

## 부록

## 부록

- 1) 가. 서울특별시 무허가 건축물 철거 계획(안)  
[공문1] 서울특별시 무허가 건축물 철거계획(안)

o 제목 : 무허가건물철거자료제출(67.1.20)

(도시계획국, 서도건 2054.51-789)

첫째, 공문서 내용을 정리하면 금년도 철거예상계획을 별지와 같이 책정하고 67.1.13자 심의한 바 철거 대상자의 제반 행정수요 여건을 확인한 후 1.20재심의하여 최종 결정키로 되었으나 다음에 의하여 조치할 것. 행정수요 여건 조사사항으로 철거대상자의 인적사항, 구호사항, 보상사항, 취학아동문제, 선거유권자 문제를 다루고 있다.

둘째, 조사요령으로 보고일은 '67.1.18(기일까지 보고 없으면 대상에서 제외시킨다). 조사담당관기관을 보면 본청공사구간은 본청 공사 주관과, 본청공사구간을 제외한 철거 지역 전향은 구청에서 하는 것으로 정하고 있다.

셋째, 조사서식에서는 세대주명과 가족수, 초등학교 재학아동수, 선거권자수, 정착구호 유무, 철거보상 유무를 기재하게 되어있다. 작성요령은 조서는 2통을 보고한다. 조서는 공사 종별을 단위로 하여 공사구간(위치)별로 작성한다. 조사는 다음과 같이 표지를 작성하여 첨부한다. 이것을 위한 예시를 제시하고 있다. 즉 공사종별로는 구획정리사업, 도로공사, 하수도 공사 등이 있다. 단 공원지대, 침수지대 및 도시계획상 정리지대는 공사 종별이 없다. 그리고 공사구간(위치)는 망우지구, 효자동-세금정, 청계천복개공사, 공원지대 등 역시 별첨 조서에 따르는 것으로 제시하고 있다.

넷째, 별지로 제시한 서울특별시 무허가건축물 철거계획(안) 중 부표로 제시한 철거계획 상세표이다. 이것은 당시 다양한 형태로 무허가건축물을 철거하였음을 보여주는 중요한 자료이다.

[총괄]

1. 철거 대상 : 24,231동 (36,748세대)

2. 구분별대상

(1) 공사구간 : 11,629동(18,906세대)

○ 본청공사 : 9,281동(15,566세대)

○ 구청공사 : 2,348동(3,340세대)

(2) 공원정리 : 1,840동(1,840세대)

(3) 소방, 수해 및 제방지역 : 3,848동(6,071세대)

(4) 도시계획상 지장물 : 6,264세대(9,038세대)

(5) 각기관의 요구 : 650세대(893세대)

3. 세목별 내용 (별지요약)

(가) 서울시청공사 : 각종 공사구간 철거 대상 세목

- 철거대상 항목에서 공사주관 국과별로 공사종별, 공사구간, 철거대상 동수와 세대수를 적시하고 있다.

- 철거 대상의 주요 대상 국·과는 도시계획국 구획정리과, 건설국 토목과 하수도과 포장과, 하수국, 도시계획국 주택과, 보건사회국 보건과와 부녀과가 해당한다.

- 철거와 관련된 공사종류는 택지조성사업과 토지구획정리사업, 도로공사, 하수도 공사, 하천복개공사, 우수지공사, 포장공사, 단지조성사업, 공원묘지내 철거, 보건소내 철거로 다양하다.

철거 대상은 총73건, 9,281동(15,566세대)에 이른다. 이 중에서 많은 것은 택지조성 및 구획정리사업 3,509동, 하수도 공사 3,349동, 도로공사 2,012동의 순으로 전체의 95.6%를 차지하고 있다.

- 국·과별로 주요사업과 대상지를 살펴보면 다음과 같다.

① 도시계획국 구획정리과

○ 주요사업 : 택지조성사업, 구획정리사업

○ 대상지 : 망우지구, 화양지구, 독도지구, 수유동지구, 창동지구, 불광지구, 연희동지구, 역촌지구, 성산지구, 서부한강, 동부한강, 김포지구로 총 12건 3,509동(6,869세대)가 해당

② 건설국 토목과

○ 주요사업 : 도로공사

○ 대상지 : 효자동~세검정, 사직동~중앙청, 중앙극장~퇴계로, 성동역~고대~제2청량육교, 구로동~광장교, 마장교~장위동~하월곡동~종암교, 세검정~홍제동, 홍제동~연희동, 강변도로~연희동 입체교차공사, 염리동~신촌간, 삼각입체교차공사, 영등포~시흥으로 총 17건으로 2,012동(2,012세대)이다.

③ 건설국 하수도과

○ 주요사업 : 하수도공사, 복개공사, 우수지공사

○ 대상지 : 면목천, 중랑천, 청계천 복개공사, 창신천지구내 하수도공사, 용두동 우수지 공사, 도봉천 월곡천 하수도공사, 문화촌 하수도공사, 육천복개공사, 한남동 우수지공사, 대방천 흑석동지구 내 하수도공사로 총 12건으로 3,349동(5,987세대)에 이른다.

④ 건설국 포장과

○ 주요사업 : 포장공사

○ 대상지 : 연희동~홍제동 간 포장, 1건 36동(36세대)

⑤ 수도국

○ 주요사업 : 수도공사(배수지, 배수시설, 수원지, 펌프장)

○ 대상지 : 종로구의 동숭동 삼청동 배수시설, 성동구의 응봉동 홍익동 행당동 배수시설, 독도 수원지, 왕십리 펌프장, 대현동 배수지(행운동, 동화동, 금화동), 구의수원지, 성북구의 종암동 성북동 인수동 삼선

동 정릉동 정화동 수유동 배수시설, 서대문구의 충정로3가 현저동 북아현동 배수시설과 만리동 배수지, 마포구의 쌍용대 만리동 배수지, 용산구의 보광동 수원지내와 도원동 수원지내 배수지, 영등포구의 흑석동 및 상도동 배수지로 총 27건 352동(638세대)가 해당된다.

⑥ 도시계획국 주택과

○ 주요사업 : 단지조성 사업

○ 대상지: 서대문구의 남가좌동 단지사업으로 1건이며 11동(12세대)이다.

⑦ 보건사회국 보건과와 부녀과

○ 주요사업 : 공원묘지내 철거, 보건소내 철거

○ 대상지 : 동대문구의 망우리묘지 구역내, 영등포 보건소내, 성동구의 상왕십리429번지내로 3건 12동(12세대)이다.

(나) 구청공사

구청에서 무허가건물철거와 관련된 주요사업은 도로확장공사, 포장공사, 보도설치공사, 뒷골목포장, 도로신설, 복개공사, 토목공사, 하수도공사, 호안공사, 교량공사, U형 축조공사가 해당된다. 다음 표에 의거하여 작성이 가능하다.

구청사업에 의한 철거대상은 총 51건이며 2,348동 3,340세대이다. 이것은 서울시 총공사 건수 123건 11,629동, 18,906세대에 비하면 각각 건수는 41.4%이지만 동수는 20.2%, 세대수는 17.7%로 낮다. 즉 서울시 공사와 관련해 인해 철거된 건물동수(79.8%)와 세대수(82.3%)가 압도적으로 많았다는 것을 의미한다.

(종로구) / ○ 주요사업 : 도로확장공사, 포장공사, 보도설치공사로 7건 890동(1,202세대)

(중구) / ○ 주요사업 : 도로확장공사, 포장공사, 뒷골목포장, 복개공사

로 9건 392동(454세대)이다.

(동대문구) / ○ 주요사업 : 도로신설, 복개공사, 토목공사, 하수도공사  
로 7건 327동(649세대)이다.

(성동구) / ○ 주요사업 : 도로확장, 포장공사, 하수도공사 6건 318동  
(486세대)이다.

(성북구) / ○ 주요사업 : 하수공사, 교량공사로 4건 14동(23세대)

(서대문구) / ○ 주요사업 : 하수공사, 호안공사, 5건 95동(140세대)

(마포구) / ○ 주요사업 : 도로공사, 하수공사, 교량공사, 복개공사, 6건  
133동(143세대)

(용산구) / ○ 주요사업 : U형축조공사 1건 33동(48세대)

(영등포구) / ○ 주요 사업 : 포장공사, 하수공사, 도로포장 6건 146동  
(195세대)

#### (다) 기타

##### ① 공원지대 철거 대상 세목

10건으로 1,840동(1,840세대)이며 이 중에서 철거 대상동이 많았던 곳은 남산공원1,303동, 돈암제1근린공원 169동, 상도 제2공원 114동의 순으로 남산공원(70.8%)이 압도적으로 많았다. 이것은 남산공원 일대에 무허가 철거 대상이 다수 집단화되어 있었음을 알수 있다.

그 대상지로는 중구의 남산 공원, 동대문구의 동문공원, 신설제4아동공원, 성북구의 신설 제2아동공원과 돈암 제1근린공원, 서대문구의 대현 제2공원, 용산구의 남산공원, 영등포구의 상도 제2공원, 상도 제4공원, 당산 제1공원이 해당된다.

##### ② 침수지역 및 제방 철거대상 세목

이것은 총 9건으로 3,848동(6,071세대)이며, 이 중에서 철거대상이 많은 곳은 한강 1,115동(29.0%), 청계천 775동(20.1%), 중랑천 222

동(5.8%)의 순이다. 중랑천의 경우 침수 222동에 추가하여 제방위 철거 6,417동까지 포함하면 그 수는 6,639동으로 급증하여 이것은 침수지 철거의 총계를 훨씬 상회하는 것이다. 즉 무허가 철거 대상에는 하천변 침수지역도 포함되어 있음을 알 수 있다.

