

제335회 제주특별자치도의회 제2차 정례회
행정자치위원회 제5차 회의
2015. 12. 1. (화)

2015년도 공유재산관리계획변경안 검 토 보 고 서

- 제주 귤자왈 도립공원 조성사업 시설물 기부채납
- 크루즈 관광테마거리 공영주차장 부지매입
- 환경친화적 에코촌 조성사업 부지매입 및 신축

행정자치위원회 전문위원

2015년도 공유재산관리계획변경안

검 토 보 고 서

의안 번호	644~646
----------	---------

제출년월일 : 2015. 11 . .
제 출 자 : 제주특별자치도지사
회부년월일 : 2015. 11. 6.

1. 제안이유

- 지방자치법 제39조 제1항 제6호, 공유재산 및 물품관리법 제10조 및 동법 시행령 제7조, 제주특별자치도 공유재산 관리조례 제10조 제1항의 규정에 의거 2015년도 공유재산관리계획변경안에 대한 동의를 얻어 시행하기 위함.

2. 주요내용

의안 번호	사 업 명	구분	사 업 량	사 업 비 (억원)	비 고 (활용계획)
644	제주곶자왈도립공원 기부채납에 따른 취득	취득	부지면적 : 1,546,757m ²	56 (시행자: JDC)	· 제주 생태관광활성화 기여 · 지역경제 활성화 기여
645	크루즈 관광테마거리 주차장 부지매입	취득	부지면적 : 7,887m ²	53 (국비)	· 주민 및 관광객 주차공간 편의 제공
646	환경친화적 에코촌 부지매입 및 신축	취득	부지면적:17,889m ² 건축면적: 1,100m ²	35 (국비17.5, 도비 17.5)	· 체류형 생태관광 활성화 기여 · 자립형 생태관광 기반 조성

3. 관계법령

- 「지방자치법」 제39조 제1항 제6호
- 「공유재산 및 물품관리법」 제10조 및 같은법 시행령 제7조 제1항 및 제4항
- 「제주특별자치도 공유재산관리 조례」 제10조 제1항

4. 안건별 검토사항

의안번호
(644)

제주곶자왈도립공원 조성사업 시설물 기부채납

가. 사업개요

- 위 치: 서귀포시 대정읍 보성리, 신평리, 구억리 일원
- 면 적: 1,546,757m²(국유지: 15%, 공유지: 67%, 신평리마을회 31.5%)
- 사업기간: 2009년 ~ 2015년 7월
- 사업내용: 1단계, 2단계 단계별 사업 시행
 - 1단계 사업(2009년~2012년): 탐방로, 휴게쉼터, 진입도로 및 주차장
 - 2단계 사업(2013년~2015년): 탐방안내소, 곶자왈전망대, 생태학습장
- ※ 구 신평분교내 시설물인 생태학습장(신평생태체험학교)은 도립공원 부대 시설로, 도 교육청에 기부채납
- 총 사업비: 5,650백만원(도비)
- 사업시행자: 제주국제자유도시개발센터(JDC)

나. 검토의견

- 제주곶자왈도립공원은 제주국제자유도시개발센터(JDC)에서 제주의 자연 자원이자 생물 다양성의 보고인 곶자왈을 보전하고, 체험·학습 등의 교육 기능을 갖춘 생태공원을 목표로 조성하였음.
- 이 건은 2015년 7월 제주곶자왈도립공원 조성사업이 완료됨에 따라 탐방안내소와 전망대, 탐방로, 주차장 등을 자연공원법에 의한 도립공원 관리청인 제주특별자치도에 본 시설물 기부채납을 요청함에 따라,

