

# 13. '91 主要業務 現況

資料提供：서울시

## 서민주택건설

### '92년까지 40만호 주택건설의 차질없는 추진

- 영구임대, 근로자주택 건설공급-저소득층의 실질적인 주거안정
- 소형주택 중점건설
  - 공공부문은 전량 국민주택 규모 이하 건설
  - 민간업체 건설분도 소형주택 건설 확대
- 소득수준에 상응하는 주택공급 체계 확립

### 1. 주택 40만호 건설('88~'92)

(단위: 호)

구 분	계			'88~'90			'91 계획	'92 계획
	계 획	실 적	%	계 획	실 적	%		
계	400,000	267,931	67.0	203,400	267,931	132	102,200	94,400
서울시	80,000	40,887	51.1	39,100	40,887	104	20,600	20,300
주택공사	64,600	32,115	49.7	31,000	32,115	104	15,400	18,200
민간업체	255,400	194,929	76.3	133,300	194,929	146	66,200	55,900

○ 사업주체별 주택유형별 건설실적('88~'90)

구 분	계		서울시		주택공사		민간업체	
	계 획	실 적	계 획	실 적	계 획	실 적	계 획	실 적
계	400,000	(67.0%) 267,931	80,000	(51%) 40,887	64,600	(50%) 32,115	255,400	(76%) 194,929
영구임대	71,200	(45.3%) 32,229	30,000	(51%) 15,418	41,200	(41%) 16,811	-	-
근로복지	24,500	(29.3%) 7,175	17,000	(26%) 4,539	3,800	(28%) 1,080	3,700	(42%) 1,556
사원임대	17,200	(17.1%) 2,948	5,000	(48%) 2,408	4,900	(11%) 540	7,300	0
임대주택	16,800	(69.6%) 11,693	8,000	(73%) 5,873	7,800	(60%) 4,712	1,000	(110%) 1,108
소형분양	51,900	(79.6%) 41,310	20,000	(63%) 12,649	6,900	(130%) 8,972	25,000	(78%) 19,689
민간주택	218,400	(79.0%) 172,576					218,400	(79%) 172,576

○ '91 건설계획-102,200호

(단위: 호)

구 분	계	영구임대	근로복지	사원임대	임대주택	소형분양	민간주택
계	102,200	19,000	8,300	5,100	2,900	7,400	59,500
서울시	20,600	8,600	5,800	1,600	1,400	3,200	-
주택공사	15,400	10,400	1,300	1,400	1,500	800	-
민간	66,200		1,200	2,100	-	3,400	59,500

○ 공 급-소득수준에 상응하는 주택 공급체계 확립

- 저소득 계층: 공공부문(서울시, 주공)에서 영구임대주택등 건설공급
- 중산화가능 계층: 세제, 금융적 간접지원
- 중산층 이상: 시장기능에 의한 자력 해결 유도

※ 유형별 주택규모 및 공급대상

구 분	주택규모	공 급 대 상	비 고
영구임대	전용 7~12평	생활보호대상, 의료부조자, 저 소득보훈대상자	보증금: 100~200만원 월임대료: 3~4만원
근로복지 사원임대	7~15평	제조업체 근로자중 저임금 무 주택 기혼 세대주	기금융자: 호당 1,200만원 보증금: 700만원 이의 월임대료: 6~8만원
임대주택	7~15평	철거민, 청약저축가입자	보증금: 700만원 내의 월임대료: 6~8만원
소형분양	12~18평	철거민, 청약저축가입자	기금융자: 호당 1,000만원
민간주택	18평 이상	청약예금 가입자	

2. '91 시영주택 건설

총 54,294호('91 예산: 3,274억원)

- 신규 20,600호(영구 8,600, 근로자주택 7,400, 임대주택 1,400, 분양 3,200)
- 계속 33,694호(영구 15,418, 근로자주택 6,947, 임대주택 5,233, 분양 6,096)
- ※ '90말 현재 40,887호 건설, 8만호 목표의 51.1% 달성

가. 신규건설 6개지구 20,600호('91 1,056억원: 총 4,188억원)

