

2005년도 제6차 공유재산관리계획 변경안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제출자 : 2005년 10월 4일 부천시청 제출

나. 회부일자 : 2005년 10월 6일

다. 상정 및 의결일자

- 제122회 부천시의회(임시회) 제5차 기획재정위원회(2005. 10. 18) 상정
- 제122회 부천시의회(임시회) 제5차 기획재정위원회(2005. 10. 18) 원안

2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 회계과장 한 기 주)

가. 제안이유

(안건 1) 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축

- 2004.8.26 (주)티비엔투데이(이하 “티투”라 한다)의 운영부실로 협약의 해지와 공유재산 사용허가 취소로 판타스틱 제1스튜디오의 전면에 위치한 상가건물이 총 공정 약 50%에서 중단되어,
- 구조물의 부식에 따른 안전문제와 시각적으로 관람객들에게 불쾌감을 주고 티투가 추진한 건축물의 기성부분과 투자자들에 대한 처리에 있어 적절한 대안을 제시하는 사업자가 없었으나,
- 금번 이에 대한 적절한 대안을 제시하는 사업자가 있어, 우리시가 제시하는 조건을 충족한다면 조속한 시일 안에 재건축 사업을 완료하여 영상문화단지의 새로운 발전의 계기로 삼고자 하며, 이에 대한 시설의 기부채납에 대한 심의.

나. 주요골자

(안건 1) 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축

1. 사업개요

- 위 치 : 원미구 상동 529-2번지
(판타스틱제1스튜디오내 전면부 편익시설)
- 면 적 : 1,940㎡(586평)
- 사업주체(기부자) : (주)한라 대표이사 한진화
- 사업방식 : 준공 후 기부채납하고 일정기간 사업운영
(사업운영 기간은 추후 결정)
- 소요예산 : 1,802,463천원
 - 추가 공사비 : 730,000천원
 - 기성 공사비 : 1,072,463천원
- ※ 기성공사비는 기성검사로 확정예정이며, 579백만원은
티투의 채납 임대료로 상계예정
- 공사기간 : 착공일로부터 6월
- 주요시설

구 분	시설내용	비고
G-1	가족이 함께 할 수 있는 전통 휘미리 레스토랑유치, 아웃백, TGLF, 스카이라	
G-2	동유럽 풍의 하우스비어 박물관, 제조맥주전문점 유치로 20~30대의 문화공간으로 활용	
G-3	가족들이 함께 모일 수 있고 여러 모임도 가능한 퓨전 음식공간	
G-4	커피전문점을 비롯한 테이크아웃 전문점 활용으로 세트장 입장객에 대한 편의 시설로 활용	
G-5	젊은 층이 모일 수 있는 카페 형태의 여유허공간 보드게임카페 형태의 차별된 테마 설정	
G-6	추억의 음악을 즐길 수 있는 소형 라이브 무대가 설치된 라이브형 휴식공간	
G-7	관리시설	

2. 현재 공사 중단된 건축물 현황

- 공사명 : 판타스틱 제1스튜디오 전면부 편익시설 신축공사
- 사업주체 : 부천시장
- 용도 : 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점)
- 구조 : 철골조 7개동(2층)
- 부지면적 : 1,940m²(586평)
- 건축면적 : 1,376m²(416평) 【연면적 : 2,652m²(802평)】
- 건축허가일 : 2003. 8. 20(착공일 : 2003.8.21)
- 준치기간 : 2008. 1. 14까지(가설건축물허가 처리된 사항임)
- 공정율 : 약50%(부천시 판단, 향후 건축사의 기성고 검사필요)

