

2021년 공유재산 관리계획 3차 변경(안)

의안 번호	2290
----------	------

제출연월일 : 2021. 7. .

제 출 자 : 하 남 시 장

풍산동 공공복합청사 건립사업(안)

1. 제안이유

- ☐ 풍산동 행정복지센터는 하남미사공공주택지구 개발사업에 따라 인구가 급격하게 증가하여 행정수요는 지속적으로 증가하고 있으나 기존 동 청사 공간이 협소하여 주민들의 요구를 만족시키지 못하는 실정임
- ☐ 또한 기존 동청사 위치가 개발지구로부터 16차선 도로 건너편에 있어 주민들이 접근하기 어려움에 따라 이전 설치요구가 2016년 2월 하남시장 주민과의 대화 때부터 꾸준히 제기되어 왔음
- ☐ 주민들의 의견이 반영된 이전위치로 추진되는 신청사 건립은 기존 불편을 해소하고 풍산동 수요특성을 고려한 영유아 관련시설을 복합적으로 설치하여 다양한 분야의 공공서비스를 공급받을 수 있도록 복합화사업으로 추진 중

2. 관련근거

- ☐ 공유재산 및 물품 관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
- ☐ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)
- ☐ 하남시 공유재산 관리 조례 제12조(공유재산 관리계획)

3. 주요내용

□ 취득대상 재산현황

- 사업명 : 풍산동 공공복합청사 건립사업
- 사업위치 : 하남시 풍산동 581-2 (미사지구 공공청사9)
- 규모 : 부지면적 1,509.4㎡ / 연면적 5,455㎡ (지하2층, 지상4층)

구 분			면적(㎡)	시설내용	비 고
계			5,455		
지상	4층	주민자치센터	740	다목적실, 체력단련실 등	
	3층	육아종합지원센터(분소), 어린이급식지원센터	740	놀이체험실, 장난감대여실, 사무실, 회의실, 교육실 등	
	2층	주민자치센터	740	회의실, 취미교실(4개실) 등	
	1층	주민센터	740	민원실, 사무실, 전산실 등	
지하	1층	주차장	1247.5	주차장, 기계전기실 등	
	2층	주차장	1247.5		

- 총사업비 : 19,820백만원(공사비 13,630, 토지비 4,120, 기타경비 2,070)

(단위 : 억원)

구 분	계	2020	2021	2022	2023이후
계					
국 비	-	-	-	-	-
시 도 비	-	-	-	-	-
시군구비	198	-	41	9	148
지 방 채	-	-	-	-	-
민간자본	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-

- 재 원 : 시비 100% (일반회계)
- 토 지 : 미사지구 내 ‘공공청사9’ 부지매입 예정

□ 사업비 산출내역

(단위: 억원)

구 분		산 출 기 초	금 액
총 계		-	198
보 상 비	부지 매입	· 조성원가(2,728천원/㎡) × 부지면적(1,509.4㎡) = 41.2억원 - 조성원가 : 한국토지주택공사 택지 조성원가 (미사지구 내 공공청사 용지)	41
공 사 비	건축 공사	· 공공복합청사 : 136.3억원 - 2,500천원/㎡ × 연면적(5,455㎡) ≒ 136.3억원 - 2019년 조달청 공공건축물유형별 공사비 분석	136
	설계 감리	· 설계비 : 8.61억원 - 실시설계 : 공사비(13,637백만원) × 4.65% ≒ 635백만원 * 산출근거 : 국토교통부 고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준」 및 건축서비스진흥법 적용 - 설계용역보상비 : 100백만원 - 각종 인증 취득비 등 : 126백만원 · 감리비 : 11.62억원 - 공사비(13,637백만원) × 8.52% ≒ 1,161.9백만원 * 산출근거 : 2021년 예산안 편성 및 기금운용안 적성 세부지침(감독 권한 대행건설사업관리)	20
	시설 부대비	· 공사비(13,637백만원) × 0.23% = 0.31억원 - 기획재정부, 2019년 예산안 편성 및 기금운용안 작성 세부지침	1

□ 추진실적 및 향후계획

- '19. 09. 신축사업 기본계획(안) ⇒ 복합화 사업검토 의견제시
- '20. 08. 복합화 사업 타당성 조사 및 기본계획 수립용역 검토보고
- '20. 08. 용역과제 심의(원안가결)
- '20. 10. 복합화 사업 타당성조사 및 기본계획 수립 용역 착수
- '20. 12. 공공복합청사 건립 기본계획 변경(안) 검토보고
제1차 지방재정 투자심사 의뢰(경기도심사 결과 재검토, 21.02.25)

