

부산민주언론시민연합

<2021지역언론 토크\_1월3주>

## 부산시 첫 사전협상제 ‘한진CY 부지 개발’ 사업자 입장 부각한 지역언론

‘옛 한진 컨테이너 야적장(이하 한진CY) 부지 개발 계획’에 대한 3차 부산시 도시건축공동위원회 심의회의를 앞두고 국제신문, 부산일보 두 신문은 사업자 입장을 부각한 기사를 실어 눈에 띄었습니다.

한진CY 부지 개발사업은 부산시와 민간사업자가 사전협상제로 추진하는 첫 사업인데요, 사전협상제란 공공 기여를 조건으로 도심의 대규모 유희지를 개발할 수 있도록 사전 협의를 통해 지자체가 도시계획을 변경해 주는 겁니다. 난개발과 특혜시비를 차단하고 도심의 체계적, 효율적 개발과 공공성 강화, 개발이익의 사회 환원을 위해 도입한 제도입니다.

한진CY 부지 개발사업은 준공업지역인 해당 부지를 사업자인 삼미디앤씨가 부산시에 상업지역으로 용도 변경하는 사업계획안을 제안하면서 사전협상이 진행되었습니다. 사업자측은 아파트, 레지던스 등을 짓는 대신 공공기여금 1,100억 등을 제시한 바 있습니다.

사전협상 추진 과정에서 부산시민운동단체연대, 부산참여연대 등 시민단체는 사업자를 위한 특혜 사업이라며 전면 재검토를 촉구했고, 인근 주민들도 교통난, 교육난, 일조권 침해 등을 우려했는데요. 주민 의견 수렴도 부족했다며 투명하게 추진하라는 주장도 있었습니다.

그런데 이 사업계획은 지난해 11월, 12월 2차례 열린 부산시 도시건축공동위원회에서 ‘상업시설 부족’ ‘교육시설 미비’ 등의 사유로 부결되었습니다. 이런 가운데 부산시가 18일 재심의 계획과 함께 사업자측의 변경된 사업계획을 밝힌건데요. 지역신문은 제목에서 ‘기여금 3,500억’을 부각하며 이를 전했습니다.

먼저 국제신문은 1월 19일 4면 <한진CY 개발안 3수 도전…기여금 3500억대

달할 듯> 에서 재심의 일정을 전하면서 재심의 요인 중 하나였던 학교 증·개축 문제는 사업시행사인 삼미디앤씨측과 부산시교육청이 원만하게 합의했다고 보도했습니다.

또 애초 최고 69층 아파트 4개동과 레지던스 3개동, 판매시설 7개 동 등 3071세대를 짓는 계획에서 아파트를 빼고 레지던스 6개동과 업무 및 상업시설을 건립하는 것으로 선회했다고 전했습니다.

그러면서 ‘준공업지역에 건축이 가능한 오피스텔이나 아파트형 공장’으로 개발할 수 있지만 센텀시티에 비해 상대적으로 낙후한 재송·반여동의 발전과 경기 활성화 등을 위해 공공성을 강화한 상업지역으로의 개발이 필요하다’는 사업측 입장을 실었습니다.

상업지역으로 용도변경을 제안하면서 그에 걸맞는 ‘상업 시설’을 갖추지 못했다는 심의위 지적에 따른 사업계획 변경에 대해 ‘공공성 강화’를 위한 사업변경이라는 사업자측 입장을 부각한 셈입니다. 또 사업자가 지급할 공공기여금이 2018년 1,100억원에서 2,600억원으로 증가했고 미집행 도로개설, 학교 증축 등 추가기여금도 900억 이상 된다고 해운대구 한해 예산의 55%에 달한다고 강조했습니다.



