

2026년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) [상모사곡 국민체육센터 건립(변경)]



구 미 시

2026년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2026. 8. .

제출자 : 구미시장

1. 제안이유

- 지역간 균형있는 공공체육시설 확충으로 생활체육 활성화 기반을 조성하고 시민의 건강증진 기여
- 원활한 사업 추진을 위해 도시계획시설(체육시설, 도로) 결정(변경) 및 건축기획에 따른 국민체육센터 건립계획 변경

2. 주요내용

【취득재산】

- 위치 : 구미시 상모동 424-1번지 일원
- 대상 : 토지 17,720㎡, 건물 4,565.68㎡
 - 편입토지
 - 사업부지 : (당초) 10,000㎡(8필지) → (변경) 17,565㎡(18필지) <증 7,565㎡>
 - 도시계획시설(도로) : (당초) 0㎡ → (변경) 155㎡(5필지) <증 155㎡>
 - 건축물
 - (당초) 연면적 3,700㎡(지하1층/지상3층) → (변경) 연면적 4,565.68㎡(지상3층) <증 865.68㎡>
- 변경사유 : 도시계획시설(체육시설, 도로) 결정(변경)을 통한 사업부지 확정 및 건축기획에 따른 면적 변경
- 기준가격 : 23,633백만원(토지 : 1,933백만원, 건물 : 21,700백만원)

- 토지(체육시설)

연번	소재지	지번	지목	편입면적 (㎡)	공시지가 (㎡/원)	기준가액 (원)	비 고
합 계				17,565		1,876,025,400	
1	구미시 상모동	424-1	전	797	120,400	95,958,800	
2		424-2	구	638	36,200	23,095,600	
3		424-3	전	2,469	109,700	270,849,300	
4		425	전	836	120,400	100,654,400	
5		426	전	1,187	120,400	142,914,800	
6		427	전	1,825	120,400	219,730,000	
7		429-1	전	1,057	119,300	126,100,100	
8		434	답	407	147,000	59,829,000	
9		436	답	141	137,400	19,373,400	
10		440-1	답	754	68,800	51,875,200	
11		441	답	875	297,800	260,575,000	
12		441-3	답	805	294,800	237,314,000	
13		521-6	구	54	36,200	1,954,800	상모동 424-2(구거) 공시지가 적용
14		521-7	구	601	144,500	86,844,500	
15		521-8	구	542	137,400	74,470,800	
16		521-13	구	2,214	36,200	80,146,800	상모동 424-2(구거) 공시지가 적용
17		산11-7	임	2,139	10,300	22,031,700	
18		산73	구	224	10,300	2,307,200	상모동 산11-7(임야) 공시지가 적용

- 토지(도시계획도로)

연번	소재지	지번	지목	편입면적 (㎡)	공시지가 (㎡/원)	기준가액 (원)	비 고
합 계				155		56,550,600	
1	구미시 상모동	435-3	답	63	343,900	21,665,700	
2		444-4	답	38	306,800	11,658,400	
3		453	대	22	585,400	12,878,800	
4		453-4	답	3	483,500	1,450,500	
5		519-23	도	29	306,800	8,897,200	상모동 444-4(답) 공시지가 적용

- 건축물 : 21,700백만원(설계비, 감리비, 공사비, 부대비 등)

○ 주요시설 : 수영장(25m × 8레인), 다목적체육관(배구, 배드민턴, 탁구 등)

○ 추진현황

- 타당성 분석 및 기본구상 용역 : '25. 2. ~ 11.
- 2025년 3차 경상북도 투자심사 (조건부 가결) : '25. 7. ~ 10.
- 2025년 5차 산업단지 환경조성사업 공모 선정 : '25. 10.
- 도시관리계획(체육시설) 결정 용역 : '26. 3. ~ 10.
- 소규모 재해영향평가(행정) 용역 : '26. 3. ~ 10.
- 타당성 조사 및 건축기획 용역 : '26. 4. ~ '27. 4.

