

<서면답변서 : 문화관광국>

서면답변서

○ 김현복 위원(2006년도 행정사무감사 제7호 문화공보위원회 2006. 11. 28)

(질 의)

1. 국회 국정감사 시 답변에 대한 도지사의 해명

○ 보고를 받지 못한 경위 및 2005. 9. 1자 공문을 인지한 시점 등

(답 변)

○ 경기도는 도시개발법 제8조에 따라 개발계획수립 전에 고양교육청에 협의를 요청 하였으며 고양교육청은 '05. 2. 16자 공문에서 '인근학교에서 수용가능하다'고 회신 함에 따라 고양관광문화단지개발계획은 '05. 4. 21자로 결정·고시되었습니다.

○ 이후 학생수용계획과는 관계가 없는 일부 도로의 선형변경 등이 있어 이 계획변 경에 대한 고양교육청 의견 수렴결과 고양교육청은 '05. 9. 1자 문서로 학생통학안 전을 위한 보완을 요구한 바 있습니다.

○ 경기도는 '05. 9. 1자 교육청이 제출한 의견에 대한 조치계획을 도시계획위원회에 제출하였으며 '05. 9. 13 제11회 경기도 도시계획위원회에서는 동 조치계획을 포함 하여 개발계획변경사항을 심의·의결한 사항입니다.

○ 당시 고양교육청 뿐만이 아니라 한국통신, 지역난방공사, 농업기반공사, 서울도시 가스, 관할군부대, 일산경찰서, 고양시청의 17개부서, 도 2청사의 8개부서 등 관련 기관 및 부서 등에 모두 협의 및 의견조회를 한 사항으로 이는 도지사께 보고할 사항은 아니었습니다.

(질 의)

2. '06. 10. 16 언론에 배포한 허위 해명자료에 대한 조치사항

○ 이미 고양교육청의 2005. 9. 1 공문을 인지한 상태였음

(답 변)

□ '06. 10. 16자 경기·경인일보 보도(발췌)

『한류우드에는 주상복합아파트 1천 800가구가 건립 예정으로 20학급 정도 필요한 데도 도는 학교용지 확보계획을 마련치 않았고 고양시교육청에 학교설립여부에 관한 협의요청도 않은 것으로 드러나 아파트 장사에만 몰두』

『학생수용계획이 없어 아파트 인·허가에 차질이 예상되며 한류우드 사업 자체가 불투명해지고 있다』고 보도

□ 해명내용

○ 협의요청조차 하지 않았다는 명백한 오보에 대해 경기도는 ‘문서에 의해 협의를 완료하였으며 현재 어떤 현안사항도 없고 인허가 지연의 문제도 없다’고 해명자료를 동 일자('06. 10. 16)에 배포하였습니다.

○ 이는 잠재투자자나 국내외 관계업체가 본 사업에 대한 잘못된 정보로 인해 오해를 하지 않도록 정확한 사실을 전달하는 차원과 도민들의 알권리를 보장하기 위한 것으로 이러한 오보에 대한 해명조치는 행정기관의 책임이라고 판단하였습니다.

□ 해명자료의 사실성

○ 경기도는 고양교육청으로부터 '05. 2. 16자로 개발계획수립에 대한 협의회신을 받아 개발계획을 결정·고시하였고 이후 개발계획 일부변경(도로선형 변경 등)이 있어 '05. 9. 1자로 계획변경부분에 대한 고양교육청의 추가의견을 받아 조치계획을 수립한 바 있으며 동 조치계획에 대해서는 충분히 고양교육청과 실무적인 협의를 마친 상태였습니다.

○ 해명자료를 배포한 '06. 10. 16자 시점에서는 고양교육청이 국회에 의견을 제출한 사실을 알지 못했으며(확인결과 10. 18경 팩스로 실무담당자가 제출하였다고 함) 이후 '06. 11. 24자 행정사무감사장에서 처음으로 고양교육청이 그동안 공문 및 유선으로 협의회신한 것과는 전혀 다른 의견을 국회에 제출하였음을 알게 되었습니다.

※ 고양교육청이 공문과 유선으로 협의한 것과 다른 의견을 제출한 것에 대해 현재의 정확한 교육청 입장을 제출토록 요청하였음.

- 해명자료를 배포한 시점에 고양교육청과 모든 법적인 협의절차를 마쳤을 뿐 아니라 실무적으로도 학생수용대책과 관련하여 이견이 없었는 바 따라서 해명자료는 사실에 따른 것임을 해량하여 주시기 바랍니다.

