

2003년도제1차공유재산관리계획변경안심사보고서

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제출자 : 2002. 11. 28부천시장 제출

나. 회부일자 : 2002. 11. 28

다. 상정 및 의결일자

○제101회 부천시의회(임시회) 제7차기획재정위원회(2002. 12. 16)상정의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 회계과장 이해양)

가. 제안이유

(안건 1) 중동 1162번지 숙박시설부지 매각

○ 숙박시설건축허가 취소 부지인 원미구 중동 1162-8번지를 매각하고자 함.

(안건 2) 소사본동지역 공영정류장(차고지)설치

○ 소사본동 산52-1번지 일원 공영정류장(차고지) 설치를 위한 부지 매입 및 정류장(차고지) 시설에 대한 심의.

(안건 3) 소사본3동 충효공원 공영주차장 건설

○ 구도심권 소사구 소사본3동 157번지 충효공원내 공영주차장 설치에 대한 심의.

(안건 4) 자연학습공원 부지매입 및 주차장 건립

○ 원미구 춘의동 372번지 외 8필지 16,046㎡(4,854평)에 자연학습공원 조성을 위한 부지매입 및 주차장 건립에 대한 심의.

(안건 5) 시립식물원 사업규모 확장

- 자연생태를 테마로 하고 기획전시실 등을 갖춘 규모있고 특색있는 시립 식물원의 설계 변경으로 인한 사업규모 확장(유리온실 및 전시·조경 식재)에 대한 심의

(안건 6) 상동유원지 부지내 테마파크 시설물 기부채납

- 상동택지개발지구 유원지 부지내(원미구 상동 529-21번지) 세계 유명 건축물의 모형 건축물을 설치 운영하는 테마파크 시설의 기부채납에 대한 심의.

(안건 7) Open-Set장내 제2스튜디오 기부채납

- 원미구 상동 529-2번지 유원지 부지에 건립한 SBS 드라마 『아인시대』 Open-Set장내에 제2스튜디오를 국내유일의 영상문화 스튜디오 콤플렉스로 조성함으로써 우리시가 국제적인 영상문화 도시로 자리매김하는 데 초석이 되고 신개념의 테마파크로 발전시켜 원활히 운영하기 위한 제2스튜디오 기부채납에 대한 심의.

나. 주요골자

(안건 1) 중동 1162-8번지 숙박시설부지 매각

- 매각 대상 : 원미구 중동 1162-8번지 (숙박시설건축허가 취소 부지)
- 매각 시기 : 2003. 1
- 매각 방법 : 일반경쟁입찰
- 매각 물건 현황

(단위 : 천원/m²)

매입비	공시지가	대지면적	규 모				허가일 (취소일)	지역 지구	비 고
			건축 면적	연면적	층수	객실수			
2670,4726	1,092,420	780.30 (236평)	416.11	1,0665	1/10	56	00. 4. 1 (00.10.17)	중심상업 방화지구	1층가동 및 스파브 찰근 배근과 거푸집 완료(30%)

※ '02.10.31: 중동 1162번지 공개입찰 매각(낙찰가가격:3,910백만원)

○ 매각 방침

- 감정평가금액이 당초 부천시에서 매수한 금액 수준일 경우 매각추진

매입 가격(토지+건물)	감정가(부천시 희망가격)
평/1,131.6만원	평/1,130만원 이상

(안건 2) 소사본동지역 공영정류장(차고지) 설치

- 위 치 : 소사구 소사본동 산52-1번지의 2필지(소사 제2배수지 주변)

- 사 업 비 : 2,178백만원

합 계 (백만원)	부지매입비	시설비등	비 고
2,178	626	1,552	

- 사업기간 : 2003. 1월 ~ 2004. 12월

- 사 업 량 : 부지매입 8,936㎡(2,703평), 차고지 조성 7,650㎡(2,314평)

- 부지매입 내역

대 상 지	소유자	면적(㎡)	비 고
3필지		8,936	
소사구 소사본동 산52-1	김 세 호	4,450	
소사구 소사본동 산54	김 세 호	3,790	
소사구 소사본동 산332-6	재정경제부	696	

(안건 3) 소사본3동 충효공원 공영주차장 건설

- 위 치 : 소사구 소사본3동 157번지(충효공원)
- 대지면적 : 13,341.8m²(4,036평)
- 사업기간 : 2003. 1. ~ 2005. 8
- 총사업비 : 20,571백만원

합 계 (백만원)	시설비등	설계용역비	감리비	비 고
20,571	19,409	387	775	

- 주차규모 : 지하2층(주차면수:646면)

층별	용 도	면 적		비 고
		m ²	평	
합 계 (주차장)		21,344	6,456	
지하1층	자동차 전용시설	10,672	3,228	시설바닥면적은 대지면적의 80%설치
지하2층	자동차 전용시설	10,672	3,228	

※지상층 : 공원시설 13,341m²(4,035평)

- 토지현황

위 치	지 목	소유자	편입면적(m ²)	비 고
소사구 소사본동157	공 장	부천시	13,341.8	

(안건 4) 자연학습공원 부지매입 및 주차장 건립

- 위 치 : 원미구 춘의동 372번지 일원
- 사업기간 : 2003. 1월 ~ 2004. 8월

- 사 업 비 : 2,172백만원(기확보:182백만원, 부족분:2,530백만원)
 - 부지매입 : 2,012백만원
 - 주차장건립 : 700백만원(기확보:182백만원, 부족분:518백만원)
- 매입대상 부지현황

지 번	지 목	면적(m ²)	소유자	비용산출기초	비 고
계		16,064		2,012	
372	답	1,209	유병집외1	2,327m ² =704평	동물방사장
380	전	1,118	민병무	704×500,000원=352백만원	
382	답	1,969	이호철		
383	유지	1,320	주숙자외1		
383-1	답	1,699	주숙자외1	13,719m ² =4,150평	
384	답	3,577	이인재	4,150×400,000원=1,660백만원	자연생태원
386	답	3,326	유기호		
387	전	326	전인화외2		
387-1	전	1,502	전인화외2		

※9필지중 3필지 매수협의(도시설계시설결정후 수용절차 이행)

- 사 업 량
 - 부지매입 : 춘의동 372번지 외 8필지 16,046m²(4,854평)
 - 주차장건립 : 춘의동 397번지 외 7필지 8,625m²(2,609평)
 - 주차면수 : 260면(주차장 부지는 기예산 확보)

(안건 5) 시립식물원 사업 규모 확장

- 위 치 : 원미구 춘의동 377번지
- 사업기간 : 2000. 9월 ~ 2003. 12월
- 사 업 비 : 4,000백만원(기확보:3,144백만원, 부족분:856백만원)

