

[붙임-3]

민간공원조성 특례사업 제안 가이드라인

1. 공통사항

- 가. 본 사업은 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률’ 및 ‘도시공원부지에서 개발행위 특례에 관한 지침’에 따른다.
- 나. 본 사업의 제안은 현재 미조성된 사유지의 면적이 5만㎡ 이상 포함되어야 한다.
- 다. 전체 공원 면적이 10만㎡ 이상인 경우 잔여 공원 면적이 5만㎡ 이상이 된다면 공원의 일부분만 제안도 가능하다.
- 라. 개별 공원별 가이드라인에 특별한 명시가 없는 한 단절된 사유지를 연합하여 제안하는 것도 가능하다.
- 마. 개별 공원별 가이드라인에 특별한 명시가 없는 한 국·공유지를 포함하여 제안하는 것도 가능하다. 단, 이 경우 국·공유지를 제외한 면적이 5만㎡를 상회하여야 한다.
- 바. ‘마’ 목에 의하여 국·공유지를 포함하여 사업을 제안하는 경우, 국·공유지를 매입하여 사업을 진행하여야 한다.
- 사. 공원의 효율적 활용을 위하여 국·공유지에 공원시설의 설치를 제안할 수 있다. 이 경우 사업비는 제안자가 부담하여야 하며, 토지매입이 불필요하고(국유지일 경우 별도 협의 필요), 비공원시설 설치를 위한 면적계산에 산입되지 않는다.
- 아. 공원시설은 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률’에서 정하는 공원시설에 대하여 종합적이고 합리적으로 계획을 수립하여야 한다.
- 자. 비공원시설은 대상지의 지형과 스카이라인 및 주변지역과의 경관 등을 고려하여 계획하여야 하며, 제안된 사업의 내용에 맞는 개별법에 적합하여야 한다.
- 차. 예치의 기준이 되는 토지보상비는 실제 거래가격을 충실하게 반영하여야 한다. (부산시의 도시공원 개소별 평균 보상가격은 공시지가의 3.5배~5.0배)
- 카. 본 가이드라인에서 제시된 기준은 사전협의를, 제3자 공고, 협상 및 사업시행 단계에서 변동될 수 있으며, 사업 완료된 공원은 본 가이드라인의 내용과 다를 수 있다.
- 타. 각각의 개별 공원별 가이드라인은 다음의 ‘2항’부터 ‘9항’의 내용에 따르며, ‘1항’의 내용과 상이한 경우 ‘2항’부터 ‘9항’의 내용이 우선한다.
- 파. 본 가이드라인에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 ‘민간공원조성 특례사업 가이드라인’을 따른다.

2. 화지 공원

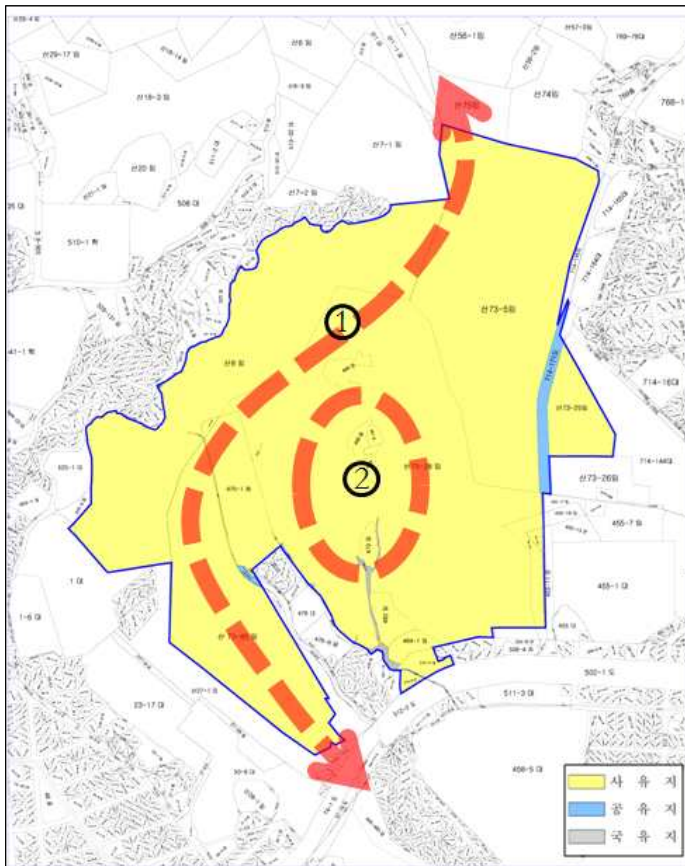
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
63	화지공원 (근린공원)	391,299.0	85.08.27	부산진구 양정동 산73-28일원	31

