

송현동 부지 공원화 사업 추진을 위한 조정서 체결 동의안 심사보고서

의안 번호	2348
----------	------

2021. 4. 30.
도시계획관리위원회
수석전문위원

I. 안건명 : 송현동 부지 공원화 사업 추진을 위한 조정서 체결 동의안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2348	2021.4.2.	2021.4.6.	제300회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2021.4.30.)	원안동의

III. 제안설명의 요지 (이상면 공공개발기획단장 직무대리)

1. 제안이유

- 가. 서울특별시와 LH공사, 대한항공, 국민권익위원회(이하 '권익위')는 민간 개발이 어려워 장기간 방치되고 도시공간구조를 단절시켰던 송현동 대한항공 부지에 대해 열린 시민공간으로의 공적활용을 위하여 그 간 「부패방지권익위법」 관련 절차에 따라 권익위의 중재 노력과 당사자간의 의견조율 등을 거쳐 상호 협력하고자 조정서를 체결함
- 나. 본 조정은 사유지에 대한 교환의무를 부담하는 사항으로 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 조례」 제4조에 의거 서울특별시회의의 동의를 받고 협약을 체결하여야 하나,
- 다. 의회의 의결을 기다릴만한 시간적 여유가 충분하지 아니한 긴급한 사무일 경우 「서울특별시의회 기본 조례」 제55조제3항의 단서에 따라

의장과 상임위원장에게 보고한 후 협약을 체결하되, 협약서에 ‘의회의 의결을 받은 때부터 효력을 발생한다’라는 조건을 붙임 후 체결할 수 있어 협약을 선행하였으며,

라. 송현동 부지의 열린 시민 공간으로써의 성공적인 사업 실행을 위해 해당 조정서 체결에 대하여 서울특별시의회의 동의를 받고자 함.

2. 주요내용

가. 사업개요

- 목 적 : 송현동 부지의 공적활용을 위한 부지 매입방식 등 이해관계자와의 합의 내용을 반영한 조정서를 체결하여 송현동 공원화사업 추진
- 위 치 : 종로구 송현동 48-9일대
- 면 적 : 37,141.6 m^2
- 도시계획 : 제1종일반주거지역, 최고고도지구(3층), 학교상대보호구역
- 주요 사업일정
 - '21. 4월~'21. 5월 : 실무협의를 통한 교환부지 확정
 - '21. 6월~'21.12월 : 공유재산 심의/관리계획 수립, 시민 공론화, 도시관리계획(변경)고시, 타당성 조사
 - '22. 1월~'22.12월 : 투자심사, 기본 및 실시설계
 - '23. 1월~'23.12월 : 공원조성계획 수립/위원회 심의/실시계획인가
 - '24. 1월~ : 공원 조성공사 시행

나. 주요 조정내용

- 조정개요
 - 체 결 자 : 서울시, LH공사, 대한항공, 국민권익위원회

- 기본방향 : LH가 송현동 토지를 매입한 후, 서울시가 소유하고 있는 택지공급이 가능한 부지와 등가 교환하는 방식
- 목 적 : 송현동 부지의 역사 문화적 특성을 살려 시민에게 돌려주고자 하는 서울시의 공익적 가치와 코로나19로 악화된 국가 기간산업인 항공 기업의 이익이 균형을 이루기 위함
- 체 결 일 : '21. 3. 31.

○ 조정내용

- (계약당사자) 대한항공-LH 송현동 부지 매매계약 체결, 서울시-LH 시유지 교환계약 체결
- (계약방식) 송현동 부지 매매계약은 교환 시유지가 결정된 이후 이행, 송현동 부지 매매계약과 시유지 교환계약 동시에 각각 체결
- (계약시점) 송현동 매매계약과 시유지 교환계약은 조속한 시일 내 체결하며, 관계기관 간 지속적으로 협의
- (지급시기) 송현동 부지 매매금액 85%(계약금 10% 포함)를 계약일로부터 2개월 내에 지급하고, 잔금은 시유지 교환 완료시기에 지급
- (가격결정) 각 기관 2개 감정평가 추천, 총 4개 기관 평가 후 한국 감정평가사 협회 사전심사 후 산술평균
- (제반경비) 송현동 부지 매매계약 등으로 발생하는 LH공사의 제세공과금 등 제반경비는 서울시 보전
- (성립 및 효력)
 - 본 조정의 효력은 피신청인의 서울특별시의회의 의결 및 관계기관의 이사회 의결을 받은 때부터 발생
 - 조정내용 이행과정에서 교환부지 선정 등의 장애가 발생하는 경우 권익위, 신청인, 피신청인, 관계기관 등이 공동으로 협의체를 구성하여 대응
 - 신청인과 피신청인, 관계기관은 본 조정 내용의 효력 및 미이행에 따른 손해배상청구 등 민, 형사상 책임을 제기하지 않음

IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출배경 및 추진경위

- 이 동의안은 국민권익위원회의 중재로 서울시와 대한항공, 한국토지주택공사(이하 'LH')가 '21.3.31. 4자간에 체결한 “송현동 부지 공원화 사업 추진을 위한 조정서”(이하 '조정서')와 관련하여 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」 제4조에 따라 서울시의회의 승인을 구하기 위해 2021년 4월 2일 제출되어 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시는 종로구 송현동 48-9번지(부지면적: 37,141.6㎡)에 소재한 대한항공 소유부지(이하 '송현동 부지')의 공적활용 방안을 모색해 오던 중, '19년 2월 한진그룹이 재무구조 개선을 위해 부지매각을 발표한 이래 송현동 부지 매입을 적극 검토하기 시작하였고, 이 부지의 역사성과 장소적 가치를 감안하여 문화공원으로 조성하기 위한 노력을 기울여 왔음(붙임-1 참고).
- 이에 반해 (주)대한항공은 2008년 6월 삼성생명으로부터 송현동 부지를 매입한 후, 이 부지에 한옥호텔 건립을 위한 사업계획을 추진하였으나 학교정화구역에 저촉되어 사업추진이 불가하게 되었고, 이후 문화융합복합센터 건립사업(K-익스피어리언스)을 추진하였으나 이 사업 또한 철회되었음.

<송현동 부지 관련 추진경위>

- ▶ 광복 이후~'97년 : 미국대사관 직원 숙소
- ▶ '97년 : 삼성생명 부지매입(매입가 1,400억원)
- ▶ '08. 6월 : 대한항공 부지매입(매입가 2,900억원)
- ▶ '10. 3월~'12. 6월 : 한옥호텔 사업 추진 ⇒ 사업불가(학교정화구역)
- ▶ '15. 8월~'17. 1월 : 문화융합복합센터(K-익스피어리언스) 추진 ⇒ 사업철회



<위치도>

- 송현동 부지의 경우, 용도지역상 제1종일반주거지역으로 북촌 지구단위계획구역 내 '구)미대사관직원숙소부지 특별계획구역'으로 지정¹⁾되어 있고(검토보고서 붙임-1 참고), 최고고도지구(3층) 및 역사문화특화경관지구²⁾로 지정되어 있어 민간기업이

1) 송현동 부지는 2010.1.11. 서울시가 '북촌 지구단위계획'을 수립하면서 구)미대사관직원숙소부지 특별계획구역으로 지정되었다가, 2020.10.7. 제14차 도시건축공동위원회 심의를 통해 특별계획구역 폐지 및 공원으로 변경결정(심의결과: 수정가결) 되었으나, 국민권익위원회의 중재에 따라 결정고시는 현재까지 유보된 상태임. 도시건축공동위원회에서는 송현동 부지의 공적활용에 동의하였으나, 공원의 세분 및 계획방향 등은 추가 논의하는 것을 전제로 문화공원이 아닌 공원으로 수정가결함.

2) 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 '역사문화특화경관지구'안에서의 건축물은 용

자체적 수익사업이나 개발사업을 추진하기에는 많은 제약이 따르게 됨에 따라, '19년 2월 한진그룹(대한항공 모회사)은 송현동 부지 매각계획을 발표하였음.