○ 향후계획

- 도시관리계획(체육시설, 도로) 결정 고시 : '26. 10.
- 토지보상 협의 및 수용 : '26. 10. ~ '27. 12.
- 건축설계 : '27. 1. ~ 10.
- 공사 착공 및 준공 : '28. 1. ~ '29. 12.

3. 근거법령

○ 「지방자치법」 제47조 및 동법 시행령 제38조

○ 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2 및 동법 시행령 제7조

○ 「구미시 공유재산관리 조례」 제12조

2026년도 공유재산 관리계획안(수시-3차)

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구 분			건수	수량	금액
취득	계		24	22,285.68	23,633
	1.매입	토지 건물 기타	23	17,720	1,933
	3.기타 취득	토지 건물 기타	1	4,565.68	21,700

취득 재산목록

회계명 : 일반회계

(단위 : m², 백만원)

구분	재 산 의 표 시			추정가액	취득 시기	사 유	재산 소유자	비고
	재산 구분	소 재 지	수 량(m ²)					
합계			2,2285.68	23,633				
취득	건물	소계	4,565.68	21,700				
		상모동 424-1 일원	4,565.68	21,700	2029년		구미시	신축
	토지 (체육 시설)	소계	17,565	1,876				
		상모동 424-1	797	96	2026년 ~ 2027년	상모사곡 국민체육 센터 건립	박*용	매입
		상모동 424-2	638	23			이*근	
		상모동 424-3	2,469	271			김*광	
		상모동 425	836	101			박*호	
		상모동 426	1,187	143			문*한 외 2인	

		상모동 427	1,825	220			김*희	
		상모동 429-1	1,057	126			송*진	
		상모동 434	407	60			허*복 외 2인	
		상모동 436	141	19			허*근	
		상모동 440-1	754	52			허*근	
		상모동 441	875	261			곽*이	
		상모동 441-3	805	237			백*희 외 1인	
		상모동 521-6	54	2			국 (기획재정부)	
		상모동 521-7	601	87			국 (기획재정부)	
		상모동 521-8	542	74			국 (기획재정부)	
		상모동 521-13	2,214	80			국 (농림축산 식품부)	
		상모동 산11-7	2,139	22			정*희 외 3인	
		상모동 산73	224	2			국 (농림수산부)	
	토지 (도시 계획 도로)	소계	155	57				
		상모동 435-3	63	22			국 (건설부)	
		상모동 444-4	38	12			경상 북도	
		상모동 453	22	13			박*화	매입
		상모동 453-4	3	1			김*연	
		상모동 519-23	29	9			김*연	

위 치 도

○ 소재지 : 구미시 상모동 424-1번지 일원



2026년도 공유재산 관리계획안(수시-3차) 비용추계서

[상모사곡 국민체육센터 건립(변경)]

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 상모사곡 국민체육센터 건립 사업

2. 비용추계의 전제

- 조달청 공사비정보광장의 유형별공사비 유사사례를 검토한 평균
단가 및 공종별 공사비율 평균값 적용

3. 비용추계의 결과

(단위:백만원)

연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
구분							
세출	계	276	7,012	8,269.5	6,701	6,941.5	29,200
	○ 공사비	-	-	5,300	5,431	6,449	17,180
	○ 설계 및 감리비	-	840	970	970	-	2,780
	○ 부대비 및 기타	276	372	299.5	300	492.5	1,740
	○ 보상비	-	5,800	1,700	-	-	7,500

4. 재원조달 방안

(단위:백만원)

연도		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
구분							
합 계		276	7,012	8,269.5	6,701	6,941.5	29,200
국 비		190	955	2,412.5	3,201	-	6,758.5
도 비		26	257	257	360	-	900
시 비		60	5,800	5,600	3,140	6,941.5	21,541.5

