



제317회 남양주시의회(임시회)  
제4차 자치행정위원회

2026년도 공유재산관리계획 수시1차안  
[별내동 버스공영차고지 토지 매입]

## 검 토 보 고 서

2026. 2.

자치행정위원회  
전 문 위 원

# 2026년도 공유재산관리계획 수시1차안

## 1. 제안경과

- 본 계획안은 2026년 1월 27일 시장으로부터 제출되어 동일자로 자치행정위원회에 회부 된 안건임.

## 2. 제안이유

- 2026년도 예산편성을 위하여 중요 공유재산의 취득 및 처분에 대한 공유재산 관리계획을 수립하고자 함.

별내동 버스공영차고지 토지 매입 ----- 대중교통과

## 3. 주요내용

### 가) 사업개요

#### ○ 목 적

- 별내선(8호선) 개통 등 별내동·면 지역 대중교통 수요가 증가함에 따라 버스노선 운영의 효율성 제고
- 별내동 버스공영차고지 조성을 위한 토지 매입(선제적 부지확보 필요)

※ 부지매입 계약 후, 기본설계용역을 통한 구체적인 사업비 산출 및 건축계획 수립

○ 위 치: 별내동 799번지 (소유자: LH)

○ 사업기간: 2025. 10. ~ 2029. 12.

#### ○ 사업규모

- 부지면적: 3,175m<sup>2</sup> (960평/1필지) ※ 계획 주차대수: 64대

○ 토지매입비: 8,403백만원 (3년 분할 납부 추정금액)

회차	납부일	약정원금(원)	할부이자(원)	합계(원)	이자일수
0	2026.03.31.	790,433,000원	0	790,433,000원	0
1	2027.03.31.	2,371,497,000원	248,986,390원	2,620,483,390원	365
2	2028.03.31.	2,371,200,000원	166,325,680원	2,537,525,680원	366
3	2029.03.31.	2,371,200,000원	82,821,150원	2,454,021,150원	365
합 계		7,904,330,000원	498,133,220원	8,402,463,220원	1,096

○ 계약방법: 수의계약(협의매입, LH와 가격 협의 후 매입)

- 근거: 「지방계약법 시행령」 제25조 제1항제4호 카목,  
공유재산 편람 제14절(공유재산의 취득)

☞ 사인의 재산을 취득하는 경우, 그 취득가액은 인근지 거래실례가격, 감정평가액, 공시지가 등을 고려하여 토지 소유자와 협의하여 취득.

○ 소요예산

구분	산출기초	금액(백만원)
총계	① + ②	8,403
토지매입비	<b>① 6,261백만원(조성원가) + 1,644백만원(이자)</b> ※ 「택지개발업무처리지침」 제22조 제8항에 의거 준공 후 2년이 경과한 날부터 계약 체결일까지 연 5%의 이자 가산 (준공일 '18. 12. 31. / 계약추정일 '26. 3. 31. 기준) <b>② 498백만원(3년 분할 납부 할부이자)</b>	8,403백만원

※ 부지매입 계약 후, 기본설계용역을 통한 구체적인 사업비 산출 및 건축계획 수립

○ 연도별 예산 집행계획

구분	연도별 소요액 (단위: 백만원)				
	합계	2026년	2027년	2028년	2029년
사비	8,403	791	2,620	2,538	2,454

## 나) 추진현황

- 2020. 8. ~ : 별내동 862번지 버스임시차고지 사용(무상임차)
- 2021. 4. ~ : 별내차고지 이전 협의 추진(LH 및 관계부서)
  - ※ 별내동 862번지 임시차고지 주거시설 인접으로 주민 반대 민원 발생
- 2022. 9. ~ 12. : 버스차고지 이전 완료(862번지 → 799번지)
- 2023. 8. ~ : 별내 임시차고지 사용기간 연장 협의(1년 단위로 연장)
- 2024. 2. ~ : 지구단위계획 용도 변경 제안 (기존 : 차고 및 주기장 제외)
- 2024. 9. ~ 2025. 7. : LH와 토지 매입 협의
  - ※ 조성원가 매입 및 분할 납부 기간 검토(3년)
- 2025. 7. 29. : 지구단위계획 결정(변경) 고시
  - ※ 남양주별내지구택지개발사업 지구단위계획 시행지침
    - ⇒ 해당필지 도시지원시설 허용용도 확대 (변경 : 공영차고지 허용)
- 2025. 9. 5. : 별내동 버스임시차고지 토지 매입 계획보고(방침)
- 2026. 1. 20. : 공유재산심의회 원안 가결

