

서울특별시 도시계획시설(공원) 결정을 위한 의견청취안
(강동구 허브체험 문화공원)

심 사 보 고

의안 번호	1807
----------	------

2020. 9. 7.
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 도시계획시설(공원) 결정을 위한 의견청취안
(강동구 허브체험 문화공원)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1807	2020.8.12.	2020.8.21.	제296회 임시회 폐회중 제4차 도시계획관리위원회(2020.9.7.)	원안동의 (조건부)

III. 제안설명 요지(이정화 도시계획국장)

1. 도시계획시설(공원) 결정(안) 내용

- 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	강동구 둔촌동 575-3호	-	증)3,454	3,454	-	자연녹지지역 개발제한구역

2. 입안사유

- 허브천문공원 등과 연계하여 지역주민들의 여가활동 및 휴식공간

제공과 함께 체계적인 부지 관리를 위하여 도시공원 시설 조성을 위한 공원 결정

※ 개발제한구역 내 생활공원 공모계획 선정(국토교통부, 2018. 6.)

▶ 공모 및 선정 요건: 나대지로 도시공원이 아닌 지역은 도시계획시설(공원) 결정

- 도시계획시설(공원) 결정을 위한 도시관리계획(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항 및 동법 시행령 제22조 제7항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취코자 상정하는 사항임

3. 도시관리계획 사항

- 지역지구 등: 자연녹지지역, 개발제한구역

4. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2019. 10. 15. ~ 2019. 10. 28.(14일간)
- 열람공고게재 : 전국일보, 서울신문
- 의견청취결과 : 없음

5. 관련부서 검토의견

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
서울시 <공원녹지 정책과>	<ul style="list-style-type: none"> • 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지 대상시설의 심사에 관한 규정」 제11조 및 제12조 관련 별표 2 제4호 마목에 해당되어 위치·규모 등에 관하여 국토교통부와 사전 협의절차 이행 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 사업은 국토교통부에서 시행하는 ‘개발제한구역 내 생활공원 공모사업’에 선정된 사업으로 당시 선정조건에 따라 도시계획시설로 결정하는 사항으로써, 향후 세부 조성안이 수립되는 공원조성계획 단계에서 국토교통부 협의 시행하겠음 	반영
서울시 <도시계획 상임기획단>	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 부지 중앙에 현황 송전탑이 위치하고, 접근성 및 인지성이 부족한 바, 「도시공원녹지법 시행규칙」 제6조(도시공원의 설치 및 규모 기준), 「도시관리계획수립지침」 등 관련 기준상의 도시공원의 입지 및 경계 설정 기준을 고려하여 도시계획시설(문화공원) 신설 계획의 적정성을 면밀히 검토하고, 필요시 인근 토지 소유자 등을 고려하여 경계조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 중앙에 있는 송전탑은 한국전력공사 소유로 지상권이 설정되어 있고 제반 여건상 이전은 어려운 실정으로 판단되며, 공원조성 계획시 한국전력공사와 협의하여 안전 대책 등을 검토하겠음 • 동남로 변을 제외한 인접 토지가 모두 개인 소유의 사유지인 상황에서 사유지를 포함시켜 도시계획시설(공원)로 결정할 경우 토지보상비 확보가 현실적으로 어렵고 간선도로와 연계가 쉽지 않은 상황에서 공원 경계 조정은 효율성이 낮음 	부분 반영

<ul style="list-style-type: none"> • 공원시설 계획을 유지하는 경우 「도시공원법 시행규칙」 제9조 (공원시설의 설치·관리기준)에 따르면 문화공원에 설치할 수 있는 공원시설이 특정되어 있는 바, 금회 협의안의 공원 세부조성 계획(안)의 용도계획 적정성 검토 및 필요시 공원의 세분 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화공원은 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원으로 본 사업 시행지와 연관성이 깊은 허브천문공원의 문화적 특징을 활용하여 허브정원, 교육장, 휴게시설 등을 조성하고자 하는 사항으로 문화공원이 타당함 	미반영
---	--	-----