3. 공사재개에 따른 현안사항 및 대책

- 기성부분에 대한 인정문제
 - ▶ 1,072,463천원으로 추정
 - 객관적인 감정인을 통한 기성검사로 기성금 산출
 - ※ 변호사 자문결과 : 건축주는 부천시장으로 되어 있지만 티투가 기부채납을 하기 전까지 부천시의 완전한 소유를 주장할 수 없음. (기성부분에 대하여 티투가 우리시에 부당이득반환 청구가능)
 - 기성검사 후 산출된 기성금은 현재 우리시가 티투에게서 받을 수 있는 임대료로 상계가능
(2005.6.30현재 579백만원)
- 기성부분 공사를 하면서 티투가 미지급한 공사비(임대 계약비는 제외)
 - ▶ 499,735천원으로 추정
 - 자료검증을 통한 미지급금 확정
 - 제안자가 지급케 하고 무상사용 기간 산정 시 추가 공사비와 합산처리 가능
 - ※ 변호사 자문결과 : 공사비 미 수령자가 현장을 점유하여유치권 행사 및 우리시를 상대로 부당이득반환 청구가능

○ 티투가 임의 계약하여 발생한 상가 임대계약금

▶ 1,659,050천원으로 추정

→ 우리 시의 승인 없이 티투가 임의 계약한 것으로 우리 시는 책임 없음.

※ 변호사 자문결과 : 상가 임대계약자는 티투에 대해서만 책임을 추궁할 수 있음.

4. 우리시가 (주)한라에 제시할 조건

① 기성부분에 대한 객관적인 검사 및 검사비 부담

(공사비 미지급금 포함)

② “1번”항에 대하여 채권자(기성 공사비 미수령자)들로부터 ‘부천시에 대한 부당이득반환청구권’을 양도 받아야 하며, 이와 관련하여 향후 부천시에 이의를 제기치 않겠다는 각서를 받아 제출해야 됨.

③ 우리시와 티투의 소송결과 우리시가 패소할 경우 모든 계약은 백지화 되며, 그에 따르는 어떠한 손해에 대하여도 부천시에 배상청구와 이의를 제기치 않겠다는 각서제출.

④ 세부협약이 체결되고, 기성검사 완료 후 10일 이내에 공사비 미지급금을 지급 완료한다.

⑤ 공사 준공 前 분양 및 임대는 절대 안하며, 준공 후 부천시가 제시하는 조건에 따라 임대를 실시한다.

⑥ 공사는 의회의 기부채납 승인과 세부협약 체결 후 착공한다.

⑦ 건축공사 착공 전까지 ‘공사 준공 이행보증’을 완료한다.

5. 우리시가 이행할 사항

① 우리시가 (주)한라에 제시할 조건 ①~⑦기본협약서 내용에 포함

② 공사 종료 후 추가공사비와 합산하여 무상 사용기간 산출

③ 티투에서 반환요구 시, 티투가 체납한 임대료와 상계처리

④ 현재 임시 가설건축물로 허가처리된 사항을 일반건축물로 전환하여 기부채납 절차 이행

- ▶ 사업제안에 따라 사업을 할 경우 무상사용연한이 약 10년이나 현재 가설건축물의 존치기간이 3년으로 제한되어 있어 사업제안을 수용할 경우는 일반건축물로 전환하여야 기부채납시설로 가능함.

※ 지방재정법시행령 제89조(영구시설물의축조금지), 부천시공유재산관리조례 제13조(사용·수익허가기간), 건축법시행령 제15조(가설건축물)

- ▶ 실시계획인가 및 건축허가 시 (주)한라명의로 신청
(우리시의 동의하고 명의 변경)

6. 관련부서 의견

- 현행 지방재정법, 건축법의 관련규정에 의하면 임시 가설건축물의 사용·허가 기간은 3년 이내로 제한하고 있음.
- 따라서 사업제안을 수용할 경우 무상사용연한이 약 10년으로 현재 가설건축물로 허가된 사항을 일반건축물 허가로 전환하여야 기부채납시설로 가능하고,
- 10억원 가량의 사업비가 투입된 건축물에 각종 채권이 얽혀 있어 철거도 못할 건축물을 계속 방치하는 것보다는 우리시의 조건 이행을 전제로 제안자의 제안을 수용하여 기부채납시설로 추진 영상문화단지 활성화에 기여케 함이 타당하다고 사료 됨.