합 계 (백만원)	설 계 비	시 설 비	감리비	시설부대비
4,000	150	3,761	73	16

※ 부족분(시설비:836, 감리비:16, 시설부대비:4백만원)

○ 사업규모 변경내역

구분	규모 (평)	사업비(백만원)			주요변경사항
		계	유리온실 (건축)	전시·조경 식재	
당초	500	2,500	1,700	800	단순한 식물원 기능만을 위한 설계
변경	959	4,000	2,600	1,400	재미있고 특색있는 식물 원 및 휴식공간 활동
증감	459	1,500	900	600	

○ 사업규모

- 대지면적 : 5,900㎡(1,785평)
- 건축연면적 : 3,170㎡(959평)
 - 1층 : 온실 420평, 관리실 320평
 - 2층 : 사무실, 기획전시실, 휴게실219평

○ 주요시설 : 5개식물관, 기계실, 사무실, 전시실, 기과편의시설

(안건 6) 상동유원지 부지내 테마파크 시설물 기부채납

- 위 치 : 원미구 상동 529-9번지(상동 유원지 부지)
- 면 적 : 58,565㎡(17,716평)
- 소요예산 : 400억원
- 기 부 자 : (주)다모 대표이사 노승주(서귀포시 상예동 144번지)
- 공사기간 : 건축허가일로부터 6개월 이상

○ 주요시설

시설명	시설내용	면적		비고
		m ²	평	
계		58,565	17,716	
미니어처 존	<ul style="list-style-type: none"> • 미니어처는 총 100여점으로 구성되며, 존별 내역은 다음과 같음. - 이집트 아프리카 존 : 피라미드 포함 5점 705평 - 신세계 아메리카 존 : 백악관 포함 35점 3,008평 - 유럽 존 : 에펠탑 포함 47점 3,809평 - South Asia 존 : 타지마할 포함 5점 702평 - East Asia 존 : 한산대첩 포함 8점 1,503평 	32,154	9,727	
어린이 세계문화체험관	<ul style="list-style-type: none"> • 각종 어린이 놀이시설인 정글짐, 미끄럼틀 등의 놀이시설을 세계문화유산을 소재로 디자인하여 어린이들이 즐기면서 세계건축물을 체험할 수 있는 공간 예) 피라미드 미끄럼틀 	3,288	995	
진입광장	<ul style="list-style-type: none"> • 만남의 장소 등으로 사용됨 	6,665	2,016	
캐릭터/기프트샵	<ul style="list-style-type: none"> • 세계문화유산 및 월드빌리지 캐릭터를 소재로 한 캐릭터 상품 진열 및 판매 	486	147	
관리 및 운영지원시설	<ul style="list-style-type: none"> • 월드빌리지를 운영하기 위한 최소한의 시설 - 사무실 : 60평 / -영선실 : 150평 - 티켓부스 : 10평 / -의무실 : 10평 - 화장실 : 30평 / -탈의실 : 30평 - 기타 : 97평 	1,280	387	
식음시설 및 매점	<ul style="list-style-type: none"> • Food Court 형식으로 운영 - 주방 및 창고/자체 사무실 : 150평 - Food Court : 247평(약300좌석 배치) 	1,313	397	
휴게시설	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이 세계문화체험관 인근에 입지시켜, 휴식 및 피크닉 공간으로 조성하여 단체이용객들이 식사 및 휴식을 취할 수 있는 공간으로 조성 • 또한 본 휴게시설은 스낵코너의 기능을 함 	318	96	
조경 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> • 수목올타리, 주변시설과의 이격공간 등으로 구성 	13,061	3,951	

(안건 7) Open-Set장내 제2스튜디오 기부채납

- 위치 : 원미구 상동 529-9번지 오픈세트장내
- 부지면적 : 33,059m²(10,000평)
 - 오픈세트 부지 20,000평중 제1스튜디오 10,000평과 제2스튜디오 10,000평 분리
- 건축면적 : 15,039m²(4,631평) → 건폐율23%(필지기준18.5%)
- 건축연면적 : 57,308m²(17,335평)
 - 용적을 산정 건축연면적 : 52,580.39m²(15,905평)
 - 용적율79.5%(필지기준 63.5%)

- 구 조 : 철근콘크리트 및 철골콘크리트조
- 용 도 : 문화 및 집회시설 관광휴게시설, 근린생활시설
- 동 수 : 9개동
 - ※ 오픈 세트장 건립 : 공유재산 관리계획 심의 완료(2001. 6월)
- 소요예산 : 61.439백만원

구 분	금액(천원)	비 고
기반시설공사	2,500,000	토공사, 배수공사, 상수도공사, 전기통신공사, 도로포장공사 등
환경조성공사	2,508,190	테마스트리트, 시계탑, 분수대, 파고라, 플라워포트, 조형물, 벤취 등
조경시설공사	1,991,810	조경공사, 테마조명 등
건축공사	45,782,500	공통가설공사, 건축공사, 기계공사, 전기공사, 토목공사 등
인테리어공사	8,656,500	내부마감공사, 내부시설물공사 등

- 기 부 자 : (주)티비엔투데이 대표이사 이윤선
 - 업체소재지 : 서울시 서초구 서초동 1535-7 서일빌딩 4층
- 공사기간 : 건축허가일로부터 10개월 예상

3. 질의 및 답변요지

질의 내용	답변 내용
안전1) ○ 전에 매각한 1162번지보다 공사가 더 진척되었고 1필지는 공공의 청사로 활용한다고 했는데?	○진행된 공사는 제로에서 다시 시작해야 되므로 건물 가격은 의미가 없으며 26억이상 받으면 됩니다
안전2) ○정류장 예정지 주택이 없는데 주차는 몇 대 예상합니까? ○회전율을 감안한 주차대수는?	○100대정도 주차가능합니다 ○주차장 개념이 아닌 대형차량 차고지입니다