- 기부채납 취득 후, 꽃자왈의 자원가치를 보전하는 동시에 제주도민과 국내·외 관광객들에게 쾌적하고 지속가능한 자연 휴양 공간 제공 및 제주 생태관광 활성화에 기여하고자 하는 내용임.
- 지금까지 제주꽃자왈도립공원 조성사업 추진상황을 살펴보면
 - 2010. 6: 생태공원 조성사업 자연공원 계획수립 용역 착수(JDC 발주)
 - 2010. 12: 신평리 - JDC 간 꽃자왈 생태공원 조성을 위한 상생협약 체결
 - ▶ 신평리 마을 소유 꽃자왈 145천평 무상사용 승낙 확보
 - 2010. 12: 제주자치도 - JDC - 꽃자왈공유화재단 3자간 업무협약 체결
 - ▶ 제주자치도 : 도립공원 지정 및 공원계획 결정
 - ▶ JDC : 도립공원계획 관련 용역 및 공원사업시행
 - ▶ 꽃자왈공유화재단 : 체험·학습프로그램 개발 및 운영
 - 2011.6.~11: 도립공원 계획 주민설명회, 공청회 및 사전환경성 검토 협의
 - 2011. 12: 제주 꽃자왈 도립공원 지정 및 공원계획 결정·고시
 - 2012.3.~12: 1단계(탐방로, 휴게쉼터, 주차장 등) 시설공사
 - 2014. 6: 제주꽃자왈도립공원 연계 신평분교 활용방안 유관기관 간담회(6.10)
 - ▶ 주요내용: 신평분교를 제주꽃자왈도립공원과 연계한 생태학습장으로 활용함
 - 2014. 7: “제주 꽃자왈 도립공원 지정 및 공원계획” 변경 고시(7.15)
 - ▶ 꽃자왈 훼손 저감을 위한 스카이워크 삭제 및 규모 축소, 생태학습장 신설 등
 - 2015.1.~6: 2단계 공원시설 및 생태학습장 시설공사
 - 2015.6.30. 제주꽃자왈 도립공원 조성공사 완료
 - 2015.4.~8: 제주특별자치도립공원 관리조례 개정(8.18 공포)
 - ▶ 제주 꽃자왈 도립공원 입장료 징수근거 마련(2017.1.1일부터 징수)
 - 2015.7.15.: 제주 꽃자왈 도립공원 시설 기부채납 요청서 접수(JDC→도)
 - ▶ 도립공원(탐방안내소 등): 제주특별자치도 / * 생태학습장(신평분교): 제주특별자치도 교육청
 - 2015.8.~12: 제주 꽃자왈 도립공원 시범운영(민간위탁, 꽃자왈공유화재단)
 - 2015. 10: 제주특별자치도 공유재산심의회 심의 원안 가결되었음.