- 이후 대한항공은 '19년 8월~'19년 12월 서울시와 부지매각을 위한 협의를 추진하였으나 기업내부 사정으로 부지매각 협의가 중단되었고, '20년 2월 대한항공 이사회가 송현동 부지매각을 의결하였으나, 코로나19로 인한 재정적 어려움으로 최고가 매각을 희망한 가운데 서울시와의 협이가 지연되면서 '20년 4월 대한항공이 매각주관사를 선정³⁾하였지만, 입찰 마감 결과 입찰자가 나타나지 않았음.
- 이에 대한항공은 송현동 부지 일대를 '문화공원'으로 조성하겠다는 서울시의 계획으로 인해 매입의향을 비쳤던 업체들의 입찰참여 취소가 야기되었다는 주장과 함께, '20.6.11. 국민권익위원회(이하 '권익위')에 송현동 부지 매각을 저해하는 일체의 행위를 중단시켜 달라는 고충민원을 제기하게 되었음.
- 이후 권익위 중재에 따라 서울시와 대한항공 등은 권익위 출석회의에 참석하여 입장차를 좁혀오던 중 '20.11.26. 조정서를 체결기로 하였으나 추가논의가 필요하다는 이유로 연기되었고, 같은 해 연말에 예정된 조정서 체결도 LH와의 입장차이⁴⁾로 재차 연기되었음.
- 이에 서울시는 LH와 (先)조정서 체결, (後)교환부지를 확정하는 것으로 협의하였고('21.2.18), 권익위와 '의회의결 후 효력

도규제 및 높이규제(4층 이하)를 받고 있음.

3) '20.4.13. '삼성KPMG-삼성증권 컨소시엄' 매각 주관사로 선정

4) LH는 교환부지 확정 및 신임사장 취임 후 조정서 체결이 가능하다는 입장을 견지함.

발생'을 조정서 문안에 포함시키는 협의('21.2.19.) 등을 거쳐 조정서 최종 조정(안)을 마련('21.3.3.)한 후, '21.3.31. 대한항공, LH, 권익위와 함께 조정서를 체결하게 되었음.

□ 조정서 주요내용 및 검토의견

- 조정서에 따라 송현동 부지는 대한항공과 LH간 '부지 매매계약' 체결을 통해 LH가 선매입한 후, 서울시가 소유하고 있는 택지공급이 가능한 부지와 등가 교환하는 것으로 합의되었음.
- '부지 매매계약'은 교환 사유지가 결정된 이후 '시유지 교환계약'과 동시에 체결하되 부지 매매대금의 85%는 계약일로부터 2개월 내 지급토록 하였으며, 그간 논란이 되어온 부지 매매 가격은 공원결정 이전상태를 전제로 대한항공과 서울시가 추천한 총 4개 기관의 감정평가를 통해 결정하기로 하였고, 기타 매매계약으로 발생하는 제반경비(제세 공과금 등)는 서울시가 부담하는 것으로 하였음.

(계약당사자)	대한항공-LH : 송현동 부지 매매계약 체결, 서울시-LH : 시유지 교환계약 체결, 서울시와 LH는 송현동 부지매입 추진과 서울시 도심내 주택공급 확대 정책에 신의를 바탕으로 상호 협력
(계약방식)	송현동 부지 매매계약은 교환 사유지가 결정된 이후 이행, 송현동 부지 매매계약과 시유지 교환계약은 동시에 각각 체결
(계약시점)	송현동 매매계약과 시유지 교환계약은 조속한 시일내 체결하며, 관계기관 간 지속적으로 협의
(지급시기)	송현동 부지 매매금액 85%(계약금 10% 포함)를 계약일로부터 2개월 내에 지급하고, 잔금은 시유지 교환 완료시기에 지급
(가격결정)	각 기관 2개 감정평가 추천, 총 4개 기관 평가 후 한국감정평가사협회 사전심사 후 산술평균, 공원결정 이전상태를

	전제로 특별계획구역 획지계획을 고려하여 일단지로 평가
(제반경비)	송현동 부지 매매계약으로 발생하는 LH공사의 제세공과금 등 제반경비는 서울시가 보전
(성립 및 효력)	서울특별시의회 및 LH 이사회의 의결을 받은 때부터 발생

▶ 사후적 시의회 동의절차 이행 관련

- 조정서는 시유지와 송현동 부지를 등가 교환하면서 서울시에 재정적 의무부담을 지우는 내용을 포함하고 있음에 따라 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 의결 조례」 제4조제1항⁵⁾에 의거 협약체결 전 시의회 동의절차를 거쳐야 하지만, 권익위 조정협의를 진행 중인 상황에서 사전절차 이행을 위한 시간적 여유가 충분치 않았기에 「서울특별시의회 기본 조례」 제4조제1항 단서⁶⁾에 따라 의장 및 상임위원장에게 보고⁷⁾한 후 협약의 효력은 의회의 의결을 받은 때부터 발생하는 것을 조건으로 조정서가 체결되었는 바, 시의회 동의절차를 사후적으로 이행함에 있어 특이사항은 없는 것으로 판단됨.