질 의 내 용	답 변 내 용
<p>안건3)</p> <p>○자료를 보면 주차대수가 적는데 예산도 절감할겸 1층으로 건립함이 어떠한지</p> <p>○1층 주차면수는?</p> <p>○공원조성전 시기상조 아닌지</p>	<p>○주차수요는 충분하나 조율을 거쳐 다른지역과 형평성등을 고려하여 효율적으로 건축하겠음</p> <p>○150면입니다</p> <p>○공원은 추진중입니다</p>
<p>안건5)</p> <p>○자연생태박물관으로 면적이 부족한지</p> <p>○식물원으로 가도 똑같은 문제점이 발생되지 않을까? 초기 작게 계획했다 2-3배 커지는데 당초 확실한 계획이 필요.</p>	<p>○업그레이드 필요하고 건물은 생태박물관으로 식물원은 농산지원사업소가 입주하여 함께 사용합니다</p> <p>○규모가 확정되어 그렇습니다</p>
<p>안건6)</p> <p>○시뮬레이션등 자료를 제출하지 않고 기부채납 기간이 9-10년에서 14-15년으로 늘어났는데 자료제출 안한 이유는</p> <p>○관련 자료는 공식적으로 받았는지</p> <p>○도면이 없는데 건축물 면적등 자료 없고 계획성이 없지 않은지</p> <p>○무상임대기간 산출방식 이해가 필요함. 당초대로 9년으로 해야되지 않는지</p>	<p>○검토보고서등 사업계획서를 제출했습니다 그리고 기간은 평가후 임대기간이 산정되므로 유동적 입니다</p> <p>○개인적으로 부탁해서 받았습니다</p> <p>○사업제안을 받아 협약전 시의회 승인 단계이며 위치도,면적 설계비등 지금 그러한 단계는 아닙니다 유원지 부지내 17,000평입니다</p> <p>○9년이나 14년이나 추정치 입니다 평가하면 14년보다 낮아질 것으로 예상됩니다.</p>
<p>안건7)</p> <p>○촬영에 따른 세트, 부대시설이 들어옵니까</p>	<p>○예</p>

질 의 내 용	답 변 내 용
○규모는?	○현재 세트장이 들어가 있는 면적입니다
○면적이 부족하지 않은지?	○개념이 다릅니다. 현 세트장은 가설물이고 스튜디오는 실제건물입니다
○법 저촉이 안되는지?	○되지않습니다 공유지내에는 실제건물 기부채납 아니면 건축할수 없음
○기부채납 기간은?	○재산가액, 연간사용료, 부지사용료를 감안할 때 16.1년입니다
○무상임대 기간이 끝나면 관리는?	○직접 또는 위탁할수 있습니다
○제1스튜디오가 내년 8월에 종영되면 그이후 방문객이 줄어들 것임, 방치 우려가 있고 제2스튜디오는 영구적 건물은 안된다고 보는데	○SBS세트장으로 인해 동기가 부여되고 영상 문화도시로 관심이 높아져 그것을 근간으로 추진합니다
○현황도에 미니어처는 없는데 이유는?	○금년 당초 계획으로 이 도면에는 포함되지 않았습니니다
○현재 구상 진행중인 사항만 들어가 면 어느정도 채워질 것인데, 용역비 2억은 나머지 부분 마스터플랜 짜도 되는데 의견은?	○마스터플랜 공감합니다 시예산 투입이 아니기 때문에 사업 제안후 추진 안되면 변경되는 부분이 있습니다 합의된 의사결정으로 변경이 가능합니다.

4. 토론요지

가. 반대토론

- 안건6) ○ 건설교통위원회 의견도 있고 전반적인 마스터플랜이 선정된 후 추진함이 타당하다고 봅니다.
- 안건7) ○ 마스터플랜이 없이 사업을 추진하는데 사업의 필요성, 시급성, 시업비 투자분야도 검토가 필요함.
- 본 사업에 대해 공감하고 있으나 집행부 의도, 사업자 의도

(고정건축물 등)가 일치가 안됨 의견청취후 추진함이 타당함.

나. 찬성토론

- 안건6) ○ 제100회 임시회의시 부결된 이유는 설치과정, 제작을 등 실제 확인 하고자 부결처리 하였는데 미국에서 현지 확인 하였으며
- 상동 영상단지에 대하여 부분적 사업을 추진할 수밖에 없음 마스터플랜 때문에 안된다면 문제가 되지 않습니다
 - 수익성을 고려한다면 기업을 유치해야 할것임. 문화사업으로 접근해야 할것임.
- 안건7) ○ 마스터플랜이 문제가 아니고 동춘서커스, 세트장등 사업의 연계성이 필요합니다
- 부천의 영상단지 조성에 필요하다고봅니다.

5. 심 사 결 과

- 원안의결

6. 소수의견요지

- 없 음.

7. 기타 필요한 사항

- 막대한 사업비가 투자되는 사업을 추진함에 있어 사업계획이 재차 수정되는 일이 없도록 심도 있게 검토 추진하기 바람.

2003년도제1차공유재산관리계획변경안

제출년월일 : 2002. 11. 22

제 출 자 : 부천시장

의안번호	제52호
의결연월일	2002.12.24 (제101회)

1. 제안사유

지방재정법 제77조 및 동법시행령 제84조의 규정에 의거 지방의회의 의결을 얻기 위한 2003년도 제1차 공유재산관리계획안을 다음과 같이 변경한다

2. 주요골자

구 분	2003년 공유재산관리계획 안건명	비고
당 초	<ul style="list-style-type: none"> 0. 원미1동 주민자치센터, 여성회관 및 지하주차장 신축 0. 원종1동 주민자치센터 및 지하주차장 신축 0. 상동 신시가지 주민자치센터 신축 0. 내촌공원내 내동2분회 경로당 신축 0. 상동유원지 부지내 서커스 전용공연장 건립 0. 내동 207-1번지 일원 공영주차장 건설 0. 원미구청사 자주식 철골주차장 신축 	<ul style="list-style-type: none"> 회 계 과 회 계 과 회 계 과 오 정 구 사회복지과 도시개발 사업소 교통행정과 원 미 구 총 무 과
제1차 변경안	<ul style="list-style-type: none"> 0. 중동 1162-8번지 숙박시설부지 매각 0. 소사본동지역 공영정류장(차고지) 설치 0. 소사본3동 충효공원 공영주차장 건립 0. 자연학습공원 부지매입 및 주차장 건립 0. 시립식물원 사업 규모 확장 0. 상동유원지 부지내 테마파크 시설물 기부채납 	<ul style="list-style-type: none"> 회 계 과 교통행정과 주차사업단 농산지원 사업소 " 도시개발 사업소
	0. OPEN-SET장에 제2스튜디오 기부채납	문화예술과

2003년 취득대상재산목록(7-2)

(단위 : m², 백만원)

일련 번호	세 산 의 표 시			추정 가액	시 기	취 득 사 유	취득재산 소유자 주소,성명	비고
	구분	소 재 지	수 량					
	토지	2건	24,982	4,708				
	건물	3건	83,079	61,427				
	기타	건						
1	토지 건물 기타	소사구 소사본동 산52-1번지 외 2필지	8,936	2,178	2003~2004	소사본동 공영정류장 (차고지) 설치	국(재정부) 외 1명	
2	토지 건물 기타	소사구 소사본3동 157번지	21,344	20,571	2003~2005	소사본3동 충효공원 공영주차장 건설	부천시	
3	토지 건물 기타	원미구 춘의동 372번지	16,046	2,530	2003~2004	자연학습공원 부지매입 및 주차장 건립	민병부 외 8명	
4	토지 건물 기타	원미구 춘의동 377번지	3,170	856	2003	시립식물원 건립	부천시	
5	토지 건물 기타	원미구 상동 529-2	58,565	40,000	2003	상동유원지 부지내 테마파크 시설물 기부채납	부천시	

