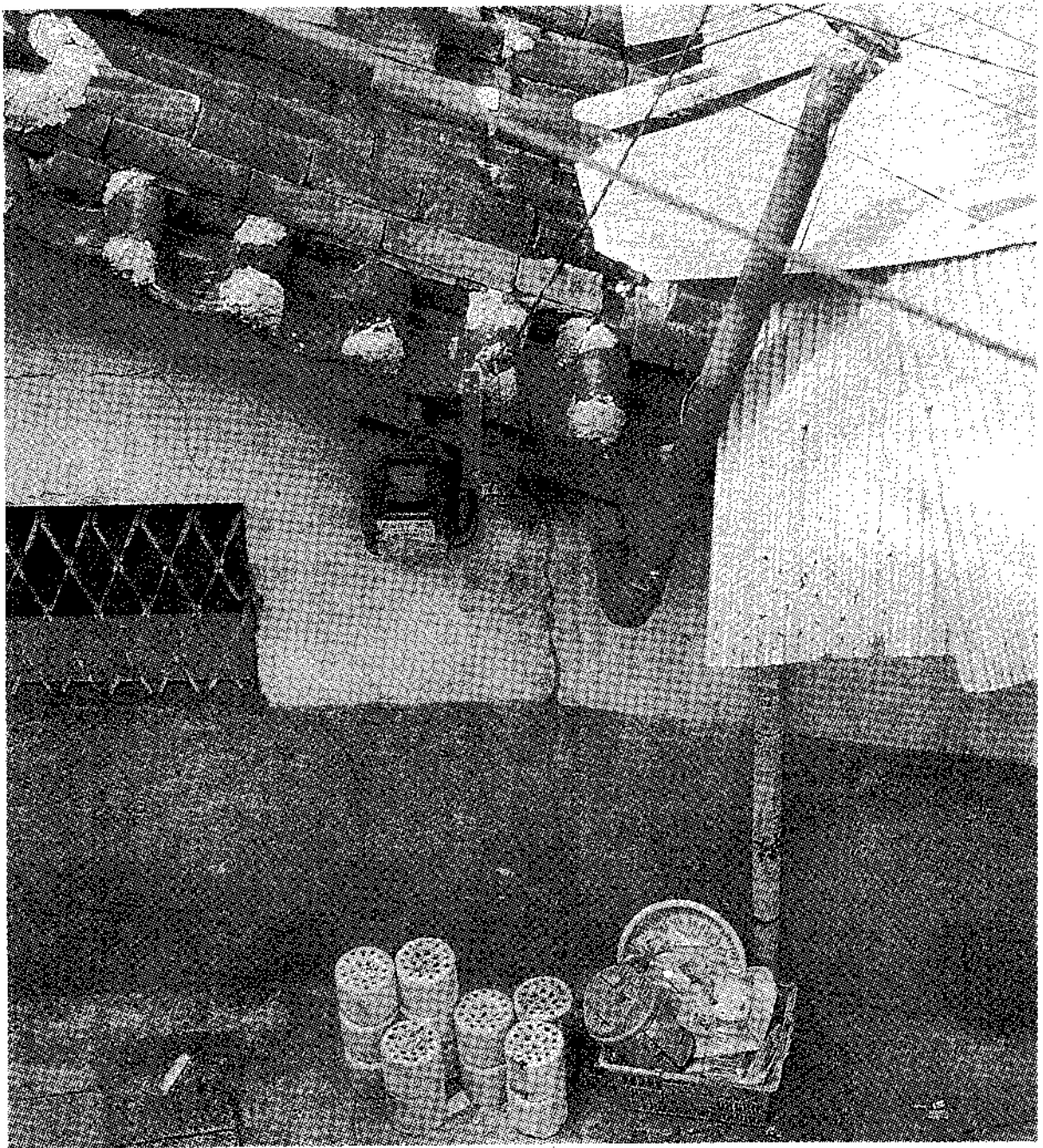


서론



산공덕동 주백개량 재개발 지구(1996. 5)

I. 연구의 목적

住宅改良 再開發事業은 문자 그대로 “불량”하다고 생각되는 “주택”을 그것이 밀집된 지역을 “재개발”함으로써 “개량”하려는 서울시의 정책적 사업이다. 국가의 법제화에 따라 1973년부터 시행된 주택개량 재개발은 그것이 公的인 都市計劃事業이라는 점에서 민간 스스로의 의지에 따라 노후한 아파트를 집단적으로 재개발하는 “再建築”사업과 구분된다. 또한 별도의 법적 근거와 사업절차에 의해 점진적인 주거지 정비를 도모하는 “住居環境改善事業”과도 구분된다.