그 담당부서는 건설국 하수과이며 대상지는 오장천, 필동천, 청계천, 정릉천, 홍제천, 불광천관천, 중랑천(제방상, 침수)이다.

#### ③ 도시계획상 정리되는 철거대상 세목

이것은 전부 구청장의 요구에 의한 것으로 총 62건 6,264동(9,038세대)에 이른다. 그 대상지로는 미화정리 28건, 공로정리 및 간선도로변 18건, 위험지구 11건이 압도적으로 많았다. 즉 무허가건물의 철거를 도시미관의 관점에서 문제가 있는 것으로 인식하고 있다는 것을 엿볼 수가 있었다.

#### ④ 각 기관이 철거 의뢰한 세목

이것의 철거 대상은 650동, 893세대였으며 이 중에서 많았던 곳은 문교부 사적보호 공사로 대상지 위치는 누상동 85동, 청운동 165동, 옥인동 215동으로 합계 465동으로 총 철거동수의 71.5%나 차지하였다.

그 대상 기관은 총무처, 용산역전번영회, 5796부대, 서울특별시 교육위원회, 법무부, 국방부, 6관구사령부, 서울용두국민학교, 서울대학교, 경제기획원, 문교부, 서울 강남국민학교, 서울 삼영국민학교, 대한주택공사, 시경철국, 체신부로 다양했다. 그리고 대상지의 특징 및 공사 종류를 보면 국유지, 군유지, 사적지보호, 신축지, 위험건물, 교사주변으로 다양하다.

## 2) 나. 남가좌동 단지조성 공사내 무허가 철거 전 공문

[공문2] 원문내용

제목 : 무허가건물철거의뢰(1967.1.16.결재자 주택과장)

첫째, 서도건 2054.51-789(67.1.16)에 의거하여 조사 제출한 남가좌동 단지조성사업 공사구역내 무허가 건축물에 대하여는 누차 철거요청한 바 있었으나 지금껏 철거를 못하고 있어 공사 준공에 막대한 지장을 초래하고 있음으로 긴급철거 조치하여 주시길 바랍니다.

둘째, 67.6.13 현재 철거대상건물 조서 및 위치 평면도를 송부하오니 참조하시고 긴급조치하여 주시길 바랍니다.

셋째, 보고서 형태로 간단히 남가좌동 단지조성공사에 대하여 다음과 같이 설명하고 있다. 남가좌동 단지조성공사장의 인접 명지중고등학교 측과 경계에 관한 공문(서도주470-766, 67.5.27)에 준하여 경계를 확장하였기에 보고합니다. 상기의 공사장과 인접해 환지하여 준 대지내에 무허가건물이 있어 공사진행에 지대한 영향을 초래하오니 환지받은 지주로부터 원성이 높아 무허가건물을 철거하여야 하겠다고 보고합니다. 무허가건물조서를 보면 호수명 및 가족수는 총70인, 소재지는 남가좌동 3-1, 3-72,5-291번지, 발생년월일은 1964년 1966년,1967년, 구호대상여부는 유보가 대부분이었다. 현장감독은 지방 토목기사보 이관이 었다.

### 3) 다. 판잣집 철거에 관한 진정

[공문3] 원문내용

○ 제목 : 판잣집 철거에 관한 진정 <도시계획관리과 68.1.31>

1. 정무125.1-9( 68.1.18)와의 관련입니다.

○ 당시 판잣집 철거에 대한 진정서 내용을 보면(68.1.12)

첫째, 당시의 철거계획에 의하여 철거하는 서울역 남대문간에 거주하는 자들의 진정(철거 연기요청)인 바

둘째, 본 진정인들이 거주하는 건물은 보상건물로 사료되어 송부하오니 조치하시고 진정인은 물론 국무총리 비서실장에게도 회보하여 주시기 바랍니다.



셋째, 별첨사본과 같이 진정서 2통이 접수된 바 그 중 1통은 당과에서 처리하고 있음을 첨언합니다.

2. 진정서를 검토한 바 당시 도시계획사업인 서울역광장 확장공사 구역 내에 저촉되는 무허가건물의 철거 공사 구역 내에 저촉되는 무허가건물의 철거 연기 요청에 관한 진정으로서 '68년1월 7,8일 양일에 걸쳐 성북구 중계동으로 이주시키고 철거완료하였음을 보고합니다.

이상의 것을 통해 엿볼 수 있는 것은 당시만 해도 국무총리실 비서실장까지 이 사안을 결제받는 형태를 취하고 있었다. 그리고 도심지역인 서울역광장 확장공사와 관련된 철거민을 도심에서 멀리떨어진 변두리지역인 중계동으로 단기간에 이주시켰던 것이다. 그 당시만 해도 강력한 중앙정부의 공권력으로 강제철거가 가능하였다.

4) 라. 서울시가 자치구에 무허가건물 철거 의뢰

[공문4] 원본내용

○ 제목 : 무허가건물 철거 의뢰

1. 서건영400-320(66.5.25)에 관한 재지시임.

2. 서울운동장 확장공사는 전국체육대회 및 아시안 국제경기대회를 대비해 시급을 요하는 공사이며 시장공약사업으로 아직까지 주변의 무허가건물이 산재하고 있어 동 공사진행에 막대한 차질을 초래하고 있으니 즉시 철거 조치하고 결과를 보고할 것

5) 마. 시민아파트 건립과 관련한 반대 철거민 처리요청

[공문5] 원본 내용

제목 : 대단지 이주협조 <주택행정과장>

1. '69년 시민아파트 건립을 위하여 별첨 기본계획서에 의거 '69.2.25

~3.5을 기하여 사업지내 건물을 철거할 예정임.

2. 별지 2에 의한 자진철거 반대자 수의 세대에 대하여는 부득이 대단지에 이주가 불가피한 실정이오니 철거자와 거처지역을 책정하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 시민아파트 건립 기본계획서 1부

6) 바. 국회질의 답변서에 의한 무허가건물(판잣집)철거와 대책

[공문6] 원본 내용

제목 : 국회질의 예상문제 답변서 제출(1969.4.7. 건축과장)

○ 무허가건물(판잣집) 철거와 대책

1. 무허가건물 정리계획

(1) 총동수 : 136,650동

\* 집단이주 : 55,650동

\* 시민아파트 : 46,000동(아파트 건립하여 철거수용)

\* 개량 : 35,000동(현상태에서 개량)

2. 철거계획

\* 철거 동수 : 55,650동(68년도 재래식에 의거 10,000동 철거 정착)

\* 69년도 정리 : 18,340동 철거 수용

\* 70년도 정리 : 27,310동 철거 수용

3. 대책

(1) 대단지 조성계획

- 위치 : 경기도 광주군 중부면 일대

- 총평수 : 3,000,000평

- '68년도 매입 : 504,932평

- '69년도 매입 : 1,000,000평

(2) 조성계획

- '69년도 조성; 700,000평
- '69년3월4일에 68년도 매입한 토지면적내 조성공사를 실시 중임(제1차)
- 택지분양 : 1호당 평균 30평

(3) 시설계획

- 서울특별시의 위성도시로 형성한다.
- 주택도시로서의 규모와 구조를 갖춘 생활권 형성에 완벽을 기한다.
- 서울특별시와의 거리격차를 최대한 단축시킨다.
- 각종 행정기관 및 공공시설(학교, 시장, 목욕탕, 병원, 극장, 중소기업단지 등)을 설치한다.

7) 가. 하천 복개에 관한 업무지시

[공문7] 원본내용

- o 제목: 하천복개에 관한 업무지시서
- o 건설부 도시415-19161(1968.11.21), 건설부장관

1. 근래 각 도시에서는 상가 아파트 등 건물의 건립을 목적으로 하는 하천 복개 계획을 추진하는 사례가 많은 바 이는 하천의 유지관리상 은 물론 장래 위생하수도 시설등을 고려할 때 계획상 차질을 초래할 우려가 있는 것임.

2. 따라서 금후부터는 유사한 하천의 복개는 이를 지양하도록 지시 하니 하천계획에 차질이 없도록 할 것. 끝

8) 나. 홍제천 상류하천 민자유치 사업 도시계획 변경 의뢰

[공문8] 원본내용

- o 제목 : 도시계획 변경의뢰 <68.3.13,건설국장>

○ 내용 :

1. 별첨 도면과 같이 하수과장으로부터 홍제천 상류 하천을 민간자본유치사업으로 하천복개를 통해 동 지역의 불량건물 철거 및 상가 점포 건립 가능지역으로 사업계획서, 복개 후 사용계획서 및 지적 평면도 첨부 도시계획변경 의뢰가 있어

2. 관계서류를 송부하여 도시계획법 제4조에 의한 절차이행을 의뢰하오니 조속 변경조치하여 주시길 바랍니다. 유첨.

① 홍제천 상류 민간 자본 유치사업계획서 2부

② 복개후 사용계획서 2부

③ 평면도 및 건축물 배치 평면도 2부 끝.

※ 홍제천 민간자본 유치사업 계획서 및 복개후 사용계획서

1. 사업명 : 홍제천 상류 복개 공사

2. 사업목적 : 서대문구 관내 홍제동 및 신영동에 위치한 홍제천을 복개하여 동 지역의 불량주택정비 및 하천을 완전개수하여 지역발전 및 도시미화에 기여하고자 하는 것임.

