

2020. 5.



사람의 도시, 품격의 전주

『옛 대한방직 부지 관련』

시민공론화위원회 설명자료



생 태 도 시 국
시민의숲1963추진단

□ 시민공론화 추진 배경

- 옛 대한방직 부지는 사유지이나, 지리적으로 중요한 지역에 위치하고 이에 대한 활용 방향의 설정은 시민 생활에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사안인 만큼 시민공론화위원회의 공정한 운영을 통해 시민, 전문가, 이해관계자 등의 심도 있는 논의와 의견수렴으로 충분한 사회적 공감대를 형성하고자 함.
 - 용도지역 변경 등 개발로 인한 특혜의혹에 대해 정책 수립과정에서 주민의 적극적인 참여를 통해 투명한 정책 결정으로 행정의 신뢰도 향상
 - 도시기반시설 부족에 따른 교통여건 악화, 주변 지역의 환경 악화, 지역상권에 미치는 영향 등에 대하여 전문가 집단의 심도 있는 검토 필요
- 시민공론화위원회 본격 추진에 앞서 이에 대한 사전 논의 과정을 거쳐 보다 공정하고 투명하게 추진하고자 전문가, 시의원, 시민단체, 언론인 등이 포함된 사전준비위원회를 구성·운영

□ 옛 대한방직 부지 현황 설명자료

○ 옛 대한방직 부지 현황



- 위치 : 전주시 완산구 효자동3가 151번지 일원
- 면적 : 230,565㎡(약 69,700평)

구 분	용도지역		소유자		
	일반공업	자연녹지	(주)자광	전라북도	전주시
면적(㎡)	222,692	7,873	216,463.6	6,228.4	7,873

[현재 사진]



[편입토지 조서]

