

푸른도시국

- 장기 미집행 도시공원 실효대비 대응방안

I. 장기미집행 도시공원 실효대비 제도 개선

II. '15~'16년 도시공원 보상 현황

【참고자료】

도시공원·도시자연공원·개발제한구역 비교

장기미집행 도시공원 실효대비 대응방안

장기미집행 공원용지(사유지)는 도시의 허파기능을 하고 있으나, '20. 7월 공원에서 실효시 각종 난개발에 노출되므로, 우리시 실정에 맞는 재정적·제도적 대책을 마련하여 선제적으로 대응하고자 함

I 장기미집행 도시공원 실효대비 제도 개선

□ 과제현황

과 제 명	현 황
장기미집행 도시계획시설 국비 지원	· '70년대 이전 국가에서 지정한 도시계획시설임 · 광역도로·철도에는 국비 지원(50~70%)함에도 공원에는 지원 없음
장기미집행 녹지활용계약	· '16. 2. 4 방침수립 시행 · 토지주 재산세 감면(100%)과 공원관리청 토지무상 사용
도시자연공원구역 재산세 감면	· 도시자연공원구역 지정시 재산세 감면(50%) 혜택 상실 ☞ 토지주 경제적 부담과 납세 불만 증가
국가도시공원 제도 도입	· '16. 3. 22 도시공원법 개정 ☞ 국가도시공원의 설치·관리 비용 일부를 지방자치단체 지원
국·공유지 실효대상 제외	· 원칙적으로 국·공유지는 사권 침해대상 아님 ☞ '99년 헌법소원 대상 아님
국유지 무상양여 건의	· 현재 무상귀속 협의규정은 있으나, 무상귀속이 이루어지지 않고 있음

□ 추진사항

○ 장기미집행 도시계획시설(공원) 국비 지원 건의 (국토부 인정, 기재부 부정적)

- '16. 4. 19 : 서면 건의, '16. 6. 27 : 국토부 방문 협의

- ☞ 국토계획법 제104조(보조 또는 용자) : 국가가 도시·군계획시설사업에 드는 비용을 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조하거나 용자할 수 있음
- ☞ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제44조(비용보조) : 도시공원사업에 드는 비용의 전부 또는 일부를 국고에서 보조 할 수 있음

- 장기미집행 녹지활용계약 추진 ('16. 2. 4 : 방침 수립 및 시달)
 - 토지주와 서울시가 일정기간 동안 사용계약을 체결하여 공공용으로 사용할 경우 재산세 면제 가능 (지방세법 제109조 제2항)
 - 녹지활용계약 가능 면적 약 38.1km², 토지주 세금 면제 약 15억원 (예상)
 - ☞ 실적 : 1,015천m² (노원 불암산 916천m² (건국대·삼육대와 녹지활용계약), 초안산 3천m², 영축산 27천m², 광진 용마산 69천m²)
- 도시자연공원구역 지정시 재산세 감면(100분의 50) 건의 (행자부)
 - '16. 4. 22 : 지방세 감면 건의, '16. 5. 9 : 행정자치부 소관부처 의견 청취
 - ☞ 상수원보호구역, 군사보호시설 등 다른 사권제한 구역과의 과세 형평성 문제로 과세특례를 부여하는 것은 타당하지 않음
- 국가도시공원 제도 도입 : '16. 3. 22 개정, '16. 9. 23 시행
 - '16. 8. 18 : 공원녹지법 시행령 제24조의 2 (국가도시공원 지정요건 등) 수정 안 의견 제출
 - ☞ 국토교통부장관은 국가도시공원 조성을 위한 토지매입비용 및 설치·관리비용 지원
- 국·공유지 실효대상 제외 건의
 - '16. 6. 27 : 국토부 방문 협의 (국토부는 실효대상 제외를 인정하나, 기재부는 부정적)

☞ 국토계획법 제48조(도시·군계획시설 결정의 실효) 개정 (안)
 “단, 국·공유지는 실효대상에서 제외한다”

□ 향후계획

- 장기미집행 도시계획시설의 **공원용지 보상비 국비지원, 도시자연공원 구역의 재산세 감면 등의 제도는 중앙정부에 지속적으로 건의하고 국회를 통한 지원 방안 모색 강구**
 - 도시자연공원구역의 재산세 감면 건의는 중앙정부에 재무국 세제과와 공동 대응
- **녹지활용계약은 토지주의 사유권 침해와 재산세 부과에 따른 민원 해소가 가능하고 보상비의 절감 효과가 있으므로 자치구에 발굴 적극 독려**

