

# 2009년도 제3차 공유재산관리계획 변경계획(안) 심사보고

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제출자 : 2009년 8월 21일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2009년 8월 21일

다. 상정 및 의결일자

- 제154회 부천시의회 임시회 제1차 기획재정위원회(2009. 9. 1) 상정
- 제154회 부천시의회 임시회 제1차 기획재정위원회(2009. 9. 1) 보류
- 제157회 부천시의회(제2차 정례회) 제9차 기획재정위원회(2009. 12. 18) 수정

## 2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 없음 - 위원회 보류 안건 계속심사)

가. 제안이유

(안건1) **舊 전자도서관 부지 매각**

- 원미구 심곡동 454-1의 舊전자도서관 건물은 1965년도에 사용승인된 건물로 낡고 노후 되어 안전상태 등을 고려, 전자도서관 및 경로당 등을 이전 조치하였으며,
- 시정조정위원회 심의를 거쳐 행정재산 에서 일반재산으로 용도폐지 후 공유재산의 효율적 관리와 우리시의 재정적 측면을 고려하여 매각코자 하는 사안임.

(안건2) **시유지(원미구 중동 1153번지)매각**

- 원미구 중동1153번지는 당초 문예회관 부지였으나 2005년 7월

원미구 춘의동 432번지 일원으로 건립부지가 변경되었고 그동안  
임시 묘목식재 부지로 활용되어 왔으나,

- 중동신시가지 지구단위계획 재정비로 용도가 복합용도로 변경,  
매각 추진코자 함.
- 매각사유
  - 문화와 경제도시의 위상에 걸 맞는 호텔, 컨벤션센터, 문화.체육시설  
등 랜드마크적 시설입지로 국제행사유치 및 도시민의 문화공간 제공과
  - 매각으로 발생된 재원은 우리시 재정적 측면을 고려하고 문예회관  
부지 매입과 건립, 대체재산 확보 등 공유재산의 효율적인 관리를  
위해 활용하고자 함.

### **(안건3) 국·공유지 교환**

- 국가기관(경찰청)이 점유하고 있는 공유재산과 우리시에서 점유  
하고 있는 국유재산을 상호 교환 정리하여 국·공유재산의 소유권  
구분을 명확히 하고 효율적인 재산관리를 도모하고자 함.

### **(안건4) 장애인 보호작업장 생물자리 아파트형 공장매입**

- 현재 임차한 건물은 막대한 임대료(임대보증금 4억원, 월임대료  
200만원) 및 건물주의 지속적인 임대료 증액요구에 따라 이전이  
필요하며, 기존 임대건물(상가 2, 3층)은 생산설비 구축에 제약이  
있음.
- 직업재활시설 유형개편(5종⇒2종)에 따라 근로 장애인에게 최적의  
근로환경을 제공하여 소득보장 및 경쟁적인 고용시장으로 옮겨갈  
수 있도록 하기 위하여, 장애인보호 작업장을 아파트형 공장을  
매입하여 장애인에게 최적의 고용환경을 제공하고자 함.

### **(안건5) 서커스 상설공연장 건립공사**

- 서커스상설공연장 건립을 위하여 시와 (주)동춘엔터테인먼트 간

에 협약을 체결하여 준공 후 기부채납하고 무상사용 수익권을 갖는 조건으로 공사를 진행 중에 '08. 7월부터 사업시행자의 귀책사유로 중지됨에 따라 '08. 12. 15일 협약 해제·해지를 하게 되었음.

- 이에 따라 시공사인 (주)준건설에서 본 공사와 관련하여 일부 기성금만 지급받고 동춘 에서 미 정산된 기성금 지급을 부천시에 요구하는 민원을 국민권익위원회에 제기하여 부천시 에서 기성금을 지급하는 것이 타당하다는 의견표명을 권고 받게 되었으며,
- 기성금 정산을 하지 않고는 시공사인 (주)준건설의 유치권 행사 등에 따른 잔여공사에 대한 마무리가 되지 않는 실정으로, 조속한 공사 준공 및 현안 민원을 해결하고자 당초 기부채납 방식에서 기성금 정산 및 잔여공사를 시에서 추진 변경하는 심의 안건임.