## 다) 향후 추진계획

- 2026. 1. : 공유재산 관리계획 의회 제출
- 2026. 4. ~ : 제1회 추경예산 편성요구
- 2026. 5. ~ : 토지매입(3년분납) 계약 체결 (시↔LH)
- 2026. 6. ~ : 건축기획용역 추진
  - ※ 공공건축 사업에 대하여 사업계획 수립 및 설계지침서, 과업지시서 작성 등 설계 전 건축기획업무 수행
- 2027. 2. ~ : 실시설계용역 추진(건축허가 및 행정절차 이행)
- 2029. 2. ~ 12. : 공사 착공 및 준공

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임1

나. 관련부서 : 대중교통과

#### 5. 검토의견

- 본 안건은 별내 지역의 급증하는 대중교통 수요에 능동적으로 대응하고 버스 노선 운영의 안정성과 효율성을 제고하기 위해 별내동 799번지 일원의 토지를 매입하고자 제출된 안건입니다.

안정적인 운송 서비스 제공을 위한 필수 기반 시설이라는 점에서 취득의 필요성은 충분하다고 판단되나

현장점검 시 부지면적의 적정성에 대한 검토가 필요하다는 의견이 제시된 바, 중·장기적인 운영 수요를 감안하여 공간 활용의 효율화 또는 인접 부지의 추가 확보를 통한 반 영구적 시설의 설치 등 종합적인 대책 마련이 병행되어야 할 것으로 사료됩니다.

**☑ 「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 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

**제16조(공유재산심의회)** ① 공유재산의 관리 및 처분에 관하여 지방자치단체의 장이 자문하기 위하여 각 지방자치단체에 공유재산심의회를 둔다.

② 제1항에 따른 공유재산심의회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 제10조 및 제10조의2에 따라 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획을 수립하거나 변경하는 경우
2. 제11조에 따라 행정재산의 용도를 변경하거나 폐지하려는 경우
3. 제11조에 따라 일반재산을 행정재산으로 용도를 변경하려는 경우
4. 제12조 단서에 따라 무상으로 회계 간의 재산 이관을 하는 경우
5. 제24조 또는 제34조 및 그 밖에 다른 법률에 따라 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우
6. 그 밖에 공유재산의 관리·처분 등에 대하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

③ 제1항에 따른 공유재산심의회는 다음 각 호에 따라 위원장 1명과 부위원장 2명을 포함한 7명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

1. 위원장은 해당 지방자치단체의 부단체장으로 한다.
2. 부위원장은 해당 지방자치단체 소속 재산관리 담당 국장과 민간위원 각 1명으로 하되, 민간위원인 부위원장은 공유재산심의회에서 호선한다.
3. 위원은 해당 지방자치단체 소속 공무원과 공유재산 분야에 학식과 경험이 풍부한

사람 중에서 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 민간위원의 정수는 전체 위원 정수의 과반수가 되어야 한다.

④ 그 밖에 공유재산심의회의 구성과 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## ☑ 「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

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 변경된 경우는 제외한다.

⑤ ~ ⑦ (생략)

## ☑ 「남양주시 공유재산관리 조례」

제4조(공유재산심의회) ① 법 제16조제1항에 따라 공유재산의 관리 및 처분에 관하여 시장이 자문하기 위하여 남양주시 공유재산심의회(이하 “심의회”라 한다)를 둔다.

② 심의회의 심의사항은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제16조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항

2. 공유재산의 취득·처분에 관한 사항

3. <삭제 2022.9.19.>

4. <삭제 2022.9.19.>

5. 행정재산 관리위탁기간의 갱신 여부

6. 그 밖에 공유재산에 관하여 재산관리관이 중요하다고 인정하는 사항

③ 제2항에 따른 심의사항 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의회의 심의를 생략할 수 있다.

1. 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제7조제3항에 해당하는 재산의 취득·처분

2. 「건축법」 제57조에 따른 최소 분할면적에 미달하는 토지의 취득·처분

3. 영 제7조제7항에 규정된 기준가격 2천만원 이하의 재산 취득·처분

**제11조(공유재산 관리계획)** ① 시장이 공유재산을 취득·처분하려면 법 제10조의2 및 영 제7조에 따라 공유재산 관리계획을 세워 다음 연도 예산의결 전까지 시의회의 의결을 받아야 하고, 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에는 추가경정예산 의결 전까지 시의회의 의결을 받아야 한다.

② 공유재산 관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

③ 공유재산관리계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 10억원 이상인 재산

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

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터