

2004년도서울특별시영등포구구유재산관리계획(안) 심 사 보 고 서

2004. 9. 16.
행정위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2004년 9월 6일 영등포구청장 제출
- 나. 회 부 일 자 : 2004년 9월 13일 회부
- 다. 상 정 일 자 : 제108회(정례회) 제3차 행정위원회(2004년 9월 16일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 재무국장 홍성배)

가. 제안사유

- 지방재정법 제77조 및 동법시행령 제84조제2항, 서울특별시영등포구구유재산관리조례 제36조제4항의 규정에 의하여 2004년도서울특별시영등포구구유재산관리계획을 수립하여 영등포구의회의 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

나. 주요골자

- 문래동 3가 54-4, 54-66(방림방적 6블록)에 신축중인 아파트형 공장(사업기간 2004~2007)중 별동(D동) 건물 2개 층을 중소기업청의 국비 지원(20억 400만원 지원조건=1:1배칭)을 지원받아 매입 “영등포벤처센터”를 설립 운영하여 우리 구 소재 중소기업에 대한 종합적인 지원과 육성으로 고부가가치 벤처기업의 집적화를 통한 시너지효과를 극대화하고 지역경제 활성화를 도모코자 함.

다. 2004년도 구유재산관리계획 계상 재산(목록 : 별첨)

- 매입대상 시설현황
 - 방림방적 6블록 신축 아파트형 공장 사업개요
 - ▶ 소재지 및 소유자 : 문래동 3가 54-4, 54-66, (주)에이스종합건설
 - ▶ 사업기간 : 2004년 하반기 ~ 2007년
 - ▶ 건물 개요
 - 부지면적 : 31,215.12㎡(9,442.57평)
 - 건 물 : 연면적 202,236.63㎡(61,176.58평)
지하3층/지상 5~20층(4개동)
 - 취득(매입) 재산 (배치도 별첨)
 - 위 신축 아파트형 공장 중 별동(D동) 건물 2개 층 매입
 - D동 건물 개요
 - ▶ 규 모 : 9,097.32㎡(2,751.94평), 지하 3층/지상5층
 - 활 용 : 영등포벤처센터
 - ▶ 매입면적 : 2개 층 건물연면적 3,855.38㎡(1,167.4평)
【토지는 공유지분으로 확보 : 595.07㎡(180.19평)】
 - 매입예정가격 : 5,254,000천원
 - ▶ 건물 평당 매입 비 : 4,500천원 적용
 - ▶ 산출내역 : 1,167.4평*4,500천원=5,254,000천원
 - ▶ 2004년도 소요예산 : 4,008,000천원(국비 2,004,000천원, 구비 2,004,000천원)

○ 2004년 구유재산관리계획안

구분	사업별	소재지	취득(매입)재산	추정가액		비고
매입 (취득)	영등포벤처 센터 설립	서울특별시 영등포구 문래동 3가 54-4, 54-66 (방림방적 6블록)	신축 아파트형공장 D동 2개 층 건물연면적 : 3,855.38㎡ (1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡ (180.19평)	총액	5,254,000천원	일반회계 국비:20억4백만원 구비:20억4백만원 (1:1 매칭)
				2004년 하반기	4,008,000천원	

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원 : 김찬재)

- 우리 구 소재 중소기업, 벤처기업에 대한 종합적인 지원과 육성을 위하여 필요한 사업으로 2004년 5월 24일 서울지방중소기업청장의 벤처기업과 695호의 공문에 의하면 우리 구에 10억 7,900만원의 국비지원금액 교부결정계획을 통지하면서 예산배정의 유효기간은 9월말로 한정하고 지방비 확보 상황에 따라 추가 지원이 가능하였음을 통보 받았으므로 본 구유재산 취득승인이 뒷받침되어야 할 것으로 판단됨.
- 또한 본 취득재산은 벤처기업육성촉진지구 내 위치하고, 아파트형공장과 벤처집적시설이 많아 중소기업, 벤처기업에 대한 행정지원이 용이하며 부지를 매입하여 직접 건립사업 장기화에 따른 지원의 적절한 시기를 놓칠 우려가 있으므로 시기적 타당성이 있음.
- 그러나 본 취득대상 재산은 현 소유권자인 (주)방림과 (주)에이스종합건설 사이에 토지매매가 1,052억 5,000만원에 계약된 상태로 건축허가 취득 후 2개월 이내에 잔금 802억 5,000만원의 납부와 동시에 소유권을 이전하기로 약정되어 있으므로 우리 구에서 취득 행위를 할 시에는 소유권 및 기타 물권, 채권 상황 등을 파악하여야 할 것으로 사료됨.
- 위 지상에는 현재 (주)방림의 공장 및 창고가 있고 사업자인 (주)에이스종합건설에서 건축허가를 취득하기 위한 환경영향평가 및 교통영향평가보고서를 작성하고 있으며, 사업자계획서에 의하면 건축 인허가가 완료된 시점인 2004년 11월중 구 공장을 철거하고 건축착공 및 분양할 것으로 전망되므로 우리 구의 본 재산 취득시기는 2004년 12월 중이 될 것으로 판단됨.
- 본 재산의 취득시기에 가격 또는 면적의 변동이 30% 이내에서 증감될 때에는 지방재정법시행령 제84조제3항제14호의 규정에 따라 우리 구의회의 승인을 다시 요하므로 취득을 위한 감정평가 가격과 시행자의 건축허가 취득 내용을 면밀히 살펴보아야 할 것으로 사료됨.
- 또한 복합건물의 지분매입 사용은 관리 측면에서 어려움이 있을 수 있으며 타 용도의 전환이나 매각 시 독립된 건물이 장점이 더 많은 것으로 사료됨.