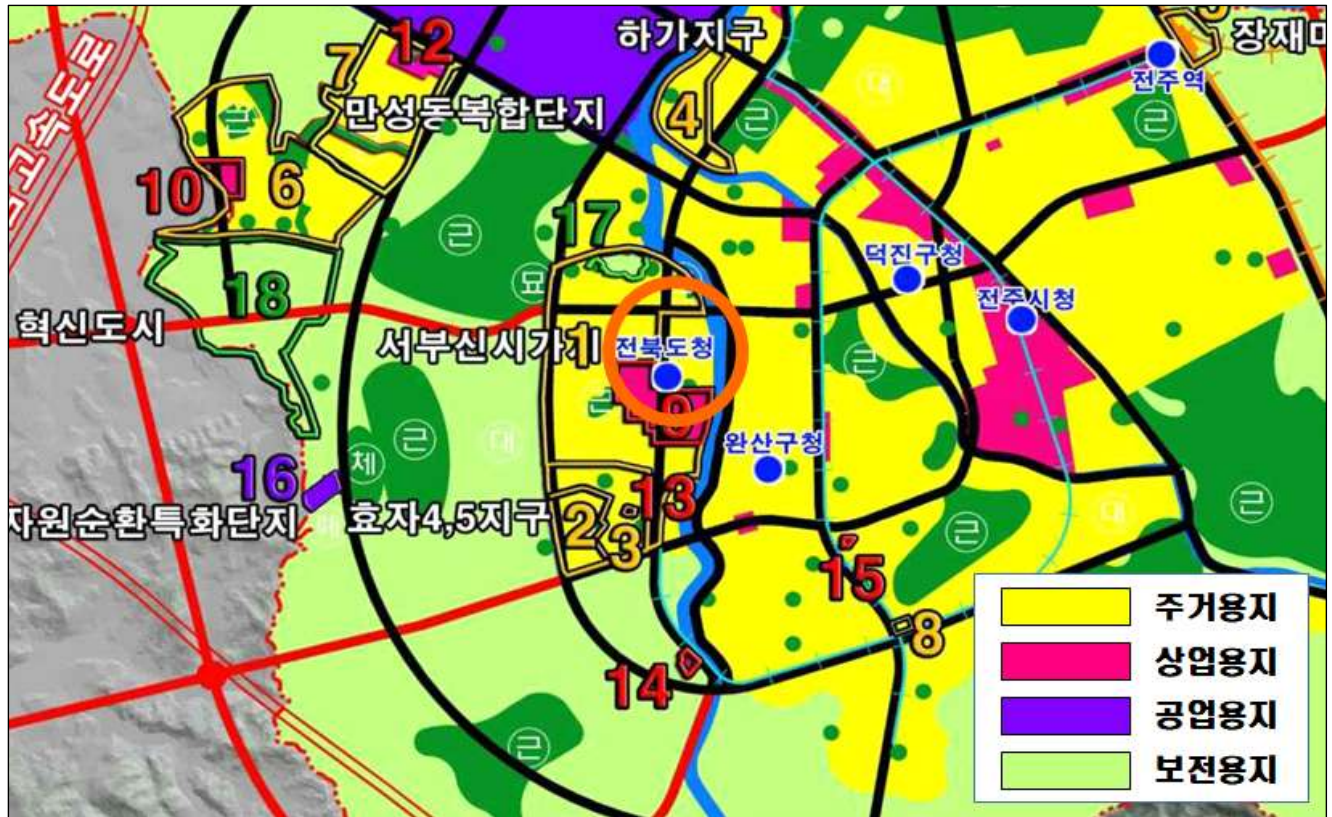


사유지
 전라북도
 전주시
 공유토지(사유지+도유지)

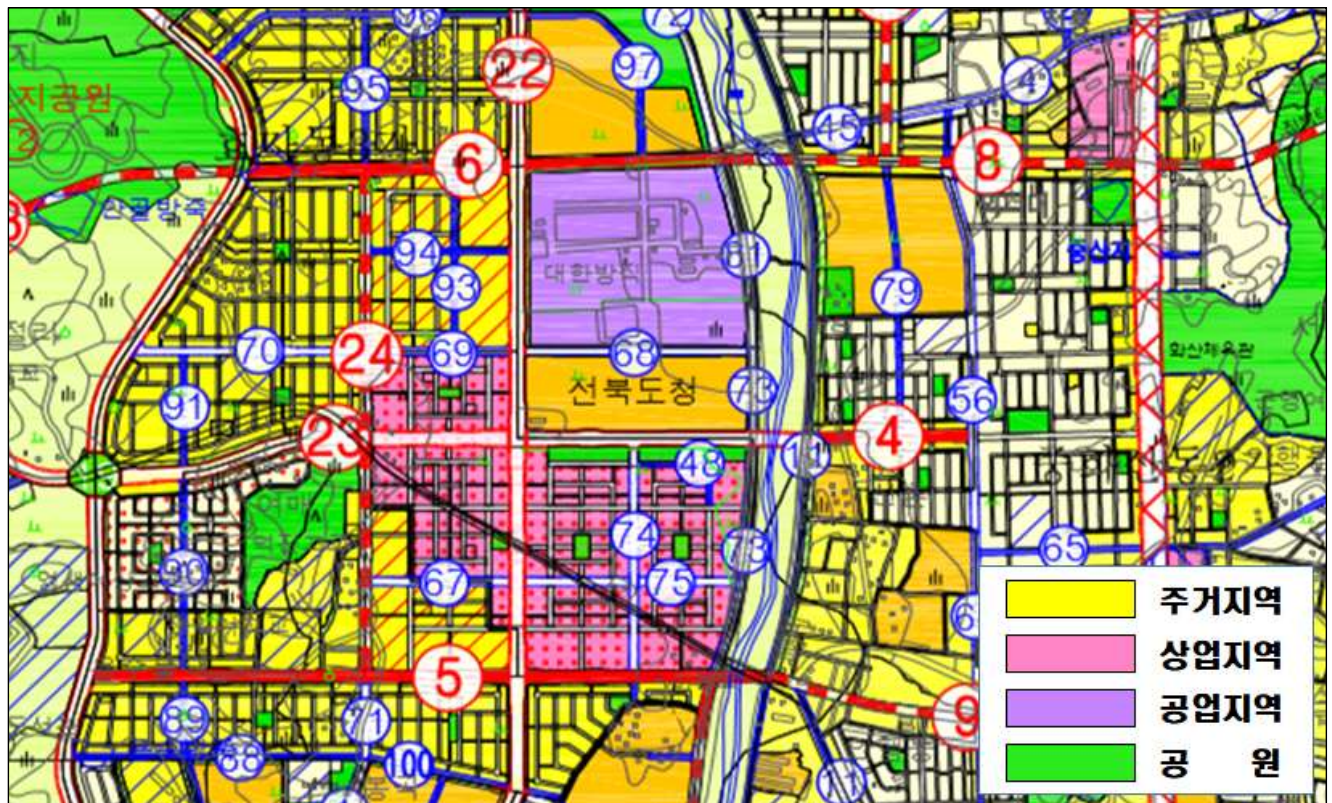
구 분	지 번	지 목	면적(m ²)	소유자	비율(%)
사유지	효자동3가 151 외 8필지	대지 잡종지	214,204	(주)자광	92.9
사유지 + 도유지	효자동3가 1356-12	구거	2,260 / 4,690	(주)자광	1.0
			2,430 / 4,690	전라북도	1.1
도유지	효자동3가 1365-3	구거	3,798	전라북도	1.6
시유지 완충녹지(2~12m)	효자동3가 1549 외 2필지	공원	7,873	전주시	3.4
합계	14필지		230,565		100