- '21. 02. 복합화 사업 타당성조사 및 기본계획 수립용역 준공
- '21. 03. 제2차 지방재정 투자심사(경기도) 재상정 의뢰
- '21. 05. 제2차 지방재정 투자심사(경기도) 완료
- '21. 06. ~ '21. 07. 공유재산관리계획
- '21. 08. 제3회 추경예산에 토지매입비 및 조달청 약정 수수료 반영
- '21. 09. 토지매입 완료
- '21. 09. ~ '21. 10. 공공건축 사업계획 사전검토(건축공간연구원)
중기지방재정계획 수정 반영
- '21. 11. ~ '22. 02. 공공건축기획심의 및 설계공모 및 출형서비스와 정책결 조달청
- '22. 02. ~ '22. 04. 설계자 선정(설계공모)
- '22. 04. ~ '22. 11. 기본 및 실시설계
- '22. 12. ~ '24. 12. 공사 착공 및 준공

□ 주관부서 검토의견

- 풍산동은 미사공공주택지구 개발사업 행정동으로 포함되어 있어 인구가 지속적으로 증가하여 행정서비스에 대한 불편민원이 증가하고 있으며, 기존 청사는 접근성이 떨어져 불편이 가중되고 있으므로 주민들의 의견이 반영된 부지로 이전설치는 타당하다고 사료됨.
- 풍산동 내 영유아관련 공공기반시설이 부족함에 따라 관련 시설을 함께 설치함으로서 향후 공공복합청사 건립 시 활용도가 높은 시설이 될 것으로 예상됨
- 또한 각각의 공공시설을 건립 추진하는 방식이 아닌 부지의 효율적 활용, 주민의 편의성 측면에서 복합화 시설로 건립함으로써 재정적 낭비를 방지하고 예산을 효율적으로 활용한다는 점에서 본 사업의 추진은 타당하다 판단됨

- 붙임 1. 관계법령 1부.
2. 비용추계서 1부.
3. 위치도 및 현장사진 1부.

【붙임 1】 관계법령

□ 공유재산 및 물품 관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)

- ① 지방자치단체의 장은 예산을 지방의회에서 의결하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 세워 그 지방의회의 의결을 받아야 한다. 이 경우 관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.
- ② 지방자치단체의 장은 관리계획을 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구를 말한다)는 회계연도 시작 40일 전까지 지방의회에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제46조에 따른다.
- ④ 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제39조제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)

- ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”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)
- ⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.
 1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]

2. 건물

가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격

나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격

다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액

라. 가목부터 다목까지 외의 건물: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

□ 하남시 공유재산 관리 조례 제12조 (공유재산 관리계획)

- ① 법 제10조 및 영 제7조의 규정에 의한 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.
- ② 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유림야 관리 전담부서와 협의하여야 한다.

【붙임 2】비용추계서

비 용 추 계 서

1. 비용 발생 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명 및 관련조문

- 공유재산 및 물품 관리법 제10조 시행령 제7조 및 하남시 공유재산 관리조례 제12조

나. 비용 발생 요인

- 풍산동 공공복합청사 건립사업

2. 비용 추계결과

가. 추계의 전제

- 추계기간은 2021년부터 2025년까지 4년으로 한다.
- 추계범위는 설계용역비, 감리용역비, 공사비, 시설부대비 등 풍산동 공공복합청사 건립사업 공사 시 소요되는 총 사업비로 한다.

나. 추계결과

(단위: 백만원)