1973년부터 지난 20여년간 서울시는 매우 적극적인 주택개량 재개발사업을 전개하여 왔다. 1996년 6월 현재까지 사업이 진행중인 곳을 포함하여 약 350만평에 달하는 228개 이상의 低所得層 주거지에서 약 100,000棟의 소위 不良住宅이 철거되고, 약 216,000세대의 새로운 주택이 이미 건립되었거나 건립중에 있다. 약 88%가 아파트인 이들 “개량된” 주택은 보수적인 추계로도, 1973년 이래 서울에서 공급된 주택의 약 5.2%를 담당하여 왔고, 1993년 이후에는 매년 25%이상을 담당하고 있다. 그리고 이제 구릉지에서 솟아나는 고층아파트의 개발로 상징되는 이들 재개발사업은 1980년대 후반이후 서울의 모습을 급격히 변모시켜가고 있다.

이러한 엄청난 물리적 변화와 궤를 같이 한 “주택개량”을 가져온 住宅改良 再開發事業에는 사회적 진통도 동반되었다. 재개발을 통한 이익의 배분을 둘러싸고 지역주민간, 그리고 주민과 건설업체간의 불신과 분열이 노정되기도 하였고, 그 지역에 재산권을 갖지 못하고 세를 들어 살고 있는 소위 “세입자(賃入者)”들의 주거기회 상실에 대한 거센 저항이 있었다. 이 과정에서 지난 10여년 동안 100명 이상이 구속되었고, 재개발사업을 반대하여 스스로 목숨을 끊은 사람을 포함하여 모두 16명이 사망하였다. 그리고 이러한 사회적 고통을 감수하면서 진행된 주택개량 재개발 사업의 물리적 결과에 대해서도 모두가 긍정적인 평가를 한 것은 아니었다. 이 정책을 뒷받침하고 있는 住宅供給 및 都市機能의 現代化의 論理를 비판하는 社會福祉와 都市環境의 質의 論理가 늘 대립하여 왔다.

지난 20여년간의 서울시 주택개량 재개발사업은 政策決定者, 計劃家, 學者와 學生, 一般市民 모두에게 이 公共政策이 초래한 社會的 功과 過에 대한 올바른 理解와 評價를 요청하고 있다. 올바른 理解와 評價는 이 사업에 대한 종합적이고 체계적인 “記錄”을 필요로 한다. 우선 두 가지 측면에서의 객관적인 기록이 필요할 것이다. 하나는 “政策”이고, 다른 하나는 “事業”이다. 주택개량재개발 정책이 어떻게 고안되고 발전해 왔으며, 그것은 왜 그런가? 주택개량재개발 사업은 언제, 어디서, 얼마만큼, 어떤 방식으로 시행되었는가? 그것들은 어느 정도의 규모이며, 얼마만큼의 시간이 소요되었는가? 그들이 철거한 불량주택은 얼마나 되며, 재개발을 통해 어느 정도의 개량된 주택을 공급하였는가? 재개발을 통해 새로이 조성된 주거지는 어떤 곳이며, 새로이 건설된 주택은 어떤 주택인가?

이와 같은 질문들에 대한 체계적인 “記錄”은 제한되어 있다. 여러 가지 행정자료와 조사보고서, 학술연구 등이 있지만(부록 관련문헌목록 참조), 기록된 내용과 지역적 범위가 한정

되어 있고, 개별적으로 산재하고 있다. 이 연구는 지난 20여년간 시행되어 온 “주택개량재개발”이라는 도시계획사업을 체계적으로 “記錄”함으로써, 차후 서울시가 발간하려는 “주택개량재개발 백서(白書)”의 기초자료를 작성하려는 것이다.