- 참고로, 조정서 효력발생 시기와 관련하여 공공개발기획단에

5) 제4조(협약체결) ① 시장은 이 조례에서 의회의 의결을 받도록 규정한 사무의 경우에는 의회동의 후 협약을 체결하여야 한다. 다만 의회의 의결을 기다릴 만한 시간적 여유가 충분하지 아니한 긴급한 사무의 경우에는 「서울특별시의회 기본 조례」 제55조의3 단서에 따라 의장과 상임위원장에게 보고한 후 협약을 체결하되, 협약서에 "의회의 의결을 받은 때부터 효력을 발생한다"는 조건을 붙여야 한다.

6) 제55조의3(조례상 보고 등) 시장 및 교육감은 법령 또는 조례에서 의회와 상임위원회에 보고하도록 한 사항에 대해 보고의 건으로 보고시기와 가장 가까운 회기에 보고하여야 한다. 다만, 보고시기가 폐회 중일 때는 의장과 상임위원장에게 우선 보고한 후 다음 회기 회의에서 안건으로 상정하여 보고한다.

7) '21.3.2. 서울시의회 의장 보고, '21.3.10. 도시계획관리위원장 보고

확인한 결과, LH공사의 경우 '21.3.26. 이사회 의결을 거쳤기에 시의회 동의절차가 완료됨('21.5.4 예정)과 동시에 조정서의 효력이 발생할 예정이며, 기타 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」에 따라 조정서 성립에 필요한 권익위 전원위원회 보고⁸⁾는 '21.4.26. 기 완료된 것으로 확인되었음.

▶ 계약방식의 적정성 : LH 선매입 후 시유지와 교환

- LH는 「한국토지주택공사법」 제12조⁹⁾에 따라 LH공사가 개발할 수 있는 토지를 우선적으로 매입할 수 있는 '일반토지비축제도¹⁰⁾'를 운영하고 있는 바, 이 제도를 활용하여 LH가 송현동 부지를 선매입하는 것은 가능하며, 매입과 동시에 서울시는 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 주택건설사업이 가능한 시유지를 송

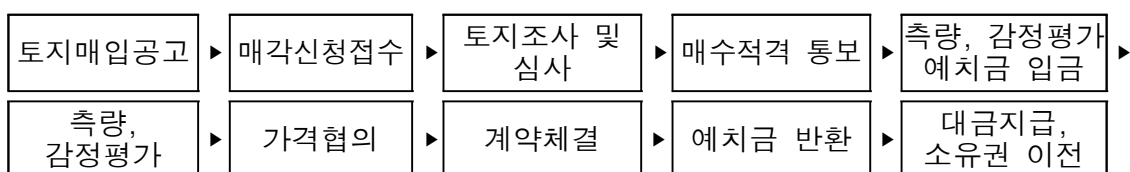
8) 당사자의 서명과 동시에 효력을 발휘하는 일반적인 MOU와 달리, 권익위 조정서는 「부패방지권익위법」 제45조제2항에 따라 “당사자가 합의한 사항을 조정서에 기재한 후, 당사자가 기명날인 하거나 서명하고, 권익위원회가 이를 확인함으로써 성립한다”고 규정되어 있으며, 여기서 권익위원회의 “확인”은 “전원위원회 보고”를 통해 성립됨. 권익위원회 확인 후 조정서는 민법상 ‘화해의 효력’을 발휘하며, 서명한 당사자들에게는 조정내용을 이행할 ‘법적구속력’이 발생함.

9) 제12조(매입대상토지)

③ 공사가 토지를 매입할 때에는 공공시설용지·주택건설용지 또는 산업시설용지로 매각할 수 있거나 개발할 수 있는 토지를 우선적으로 매입하여야 한다.

10) ■ 근거 : 「한국토지주택공사법」 제12조

- 대상 : 공공시설·주택건설·산업시설용지로 매각 또는 개발할 수 있는 토지
- 가격결정 : 2인의 감정평가업체가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액
- 매입절차



현동 부지와 교환하는 방식을 추진함에 있어 법적 저촉사항은 없는 것으로 파악됨.