~9~

2003년 제1차 공유재산관리계획서

(2002. 12. 13. 추가안건 제출)

회계명 : 일반회계

2003년도 관리계획 총괄표 (7-1)

(단위 : m², 백만원)

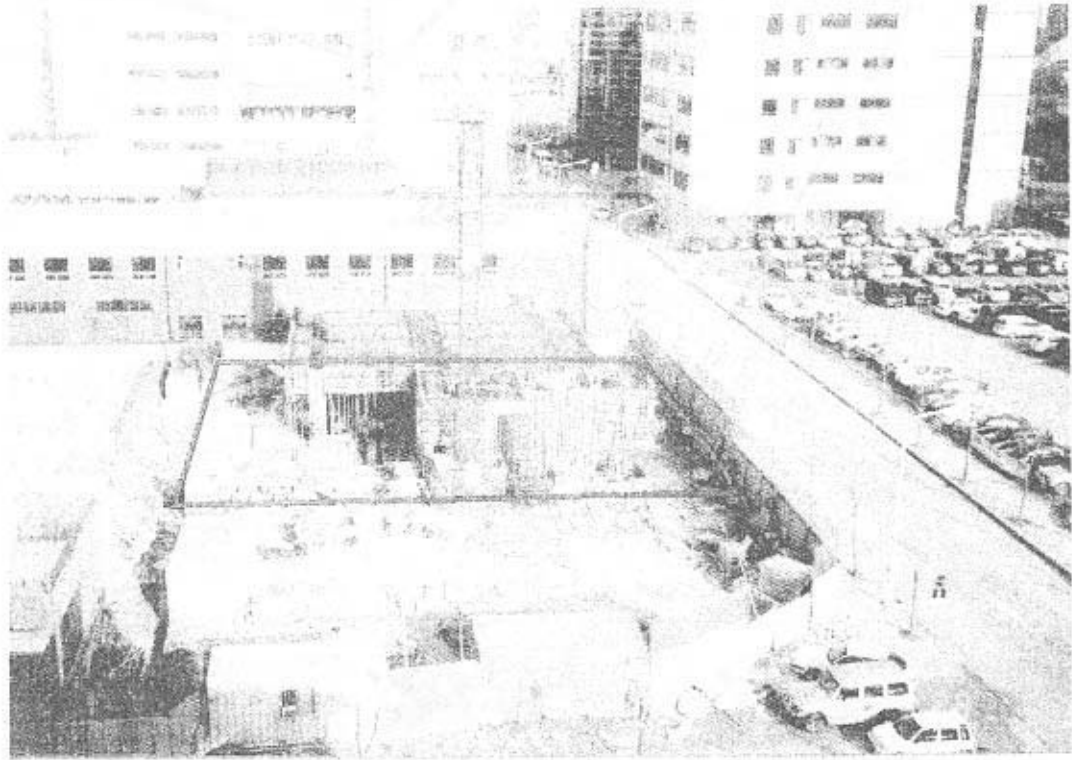
구	분	당 초			변 경			합 계			비 고	
		건 수	수 량	금 액	건 수	수 량	금 액	건 수	수 량	금 액		
취득	계	토지 건기	3 11	43,368 193,988.83	17,208 185,221	1	57,308	61,439	3 12	43,368 251,296.83	17,208 246,660	
	1. 매입	토지 건기	3 8	43,368 43,800.83	17,208 42,371				3 8	43,368 43,800.83	17,208 42,371	
	2. 교환 으로 취득	토지 건기	- -	- -	- -				- -	- -	- -	
	3. 기타 취득	토지 건기	- 3	- 150,188	- 142,850	1	57,308	61,439	- 4	- 207,496	- 204,289	
처분	계	토지 건기	1 -	780.3 -	2,670 -	-	-	-	1 -	780.3 -	2,670 -	
	4. 매각	토지 건기	1 -	780.3 -	2,670 -	-	-	-	1 -	780.3 -	2,670 -	
	5. 양여	토지 건기	- -	- -	- -	-	-	-	- -	- -	- -	
	6. 교환 으로 처분	토지 건기	- -	- -	- -	-	-	-	- -	- -	- -	

