

'20. 3. 10.(화) 14:00 / 국장실

회의자료

「도시공원 민간특례사업」 도·행정시 추진 점검회의(1차)

도·행정시 「도시공원 민간특례사업」 추진 점검회의

◇ 2020. 1. 30. 도시공원 민간특례사업 우선협상대상자 선정에 따른 그간 추진상황 및 향후 추진계획 등 협의하고자 함.

□ 점검회의 개요

○ 일 시 : 2020. 3. 10.(화) 14:00 ~ 15:30 / 국장실

○ 주 재 : 도시건설국장

○ 참석대상

- (도) 국장, 과장, TF팀장, 도시계획상임기획팀장, 주무관
(산림휴양과) 팀장, 주무관 (환경정책과) 환경평가팀장, 주무관
- (제주시) 도시건설국장, 도시계획과장, TF팀장, 공원관리팀장, 주무관
- (관련기관 및 업체) 제주연구원, (주)호반건설, 제일건설주식회사

□ 회의내용

1. 지금까지 추진상황 점검

○ 우선협상대상자 선정관련 민원처리 및 감사대응

2. 주요 협의사항

- 오등봉공원 편입 토지주 방문 요구사항 및 처리계획
- 민간특례사업 역할분담 등

□ 진행순서

시간	소요시간	진행내용	비고
14:00~14:02	2'	개회	
14:02~14:07	5'	지금까지 추진상황 점검 등, 주요 협의사항 설명	TF팀장
14:07~14:30	23'	도·행정시 관련부서 협조요청	도시건설국장
14:30~15:30	60'	행정시, 관련부서, 우선협상대상자 주요 협의사항 논의	
15:30		폐회	TF팀장

「도시공원 민간특례사업」 추진 점검계획

☐ 사업개요

공원명	위 치	결정면적 (㎡)	사업대상 면적(㎡)	소유자별 면적(㎡)				비고
				계	국유지	공유지	사유지	
오등봉공원	제주시 오등동 1596 일대	764,863	510,769	764,863	146,532	107,562	510,769	‘21.8. 일몰
중부공원	제주시 건입동 167 일대	214,200	203,954	214,200	2,406	7,840	203,954	
합 계		979,063	714,723	979,063	148,938	115,402	714,723	

☐ 우선협상대상자 선정

공 원 명	대표 제안자	컨소시엄업체 (도내업체수)	주요사업 비용 (억원)	사업면적(㎡)			비고 (주요시설)
				총면적	공원	비공원	
오 등 봉 공 원	주식 회사 호반 건설	청암기업(주) (주)리헌기술단 대도종합건설(주) 미주종합건설(주) (도내업체 : 4)	· 총비용 : 8,262 · 비공원시설 : 5,822 · 공원시설 : 2,340 · 공공기여도 : 100	521,016	425,590 (81.7)	95,426 (18.3) 15층 1630세대	오페라하우스 (아트센터), 아트도서관 (한라도서관) 리모델링, 음악당 등
중 부 공 원	제일 건설 주식 회사	(주)동인종합건설 금성종합건설(주) (주)시티종합건설 (도내업체 : 3)	· 총비용 : 3,722 · 비공원시설 : 2,697 · 공원시설 : 925 · 공공기여도 : 100	204,291	159,347 (78%)	44,944 (22%) 15층, 796세대	낭만크리에이 티브센터, 웰리스센터 등

☐ 지금까지 추진상황

- 2020. 1. 30. 우선협상대상자 선정
- 2020. 2. 4.~21. 공개정보 및 이의제기, 진정민원 처리(14건)
- 2020. 2. 10.~26. 민간특례사업 관련 언론 및 신문보도(23건)
- 2020. 2. 21. 우선협상대상자 선정관련 조치계획 지사님 보고
- 2020. 2. 24. 우선협상대상자 접수 및 제안업체별 평가결과 공개
- 2020. 3. 2. 도의회 접수 진정건 처리
- 2020. 3. 3. 민원 조사청구 자료 제출 및 감사(조사예정 ~ 4.20)
- 2020. 3. 6. 오등봉공원 토지주 대표 4명 면담

우선협상대상자 선정 관련 민원·감사·의회·소송 대응

1. 민원 처리내용

□ 진정서 개요

- 일 시 : '20. 2. 12.(처리기한 '20. 3. 2.)
 - 민 원 인 : (주) 소나무홀딩스(서울) *서해종합건설 컨소시엄(오등봉공원 2순위)
 - 민원내용 : 민간특례사업 우선협상대상자 선정(호반건설) 의혹 제기
- ※ 민원제기 현황 : 13건(정보공개 청구 5, 이의제기 문서 4, 진정서 4)

□ 의혹 제기내용 및 처리결과

- ① 「도시공원 민간특례사업 지침」(이하 “지침”이라 한다) 및 질의·답변서에는 국·공유지는 사업대상지에서 제외하도록 되었는데, 우선협상대상자(호반건설)의 조감도를 보면, 국·공유지에 시설된 한라도서관, 아트센터 리모델링과 증축이 제안되어 지침에 위배됨.

