

2026년도 공유재산 관리계획안(수시-1차)  
(공단 도시재생 혁신지구 통합공공임대주택 토지 처분)



구 미 시

# 2026년도 공유재산 관리계획안(수시-1차)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2026. 3. .

제출자 : 구미시장

## 1. 제안이유

- 도시재생혁신지구 국가시범지구로 지정된('19.12.27, 국토부) 공단동 일원에 산업단지 도시재생 거점을 조성함으로써 제조산업 기반 혁신을 도모하고, 한국토지주택공사에 처분(매각)하여 산단 내 안전한 주거와 안정된 일자리를 동시에 공급하여 근로자들이 지역에 정착할 수 있는 기반을 마련하고자 함.

## 2. 주요내용

### 【처분재산】

- 위 치 : 구미시 공단동 237번지
- 대 상 : 토지 3,224㎡ (전체 8,324㎡ 중 토지분할)
- 사업기간 : 2020년 ~ 2026년
- 기준가격 : 1,117,438,400원 (공시지가 346,600원/㎡)
- 주요시설 : 공단 도시재생 혁신지구 통합공공임대주택(한국토지주택공사 분)
  - 근로 상생 복합지구 : 통합 공공임대주택(192호)
- 추진현황 및 향후계획
  - 구미시 도시재생전략계획상 도시재생활성화지역 지정 : '18. 3. 23.  
\* 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정(국토부 고시 제2019-834호 2019.12.27.)
  - 도시재생 혁신지구 지구지정 변경(1차) : '21. 7.
  - 한국토지주택공사 사업참여 세부 시행협약 체결 : '21. 11. 24.
  - 도시재생 혁신지구 지구지정 변경(2차) : '22. 12.

- 도시재생 혁신지구 시행계획 승인(경북도) : '23. 7. ~ 12.
- 도시재생 혁신지구 지구지정 변경(경미) : '23. 12.
- 도시재생 혁신지구 지구지정 변경(3차) : '25. 10. ~
- 국토부 도시재생 특별위원회 심의위원회 심의 : '25. 12.
- 국토부 도시재생 통합심의 실무위원회 심의 : '26. 2.
- 공유재산 관리계획안 의결 : '26. 3.
- 분할측량 및 토지감정평가 : '26. 3.
- 소유권 이전 등기 : '26. 3.
- 공사착공 : '26. 상반기

### 3. 근거법령

- 「지방자치법」 제47조, 같은법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조
- 「구미시 공유재산관리 조례」 제12조
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제50조 같은법 시행령 제51조

# 2026년도 공유재산 관리계획안(수시-1차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m<sup>2</sup>, 백만원)

구분		건수	수량	금액
처분	계	1	3,224	1,117
	1.처분	토지	1	3,224

## 처분재산 목록

회계명 : 일반회계

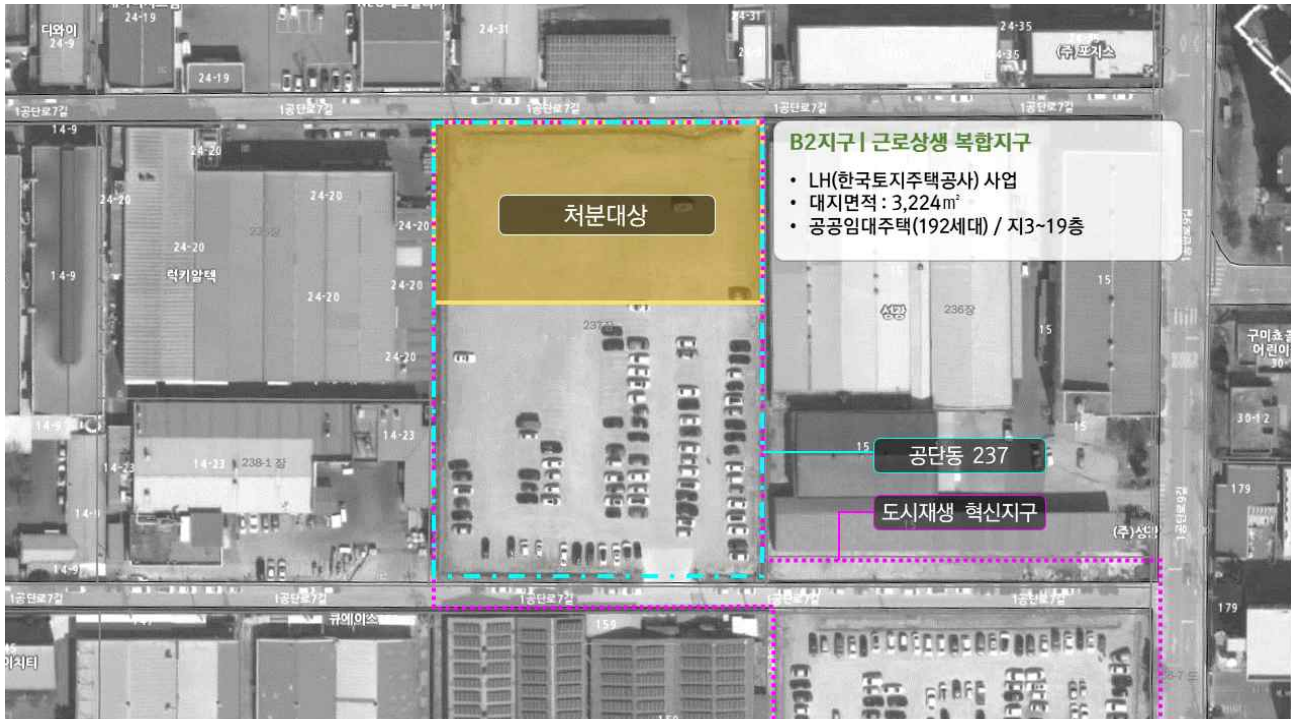
(단위 : m<sup>2</sup>, 백만원)