3. 사업의 필요성:

㉠ 서울의 북측 외곽지대인 홍지동 및 신영동(일명 자하문밖)일대의 발전과 급증된 주민의 생활필수품 공급을 위한 현대식 시장 건설이 절실히 요구되며

㉡ 하천 부지내의 무질서한 공작물 설치 및 무허가건물의 난립을 방지하여 지역발전을 원만케 하며

㉢ 동 지역의 하천 개수공사 완료로 우수 소통을 원활케 하여 홍수시 홍수피해가 방지될 것이며

㉣ 이를 위해서는 하천을 복개하여 계획도로를 확보하여야 하고, 위생적이고 현대적인 서민을 위한 시장을 건립하여야 함.

㉤ 상기와 같은 이유로 본 사업은 지역발전을 위한 공익시설로 인정되는 바 당시의 재정형편상 시비로서 본 사업을 실시키 어려우니 민간

자본을 유치하여 시정의 일부로 추진하고자 함.

#### 4. 사업개요

㉠ 복개 : B=15.2M, H=3.0M, L=265M

㉡ 구조 : pile식 rahman 구조

㉢ 토지이용도 : 발생용지 2,212평

도로용지(893평) 신청인사용(1,319평),

사용도 상가시장(2층)

#### 5. 수지비교

: 지출(공사비) 22,600,000원정

수입(사용가능용지) 1,319 \*1500원 = 19,785,000원정

수지균형 비교 =1:0.87

#### 6. 시공방법

: 신청자로 하여금 공사비의 전액을 부담시켜 일반 토목공사 시 공기준에 의하여 신청인 혹은 도급으로 시공하되 당시의 지도를 받게 한다.

#### 7. 조건

㉠ 간선도로변이므로 교통의 장애가 없는 시설을 하여야 한다.

㉡ 본 공사에 있어서 세세한 부분일지라도 당시의 지휘감독을 받아야 한다.

#### ★ 복개후 사용계획

복개 후 복개지상에 계획도로 및 접속도로 용지확보하고 나머지 잔여지에 상가 주택을 건립코저 하는 것임.

1. 복개로 인해 발생하는 용지면적 2,212평

2. 도로용지 893평, 계획도로 482평, 접속세도로 411평

3. 상가 주택건립 용지 1,319평

상기와 같이 토지를 이용하고자 함. <도면첨부>

## 다. 을지로 6가 상가 아파트 건립 승인 요청

[공문] 원본내용

- 제목 : 을6가 아파트 건립 승인 요청(69.8.4)
- 건설 410-12971 수신(54-4658) (서울특별시장)
- 내용

1. 당구관내 을지로 6가 국립중앙의료원 및 C.A.I(미군부대)사이에 위치하고 있는 하천으로서 50여년간 무개하천으로 방치되어 중구관내 중간지역일대 및 의료원에서 배설하는 각종세균과 오물로 인하여 도시미관을 해칠뿐만 아니라 시민위생에 큰 영향을 주고 있는 실정으로 복개공사가 시급한 장소로 사료되오며

2. 본 지역을 도로의 조건으로 보아 시비를 투자하여 복개공사 할 경우 도로로서 하등의 가치가 없으며 현재 도로 11m로 도로폭이 넓은 실정입니다.

3. 이상과 같은 사항으로 보아 당국에서 본 시정기본방침의 일환으로 민자를 유치하여 별첨과 같은 상가 아파트를 구상하였기에 검토하시고 승인하여 주시기 바랍니다. 설계도서1부 끝

※ fy69 민자사업 : 을6 상가아파-트 건립 계획서 (중구청)

1. 위치 : 서울특별시 중구 을지로 6가 18앞(중앙의료원~K.C.A사이)
2. 사업개요

가. 하천복개

나. 상가 및 아파트 건립

3. 목적

불량 무개 하천 및 판자촌을 정리하여 서울의 중심부인 본 지역을 완전 도시 미화에 기여코자 함.

4. 방법 및 효과

가. 본 하천은 지역조건으로 보아 막대한 시비로 하천 복개를 하였을 경우 도시로서의 효용가치가 없으며 시비를 투입할 장소가 안되므로

## 시비의 절감

나. 하천상 무허가건물 정리계획에 기여

다. 불용지 이용도를 높임

### 5. 현황

가. 무개 하천으로 계속 방치되어 각종 오물 및 토사 방치로 인해 위생상은 물론 도시 미관을 저해하고 하류에는 하천상에 무허가건물이 난립하고 있음.

나. 서울 중앙 의료원. KAC 서울음대 청계천 평화상가에 접하여 을지로 간선도로변에 위치하고 있음.

### 6. 사업계획

가. 사업기간 : 1969.7~1968.12.30

나. 하천복개 암거 L=30M, B=3.48M

다. 상가 아파트

: 대지 630평, 점포 및 사무실64개 + 아파트 76개

#### (1) 일반개요

㉠ 점포 및 사무실, 아동문고, 탁아소, 실내체육관

- 1,2,3층 : A형(14.18평 32개), B형(7.09평)

㉡ 아파트(4,5,6층)

- A형 19.09평 32개(중류층 아파트)

- B형 9.55평 16개(영세민 아파트)

- C형 7.09평 28개(영세민 아파트)

### 7. 재원조서

가. 건립자 부담금 172,690,800원

- 하천복개비 13,820,000원

- 건축공사비 158,870,000원

### 8. 상가 및 아파트 입주방법

가. 현지 철거민 40세대를 우선 입주

나. 구에서 2/3, 건립자 1/3 관장

다. 현지 철거민은 구에서 입주증을 발급

9. 상가 및 아파트 분양입주 예정금액 <생략>

10. 행정지원

가. 사업승인,

나. 협조기관

(건설국관리과, 하수과, 도시계획국 건축과, 건설부)

10)

라. 청량리 무허가 주택철거와 상가 아파트 건립

[공문10] 원본내용

○ 제목 : 상가 아파트 건립계획에 대한 회신 <청량리 상가 아파트>

○ 서울시 건설국장('67.10.25)

○ 내용

1. 시장지시사항 제78호 및 동8호에 의한 청량리 상가 아파트건립 계획에 수반된 소관업무에 대하여는 다음과 같이 처리되었기에 회신합니다.

2. 동 계획구역에 저촉되는 건물 이전 보상비 사정은 '67.9.29 동대문 구청장에게 시달하였음.

※ 상가 아파트 건립계획

1. 목적

동구 서울의 관문인 청량리 역전광장 불량지구를 재개발하여 도시 계획사업을 촉진하고 민간자본을 동원하여 근대 상가 아파트를 건립함으로써 도시미관과 지역개발을 기한다.

2. 현황

가. 서기 1942년 청량리 토지구획정리사업 실시 당시 청량리 역전 광장부지를 책정하고



나. 청량리 역 현재의 위치로 이축함에 따라 서기 1962년12월8일 동 광장 면적을 33,956평으로 확장 변경한 곳임.

다. 현지 실정으로 광장 용지의 일부 불량건물의 소재지는 상가 아파트용지로 활용하고 기타 부지만을 광장으로 축소하여도 광장계획상 지장이 없음.

### 3. 계획

별도 계획도 참조. 건축용지 약 2,000평

가. 건축물구조 : 철근콘크리트조 지하1층 지상6층 건물

나. 건축면적 ; 건평, 연건평(설계진행 중)

다. 건물용도 상가 아파트 : 내역 다목적 점포(지하1층-지상3층), 아파트(지상4층-지상6층), 기타(탁아소, 예식장, 공동목욕탕, 도서관, 옥상공원)

### 4. 투자

가. 건축용지는 서울특별시가 제공한다.

나. 건축비(보상비, 철거비, 이전비, 기타일체비용)는 민간자본을 유치하여 충당한다.

### 5. 운영관리

가. 건축물의 설계로부터 공사의 발주관리 감독은 서울특별시장의 승인을 얻어 동대문구청장이 담당한다.

나. 공사시공은 건설업법에 규정한 건설업자로 하여금 도급하게 한다.

다. 준공 후 건축물의 운영은 서울특별시와 민간투자가 간에 투자비율에 의하여 주식 형태로 공동 관리한다.

### 6. 효과

가. 불량지구 재개발로 수도서울의 근대화를 촉진한다.

나. 민간자본 유치로 관민일치사업의 자주적 공지를 과시하고 여타 사업에 시범이 되도록 한다.

다. 토지이용 증진·주택난 완화·상업시설의 근대화·도시형태의 정

비 및 생활양식의 개량을 기하여 도시고도화 사업의 일환을 지향한다.

## 7. 문제점

가. 건설부고시177호('62.12.8)에 대한 광장 계획의 변경조치가 본 계획사업에 선행되어야 함.

### 나. 환지 예정지 확정

본 사업의 용지는 청량리 토지구획정리사업실시지구로서 환지 확정 미처리 지역이므로 상가 아파트 건립에 즈음하여 법적 조치가 선행되어야 함.

## 8. 대책과 협조

### 1. 도시계획법 변경

(1) 도시계획변경 : 도시계획법 제25종 규정에 의한 계획변경 승인  
〈도시계획국〉

(2) 구획정리 사업확정 : 구획정리사업에 따른 환지확정처분

(3) 보상 :

㉠ 토지수용 및 등기보존건물 철거비 사정

㉡ 동상 보상금 지급을 민간유치 자금 중에서 지급한다.

