

양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업 공공토지비축사업 업무협약 동의안

의안 번호	제3578호
----------	--------

제출년월일 2025. 2. .
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 쇠퇴하고 정체된 구도심의 주거환경 개선을 통한 삶의 질 향상 및 활성화를 도모하며 양촌읍 구도심 내 부족한 주차장 및 주민참여·화합공간 건립을 통해 주차난 및 불법 주정차를 해소하고, 지역 공동체 활성화 및 일자리를 창출하여 안정적인 도시재생을 추진
- 이에, “양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업” 과 관련하여 편입되는 토지 등의 보상을 공공토지비축사업으로 시행하기 위해 「지방자치법」 제47조 (지방의회의 의결사항) 제1항 제8호에 의거 한국토지주택공사(토지은행)과 업무협약 체결 전 김포시의회의 동의를 구하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 협약명 : “양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업 공공토지비축사업” 업무협약
- 나. 협약기관 : 김포시, 한국토지주택공사
- 다. 협약의 목적 : “2024년 공공토지비축사업 시행계획” 상의 공공개발용 토지 비축사업(양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업, 이하 “본 사업” 이라 한다)의 시행에 필요한 사항을 정하기 위함
- 라. 협약의 주요내용
 - 1) 비축대상 토지 : 본 사업에 필요한 토지 중 공공토지의 비축에 관한 법률 (이하 “법” 이라 한다) 제14조 및 제15조에 따라 비축사업계획으로 승인·고시하는 토지와 그 토지 위에 있는 물건 또는 권리
 - 2) 협약의 유효기간 : 법 제14조 및 제15조에 따른 비축사업계획상의 비축기간 및 공급기간까지

3) 보상업무의 범위

- (김포시) 국·공유지 관리청과 국유지 관리전환 및 공유지 유무상귀속에 관한 협의 등
- (한국토지주택공사) 토지보상법에서 정하는 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 업무 수행

4) 비축토지의 공급 : 비축토지의 공급은 법 제22조 제3항 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 정해진 ‘공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법’에 따름

5) 비축토지의 사용

- 김포시가 토지 대금을 완납한 후에 사용함을 원칙
- 한국토지주택공사(토지은행)이 김포시로부터 법 제24조에 따라 토지대금 완납 전 사용승낙을 요청받은 경우 대상토지·공급시기·공급조건 등이 포함된 별도의 공급계약을 체결한 후에 사용 승낙

6) 협약의 발표 : 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사와 「지방자치법」 제47조 제1항 제8호에 따른 지방의회 의결을 거치고, 협약 기관 양측 대표가 협약서에 직인을 날인한 후 효력 발생

3. 관계법령

- 가. 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제14조 및 제15조
- 나. 「토지은행업무규정(한국토지주택공사)」
- 다. 「공공개발용 토지 비축업무 지침(한국토지주택공사)」
- 라. 「지방자치법」 제47조(지방의회의 의결사항)제1항제8호
- 마. 「김포시 의무부담이나 권리의 포기에 관한 의결사항 운영 기본 조례」 제4조

4. 예산수반사항

- 가. 토지비축 완료 후 토지의 공급가격은 비축에 소요된 비축원가 수준으로 공급
 - 비축원가 = 직접비(취득손실보상비 등) + 간접비(인건비, 관리비) + 자본비용
- 나. 토지비축신청 금액 : 8,000백만원
 - 연차별 예산 확보 및 납부 : 5년 분할(年 16억), 2026년 ~ 2030년

5. 그 밖의 참고사항

가. 양촌읍 도시재생 거점시설(주차장타워, 문화시설) 건립사업 개요

- 사업명 : 양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업

- 위치 : 양촌읍 구래리 430-6번지 일원

- 사업기간 : 2021 ~ 2028

- 사업규모

· 주차시설 : (대지면적)1,078㎡, (연면적)4,374㎡, (층수)지하1층~지상4층, (주차대수)100대
토지 9필지, 건물 5동

· 문화시설 : (대지면적)531㎡, (연면적)997㎡, (층수)지하1층~지상4층, (주차대수)8대
토지 4필지, 건물 3동

- 총사업비 : 23,000백만원(주차장 : 14,700백만원, 문화시설 : 8,300백만원) ※ 도시재생특별회계

나. 그간 추진 경위 및 추진 계획

○ 2020. 12. : 김포시 도시재생 전략계획(안) 승인(道)

○ 2022. 7. : 김포시 도시재생 활성화계획 승인(道)

○ 2022. 11. : 중기지방재정계획 및 지방재정투자심사(김포시)

○ 2023. 4. : 도시관리계획(주차장, 문화시설) 결정(변경) 및 지형도면 고시

○ 2023. 5. : 지방재정투자심사(道) 완료

○ 2024. 1. : 실시계획인가 고시

○ 2024. 2. : 건축설계공모(제안공모) 조달청 의뢰

○ 2024. 9. : 건축설계공모(제안공모) 심사 및 당선작 선정, 2024년 토지비축사업 선정

○ 2024. 12. : 당선작 계약체결, 기본 및 실시설계용역 착수

○ 2025. 3. : 지방의회 안건 상정 및 의결

○ 2025. 5. : 공공토지비축사업 업무협약체결(市↔LH)

