

## □ 광주광역시 제6회 도시계획위원회 회의록

I. 일시 및 장소 : 2021. 7. 15.(목) 14:00 ~ 18:15, 중회의실(3층)

II. 출석위원 서명 : 붙임

III. 안건별 회의록

### 3. 중앙근린공원 1지구 개발행위 특례사업 변경 심의(안)

○ 심의사항 : 개발행위 특례사업 변경 심의

○ 위원 발언내용 : 붙임

○ 심의결과 : 재심의(사전검토위원회)

- ① 사업내용 변경 등에 대한 내실있는 심의를 위하여 별도의 사전검토 위원회 (9인)를 구성하여 사전검토를 득한 후 재심의 안건 상정

**제3호 - 중앙근린공원 1지구 개발행위 특례사업 변경 심의(안)**

발 언 자	발 언 내 용
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안건상정에 앞서 000님 발언신청</li> <li>○ 위원 동기에 따라 발언</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업 관련 문제점 발언(자료배포)</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안건상정에 앞서 경실련 건축도시000 000님 발언신청</li> <li>○ 위원 동기에 따라 발언</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업 관련 쟁점사항 발언(자료배포)</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업조정협의회에 직접 참석 하셨는데, 시장님께서 원점 재검토 이후 의견수렴 과정이 있었는데, 무엇인가 문제점이 있다는 것인지</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시장님의 원점 재검토 이후 사업조정협의회에서 원점의 시점을 제안 당시 기준은 과한 것으로 판단하여 실시계획인가일을 원점으로 결정한 이후 원점 대비 검토를 하지 않았음</li> <li>○ 4차 회의에서 분양가격의 범위를 정하고 범위내에서 결정토록 권고를 하였으나, 광주시의 발표에는 권고 범위를 벗어났음에도 광주시에서 분양가격을 인하한 것처럼 보도함</li> <li>○ 5차회의에서 이후 광주시가 일방적으로 언론에 조정(안)을 발표하여 경실련은 조정협의회 탈퇴와 활동을 하지 않음</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 언론을 보면 사업조정협의회에서 선·후분양에 대한 논의는 하였으나, 개발계획의 확대는 전혀 논의된 바가 없다고 하는데</li> <li>○ 광주시에서는 사업조정협의회 결과를 언론에 발표하여 광주시와 경실련이 상반된 주장을 하는데 설명 부탁 드림</li> <li>○ 그런데 왜 광주시는 사업조정협의회 결과로 개발계획을 확정 했다고 주장 하는지</li> <li>○ 5차 회의에서 사업조정협의회에 보고, 의견청취 등을 거쳐 확정한다고 했는데 그렇게 진행된 것인지</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 5차 회의과정에서 분양가격, 선·후분양에 대한 논란이 많았으며, 위치와 규모의 변경은 한번도 이야기 한 적이 없음</li> <li>○ 광주시의 주장은 잘 모르겠으나, 제가 받은 회의자료 중에 도면화 된 자료가 제공되지 않았으며, 이를 거론한 적도 없음</li> <li>○ 광주시에서 조정(안)을 마련하여 5차회의 시작은 좋았음, 000님이 조정(안)에 대하여 의견수렴, 수정보완 후 최종(안)을 확정할 계획이며 이 조정(안)은 최종이 아니라고 하여 비공개 및 회의자료도 가져갈 필요가 없다고 하여 자료를 놓고 왔는데 광주시가 일방적으로 확정되었다고 발표함</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
OOO 위원	○ 경실련의 고소, 고발 진행중인지, 1심 판결이 되었는지
OOO	○ 아직 진행중으로 알고 있음
OOO	○ 안건상정
상임기획단	○ 상임기획단 검토보고
공원녹지과 OOO	○ 안건 설명
OOO	○ 안건세부설명
공원녹지과 OOO	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안건 추가 설명</li> <li>○ 5차 사업조정협의회 자료 배포 및 위원님에게 설명</li> <li>○ 광주시 조정(안)을 5차 회의에서 논의 이후 사업자에게 통보하고, 사업자가 이를 수용할 경우 확정 가능하여 회의과정에서 이를 설명하기도 함</li> <li>○ 토지매입비, 기타 간접비 등이 증가함</li> <li>○ 토지매입비 증가분은 공사비 감액, 선분양에서 후분양으로 변경, 대형평수 공급 세대수 변경, 임대주택 세대수 변경 등에 대한 설명</li> <li>○ 서구는 고분양가 관리지역으로 가장 큰 변경은 분양방식의 변경임</li> <li>○ 사업의 안정성 확보를 위해 후분양으로 추진하고 분양시점에 앞서 선분양이 가능하면 선분양 전환조건으로 시행</li> <li>○ 2년 이상 사업의 지연으로 간접비 증가, 민원이 증가되고 있는 실정임</li> <li>○ 조속한 토지보상, 보상비 인상 등의 민원이 많음</li> <li>○ 사업조정협의회의 다른 위원님도 사업의 필요성을 인식함</li> <li>○ 경실련은 전면 재검토를 요구함</li> </ul>
OOO 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2명의 발언신청 과정에서 문제점을 말씀하셨는데 이에 대한 설명 필요</li> <li>○ OOO님 의견은 토지보상비가 타 공원 대비 낮다고 하고, 광주시가 불법의 온상이며, 검찰·경찰의 조사기간 동안 보류를 요구하심</li> <li>○ 비대위는 조속한 토지보상과 개발을 요구하는 반면 토지소유자는 반대하는 상반되는 의견이 있는데</li> </ul>
공원녹지과 OOO	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서구지역 공원사업은 마륵, 중앙1, 중앙2 3개사업 추진중</li> <li>○ 마륵의 경우 평균 보상비가 평당 80만원(사업자추천 감정평가사 1개, 토지소유자 추천 감정평가사 1개의 산술평균액), 중앙1은 평당 85만원, 중앙2는 평당 69만원임(보상지의 위치에 따라 보상비는 다를 수 있음)</li> <li>○ 중앙1은 지목이 임야인 토지가 많은데도 불구하고 다른 지역보다 보상비가 높은 편임</li> <li>○ 수사, 감사, 소송도 병행 중에 있음, 소송은 사업자 내부의 갈등 문제이고 분양시점에 시행사 브랜드가 결정되고, 수사결과도 사업의 본질은 훼손되지 않을 것으로 판단하고 있음</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상반되는 의견은 외부적으로 들어난 비대위는 2개가 있으면 1비대위는 조속한 보상을 요구하고, 2비대위는 사업에 대한 문제점과 보상비가 낮다는 의견임</li> <li>○ 따라서 토지소유자 대다수의 입장은 보상비 인상과 조속한 보상을 요구하고 있음</li> <li>○ 보상절차가 진행되어야 중토위 수용재결, 협의보상 등이 진행됨</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 광주시가 사업자의 이익을 보장해주는 장치가 있는지</li> <li>○ 공원녹지과에 경영 또는 회계분석 전문가가 있는지 여부</li> <li>○ 사후 검증이 아닌 조정(안)에 대한 비용증가분에 대한 사업자의 이익을 광주시가 대변할 필요성이 있는지와 세부내역의 신뢰성은</li> <li>○ 사업 지연으로 사업비가 증가 되었다고 설명 하셨는데 사업자 내부의 갈등, 소송 등 사업지연의 책임이 사업자에게 있음</li> <li>○ 이로 인한 사업비 증액분을 세대수 증가, 공원축소, 용적률 증가로, 광주시가 사업자의 이익을 어디까지 보장해야 하는지와 공원녹지과의 역할은 무엇인지</li> <li>○ 결론적으로 공원면적이 줄어들었고, 초등학교 운동장 2개 정도를 줄이는 것이고, 공원녹지과가 제 역할을 했는지</li> <li>○ 사업자가 경쟁에 의해 제안한 내용이 있는데, 지난 6월 실시계획인가 때 이미 제안서 대비 용적률이 30%이상 증가, 아파트 266세대가 증가 하였음에도 1년이 지난 현재 그것보다 더 많은 혜택을 주고 있음</li> <li>○ 앞으로도 사업지연으로 사업비가 증가되면 사업자에게 혜택을 줄 것인지, 사업자는 사업을 지연할수록 이득이 됨</li> <li>○ 제안 당시 분양가가 평당 2,046만원은 85㎡이상인 경우만 해당되고, 이하는 1,500만원, 임대는 1,350만원이며, 최초분양가가 높았다는 주장은 사실이 아님</li> <li>○ 분양가 인하로 인한 사업자의 손해는 79억원 정도에 불과한데, 700세대를 증가하여 엄청난 이익을 받으려고 함</li> <li>○ 따라서 분양가만의 문제만 있는 것이 아니며, 최근에는 고분양가관리지역에 대한 문제로 설명하다가 오늘은 각종 비용이 늘었다고 입장을 바꿈</li> <li>○ 실시계획인가 당시 고분양가관리지역은 이미 지정됨</li> </ul>
공원녹지과 000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업자와 협약체결 과정에서 수익금에 대한 내용이 담기지며, 광주시는 타지역에 없는 정산의 내용이 있음</li> <li>○ 수익금의 정산을 통해 수익금을 주는 구조임</li> <li>○ 정산에 대한 구체적 기준은 없어 하반기에 기준을 마련할 예정임</li> <li>○ 사업자가 공원사업에 대한 투자비를 제외한 나머지를 수익금으로 가져가는 것임</li> <li>○ 공원면적이 줄었는데요. 증가된 부분은 원형지를 보존하고, 훼손지부분은 비공원시설에 포함하여 환경적 측면을 고려하여 조정함</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시공원위원회의 검증을 받은 것으로 판단됨</li> <li>○ 제안서 대비 증가는 하였으며, 원인은 민간 거버넌스에서 제안 당시 평당 분양가(2천만원 이상)를 낮추고 용적률 등을 조정한 것으로 알고 있음</li> <li>○ 제가 제안공고 당시 이 부서에 근무하지는 않아 혹시 놓친 부분도 있을 수 있어 사업자가 답변</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획위원회에서 검토할 수 있는 범위를 설명 부탁</li> <li>○ 변경된 내용이 변경사유가 되는지와 도시계획위원회에서 검토할 대상이 되는지 답변 바람</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실시계획인가, 현재 대폭 증가되어 문의하게 됨</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비공원시설의 종류와 규모의 변경이며, 도시공원부지 내 개발행위 특례에 관한 지침에 따라 심의하고 있음</li> <li>○ 2019. 8.에 심의한 내용과 규모가 변경되어 적정성, 타당성을 심의함</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획은 물리적, 비물리적 내용을 포괄적으로 심의</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제안 당시 사업부지에서 제외된 토지의 추가매입, 광주시가 제시한 공원 구역계가 변경되어 이로 인한 토지면적 증가(24천㎡)로 공원면적이 증가 되어 매입해야 할 토지도 증가함</li> <li>○ 타 공원도 실시계획인가시에 면적이 증가한 경우도 있음</li> <li>○ 제안 당시 업체간 평가와 선정률 위하여 이자율을 1%로 통일하여 적용토록하였으며, 실시계획인가 당시에 이익률은 감소함</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기정 대비 경정의 차이가 많고, 나머지 내용 납득이 안됨</li> <li>○ 공모 당시 사업이 가능하다고 제안하였으면, 사업을 추진하면 되는데 왜 계속 변경하는지, 사업추진이 어려우면 사업을 포기하면 됨</li> <li>○ 위원회에서 합당한 이유가 없이 용적율을 올릴 수 없음</li> <li>○ 비용 증가는 사업자의 문제임</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 언론에 보도된 내용을 질의, 아파트 진입로가 공원지역으로 편입되었는지 증가에 따른 사업비 증가액이 훨씬 높음</li> </ul>
공원녹지과 000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 네 공원으로 되어 있음</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로가 공원이 맞는지, 이게 비공원시설의 진입도로는 맞는지</li> </ul>
공원녹지과 000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 폭원이 34m, 도로 13.5m, 좌우로 단순한 인도가 아닌 산책로가 조성(8m, 12.5m)되며, 끝부분에 주차장이 조성되고 금호지구 주민이 중앙공원으로 접근하는 최적의 진입로임</li> <li>○ 당초 실시계획인가 때 공원과 도로가 중복결정되었으며, 교통영향평가에</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
	<p>서 차로개선 요구가 있어 이를 조정해서 담음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 산책로, 차로진입, 공원 주차장 진입 기능을 갖고 있음</li> <li>○ 현재는 공원시설로 도시공원위원회를 거쳤으며, 오늘 심의과정에서 중복 지정 여부를 검토할 예정임</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획 도로로 도로과와 사전협의 여부</li> <li>○ 도로과와 협의는 했는지, 확정은 안된거죠</li> </ul>
공원녹지과 ○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로과와 협의는 했으나 고민이 필요하다고 함, 네 확정은 안됨</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제안서 10조3항 3호에 비공원시설의 진입을 위한 도로는 비공원시설에 포함이라고 되어 있는데 어떻게 해명하실지, 제안요청서가 잘못되었는지</li> <li>○ 제안요청서 기준으로 보면 비공원시설로 보는 것이 맞음</li> <li>○ 제안서 어디에 있는지 확인 가능여부, 제안서는 저한테 있음</li> <li>○ 이 부분은 굉장히 중요하고 법적으로 문제가 될 수 있어 과장님이 책임 져야할 말씀임</li> </ul>
공원녹지과 ○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해명보다는 사업계획에 대해 검토함, 저는 당초 실시계획인가를 기준으로 검토함</li> <li>○ 제안서 내용에는 공원에 접근하는 것은 다른 기능과 혼용하는 경우 검토할 수 있는 부분도 있음</li> <li>○ 제안서가 없음</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도로는 비공원시설 면적에 포함되어야 하고 광주시에서 정확한 판단 필요</li> <li>○ 사업비가 2,200억원 증가한 반면 세대수가 700세대(인가), 434세대(금회)</li> </ul>
공원녹지과 ○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 당초 실시계획인가도 공원시설로 되어 있음</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2019년 도시계획위원회 심의 이후 공원위원회 심의를 받음</li> <li>○ 이번 변경은 2020년 6월 공원위원회 심의를 먼저 받고(비공원시설 면적 확정) 도시계획위원회 심의(용도지역 변경)를 하고 있는데 이것이 맞는 것인지</li> <li>○ ○○○ 위원님 말씀처럼 비공원시설의 면적에 문제가 있다면 앞서 심의한 도시공원위원회의 심의내용을 수정하여도 되는지 확인 부탁</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2019년 도시계획위원회 심의 이후 2020년 실시계획인가를 함</li> <li>○ 2019년 도시계획위원회의 심의 한 내용중 비공원시설의 규모가 실시계획 인가 내용과 다르게 변경되어 비공원시설의 종류 및 규모를 변경심의 하는 것으로 보면 됨</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 10쪽을 보면 오늘 심의는 비공원시설의 종류와 규모의 변경에 대해</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
	결정하고, 이후 용도지역 변경에 대한 심의가 있음
000 위원	○ 도로가 비공원시설의 면적에 포함되지 않은 것은 잘못된 것이며, 심의자료는 원칙적으로 무효임
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공원녹지법상 공원시설은 시행규칙 별표1에서 정하고 있는 시설임</li> <li>○ 비공원시설 전부가 사유지일 필요는 없으며, 비공원시설에서 기부채납 도로, 추가 기부채납되는 공원 등이 공원녹지법 상 분류되어야 한다면 비공원시설로 분류됨</li> <li>○ 다수의 민간공원사업에서 착공부터 준공까지 여러 가지 사유에 의하여 비공원시설의 구역경계는 변경됨</li> <li>○ 오늘 위원회는 사업을 지탱하는 수익구조를 보는 것으로 알고 있음</li> </ul>
000 위원	○ 제안서 기준에 따라 비공원시설 임에도 공원시설에 편입되는 것은 굉장히 심각한 문제로 논리와 타당성이 없으면 비공원시설에 포함되어야 함
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단지내 도로이긴 하지만 공원을 접근하는 시민이 이용하는 도로이기도 함</li> <li>○ 시민이 이용하기에 편리한 형태의 도로개설이 필요하며, 비공원시설로 한다면 공원시설이 줄어들어 사업자에게 부담이 될 수도 있음</li> <li>○ 시민이 도로를 얼마나 편하게 이용할 수 있다면 도시계획위원회에서 양해도 가능할 수 있을 것으로 판단</li> <li>○ 막다른 길로 계획된 도로체계는 문제가 있으며, 화재로와 연결하는 도로 체계 검토와 논의 필요</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 000 위원님에게 질의, 제안서 규정에 따라 비공원시설의 진입도로는 비공원시설 면적에 포함한다고 되어 있고, 도로과 협의를 거쳐야 하는데 절차상에도 문제가 있음</li> <li>○ 그러니까 행정절차 등을 거쳐서 상정하여야 함</li> </ul>
000 위원	○ 문제를 해결하는데 있어 시민편익과 관계자의 입장을 고려할 필요 있음
000 위원	○ 도시공원위원회에서도 도로에 대한 문제제기가 있었는데
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 문제제기가 있었음</li> <li>○ 공원시설, 비공원시설의 문제와 광주시에서 관리하는 도시계획시설 도로의 지정의 문제는 다른 문제임</li> <li>○ 도시계획위원회에서 도시계획시설 도로로 볼 수 있는지 여부에 대한 검토 요청</li> <li>○ 단지 입주민을 위한 도로가 아닌 공공성을 갖춘 도로로 준비하기 위한 보완사항을 말씀해 주시면 관계부서 협의까지 맞추어 용도지역 변경심의 전까지 보완할 계획임</li> </ul>
000 위원	○ 도시계획시설 도로가 맞는지 아닌지가 아니고, 사업자가 이 문제를 해결방안에 대한 검토 필요