구 분	건 설 호 수						사업기간	사업비	'91. 공 정 (%)
	계	영 구	근 로 복 지	사 원 임 대	임 대 주 택	분 양			
계	20,600	8,600	5,800	1,600	1,400	3,200		4,188	
방 화(2 차)	4,200	500	1,200	1,000	600	900	91. 10~93. 8	995	15
신 내 지 구	8,500	4,000	2,900	-	800	800	91. 11~93. 9	1,586	10
등 촌 지 구	2,000	1,200	800	-	-	-	91. 12~93. 10	586	10
방 화2 지 구	2,000	1,100	-	-	-	900	91. 8~93. 6	418	30
공 룡1 지 구	3,300	1,200	900	600	-	600	91. 10~93. 8	603	10
중 계 지 구	600	600	-	-	-	-	임대 → 영구 전환		

나. 계속사업 7개지구 33,694호('91-2,218억원: 총 5,917억원)

구 분	건 설 호 수						사업기간	사업비	'91. 공 정 (%)
	계	영 구	근 로 복 지	사 원 임 대	임 대 주 택	분 양			
계	33,694	15,418	4,539	2,408	5,233	6,096		5,917	
'89 중 계 (3단계)	7,031	2,619	-	-	1,979	2,433	89. 8~91. 10	1,221	100
'89 성 산 지 구	1,807	1,807	-	-	-	-	89. 8~91. 5	252	100
'89 면 목 지 구	905	905	-	-	-	-	89. 8~91. 9	136	100
'89 수 서(1 차)	2,934	984	-	-	1,230	720	89. 12~92. 10	519	50
'90 수 서(2 차)	4,718	1,508	1,162	1,403	-	645	90. 8~92. 10	872	53
'89 대 치(1 차)	1,623	1,623	-	-	-	-	89. 12~91. 12	243	100
'90 대 치(2 차)	2,575	-	1,753	-	-	822	90. 10~92. 8	550	55
'90 가 양 지 구	10,538	4,409	1,624	1,005	2,024	1,476	90. 11~92. 9	1,903	55
'90 방 화 지 구	1,563	1,563	-	-	-	-	90. 12~92. 10	221	50

### 3. 시영아파트 정리

#### 가. 시민 아파트 현황

○ 건립연도: 1969~1972

○ 건립규모: 438동 17,449호(11평형)

현존 223동 9,566호(철거 215동 7,883호)

○ 문제점

건립 이후 20년 경과 건물노후화에 따라 도시미관 저해

입주민의 관리부실에 따라 안전사고 발생 우려

※ '90추계 시민아파트 안전진단결과 “가”급 15동

연희 8, 11, 12동, 김포 3, 4, 5동, 월곡 6, 7동, 녹번 1, 2동, 금화 26, 27, 31, 34, 35동

#### 나. '91 계획

○ 안전진단 실시: 연 2회(춘, 추계) - 14백만원

안전진단반: 전문가(대학의 건축, 구조공학 교수 등)로 구성

결과 조치: 진단결과를 기준으로 하여 철거 또는 보수지원

○ 시민아파트 철거: 15개동 554호('90추계 안전진단결과 “가”급)

재건립아파트 입주권 부여 및 건물보조금(9,315천원), 주거비(4인가족 1,493천원)

이주비(23천원) 등 지급

철거잔여 부지는 녹지, 생활체육시설 등으로 활용

시민아파트 장기정리계획의 일환으로 추진

○ 시민아파트 보수비 지원: 213개동 9,168가구 - 799백만원

원칙상 주민부담이나 주민능력을 감안 일부 시비지원

구조체보강공사, 축대보수, 옥외난간, 쓰레기통등: 전액 시비부담

옥상 방수: 80%는 시비, 20%는 주민부담

## 주택재개발과 주거환경 개선사업

- 주민자율에 의한 재개발사업 시행
- 저소득 주민을 위한 주거환경 개선
- 편의시설 확충으로 생활여건 향상
- 주거안정을 위한 현지 정착위주 사업 추진

### 1. 주택개량 재개발사업

#### 가. 현 황

구 분	지 구 수	면 적(천㎡)	정비대상건물(동)	건설가구수
대 상	212	10,573	83,597	144,568
완 료	85	2,542	20,975	28,968
시 행 중	61	3,769	28,399	53,679
미 시 행	66	4,262	34,223	61,919

※ '90 추진실적: 9개지구 6,827호 건설(2,166동 정비)

#### 나. 5개년 계획('91~'95)

구분	연도	계	'91~'95				
			'91	'92	'93	'94	'95
지 구 수		34	8	7	6	6	7
대 상	면 적 (㎡)	2,727,374	876,504	790,982	234,604	305,684	519,600
	건 물 (동)	16,039	5,314	5,078	1,807	1,740	2,100
주택 건축 (가구)		46,695	17,145	14,871	3,299	4,750	6,630

