

도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침

제1장 총 칙

제1절 목적

1-1-1. 이 지침은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2 (도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례)에 따른 도시공원 조성에 관한 절차 등을 정하는데 그 목적이 있다.

제2절 정의

1-2-1. 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- (1) “도시공원”이란 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 (이하 “법”이라 한다) 제2조제3호에 따른 도시공원을 말한다.
- (2) “공원시설”이란 법 제2조제4호에 따른 공원시설을 말한다.
- (3) “비공원시설”이란 법 제2조제4호에 해당되지 아니하는 시설로서 법 제21조의2에 따라 설치하는 시설을 말한다.
- (4) “비공원시설부지”란 민간공원추진자가 도시공원 내에 비공원시설을 설치하고자 하는 부지를 말한다.
- (5) “민간공원추진자”란 특례사업을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정을 받은 자를 말한다.
- (6) “특례사업”란 법 제21조의2의 도시공원부지에서의 개발행위 등에 관한 특례(이하 “행위특례”라 한다)에 따라 민간공원추진자가 도시공원 조성 및 비공원시설을 설치하는 사업을 말한다.

제3절 적용범위 및 다른 규정과의 관계

1-3-1. 이 지침은 법 제21조의2의 도시공원부지에서 행위특례에 따라

공원시설 및 비공원시설을 설치하고자 하는 경우에 적용한다.

1-3-2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “시장·군수”라 한다)는 행위특례의 효율적인 추진을 위하여 법 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 별도의 지침을 마련하여 운용할 수 있다.

제2장 행위특례 적용의 일반기준

제1절 기본방향

2-1-1. 시장·군수는 법 제21조의2에 따라 민간자본으로 조성되는 도시공원 조성사업에 인센티브를 제공하여 도시공원 조성을 촉진함으로써 도시민의 삶의 질 향상에 이바지 한다.

2-1-2. 법 제21조의2에 따라 조성되는 도시공원은 공공기여와 비공원시설의 설치를 통한 인센티브가 적정하게 유지되도록 하여야 한다.

2-1-3. 시장·군수와 민간공원추진자는 각 단계별로 관련 법령 및 지침을 준수하여 특례사업을 적정하게 추진하여야 한다.

제2절 행위특례 적용

2-2-1. 행위특례를 적용할 수 있는 도시공원의 면적은 5만제곱미터 이상으로 한다.

2-2-2. 행위특례는 도시공원 전체를 조성할 때 적용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장·군수는 필요한 경우에는 도시공원을 5만제곱미터(국공유지 제외) 이상으로 분할하여 행위특례를 적용하여 조성할 수 있다. 이 경우 분할 후 잔여면적이 5만제곱미터 미만인 때에는 행위특례를 적용할 수 없다.

제3절 비공원시설의 종류 및 규모

2-3-1. 특례사업에 따라 설치할 수 있는 비공원시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에서 규정하는 용도지역 안에