## 나. 주요골자

### (안건1) 舊 전자도서관 부지 매각

- 매각대상
  - 위 치 : 부천 원미구 심곡동 454-1번지
  - 대지면적 : 596m<sup>2</sup>
  - 건축연면적 및 구조 : 482.65m<sup>2</sup>/철근콘크리트 세멘벽돌(지상2층)
  - 도시계획 : 준 주거지역
  - 공시지가 : 1,305,240천원 ※건물가 = 32,586천원(시가표준액)
- 매각방법
  - 공개경쟁 입찰매각(공유재산 및 물품관리법 제29조)
    - 입찰방법 : 한국자산관리공사를 통한 인터넷 입찰(온비드)
    - 낙찰자 결정 : 최고가 입찰자를 낙찰자로 결정
    - 매각대금납부 : 계약체결일로부터 60일 이내
- 향후추진계획
  - 감정평가 실시 : 2009. 9월중

- 입찰공고 및 홍보 : 2009. 10월중
- 공개경쟁입찰 및 매매계약체결 : 2009. 11월중

**(약건2) 시유지(원미구 중동 1153번지)매각**

○ 매각대상부지

위 치	면적(m <sup>2</sup> )	용도구분	건축물제한		공시지가
			건폐율	용적율	
원미구 중동 1153번지	15,474.6	호텔등을 포함한 복합용도	50%이하 5층이상부 30%이하	기준용적율600%이하 상한용적율1000%이하	70,718백만원

○ 건축물용도

불허용도 (H)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택, 공동주택(주상복합 제외)</li> <li>· 위험물저장 및 처리시설, 관광호텔이외의 숙박시설</li> <li>· 위락시설(※ 호텔의 부대시설로 위락시설은 가능)</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 불허용도이외의 용도 허용</li> </ul>
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 판매 및 영업시설, 업무시설, 의료시설, 운동시설</li> <li>· 교육 및 연구시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> </ul>
지정용도 (I)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관광호텔(객실 120실이상, 복합컨벤션센터포함, 특2등급수준이상)</li> <li>※호텔의 위치는 계남대로변 측에 배치</li> <li>· 운동시설을 포함한 문화 및 집회시설이 총 지상층 건축물연면적 5% 이상 확보</li> </ul>
공동주택비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부천시 도시계획조례에 따름</li> </ul>

○ 매각방법

- 공개경쟁 입찰매각(공유재산 및 물품관리법 제29조)
  - 입찰방법 : 한국자산관리공사를 통한 인터넷 입찰(온비드)
  - 낙찰자 결정 : 최고가 입찰자를 낙찰자로 결정
  - 매각대금의 납부 등(부천시 공영개발사업조성 재산관리조례 제4조)

○ 매각방침

- 부천시의회 공유재산관리계획 의결후 중동 1153, 1155번지를 1건으로 매각(중동신시가지 지구단위계획재정비에 따른 호텔부지 등 토지이용계획에 의한 공동개발추진)
- 예정가격은 감정평가금액 이상으로 하되 공개경쟁입찰 매각
- 용도의 변경 : 「공유재산 및 물품관리법」 제11조에 의거 행정재산인 중동1153번지 문화예술회관 부지를 매각하기 위하여 일반재산으로 용도를 폐지함

### (안건3) 국·공유지 교환

#### ○ 교환재산 현황

구분	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )		재산평가액(천원)			이용상태	소유자
			계	면적	계	단가(m <sup>2</sup> 당)	금액		
공유재산	소사본동 51	대	500	500	920,000	1,840	920,000	소사지구대청사	부천시
국유재산	춘의동 226-11	도로	2,186.4	631	680,134.4	360	227,160	부천종합운동장	국 (경찰청)
	원미동 14-15	유지		897		44.2	39,647.4	원미레포츠공원	
	송내동 594-5	대		2,729.4 중174		1,010	175,740	(구)소사구청	
	송내동 594-6	대		85.4		1,030	87,962	공영주차장	
	소사본동 367-29	잡종		5.5		375	2,062.5	한울빛도서관	
	소사본동 367-40	잡종		393.5		375	147,562.5		

※ 재산평가액은 2009년도 공시지가임.