- 이는 공원결정 후 부지매입 시 타당성조사, 투자심사를 거쳐 예산 확보 후 부지를 매입하는 것이 일반적 절차이지만, 코로나19로 어려움을 겪고 있는 대한항공의 재정여건상 자금확보가 시급한 상황임을 감안할 때, 매입대금의 조기 지급이 가능한 LH공사 선매입방식을 활용하려는 것으로 이해되며, 송현동 부지의 공적활용 필요성과 국가 기간산업인 항공업계의 위기를 극복할 수 있다는 측면에서 적정성이 인정됨.

- 향후 서울시는 LH와 협의를 거쳐 조속한 시일 내에 교환부지 확정 후 공유재산심의 및 공유재산관리계획 수립절차를 이행할 계획이나, 조정서에 따라 서울시는 LH의 사업용도에 적합하도록 토지의 지구단위계획 등을 변경한 후 이전해야 하므로¹¹⁾, 이를 위한 행정절차 이행으로 인해 교환계약 체결이 지체되지 않도록 주의할 기우일 필요가 있음.

▶ 송현동 부지 매입에 소요되는 제반비용의 서울시 부담 관련

- LH는 송현동 부지의 공적활용을 도모하고 서울시내 주택공급 확대정책에 부응하고자 서울시를 대신하여 송현동 부지 매입을 추진하게 된 것이므로, 송현동 부지 매입시 소요되는 제세공과금을 LH가 부담하는 것은 불합리하므로 서울시가 부담해

11) 가. 계약당사자

3) 이때, 시유지는 관계기관이 받아들일 수 있는 토지로 하며, 피신청인은 관계기관의 사업용도에 적합하도록 토지의 지구단위계획 등을 변경한 후 이전한다.

줄 것을 요청해왔음.

- 이에 서울시는 송현동 부지 매입에 소요되는 제세공과금을 송현동 부지 공원화 사업에 소요되는 총사업비에 포함시켜 집행할 수 있는지 여부에 대한 관계법률 검토를 실시한 후, 부지 매입에 소요되는 제반비용은 공원화 조성을 위한 총사업비 범위내에서 충당하기로 결정하고, 부지 매입에 소요되는 제반경비는 서울시가 부담하는 것으로 합의하였음.

□ 종합의견

- 이 동의안은 서울시와 대한항공 간의 송현동 부지 매각관련 협의가 난항을 겪는 상황에서 국민권익위원회의 중재를 거쳐 '21.3.31. 체결된 조정서에 대해 시의회의 사후적 동의를 받기 위한 것으로, 권익위의 조정협의 절차가 진행 중인 상황에서 시의회 의결을 기다릴 만한 시간적 여유가 없어 부득이 사후동의를 받게 된 것으로 파악되는 바, 절차상 문제는 없는 것으로 판단됨.
- 다만, 코로나19사태의 장기화로 재정난에 처한 대한항공의 어려운 기업여건 개선을 위해, “부지 매매계약”과 “시유지 교환계약”이 조속한 시일 내에 체결됨으로써 매각대금이 속히 지급될 수 있도록 조정서 합의내용의 이행에 각별한 노력을 기울여야 하겠음. 또한 LH와 교환할 시유지로 거론되었던 마포구 서부면허시험장 부지가 자치구 및 지역구 시의원의 반발로 논란이 되었던 점을 감안하여 향후 시유지 교환부지를 선정함에 있

어 자치구 및 지역구 시의원과의 사전협의와 소통에도 유념할 필요가 있음.

V. 질의 및 답변 요지

(고병국 의원)

- 질의: 본질적으로 공원화사업의 타당성 논의는 미진하였는바, 막대한 예산사업에 대한 충분한 설명이 필요함.

- 답변: 공론화를 거쳐 송현동부지의 용도를 확정할 예정임.

(김호평 의원)

- 질의: LH공사가 원하는 사유지가 없을 경우를 대비한 플랜이나 대책은 수립했는지?

- 답변: 협의체를 구성하여 조정할 계획이며, LH공사가 원하는 사유지확보는 가능할 것으로 예상됨.

(김종무 의원)

- 질의: 향후 교환 사유지에 임대주택이 들어설 때 지역주민 반발에 대한 리스크 및 기타 남은 암초들에 대한 대책마련 필요.

- 답변: 대책을 마련하여 추진하겠음.

(이성배 의원)

- 질의: 향후 공원조성 공사 시 문화재 발굴로 사업지연 발생 가능성은 없는지?

- 답변: 이미 대한항공에서 실시한 지포조사에서 특이사항 없는 것으로 확인되었음. 공원 조성과정에서 절차에 따라 관계부서와 협의하여 진행하겠음.

