
민간공원조성 특례사업 가이드라인

본 가이드라인은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 민간공원조성 특례사업 시행을 위한 길라잡이 성격으로서 내용 및 도표들은 해당 도시공원 및 지방자치단체의 여건에 맞게 달리 적용할 수 있습니다.



2016. 10.

목 차

제1장 총론	1
제1절 목적 등	1
제2절 행위특례의 적용기준	2
제3절 비공원시설의 종류 및 규모	4
제2장 사업의 준비	7
제1절 사업의 방식	7
제2절 제안서 작성	9
제3절 제안의 수용	10
제3장 계획의 결정 및 고시	15
제1절 계획의 결정	15
제2절 협약 체결 및 시행자 지정	16
제3절 공원조성계획 및 실시계획의 고시	19
제4장 사업의 시행	23
제1절 사업이행의 보증	23
제2절 사업시행자의 지정 취소 등	24
제3절 협약의 변경	24

제5장 사업의 완료	29
제1절 사업의 준공 등	29
제2절 기부채납	30
제3절 도시·군관리계획의 변경	30
제6장 기타 사항	31
<부록1> 특례사업의 시행절차	35
<부록2> 각종 표준안	36
별표1. 양해각서(MOU)	36
별표2. 제안서 평가(심사)표	38
별표3. 협약서	45
<부록3> 각종 서식	58
서식1. 사업의 총비용	58
서식2. 사업의 총수익	59
서식3. 제안자(응모자) 일반현황	60
서식4. 제안자(응모자) 사업실적	61
서식5. 제안자(응모자) 사업 시행 인력 보유현황	62

제1장 총론

제1장 총론

제1절 목적 등

- 1-1-1. 본 가이드라인에서 사용하는 용어의 정의는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률(이하 “법”이라 한다)」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 한다)」 및 「도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침(이하 “지침”이라 한다)」에서 정하는 바에 따른다.
- 1-1-2. 본 가이드라인에서 “도시공원위원회”는 법 제11조제3항 및 제16조의2제1항에 따라 해당 지방자치단체에 도시공원위원회가 설치되지 아니한 경우에는 “지방도시계획위원회”를 말한다.
- 1-1-3. 본 가이드라인은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “시장·군수”라 한다) 및 민간공원추진자가 법 제21조의2에 따른 도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례(이하 “행위특례”라 한다)에 따른 도시공원 조성사업(이하 “민간공원조성 특례사업” 또는 “특례사업”이라 한다)을 위한 절차와 방법 등을 예시 등을 통하여 제시하는 것을 목적으로 한다.
- 1-1-4. 본 가이드라인은 민간공원조성 특례사업을 시행하는 때에 중점적으로 고려하여 할 사항 등을 정한 것으로 지역실정 및 여건 등에 따라 다르게 적용할 수 있다.

법 제11조제3항

공원녹지기본계획 수립권자는 제1항에 따라 도시녹화계획을 수립할 때에는 해당 도시공원위원회(도시공원위원회를 설치하지 아니한 경우에는 지방도시계획위원회를 말한다. 이하 제16조제4항과 제19조제5항에서 같다)의 심의를 거쳐야 한다.

법 제16조의2제1항

공원조성계획은 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항에 따른 지방의회의 의견청취와 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의를 생략할 수 있으며, 같은 법 제30조제3항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의는 제50조제1항에 따른 시·도도시공원위원회가 설치된 경우 시·도도시공원위원회의 심의로 갈음한다.

제2절 행위특례의 적용기준

- 1-2-1. 행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 법 제2조제3호가목에 따른 도시공원이므로, 종전의 「도시공원법」 제3조제3항에 따른 도시자연공원은 행위특례를 적용할 수 있으나, 법 제2조제3호나목에 따른 도시자연공원구역은 행위특례를 적용할 수 없다.

법 제2조제3호

“도시공원”이란 도시지역에서 도시자연경관을 보호하고 시민의 건강·휴양 및 정서생활을 향상시키는 데에 이바지하기 위하여 설치 또는 지정된 다음 각 목의 것을 말한다. 다만, 제3조, 제14조, 제15조, 제16조, 제16조의2, 제17조, 제19조부터 제21조까지, 제21조의2, 제22조부터 제25조까지, 제39조, 제40조, 제42조, 제46조, 제48조의2, 제52조 및 제52조의2에서는 나목에 따른 도시자연공원구역을 제외한다.

법 부칙(제7476호) 제6조제3항

제2항의 규정에 의한 도시자연공원구역으로 결정되기 전까지의 도시자연공원의 관리 등에 관하여는 이 법 제19조 내지 제25조, 제39조 내지 제56조의 규정에 의한다.

- 1-2-2. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따라 개발제한구역 내에서 허가를 받아 할 수 있는 행위에 법 제21조의2제1항에 따른 비공원시설의 설치 포함되지 아니하며, 「수도권정비계획법」 제7조부터 제9조까지에 따른 권역별 행위 제한에 해당하는 비공원시설의 설치도 할 수 없다.

- 1-2-3. 행위특례를 적용할 수 있는 도시공원은 전체 면적이 5만제곱미터 이상이고, 도시공원을 5만제곱미터(국공유지 제외) 이상으로 분할하여 행위특례를 적용하는 경우에도 분할 후 잔여면적이 5만제곱미터 이상이어야 하므로, 5만제곱미터 미만인 둘 이상의 도시공원 면적을 합산하여 행위특례를 적용하거나, 5만제곱미터 미만인 일부 조성된 도시공원 부지 또는 다른 도시·군계획시설이 중복 결정된 도시공원 부지를 분할하여 행위특례를 적용할 수 없다.

1-2-4. 법 제21조의2제1항에 따른 도시공원의 기부채납이란 토지와 공원시설 모두의 기부채납을 의미한다.

1-2-5. 법 제21조의2제1항에 따라 비공원시설을 설치하는 경우에도 법 제14조제2항에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 비공원시설 설치계획에 포함하여야 한다.

법 제14조제2항

다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
5. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획
6. 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획
7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획
8. 다른 법률에 따라 제1호부터 제7호까지의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

법 제21조의2제1항제1호

민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

1. 도시공원 전체 면적이 5만제곱미터 이상일 것

지침 2-2-2

행위특례는 도시공원 전체를 조성할 때 적용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장군수는 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.

국토계획법 제65조제2항

개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한

공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

국토계획법 제99조

도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 제65조를 준용한다.

제3절 비공원시설의 종류 및 규모

- 1-3-1. 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 한정하며, 국토계획법 시행령 제71조, 제84조 및 제85조에서 정하는 용도지역 안에서의 건축제한·건폐율·용적율에 따른다.

법 제21조의2제1항제3호

민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것

국토계획법 시행령 제71조제1항

법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

국토계획법 시행령 제84조제1항

법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

국토계획법 시행령 제85조제1항

법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

제2장 사업의 준비

제2장 사업의 준비

제1절 사업의 방식

2-1-1. 특례사업은 제안에 의한 방식과 공모에 의한 방식이 있으며, 그 절차는 부록에 있는 [그림1]과 같다.

(1) 제안에 의한 방식 : 법 제21조의2에 따라 민간공원을 조성하고자 하는 자(이하 “민간공원추진예정자”라 한다)가 시장·군수에게 제안서를 제출하는 방식으로 세부적인 방식은 다음과 같다.

가. 민간공원추진예정자가 시장·군수에게 제안서를 제출하는 방식

나. 민간공원추진예정자가 시장·군수에게 제안서를 제출하였을 때, 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 자 외의 제3자에게 제안서를 제출받는 방식

다. 시장·군수가 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등을 정하지 아니하고, 법 제21조의2에 따라 조성하고자 하는 대상 공원을 선정·공고하여 다수의 민간공원추진예정자로부터 제안서를 제출받는 방식

(2) 공모에 의한 방식 : 시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발 행위 등에 관한 특례로 조성하고자 하는 대상 공원을 선정하고, 비공원시설부지에 대한 용도, 밀도 등 최소한의 조건(용도지역 변경 필요시에 한정한다)을 정하여 공모를 통해 제안서를 제출받는 방식

2-1-2. 제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하고자 하는 경우, 민간공원추진예정자는 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등 특례사업을 위하여 필요한 사항에 대하여 시장·군수에게 사전 협의를 요청할 수 있고, 시장·군수는 민간공원추진예정자와 사전협의를 한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있으며, 양해각서(MOU)는 부록에 있는 [별표1] 을 참조할 수 있다.

2-1-3. 공모에 의한 방식으로 특례사업을 시행하고자 하는 경우, 시장·군수는 다음 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)

지침 3-2-1

법 제21조의2에 따라 민간공원을 조성하고자 하는 자(이하 “민간공원추진예정자”라 한다)는 특례사업의 원활한 추진을 위하여 시장군수에게 사전 협의를 요청할 수 있다.

지침 3-2-2

시장군수와 민간공원추진예정자간의 사전협의 내용은 특례사업의 필요성, 사업계획, 제안서 제출시기 등 특례사업을 위하여 필요한 사항으로 한다.

지침 3-2-3

시장군수는 민간공원추진예정자와 사전협의를 한 사항에 대하여 양해각서(MOU)를 체결할 수 있다.