141

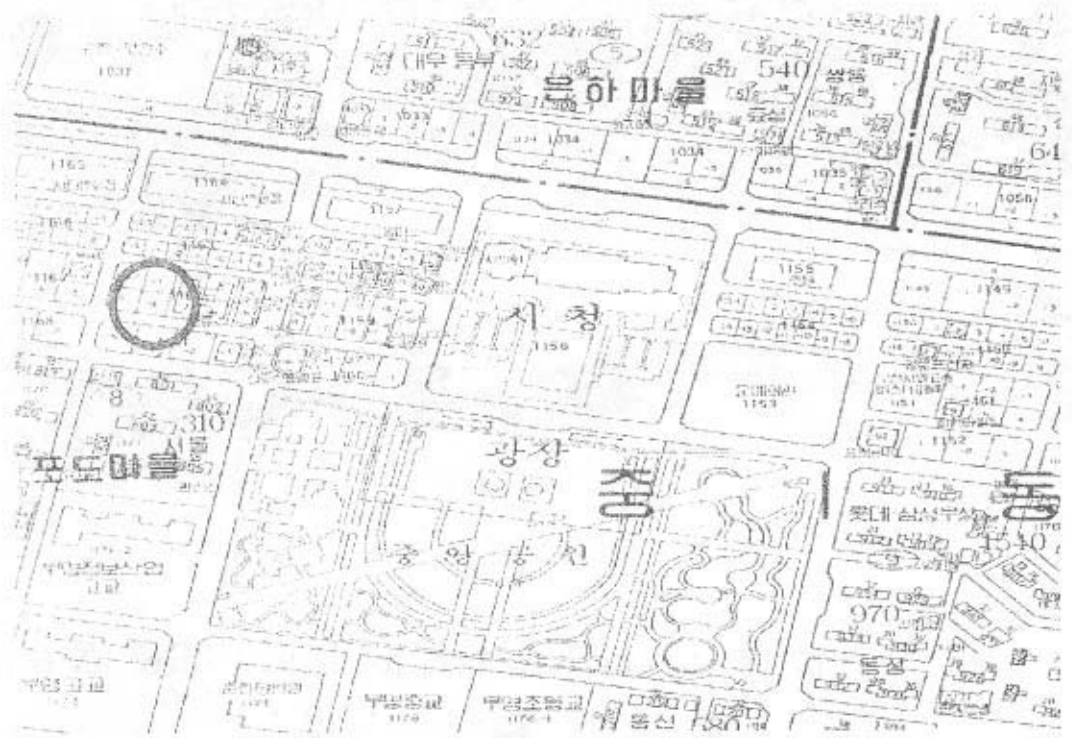
현 황 도

□ 중동 1162-8번지 숙박시설부지 매각

전
경
사
진



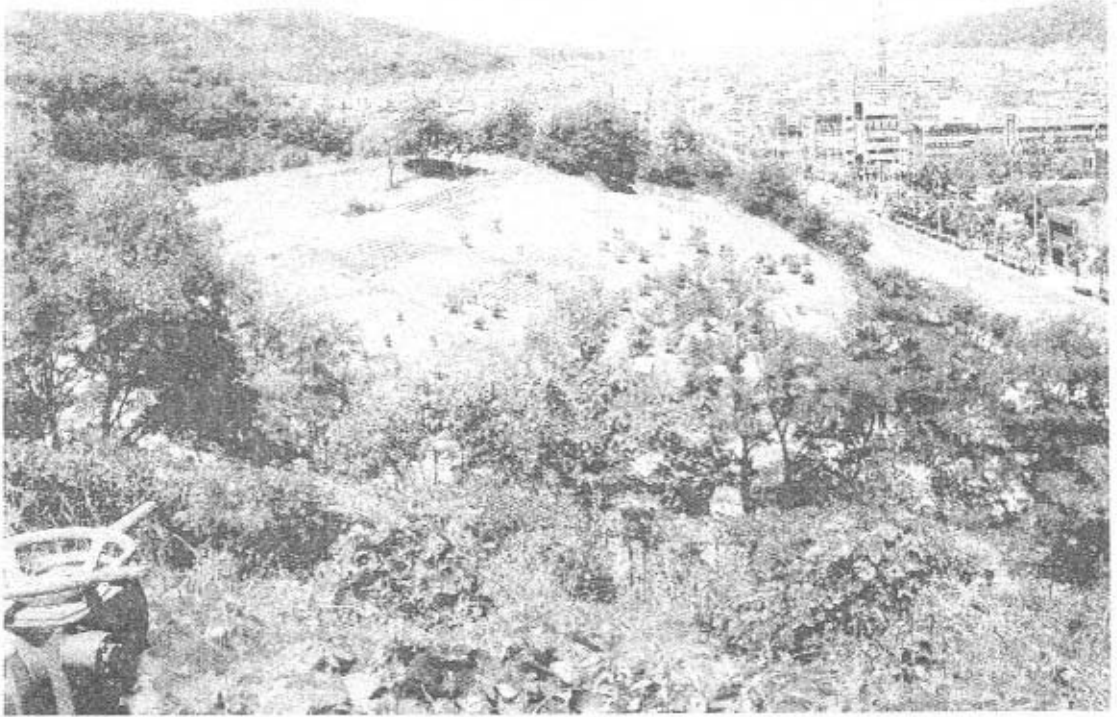
위
치
도



현 황 도

□ 소사본동 산52-1번지 외 2필지 공영정류장 설치

전
경
사
진



위
치
도



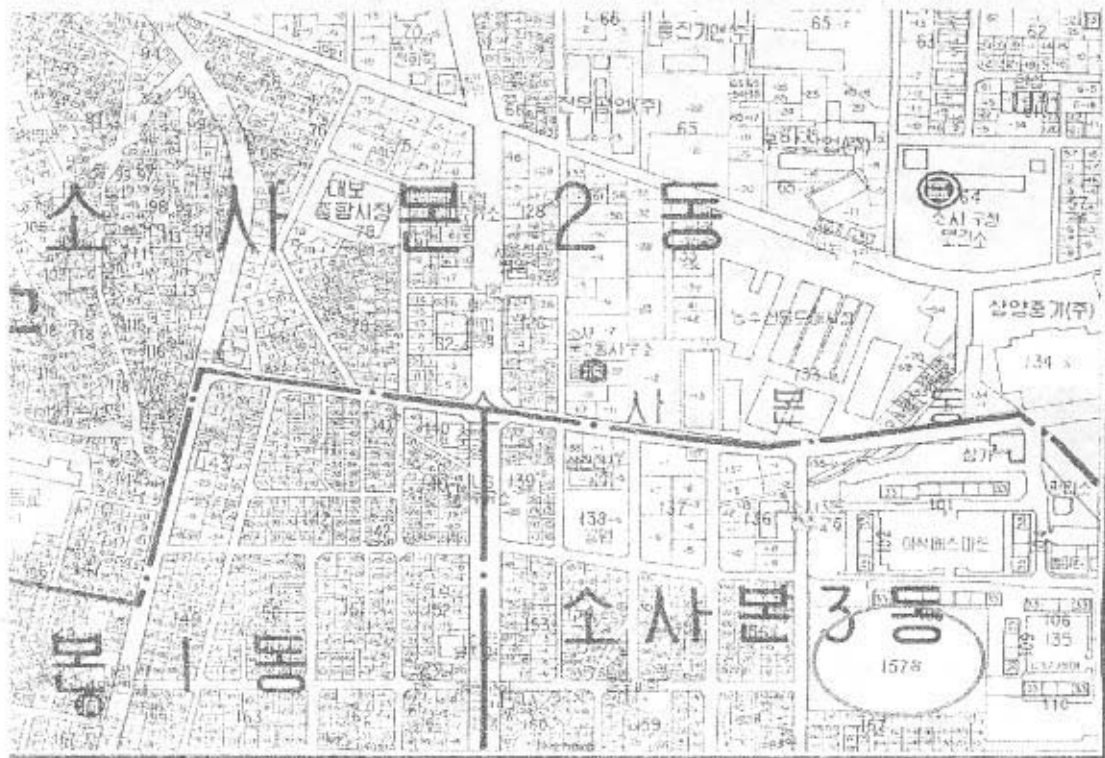
