

# 2020년 공유재산 관리계획 3차 변경(안)

의안 번호	2165
----------	------

제출연월일 : 2020. 11. .  
제 출 자 : 하 남 시 장

## 하남시 신장동 대안·공유 공간 조성

### 1. 제안이유

- ☐ 하남시 도시재생 뉴딜사업선정에 따른 하남형 대안·공유 공간 조성을 위하여 신장동 449-1번지(사유지) 매입을 통해 신장 공유세탁소, 키즈카페, 공유서재 주차장 등이 결합된 복합공간 신축을 위한 부지를 매입하여 지역주민들의 편의 제공 및 다양한 커뮤니티 활동 공간으로 활용될 수 있도록 조성하여 원도심 지역발전의 초석을 마련하고자 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
  - 부지위치 : 하남시 신장동 449-1번지
  - 부지면적 : 169㎡(대지)

- 건축면적 : 94.40㎡
- 연 면 적 : 338.00㎡
- 건 폐 율 : 55.86%(법정 60%이하)
- 용 적 율 : 200%(법정 200%이하)
- 재원 : 국비(66.41%), 도비(10.57%), 시비(23.02%)
- 토지 : 사유지 매입(신장동 449-1번지)
- 하남시 신장동 대안 · 공유 공간 조성 신축 층별 계획(안)

층 별	용 도	면적(㎡)	비고
계		338.0	
지상 1층	공유세탁소/휴게실, 계단실, 무인택배함, 주차장	57.0	
지상 2층	키즈카페, 보호자쉼터, 화장실, 계단실	93.3	
지상 3층	공유부엌, 공유서재, 화장실, 계단실	93.3	
지상 4층	다목적실, 계단실, 테라스	94.4	

#### ○ 사업비 산출내역

(단위: 백만원)

구 분	산출기초	금 액
총사업비		1,795
토지매입비	○ 공시지가 3,052,000원 × 169㎡	515
공사비	○ 건축 연면적 2.5백만원/㎡ × 338㎡	845
용역비	○ 설계비 1식 : 62백만원 × 1식	62
	○ 철거비 1식 : 172백만원 × 1식	172
	○ 감리비 1식 : 110백만원 × 1식	110
	○ 조성비 1식 : 40백만원 × 1식	40
기 타	○ 위탁수수료 : 공사비의 4.15% × 1식	51

\* 설계비 및 감리비 기준은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준 적용

\* 위탁수수료는 각 공사비에 대해 도시개발법 시행규칙 별표2 위탁수수료의 요율 100억원 이하 9%를 적용

□ 향후계획

- '20. 12. 신장동 449-1번지 부지 매입 계약
- '21. 1분기. 기본 및 실시설계 용역 착수
- '21. 3분기. 기본 및 실시설계 완료
- '21. 4분기. 공사 착공
- '22. 상반기. 준공

□ 주관부서 검토의견

- 대상지 내 부족한 유휴공간을 도시재생사업 일환으로 사유지를 매입하여 지역주민들을 위한 편의 공간 제공 및 다양한 커뮤니티 활동 공간으로 활용될수 있도록 조성하여 복합거점 이외 접근성이 떨어지는 구역을 보완
- 지역 내 부족한 주차공간과 더불어 다양한 문화,생활,공유 거점 조성을 통해 신도시와의 상대적 박탈감을 해소하고 지역주민의 삶의 질 개선

## 【붙임 1】 관련법령

### □ 공유재산 및 물품관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)

- 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 물품관리법시행령 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 공유재산관리 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 공유재산 관리계획의 변동이 있을 시는 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 물품관리법 제10조 및 하남시 공유재산 관리 조례 제12조

#### 나. 비용 발생 요인

- 하남형 대안·공유공간 조성을 위하여 신장동 449-1번지(사유지) 매입을 통해 신장 공유세탁소, 키즈카페, 공유서재 등이 결합된 복합공간 신축 및 부지 매입비용

### 2. 비용 추계결과

#### 가. 추계의 전제

- 추계기간은 2020년부터 2022년까지 3년으로 한다.
- 추계범위는 설계용역비, 감리용역비, 공사비, 부지매입비, 철거비 등 하남대안·공유공간 조성을 위해 소요되는 총사업비로 한다.