3. 질의 및 답변요지

질의 내용	답변 내용
<p>○ 티투에서 최초 공사시 유치권은 확보가 되었는가?</p> <p>○ 사업제안서를 살펴보면 일반 휴게 시설 등이 많이 들어오는 것으로 되어 있는데 영상단지 운영에 있어 소음 등으로 지장을 줄 우려가 있음. 이에 대한 대책은?</p> <p>○ 사업제안에 따른 건축 면적은?</p> <p>○ 사업제안사의 수익분기점 시기는 언제로 보는가?</p> <p>○ 대부 요율 책정은?</p> <p>○ 현재 가설건축물의 허가 명의는?</p> <p>○ 사업 제안사에 대한 재무상태 등 회계 정보에 대하여 확인을 하였는가?</p> <p>○ 현행 가설건축물의 사용 및 허가 기간은 3년으로 되어있는데 사업 제한 수용시 무상사용 연장방안은?</p>	<p>○ 확보되었음.</p> <p>○ 드라마 및 영화촬영 등에 소음 등으로 일부 우려가 예상 될 수 있으나 행정지도 등을 통하여 문제가 발생하지 않도록 조치하겠음.</p> <p>○ 약 800평 정도이며, 평당 건축비는 225만원 정도임.</p> <p>○ 약 7년 정도로 보고 있음.</p> <p>○ 본 협약서 체결시 구체적인 요율을 결정할 것임.</p> <p>○ 부천시장 명의임.</p> <p>○ 본 계약서 체결 시 전반적으로 확인을 하도록 하겠음.</p> <p>○ 무상사용 기간을 약 10년 정도를 고려하여 일반건축물로의 허가 전환이 필요한 상황임.</p>

4. 토론요지

가. 찬성토론

없 음

나. 반대토론

없 음

5. 심사결과

원안의결

6. 소수의견

없 음

7. 기타 필요한 사항

없 음

2005년도제6차공유재산관리계획변경안

의안 번호	제447호
의결 년월일	2005. 10. 21 (제122회)

제출년월일 : 2005.10. 4

제 출 자 : 부 천 시 장

□ 제안사유

지방재정법 제77조 및 동법시행령 제84조의 규정에 의거 지방의회의 의결을 얻기 위한 2005년도제6차공유재산관리계획변경안은 다음과 같다

□ 주요골자

구 분	2005년도 공유재산관리계획안건명	비 고
당 초	1. 심곡어린이집 재건축 2. 성무정 재건축 3. 소사국민체육센터 증축 4. 소사국민체육센터 부설주차장 건립 5. 부천남부역광장 조성 공유재산 교환 6. 상동도서관 부지매입	여성복지과 체육청소년과 체육청소년과 체육청소년과 도 로 과 시립도서관
제1차 변 경	7. 원미시장 고객편의센터 건립 부지 재선정(변경)	원 미 구 복지경제과
제2차 변 경	8. 강장골 경로당 및 주민 다목적 회의실 신축	오 정 구 복지경제과
제3차 변 경	9. 신흥동 주민자치센터 신축 10. 소사본2동주민자치센터 신축 11. (재)한국조명기술 연구소유치에 따른 건물매입 12. 부천테크노파크3차사업추진에 따른 동부간선도로부지 취득 및 처분 13. 부천무역개발(주) 출자금 회수 14. 부천카툰네트워크(주) 출자금 회수 15. 농아인 쉼터 조성	회 계 과 회 계 과 기업지원과 기업지원과 기업지원과 지식산업과 사회복지과
제4차 변 경	16. 오정어린이도서관 건립 17. 자전거전시관 건립	시립도서관 오정복지경제과
제5차 변 경	18. 공무원휴양시설(콘도) 추가 구입 19. 농아인 쉼터 매입물건 변경	총 무 과 사회복지과
제6차 변 경	20. 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축(기부채납)	문화산업과

□ 안전요지

(안전 1) 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축

- 2004.8.26 (주)티비엔투데이(이하 “티투”라 한다)의 운영부실로 협약의 해지와 공유재산 사용허가 취소로 판타스틱 제1스튜디오의 전면에 위치한 상가건물이 총 공정 약 50%에서 중단되어,
- 구조물의 부식에 따른 안전문제와 시각적으로 관람객들에게 불쾌감을 주고 티투가 추진한 건축물의 기성부분과 투자자들에 대한 처리에 있어 적절한 대안을 제시하는 사업자가 없었으나,
- 금번 이에 대한 적절한 대안을 제시하는 사업자가 있어, 우리시가 제시하는 조건을 충족한다면 조속한 시일안에 재건축 사업을 완료하여 영상문화단지의 새로운 발전의 계기로 삼고자 하며, 이에 대한 시설의 기부채납에 대한 심의

