

불량주택, 주거환경개선 및 고도제한 완화에
관한 청원 검토보고서

□검토보고요지

- '99.10.20(접수번호 25번) 서울시 용산구 한남동 726-391 손재경 외 68인이 문교보사위원회 장진국의원의 소개로 용산구 한남동 726-391 일대 대로변 연립주택(100세대)이 5층(18m)이하의 최고고도지구로 지정되어 재산권 행사에 제약을 받으므로 고도제한을 완화하여 줄 것을 요구하는 청원으로
- 서울시에서는 남산제모습찾기 사업의 일환으로 '90.8.17 남산주변 4,950,000㎡를 남산경관 관리구역으로 지정하고 '90.9.18 100인 시민위원회를 구성, '91.5.27 남산제모습찾기 종합 기본계획을 수립하여 '91.8.14 한양대 산업과학연구소의 경관 시뮬레이션 용역을 거쳐 '95.4.6 남산주변 지역에 대하여 최고고도지구를 지정하였고
- '95.5.9 단국대 주변에 고도지구를 추가지정하였으며, '98.4.18 남산골공원에 24,180평(공원 21,780평, 한옥마을 2,400평) 규모의 전국전통마을 단지를 조성한 바 있음
- 청원인은 주변지역이 '95년 착공한 지하철 공사로 인하여 많은 가옥의 벽에 금이 가고 옥상에서 비가 새는 등 50여 세대가 옥상보수 공사 및 개·보수 공사를 지금도 진행하고 있으며, 이 지역은 남산보다 저지대이며 매봉산자락 끝부분 동·서·남·북 어느 곳에서 보아도 남산경관과는 무관한 지역으로 도로면보다 3~5m 낮고 고가도로 밑부분은 6~8m 낮은 지대이므로 고도제한을 완화하여야 한다고 주장하고 있는데
- 서울시에서는 남산의 경관·조망상태 등에 관하여 현상태보다 더 악화되는 조치는 남산의 역사적·상징적 의미와 서울의 백년대계를 위해 결코 바람직하지 않고 장기적으로 남산 주변은 단독 또는 빌라 중심의 건축형태가 다양하게 산과 건물이 경관적으로 조화되어 쾌적한 생활환경이 유지될 수 있도록 유도하는 것이 바람직하며 완하시 국지적인 돌출 건물 발생으로 남산경관 및 쾌적한 생활환경의 보호·조성이 어렵

다는 의견임

- 청원인이 주장하는 바와 같이 동 지역이 도로면보다 3~5m 낮고 20년 이상된 노후 건물로 주거환경의 개선과 재산권 보호측면에서 청원의 제기는 타당성이 인정된다고 보나
- 남산의 잠식시설을 이전 또는 철거하여 남산의 자연경관과 제모습을 회복시키고자 노력하는 서울시측의 입장과 거주민의 재산권 보호 및 생활불편 해소측면을 종합검토 결정하여야 할 것으로 사료됨

주거환경개선 및 불량주택재개발에 관한 청원
검토보고서

□검토보고요지

- '99.10.20(접수번호 24번) 서울시 용산구 한남동 729 한남연립 3-205호 엄길갑 외 105인, 문교보사위원회 장진국의원의 소개로 용산구 한남동 729번지 일대 한남연립단지 등이 5층(18m) 이하의 최고고도지구로 지정되어 주거환경개선 및 재산권 행사에 불이익을 받고 있으므로 남산경관에 지장이 없는 12층까지 건축 가능토록 완화하여 줄 것을 요구하는 청원으로
- 서울시에서는 남산제모습찾기 사업의 일환으로 '90.8.17 남산주변 4,950,000㎡를 남산경관 관리구역으로 지정하고 '90.9.18 100인 시민위원회를 구성, '91.5.27 남산제모습찾기 종합기본계획을 수립하여 '91.8.14 한양대 산업과학연구소의 경관 시뮬레이션 용역을 거쳐 '95.4.6 남산주변 지역에 대하여 최고고도지구를 지정하였고,
- '95.5.29 단국대 주변에 고도지구를 추가지정하였으며 '98.4.18 남산골공원에 24,180평(공원 21,780평, 한옥마을 2,400평) 규모의 전국전통마을 단지를 조성한 바 있음.
- 청원인은 지하철 6호선 공사로 인해 비만 오면 상습침수와 아울러 토사가 발생하고 일부 단독주택 및 연립주택은 지반이 침하되어 붕괴위험을 갖고 있으며 노후된 주택 등으로 쓰레기장화 되어 있어 각종 매연, 소음, 분진 등으로 주거환경이 매우 열악한 실정이며, 지대가 낮아 양대로와 고도차이가 20~25m인 관계로 고도제한을 12층까

지 완화하여도 남산경관에 아무런 지장이 없다고 주장하고 있는데,

- 서울시에서는 남산의 경관, 조망상태 등에 관하여 현 상태보다 더 악화되는 조치는 남산의 역사적, 상징적 의미와 서울의 백년대계를 위해 결코 바람직하지 않고, 장기적으로 남산주변은 단독 또는 빌라 중심의 건축형태가 다양하고 산과 건물이 경관적으로 조화되어 쾌적한 생활환경이 유지될 수 있도록 유도하는 것이 바람직하며, 완하시 국지적인 돌출건물 발생으로 남산경관 및 쾌적한 생활환경의 보호·조성이 어렵다는 의견임.
- 청원인이 주장하는 바와 같이 20년 이상된 노후건물로서 상습침수와 불량한 주거환경을 개선하여 쾌적한 환경에서 인간다운 생활을 영위코자 하는 측면에서 청원의 제기는 타당성이 인정된다고 보나
- 문화관광부에서 2002년 월드컵에 대비한 관광 숙박시설 지원 등에 관한 특별법에 의거 관광호텔 신축에 따른 대상후보지에 서도 남산 일원에 대하여는 많은 여론에도 불구하고 시민단체 및 여론의 비판을 감안, 불가결정을 한 점과 거주민의 재산권과 생활불편 해소측면을 종합검토 결정해야 할 것으로 사료됨.