4. 심사결과 : 원안 가결

2004년도서울특별시영등포구구유재산관리계획(안)

의안 번호	121
----------	-----

제출년월일 : 2004. 9. 6.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안사유

지방재정법 제77조 및 동법시행령 제84조제2항, 서울특별시영등포구구유재산관리조례 제36조제4항의 규정에 의하여 2004년도 서울특별시영등포구구유재산관리계획을 수립하여 영등포구의회 의결을 얻어 시행하기 위한 것임.

2. 주요골자

- 우리 구는 '70~'80년대 산업화된 도시로서 현재 대기업 제조공장들의 이전에 따른 산업공동화 현상이 발생 지역경제의 침체 우려가 심화되고 있으며, 또한 관내 기업의 자생력 및 기업 유치에 위한 우수인력 및 기술지원 할 대학이 없는 등 타 지역에 비해 인프라 구축이 어려운 상태에 있어
- 지식기반 육성과 새로운 고부가가치 창출을 유도할 수 있는 종합지원 인프라 구축이 필요하고 산·학·연·관 공동연구체제를 구축하여 산업여건의 취약점과 한계점을 극복하여야 하는 실정이므로
- 관내 문래동 3가 54-4, 54-66(방림방적 6블록)에 신축중인 아파트형 공장(사업기간 2004~2007)중 별동(D동) 건물 2개 층을 중소기업청의 국비 지원(20억 400만원 지원 조건=1:1매칭)을 지원받아 매입 “영등포벤처센터”를 설립 운영하여 우리 구 소재 중소벤처기업에 대한 종합적인 지원과 육성으로 고부가가치 벤처기업의 집적화를 통한 시너지효과를 극대화하고 지역경제 활성화를 도모코자 함.

3. 2004년도 구유재산관리계획 계상 재산(목록 : 별첨)

- 매입대상 시설현황
 - 방림방적 6블록 신축 아파트형 공장 사업개요
 - ▶ 소재지 및 소유자 : 문래동 3가 54-4, 54-66, (주)에이스종합건설
 - ▶ 사업기간 : 2004년 하반기 ~ 2007
 - ▶ 건물 개요
 - 부지면적 : 31,215.12㎡(9,442.57평)
 - 건 물 : 연면적 202,236.63㎡(61,176.58평)
 - 지하3층/지상 5~20층(4개동)
- 취득(매입) 재산 (매치도 별첨)
 - 위 신축 아파트형 공장 중 별동(D동) 건물 2 개층 매입
 - D동 건물 개요
 - ▶ 규 모 : 9,097.32㎡(2,751.94평), 지하 3층/지상5층
 - 활 용 : 영등포벤처센터
 - ▶ 매입면적 : 2개 층 건물 연면적 3,855.38㎡(1,167.4평)
 - 【토지는 공유지분으로 확보 : 595.07㎡(180.19평)】
- 매입예정가격 : 5,254,000천원
 - ▶ 건물 평당 매입 비 : 4,500천원 적용
 - ▶ 산출내역 : 1,167.4평*4,500천원=5,254,000천원
 - ▶ 2004년도 소요예산 : 4,008,000천원(국비 2,004,000천원, 구비 2,004,000천원)

○ 2004년 구유재산관리계획안

구분	사업별	소재지	취득(매입)재산	추정가액		비고
				총액	추정가액	
매입 (취득)	영등포벤처 센터 설립	서울특별시 영등포구 문래동 3가 54-4, 54-66 (방림방적 6블록)	신축 아파트형공장 D동 2개 층 건물연면적 : 3,855.38㎡ (1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡ (180.19평)	총액	5,254,000천원	일반회계 국비:20억4백만원 구비:20억4백만원 (1:1 매칭)
				2004년 하반기	4,008,000천원	
				2005 ~ 2006	1,246,000천원	

