

□ 향후 계획

- 대한민국 축제박람회 참가 홍보 ('07. 4월, 부산 Bexco)
- 축제 전문가 평가 및 컨설팅 지원, 축제자문위원회 운영
- 홍보물 제작, 상품개발 및 홍보를 통한 지역축제 홍보활동 강화

□ 기대효과

- 지역축제의 효율적 홍보활동으로 내국인 가족 관광객 유치 증대
- 전문가 평가 및 컨설팅 지원을 통한 지역축제 경쟁력 강화
- 축제연계 체험상품 개발을 통한 관광객 유치 증대

<서면답변서 : 경기관광공사>

서면답변서

- 김현복 위원(2006년도 행정사무감사 제5호 문화공보위원회 2006. 11. 24)

(질 의)

- 한국감정원에 단독 감정평가를 의뢰한 근거?

(답 변)

- 한류우드는 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 도시개발법시행령 제46조 조성토지 등의 가격평가는 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”에 의한 감정평가업자가 평가한 금액으로 결정함.
- 도시개발업무지침 제5편 제1장 및 제4장에 의거, 감정평가가 추진되었음
 - (제1장) 조성토지의 공급가격은 감정가격을 기준으로 한다.
 - (제4장) 조성토지의 등의 공급가격은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률의 규정에 의하여 설립인가를 받은 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 감정평가사가 감정평가한 가격(이하 “감정가격”이라고 한다)을 기준으로 결정한다. 다만 환지방식의 경우에는 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 2 이상의 감정평가사가 평가한 가격의 산술 평균한 가격을 기준으로 정할 수 있다
- 당 사업은 도시개발법에 의한 도시개발사업으로서 도시개발업무지침의 조성토지 등의 공급에 해당되므로

- 설립인가를 받은 1개의 감정평가법인의 감정평가가 감정평가한 가격을 기준으로 공급가격을 결정할 수 있다고 사료됨

(질 의)

- 2단계 호텔 4,000실에 대한 감정평가를 의뢰하지 않은 이유?

(답 변)

- 공급공고시(2005. 11. 18) 2단계 호텔부지에 대해서는 외투기업에 한해서 우선협상권을 부여한 것으로서 사업자를 확정 한 것은 아님
- 1구역 사업자가 본 계약을 체결해 가는 시점에서 감정평가를 병행하여도 별 무리가 없고 자칫 1년 내에 계약이 추진되지 않을 시에는 재평가가 진행되어야 할 우려가 있어
- 2006년 3월(3. 8~3. 27) N감정평가법인에 2단계 숙박시설 감정평가를 의뢰하여 감정평가를 실시하였음

(질 의)

- 토지매각금액을 9,000억원으로 산정한 근거는?

(답 변)

- 2005년 10월 실시한 감정평가보고서(2단계 숙박시설부지, 이주단지 등 제외)의 총액이 6,700억이며 추후 공급될 2·3구역은 경쟁입찰로 공급예정으로 가격경쟁입찰시 당초 감정평가액의 최소 30% 이상 증가분을 반영하여 추정한 금액임

(질 의)

- 감정평가결과서를 통보받고 감정액에 대한 관광공사 평가는?

(답 변)

- 1구역의 테마파크와 상업시설은 감정평가기관의 감정을 거쳐 가격이 결정되었음. 평가금액은 수도권 테마파크 부지가격과 용도제한, 소유권이전제한 등 각종 규제

사항을 반영하여 국가기관인 한국감정원에서 평가한 것임(2005. 10. 31 기준)

※ 테마파크 제한사항

- 용도제한 : 테마파크의 사용불가(반드시 직영하여야 하며 분양·임대 불가)
- 소유권이전제한 : 투자완료 후 10년간 직영해야 소유권 이전가능(경기도⇒사업자)
- 환매특약등기 : 소유권이전 이후에도 5년간 경기도가 환매할 권리 보유

- 토지가격은 특정지역의 공시지가를 비교하는 것 외에도 토지의 용도와 건축규제, 재산권규제의 내용 등에 따라 합리적이고 객관적인 기준과 지표에 의해 결정되는 것으로서
- 단순히 특정지역의 공시지가와 비교하여 헐값이라고 판단하여야 할 근거가 불명확할 뿐만 아니라 정부의 투자기관이며 전문 토지가격 평가기관인 한국감정원의 감정평가가격을 신뢰하지 못할 근거가 없음

<통일동산부지와 비교검토>

- 한류우드내 테마파크부지와 통일동산내 연수시설부지를 비교할 때 테마파크부지가 연수시설부지보다 지리적으로 양호한 곳에 위치해 있지만
 - 1) 건축물의 밀도와 관련하여 연수시설이 테마파크부지보다 가능개발가능밀도가 양호(건폐율과 용적률이 한류우드 대비 각각 25%, 118% 큼)하며
 - 2) 건축물의 도입가능용도와 관련하여 테마파크부지내 도입시설이 통일동산부지내 도입시설보다 상대적으로 투자비가 많이 드는 시설임에 비해 수익이 떨어지는 시설로 이루어졌다는 점과
 - 3) 그 외에 테마파크부지는 각종 제한사항 등의 규제가 심하다는 점 등을 종합적으로 고려하여 당해 감정평가기관인 한국감정원에서 결과와 같은 감정평가액이 산정되었다고 판단됨