△국제신문 1월 19일 4면

부산일보도 19일 8면 <‘공공기여금 3500억’·옛 한진CY 개발 사업, 본궤도 옳을까>에서 학교시설 포화 문제 등 부결요인은 최근 해운대교육청과 주변 초·중고등학교의 증축 예산을 지원하는 방향으로 원만히 합의했다고 전했습니다. 또 사업자 기여금도 당초 예상보다 2배 이상 뛰었다고 전망했습니다.

그러면서 부산일보는 옛 한진CY 부지 협상이 2018년 6월 접수 이후 협상조정 협의회 8회, 도시계획위원회 자문 3회, 시민토론회 2회 등을 거쳐 확정되었음에도 도시건축동등위원회에서 재심의 결정을 내림으로서 사전협상제 취지가 퇴색되었다고 비판했습니다.

8 2021년 1월 19일 화요일 제 23405 호
종합
부산일보

## ‘공공기여금 3500억’ ... 옛 한진CY 개발 사업, 본궤도 오를까

**26일 지구단위계획 세 번째 심의 사업자, 학교 중축 합의 논란 해소 용도변경 대가 이득 52.5% 제공 무산 돼 준공업지역 개발 여지도**

부산시의 첫 지구단위계획 사전협상 대상자인 해운대구 재송동 옛 한진CY (한진이나 여객선) 부지 해운대 예비시티 개발사업과 관련, 주변 학교시설 포화 문제 해결을 위해 주변 초·중학교의 중축 예산을 지원키로 사업주체 측과 해운대교육청과의 합의가 안堵된 것으로 나타났다. 도시 속 흉물로 방치된 부지를 효율적으로 개발하는 동시에 공공기여를 통한 지역 발전에 이바지한다는 사전협상제 취지가 무색하게, 협상을 완료하고도 난항을 겪는 옛 한진CY 부지 개발사업이 미지과 관련된 부산시 도시건축동등위원회의 세 번째 심의를 통과해 본궤도에 오르지 않겠다

부산시는 오는 28일 옛 한진CY 부지(5만 4480㎡) 지구단위계획 결정안을 심의한다. 이번 심의는 지난 11월과 12월에 이어 세 번째다. 12월 심의 때는 일부 위원들이 주변 학교시설 포화 문제



사전협상제 취지가 무색하게 협상을 완료하고도 난항을 겪는 옛 한진CY 부지 개발사업이 본궤도에 오르지 않겠다. 부산 해운대구 옛 한진CY 부지. 부산일보DB

등을 들어 재심을 결정했다. 이에 민간 사업자인 (주)삼미 D&C는 학교 문제 해결을 위해 최근 해운대교육청과 협의 해 주변 초·중학교의 중축 예산을 지원하

는 방향으로 원만히 합의한 것으로 알려졌다. 민간 사업자의 기여금은 단초 예상보다 2배 이상 편 3500여억 원에 달할 것으로 전망된다. 올해 해운대구 예산의 55%에 달하는 금액이다. 삼미D&C는 현재의 준공업지역에서 일반상업지역으로의 용도변경을 통해 개발하는 대가로 사

전협상제 방식으로 전국 최고 수준인 계획이익의 52.5%를 공공기여금으로 내놓는다. 당초 1100억 원 정도로 추정했으나, 최근 부동산 가격 상승으로 2600여억 원에 육박할 전망이다. 여기에 수영간역로 브리지 건립, 인근 주민 편의시설 설치, 장기 미정형 도로 개설, 녹지 등 주변 인프라 정비·확충, 학교 중축 등을 위한 추가 기여금도 900여억 원 내놓게 된다.

부산시는 방치된 옛 한진CY 부지에 대해 2018년 부산에서 처음으로 지구단위계획 사전협상제를 적용했다. 사전협상제는 지구단위계획의 변방·벽제 시비를 막기 위해 지자체와 외부 전문가들로 구성된 사전 조정위원회를 통해 해당 토지 용도를 변경해주는 대신 개발이익 상당 부분을 공공기여 방식으로 받아내는 방식이다.