2. 연구의 범위

이 연구가 중점적으로 기록하려는 것은 1973년 12월 이후부터 1996년 6월까지 서울에서 시행된 주택개량 재개발에 대한 “정책의 변화”와 “사업의 내용”이다. 불량주택에 대한 서울시의 정책적 대응은 불량주택지가 서울에서 형성되기 시작한 일제시대부터 있어 온 것이지만, “재개발”이라는 이름과 방식을 사용하게 된 것은 1973년 12월 “住宅改良促進에 관한 臨時措置法”이 발효되어 주택개량사업이 당시 도시계획법에 의한 “재개발”사업으로 추진되던 서부터이기 때문이다.

그러나 1973년부터 불량주택지의 문제를 “재개발”이라는 방식으로 개선하고자 한 정책결정의 背景을 기록하기 위하여 이 연구는 서울에서 불량주택지가 형성되기 시작한 일제시대부터 1973년까지 서울에 불량주택지가 어떻게 형성되었고 그에 대한 정책적 대응은 무엇이었는가를 개관한다. 서울의 불량주택들은 왜, 어떻게, 어디에 형성되었고, 그곳의 사회·경제·물리적 상태는 어떠하였으며, 이에 대한 중앙정부와 서울시의 정책적 대응은 어떻게 변화해 왔는가를 기록하려는 것이다.

주택개량 재개발사업에 대한 “記錄”을 목표로 하는 까닭에 이 연구는 연구대상에 대해 “기술적(記述的)”인 접근을 하고 있다. 즉 주택개량재개발 사업에 대한 解析이나 評價를 배제하면서 있었던 사실을 그대로 記述하려는 자세를 취하고 있다. 따라서 서울의 불량주택지의 형성과 이에 대한 정책적 대응, 그리고 재개발사업을 기록함에 있어서 政治經濟學的 視覺이나 都市計劃的 視覺은 배제하려고 노력하였다. 아랑기 때문에 이 연구는 주택개량재개발사업에 대한 “하나의” 기록일 뿐이며, 주어진 研究資源의 범위안에서 수행된 “기초적인” 사실의 기록이다. 그리고 주로 “가치중립적”인 사실들을 기록하기 때문에 내용에 있어서도 “제한적”이다.

따라서 이 연구는 주택개량 재개발사업에 대하여 다양한 시각에 따라 지속적인 기록과 연구작업이 이루어지기를 기대한다. 주택개량 재개발이라는 인위적인 도시관리기법이 초래한 사회·문화·물리적인 영향을 이해하고 평가하기 위해서는 社會學, 經濟學, 政治學, 行政學, 文化人類學에서부터 建築 및 都市計劃에 이르기까지 다양한 분야의 노력이 필요할 것이고, 다양한 研究視覺 및 方法論이 요구될 것이다. 이를 위해 이 연구는 주택개량 재개발사업과 관련된 이제까지의 학술적, 정책적 연구 및 조사보고서에 대한 목록을 제시하고 있고, 해방 이후의 신문기사 일지를 부록에서 정리해 놓고 있다.

3. 연구의 방법

이 연구는 기록하고자 하는 내용에 따라 여러가지 방법을 동원하고 있다. 서울에 불량주택지가 형성되는 과정과 그것의 사회·경제적 배경에 대해서는 주로 서울특별시와 서울시史編纂委員會가 발간한 “서울六百年史”를 중심으로 활용하여 정리하면서 기존의 학술적 연구성과를 가지고 보완하였다.

주택개량 재개발의 대상이 되었던 불량주택지의 주민에 대한 사회·경제적 실태와 그들의 물리적 주거환경에 대한 기존의 조사와 기록은 매우 제한되어 있다. 주택개량 재개발사업을 시행하면서 토지의 소유관계와 주택의 허가 유무 및 노후도 등을 행정적으로 기록하지만, 불량주택지역 주민의 사회·경제적 실태와 환경의 구체적인 물리적 실상은 기록되지 않는다. 따라서 이 연구는 주로 기존의 단편적인 조사연구를 취합함으로써 대체적인 실상의 윤곽을 기록하고, 아직 재개발사업이 시작되지 않은 일부 사례지역에 대한 현장조사를 통해 이를 확인·보완하였다.