발 언 자	발 언 내 용
OOO	○ 가장 어려운 문제가 도로임. 도로 용량 문제, 비공원시설에 대한 도시계획시설 해제 이후 문제 등을 종합적으로 검토해야 함
OOO 위원	○ 비공원시설 면적을 결정하는 것이 핵심이며, 이것이 타당한 경우 나머지 검토가 가능함 ○ 도로가 제외된 상태에서 검토하는 것은 문제가 있음 ○ 광주시가 조건부로 통과하려고 하는 것은 비정상적임 ○ 사업자 요구대로 광주시가 들어줘야 하는 것인지
OOO	○ 사업자는 도시계획 도로나 공원이거나 기부채납하는 것은 동일함
OOO 위원	○ 회재로와 연결하는 도로는 사업자 검토가 필요 ○ 비공원시설 면적 증가분에 대한 사업자 혜택부분에 대한 사업자도 단지 내 도로가 아닌 시민의 도로로 생각해 볼 수 있다고 생각됨 ○ 다만 도로폭원의 변경 등도 검토 필요
OOO 위원	○ 제안서 평가 배점을 보면 비공원시설의 규모와 종류가 12점으로 굉장히 높은 점수로 보임
OOO 위원	○ 수익금이 당초 1,464억원에서 금회 조정(안)이 1,360억원으로 100억이 감액 되었는데 왜 변경하려고 하는지 ○ 그럼 당초 제안대로 가던지 사업을 포기하면 됨 ○ 변경된 항목별로 타당한 근거를 제시하여야 함
OOO	○ 작년 사업자가 제안한 평당 분양가 2,046만원을 적용하기 어려움이 있음 ○ 따라서 후분양으로 전환해야만 PF를 받을 수 있음
OOO 위원	○ 현장방문시 요청한 자료 중 몇가지 부족한 자료 보완 ○ 항목별(건폐율, 용적률, 분양방식 등)로 증감에 대한 근거와 자료 필요 ○ 시민을 위한 분양가와 분양방식(선·후분양) 검토 ○ 공공기여 250억원은 유효한지 ○ 이대로 승인할 경우 사업자에게 특혜를 준 것이라고 광주시와 도시계획위원회는 비난 받을 것임
OOO	○ 기부채납 사업비 증가로 인하여 공공기여는 삭제 됨 ○ 1년 6개월간 타당성 검증도 받고, 근거도 제시함
공원녹지과 OOO	○ 배포해 드린 5차 사업조정(안)은 전남대학교 산업협력단에서 타당하다는 검증을 받음 ○ 협약서상 사업자가 검토비용을 제공함
OOO 위원	○ 전남대학교 산업협력단 검토비용은 누가 지불했는지