지침 3-3-1

민간공원추진예정자는 행위특례에 따라 특례사업을 하고자 하는 경우에는 시장군수에게 제안서를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수는 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 민간공원추진예정자 외의 제3자에게 제안서를 제출받을 수 있다.

지침 3-3-3

3-3-3. 시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발행위 등에 관한 특례로 공원을 조성하고자 하는 경우에는 대상 공원을 선정하여 제안서를 제출받을 수 있다. 이 경우 아래 각 호의 사항을 포함하여 관보 및 공보, 지자체 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

- (1) 대상 공원의 명칭 및 소재지
- (2) 공원부지의 토지현황(국공유지/사유지, 지목별 면적)

지침 4-2-1

시장·군수가 법 제21조의2에 따라 도시공원 부지에서의 개발행위 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)

지침 4-2-2

시장군수는 공모안에 대하여 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회 등에 자문을 요청할 수 있다.

제2절 제안서 작성

2-2-1. 제안서에 포함되어야 할 사항은 [참고1]과 같으며, 부록에 있는 [서식1] 부터 [서식5]까지를 참조할 수 있다.

[참고1] 제안서에 포함되어야 할 사항

제안에 의한 방식	공모에 의한 방식	비고
사업의 종류 및 명칭	생략 가능	
사업시행자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)	사업시행자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)	
토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소	생략 가능	
사업의 착수예정일 및 준공예정일	생략 가능	
사업의 총비용, 사업의 총수익, 자금 조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)	사업의 총비용, 사업의 총수익, 자금 조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)	[서식1] [서식2]
전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성계획 (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	전체 공원부지(공원시설, 비공원시설부지 포함)에 대한 공원조성계획 (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	
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	생략 가능	
기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항	기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항	[서식3] [서식4] [서식5]

지침 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 공원조성계획
 - (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

지침 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 공원조성계획
- (3) 사업의 총비용(별표1), 사업의 총수익(별표2), 자금조달계획(투자계획 및 재원조달방안 포함)
- (4) 기타 특례사업 추진을 위하여 필요한 사항

제3절 제안의 수용

- 2-3-1. 제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하는 경우, 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안서를 제출하였을 때, 제안 내용의 개요를 공고하여 제안서를 제출한 민간공원추진예정자 외의 제3자에게 제안서를 제출받을 수 있다.
- 2-3-2. 시장·군수는 공모로 접수된 제안에 대하여 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회의 위원과 건축회계법률 등 관련 전문가들로 구성(20인 이내)한 제안심사위원회의 심사를 거쳐 협상대상자를 선정할 수 있다.

2-3-3. 시장·군수는 제안의 적정성을 부록에 있는 [별표2]를 참조하여 검토할 수 있다.

2-3-4. 제안에 의한 방식으로 특례사업을 시행하는 경우, 시장·군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 6개월간 협상할 수 있으며, 협상기간동안 제안의 적정성 검토를 위한 전문기관의 검증을 의뢰할 수 있다.

[예시1] 전문기관 검증 사례

다수의 지자체에서 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 계약을 체결한 지방자치단체출연 연구원 또는 엔지니어링 업체에 제안의 적정성 검토를 의뢰한 사례가 있음

「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 특례사업을 추진하는 경우라면 같은 법 시행령 제7조제3항에 따라 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진할 것인지를 확정하기 전에 법 제23조 제1항에 따른 공공투자관리센터의 장에게 해당 제안서 내용의 검토를 의뢰하여야 함

2-3-5. 시장·군수는 민간공원추진예정자와 효율적인 사업 추진을 위해 협약에 필요한 사항에 대하여 협상할 수 있다.

2-3-6. 시장·군수는 협상대상자 선정 후 공원조성계획 입안 제안의 수용 여부에 대한 해당 지방자치단체에 설치된 도시공원위원회의 자문을 실시하여, 협상대상자와 협상 종료 후 지체 없이 제안의 수용여부를 민간공원추진예정자에게 통보하여야 한다.

사회기반시설에 대한 민간투자법 제9조제3항

주무관청은 제1항에 따라 제안된 사업을 민간투자사업으로 추진하기로 결정한 경우에는 이를 제안자에게 통지하고, 제안자 외의 제3자에 의한 제안이 가능하도록 제안 내용의 개요를 공고하여야 한다.

법 제16조제4항

제3항에 따라 공원조성계획의 입안을 제안받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 제안의 수용 여부를 해당 지방자치단체에 설치된 도시공원위원회의 자문을 거쳐 대통령령으로 정하는 기간 내에 제안자에게 통보하여야 하며, 그 제안 내용을 수용하기로 한 경우에는 이를 공원조성계획의 입안에 반영하여야 한다.

영 제12조의2

법 제16조제4항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 60일(법 제16조제3항에 따른 제안이 법 제21조의2에 따른 특례를 내용으로 하는 경우에는 180일)을 말한다.

지침 3-4-1

시장군수는 민간공원추진예정자가 제안한 특례사업에 대하여 협상할 수 있다.

지침 3-4-2

협상기간은 6개월로 하며 협상이 종료된 때에는 지체 없이 제안의 수용여부를 민간공원추진 예정자에게 통보하여야 한다.

지침 3-4-3

시장군수는 제안의 적정성 검토를 위하여 전문기관에 검증을 의뢰할 수 있다.

지침 3-4-4

시장군수는 제안에 대한 수용 여부를 해당 도시공원위원회의 자문을 거쳐 민간공원추진 예정자에게 통보하여야 한다.

지침 4-3-2

시장군수는 공모로 접수된 제안에 대하여 제안심사위원회의 심사를 거쳐 사업대상자를 선정할 수 있다.

지침 4-3-3

제안심사위원회는 20인 이내로 하고 해당 도시공원위원회 및 지방도시계획위원회의 위원과 건축회계법률 등 관련 전문가들로 구성하여 운영할 수 있다.

지침 4-3-4

시장군수는 사업대상자와 효율적인 사업 추진을 위해 협약에 필요한 사항에 대하여 협상할 수 있다.

제3장 결정의 계획 및 고시

제3장 계획의 결정 및 고시

제1절 계획의 결정

- 3-1-1. 시장·군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다. 이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장·군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

법 제16조의2제1항

공원조성계획은 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항에 따른 지방의회의 의견청취와 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의를 생략할 수 있으며, 같은 법 제30조제3항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의는 제50조제1항에 따른 시·도도시공원위원회가 설치된 경우 시·도도시공원위원회의 심의로 같음한다.

법 제21조의2제1항제3호

민간공원추진자가 제21조제1항에 따라 설치하는 도시공원을 공원관리청에 기부채납(공원면적의 70퍼센트 이상 기부채납하는 경우를 말한다)하는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 기부채납하고 남은 부지 또는 지하에 공원시설이 아닌 시설(녹지지역·주거지역·상업지역에서 설치가 허용되는 시설을 말하며, 이하 "비공원시설"이라 한다)을 설치할 수 있다.

3. 비공원시설의 종류 및 규모는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공작물(도시공원 부지의 지하에 설치하는 경우에는 해당 용도지역에서 설치가 가능한 건축물 또는 공작물로 한정한다)일 것

법 제21조의2제9항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조제1항에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 도시공원 중 비공원시설의 부지에 대하여 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 도시공원의 해제, 용도지역의 변경 등 도시·군관리계획을 변경결정할 수 있다.

지침 4-3-5

특례사업의 시행을 위한 협상 이후의 절차는 제3장 제5절부터 제8절까지의 규정을 준용한다.

지침 3-5-1

시장군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다. 이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

제2절 협약 체결 및 시행자 지정

3-2-1. 시장군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 법 제21조의 2제12항에 따른 협약(이하 “협약”이라 한다)을 체결하여야 한다.

3-2-2. 특례사업을 민간공원추진자와 시장·군수가 공동으로 시행하고자 하는 경우, 시장·군수는 사업의 불확실성 해소를 위해 민간공원추진자와 협약 체결 전에 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획의 인가 및 비공원시설의 설치에 관한 허가·승인 등에 필요한 환경영향평가 및 각종 협의·심의를 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 민간공원추진자와 협상을 통해 각종 평가·협의·심의 결과에 대한 수용 및 비용부담 등에 대하여 정한다.

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

3-2-4. 협약사항은 다음 각 호와 같으며, 부록에 있는 [별표3]을 참조하여 협약서를 작성할 수 있다.

- (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

3-2-5. 시장·군수는 민간공원추진자에게 도시공원 조성과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니 된다.

3-2-6. 시장·군수는 민간공원추진자와 협의하여 기부채납하는 도시공원 부지 면적의 10퍼센트에 해당하는 가액(개별공시지가로 산정한 가액을 말한다)의 범위에서 해당 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련되는 진입도로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치하게 할 수 있으며, 이 경우 그 설치비용에 해당하는 도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부지 면적에서 조정하여야 하며, 비공원시설 부지 면적을 확대할 수는 없다.

3-2-7. 시장·군수와 민간공원추진예정자는 협의에 의하여 협약사항의 항목을 조정할 수 있다.