불량주택재개발에 대한 정책의 변화를 기록하는데는 주로 중앙정부 및 서울시가 제정한 각종 관련 법규, 조례 및 내규 등 법령 및 행정자료가 활용되었다. 그리고 서울시가 매년 발간하고 있는 “市政概要”(또는 “市政”)와 서울시에서 주택개량 재개발을 담당하는 공무원인 金容鎬가 저술한 “住宅再開發의 理論과 實際”를 주로 활용하였다.

주택개량재개발의 사업내용에 대한 기록은 서울시가 보관하고 있는 “事業認可”에 관련된 원자료(原資料)를 이용하면서, 누락된 항목에 대해서는 시청 및 구청의 자료를 구득하여 보완하였다. 이들 자료로부터 모두 279개 주택개량 재개발 사업지구 각각에 대한 총 58개 항목이 조사되었고, 조사된 내용이 엑셀프로그램에 입력되어 분석되었다. 이 연구는 개별 사업 지구에 대한 조사내용을 “스프레드시트(spreadsheet)”의 형태로 수록하면서, 사업내용별로 분석된 내용을 기록하고 있다.

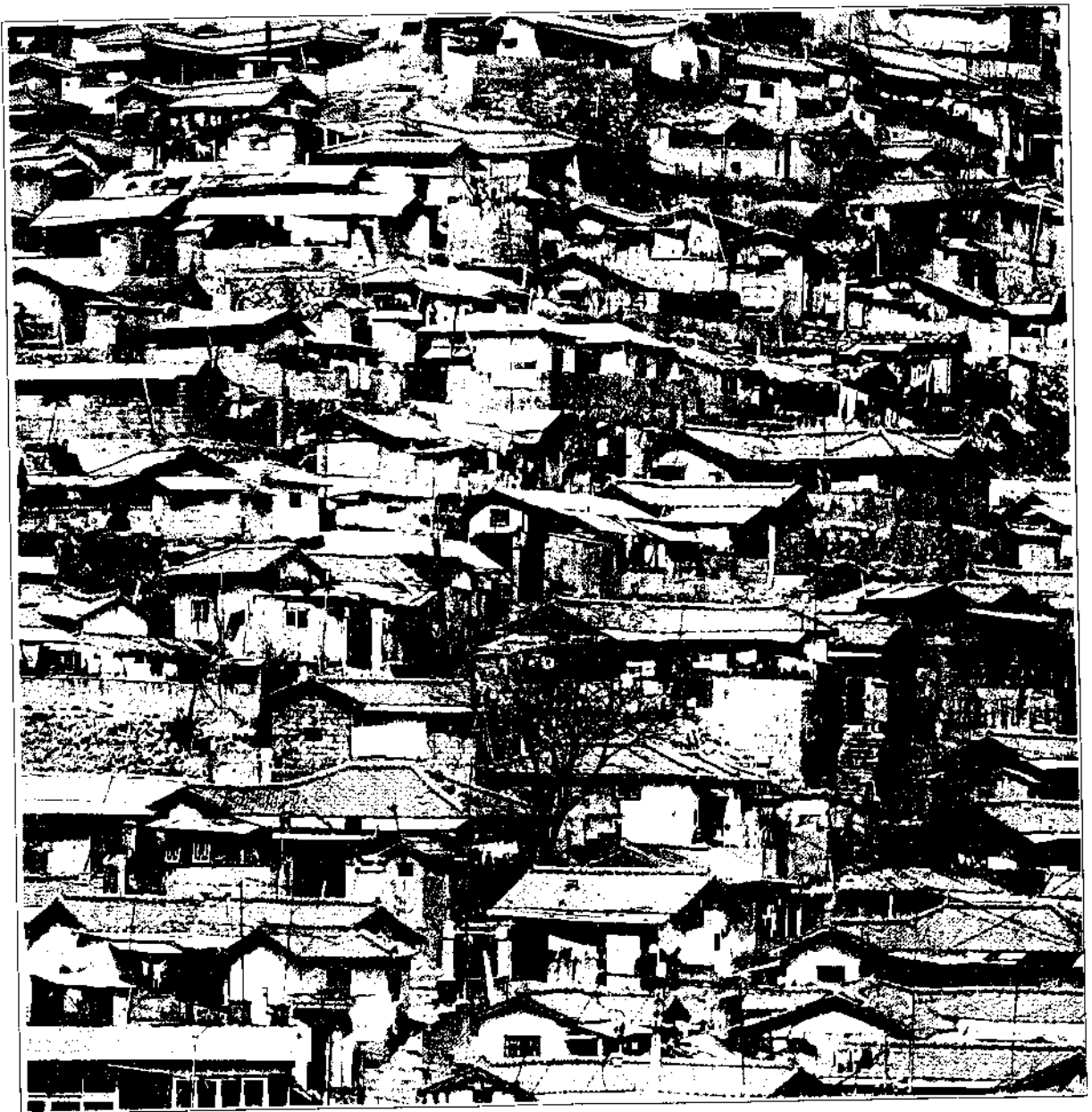
그러나 사업인가문서를 토대로 작성된 이 연구에서 기록되는 주택개량 재개발에 대한 사업내용의 기록은 두 가지 한계를 지니고 있다. 하나는 정확성의 문제이고, 다른 하나는 이 기록 자체 내에서의 정보의 일관성 문제이다. 첫 번째의 정확성 문제는 아 기록이 “사업인가”기록을 토대로 작성되었다는 데 있다. 사업인가 이후의 변동사항을 반영하지 못하는 한계이다. 이 점을 보완하기 위하여 사업인가기록을 토대로 구축된 1차 데이터베이스를 각 區廳에 송부하여 확인을 받는 절차를 거쳤지만, 모든 구청이 동일한 열의로 보완요청에 응한 것은 아니어서 완벽한 보완이 이루어지지 못하였다. 두 번째의 내적 일관성의 문제는 여러 시점의 사업인가기록이 자료원으로 사용되었다는 데 있다. 