○ 2025. 하반기 : 토지비축 사업승인(LH↔국토부), 기본 및 실시설계용역 준공

○ 2026. 상반기 : 토지비축사업 시행(LH)

○ 2026. 하반기 : 토지비축 토지 사용승낙 및 도시재생 거점시설 공사 착공

○ 2028. : 도시재생 거점시설 공사 준공

다. 기대효과

- 본 사업 업무협약을 통해 공공토지비축사업으로 보상을 시행 할 경우 일괄보상 등 원활한 보상추진으로 적기에 공사를 시행하게 되고 지역민원 감소, 지가상승 및 간접비 등 재정부담 요인을 최소화 할 수 있어, 김포시에서 재정사업으로 보상시행 하는 것보다 예산이 절감될 것으로 예상됨

소관 실·과·소		도시디자인과
입 안 자	실·과·소장 성 명	도시디자인과장 김 재 성
	팀 장 직위·성명	도시재생팀장 김 준 환
	담 당 자 성명·전화	지방시설서기보 김 민 경(☎5209)

**공공개발용 토지 비축을 위한
업무협약서**

2025. . .



김포시



**한국토지주택공사
토 지 은 행**

공공개발용 토지 비축을 위한 업무협약서

김포시와 한국토지주택공사는 “2024년 공공토지비축 시행계획”에 따른 양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업을 위한 공공개발용 토지 비축사업의 시행을 위하여 상호 협조하기로 하고 다음과 같이 업무협약을 체결하기로 한다.

제1조(목적) 이 협약은 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 “2024년 공공토지비축 시행계획”상의 공공개발용 토지 비축사업의 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(비축대상 토지) 비축대상 토지는 양촌읍 도시재생 거점시설 건립사업(김포시고시 제2024-20호, 2024.1.26.)에 필요한 토지 중 「공공토지의 비축에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제14조 및 제15조에 따라 비축사업계획으로 승인·고시하는 토지와 그 토지 위에 있는 물건 또는 권리(이하 “토지 등”이라 한다)로 한다.

제3조(협약의 유효기간) 이 업무협약(이하 “협약”이라 한다)의 유효기간은 법 제14조 및 제15조에 따른 비축사업계획상의 비축기간 및 공급기간까지로 한다. 다만, 비축사업계획이 변경되는 경우에는 변경된 비축기간 및 공급기간까지로 한다.

제4조(보상업무의 범위) ① 한국토지주택공사(이하 “토지은행”이라 한다)는 비축사업계획에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의

취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다)에서 정하는 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 업무(이하 “보상업무”라 한다)를 수행한다.

② 김포시(이하 “원사업시행자”라 한다)는 국·공유지의 관리청과 국유지 관리전환 및 공유지 유·무상귀속에 관한 협의를 수행한다. 이 경우 토지은행은 현실적인 이용상황의 조사서 및 무상귀속 사전협의 요청서 등 작성 업무를 수행하고, 원사업시행자에게 해당 자료를 제공한다.

③ 원사업시행자는 토지은행이 비축대상 토지에 위치한 지장물에 대한 철거를 요청하는 경우에는 해당 지장물을 철거(폐기물 처리를 포함한다)한다.

④ 제3항에 따른 비축대상 토지 보상이 완료된 지장물 관리 및 민원 처리 등은 원사업시행자가 수행한다.

제5조(개발사업에 따른 부담금 및 부대비용 등의 부담) ① 문화재조사비, 생태계보전협력금, 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 개발제한구역 보전부담금, 측량비 등 제2조의 개발사업과 관련하여 원사업시행자에게 부과되는 각종 비용 및 부담금은 원사업시행자가 부담한다.

② 원사업시행자가 보상한 토지 등에 대한 이의재결, 소송으로 인한 보상금 증액분 등과 관련하여 발생하는 비용은 원사업시행자가 부담한다.

제6조(잔여지의 매입) ① 토지보상법 제74조에 따른 잔여지의 매수청구가 있는 경우에는 토지은행 「공공개발용 토지 비축업무지침」에 따라 처리하기로 한다.

② 토지은행이 매입한 잔여지는 비축토지 공급시 같이 공급하며 그 취득에 소요된 비용을 비축토지의 공급가격에 포함하여 원사업시행자에게 공급한다.

제7조(잔여지 등의 매수 및 손실보상) ① 원사업시행자는 토지보상법 제73조에 따른 잔여지 또는 제75조의2에 따른 잔여 건축물의 손실을 보상하거나 매수하고자 하는 경우에는 토지은행에 그 손실보상 또는 매수를 요청할 수 있다. 이 경우 토지은행은 원사업시행자와 그 대상과 범위 등에 대해 협의를 거쳐 보상업무를 수행한다.

