

2023년도 공유재산 관리계획안(수시-5차)



구 미 시

2023년도 공유재산 관리계획안(수시-5차)

의안번호	제 호
의결년월일	

제출년월일 : 2023. . .

제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

○ 직원 주거복지시설 매입

2015년 10월 공무원아파트 분양 매입으로 관리계획안이 변경된 이래, 사업추진이 되지 않고 많은 시일이 지남에 따라 당초 계획을 현재 실정에 맞게 변경 추진하여 무주택공무원 주거안정 및 사기진작을 위해 직원 주거복지용 아파트 및 다가구주택을 권역별로 취득하고자 함

○ 구미시 통합별관 건립

통합별관 건립을 통해 현 청사의 부족한 행정공간을 확충하고 흩어진 기능을 통합하여 장래 행정수요 대비 및 업무 효율성을 제고하여 시민들에게 양질의 공공서비스를 제공하고자 함

2. 주요내용

□ 직원 주거복지시설 매입

【취득재산】

< 당 초 >

■ 공무원아파트 분양매입

○ 위 치 : 선산읍 교리 1377 (구 교리2지구 28B 2L, 가지번 1384)

○ 대 상 : 아파트 100세대 (전용면적 60㎡ 이하)

○ 기준가격 : 16,000백만원

< 변 경 >

■ 공무원아파트 매입

- 위 치 : 3개 권역 (선산, 강서, 강동)
- 대 상 : 아파트 35세대 (전용면적 85㎡ 이하) * 선산 25, 강서 5, 강동 5
- 기준가격 : 10,500백만원 (예상 실거래가)
- ※ 예산(기금)편성 후 매입 예정으로 세부 주소 등은 확정 곤란

■ 다가구주택(원룸) 공무원 숙소 매입

- 위 치 : 3개 권역 (선산, 강서, 강동)
- 대 상 : 다가구주택 5개소 * 선산 1, 강서 2, 강동 2
(연면적 660㎡ 이하)
- 기준가격 : 2,000백만원
- * 400백만원(관내 연면적 660㎡정도 다가구주택 개별주택가 평균) × 5개소
- ※ 예산(기금)편성 후 매입 예정으로 세부 주소 등은 확정 곤란

《 직 원 주 거 복 지 시 설 매 입 》

- ▶ 재 원 : 22,480백만원 (통합재정안정화기금)
- ▶ 조성경위 : 비둘기(공무원)아파트 대체부지 매각 재원
- ▶ 위 치 : 3개 권역 (선산, 강서, 강동)
- ▶ 규 모
 - 아파트 : 35세대 (전용면적 85㎡ 이하) *선산 25, 강서 5, 강동 5
 - 다가구주택 : 5개소 (연면적 660㎡ 이하) *선산 1, 강서 2, 강동 2
- ▶ 사업기간 : 2024년 이후
- ▶ 소요예산 : 15,500백만원
 - 아파트 : 10,500백만원 *35세대×300백만원(예상 실거래가)
 - 다가구주택 : 5,000백만원
- * 400백만원(관내 연면적 660㎡ 정도 다가구주택 개별주택가 평균)×5개소×2.5(감정시 2.5배 예상)
- ▶ 향후추진계획
 - 공유재산 관리계획 변경 : '23. 7월
 - 공무원주거안정기금설치운영 조례 입법예고 : '23. 8월
 - 공무원주거안정기금설치운영 조례 제정 : '23. 10월
 - 기금운용계획 수립 및 의결 : '23. 12월
 - 건물 매입 : '24. 1월~

□ 구미시 통합별관 건립

- 위 치 : 구미시청 부지 내(별관4 부지)
- 대 상 : 건물 지하1층~지상10층, 연면적 13,840㎡ 정도
- 사업기간 : 2023 ~ 2027년(5년간)
- 총사업비 : 46,000백만원(시비)
- 기준가격 : 46,000백만원
 - 건 물 : 46,000백만원(총사업비)
- 주요시설 : 업무공간, 복지공간, 대연회장, 스카이라운지 등
- 추진현황
 - 통합별관 건립 계획(안) 작성 : '22. 12월
 - 타당성 조사 및 기본계획수립 용역 : '23. 1~6월
- 향후추진계획
 - 공유재산심의 및 관리계획안 의결 : '23. 6~7월
 - 중앙 투자심사 : '23. 8월
 - 공공건축 사업계획 사전검토 신청 : '23. 9~10월
 - 공공건축위원회 심의 : '23. 11~12월
 - 일반 설계용역 공모 : '24. 1~5월
 - 설계용역 : '24. 6월 ~ '25. 4월
 - 공사시행 : '25. 5월 ~ '27. 5월