이 연구가 조사하고자 한 58개 항목에 대한 정보는 가장 최근의 사업변경에 대한 인가자료를 근거로 하는 원칙 하에서 조사되었으나, 일부 항목은 그에 대한 정보가 그 이전의 사업기록에 의존할 수밖에 없는 경우도 발생하였다. 예를 들면, 재개발 대상구역의 부지면적에 대한 정보는 최근의 사업변경에 대한 인가기록을 사용하였으나, 재개발 구역내 기존 토지이용별 면적은 그 이전 시점의 사업인가기록에 의존하는 수밖에 없는 경우이다. 이때 재개발 구역의 부지면적과 토지이용별 면적의 합이 일치하지 않는 경우가 발생하였다. 그러나 이들 60개 조사항목 모두를 일관성 있게 제

공하는 행정기록이 거의 없었기 때문에, 이 문제에 대한 본 연구의 입장은 이러한 일관성의 문제를 인정하는 것이었다. 모든 조사항목에 대한 자료를 제공하는 한 시점의 사업인가 기록이 없는 이상, 가능한 최근의 사업인가기록을 중심으로 기록하는 것이 현실에 접근한 기록이 될 것이라고 판단하였다. 그래서 기록 그 자체 내에서 일관성이 결여된다고 하더라도 최근의 사업인가기록이 정보를 제공하지 않는 항목에 대해서는 그 이전기록의 자료를 기록하는 방식을 취하였다.

이러한 약점에도 불구하고 여기에 수록된 기록은 주택개량재개발 사업에 대해 우리 나라에서 처음 작성된 종합적인 기록임에 틀림없다. 본 연구진이 확인한 바로는 여기 기록된 내용이 정확성과 내적 일관성의 문제에도 불구하고 주택개량재개발 사업내용을 전체적으로 파악하는데는 크게 무리가 없다는 것이다. 그러나 이 보고서를 이용하는 사람은 기록과 현실의 차이가 있을 수 있음을 유념해야 한다.

제 1 편

서울의 불량주택지



출처 : 양윤재, 「저소득층의 주거지 형태연구」, 1991, 58쪽.