※ (주)자광 93.9%, 전주시 3.4%, 전라북도 2.7%

[2025년 도시기본구상도] * 전주 도시기본계획상 : 주거용지



[2020년 도시관리계획 총괄도] * 전주 도시관리계획상 : 공업지역



□ 사전준비위원회 주요 결정사항

○ 시민공론화위원회 위원 선정 (7개 분야, 총 11명)

- 갈등·도시계획·사회경제·회계(감정평가) 분야 전문가
- 시의원, 시민단체, 언론인

○ 시민공론화 방식 결정

- 시나리오워크숍¹⁾ 후 타운홀미팅²⁾ 또는 공론조사³⁾ 방식

- 1) 특정 주제에 대해 전문가, 시민 등 이해관계인이 함께 참여하여 향후 발전 가능한 문제점과 해결방안에 관한 시나리오를 수립하고 각 그룹의 시나리오별 장·단점에 대해 숙의토론 후 적합한 대안을 모아내는 미래예측형 공론화 방식
- 2) 주민들이 정책결정권자를 만나 정책 등에 대한 설명을 듣고 이에 대해 자유롭게 의견을 교환할 수 있는 장(場)으로, 직접 민주주의적 발상이 반영되어 있는 제도
- 3) 공론화 의제에 대한 충분한 학습과 논의를 통해 사회적인 공론을 도출하고 확인하는 방식으로 1차 설문조사, 토론회, 2차 설문조사, 최종결과 발표 순으로 진행된다.

○ 시민공론화위원회 운영규정 확정(※별도첨부)

○ 시민공론화 의제 방향 확정

- 용도변경 가능 여부 및 타 용도변경 가능성
- 용도 유지 또는 변경 시 개발 방향
- 기반시설의 용량 검토 및 수용 가능성
- 개발이익 환수 방안 및 적정 비율
- 지역 상권에 대한 영향

□ 참고자료

○ 도시계획변경 절차

◎ 대한방직 부지 현황

- 위 치 : 전주시 완산구 효자동3가 151번지 일원
- 면 적 : 230,565㎡ (약 69,700평)
- 소유자 : (주)자광 216,464㎡ (93.9%) / 전라북도 6,228㎡ (2.7%) / 전주시 7,873㎡ (3.4%)
- *전주시 도시기본계획상 : 주거용지 *전주시 도시관리계획상 : 공업지역

● 현 도시기본계획 및 도시관리계획에 부합한 경우 (공장 신축 등)

- 도시계획변경 불필요
- 개별법에 따라 인허가를 득한 후 사업 시행

● 현 도시기본계획에 부합하나, 도시관리계획 변경 요청 시 (주거)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 입안 제안