발 언 자	발 언 내 용
	○ 그래서 사업자 요구대로 검토 될 가능성이 높다고 시민 사회단체와 언론에서 비판함
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ○○○ 위원님 말씀이 상당히 타당하다고 생각함</li> <li>○ 어제 언론보도에 따르면 2BL 진입도로 문제와 광주시 입장이 있었는데 도시계획위원회 결정이 중요하다는 의견이 있었음</li> <li>○ 기정부분의 도로 폭이 좁은 반면 변경부분의 도로 폭은 34m로 넓어졌음</li> <li>○ 광주시는 도로 폭을 넓혀 시민들에게 산책로를 제공하였기 때문에 공원으로 볼 수 있다고 하는데 이 부분에 대하여 동의하지 않는 사람이 많음</li> <li>○ 진입도로가 공원면적에 포함되는 것에 대하여 모든 위원님이 동의하지 않는다는 것은 이 부분에 대하여 명확하게 해소되지 않음</li> <li>○ 비공원시설 규모를 결정하는 심의라면 진입도로 문제가 해결되지 않으면 언론보도에 대한 의문점이며 해소되지 않음</li> <li>○ 이 부분 해소를 위한 소위원회 구성, 해소방안 제시 필요</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토론을 하면서 심의부분이 약해 보임</li> <li>○ 발언신청자 의견, ○○○의 상세한 진단, 위원님의 질문과 사업자 답변이 오고가면서 본질적인 사안이 논의되지 못함</li> <li>○ 기정과 경정에 대한 비교를 통해 공원사업 취지에 맞는 계획으로 변경되었는지 종합적인 검토 필요</li> </ul>
○○○ 위원	○ 월만한 해결을 시민이 원하고 있고, 사업자의 사정, 특혜성에 대한 불신을 해소할 수 있는 대안을 제시하고 공감대 형성 필요
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주민이 고분양가를 내고 모든 비용을 감당하는 조건임</li> <li>○ 많은 동 배치, 동 추가배치, 일조, 통경 등 주거환경이 열악해 짐</li> <li>○ 변경 근거자료를 근거로 논의되어야 함</li> <li>○ 용적률은 낮추고, 비공원시설은 넓혀서 분양가를 낮추는 방안 등을 검토</li> </ul>
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비공원시설 종류 및 규모가 심의라면 진입도로가 비공원시설로 보는 의견이 지배적이라고 한다면 재심의</li> <li>○ 광주시 의견처럼 도로를 공원시설로 볼 수 있다면 심의 진행</li> </ul>
○○○ 위원	○ 사업자 퇴장 이후 토론 요청
○○○	○ 사업자 퇴장 바람
○○○ 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ○○○ 위원님이 말씀하신 내용과 관련하여 진입도로는 사업자로부터 도시계획시설 도로 결정 요청이 있었으나 도로과 협의를 거쳐야 하는데 막다른 길로 도로과와 협의를 거치지 못함</li> <li>○ 공원과 도로를 중복결정 한 경우도 많이 있음</li> <li>○ 교통 전문가는 아니지만 막다른 길이 아닌 다른 형태로 한다면 도로과와 협의하여 위원회 상정 필요</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
000 위원	○ 도로개설은 사업자가 개설하는지
공원녹지과 000	○ 사업자가 도로개설하여 기부채납하게 됨 ○ 회재로와 연결하는 000 위원님 의견 좋다고 생각됨 검토하겠음
000 위원	○ 풍암지구에도 사례가 있음
000 위원	○ 교통영향평가 심의에서는 단지 내 도로로 보고 검토함(공원시설로 검토하지 않음) ○ 공원시설로 하는 것은 무리가 있음 ○ 회재로와 연결하는 절충안은 공원시설로 볼 수도 있을 것 같음
000 위원	○ 지정 도로처럼 좁은 폭이면 언론에서 문제제기가 없었을 것인데, 34m의 도로는 상당한 면적인데 비공원시설에 포함될 경우 파생되는 여러 가지 문제로 특혜성 시비를 받음 ○ 특혜성, 형평성 등을 고려하여 신중하게 결정 필요
000 위원	○ 회재로로 연결하면 비공원시설로 인정할 수 있는 것이 아니고, 이 정도는 되어야지 공원시설로 봐줄 수 있음 ○ 산책로, 도로, 교통분산 등을 고려하여 공원시설로 볼 수 있음
공원녹지과 000	○ 회재로와 연결하는 도로로 검토하게 되면 기부채납 도로로 검토됨
000 위원	○ 일반 시민이 공감할 수 있는 명쾌한 해석이 있어야 함
000 위원	○ 민간공원 거버넌스에서 대략 비공원시설 위치를 지정했으며, 진입도로가 공원시설에 포함되면 아파트 주민의 진출입비용을 공원조성비로 집행하는 문제가 발생되며 공모 취지에도 부합되지 않음
000 위원	○ 분양방식(선·후분양)으로 고분양가에 대한 시민 인식을 전환할 수 있음 ○ 시민에게 오해를 받지 않는 내용을 담아서 심의 상정 필요
000 위원	○ 언론의 비난은 별개로 하고, 문제는 개선을 하고 문제가 없으면 비난은 감수 ○ 입주민을 위한 도로라면 도로 폭이 너무 넓지만, 계획도시나 신도시의 경우 여유있게 도로개설도 필요 ○ 언론의 특성은 작은 문제라도 지적하는 것임
000 위원	○ 왜 용적률이 올라가는지 핵심이 빠짐, 근거자료 제시 필요
000 위원	○ 1블럭은 임대가 없는 문제, 조정협의회에서 논의 했는데 외부에서 결정하지 못하는 부분도 있음 ○ 도시계획위원회 전문가께서 결정 부탁
000 위원	○ 당연히 비공원시설에 포함되어야 할 도로가 공원시설로 안건에 올라오는

발 언 자	발 언 내 용
	<p>것은 상식이나 기준에 맞지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 000 위원님이 제시한 회재로 연결방안을 검토할 경우 공원시설로 이해할 수 있지만 공공성에 맞지 않음</li> <li>○ 2019. 8. 심의 이후 1년이 지나 재논의하는 과정에서 공동사업자 문제, 사업자간 내부분제, 조정협의회에서 문제가 있음에도 공원위원회를 거쳐 도시계획위원회에 상정됨</li> <li>○ 민간공원사업은 공동위원회(공원+경관+도시)를 구성·운영하여 공공성과 사업성 확보</li> <li>○ 오늘 심의는 재심으로 보완하되 사업조정위원회가 기능을 못하면 공동위원회 구성 제안</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재 논의할 필요 없이 실시계획인가 내용대로 사업 추진</li> <li>○ 단지 내 도로를 비공원시설로 하던지, 기정대로 사업추진</li> </ul>
000 간사	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설 도로는 시민 누구나 아무 때나 이용할 수 있어야 함</li> <li>○ 당초 도로의 막다른 곳에 주차장 계획이 있었으나 서구청에서 주차장 위치를 변경하여 당초 주차장이 21면으로 축소되어 공원시설의 도로로 보기에는 어려움이 있음</li> <li>○ 000 위원님 말씀처럼 회재로와 연결하는 방안이 좋은 제안임</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단지 내 도로 폭을 34m로 하는 것은 과다 설계이며, 4차로면 도로 기능이 충분하고, 산책로 개념이 보도에 들어옴</li> <li>○ 000 위원님 제시 의견처럼 연결하면 공원시설로 봐도 됨</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공원시설로 보기 위해서는 인도, 산책로가 중앙으로 가고 차도가 양측으로 배치가 되어야 함</li> </ul>
000	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 여러 가지 의견 중에서도 금회 변경에 대한 근거와 설명이 부족하고 특혜의혹을 해소할 수 있는 근거 제시 필요</li> <li>○ 2블럭 남측 진입도로를 비공원시설 또는 공원시설로 볼 것인지 검토 필요</li> <li>○ 이 부분에 대하여 소위원회를 구성해서 검토하는 것은 어떤지</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소위원회 결정사항은 아님</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위원회에서 문제제기한 사항에 대하여 사업자가 이에 대한 대안을 제시하여 논의</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소위원회 수권위임 사항은 아니며, 문제점에 대한 설명부족과 대안을 마련하여 재심의 검토</li> </ul>
000 위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 변경된 내용에 대하여 비공원시설 면적, 용적율, 건폐율, 층고, 평형별 분양가, 단지배치 변경에 대하여 상임기획단의 검토가 매우 잘 분석됨(세부 근거를 요구하고 있음)</li> <li>○ 따라서 상임기획단 의견과 같이 세부 근거자료를 보완하여 심의</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
000 위원	○ 소위원회에 수권위임은 하지 말고 5~9명까지 소위원회를 구성하여 사업자의 대안을 충분히 검토하여 본위원회에 상정하여 회의시간 단축
000	○ 효율적인 검토를 위하여 수권을 부여하지 않고 사전검토는 어떤지 ○ 양해하여 주시면 사전검토위원회 구성 어떤지
000 위원	○ 동의하지 않으며, 재심으로 가는 것이 적정
000 위원	○ 소위원회 형태가 아니더라도 사업자가 문제를 인식하고 해결하는 방법은 여러 가지가 있다고 봄
여러 위원	○ 재심의 동의
000 위원	○ 심의대상과 미대상을 정하여 검토하고, 반복된 심의로 시간 소요가 많으니 쟁점사항에 대하여 수고스럽지만 몇몇 위원님의 사전검토 협조
000	○ 재심으로 결정 하는데 쟁점사항에 대한 사전 검토하여 차기 심의에 도움이 되자는 취지임 ○ 동의해 주시면 사전검토 실시
여러 위원	○ 사전검토 동의함
000	○ 사전 검토위원 추천 바람
000 위원	○ 사업자가 이해를 못하고 있는 부분도 있어 사전검토 필요 ○ 행정에서 검토위원 추천
000 위원	○ 재심의 상정전에 검토위원회 위원 서명을 받는 안전장치 마련
000	○ 재심으로 하되 사전검토위원회 9명을 구성하여 재심의 안전 상정 - 사업내용 변경 등에 대한 내실있는 심의를 위하여 별도의 사전검토 위원회 (9인)를 구성하여 사전검토를 득한 후 재심의 안전 상정

※ 본 회의록은 녹취록이 아닌 발언내용의 요약으로 위치, 지형, 배치 등과 관련하여 일부 착오 표현이나 회의록 작성과정에서 오탈자가 발생하였을 수 있음.