취득재산 매입내역

□ 재산현황

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 문래동 3가 54-4, 54-66
【방림방적 6블록, 신축아파트형 공장】
- 매입대상시설
 - ▶ 소재지 및 소유자 : 문래동 3가 54-4, 54-66, (주)에이스종합건설
 - ▶ 건물 개요
 - 부지면적 : 31,215.12㎡(9,442.57평)
 - 건 물 : 연면적 202,236.63㎡(61,176.58평)
지하3층/지상 5~20층(4개동)
- 취득(매입)재산
 - 위 신축 아파트형 공장 중 별동(D동) 건물 2개층 매입
 - ▶ D동 건물 개요
 - 규 모 : 9,097.32㎡(2,751.94평), 지하 3층/지상 5층
 - ▶ 활 용 : 영등포벤처센터
 - 매입면적 : 2개층 건물연면적 3,855.38㎡(1,167.4평)
토지는 공유지분으로 확보 : 595.07㎡(180.19평)】
- 매입예정가격 : 5,254,000천원
 - ▶ 건물 평당 매입 비 : 4,500천원 적용
 - ▶ 산출근거 : 1,167.4평*4,500천원=5,254,000천원
 - ▶ 2004년도 소요예산 : 4,008,000천원(국비 2,004,000천원, 구비 2,004,000천원)

□ 매입사유

- 벤처기업육성촉진지구 내 위치함
- 교통편리로 인적자원 접근이 용이함(경인로 변에 위치)
- 대규모 아파트형 공장이 건축되고, 주변에 벤처집적시설 및 아파트형 공장 등이 많아 중소벤처기업에 대한 행정지원이 용이함.
- 직접 건립 시 적정 부지확보, 부지매입 협상, 건립절차 등이 복잡하여 사업 장기화에 따른 벤처밸리 사업 초기를 감안 적기지원실기 우려 배제
- 구 직접 건축 시 보다 신축 아파트형공장 매입 시 많은 면적확보가 예상되어 다수 지원기관을 유치 다양한 서비스를 제공할 수 있음.

위 치 도



사진설명

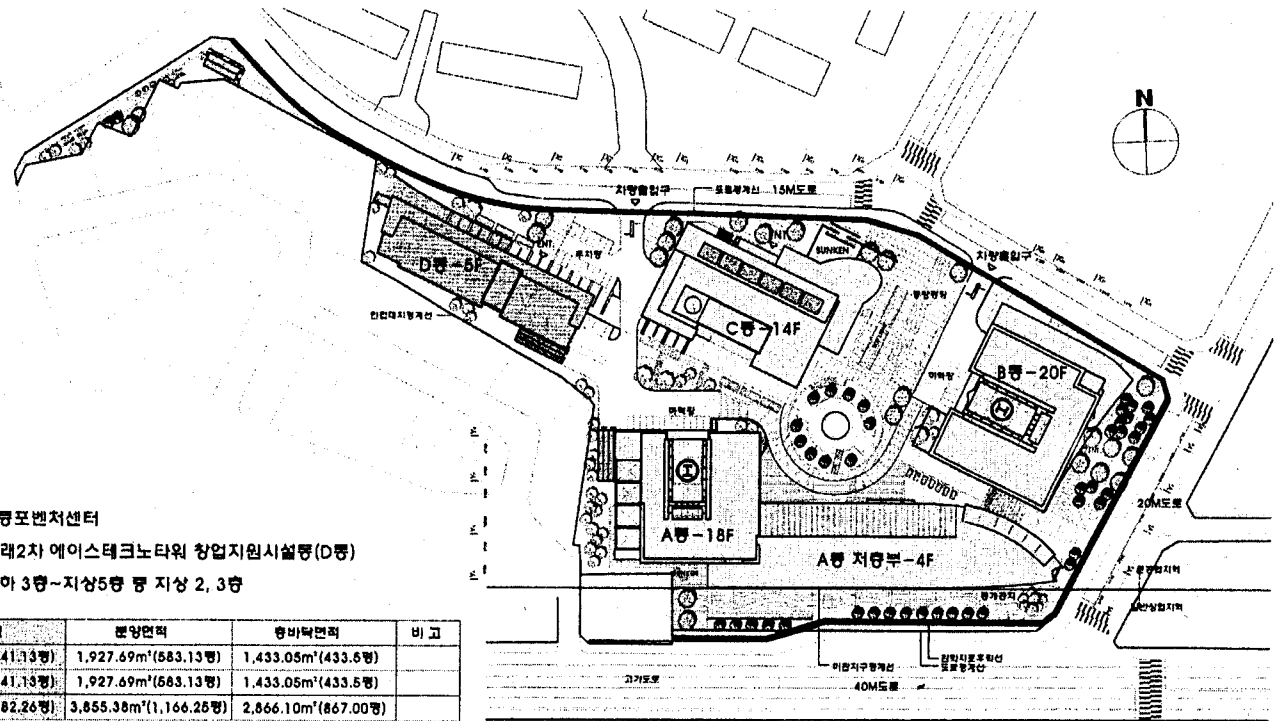
근거리(신축아파트형 공장 일부매입 벤처센터로 활용 계획임)



