

2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

심 사 보 고 서

2020. 10. 21.

행정위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2020년 10월 8일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2020년 10월 13일

라. 상정일자 : 제226회 영등포구의회 임시회

행정위원회 제1차 회의(2020. 10. 19.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 기획재정국장 정언택)

가. 제안이유

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임.

나. 주요내용

- 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건
 - ‘E등급’ 재난위험건축물인 영진시장(아파트)의 공공주도 도시재생형 긴급 정비사업 추진에 따른 “임시이주상가” 조성을 통해 구조적 안전이 우려되는 위험건축물로부터 입주민의 안전 확보
- 공유재산 관리계획 계상 재산
 - 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건

재산의 표시			소유자	재 산 가 액 (단위:천원)					비고
소재지	취득현황(㎡)			토 지		건 물		합 계	
	토 지	건 물		공시지가(천원/㎡)	금 액	단가(천원/㎡)	금 액		
대림동 775-10	328.8	598.1	(주)콤텍 시스템	3,530	1,160,664	-	341,387	1,502,051	
대림동 1125 상가동 113호	21.69	42.23	문성희	4,354	94,471	-	46,705	141,176	
대림동 1125 상가동 103-1호	17.12	33.33	최영숙	4,354	74,560	-	36,834	111,394	

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 김옥연)

- 본 승인안은, 「지방자치법」 제39조제1항제6호, 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 「같은법 시행령」 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품관리 조례」 제11조의 규정에 따라 10억원 이상 공유재산의 취득이나 변경됨에 따라, 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안을 수립하고, 구의회의 승인을 얻고자 하는 것임.
- 본 안건은, 영진시장(아파트) 긴급정비사업에 따라 대림동 775-10번지(토지 328.8㎡, 지상4층 연면적 598.1㎡) 건물 외 대림동 1125번지 상가동 1층 2건 매입(113호 토지 21.69㎡, 건물 42,23㎡/ 103-1호 토지 17.12㎡, 건물 33,33㎡)하여 임시이주상가를 조성하고자 하는 내용임.

- 영진시장(아파트)은 1970년에 건립된 노후복합건물로 2017년 'E등급' 판정 후 노후화 진행으로 대형 안전사고 발생우려가 있어 2019년 7월부터 긴급안전조치 명령(3회) 및 재난위험지역으로 고시 후 도시재생뉴딜 연계 공공정비사업으로 추진하여 2019년 12월에 국토교통부의 뉴딜연계 공공주도 도시재생형 정비사업으로 선정되었음.
- 뉴딜연계 공공주도 도시재생형 정비사업은 공공시행자 방식으로 한국주택토지공사(LH)가 시행하며 지하4층, 지상25층 규모로 공동주택 104세대(공공분양 전용면적 59.5 m^2 80세대, 공공임대 39.5 m^2 24세대), 업무시설 46호실(전용59.5 m^2 오피스텔) 및 판매시설(분양상가 2715.01 m^2 , 공공임대상가 1,220 m^2) 등이 포함되어 있으며
- 이와 연계한 도시재생 재정보조사업으로 국비 50억원, 지방비 75억원(시비 90%, 구비 10%)을 투입하여 임시 이주상가 확보, 공공임대상가 확보, 생활SOC계획, 주민협의체 및 사업협의체 활동 지원 등의 사업이 포함되어 있음.
- 현재 영진시장에서 영업 중인 상가는 39개소로 임시이주를 희망하는 상가를 대상으로 위 대상지 임시이주상가를 지원할 예정이며, 영진시장(아파트) 재개발사업 준공 후에는 지구 내 공공임대상가로 이동 후 주변 상황을 고려하여 지역 주민 대상 생활SOC 시설과 공공임대상가로 활용 예정임.

○ 소요예산을 살펴보면,

- 임시 이주상가 확보 사업비는 40억원으로 재원은 전액 국시비보조금으로 국비 15억원, 시비 25억원을 교부받아 집행할 예정임.
- 도시재생뉴딜사업 예산지침에 따라 임시이주상가는 매입 또는 신축만 지원 가능하여 매입을 추진하게 되었음.
- 이번 공유재산 관리계획안의 35억 9천7백만원의 내역은, 부동산 매입비 35억 6천5백만원, 부동산중개수수료 3천2백만원이 소요될 것으로 예상되며 매입 이후 리모델링 등 조성비용은 포함되지 않은 금액으로 보조금 40억원 중 잔액 4억여원으로 충당할 예정임.