다. '91 추진 계획: 8개지구 17,145가구 건립

〈추진방향〉

- 조합원용 아파트: 소형주택 중점건설-국민주택규모 이하 70% 이상
- 세입자용 영구임대아파트 건립: 전용면적 7~10평  
 조합이 건립한 후 서울시가 매입 임대  
 조합이 제공한 국공유지 등에 시가 직접 건설 임대

○ 재개발 구역내 진입로 개설 등 공공시설 지원	782백만원
- 돈암 2-1구역 도로확장 및 지하보도공사	455 "
- 명일 재개발구역 진입로	100 "
- 상계부국 재개발주택 보수공사	10 "
- 사당 2구역 진입로 공사(교문, 담장, 수위실 등)	30 "
- 미불보상(쌍문 1구역외 2건)	187 "
○ 합동재개발지구 세입자용 영구임대주택 매입	15,876백만원
- 동작구 본동 2-2구역 606가구(90. 6. 29 사업인가)	
○ 국민주택기금 융자(총 12,199가구)	19,857백만원
• '91 신규사업 18개 지구 552가구	1,152 "
• '90 이전 계속사업 42개구역 11,647가구	18,705 "
- 지원내용: 60㎡ 이하 공동주택 가구당 1,000만원 융자	
- 융자조건: 연 10%, 1년거치 19년 분할상환	

라. '91 주택재개발 사업 추진계획

지 구	위 치	시행면적 (㎡)	정비대상 (동)	가 구 수		
				계	가옥주	세입자
계	8 개 지 구	876,504	5,314	17,145	8,427	8,718
신정 6-1	양천구 신정동 126 일대	55,479	626	2,034	626	1,408
신정 6-2	양천구 신정동 131 일대	25,276	273	913	273	640
신 당 3	중구 신당3동 470 일대	218,246	1,797	5,495	2,330	3,165
시흥 2-1	구로구 시흥2동 산100-1 일대	291,216	496	1,473	754	719
수 색 2	은평구 수색동 1 일대	67,242	546	1,714	979	735
하왕 2-1	성동구 행당2동 317 일대	143,896	1,216	3,975	2,488	1,487
오 류 1	구로구 오류동 14 일대	51,552	212	859	465	394
상 도 5	동작구 상도동 121 일대	23,597	148	682	512	170

마. '90 사업시행인가 현황

No.	지 구 명	시 행 면 적 (㎡)	대 상 건 물 (동)	건 립 가 구			비 고
				계	조 합 원 및 분양	영구임대	
계	9 개 지 구	275,319	2,166	6,827	4,925	1,902	
1	신 립 6	6,059	57	132	132		
2	연 회 1	14,874	84	220	220		
3	영 천	38,540	439	895	895		
4	마 천 4	3,631	57	89	89		
5	본동 2-1	40,782	288	859	859		
6	본동 2-2	44,018	323	1,172	566	606	
7	신 립 5	16,106	437	592	496	96	
8	행 당 2	22,198	114	498	498		
9	하 계 2	89,111	367	2,370	1,170	1,200	



## 2. 주거환경 개선사업

### 〈추진방향〉

- 단독주택: 증·개축, 신축 등 현지개량
- 공동주택: 국민주택 이하 소형, 임대아파트 건립
- 철거후 입주시까지 임시거주용 가수용 시설 설치운영

### 가. 현황

대 상	면 적(천㎡)	정비대상건물
62개 지구	1,412	○ 15,897동 35,682세대 <ul style="list-style-type: none"> <li>┌ 가옥주: 15,897</li> <li>└ 세입자: 19,785</li> </ul>

### 나. 시행방법

- 현지개량(구청장)
  - 단독주택-증·개축, 신축
  - 이주대책-공공시설에 저촉된 철거 주민
    - 토지등 소유자: 보상금 지급, 공동주택 특별분양권
    - 세 입 자: 주거대책비 지급 또는 임대주택 입주권 부여
- 공동주택건립(도시개발공사, 주공)
  - 이주대책
    - 가수용시설: ┌ 조립식 주택
    - └ 기간: 2~3년, 규모 6평 기준
  - 건설규모
    - ┌ 영구임대-전용면적 7~12평
    - └ 소형분양- " 18평 이하

다. 행정지원

- 단독주택: 개량자금융자-가구당 1,200만원(투융자 500, 기금 700)
- 공동주택: 국민주택기금 융자
  - 분양주택 1,000만원
- 국·공유지 년부매각
- 공공시설 설치-도로, 상하수도 등
- 복리시설 설치-탁아소, 경로당, 공동작업장 등