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

송현동 부지 공원화 사업 추진을 위한 조정서 체결 동의안

의안 번호	2348
----------	------

제출년월일 : 2021년 4월 2일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울특별시와 LH공사, 대한항공, 국민권익위원회(이하 '권익위')는 민간 개발이 어려워 장기간 방치되고 도시공간구조를 단절시켰던 송현동 대한항공 부지에 대해 열린 시민공간으로의 공적활용을 위하여 그 간 「부패방지권익위법」 관련 절차에 따라 권익위의 중재 노력과 당사자간의 의견조율 등을 거쳐 상호 협력하고자 조정서를 체결함
- 나. 본 조정은 사유지에 대한 교환의무를 부담하는 사항으로 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 조례」 제4조에 의거 서울특별시의회의 동의를 받고 협약을 체결하여야 하나,
- 다. 의회의 의결을 기다릴만한 시간적 여유가 충분하지 아니한 긴급한 사무일 경우 「서울특별시의회 기본 조례」 제55조제3항의 단서에 따라 의장과 상임위원장에게 보고한 후 협약을 체결하되, 협약서에 '의회의 의결을 받은 때부터 효력을 발생한다'라는 조건을 붙임 후 체결할 수 있어 협약을 선행하였으며,
- 라. 송현동 부지의 열린 시민 공간으로써의 성공적인 사업 실행을 위해 해당 조정서 체결에 대하여 서울특별시의회의 동의를 받고자 함.

2. 주요내용

가. 사업개요

- 목 적 : 송현동 부지의 공적활용을 위한 부지 매입방식 등 이해관계자와의 합의 내용을 반영한 조정서를 체결하여 송현동 공원화사업 추진

- 위 치 : 종로구 송현동 48-9일대
- 면 적 : 37,141.6m²
- 도시계획 : 제1종일반주거지역, 최고고도지구(3층), 학교상대보호구역
- 주요 사업일정
 - '21. 4월~'21. 5월 : 실무협의를 통한 교환부지 확정
 - '21. 6월~'21.12월 : 공유재산 심의/관리계획 수립, 시민 공론화, 도시관리계획(변경)고시, 타당성 조사
 - '22. 1월~'22.12월 : 투자심사, 기본 및 실시설계
 - '23. 1월~'23.12월 : 공원조성계획 수립/위원회 심의/실시계획인가
 - '24. 1월~ : 공원 조성공사 시행

다. 주요 조정내용

- 조정개요
 - 체 결 자 : 서울시, LH공사, 대한항공, 국민권익위원회
 - 기본방향 : LH가 송현동 토지를 매입한 후, 서울시가 소유하고 있는 택지공급이 가능한 부지와 등가 교환하는 방식
 - 목 적 : 송현동 부지의 역사 문화적 특성을 살려 시민에게 돌려주고자 하는 서울시의 공익적 가치와 코로나19로 악화된 국가 기간 산업인 항공 기업의 이익이 균형을 이루기 위함
 - 체 결 일 : '21. 3. 31.
- 조정내용
 - (계약당사자) 대한항공-LH 송현동 부지 매매계약 체결, 서울시-LH 시유지 교환 계약 체결
 - (계약방식) 송현동 부지 매매계약은 교환 시유지가 결정된 이후 이행, 송현동 부지 매매계약과 시유지 교환계약 동시에 각각 체결
 - (계약시점) 송현동 매매계약과 시유지 교환계약은 조속한 시일 내 체결하며, 관계기관 간 지속적으로 협의

(지급시기) 송현동 부지 매매금액 85%(계약금 10% 포함)를 계약일로부터 2개월 내에 지급하고, 잔금은 시유지 교환 완료시기에 지급

(가격결정) 각 기관 2개 감정평가 추천, 총 4개 기관 평가 후 한국감정평가사 협회 사전심사 후 산술평균

(제반경비) 송현동 부지 매매계약 등으로 발생하는 LH공사의 제세공과금 등 제반경비는 서울시 보전

(성립 및 효력)

- 본 조정의 효력은 피신청인의 서울특별시의회의 의결 및 관계기관의 이사회 의결을 받은 때부터 발생
- 조정내용 이행과정에서 교환부지 선정 등의 장애가 발생하는 경우 권익위, 신청인, 피신청인, 관계기관 등이 공동으로 협의체를 구성하여 대응
- 신청인과 피신청인, 관계기관은 본 조정 내용의 효력 및 미이행에 따른 손해배상청구 등 민, 형사상 책임을 제기하지 않음

