

대부황금로 확·포장공사(2단계) 공공개발용 토지비축을 위한 업무협약 동의안

의안 번호	9-777
----------	-------

제출년월일 : 2025. 6. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 지방도 301호선 대부황금로는 시흥~안산~화성을 잇는 광역도로로 대부도를 방문하는 관광객들과 주민들의 주 도로로 이용되고 있음.
- 대부황금로 확포장공사는 북동삼거리~탄도까지 12.5km 도로를 현 2차로에서 4차로로 확장함으로써 시화방조제, 동주염전 체험장, 바다향기 수목원 등 주요 관광지와 연계하여 지역경제를 활성화하고 교통 지정체해소, 사고 예방 등 쾌적한 도로환경을 조성하여 지역균형 발전과 주민의 생활편리와 복지향상을 도모하고자 함.
- 해당공사는 총사업비 938억원으로 2020. 3. 30. 실시계획 인가를 받아 보상협의를 추진 중이나, 한정된 시 예산을 도로 확장을 위해 한시적으로 예산 집중 투입이 어려운 실정으로, 매년 지가상승으로 비용 부담이 가중될 우려가 있음.
- 따라서, 공익사업에 필요한 토지를 미리 확보하여 수요에 따라 적기·적소·저가에 공급하는 LH의 토지은행(공공개발용 토지비축) 제도를 활용, 비축사업 업무협약을 체결하여 사업을 추진하고자
- 「지방자치법」 제47조제1항제8호에 및 「안산시 업무제휴와 협약에 관한 조례」 제6조제2항에 따라 의무부담사항에 대한 안산시의회 동의를 얻고자 함.

☐ 법적근거

- 「지방자치법」 제47조(지방의회 의결사항)
- 「안산시 업무제휴와 협약에 관한 조례」 제6조(업무제휴 등에 대한 의회 보고 등)

※ 관계법령 발췌서 : 【붙임 1】

□ 주요내용

- 제1조(목적) 공공토지비축의 시행에 필요한 사항을 정하는 목적 규정
- 제2조(비축대상토지) 비축사업 대상 토지의 범위 규정
- 제3조(협약의 유효기간) 업무협약의 유효기간 규정
- 제4조(보상업무의 범위) 협약기관별 업무의 범위 규정
 - (안산시) 국유지 관리전환 및 공유지 유·무상귀속 협의, 지장물 철거
 - (LH) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 업무
- 제5조(개발사업에 따른 부담금 및 부대비용 등의 부담)
 - 개발사업 관련 원사업시행자에게 부과되는 각종 비용 및 부담금은 원사업시행자가 부담
- 제6조(잔여지의 매입), 제7조(잔여지 등의 매수 및 손실보상)
 - 잔여지 매수 및 잔여지 손실 보상에 관한 사항
- 제8조(공익사업의 변경 등) 공익사업 변경 또는 폐지할 경우 이행 사항
- 제9조(비축토지의 관리) 비축토지 현상을 유지·보전하여 원형지 상태 공급
- 제10조(비축토지의 공급) 공급가격 산정 및 적용방법에 관한 사항
- 제11조(비축토지의 사용) 토지대금을 완납한 후에 사용함을 원칙
 - 공공토지 비축심의위원회에서 조기 설치 필요시 사용승낙 절차 이행
- 제12조(협조의무) 사업의 성공적 수행을 위하여 상호간 협조에 관한 사항
- 제13조(협약의 해석) 이의 및 견해가 다른 경우 상호 협의에 관한 사항
- 제14조(협약의 발효) 협약의 효력에 관한 사항

☐ 추진경과

- ‘01. 4. : 도시관리계획 최초결정
- ‘20. 3. : 실시계획인가 고시
- ‘24. 10. : 간부공무원 주제토론회의 시 지시사항(도로개설 시 사업비 상승에 따른 실효성 있는 대책 필요)
- ‘24. 11. : 도시계획도로 개설사업 검토보고(방침)
- ‘25. 1. : 공공토지비축사업 신청(경기도)
- ‘25. 3. : 공공토지비축사업 선정(국토부)
- ‘25. 3. : 2단계(1구간) 보상계획 열람공고
- ‘25. 4. : 2단계(1구간) 보상협의회

☐ 향후 추진계획

- ‘25. 6. : 토지비축사업 관련 지방의회 승인
- ‘25. 10. : 지방재정 중앙 투자심사 승인
- ‘25. 12. : 업무협약(안산시↔LH)
- ‘26. 1. : 공공비축사업계획 수립·승인 신청(LH→국토부)
- ‘26. 3. : 공공비축사업계획 승인고시(국토교통부)
- ‘26. 6. : 공공비축사업 착수(LH)
- ‘28. 6. : 사유지 매입 완료(LH)
- ‘28. 7. : (안산시↔LH)공공비축 토지공급(매매계약체결)
- ‘30. 6. : 사업완료 및 정산(대금완납 및 소유권이전)

☐ 업무협약서(안) : 【붙임 2】

☐ 예산수반사항 : 【붙임 3】

☐ 방침결정문 : 【붙임 4】

[붙임 2]

**대부황금로 확·포장공사(2단계) 공공개발용
토지비축을 위한 업무협약서(안)**

안산시와 한국토지주택공사는 “2025년 공공토지비축 시행계획”에 따른 대부황금로 확·포장공사(2단계) 공공개발용 토지비축 사업의 시행을 위하여 상호 협조하기로 하고 다음과 같이 업무협약을 체결하기로 한다.