3. 근거법령

- 「지방자치법」 제47조, 같은법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조

2023년도 공유재산 관리계획안

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구 분				건 수	면 적	금 액
취득	계			3건		58,500
	1. 매입	당초	토지 건물 기타	1건	아파트 100세대 분양매입 (전용면적 60㎡ 이하)	16,000
		변경		2건	아파트 35세대 매입 (전용면적 85㎡ 이하)	10,500
					다가구주택 5개소 매입 (1개소당 연면적 660㎡ 이하)	2,000
	2. 교환 으로 취득	토지 건물 기타				
	3. 기타 취득	토지 건물 기타		1건	13,840	46,000

취득 및 처분 재산목록(총괄)

회계명 : 일반회계

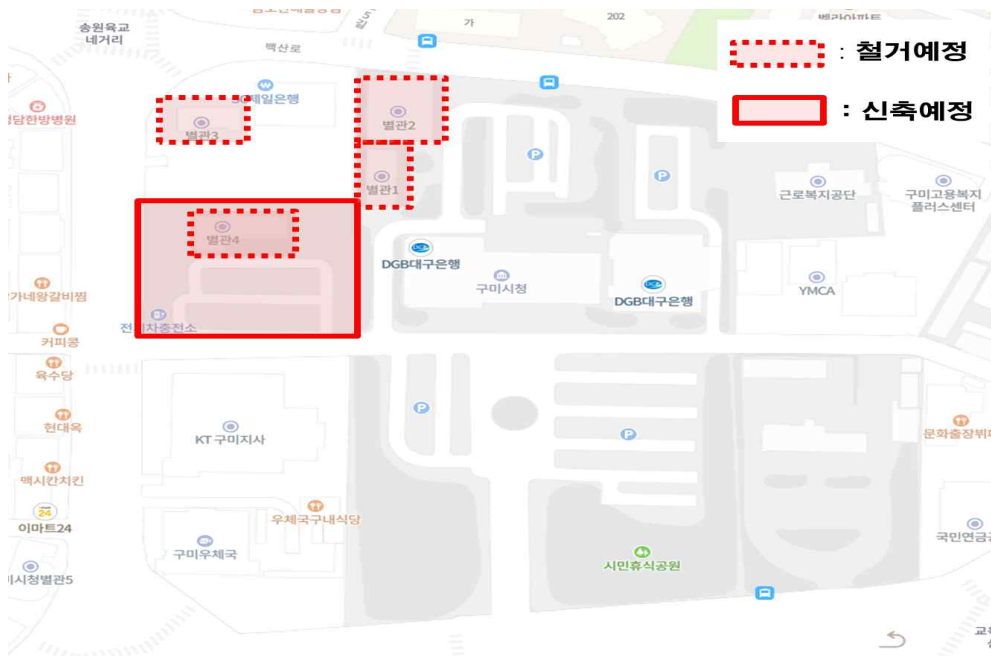
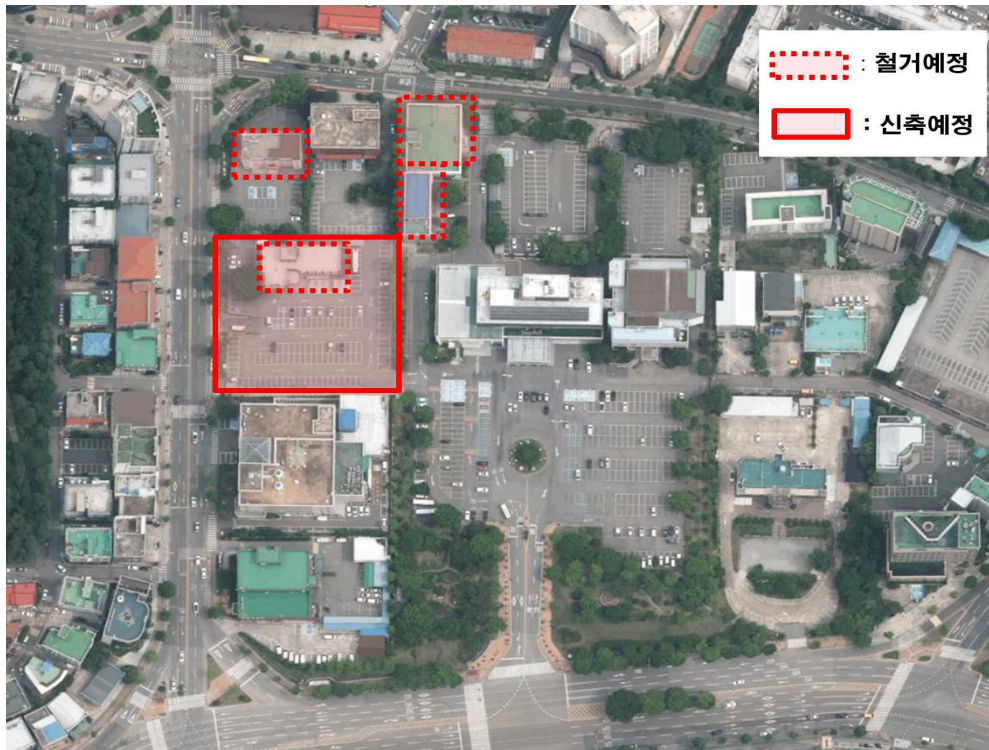
(단위 : m², 백만원)

