

2026년도 공유재산관리계획(안)

의안 번호	3194
----------	------

제출연월일 : 2025. 11. .

제출자 : 하남시장

하남시종합복지타운 - 미사 제1·2공영주차장 부지 교환(안)

제출부서 : 복지정책과
교통정책과

1. 제안이유

- 하남도시공사 요청(사업지원부-2146호, 2025. 9. 2.)에 따른 토지 교환 추진
- 하남종합복지타운 건물은 시 소유이나 부지(토지)는 하남도시공사 소유로 소유권이 분리되어 있어, 재산관리의 효율성이 저하되고 건물과 토지 소유자의 불일치로 인해 위법·부당 지적 가능성이 상존하며 이는 행정의 신뢰성 저하를 초래할 우려가 있음
- 이에 본 부지 교환을 통하여 하남종합복지타운 토지와 건물의 소유권을 일원화하고 효율적인 재산 관리를 실현하며, 시 보유 자산의 가치 상승 및 향후 복지타운의 운영·관리의 법적 정당성을 확보하여 입주 단체·기관의 안정적인 사용 권리를 보장하고자 공유재산 관리계획 수립을 요청함

2. 관련근거

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획), 제19조(처분 등의 제한)
- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획), 제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등), 제11조의3(교환차액 분납), 제27조(일반재산가격의 평정 등)
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제18조(교환), 제20조(고시이자율의 산정)
- 「하남시 공유재산 관리 조례」 제12조(공유재산 관리계획)

3. 주요내용

- 교환대상 부지 현황
 - 사업명 : 하남시종합복지타운 - 미사 제1·2공영주차장 부지 교환
 - 교환대상

(단위: m², 천원)

구분 (원소유자)	소재지	지목	면적	감정평가금액						비고
				산술평균		(가) 감정평가법인		(나) 감정평가법인		
				단가 (천원/m ²)	가액	단가 (천원/m ²)	가액	단가 (천원/m ²)	가액	
	계		2,851		28,381,705		28,253,410		28,510,000	
처분 (하남시)	망월동 1086 (미사제1공영)	주	1,423.6	9,955	14,171,938	9,910	14,107,876	10,000	14,236,000	교환차액 8,324,558
	망월동 1090 (미사제2공영)	주	1,427.4	9,955	14,209,767	9,910	14,145,534	10,000	14,274,000	
취득 (하남 도시 공사)	신장동 574 (복지타운)	대	5,421.9	6,770	36,706,263	6,710	36,380,949	6,830	37,031,577	

- 교환요건 적합여부 : 적합
 - 행안부장관이 정하는 기준에 맞는 재산(토지와 토지)을 교환 : 토지-토지 교환
 - 교환하는 재산중 한쪽의 가격이 다른쪽 가격의 4분의 3 이상 (75%) : 77.32%
- 사업기간 : 2025. 10. ~ 2030. 12. (소유권 이전시기 : 2026. 1.)

○ 재 원 : 시비 100% (일반회계)

○ 총사업비 : 8,377,558천 원(부지교환차액 8,324,558천원, 부대비용 53,000천원)

(단위 : 천원)

구 분	계	2026	2027	2028	2029	2030
계	8,377,558	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911
국 비	-	-	-	-	-	-
시 도 비	-	-	-	-	-	-
시군구비	8,377,558	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911

□ 사업비 산출내역

(단위 : 천원)

구 분	산 출 기 초		금 액
총 계			8,377,558
보 상 비	부지 교환 차액 지급	○ 부지교환 차액 : 8,324,558천원 - 미사 제1·2 미사주차장 부지 : 28,381,705천원 - 하남시종합복지타운 부지 : 36,706,263천원 - 복지정책과-32598(2025.09.26.)호 관련, 2개 감정평가법인 감정 결과	8,324,558
	부대 비용	○ 감정평가 수수료 : 40,000천원 - 산출근거 : 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 ○ 소유권 이전 등기 대행 수수료 : 13,000천원 - 산출근거 : 법무사 보수기준	53,000

□ 교환절차

- 감정평가 2개 법인 결과를 반영하여 산술평균 기준으로 교환가액 확정
- 시는 교환차액(금8,324,558천원)을 향후 5년간 하남도시공사에 분할 납부
- 분납이자에 관한 사항은 교환계약 체결 시, 상호 협의하여 결정