주 민 제 안 에 의 한 도 시 관 리 계 획 입 안 (제안자 → 전주시)	· 국토계획법 제26조 · 같은 법 시행령 제19조의2	- 대상토지면적의 2/3이상 토지소유자의 동의 징구
제안서 수용 여부 통보 (전주시 → 제안자)	· 국토계획법 시행령 제20조	- 45일 이내 통보 * 1회 30일 연장 가능
도 시 관 리 계 획 입 안 (전 주 시)	· 국토계획법 제25조	- 도시기본계획 부합시 (제안 수용 시)
주민과 의회 의견 청취	· 국토계획법 제28조	- 14일 이상 - 각종 영향평가 등 실시
관계행정기관의 장과 협의	· 국토계획법 제30조제1항	- 관계 행정기관의 장과 협의 - 30일 이내 의견 제시
도 시 계 획 위 원 회 도시건축공동위원회 심의	· 국토계획법 제30조제3항	
도 시 관 리 계 획 변 경 결 정 · 고 시	· 국토계획법 제30조 · 국토계획법 제32조	공업지역 ⇒ 주거지역 · 제1,2종 전용주거지역 · 제1,2,3종 일반주거지역

※ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 시행도 가능

● 현 도시기본계획 및 도시관리계획 변경 요청 시 (상업)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 입안 제안

사업자 제안	· 비법적 사항	
제안서 검토 (전주시)	· 비법적 사항	- 수용 여부 결정 - 불수용 시 회신
제안서 검토에 따른 내부 방침 결정 (전주시)	· 비법적 사항	
전주시 도시기본계획 변경 (안) 수립 (전주시)	· 국토계획법 제18조	- 도시기본계획 변경 * 도지사 승인 사항
주민 공청회 지방의회 의견청취 관계행정기관의 장과 협의 시 도시계획위원회 자문 도 도시계획위원회 심의	· 국토계획법 제14조 · 국토계획법 제21조 · 국토계획법 제22조 · 도시계획 조례 제49조 · 국토계획법 제22조의2	
기본계획 변경 승인 (전라북도 → 전주시)	· 국토계획법 제22조의2	
도시기본계획 공고 (전주시장)	· 국토계획법 제22조의2	주거용지 ⇒ 상업용지
도시관리계획 변경 절차 이행 (2. 변경 절차도 참고)	· 국토계획법 제30조 · 국토계획법 제32조	공업지역 ⇒ 상업지역 · 중심상업지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 유통상업지역

※ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 시행도 가능

○ 시민공론화 의제 방향 정리(사전준비위원회)

연번	논의 주제	주요 내용	세부 내용
1	타 용도변경 개발 가능성	① 옛 대한방직 부지 전체를 상업용지로 변경해 개발할 수 있도록 해달라는 주민제안 신청 ② 공공개발 가능성 검토 • 부지 소유는 자광과 공동 소유 • 토지수용 후 환지 (전주을 총선 과정에서 주장) • 용도변경 과정에서 개발 이익 산정을 통해 토지 기부채납 (시설은 공공이 담당 : 부지 최대 확보) • 개발이익산정을 통해 토지 및 시설 기부채납	① 공공주도 개발을 한다고 하더라도 토지소유주의 이해관계와 계획을 검토하는 선에서 타협점을 찾아야 가능 • 토지소유자 : 자광 216,464㎡(93.9%), 전라북도 6,228㎡ (2.7%), 전주시 7,873㎡(3.4%) ② 용도지역 : 주거용지(도시기본계획), 일반공업지역(도시관리계획) • 토지수용을 하기 위한 도시개발사업지구로 지정은 현실적으로 어려움. (최근 법원 판결에서도 토지소유자의 권리를 더 인정하는 추세임) ③ 국내(수도권 등) 외 공장 이전용지 개발사례 및 공공주도 혹은 적극 개입 개발사례 검토 • 국내는 대부분 택지 및 상업시설 개발 (영등포 공원 예외) 해외 도시재생사례 (일본 미국 프랑스 등)
2	용도변경 (개발) 가능 여부와 절차	① 공업용지와 주거용지에 맞는 개발사업 제안 시 행정절차에 따라 검토해야 함. (서류 접수) ② 상업용지로 변경하고 개발하는 사업은 행정적 검토 의무 대상이 아님. (전주시 변경 허가 권한 있음)	① 도시기본계획(주거용지) 및 도시관리계획(공업지역) 내 개발 • 제안서 수용 여부 통보 (45일 이내 통보-1회 30일 연장 가능) • 주민과 의회 의견 청취 • 주민 공청회(14일 이상) • 각종 영향평가 등 실시 • 도시계획위원회 / 도시건축공동위원회 심의 ② 전주시도시기본계획 변경(안) 수립 도시기본계획 변경(도지사 승인 사항) • 주민공청회 / 지방의회의견청취 / 각종 영향평가 등 실시 / 시 도시계획위원회 자문 • 도 도시계획위원회 심의 • 기본계획 변경 승인(전라북도 → 전주시)