법 제21조의2제2항

공원관리청은 도시공원의 조성사업과 관련하여 필요한 경우에는 민간공원추진자와 협의하여 기부채납하는 도시공원 부지 면적의 10퍼센트에 해당하는 가액(개별공시지가로 산정한 가액을 말한다)의 범위에서 해당 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련되는 진입도로, 육교 등의 시설을 도시공원 외의 지역에 설치하게 할 수 있다. <신설 2015.1.20.>

법 제21조의2제3항

제2항에 따라 민간공원추진자가 시설을 설치하는 경우에는 공원관리청은 그 설치비용에 해당하는 도시공원 부지 면적을 기부채납하는 도시공원 부지 면적에서 조정하여야 한다.

법 제21조의2제4항

공원관리청은 민간공원추진자에게 도시공원 조성사업과 직접적으로 관련 없는 시설의 설치를 요구하여서는 아니 된다.

법 제21조의2제12항

민간공원추진자가 제1항에 따른 도시공원을 설치할 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 다음 각 호 등의 사항에 대하여 협약을 체결하여야 한다.

<개정 2015.1.20.>

1. 기부채납의 시기
2. 제6항에 따라 공동으로 시행하는 경우 인·허가, 토지매수 등 업무분담을 포함한 시행방법
3. 비공원시설의 세부 종류 및 규모
4. 비공원시설을 설치할 부지의 위치

지침 3-5-1

시장군수는 민간공원추진예정자의 제안을 수용한 때에는 지체 없이 공원조성계획을 입안하고 관련 위원회의 심의를 거쳐 공원조성계획을 결정(변경)하여야 한다. 이 경우 도시공원위원회는 공원시설 등 공원조성에 관한 사항에 대하여 심의하고, 지방도시계획위원회는 비공원시설의 종류 및 규모, 비공원시설을 설치할 공원부지의 용도지역, 그 밖에 시장군수가 심의를 요청한 사항에 대하여 심의한다.

지침 3-6-1

시장군수는 공원조성계획이 결정(변경)되었을 때에는 민간공원추진예정자와 법 제21조의2 제12항에 따른 협약(이하 “협약”이라 한다)을 체결하여야 한다.

지침 3-6-2

특례사업의 효율적인 추진을 위하여 시장군수와 민간공원추진예정자는 협약을 체결하고 1개월 이내에 법 제21조제1항에 따른 시행자 지정을 하여야 한다.

지침 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) 시장군수의 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

지침 3-6-4

시장군수와 민간공원추진예정자는 협의에 의하여 3-6-3.의 협약사항의 항목을 조정할 수 있다.

제3절 공원조성계획 및 실시계획의 고시

- 3-3-1. 시장·군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완료한 때에는 도시공원위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을 지체 없이 고시하여야한다.
- 3-3-2. 민간공원추진자는 국토계획법 제88조제1항에 따라 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 한다.
- 3-3-3. 시장·군수는 국토계획법 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하려면 같은 법 제90조에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- 3-3-4. 시장·군수는 공고 및 공람 등의 절차가 완료된 때에는 국토계획법 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하여야 한다.
- 3-3-5. 시장·군수는 공고 및 공람 등의 절차가 완료된 때에는 국토계획법 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하여야 한다.

지침 3-7-1

시장군수는 특례사업에 대한 시행자 지정을 완료한 때에는 도시공원위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거친 공원조성계획 결정(변경)을 지체없이 고시하여야 한다.

지침 3-8-1

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

지침 3-8-2

시장군수는 「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.

지침 3-8-3

시장군수는 공고 및 공람 등의 절차가 완료된 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하여야 한다.

지침 3-8-4

시장군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 실시계획을 인가한 경우에는 그 내용을 고시하여야 한다.

지침 3-8-5

민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항에 따라 도시·군계획 시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장군수의 준공검사를 받아야 한다.

지침 3-8-6

시장군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.

지침 3-8-7

시장군수는 준공검사를 한 결과 실시계획대로 완료되었다고 인정되는 경우에는 민간공원 추진자에게 준공검사증명서를 발급하고 공사완료 공고를 하여야 한다.

제4장 사업의 시행

제4장 사업의 시행

제1절 사업이행의 보증

4-1-1. 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 사업이행 보증을 받아야 한다. 다만, 국토계획법 제89조제1항 제2호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그러하지 아니하다.

* 예) 국토계획법 제89조제1항 제2호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단 등은 사업이행보증을 받지 아니할 수 있다.

4-1-2. 시장·군수는 수년에 걸쳐 단계별로 구분하여 시행하는 대규모 사업 등의 경우에는 각 단계에 따라 사업이행보증을 분리하여 받을 수 있다.

지침 5-1-1

시장군수는 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 사업이행 보증을 받아야 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제89조제1항 제2호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그러하지 아니하다.

지침 5-1-2

시장군수는 수년에 걸쳐 단계별로 구분하여 시행하는 대규모 사업 등의 경우에는 각 단계에 따라 사업이행보증을 분리하여 받을 수 있다.

제2절 사업시행자의 지정 취소 등

4-2-1. 시장·군수는 협약에서 정한 사유가 발생한 때에는 민간공원추진자에 대하여 사업시행자 지정의 취소 및 협약의 해지 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

4-2-2. 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.

지침 5-2-1

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

지침 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

4-3-1. 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

4-3-2. 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.

지침 5-3-1

협약당사자인 시장군수와 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) 시장군수 또는 민간공원추진자가 협약의 변경이 필요하다고 인정하는 경우

지침 5-3-2

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

제5,6장 사업의 완료/ 기타사항

제5장 사업의 완료

제1절 사업의 준공 등

- 5-1-1. 민간공원추진자는 국토계획법 제98조제1항에 따라 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.
- 5-1-2. 시장·군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.
- 5-1-3. 민간공원추진자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조제1항에 따라 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 시장·군수의 준공검사를 받아야 한다.

지침 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.

지침 3-8-6

시장·군수는 공사완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다.

지침 3-8-7

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

제2절 기부채납

5-2-1. 민간공원추진자는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련법규에 따라 특례사업으로 조성된 공원시설을 시장·군수에 기부채납하여야 한다.

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

지침 5-4-1

민간공원추진자는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련법규에 따라 특례사업으로 조성된 공원시설을 시장군수에 기부채납하여야 한다.

지침 5-4-2

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

제3절 도시·군관리계획의 변경

5-3-1. 시장·군수는 비공원시설의 부지에 대하여 협약에서 정한 바에 따라 해당 도시공원에서 해제하는 등 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

지침 5-5-1

시장군수는 비공원시설의 부지에 대하여 협약에서 정한 바에 따라 해당 도시공원에서 해제하는 등 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

6장 기타 사항

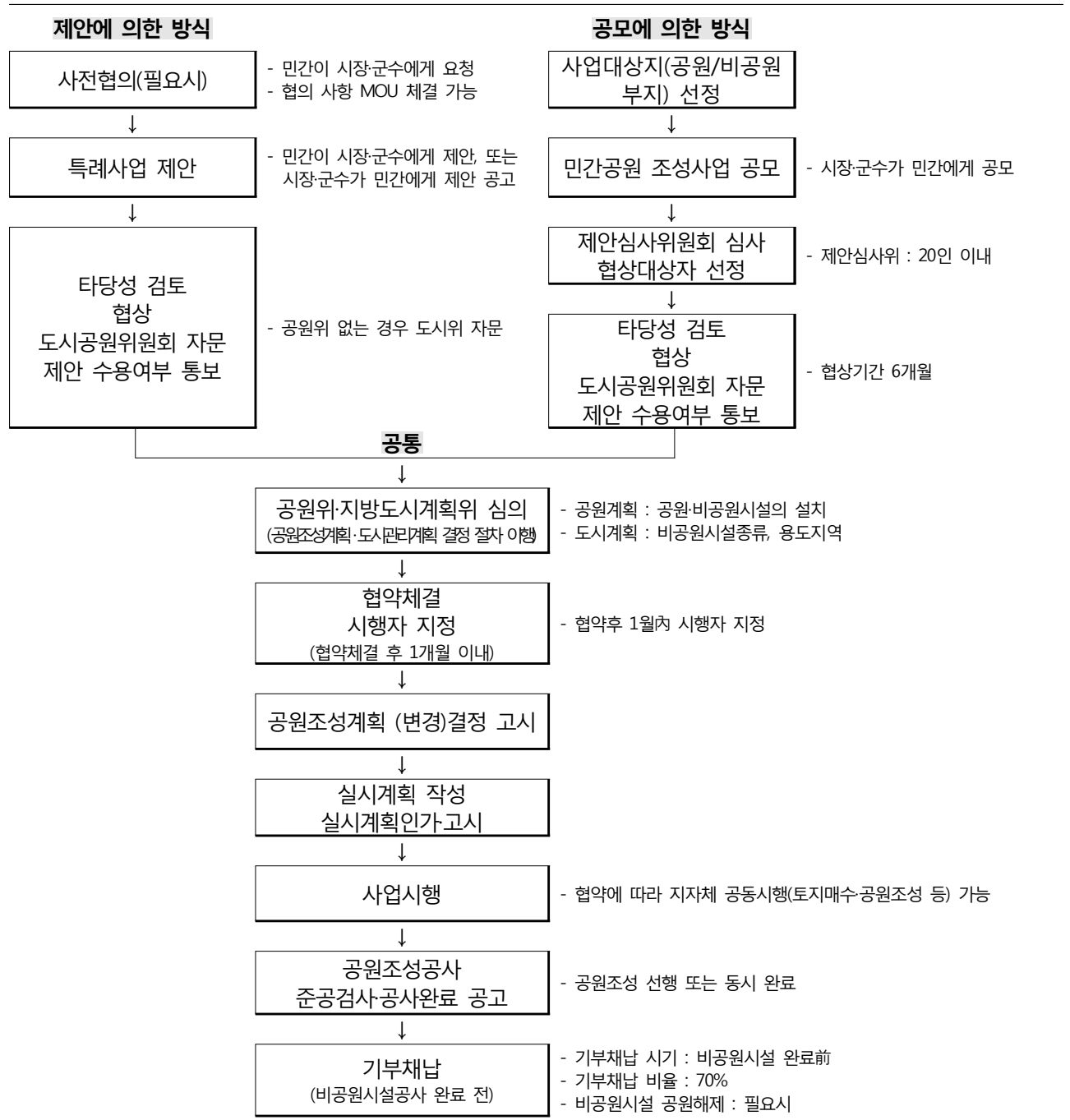
- 6-1. 본 가이드라인은 배포 후 최초로 특례사업을 추진(사전협의 또는 대상지 선정 등)하는 분부터 적용함을 원칙으로 하나, 해당 도시공원 및 지방자치단체의 여건에 맞게 달리 적용할 수 있다.
- 6-2. 기타 본 가이드라인과 관련하여 문의사항이 있을 경우, 국토교통부 담당자 (044-201-3751, 3753)에게 문의해 주시기 바랍니다.