⇒ 지침 및 질의·답변서에서 공원시설 조성계획에 국·공유지 면적 반영은 불가하나 공원시설 리모델링 등 공원조성비는 반영 가능하도록 되어 있음.

- ② 조감도상 아트센터와 연접한 국·공유지에 6층 공원시설물 건축은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 위반임.

⇒ 우선협상대상자 (주)호반건설이 제출한 제안서를 확인한 결과, 공연시설(음악당)은 지상 4층으로 계획되어 위반사항 없음.

- ③ 제안서는 설계도서와 같이 축척과 방위가 일치하여야 하나, 실측 및 축척에 어긋나는 조감도를 제출하여 제안서 작성지침 미준수함.

⇒ 지침에서 ‘제안서상 도면의 축척과 방위는 명확히 하도록 규정’ 되었으며, 제안서 확인결과 축척 및 방위가 명확히 명시됨.

- ④ 제안평가는 계량평가를 먼저하고 나중에 비계량평가를 실시하여야 하나, 도에서는 비계량평가(제안심사위원회)를 먼저함으로써 계량평가 결과 평가 제외 제안자가 비계량평가(제안심사위원회) 심사에 포함되어 부적합함.

⇒ 지침에서 계량·비계량 평가 순서는 정해 있지 않으며, 비계량평가(제안심사위원회)를 먼저한 이유는 제안심사위원회 구성이 제안서 접수 마감일인 2020. 1. 13일이 됨에 따라 최대한 빠른 시일내 위원회를 개최함으로써 사전 접촉 차단 등 공정한 심사가 되도록 하기 위함임.

- 제안서 접수 : '20. 1. 13일, - 제안심사위원회 평가 : '20. 1. 17일
- 제안서 계량평가 : '20. 1. 18 ~ 1. 29일(설연휴 4일 포함)

- ⑤ 도에서는 제안자별 점수 및 차순위를 공개하지 않아 감감이 행정을 하고 있어 정확한 점수 및 순위 공개를 요구함.

⇒ 지침에서는 '평가후 최종결과(우선협상대상자 및 점수)에 대해 발주청 홈페이지를 통해 공개하고, 평가(심사) 결과에 대해 제안자는 이의를 제기할 수 없다' 라고 규정됨.

⇒ 따라서, 금회 최종 평가결과 우선협상대상자 및 점수는 우리도 홈페이지에 공개하고, 제안자별 평가점수는 개별 통보 및 본인점수에 대하여는 열람 조치하는 등 투명하게 하겠음.

2. 감사위원회 · 의회 · 소송 대응계획

☐ 감사위원회 접수 민원 처리

- 2020. 2. 24 민간특례사업 민원(중흥건설) 조사청구자료 요구
- 2020. 3. 4 민원조사청구 요구자료 제출(감사위원회→도시계획재생과)
- 2020. 3. 4~4. 20 민간특례사업 업무 전반 조사(감사위원회)

☐ 의회 대응계획

- 2020. 3. 17~3.24 제380회 임시회 개최에 따른 특례사업 대응
- 2020. 4. 16~12월 도의회 임시회 및 정례회시 질의답변 및 행정사무감사

☐ 소송 대응계획

- 2020. 3. 우선협상대상자 선정 탈락 및 평가 제외업체 소송제기 준비중

☒ 오등봉공원 편입 토지주 방문 요구사항 및 처리계획

☐ 면담개요

- 일 시 : 2020. 3. 6.(금) 13:30 ~ 14:30
- 장 소 : 도시건설국장실
- 면담자
 - 도시건설국장, 과장, 팀장, 제주시 TF팀 등 7명
 - 오등봉공원 비상대책위원회장 이상윤, 이경록, 오문겸, 문성식

☐ 토지주 요구내용

- 오등봉 민간특례사업에서 제시한 ‘19. 도시공원 장기미집행 해소 종합대책 추정한 보상계획(토지보상비, 1,426억원)은 공시지가 5배를 적용한 가격으로 현실에 맞지 않는 보상비로써, 사전 감정평가를 실시하여 현실적인 토지보상 요구
- 오등봉공원 우선협상대상자와 토지주 대표, 행정시와 토지보상 절차 협의 등을 위한 보상협의체 구성 및 보상계획 설명회 개최 요구
- 공원 편입 토지주 정보(소재지, 면적, 토지주, 주소 등) 제공 요구

