

관악구 봉천동 283-4번지 도시계획변경에 관한 청원 검 토 보 고

2019. 12. 17.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 관악구 낙성대로 60 참나선원 김순원 외 19,100명
- 소개의원 : 서윤기 의원(보건복지위원회)
- 접수일자 : 2019. 10. 14. (10번)
- 회부일자 : 2019. 10. 22.

2. 청원요지

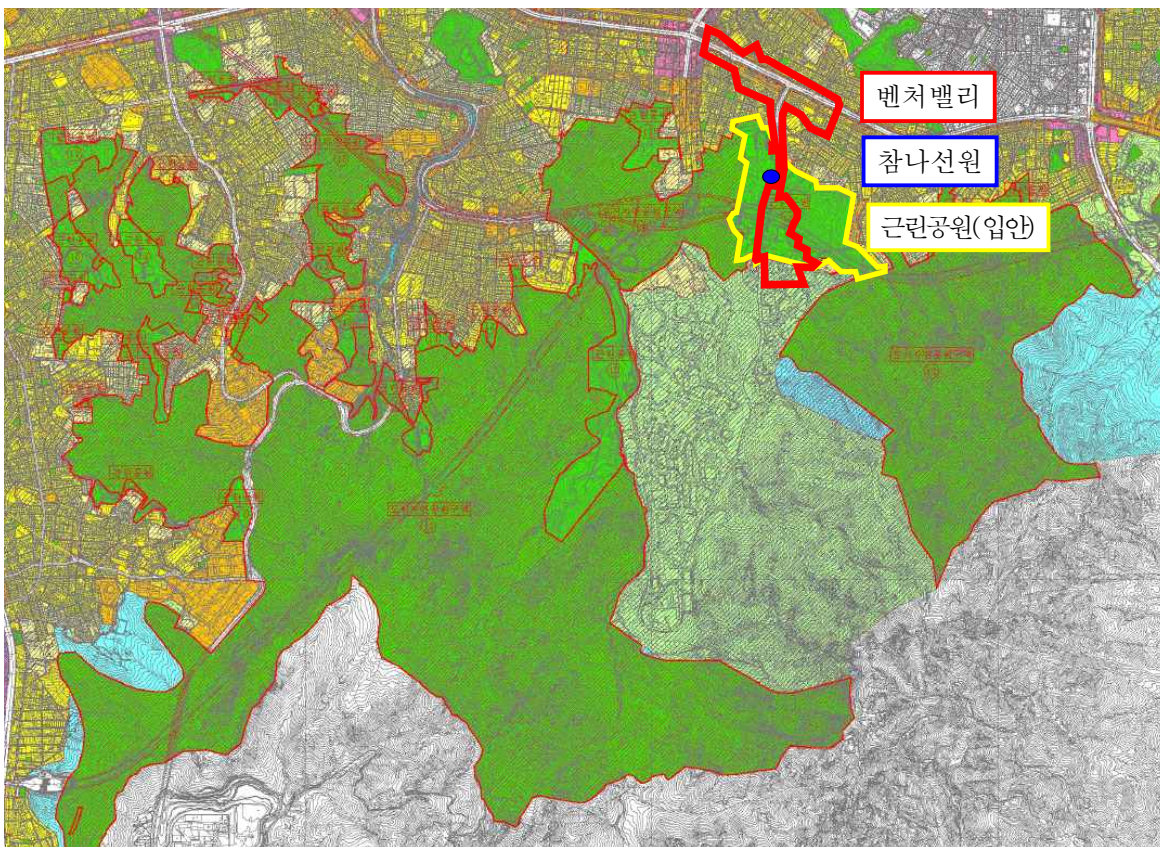
- 이 청원은, 관악산 도시자연공원 내 참나선원 관계자들이 참나선원의 도시계획시설(공원) 해제를 요청하는 내용임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 청원요지는, 서울시의 공원 우선보상대상지로 선정되어 강제토지수용 대상이 된 참나선원이 약 30년 동안 사실상 종교시설로서 역할과 기능을 해 왔고, 참나선원 일대가 골프연습장, 영어마을 등 시설들이 기조성되어 도시공원으로서 정체성이 상실되어 있으므로, 참나선원을 공원시설에서 해제해 줄 것을 요청하는 것임.

