

신당동 309, 346, 349번지 일대 도시 및 주거환경정비기본계획 반영 요구에 관한 청원  
심사보고서

2009. 2. 25  
도시관리위원회

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 중구 신당동 349-210 배인섭 외 285명
- 소개의원 : 최 병 환 의원 (교육문화위원회)
- 접수일자 : 2008. 9. 5 (49번)
- 회부일자 : 2008. 9. 5

2. 청원요지

- 중구 신당동 309, 346, 349번지 일대(61,000㎡)는 급경사 지역이 많고 주거환경이 불량하므로 주민들의 숙원사업인 주택재개발사업이 이루어질 수 있도록 도시 및 주거환경기본계획(주택재개발 부문)에 정비예정구역으로 포함시켜 주기를 요청함.
- 중구 신당동 309, 346, 349번지 일대는 암반지역으로 이루어져 도시 가스관 등이 지상에 노출된 곳이 있고 산사태·설해 등 재해위험이 상존하고 있으며, 노후·불량 건축물이 밀집된 지역임.
- 주변지역은 재개발사업이 완료되어 있으나 청원지역은 역세권 및 생활편의 시설이 우수함에도 불구하고 주거환경이 매우 열악함.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 중구 신당동 309, 346, 349번지 일대(61,000㎡)는 진입로 폭이 좁고 인도가 없어 차량과 보행자가 함께 다녀 교통사고 위험이 많은 곳이고, 경사가 급하며 구릉지, 절개지가 많은 노후 불량건축물 밀집지역으로 우기 또는 동절기 차량 통행과 주민통행이 매우 어려운 지역임. 또한 상·하수도관 정화조 시설은 안전상 땅을 파고 설치하여야 하나, 지반이 암반이어서 노출된 곳이 있는가 하면, 가스관이 하수도관내에 설치된 곳도 있어 위험하며, 매봉산 아래에 위치한 곳은 산사태 재해 위험지역이기도 함.
- 따라서 청원인들의 청원대로 동 지역 일대를 도시 및 주거환경정비 기본계획에 정비예정구역으로 포함시켜 주택재개발사업을 추진하여 주거환경 개선과 기반시설을 정비할 수 있도록 해 줄 것을 청원함.

4. 검토보고 요지 (수석전문위원 : 김종식)

- 본 청원은 중구 신당동 309, 346, 349 번지 일대(61,000㎡)를 주거환경 개선을 위해 주택재개발 정비예정구역으로 지정해 줄 것을 요청하는 사안임.
- 대상지역은 제1종 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로서, 경사도 약 18.0%, 해발 40~90m이며, 지하철 3호선과 6호선 약수역 인접지역으로서 동호로(폭 40m)와 접해 있고 배후에 응봉 근린공원이 위치하고 있으며, 북측지역에 동아 양수 하이즈 아파트(12~20층)가 연접하고 있음.
- 본 지역에 대한 구청조사(2007) 결과에 의하면, 노후·불량도 38% (2010년 47% 예상), 호수밀도 41.8호/ha, 주택접도율 79.4%, 과소필지 42.8%로서, 2010 도시 및 주거환경정비 기본계획(주택재개발 부문)상 정비예정구역 선정 기준과 도시 및 주거환경정비조례의 정비구역 지정 요건에 전부 미달되는 상황임(아래 <표> 참조).
- 화재·침수 등 재해발생 항목에 대해서 “고지대·급경사로서 재해위험지역”으로 요건에 적합하다는 구청장 의견이 제시되었으나, 재해위험 여부에 대하여는 안전진단기관 등 전문가의 기술적 검토가 선행된 이후에 판단해야 할 사항인 것으로 사료됨.

- 따라서, 정비구역 지정 요건과 도시 및 주거환경정비기본계획상 정비예정구역의 선정 기준을 충족하지 아니하므로 기본계획에 주택재개발 예정구역으로 포함하기는 무리가 있는 것으로 판단됨.
- 다만, 동 지역 일대가 다세대·다가구 주택 밀집지로 보여지므로 주택 재건축사업 요건에 해당하는지에 대한 검토를 통해 재건축 정비예정구역 포함 여부를 판단할 여지는 있음. 또한 다수의 주민이 주택재개발을 원하고 있는 현실을 고려하면, 재개발의 위험이 있다는 구청장의 의견대로 재개발 위험 여부에 대한 세밀한 안전진단을 통해 정비구역지정 여부를 긍정적으로 검토할 여지는 있다고 사료됨.

<표> 정비구역 지정요건

구 분	정비구역 지정요건 (도시 및 주거환경 정비조례)	도시 및 주거환경정비 기본계획상 정비예정구역 선정 기준	구청장 조사결과(2007)	요건 적부	
선택 요건	호수 밀도	60호/ha 이상	60호/ha 이상	41.8호/ha(234동/5.6ha)	부적합
	노후불량도	60% 이상	60% 이상	38.0%(89동/234동) (2010년 약 47% 예상)	부적합
	주택접도율	30% 이하	35% 이하	79.4%(186동/234동)	부적합
	과소필지	50% 이상	45% 이상	42.8%(134필지/313필지)	부적합
	화재·침수 등 재해발생	-	-	-	-
	※ 정비구역 지정요건 : 선택요건 중 2가지 이상 적합하여야 함.				

5. 질의 및 답변 요지 : 생략
6. 토론 요지 : 없음
7. 소위원회 심사보고의 요지 : 해당없음
8. 심사결과 : 본회의에 부의하기로 함
9. 소수의견의 요지 : 없음
10. 기타 필요한 사항 : 없음
11. 의견서 : 별첨

(다음 페이지에 계속)

의 건 서

□ 청 원 명

- 신당동 309, 346, 349번지 일대 도시 및 주거환경정비기본계획 반영 요구에 관한 청원

□ 채택 의견

- 본 청원은 중구 신당동 309, 346, 349 번지 일대(61,000㎡)의 주거환경 개선을 위해 주택재개발 정비예정구역으로 지정해 줄 것을 요청하는 사안임.
- 대상지역은 2010 도시 및 주거환경정비 기본계획(주택재개발 부문)상 정비예정구역 선정 기준과 도시 및 주거환경정비조례의 정비구역 지정 요건에 전부 미달하는 상황으로서 기본계획에 주택재개발 예정구역으로 포함하기는 무리가 있는 것으로 판단되나,
- 경사도가 높은 구릉지에 위치하고 있고, 주택에 접한 도로의 많은 면적이 계단으로 이루어져 사실상 차량 접근이 어려운 지역이며, 화재·재해 발생시 소방도로 미확보에 따른 재해위험도 예상해볼 수 있으므로 이에 대한 대책 및 동 지역 일대를 주거유형 다양화 측면에서 구릉지 시범대상사업으로 개발할 수 있는 방안의 다각적인 검토를 통해 청원인들의 주거환경개선사업에 대한 요구를 수용할 수 있는 방법을 검토할 필요가 있다고 판단되어 본 청원을 채택하였음.

(다음 페이지에 계속)