라. 5개년 계획('91~'95)

구분 \ 년도	계	'91~'95				
		'91	'92	'93	'94	'95
대상지구	62개 지구	21	11	17	7	6
대상면적 (㎡)	1,412,161	380,525	364,190	483,379	115,148	68,919
대상건물 (동)	15,897	5,405	2,449	6,058	1,490	495
대상세대수(가구)	35,682	11,248	5,146	14,410	3,504	1,374

마. '91 추진 계획

- 주거환경개선지구내 공공시설 지원(18개소)                    4,162백만원
- 공동주택 건립(3개지구 3,550가구)                                33,773백만원
  - 도봉 1지구    2,594가구
  - 봉천 7동 1지구    335가구
  - 혹석 3동 1지구    621가구
- 주거환경개선사업을 위한 가수용 시설(730세대)                1,460백만원
  - 봉천 7동 1지구    220세대
  - 동대문 외 3개구    510세대
  - \* '90발주-도봉 1지구    1,422세대
- 주거환경개선 사업계획 수립 용역(4개지구)                        200백만원
  - 당초 49개지구의 신규예산지구(거여 외 3개지구)에 대한 용역

○ '91 주거환경개선사업 추진계획 - 21개지구 11,248가구

1) 현지개발사업 공공시설지원 대상 - 18개지구 7,698가구

연번	지구명	위치	면적(㎡)	대상건물	세대수
계	18개지구		297,615	3,425	7,698
1	용산3	용산구 용산2가동 5-1180 일대	5,896	82	200
2	후암2	용산구 후암동 400 일대	7,262	112	230
3	금호3가1	성동구 금호3가 802 이대	27,000	331	680
4	구로3동3	구로구 구로동 155 일대	8,804	72	205
5	대림2동1	영등포구 대림2동 1064 일대	10,330	132	270
6	마천1동1	송파구 마천 1동 275 일대	5,760	84	150
7	응봉	성동구 응봉동 산 1-1 일대	31,857	334	476
8	금호1가1	성동구 금호1가 산 51 일대	9,907	99	248
9	공덕 1-1	마포구 공덕동 1 일대	33,220	463	990
10	공덕 1-2	마포구 공덕동 10 일대	19,867	326	802
11	흑석3동2	동작구 흑석동 산 79-2 일대	10,860	75	161
12	금호1가2	성동구 금호1가동 132 일대	19,867	167	368
13	창신	종로구 창신동 626 일대	48,798	602	1,640
14	구로3동2	구로구 구로동 252 일대	9,557	93	288
15	가리봉1	구로구 가리봉동 134 일대	5,030	72	183
16	시흥1동	구로구 시흥동 118 일대	6,861	61	93
17	수유1	도봉구 수유동 산 127	29,500	288	623
18	홍제4동1	서대문구 홍제동 41	7,239	32	91

2) 공동주택 건립계획 - 3개지구 3,550가구(분양 1,980, 임대 1,570)

연번	지구명	위치	면적(㎡)	대상건물	분양주택	임대주택
계	3개지구		82,910	1,980	1,980	1,570
1	도봉1지구	도봉2동 90	58,390	1,694	1,694	900
2	봉천7동1	봉천동 산 32	7,300	115	115	220
3	흑석3동1	흑석동 산 70-3	17,220	171	171	450

바. '90 추진실적

- 지구지정신청
  - 56개지구-면적: 1,369,607㎡, 건물: 14,995동
- 지구지정승인
  - 42개지구-면적: 1,031,387㎡, 건물: 11,913동
- 용역시행중
  - 31개지구-면적: 927,273㎡, 건물: 10,301동
- 사업계획 수립 현황