현 황 도

□ 소사구 소사본동 157 충효공원 공영주차장

전
경
사
전



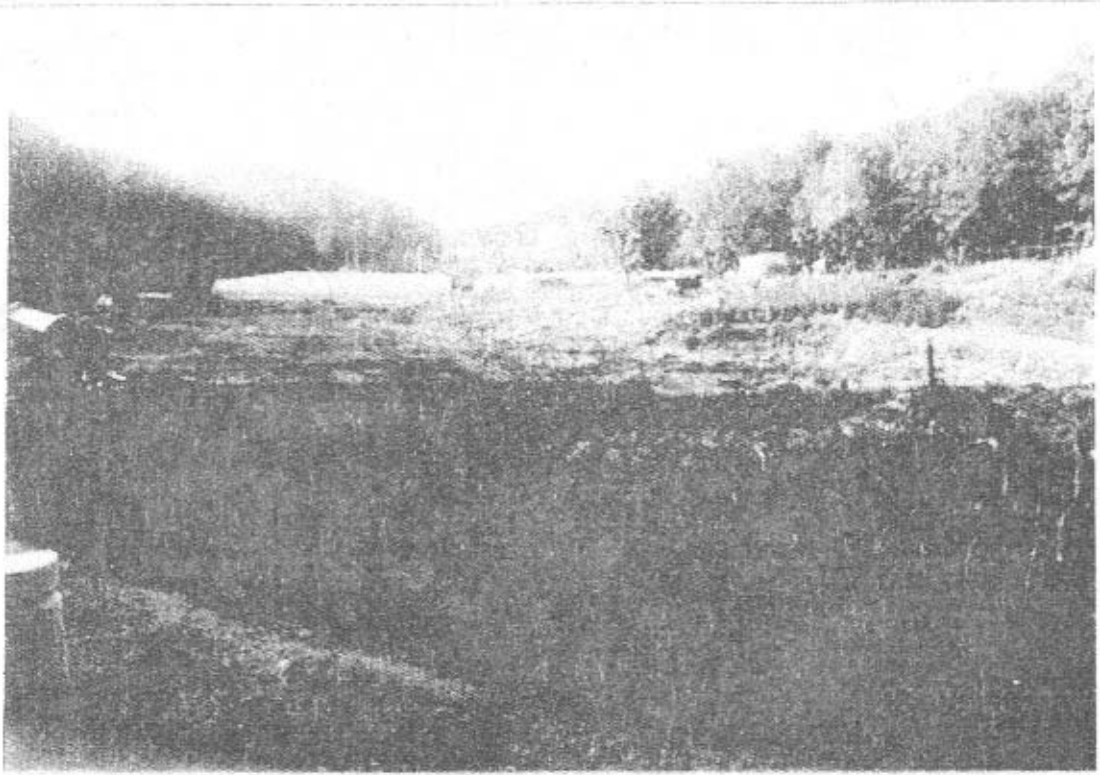
위
지
도



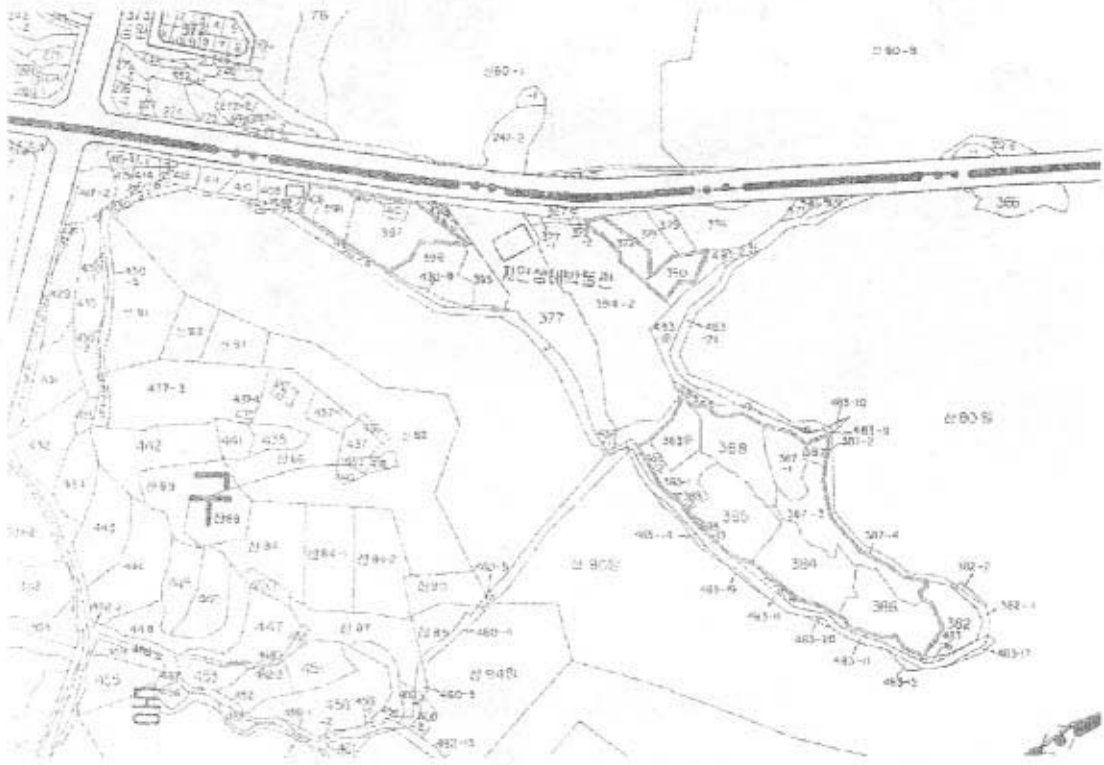
현 황 도

□ 자연학습공원 부지매입 및 주차장 건립

전
경
사
진



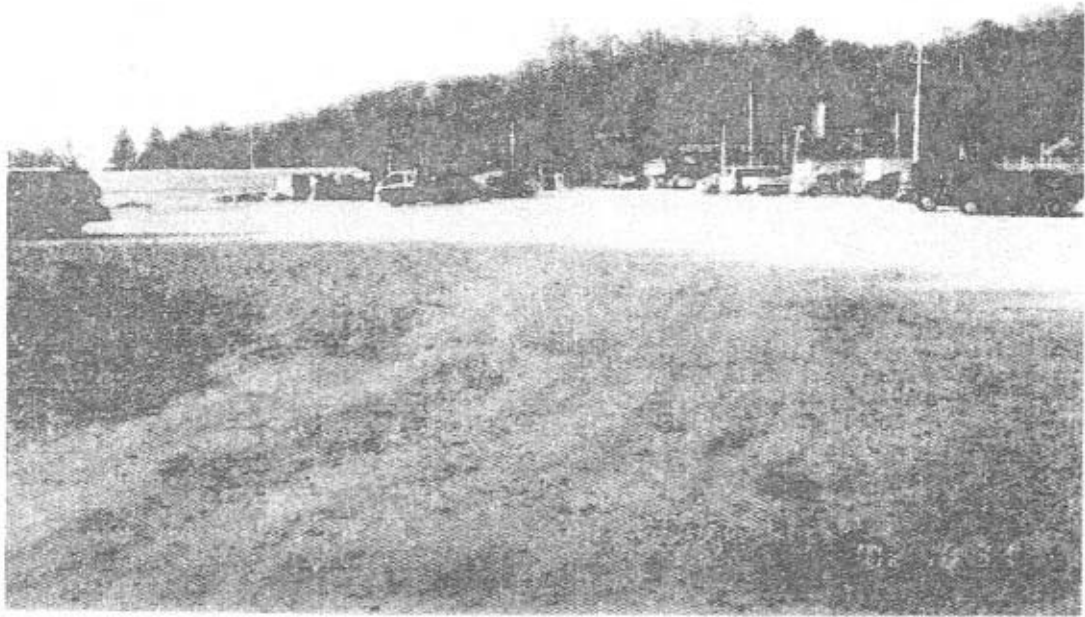