□ 광주광역시 제7회 도시계획위원회 회의록

I. 일시 및 장소 : 2021. 8. 6.(금) 14:00 ~ 18:30, 중회의실(3층)

II. 출석위원의 수 및 성명 : ○○○ 외 22명(불임참조)

III. 그 밖에 참석자 및 배석자의 성명 : 13명(불임참조)

○ 관련 공무원 및 용역 참여자 : ○○과 ○○○ ○○ 외 11명

○ 발언 신청자 : ○○○(중앙1지구 ○○○ 대표)

IV. 상정안건 및 결정사항

1. 개발행위 특례사업 변경 재심의(안) [중앙근린공원 1지구]

○ 심의결과 : 재심의

○ 심의사항

- 사업자가 제출하기로 한 수익구조에 대한 증빙자료를 근거로 사전검토 회의를 개최하여 상정(안)을 마련하고 사업의 시급성을 감안하여 8. 27(금)까지 본회의 개최(3차 심의)

**붙임 3** **위원 발언내용**

제1호 - 개발행위 특례사업 변경 재심의(안) [중앙근린공원 1지구]

발언자	발언내용
○○○	○ 도시계획위원회 위원 총 27명 중 23명이 참석하여 성원되었음을 보고.
○○○ 간사	○ 전차위원회 결과보고.
○○○	○ 전차회의 결과보고 원안 접수.
○○○	○ 안건 들어가기 전에 오늘 회의를 개의할 건지 결정하고 진행코자 함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 구성하여 사전검토를 득한 후 재심의 안건을 상정함이 원칙임.
○○○ 위원	○ 오늘 안건은 심의하지 않고, 당초 예정된 8월 19일 도시계획위원회에 안건 상정함에 동의함.
○○○	○ 수권 사전검토위원회가 아니기 때문에, 본위원회에서 최종적으로 의사 결정함. 오늘 위원회가 개최됐기 때문에 들어보는 게 좋겠음.
○○○ 위원	○ 수권 사전검토위원회도 아닌데 왜 구성했나? 일관성, 원칙도 없음.
○○○	○ 당초 수권위원회가 아닌 사전검토위원회로 하자고 결정된 사항임. 사전검토 위원회에서 검토가 안 됐으니까, 이 회의를 할 수 없다는 논리는 맞지 않음.
○○○ 위원	○ 전 회의때 내실있게 검토해서 동의를 득한 후 안건을 상정한다고 의결함. 그런데 사전검토위원회에서 검토된 게 없음.
○○○	○ 내실있게 검토한지 여부는, 본회의에서 들어보고 판단할 사항임.
○○○ 위원	○ 공식적으로 사전검토를 득한 후 상정하여 의결할 사항임.
○○○	○ 일단 들어보고, 다른 위원님들의 각 쟁점 사항에 대한 다른 의견이 있을 수 있음.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 그래서 어떠한 논의가 있었고, 합의 및 불합의 사항에 대해 오늘 소위에 참석하지 않은 위원님들께서도 충분히 내용을 숙지하시고, 그런 다음 의사 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 내실있는 심의를 위해서 별도 사전검토를 득한 후 재심의 안건을 상정함이 타당함.
○○○	○ 일단 들어봐야 판단할 수 있음. 사전검토위원회에서 해결을 못 하면, 본회의에서 논의할 수도 있음
○○○ 위원	○ 지금까지 사전검토위원회에서 뭘 했는지, 본회의에서 들어볼 필요성 있음. ○ 사전검토위원회 위원님 의견을 듣고, 저희들이 판단하는 데 도움이 될 것 같음.
○○○ 위원	○ 검토한 사항이 미진하지만, 오늘 의견을 들어봄이 타당함.
○○○	○ 이 사업은 기간이 연장될 수록 계속 고정 비용이 늘어나면서, 최종적으로 2025년까지 어느 정도 완료돼야 하는 사업임. 아주 세심하게 검토될 수 있도록 노력하겠음.
○○○ 위원	○ 7월 15일 1차 심의를 했는데, 긴급하게 오늘 회의를 하지 않으면 안 될 사유가 뭔지?
○○○	○ 8월 19일은 또 다른 도시계획 안건이 있을 수 있기 때문에 이 안건을 먼저 이렇게 개최 요청했던 것임.
○○○ 위원	○ 결론적으로 긴급한 사안이 없다는 말씀인지?
○○○	○ 지금 상당히 긴급함. 상당히 많은 고정 비용이 현재 들어가고 있고, 그게 나중에 돌아오게 됨.
○○○ 위원	○ 지금 SPC 자기 자본금이 한 100억 정도 되는데, 시공권까지 하면 대략 2천억 가까이, 그러면 자본금 대비 수익금이 2천 프로임. 그러나 근거 있고 공감대 형성할 수 있는 합리적인 백데이터가 없음. 따라서 사전검토위원회에서 최대한 조정안을 만들어 8월 19일 도시계획위원회에 상정함이 순리임.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 사전검토 때 첫째 의견인 납측 도로는 비공원 시설로 검토하고, 회재로와 접촉 되는 부분은 공원으로 만족할 수 있도록 하는 이 안에 대해서 전체 위원들이 동의했다고 봄. ○ 두 번째 공동주택 사업비에 대한 근거는 어느 정도 해소됐다고 생각함. ○ 마지막으로 특혜라 할 수 있는 정확한 근거와 타당성이 가장 관건임. 개인적인 의견을 드리면 특혜를 판단할 수 있는 정확한 근거와 타당성을 사전 검토위원회에서 검토하기는 어렵다고 생각함. 따라서 전문기관에 의뢰해야하고 오늘은 위원회를 진행하는 것이 타당함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 권한을 더 부여해서 충분히 더 검토 후 다음 본회의 때 상정함이 타당함.
○○○	○ 안건 상정후 본회의에서 의원님들의 전체적인 의견을 취합하여 처리 하면 좋겠음.
○○○ 위원	○ 비용증가에 대한 근거자료를 사업자 측에서 투명하게 제시 못함. 제안서 대비 현재 분양가를 낮춘 것도 아니고, 겨우 70만원 낮췄음. 그런데 용적률을 증가 시킴. 선분양이고 후분양이고 사업자는 전혀 손해가 없음. 비용편익을 따져 면적이 증가할 사유가 하나도 없고, 광주시 행정의 귀책 사유도 없음. ○ 이렇게 부실하게 사업자에게 끌려 다니는 이 안을 과연 상정을 할 것인지, 더 검토해서 상정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 지역사회를 생각하는 거버넌스 차원에서 한번 의견 내용을 들어보시고, 계획의 원칙과 기준을 지켜가면서 의사결정을 할 생각을 갖고 있음.
○○○	○ 안건상정.
상임기획단	○ 상임기획단 검토보고.
○○○○○	○ 안건 설명.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 민간공원 특례사업 제안 요청서에 보면, 비공원시설 진입을 위한 도로는 비공원시설 면적에 포함시킨다고 규정됨.
상임기획단	○ 비공원시설 중 도시계획도로임.
○○○ 위원	○ 후분양으로 했다가 나중에 사업 승인을 받고 선분양이 가능한지?
○○○	○ 사업 인가를 득한 이후, 고분양가 관리지역으로 지정되어 불가피하게 선분양에서 후분양으로 전환함. 후분양의 경우 보통 아파트 건설이 80% 정도 됐을 때 분양함. ○ 추정하기로 '24년 7, 8월경에 분양할 것으로 예측되고, 만약에 그전에 고분양가 관리지역 지정이 해제되면 그때 선분양으로 전환이 가능하다는 금융권의 의견이 있었음.
○○○ 위원	○ 고분양가 관리지역지정 2019년 7월, 협약체결 2020년 1월, 실시계획 인가 신청 2020년 2월, 실시계획 인가 2020년 6월이에요. 그러면 고분양가 관리지역은 이미 1년 전에 지정돼 있었음. ○ 고분양가 관리지역으로 해당되니까 그걸 피해 가려고 후분양으로 돌린 것. 이에 따른 이자 부담, 분양가 조정, 세대수, 용적률 등 백데이터가 없음.
○○○ 위원	○ 후분양이 되면서 금융비용이 1,605억 증가. 결국은 분양 계약자들이 떠나는 구조임. ○ 대출 금융비용이 상당히 많은 포지션을 차지하고 있음.
○○○	○ 금융권에서 현재 포스코가 1,400만원을 HUG에서 보증을 받음. 선분양의 대출은 어렵다는 금융권의 의견임. ○ 일단은 후분양 방식으로 사업을 진행하고, 현재 금융권에서 대출하는 범위를 6,500억 ~ 1조 3천억으로 해서 이 사업에 대한 규모들이 최종 정리될 때, 선분양 전환 검토 예정임.
○○○ 위원	○ 금융권에서 선분양일 경우 대출이 어렵다는 의견인데, 어떤 특정 은행인지? 그리고 현재 대출 약정서를 SPC가 받았는지?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 대출을 일으키기 위해서 지금 과정들을 거치고 있고, 제출된 금융 약정서는 있음. 현재 사업안이 확정 안 됐기 때문에 전체적인 사업에 대한 대출은 준비 안됨.
○○○ 위원	○ 모든 대출 금융기관들이 후분양에 맞춰서 대출 금리 등을 결정하게 됨. 그런데 선분양으로 할 경우에는 사업 구조를 다시 짜야하는 구조임. 그러면 거기에 맞는 사업 계획서나 백데이터를 첨부해야 함. ○ 금융비용에서 금리 차이가 결국은 사업에 있어서 굉장히 좋지 않은 영향을 미침.
○○○	○ 현재 금융권의 의견으로 선분양 대출은 어렵고, 후분양 대출은 1조 3천억이 가능하다는 확약서를 받았음.
○○○ 위원	○ 시에서 SPC 비용부담 가중, 토지보상비 및 분양가 상승, 용적률 및 세대수 증가 등 정확히 백데이터를 검증했나?
○○○	○ 백데이터에 대해서는 지금 전문기관에서 검증하고 있음.
○○○ 위원	○ 그럼 아직 전문기관에서 검증이 안된 상태?
○○○	○ 지금 사업에 대한 부분은 1월에 검증했음.
○○○ 위원	○ 전남대학교 산학협력단 연구원에서 한 것은 지난 1월이고, 그 이후에 또 변경된 부분에 대해서는 시가 명확하게 검증 절차를 이행하고 있는지?
○○○	○ 지금 검증하고 있고, 검증 기관에서 사업이 타당하다는 의견임.
○○○ 위원	○ 검증기관인 전남대학교 산학협력단은 SPC에서 준 자료를 활용했고, 돈도 지금 받았는데 타당성 있는 검증인지 의문임.
○○○	○ 현재는 사업안을 확정하기 위해 과정들을 이행하고 있고, 나중에 정산함.
○○○ 위원	○ 민간공원 10개 사업장에서 제안서 대비 비공원 시설이 늘어난 곳이 있는지?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 이제 9개 사업장이고, 중앙공원하고 비교하면 규모나 분양가 등 여러 가지 환경 요소가 다름.
○○○ 위원	○ 어쨌든 없다는 말씀.
○○○	○ 그전에 용도지역 변경까지 이루어진 사업장이고, 비공원이나 공원시설의 면적 조정이 되면서 안전을 상정한 사항이기 때문에 9개 사업장하고는 좀 상이함.
○○○ 위원	○ 고분양가 관리지역으로 인해서 높은 분양가를 받을 수 없기 때문에 선분양을 후분양으로 사업변경 한건데 비공원면적, 세대수 증가 이유는?
○○○	○ 토지매입비, 공원 시설비 포함됨.
○○○ 위원	○ 최초 제안서 대비 실시계획인가, 후분양시 사업비 증액이 과다함. 오히려 공원 시설비 120억이 줄어듦.
○○○	○ 공원 시설비가 줄어든 이유는 풍암호수에 대한 수질 개선 부분임. ○ 비공원 시설도 변화를 줄 수 있듯이, 공원 시설도 앞으로 추가적으로 검토가 이루어짐.
○○○ 위원	○ 후분양으로 하면서 세대수 및 분양가도 올리는데, 그 근거자료 제시 바람.
○○○	○ 토지 매입은 토지 감정평가를 했기 때문에 어느 정도 확정됨. 공원시설은 지금 공원위원회에서 따로 검토 하고 있음. ○ 오늘 안전인 면적이 정리되고 사업안이 확정돼야 아파트 배차라든가 거기에 담는 주택사업을 제시할 수 있음. 사업안이 확정되고 구체적인 사업비가 나왔을 때 최종 변경협약 진행 예정임.
○○○ 위원	○ 공원 시설비로 1천억 이상 투자되는데, 그대로 분양가에 반영됨.
○○○	○ 다른 사업장에 비해서 훨씬 규모가 큼.
○○○ 위원	○ 후분양으로 인한 주변시세 상승으로 시가 부동산 투기를 조장하는 게 아닌지?