부 록

<부록1> 특례사업의 시행절차

[그림1] 특례사업의 시행절차

특례사업의 시행절차



〈부록2〉 각종 표준안

[별표1] 양해각서(MOU)

○○공원조성 특례사업을 위한 양해각서(안)

○○시와 민간공원추진자는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 ○○도시공원조성 특례사업의 공공성을 깊이 인식하고, 상호 신뢰를 바탕으로 성공적으로 사업이 추진될 수 있도록 최선을 다할 것을 다짐하면서 다음과 같이 업무협력에 관한 양해각서를 체결한다.

1. 사업목적

도시·군계획시설인 ○○도시공원의 장기 미집행에 따른 지역 민원을 해소하고, 쾌적한 여가 공간 확충을 통해 시민의 삶의 질 향상을 도모하기 위해 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 특례사업을 원활히 추진하는데 그 목적이 있다.

2. 사업내용

○○시 ○○동 ○○번지 일원의 ○○도시공원 ○○㎡를 대상으로 특례사업을 추진하되, 민간공원추진자는 시장(군수)와 사전협의한 사항을 근거로 전체 공원부지의 약○○%를 공원으로 조성하여 사업완료 전 대상토지와 함께 ○○시에 기부채납하고, 나머지 약○○%는 관련 법령에서 허용하는 비공원시설(공동주택 등)로 개발한다.

3. 사업방법

민간공원추진자는 본 사업과 관련한 제반 법령을 준수하여야 하고, 본 양해각서 및 관련 법령에 명시되어있지 않는 사항은 상호 협약을 통해 정한다.

4. 상호협조

시장(군수)는 민간공원추진자가 본 사업을 원활히 수행할 수 있도록 인·허가, 토지매수 등 적극적인 행정지원을 한다.

5. 본 협약 체결

사업내용은 제안서 제출 후 협약당사자 사이의 협상 및 본 사업 관련 인·허가과정에서의 변경사항 등을 반영하여 향후 ○○시와 민간공원추진자 간 협약 체결시 확정한다.

6. 협약의 효력

본 양해각서는 체결과 동시에 효력이 발생하고, 위 5항의 본 협약 체결시까지 효력이 유효하며, 양해각서 체결일로부터 1년 이상 본 협약이 지연될 경우 효력을 상실한 것으로 본다.

7. 법적 구속력

본 양해각서의 내용은 법적 구속력을 부과하지 않으며, 구체적인 당사자의 권리 의무는 추후 체결될 본 협약에 의해 정해진다.

○○시와 민간공원추진자는 본 협약이 원만하게 이루어졌음을 증명하기 위해 양해각서 2부를 작성하고, 상호 서명하여 각각 1부씩 보관한다.

년 월 일

○○○시장(군수)

민간공원추진자

[별표2] 제안서 평가(심사)표

제안서 평가(심사)표

평가요소		배점	평가요소	평가방법	비고
1	재무구조· 경영상태	10	○ 자산, 자본, 부채비율 등(국토계획법 제86조제7항에 따른 공공기관, 지방공사·공단의 경우 10점 부여)	계량 평가	주1)
2	사업시행의 안정성	10	○ 사업시행자 지정 요건 충족도(국토계획법 제86조제7항에 따른 공공기관, 지방공사·공단의 경우 10점 부여)	"	주2)
3	사업·조직· 관리기술	10	○ 최근 5년간 해당 사업과 동일한 사업실적 ○ 최근 5년간 해당 사업과 유사한 사업실적	"	주3)
		5	○ 참여 전문 인력 보유현황 ○ 참여 전문 인력의 전문성 및 경력		
		5	○ 입찰 참가자격 제한 등 징계(최근 3년간 관계법령에 의하여 관계기관으로부터 입찰 참가제한 등 징계를 받은 횟수에 따라 적용)	"	주4)
4	비공원시설의 규모	10	○ 비공원시설의 건폐율 및 용적률	"	주5)
5	공원조성 계획	20	○ 공원시설의 설치비용 및 면적	"	주6)
		10	○ 사업목표 및 계획방향의 적절성, 계획의 충실성 및 기대효과	비계량 평가	주7)
6	사업시행 계획	20	○ 자원조달계획, 사업시행계획의 현실성, 구체성, 신뢰성 및 타당성	"	주8)
합 계		100			

* 최초 제안자에 대하여는 총평가점수의 10퍼센트 범위에서 우대할 수 있음.

** 공동 제안인 경우 대표 제안자만 평가함. 단, 공동 제안자간 참여비율(출자금액)이 다른 경우 참여비율이 높은 제안자를 대표 제안자로 함

주1) '재무구조·경영상태' 계량평가(10)

구 분	배 점					
· 최근년도 자기자본비율 (자기자본/총자산)/기준비율	(5)	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
		5	4	3	2	1
· 최근년도 유동비율 (유동자산/유동부채)/기준비율	(5)	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
		5	4	3	2	1

- * 기준비율은 최근년도 자기자본·유동비율이 높은 제안자로 함
- 예) 최근년도 자기자본비율 및 유동비율이 각각 A사 0.8, 0.4, B사 0.6, 0.5인 경우 배점
 - 최근년도 자기자본비율 : A사 5점(0.8/0.8*100=100%), B사 2점(0.6/0.8*100=75%)
 - 최근년도 유동비율 : A사 3점(0.4/0.5*100=80%), B사 5점(0.5/0.5*100=100%)

주2) '사업시행의 안정성' 계량평가(10)

구 분	배 점					
· 소유면적비율 (토지면적/공원면적)/기준비율	(5)	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
		5	4	3	2	1
· 소유금액비율 (토지금액/총비용)/기준비율	(5)	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
		5	4	3	2	1

- * 소유면적 및 금액은 제안서 접수일 기준이며, 기준비율은 소유면적·소유금액비율이 높은 제안자로 함
- * 국토계획법 제86조제7항에 따른 공공기관, 지방공사·공단인 경우 10점 부여

주3) '사업실적 및 참여 전문인력' 계량평가(20)

- 사업실적(10)

구 분	배 점					
· 동일한 사업실적	(5)	1천억원이상	500억원이상	300억원이상	100억원이상	100억원미만
		5	4.5	4	3.5	3
· 유사한 사업실적	(5)	1천억원이상	500억원이상	300억원이상	100억원이상	100억원미만
		5	4.5	4	3.5	3

- * 제안서 접수일 기준 최근 5년간 완료한 사업 실적
- * '유사한 사업실적'이란 공원 및 제안한 비공원시설(주택건설 등)사업 실적을, '동일한 사업실적'이란 공원녹지법 제21조의2에 따른 민간공원조성 특례사업 실적을 의미함

- 참여 전문 인력 보유현황(2.5)

구 분	10인이상	6인이상	3인이상	3인미만
배 점	2.5	2	1.5	1

- * 해당 사업에 참여하게 될 전문 인력의 수
- * 건축, 토목, 조경 등 관련 전문분야 자격증 취득자격 이상을 갖춘 자

- 참여 전문 인력의 전문성 및 경력(2.5)

구분	15년이상	13년이상	11년이상	9년이상	9년미만
배점	2.5	2	1.5	1	0.5

* 해당 사업에 참여하게 될 전문 인력의 평균 경력

주4) '입찰 참가자격 제한 등 징계' 계량평가(5)

- 징계회수 : 0회(5), 1회(3), 2회(1), 3회 이상(0)