□ 주요내용

(안전 1) 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축

1. 사업개요

- 위 치 : 원미구 상동 529-2번지(판타스틱제1스튜디오내 전면부 편익시설)
- 면 적 : 1,940㎡(586평)
- 사업주체(기부자) : (주)한라 대표이사 한진화
전북 전주시 덕진구 우아동 3가 747-7번지
- 사업방식 : 준공 후 기부채납하고 일정기간 사업운영(사업운영기간은 추후결정)
- 소요예산 : 1,802,463천원
 - 추가 공사비 : 730,000천원
 - 기성 공사비 : 1,072,463천원(지급 572,728 미지급 499,735) 추정
 - ※ 기성 공사비는 기성검사로 확정예정이며, 579백만원은 티투의 체납 임대료로 상계예정
- 공사기간 : 착공일로부터 6월

○ 주요시설

시설구분	시설내용	비고
G-1	· 가족이 함께 할 수 있는 전통 웨미리 레스토랑유치, 아웃백, TGLF,스카이라	
G-2	· 동유럽 풍의 하우스비어 박물관, 제조맥주전문점 유치로 20~30대의 문화공간으로 활용	
G-3	· 가족들이 함께 모일 수 있고 여러 모임도 가능한 퓨전 음식 공간	
G-4	· 커피전문점을 비롯한 테이크아웃 전문점 활용으로 세트장 입장객에 대한 편의 시설로 활용	
G-5	· 젊은 층이 모일 수 있는 카페 형태의 여유공간 보드게임카페 형태의 차별된 테마 설정	
G-6	· 추억의 음악을 즐길 수 있는 소형 라이브 무대가 설치된 라이브형 휴식공간	
G-7	· 관리시설	

2. 현재 공사 중단된 건축물 현황

- 공 사 명 : 판타스틱 제1스튜디오 전면부 편익시설 신축공사
- 사업주체 : 부천시장
- 용 도 : 근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점)
- 구 조 : 철골조 7개동(2층)
- 부지 면적 : 1,940㎡(586평)
- 건축 면적 : 1,376㎡(416평) 【연면적 : 2,652㎡(802평)】
- 건축 허가일 : 2003. 8. 20(착공일 : 2003.8.21)
- 준치기간 : 2008. 1. 14까지(가설건축물허가 처리된 사항임)
- 공 정 율 : 약 50%(부천시 판단 - 향후 건축사의 기성고 검사필요)

3. 공사재개에 따른 현안사항 및 대책

- 기성부분에 대한 인정문제
 - ▶ 1,072,463천원으로 추정
 - 객관적인 감정인을 통한 기성검사로 기성금 산출
 - ※ 변호사 자문결과 : 건축주는 부천시장으로 되어 있지만 티투가

기부채납을 하기 전까지 부천시의 완전한 소유를 주장할 수 없음. (기성부분에 대하여 티투가 우리시에 부당이득반환 청구가능)

→ 기성검사 후 산출된 기성금은 현재 우리시가 티투에게서 받을 수 있는 임대료로 상계가능(2005.6.30현재 579백만원)

- 기성부분 공사를 하면서 티투가 미지급한 공사비(임대계약비는 제외)
 - ▶ 499,735천원으로 추정
 - 자료검증을 통한 미지급금 확정
 - 제안자가 지급케하고 무상사용기간 산정시 추가공사비와 합산처리 가능
 - ※ 변호사 자문결과 : 공사비 미수령자가 현장을 점유하여 유치권 행사 및 우리시를 상대로 부당이득반환 청구가능

- 티투가 임의계약하여 발생한 상가 임대계약금
 - ▶ 1,659,050천원으로 추정
 - 우리 시의 승인없이 티투가 임의계약한 것으로 우리 시는 책임없음.
 - ※ 변호사 자문결과 : 상가 임대계약자는 티투에 대해서만 책임을 추궁할 수 있음.

