

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) (장애인단기거주시설 신축)



구 미 시

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2025. 5. .

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 관내 중증 및 발달장애인을 위한 긴급 돌봄의 필요성이 증가하고 있으며, 장애인 가족의 부담 경감을 위한 장애인단기거주시설의 신축 필요
- 2024년도 공유재산 관리계획(2025년 정기분)으로 원안가결 되었으나 사업부지 변경(BF인증 위한 사업부지 증가) 필요성 발생
- BF(장애물 없는 생활환경) 인증을 받기 위해서는 보행자와 차도의 구분이 의무 사항으로, 이를 해결하기 위해 사업부지와 인접한 부지(원평동 964-330번지, 4-4번지)를 진·출입 도로로 개설 필요
- 하천부지 점·사용자(원평동 964-330번지)의 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조 및 제61조에 의거 지장물 보상(영업손실보상 포함) 및 인접 토지(원평동 4-4번지, 답 86㎡)를 매입하여 추진하고자 함.

2. 주요내용

【취득재산】

《 당 초 》

- 위 치 : 원평동 964-329(하천, 812㎡)
- 대 상 : 장애인단기거주시설 신축(300㎡)
- 기준가격 : 1,700백만원(공사비, 설계감리비 등)
- 사업기간 : 2025 ~ 2026년

《 변 경 》

○ 위 치 : 원평동 964-329(하천, 812㎡), 964-330(하천, 308㎡),
4-3(제방, 536㎡), 4-4(답, 86㎡)

※ 원평동 4-3(국유지) 한국자산관리공사와 대부 협의 완료

○ 대 상 : 장애인단기거주시설 신축(300㎡), 토지매입(86㎡)

* 사업부지 면적 변경(812㎡⇒1,742㎡)

** 이용 정원 10명 이내 / 종사자 7명 규모

○ 기준가격 : 1,739백만원 (지장물이전비 등 미포함)

- 건물 신축 1,700백만원

- 원평동 4-4(86㎡) 토지매입비 39백만원

○ 사 업 비 : 1,820백만원 (국비 200 도비 140 시비 1,480)

- 공사비(건축공사 등) 1,568백만원

- 설계 및 감리비 132백만원

- 토지매입비 39백만원

- 지장물 이전비 등 보상액 81백만원

○ 사업기간 : 2025 ~ 2026년

○ 주요시설 : 거실, 조리실, 의무실, 사무실, 집단활동실, 화장실,
생활실, 비상재해대비시설 등

《 세부변경 내용 》

구 분	당 초	변 경	비 고
위 치	원평동 964-329	원평동 964-329 외 3필지	
부지면적	812㎡	1,742㎡	증 930㎡
부지매입	없음(시유지)	39백만원(원평동 4-4)	증 39백만원

○ 추진현황

- 장애인 부모, 장애인 단체 등 관계자 간담회 : '24. 3. 14.
- 보건복지부 기능보강비(신축) 신청 : '24. 4. 12.
- 도비 예산지원 건의 방문 : '24. 4. 25.
- 보건복지부 예산지원 건의 방문 : '24. 5. 7.
- 국회 예산지원 건의 방문 : '24. 8. 1.
- 공유재산심의회 심의 의결 : '24. 9. 11.
- 기존 사업부지 진출입로 BF 인증 불가 통보 : '25. 2. 3.
- 진출입로 확보를 위한 하천부지 점·사용자 협의 : '25. 2. 6.

○ 향후 추진계획

- 공유재산 관리계획 의결 : '25. 5월
- 건축 기획 용역 시행 : '25. 5 ~ 7월
- 지장물보상 및 토지매입비 추경예산 확보 : '25. 7월
- 설계 및 BF 인증 : '25. 7월 ~ '26. 5월
- 공사 착공 및 준공 : '26. 6 ~ 12월

3. 근거법령

○ 「지방자치법」 제47조, 같은법 시행령 제38조

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조

2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구 분			건수	수량	금액
취득	계		2	386	1,739
	1.매입	토지	1	86	39
	3.기타 취득	건물	1	300	1,700

취득재산 목록

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구분	재 산 의 표 시			추정 가액	취득 시기	사 유	소유자	비고
	재산 구분	소 재 지	수량(m ²)					
총계			386	1,739				
취득	토지	원평동 44	86	39	2025년	BF인증을 위한 진·출입로 확보	김*분	진입로
	건물	원평동 964-329	300	1,700	2026년	장애인 단기거주시설 신축	구미시	신축

위 치 도

□ 장애인단기거주시설 신축(원평동 964-329, 964-330, 4-3, 4-4)

기
존
사
업
부
지



토
지
매
입
후
사
업
부
지



2025년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) 비용추계서

(장애인단기거주시설 신축)

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 장애인단기거주시설 신축
- BF인증 진출입로 확보를 위한 지장물보상 및 토지매입

2. 비용추계의 전제

- 『공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인』 및 물가 상승률 등 감안 적용
- 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따라 산정된 금액

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	합계
세출	○ 장애인단기거주시설 신축	520	1,300	-	-	1,820

4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

구분 \ 연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
국 비	200	-	-	-	-	200
도 비	140	-	-	-	-	140
시 비	180	1,300	-	-	-	1,480
민 간	-	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-
합 계	520	1,300	-	-	-	1,820

5. 부대의견

- 본 추계결과는 사정에 따라 재정수반액이 변경될 수 있음

6. 작성자

- 장애인복지과 장애인시설팀 윤유진(054-480-5182)

II. 비용추계의 상세내역

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	산출내역	비 고
총 계		1,820		
공사비	소 계	1,568		86.1%
	건설 공사비	1,518	□ 공사비 × 1식 = 1,517,700,000원 - 건축설비공사 × 1식 = 1,167,700,000원 - 전기소방공사 × 1식 = 150,000,000원 - 토목공사 × 1식 = 200,000,000원	
	농지 조성비	50	□ 농지조성비 × 3식 = 50,300,000원	
	소 계	120		6.6%
취득비	토지 매입비	39	□ 토지매입비 × 1식 = 39,000,000원	
	지장물 보상비	81	□ 지장물보상비 × 1식 = 81,000,000원	
용역비	소 계	132		7.3%
	설계비	110	□ 실시설계용역 × 1식 = 80,000,000원 □ BF인증 × 1식 = 30,000,000원	
	감리비	22	□ 감리용역 1식 - 건축 감리 × 1식 = 13,000,000원 - 소방 감리 × 1식 = 9,000,000원	

※ 공사비 산정 : 『공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인』 및 물가 상승률 등 감안 적용

※ 설계비 산정 : 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준[별표4] 적용
제2종(보통), 20억원 이하, 10억이상 직선보간법 중급의 건축요율
(5.34%) 적용

※ 토지매입비 산정 : 감정평가 적용

※ 지장물보상비 산정 : 토지보상법 시행규칙 제47조 제5항 적용

※ 감리비 산정

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준[별표4]적용 20억원 이하, 10억이상
직선보간법 1.23% 적용

- 전기, 소방 수의계약 기준으로 적용

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, 건

물의 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. 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 증

감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

⑤ ~ ⑦ 생략

소 관 부 서		회 계 과 (장애인복지과)
입 안 자	과 장	임 응 건 (최 연 호)
	팀 장	정 세 황 (최 선 자)
	담 당 자	정 민 주 (480-5072) (윤 유 진) (480-5182)