

부실·조작의혹 경관심의 무효다!  
오등봉공원 민간특례 중단하고, 진상을 규명하라!

## 오등봉공원 민간특례 경관심의자료 부실 · 조작의혹 공개 기자회견

일시 | 2024. 05. 17.(금)

장소 | 제주도의회 도민카페

주최 | 제주환경운동연합

## 제주시는 사업을 중단하고, 진상규명을 규명하라!

### 1. 오등봉공원 민간특례 개발사업에 대한 경관심의가 가지는 위상

○ 도시공원부지에서 개발특례를 적용받는 공원은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조2 제1항에 따라 해당 공원의 본질적 기능과 전체적인 경관이 훼손되지 아니하여야 함.

○ 제주시는 2016년 12층 688세대와 관련하여 민간특례사업이 전체적인 경관훼손 우려, 하천변에 입지하여 하천오염 및 재해위험 우려, 인근 제주아트센터 및 한라도서관 등과 연접해 발생하는 교통난 가중 등을 종합 검토하여 수용 불가 입장을 밝힌 바 있음.

○ 따라서 2016년 처분에 비하여 새롭게 추진되는 오등봉공원 민간특례 개발사업은 경관에 대한 훼손 정도가 현저한 수준으로 경감되어야 하는 당위성이 존재함.

○ 이에 따라 제주특별자치도 경관위원회는 오등봉공원 민간특례 개발사업이 2016년 제주시가 내렸던 판단과 비교하여 경관적으로 훼손 정도의 증가, 그에 따른 경관영향이 추가적으로 발생하였는지 등 사업의 타당성에 심각한 저해요소가 없는지를 확인하는 것이 사업의 추진 여부를 결정하는 핵심 요소임.

### 2. 오등봉공원 민간특례 개발사업에 대한 경관심의의 문제점

1) 제주특별자치도 경관위원회 심의자료 경관시물레이션 조망점 9곳에 대한 문제

○ 제주시는 경관시뮬레이션에 대한 적정성 평가를 위해 제공을 요구한 조망점의 정확한 좌표를 제공하지 않음. 이에 따라 육안으로 대조 가능한 범위에서 경관시뮬레이션의 조망점을 찾아 조망점의 실제 현장을 촬영한 사진과 경관위원회 심의자료를 비교 분석하였음.

○ 이를 살펴보면 주요 조망점의 사진 자체가 조작되어 있을 가능성이 매우 높다는 사실을 어렵지 않게 확인할 수 있음.

○ 경관위원회 심의자료 상 조망점은 총 9곳으로 그 중 ① 조망점 1, 제주아트센터 앞 ② 조망점 2, 송현토건 주변부 ③ 조망점 4, 연북로 사거리 ④ 조망점 6, 제주연구원 주변부 ⑤ 조망점 7, 제주 장례문화센터 앞 ⑥ 조망점 9, 오봉교 오거리를 비교 분석

○ ① 조망점 1, 제주아트센터 앞, ② 조망점 2, 송현토건 주변부, ③ 조망점 4. 연북로 사거리에서는 경관위원회 심의자료에 첨부된 사진들이 실제 현장 사진과는 상당히 다르게 조작된 상태로 의심되는 정황이 확인됨.

○ 구체적으로 보면 ① 조망점 1, 제주아트센터 앞의 경우 심의자료 사진에서는 한라산을 구름으로 완전히 가려놓아 이 사건 특례사업으로 인하여 한라산 전경의 상당 부분이 조망되지 않게 되는 점을 의도적으로 감추어 놓은 것으로 보여짐. 실제 현장 사진을 보면 구름이 많이 끼어있음에도 불구하고 한라산은 거의 그대로 드러나며, 심의자료처럼 한라산이 완전히 가려지려면 사진촬영이 어려울 정도의 극한 날씨가 되어야 함. 하지만 주변의 시설물 등이 명확히 보이는 것으로 봤을 때 의도적으로 사진을 조작하여 한라산을 가렸을 가능성마저 의심됨.