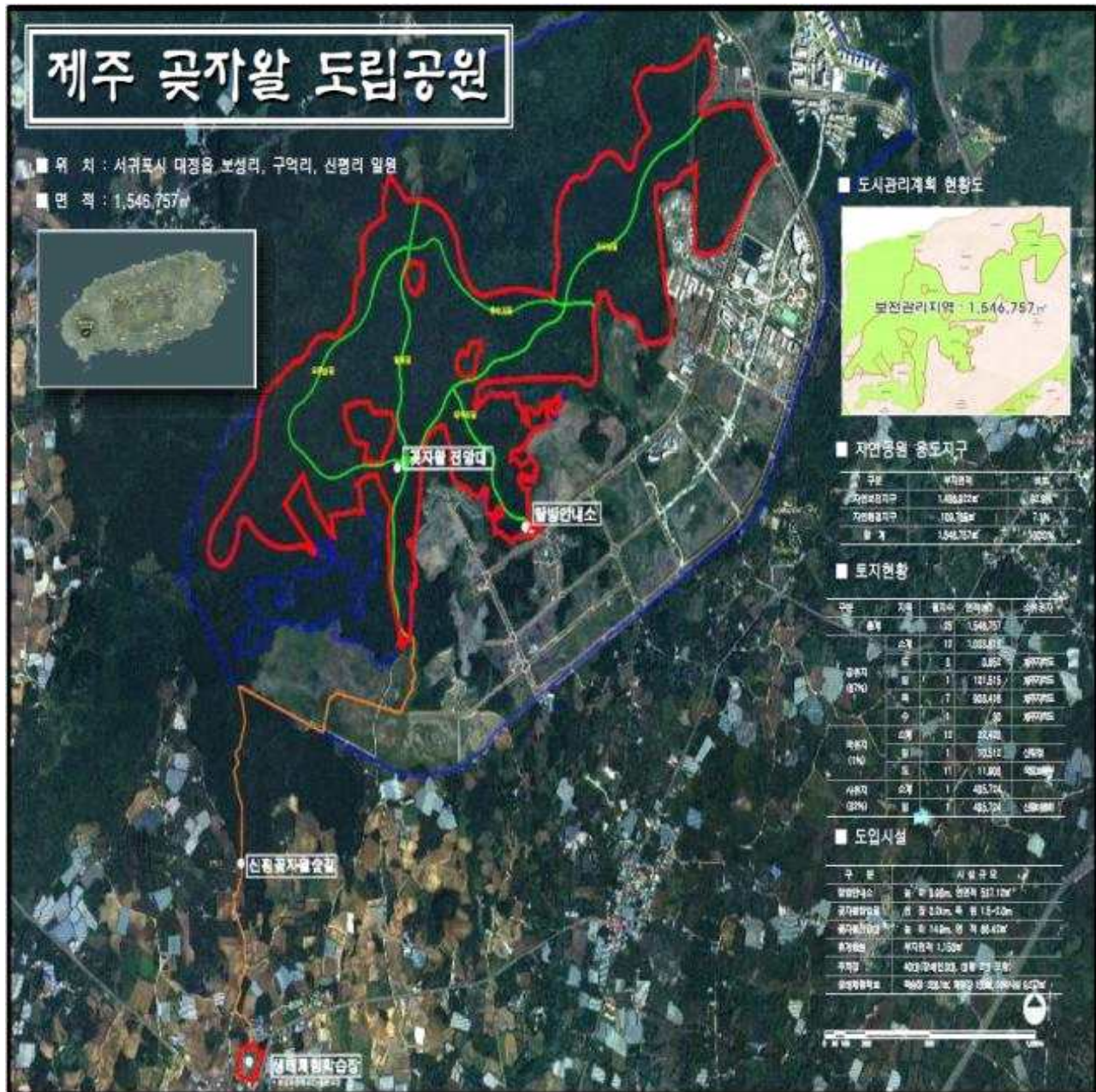
- 도립공원 시설물 기부채납에 따른 취득을 하는 경우 도차원에서 체계적이고 지속적인 곳자왈 보전 관리를 통한 환경자산 보전 및 가치를 제고하고,
- 주변 관광지와 연계한 관광자원의 발굴로 관광객 수급기반 마련을 통한 제주 생태관광 활성화에 기여할 것으로 판단되며,
- 제주곳자왈도립공원과 연계한 마을 소득 창출사업 발굴로 지역경제 파급을 통한 경제 활성화에 기여할 것으로 기대되어짐.
- 다만, 공원관리는 제주특별자치도 사무위임조례 제3조 별표3에 의거 서귀포시에서 운영관리토록 되어 있는바, 향후 운영관리에 차질이 없도록 운영비 확보 등 효율적인 관리·운영 방안 마련이 필요함.

※ 도립공원현황 : 6개소(해상 5, 육상 1)/서귀포 . 마라 . 성산 . 우도 . 추자 . 제주곳자왈

- 또한, 제주곳자왈도립공원 조성을 위하여 신평리 마을회 소유 토지 무상 제공(1필지/485,724㎡/전체토지의 31%차지)에 따른 신평리 마을회 요구사항을 적극 수용, 마을주민 소득연계사업을 적극 추진하여야 할 것임.