☐ 주요 논의사항

- 사전 감정평가 실시 등 현실적인 토지보상 대책 마련
- 토지보상 협의 등 보상계획 설명회 개최
- 공원 편입 토지주 정보(소재지, 면적, 토지주, 주소 등) 제공
 - ※ 편입토지 보상 민원은 협상 및 사업시행 주체인 제주시가 우선협상 대상자와 협의하는 등 주도적으로 해결 필요

□ 추진 로드맵

○ 사업지침 및 평가기준 마련(심의) 단계

준비단계	⇒	<div> ▶ 사업추진 방향 결정 및 지침(평가기준) 마련 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 특례사업 워킹그룹 구성 및 자문단 재구성 - 시행계획 수립 - 언론 공론화(정책토론회 등) - 도시공원위원회 심의
정책방향결정 및 지침마련		

○ 제안공고 등 평가, 우선협상대상자 선정단계

1단계	⇒	<div> ▶ 다수제안 공고 및 접수, 제안심사 등 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 다수제안 공고, 관보, 도보, 도홈페이지 - 문의사항 접수 및 답변 - 제안심사위원회 구성 - 평가 및 우선협상대상자 선정
제안단계		

○ 협상단계

2단계	⇒	<div> ▶ 제안서 협상 및 협약체결 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 제안서 사업계획 타당성 검토 분석 - 협상, 도시공원/도시계획위 자문 - 협약체결 - 토지보상비 현금예치, 사업시행자 지정 고시 - 공원조성계획·도시관리계획(변경) 결정 - 공원조성계획 (변경)결정고시, 실시계획인가·고시
협상단계		

○ 보상 및 사업추진 완료단계

시행단계	⇒	<div> ▶ 토지보상 및 사업착수 및 준공 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 보상협의회 구성 및 보상 감정평가 업체 선정 - 보상 추진 - 공원시설 사업 시행, 비공원시설 부지 착공 - 공원시설 기부채납, 비공원시설 사용승인 - 도시관리계획 변경
사업추진단계		

□ **사업 추진체계**(2019. 9. 11. 민간특례사업 시행계획-지사님 결재)

○ 도·행정시 업무분담

부서별	사무분장
도	<ul style="list-style-type: none"> - 민간특례사업 대상공원 선정, 제안지침 마련 - 제안 공고 및 제안서 평가, 우선협상대상자 선정
행정시	<ul style="list-style-type: none"> - 사업 타당성 분석 및 협상 - 공원조성계획·도시관리계획(변경) 결정, 협약, 사업자 지정 - 실시계획인가 고시 - 사업착공(공원조성, 비공원시설) 준공, 도시관리계획 변경

○ 조직 및 인력(2020. 1. 17. 2020년 상반기 정기인사 시)

- (행정시) 민간특례사업 TF팀 3명 구성(TF팀장, 시설7급, 녹지8급)

□ **행정시에서 협조 요청사항**

- **(유연한 심의(자문) 개최)** 신속한 절차이행을 위하여 자문 및 심의 개최 시기를 최대한 사업행정절차 이행에 맞춰 정기 심의일정 외 별도로 개최될 수 있도록 협조 요청

⇒ 도에서 적극지원(협조사항 붙임 2 참조)

- **(공동위원회 구성)** 「공원녹지법」 제16조에 따른 도시공원·도시계획 위원회 개최를 위해 상임기획팀에서 주도적으로 공동위원회를 구성하여 운영 및 협조요청

⇒ 도에서 적극지원(협조사항 붙임 2 참조)

- **(심의(자문), 의회동의 등 의결절차 지원)** 상위절차는 심의 등 1회 통과기준으로 일정을 계획함에 따라 재심의 결정 시 사업추진에 지장 초래로 도에서 의결절차 이행시 적극 지원 및 협조 요청

⇒ 도 관련부서 소관업무에 대해 적극지원 및 협조

- **(외부소통 전담)** 행정시 담당업무는 일몰기간 내 절차이행만으로 벽찬 실정으로 신속절차이행에 집중할 수 있도록 도에서

언론, NGO 및 시민단체, 법정절차외 주민설명회 등 외부소통을 전담할 수 있도록 적극 협조 요청

⇒ 2019. 9. 11. 도·행정시 업무분담 계획에 따라 언론, NGO 및 시민단체, 소송대응 등 각각 추진

IV 행정사항

- 「도시공원 민간특례사업 추진 지원 TF팀」 구성·운영
 - 【붙임 3】 사업추진 지원 TF팀 구성(안)
- 민간특례사업 추진상황 점검 및 지원회의 개최
 - 매월 첫째주 금요일 14시 예정
 - 행정절차의 신속한 이행 등을 위한 관련부서 협조체계 구축