□ 기대효과

- 하남도시공사 소유 신장동 574번지(복지타운 부지)를 교환 시, 토지와 건물의 소유권이 일원화되어 안정적인 복지시설 운영 기반이 마련됨
- 시가 소유 망월동 1086·1090번지(주차장 부지)를 교환 시, 향후 도시공사가 주차타워를 신축하여 시민의 주차 편의 및 미사 중심상업지역의 주차문제를 해결할 수 있음 (※ 주차면수 92면 → 250면 증가예상)

□ 향후계획

- 중기지방재정계획 및 지방재정투자심사(자체심사) 수립
- 교환계약 체결 및 소유권 이전 (시 ↔ 하남도시공사)
- 교환차액 분할납부

4. 부서 검토의견

- **복지정책과** : 토지와 건물의 소유권 일원화를 통한 복지서비스 운영 안정성을 확보하고, 교환 대상 토지 간 자산 격차의 지속 확대에 따른 교환요건 충족의 어려움이 예상됨에 따라 조속한 부지교환 추진이 필요한 것으로 판단됨
- **교통정책과** : 하남도시공사의 주차타워 건립 계획 수립 및 「하남시 주차장 조례」에 따른 요금체계 유지에 관한 협약 체결을 전제 조건으로 하여 부지교환을 추진하여야 할 것으로 판단됨

- 붙임 1. 비용추계서 1부.
2. 위치도 및 전경 사진 1부.
3. 관계 법령 및 조례 1부.

비 용 추 계 서

1. 비용 발생 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명 및 관련조문

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조의2, 제19조 같은 법 시행령 제7조, 제11조의2 제11조의3, 제27조, 지방자치단체 공유재산 운영기준 제20조, 하남시 공유재산 관리 조례 제12조

나. 비용 발생 요인

- 하남시종합복지타운-미사 제1·2공영주차장 부지 교환

2. 비용 추계결과

가. 추계의 전제

- 추계기간은 2026년부터 2030년까지 5년으로 한다.
- 추계범위는 부지교환차액, 감정평가 수수료 및 소유권 이전 등기 대행수수료 등 부지교환에 소요되는 총 사업비로 한다.

나. 추계결과

(단위: 천원)

구 분	합계	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	비고
하남시종합복지타운 - 미사 제1·2공영주차장 부지 교환	8,377,558	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911	

다. 재원조달방안 : 2026년 ~ 2030년 예산에 일반회계로 편성

3. 제도개선 등 기타사항 : 해당없음

4. 작성자 : 복지국 복지정책과 과장 서 원 숙

< 연도별 비용 추계표 >

(단위: 천원)

구 분	1차연도	2차연도	3차연도	4차연도	5차연도	계
세 입						
세 출	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911	8,377,558
하남시종합복지타운- 미사 제1·2공영주차장 부지 교환	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911	8,377,558
재원 조달	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	1,664,911	8,377,558
의존 재원	소 계					
	보 조 금					
	지방교부세					
자체 수입	소 계	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	8,377,558
	지 방 세	1,717,914	1,664,911	1,664,911	1,664,911	8,377,558
	세외수입					
지 방 채						
기 금						
공기업 특별회계						
기 타 (기 부지 확보)						

(교환으로) 취득대상 : 하남시종합복지타운 (신장동 574)



(교환으로) 처분대상 : 미사 공영주차장 (망월동 1086, 망월동 1090)



3

관련 법령 및 조례

□ 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.

제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제나 출자의 대상이 되지 아니하며, 이에 사권을 설정하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 행정재산의 용도와 성질을 유지하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 다른 지방자치단체에 양여하는 경우
2. 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위하여 교환하는 경우

□ 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. <개정 2022. 4. 20.>

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

②~⑤ (생략)

- ⑥ 제1항제1호 및 제2호에서 "1건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 같은 취득·처분방법으로 동시에 회계절차를 이행하는 경우
2. 토지와 건물 및 그 부대시설을 하나의 사업계획에 따라 다년도에 걸쳐 취득·처분하는 경우

제11조의2(교환하는 행정재산의 종류·가격 등) ① 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환할 때에는 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 서로 유사한 재산으로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산과 교환하여야 한다.

- ② 국유재산 또는 다른 지방자치단체의 공유재산과 교환하는 경우를 제외하고는 교환하는 재산 중 한쪽의 가격이 다른 쪽 가격의 4분의 3 미만일 때에는 교환을 하여서는 아니 된다.