구분	재 산 의 표 시			추정가액	취득시기	사 유	재산 소유자	비고	
	재산구분	소 재 지	면적(㎡)						
계				58,500					
취득	건물	당초	선산교리2지구 28B 2L (현 교리137번지)	100세대 분양매입 (전용면적 60㎡이하)	16,000	2016년 이후	공무원 아파트 분양매입	구미시	매입
		변경	구미시 일원 (선산 25세대, 강서 5세대, 강동 5세대)	35세대 매입 (전용면적 85㎡이하)	10,500	2024년 이후	공무원 아파트 매입	"	"
			구미시 일원 (선산 1개소, 강서 2개소, 강동 2개소)	5개소 매입 (연면적 600㎡이하)	2,000	2024년 이후	다가구주택 공무원숙소 매입	"	"
	건물	송정동 47	13,840	46,000	2027년	구미시 통합별관 건립	"	신축	

위 치 도

□ 구미시 통합별관 건립

○ 소재지 : 구미시 송정동 47



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 하나에 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 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)을 수

립하여 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, 기부채

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

⑤ ~ ⑦ 생략

2023년도 공유재산 관리계획안(수시-5차) 비용추계서 (직원 주거복지시설 매입)

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인
 - 직원 주거복지시설 매입
2. 비용추계의 전제
 - 기간 : 2024 ~ 2025년
3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

구분 \ 연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
세입	○ 기금편성	5,000	10,500	-	-	-	15,500
	소계(a)	5,000	10,500	-	-	-	15,500
세출	○ 직원 주거복지시설 매입	5,000	10,500	-	-	-	15,500
	소계(b)	5,000	10,500	-	-	-	15,500
□ 총 비용(a-b)		0	0	-	-	-	0

4. 재원조달 방안

구분 \ 연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
국 비						
도 비						
시 비	5,000	10,500	-	-	-	15,500
민 간						
기 타						
합 계	5,000	10,500	-	-	-	15,500

5. 부대의견

- 본 추계결과는 사정에 따라 재정수반액이 변경될 수 있음

6. 작성자 : 총무과 후생복지팀 곽주현(☎054-480-6792)

II. 비용추계의 상세내역

(단위:백만원)

구 분	금액	산출내역
합 계	15,500	
다가구 주택 (원룸)	5,000	☐ 5,000백만원(5개소×1,000백만원) ○ 400백만원(관내 연면적 660㎡ 다가구주택 개별주택가 평균) × 5개소 × 2.5(감정시 2.5배 정도 예상)
아파트	10,500	☐ 10,500백만원(35세대×300백만원) ○ 1세대 당 3억 정도(예상 실거래가) - 선산지역 : 교리 이편한세상(전용면적 84㎡) 2억~2억3천 정도 거래, 교리지역 동일면적 신규아파트의 경우 3억 정도 추정 - 강서강동지역 : 3억정도 전용면적 84㎡이하의 적정규모 매입

< 별 첨 >

《 공무원 주거안정기금 설치 기본계획 》

- 재 원 : 22,480백만원 (통합재정안정화기금)
- 조성경위 : 비둘기(공무원)아파트 대체부지 매각 재원
- 집행계획(안)

(단위 : 백만원)