구분	재산의 표시			추정가액	취득 매각 시기	사유	재산 소유자	비고
	재산 구분	소재지	수량(m <sup>2</sup> )					
총계			3,224	1,117				
처분	토지	공단동 237번지	3,224	1,117	2026년	사업부지 매각 (한국토지주택공사, 통합공공임대주택조성)	구미시	

# 위 치 도

## □ 구미 공단동 도시재생혁신지구 (통합공공임대주택 조성)

○ 소재지 : 공단동 237번지 8,324m<sup>2</sup> 중 3,224m<sup>2</sup>



# 2026년도 공유재산 관리계획안(수시-1차) 비용추계서 (공단 도시재생 혁신지구 통합공공임대주택 토지 처분)

## I. 비용추계 요약

### 1. 재정수반요인

- 「도시재생특별법」 제41조에 의거 공단 도시재생 혁신지구 조성사업 중 한국토지주택공사 공사 부분의 「공공임대주택 조성」을 위한 토지 매각

### 2. 비용추계의 전제

- 감정평가 진행 후 최종 가격기준을 산정하여 2026년 내 진행

### 3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

구분 \ 연도		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	합계
세입	토지매도	1,117	-	-	-	-	1,117
세출	감정평가수수료	3	-	-	-	-	3

### 4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

구분 \ 연도		2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	합계
	시 비	3	-	-	-	-	3

※ 한국토지주택공사(LH) 위탁사업비 중 지출

### 5. 부대의견

- 본 추계결과는 감정평가 등 사정에 따라 재정 수반액이 변경될 수 있음

### 6. 작성자

- 문화산단추진단 산단재생팀 남재형(480-6177)

## II. 비용추계의 상세내역

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	산출내역	비 고
세 입	토지 매각	1,117	<ul style="list-style-type: none"> <li>공시지가 346,600원 × 3,224m<sup>2</sup> = 1,117,438,400원</li> </ul>	
세 출	감정 평가	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정평가비 × 1식 = 3,000,000원</li> <li>※ 한국토지주택공사(LH) 위탁사업비 중 지출</li> </ul>	

## 관계법령

### □ 「지방자치법」

제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. ~ 5. 생략
6. 대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분

### □ 「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 하나에 해당하는 재산의 취득·처분(같은 조 제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 제외한다)을 말한다.

### □ 「공유재산 및 물품 관리법」

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"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 회계연

도 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 말한다. 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. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상인 토지

## □ 「구미시 공유재산관리 조례」

제12조(공유재산관리계획) ① 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

② 법 제10조의2 및 영 제7조제1항에 따른 공유재산관리계획에 포함되어야 할 1건당 기준가격 또는 토지의 기준면적은 다음과 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 1건당 기준면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터

## □ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제44조(혁신지구재생사업의 시행자) 제26조에도 불구하고 전략계획수립권자는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 혁신지구재생사업의 사업시행자로 지정할 수 있다.

1. 지방자치단체

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

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

4. 주택도시보증기금 또는 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 아닌 종전사업의 시행자.  
이 경우 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한정한다.