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	381,865.0	761.0	381,104.0	-
필지수	39	3	36	-

다. 제안 가이드라인



■ 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가

- ① 백양산-시민공원을 연결하는 능선부(1)
- ② 동래정씨문중 정묘사 경내(2)

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연환경과 역사자원 최우선 고려
- ② 가급적 신규건축물 신축은 자제하고, 불가피한 경우 지하화, 옥상 및 벽면녹화 등으로 가급적 외부로 노출되지 않도록 할 것
- ③ 역사자원의 가치를 향상 시킬 수 있는 시설 제안 우대

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 화지산 정상부의 스카이라인을 훼손하지 말 것
- ② 재난 및 교통 대책을 수립

3. 온천 공원

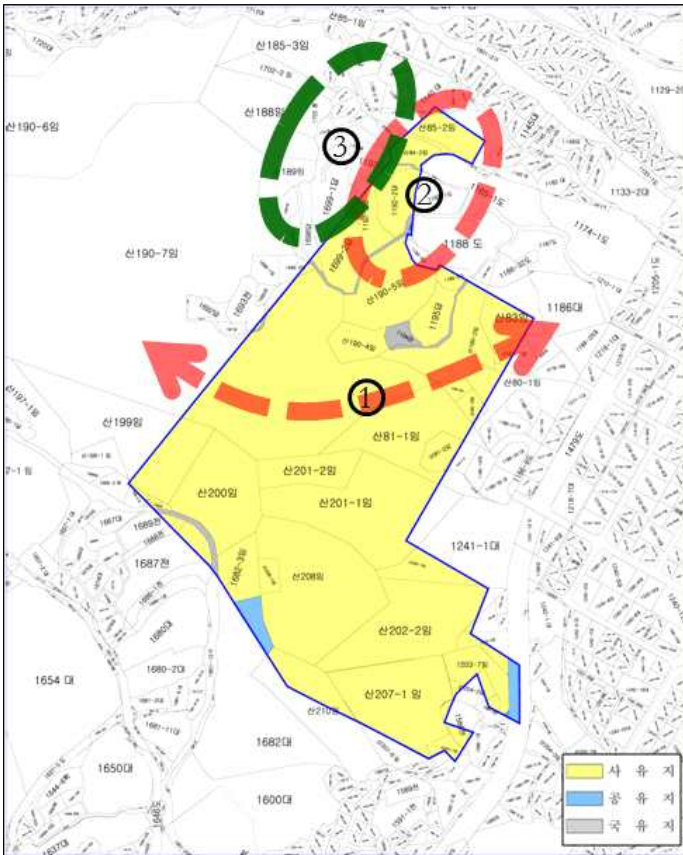
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
39	온천공원 (근린공원)	125,750.0	95.05.16	동래구 온천동 산201-1 일원	21

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	111,909.0	2,010.0	109,899.0	-
필지수	56	4	52	-