2018년 6월 개발 계획이 접수된 이후 2년 남짓 협상조정협의회 차려, 도시계획위원회의 자문 3차례, 시민토론회 2차례 등을 거쳐 지난해 7월 최종안을 도출했다. 주변 센터시티에 비해 상대적으로 낙후된 재송-반여 지역의 발전과 센터지구 배후 주거단지 조성을 위해 기존 준공업지역에서 상업지역으로 용도를 바꿔 주거용, 공영, 상업 기능이 겸비된 재저스 6등을

건립하는 것이 핵심이다. 민간사업자는 당초 아파트와 재저스(주)를 원만히 건립할 예정이었으나, 건물 허부 상업시설 확충을 차원에서 전 개체 렌더스 권립으로 변경했다. 여기에 문화·정화 시설을 도입해 공공성을 강화하고, 재송역에서 수영강까지 이어지는 녹지축과 수로부 따라 소공원 공간-전시장을 갖춘 ‘해운대 리트’ 건립을 통해 새로운 관광 랜드마크를 조성한다는 구상이다.

그러나 지난해 11월, 12월 열린 도시건축동등위원회에서 있었다 사전협상제 취지가 퇴색된 채 심의 결정이 내려지면서, 사업 추진에 제동이 걸린 상황이다. 민간사업자 측은 거둬들이는 각종 시설 요구와 금융비용 부담 가중 등의 이유로 사업 추진이 장기화될 경우 용도 변경을 포기하고 준공업지역에 지을 수 있는 오피스텔, 아파트형 공장 등으로의 방향 전환도 신중히 검토하는 것으로 알려졌다.

자의 건설업에 한 관계자는 “만약 이번 사전협상제가 무산돼 민간사업자 측이 오피스텔 건립으로 방향을 변경할 경우, 시는 막대한 예산 확보와 상업·관광시설 확충 기회도 놓치고 오히려 난개발을 부추길 수 있다”고 우려했다.

김희경 기자 himang@busan.com

△1월 19일 부산일보 8면

또 두 신문 모두 이번 심의가 부결될 경우 난개발이 우려된다고 지적했는데요, 부산일보는 ‘사업자측이 사업추진이 장기화 될 경우 용도 변경을 포기할 가능성 있다’며 지역 건설업계의 입을 빌어 “사전협상제가 무산돼 오피스텔 건립으로 방향을 틀 경우, 시는 막대한 예산 확보와 상업·관광시설 확충 기여도 놓치고 난개발을 부추길 수 있다’고 했습니다.

국제신문도 부동산업계 관계자 입을 빌어 “사전협상을 도출된 계획을 두 번이나 반려한 것은 사전협상을 할 필요가 없다는 신호가 될 수 있다” “사업자가 사업을 포기하면 사업 부지가 방치되거나 용도에 따른 난개발이 이뤄질 가능성도 배제할 수 없다”고 보도했습니다.

하지만 애초 사전협상제 합의에서 주거시설 위주 개발로 공공성 확보가 부신했고 공공기여금이 낮게 책정된 점, 개발이익에 따른 추가 수익 환원은 반영하지 못한 점 등은 지적하지 않았습니다.

또 지난 15일 열린 부산시의회 임시회에서 이순영 의원의 민간사업자 이득 책

겨주는 개발로 진행됐다고 비판한 점이나 부산참여연대의 사전협상제 과정에 대한 감사 청구 사실도 보도하지 않았습니다.

결국 지역신문은 이처럼 지역신문은 부산시가 발표한 3차 심의계획 및 사업자, 부동산업계 입장을 충실히 전한 반면 특혜·난개발을 비롯한 각종 문제를 우려하는 주민, 시민사회 목소리는 전하지 않았습니다.\*

<한진CY 개발안 3수 도전…기여금 3500억대 달할 듯>(국제신문, 1/19)

<http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0200&key=20210119.22004005096>

<‘공공기여금 3500억’·옛 한진CY 개발 사업, 본궤도 오를까>(부산일보, 1/19)

(<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=20210118000065>)