(4) 무허가건물정리 :

㉠ 무허가건물의 철거는 자진철거를 원칙으로 하여 자진철거자에게는 상가 아파트 입주 우선권을 부여한다.

㉡ 자진철거를 걱정하는 자에 대하여는 별도 이주대책을 수립하여 강제철거를 하고 상가 아파트 입주의 우선권을 인정하지 않음.

(5) 부대공사

㉠ 광장도로 및 하수도 공사

㉡ 전차궤도 이설 공사

\* 공문서 : 협조전 〈서무과장, 계획과장, '67.9.30〉

o 제목 : 상가 아파트 건립

1. 동대문 구청장으로부터 별첨과 같이 상가 아파트 건립계획승인 요청이 있어 검토한 바 본 지역은 청량리지구 구획정리사업 실시지구로서 현재 환지 미처리 지역인 바 별첨계획서를 검토하여 본 계획 실시에 대한 귀과의 의견을 조속히 회보하여 주시기 바랍니다. 끝

11) 바. 마포 상가 아파트 건립 시 유의사항 제시

[공문11] 원본내용

- 제목 : 마포 상가 아파트 건립
- 산업 419-1096 '68.7.6(구청장 결재)
- 내용

1. 관내 노고산동에 건립하는 마포상가 아파트에 대하여 1967.10.13자로 시에 구거부지 공작물 설치승인 신청을 하였던 바 다음 조건에 의거 건립하라는 회시가 있어 지시하오니 이에 따라 소기의 목적을 달성할 수 있도록 조치하기 바랍니다.

2. 다음 조건에 부합되는 하수도 유지관리상 지장이 없는 세부도면을 작성하여 공사를 실시토록 할 것

㉠ 복개 구조물상에 건축이 축조되므로 하수도 유지관리 및 교통에 지장이 있는 장애물을 설치할 수 없다.

㉡ 복개 노변상으로 최소 4.5m의 공간 한계를 둘 것

㉢ 고층건물 기초를 복개구조물 인접에 설치하여 구조물의 손상이 없도록 할 것

㉣ 별지 도면 표시부분을 제외하여 도로 통행에 지장이 없도록 조치할 것

㉤ 본 부지는 구거부지이므로 구거부지 점용허가를 선행할 것

㉥ 본 건물은 별도로 건축법에 의거 건축허가를 득할 것

㉦ 본 건물이 완공되었을 때에는 별도로 시장법에 의한 시장 개설허가를 득할 것

3. 이상 조건 외에 하천부지상에는 마포 상가 아파트 건립에 대한 당초계획에 의거 본 부지상에도 구조물을 설치할 수 있도록 조치하겠사오니 양지하시기 바랍니다. 첨부 도면 1부 끝.

12) 가. 민간자본 유치사업 세부시행계획서(도로부문)

[공문 12] 원본내용

○ 제목 : 민간자본 유치사업 세부시행 계획(서울특별시)

○ 내용

1. 사업명 : 청계천(제2청계교 마장도)간 복개공사

2. 목적

㉠ 폭 54m 계획도로 확보

㉡ 하천 양측 판잣집 정리

㉢ 하천 양측 근대도시화

㉣ 청량리~왕십리 방면 교통완화

㉤ 도시위생환경 개선

㉥ 뒷골목 정리로 토지이용도 증대 등을 목적으로 한다

3. 방침

이상 민간사업으로 하되 총공사비의 40%를 관리청에 예치케 한다.

4. 목표량 및 사업개요

제2청계교~마장교간

BOX B=60~90m, H=6~8m, L=1,417m

5. 시행방법 및 시행기간

㉠ 특정인(유자격자)으로 하여금 수의계약

㉡ 1968.9.20~1971.10.3(3개년간)

6. 예산 1,400,000,000원

7. 기타 문제와 관련된 사항

㉠ 하천복개에 따른 판잣집 철거와 이에 대한 이주대책

㉠ 현행 하천법제 66조로서는 지방자치단체에서 양여받을 수 없으나 개인자격 연구자라고 하면 양여받을 수 있으므로 본 사업을 민자 유치사업으로 시행하는 반면에 본 공사구간 내에

동대문구 측 11,131평, 성동구 측 7,816평 계 30,747평(국유지)을 민간인으로 하여금 양여받게 하여 상가주택을 건립케 한다.

효과 : 본 사업의 목적 달성은 물론 시비 14억원을 절약할 수 있다.

13) 나. 서울대교 및 부대시설과 관련한 도시계획도로 신설요청

[공문13] 원본내용

○ 제목 : 도시계획 도로 신설요청

○ 도시계획조사과, 기안일자 '69.4.11

○ 내용

1. 한강419-116('69.2.4)호와 관련된 사안으로 서울대교 및 부대시설을 조속히 시공 완료코저 하오니 다음 도시계획도로를 우선 신설하여 주시기 바랍니다.

2. 노선명

광로신설/25~100m/ 연장3천m /영등포 구청앞/마포청앞/여의도경유

중로신설/ 20m /6,934m/서울대교남단/서울대교북단/윤중제 경유

※ 도시계획도로 신설 사유서

1. 광로 류호 폭25~100m, 연장 3,000m

가. 신촌중심가와 신흥 영등포 시가지를 연결하는 도로는 한강대교(용산~노량진) 및 제2한강교(합정동~당산동)가 있으나,

㉠ 한강대로는 최근접 지역인 흑석동, 상도동, 신림동일대의 급진적 도시화 발전으로 인하여 별도지역의 교통량을 흡수처리키 곤란하며,

㉠ 제2한강교도 전항과 같이 최근접지역인 화곡동, 김포지역등과 경인도로 용량관계로 별도지역의 교통량을 흡수처리할 수 없음.

이상과 같이 현도로의 혼용이 극한점에 도달하여 영등포구 시가지 및 안양 시흥방면의 교통량을 흡수 처리할 수 없어 본 지역에 적합한 영등포 구청옆 여의도~마포 구청옆을 연결하는 도로를 신설하여 본 지역 발전에 기여하고자 함.

나. 한강연안개발계획의 일환으로 여의도지역을 개발하여 본 지역에서 주요공공시설(국회권, 서울특별시청권, 지방권서권) 및 중심상업지역, 외국 공관지역 주거환경지역 등을 지정개발함에 본 도로를 신설하여 여의도개발에 기여하고자 함.

다. 본 도로의 효용과 급진적인 도로발전추세, 교통량 증가추세 등을 감안하여 6차선 25m와 여의도 지역 내 도로폭 100m를 신설코자 함.

## 2. 중로1류 도로폭 20m 연장 6,934m

한강연안 종합개발계획의 일환으로 여의도 지역을 개발코자(전항 4조 참조) 본 지역내의 도시성격 구조 등을 감안하여 본 지역에 가장 합리적이고 타당한 본 도로를 신설하여 지역 간의 도시교통 및 도시관광, 한강연안개발, 윤중제를 보호하고자 본 도로를 신설코자 함.

〈별첨: 도시계획 위치도〉

14)

### 다. 통인시장 내 소방도로개설 요청 건

[공문14] 원본내용

- 제목 : 시장현대화 추진에 따른 업무협조
- 시행일자 '68.9.10, 건설국장 결재자, 건설관리과 보관

1. 상무 1311-1233('68.9.4) 에 대한 회신임

2. 귀국에서 요청한 통인시장 옆 소방 도로 확보에 따른 보상 문제는 예산관계로 현시점에서는 보상조치가 불가하오니 양지하기 바랍니다.

끝.(보상요구액 : 10,456,000원, 종로구청 산출)

\* 공문

○ 상무 1311-1233(1968.9.4)

○ 수신(건설국장), 참조(관리국장)

○ 제목 : 시장현대화 추진에 따른 업무 협조

1. 당시는 시장현대화계획에 의거 민간자본 유치사업으로 현재 14개소의 시장 현대화가 추진되고 있으며 현대화되는 시장에 대하여는 최대한의 행정지원을 시행키로 하였던 바,

2. 그 중 종로구 통인동 소재 통인시장은 '68년11월경에 준공예정'으로 시장옆 소방도로 확보가 시급한 실정이므로

3. 관할 구청장은 소방도로 확보에 따른 보상비를 별첨과 같이 요청하였음으로 이에 대하여 협조를 요청하오니 소방도로가 준공일 이전에 확보되도록 조치하여 주시기 바랍니다. 첨부 산업1311-1234('68.9.2) 1부 끝

산업국장

\* 공문

○ 산업 1311-1234 ('68.9.2), 수신 서울특별시장

○ 제목 : 시장현대화에 따른 계획선 확보

1. 당구 관할 통인시장은 당시 시장 현대화계획에 의하여 개축앞으로 불원간 준공되어 시장을 개설케 되어 있는 바

2. 동 시장였던 6m소방도로 확보가 시급한 문제로 이에 소요되는 보상비를 요청하오니

3. 본 계획이 조속히 이루어지도록 조치하여 주시기를 바랍니다. 통인시장옆 계획도로 지적조서1부

〈첨부〉 통인시장옆 계획도로 지적조서 1부

2. 보상비 산출명세서 1부

3. 지적도 1부

### 계 3부 끝

#### 종 로 구 청 장

※ 통인시장옆 계획도로 지적조서에 의하면 24필지 대지 576평, 계획  
선내 지적 130.7평이 해당되었다.