징계회수	0회	1회	2회	3회이상
배 점	5	3	1	0

주5) '비공원시설의 규모' 계량평가(10)

- 비공원시설의 건폐율 및 용적률(10)

구 분	배 점					
	70%미만	70%이상	80%이상	90%이상	100%이상	
· 비공원시설의 건폐율 비공원시설 건폐율/기준비율	(5)	70%미만	70%이상	80%이상	90%이상	100%이상
		5.0	4.5	4.0	3.5	3.0
· 비공원시설의 용적률 비공원시설 용적률/기준비율	(5)	70%미만	70%이상	80%이상	90%이상	100%이상
		5.0	4.5	4.0	3.5	3.0

* 여러 개의 사업 제안서 평가 시 비공원시설의 건폐율·용적률은 보정값을 적용함

- 보정건폐율 = 해당 제안서의 비공원시설 건축면적 / 다수의 제안서 중 최대 비공원시설 부지면적

- 보정용적률 = 해당 제안서의 비공원시설 연면적 / 다수의 제안서 중 최대 비공원시설 부지면적

** 기준비율은 비공원시설의 보정건폐율·용적률이 높은 제안자로 함

예) 비공원시설 건축면적, 연면적 및 부지면적이 각각 A사 50, 300, 100㎡ B사 80, 500, 200㎡인 경우

- 건폐율 : A사 50%(50/100), B사 40%(80/200) ⇒ 보정건폐율 : A사 25%(50/200), B사 40%(80/200)

- 용적률 : A사 300%(300/100), B사 250%(500/200) ⇒ 보정용적률 : A사 150%(300/200), B사 250%(80/200)

- 배 점 : A사 건폐율 5점(25/40*100=62.5%), 용적률 5점(150/250*100=60%)

B사 건폐율 3점(40/40*100=100%), 용적률 3점(250/250=100%)

주6) '공원조성계획' 계량평가(20)

- 공원시설의 설치비용 및 면적(20)

구 분	배 점				
	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
· 공원시설의 설치비용 (설치비용/총비용)/기준비율	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
	10	8	6	4	2
· 공원시설의 설치면적 (설치면적/총면적)/기준비율	100%이상	90%이상	80%이상	70%이상	70%미만
	10	8	6	4	2

* 기준비율은 공원시설 설치비용·면적비율이 높은 제안자로 함

주7) '공원조성계획' 비계량평가(10)

평가항목	세부평가요소	배점	세 부 평 가 방 법					
			수	우	미	양	가	
공원조성 계획 (10)	사업목표의 적절성 (2)	① 사업 취지와와의 부합여부	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		② 상위계획 및 관련계획과의 연계성 및 정합성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
	계획방향의 적절성 (5)	③ 비공원시설과 주변 용도지역과의 조화	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		④ 계획의 타당성 및 합리성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		⑤ 공원시설의 입지 및 규모, 배치, 형태의 적절성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		⑥ 비공원시설의 입지 및 규모, 배치, 형태의 적절성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		⑦ 시설이용자 등에 대한 편익제공 정도 등 사회적 편익에 대한 기여도	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
	계획의 충실성 (2)	⑧ 사업지역여건에 대한 기초조사의 충실성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		⑨ 계획서 및 관련현황자료의 정확성·사실성 (자료의 출처 명시 여부, 최신자료 이용 여부)	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
	기대효과 (1)	⑩ 공원조성에 따른 영향 및 효과의 적정성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
합 계		10						

세부평가방법

- 평가위원회에서 상대평가 방법으로 평가
- 평가대상자를 기준으로 세부평가항목별로 평가하여 평가등급을 결정하고, 세부평가항목별 배점에 평가점수를 곱하여 항목별 점수 산출
 - 등급별 배분율 : 수(10%), 우(20%), 미(40%), 양(20%), 가(10%)
 - 평가점수 : 수(100%), 우(95%), 미(90%), 양(85%), 가(80%)

※ 평가점수는 위원별로 각 업체별 평가점수를 합산한 후 평가위원수로 나누어 산정
(위원별 최고, 최저 점수 제외)

※ 산술평균시 점수의 처리는 소수점 셋째자리에서 반올림

- 상대평가 기준

업체수	등 급					업체수	등 급				
	수	우	미	양	가		수	우	미	양	가
2,3	1	1	(1)			12	1	3	5	2	1
4	1	1	1	1		13	1	3	5	3	1
5	1	1	2	1		14	1	3	6	3	1
6	1	1	2	1	1	15	2	3	6	3	1
7	1	1	3	1	1	16	2	3	6	3	2
8	1	2	3	1	1	17	2	3	7	3	2
9	1	2	3	2	1	18	2	4	7	3	2
10	1	2	4	2	1	19	2	4	7	4	2
11	1	2	5	2	1	20	2	4	8	4	2

* 여러 개의 사업 제안서 평가 시 입찰업체수별 평가등급 상대평가 기준

* 신청자 수별 평가등급 배분 : 수(10%), 우(20%), 미(40%), 양(20%), 가(10%)

○ 유의사항

- ① 상대평가 시 실적 등이 없는 회사의 경우에는 당해 항목 평가 시 입찰업체 수에 따른 등급배분과 관계없이 “가” 등급으로 평가
- ② 상대평가 시 21개 이상의 업체가 참여한 경우에는 등급별 배분기준에 준하여 별도로 결정하여 적용
- ③ 평가점수는 위원별로 각 업체별 평가점수를 합산 후 평가위원 수로 나누어 산정
* 위원별 최고, 최저 점수 제외, 단 최고, 최저 점수가 2인 이상 동점일 경우 1인만 제외
- ④ 산술평균시 점수의 처리는 소수점 셋째자리에서 반올림

- 평가점수 배분

○ 아래 점수비율로 배분하여 합산평가

- 평가점수 배분: 수(100%), 우(95%), 미(90%), 양(85%), 가(80%)

구 분	수	우	미	양	가
평가점수	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

주8) '사업시행계획' 비계량평가(20)

- '사업시행계획' 비계량평가 세부평가표(20)

평가항목		세부평가요소	배점	세부평가방법				
				수	우	미	양	가
사업시행 계획 (20)	자원조달 계획 (6)	① 사업비 조달계획 및 이행방안	(2)	2	1.9	1.8	1.7	1.6
		② 자기자본 조달계획의 건실성	(2)	2	1.9	1.8	1.7	1.6
		③ 타인자본 조달계획의 건실성	(2)	2	1.9	1.8	1.7	1.6
	계획의 현실성 (6)	④ 공원조성 비용의 현실성 (공사비, 부대비, 설계비, 측량비, 감리비 등)	(3)	3	2.85	2.7	2.55	2.4
		⑤ 토지매수 비용의 현실성 (용지구입비, 지장물보상비, 토지소유여부 등)	(3)	3	2.85	2.7	2.55	2.4
	계획의 구체성 (6)	⑥ 사업계획의 구체성 (사업일정, 운영계획 등)	(3)	3	2.85	2.7	2.55	2.4
		⑦ 기부채납 계획의 구체성	(3)	3	2.85	2.7	2.55	2.4
	계획의 신뢰성 및 타당성 (2)	⑧ 사업비 산정 및 사업수지분석의 타당성	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
		⑨ 내용항목의 누락 여부	(1)	1	0.95	0.9	0.85	0.8
합 계			20					

세부평가방법

- 평가위원회에서 상대평가 방법으로 평가
- 평가대상자를 기준으로 세부평가항목별로 평가하여 평가등급을 결정하고, 세부평가항목별 배점에 평가점수를 곱하여 항목별 점수 산출
 - 등급별 배분율 : 수(10%), 우(20%), 미(40%), 양(20%), 가(10%)
 - 평가점수 : 수(100%), 우(95%), 미(90%), 양(85%), 가(80%)

※ 평가점수는 위원별로 각 업체별 평가점수를 합산한 후 평가위원수로 나누어 산정 (위원별 최고, 최저 점수 제외)

※ 산술평균점수 점수의 처리는 소수점 셋째자리에서 반올림

- 상대평가 기준

업체수	등 급					업체수	등 급				
	수	우	미	양	가		수	우	미	양	가
2,3	1	1	(1)			12	1	3	5	2	1
4	1	1	1	1		13	1	3	5	3	1
5	1	1	2	1		14	1	3	6	3	1
6	1	1	2	1	1	15	2	3	6	3	1
7	1	1	3	1	1	16	2	3	6	3	2
8	1	2	3	1	1	17	2	3	7	3	2
9	1	2	3	2	1	18	2	4	7	3	2
10	1	2	4	2	1	19	2	4	7	4	2
11	1	2	5	2	1	20	2	4	8	4	2

* 여러 개의 사업 제안서 평가 시 입찰업체수별 평가등급 상대평가 기준

* 신청자 수별 평가등급 배분 : 수(10%), 우(20%), 미(40%), 양(20%), 가(10%)

○ 유의사항

- ① 상대평가 시 실적 등이 없는 회사의 경우에는 당해 항목 평가 시 입찰업체 수에 따른 등급배분과 관계없이 “가” 등급으로 평가
- ② 상대평가 시 21개 이상의 업체가 참여한 경우에는 등급별 배분기준에 준하여 별도로 결정하여 적용
- ③ 평가점수는 위원별로 각 업체별 평가점수를 합산 후 평가위원 수로 나누어 산정
* 위원별 최고, 최저 점수 제외, 단 최고, 최저 점수가 2인 이상 동점일 경우 1인만 제외
- ④ 산술평균시 점수의 처리는 소수점 셋째자리에서 반올림

- 평가점수 배분

○ 아래 점수비율로 배분하여 합산평가

- 평가점수 배분: 수(100%), 우(95%), 미(90%), 양(85%), 가(80%)

구 분	수	우	미	양	가
평가점수	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

[별표3] 협약서

도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 표준협약(안)

○○시장(군수)과 민간공원추진자는 도시공원부지에서 개발행위 특례적용을 통한
○○도시공원 조성사업을 추진하여 도시민의 삶의 질을 향상한다.