(질 의)

3. 고양교육청의 학생 수용불가 입장에 따른 향후 대책

- 관련법규 저촉 및 민원제기 가능성 등으로 한류우드 인근학교에서 학생을 수용하는 것은 불가능하다는 것이 교육청의 입장임. 미봉책이 아닌 근본적인 대책이 필요함

(답 변)

- 그간 고양교육청과 공문 및 유선 등으로 협의한 결과는 다음으로 요약됨.
(’05. 2. 16자 공문, ’05. 9. 1자 공문, 수회 유선통화)
 - ① 인근에 20개의 잉여학급이 있어 수용 가능함.
 - ② 한류우드 1,800세대만으로 학교를 설립·운영할 수 없음.
 - ③ 다만 거리가 멀고 도로횡단이 있으므로 별도 대책이 필요.
- 별도대책에 대해서 경기도는 통학버스 및 안전통학시스템을 구축하는 것으로 조치계획을 수립하여 도시계획위원회에 제출하였으며 심의를 거쳐 이 조치계획은 확정된 상태입니다.
- 고양교육청은 최근의 협의에서도 본 조치계획에 대해 별다른 이견이 없다고 하였으나 위원님의 지적처럼 보다 명확하고 충분한 대책마련을 위해 교육청의 의견을 문서에 의해 제출받기 위해 공문(별첨)시행하였으며 이 과정을 통해 기존 조치계획을 구체화하고 보완하여 미봉책이 되지 않도록 최선을 다할 것입니다.
- 또한 경기도에서는 계획된 통학대책을 차질 없이 추진하기 위하여 주거시설이 있는 2구역 부지공급시 동 조치계획을 이행하는 조건으로 공급할 것이며 세부적인 통학대책은 추후 공동주택 사업승인절차에서 고양교육청 등과 협의할 계획입니다.
- 아울러 2구역 부지 공급 전에 경기도의 조치계획에 대하여 학교신설 등 의견이 있는지 고양교육청에 공문서로 협의하고 그 결과에 따라 조치계획 보완 등 처리할 계획입니다.

(질 의)

4. 복수 기관 감정평가 의뢰 및 부실감정·혈값 매각 관련 감사·조사

- 도시개발법을 근거로 단독 감정평가를 의뢰하였다고 하는데 법적으로 문제가 없더라도 민원의 소지를 감안 복수 감정이 타당할 것임
- 감사권이 건교부에 있어 감사권한이 없다고 하는데 이는 권한의 유무가 아니라 당위의 문제임. 즉각 감사 및 조사가 이루어져야 함. 한국감정원의 전문영역을 존중한다 하여도 감사 및 조사를 통해 의혹을 해소하여야만 한류우드 사업의 차질 없는 진행이 가능함.

(답 변)

- 한류우드사업은 특별법인 도시개발법을 적용하도록 되어 있으며 도시개발업무지침 제5편 제4장에서 복수로 평가할 수 있는 것은 환지방식에 한하고 있으나 추후 공급부지에 대해서는 복수평가에 따른 추가 소요예산이나 필요성 등을 비교 검토하여 적극 검토하도록 하겠습니다.
- 감정평가에 대한 부실주장에 대해 지도·감독부처인 건설교통부에서 이미 제3의 감정평가기관을 통하여 한류우드 사업용지 감정평가 결과에 대해 조사·확인을 진행한 것으로 알고 있습니다.
- 감정평가가 공시지가보다 낮았다는 언론보도('06. 11. 29 경인일보)는 한류우드 사업용지 전체를 필지나 토지용도(상업시설, 테마파크, 호텔, 복합시설 등) 구분 없이 일단지로 보고 평가한 공시지가에 대한 오해에서 비롯된 것으로 이에 대해서는 적극 해명하였습니다.(해명자료 별첨)

(질 의)

5. 한류우드 1구역 사업자 외투기업유치 및 중도금 납입 관련

- 1차 중도금 미납 및 외국인 투자유치 지연 등 부지의 약 75%를 분양받은 업체로서 신인도 하락 및 향후 사업 진행에 차질이 우려됨. 약속 불이행시의 도의 입장 및 대안은?

(답 변)

- 경기도와 한류우드(주)간에 체결한 ‘한류우드 1구역 사업용지계약서’ 특약사항 제2

호에 의거 한류우드(주)는 2006년 10월 31일까지 외국인투자촉진법에 의한 외국인 투자비율 30%를 충족시켜야 하지만 이를 충족시키지 못하였기 때문에 계약서 특약사항 2호 규정에 따라 용지대금의 1%에 해당하는 위약금(1,888,612,700원)을 한류우드(주)에 11. 17 부과 조치하였습니다.

- 또한 외국인 투자유치 지연으로 1차 중도금(37,913,371,940원) 납부기한인 11. 13일까지 납부하지 못하여 도에서는 납부지연에 따른 지연손해금을 부과조치하고 있습니다.

- 12월 1일 현재 파악한 결과 북핵실험사태로 갑자기 투자의사를 철회한 영국 Barclays사에 이어 새롭게 투자유치를 진행 중인 미국 Wachovia사와 협상이 잘 진행되어 Wachovia 사측에서 '06. 11. 30 한국은행에 투자에 따른 금융거래 신고를 하였으며 투자절차를 진행 중인 것으로 파악되고 있습니다.