#### 15) 라. 동덕여자 대학 내 민자에 의한 도로 개설요청 건

[공문15]

- 제목 : 업무추진 방침결정(민자에 의한 도로개설)
- 시행일자 '70.1.27, 서울시장결재자, 관리제1과장
- 〈제1안〉

1. 다음 토지는 서울특별시 공고 제3호(1969.1.18)로 고시된 도시  
계획선에 저촉되는 토지이며 이 도로는 학교 및 시장 주택지 등에 이르  
는 주요소방 도로이나 당시 예산 형편상 오늘까지 시공하지 못하고 있는  
실정인 바 동 노선 인근 기관인 동덕여자 대학에서 동 “도로의 개설”을  
요청하고 만약 시예산 형편상 시공이 불가능할 때에는 동덕여자대학에  
서 토지 및 공사비를 부담하겠다는 공문이 있었는 바

2. 당시는 개발 예산절약 및 시민의 시정에 대한 참여의식 등의 효과  
가 있었다고 인정하고 '69.10.16자로 동 도로의 개설을 위하여 보상금  
을 진정인이 부담한다는 조건으로 토지수용법 절차에 의한 업무추진 방  
침을 결정하고 세목공고 토지분할 토지가격 사정 등을 완료하였으므로  
다음 업무수행요령에 따라 이를 시행하고자 합니다.

#### ㉠ 수용도로의 대상 및 보상금

하월곡동 16-4,17-6,18-7로 지적 194평, 3,105,600원

#### ㉡ 보상금 부담자

서울특별시 성북구 하월곡동23 동덕여자대학장

#### 3. 업무추진 요령

- ㉠ 보상금은 시유재산 심의회에서 심의된 금액으로 하고 토지소유



자와 수용협의를 하되 불유 시에는 감정금액으로 재심하고 재협의한다.

㉠ 보상금 부담자는 당시가 지정한 기한내에 관리제1과 세입세출 외 분임 현금, 출납공무원 명의의 구좌로 시금고에 일시불로 보상금 전액을 예치시키고

㉡ 당시는 보상의 신속한 적기 처리를 위하여 토지소유자와 매매계약을 체결했을 당시로 소유권이 이전되었음이 확인될 때에는 위 출납원은 예치금 중에서 보상금을 신속 정확하게 직불한다.

㉢ 토지가격의 변동(재결 및 재심으로 인하여)이 있을 때에는 변동된 가격으로 인하여 이미 예치된 금액으로 충당할 수 없을 경우에는 그 부족액을 추가 예치케 하며 잔여금이 생겼을 경우에는 이를 부담자에게 반환한다.

㉣ 토지수용이 완료되었을 경우에는 부담자로 하여금 2개월내에 도로공사를 시행케 한다.

㉤ 위 각 항의 실시를 확실히 하기 위하여 당시에 보상금 부담기간에 별지계약서에 의거 계약을 체결한다.

#### 4. 출납원 임명

전기 '나'항의 예치금출납사무를 수행하기 위하여 서울특별시 재무 회계규칙 제3조 제2항의 규정에 의거 아래 공무원을 세입세출 분임 현금출납원으로 임명한다.

##### ㉦ 인적사항

건설국 관리제1과장 직명 행정서기관 안찬희

#### <제2안>

수신 : 동덕여자 대학교 대학장

제목 : 토지보상 예치

1. 관리 414-8675('69.10.16)에 관련 사항입니다.

2. 당시는 귀하의 요청에 의하여 귀교 진입로 개설에 소요되는 토지

보상금을 사정한 바 아래와 같이 가격이 결정되었으므로 별지 계약서안에 의거 계약을 체결하고 이를 시행코자 하오니 당시 관리제1과에 출석하시어 계약을 체결하시기 바라며 계약후 10일 이내에 다음 보상금 총액을 관리제1과 세입세출외 현금 출납원 명의의 구좌로 시금고에 예치하여 주시기 바랍니다.

### 3. 보상대상 토지 및 보상가격

앞의 제1안에서 제시한 것과 동일함

#### 〈제3안〉

수신 : 회계과장

제목 : 출납원 임명통지

1. 민간에 의한 동덕여대 입구(하월곡동지내 소방도로 공사)도로 개설을 위한 보상금 출납을 위하여 재무회계규칙 제3조 제2항의 규정에 의거 아래 공무원이 세입세출외 겸임 현금출납 공무원으로 임명되었기에 통지합니다.

### 2. 인적사항

앞의 제2안과 동일함

#### 16) 마. 한강변 4로 유료도로계획서 제출

[공문16] 원본내용

○ 제목 : 강변4로 유료도로 계획서 제출

○ 수신 : 한강건설사업소장(1970.1.31) 관2416-2915

○ 내용

1. '69년도 제출한 강변4로 유료도로계획서는 그간 계획변경(공사시행기간 공사비상환회계기타)이 있을 것으로 간주, 재작성해 제출토록 지시하오니 유료도로법 제4조 1항에 의한 허가를 적기에 득할 수 있도록 시급히 제출하기 바람.

[첨부] 강변 4로 유료도로 계획서 (전체 출분)1부 끝

※ FY69 강변4로 유료 도로계획서 (한강대교 - 행당동간)서울특별시

1. 개요

가. 규모 : 폭원 16~18m, 연장 8.9km

나. 공사비 : 성토공사, 호안공사, 교량공사, 암절취, 옹벽공사, 입체교차공사, 포장, 가-드케이בל 및 펜스, 가로등, 노면배수공사, 암거기타 부대공사, 보상비로 계 1억6천만원

다. 표준단면도

라. 도로시설물

㉠ 차도 (4차선  $3.5\text{m} \times 4 = 14\text{m}$ , 여유폭  $1 \sim 2\text{m} \times 2 = 2 \sim 4\text{m}$  계 16~18m)

㉡ 노천, ㉢ 포장, ㉣ 조명시설, ㉤ 방화시설, ㉥ 보조시설, ㉦ 설계속도,

2. 유료 도로의 필요성

한강연안 도로건설의 일환인 한강대교북단에서 성동구 행당동까지 약 8.9km에 이르는 강변연안 순환간선도로(준 고속도로)이다. 본 강변4로는 서울환상도로와 강변3로를 연결함으로써 다음과 같은 중요한 역할을 담당하게 되는 것이다.

가. 동부서울 푹도 지구에서 발생하는 교통량과 북부서울 의정부 방면의 통과교통량을 시내를 통과하지 않고 분산시킬 수 있다.

나. 금년에 준공예정인 제3한강교에 격증될 교통량을 흡수분산을 도모케 한다.

다. 강변 1,2,3로 서울대교 한강대교 제2한강교를 거쳐 시내에 유입하는 한강이남의 교통량을 시내를 거치지 않고 분산시킬 수 있다.

라. 위와 같이 도심부의 교통폭주를 완화하는데 중요한 역할을 담당하게 되는 것이다. 아울러 소외되었던 지역의 발전을 도모케 하는 효

과를 증대시키는 등 건설의 의의가 극히 지대하다 하겠다. 따라서 본 도로는 한강대교에서 공무원아파트 군(群)을 통과해 한남동에 이르고 외인 주택지구의 강변절벽에 2중육교를 가설, 암벽지대를 통과해 금호동에 이르고 철도를 고가로 횡단해 하천 소변(小邊)을 따라 행당동을 관통하여 한강대교 제3한강교와 서울 환상도로를 최단거리로 연결시켜 이 지역의 교통을 원활히 소통시킴은 물론 현재 계획 중인 강변5로·6로를 접속해 강변양안을 고속도로와 유기적인 명맥을 가지게 함으로써 유료도로의 구비조건을 갖추게 된 것이다. 따라서 우마차 자전거 및 수하차와 보행인은 구도로를 이용하는 것을 원칙으로 하여 본 도로를 유료화하는 것이다.

### 3. 교통량 추정

#### 가. 교통량

1967년도 서울특별시가 실시한 가로 교통상태조사 보고서 중 이 지역의 기종점 조사에 의거해 조사한 결과는 다음과 같다. 승용차 1,280대, 대형승용차 660대, 화물차 920대

#### 나. 교통량증가율

1967~1968년간의 차량교통량 조사보고서에 의하면 서울특별시의 차량증가율은 24%이다(확실한 조사보고서는 없지만 '68~'70년도간의 증가율은 24%를 훨씬 상회할 것으로 추측된다).

또한 상기 보고서에 의하면 2차 경제개발계획완성 이후는 자동차 증가율이 둔화될 것으로 예상되므로 신도로의 교통량증가율은 다음과 같이 추정된다.

#### 다. 교통량 전환률 <생략>

### 4. 요금액 및 요금징수 대상 차량

#### 가. 차종별 요금표(단위 원)

보통차량 : 합승자동차·화물자동차(40), 승용자동차(60), 승용화(40), 화물자동차 (60)

소형차량 : 2륜 승용차 자동차(30), 3륜승용차 자동차(40), 3륜 화물차 자동차(40), 경화물 자동차(50), 경승용 자동차(50), 경3륜 화물 자동차(40), 경2륜 소형자동차(30),

특수 차량 : 대형 특수 작업용 자동차(150), 대형 견인 자동차(150), 대형특수 자동차, 소형 특수자동차, 소형견인 자동차, 소형 특수 자동차 모두 150원

#### 나. 통행료 면제차량

군사작전용 차량, 구급 및 재해구호용 차량, 소방활동 차량, 교통단속차량, 수방기관 차량, 우편물 차량, 통신시설 차량, 방역차량, 경호·긴급차량, 기타 서울시장이 인정하는 차량

#### 5. 통행제한 및 교통통제

보행자, 자동차, 동력대 자동차 및 완속차량은 통행을 금지한다.