○○시장(군수)과 민간공원추진자는 이 사업의 공공성을 깊이 인식하고 상호
신뢰의 바탕으로 성공적으로 사업이 추진될 수 있도록 최선을 다할 것을 다짐하면서
본 사업의 시행에 관하여 다음과 같이 합의한다.

제 1 장 총 칙

제 1 조 (협약의 목적 및 사업의 개요)

- ① 이 협약은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제21조 및
제21조의2에 따라 도시공원부지에서 개발행위 등에 관한 특례(이하 “행위특례”라
한다)를 적용하여 사업을 추진함에 있어 시장(군수)과 민간공원추진자간에 필요한
사항을 정함을 목적으로 한다.
- ② 이 사업의 종류 및 규모 등은 별표 1(본 사업의 개요)과 같다.

제 2 조 (사업비의 부담)

이 사업에 소요되는 비용은 민간공원추진자가 부담한다.

제 3 조 (용어의 정의)

이 협약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “도시공원”이라 함은 법 제2조 제3호에 따른 도시공원을 말한다.
- ② “공원시설”이라 함은 법 제2조 제4호에 따른 공원시설을 말한다.
- ③ “비공원시설”이라 함은 공원시설에 해당되지 아니하는 시설로서 법 제21조의2에 따라 설치하는 시설을 말한다.
- ④ “민간공원추진자”라 함은 특례사업을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 제5항에 따른 도시계획시설사업의 시행자 지정을 받은 자를 말한다.
- ⑤ 협약당사자라 함은 시장(군수)과 민간공원추진자를 말한다.

제 4 조 (협약의 해석)

이 협약을 해석할 때 상호 간에 견해가 다르거나 이 협약서에 규정되지 아니한 사항에 대하여는 협약당사자가 서로 협의하여 결정하도록 한다.

제 2 장 협약당사자의 권리·의무에 관한 사항

제 5 조 (민간공원추진자의 권리)

- ① 시장(군수)은 민간공원추진자에게 이 협약에 따라 사업을 할 수 있는 자격 또는 권한과 권리를 설정·부여한다.
- ② 민간공원추진자가 이 협약을 위반하는 경우와 이 협약 및 관련 법령에서 달리 정하는 경우를 제외하고는 시장(군수)은 이 사업기간 동안 제1항에 따른 민간공원추진자의 자격, 권한 및 권리를 철회, 취소, 박탈 또는 변경할 수 없다.

제 6 조 (민간공원추진자의 의무)

- ① 민간공원추진자는 이 사업과 관련된 제반 법령 등을 준수하고 이 협약에서 정한 바를 성실히 이행하여야 할 책무를 지며, 이 사업이 성공적으로 추진되도록 성실히 노력하여야 한다.
- ② 민간공원추진자는 이 협약에 따라 도시공원의 조성, 비공원시설의 설치, 기타 이 협약의 이행 등에 대하여 책임을 지며 이 협약에서 규정한 위험을 부담한다.
- ③ 민간공원추진자는 이 협약에 달리 규정하는 경우를 제외하고, 이 사업을 본 협약에 따라 자신의 위험과 비용으로 수행하여야 한다.

제 7 조 (협약의 성신행)

- ① 협약당사자는 이 협약에 따른 권리의 행사와 의무의 이행을 신의에 따라 성실히 이행하여야 한다.
- ② 민간공원추진자는 이 사업과 관련된 제반 법령 등을 준수하고, 시장(군수)과 민간공원 추진자가 사업을 원활히 시행할 수 있도록 적극 협력한다.

제 3 장 기부채납에 관한 사항

제 8 조 (기부채납의 대상)

민간공원추진자는 공사가 완료된 때에는 행위특례로 조성된 도시공원부지 및 공원시설 등을 시장(군수)에게 기부채납하여야 한다.

제 9 조 (기부채납의 시기)

민간공원추진자는 기부채납 대상이 되는 부분의 사업이 완료됨과 동시에 대상 토지 및 시설물의 소유권을 무상으로 시장(군수)에게 이전하여야 한다.

제 10 조 (기부채납의 조건)

민간공원추진자는 국유재산법, 공유재산 및 물품관리법 등 관련법규에 적합하도록 도시공원을 기부채납하여야 한다.

제 4 장 사업의 관리에 관한 사항

제 11 조 (설계·인허가 등)

- ① 민간공원추진자는 실시계획인가 신청 시에 본 협약, 관련 법령 등에 따라 본 사업에 대한 실시설계를 수행하여 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 실시설계를 수행함에 있어서 각종 인·허가 및 협의가 필요한 경우 민간공원추진자는 자신의 책임과 비용으로 시장(군수)과 협의하여 처리하여야 한다.

제 12 조 (실시계획 인가)

- ① 시행자로 지정 받은 민간공원추진자는 지정받은 날부터 1년 이내에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제88조제2항에 의한 실시계획의 인가를 시장(군수)에게 신청하여야 한다. 단, 시장(군수)이 불가피하다고 인정하는 경우 6개월의 범위 내에서 1회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 실시계획 인가신청이 있는 경우 시장(군수)은 본 협약, 시장(군수)과 민간공원추진자간에 합의한 결과가 반영되었는지의 여부를 확인한 후 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 제1항에 따른 실시계획 인가 신청일로부터 2개월 이내에 실시계획을 인가해야 한다.
- ③ 민간공원추진자는 실시계획 내용에 대한 보완을 요청받은 경우에는 보완요구를 받은 날로부터 14일 이내에 보완자료를 제출해야 한다.
- ④ 민간공원추진자의 귀책사유로 제1항 내지 제3항의 규정을 위반할 경우 민간공원추진자 지정을 취소할 수 있다.
- ⑤ 제2항에 의하여 시장(군수)이 실시계획을 인가하는 경우에도, 실시계획의 시행책임은 민간공원추진자에게 있으며 시장(군수)에게 이전되지 않는다.

제 13 조 (공사기간)

- ① 본 사업의 공사기간은 공사착수일로부터 ○○개월로 한다.
- ③ 시장(군수)의 귀책사유, 불가항력 사유, 기타 시장(군수)이 인정하는 사유로 인하여 민간공원추진자가 공사의 착수시기 또는 공사기간의 연장을 요청하고 시장(군수)이 이를 인정하는 경우 제1항의 공사의 착수시기 또는 공사기간을 조정할 수 있다.

제 14 조 (공사의 착수)

- ① 민간공원추진자는 공사에 수반되는 각종 인·허가 신청관련 업무를 적기에 완료하여 본 사업의 공사에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ② 본 협약에 달리 정함이 없는 한, 민간공원추진자는 실시계획의 인가를 받은 후 90일 이내에 공사에 착수하고 시장(군수)에게 통보하여야 하며, 인가된 실시계획의 내용 및 실시계획에서 정한 공정계획에 따라 본 사업의 공사를 수행하여야 한다.
- ③ 본 사업의 공사는 공원시설의 공사를 우선 착수(착공)하고, 공원시설 공사의 추진

경과에 따라 비공원시설 공사를 착수(착공)한다.

- ④ 민간공원추진자가 정당한 사유 없이 공사착수일로부터 12개월이 지나도록 실시계획 및 본 협약에 따른 본 사업의 공사를 착수하지 아니하는 경우 시장(군수)은 본 협약을 해지하고 협약에 따라 민간공원추진자 지정을 취소할 수 있다.

제 15 조 (공정관리)

- ① 민간공원추진자는 본 협약 및 실시계획에 따라 공정계획을 수립하고, 진도율 및 기성 관리 등 공정이 적절히 관리되도록 하여야 한다.
- ② 민간공원추진자는 매월 및 매분기 별로 시장(군수)에게 제1항에 따른 공정관리와 관련하여 공사감리자가 확인한 공사추진현황을 서면으로 보고하여야 한다.
- ③ 민간공원추진자는 매년 11월말까지 공사감리자가 확인한 본 사업 공사의 전체 공정 및 차기년도 예정 공정표를 작성하여 시장(군수)에게 제출하여야 한다.
- ④ 민간공원추진자는 실시계획에서 정한 공정계획과 공사착수일로부터 분기별 단위를 기준으로 하여 실적 누계공정률이 누계 계획공정률 대비 90% 미만인 경우 부진공정 만회대책을 수립하여 공사감리자의 확인을 거쳐 시장(군수)에게 제출하고 정상적으로 공정이 추진되도록 하여야 한다.
- ⑤ 실시계획에서 정한 공정계획의 조정이 불가피한 경우 공정계획은 시장(군수)의 승인을 받아 조정된다.