다. 제안 가이드라인



- 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가**
 - ① 쇠미산에서 내려오는 능선부(1)
 - ② 만덕터널 상부의 경작지(2)
- 공원시설 제안 유의사항**
 - ① 자연환경과 역사자원 최우선 고려
 - ② 건축물은 지하화, 옥상 및 벽면녹화 등으로 가급적 외부로 노출되지 않도록 할 것
 - ③ 주민들을 위한 특화된 녹색여가공간 조성에 대한 제안 우대
- 비공원시설 제안 유의사항**
 - ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
 - ② 인근 인접 아파트와 조화를 이루도록 할 것
 - ③ 재난 및 교통 대책을 수립
- 비공원시설 제안 유의사항**
 - ① 공원 외 지역인 북측경작지(3)의 공원부지 편입제안도 가능(이 경우 편입면적을 제외하고도 5만m²이상 되어야 함)
- 기타사항**
 - ① 지구단위계획구역으로 포함된 지역은 별도 검토 필요

4. 이기대 공원

가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
61	이기대공원 (수변공원)	1,934,145.0	86.12.02	남구 용호동 산25일원	30

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	1,648,704.0	340,682.0	1,308,022.0	-
필지수	183	36	147	-

다. 제안 가이드라인

- 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가
 - ① 장산봉을 비롯한 능선부(1)
 - ② 오류도에서 동생말에 이르는 해안가(2)
 - ② 군사시설과 그 인접지역

- 공원시설 제안 유의사항
 - ① 자연환경과 생태자원 최우선 고려
 - ② 건축물은 지하화, 옥상 및 벽면녹화 또는 기존 지형과 조화되도록 하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 할 것
 - ③ 대표적인 관광명소로서의 가치를 증진시키는 시설제안 우대
 - ④ 이용객의 편의를 증진 시킬 수 있는 시설

- 비공원시설 제안 유의사항
 - ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
 - ② 재난 및 교통 대책을 수립
 - ③ 일발 주거용 시설은 자제
 - ④ 건축물은 지하화, 옥상 및 벽면 녹화 또는 기존 지형과 조화되도록 하여 주변경관을 훼손하지 않도록 할 것.

5. 덕천 공원

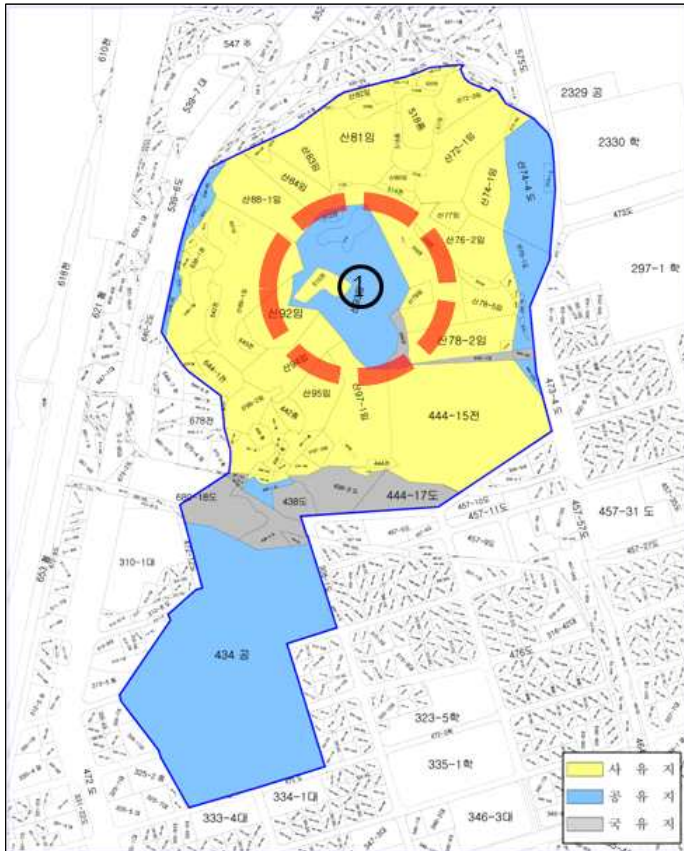
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
53	덕천공원 (근린공원)	154,191.2	72.12.30	북구 덕천동 산93일원	44

나. 미집행 토지소유 현황

구분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	103,198.0	11,482.0	91,716.0	-
필지수	94	15	79	-