II

'15~'16년 도시공원 보상 현황

□ 장기미집행 市 공원

(’20. 7월 실효대상, ’15. 12월 기준)

- **공원현황 및 면적** : 71개소 94.6 km^2 (도시자연 75.8%, 근린 23.6%, 주제 0.6%)

구 분	개소수	면 적(km^2)		
		계	사 유 지	국·공유지
계	71	94.6	40.3	54.3
도시자연공원	20	71.7	30.5	41.2
근 린 공 원	50	22.3	9.5	12.8
주 제 공 원	1	0.6	0.3	0.3

- **보 상 비** : 공시지가 기준 3조 8,928억원, 실보상가 기준 : 11조 6,785억원

☞ **법정 매수청구 토지, 접근성 양호하여 개발압력 높은 곳 등 선별 보상시 (예상)**

- 보상면적 : 40.3 km^2 → 2.2 km^2
- 예 상 액 : 11조 6,785억원 → 1조원

□ 최근 2년간 보상실적

(’16. 8. 15일 기준)

- ’15년 : 봉화산근린공원 등 29개 공원 171,112 m^2 , 69,807백만원
- 28개 사업 완료, 1개 사업 보상 중 (도봉구 초안산근린공원)
- ’16년 : 용마산도시자연공원 등 31개 공원 147,288 m^2 , 60,311백만원
- 5개 사업 완료, 26개 사업 보상 중

※ 연도별 장기미집행 공원 보상 현황 : 붙임 자료 참조

□ 향후계획

- 장기미집행 도시공원 실효를 대비한 공원용지 보상비 최소 1조원 이상(’25년까지) 예산을 확보하여 선제 대응 (기획조정실 협조)
- 매년 개별공시지가 상승분 반영 필요 (3.5% 【13~’15년 개별공시지가 상승분 평균치】)
- ’16년 회계연도 출납폐쇄 이전까지 보상이 완료 될 수 있도록 집행률 제고

참고자료

□ 도시공원·도시자연공원구역·개발제한구역 비교

구 분	도시공원	도시자연공원구역	개발제한구역
근거법령	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법
지정목적	도시자연경관의 보호와 시민의 건강, 휴양 및 정서생활의 향상	자연환경 및 경관 보호, 건전한 여가·휴식 공간 제공을 위해 식생이 양호한 산지의 개발 제한	도시의 무질서한 확산 방지와 도시주변 자연환경 보전
지정권자	서울특별시장	서울특별시장	국토교통부 장관
법적성격	도시계획시설	용도구역	용도구역
보상의무	있음(매수청구 가능)	없음(매수청구 가능)	없음(매수청구 가능)
재 산 세	재산세 50% 감면	-	<ul style="list-style-type: none"> 지상건축물·골프장·유원지 기타 이용시설 있는 토지 외의 토지는 과세대상(재산세 도시지역분) 제외 주택개량(18.12.31일까지) 주거용 건축물 취득 후 5년간 재산세 면제
	분리과세	분리과세	임야, 농지, 목장용지 분리과세
가능행위	<ul style="list-style-type: none"> 도시공원법 제24조 (점용허가) <ul style="list-style-type: none"> 가스·전기·상수도 등 공익시설 농업·임업용 가설건축물 기존건축물 공작물의 증축, 개축, 대수선 기타 공연시설 등 (조례로 정함) 	도시공원법 제27조(행위제한) <ul style="list-style-type: none"> 도로·철도 등 공공용 시설 축사·창고 등 농림수산업 건축물 (가설건축물만 가능) 주택과 근린생활시설(29종) 신축 ※ 취락지구에서만 가능 (없음) 전기·가스 등 공익시설(학교 제외) 휴양림·수목원 등 여가활용시설 (없음) (없음) 기존 건축물 증축, 개축, 대수선 (없음) 죽목의 벌채 물건의 적치 건폐율 20%, 용적율 100%이하 	개발제한구역법 제12조(행위제한) <ul style="list-style-type: none"> 도로·철도 등 공공용 시설 축사·창고 등 농림수산업 건축물 주택과 근린생활시설(30종) 신축 ※ 취락지구 외에서도 가능 야구장, 축구장 등 실외체육시설 전기·가스 등 공익시설(학교 포함) 휴양림·수목원 등 여가활용시설 마을회관 등 주민공동이용시설 국방·군사에 관한 시설 기존 건축물 증축, 개축, 대수선 노외주차장(대지화된 토지에 한함) 죽목의 벌채 물건의 적치 건폐율 60%, 용적율 300%이하