제11조의3(교환차금의 납부) ① 행정재산의 교환차금은 한꺼번에 전액을 납부하여야 한다. 다만, 교환차금을 납부할 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 한꺼번에 교환차금의 전액을 납부하기가 곤란한 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 10년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

1. 국가 또는 다른 지방자치단체가 직접 공용 또는 공공용으로 사용할 재산을 교환하는 경우
 2. 교환차금을 납부할 자가 재해 등으로 재산에 큰 손실을 입은 경우
 3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우
- ② 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따른 수도권 인구집중유발시설을 지방으로 이전하기 위하여 교환하는 경우에는 시중은행의 1년 만기 정기예금의 평균 수신금리를 고려하여 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용한 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할납부하게 할 수 있다.

제27조(일반재산가격의 평정 등) ① 법 제30조에 따라 일반재산을 매각하거나 교환하는 경우의 해당 재산의 예정가격은 지방자치단체의 장이 시가로 결정하고 공개하여야 한다. 이 경우 시가는 **2인 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액** 이상으로 하며, 감정평가나 분할측량에 든 비용을 포함할 수 있다.

- ② 제1항 후단에 따른 감정평가액은 평가일부터 1년 동안만 적용한다. 다만, 행정안전부장관이 정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③~④ (생략)

- ⑤ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 재산가격을 결정할 때에는 가격평정조서를 작성하여야 한다. 이 경우 그 가격평정조서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 평정의 근거가 되는 감정평가법인등의 감정평가서
2. 해당 재산의 위치를 명확하게 그린 도면
3. 그 밖에 참고가 될 수 있는 매매 사례 등 관계 서류

□ 지방자치단체 공유재산 운영기준

제18조(교환) ① 법 제19조제1항제2호, 법 제39조 및 영 제11조의2제1항, 영 제44조제1항에 따라 교환하려는 경우 행정안전부장관이 정하는 기준에 맞는 재산이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 국유재산 또는 다른 지방자치단체 소유 공유재산과의 교환 시에는 서로 유사한 재산이 아니어도 가능하다.

1. 토지를 토지와 교환하는 경우(전, 답, 구거, 도로, 잡종지 등의 지목을 망라하여 유사한 재산으로 봄)

2.~3. (생략)

②~④ (생략)

⑤ 지방자치단체의 장은 법 제19조제1항제2호에 따라 행정재산을 교환하는 경우 그 재산의 가격평가는 영 제27조제1항에 따라 계산하여야 한다.

제20조(고시이자율의 산정) ① 영 제11조의3, 제14조, 제32조, 제39조, 제45조, 제81조 및 제82조에서 규정하는 행정안전부장관이 정하여 고시하는 이자율은 월별 변동 이자율의 형태로 한다.

② 제1항에 따라 매월 새로 적용하는 고시이자율은 전국은행연합회에서 가장 최근에 공시한 "신규취급액기준 COFIX"로 한다.

③ 제1항에 따라 적용하는 사용료, 대부료, 매각대금, 교환차금 및 변상금의 분할납부 이자율은 분할 납부고지 시점마다 제2항의 고시이자율을 적용한다.

□ 하남시 공유재산 관리 조례

제12조(공유재산 관리계획) ① 법 제10조의2 및 영 제7조에 따른 공유재산 관리계획은 시장이 다음연도 예산편성전까지 지방의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득 처분하여야 한다. 다만 연도중에 공유재산관리계획의 변동이 있을시는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 의회의결을 얻어야 한다.

2026년도 취득대상 재산목록

회계명 : 일반회계

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	재 산 표 시			추정가액 (예정가격)	취득시기 (준공계획)	취득사유	비고
		소재지	지목	수량 (면적)				
1	토지	신장동 574	대	5,422	36,706	2026.01.	부지교환 하남시종합복지타운 부지 ↔ 미사 제 12 공영주차장 부지	교 의 취 득 로 취

2026년도 처분대상 재산목록

회계명 : 일반회계

(단위: m², 백만원)

일련 번호	구분	재 산 표 시			추정가액 (예정가격)	처분시기 (처분계획)	처분사유	비고
		소재지	지목	수량 (면적)				
1	토지	망월동 1086	주	1423.6	14,172	2026.01	부지교환 하남시종합복지타운 부지 ↔ 미사 제 12 공영주차장 부지	교 의 처 분 로 취
2	토지	망월동 1090	주	1427.4	14,210	2026.01		