다. 제안 가이드라인



■ 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가

- ① 구포 왜성과 그 주변(1)

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연환경과 역사자원 최우선 고려
- ② 건축물은 지하화, 옥상 및 벽면녹화 또는 기존 지형과 조화되도록 하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 할 것
- ③ 역사자원의 가치를 향상 시킬 수 있는 시설 제안 우대

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
- ② 재난 및 교통 대책을 수립

6. 청사포 공원

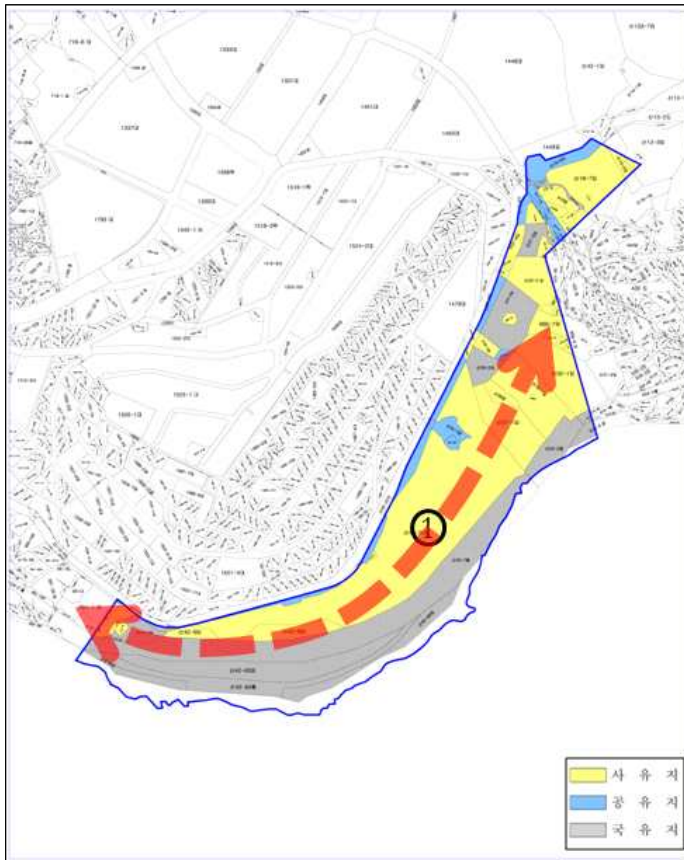
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
62	청사포공원 (수변공원)	304,300.0	86.12.02	해운대구 중동 산42-25일원	30

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	300,101.0	108,705.0	167,416.0	23,980.0
필지수	72	19	53	-

다. 제안 가이드라인



■ 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가

- ① 수립이 양호한 공원의 내부지역(1)

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연생태와 해안경관 최우선 고려
- ② 가급적 건축물은 자제하되 불가피하게 제안할 경우 지하화, 옥상 및 벽면 녹화 또는 기존지형과 조화 되도록 하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 할 것
- ③ 이용객의 편의를 증진 시킬 수 있는 시설

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
- ② 재난 및 교통 대책 수립
- ③ 일반 주거용 시설은 자제
- ④ 산림을 훼손하지 않도록 훼손지 중심으로 분산하여 조성하는 방안 우대

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기 추진중인 동해남부선 폐선부지 활용 계획을 고려하여 제안