위
치
도



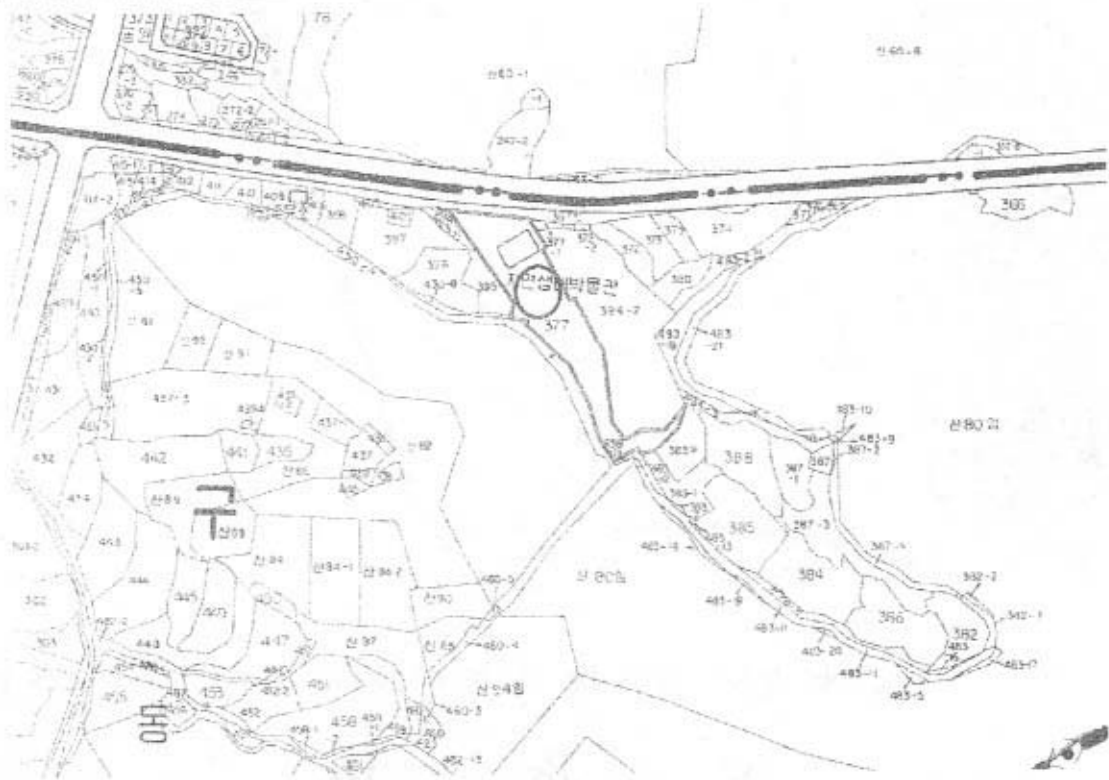
현 황 도

□ 시립식물원 사업 규모 확장

진
경
사
진

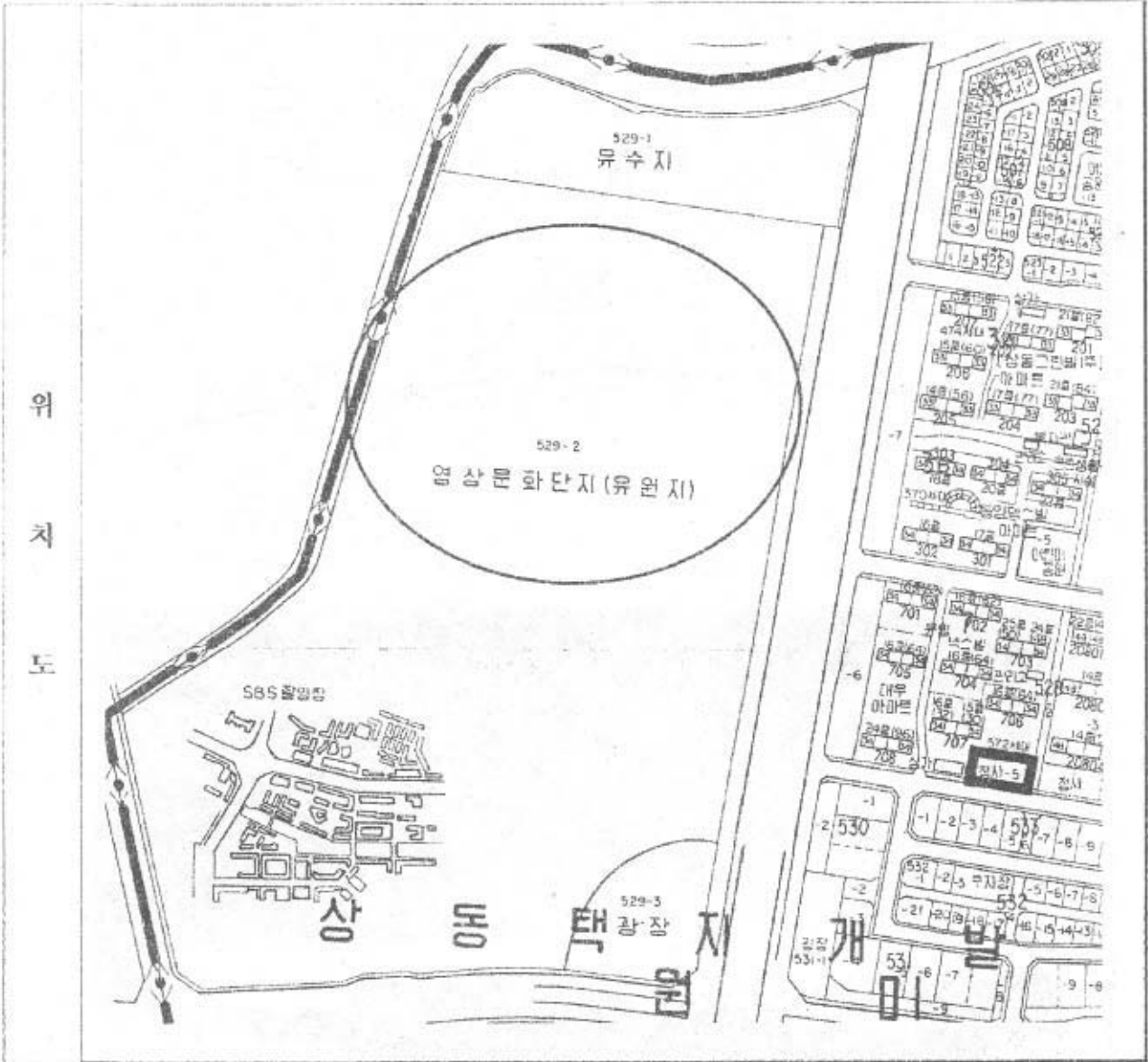


위
치
도



현 황 도

□ 상동유원지 부지내 테마파크 시설물 기부채납



2003년 제1차 공유재산관리계획서

(2002. 12. 13. 추가안건 제출)