- 소요예산 세부 내역

(단위:천원)

구분	계	건물 면적		비고
		토지	건물	
총 계	3,597,085	※ 매입예정가+중개수수료		
매입예정가	3,565,000			
대림동 775-10	2,800,000	328.8	598.1	지상4층
대림동 1125 상가동 113호	365,000	21.69	42.23	1층
대림동 1125 상가동 103-1호	400,000	17.12	33.33	1층
중개수수료	32,085	※ 부동산중개수수료율 0.9% 적용		

○ 검토결과

- 안전취약시설 ‘E등급’으로 심각한 위험에 처해있던 영진시장(아파트) 정비 사업을 도시재생 인정사업과 연계하여 공공시행 도시정비형 재개발 사업을 추진함으로써 안전우려 건축물의 위험으로부터 구민의 안전을 보장하고
- 또한 주거에 한정되었던 순환정비방식 재개발사업을 상가로 확장시켜 영세 상가세입자들을 위한 순환정비방식 재개발 추진으로 상가 세입자의 젠트리피케이션을 방지하는 순기능이 기대되며
- 재개발사업 완료 후 매입건물을 주민의 욕구를 반영한 생활SOC시설 및 공공임대상가로 활용하여 구민의 복지 증진 및 삶의 질 향상에 기여할 것으로 사료됨.

4. 심사결과: 원안 가결

2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

의안 번호	266
----------	-----

제출연월일: 2020. 10. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조, 「서울특별시 영등포구 공유재산 및 물품 관리 조례」 제11조에 따라 “2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안”을 영등포구의회 의결 후 시행하기 위한 것임

2. 주요내용

- 가. 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건**
- ‘E등급’ 재난위험건축물인 영진시장(아파트)의 공공주도 도시재생형 긴급정비사업 추진에 따른 “임시 이주상가” 조성을 통해 구조적 안전이 우려되는 위험건축물로부터 입주민의 안전 확보

3. 2020년도 제2차 수시분 공유재산 관리계획안 계상 재산

- 가. 영진시장(아파트) 긴급정비사업 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건**

재산의 표시			소유자	재산가액 (단위:천원)				합계	비고
소재지	취득현황(㎡)			토지		건물			
	토지	건물		공시지가 (천원/㎡)	금액	단가 (천원/㎡)	금액		
대림동775-10	328.8	598.1	(주)콤텍 시스템	3,530	1,160,664	-	341,387	1,502,051	
대림동 1125 상가동 113호	21.69	42.23	문성희	4,354	94,471	-	46,705	141,176	
대림동 1125 상가동 103-1호	17.12	33.33	최영숙	4,354	74,560	-	36,834	111,394	

공유재산 관리계획

2020년도 제2차 수시분 관리계획 총괄표

(단위 : m², 천원)

구 분			상 반 기			하 반 기			합 계			비고
			건수	수량	금액	건수	수량	금액	건수	수량	금액	
취 득	계	토건기 지물타				3	토지 367.61 건물 673.66	1,754,621	3	토지 367.61 건물 673.66	1,754,621	
	1. 매 입	토건기 지물타				3	토지 367.61 건물 673.66	1,754,621	3	토지 367.61 건물 673.66	1,754,621	
	2. 교환으로 취득	토건기 지물타										
	3. 기타 취득	토건기 지물타										
처 분	계	토건기 지물타										
	4. 매 각	토건기 지물타										
	5. 양 여	토건기 지물타										
	6. 교환으로 처분	토건기 지물타										
관 리 계 획 변 경	7. 관리계획 변경	토건기 지물타										

2020년도 제2차 수시분 취득대상 재산 목록

□ 취득대상 재산 목록

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 표 시			추정가액 (재산가격)	취득시기	취득사유
	구분	소 재 지	수 량			
1	건물	대림동775-10	토지 328.8 건물 598.1	1,502,051	2020.11	임시 이주상가 조성
2	건물	대림동 1125 상가동 113호	토지 21.69 건물 42.23	141,176	2020.11	
3	건물	대림동 1125 상가동 103-1호	토지 17.12 건물 33.33	111,394	2020.11	