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 사업 제안서 작성 시, 토지 등의 보상비가 민간공원 사업자로 선정된 이후 실제 감정평가원 토지 등의 보상평가 금액이 상이하여 추가 사업비가 발생할 경우 부담 주체는?
○○○	○ 평가금액이 허용치 외로 차이나면 대부분이 증투위로 상정해서 조정됨.
○○○ 위원	○ 토지가격 상승은 사업자가 부담하는지?
○○○	○ 협약서에 언급된 내용으로 토지보상비의 증가분에 대해서는 시에서 책임을 지는 게 아니라 SPC에서 책임을 짐.
○○○ 위원	○ 토지 보상비가 상승하면 민간 사업자의 분양 면적이 증가하는 것은 불가피하다고 생각되어짐.
○○○	○ 보상비 증가에 대해서는 용적률로 증가해 줌이 타당함.
○○○ 위원	○ 그 명분으로 해서 용적률을 올려준다는 게 논리에 맞지 않음.
○○○	○ 토지보상비 증가 부분에 대해서는 SPC가 책임을 짐.
○○○ 위원	○ 근거가 추상적이고 말 뿐이니, 백데이터를 공개검증 요구함.
○○○	○ 우려하셨던 그런 부분들을 최소화시키는 방향으로 검증단 검토 예정임.
○○○ 위원	○ 선분양에서 후분양 됐을 때 이자비용 부담 책임은?
○○○	○ 향후에 사업비가 최종적으로 확정이 됐을 때 협약 변경 진행함.
○○과 ○○○○○	○ 수익금은 6%로 협약서상 1,383억을 주는 게 아니라, 당초 제안시 냈던 1,183억을 줌.
○○○ 위원	○ 협약서에 얼마의 수익금을 준다는 내용을 본 적이 없음.
○○○○○	○ 제안서에 있음.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 제안서에 1,183억을 주기로 했다면 수익이 높아도 1,183억만 주는지? 수익이 보장이 안돼도 1,183억을 보장해 주는지?
○○○	○ 1,183억 초과하는 금액에 대해서는 저희들이 사업자하고 협의해서 환수할 수 있음. 만약에 그 밑으로 수익이 났을 경우에는 시에서는 책임을 지지 않음.
○○○○○	○ 협약서에, 시에서 1,183억 이상을 줄 수 없다고 명시됨.
○○○ 위원	○ SPC가 100억 투자해놓고 시공권까지 합치면 거의 한 2천억 이상 남는 장사인데, 왜 시가 끌려 다니는지 이해할 수 없음. 백데이터 제시 요구함.
○○○○○	○ 고분양가 관리지역으로 지정이 되면서 사업을 할 수 없는 수익 구조이고, 6,500억의 대출을 받을 수 없기 때문임.
○○○ 위원	○ 고분양가 사업장 심사 기준 2016년 1월 19일 시행으로 이미 고분양가 심사 절차, 분양 중 상환액 산출 문제, 관리율, 비교대상 사업 선정기준 모든 것들이 이미 공개되고 기준들이 확정돼 있는 건데, 자꾸 HUG를 변명 하는지?
○○○	○ 선분양으로 갔을 때는 HUG의 승인을 받으니까, 사업을 하기 위해서 HUG의 기준을 참고하지 않을 수 없음.
○○○ 위원	○ Equity가 100억. 주주 구성이 어떻게 되나요?
○○○	○ 주주 구성은 4개사이고. 시는 해당사항 없음.
○○○ 위원	○ 4개사가 100억 정도. 현재 총사업비가 어느 정도?
○○○	○ 총사업비가 2조 정도임.
○○○ 위원	○ 총사업비 2조인데 100억으로 사업을 하는 것은 정상이 아님.
○○○	○ 돈을 가지고 몇 프로냐 이런 걸 따지는 게 맞지 않음.
○○○ 위원	○ 공공사업이라 하더라도 2조면 자본금을 3~5% 정도로 해서 추진함이 타당함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 그전에 그런 기준으로 했으면 하는 생각임.
○○○ 위원	○ 금융비용이 벌써 한 2~3천억 정도 발생함. 후분양으로 할 경우 분양가를 임의적으로 올릴 수 있어 다른 인센티브나 패널티를 제시해야 함. ○ 2조면 Equity를 한 1~2천억 정도 하라는 말을 왜 못하나? 왜냐하면 금융비용은 대출 비율을 따지기 때문에 Equity가 많을수록 금융비용이 절감되는 효과가 있음.
○○○	○ 사실 그런 것은 공고할 때부터 나와야 될 내용임. 아쉽고, 만약 다시 처음에 공고한다면 필요할 것 같음.
○○○ 위원	○ 후분양제를 도입하면서 아파트 부동산시장 안정화에 의문이 듦. 오히려 부동산 상승효과를 옆 단지에 전파시킬 가능성이 있음.
○○○	○ 면적을 더 늘리고 분양가 낮추기 위해서 노력하겠음.
○○○ 위원	○ 의심의 소지를 없앨 수 있는 가장 좋은 방법은 백데이터를 공개해서 검증을 거치면 간단히 풀릴 문제임.
○○○	○ 전체 사항이 공개 대상은 아니지만 공익성 제고를 위해서 SPC 자료 공개 여부를 확인한 뒤 공개할 계획임.
○○○ 위원	○ 회재로로 연결되는 도로가 과연 필요한지 논의를 해 주셨으면 함. 왜냐하면 교통체증 완화보다는 통과 교통들이 단지 안에서 더 발생하여 단지의 쾌적성 및 안전성 훼손할 수 있음. ○ 용적률 증가 대비 공원조성비가 감소됨. ○ 공원에서 보면 아파트는 랜드마크적으로 보일 수 있음. 공원 가까이에 낮은 층수로 배치하는 것은 어떻게 보면 불문율임.
○○○	○ 회재로로 연결되는 도로는 사전검토위원회에서 논의가 된 사항임. ○ 공원조성비는 고정된 것이 아님. 현재 풍암저수지는 서구청에서 테마공원을 만들려고 논의 중으로 더 늘어날지도 모름. ○ 공공기여금은 추가적으로 공원 훼손을 막는 시설비로 쓸 수도 있음. ○ 비공원조성 사업비 최소화 노력은 당연함. ○ 공원 내 아파트는 우리시의 랜드마크로 생각함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 전주시는 높은 건물이 공원 가까이 배치 못함. ○ 특례 사업을 통해서 공원을 조성하더라도 시민들이 이용하기 쉽게 낮은 건물들을 배치하고, 뒤로는 높은 건물을 배치함이 타당함.
○○○ 위원	○ 금일 심의사항이 비공원 시설의 종류 및 규모에 관한 수용 여부인 걸로 알고 있으니, 여기에 대해서 좀 집중적으로 논의하였으면 함.
○○○	○ 민간투자 사업에 있어서 시와 협약에 따라서 사업을 이행중임. 협약에서 인정된 권리 범위 내에서 권리를 행사하려고 함. ○ 민간사업이기 때문에 도시계획시설 설치 권한을 협약에 의해서 시로부터 부여받음.
○○○ 위원	○ 후분양 사항에 대해서 사업자의 요구 사항은?
○○○	○ 후분양을 감당하면서 주택 사업을 하고자 하는 사업자는 없음. ○ 확실한 금액이 5,500억, 지금은 1조 3천억을 저희 책임으로 조달을 해야 됨. 그게 저희한테 유리한지?
○○○ 위원	○ 사업자가 요구하지 않는데 광주시가 추진한다, 그 뜻인가요?
○○○	○ 예 그렇습니다. 비공원 면적을 최소화하기 위해서 임.
○○○ 위원	○ 사업자측 당초 법인 설립할 때 자본금은?
○○○	○ 50억을 확약하고 들어와서 100억으로 증자했고, 지금 현재 240억의 Equity 상태임.
○○○ 위원	○ 그러니까 지금 50억. 증자 한 시점이?
○○○	○ 법인설립한 뒤 한 2개월 ~ 4개월 정도임.
○○○ 위원	○ 2020년 6월 광주시와 실시계획인가 고시 시점에 다시 100억으로 하면서 대표이사를 변경하셨죠?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 대표이사가 변경된 것은 2020년 12월 31일. 법원에 판결에 의해서 대표이사가 변경된 것임.
○○○ 위원	○ 그러니까 대표이사는 그 이후 변경이고 증액은 당초 50억에서 추가로 지금 100억이 됐고, 그 걸로도 부족해서 다시 200억?
○○○	○ 예 그렇습니다.
○○○ 위원	○ 중간에 이자비용 이라든지 이런 부실이 발생해서 사업을 중도에 포기하거나 아니면 그런 위험성 없이 광주시와 협약을 충실히 이행해서 사업을 완료 할 수 있는 그런 모든 구조를 갖추고 계신건가요?
○○○	○ 예 그렇습니다. 개발이행보증증권 모두 제출했음. ○ 본 심의가 통과가 된다면 별도의 절차 없이 6,500억의 Bridge Loan을 일으킴. 그리고 나서 PF로 전환할 계획임. 왜 Bridge Loan을 먼저 일으키냐면 선분양으로 전환할 수 있는 마지막 계기를 확보하고 싶기 때문임. 그래서 별도의 파이낸싱 비용이 들지 않음. ○ 본 PF 기간이 약 준공 때까지 40개월 정도 소요됨. ○ Bridge Loan의 금리는 롯데건설의 신용공여를 받기로 한 것이기 때문에 실제로 현재 금리 3%대로 예상됨. 롯데건설의 신용이 좋기 때문임.
○○○ 위원	○ PF 때는 시공사 책임 준공인지?
○○○	○ 책임 준공에 들어감. 본 PF는 여러 대주주로 구성됨.
○○○ 위원	○ 구성은 지금 어떻게 되었는지?
○○○	○ 아직 구성되지 않은 상태임.
○○○ 위원	○ 우선 금융기관은 어디인지?
○○○	○ 한국투자증권임.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 제안서 단계는 한양주택 중심 4개 컨소시엄 아니었던가요? SPC는 나중에 만들어진 건가요?
○○○	○ SPC는 사업자 지정을 받을 때 협약을 하기 위해서 협약 당사자로서 SPC를 구성하도록 되어 있음.
○○○ 위원	○ 그러니까 제안서하고 SPC하고는 다르다는 거네요?
○○○	○ 그렇지 않습니다. 제안서의 구성원 전체가 지분 비율이 유지되도록 제안 요청서에 나와 있고, 지분 구성원의 변경이나 구성원의 지분을 변경은 SPC의 승인 사항임.
○○○ 위원	○ 최초 제안서에 한양이라는 큰 회사가 있는데, 지금 SPC는 자본금 50억, 100억 정도의 그냥 말하자면 페이퍼 컴퍼니에 불과함.
○○○	○ 현재 SPC 안에도 한양이 존재하고 있음.
○○○ 위원	○ 어떤 책임 주체에 있어서 한양인지? SPC인지?
○○○	○ 본 사업은 사업시행자 법인이 발주하는 도급 공사일 수밖에 없음. 주주로서의 한양건설과 시공사로서의 한양건설은 구분이 되어야 함. ○ SPC가 시공사를 선정하는 것이고, 가장 유력하고 보장이 일부 되어있는 것이 한양건설임. 그런데 한양건설에서 지금 도급공사 계약을 체결할 수 있는 조건을 제시한 바 없음. ○ 당초에 시와 협약돼 있는 분양가가 지켜진다면 당장 용적률을 상향할 필요가 없음.
○○○ 위원	○ 전체 시공에서 포지션은 어느 정도인가요?
○○○	○ 롯데건설에다가 저희가 도급공사 계약할 때 주주간의 분쟁을 최소화하기 위하여 한 블록 이상은 한양에게 먼저 우선 협상토록 한다는 계약을 체결한 바 있음.
○○○ 위원	○ 고분양가 관리지역이 2019년 7월입니까?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 예 그렇습니다.
○○○ 위원	○ 인가 신청이 2020년 2월입니까?
○○○	○ 예 그렇습니다.
○○○ 위원	○ 인가가 2020년 6월이고 1년 정도의 기간이 있었는데, 중앙공원 1지구가 고분양가 관리지역이란걸 모르셨어요?
○○○	○ 알고 있었습니다.
○○○ 위원	○ 알고 있는데 그걸 무시하고, 그럼 계속 진행하고 계시지 않았습니까?
○○○	○ 고분양가 관리 지역이 2020년 2월이 되기 전에 고분양가 심사 기준인 비교 대상 사업자의 선정기준이 공개되어 있지 않았음. 그것이 러프하게 보도 자료로만 공개되어 있었지, 구체적으로 어떻게 정리가 돼 있는지는 알 수 없었고, 실제로 HUG가 지정을 하는 것도 역시 대응이 없었음. 그래서 우리가 고분양가 관리 지역에 지정되었다는 사실만 가지고 협약 변경, 사업 내용의 변경에 착수할 수 있을 만한 근거가 되지 못함. ○ 실제로 고분양가 관리지역 하에서 이 사업은 어느 정도의 분양 심사가 가능한지를 확정해 주는 시점으로, 사업계획 변경에 착수할 수 밖에 없는 상태임.
○○○ 위원	○ 실시인가 받은 게 선분양이었고, 그런데 지금은 후분양으로 바뀌신 거죠?
○○○	○ 고분양가 관리지역이 지정된 것에 대해서 이 사업이 협약을 해지하지 않고 가는 방법으로 후분양으로 결정함.
○○○ 위원	○ 실시계획인가 당시에 고분양가로 지정이 됐나요. 안 됐나요?
○○○	○ 고분양가 관리지역임.
○○○ 위원	○ 선분양했을 때 은행 이자율은 얼마나 됩니까?
○○○	○ 그 당시에 협약된 계획 이자율은 6%임.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 선분양가면 개인들이 부담하는 비용임.
○○○	○ 중도금 대출이자 계획이자율은 4.5%임.
○○○ 위원	○ 협약서 당시에 토지 상승분에 대해서 그 비용에 대한 부담 주체가 사업자측입니까? 광주시입니까?
○○○	○ 시비는 전혀 들어가지 않음.
○○○ 위원	○ 사업자측에서 토지매수 추가 비용을 부담함. 그것 뿐만 아니라 다른 모든 비용도 시비가 들어가는 것은 없음. ○ 광주시가 지금 후분양으로 요청했는데 사업자측에서는 이 사업을 추진하기 위해서 어떤 복안을 가지고 계신건가요?
○○○	○ 당초 저희가 고민했던 것은 분양승인 받을 수 있을 만큼의 분양가 인하를 하고 총 사업비를 달성할 수 있을 만큼의 면적과 규모를 확보하는 것이 가능한지 여부를 먼저 고민했음. 왜냐하면 후분양으로 가고 싶지 않았음. ○ 협약을 이행할 수 있는 객관적 사정 변경이 있었다는 것. 이것은 상호 합의한 것임. 저희가 상호 협약을, 서로 계약한 바를, 계약을 이행할 수 없는 객관적인 상황이 존재했다는 것을 서로 인정한 것임.
○○○ 위원	○ 언제 하셨다는 겁니까?
○○○	○ 합의가 5~6월까지 광주광역시 마지막 고분양가 관리지역 예외 적용을 추진해보고, 그것이 좌절됐을 때 사업계획 변경을 하자해서 합의된 것임.
○○○ 위원	○ 합의서가 존재합니까?
○○○	○ 공문이 존재함.
○○○ 위원	○ 사업자는 고분양가 관리지역이 국토부장관 수권 사항이라는 거 분명히 알고 계시죠? 광주광역시장이 고분양가 관리지역을 지정하거나 해지할 수 없다는 것을 분명히 말씀드립니다.
○○○ 위원	○ 최초에 사업 제안서 낼 때 평균 평당 분양가가 얼마인지 표기가 안 된 이유는?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 표기 사항이 아님.
○○○ 위원	○ 다른 지역에 비해서 지연된 이유가 SPC 투자자들 4개 회사 때문에 비롯된 거 아닙니까?
○○○	○ 저희 4개 사업자가 어떤 문제를 일으켰다는 것인지?
○○○ 위원	○ 시공권을 둘러싸고 서로 간에 소송하고 대표이사 교체하는 문제를 말함.
○○○	○ 우리는 소송을 제기한 적이 없음.
○○○ 위원	○ 언론의 보도에 따르면 서로 소송 또 여러 가지로 불협화음이 들리는데, 4개 회사가 합의를 만들어서 했으면 하는 생각이 듭니다.
○○○	○ 주주총회를 늘 열고 있고, 한번도 다른 특정 주주가 빠진 적이 없음.
○○○ 위원	○ 4개 투자자들이 빨리 이 사업을 진척시키기 위해 조정안을 만들면 되는데 안 되는 이유가 무엇인지?
○○○	○ 지금 상정한 안도 저희 주주총회를 거쳐서 상정한 안임.
○○○ 위원	○ 투자자들의 합의가 이루어짐?
○○○	○ 합의가 안 되면 당연히 표결 처리를 함.
○○○ 위원	○ 시에서 후분양을 제안했다고 했는데, 지금 보도를 보면 여전히 한양측에서는 선분양을 고수를 하고 있습니다. 맞죠?
○○○	○ 예 그렇습니다.
○○○ 위원	○ SPC하고 광주시가 협의하여 후분양으로 돌아서는 것도 맞죠?
○○○	○ 예 그렇습니다.
○○○ 위원	○ 그렇기 때문에 이것은 시에서 제안을 한 것이 아니라 여전히 4개 회사가 아직도 합의가 안되고 있는 것임.