구 분	합계	2021년	2022년	2023년	2024년이후	비고
풍산동 공공복합청사 건립사업	19,820	4,100	900	7,400	7,400	

다. 재원조달방안 : 2021년 ~ 2025년 예산에 일반회계로 편성

- 현재 재원
 - 시비 19,820백만원(100%) : 정책기획관과 협의 필요

3. 제도개선 등 기타사항 : 해당없음

4. 작성자 : 자치행정국 회계과 과장 정택용

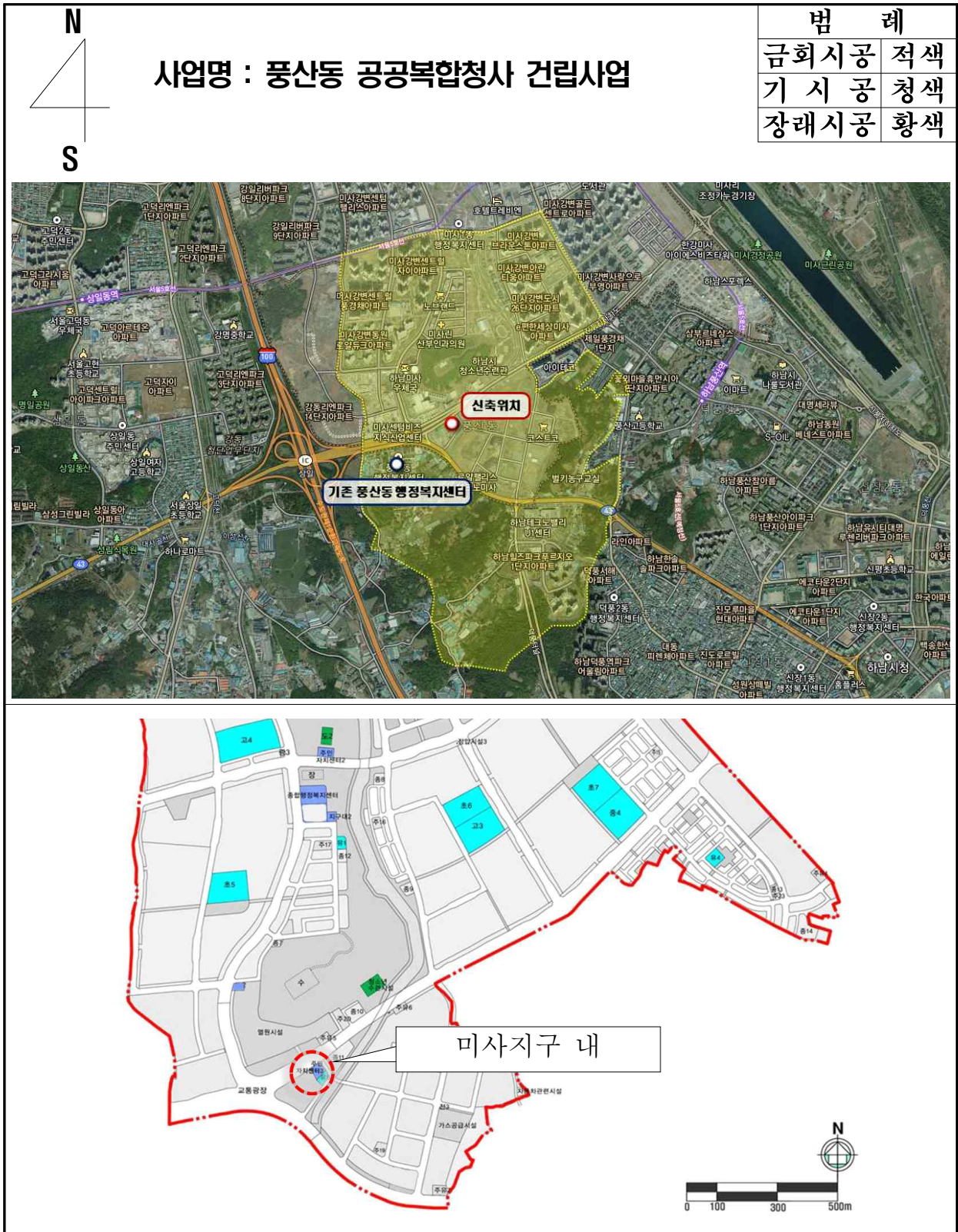
〈 연도별 비용 추계표 〉

(단위: 천원)

구 분		1차연도	2차연도	3차연도	4차연도	계
세 입						
세 출						
풍산동 공공복합청사 건립사업		4,100,000	900,000	7,400,000	7,400,000	19,820,000
재원 조달						
의존 재원	소 계					
	보 조 금					
	지방교부세					
자체 수입	소 계	4,100,000	900,000	7,400,000	7,400,000	19,820,000
	지 방 세	4,100,000	900,000	7,400,000	7,400,000	19,820,000
	세외수입					
지 방 채						
기 금						
공기업 특별회계						
기 타 (기 부지확보)						