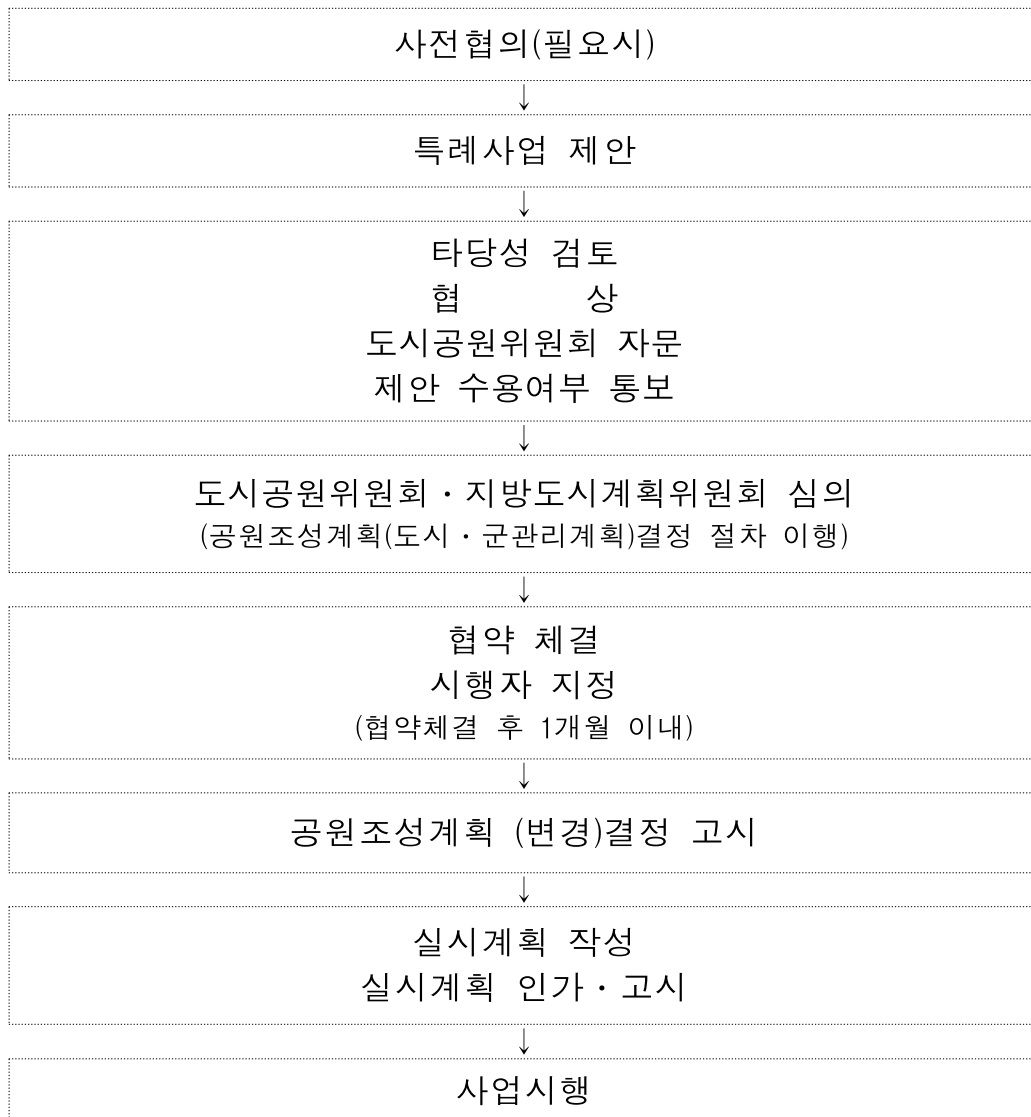
서의 건축제한에 따른다.

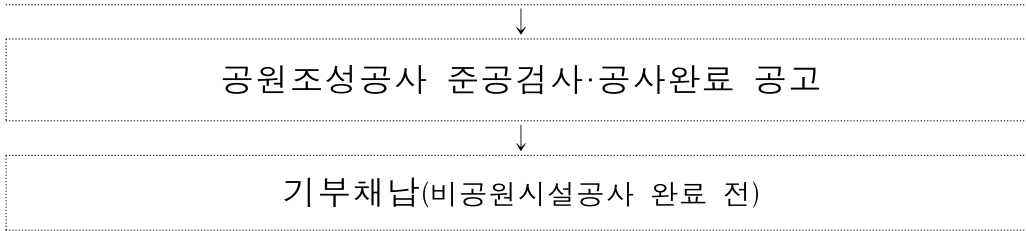
2-3-2. 법 제21조의2제1항에 따른 비공원시설은 녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물)에 한정한다.

제3장 제안에 의한 행위특례사업 시행절차

제1절 특례사업의 절차

3-1-1. 제안에 따른 특례사업의 시행절차는 다음과 같다.





제2절 사전협의

3-2-1. 법 제21조의2에 따라 민간공원을 조성하고자 하는 자(이하 “민간공원추진예정자”라 한다)는 특례사업의 원활한 추진을 위하여 시장·군수에게 사전 협의를 요청할 수 있다.

3-2-2. 시장·군수와 민간공원추진예정자간의 사전협의 내용은 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등 특례사업을 위하여 필요한 사항으로 한다.

3-2-3. 시장·군수는 민간공원추진예정자와 사전협의한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있다.

제3절 제안서 제출

3-3-1. 민간공원추진예정자는 행위특례에 따라 특례사업을 하고자 하는 경우에는 시장·군수에게 제안서를 제출하여야 한다.