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 2020년 8월 14일 저희가 최초 1차 사업계획 변경 안을 제출했을 때, 지금과 마찬가지로 후분양 사업 계획을 담아서 제출을 했었는데, 그때 주주총회에서 한양도 찬성했음.
○○○ 위원	○ 일방적으로 이것은 시에서 후분양을 권장했다 이런 것이 아니고, SPC내에서 합의가 안되어 지금도 여전히 진행 중인 것임.
○○○ 위원	○ 실시계획 인가를 받고 빨리 보상해야 되는데 1년 넘게 지연되어 토지보상비가 275억이 늘어남. 이걸 지금 입주자들에게 부담시킴. ○ 나머지 사업 변경은 거의 없고, 액수만 약간 조정됨. 이에 대한 귀책사유는? 본인들의 책임은 없고, 시에 책임이 있다는 겁니까?
○○○	○ 광주광역시에서 만약에 그걸 책임을 저 주신다면 저희가 기부채납하기로 했던 4천억 이상의 토지보상비에 대해서 토지 면적을 제척시켜 주시면 저희가 협약 이행 가능함.
○○○ 위원	○ 알겠습니다. 무슨 말인지.
○○○ 위원	○ 최초 제안서 제출할 때 토지보상비 얼마 책정하셨나요?
○○○	○ 계속 제안시부터 현재 감정평가액이 나올 때까지 4천억입니다.
○○○ 위원	○ 고분양가 관리지역의 제도가 좀 투명해져서 이 사업에 상당히 더 도움이 될 것 같은데.
○○○	○ 저희도 많이 기대했습니다. 그러나 좀 결과가 달랐음. 2021년 2월에 HUG에서 이전 고분양가 심사 기준이 불투명하고, 자의적이고, 예측 가능성이 결여돼 있다는 것을 예를 들면서 명확하게 공개하여 개정하였음. 지금 HUG 홈페이지에 가면 심사기준이 공개됐고, 그 산식에 따라서 계산이 가능하게 만들어져 있음. 준공된 지 20년 이내에 반경 500m의 아파트의 시세를 넘지 못하도록 되어있음. ○ 그런데 운이 없게도 주변에는 오래된 택지로 지금 둘러싸여 있어서 신축 아파트와 오래된 아파트의 시세 차이가 아주 큼. 그래서 변경 기준을 적용했는데 오히려 이전 기준보다 더 못한 결과를 받아서 굉장히 곤혹스러움.