#### ○ 교환방법


- 2개 감정평가법인 감정평가액을 산술평균한 금액으로 가격결정(공유재산 및 물품관리법시행령 제27조)
- 교환 차액금은 금전으로 정산(공유재산 및 물품관리법 제39조)
- 교환 차액금은 계약 체결 후 60일 이내 일시 전액납부

(공유재산 및 물품관리법 시행령 제45조)

- 향후 추진계획
- 2009. 09 : 감정평가 실시, 2009. 10 : 교환 및 소유권 이전

**(약건4) 장애인 보호작업장 샘물자리아파트형 공장매입**

- 현재 입주건물
  - 위 치 : 원미구 상동 242-8 한성빌딩 2, 3층
  - 면 적 : 536.72㎡ (2층 직업재활시설, 3층 자립작업장)
  - 이용인원 : 장애인 35명, 직원 5명
  - 임대기간 : 1994. 11. 15 - 2010. 3. 31
  - 임대금액 : 임대보증금 4억원, 월임대료 200만원
- 취득계획
  - 취득대상 : 오정구 삼성동 36-1 부천테크노파크 쌍용 3차 302동 404호
  - 건물면적 : 963.94㎡(전용면적 600.02㎡, 공용면적 363.94㎡)
  - 활용계획 : 사무실, 작업장, 자원봉사자실, 프로그램실, 식당 등
  - 매입예정가격 : 1,120,400천원 (분양가격 30,000천원의 할인)
  - 취득방법 : 감정평가 후 협의취득
- 매입 및 이전계획 개요

시 설 명 (종 류)	샘물자리 (장애인직업재활시설)	자립작업장 (장애인작업장)	샘물자리와 자립작업장 통합운영  	샘물자리 (장애인직업재활시설)
면 적	268.36㎡	268.36㎡		
이용현황	직 원:3명 장애인:정원25명	직 원:2명 장애인:정원10명		직 원:7명 장애인:35명
주 소	원미구 상동 242-8 한성빌딩 2,3층 - 임대료:보증금 4억원 - 임대료 및 수수료관리비 300만원/월 - 임대기간:2008.4.1-2010.3.31		- 목 적 ·최적의 근로 환경 제공 ·임대료 예산 절감 ·생산장비구축	오정구 삼성동 36-1 테크노파크 쌍용3차 302동 404호 매입비용:1,120,400천원
운 영	부천시장애인종합복지관 부설로 운영			좌 동
주요시설	사무실, 작업장, 자원봉사실, 프로그램실등			좌 동

- 취득 필요성

- 건물주(임대인)는 현 샘물자리가 부천시 에서 임대중이며, 투자한 비용이 많고 장애인시설이라는 점을 고려하여 이전이 용이하지 않다는 점을 들어 높은 임대료와 관리비를 요구하고 있음.  
⇒ 연간 36,000천원(임대료 24,000천원, 순수관리비 12,000천원)
- 2년마다 임대차 계약 갱신시에 건물주는 임대료 인상이 어려울 경우에는 이전을 요구하며, 층별 매도는 불가하다는 입장임.
- 샘물자리와 자립작업장의 연간 정부보조금은 260,611천원이며 매년 시비 추가부담이 증가하고 있음(2009년 22,559천원 추가 부담).
- 직업재활 시설 유형개편(5종 ⇒ 2종)에 따라 근로 장애인에게 최적의 근로환경을 제공하여 소득보장 및 경쟁적인 고용시장으로 옮겨갈 수 있도록 하고자 함.

#### (안건5) 서커스 상설공연장 건립공사

- 사업목적
  - 영상문화단지 다목적 공연장을 건립하여 다양한 공연을 유치함으로써 주변 영상문화단지 활성화 및 시민의 문화향유 기회를 확대하고,
  - 공연장을 최대한 활용하여 다양한 공연을 함으로써 문화도시 부천의 이미지를 향상 시키고자 함.
- 사업개요
  - 위 치 : 부천시 원미구 상동 529-2(영상문화단지내)
  - 부지 및 건축 연면적 : 11,371㎡, 6,815㎡(지하2층 지상3층)
  - 시설규모 : 객석수 1,181석
  - 사업기간 : 2003. 01 ~ 2010. 08(당초 2003. 1월 ~ 2005. 5월)
    - 공유재산관리계획(안) 부결 : 제152회 부천시의회 임시회(2009. 05)
    - 공유재산관리계획(안) 부결 : 제153회 부천시의회 정례회(2009. 07)
  - 총사업비 : 10,945백만원
    - 당초 : 도비 1,000백만원, 시비 2,000백만원, 민간자본 7,945백만원)
    - 변경 : 도비 1,000백만원, 시비 9,945백만원, 민간자본 0 백만원)

※ 당초 사업시행자인 동춘에서 7,945백만원을 투자후 일정기간  
무상사용권을 갖는 협약사업이었으나 (주)동춘의 자부담능력이 없어  
협약 해제·해지에 따라 시에서 기성급 정산 후 잔여공사와 시설물  
운영을 시에서 하고자 함.