7. 괴정 공원

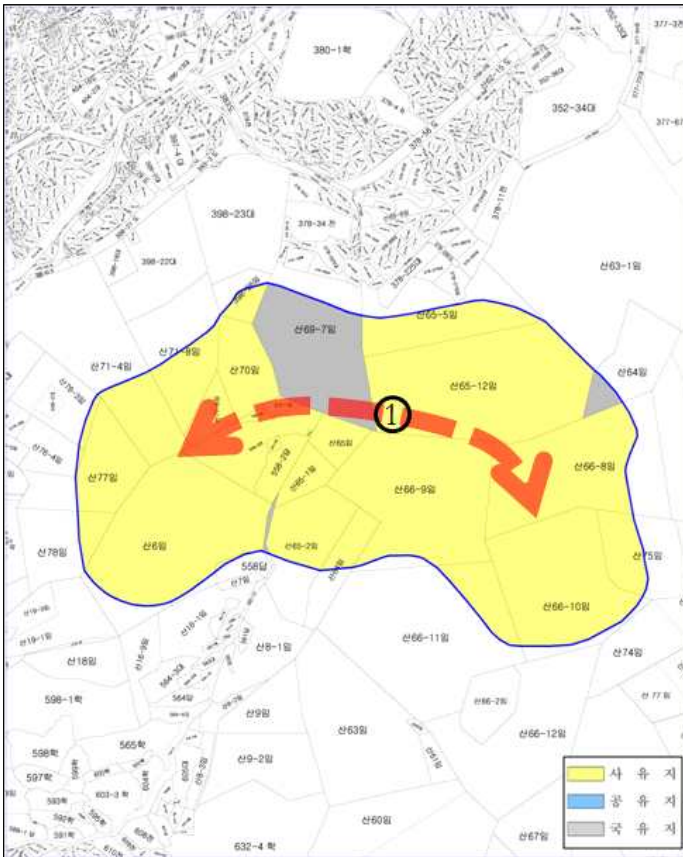
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
75	괴정공원 (근린공원)	177,512.0	95.05.16	사하구 괴정동 산65-12일원	21

나. 미집행 토지소유 현황 * 실제 구적면적으로 결정면적보다 우선하여 적용

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	177,999.0	15,337.0	162,662.0	-
필지수	31	3	28	-

다. 제안 가이드라인



■ 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가

- ① 공원의 최정상부와 그 능선부(1)

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연환경과 역사자원 최우선 고려
- ② 가급적 건축물은 자제하되, 불가피한 경우 지하화, 옥상 및 벽면녹화로 외부로 노출되지 않도록 할 것
- ③ 지역 주민의 체력증진과 여가 증진을 시키는 방향으로 조성

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
- ② 재난 및 교통 대책을 수립

8. 장전 공원

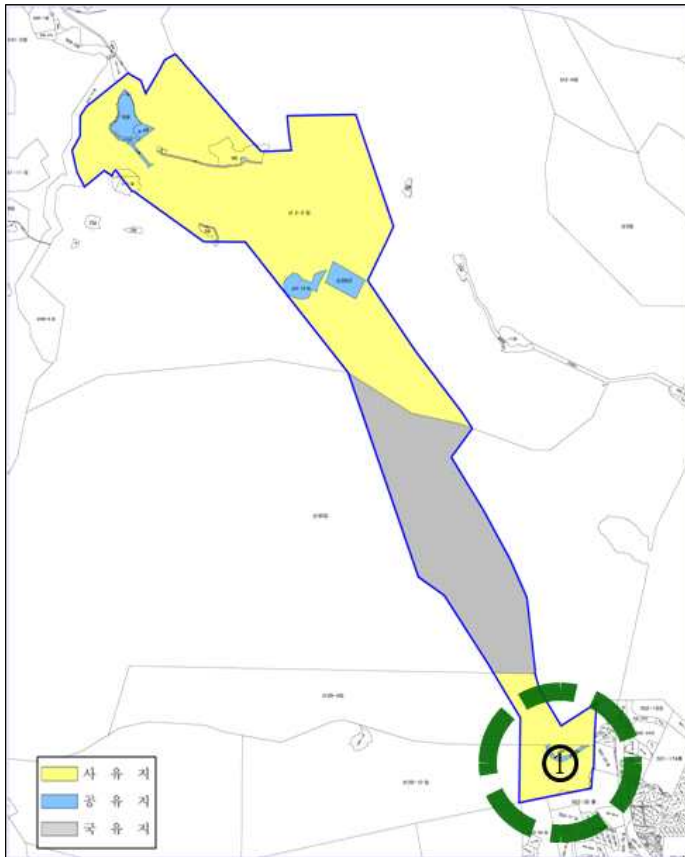
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
34	장전공원 (근린공원)	452,632.0	65.04.21	금정구 장전동 산2-3 일원	51