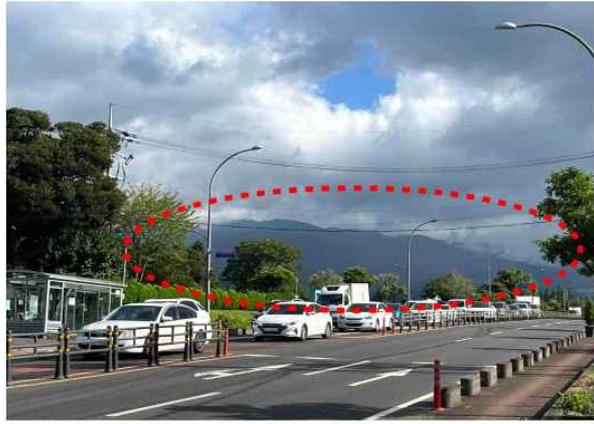
1단지 조망점 **근경 ①** 제주아트센터 앞



· 대상지의 인접 거리에 위치한 가로수로 인해 자연과 여유러지는 경관이 예상됨

경관위 심의자료

- 경관위 심의자료에는 인접한 핵심 경관인 한라산과 어승생악이 하층의 하얀 구름에 가려져 전혀 조망되지 않도록 한 사진 제시



실제 촬영한 사진

- 구름이 많은 기상상황에서 촬영했음에도 한라산 경관은 뚜렷이 조망 가능함.
- 심의자료의 시뮬레이션상의 1단지 아파트 위치로 보아 핵심 경관인 한라산 전망이 사실상 완전히 가려질 것으로 예상됨.

○ ③ 조망점 4. 연북로 사거리와 관련하여서도 위와 같은 방법으로 한라산 자락의 주요 경관인 어승생악을 의도적으로 구름으로 가려놓았음. 경관의 침해 여부를 사진으로 확인하려면 날씨 비교적 좋은 날 경관 상태가 양호할 때 촬영하는 것이 합리적이라 할 것임.