#### 나. 추계결과

(단위: 백만원)

구 분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년	비고
하남시 신장동 대안·공유 공간 조성	2,480	1,200	904	376	0	-

#### 다. 재원조달방안 : 2020년 ~ 2022년 일반회계에 편성

- 혁신기획관 예산팀 협의 필요

### 3. 제도개선 등 기타사항 : 해당 없음

### 4. 작성자 : 하남시 도시계획과 도시계획과장 진동철

## 〈 연도별 비용 추계표 〉

(단위: 백만원)

구 분		1차연도	2차연도	3차연도	4차연도	5차연도	계
세 입							
세 출		1,200	904	376	0	0	2,480
하남시 신장동 대안·공유 공간 조성		1,200	904	376	0	0	2,480
재원 조달		1,200	904	376	0	0	2,480
의존 재원	소 계	1,200	662	47	0	0	1,909
	보조금	1,200	662	47	0	0	1,909
	지방교부세						
자체 수입	소 계	0	242	329	0	0	571
	지방세	0	242	329	0	0	571
	세외수입						
지방채							
기 금							
공기업 특별회계							
기 타 (채무부담, 민자 등)							

### 【붙임 3】 위치도 및 현장사진



### 현 장 사 진



# 신장전통시장 고객지원센터 운영

## 1. 제안이유

- 2021년 경기도 전통시장 시설현대화 사업에 신장전통시장 고객지원센터 매입 사업이 선정됨에 따라, 신장전통시장 고객지원센터 조성을 위하여 신장동 427-464번지 토지 및 건물(사유지)을 매입하여 고객화장실, 수유실 등 고객쉼터, 상인회 사무실 및 회의실, 작은도서관 및 장난감도서관 등 지역 커뮤니티 공간 등을 운영하고자 함 이를 통해 전통시장 상인 및 방문 고객의 편의를 증진하고 시장 기능 활성화에 기여하고자 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

○ 위 치 : 신장동 427-464

토 지	건 물
○ 부지면적 : 253㎡	○ 건축면적 : 128.4㎡
○ 지 목 : 대지	○ 연 면 적 : 565.97㎡
○ 공시지가 : 2,810,000원	○ 건 폐 율 : 50.75%(법정 60%이하)
	○ 용 적 율 : 172.95%(법정 200%이하)
	○ 구 조 : 철근콘크리트
	○ 주 용 도 : 제2종 근린생활시설
	○ 층 수 : 지하1층, 지상4층
	○ 시가표준액 : 244,964,540원



○ 취득재원 : 도비(60%), 시비(40%)

○ 층별 계획(안)

층 별	면 적(m <sup>2</sup> )	용 도	비 고
지하층	128.4	다목적홀(상인 동아리 활동, 교육장소 등)	
1층	128.4	고객화장실 및 고객쉼터(수유실)	
2층	128.4	지역 커뮤니티(작은도서관 및 장난감도서관)	
3층	109.5	상인회 사무실, 회의실 등	
4층	50.5	공유 주방, 루프탑 행사장 등	

○ 사업비 산출내역

(단위: 백만원)

구 분	산출기초	금 액
총사업비		955
토지매입	○ 공시지가 2,810,000원 × 253m <sup>2</sup>	710
건물매입	○ 시가표준액 244,964,540원	245

\* 토지는 공시지가, 주택 이외의 재산은 시가표준액(공유재산 및 물품관리법 시행령 제7조제7항)

\* 리모델링 필요시 추후 예산 확보를 통해 추진 예정

□ 향후계획

- '20. 12. 감정평가 의뢰
- '21. 2. 매매계약 체결 및 등기 이전
- '21. 2. 매매대금 지급 및 재산대장 등재
- '21. 3. 고객지원센터 위수탁 계약 체결