군용차는 원칙적으로 통행을 제한하나 작전상 불가피한 경우에는 제외한다. 전 구간이 회전금지이며 평균 속도는 70km/h를 표준으로 한다.

#### 6. 공사비 상환계획서

##### 가. 연간 관리비 및 유지보수비

㉠ 관리비 연 2,100만원, 인건비 1,440만원, 공공요금 기타 720만원

㉡ 유지보수비 1,340만원, 도로 표지 200만원, 법면보호 350만원, 포장보수 400만원, 도장 기타 390만원  
계 3,500만원

##### 나. 연도별 수지계획서 <생략>

1970년부터 1990년까지 매년 20년간 수입과 관리보수비, 순익을 제시하고 있음

##### 다. 공사비 원리금 상환 연차계획서(연리 6.5%)

'71년부터 '89년까지 매년 잔금과 원금상환, 이자. 상환총액을 제시함

※ 자료1 : 통행료 산정 : 통행료 산출기초 별첨

1. 유료도로 요금의 통행료 산정

1) 유료도로 요금의 산정

가. 현재 유료도로의 요금산정은 정식화된 산출 기준이나 관계 법령이 확정되어 있지 않고 다만 편익금을 가능한 방법으로 산출하고 요금에 대한 수요의 가능성을 차종별로 구해서 요금을 결정하고 있다. 본 도로는 1967년에 개통된 강변1로와 1968년에 개통된 강변2로 유료도로의 방식을 참조로 하였다.

나. 교통량과 요금은 상황을 고려할 때 그 가능성은 요금액과 교통량의 상승에 좌우되며 차종별 교통량은 차종별 요금액과 상관성이 있다. 전환 교통량은 비교도로와 유료도로의 편익비교에 따라 다르다.

\* 공문서

○ 제목 : 유료도로 개설허가 신청용 구비서류 제출

○ 시행일자 '70.4.20, 관리과장

1. 관이 416-617('70.2.24)의 응신입니다.

2. 별첨과 같이 유료도로 통행료 산출근거를 재작성해 보고합니다.

첨부 1.강변북로 유료도로 계획서 1부

2.평면도 1부. 끝.

※ 강변4로 유료도로 개설계획

1. 개요

서울환상도로의 일환인 강변4로를 효율적이고 일괄성 있게 관리하는 동시에 교통분산 및 소통을 원활히 하여 고속도로로서의 가치를 유지케 하고 재투자자를 위한 세입을 확보할 수 있는 유료도로로 개설할 계획임.

가. 규모

㉠ 폭원 : 16~18m, ㉡연장 8.9km(제1한강교~행당동)

㉔ 시설물 : 4차선 14m, 여유폭2~4m

㉕ 노면 2m, ㉖ 포장 : 노폭 14~16m, ㉗ 조명시설, ㉘ 방호시설

㉙ 보조시설 : 요금소, ㉚ 설계속도 ; 70km

#### 나. 공사기간

착공 1970.2 준공예정일 1970.8.14

다. 소요공사비 : 총소요액 160억

#### 2. 유료도로의 필요성

- 상기의 내용과 중복

#### 17) 가. 성산 토지구획정리사업계획 및 사업비 기채계획 수립

[공문17] 원본내용

○ 제목 : 성산 토지구획정리사업계획 및 사업비 기채계획수립

○ 기안 : 구획정리과 환지담당(1963.2.16)

별첨 : 사업계획안 및 기채계획안과 같이 계획을 수립해 시행하고자 합니다.

유첨 1 서울도시계획사업 성산토지구획정리사업계획안

2. 서울도시계획사업 성산토지구획정리 기채계획안

※ 서울시도시계획 성산(가)토지구획정리 기채계획서

서울특별시

1. 목적 : 현재 수도서울의 긴박한 주택난과 도시집중에 따라 증가일로에 있는 인구팽창으로 교외분산문제는 중요한 과제이며 신촌~제2한강 인도교에 이르는 간선가로의 개설 때문에 서교지구의 발전에 영향을 받아 서교지구에 인접한 유휴지 약 60만평(성산토지구획정리사업후보지)에 무질서하게 건립되는 건축물을 미연에 방지하고 토지이용가치를 증진시키기 위하여 토지구획정리사업을 실시함에 따라 질서정연한 가로를 비롯한 학교 공원 시장 기타 공공시설의 부지를 확보하게 되고 부정

형의 토지 각 필에 대하여 구획형태로 정리하는 동시에 주택지기타 용지를 책정함으로써 이상적인 위생시가지가 되므로 자연히 시내에 밀집한 인구가 분산되어 교외가 발전될 것이며 주택 및 주택지난도 점차 해결될 것이다. 따라서 본 성산지구는 무질서한 건축물의 미연방지와 시급한 주택지난 해결의 절대적인 해결책으로 토지구획정리사업의 시급을 요하는 지구이다. 그리고 본 지구내의 토지소유자도 토지의 대지로서의 이용가치가 증진됨에 따라 경제적인 면으로 보아도 상당한 혜택이 있을 것을 확신하여 기필코 본 지구의 구획정리사업을 시행하여야 하겠음.

## 2. 사업의 개요 및 공기

본 지구는 금년도에 사업계획의 인가를 얻어 기술조사를 완료할 예정이며 1964년도부터 공사를 발주할 계획임.

본 공사의 사업비는 해당지구 내 토지소유자의 부담으로 되어 있었으나 우선 사업비를 시중은행에서 기채하여 충당하고 이를 토지소유자로부터 부담금 및 체비지(학교, 시장용지 포함) 매각대금으로 기채액을 상환하는 것이나 종래의 예로는 시중은행에서 기채이자를 높은 이자와 적기기채불능으로 사업계획의 차질과 토지소유자의 과다한 부담이 되어 애로가 막심하였으므로 저리인 장기채로 기채하여 운영한다면 소기의 계획대로 사업이 추진될 것이고 토지소유자에게도 부담이 감소할 것임.

3. 본 사업은 4개년 계속사업으로서 계획하되 소요사업비는 하기와 같음(조사측량비, 사무비, 공사비, 영선비, 예비비 등 9천만원).

## 4. 재정계획

## 5. 상환계획

기채액은 재정계획에 준거하여 총액 9천만원을 연리6분으로 하여 6개년에 걸쳐 원년부터 상환코자 하며 사업집행기 5개년 중은 매년 원년에 대한 이자만 지불한다.



## 6. 토지구획정리사업비 기채계획서

가. 기채액 : 9천만원

나. 기채목적 : 긴급한 주택지난과 도시집중의 인구분산 및 교외도시발전을 목적으로 한다.

다. 기간

1) 기채기간 5년간 : 1963년부터 1967년까지

2) 상환기간 6년간 : 1968년부터 1973년까지

라. 연6분

마. 상환재원 : 토지소유자의 부담금 징수금 및 체비지 매각대

바. 차입처 : 한국산업은행

사. 상환계획 별첨

## 7. 문제점

사업비의 전부를 토지소유자가 부담한다면 평균 평당 450원의 부담금을 징수하게 되므로 과다한 부담으로 인하여 토지소유자의 반대가 생길 것이라고 가정할 수 있고 국고에서 그 일부를 보조하지 않으면 본 사업추진에 막대한 지장을 초래할 것이다.

## 8. 효과

본 사업을 실시함으로써 구획정리, 도로, 수로, 학교, 공원, 시장 등 공공용지가 약 3할 무상으로 확보될 수 있음. 이를 지가 평당 1,000원으로 계산한다면 1억8천원이 됨.

## 9. 건설

가. 사업비 9천만원을 산업개발자금 중에서 기채할 것을 승인할 것

나. 경제개발5개년계획의 일부분으로서 본 토지구획정리사업을 추진케 하여 6천만원을 국고보조로 하여 줄 것

※ 서울특별시 도시계획사업 성산 토지구획정리사업계획서

서울특별시

1. 사업명 : 서울도시계획사업 성산 토지구획정리사업(가칭)
2. 사업집행지 : 서울특별시 마포구 망원동 동교동 서교동 및 서대문구 성산동 당산동
3. 면적 : 약 60만평
4. 사업집행의 년도별할표 : 별표 제1호 표
5. 사업기간 : 착수일(사업실시 계획인가일)  
준공일(인가일로부터 4개년)
6. 사업계획서 : 별표 제2호표
7. 비용예산서 : 별표 제3호표
8. 재원조서 : 별표 제4호표
9. 위치도 : 별첨
10. 지구의 현황 : 별표 제2호표 중 제1장 참조
11. 인접지에 미치는 영향 : 별표 제2호표 중 제5장 참조

〈제2호표〉

서울도시계획사업 성산토지구획정리지구 사업계획서

제1장 총론

본 지구는 현재 건설부에 사업시행을 내신하고 있는 지구로서 세종로로부터 약 10km 북서방향에 위치하고 있으며 한강 제2인도교에 이르는 간선가로에서 약 1km 떨어져 있음.

