

도시관리계획(공원) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 심사보고

2026. 1. 30.

복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2026. 1. 16. 마포구청장

나. 회부일자: 2026. 1. 20.

다. 상정일자: 제281회 임시회 제3차 복지도시위원회(2026. 1. 30.)

상정, 심사, 채택

2. 제안설명의 요지

제안설명자 : 공원녹지과

가. 제출경위

가. 제출자 : 마포구청장(공원녹지과)

나. 제출일 : 2026. 1. 16.

다. 회부일 : 2026. 1. 20.

나. 제출이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따라 동교동 168-1 일원 '윗잔다리어린이공원'의 공원 이용 효율을 높이고 지역 문화 수요를 반영하기 위해 '문화공원'으로 공원을 세분 변경하고자 제출되었음.

다. 도시계획시설(공원) 결정(변경)구역에 관한 사항

○ 위치: 서울특별시 마포구 동교동 168-1 일대

○ 시행면적 : 3,251m²

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)안

시설명	시설의 종류 (공원의 세분)		위치	면적 (m ²)			변경사유
	기정	변경		기정	변경	증감	
윗잔다리 공원	어린이 공원	문화 공원	마포구 동교동 168-1	3,251	3,251	-	해당 어린이공원은 상업시설의 중심에 위치하여 어린이들의 이용도가 매우 낮고, 짧은 충의 이용도가 매우 높아 현황에 맞게 문화공원으로 변경

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

라. 참고사항

○ 관계법령

- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 2) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」
- 3) 「서울특별시 도시공원 조례」

3. 검토의견 [신준호 전문위원]

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건은 상업시설 밀집 지역이라는 지역 현황과 이용자층의 변화를 반영하여 도시계획시설인 공원의 기능을 현실화하려는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제23조에 따른 법적 절차에 따른 것임.
- 특히, 어린이공원 내 마포어린이집이 노후화 및 주변 환경(흡연, 소음 등) 부적합 사유로 인근 동교어린이집과의 통폐합하고 폐원(2025.2.28.)됨에 따라 기존 '어린이공원'으로의 기능이 약화된 것으로 집행부에서 설명하고 있음.

나. 주요 계획 변경 사항

- 동교동 168-1 일대 3,251.0m² 면적 규모로서 공원의 세분 변경을 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따라 어린이공원을 문화공원으로 변경하고 향후 노후 어린이 놀이시설(모래놀이터, 흔들 놀이대 등) 철거 및 바닥 포장을 추진하고자 함.

다. 종합의견

- 본 의견청취 안은 저출생 기조에 따른 어린이 인구가 감소하여 해당 어린이공원의 어린이 이용이 없고 상업시설과 밀접한 입지 특성을 고려하여 윗잔다리 어린이공원을 문화공원으로 변경함으로써 홍대 지역의 문화적 특성을 알리는 관광명소이자 시민의 소통과 휴식공간을 조성하고자 마포구청장 지시사항으로 도시계획시설 결정(변경)을 입안하려는 것임.
- 해당 지역은 짧은 충을 중심으로 유튜브 촬영 및 버스킹 등 문화 생산과 소비활동의 거점으로 기능하고 있어 문화공원으로의 전환은 주민 사용 측면에서 이해할 수 있을 것임.
- 또한, 홍대 상권의 중심부에 위치한 공간을 개방형 문화공간으로 재조성할 경우, 유동 인구의 체류 시간을 늘리고 주변 상권과의 시너지 효과를 통해 지역 경제 활성화에 기여할 가능성도 기대됨.
- 다만, 도시관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 취지에 따라 최소 20년 이상을 내다보는 중·장기적 관점에서 영속성과 안정성이 확보되도록 수립되어야 하나, 상위 계획과의 유기적인 연계에 대한 검토 없이 특정 시점의 지시사항에 따라 급작스럽게

입안되는 경우 도시관리의 지속가능성을 저해할 우려가 있음.