※ 참고사항

용도	허용용도	불허용도	건폐율	용적률
통일동산 내 연수시설부지	- 연수시설 - 숙박시설(연수목적) - 기타부대설시설 (근린생활시설)	허용용도를 제외 한 시설	50% 이하	120% 이하
한류우드 내 테마파크부지	문화 및 집회시설, 관광휴게시설, 위락시설(관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것 제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다), 공공용시설(방송국-방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다. 촬영소, 기타 이와 유사한 것)	허용용도를 제외 한 시설	40% 이하	55% 이하

(질 의)

- 한국감정원의 감정평가에 대하여 감사 및 조사를 의뢰할 용의는

(답 변)

- 인접지역인 한국국제전시장 지원시설단지의 상업시설용지공급공고(2006. 10. 23)를 보면 약 254만원/㎡에 공급하고 있어 경기도가 공급한 상업시설용지 감정가액인 약 276만원/㎡이 부적절하게 평가되었다고 판단하지 않으며
- 테마파크부지의 경우 330,000원/㎡에 평가된 것은 그 부지의 활용기준이 자연녹지(용적률 100%) 보다 낮은 용적률 55%로 제한되어 있고
- 사용용도 또한 타 사업 대비 높은 투자비를 요구하고 수익성이 낮은 주제공원으로 한정되어 있는 점을 감안한 것으로 적절한 가격평가로 판단됨
- 또한 한국감정원은 “정부산하기관관리기본법”에 의한 정부 산하기관으로 건설교통부에 감사 또는 조사권한이 있고 경기도가 감사나 조사할 수 있는 권한은 없는 것으로 사료됨

<한국감정원 감사 관련 법적검토>

○ 한국감정원 개요

- 기관종류 : 정부산하기관(정부산하기관관리기본법)
- 주무부서 : 건설교통부
- 감사관련 : 정부산하기관관리기본법 제12조 및 동법시행령 제10조 규정에 의거 주무기관의 장(건설교통부)이 3년에 1회 이상 점검(기능수행 및 그와 관련한 규제내용의 적정성)

법 제12조(기능 및 규제의 주기적 점검)

- 주무기관의 장은 소관 정부산하기관의 기능 및 그 기능수행과 관련한 규제내용의 적정성을 주기적으로 점검하여 이를 개선하도록 함으로써 국민에 대한 서비스를 제고할 수 있도록 노력하여야 한다.

시행령 제10조(기능 및 규제의 주기적 점검)

- 주무기관의 장은 법 제12조의 규정에 의하여 정부산하기관의 기능 및 그 기능수행과 관련한 규제내용의 적정성을 3년에 1회 이상 점검하고 그 결과를 공표하여야 한다.

(질 의)

- 복수기관에 감정평가를 재의뢰할 생각은 없는지

(답 변)

- 현재 매각된 제1구역의 제외한 나머지 2, 3구역의 부지에 대한 하여는 지난 '05년 10월에 실시한 감정평가액 산정시기가 1년이 경과되었기 때문에 부지가격변동 추이를 반영하기 위해 N감정평가원에 감정평가를 의뢰하여 추진하고 있음
- 2차 감정평가를 N감정평가원에 의뢰한 것은 동일기관인 한국감정원에서 재평가하는 것보다는 타 기관의 평가를 통해 2개 이상 평가기관의 정확한 감정가액 산출을 위함임

(질 의)

- 외국인 투자비율 유치현황은

(답 변)

- 경기도와 한류우드(주)간에 체결한 한류우드 1구역 사업용지 계약서의 특약사항 제2조에 의거 한류우드(주)는 2006년 10월 31일까지 외국인투자촉진법에 의한 외국인 투자비율 30%을 지켜야 하지만 11월 24일 현재 외국인투자기업의 요건을 충족하지 못한 상태임
- 외국인투자조건의 위약금은 동 계약서의 특약사항 제2조에 의거 용지대금의 1%인 1,888,612,700원을 부과하게 됨
- 또한 기간경과 후 2개월이 되는 12월 31일까지도 외국인투자기업의 요건을 충족시키지 못할 경우에는 경기도는 본 계약을 해제(또는 해지)할 수 있음
- 한류우드(주)는 현재 외국인투자기업의 요건을 충족하기 위해 미국 금융회사인 Wachovia의 투자유치를 진행 중인 것으로 파악하고 있음

(질 의)

- 중도금 납입여부는

(답 변)

- 경기도와 한류우드(주)간에 체결한 한류우드 1구역 사업용지 계약서 제2조1항에 의거 11월 11일까지 37,913,371,940원을 납부하여야 하나 11월 24일 현재까지 납부되지 않은 것으로 파악하고 있음
- 이에 대하여 동 계약서 제2조2항에 따라 연 12%의 지연손해금을 경기도 고양관광문화단지개발사업단에서 한류우드(주)에 청구하고 있는 것으로 파악하고 있음