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	426,032.0	119,437.0	306,595.0	-
필지수	14	4	10	-

다. 제안 가이드라인



■ 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가

- ① 남측 진입부(1)을 제외한 대부분의 지역

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연환경과 생태자원을 최우선 고려
- ② 가급적 건축물은 자제하도록 하고, 불가피하게 설치할 경우 목재 소재 사용 권장

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기존 자연경관과 스카이라인을 고려
- ② 주거용 시설 제안 금지
- ③ 비공원시설 제안 대상지는 남측 진입부(1)로 한정

9. 봉대산 공원

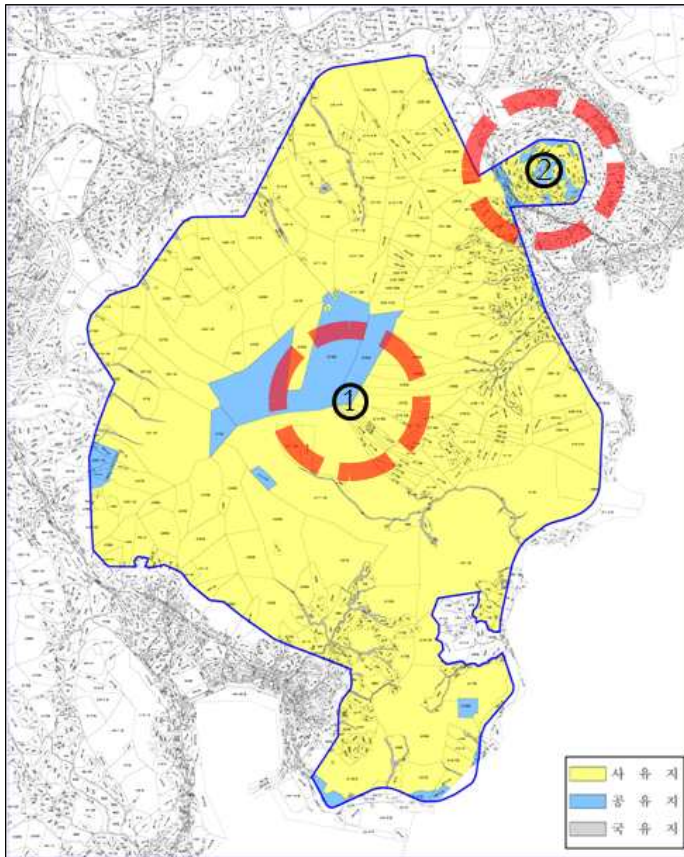
가. 도시계획시설 결정 조서

시설 번호	시설명	결정내용		위치	경과 년도
		면적(m ²)	최초 고시일		
185	봉대산공원 (근린공원)	3,162,140.0	97.07.31	기장군 기장읍 대변리 산2-1일원	19

나. 미집행 토지소유 현황

구 분	토지소유 현황(m ² , 필지)			
	계	국유지	사유지	기타
면적(m ²)	2,880,934.0	54,593.0	2,820,691.0	5,650.0
필지수	790	76	714	-

다. 제안 가이드라인



- 다음 장소에는 비공원시설 설치 불가
- ① 봉대산 정상부(1)와 죽성리 왜성(2)

■ 공원시설 제안 유의사항

- ① 자연환경과 해안경관 최우선 고려
- ② 죽성리 왜성 일대(2) 조성 필수
- ③ 부산의 대표적인 공원으로 특색있는 공원조성에 대한 제안 우대

■ 비공원시설 제안 유의사항

- ① 기존 봉대산의 자연과 해안경관을 훼손하지 않을 것
- ② 재난 및 교통 대책 수립

■ 기타사항

- ① 공원 전체가 개발제한구역으로 이에 대한 검토 필수