□ 주관부서 검토의견

- 신장전통시장 내 공용화장실 및 고객편의시설 부족에 따라 이용객 및 상인의 불편이 가중되고 있는 상황을 개선하기 위하여 해당 토지 및 건물을 매입하여 고객지원센터를 매입함으로써 시장기능 활성화에 기여할 수 있을 것으로 판단됨
- 매입 예정 부지를 검토한 결과 전통시장으로부터의 접근성이 매우 뛰어나고 건물 각 층별 공간활용도 역시 우수한 것으로 판단됨

## 【붙임1】 관련법령

### □ 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제20조(상업기반시설 현대화사업의 지원)

- ① 정부와 지방자치단체는 시장의 상인조직 또는 제67조에 따른 시장관리자가 추진하는 다음 각 호의 상업기반시설 현대화사업(이하 “시설현대화사업”이라 한다)에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원하거나 보조할 수 있다. 이 경우 주차장, 비 가리개 및 안전시설물을 설치·개량·보수하는 사업은 시장등별로 제2항에 따른 사업신청을 위한 동의비율을 달성한 정도, 점포 및 상인의 수, 안전점검 결과 등을 종합적으로 고려하여 우선순위를 두어 지원할 수 있다.

3. 고객편의시설: 고객이 주로 이용하는 주차장, 진입로, 화장실, 고객지원센터 등의 설치·확장 및 수리 등

### □ 공유재산 및 물품관리법 제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)

- 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 물품관리법시행령 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 중요재산의 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 공유재산관리 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 공유재산 관리계획의 변동이 있을 시는 변경계획을 작성하여 추가경정예산을 편성하기 전까지 의회의결을 얻어야 한다.
2. 공유재산관리계획의 작성은 재산관리 전담부서에서 하여야 한다. 다만, 공유임야 대해서는 공유임야 관리 전담부서와 협의하여야 한다.

## 【붙임 2】비용추계서

# 비 용 추 계 서

### 1. 비용 발생 요인 및 관련조문

#### 가. 자치법규안명 및 관련조문

- 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 하남시 공유재산 관리 조례 제12조

#### 나. 비용 발생 요인

- 신장동 427-464번지(사유지) 매입 및 리모델링을 통해 고객화장실, 수유실 등 고객쉼터, 상인회 사무실 및 회의실, 작은도서관 및 장난감도서관 등 지역 커뮤니티 공간 등의 고객지원센터 조성 및 운영

### 2. 비용 추계결과

#### 가. 추계의 전제

- 추계기간은 2020년부터 2022년까지 3년으로 한다.
- 추계범위는 감정평가비, 중개수수료, 건물매입비, 토지매입비, 설계용역비, 공사비 등 신장전통시장 고객지원센터 운영을 위해 소요되는 총사업비로 한다.

#### 나. 추계결과

(단위: 백만원)

구 분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년	비고
신장전통시장 고객지원센터 운영	1,973	23	1,600	350	0	-

#### 다. 재원조달방안 : 2020년 ~ 2022년 일반회계에 편성

- 혁신기획관 예산팀 협의 필요

### 3. 제도개선 등 기타사항 : 해당 없음

### 4. 작성자 : 하남시 일자리경제과 일자리경제과장 최길용

# < 연도별 비용 추계표 >

(단위: 백만원)

구 분		1차연도	2차연도	3차연도	4차연도	5차연도	계
세 입							
세 출		23	1,600	350	0	0	1,973
하남시 신장동 대안·공유 공간 조성		23	1,600	350	0	0	1,973
재원 조달		23	1,600	350	0	0	1,973
의존 재원	소 계	0	960	0	0	0	960
	보조금	0	960	0	0	0	960
	지방교부세						
자체 수입	소 계	23	640	350	0	0	1,013
	지방세	23	640	350	0	0	1,013
	세외수입						
지방채							
기 금							
공기업 특별회계							
기 타 (채무부담, 민자 등)							

【붙임3】 위치도 및 현장사진



▶ 신장동 427-464 (위치도)



▶ 신장동 427-464 (현장사진)