계	공유재산 매입		자금 대출 이자 지원	기 타	비 고
	공동주택 (아파트)	다가구주택 (원룸)			
22,480	10,500	5,000	6,800	180	

2023년도 공유재산 관리계획안(수시-5차) 비용추계서 (구미시 통합별관 건립)

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 구미시 통합별관 건립

2. 비용추계의 전제

- 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(안)」에 의거하여 각 시설별 공사를 적용하여 책정

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
구분	설계비	1,000	20,000				21,000
	공사비			100,000	200,000	139,000	439,000
	계	1,000	20,000	100,000	200,000	139,000	460,000

4. 재원조달 방안

연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
구분	국 비						
	도 비						
	시 비	1,000	20,000	100,000	200,000	139,000	460,000
	민 간						
	기 타						
	합 계						

5. 부대의견

- 부족한 청사공간 및 방문객 편의제공을 위한 통합별관 건립을 신속히 추진되어야 할 것으로 판단됨

6. 작성자 : 회계과 청사관리팀 방기정(☎054-480-5082)

II. 비용추계의 상세내역

(단위:억원)

구 분		금 액	산출내역
총 계		460	
공사비	소 계	390	
	건설 공사비	380	□ 연면적 $13,840.65\text{m}^2 \times 2,752\text{천원/m}^2 = 380\text{억원}$ ※ 조달청『2017년 공공건축물 유형별 공사비 분석』의 ⑩대형청사의 공종별 공사비 적용 (https://www.pps.go.kr/kor/index.do) ※ 공사비 단가의 기준년월 적용을 위해 한국건설기술연구원 건설공사비지수를 이용하여 공사비지수 상승률을 적용 ▶ 공종별 공사비 - 건축: $380\text{억} \times 49.84\% = 192\text{억원}$ - 기계: $380\text{억} \times 15.27\% = 58\text{억원}$ - 전기: $380\text{억} \times 12.74\% = 48\text{억원}$ - 통신: $380\text{억} \times 9.47\% = 35\text{억원}$ - 소방: $380\text{억} \times 4.37\% = 16\text{억원}$ - 부대시설: $380\text{억} \times 8.32\% = 31\text{억원}$ ※ 조달청『2017년 공공건축물 유형별 공사비 분석』의 ⑩대형청사의 공종별 공사비 비율 적용 ▶ 최근 청사 건립 사례 - 충북도청 제2청사: $29,256.41\text{m}^2 \times 2,764\text{천원/m}^2 = 808\text{억원}$ - 세종시청사: $134,489.31\text{m}^2 \times 2,416\text{천원/m}^2 = 3,250\text{억원}$ - 하남시청사: $15,916\text{m}^2 \times 2,268\text{천원/m}^2 = 361\text{억원}$ - 예산군청사: $25,805.16\text{m}^2 \times 2,311\text{천원/m}^2 = 596\text{억원}$
	토목 공사비	10	□ 토목공사비(지상주차장 포함) $\times 1\text{식} = 10\text{억원}$ ※ 사업대상지는 표고와 경사가 있는 지역임을 고려하여 $4,815\text{m}^2$에 대지에 대한 토목공사비와 주차장 설치비를 별도로 책정함
	소 계	60.5	
용역비	기본계획	0.5	□ 기본계획 수립 $\times 1\text{식} = 0.5\text{억원}$
	기본 및 실시설계	21	□ 기본설계 : 건설 공사비 $\times$ 건축설계 대가요율 4.8% = 18억원 ※ 『공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준』 제2종(보통), 도서의 양 상급 적용 □ 인증건설링 용역비 : 녹색·지능형건축물 인증 등 $\times 1\text{식} = 3\text{억원}$ ※ 녹색인증건축물 인증(최우수등급), 에너지효율등급 인증(1등급), 지능형 건축물(1등급), 장애물 없는 건축물 예비인증·본인증, 신재생에너지, 제로 에너지, 에너지절약 계획서, 설계 안전보건대장, 설계안전성 검토 용역, 건설 포함
	감리비	39	□ 감독 권한대행 등 건설사업관리 = 39억원 ※ 건설기술용역 통합관리시스템 산출
설비비	소계	9.5	
	시설부대경비	9.5	□ 건설 공사비 $\times$ 시설경비요율 2.5% = 9.5억원 ※ 행정안전부『2023년도 지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운영 계획 수립기준』 시설부대경비 요율 적용

소관부서		회 계 과
입 안 자	과 장	이 건 호
	팀 장	김 은 화
	담 당 자	주 정 호 (480-5072)