북으로는 용산선(용산~수색간철도)과 경계하고 있으며 남으로는 한강 제방과 인접하고 동으로는 현재 사업이 활발히 진행되고 있는 서교지구와 경계를 이루고 있고 서로는 성산동에 이르는 지대의 약60만평의 지역으로서 이 지구 중심부인 하천 용지에 있는 부락을 제외하고는 대부분이 전답으로서 이 지대를 주택지화하여 현재 팽박한 서울의 주택난을 해결코저 다음 각 장에 의거하여 본 사업을 실시코자 함.

## 제2장 사업의 목적

1. 본 지구는 신촌~제2한강인도교에 이르는 간선가로의 개설로 인한 서교지구의 발전에 영향을 받아 이 지방에 무계획적인 도시발전을 사전에 억제하여 본 사업시행으로 질서정연한 주택지를 조성함.
2. 현재 매일 발전도상에 있는 서교지구와 인접한 관계로 사업의 발전에 영향력이 큼.
3. 지대는 비록 전답 등이나 비교적 평탄하여 가로의 개설만 한다면(원칙적으로 국고보조로는 택지조성 및 배수시설·부대공사를 하며 보조가 없을 시에는 이 공사는 생략함) 환지 조치만으로서도 주택지로서의 소기한 바 목적을 획득할 수 있기 때문에 타 지구에 비하여 극소의 사업비로서 소기의 목적을 달성할수 있음.
4. 서교지구 사업 실시 시부터 현 주민들의 사업실시 요망이 큼.

## 제3장 공사시설

### 제1절 가로

본 지구는 순전한 주거지역으로 책정할 것임으로 가옥의 통풍 및 채광과 주위의 교통을 고려하여 책정함.

### 제2절 가로

#### 1) 가로의 배치

도시계획가로(중원20m)를 기반으로 하고 소로망을 가곽의 이상적인 형태를 고려하여 배치함

#### 2) 가로 교차

가로교차에는 간선과 간선, 세로와 세로에 대하여 규정에 의한 전제(剪除)하고 간선과 세로에 대하여는 전제를 하지 않음.

#### 3) 종횡단

폭원 12m이상 가로에는 보차도는 구별하고 횡단은 1/20구배, 종단은 기타가로 및 하수도의 연락을 고려하여 적당한 구배로 함.

#### 4) 노면공법

절토 및 성토는 토사를 균등하게 정지하고 성토토사는 양토를 사용하여 충분히 다짐.

#### 제3절 택지조성

택지조성은 지반을 대체로 가로보다 높게 하여 택지내의 배수에 지장이 없도록 함.

#### 제4절 택지할 계획

본 지구는 일반구획정리와 동등하게 면적주의에 의한 환지를 지정함.

#### 제5절 배수

본 지구는 지구외로부터의 배수관계는 하천(모래내 또는 홍제천)과 서교지구 지구계에 위치한 수로에 대부분이 배수되며 본 지구의 배수는 적당한 장소에 수로를 신설하여 서교지구 수로에 연결하여 하류제방에 있는 수문에서 홍수 시 배수처리함.

#### 제4장 공사실시에 의한 이득

1. 서교지구와 동 지구가 연결됨으로써 제2한강인도교로부터 또는 신촌방면으로부터 수색방면으로의 간선가로의 개설이 용이하게 됨으로써 교통의 분산에 영향되는 바 크며 질서정연한 신주택지가 형성됨.
2. 동 사업으로 인하여 가로신설 및 택지조성공사가 상당한 비중을 차지할 것이며 이 공사로 다수의 실업자가 구제될 것임.
3. 동 지구 60만평을 택지로 조성하면 약 42평에 대한 대지가 조성되며 총사업비 188,000,000원이 들어가 공사완료후의 지가와 종래의 지가 및 부담금을 공제하면, 토지소유자는 평당 1,168원의 이익을 봄.

#### 제5장 인접지에 미치는 영향

인접된 서교지구와의 연결이 됨으로서 광범위한 주택지가 형성되며 미계획지구의 가로망 형성에도 영향이 클 것임

〈별첨: 성산구획정리 지구 위치도, 축적1/5만〉

## 나. 서울시 도시계획 토지구획정리사업계획 공고

### [공문18] 원본내용

- 제목 :서울 도시계획 망우 화양 역촌 연희 토지구획정리사업 계획공고
- 기안일자 '66.12.1 기안자 구획정리과장, 시장 결재자
- 내용

#### 〈제1안〉 내부결재

1. 1966.8.8(건설부 공고 제197호) 및 1966.11.24(건설부 공고 227호)로서 건설부 장관으로부터 서울특별시시장에게 시행명령된 화양 망우, (동부서울1부)창동, 역촌, 연희토지구획정리사업을 실시하고자 토지구획정리사업법 제33조 규정에 의하여 별안과 같이 공고하고자 합니다.

#### 〈제2안〉 서울특별시 공고 제207호

1966.8.8 (건설부 공고 제197호) 및 1966.11.24(건설부 공고 227호)로서 건설부 장관으로부터 서울특별시시장에게 토지구획정리사업으로 시행할 것을 명령한 화양 망우, (동부서울1부), 창동, 역촌, 연희지구로 구획정리사업계획에 있어서 비용부담 및 토지처분 방법 기타 정리상 필요한 사항을 다음과 같이 정합니다. 하기 사항은 서울특별시 도시계획국 구획정리과에 비치하고 토지구획정리사업법 제33조 규정에 의하여 공고일로부터 14일간 동 지구내 토지소유자 또는 관계인의 종람을 공한다.

1966.12.6

서울특별시장 김현옥

기

1. 사업계획 : 별책사업계획서와 같음.
2. 비용부담방법 : 별도 부담금 징수 조례에서 정하는 바에 의함
3. 토지처분방법 및 기타 구획정리상 필요한 방법

: 별도 망우 화양 창동 역촌 연희토지구획정리지구 시행규칙에서 정하는 바에 의함.

#### 4. 사업지구 위치

가. 망우지구 : 면목동 상봉동 중화동 신내동 각1부

나. 화양지구 : 화양동, 성수동2가, 광장동, 모진동, 구의동, 자양동 각1부

다. 창동지구 : 수유동, 번동, 쌍문동, 창동, 미아동 각1부

라. 역촌지구 : 역촌동, 구산동, 대조동, 신수동, 응암동, 녹번동 각1부

마. 연희지구 : 연희동1부

〈제3안〉 수신: 수신처 참조, 발신 : 시장

제목 (망우, 화양, 창동, 역촌, 연희 토지구획정리사업계획공고)

토지구획정리사업실시 계획공고는 별지와 같이 공고하였으므로 귀청 및 관할사무소에 공고문을 제시하여 일반인에게 주지 시키는 동시에 본 지구에 소재한 토지(별첨 토지 원부참조)에 대하여는 환지 예정지 지정 공고일까지 본 사업 진행상 일체의 건축허가 사무를 중지하시기 바랍니다.

첨부 : 공고문 및 토지원부 각1부

수신처 : 서대문구청장, 성북구청장, 동대문구청장 : 성동구청장

〈제4안〉

수신 : 공보실장. 발신 : 도시계획국장

제목 : 도시계획사업 망우·화양·창동·역촌·연희 토지구획정리사업실시 계획공고

별지 공고문 사본과 같이 공고 하였으므로 시보 및 서울 뉴스에 게재하여 주시기 바랍니다.

첨부. 공고문 사본1부 끝.

## 다. 서울도시계획사업 토지구획정리 지역지정 및 시행명령요청

### [공문19] 원본내용

- 제목 : 서울도시계획사업 토지구획정리 지역지정 및 시행명령요청
- 기안 '67.7.15 제2부시장 결재, 구획정리계장 기안
- 내용

1. 서울 도시계획 구역 중 중심부로부터 반경 10km내외의 별첨 표시 8개지구(이중 중곡지구는 공원용지의 해제를 전제로 하고)에 대한 토지구획정리사업을 시행함으로써 도시의 무질서한 발전을 지양하고 근대적인 토지이용을 하므로써 2차 5개년계획사업중 주택건설 및 공장 부지의 확보는 물론

가. 당시가 '67년도 사업에서도 국고보조를 받지 못하는 실정에 비추어 막대한 간선도로 및 공공용지의 확보가 보상에 의하지 아니하고 지주 부담으로 시공할 수 있으며

나. 도시교통의 중추를 이루고 있는 순환방사선이 개통되어 교통난의 해소와 균형적인 부도심을 이룸으로서 중심가에 밀집된 주택을 분산시켜 건전한 도시발전에 기여코저 합니다.

2. 상기와 같은 사업의 추진에 있어 당시의 FY 68년도 사업발주에 차질이 없도록 구획정리사업법 제62조의 시행명령을 하여 주시기 바랍니다.