제 1 장 불량주택지의 형성과정

서울에서 1973년 이후부터 公共政策으로서 시행된 住宅改良 再開發은 팔목할만한 대단위의 不良住宅改良事業이었다. 1973년 말 불량주택의 개량을 “촉진”하기 위하여 제정된 “주택개량촉진에 관한 임시조치법”이 제정된 이래 “再開發”이라는 방식을 통해 1996년 6월 현재까지 약 100,000여동의 “불량주택”이 철거되었다. 여기서는 1973년도에 위와 같은 법적 조치를 취하여 “재개발”이라는 방법을 동원하여 불량주택을 개량하고자 한 배경을 살펴보고자 한다. 서울에 왜, 어떻게 불량주택지가 생겨났고, 그들은 얼마나 “불량”하였는가를 기술하려는 것이다.

도시에 있어서 불량주택지의 형성은 도시빈민의 형성과정과 그 맥락을 같이 한다. 즉 불량주택지란 “빈곤”이 공간적으로 “집중”한 것이므로, 서울의 불량주택지의 형성배경을 살펴보면 서울에서 도시빈민이 생기게 되는 정치사회적 변동과 경제개발, 그리고 도시화의 맥락에서 살펴보기로 한다. 이에 따라 크게 3단계로 나누어 서울에 불량주택지가 형성되는 과정을 살펴볼게 될 것이다. 여기서는 “서울 六百年史”에 실린 손정목의 연구를 주로 활용하면서, 서울시에서 매년 발간하는 “市政概要”와 기타 학술연구를 보조자료로 하여 기술한다.

1. 일제 강점기 시대: 1945년 이전

1) 불량주택지 형성의 배경

많은 사람들이 서울에 정착된 불량주택지가 처음 생긴 것을 일제시대로 보고 있다(서울육백년사 제4권; 정창무 1985). 조선시대에도 오늘날의 판잣집에 해당하는 불량주택지가 없었던 것은 아니지만 그것은 가뭄, 홍수로 인해 일시적으로 발생한 것이었고, 조선시대에는 대체로 모든 가구가 주택을 가지고 있었다고 한다(손정목 1977; 강만길 1987). 이조시대 500년 동안 유지되어 왔던 1가구 1주택의 주택사정은 일제 식민기간 동안 크게 악화되었다. 그레도 1926년까지는 주택부족율이 5.75%에 이른 정도이었으나, 1935년에는 22.46%, 그리고 1944년에는 40.25%에 달하는 심각한 주택부족현상을 나타내게 된다. 이렇게 심각한 주택부족현상을 빚게 된 이유는 서울로의 급격한 인구집중이었다. 농촌을 떠나 서울로 이주한 사람들은 도시빈민층을 형성하고 무허가 정착지를 형성하기 시작한 것이다.

1920년대 말까지 서울로의 인구집중을 일으켰던 주요한 요인은 일본에 의한 농촌수탈이었다. 東洋拓植會社 및 기타 일본인 및 조선인 대지주가 토지점병(土地兼併)을 통해 대지주제(大地主制)를 형성함으로써, 조선인 자작농(自作農)은 소작농(小作農)으로 전락하고, 소작농은 소작지(小作地)마저 잃게 되는 농민층의 분해과정이 있었다. 1910년부터 1918년까지 시