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 결론 내기 전에 사업부지 내 주민 ○○○님께서 중앙1지구 ○○○ 발언 신청하였음.
○○○	○ 조속한 사업 추진을 위해 2019년부터 중앙공원 1지구 사업에 대해 다음과 같이 주장해 왔음. 첫째, 비공원 면적 확충을 통한 현실적인 토지 보상 요청함. 둘째, 기왕 해야 할 사업이라면 제대로 된 명품공원 조성 요청함. 세번째로는 원주민 등 임차 농업인들에 대한 생계대책 마련 요청함.
○○○	○ ○위원회 주문 사항은 비공원 시설 종류 및 규모를 결정할 사항임.
○○○ 위원	○ 그런데 지금까지 비공원 시설의 면적을 확대할 만한 뚜렷한 근거를 제시하지 못하였고 앞으로도 제시될 가능성은 없어 보임. ○ 그래서 비공원 시설 면적은 현재 실시계획 승인 범위 내에서 하고, 이번 안은 부결시켰으면 좋겠음.
○○○ 위원	○ 동의함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 개최하여 면밀히 검토 후 조정안을 8월말 본회의 때 상정할 것을 제안함.
○○○ 위원	○ 일단은 부결로 처리해 주시면, 본회의를 통해서 이 문제를 다시 재심의하든지 부결시키든지 할 수 있는 절차를 밟았으면 함.
○○○ 위원	○ 지금 부결을 하게 되면 다시 심의하기는 어려움. 위원회에서 비공원시설 면적은 고수하고, 용적률은 조정함이 타당함. ○ 지금 환경국에서 추가 수익이라든가 이것을 제대로 검증하거나, 환수할 장치가 현재 없기 때문에 그런 장치를 좀 만들어서 보고하는 게 좋겠다는 생각임.
○○○ 위원	○ 용적률은 타당한 근거에 의해 결정하여야 함.
○○○ 위원	○ 만약 비공원 면적이 줄 수 없다면 용적률을 220%까지 허용하여 사업을 진행하고, 경제적 타당성 부분은 사후 검증하여 환수 할 수 있는 체제로 가는 것으로 제안함. ○ 오늘은 의결함이 타당함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 어떤 의결을 할 수 있는 근거가 있어야 하는데 근거가 없음.
○○○ 위원	○ 토지 보상비가 증가했을 때 이에 대한 부담주체는 사업자측인지, 아니면 광주시가 사업비에 포함해서 가는 건지, 이걸 명확히 해서 의결에 상정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 기존의 실시계획보다 단지 내 교통 부분이 오히려 상당히 후퇴한 느낌이 들. 따라서 공공성이 후퇴한 부분들을 감소시키는 방향으로 해서 재심의 요구함.
○○○ 위원	○ 도시계획위원회에서 비공원시설 면적은 추가로 늘릴 수 없다는 것과 용적률은 조정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 용적률 상승에 따른 근거 데이터가 없어 납득할 수 없음.
○○○ 위원	○ 재심의 선행 조건으로 비공원시설 면적은 그대로 고정하고, 용적률은 탄력적으로 검토 필요.
○○○ 위원	○ 전체 연면적 대비 평당 건축비, 제비용, 인허가 금융비용 등 근거자료 요구함.
○○○ 위원	○ 현재 비공원시설 면적은 고정시키고, 용적률을 높이는 안을 가지고 상정해서 논의 필요함. 그런데 근거 자료가 없기 때문에 오늘 재심의가 타당함.
○○○ 위원	○ 만약에 근거자료를 제시한다면 충분히 검토할 수 있는 시간적 여유를 주고 제시해야 함.
○○○ 위원	○ 지금 안전을 부결, 재심의, 조건부 수용 이렇게 3개 정도가 되지 않을까 하는 생각임. 지나치게 토론 위주로 가는 것은 바람직하지 않고 표결로 하든지.
○○○ 위원	○ 그렇게 표결을 빨리하면 좋겠음. ○ 만약에 재심의, 조건부 수용 결정이 난다면 소위를 구성해서 안을 마련해 본회의에 상정했으면 좋겠음.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 3개 안건 정도를 도출해서 본회의에 상정했으면 함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 조정안을 만들어 어쨌든 8월말 본회의에 상정하면 좋겠음. ○ 사전검토위원회 인원수가 좀 부족한 것 같아서 9분이니까 11분으로 두분 정도 추가했으면 함.
○○○	○ 재심의를 하되 소위 구성을 해서 기한을 8월말 본회의 심의를 할 수 있도록 하자는 의견이 하나 나왔고, 그다음에 오늘 상정된 안건에 대해서 원안의결 이런 것도 할 수 있다고 보여짐. ○ 그러면 소위 구성해서 재심을 하는데 8월말 본회의에 상정할 수 있도록 소위를 구성해서 한다. 이 의견에 대해서 찬성하시는 분 손 들어주시죠.
○○○	○ 소위를 구성해서 재심을 하는데 기한을 8월 이내로 대안을 만들어서 제시한다. 이렇게 의결하겠음.
○○○ 위원	○ 소의위원회 위원님 두 분 추천함. 난상 토론 진행을 위해 ○○○ 위원, ○○○ 위원 추천 받음.
○○○ 위원	○ ○○○님. 날짜 이전에 정확한 가이드라인 조건을 제시 하였으면 함. ○ 당초 비공원시설 면적을 가이드라인으로하고 대신 용적률은 220% 이내로 함.
○○○ 위원	○ 비공원시설 면적은 당초 면적 이내로 하고, 용적률은 220% 이하. ○ ○○○님이 근거를 갖고 와서 우리가 타당하다면 그거에 대해서 우리가 논의. 그래서 그 안을 본회의에 상정한다는 것임. 27일 본회의 합니다.
○○○	○ 논의한 바처럼 본회의는 8월 27일 사전검토위원회 구성 운영은 사전검토 위원회 ○○○님께서 맡아서 잘해 주시기 바람.