2020년도 제2차 수시분 서울특별시 영등포구 공유재산 관리계획안

연번	
----	--

1. 안 건: 영진시장(아파트) 긴급정비사업에 따른 임시이주상가 확보를 위한 공유재산 취득의 건
2. 요구부서: 도시재생과
3. 심의요구내역
 - 가. 재산의 표시

재산의 표시			소유자	재산가액 (단위:천원)				합 계	비 고
소재지	취득현황(㎡)			도 지		건 물			
	토 지	건 물		공시지가 (천원/㎡)	금 액	단가 (천원/㎡)	금 액		
대림동775-10	328.8	598.1	(주)콤텍 시스템	3,530	1,160,664	-	341,387	1,502,051	
대림동 1125 상가동 113호	21.69	42.23	문성희	4,354	94,471	-	46,705	141,176	
대림동 1125 상가동 103-1호	17.12	33.33	최영숙	4,354	74,560	-	36,834	111,394	

나. 사업근거

- 도시 및 주거환경정비법 제61조
 - 재개발사업 시행으로 이주하는 상가 세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가 설치 할 수 있다.
- 도시재생뉴딜 신규제도 시범사업 선정('2019.12.24.)
 - 상가 세입자의 임시 상가 이주를 위한 뉴딜 예산 지원(국비 15억, 시비25억), 임시이주상가 사용 후 생활SOC시설 또는 공공임대 상가로 활용
- 영진시장(아파트) 임시 이주상가 확보계획 (구청장 방침 제7954호, '20.9.18.)

다. 사업개요

- 사업의 목적 및 용도
 - 사업목적: ‘E등급’ 재난위험건축물에 대한 공공주도 도시재생형 긴급정비 사업 추진에 따른 신속한 이주시행을 위한 임시이주상가 확보
 - 용 도: 임시 이주상가
- 사업기간 : 2020.9.~2023. (영진시장 재개발사업 완료시까지)
- 사업규모
 - 건물매입: 대림동 775-10 (대지면적 328.8㎡)
 - 상가매입: 대림동 1125 신동아 파밀리에[㉠] 상가 2개소 (전용면적 75㎡)
- 소요예산: 매입비 3,565,000천원
 - ※ 감정평가 후 감정평가액 및 현 시세 감안 매입금액 결정
- 계약방법: 부동산 중개에 의한 매입
- 소요비용 산출내역

구 분		산 출 기 초	금액(천원)
		총계(①+②)	3,597,085
보상비		소 계(①)	3,565,000
	부동산 매입	3,565,000천원	3,565,000
기타		소 계(②)	32,085
	부동산중개	• 부동산 중개수수료 등: 32,085천원	32,085

라. 추진배경 및 필요성

- 영진시장 일대는 1970년에 건립된 노후·불량건축물로 2003년 시장 정비사업구역에 선정되었으나, 사업성 부족 등으로 미추진된 지역임
- 현재 시설물의 중대한 결함(안전등급 E등급)이 발견되어 주민의 생명과 재산보호를 위해 신속한 이주대책 마련 필요한 실정이며, 임시 이주상가 마련을 위한 뉴딜재정 기 확보

마. 추진 경위

- 2017.11.30. 재난위험시설물(E등급) 지정
- 2019.7.~11. 긴급안전조치 명령 (총3회), 재난위험지역 고시
- 2019.12.24. 도시재생뉴딜 신규제도 시범사업 선정
- 2020.03.26. 시 도시재생위원회 심의 (도시재생인정사업 지정)
- 2020.3.~8. 임시이주상가 수요 설문조사 및 물건지 조사 (구)
- 2020.07.02. 정비구역 및 LH 사업시행자 지정
- 2020.07.20. 주민설명회 개최
- 2020.08.13. 영진시장 정비사업 추진현황 회의 (국토부, 구, LH)
- 신속한 이주를 위해 조속한 임시 이주상가 확보
- 2020.09.17. 영진시장(아파트) 임시 이주상가 확보 계획 수립(구청장 방침 제7954호)
- 2020.09.24. 구 공유재산심의회 심의 (원안가결)

바. 추진효과

- 도시재생 인정사업과 연계하여 공공시행 도시정비형 재개발 사업을 추진함으로써 구조적 안전이 우려되는 위험건축물로부터 입주민의 안전 확보
- 기존 상가 이주대책 마련을 통하여 입주민 생활 안정 도모

사. 향후 추진일정

- 2020.11.: 매매 계약 체결
- 2020.12.: 이주 시행

위 치 도



현 장 사 진