사진설명

원거리 [방림(주) 부지로써 대규모아파트형 공장 신축예정지임]

SUMMARY



- PROJECT : 영풍포벤처센터
- SITE : 문래2차 에이스테크노타워 창업자임시실종(D층)
- AREA : 지하 3층~지상5층 등 지상 2, 3층

층수	전층면적	본당면적	용비면적	비고
2층	1,127.70㎡(341.13평)	1,927.69㎡(583.13평)	1,433.05㎡(433.6평)	
3층	1,127.70㎡(341.13평)	1,927.69㎡(583.13평)	1,433.05㎡(433.6평)	
합계	2,255.40㎡(682.26평)	3,855.38㎡(1,166.26평)	2,866.10㎡(867.00평)	

■ 건물배치도 SCALE: NONE

YEONGDEUNGPO
VENTURE CENTER

(주) 알앤비디자인
R & B DESIGN CO., LTD.

구 유 재산 관리 계획

2004년도 관리계획 총괄표

(단위 : 천원)

회계명 : 일반회계

구분	상반기			하반기			합계			비고	
	건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액		
취득	계	토지			1	595.07㎡ (180.19평)	(공유지분으로 건물비에 포함)	1	595.07㎡ (180.19평)	(공유지분으로 건물비에 포함)	<input type="checkbox"/> 영등포벤처센터 설립 <input type="checkbox"/> 물건지 : 서울특별시 영등포구 문래동3가 54-4, 54-66 (방림방적 6블록)신축아파트형공장 <input type="checkbox"/> 취득재산 : 신축아파트형공장 D동 2개층(토지 지분 포함) <input type="checkbox"/> 매입금액 : 5,254,000천원 - 건물연면적 : 3,855.38㎡ (1,167.4평) - 공유지분 : 595.07㎡(180.19평) - 건물 평당 매입비 : 4,500천원 - 산출대역 : 1,167.4평*4,500천원 = 5,254,000천원 <input type="checkbox"/> 영등포벤처센터 설립 연차별 추진 현황 - 총사업비 : 6,134,000천원 - 건물(토지)매입비:5,254,000천원 - 시설비 : 727,000천원 - 장비구입비 : 153,000천원 - 연차별 사업비 추진 계상 2004년 : 4,008,000천원 계상 구비 2,004,000천원 국비 2,004,000천원 2005년 : 1,060,000천원 계상 2006년 : 1,066,000천원 계상 * 2004 예산 확보 시 중소기업청 (국비) 지원 : 2,004,000천원 (1:1매칭 시)
		건물			1	2개 층 3,855.38㎡ (1,167.4평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	1	2개 층 3,855.38㎡ (1,167.4평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	
		기타									
	1. 매입	토지			1	595.07㎡ (180.19평)	(공유지분으로 건물비에 포함)	1	595.07㎡ (180.19평)	(공유지분으로 건물비에 포함)	
		건물			1	2개 층 3,855.38㎡ (1,167.4평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	1	2개 층 3,855.38㎡ (1,167.4평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	
		기타									
	2. 기타 취득 (교환)	토지			1						
		건물									
	처분	3. 매각	토지								
			건물								
		4. 기타 처분 (교환)	토지								
			건물								

2004년도 취득대상 재산목록

회계명 : 일반회계

(단위 : 천원)

일련 번호	재산의 표시			추정가액	취득 시기	취득사유	취득재산소유자 주소·성명	비고
	지목	소재지	수량					
	합계	서울특별시 영등포구 문래동 3가 54-4, 54-66 방림방적 6블록 D동	2개 층 건물연면적 : 3,855.38㎡(1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡(180.19평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	2004년 하반기	관내 중소기업에 대한 종합적인 지원과 육성을 위한 구심적 역할을 할 수 있는 센터를 설립 지역경제 활성화에 기여하기 위함.	영등포구 [건물연면적 : 3,855.38㎡(1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡(180.19평)]	
1	영등포구 벤처센터	서울특별시 영등포구 문래동 3가 54-4, 54-66 방림방적 6블록 D동	2개 층 건물연면적 : 3,855.38㎡ (1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡ (180.19평)	총액 5,254,000 2004년 하반기 4,008,000 2005~2006년 1,246,000	2004년 하반기	관내 중소기업에 대한 종합적인 지원과 육성을 위한 구심적 역할을 할 수 있는 센터를 설립 지역경제 활성화에 기여하기 위함.	영등포구 [건물연면적 : 3,855.38㎡(1,167.4평) 토지공유지분 : 595.07㎡(180.19평)]	