5. 부대의견

- 시민들의 문화 및 스포츠 활동에 대한 수요가 증가에 따라, 생활 체육시설 확충을 위한 상모사곡 국민체육센터 조성이 신속히 추진 되어야 할 것으로 판단됨
- 본 추계결과는 사정에 따라 재정수반액이 변경될 수 있음

6. 작성자 : 체육진흥과 체육시설1팀 정성우(054-480-4912)

II. 비용추계의 상세내역

(단위:억원)

구 분		금 액	산출내역
총 계		292.0	
공사비	소 계	171.8	
	건축	171.8	□ 조달청 공사비정보광장 유형별공사비 유사사례 사업비 단가 × 상모사곡 국민체육센터 건립 면적 376만원/㎡ × 4,565.68㎡ ≒ 171.8억원 ※ 조달청 공사비정보광장 유형별공사비 천안시청소년북합커뮤니티 센터 건립공사, 여수시 청소년수련관 건립공사 평균 사업비 참고 ▶ 조달청 공사비정보광장 유형별공사비 유사사례 평균 사업비 : 376만원/㎡ ※ 건설공사비지수 5개년 평균 동기비(6.4%) 해당기간 만큼 적용 ※ 조달청 공사비정보광장 유형별공사비 유사사례 공종별 공사비율 평균값 적용 ▶ 공종별 공사비율 건축 : 171.8억 × 59.000% ≒ 101.36억원 기계 : 171.8억 × 15.215% ≒ 26.14억원 전기 : 171.8억 × 10.060% ≒ 17.28억원 통신 : 171.8억 × 4.565% ≒ 7.84억원 소방 : 171.8억 × 5.315% ≒ 9.13억원 토목/조경 : 171.8억 × 5.845% ≒ 10.04억원
	설계		
	감리비		
설계 및 감리비	소 계	27.8	
	설계비	8.4	□ 건설 공사비 × 건축설계 대가요율 4.63% ≒ 8.0억원 □ 설계비 × 설계공모보상비율 5.00% ≒ 0.4억원
	감리비	19.4	□ 건설 공사비 × 전면 책임감리비 요율 11.31% ≒ 19.4억원

구 분		금 액	산출내역
부 대 비	소 계	17.4	
	시설 부대비	0.4	□ 건설 공사비 × 시설부대경비 효율 0.25% ≒ 0.4억원
	예비비	17.0	□ 건설 공사비 × 9.89% ≒ 17.0억원
보 상 비	소 계	75.0	
	부지 매입비	68.0	□ <체육시설> 17,565㎡ × 375,000원/㎡ = 66억원 - 상모동 424-1번지 외 17필지 □ <도시계획도로> 155㎡ × 1,290,000원/㎡ = 2억원 - 상모동 435-3번지 외 4필지
	기타 보상비	7.0	□ 지장물 20동 × 25,000,000원 = 5억원 □ 영농(영업)보상, 이주비 등 = 2억원

관계법령

□ 「지방자치법」

제47조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. ~ 5. 생략
6. 대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분

□ 「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 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, 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

□ 「구미시 공유재산관리 조례」

제12조(공유재산관리계획) ① 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 총괄 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야관리 전담부서와 협의하여야 한다.

② 법 제10조의2 및 영 제7조제1항에 따른 공유재산관리계획에 포함되어야

할 1건당 기준가격 또는 토지의 기준면적은 다음과 같다.

1. 1건당 기준가격이 다음 각 목의 구분에 따른 금액 이상인 재산

가. 취득의 경우: 10억원

나. 처분의 경우: 10억원

2. 1건당 기준면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지

가. 취득의 경우: 1건당 1천제곱미터

나. 처분의 경우: 1건당 2천제곱미터

소 관 부 서		회 계 과 (체육진흥과)
입 안 자	과 장	임 응 건 (김 혜 선)
	팀 장	전 유 향 (윤 중 원)
	담 당 자	박 재 경 (480-5072) (정 성 우) (480-4912)