6. 강동구의회 의견청취

- 의견청취일 : 2019. 11. 20.
- 의견청취결과 : 원안가결

7. 환경성·교통성 검토

- 환경성 검토
 - 물순환, 토지이용, 생태네트워크 등 총 11개 항목 검토
 - 결과: 환경 악영향 없음 및 경관변화 미비함(검토 완료)
- 교통성 검토
 - 교통수요 변화없음
 - 허브천문공원(강동그린웨이 캠핑장) 주차장 활용

8. 기타

- 재원조달계획
 - 총 소요예산 : 500백만원

(단위:백만원)

구 분	계	기 확보		미 확보	비 고
		집행	잔액		
계	500	10	490	-	
국 비	400	8	392	-	특별교부세(국토교통부)
구 비	100	2	98	-	

○ 추진경위

- '18.03.02.: 2019년도 개발제한구역내 생활공원 공모계획(국토교통부)

- '18.03.23.: 생활공원 공모사업 신청서 제출(강동구→국토교통부)
- '18.06.26.: 공모사업 선정결과 통보(허브체험공원 선정)
- '19.06.03.: 사업추진계획 수립(강동구)
- '19.10.15.: 도시관리계획(공원)결정(안) 열람공고(강동구)
- '19.12.10.: 도시계획시설(공원) 결정(안) 강동구 구의회 의견청취(원안가결)
- '20.04.09.: 도시계획시설(공원) 결정(안) 강동구 도시계획위원회자문(원안동의)
- '20.02.10.: 도시계획시설(공원) 결정 요청(강동구 → 서울시)

IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

“개 요”

- 이 의견청취안은 강동구 일자산공원¹⁾ 인근의 국유지를 공원으로(문화공원, 3,454㎡) 결정하려는 것으로 2020년 8월 12일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	강동구 둔촌동 575-3호	-	증)3,454	3,454	-	자연녹지지역 개발제한구역

- 대상지는 국토교통부가 매수한 개발제한구역 토지로서, 강동구가 국토교통부로부터 무상대부를 받아 식재용 허브재배단지를 운영해 온 가운데²⁾, ‘개발제한구역 내 생활공원 공모사업(국토교통부)’에 선정되

1) 기존의 일자산 도시자연공원이 근린공원(285,882.6㎡)과 도시자연공원구역(421,944.6㎡)으로 변경되었음('20.6.)

2) 국토교통부가 매수한 개발제한구역 토지 중 경작 또는 활용이 가능한 토지를 도시농업 공간으로 활용할 수 있도록 지자체에 무상 제공하는 내용으로 ‘국토교통부와 농림축

어(18.6.) 대상지를 도시계획시설(공원)로 결정하여 문화공원을 조성하려는 것임.

도시관리계획 결정(안)도



산식품부 간 업무협약이 체결되었고(14.5.), 국토교통부로부터 위탁관리받은 한국토지주택공사와, 강동구가 무상대부 계약하여 (14.1.~19.1.) 강동구가 직접 운영

“입안 배경”

- ‘개발제한구역 내 생활공원 공모사업’은 개발제한구역 주민지원사업의 일환으로³⁾ 공모를 통해 국비를 지원하여 개발제한구역 내 도시공원 또는 나대지에 공원을 조성하는 사업으로서, 나대지의 경우에는 사업 착수시 도시계획시설(공원)로 결정해야 함.

선정된 사업지는 ‘토지 등의 관리를 위한 위탁 시행’의 방법으로 해당 지자체에 무상대부를 해 왔고 대상지도 무상대부로 추진되었으나, ‘19년에 개발제한구역 국유지(매수토지)의 유상사용으로 변경되면서⁴⁾ 대상지가 무상대부 되더라도 이후 계약 갱신이 불확실한 상태임⁵⁾.