### 3. 질의 및 답변요지 : 없 음

### 4. 토론요지

#### 가. 찬성토론

- 특이사항 없음

#### 나. 반대토론

- 안건 1) 舊 점자도서관 부지 매각
  - 매각 대상지역 주민들의 의견을 적극수렴하여 가능하면 주민들을 위한 공간으로 활용됨이 바람직 할 것으로 판단이 되어 부결함.
- 안건 2) 사유지(원미구 중동 1153번지) 매각
  - 시민들과의 공감대 형성이나 의견 수렴 등 합의가 이루어지지 않은 매각 정책으로 판단이 되며, 사업추진 관련 교통영향 평가, 일조권 침해, 분양당시 중동 신도시 주민들의 조성원가 부담 부분 등을 신중히 고려 추진되어야 할 사업으로 판단이 되어 부결함.
- 안건 4) 장애인 보호작업장 샘물자리 아파트형 공장 매입
  - 시 소유 공유재산을 활용하여 건립하는 방안이 타당한 것으로 심사 되어 부결함.
- 안건 5) 서커스상설공연장 건립
  - 향후 소송결과를 지켜 본 후 재 심사가 됨이 바람직 할 것으로 판단 되어 부결함.



## 5. 심사결과

### ○ 수정의결

- 안건 1) 舊 점자도서관 부지 매각 : 부 결
- 안건 2) 시유지(원미구 중동 1153번지) 매각 : 부 결
- 안건 3) 국·공유지 교환 : 원 안
- 안건 4) 장애인 보호작업장 샘플자리 아파트형 공장 매입 : 부결
- 안건 5) 서커스상설공연장 건립 : 부결

## 6. 소수의견

○ 없 음

## 7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

## 2008년도 제3차 공유재산관리계획 변경(안)

의안번호	제255호
의결년월일	2009. 12. 23 (제157회)

제출년월일 : 2009. 8. 21.

제 출 자 : 부 천 시 장

### □ 제안이유

공유재산및물품관리법 제10조, 동법시행령 제7조의 규정에 의거 지방의회의 의결을 얻기 위한 『2008년도 제3차 공유재산관리계획 변경(안)』은 다음과 같다.

### □ 주요골자

구분	2008년도 공유재산관리계획	비고
당초	1. 공유재산(대체취득토지)확보(매입)	회계과
제1차	1. 부천역1-2구역 도시및주거환경정비사업예정구역내 사유지 매각 2. 금형종합지원센터 건립 변경계획(안)	회계과 기업지원과
제2차	1. 용기박물관 건립 2. (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사 변경계획(안) 3. 워브더스테이트내 공공용시설 기부채납	문화예술과 문화예술과 건축과
제3차	1. 여월택지개발지구내 공공청사 부지매입 2. (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사 변경계획(안)	회계과 문화예술과

### □ 안전요지

#### (안전1) 여월택지개발지구내 공공청사 부지매입

- 향후 토지취득비용을 절감하고 공공사업을 효율적으로 추진하기 위하여 대한주택공사에서 개발하는 오정구 여월택지개발지구내의

공공청사부지를 매입하여 장래 행정목적에 활용코자 함

## (안건2) (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사 변경계획(안)

- 영상문화단지(판타스틱스튜디오)내 건립중인 무형문화재 공방거리 건축구조를 당초 경량철골조에서 목구조로 변경하여 전통문화의 대표성과 상징성을 갖춘 한옥으로 건축함으로써 2008. 부천세계무형문화유산엑스포 볼거리 제공과 관광자원화 추진
- 2007. 5. 10일자로 부천시의회 공유재산관리계획 승인을 득한 사업이나, 사업비가 30%이상 변경됨에 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제4항 규정에 의하여 공유재산 변경계획심사(수립)를 요청하게 됨.