3-3-2. 제안서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

- (1) 사업의 종류 및 명칭
- (2) 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
- (3) 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
- (4) 사업의 착수예정일 및 준공예정일
- (5) 사업의 총비용(별표 1), 사업의 총수익(별표 2), 자금조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)
- (6) 전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성

계획

- (가) 공원조성의 개발목표 및 개발방향
- (나) 자연·인문·관광환경에 대한 조사 및 분석 자료
- (다) 공원조성에 따른 토지의 이용, 동선(動線), 공원시설의 배치, 상수도·하수도·쓰레기처리장·주차장 등의 기반시설, 조경 및 식재 등에 대한 부문별 계획
- (라) 공원조성에 따른 영향 및 효과
- (7) 도시공원, 도시계획, 회계 등을 전문으로 하는 기관이나 기업에서 타당성조사 등을 감안하여 작성한 공원시설과 비공원시설의 규모, 배치, 형태, 공사기간, 개략 공사비, 토지매수 비용, 기본구상도 등 비용평가와 비공원시설의 분양(매각) 등 수익평가에 필요한 자료
- (8) 기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항

제4절 협상

- 3-4-1. 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 협상할 수 있다.
- 3-4-2. 협상기간은 6개월로 하며 협상이 종료된 때에는 지체 없이 제안의 수용여부를 민간공원추진예정자에게 통보하여야 한다.
- 3-4-3. 시장·군수는 제안의 적정성 검토를 위하여 전문기관에 검증을 의뢰할 수 있다.
- 3-4-4. 시장·군수는 제안에 대한 수용 여부를 해당 도시공원위원회의 자문을 거쳐 결정할 수 있다.

제5절 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회 심의

- 3-5-1. 시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다. 이 경우 도시공원위원회는 공원

시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장·군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

제6절 협약 및 시행자 지정

3-6-1. 시장·군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 법 제21조의2제12항에 따른 협약(이하 “협약”이라 한다)을 체결하여야 한다.

3-6-2. 특례사업의 효율적인 추진을 위하여 시장·군수와 민간공원추진예정자는 협약을 체결하고 1개월 이내에 법 제21조제1항에 따른 시행자 지정을 하여야 한다.

3-6-3. 협약사항은 다음 각 호와 같다.

- (1) 사업의 개요
- (2) 사업의 종류 및 규모
- (3) 협약당사자의 권리의무
- (4) 기부채납에 관한 사항
- (5) 사업의 관리에 관한 사항
- (6) 시장·군수의 지원에 관한 사항
- (7) 협약당사자의 귀책사유 및 처리에 관한 사항
- (8) 협약의 종료에 관한 사항
- (9) 권리의 처분에 관한 사항
- (10) 분쟁의 해결에 관한 사항
- (11) 협약의 변경, 협약의 효력
- (12) 기타 행위특례 시행을 위하여 필요한 사항

3-6-4. 시장·군수와 민간공원추진예정자는 협의에 의하여 3-6-3.의 협약사항의 항목을 조정할 수 있다.

제7절 공원조성계획의 입안결정(변경) 고시

3-7-1. 시장·군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완료한 때에는 도시공원위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을 지체없이 고시하여야 한다.

제8절 실시계획 작성 등

3-8-1. 민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제1항에 따라 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 한다.

3-8-2. 시장·군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하려면 같은 법 제90조에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

3-8-3. 시장·군수는 공고 및 공람 등의 절차가 완료된 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하여야 한다.

3-8-4. 시장·군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 실시계획을 인가한 경우에는 그 내용을 고시하여야 한다.