② 토지은행이 제1항에 따른 보상업무를 수행하는 경우에 그 소요된 비용은 비축토지의 공급가격에 포함한다.

제8조(공익사업의 변경 등) ① 원사업시행자는 해당 공익사업이 변경 또는 폐지 등의 경우 이를 즉시 토지은행에 통지하여야 한다.

② 원사업시행자는 제1항에 따라 토지은행에 통지할 때 해당 공익사업에서 제외 또는 추가되는 토지의 목록을 포함하여야 하며, 지체 없이 당해 사업지구 토지의 세목을 관보에 변경 고시하여야 한다. 이 경우 추가되는 토지 등에 대해서는 토지은행에 보상을 요청할 수 있다.

③ 토지은행은 제1항에 따른 통지를 받은 경우 제2항에 따른 토지의 세목 및 원사업시행자의 보상요청 내용을 반영하여 비축사업계획의 변경 승인을 신청하여야 한다.

④ 토지은행은 원사업시행자로부터 제1항에 따른 통지를 받기 이전에 이미 취득한 토지 중 해당 공익사업에서 제외된 토지가 있는 경우 토지보상법 제92조에 따라 환매권자에게 통지하거나 공

고하여야 한다.

⑤ 토지은행이 제2항에 따라 보상업무를 수행하는 경우 그 소요된 비용 및 제4항에 따른 환매권 통지 후 6개월이 경과하였으나 환매권이 행사되지 아니한 토지는 그 취득에 소요된 비용을 비축토지의 공급가격에 포함하여 원사업시행자에게 공급한다.

⑥ 토지은행이 비축사업계획 승인 또는 변경 승인 신청을 위하여 원사업시행자에게 고시문 등 관련 자료의 제공을 요청하는 경우 원사업시행자는 해당 자료를 지체 없이 제공하여야 한다.

제9조(비축토지의 관리) ① 비축토지는 현상을 유지·보전하여 원사업시행자에게 원형지 상태로 공급함을 원칙으로 하고, 법 제21조에 따른 ‘비축토지 관리방안’에 따라 관리하되 필요한 경우 원사업시행자와 협의하여 달리 정할 수 있다.

② 도시계획시설 공원 등과 같이 보상 전부터 원사업시행자가 관리해온 토지는 토지은행이 비축한 후에도 원사업시행자가 계속 관리한다.

제10조(비축토지의 공급) ① 비축토지의 공급은 법 제22조제3항 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 정해진 ‘공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법’(이하 “공급가격 산정방법”이라 한다)을 따른다.

② 원사업시행자와 토지은행 간 공공개발용 토지 매매계약을 체결하는 경우에는 매매대금의 100분의 10 이상을 계약보증금으로 납부하고, 공급가격 산정방법 제16조제2항에 따라 매매대금을 분할하여 납부하는 경우에는 균등분할 납부를 원칙으로 한다.

③ 원사업시행자가 공공개발용 토지 매매계약서의 납부약정일까

지 매매대금을 납부하지 아니한 때에는 공급가격 산정방법에 따른 지연손해금을 토지은행에 납부하여야 한다. 이 경우 지연손해금률은 한국토지주택공사 본사 판매담당부서장이 통보한 이율을 적용한다.

제11조(비축토지의 사용) ① 비축토지의 사용은 토지은행과 원사업시행자간 토지공급계약을 체결한 토지에 한하며, 원사업시행자는 토지대금을 완납한 후에 사용함을 원칙으로 한다.

② 원사업시행자는 법 제24조에 따라 공공토지비축심의위원회에서 사회기반시설 등의 조기설치를 위하여 토지대금 완납 전 사용승낙이 필요하다고 인정하는 토지에 대해 토지은행에 사용승낙을 요청할 수 있다.

③ 토지은행은 원사업시행자로부터 제2항의 사용승낙을 요청받은 경우 대상토지·공급시기·공급조건 등이 포함된 별도의 공급계약을 해당 사업시행자와 체결한 후에 사용승낙하기로 한다.

제12조(협조의무) 원사업시행자와 토지은행은 제2조의 비축대상 토지에 대한 보상업무의 성공적 수행을 위하여 상호 성실하게 협조하여야 한다.

제13조(협약의 해석) 이 협약의 해석에 있어 이의가 있거나 견해가 서로 다를 경우에는 상호 협의하여 처리하기로 한다.

제14조(협약의 발효) 이 협약은 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사와 「지방자치법」 제47조제1항제8호에 따른 지방의회 의결을 거쳤음을 토지은행에 서면으로 알려야 하며, 양측 대표가 협약서에 직인을 날인한 후 효력이 발생한다.

이 협약체결을 증명하고 모든 협약내용의 준수와 성실한 이행을 위해 협약서 2부에 양측 대표가 직인 날인하고 각 1부씩 보관한다.

2025년 월 일

김포시장 (인) 한국토지주택공사 사장 (인)

* 별지 제1호서식[공공개발용 토지 비축을 위한 업무협약서]은 원사업시행자와 토지은행간 협의를 통해 일부 수정 가능함