회계명 : 일반회계

2003년도 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	
취득	계	토지 건기 물타	3 11 -	43,368 193,988.83 -	17,208 185,221 -	1	57,308	61,439	3 12 -	43,368 251,296.83 -	17,208 246,660 -	
	1. 매입	토지 건기 물타	3 8 -	43,368 43,800.83 -	17,208 42,371 -				3 8 -	43,368 43,800.83 -	17,208 42,371 -	
	2. 교환 으로 취득	토지 건기 물타	- - -	- - -	- - -				- - -	- - -	- - -	
	3. 기타 취득	토지 건기 물타	- 3 -	- 150,188 -	- 142,850 -	1	57,308	61,439	- 4 -	- 207,496 -	- 204,289 -	
처분	계	토지 건기 물타	1 - -	780.3 - -	2,670 - -	-	-	-	1 - -	780.3 - -	2,670 - -	
	4. 매각	토지 건기 물타	1 - -	780.3 - -	2,670 - -	-	-	-	1 - -	780.3 - -	2,670 - -	
	5. 양여	토지 건기 물타	- - -	- - -	- - -	-	-	-	- - -	- - -	- - -	
	6. 교환 으로 처분	토지 건기 물타	- - -	- - -	- - -	-	-	-	- - -	- - -	- - -	

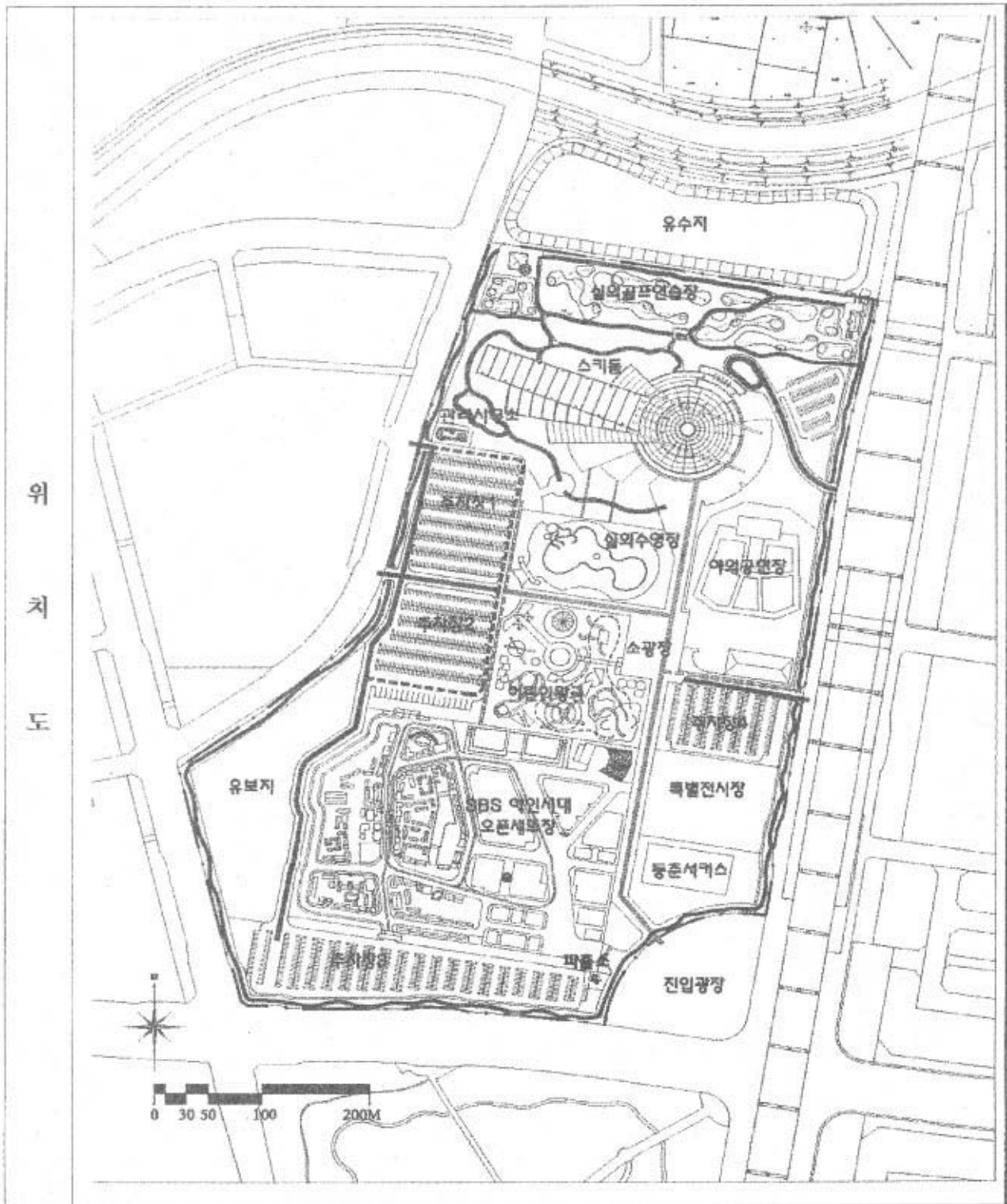
2003년 취득대상재산목록(7-2)

(단위 : m², 백만원)

일련 번호	재 산 의 표 시			추정 가액	시 기	취 득 사 유	취득재산 소유자 주소.성명	비고
	구분	소 재 지	수 량					
	토지 건물 기타	건 1건 건						
1	토지 건물 기타	원미구 상동 529-2번지	57,308	61,439	2003	오픈세트장내 제2스튜디오 기부채납	부 천 시	
2	토지 건물 기타							
3	토지 건물 기타							
4	토지 건물 기타							
5	토지 건물 기타							
6	토지 건물 기타							

현황도

□ 오픈세트장내 제2스튜디오 기부채납



위
치
도