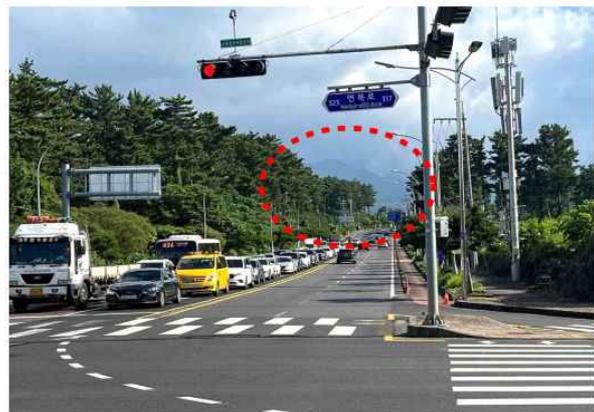
1단지 조망점 **중경 ④** 연북로 사거리



· 대상지로부터의 거리와 지형의 높아차로인해 대상지의 관측이 정확하지 않음  
· 대기 제2차 오염

경관위 심의자료

- 경관위 심의자료에는 한라산 자락의 중요 경관인 어승생악이 구름에 가려져 조망되지 않은 사진 제시

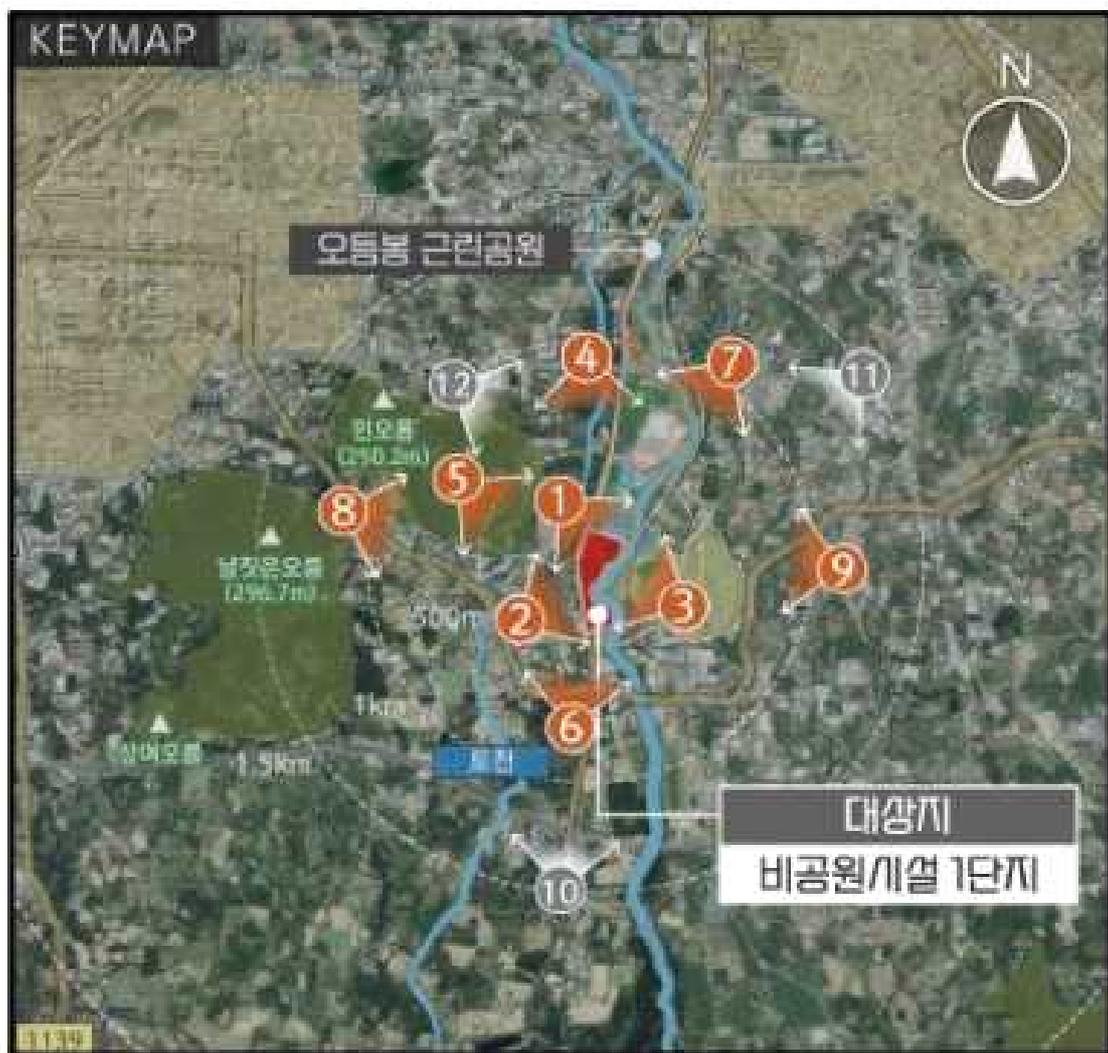


실제 촬영한 사진

- 실제촬영 사진에서 뚜렷이 조망되는 어승생악 오름의 경관
- 심의자료의 시뮬레이션상으로는 1단지 아파트로 인해 어승생악이 경관이 가려질 가능성 높음

○ ② 조망점 2, 송현토건 주변부와 관련하여 심의자료에는 조망점의

위치가 ‘서측 350m’ 로 표시되어 있고, 위 조망점의 전경 사진에는 편도 2차로의 도로와 평행한 방향으로 촬영된 사진이 첨부되어 있으나, 네이버 거리뷰 화면을 보면 비공원시설 1단지 서측 350m 부근(즉, 위 조망점 2 부근)에는 편도 2차로의 도로 자체가 존재하지 않을 뿐만 아니라, 비공원시설 1단지의 위치가 도로와 평행한 방향이 아님을 알 수 있는바, 위 조망점의 위치와는 전혀 다른 사진을 첨부하여 심의를 받았음.



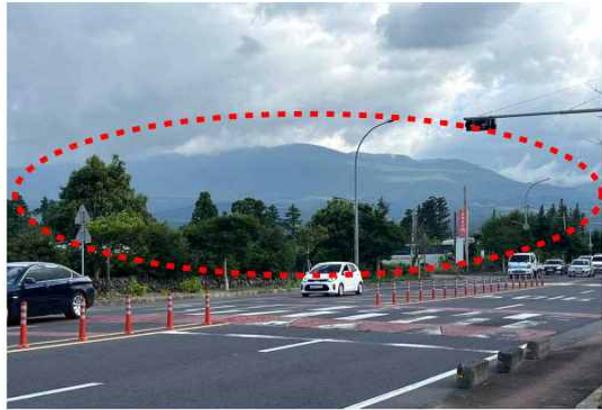
○ ② 조망점 2, 송현토건 주변부의 실제 위치는 ‘서측’ 이 아니라 남남동쪽 450m에 위치하고 있음. 실제 촬영 위치는 물론 거리까지 왜곡되어 있는 상황임. 더욱이 송현토건에서 중요하게 보아야 할 것