- ※ 【붙임 1】 도시공원 민간특례사업 추진절차 - 제주시
- 【붙임 2】 부서별 협조 요청사항 - 제주시
- 【붙임 3】 도시공원 민간특례사업 추진 지원 TF팀 구성(안)

【붙임 1】 도시공원 민간특례사업 추진절차 - 제주시



※ 일몰(2021. 8. 11.) 전까지 실시계획인가·고시를 위해서는 시간이 촉박한 관계로 도시공원·도시계획위원회 자문, 심의, 도의회 1회 통과기준으로 추진

【붙임 2】 부서별 협조 요청사항 - 제주시

기간	처리계획	협조사항	협조부서
‘20.2월 ~4월	제안서 타당성검토, 도시공원.계획위원회 자문	도시공원위원회, 도시계획위원회 자문 개최 -공동자문요청, 불가피할 경우 오전 공원위원회,오후 도시위원회 자문개최 협조 요청	산림휴양과 도시계획재생과
‘20.4월말	제안수용여부 통보		
‘20.5월 ~11월	민간특례사업 전문가 등 워킹그룹 회의	전문가 워킹그룹 회의(약 3회 개최예정) -워킹그룹회의시도시공원민간특 례사업TF팀장 참석 요청	도시계획재생과
‘20.5월중	공원조성계획입안, 전략환경영향평가 초안, 개발사업시행승인 열람공고	전략환경영향평가 주민설명회 개최 -주민설명회시 업무지원 협조 요청 (여론동향실시간공유))	도시계획재생과
‘20.5월말	전략환경영향평가 공청회개최(요구시)	환경영향평가법에 따른 공청회 개최 -공청회시 업무지원 협조 요청 (여론동향실시간공유)	도시계획재생과
‘20.10월중	공원, 도시계획 공동위원회 심의	공동위원회 심의 개최 -공동위원회 구성 및 전략환경영 향 평가 마무리 시점에 행정시 요 청시 개최 협조요청 -1회 통과 될 수 있도록 적극지원 협조요청	도시계획재생과 (상임기획팀, 도시계획팀), 산림휴양과
	대규모개발사업심의위원회심의	심의위원회 구성 및 개최 협조	투자유치과
‘20.11월중	공원조성계획 결정고시, 협약체결, 사 업시행자 지정	협약체결 시 행정시 기능 여부 등 검토 -필요시 도와 사업자간 협약체결 또는 지원	도시계획재생과
‘20.11월말	도시관리계획(용도지역) 변경 입안		
‘20.12월	환경영향평가 본안협의	환경영향평가 초안 생략 또는 약 식처리요청	환경정책과
‘21.2월	환경영향평가 심의개최		환경정책과
‘21.3월	환경영향평가 도의회 동의 용도지역변경도의회건의정취 대규모개발사업도의회(문관위)보고	도의원 사전설명 등 지원요청	도시계획재생과 환경정책과 투자유치과
‘21.4월	도시계획위원회(용도지역) 심의	1회 통과될 수 있도록 적극지원 협조요청	도시계획재생과 (상임기획팀, 도시계획팀)
‘21.5월	도시계획시설사업 실시계획인가 및 고시 개발사업시행승인및 고시		

【붙임 3】 「도시공원 민간특례사업」 추진 지원 TF팀 구성(안)

구분	업무내용	담당부서	근거
TF팀 운영부서	행정절차 이행 지원업무	(도) 도시계획재생과 민간특례사업 TF팀	
사업시행기관	협상·보상 및 사업추진 업무 전반	(제주시) 도시계획과 민간특례사업 TF팀	공원녹지법 제21조의 2
도시공원위원회	공원조성계획(변경) 자문(심의)	(제주시) 공원녹지과 공원관리팀 (도) 산림휴양과 산림휴양팀	공원녹지법 제16조의 2
도시계획위원회	도시계획위원회 자문(심의)	(도) 도시계획재생과 도시계획상임기획팀	국토계획법 제25조
환경영향평가	전략환경영향평가, 환경영향평가 심의	(도) 환경정책과 환경평가팀	도 환경영향평가 조례 제2조 2항
교통영향평가	교통영향평가 심의	(도) 교통정책과 교통정책팀	도시교통정비 촉진법 시행령 제13조의 2,3
재해영향평가	재해영향평가	(도) 재난대응과 자연재난팀	자연재해대책법 시행령 제6조
문화재 지표조사	문화재 지표조사	(제주시) 문화예술과 (세계유산본부) 문화유산정책팀	매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제6조, 시행령 제4조
타당성검증 용역	제안서 적정성 검토	(제주연구원) 공공투자센터	도 도시공원 민간특례사업 지침
우선협상대상자	오등봉공원	(주)호반건설	도 도시공원 민간특례사업 지침
“	중부공원	제일건설주식회사	도 도시공원 민간특례사업 지침