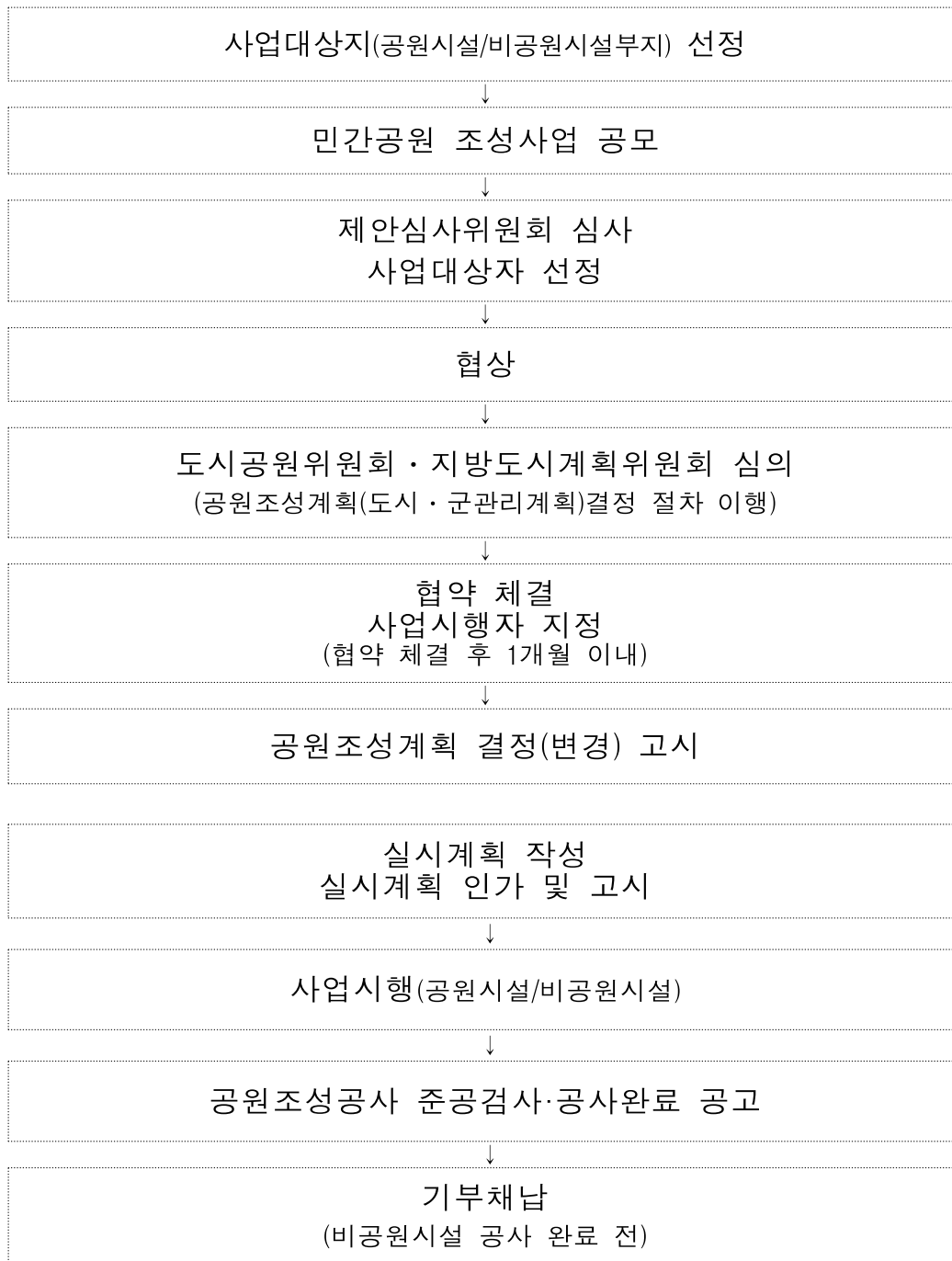
3-8-5. 민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항에 따라 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.

3-8-6. 시장·군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.

3-8-7. 시장·군수는 준공검사를 한 결과 실시계획대로 완료되었다고 인정되는 경우에는 민간공원추진자에게 준공검사증명서를 발급하고 공사완료 공고를 하여야 한다.

제4장 공모에 의한 특례사업 시행절차

제1절 공모에 따른 특례사업의 시행절차는 다음과 같다.



제2절 대상지 선정 및 공모

4-2-1. 시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발 행위 등에 관한 특례로 공원을 조성하고자 하는 경우 대상 공원을 선정하여 공모를 통해 제안서를 제출받을 수 있다. 이 경우 아래

각 호의 사항을 공모내용에 포함하여 관보 및 공보, 지자체 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

(1) 대상 공원의 명칭 및 소재지

(2) 공원부지의 토지현황(국공유지/사유지, 지목별 면적)

(3) 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등 최소한의 조건(용도지역 변경 필요시에 한정한다)

4-2-2. 시장·군수는 공모안에 대하여 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회 등에 자문을 요청할 수 있다.

제3절 사업대상자 선정 및 협상

4-3-1. 공모에 응하는 자는 시장·군수에게 다음 각 호의 사항이 포함된 제안서를 제출하여야 한다.

(1) 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)

(2) 전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성 계획

(3) 사업의 총비용(별표1), 사업의 총수익(별표2), 자금조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)

(4) 기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항

4-3-2. 시장·군수는 공모로 접수된 제안에 대하여 제안심사위원회의 심사를 거쳐 사업대상자를 선정하여야 한다.

4-3-3. 제안심사위원회는 20인 이내로 하고 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회의 위원과 건축·회계·법률 등 관련 전문가들로 구성하여 운영할 수 있다.

4-3-4. 시장·군수는 사업대상자와 효율적인 사업 추진을 위해 협약에 필요한 사항에 대하여 협상할 수 있다.

4-3-5. 특례사업의 시행을 위한 협상 이후의 절차는 제3장 제5절부터

제8절까지의 규정을 준용한다.