붙임자료

□ '15년 장기미집행 공원 보상 현황

【'16. 8. 15일 기준】

연번	공 원 명	위 치	보상 면적 (㎡)	보상비 (백만원)	추진 실적
계	29개 사업		171,112	69,807	· 28개 사업 보상 완료 · 1개 사업 보상 중
1	봉화산근린공원	중랑구 묵동 산 46-1 등 2필지	25,976	5,234	· '15.7.3 : 보상완료
2	북악산도시자연공원 (성북지구)	성북구 성북동 산 25-289 등 18필지	6,681	3,748	· '15.7.30 : 보상완료
3	북악산도시자연공원 (정법사지구)	성북구 성북동 산25-59	5,220	523	· '15.3.20 : 보상완료
4	오동근린공원	강북구 번동 산17	2,735	1,066	· '15.5.8 : 보상완료
5	초안산근린공원	도봉구 창동 산 159-1 등 8필지	11,105	4,862	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
6	쌍문근린공원	도봉구 쌍문동 산 239-3 등 3필지	3,791	2,000	· '15.12.15 : 보상완료
7	수락산도시자연공원 (당고개지구)	노원구 상계동 산 152-33	11,000	902	· '15.7.15 : 보상완료
8	초안산근린공원	노원구 월계동 산 5	9,972	3,236	· '16.5.13 : 보상완료
9	수락산도시자연공원 (노원골지구)	노원구 상계동 산 56	2,400	228	· '16.3.22 : 보상완료
10	불암산도시자연공원 (공릉지구)	노원구 하계동 산 16-27	1,300	141	· '16.1.15 : 보상완료
11	신사근린공원	은평구 신사동 98-4 등 2필지	1,939	735	· '16.1.22 : 보상완료
12	백련근린공원	은평구 응암동 산 6-3	3,417	1,043	· '15.12.15 : 보상완료
13	불광근린공원	은평구 불광동 산 58-3	0	18	· '16.3.28 : 보상완료
14	봉제산근린공원	강서구 화곡동 산 1-1 등 8필지	3,293	1,684	· '15.4.4 : 보상완료
15	개화근린공원	강서구 방화동 산 158-13 등 5필지	2,500	329	· '15.7.24 : 보상완료

연번	공 원 명	위 치	보상 면적 (㎡)	보상비 (백만원)	추진 실적
16	평고개근린공원	강서구 방화동 산 107-8 등 2필지	2,240	749	'16.5.14 : 보상완료
17	천왕도시자연공원 (항골지구)	구로구 향동 149 등 3필지	5,206	3,609	'16.3.28 : 보상완료
18	온수도시자연공원 (벽산지구)	구로구 온수동 산4-22	4,018	1,622	'15.10.12 : 보상완료
19	고척근린공원	구로구 고척동 164-126	9	11	'15.12.18 : 보상완료
20	현충근린공원	동작구 사당동 산21-16 등 10필지	15,247	9,096	'15.9.2 : 보상완료
21	까치산근린공원	동작구 사당동 산 32-124	600	454	'15.12.24 : 보상완료
22	장군봉근린공원	관악구 신림동 산 170-130 등 6필지	6,243	2,128	'15.10.22 : 보상완료
23	상도근린공원	관악구 봉천동 산 113-1 등 2필지	1,820	629	'15.10.28 : 보상완료
24	도곡근린공원	강남구 도곡동 산 29-33 등 3필지	1,412	1,317	'15.5.19 : 보상완료
25	천마근린공원	송파구 마천동 산 1-29	1,010	198	'15.11.19 : 보상완료
26	명일근린공원	강동구 상일동 산 42	1,737	1,226	'15.6.25 : 보상완료
27	암사역사생태공원	강동구 암사동 211-1 등 10필지	15,814	12,611	'16.4.7 : 보상완료
28	동네뒷산공원화사업	봉화산근린공원 등 8개소	23,818	10,004	'16.8.15 : 보상완료
29	매수청구(공원용지)	성북구 정릉동 934-2 등 2필지	609	404	'15.8. : 보상완료