※ 본 회의록은 녹취록이 아닌 발언내용의 요약으로 위치, 지형, 배치 등과 관련하여 일부 작오 표현이나 회의록 작성과정에서 오탈자가 발생하였을 수 있음.

□ 광주광역시 제9회 도시계획위원회 회의록

I. 일시 및 장소 : 2021. 8. 27.(금) 14:00 ~ 18:00, 중회의실(3층)

II. 출석위원의 수 및 성명 : ○○○ 외 25명(붙임참조)

III. 그 밖에 참석자 및 배석자의 성명 : 14명(붙임참조)

○ 관련 공무원 및 용역 참여자 : ○과 ○○○ 외 12명

○ 발언 신청자 : ○○○(중앙공원1지구 ○○○ 및 ○○○)

IV. 상정안건 및 결정사항

1. 개발행위 특례사업 변경 재심의(안)[중앙근린공원 1지구]

○ 심의결과 : 원안수용

○ 심의사항 : 원안동의

**붙임 3** **위원 발언내용**

제1호-개발행위 특례사업 변경 재심의(안) [중앙근린공원 1지구]

발언자	발언내용
○○○	○ 도시계획위원회 위원 총 27명 중 26명이 참석하여 성원되었음을 보고.
○○○ 간사	○ 전차위원회 결과보고.
○○○	○ 전차회의 결과보고 원안 접수.
○○○ 주민대표	○ 중앙공원1지구 ○○○ 및 ○○○ ○○○ 발언함. ○ 중앙근린공원 1지구 비공원시설 심의 보류 요청함. 1976. 2. 18. 중앙근린공원 구역으로 결정된지 45년간 재산권을 침해받은 토지소유자들은 재산권 회복을 위해 헌법소원 및 행정소송을 진행하고 있으며, 그 결정이 발표되는 올해까지 ○위원회 심의 보류 요청함.
○○○	○ 제안설명.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 검토 의견은 중앙공원 1지구의 총 사업지구 전체 용적률은 최대 220%까지 허용할 수 있으며, 광주광역시 주택가격 안정을 위하여 선분양을 기준으로 정부의 고분양가 관리정책에 부합하는 합당한 분양가를 제시하여야 함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 위원간 의견 대립으로 제시안이 없고, 상당히 광범위해 결론내기 어려움. ○○○님 중심으로 제시안을 만들어 오늘 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 민간공원 특례사업은 공원이 중심이 되어야하는데, 아파트가 중심이 됨. 사업자의 최소 수익률은 보장하고, 시민들에게 좋은 공원을 조성함이 목적이 되어야 함. ○ 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 다른 9개 공원 비공원 시설이 심의과정에서 증가된 사례가 없으므로 비공원 시설 면적은 불변이고, 단지 내 도로는 공원시설로 결정함이 타당함. ○ 용적률 220%까지 인정하되, 분양가를 낮춰 제시할 것을 요구함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 중앙공원 1·2블럭 통합하여, 분양가 낮추는 방안 검토 필요함.
○○○ 위원	○ 중앙공원 1·2블럭 통합하여 최대 용적률 220% 이내로 하고, 비공원시설 면적은 불변으로 검토함이 타당함.
○○○ 위원	○ 제안 시부터 민간사업자의 이익이 전부 1,183억으로 고정되어, 타협이 이루어지지 않음.
○○○ 위원	○ 토지보상에 대한 논의가 필요함.
○○○ 위원	○ 사업의 목적, 시기, 토지보상 문제 등으로 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 의견은 본회의 심의하는데 참고사항 정도의 의미로 생각함. ○ 상정 안건인 비공원시설 종류 및 규모를 중심으로 논의하여, 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 공원의 중요성을 고려하여, 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 시간을 갖고 좀 더 검토했으면, 하는 생각임.
○○○ 위원	○ 제안서 대비 용적률은 올라가는데, 분양가는 변동이 없음. 다른 공원과 달리, 토지 보상이 지연되어 토지보상비 상승으로 인한 사업비가 증가함. 그러나 수익은 불변임. ○ 후분양 고분양가 제시로, 인근 아파트 분양가 올라갈 수 있음.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 의견 불일치로, 현재 어떻게 판단할지 모르겠음.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에 의견을 제시했으나, 사업자가 이에 응하지 않음.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 SPC의 동조와 상관없이 합의된 안을 제시한 것임.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 공원시설보다 수목에 더 투자하여 녹지율을 높이는 방안 제시함. ○ 오늘 최종 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 고분양가가 문제임.
○○○ 위원	○ 하수관거는 강우강도 30년 빈도로 설계되는데, 기습폭우에 대한 추가 검토 필요함. ○ 단지 내 비상차량 동선 및 보행자와 차량 분절 상태를 관련 자료로 확인할 수 없음.
○○○ 위원	○ 비공원시설 면적 0.25% 확대 조정 가능하나, 변경을 통한 공공이익에 대해서는 공공성을 담보할 수 있는 시스템이 중요함.
○○○ 위원	○ 도시계획위원회에서는 비공원시설 종류 및 규모를 논의할 사항이지, 분양가는 논의 대상이 아님.
○○○ 위원	○ 고분양가가 문제임. ○ 다른 공원과 달리 토지 보상이 되지 않아 문제임. 그 이유는?
○○○	○ 예치금 3,269억은 사업자 지위를 유지하기 위한 금액이지, 쓸수 있는게 아님. ○ 도시계획위원회에서 통과되면, PF가 이루어지고 토지보상이 진행됨.
○○○ 위원	○ 예치금으로 토지보상비 지급하지 못한다는 게 이해가 안감.
○○○ 위원	○ 서울시의 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 연결하지 아니한 둘 이상의 지역을 결합해서 용적률을 인정받는 사례가 있음. ○ 그러나 우리시의 경우 민간공원 특례사업은 「주택법」을 적용하므로 두 개의 블록을 1개 단지로, 평균 용적률을 적용하는 게 불가능함.
○○○ 위원	○ 사업자의 과도한 이익 발생이 특혜임.
○○○	○ 공원녹지과에서 제시한 비공원시설 면적을 늘려서 제시한 안과, 사전검토위원회에서 논의했던 비공원시설 면적 불변으로 하는 제시안을 가지고 오늘 최종 결정함이 타당함.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 사업자분들의 마지막 의견을 들어보고 결론을 내렸으면 함.
○○○	○ 동의함.
○○○	○ 핵심사항 위주로 설명 진행함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 제시한 최대 용적률 220% 일때 분양가는?
○○○	○ 사업의 타당한 분양가는 1,928만원임.
○○○ 위원	○ 토지보상 진행 과정은?
○○○	○ 토지보상업무는 농어촌공사에 위탁하여 2020년 8월 18일 토지보상 열람 공고 하였으나, 사업계획 변경이 지연되어 보상업무가 중단된 상태임. ○ 사업계획 변경이 확정되어야 보상이 가능함. 6천억의 토지보상비를 확보하고 사업을 진행하여야만 보상이 진행됨.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 논의된 사항은 중앙공원 1지구의 총 사업지구의 전체 용적률은 최대 220%까지 허용할 수 있으며, 광주광역시 주택가격 안정을 위하여 선분양을 기준으로 정부의 고분양가 관리정책에 부합하는 합당한 분양가를 제시하여야함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회에서 제시한 최대 용적률 220%까지 허용은 제시안이 될 수 있지만, 분양가는 될 수 없음. ○ 최대 용적률 220%와 공원녹지과 제시안으로 전체 표결 처리함이 타당함.
○○○ 위원	○ 본 안전인 비공인시설의 종류 및 규모의 변경에 대하여 판단하고, 분양가 등 기타는 참고 사항으로 간주함이 타당함.
○○○ 위원	○ 모든 의견을 들었고, 사전검토위원회 제시안을 참고해서 의사 결정함이 타당함.
○○○	○ 찬반 의사 표시로 진행함이 타당함.
○○○ 위원	○ 투표로 해야 결론이 날 사항이라 판단됨.

발 언 자	발 언 내 용
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 제시안이 수용이 안 되니, 찬반으로 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 사전검토위원회 제시안이 문맥상 맞지 않아 수용되지 않는 건 문제임.
○○○ 위원	○ ○과 상정안에 대하여 찬반으로 결정함이 타당함.
○○○ 위원	○ 1차 투표는 의결방법 결정으로 1안(원안수용, 조건부수용, 부결)과 2안(원안수용, 부결)으로 진행할 것을 제안하고, ○ 결정된 의결방법으로 공원녹지과 상정안에 대해 2차 투표할 것을 제안함.
○○○ 위원	○ 동의함.
○○○	○ 투표는 1, 2차로 진행함. 의결방법 결정을 위한 투표 1차는 1안(원안수용, 조건부수용, 부결)과 2안(원안수용, 부결)으로 하고, ○ 결정된 의결방법으로 공원녹지과 상정안에 대해 투표 2차를 진행함.
○○○	○ 1차 투표 시작.
○○○	○ 투표 1차 결과 발표함. 투표 1차 결과 1안 11표, 2안 15표로, 공원녹지과 상정안을 2안(원안수용, 부결)으로 표결 처리함.
○○○	○ 2차 투표 시작.
○○○	○ 투표 2차 결과 발표함. 투표 2차 결과 원안수용 15표, 부결 11표로 중앙근린 공원 1지구 특례사업 변경 심의안은 원안 수용됨.

※ 본 회의록은 녹취록이 아닌 발언내용의 요약으로 위치, 지형, 배치 등과 관련하여 일부 착오 표현이나 회의록 작성과정에서 오탈자가 발생하였을 수 있음.