연번	논의 주제	주요 내용	세부 내용
3	용도 유지 or 변경 전제 시 개발 방향은?	① 공업용지 유지 - 4차산업 첨단공장 신설 추진 - 용도변경에 따른 특혜시비 차단 ② 주거지역으로 변경 - 아파트 / 공동주택 - 개발면적 : 전체 or 일부 ③ 상업지역으로 변경 - 123층 타워+주상복합+쇼핑몰 + 문화시설 (전체 or 일부)	① 도심형 첨단산업단지 or 지식산업단지조성 ex) 서울 구로구 디지털 첨단산업단지, 대전 장대 도시첨단산업단지 (※산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률) ② 전용주거 (제1종, 제2종) 일반주거 (1종-저층, 2종-중고층, 3종-고층) 준주거지역은 주거 + 상업 or 업무 기능 ③ 상업지역은 중심상업지역·일반상업지역· 근린상업지역·유통상업지역 구분
4	기반시설의 용량 검토 및 수용 가능성	① 도로 및 교통, 상하수도, 전기, 도시가스, 폐기물, 학교, 공원, 근린공원, 주차장 공공시설 등 ② 서부신시가지 과밀화에 따른 권역별 인구 배분검토 ③ 경관 조망권 및 바람길	① 교통유발에 따른 추가 시설 등 - 대한방직 ⇒ 진북터널 • 교통혼잡도 ‘F’ 등급 구간 증가, - 761번 국도 확장 및 황방산 터널, 삼천 하상도로 개설 요구 : 광역교통분담금 ② 2017년 인구는 98,955명으로, 2020년 목표계획 인구인 87,000명 보다 11,955명 초과
5	개발 이익 환수 방안 및 적정 비율	① 개발부지 기부채납 ② 개발부담금 부과 ③ 공공시설기부(복합문화공간, 공원, 녹지, 도로 등)	① 서부신시가지 조성 평균 감보율(59.9%), 상업용지 평균 감보율 75% (핵심 구간 85%) • 당시 매입가 - 평당(3.3㎡) 53만원, 340억원 • 2018년 매입가 1,980억원 ② 개발부담금 부과 - 개발이익환수에 관한 법률 및 시행령에 규정되어 있는 개발부담금 부과 대상 사업에 토지형질변경 포함 ③ 토지와 시설을 함께 기부채납하는 방법과 시설만 기부채납 받는 방법 - 자광 1차 제안 16.9% • 컨벤션, 문화공원, 공공공지, 도로
6	지역상권 영향과 종합경기장 개발 연관	① 상업시설 배치 • 근린상업시설(1,2종근린생활시설) • 롯데백화점 확장 이전 배치 • 대형 복합쇼핑몰 신규 입점 ② 공공문화시설 배치 • 용도 변경 시 상당 부분의 공공 시설이 입지해야 하며 시민의숲 1963(종합경기장 재생) 계획과 접칠 수 있음.	① 최근 복합쇼핑몰 매출 감소 및 매장 철수 • 전통시장, 소상공인 몰락, 지역 고용위기에 미치는 영향 ② 전주종합경기장 개발 사업과 연계 • 공공부지는 공영개발, 사유지는 적정이익 환수 후 공공성 있는 개발)