※ Barclays(영국, 세계5위권 은행), Wachovia(미국, 미국4위·세계 21위인 금융회사)

- 도에서는 계약위반사항에 대해서는 계약서 내용대로 위약금 부과 등 엄격히 집행을 할 것이며 만일 한류우드(주)가 기한(10. 31) 경과 후 2개월(12. 31)까지 외국인 투자기업유치를 못하는 최악의 경우에는 계약서 특약사항에 의해 계약해제도 가능하나 이 경우 법적분쟁도 불가피할 것으로 사료됨으로 법률적 문제 등 충분한 검토를 거쳐 대응토록 하겠습니다.

<해명자료>

☐ 보도내용

- 보도매체 : 경인일보 2006. 11. 29(수) 조간 1면, 3면

- 보도내용

2005년도 한류우드 1구역부지 감정평가와 관련하여 2006년 공시지가가 900,000원/㎡인에 비해 테마파크는 300,000원/㎡으로 저평가하여 공급하였음

☐ 진행경위

- '05. 10. 31 감정평가완료('05. 10. 24일자 기준평가)

※ 총 19필지 453,361㎡에 대해 총액 673,758백만원으로 평가됨.

- '05. 11. 18 1구역 공급공고(공급가격은 감정평가액으로 함)

- '06. 02. 28 사업자 신청마감
- '06. 03. 09 사업자선정
- '06. 05. 11 공급계약체결
- '06. 05. 31 2006년 개별공시지가 발표(2006. 01. 01 기준)

□ 한국감정원에 단독 감정평가를 의뢰한 근거

- 한류우드는 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 도시개발법시행령 제46조에 의해 가격평가는 “부동산가격공시및감정평가에관한법률”에 의한 감정평가업자가 평가한 금액으로 결정하도록 규정하고 있음.
- 보다 구체적인 것은 도시개발법의 위임을 받아 도시개발업무지침 제5편 제4장에서 규정하고 있는 바, 이 지침에 따를 경우 환지방식이 아닐 경우에는 복수의 평가를 할 수 없는 것으로 해석됨(한류우드사업은 환지방식이 아님)

<도시개발업무지침(원문)>

[제5편 제4장] 조성토지 등의 공급가격은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률의 규정에 의하여 설립인가를 받은 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 감정평가사가 감정평가한 가격(이하 “감정가격”이라 한다)을 기준으로 결정한다. 다만, 환지방식의 경우에는 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 2 이상의 감정평가사가 평가한 가격의 산술 평균한 가격을 기준으로 정할 수 있다.

- 규정을 떠나 복수의 감정평가법인에게 감정평가를 의뢰하는 것에 대한 필요성을 검토하면,
 - ① 공급자를 선정한 후 평가하는 것이라면 특혜시비를 피하기 위해 복수평가도 필요하겠으나 공급공고를 하기 전에 평가한 것으로 복수평가의 실효성이 낮음.
 - ② 감정평가수수료만 4억원에 가까워 불필요한 예산낭비가 될 수 있으며 이런 사유로 도시개발업무지침에서는 환지방식에 한해 복수평가할 수 있도록 규정.
- 여러 감정평가법인 중 유독 한국감정원에 평가를 의뢰한 이유에 대해서는
 - ① 국내 유일한 건설교통부산하 정부기관이며
 - ② 규모나 실적에서 국내 1위로 가장 공신력이 있다고 판단되었기 때문임.

☐ 2006. 1. 1일자 기준의 공시지가보다 훨씬 낮게 평가된 이유는?

- 보도에서는 테마파크의 감정평가액이 300,000원/㎡으로 2006. 01. 01 기준 공시지가 900,000원/㎡보다 훨씬 낮은 가격으로 테마파크를 매각하였다고 주장. 그러나 이는 공시지가의 산출방식에 대한 오해에서 비롯된 것임.
- 고양관광문화단지는 표준지조사·평가기준 제20조에 따라 사업계획이 승인·고시된 사업부지 전체를 일단지로 보고 단일 공시지가를 산출하였으며 주상복합이나 호텔, 상업시설이 모두 공히 900,000원/㎡임. 따라서 사업단지 전체의 공시지가를 놓고 테마파크와 단순비교하는 것은 적절하다 볼 수 없을 것임.
- 감정평가평균단가는 1,486,000원/㎡으로 공시지가 900,000원/㎡보다 훨씬 높은 수준에서 책정되었음.

▲ 한국감정원이 국회에 제출한 자료

구 분	평가면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	총금액(천만원)	평균단가(원/㎡)
감정평가액	453,361	300,000~4,720,000	673,758,440	1,486,000
공시지가(2006년)		900,000	408,024,900	900,000
차 이			265,733,540	586,000

☐ 한국감정원 평가내용에 대한 감사관련

- 국회의 요구에 따라 2006년 10월에 건설교통부는 한국감정평가협회 등 2개처를 통해 감사를 실시하였으며 이미 그 결과가 건설교통부로 통보된 것으로 알고 있음.
- 한국감정원에 위 감사결과를 통보하여 줄 것으로 요청할 계획이며 감사결과내용은 필요하다면 언론에 공개하겠음.