□ '16년 장기미집행 공원 보상 현황

【'16. 8. 15일 기준】

연번	공 원 명	위 치	보상 면적 (㎡)	보상비 (백만원)	추진 실적
계	31개 사업		147,288	60,311	· 5개 사업 보상 완료 · 26개 사업 보상 중
1	용마도시자연공원 (구의지구)	광진구 광장동 5-125 일대	4,422	443	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
2	봉화산근린공원	중랑구 묵동 산 46-1 일대	21,969	4,322	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
3	오동근린공원	강북구 번동 산 9-3 일대	10,941	4,416	· 보상 중 · '16. 9 . : 보상완료예정
4	초안산근린공원	도봉구 창동 산 159-2 일대	4,212	2,741	· 보상 중 · '16.12 . : 보상완료예정
5	초안산근린공원	노원구 월계동 산 3-1 일대	979	576	· 보상 중 · '16.11 . : 보상완료예정
6	불암산도시자연공원 (중계지구)	노원구 중계동 산 95-1 일대	6,433	3,000	· 보상 중 · '16.11 . : 보상완료예정
7	백련근린공원	은평구 응암동 산 7-251 일대	3,800	1,351	· 보상 중 · '16.11 . : 보상완료예정
8	봉제산근린공원	강서구 화곡동 산 42-1 일대	3,200	1,000	· '16.7.15 : 보상완료
9	평고개근린공원	강서구 방화3동 116-5 일대	1,154	626	· 보상 중 · '16.10. : 보상완료 예정
10	관악산도시자연공원 (독산지구)	금천구 독산동 204-8 일대	1,825	900	· 대상지 재 검토 중
11	현충근린공원	동작구 동작동 산 28-1 일대	6,574	5,948	· 보상 중 · '16.8. : 보상완료 예정
12	서리풀근린공원	서초구 반포동 산 85-2 일대	1,280	1,245	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
13	도곡근린공원	강남구 도곡동 산 29-21 일대	1,323	1,694	· '16.3.9 : 보상완료
14	명일근린공원	강동구 상일동 162-1 일대	9,968	6,500	· '16.8.12 : 보상완료
15	온수도시자연공원 (벽산지구)	구로구 온수동 산 4-2 일대	895	600	· 보상 중 · '16.10. : 보상완료 예정

연번	공 원 명	위 치	보상 면적 (㎡)	보상비 (백만원)	추진 실적
16	개화산근린공원	강서구 개화동 산 463-10 일대	1,134	341	· 보상 중 · '16.8. : 보상완료 예정
17	관악산도시자연공원 (청룡산지구)	관악구 봉천동 산 174-172 일대	7,700	2,598	· 보상 중 · '16.10. : 보상완료 예정
18	백련근린공원	서대문구 홍은동 산 11-325 일대	890	368	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
19	북악산도시자연공원 (성북지구)	성북구 성북동 226-259 일대	-	1,558	· '16.7.4 : 보상완료
20	천왕도시자연공원 (항골지구)	구로구 항동 149-7 일대	86	149	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
21	수락산도시자연공원 (당고개지구)	노원구 상계동 산 52-4 일대	11,751	1,500	· 보상 중 · '16.9. : 보상완료 예정
22	불암산도시자연공원 (상계지구)	노원구 상계동 산 164-1 일대	17,666	960	· '16.8.1 : 보상완료
23	달터근린공원	강남구 개포동 175-4 일대	1,506	1,900	· 보상 중 · '16.12. : 보상완료 예정
24	수락산도시자연공원	노원구 상계동 산 149-11 일대	704	538	· 보상 중 · '16.9. : 보상완료 예정
25	불암산도시자연공원 (중계지구)	노원구 중계동 산 110 일대	1,333	229	· 보상 중 · '16.9. : 보상완료 예정
26	온수도시자연공원	양천구 신월동 산 350-22 일대	14,873	2,000	· 보상 중 · '16.9. : 보상완료 예정
27	관악산도시자연공원 (관악)	관악구 난곡동 산 92-1 일대	2,000	1,100	· 보상 중 · '16.10. : 보상완료 예정
28	대모산도시자연공원	강남구 일원동 산 43-52 일대	1,333	465	· 보상 중 · '16.8. : 보상완료 예정
29	성산근린공원	마포구 성산동 산 11-1	2,960	3,533	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
30	암사역사생태공원	강동구 암사동 194 일대	3,645	5,000	· 보상 중 · '16.11. : 보상완료 예정
31	매수청구(공원용지)	동작구 사당동 451-23 등 7필지	732	2,710	· 보상 중 (6필지 완료) · '16.12. : 보상완료 예정