제50조(건축물 등의 사용 및 처분) ① ~ ③ 생략

④ 건축물 등의 사용 또는 처분에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제46조(혁신지구사업시행자) 법 제44조제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국토지주택공사
2. 주택도시보증공사
3. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
4. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
6. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시 개발센터[제주특별자치도에서 혁신지구재생사업(법 제2조제1항제7호나목에 따른 혁신지구재생사업을 말한다. 이하 같다)을 하는 경우만 해당한다]
7. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
8. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사
9. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
10. 「항만공사법」에 따른 항만공사

제51조(건축물 등의 사용 및 처분) ① 혁신지구사업시행자가 법 제50조제2항에 따라 법 제45조제1호에 따른 건축물 등(이하 “건축물 등”이라 한다)을 우선 공급하는 기준은 별표 1과 같다.

② 혁신지구사업시행자는 법 제50조제3항에 따라 혁신지구에 위치한 건축물 등의 공급가격을 주변 시세 이하로 우선 공급하려는 경우에는 미리 전략계획수립권자와 협의하여 공급가격 등에 관한 내용을 시행계획에 포함해야 한다. 이 경우 전략계획수립권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 공급가격에 관하여 지방위원회의 자문을 거칠 수 있다.

③ 혁신지구사업시행자는 제1항 및 제2항에 따라 우선 공급하고 남은 건축물 등을 다음 각 호의 구분에 따라 사용 또는 처분해야 한다.

1. 주택을 제외한 건축물 등의 경우: 시행계획에서 정한 바에 따라 혁신지구사업시행자가 직접 사용하거나 다음 각 호의 구분에 따라 공급할 것

가. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따른 지식산업센터의 경우: 같은 법 제28조의4에 따라 공급할 것

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔의 경우: 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 공급할 것. 다만, 공급하려는 오피스텔이 30실(室) 미만인 경우에는 시행계획에서 정한 바에 따라 공급한다.

다. 그 밖의 건축물 등의 경우: 경쟁입찰의 방법을 통하여 최고가격으로 입찰한 자에게 공급할 것

2. 주택의 경우: 「주택법」 및 「공공주택 특별법」 등 관계 법령에 따라 공급할 것. 다만, 공익 목적의 사업을 위해 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자에게 공급하는 임대주택의 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다.

④ 혁신지구사업시행자는 제3항제1호에도 불구하고 다음 각 호의 토지를 추첨의 방법으로 공급할 수 있다.

1. 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택의 건설용지
2. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지
3. 330제곱미터 이하의 단독주택용지 및 공장용지

⑤ 생략

⑥ 혁신지구사업시행자는 제3항제1호 및 제4항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 건축물 등을 공급할 수 있다.

1. 공익 목적의 사업을 위해 건축물 등을 공급하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공용지나 공공시설을 국가, 지방자치단체 또는 관계 법령에 따라 해당 시설을 공급받을 수 있는 자에게 공급하는 경우

나. 임대주택 건설용지를 법 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자에게 공급하는 경우

2. 혁신지구재생사업을 위해 건축물 등을 양도한 자에게 공급하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 법 제44조제4호의 법인에게 현물출자한 자에게 건축물 등을 공급하는 경우

나. 별표 2에 따른 공급대상자에게 같은 표에 따라 건축물 등을 공급하는 경우

3. 제1호 및 제2호의 경우 외에 경쟁입찰 또는 추첨의 방법으로 건축물 등을 공급하는 것이 비효율적이라고 판단되는 경우로서 다음 각 목의 어느

하나에 해당하는 경우

가. 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 이용가치가 현저히 낮은 토지로서 인접 토지 소유자 등에게 공급하는 것이 불가피하다고 혁신지구사업시행자가 인정하는 경우

나. 시행계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우

다. 혁신지구사업시행자가 혁신지구에서 도시재생을 촉진하기 위한 상업·산업기능의 유치 또는 복합적이고 입체적인 개발이 필요하여 별표 3에 따라 선정한 자(이하 “복합개발시행자”라 한다)에게 건축물 등을 공급하는 경우

라. 「주택도시기금법」 제9조제2항제2호의2에 따라 출자 또는 용자를 받은 위탁관리 부동산투자회사에 건축물 등을 공급하는 경우

마. 제3항제1호에 따른 경쟁입찰 또는 제4항에 따른 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우

바. 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우

⑦ ~ ⑧ 생략

소관부서		회 계 과 (문화산단추진단)
입 안 자	과 장	임 응 건 (조 영 열)
	팀 장	전 유 향 (김 상 덕)
	담 당 자	신 영 옥 (480-5072) (남 재 형) (480-6177)