#### 첨부 1. 지구지정 요청조서

#### 2. 지구지정 요청 도면 1/5만 1부 끝

#### ○ 서울시 도시계획 토지구획정리지구 요청 조서

#### 1. 사업의 집행지

가. 시흥지구 : 영등포구 독산동 가리봉동 시흥동 곡천동

나. 김포지구 : 목동 염창동 등촌동 화곡동 공항동 내발산동 외발산동

다. 신림지구 : 신림동 봉천동 대방동 도림동 내촌동

라. 도봉지구 : 성북구 도봉동 방학동 쌍문동

마. 우이지구 : 성북구 수유동 우이동 창동 쌍문동  
 바. 중화지구 : 동대문구 묵동 신내동 중화동  
 사. 중곡지구 : 성동구 군자동 능동 중곡동 송정동  
 아. 수색지구 : 서대문구 홍은동 응암동 남가좌동 북가좌동 신사동  
 증산동 수색동 중동 성산동

## 2. 사업의 종류

서울 도시계획 토지구획정리사업

## 3. 사업집행연도

연차계획(4개년계획)

## 4. 사업착수 및 준공연월일

착수 68년/월, 준공 71년12월로 4개년

## 5. 면적 : 합계 약 950만평

가. 시흥지구 : 약 150만평

나. 김포지구 : 약 150만평

다. 신림지구 : 약 120만평

라. 도봉지구 : 약 120만평

마. 우이지구 : 약 120만평

바. 중화지구 : 약 80만평

사. 중곡지구 : 약 85만평

아. 수색지구 : 약 125만평

라. 서울시도시계획 경인지구 및 영동지구 토지구획정리사업시행인가

## [공문20] 원본내용

○ 제목: 서울시도시계획 경인지구 및 영동지구 토지구획정리사업시행  
 인가

○ 결재: 건설부(단지432.4-781, 1968.1.18), 수신 (서울특별시장)



○ 내용

서도구432.4-9(68.1.5)로 신청한 서울 도시계획 경인지구 및 영동지구 토지구획정리사업에 대하여 토지구획정리사업법 제32조의 규정에 의하여 다음과 같이 시행인가함.

1968년1월 18일

건설부 장관

다음

〈경인지구〉

1. 사업명 : 서울도시계획 경인지구 토지구획정리사업
2. 시행지구 : 서울특별시 영등포구 목동, 화곡동, 신월동, 신정동 각 1부
3. 사업시행자 : 서울특별시장
4. 시행면적 : 2,126,789평
5. 시행기간 : 1968년 인가일로부터 1971.12.31까지
6. 지시사항 :

가. 계획변경시는 변경인가를 득한 후 시행할 것

나. 고속도로에 수반되는 공사는 실시 설계 승인을 득한 후 집행할 것

다. 고속도로와 교차하는 간지선은 입체교차를 고려하고 자연지형을 감안하여 위치를 조정 선정하여 공사비를 절감토록 할 것

라. 안양천으로부터 목동 409의 290번지까지의 토지를 분리시행토록 할 것

〈영동지구〉

1. 사업명 : 서울도시계획 영동지구 토지구획정리사업
2. 시행지구 : 서울특별시 영등포구 동작동, 반포동, 잠원동, 서초동, 양재동
3. 사업시행자 : 서울특별시장
4. 시행면적 : 3,126,229평
5. 시행기간 : 1968년 인가일로부터 1971.12.31까지

## 6. 지시사항

가. 계획변경 시는 변경인가를 득한 후 시행할 것

나. 고속도로에 수반되는 공사는 실시 설계 승인을 득한 후 집행할 것

다. 고속도로와 교차하는 간지선은 입체교차를 고려하고 자연지형을 감안하여 위치를 조정 선정하여 공사비를 절감토록 할 것

라. 국고보조 5억9천만원은 자체 자금으로서 충당사업을 시행토록 할 것

상기의 2개 지구의 사업에 대하여 관계도면을 서울특별시청에 비치하여 관계인의 공람에 제공할 것. 끝

건설부장관

(공고안) 생략

20)

### [공문 20]

○ 제목 : 토지구획정리사업 시행 신고

○ 기안 구획정리과장 ('68.2.1), 결재자 도시계획국장

○ 내용

1. 서울시 도시계획사업 경인, 영동(건설부 공고 제6호 '68.1.18), 시흥, 김포, 도봉(건설부 공고 제8호 '68.1.23) 토지구획정리지구는 사업실시계획 인가를 받아 토지구획정리법 제55조 규정에 의거 별첨과 같이 시행을 신고하니 사업기간 중 지적사무 취급에 착오 없기 바람.

#### 2. 사업계획

경인지구 영동지구 김포지구 도봉지구에 대한 대상지 동명, 지적 면적, 필지수, 사업인가 착수 연월일, 준공 예정 연월일, 해당 구청의 내용이 적시되어 있음

※ 토지구획정리 사업시행 신고서

토지개량 사업법 제55조 규정에 의거 별첨 서류와 같이 시행코저 합니다.

1968.2.1 서울특별시장

영등포구청장 귀하

1. 지구명 : 영등 토지구획정리 지구
2. 시행자 : 서울 특별시장 김현옥
3. 사업계획 인가 연월일 : 건설부 공고 제6호 1968.1.16
4. 사업착수 및 준공 연월일 (착수 1968.1.18, 준공 1971.12.31)
5. 토지 부록표 (토지원부 및 명세별첨)

동명, 지번수(4,206평), 지적(3,118,546평), 미등록지(7,683평)  
합계 3,126,229평

6. 민유지 및 국공유지 부록표

전,답,대,잡,묘,임,구,천,지,산림으로 분류하고 지적수와 민유지와  
국공유지 구분 표시

7. 공사 완료후 토지의 지목별 합계

과세지와 비과세지, 대·도·공·지·천

마. 민간조합에 의한 토지구획정리사업 건

21) [공문21] 원본내용

○ 제목 : 서울 중곡 토지구획 36리 기본계획 설명서

1. 목적

본 지구는 서울특별시 중곡동 능동 구의동 군자동 약 870,000평  
으로서 주로 사점토로 구성된 작은 언덕지대로 북측은 망우 면목지구의  
기완성 구획 정리지구와 연결하고 남측으로는 독도 화양 구획정리지구

와 접하고 있어 그사이에 끼어있는 미개발 지역이었으나 1967년 서울 특별시에서 구획정리사업을 실시할 예정이었던 것이 여러 가지 사정으로 그 실현을 보지 못하고 있었던 곳임.

그러나 대도시의 인구증가에 따라 본 지구에도 점차 주택건립이 늘어나고 기타 증소공장 등이 설치되는 현실로 보아 이대로 방치하여 둔다면 이 지역의 계획적인 발전은 도저히 이룩할 수 없을 것이며 지가상승 또한 기대할 수 없을 것이다.

이에 관계지주들은 1968년 법에 의한 자체구획정리를 실시하고자 수차에 걸친 회의 끝에 건설부장관에게 요청하고 1969년 5월 7일자 건설부 공고 제44조 서울시 공고 제117호로 사업시행지정기일을 공고함에 토지소유자 일동은 조합을 설립하여 관계법규에 의하여 조합 책임하에 서울특별시 공시 도로를 근간으로 한 도로 및 하수로, 하천, 학교, 공원, 시장 등을 설치하여 이상적이며 현대화한 주택지역을 조성하여 조합원의 복리 증진은 물론 서울특별시 도시계획사업에 공헌하여 대도시 발전에 기여함을 목적하는 것임.

## 2. 사업계획

본 지구는 용도지역에 따라 주거 및 상업지역으로 규제된 도시계획간선도로를 기준으로 하여 용도에 적응한 가로망계획으로 가곽을 구성할 것이며 특히 본 지구의 서측으로 흐르는 중랑천에 연결된 하천 등 구거를 정비하여 지형의 경사를 참작한 배수시설을 하여 택지로서 완벽을 기하고자 계획함.

## 3. 인구 수용계획

인구 수용계획은 최소 전체 지구 중 70만평/50평×5명=14,000×57만명을 수용하게 될 것이며 이에 따르는 유동인구까지 약 8만명을 수용할 계획임.

## 4. Block 별 용도계획

본 지구는 주거 및 상업지역으로 규정되어 있으므로 이에 맞는 가

로망으로 구성할 것이며 폭45m 길이120m 이내의 평균 2,000평 정도의 블록별 용도계획을 하였음.

#### 5. 공원용지 시설계획

장래의 주택이 밀집할 것을 참작하여 시장 및 아동공원 10개소를 설치하고 대공원은 본 지구 주위가 기설공원의 구실을 할 수 있는 아차산, 용마산, 골프장 중랑제방 등 넓은 공지로 되어 있으므로 설치하지 않고 13,000여 평에 이르는 학교용지를 확보하며 기타 하천의 개수, 하수로의 정비 등 치밀한 계획으로서 설계하였음.

#### 6. 연차별 사업계획

제1차 연도에는 제반측량, 공사설계, 환지설계를 병행 시행하여 가을까지 공사의 일부를 발주하고 1970년 초에 환지예정지 지정을 착수하여 동년 말까지는 모든 공사 및 환지 예정지 지정을 완료하는 동시에 본 지구의 암적 존재인 하천부지상의 무허가건물을 완전 철거하여 불량지구개량을 할 것이며 제3차 연도인 1971년12월말까지는 확정측량을 포함한 청산사무를 진행하고 제4차 연도인 1972년 6월경까지는 청산사무를 완료하여 동년12월말까지 축탁등기를 필하여 사업을 완전히 종결할 계획임.

#### 7. 인접지역과의 관계

인접지역에 밀집된 인구가 본 지구내로 분산 이동될 것으로 생각되며 따라서 교통 주택 등 사정이 완화되어 인접지와의 상호 유대발전이 될 것임.

#### 8. 결론

상기와 같은 계획으로 본 조합에서 시행이 완료된다면 서울특별시 개발전은 물론 본 지구가 아직도 교통상 또는 지가로 볼 때 타 지구에 비하여 현저히 떨어진 것을 급진적으로 발전시킬 수 있으며 현재 전답 등으로 불균형한 토지상태가 택지로 전용됨에 따라 조합원의 수익증대는 물론 현대적인 문화경제생활에 공헌할 것임.