행된 토지조사사업(土地調査事業)은 “전근대적인 토지소유의 정리”라는 명목아래 조선농민으로부터 토지를 수탈한 정책으로써 농민은 토지를 상실하고 몰락하였다(손정목 1996a, 154쪽). 그리고 일본의 식량난을 해결하기 위해 1920년에 시작된 산미증식계획(産米増殖計劃)의 중심사업은 토지개량사업(土地改良事業)이었는데 토지개량을 위한 수리관개시설의 개선 같은 각종 비용을 농민에게 강제 부담시킴으로써 이 비용을 감당할 수 없었던 영세농은 소유 농지를 싼값에 일본인이나 조선인 대지주에게 팔 수밖에 없었고, 이것이 이른바 “토지점병(土地兼併) 현상이었다(손정목 1996b, 156쪽). 결국 1926년부터 1935년까지 10년 동안 수확고에 있어 약 4배의 실적을 올린 산미증식계획은 수많은 영세 농민들로부터 농지를 빼앗아 버리는 결과와 더불어 소작인으로부터 소작지를 반납케 해버리는 결과를 동시에 낳았고, 증수량보다도 많은 쌀을 일본 본토로 약탈해 감으로써 조선농민을 기아상태로 몰아넣었다(손정목 1996b, 157-159쪽). 그러나 쌀은 더 많이 생산되었지만, 조선인 1인당 1년간 쌀 소비량은 1922년 보다 1933년에는 오히려 약 40%가 감소하였다. 군산에서 발행되던 일본어신문인 군산일보(群山日報)의 1933년 5월 8일자에 게재된 “春窮의 農村”이라는 칼럼은 당시의 농촌사정을 다음과 같이 그려 보이고 있다.

“밥은 죽으로, 쌀은 잡곡으로, 잡곡은 만주조로, 그러나 사실 그들 중의 대다수는 만주조를 구입할 돈도 없어서 들풀, 채소, 마른 잎사귀를 삶아 거기에 소량의 막걸리 지게미나 쌀겨를 섞은 열건 죽으로 목숨을 부지하였고, 그것마저 여의치 않게 되면 친척이나 옛 친구를 찾아가 억지 식객이 되는 길, 거지가 되거나 멀리 유랑길에 오를 수밖에 없다.”(손정목 1996b, 160쪽에서 재인용)

1930년 일본의 쌀값이 대폭락하고 일본 농민의 보호의 필요성에 따라 산미증식계획은 중지부를 찍었지만, 한번 땅에 떨어진 농민의 생활은 다시는 복구될 수 없었고, 보리고개와 기아는 1960년대의 전반까지 이어졌다. 농토의 상실과 그에 따른 농촌의 빈곤은 농민의 대대적인 이촌향도(離村向都)를 유발하였는데, 이는 1930년대부터 시작된 서울의 공업화와 맞물리면서 서울로의 인구유입을 더욱 가속화하였다.

자국의 공업을 보호하면서 자국 상품의 한국소비를 위해 1920년대까지 한국의 공업화를 억제하던 일본은 한국을 만주진출을 위한 병참기지로 삼아야 할 필요를 느껴 1930년대부터 공업화에 주력하게 된다. 1930년에는 전국 10만여명이던 공장 노동자수가 1936년에는 18만명을 넘어서고, 1943년에는 거의 55만명에 달하게 된다. 이러한 공업화가 노동력이 있는 서울을 비롯한 도시지역에서 일어났고, 큰 소비시장이기도 한 서울에 노동집약적인 경공업이 대량으로 입지하였다.

따라서 농촌의 빈곤이라는 압출요인과 미숙련 노동력에 대한 서울의 흡인요인이 함께 작용하여 서울로의 인구유입은 가속화되었다. 여기에 더하여, 3.1운동 이후 전 민족에 팽배된 민족적 자각에 따라 교육을 받아 학문과 기술을 배우고 익히고, 아울러 경제적 실력도 길러야 한다는 민중자각운동에 따라 대대적인 向都現象이 더욱 촉발되었다.

[표 1-1] 서울의 인구, 가구, 주택: 1926-1944

年度	人口數	家口數	住居數	住居不足數	住居不足率(%)
1926	306,363	68,862	64,889	3,973	5.77
1931	365,432	77,701	69,453	8,266	10.62
1932	374,909	78,261	57,965	20,296	25.94
1933	382,491	79,519	70,599	8,920	11.22
1934	394,511	80,961	68,186	12,775	15.78
1935	636,955	131,239	101,767	29,472	22.46
1936	677,241	138,583	107,946	30,637	22.11
1938	737,124	148,856	-	-	-
1939	930,547	154,233	-	-	-
1941	974,933	173,162	-	-	-
1944	1,078,178	220,938	132,000	88,938	40.25