※ 요구내용 : 생태체험학습장 주민 프로그램 운영참여, 주민 곳자왈 숲 해설사(14명) 활용, 근린생활시설(매점 또는 휴게음식점) 사용권 부여

□ 위치도



※ 적색: 도립공원 지역 / 녹색: 도립공원 탐방로

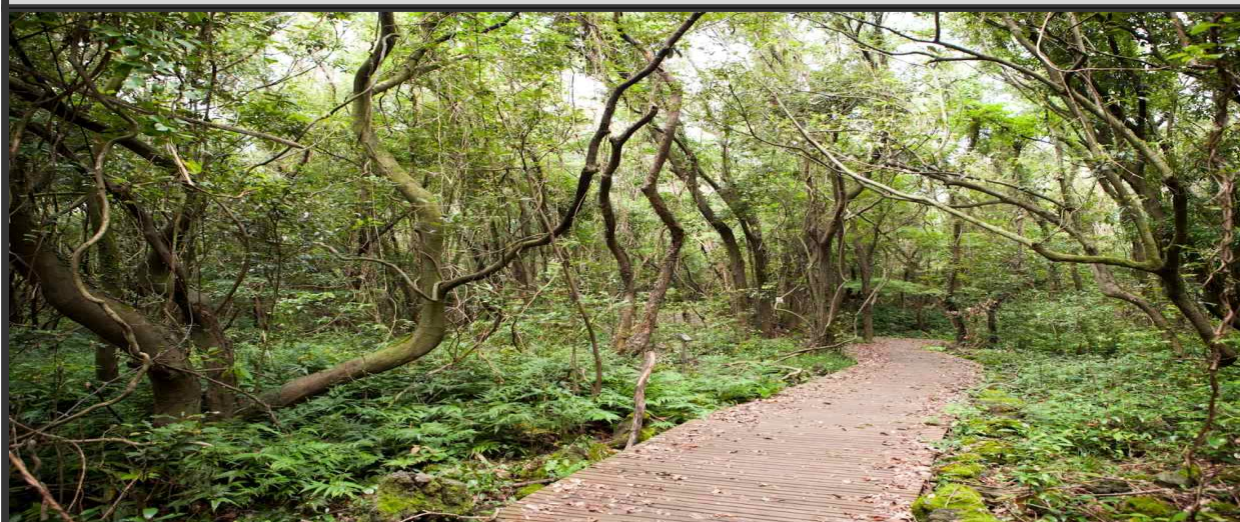
□ 현장사진 (1)



탐방안내소



꽃자왈전망대



탐방로

□ 현장사진 [2]



휴게쉼터



진입도로



주차장

가. 사업개요

- 소 재 지 : 서귀포시 강정동 4689-1번지 일원
- 부지면적 : 7,887m²
- 사업내용 : 크루즈 관광테마거리의 주차장 부지매입
(대형 42대, 소형54대)
- 사업기간 : 2015. 12월 ~ 2016. 6월
- 총사업비 : 5,361백만원

나. 검토의견

- 이 건은 민·군 복합형 관광미항 지역발전계획의 일환으로 추진중인 크루즈 관광테마거리 조성사업을 추진하게 됨에 따라,
- 관광테마거리 및 크루즈항 개항에 따른 편익시설인 주차장을 조성하기 위하여 서귀포시 강정동 4689-1번지의 6필지 7,887m²을 매입하여 터미널 및 테마거리를 찾는 주민 및 관광객에 주차공간과 편익을 제공하고자 하는 내용임.

【 취득대상 재산 목록】

(단위 : m², 천원)

일련 번호	재 산 의 표 시			공시지가 (m ² /천원)	추정가격 (m ² /천원)	추정 가격	취득사유	비고
	지목 (구조)	소 재 지	면적					
1	답	강정동 4689-1	946	65,000	666,670	630,670	주차장 부지	
2	답	강정동 4786-1	2,734	65,000	704,338	1,925,660	주차장 부지	
3	답	강정동 4787-1	1,382	65,000	666,670	921,330	주차장 부지	
4	답	강정동 4789-1	942	105,000	666,670	628,000	주차장 부지	
5	답	강정동 4790	901	105,000	666,670	600,670	주차장 부지	
6	답	강정동 4791-1	655	31,000	666,670	436,670	주차장 부지	
7	답	강정동 4791-2	327	31,000	666,670	218,000	주차장 부지	

- 공영주차장 부지매입 및 주차장 조성으로 민·군 복합형 관광미항 조성 및 크루즈 터미널 이용객 증가('17년 상반기 본격적인 크루즈 입항)에 따른 주변지역의 차량정체 및 주차공간 부족 등의 교통문제를 해소하고,
 - 관광객 이용편의 도모 및 지역 경제활성화에 기여할 것으로 기대되어 주차장 부지매입은 타당하다고 판단됨.
-
- 다만, 취득대상 재산의 추정가격이 공시지가에 비해 최고 20배이상 차이가 나는 등 지나치게 비싼 부분이 있으므로 이에 대하여 토지주와의 대화와 협상을 통하여 합리적인 가격을 형성하는 것이 필요하며, 주차장 조성과 관련하여 주민의견을 최대한 수렴하고 지역주민과의 갈등이 발생하지 않도록 하여 추진하는 것이 바람직함.