4. 우리시가 (주)한라에 제시할 조건

- ① 기성부분에 대한 객관적인 검사 및 검사비 부담(공사비 미지급금 포함)
- ② “1번”항에 대하여 채권자(기성 공사비 미수령자)들로부터 ‘부천시에 대한 부당이득반환청구권’을 양도 받아야 하며, 이와 관련하여 향후 부천시에 이의제기치 않겠다는 각서를 받아 제출해야 됨.
- ③ 우리시와 티투의 소송결과 우리시가 패소할 경우 모든 계약은 백지화 되며, 그에 따르는 어떠한 손해에 대하여도 부천시에 배상청구와 이의를 제기치 않겠다는 각서제출
- ④ 세부협약이 체결되고, 기성검사 완료 후 10일 이내에 공사비 미지급금을 지급 완료한다.
- ⑤ 공사준공 前 분양 및 임대는 절대 안하며, 준공후 부천시가 제시하는 조건에 따라 임대를 실시한다.

- ⑥ 공사는 의회의 기부채납 승인과 세부협약 체결후 착공한다.
- ⑦ 건축공사 착공 전까지 ‘공사준공 이행보증’을 완료한다.

5. 우리시가 이행할 사항

- ① 우리시가 (주)한라에 제시할 조건 ①~⑦기본협약서 내용에 포함(별첨)
- ② 공사 종료후 추가공사비와 합산하여 무상사용기간 산출
- ③ 티투에서 반환요구 시, 티투가 채납한 임대료와 상계처리
- ④ 현재 임시 가설건축물로 허가처리된 사항을 **일반건축물로 전환하여 기부채납 절차 이행**
 - ▶ 사업제안에 따라 사업을 할 경우 무상사용연한이 약 10년이나 현재 가설건축물의 존치기간이 3년으로 제한되어 있어 사업제안을 수용할 경우는 일반건축물로 전환하여야 기부채납시설로 가능함
 - ※ 지방재정법시행령 제89조(영구시설물의축조금지), 부천시공유재산관리조례 제13조(사용·수익허가기간), 건축법시행령 제15조(가설건축물)
 - ▶ 실시계획인가 및 건축허가 시 (주)한라명의로 신청(우라시의동의하고명의변경)

6. 관련부서 의견

- 현행 지방재정법, 건축법의 관련규정에 의하면 임시 가설건축물의 사용·허가 기간은 3년 이내로 제한하고 있음.
- 따라서 사업제안을 수용할 경우 무상사용연한이 약 10년으로 현재 가설건축물로 허가된 사항을 일반건축물 허가로 전환하여야 기부채납시설로 가능하고,
- 10억원 가량의 사업비가 투입된 건축물에 각종 채권이 얽혀 있어 철거도 못할 건축물을 계속 방치하는 것보다는 우리시의 조건 이행을 전제로 제안자의 제안을 수용하여 기부채납시설로 추진 영상문화단지 활성화에 기여케 함이 타당하다고 사료됨.