제 16 조 (사업이행보증금)

- ① 민간공원추진자는 본 협약에 따른 사업이행을 보증하기 위하여 민간공원추진자 지정일로부터 30일 이내에 공원시설 사업비(공원시설 부지조성비 포함)의 10%에 해당하는 보증금을 현금으로 납부하거나 보증금에 준하는 본 사업 시행에 대한 지급보증서로서 지방계약법시행령 제37조 제2항에서 규정하는 기관의 지급보증서 또는 사업이행보증보험증권을 시장(군수)에게 제출하여야 한다. 다만, 시장(군수)은 특별한 사유가 있는 경우, 90일의 범위 내에서 동 납부 또는 제출기한을 연장해 줄 수 있다.
- ② 시장(군수)의 귀책사유 또는 불가항력사유로 본 협약이 중도해지되거나 본 사업에 대한 준공확인필증이 교부되는 경우, 시장(군수)은 제1항에 따라 제공된 현금, 사업이행보증보험증권 또는 지급보증서를 민간공원추진자에게 반환하기로 한다.

- ③ 민간공원추진자의 귀책사유로 시장(군수)이 본 협약을 중도해지할 경우 사업이행 보증금은 시장(군수)에게 귀속되며, 민간공원추진자가 사업이행보증보험증권(또는 지급보증서)을 제출한 경우 그 조건에 따라 시장(군수)은 보험금(또는 보증금)의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 제1항의 사업이행보증금 대상금액이 증액된 경우에는 그 날로부터 15일 이내에 증액된 대상금액에 해당하는 이행보증금을 추가로 제1항이 정하는 방법에 따라 시장(군수)에게 납부하거나, 기 제공된 지급보증서 또는 보험증권을 대체하여 시장(군수)에게 제공하여야 한다.
- ⑤ 시장(군수)은 민간공원추진자가 본 사업을 준공하지 못하여 본 사업을 수행할 수 없다고 판단하는 경우 본 협약을 해지하거나 민간공원추진자 지정의 취소 등 필요한 처분을 할 수 있다. 이 경우 사업이행보증금은 시장(군수)에게 귀속되며, 민간공원추진자가 사업이행보증보험증권(또는 지급보증서)을 제출한 경우 그 조건에 따라 시장(군수)은 보험금(또는 보증금)의 지급을 청구한다.

제 17 조 (시장·군수의 감독)

- ① 시장(군수)은 관련 법령 등에서 정한 바에 따라 부실시공 방지, 공사의 원활한 시행 또는 사업의 정상적인 운영을 위하여 민간공원추진자의 자유로운 경영활동을 저해하지 않는 범위 안에서 본 사업과 관련된 민간공원추진자의 업무를 감독하고 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.
- ② 민간공원추진자는 본 사업의 건설상황, 품질관리 등에 대하여 매월 1회 이상(10일 이내) 시장(군수)에게 설명하여야 한다.
- ③ 민간공원추진자는 건설기간 동안에 본 사업이 본 협약 및 실시계획에 따라 건설되고 있다는 것을 확인하기 위해 일정시기에 본 사업에 대한 검사를 실시하여 그 결과를 시장(군수)에게 보고하여야 한다.
- ④ 제3항의 검사를 실시하기 이전에 민간공원추진자는 검사의 방법, 내용, 시기에 대해 시장(군수)의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 제3항의 검사의 결과, 본 사업이 본 협약 및 실시계획에 따라 건설되지 않았다고 시장(군수)이 판단할 경우, 시장(군수)은 민간공원추진자에게 그 시정을 요구할 수 있으며 민간공원추진자는 자신의 책임과 비용으로 이를 시정하여야 한다.
- ⑥ 제1항 내지 제5항에 소요되는 비용 중 시장(군수)의 감독과 관련하여 발생하는 비용은 시장(군수)이, 민간공원추진자의 조사 및 시정을 위해 소요되는 비용은

민간공원추진자가 각각 부담한다. 다만, 시장(군수)이 제21조(민간공원추진자의 귀책사유 및 처리)에서 정한 민간공원추진자의 귀책사유로 인하여 통상적인 범위를 넘어서는 업무감독이 필요하고 이를 위해 위탁 등을 통해 전문가(전문기관) 등의 조력을 받게 되는 경우 이로 인한 모든 비용은 민간공원추진자가 부담하기로 한다.

제 5 장 시장(군수)의 지원에 관한 사항

제 18 조 (행정적 지원)

- ① 사업과 관련된 인·허가 등은 민간공원추진자가 추진하며 시장(군수)은 필요한 경우 이에 협조한다.
- ② 민간공원추진자는 제1항의 규정에 의한 시장(군수)의 인·허가 등 행정지원의 결과와 상관없이 민간공원추진자의 의무인 사항에 대하여는 면책되지 않는다.
- ③ 민간공원추진예정자는 공원시설 및 비공원시설 부지의 토지 등(토지, 물건 및 권리를 포함한다)에 대한 매수업무·지장물 처리업무, 손실보상업무 및 이주대책의 수립 시행업무 등을 시장(군수)에게 위탁하여 처리한다.

제 19 조 (도시관리계획의 변경)

시장(군수)은 민간공원추진자의 요청 또는 직권으로 사업이 완료된 후에 비공원시설 부지에 대하여 도시공원에서 해제하는 등 도시관리계획 변경을 추진한다.

제 6 장 위험분담에 관한 사항

제 20 조 (위험배분의 원칙)

- ① 본 사업과 관련하여 발생하거나 발생할 우려가 있는 위험은 당해 위험에 대한 귀책당사자가 부담하는 것으로 한다.
- ② 불가항력 사유로 인한 위험의 경우 일차적으로는 관련보험으로 처리하기로 하며, 보험으로 처리되지 아니하는 부분에 대하여는 본 협약에 따라 각각의 분담비율을 정하기로 한다.

제 21 조 (민간공원추진자의 귀책사유 및 처리)

- ① 다음 각호의 사유들은 본 협약의 해석에 있어 민간공원추진자의 귀책사유로 보나, 이들 사유에 한정되지 않는다.
1. 민간공원추진자가 법령 또는 본 협약에 정한 사항들을 중대하게 위반한 경우
 2. 본 사업시설에 대한 중대한 부실시공으로 인하여 사업의 계속적 추진이 공공의 이익에 부합하지 않는다고 판단되는 경우
 3. 민간공원추진자에 대하여 법원의 확정판결에 의한 파산 선고가 있는 경우
 4. 민간공원추진자가 주주총회의 결의에 의하여 해산 및 청산을 결정한 경우 (합병을 위한 경우는 예외로 한다.)
 5. 시장(군수)의 귀책사유나 불가항력적 사유 이외의 사유로 본 사업의 수행이 불가능하다고 인정되는 경우
 6. 실시계획 인가후 90일 이내에 정당한 사유 없이 공사에 착수하지 아니하거나 공사착수 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속적 시행이 불가능하다고 인정되는 경우
 7. 제12조(실시계획의 인가) 제1항에서 정한 기간 내에 실시계획 인가신청을 하지 않는 경우
- ② 제1항에 정한 사유가 발생하는 경우 이로 인한 민간공원추진자의 추가비용이나 수익손실에 대하여는 민간공원추진자의 책임으로 한다.

제 22 조 (시장·군수의 귀책사유 및 처리)

- ① 다음 각 호의 사유들은 본 협약의 해석에 있어 시장(군수)의 귀책사유로 보나, 이들 사유에 한정되지 않는다.
1. 민간공원추진자 귀책사유나 불가항력 사유에 의하지 아니하고 시장(군수)이 본 사업을 취소한 경우
 2. 본 사업의 실시계획 인가 및 변경과 관련된 인허가 협의의무를 포함한 행정처리 지연 등 본 협약 및 관련 법령에 정한 시장(군수)의 명시적 의무사항을 정당한 이유 없이 불이행하거나 위반하는 경우
- ② 제1항에 정한 사유가 발생하는 경우 시장(군수)은 건설기간 중 그로 인한 치유 및 회복에 필요한 기간만큼 공사착수시기를 연기하거나 공사기간을 연장하며 민간

공원추진자에게 실제 발생한 비용에 대하여 민간공원추진자에게 보상하도록 한다.

제 23 조 (불가항력 사유 및 처리)

- ① 사업기간 중 본 협약의 해석에 있어 불가항력 사유는 다음 각 호와 같다.
 1. 지진, 홍수, 해일, 화재, 화산폭발, 산사태, 태풍 등 자연재해
 2. 전쟁 또는 사변, 적국의 침공행위 기타 이에 준하는 사유
 3. 핵폐기물, 화학 또는 방사능에 의한 부지의 오염
 4. 폭동, 테러
 5. 기타 이와 준하는 사유
- ② 사업기간 중 불가항력 사유가 발생하여 공사착수가 방해를 받거나 공사가 중단된 경우 해당사유 치유에 소요된 기간만큼 공사착수시기를 연기하거나 공사기간을 연장한다.
- ③ 협약당사자는 불가항력 사유가 발생하는 경우 즉시 그 피해에 대하여 논의하고 그 피해를 최소화하고 치유하기 위한 합리적인 노력을 기울여야 하며 본 사업의 원활한 관리 및 운영을 위한 효과적인 방안을 모색하여야 한다.