## □ 주요내용

### (안건1) 여월택지개발지구내 공공청사 부지매입

#### 1. 사업개요

- 매입대상 부지현황
  - 위치 : 부천 오정구 여월동 여월택지개발지구내(필지번호 02)
  - 면적 : 1,277m<sup>2</sup>
  - 매입예정금액 : 1,324,249,000원(조성원가 m<sup>2</sup>당 1,037,000원)
  - 현소유자 : 대한주택공사(인천지역본부)

#### 2. 그간의 추진상황

- 2008.06.18 : 제8회 시정조정위원회 원안가결
- 예산
  - 공유재산매입을 위한 2008년 기타 특별회계 재원확보

#### 3. 향후 추진 계획

- 2008. 08 : 택지개발 조성원가로 부지매매계약 체결
  - 계약금 : 매입금액의 10%(금132,424,900원)
  - 중도금 : 계약일로부터 3월이내 40%(금529,699,600원)

- 잔 금 : 계약일로부터 6월이내 50%(금662,124,500원)
- 향후 중장기적인 측면에서 공공시설신축 부지로 활용

## (안건1) (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사 변경계획(안)

### 1. 사업개요

- 위 치 : 부천시 원미구 상동 529번지 2호(영상문화단지 내)
- 부지면적 : 총 330,266㎡중 지원시설부지 3,766㎡
- 건축규모 : 지상1층, 9개동 598.62㎡
  - 전시판매장 1(132.30), 공방 5(각 60.00), 공방 2(각 65.61), 화장실 1(35.10)
- 총사업비 : 2,573백만원(국비 500, 도비 250, 시비 1,823)
- 사업기간 : 2006. 3 ~ 2008. 8(2년 5개월)

### 2 조성계획 변경내용

- 건축구조 : 경량철골조 ⇒ 목구조
- 총사업비

구분	소요금액(천원)						비고
	당초(A)	2007. 12월(B) (제3회 추경)	변경(C)	증감(C-A)	증감(C-B)	증감율(%)	
합 계	1,200,000	1,555,398	2,573,625	1,373,625	1,018,227	114	
시설비	1,178,000	1,525,000	2,528,227	1,350,227	1,003,227		
감리비	15,000	20,899	35,899	20,899	15,000		
시설부대비	7,000	9,499	9,499	2,499			

※ 경량철골조와 목구조의 3.3㎡당(598.62㎡ 기준)건축비 차이 = 5,613,000원

↳ 14,187,000원(한옥) - 8,574,000원(경량철골조)

### 3 그간의 추진경위

- 2006. 03. 14 : 2006. 지역공예방 및 전시판매장 설치 지원계획 통보(도)
  - ↳ 국비(관광진흥개발기금) 500백만원, 도비 250백만원
- 2006. 08. 10 : 중기지방재정계획 반영
- 2006. 09. 18 : 2006. 하반기 지방재정투·융자 심사(조건부)
- 2007. 02. 14 : 시정조정위원회 심의 - 명칭변경
  - ↳ 지역공예공방 및 전시판매장(전통의 거리) ⇒ (가칭)무형문화재 공방의 거리

- 2007. 05. 01 : 용역과제 심의(원안가결)
- 2007. 05. 10 : 공유재산관리계획(안) 재심의 통과
- 2007. 08. 31 ~ 11. 20 : 컨셉디자인 및 기본설시설계용역 실시
- 2007. 12. 27 : 시설공사 계약체결(812,720,000원, 고려종합건설)
- 2008. 01. 04 : 공사착공(고려종합건설 → 시설공사과, 회계과)
- 2008. 03. 25 ~ 04. 11 : 설계변경 용역(목구조)
- 2008. 03. 27 : 공사 착수(동절기 공사중지 후 해제)
- 2008. 04. 01 : 일괄하도급 승인 [(주)월드공영]

#### 4. 향후 추진계획

- 2008. 07월 건축비, 감리비 추가 계상(1,018백만원)
- 2008. 07월 무형문화재 유치(7개 종목)
- 2008. 09월~10월 공방거리 준공 및 엑스포 전시장으로 활용
- 2008. 11월 무형문화재 기능보유자 입주

#### □ 검토의견

##### (안건1) 여월택지개발지구내 공공청사 부지매입

- 공유재산 매각재원의 일부를 대체재산 확보에 재투자 함으로서 공유재산의 감소를 방지하고 취득비용을 절감하여
- 향후 행정목적에 필요로 하는 효율적인 토지활용과 건전한 재정 확보를 위해서는 공유재산의 계획적인 확보가 필요함
- 우리시에서 매입의사가 없으면 대한주택공사에서 부지 용도변경 및 공급조치

##### (안건2) (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사 변경계획(안)

- 당초 무형문화재 공방거리를 예산의 범위에서 개량형 한옥(경량철골조)으로 건립하고자 하였으나, 2008. 부천세계무형문화유산엑스포를 개최하면서 우리문화의 대표성과 상징성이 있는 한옥으로 건립함이 타당하다는 의견이 있어 건축구조를 목구조로 변경함(2007. 12월 부천시의회).