□ 위치도 및 현장사진



[보조자료] **크루즈 관광테마거리조성사업」 추진계획(안)**

□ 사업개요

- 위 치 : 제주 민·군복합형 관광미항 주변거리(강정동 4689-1 일원)
- 사업기간 : 2013년도 ~ 2016년도(4년간)
- 사업내용 : 주차장 및 편의시설, 이벤트광장 등
 - 주차장(8,888㎡) : 96면(대형42, 소형54)
 - 광 장(6,943㎡) : 이벤트광장, 테마광장, 정원, 화장실, 녹지, 도로
- 사 업 비 : 64억원(국비64)
- 국비 재원(보조비율) : 국고보조금 100%

□ 추진상황

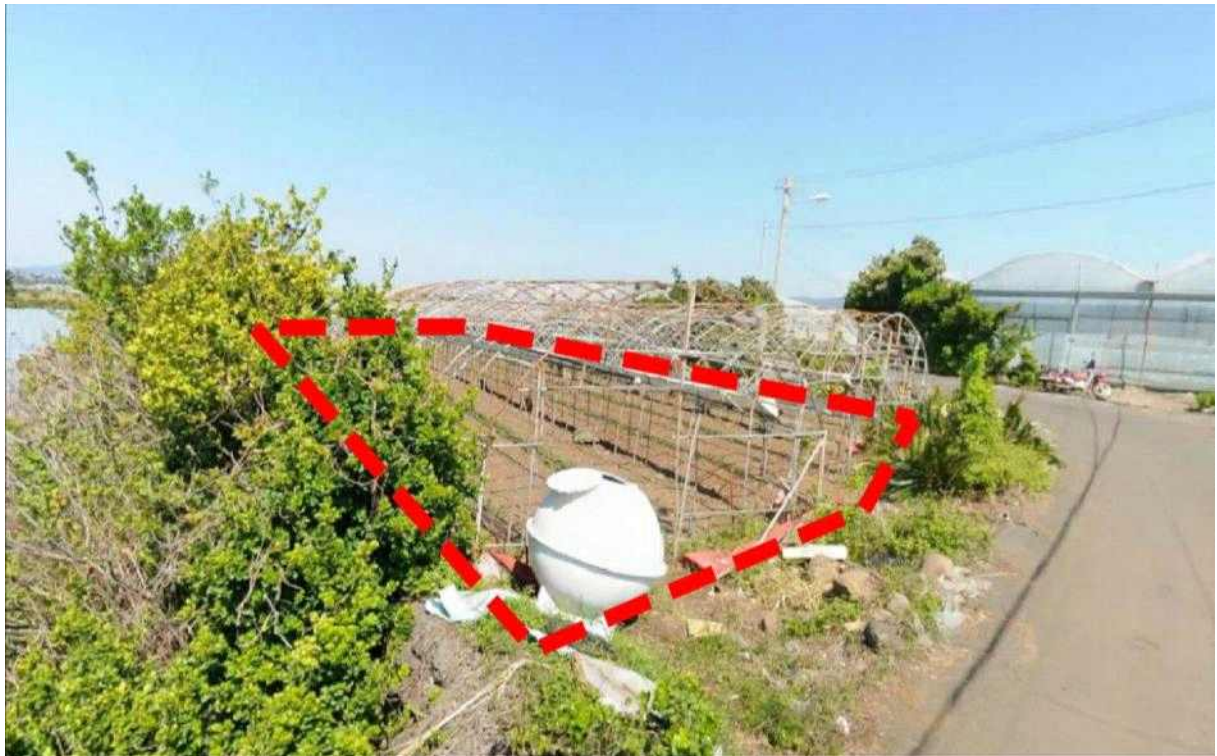
- 기본 및 실시설계 용역 : '13.7.22 ~ '14.5.21(정지 '14.4.30)
 - 용역재개, '15. 10. 29 과업완료
- 전략환경영향평가 용역 : '14.5.30 ~ '14.11.25(정지 '14.11.6)
 - 용역재개, '15. 10. 29 과업완료
- 민군복합형관광미항 지역발전계획 사업 추진계획 방침('14.12.30)에 따라 진상규명이 구체화되는 시점까지 일시 중지됨
 - 지역주민 의견 수렴 곤란, 사업계획 결정 차질
 - ※ 강정마을 임시총회 시('15.8.31) 강정 터미널 수용여부 투표결과 “무효처리”
 - 크루즈터미널 관련 사업에 대해 마을회에서는 관여하지 않기로 함
- 도 공유재산 심의 : 가결 '15.10.26