- 좀 더 살펴보면, 국토교통부와(LH공사 대리) 강동구 간 무상대부 계약기간이(‘14.1.~’19.1.) 종료되어 대부종료일 이후에는 사용료가(연 4천8백만원) 부과될 가운데⁶⁾, 강동구는 무상대부를 연장하고자 ‘개발

3) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제16조, 같은 법 시행령 제27조(검토보고서 붙임1)

4) 기획재정부의 개발제한구역 내 매수토지 점검(‘19.6.11~6.12.) 결과에 따라 조치함
※ 개발제한구역 국유지(매수토지)는 국유재산 감면대상에(국유재산법 제34조) 해당되지 않아서 사용료를 납부해야 함(국유재산법 제32조)

5) 대상지는 공모사업에 ‘18.6. 선정된 반면, 개발제한구역 국유지(매수토지) 유상사용은 ‘19.10.에 통보되었음. 서울시에서 대상지의 무상대부 관련하여 국토교통부에 유선으로 문의한 결과, ‘18년 선정된 대상지는 5년간 무상대부가 가능하다고 답변을 받았으나, 이후 무상대부 계약 갱신 여부에 대해서는 답변을 받지 못했음
※ 국유재산법(제35조)에 따라 대부계약은 5년마다 갱신할 수 있음

6) 국유재산 총괄청(기획재정부)에서, 국유재산법에 따라(검토보고서 붙임2) 사용료를 납부토록 ‘국토교통부와 농림축산식품부 간 업무협약’에 대해 시정권고한(‘17.4.) 결과, 대부종료일 이후에는 강동구에서 사용료를 납부해야 하는 상황임
※ 대부종료일(2019.1.1.) 이후 사용료(연 4,895만원, 공시지가의 2.5% 적용)를 부과할 예정이었으나, 국토부 공모 ‘개발제한구역 내 생활공원’에 대상지가 선정됨에 따라 ‘19

제한구역 내 생활공원 공모사업'에 신청·선정되었고 그 결과 대상지를 공원으로 결정하고자 하나, 현재는 토지의 무상대부 지속성이 확실치 않은 상태임.

“현황 및 계획”

- 대상지 일대 현황을 살펴보면, 동측으로 일자산 공원이 입지하여 허브천문공원·길동생태공원·강동그린웨이캠핑장·강동구도시농업공원 등이 운영되고 있고, 서측으로 주거지역이 분포하고 있으며, 대상지 주변에는 창고·공장·종교시설 등이 입지하고, 대상지는 변전소에 연접하여 내부에 송전탑이(한전이 구분지상권 취득, '85.) 있는 가운데 허브재배를 위한 비닐하우스(2동)와 노상텃밭 등이 있으며, 대상지의 허브 재배는 인근 허브천문공원과 연계·운영되고 있음(검토보고서 붙임3)7).



~'20년 사용료는 면제되었고, 대상지가 공원으로 결정되면 5년 단위로 무상대부 계약을 체결할 계획이었음

7) 대상지 일대와 허브천문공원 등은 천호대로200길 굴다리로 연결됨





- 공원 조성 계획을 살펴보면, 현재의 허브재배단지를 허브체험장으로 조성하는 내용이며, 사업비는 5억원(국비 4억원, 구비 1억원)으로 '19년에 기확보되어 '20년 명시이월된 결과, 올해 공사계약 등이 체결되지 않으면 국비를 반납해야 하는 상황임⁸⁾. 공원 조성 후 운영·관리비는 연간 2천5백만원 정도로 추산됨⁹⁾.



8) 명시이월된 예산은, 용역 계약시 사고이월을 할 수 있음

9) '20년도 허브재배단지 소요 예산 25,400천원(유지관리 20,000천원, 프로그램 운영 5,400천원)

“공원으로서 타당성과 우려 사항”

- 대상지는 강동구가 허브천문공원과 연계하여 허브재배단지¹⁰로 운영해 온 가운데, ‘19년부터 국유지 사용료를 납부해야 하는 상황에서 무상대부로 허브 재배를 계속하기 위한 일환으로 국토교통부의 개발제한구역 생활공원 사업을 활용한 것으로 파악되고, 생활공원에 선정된 결과 대상지를 공원으로 결정코자 하는 것으로 이해됨.
- 인근 허브천문공원과의 연계성과 허브재배단지로서 현황의 지속성 측면에서, 허브체험을 주제로 한 대상지의 공원 추진은 타당하다고 사료됨. 다만, 이용자의 안전 문제와, 토지 사용 문제는 보다 면밀히 검토되어야 할 것으로 판단됨.