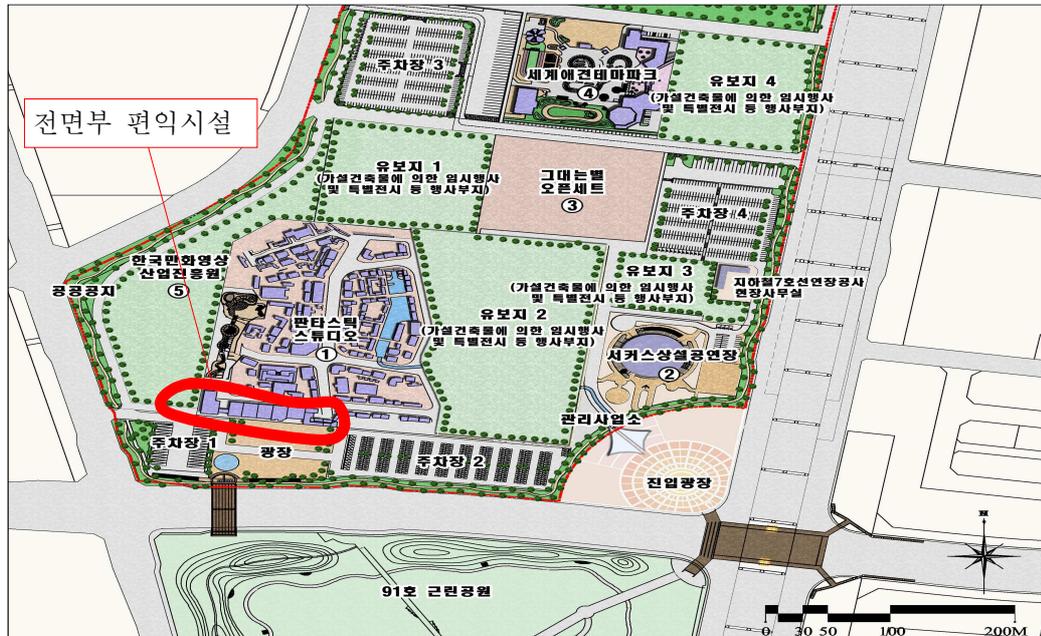
현 황 도

○ 판타스틱 제1스튜디오 전면부 건축물 재건축부지

현
장
사
진



위
치
도



2005년도 공유재산관리계획서

회계명 : 일반회계

2005년도 관리계획 총괄표(7-1)

(단위: m², 백만원)

구 분			당 초			변 경			합 계			비 고
			건 수	수 량	금 액	건 수	수 량	금 액	건 수	수 량	금 액	
취 득	계	토 지	3	10,831.6	9,236	0	0.0	0	3	10,831.6	9,236	
		건 물	14	20,313.4	34,043	1376	1,376.0	1,376	1390	21,689.4	35,419	
		기 타	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
	1. 매입	토 지	2	10,305.3	6,714				2	10,305.3	6,714	
		건 물	14	20,313.4	34,043				14	20,313.4	34,043	
		기 타	0	0.0	0				0	0.0	0	
	2. 교환 으로 취득	토 지	1	526.3	2,522				1	526.3	2,522	
		건 물	0	0.0	0				0	0.0	0	
		기 타	0	0.0	0				0	0.0	0	
	3. 기타 취득	토 지	0	0.0	0				0	0.0	0	
		건 물	0	0.0	0	1,376.0	1,376.0	1,376.0	1376	1,376.0	1,376	
		기 타	0	0.0	0				0	0.0	0	
처 분	계	토 지	2	5,862.3	6,139	0	0.0	0	2	5,862.3	6,139	
		건 물	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	
		기 타	2	0.0	2,373	0	0.0	0	2	0.0	2,373	
	4. 매각	토 지	1	4,819.0	3,614				1	4,819.0	3,614	
		건 물	0	0.0	0				0	0.0	0	
		기 타	2	0.0	2,373				2	0.0	2,373	
	3. 양여	토 지	0	0.0	0				0	0.0	0	
		건 물	0	0.0	0				0	0.0	0	
		기 타	0	0.0	0				0	0.0	0	
	4. 교환 으로 처분	토 지	1	1,043.3	2,525				1	1,043.3	2,525	
		건 물	0	0.0	0				0	0.0	0	
		기 타	0	0.0	0				0	0.0	0	

2005년도 취득대상재산목록(7-2)

(단위:㎡, 백만원)

구 분	재 산 의 표 시		추 정 가 액	시 기	취 득 사 유	취 득 재 산 소 유 자 주 소, 성 명	비 고
	소 재 지	수 량					
계	토 지	1건	0.0	0			
	건 물		1,376.0	1,802			
	기 타		0.0	0			
1	토 지 건 물 기 타	오정구 작동 67-1	1,376.0	1,802	2005	팔타스텍제1스튜디오 건축물재건축	부천시
2	토 지 건 물 기 타						
3	토 지 건 물 기 타						
4	토 지 건 물 기 타						
5	토 지 건 물 기 타						
6	토 지 건 물 기 타						
7	토 지 건 물 기 타						