□ 향후계획

- 도의회 공유재산 관리계획 승인 후 주차장 부지 매입추진
 - : 54억원(7필지, 7,887㎡)
 - 감정평가 시행 및 토지 매입 추진(12월)
- 추가 사업비 확보 후 광장 조성 추진 검토

□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4689-1번지 (면적 946㎡, 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4786-1번지 (면적 2,734㎡, 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4787-1번지 (면적 1,382㎡, 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4789-1번지 (면적 942㎡, 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4790번지 (면적 901㎡, 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4791-1번지 (면적 655m², 답, 강정포구)



□ 위치도 및 현장사진

서귀포시 강정동 4791-2번지 (면적 327㎡, 답, 강정포구)



가. 사업개요

- 소 재 지 : 제주시 조천읍 선흘리 2610번지 외 9필지
- 부지매입면적 : 17,889m²
- 사업내용 : 토지10필지 : 17,889m², 건물 : 1,100m²(에코촌 조성)1,100m²
- 사업기간 : 2015. 10월 ~ 2016. 12월
- 총사업비 : 3,500백만원(국비 1,750, 도비 1,750)

※ 에코촌 조성(안)

- 사업내용 : 친환경 숙박시설 및 에코치유센터, 관리동, 생태연못 등 조성
- 건축개요 : 친환경 숙박시설 등 10동, 1,100m²
 - 숙박시설(4인 1실형 13객실, 50여명 수용) ⇒ 6동/석조/단층/624m²
 - 치유센터(20여명 수용) ⇒ 1동/석조/단층/161m²
 - 관리동 ⇒ 2동/석조/단층/144.5m²
 - 식당 ⇒ 1동/석조/단층/170.5m²
- 건축형식 : 전통 제주가옥(치유형)
- 건축방식 : 친환경자재, 태양광, 태양열, 지열 활용에너지 자립마을
⇒ 완전 자연에너지로 운영이 가능하도록 설계 시공
⇒ 사전행정절차이행후 기본설계 및 실시설계를 통하여 구체적 조성안 마련 추진

※ 2015년도 환경친화적 에코촌 조성사업 500백만원 및 2016년도 환경친화적 에코촌 조성사업 3,000백만원(⇒ '15. 12월 국비 1,500백만원 가내시 예정) 활용

나. 검토의견

- 이 건은 2000년부터 선흘1리 마을주민의 자발적 환경친화생태마을 조성으로 '11.3월 람사르습지 등록, '13.5월 람사르 시범마을 선정, '13.12월 생태관광 지역 지정, '14.9월 환경부 생태관광 성공모델지역으로 지정되는 등,

- 주민 스스로가 지역의 생태관광자원을 보전하기 위한 노력의 결실로 환경부에서 지역행복생활권사업으로 선정되어, 제주 자연의 가치를 중심으로 생태관광객들이 머물 수 있는 친환경 공간을 제공하기 위하여 제주시 조천읍 선흘리 2610번지 외9필지 17,889㎡을 매입한 후 그 지상에 건물 1,100㎡을 신축하여 지역의 생태 수용력 증대 및 자립형 생태관광 기반을 조성하고자 하는 내용임.