- 특히, 공원 내 어린이집 폐원 사유 중 하나가 '흡연 등 주변 환경 부적합' 이었던 점을 고려할 때 문화공원 전환 시 야간 소음, 쓰레기 투기, 음주 및 흡연 관련 민원이 더욱 폭증할 가능성이 있음.
- 최근 부천역¹⁾ 광장 사례를 보더라도 개방형 문화 공간을 표방했으나, 명확한 관리 주체와 시설 기준의 부재로 일부 유튜버들의 무분별한 실시간 방송, 소란행위, 선정적 기행이 이뤄져 시민들의 휴식권이 침해된 바 있음.
- 따라서, 본 대상지는 홍대 상권의 핵심지로서 관리대책이 미흡할 경우 자극적인 콘텐츠 제작을 위한 우범 지대화 또는 상업적으로 변질될 가능성이 높을 것으로 예상되어 제2의 부천역 광장과 유사한 문제를 야기하여 주민의 휴식권 침해는 물론 주민의 소음 민원 및 치안 유지 비용이 커질 수 있을 것으로 사료됨.
- 아울러, 비록 이용률이 저조하더라도 지역 내 유일한 아동 전용 놀이 공간이 사라지는 것에 대한 주민들의 정서적 반감이 존재할 수 있는바, '어린이 이용 저조'가 어린이 공원의 폐지 근거는 될 수 있을 것이나, 지시사항에 따른 일방적 도시관리계획 수립이 아닌 인근 주민 및 문화·도시계획 분야 전문가 등이 참여하는 협의체를 통한 공원 활용 방안을 도출해야 할 것으로 사료됨.
- 이 같은 사항으로 본 도시관리계획 변경안은 지역 상권 활성화라는 긍정적 측면이 있으나, Top-down식 의사결정으로 인한 급작스러운 변경으로 행정의 경직성이 우려되고 부천역 사례와 같은 공간의

1) 욕설·성행위…부천역 막장 방송 유튜버·BJ 제재 입법 촉구, 2만명 서명(한국경제, 2026.1.19.)

사유화 및 기행 행위로 인한 민원이 양산될 수 있기에 철저한 공원 관리 방안이 마련돼야 하겠음.

[관계 법령]

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제25조(도시 · 군관리계획의 입안) ① 도시 · 군관리계획은 광역도시계획과 도시 · 군 기본계획(제19조의2에 따른 생활권계획을 포함한다)에 부합되어야 한다.

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과 · 재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다.

③ 도시 · 군관리계획은 계획의 상세 정도, 도시 · 군관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농 · 산 · 어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다.

④ 도시 · 군관리계획의 수립기준, 도시 · 군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 · 작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제15조(도시공원의 세분 및 규모) ① 도시공원은 그 기능 및 주제에 따라 다음 각 호와 같이 세분한다.

1. 국가도시공원: 제19조에 따라 설치 · 관리하는 도시공원 중 국가가 지정하는 공원
2. 생활권공원: 도시생활권의 기반이 되는 공원의 성격으로 설치 · 관리하는 공원으로서 다음 각 목의 공원
 - 가. 소공원: 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 설치하는 공원
 - 나. 어린이공원: 어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원
 - 다. 근린공원: 근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건 · 휴양 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원

3. 주제공원: 생활권공원 외에 다양한 목적으로 설치하는 다음 각 목의 공원

가. 역사공원: 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원

나. 문화공원: 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원

다. 수변공원: 도시의 하천가·호수가 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가·휴식을 목적으로 설치하는 공원

라. 묘지공원: 묘지 이용자에게 휴식 등을 제공하기 위하여 일정한 구역에 「장사 등에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 묘지와 공원시설을 혼합하여 설치하는 공원

마. 체육공원: 주로 운동경기나 야외활동 등 체육활동을 통하여 건전한 신체와 정신을 배양함을 목적으로 설치하는 공원

바. 도시농업공원: 도시민의 정서순화 및 공동체의식 함양을 위하여 도시농업을 주된 목적으로 설치하는 공원

사. 방재공원: 지진 등 재난발생 시 도시민 대피 및 구호 거점으로 활용될 수 있도록 설치하는 공원

아. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 공원

② 제1항 각 호의 공원이 갖추어야 하는 규모는 국토교통부령으로 정한다.

4. 질의 및 답변요지 : 주차장 조성계획과의 충복 사업진행 불가 의견

5. 토론요지 : 위원회 의견 반영 필요

6. 심사결과 : 조건부 채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음