계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야

한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “공유재산관리계획”이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한

다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 20억원(시·군·자치구의 경우에는 10억원)

나. 처분의 경우: 10억원(서울특별시와 경기도의 경우에는 20억원)

2. 토지의 경우 1건당 토지 면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)

나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

② ~ ③ 생략

④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

2. 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우

3. 토지의 면적이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경

된 경우는 제외한다.

⑤ ~ ⑦ 생략

□ 「화물자동차 운수사업법」

제2조(정의) 1호 ~ 8호 생략

9. “공영차고지”란 화물자동차 운수사업에 제공되는 차고지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 설치한 것을 말한다.

가. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사
(이하 “시·도지사”라 한다)

나. 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관

라. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

10.~13. 생략

제45조(공영차고지의 설치) ① 제2조제9호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자는 공영차고지(公營車庫地)를 설치하여 직접 운영하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 임대(운영의 위탁을 포함한다)할 수 있다.

1. 사업자단체

2. 운송사업자

3. 운송가맹사업자

4. 운송사업자로 구성된 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합

② 제1항에 따라 공영차고지를 설치한 자(이하 “차고지설치자”라 한다)는 공영차고지를 설치하려면 공영차고지의 설치·운영에 관한 계획(이하 “설치·운영계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

③ ~ ⑥ 생략

□ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(제2항에 따라 시·도지사와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다.

② 생략

③ 제1항 및 제2항에 따른 평가 의뢰의 절차 및 방법, 보상액의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제70조(취득하는 토지의 보상) ① 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지

가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

③ ~ ⑤ 생략

⑥ 취득하는 토지와 이에 관한 소유권 외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용, 예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토교통부령으로 정한다.

제75조(건축물등 물건에 대한 보상) ① 건축물·임목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 “이전비”라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
2. 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우

3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우
- ② 농작물에 대한 손실은 그 종류와 성장의 정도 등을 종합적으로 고려하여 보상하여야 한다.
- ③ ~ ⑤ 생략
- ⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 물건 및 그 밖의 물건에 대한 보상액의 구체적인 산정 및 평가방법과 보상기준은 국토교통부령으로 정한다.

□ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제33조(건축물의 평가) ① 건축물(담장 및 우물 등의 부대시설을 포함한다. 이하 같다)에 대하여는 그 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성 및 이전가능성 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가한다.

② 건축물의 가격은 원가법으로 평가한다. 다만, 주거용 건축물에 있어서는 거래사례비교법에 의하여 평가한 금액(공익사업의 시행에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 주택임주권 등을 당해 건축물의 소유자에게 주는 경우 또는 개발제한구역안에서 이전이 허용되는 경우에 있어서의 당해 사유로 인한 가격상승분은 제외하고 평가한 금액을 말한다)이 원가법에 의하여 평가한 금액보다 큰 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물의 가격은 거래사례비교법으로 평가한다.

③ 건축물의 사용료는 임대사례비교법으로 평가한다. 다만, 임대사

레비교법으로 평가하는 것이 적정하지 아니한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있다.

④ 물건의 가격으로 보상한 건축물의 철거비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물의 구성부분을 사용 또는 처분할 목적으로 철거하는 경우에는 건축물의 소유자가 부담한다.

제48조(농업의 손실에 대한 보상) ① 공익사업시행지구에 편입되는 농지(「농지법」 제2조제1호가목 및 같은 법 시행령 제2조제3항제2호가목에 해당하는 토지를 말한다. 이하 이 조와 제65조에서 같다)에 대하여는 그 면적에 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 매년 조사·발표하는 농가경제조사통계의 도별 농업총수입 중 농작물수입을 도별 표본농가현황 중 경지면적으로 나누어 산정한 도별 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물총수입(서울특별시·인천광역시는 경기도, 대전광역시는 충청남도, 광주광역시는 전라남도, 대구광역시는 경상북도, 부산광역시·울산광역시는 경상남도의 통계를 각각 적용한다)의 직전 3년간 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다.

② 국토교통부장관이 농림축산식품부장관과의 협의를 거쳐 관보에 고시하는 농작물실제소득인정기준(이하 “농작물실제소득인정기준”이라 한다)에서 정하는 바에 따라 실제소득을 입증하는 자가 경작하는 편입농지에 대해서는 제1항에도 불구하고 그 면적에 단위경작면

적당 3년간 실제소득 평균의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 호의 구분에 따라 산정한 금액을 영농손실액으로 보상한다.

1. 단위경작면적당 실제소득이 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 매년 조사·발표하는 농축산물소득자료집의 작목별 평균소득의 2배를 초과하는 경우: 해당 작목별 단위경작면적당 평균생산량의 2배(단위경작면적당 실제소득이 현저히 높다고 농작물실제소득인정기준에서 따로 배수를 정하고 있는 경우에는 그에 따른다)를 판매한 금액을 단위경작면적당 실제소득으로 보아 이에 2년분을 곱하여 산정한 금액
2. 농작물실제소득인정기준에서 직접 해당 농지의 지력(地力)을 이용하지 아니하고 재배 중인 작물을 이전하여 해당 영농을 계속하는 것이 가능하다고 인정하는 경우: 단위경작면적당 실제소득(제1호의 요건에 해당하는 경우에는 제1호에 따라 결정된 단위경작면적당 실제소득을 말한다)의 4개월분을 곱하여 산정한 금액

③ ~ ⑦ 생략

소 관 부 서		회 계 과 (대중교통과)
입 안 자	과 장	임 응 건 (임 춘 욱)
	팀 장	정 세 황 (김 영 찬)
	담 당 자	정 민 주 (480-5072) (박 민 호) (480-2912)