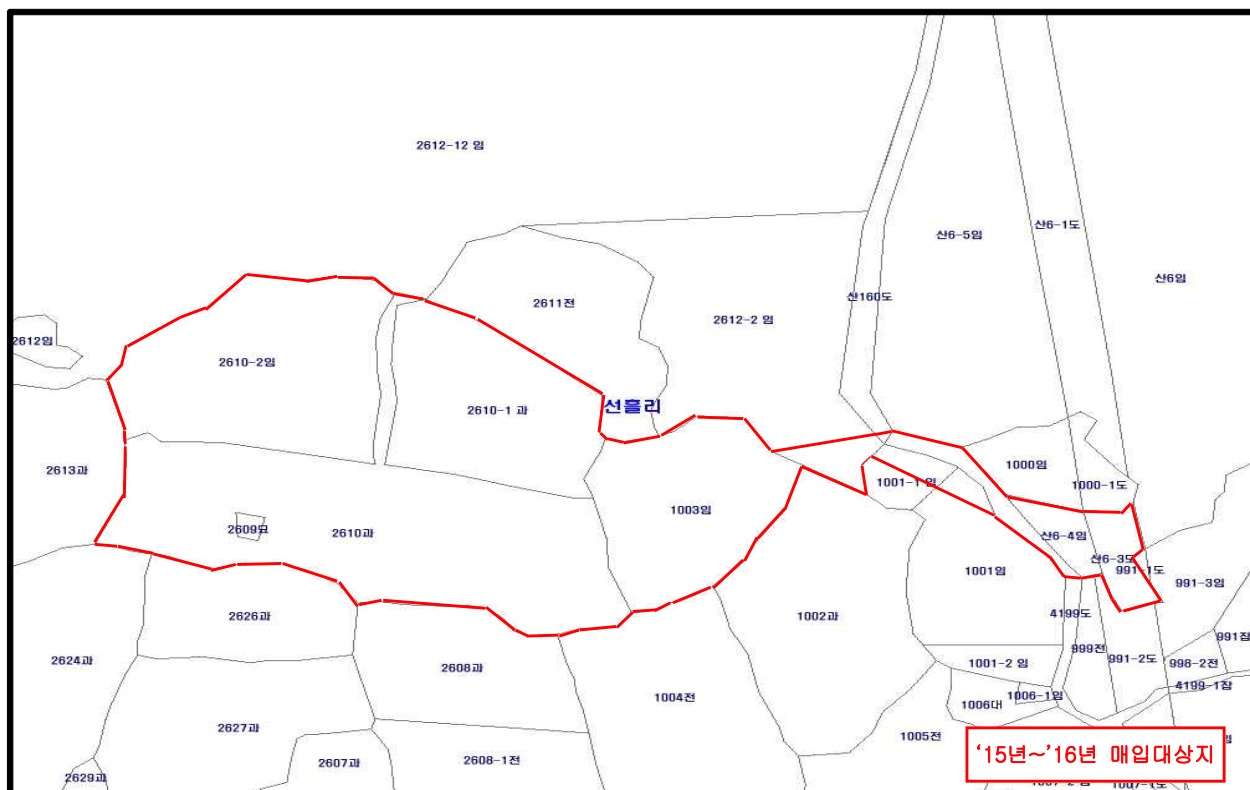
【 취득대상 재산 목록】

(단위 : ㎡, 천원)

일련 번호	재 산 의 표 시			공사지가 (㎡당/원)	추정가액 (㎡당/원)	추정 가격	취득사유	비고
	지목 (구분)	소 재 지	면적					
1	과	조천읍 선흘리 2610	6,575.0	10,800	40,000	263,000	에코촌 조성을 위한 취득	
2	임	조천읍 선흘리 2610-2	3,994.0	9,200	40,000	159,760	〃	
3	묘	조천읍 선흘리 2609	66.0		38,000	2,508	〃	
4	임	조천읍 선흘리 1003	2,810.0	9,200	40,000	112,400	〃	
5	임	조천읍 선흘리 1001-1	150.0	9,490	50,000	7,500	〃	
6	임	조천읍 선흘리 1001	115.0	8,730	50,000	5,750	〃	
7	임	조천읍 선흘리 산6-4	420.0	5,730	30,000	12,600	〃	
8	임	조천읍 선흘리 2612-2	300.0	3,820	50,000	15,000	〃	
9	도	조천읍 선흘리 산6-3	428.0		30,000	12,840	〃	
10	과	조천읍 선흘리 2610-1	3,031.0	10,800	40,000	121,240	〃	
11	석조	숙박시설 등 10동	1,100			3,000,000	〃	신축

- 친환경 에코촌 조성사업은 제주만이 갖고 있는 독특한 제주환경의 가치를 재확인하고, 친환경 공간을 제공함으로써 힐링 및 자연과 동화되는 계기 마련,
- 체류형 생태관광을 통한 지역경제 활성화 및 지역생태관광자원 보전에 이바지할 것으로 기대되어 사업추진은 타당하다고 사료됨.
- 다만, 사업 추진에 따른 환경 훼손을 최소화 하고, 지역 주민의 소득창출과 연계될 수 있는 방안을 강구할 필요가 있음.

□ 위치도 또는 지적도 [조천읍 선흘리 2610-2번지 외 9필지]



□ 현황도 또는 현장사진 [조천읍 선흘리 2610-2번지 외 9필지]