대상지는 변전소에 연접하고 대상지 중심부에 송전탑이 위치하고 있으며 이설부지 확보와 비용 문제로 송전탑 이설이 사실상 어렵기 때문에¹⁰ 문화공원(허브체험장) 조성 후 이용자들의 안전 대책이 필요하고¹¹),

향후 대상지의 무상대부 계약이 갱신되지 못하고 유상 사용으로 변경될 경우, 토지 사용 또는 토지 확보를 어떻게 할 것인지에 대한 방안도 숙고될 필요가 있음.

10) 집행부는, 송전탑 이설비는 544백만원 정도로 추정하였고, 강동변전소 인근에 이설부지를 추가로 확보하는 것은 현실적으로 어렵다는 의견을 제시함

11) 서울시는 문화공원 조성시 주민체험프로그램 운영 등으로 시민들의 방문이 증가되어 송전탑 관련 민원 및 안전성 등에 대한 문제가 대두될 것으로 예상하고 이에 대한 대책을 강동구에 요청한 결과, ‘송전탑 주변으로 차폐식재 및 가림벽 등을 설치하고 송전탑 인근에 실시간 전자파측정장비를 설치하겠다’는 강동구의 답변이 있었음

- 참고로, 대상지 현황(허브재배)에 가장 적합한 공원 유형은¹²⁾ 도시농업공원으로 보여지나, 최소면적 기준에(1만 m^2)¹³⁾ 미달되어 허브체험장을 주제로 한 문화공원을 추진하는 것으로 이해됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의

※ 의견 제시

- 허브체험을 주제로 한 대상지의 공원 추진은 타당하나, 이용자의 안전 문제와 토지 사용 문제를 면밀히 검토할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

12) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따르면, 공원의 종류로써 소공원, 어린이공원, 근린공원, 역사공원, 문화공원, 수변공원, 묘지공원, 체육공원, 도시농업공원, 생태공원, 놀이공원, 가로공원 등이 있음

13) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제6조(도시공원의 설치 및 규모의 기준)
①법 제15조제2항의 규정에 의하여 법 제15조제1항 각 호의 도시공원이 갖추어야 하는 규모는 별표 3과 같다.

[별표3] 도시농업공원 : 규모 1만제곱미터 이상

서울특별시 도시계획시설(공원) 결정을 위한 의견청취안 (강동구 허브체험 문화공원)

의안 번호	1807
----------	------

제출년월일 : 2020년 8월 12일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 서울특별시 도시계획시설(공원) 결정을 위한 의견청취안
(강동구 허브체험 문화공원)

2. 도시계획시설(공원) 결정(안) 내용

○ 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	강동구 둔촌동 575-3호	-	증)3,454	3,454	-	자연녹지지역 개발제한구역

3. 입안사유

○ 허브천문공원 등과 연계하여 지역주민들의 여가활동 및 휴식공간
제공과 함께 체계적인 부지 관리를 위하여 도시공원 시설 조성을
위한 공원 결정

※ 개발제한구역 내 생활공원 공모계획 선정(국토교통부, 2018. 6.)

▶ 공모 및 선정 요건: 나대지로 도시공원이 아닌 지역은 도시계획시설(공원) 결정

○ 도시계획시설(공원) 결정을 위한 도시관리계획(안)에 대하여 「국토의
계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항 및 동법 시행령 제22조
제7항의 규정에 의거 지방의회의 의견을 청취코자 상정하는 사항임

4. 도시관리계획 사항

○ 지역지구 등: 자연녹지지역, 개발제한구역

5. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2019. 10. 15. ~ 2019. 10. 28.(14일간)
- 열람공고게재 : 전국일보, 서울신문
- 의견청취결과 : 없음