은 남측방향의 경관이 아니라 북측방향의 경관이어야 함. 실제 송현토건 주변부는 오남로에서 한라산 경관이 가장 확실하게 보이는 곳으로 경관 영향을 보려면 남측이 아닌 북측을 확인하는 것이 상식적임. 결국 경관에 문제가 발생하지 않는다는 점을 강조하기 위해 부실한 자료를 제출하였으며, 더해서 조망점 위치를 조작까지 한 것임.



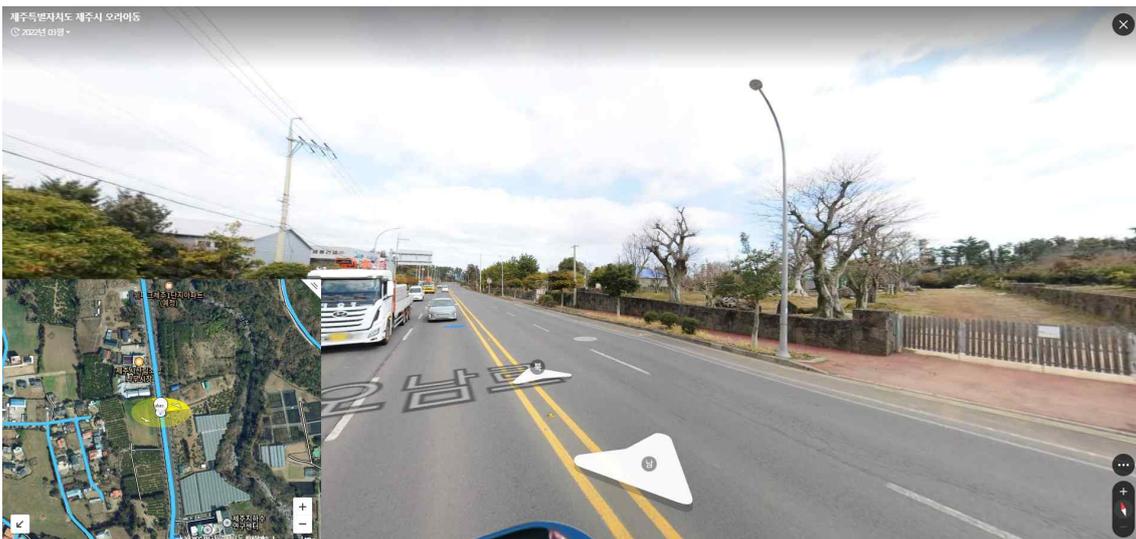
경관위 심의자료

- 경관위 심의자료의 제시된 위 사진은 지도에 표시된 조망점의 위치와 조망 방향과는 달리, 송현토건입구를 약 450미터 정도 지나서 1단지 건설 예정부지를 남남동 방향에 두고 촬영한 사진으로 보임.



실제 촬영한 사진

- 송현토건 주변 1단지 건설예정 부지를 동북동 방향에 두고 실제 촬영한 사진
- 실제 촬영에선 제주 핵심 경관인 한라산과 어승생악이 크고 뚜렷하게 조망됨
- 1단지 아파트 건설시 핵심 경관인 한라산 전망이 크게 훼손됨.







○ 경관위원회 심의자료 중 조망점 1, 2, 4는 조작으로 의심되는 사진이 첨부되어 있는 반면, 조망점 6, 7, 9는 실제 모습과 동일한 사진이 첨부되어 있는 바, 이 사건 사업으로 인하여 한라산 경관 등이 침해되는 부분은 사진을 의도적으로 조작하여 첨부하고, 위와 같은 경관 침해가 발생하지 않는 부분은 사진 조작을 하지 않았음을 의심할 수 있음.