- 구조변경으로 사업비가 30%이상 증가됨에 따라서 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제4항 규정에 의하여 공유재산 변경승인을 요청하게 되었음.
- 건립에 있어서는 중요무형문화재 대목장(신응수)으로 하여금 가급적 우리나라 전통한옥에 충실하게 조성함으로써 불거리(명소)와 교육의 장이 될 수 있도록 하고, 나아가 무형문화재 공방거리를 엑스포기간 중에는 필요한 전시장(기반시설)으로도 병행 활용하고자 함.

## □ 현장사진 및 위치도

1. 여월택지개발지구내 고공청사 부지매입

2. (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사(신축)

○ 위치도



○ 조감도

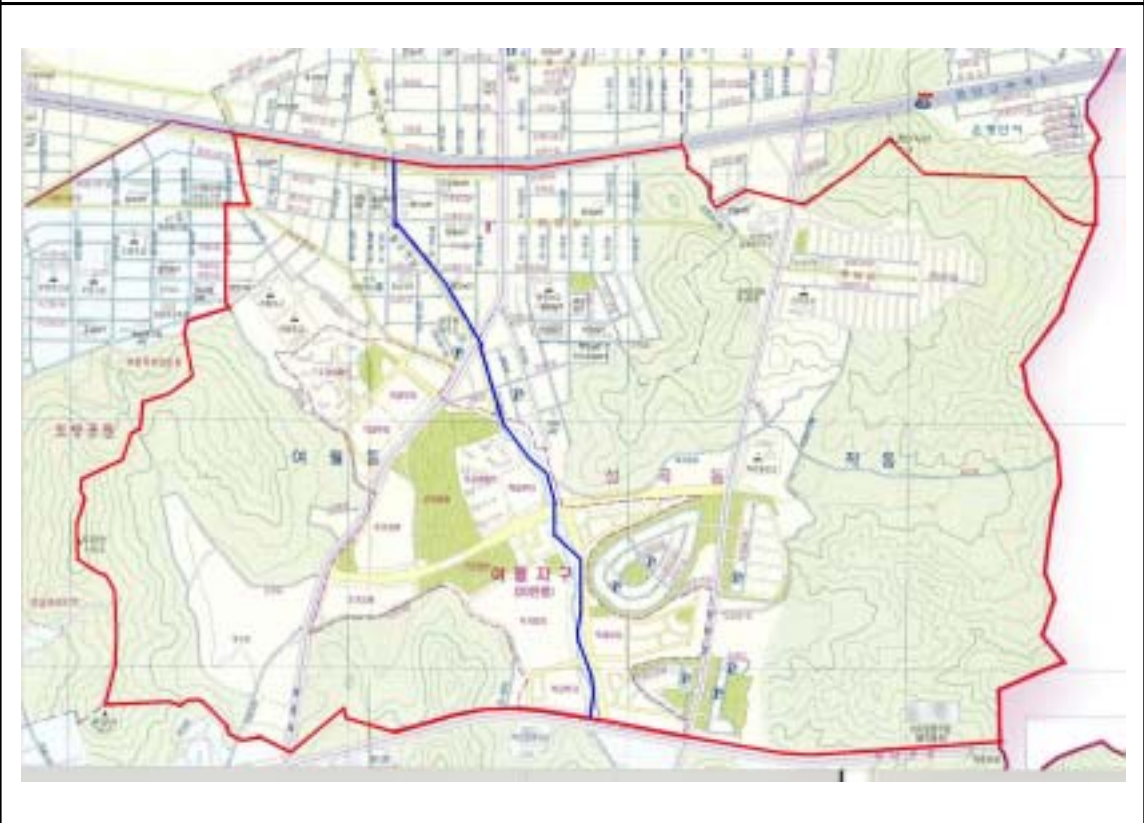




경  
사  
진



위  
치  
도





## 2. (가칭)무형문화재 공방거리 조성공사(신축)

### ○ 위치도



### ○ 조감도