6. 관련부서 검토의견

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
서울시 <공원녹지 정책과>	<ul style="list-style-type: none"> • 「개발제한구역관리계획 수립 및 입지 대상시설의 심사에 관한 규정」 제11조 및 제12조 관련 별표 2 제4호 마목에 해당되어 위치·규모 등에 관하여 국토교통부와 사전 협의절차 이행 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 사업은 국토교통부에서 시행하는 '개발제한구역 내 생활공원 공모사업'에 선정된 사업으로 당시 선정조건에 따라 도시계획시설로 결정하는 사항으로써, 향후 세부 조성안이 수립되는 공원조성계획 단계에서 국토교통부 협의 시행하겠음 	반영
서울시 <도시계획 상임기획단>	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 부지 중앙에 현황 송전탑이 위치하고, 접근성 및 인지성이 부족한 바, 「도시공원녹지법 시행규칙」 제6조(도시공원의 설치 및 규모 기준), 「도시관리계획수립지침」 등 관련 기준상의 도시공원의 입지 및 경계 설정 기준을 고려하여 도시계획시설(문화공원) 신설 계획의 적정성을 면밀히 검토하고, 필요시 인근 토지 소유자 등을 고려하여 경계조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 중앙에 있는 송전탑은 한국전력공사 소유로 지상권이 설정되어 있고 제반 여건상 이전은 어려운 실정으로 판단되며, 공원조성 계획시 한국전력공사와 협의하여 안전 대책 등을 검토하겠음 • 동남로 변을 제외한 인접 토지가 모두 개인 소유의 사유지인 상황에서 사유지를 포함시켜 도시계획시설(공원)로 결정할 경우 토지보상비 확보가 현실적으로 어렵고 간선도로와 연계가 쉽지 않은 상황에서 공원 경계 조정은 효율성이 낮음 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 공원신설 계획을 유지하는 경우 「도시공원법 시행규칙」 제9조(공원시설의 설치·관리기준)에 따르면 문화공원에 설치할 수 있는 공원시설이 특정되어 있는 바, 금회 협의안의 공원 세부조성계획(안)의 용도계획 적정성 검토 및 필요시 공원의 세분 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화공원은 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원으로 본 사업 시행지와 연관성이 깊은 허브천문공원의 문화적 특징을 활용하여 허브정원, 교육장, 휴게시설 등을 조성하고자 하는 사항으로 문화공원이 타당함 	미반영

7. 강동구의회 의견청취

- 의견청취일 : 2019. 11. 20.
- 의견청취결과 : 원안가결

8. 환경성·교통성 검토

○ 환경성 검토

- 물순환, 토지이용, 생태네트워크 등 총 11개 항목 검토
- 결과: 환경 악영향 없음 및 경관변화 미비함(검토 완료)

○ 교통성 검토

- 교통수요 변화없음
- 허브천문공원(강동그린웨이 캠핑장) 주차장 활용

9. 기타

○ 재원조달계획

- 총 소요예산 : 500백만원

(단위:백만원)

구 분	계	기 확보		미 확보	비 고
		집행	잔액		
계	500	10	490	-	
국 비	400	8	392	-	특별교부세(국토교통부)
구 비	100	2	98	-	

○ 추진경위

- '18.03.02.: 2019년도 개발제한구역내 생활공원 공모계획(국토교통부)
- '18.03.23.: 생활공원 공모사업 신청서 제출(강동구→국토교통부)
- '18.06.26.: 공모사업 선정결과 통보(허브체험공원 선정)
- '19.06.03.: 사업추진계획 수립(강동구)
- '19.10.15.: 도시관리계획(공원)결정(안) 열람공고(강동구)
- '19.12.10.: 도시계획시설(공원) 결정(안) 강동구 구의회 의견청취(원안가결)
- '20.01.30.: 도시계획시설(공원) 결정(안) 강동구 도시계획위원회자문(원안동의)
- '20.02.10.: 도시계획시설(공원) 결정 요청(강동구 → 서울시)

붙임 1. 위치도 및 현황사진

2. 도시관리계획 결정(안)도

※ 작성자 : 시설계획과 도시공원계획팀 이동형 (☎ 2133-8459)

위치도



대상지 현황사진



붙임 2 도시관리계획 결정(안)도

도시관리계획 결정(안)도