4. 검토의견

- 이 청원은, 관악산 도시자연공원(낙성대지구) 내 참나선원을 도시계획 시설(공원)에서 해제하여 현재의 사실상 종교시설로서 존치할 수 있도록 해 달라는 요구임.
- 관악산 도시자연공원은 내년 자동실효를 앞두고 낙성대지구 등 공원 일부는 우선보상대상지로 사유지를 보상하여 도시계획시설(공원)로 관리하고 나머지 공원은 도시자연공원구역 지정을 추진하고 있는 가운데, 청원 대상지인 참나선원은 우선보상대상지에 포함되어 올해 실시 계획인가를 받아('19.12. 예정) 내년에 보상할 계획이고(붙임1), 보상 후에는 해당 건축물을 철거할 예정임.



(단위 : m², 백만원)

총면적 (12개 지구)	도시계획시설(공원)					도시자연공원구역 지정 추진 (총면적)
	계	국유지	공유지	사유지	사유지 보상액 (개별공시지가 기준)	
12,396,760	1,765,510.	399,854.	961,168.	404,487.3	81,209	10,631,249.40

- 청원인에 의하면, 참나선원은 90년도 창건 후 현재까지 약 30년 동안 사실상 종교시설(사찰)로 사용되고 있고 대한불교조계종에 등록된 (2005년) 사찰이라고 하나, 건축물대장에는 일반건축물(단독주택)로 등재되어 있음.

※ 참나선원 현황(자료: 시설계획과)

- 위치 : 관악구 봉천동 283-4번지(면적 : 152m²)
 - 지목 : 대지 / 지역지구 : 자연녹지지역, 공원(공원지정 : '80.11.19.)
- 건축규모 : 지상1층(건축면적 : 108.24m²)
- 건물용도 : 단독주택
- 소유자 : 대한불교조계종 참나선원

※ 건축물 등기상 2003. 10. 30.일자로 재측되었으나 최초 건축년도는 불분명



- 이 청원에 대하여, 집행부는 다양한 공원시설이 조성되어 있는 도시자연공원의 중심부에 대상지가 위치하여 도시계획시설(공원)로 관리되는 것이 타당하므로 공원 해제는 어렵다는 입장임.
- 집행부의 의견대로, 청원 대상지는 내년 자동실효를 앞두고 도시계획시설(공원)로 관리하고자 하는 지역의 중심부에 위치하고 있어서 공원시설에서 대상지를 단독 해제하는 것은 도시계획상 무리가 있다고 판단됨.
- 다만, 대상지 일대는 남부순환로에서 서울대학교 후문으로 연결되는 주진입도로(낙성대로) 일대로서 교수회관·교직원아파트 등 서울대 부속시설과 연구공원, 서울시교육청 과학전시관, 영어마을, 골프연습장 등의 시설들이 기초성되어 있고 낙성대로변에 부분적으로 녹지가 훼손되거나 방치되어 있는 현장 여건을 고려하면, 대상지 일대를 공원시설로 관리해야 할 필요성과 효과의 측면에서 보다 면밀한 검토는 필요하다고 사료됨.
- 특히, 관악구가 이러한 기개발 및 훼손 등의 현장 여건과 서울대의 AI 벤처단지 추진 계획을 들어 낙성대로변 일대를 공원에서 해제하는 것을 서울시에 요구하고 있는 상황에서, 청원 대상지도 관악구의 공원 해제 요구와 연계되어 검토될 필요가 있고, 검토에 소요되는 기간을 감안하면 대상지 일대를 우선 도시자연공원구역으로 지정할 수도 있다고 보여짐.