구 분	지 구 수	개 선 계 획
계	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적: 104,114㎡</li> <li>• 건물: 1,612동</li> <li>• 세대수: 2,917</li> <li>    가구수: 1,612</li> <li>    세입자: 1,295</li> </ul>
공동주택 건립	5 마 천 2 동 1 양 평 1 동 1 향 동 1 신대방2동1 염 리 동	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트건립(4개지구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적: 29,382㎡</li> <li>• 건립규모: 6~18층 7동 1,388세대</li> <li>    가옥주용: 848세대</li> <li>    세입자용: 540세대</li> </ul> </li> <li>○ 연립주택건립(1개지구)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적: 9,680㎡</li> <li>• 건립규모: 4동 146세대</li> <li>• 놀이터 3곳</li> <li>• 복지관 1곳</li> </ul> </li> </ul>
현 지 개 량	6 마 천 1 동 1 대 립 2 동 1 구 로 3 동 3 후 암 동 3 금 호 3 가 동 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적: 65,052㎡</li> <li>• 도로설치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>4m 도로: 2,050m</li> <li>6m 도로: 528m</li> <li>12m 도로: 88m</li> </ul> </li> <li>• 상수도설치: 2,307m</li> <li>• 하수도설치: 4,673m</li> <li>• 놀이터 3곳</li> <li>• 노인정 2곳</li> <li>• 공중변소 2곳</li> <li>• 복지관 1곳</li> </ul>

○ 가수용 시설 설치

• 도봉 1지구 1,422가구 건설

## 도심 재개발사업 추진

### 도심 재개발 사업 현황

가. 도심 재개발 구역: 38개 구역 423개지구 1,929천㎡

도심 재개발 구역: 34구역 408개지구 1,782천㎡

특정가구 정비지구: 4구역 15개지구 147천㎡

#### 나. 사업 추진 현황

구 분		지 구 수	면 적(천㎡)	실적비율(%)
계		423	1,929	100
인 가	소 계	147	697	36.1
	완 료	94	439	22.8
	진 행 중	25	105	5.4
	미 착 공	28	153	7.9
미 인 가		276	1,232	63.9

※ '90 실적: 6개지구 인가(15,136㎡), 3개지구 준공(7,437㎡)

#### 다. '91 재개발사업 전망

○ 인 가: 4개 지구 10,584㎡(건축 연면적 134,351㎡)

○ 준 공: 6개 지구 19,500㎡(건축 연면적 199,279㎡)

## 1. 재개발 기본계획의 재정비

### 〈재정비 목표〉

- 기시행 사업의 평가 및 향후 재개발사업의 방향설정
- 부도심등 도심재개발구역 대상 범위 재조정

### 가. 대 상

- 도 심(4대문안, 마포로 6.8㎡)-기본계획 보완
- 부도심(영등포, 청량리 등 2.1㎡)-구역대상 범위 설정

### 나. 재개발 기본계획 재정비 용역

- 기 간: '90. 6~'91. 4
- 용역회사: 한국종합기술개발공사(용역비 3,800만원)

### 다. 절 차

- 금년 4월중 시민 공청회를 거쳐 주민의견 수렴
- 서울시 및 건설부 도시계획위원회 심의후 작성.

### 라. 기대효과

- 전면철거 재개발방식  
→ 수복보존방식 및 구역별 특성개발 등 재개발방식의 다양화 모색
- 업무위주 개발방식  
→ 도심기능의 다양화 추구  
(도심이용시민 편의, 서비스 기능확대 및 주거복합시설 등)
- 획일적, 대규모 정가구계획  
→ 기존가로를 가급적 확충 활용하고 기존 건축대지를 적정 규모로 조합하여 현지 주민 개발참여 기회 확대하는 방안 적극도입
- 부도심에 대한 재개발 착수  
→ 부도심중 재개발 잠재력이 큰 곳 일부를 시범적, 거점적 재개발을 추진하여 부도심권 개발 계획에 부응

## 2. '91 재개발사업 전망

○ 인 가

(단위: m<sup>2</sup>)

지 구 별	시 행 자	대지면적	건 축 개 요	
			연 면 적	용 도
계	4 개 지 구	10,584	134,351	
공평구역 제12지구	극동건설(주)	3,125	36,233	주거·업무
마포로4구역 제 6-2지구	조 합	1,595	18,907	"
마포로5구역 제12-1지구	"	3,045	35,110	주거·업무
서소문구역 제 1-2지구	중앙산업	2,819	44,101	"

○ 준 공

(단위: m<sup>2</sup>)

지 구 별	시 행 자	대지면적	건 축 개 요	
			연 면 적	용 도
계	6개 지구	19,500	199,279	
무교구역 제1지구	현대산업	1,531	15,204	업 무
동자구역 제1지구	정우개발	3,628	41,035	업 무
신문로구역 제1, 2지구	동아홍행	4,167	49,879	업 무
마포로 1구역 제23지구	조 합	4,244	34,440	주거·업무
마포로 3구역 제4-1지구	한국유통	1,826	15,308	업 무
서울역~서대문2구역 5지구	삼도물산	4,104	43,413	업 무