제5장 특례사업의 관리 및 운영

제1절 사업이행의 보증

5-1-1. 시장·군수는 특례사업의 적기 시공을 도모하고 민간공원추진자가 시공 중에 사업을 포기하는 사례를 방지하기 위해 민간공원추진자가 아닌 제3자에게 연대보증을 하게 하거나 민간공원추진자로부터 일정액의 계약보증금 납부 또는 공사이행보증서 제출 등의 방법으로 사업이행보증을 받아야 한다.

5-1-2. 시장·군수는 수년에 걸쳐 단계별로 구분하여 시행하는 대규모 사업 등의 경우에는 각 단계에 따라 사업이행보증을 분리하여 받을 수 있다.

제2절 사업시행자의 지정 취소 등

5-2-1. 시장·군수는 협약에서 정한 사유가 발생한 때에는 민간공원추진자에 대하여 사업시행자 지정의 취소 및 협약의 해지 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

5-2-2. 법 제21조제1항에 따라 시행자로 지정 받은 민간공원추진자는 지정받은 날부터 1년 이내에 실시계획의 인가를 신청(협약서에 실시계획의 인가 신청기간에 대하여 별도로 규정한 경우에는 그에 따른다)하여야 하며, 이 기간 내에 실시계획의 인가를 신청하지 아니한 때에는 시장·군수는 시행자 지정을 취소할 수 있다. 다만, 시장·군수가 불가피하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 1회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있다.

제3절 협약의 변경

5-3-1. 협약당사자인 시장·군수와 민간공원추진자는 협약 체결 후 제반 사정의 변경으로 인하여 다음 각 호의 사유로 협약을 변경할

필요가 있는 경우 상대방에게 협약의 변경을 제안할 수 있고, 이 경우 협약당사자는 협약의 변경여부에 관하여 성실하게 협의하여야 한다.

(1) 사업기간의 변경

(2) 공원시설, 비공원시설의 종류 및 규모의 변경

(3) 시장·군수 또는 민간공원추진자가 협약의 변경이 필요하다고 인정하는 경우

5-3-2. 협약당사자인 시장·군수와 민간공원추진자는 5-3-1에 따라 협약을 변경하는 경우에는 도시공원위원회, 지방도시계획위원회 중에 그 변경되는 내용과 관련되는 위원회의 심의를 거쳐 협약을 변경할 수 있다.

제4절 기부채납

5-4-1. 민간공원추진자는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련법규에 따라 특례사업으로 조성된 공원시설을 시장·군수에 기부채납하여야 한다.

5-4-2. 기부채납 시기 등은 협약에서 정한 바에 따른다. 이 경우 비공원시설의 완료(사용검사, 사용승인 또는 준공) 전에 기부채납을 하여야 한다.

제5절 도시·군관리계획의 변경

5-5-1. 시장·군수는 비공원시설의 부지에 대하여 협약에서 정한 바에 따라 해당 도시공원에서 해제하는 등 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

부 칙

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

[별표 1]

본 사업의 총비용

1. 사업토지 가격 : 〇〇〇.〇억원

○ 공원시설 토지가격 : 〇〇〇.〇억원

위치	소유자	필지수	면적	추정가격
〇〇시 〇〇동	〇〇인	〇〇필지	〇〇〇 m ²	〇〇〇.〇억원

○ 비공원시설 토지가격 : 〇〇〇.〇억원

위치	소유자	필지수	면적	추정가격
〇〇시 〇〇동	〇〇인	〇〇필지	〇〇〇 m ²	〇〇〇.〇억원

2. 공원시설 사업비 : 〇〇〇.〇억원

구분	시설내용	시설면적(m ²)		사업비
		부지면적	시설면적	
총계				
도로 및 광장				
조경시설				
휴양시설				
유희시설				
운동시설				
교양시설				
편익시설				
공원관리시설				
그 밖의 시설				

3. 비공원시설 사업비 : 〇〇〇.〇억원

○ 조사비, 설계비, 공사비, 부대비, 제세공과금 등의 비용을 구분 작성

4. 총 계(①+②+③) : 〇〇〇.〇억원

※ 비고 : 총비용 산출 세부내역서(토지 추정가격, 공원시설·비공원시설 사업비 내역 등) 첨부

[별표 2]

본 사업의 총수익

1. 건축물의 종류별(①) 비공원시설 분양(매각)수입 : ○○○.○억원
2. 건축물의 종류별(②) 비공원시설 분양(매각)수입 : ○○○.○억원
3. 건축물의 종류별(③) 비공원시설 분양(매각)수입 : ○○○.○억원
4. 총 계(①+②+③) : ○○○.○억원

※ 비고 : 총수익은 비공원시설 종류·규모 등에 따라 적정하게 작성한다.