<벤처기업육성촉진지구 추진 지역(자료: 시설계획과)>

- 도시자연공원구역 지정 요건을 살펴보면, 식생보호를 위한 완충지역 등을 포함하여 지정할 수 있도록 되어 있고,



도시자연공원구역 지정 시 고려사항 자연의 보호 상태가 양호하여 훼손 또는 오염이 적으며, 야생동식물이 서식하고 있는 지역, 희귀식물이 식생하고 있는 지역, 양호한 소생태계가 형성되어 있는 지역, 또는 시민의 여가 공간으로 효율성을 높이기 위하여 필요한 지역, 양호한 식생보호를 위한 완충지역을 포함하여 지정할 수 있다.

<도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침(국토교통부고시 제2018-488호)>

서울시는 이를 들어 주택 등이 점유하여 사실상 공원기능을 상실한 공원도 도시자연공원구역으로 지정코자 하므로, 서울대·관악구가 AI 벤처단지로 추진하는 대상지 일대를 완충지역으로서 도시자연공원구역으로 우선 지정한 후, 서울시와 관악구의 검토·협의 결과에 따라 도시관리계획 변경이 이루어질 수도 있을 것임.

- 또한, 이 청원 대상지와 같이, 사실상의 종교시설이 공원 일부를 점유하고 있는 경우가 있음을 감안하여, 이와 같은 유사 점유 현황에 대한 전수조사와 종합검토를 통해 실효성 있는 조치방안 마련이 필요하다고 사료됨.
- 정리하면, 청원 대상지를 단독으로 도시계획시설(공원)에서 해제하는 것은 무리가 있다고 판단되나, 기개발되어 있는 대상지 일대의 현장 여건과 AI 벤처단지 추진 계획, 그리고, 이러한 유사 현황에 대한 종합검토와 조치방안 등을 고려하여 대상지를 포함한 그 일대의 공원시설 해제 여부가 재검토될 수 있다고 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

〈붙임1〉 관악산도시자연공원 내 참나선원 보상 추진 일정 〈자료: 시설계획과〉

• 보상추진 현황

- '18. 06. 04. : 2019 보상 예산 신청(관악구 → 서울시)
- '18. 10. 17. : 2019 제6차 보상심의위원회(결과 : 보상 대상으로 선정)
- '19. 01. 21. : 2019 장기미집행 도시공원 보상사업 추진계획 시달
(서울시→관악구)
- '19. 02. ~ 05. : 물건조사
- '19. 06. 20. ~ 07. 31. : 도시계획시설사업 시행을 위한 열람공고
(관악구 공고 제2019-866호)
- '19. 08. 05. : 민원 검토 요청(관악구 → 서울시)
 - 종교시설로 존치 가능한 도시자연공원구역으로 조정 가능한지 여부 검토 요청
- '19. 08. 05. : 도시관리계획(안) 검토 요청(공원조성과 → 공원녹지정책과)
- '19. 08. 12. : 도시관리계획(안) 검토 요청 회신(공원녹지정책과 → 공원조성과)
 - 참나선원 부지는 시설공원 편입이 적절하며 도시자연공원구역 지정 요건에 해당하지 아니함
- '19. 08. 23. : 민원 검토 요청 회신(서울시 → 관악구)
 - 당초 계획대로 보상 추진토록 할 것

• 향후 추진일정

- '19. 12. : 실시계획인가(관악구)
- '20. 01. : 보상 물건 조사 및 보상계획 공고(SH공사)
- '20. 01. ~ 02. : 감정평가
- '20. 03. : 토지주 협의
- '20. 04. ~ 07. : 수용재결(협의 결렬시)
- '20. 08. : 토지주 협의(협의 결렬시 공탁 및 소유권 등기 이전)
- '20. 09. ~ 11. : 이의재결(협의 결렬시)