【붙임 3】 위치도 및 현장사진

□ 위 치 도



로컬푸드 복합센터 건립(안)

1. 제안이유

- ☐ 농산물의 안전성에 대한 소비자들의 관심증가와 신선도와 안전성이 확보된 지역에서 생산된 먹거리를 지역에서 소비하자는 로컬푸드의 전국적인 확산에 따라
- ☐ 농산물을 상시적으로 직거래할 수 있는 직매장과 시민들의 커뮤니티 공간 활용을 위한 로컬푸드 복합센터 건립으로 로컬푸드 가치확산과 시민과 함께하는 공유농업을 실현하고자 함

2. 관련근거

- ☐ 공유재산 및 물품 관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)
- ☐ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)
- ☐ 하남시 공유재산 관리 조례 제12조(공유재산 관리계획)

3. 주요내용

- ☐ 취득대상 재산현황
 - 사업명 : 로컬푸드 복합센터 건립
 - 사업위치 : 신장동234-6, -7(현 방치차량 보관장소 일부)
 - 부지면적 : 1,194㎡
 - 연면적 : 760㎡(지하 1층, 지상 2층)

○ 시설 계획(안)

총 별	용 도	면적(㎡)	비 고
계		760	
지하 1층	오픈필로티 주차장, 공동작업장, 냉장시설	100	
지상 1층	직매장, 로컬카페	330	
지상 2층	공유부엌, 관리실, 창고	330	

※ 교육시설은 도시재생과 복합문화공간사업과 협업으로 공유

○ 총사업비 : 32억원(공사비 26, 부지비 1.8, 기타 4.2)

(단위 : 억원)

구 분	계	기투자	2021	2022	2023	2024	2025
합 계	20			32			
국 비	6			6			
도 비	6			6			
시 비	20			20			

- 재원 : 시비 60% (일반회계), 국비 20%, 도비 20%

※ 도비는 지원계획 확정여부에 따라 유동적으로 미확정시 시비충당

- 토지 : 시유지 활용

□ 사업비 산출내역

(단위 : 백만원)

구 분		산 출 근 거	금 액	비고
총사업비			3,236	
공 사 비		<ul style="list-style-type: none"> - 최근 건립된 차량등록사무소 건립 기준단가 적용 · 지상1.2층 : $660\text{m}^2 \times 2,760\text{천원/m}^2 \approx 1,821.6\text{백만원}$ · 지하1층 : $100\text{m}^2 \times 2,760\text{천원/m}^2 \approx 276\text{백만원}$ · 반지하필로티층(주차장) : $230\text{m}^2 \times 1,380\text{천원/m}^2 \approx 317.4\text{백만원}$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> 건축 : 1,494백만원 기계 : 216백만원 전기 : 301백만원 통신 : 132백만원 소방 : 72백만원 부대 : 400백만원 </div> <ul style="list-style-type: none"> * 부대비에 교육주방시설, 매대, 계산대 등 기자재포함 	2,615	
부 지 비		<ul style="list-style-type: none"> - $1,194\text{m}^2 \times 158,400\text{원/m}^2 \approx 189\text{백만원}$ ※ m^2당 단가 : 개별공시지가 적용(2020.1.기준) 	189	시유지
기 타 경 비	소계		432	
	설 계 비	실시 설계 <ul style="list-style-type: none"> - 산출근거 : 국토교통부 고시 제2020-635호, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준」 및 건축서비스진흥법 적용 · 공사비(2,577백만원) \times 4.65% \approx 119백만원 	232	
		보상 인 증 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 건립된 차량등록사무소 건립 기준단가 적용 · 각종 인증 취득비 등 : 113백만원 		
	감리비		194	
	시설부대비		6	

□ 추진실적 및 향후계획

- '21. 06. : 기본계획 수립
- '21. 08. : 지방재정 투자심사
- '21. 09. : 농림축산식품부 공모사업 신청
- '21. 11. ~ 12. : 사업예산편성
- '21. 01. ~ '22. 05. : 실시설계 및 건축 인허가
- '22. 05. ~ '22. 12. : 공사 착공 및 준공