제 7 장 협약의 종료

제 24 조 (기간만료로 인한 협약의 종료)

본 협약은 중도해지되지 않는 한, 사업이 완료된 시점에 종료되며 사업의 완료시점은 협약당사자가 정한다.

제 25 조 (중도해지로 인한 협약의 종료)

- ① 시장(군수)에 의한 해지 - 제21조(민간공원추진자의 귀책사유 및 그 처리)에 정한 민간공원추진자의 귀책사유가 발생하는 경우 시장(군수)은 본조에 따라 민간공원추진자에게 서면으로 통지함으로써 본 협약을 해지하고 민간공원추진자지정의 취소 또는 관리운영권의 말소 등 기타 필요한 처분을 할 수 있다.
- ② 민간공원추진자에 의한 해지 - 다음 각호의 경우 민간공원추진자는 본조에 따라 시장(군수)에게 서면으로 통지함으로써 본 협약을 해지할 수 있다.

1. 제22조(시장·군수의 귀책사유 및 그 처리) 제1항 제1호의 사유가 발생하는 경우
 2. 제22조(시장·군수의 귀책사유 및 그 처리) 제1항 제2호의 사유가 발생하여 본 사업의 공사가 6개월 이상 지연 또는 중단되는 경우
- ③ 기타 사유로 인한 해지 - 제23조(불가항력 사유 및 그 처리)에 정한 불가항력 사유가 발생한 경우 그 협의개시일로부터 120일 이내에 합의에 이르지 못한 경우에는 협약당사자는 본조에 따라 상대방당사자에게 서면통지를 함으로써 본 협약을 해지할 수 있다.
 - ④ 본조에 따라 협약당사자가 본 협약을 해지하기 위해서는 협약당사자가 문제해결을 위하여 최선의 노력을 다하였음에도 본 사업의 계속수행이 사실상 불가능하다고 판명되는 경우를 전제로 한다. 이에 대한 입증책임은 본 협약을 해지하는 자가 부담한다.
 - ⑤ 본조에 따라 해지권을 갖는 협약당사자(“해지권자”)는 본조에서 정한 협약의 해지사유가 발생한 경우 관련 자료를 첨부하여 해지사유의 발생사실과 90일 이내의 기간(“치유기간”)을 정하여 당해 사유의 치유를 요구하거나 치유를 위한 협의를 서면으로 요청하여야 한다. 치유기간 내에 당해 사유가 치유되지 아니하거나 치유를 위한 합의에 이르지 못하는 경우 해지권자는 상대방 당사자에게 서면으로 해지를 통보할 수 있으며, 해지의 효력은 해지통지의 도달로써 발생한다.

제 26 조 (협약해지시의 효과)

- ① 민간공원추진자는 본 협약이 해지된 경우 본 사업과 관련한 모든 문서 및 기록, 건설도면 등을 시장(군수)에게 제공한다.
- ② 민간공원추진자는 본 협약이 해지된 경우 시장(군수)과 공동으로 본 사업에 대한 실사 및 점검을 수행하여 적절한 조치를 취하여야 한다.

제 27 조 (해지시지급금의 산정)

- ① 협약당사자는 해지의 효력발생일로부터 30일 이내에 합의에 의하여 해지시지급금을 정한다.
- ② 제1항에 의한 합의가 이루어지지 않는 경우에는 당사자간의 합의에 의하여 전문기관을 지정하여 해지시지급금을 산정하도록 한다.

제 8 장 권리의 처분

제 28 조 (양도 및 담보의 제공)

- ① 협약에 달리 규정된 경우를 제외하고는 민간공원추진자는 시장(군수)의 사전승인 없이 본 협약 상 권리 또는 의무를 양도하거나 이전할 수 없다.
- ② 본 사업의 시행과 관련한 자금을 조달하기 위하여 필요한 경우, 민간공원추진자는 비공원시설 등을 양도하거나 이에 대하여 담보를 설정할 수 있다. 다만, 이 경우 시장(군수)으로부터 사전승인을 받기로 한다.

제 29 조 (민간공원추진자의 변경)

시장(군수)은 민간공원추진자의 귀책사유로 인한 해지 등으로 민간공원추진자의 지정을 취소한 경우에는 본 사업을 직접 시행하거나 새로운 민간공원추진자를 지정하여 계속 시행하게 할 수 있다.

제 9 장 분쟁의 해결

제 30 조 (분쟁의 해결)

- ① 협약당사자는 본 협약과 관련하여 발생하는 분쟁을 신의성실의 원칙에 따라 상호 협의하여 해결하기로 한다.
- ② 제1항에 따라 해결되지 않는 분쟁은 본 협약 제31조(중재)에 따른 절차에 의하여 해결한다.

제 31 조 (중 재)

- ① 협약당사자는 본 협약으로부터 또는 본 협약과 관련하여 발생하는 모든 분쟁에 대하여 중재법 및 중재규칙에 따라 대한상사중재원의 중재로 해결되도록 합의할 수 있다.
- ② 중재판정은 특별한 항소 수단에 따르지 않고 당사자에게 궁극적인 구속력이 있다. 이에 대하여 당사자는 법원이나 달리 관할을 가지는 사법당국에 대한 여하한 형태의 항소나 상환청구권을 배제하며 그에 대한 권리를 포기한다.

제 10 장 기타 사항

제 32 조 (협약의 변경)

- ① 본 협약은 협약당사자가 서명(또는 기명날인)한 서면 약정에 의하여만 변경되거나 보완될 수 있다.
- ② 제1항에 불구하고 본 협약상 본 협약 체결 이후에 확정하도록 되어 있는 항목들에 관하여는 본 협약에 따라 동 항목들에 관한 수치가 결정되고 협약당사자가 이를 확인하는 경우 별도의 변경협약을 체결하지 않더라도 그 합의된 수치에 따라 본 협약이 변경된 것으로 본다.
- ③ 협약당사자는 본 협약 체결 후 제반 사정의 변경으로 인하여 본 협약을 변경할 필요가 있다고 판단하는 경우 상대방에게 본 협약의 변경을 제안할 수 있고, 이 경우 협약당사자는 본 협약의 변경여부에 관하여 성실하게 협의하여야 한다.

제 33 조 (협약의 수익자)

본 협약은 협약당사자 및 그 승계인, 허용된 양수인에 대하여 효력을 지닌다. 본 협약의 어떠한 조항도 협약당사자 및 그 승계인, 허용된 양수인 이외의 자에 대하여 권리를 부여하거나 의무를 부담하는 취지로 해석되지 아니한다.

제 34 조 (일부무효)

본 협약 규정의 위법, 무효나 집행 불가능은 그 범위 내에서만 유효성, 적법성이나 집행가능성에 영향을 미치며, 기타 다른 본 협약 규정의 적법성, 유효성 또는 집행가능성에는 영향을 미치지 아니한다.

제 35 조 (협약의 효력)

- ① 본 협약은 그 체결과 동시에 효력을 발생하며 협약의 종료 시까지 효력을 가진다.
- ② 본 협약 당사자는 본 협약서 2부를 작성하여 각자 기명날인한 후 각기 1부씩 보관한다.

년 월 일

○○○시장(군수)

민간공원추진자

【별표 1】

본 사업의 개요

1. 사업현황

- 사업명 : ○○도시공원조성사업
- 사업위치 : ○○시 ○○구 ○○동
- 토지면적 : ○○○m²(공원시설 토지면적 : ○○○m², 비공원시설 토지면적 : ○○○m²)

2. 공원시설사업

- 토지면적 : ○○○m²
- 주요 시설물

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

3. 비공원시설사업

- 토지면적 : ○○○m²
- 주요 시설물
 - 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모 등
 - 기타 주요 비공원시설물

4. 위치도, 도시계획도

※ 비고 : 공원시설사업, 비공원시설사업의 세부내역 첨부

〈부록3〉 각종 서식

[서식 1] 사업의 총비용

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

[서식2] 사업의 총수익

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.

[서식3] 제안자(응모자) 일반현황

제안자(응모자) 일반현황

1. 회사(기관)명		2. 대표자			
3. 업종					
4. 주소					
5. 대표 전화번호					
6. 설립연도	년 월 일				
7. 주요연혁					
8. 매출액	(단위 : 백만원)				
	구 분	2013년	2014년	2015년	비 고
	총자산				
	자기자본				
	유동자산				
	유동부채				
	부채비율				
	매출액				
9. 상시 종업원수					
10. 징계사항					

[서식4] 제안자(응모자) 사업실적

제안자(응모자) 사업실적

(금액단위 : 백만원)

건명	개요	사업금액	발주처	계약일	착수일	완료일	비고

[서식5] 제안자(응모자) 사업 시행 인력 보유현황

제안자(응모자)의 사업 시행 인력 보유현황

(금액단위 : 백만원)

분야	성명	주민등록번호	직위	주요경력(관련분야)	학위 또는 자격사항