제1조(목적) 이 협약은 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 “2025년 공공토지비축 시행계획” 상의 공공개발용 토지 비축사업의 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(비축대상 토지) 비축대상 토지는 대부황금로 확·포장공사(2단계) (안산시 고시 제2020-78호, 2020. 3. 30.)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 안산시(이하 “원사업시행자”라 한다)는 국·공유지의 관리청과

국유지 관리전환 및 공유지 유무상귀속에 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 상호협의하여 해당 지장물을 철거(폐기물 처리를 포함한다)한다.

④ 제3항에 따른 비축대상 토지 보상이 완료된 지장물 관리 및 민원 처리 등에 관한 사항은 사업준공 정산완료일의 다음날부터 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 토지보상법 및 토지은행 「공공개발용 토지 비축업무 지침」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

거처 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 관보 또는 공보에 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 공고하여야 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 유지보전하여 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 납부약정일까지 매매대금을 납부하지 아니한 때에는 공급가격 산정방법에 따른 지연손해금을 토지은행에 납부하여야 한다. 이 경우 지연손해금률은 지방계약법 시행규칙 제75조제2호를 준용한다.

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 경우 또는 협약서에 규정되지 않은 사항에 대하여 상호 협의하여 처리하기로 한다.

제14조(협약의 발효) ① 이 협약은 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사와 「지방자치법」 제47조제1항제8호에 따른 지방의회 의결을 거쳐 양측 대표가 협약서에 직인을 날인한 후 효력이 발생한다.

② 원사업시행자는 제1항에 따른 투자심사와 지방의회 의결이 있는 때에는 지체없이 토지은행에 알려야 한다.

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

2025년 월 일

안산시장 (인)

한국토지주택공사 사장
(인)

대부황금로 확 · 포장공사(2단계) 공공개발용 토지비축을 위한 업무협약 동의안 비용추계서

(제3조제1항)

1. 비용 발생 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명 및 관련조문

- 「공공토지의 비축에 관한 법률」 제22조(비축토지의 공급)
- 「공공토지의 비축에 관한 법률 시행령」 제28조(공공개발용 토지의 공급)
- 「대부황금로 확 · 포장공사(2단계) 공공개발용 토지비축을 위한 업무협약」 제10조(비축토지의 공급)

나. 비용 발생 요인

- 한국토지주택공사는 공공개발용 토지를 해당토지 등의 취득 및 손실보상비, 인건비, 관리비, 자본비용 등을 포함한 가격으로 공익사업시행자에게 공급한다.

2. 비용추계

가. 비용추계의 전제

- 보상금은 ‘예비타당성조사 수행 총괄지침’ 상의 지역지목별 보상배율을 적용하여 추정한 금액이며, 감정평가 시 보상비 금액은 증가될 수 있음. 물가상승으로 인한 보상금 증액 및 간접비, 자본비용의 변동으로 상환금이 증가될 수 있음.

나. 비용추계결과

(단위: 억원)

구 분	2028년 (원금)	2029년 (원금+이자)	2030년 (원금+이자)	총계
대부황금로 확·포장공사 토지비축사업	47.9	51.2(47.8+3.4)	49.5(47.8+1.7)	148.6

※ 공급가 추정액 : 보상금은 ‘예비타당성조사 수행 총괄지침’ 상의 지역지목별 보상배율을 적용 (평균2.5배)하여 추정한 금액이며, 감정평가 시 보상비 금액은 증가될 수 있음.

간접비 및 자본비용 요율은 3.95% 계산

※ '24년 금리를 기준(3.5%)으로 추정한 금액으로 매년 금리 변동에 따라 상환금이 변경될 수 있음.

※ 최장 5년간 분할 납부 가능.

다. 재원조달방안: 중기지방재정계획 반영 등 예산부서와 협의 추진

3. 작성자: 철도건설교통국 건설도로하천과장(장명원)

(제2-2쪽)

< 연도별 비용 추계표 >

(단위: 억원)

구 분		1차연도 (2028년)	2차연도 (2029년)	3차연도 (2030년)	계
세 입		-	-		-
세 출		47.9	51.2	49.5	148.6
대부황금로 확·포장공사(2단계) 토지비축사업		47.9	51.2	49.5	148.6
재원 조달		47.9	51.2	49.5	148.6
의존 재원	소 계	-	-		-
	보조금	-	-		-
	지방교부세	-	-		-
자체 수입	소 계	47.9	51.2	49.5	148.6
	지방세수입	47.9	51.2	49.5	148.6
	세외수입	-	-		-
지방채		-	-		-
기 금		-	-		-
공기업 특별회계		-	-		-
기 타 (채무부담, 민자 등)		-	-		-

대부항금로 확포장공사(2단계) 공공개발용 토지비축을 위한 업무협약 동의안

- 공공개발용 토지비축제도는 대규모 사회기반시설 사업 추진 시 초기 지방재정의 부담을 분산시키고, 사업의 안정성을 확보할 수 있는 제도적 수단이라는 점에서 그 활용 취지에는 공감하는 바이나,
- 자원 부족을 이유로 해당 제도를 반복적으로 활용하는 사례가 늘어날 경우, 자칫 토지비축제도가 가진 본래의 목적에서 벗어나 무분별하게 운영되어 장래 상환 부담이 가중되는 부작용이 생길 수 있으므로, 도시환경위원회 각 소관부서는 토지비축제도 활용에 있어 제한된 범위의 사업에만 적용·시행하기 바람.