

「2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차)

(유휴 공공건축물 활용성 강화사업 부지 및 건물 매입)」

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 9월 2일

나. 제출자: 구미시장

다. 회부일자: 2025년 9월 2일

라. 상정일자: 2025년 9월 11일

제290회 구미시의회 임시회

제1차 기획행정위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 행정안전국장 김 팔 근

나. 제안이유

- 행정기능 확대로 부족한 사무공간을 확보하여 부서별 업무 연계성을 강화하고, 시민을 위한 행정 응대 공간을 마련.
- 임차 중인 국유재산[舊)구미경찰서]을 매입하여 환경개선(증축, 대수선 등)을 통해 시청사로 활용하기 위함.

다. 주요내용

【취득재산】

- 사업명 : 유희 공공건축물 활용성 강화사업[舊)구미경찰서]
- 위치 : 구미시 송원동로 11-4(송정동 59)
- 대상 : 토지 8,964㎡, 건물 6동(연면적 6,340.62㎡)
- 기준가격 : 16,439백만원(토지 15,427, 건물 1,012)
 - 토지 : 1,721,000원/㎡ × 8,964㎡ = 15,427백만원
 - 건물 : 1,012백만원

| 구분 | 주1동 (지하1~지상5) | 주2동 (지상2) | 주3동 (지상1) | 주4동 (지상2) | 주5동 (지상2) | 주6동 (지상2) | 합계 |
|-----------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| 연면적 | 4,943.47 | 198 | 75 | 468.13 | 210.59 | 445.43 | 6,340.62 |
| 시가 표준액 | 789 | 31 | 12 | 75 | 34 | 71 | 1,012 |

- 사업비 : 34,500백만원(매입비 28,700, 사업비 5,800) (시비)

• 사업비 산출내역

(단위 : 백만원)

| 구분 | 사업비 | 세부항목 | | | 비고 |
|--------------|--------|------|--------|------------------------------------|----|
| | | 세부목 | 금액 | 산출근거 | |
| 부지·건물 매입비 | 28,700 | 매입비 | 26,000 | ○ 가감정평가액 | |
| | | 이자 | 2,700 | ○ 10년 분납[COFIX 금리(2.84%)의 80%] | |
| 리모델링 사업비 | 5,800 | 건축공사 | 3,400 | ○ 마감재교체, 화장실·회의실 증설, 냉난방설비 및 E·V신설 | |
| | | 소방공사 | 300 | ○ 소방 기계·전기 설비 신설 및 교체 | |
| | | 전기공사 | 600 | ○ 수배전반 이설, 전력선, 배전반, 전등·전열 신설 | |
| | | 통신공사 | 1,500 | ○ 통신·방송·영상기기, 선로 및 CCTV 등 신설 | |

- 사업기간 : 2024. 10. ~ 2036. 3.

○ 주요시설 : 건물 6동(본동 1, 별동 5), 주차장

○ 추진현황 및 향후추진계획

- 국유재산 임차 : '24. 10.
- 국유재산 매입 계획(안) 수립 : '25. 6.
- 공유재산심의 및 관리계획(안) : '25. 8.
- 지방재정투자심사(道) : '25. 8.
- 국유재산 매입 수의계약 체결 : '26. 3.
- 국유재산 분할납부 : '26. 3. ~ '35. 3.
- 구)구미경찰서 리모델링 : '26. 3. ~ 9.
- 부서 이전 : '26. 9.

라. 근거법령

- 「지방자치법」 제47조, 같은법 시행령 제38조
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2, 같은법 시행령 제7조
- 「국유재산법」 제43조, 제44조, 같은법 시행령 제40조, 제42조, 제55조
- 「국유재산 사용료 등의 분할 납부 등에 적용할 이자율」 제1조
- 「구미시 공유재산관리 조례」 제12조

2026년도 공유재산 관리계획안(정기-1차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

| 구 분 | | 건수 | 수량 | 금액 | |
|-----|------|----------|-----------|----------|--------|
| 취득 | 계 | 2건 | 15,304.62 | 16,439 | |
| | 1.매입 | 토지 | 1건 | 8,964.00 | 15,427 |
| | | 건물 기타 | 1건 | 6,340.62 | 1,012 |

취득 재산목록(총괄)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

| 구분 | 재 산 의 표 시 | | | 추정가액 | 취득 시기 | 사 유 | 재산 소유자 | 비 고 |
|----|-----------|--------|----------------------|--------|-------|--------|-----------|-----|
| | 재산 구분 | 소 재 지 | 수 량(m ²) | | | | | |
| 소계 | | | 15,304.62 | 16,439 | | | | |
| 취득 | 토지 | 송정동 59 | 8,964 | 15,427 | 2026년 | 시청사 활용 | 기획 재정부 | |
| | 건물 | 송정동 59 | 6,340.62 | 1,012 | 2026년 | 시청사 활용 | 기획 재정부 | |

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 박 영 훈

○ 본 관리계획안은

- 「공유재산 및 물품관리법」 및 같은 법 시행령과 「지방자치법」에 따라 중요재산의 취득·처분하고자 하는 경우 시의회 의결을 받아야 하는 사안으로,

○ 검토 결과,

- 임차와 매입 방식을 비교할 때, 임차는 초기 비용 부담이 적고 단기적 유연성을 확보할 수 있다는 장점이 있으나, 리모델링 제한과 원상회복 의무 등 한계가 있음. 반면, 매입은 초기 재정 부담이 크지만 자산으로 편입되어 장기적 안정성을 확보할 수 있고 용도 변경이나 리모델링 등 자율적 활용이 가능함.
- 임차 중인 현재 부지는 리모델링 등 환경 개선이 제한적으로만 가능하고 반환 시에는 원상회복을 해야 할 것으로 판단되며, 리모델링 후 매입할 경우 감정평가액에 해당 비용이 반영되어 결과적으로 이중 지출이 발생할 우려가 있음. 이에 따라 현 상태로 국유재산 매입을 통한 사업 추진이 타당한 것으로 사료됨.
- 활용될 건물의 안전성을 명확히 확인한 뒤 리모델링 등을 추진할 필요가 있으며, 건물 노후 상태와 유지관리 비용을 면밀히 검토해 중복 지출을 최소화해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지: 생 략

5. 토 론 요 지

- 부지 매입 시 본청 외 부서의 입주 가능 여부, 신축 별관과의 관계, 농산물도매시장 등 공공부지 건물 공실 발생 시 대책을 사전에 수립해야 하며, 당초 계획이 수정되는 과정에서 의회와 소통이 원활하지 않았음. 향후 계획 변경 시 시의적절하게 의회와 소통을 통해 사업을 추진해야 할 것임.
- 현재 청사 외부에 분산되어 있는 부서들을 한 곳에 집적함으로써 행정 효율성을 제고하고, 민원인이 여러 장소를 방문해야 하는 불편을 최소화하며, 공간 활용의 합리화를 도모할 필요가 있음.
- 이를 위해 본 사업과 신축 별관 구축 등 관계 사업들의 마스터플랜을 수립하여 차질없이 추진해야 할 것임.

6. 소수의견의 요지: 생 략

7. 심 사 결 과: 원안가결