3. 추진경위

- '19. 2. : 송현동 부지 매각 발표(한진그룹)
- '19. 8. ~ '20. 3.: 서울시-대한항공과 부지 매각관련 실무협의
- '20. 3. 16. : 송현동 부지 활용계획 보고
- '20. 5. 26. : 도시·건축공동위원회 자문(문화공원 결정)
- '20. 6. ~ 10. : 북촌지구단위계획 결정(변경) 절차이행
 - 열람공고(6.4~6.18), 도시계획위원회 보고(9.2.), 공동위원회 심의(결정고시 유보 10.7)
- '20. 8. ~ '21. 2.: 권익위원회 출석회의

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「서울특별시 의무부담이나 권리 포기에 관한 조례」 제4조
- 나. 합 의 : 조정서(안) 합의('21.3.31.)

붙임) 1. 위치도 및 현황도 1부.

2. 조정서(안) (별도붙임). 끝.

[붙임 1]

송현동 대한항공 위치도 및 현황도

위 치 도



현 황 도



조 정 서

민원표시	2CA-2006-0362835 대한항공 송현동 부지 매각 관련 서울시 시정 요구
일시 / 장소	2021. 3.31.(수), 서면조정
신청인	(주) 대한항공 우기홍 대표이사 대리인 : 법무법인 율촌(윤용섭, 강석훈, 박주봉, 전진원)
피신청인	서울특별시장
관계기관	한국토지주택공사
국민권익위원회	부위원장

1. 민원 내용

- 가. 신청인은 코로나19 장기화로 국내·외 항공업계가 심각한 재정난을 겪는 상황에서 유동성 위기를 극복하기 위해 소유 자산인 서울특별시 종로구 송현동 48-9번지 일대 토지 36,642㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)의 매각을 추진하고 있었는데, 피신청인이 이 민원 토지 일대를 문화공원으로 조성하겠다는 계획을 발표함에 따라 매입의향을 밝혔던 참여업체들이 모두 참여를 취소하여 이 민원 토지 매각 계획에 심대한 차질을 빚게 되었으니 피신청인의 문화공원 조성을 위한 행정 절차 등 신청인의 이 민원 토지 매각을 저해하는 일체의 행위를 중단시켜 달라(20. 6. 11.).
- 나. 피신청인이 문화공원 조성을 위한 지구단위계획변경안을 도시·건축공동위원회에 상정하려 하고 있으니 이를 보류시켜 달라(20. 8. 12.).
- 다. 피신청인의 문화공원 조성계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제19조(도시·군관리계획의 수립기준)를 명백히 위반한 것이니 이를 시정시켜 달라(20. 8. 25.).

2. 피신청인, 관계기관 입장

가. 피신청인(서울특별시)

신청인의 이 민원 토지 매각발표 이후 수차에 걸쳐 매수협의를 진행하였으나 협의가 원활하게 이루어지지 않아 역사와 문화적 가치가 있는 이 민원 토지에 대해 문화공원으로 조성하여 시민에게 돌려주기 위해 신청인에게 도시계획시설 결정 절차를 진행할 예정임을 알려주고 2020. 5. 27. 특별계획구역 폐지 및 문화공원 결정(안)에 관하여 도시·건축공동위원회에 자문을 받아 주민열람공고를 하였다.

나. 관계기관(한국토지주택공사)

피신청인이 이 민원 토지를 매입하여 문화공원을 조성하여 시민에게 돌려주기 위한 일련의 결정은 신청인과 피신청인이 결정할 사항으로 관여할 수 없다. 다만, 한국토지주택공사는 정부의 수도권 주택공급 확대정책 지원 및 도심 내 우량 후보지 비축확대를 위해 관계기관으로 참여 한다.

3. 조정·합의 내용

〈조정 취지 및 기본 방향〉

◆ 조정 취지

본 조정은 이 민원 토지가 안고 있는 역사 문화적 특성을 살려 시민에게 돌려주고자 하는 피신청인의 공익적 가치와 코로나19로 악화된 국가 기간산업인 항공기업의 이익이 조화로운 균형을 이루기 위한 것으로, 국민권익위원회의 중재로 신청인, 피신청인, 관계기관이 수차례의 논의를 거쳐 해결의 의지를 담아 마련한 것이다.