경관위 심의자료

- 주변으로 특별한 자연경관이 관찰되지 않는 조망점



실제 촬영한 사진

- 경관위 심의자료와 실제 촬영 사진에서 조망되는 자연 경관이 일치함

1단지 조망점 원경 ⑦ 제주 장례문화센터 앞



경관위 심의자료

• 건물과 식생에 가려져 자연경관이 대상을 관찰하기 힘든 조망점



실제 촬영한 사진

• 경관위 심의자료와 실제 촬영 사진에서 조망되는 자연 경관이 일치함

1단지 조망점 원경 ⑨ 오봉교 오거리



경관위 심의자료

• 건물 사이로 오드싱 오름의 자연 경관이 일부 조망됨.



실제 촬영한 사진

• 경관위 심의자료와 실제촬영 사진에서 조망되는 모습이 대체로 일치함.

○ 조망점 1, 2, 4는 경관심의에서 아주 중요한 심의 대상이며 전략환경영향평가, 환경영향평가 등에서 자연경관심의를 함에 있어 그 규범이 되는 ‘개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침’에서 해당 조망점이 중요한 평가사항임을 확인할 수 있음.

○ ① 조망점 1, 제주아트센터 앞, ② 조망점 2, 송현토건 주변부, ③ 조망점 4. 연북로 사거리에서는 산림(한라산)스카이라인의 침해가 중대하게 나타나고 있으며, 산림(한라산)의 조망확보가 불가능해짐을 확인할 수 있음.

○ 그리고, 위 조망점 1, 2, 4의 경우, 전체 사업 대상지는 사업지와 매우 떨어져 있고, 사람들의 왕래가 적은 지역이 아니라, 사업대상지 중에서 가장 통행이 빈번한 도로이고, 한라도서관 등 주요 시설물이 있어 시민들의 왕래도 많은 지점이라는 점에서, 스카이라인의 침해 정도 및 조망의 침해 정도가 매우 중대하다고 평가할 수 있을 것으로 사료됨.

○ 즉, ‘개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침’에 따라 이 사건 사업의 경관 침해 정도를 살펴보면, 스카이라인의 침해 및 조망 확보의 어려움이 나타나고 있으며, 그 정도가 매우 중대하다는 점에서, 이 사건 사업으로 인하여 전체적 경관이 훼손된다고 평가하지 않을 수 없음.

○ 제주특별자치도의 경관 관련 정책의 방향을 제시하고 있는 제주특별자치도 경관계획에서도, 경관관리의 기본전제로 경관관리계획의 중점관심 대상은 기존 계획에서도 제시된 바와 같이 제주의 땅과 지형들이 가진 독특한 지문을 우선적으로 고려하였고, 독특한 지문에는 한라산, 오름, 하천, 해안이 만들어 내는 경관을 포함한다고 되어 있음.

### 3. 2016년 개발사업과의 비교

○ 2016년도 사업계획에 대하여 제주시가 불수용결정을 하면서 전체적 경관훼손이라고 평가한 부분의 자료를 상세하게 공개하고 있지 않은 바, 이에 대한 세부적인 분석은 어려우나 현재 확인된 조작 의혹 사진의 실제 촬영사진을 보게되면 경관적으로 심각한 훼손이 발생하고 있음을 충분히 유추할 수 있음.

○ 특히 개발사업 등에 대한 자연경관심의 지침에 따라 판단해 볼 때 한라산, 민오름 등의 스카이라인의 침해 및 조망확보가 어려우며, 제주특별자치도 경관계획 측면에서도 한라산, 오름 등 주요 경관이 훼손되고, 전체적 경관이 훼손된다고 제주시가 판단한 2016년 사업계획과 이 사건 사업은 경관 훼손 측면에서 차이가 없거나 더 심해진다는 점에서 오등봉공원 민간특례 개발사업은 전체적 경관을 훼손하여 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제21조의2 제1항 제2호를 위반하였다고 봐야하.

#### 4. 우리의 요구

하나. 제주시는 조작이 의심되는 사진에 대한 원본 자료 및 정확한 조망점 좌표를 즉각 공개하라!

하나. 제주도는 심의에 대한 부실과 조작된 자료 제출이 의심되는 바 이에 대한 명확한 진상을 규명하라!

2024. 05. 17.

**제주환경운동연합 공동의장(김민선, 정봉숙)**