□ 주관부서 검토의견

- 하남시는 도시화가 급격히 진행되면서 농지면적 감소로 농업인의 이농 및 전업하는 경향이 두드러지게 나타나고 있으며 농지의 도시화에 따라 소규모 농지에 텃밭 등 도시농업이 점차 확산되고 있는 가운데 중·소 농업인들의 안정적인 판로확보 및 지역경제 활성화를 위한 농산물 판매 공간 확보가 절실하며
- 현 정부의 국정과제에 지속가능한 농식품 산업기반 조성 전략의 일환으로 국가 및 지역 푸드플랜(로컬푸드)추진을 제시하고 있고 소비자들의 안전한 먹거리에 대한 관심증가에 따라 시민의 먹거리인 농산물 생산자와 소비자간의 직거래 할수 있는 직매장 운영으로 생산자에게는 소득이 증대되고 소비자에게는 안전한 먹거리를 얻을 수 있어 신뢰가 높아져 상호 사회적 기능을 강화하고
- 쿠킹클래스 등 평생교육시설로 시민들의 커뮤니티공간 활용으로 로컬푸드 가치확산 및 공유농업실현을 위한 로컬푸드 복합센터 건립 추진이 필요함

- 붙임 1. 관련 법령 1부.
2. 비용추계서 1부.
3. 위치도 및 현장사진 1부.

【붙임 1】 관련 법령

□ 공유재산 및 물품 관리법 제10조(공유재산의 관리계획)

- ① 지방자치단체의 장은 예산을 편성하기 전에 매년 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여 당해 지방의회의 의결을 얻어야 한다. 관리계획을 변경하는 때에도 또한 같다.
- ② 관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위, 관리계획의 작성기준 및 변경기준은 대통령령으로 정한다.
- ③ 관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 얻은 때에는 「지방자치법」 제35조제1항제6호의 규정에 의한 중요재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 얻은 것으로 본다.

□ 공유재산 및 물품 관리법 시행령 제7조(공유재산의 관리계획)

- ① 법 제10조제1항에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)에 포함하여야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 **중요 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. 이 경우 기준가격은 토지에 대해서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산정(算定)한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]로 하고, 건물과 그 밖의 재산에 대해서는 「지방세법」에 따른 시가표준액으로 하되, **건물의 신축·증축 및 공작물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.**
 - 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 재산
 - 가. 취득의 경우: 1건당 6천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 1천제곱미터)
 - 나. 처분의 경우: 1건당 5천제곱미터(시·군·자치구의 경우에는 2천제곱미터)

□ 하남시 공유재산 관리 조례 제12조 (공유재산 관리계획)

1. 법 제10조 및 영 제7조의 규정에 의한 공유재산 관리계획은 시장이 다음연도 예산편성 전까지 지방의회에 제출하여 의결을 얻어 공유재산을 취득 처분하여야 한다. 다만 연도 중에 공유재산 관리계획의 변동이 있을시는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 의회의결을 얻어야 한다.
2. 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유림에 대해서는 공유임야 관리 전담부서와 협의하여야 한다.

【붙임 2】

비 용 추 계 서

1. 비용 발생 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명 및 관련조문

- 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 하남시 공유재산관리조례 제12조

나. 비용 발생 요인

- 로컬푸드 복합센터 건립 공사

2. 비용 추계결과

가. 추계의 전제

- 추계기간은 2021년부터 2022년까지 2년으로 한다.
○ 추계범위는 설계용역비, 감리용역비, 공사비, 시설부대비 등 로컬푸드 복합센터 건립 공사 시 소요되는 총 사업비로 한다.

나. 추계결과

(단위: 백만원)

구 분	합계	2021년	2022년	2023년	2024년	비고
로컬푸드 복합센터 건립	3,236		3,236			

다. 재원조달방안 : 2022년 예산에 일반회계로 편성

- 정책기획관 협의 필

3. 제도개선 등 기타사항 : 해당 없음

4. 작성자: 도시농업과장 김 선 철

〈 연도별 비용 추계표 〉

(단위: 백만원)

구 분		1차연도	2차연도	3차연도	4차연도	계
세 입						
세 출		3,236				3,236
로컬푸드 복합센터 건립		3,236				3,236
재원 조달		3,236				3,236
의존 재원	소 계	1,200				1,200
	보조금	1,200				1,200
	지방교부세					
자체 수입	소 계	2,036				2,036
	지방세	2,036				2,036
	세외수입					
	기타					
지방채						
기 금						
공기업 특별회계						
기 타 (채무부담, 민자 등)						

【붙임 3】 위치도 및 현장사진

위치도



현장 사진