◆ 기본 방향

피신청인이 계획하는 이 민원 토지 상의 문화공원 조성은 도시계획시설결정 절차를 거치는 등 행정절차 이행에 소요되는 기간이 최소 1년 이상 소요되어 신청인의 재정위기 극복을 위한 긴급자금 수혈이 어려워 택지공급 업무 등을 수행하는 관계기관이 이 민원 토지를 매입한 후, 피신청인이 소유하고 있는 택지공급이 가능한 부지와 등가 교환하는 방식으로 진행하기로 한다.

◆ 신청인, 피신청인, 관계기관은 다음과 같이 조정·합의하기로 한다.

가. 계약 당사자

- 1) 이 민원 토지에 대한 매매계약은 신청인과 관계기관이 체결한다.
- 2) 피신청인 소유의 시유지 교환계약은 피신청인과 관계기관이 체결한다.
- 3) 이때, 시유지는 관계기관이 받아들일 수 있는 토지로 하며, 피신청인은 관계기관의 사업용도에 적합하도록 토지의 지구단위계획 등을 변경한 후 이전한다.
- 4) 피신청인과 관계기관은 본 조정이 신청인의 재정위기를 조속히 해결하기 위한 것이라는 이해 하에, 송현동 부지매입 추진과 서울시 도심 내 주택공급 확대정책에 신의를 바탕으로 상호 협력한다.

나. 계약방식

- 1) 이 민원 토지에 대한 매매계약은 피신청인과 관계기관 간에 교환할 시유지가 결정된 이후에 이행하며, 이 민원 토지 매매계약과 피신청인 소유의 시유지 교환계약은 동시에 각각 작성한다.
- 2) 이때, 피신청인 소유의 시유지 교환방법, 가격 등 세부사항은 관련 법령에 따라 피신청인과 관계기관 간에 상호 협의하여 결정한다.

다. 계약시점

- 1) 이 민원 토지에 대한 매매계약과 피신청인 소유의 시유지 교환계약은 조속한 시일 내에 체결하며, 신청인, 피신청인, 관계기관 등이 지속적으로 협의한다.

라. 대금 지급시기

- 1) 관계기관은 이 민원 토지 매매대금의 85%(계약금10% 포함)에 해당하는 금액을 계약일로부터 2개월 내에 신청인에게 지급하고, 잔금은 피신청인 소유의 시유지 교환 완료시기에 지급한다.

마. 이 민원 토지 가격 결정방식

- 1) 이 민원 토지 가격은 신청인과 피신청인이 결정하되 공시전문감정평가법인 중 각 2개의 감정평가법인을 추천하여 총 4개의 법인이 평가한 금액에 대해 한국감정평가사협회의 사전심사를 거친 가격의 산술평균액으로 한다.

2) 이 민원 토지는 문화공원으로 지정되지 아니한 상태를 전제로, 특별계획구역획지 계획을 고려하여 일단지로 평가한다.

바. 제반경비 부담주체

1) 이 민원 토지 매매계약 등으로 발생하는 관계기관의 제세공과금 등 제반경비는 피신청인이 보전해 준다.

4. 성립 및 효력

가. 신청인, 피신청인 및 관계기관은 위의 조정·합의 내용을 성실히 이행할 것을 약속하고, 국민권익위원회는 위와 같이 조정·합의가 성립되었음을 확인한다. 다만, 본 조정의 효력은 피신청인의 서울특별시의회 의결 및 관계기관의 이사회 의결을 받은 때부터 발생한다.

나. 본 조정 내용의 이행과정에서 교환부지 선정 등의 장애가 발생하는 경우 국민권익위원회, 신청인, 피신청인, 관계기관 등이 공동으로 협의체를 구성하여 대응한다.

다. 신청인, 피신청인, 관계기관은 본 조정 내용의 효력 및 미 이행에 따른 손해배상 청구 등 민·형사상 책임을 제기하지 않는다.

2021. 3. 31.

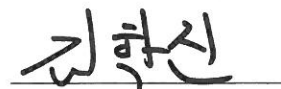
신 청 인 (주)대한항공 대표이사

우 기 홍



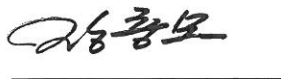
피 신 청 인 서울특별시장
업무수행자 행정2부시장

김 학 진



관 계 기 관 한국토지주택공사
업무수행자 부사장

장 충 모



국민권익위원회 부위원장

이 정 희