資料：京城日報社 발행 <朝鮮年鑑> 1934-1944년도 판에 의함. 京城의 行政區域이 확장된 것은 1936년부터 였는데 上記 1935년 숫자에는 擴張豫定地域의 統計도 포함되어 있음. 參考, 『서울시 6백년사』, 제4권, 1177쪽에서 재인용

이러한 요인에 의해 서울의 급격한 인구증가가 1920년을 기점으로 시작되었다[표1-1]. 1926년 약 30만에 이르렀던 서울의 인구는 1935년 2배인 60만을 넘어섰고, 1944년에는 다시 2배인 100만을 돌파하였다. 이에 따라 주택사정 또한 크게 악화되었다. 1920년 54,600호의 주택에 25만 가구가 살던 서울에 1925년에는 주택이 70,000호에 이르게 되고, 가구수는 33만 6,000가구가 되어서, 5년동안 약 34%의 급증을 보게 된다. 이보다 10년 후인 1935년에는 다시 20%가 증가하였다. 1940년대에는 태평양 전쟁으로 인한 자원의 고갈, 건축억제, 전시의 강제 소개(疎開)까지 겹쳐, 1944년에는 주택부족율이 40.25%에까지 이르게 되었다.

2) 불량주택지의 형성

앞서 살펴본 바와 같이, 1920년대 일제의 농촌수탈로 시작된 이촌향도는 1930년대 급속한 공업화에 의해 가세되었고, 아무것도 가진 것이 없이 서울로 유입한 인구의 대부분은 스스로 주택을 마련할 능력도 없는 사람들이었다. 이들은 크게 두 가지 형태로 주거를 마련하였는데 하나는 “행랑(行廊 또는 廳廊)살이”라는 일종의 “문간 셋방(貰房)”이었고, 이것도 구하지 못한 대부분의 영세 유입민들은 부허가 임시거처를 마련하여 모여 살게 되니, 이것이 소위 “토막촌”이었다.

행랑살이란 부유한 계층의 행랑에 거처를 구하고 그 대가로 비상사적인 머슴살이를 하는, 일종의 被傭住居制度이다 (서울육백년사 제4권, 1181쪽). 1920년 당시 서울의 인구는 약 19만명이었던 것으로 추정되는데, 행랑채에 거주한 인구는 약 4~5만명에 이르러서 전체인구의 21~26%가 행랑채에 거주한 것으로 추정하고 있다.

토막촌에 대한 자료로는 1940년 봄 당시 京城帝國大學 醫學部 학생들이 조사하여 발간한 『土幕民の生活と衛生, 東京, 岩波書店, 1942』이 거의 유일하게 인용되고 있다. 이 책자에

의하면, 토막민이란 “朝鮮人 貧窮階級”으로서 도시빈민계층이다. 그들이 “都市의 一隅에 群居하여 비참한 貧民窟을 형성”하였다고 하니, 이것은 도시빈민계층의 공간적 집단화를 말하는 것이고, 그 주거상태가 비참할 정도로 열악한, 우리 나라 최초의 불랑촌이었다. 이 책은 일제시대의 농촌수탈에 의해 서울에 불랑촌이 형성되어 가는 과정을 다음과 같이 보여주고 있다.

“그들은 시내건 교외이건 불문하고 제방, 강바닥, 다리밑, 산림 등의 遊閑地를, 官有地, 私有地를 가릴것 없이 무단으로 점거하여 특유의 극히 초라한 움막을 지어 살고 있으며, 날마다 달마다 그 수가 늘어가서 마침내는 悲慘과 混雜과 不潔을 특색으로 하는 이른바 土幕部落에 까지 발전하는 것이 상례가 되는 것이다.” (서울육백년사 제4권, 1184쪽에서 재인용)

경성제대의 조사연구를 토대로 손정목은 서울육백년사 제4권에서 서울의 무허가건물은 대체로 1925년경부터 시작하여 1930~1940년대에 걸쳐 대량 건설된 것으로 보고 있다. 1931년 약 1,500호에 5,000여명에 이르던 서울의 토막민은 1935년에는 3,570여호에 17,000명을 넘어서고, 1939년에는 약 4,000호에 20,000명을 넘게된다[표1-2].

[표 1-2] 경성부내 토막민 증가상태

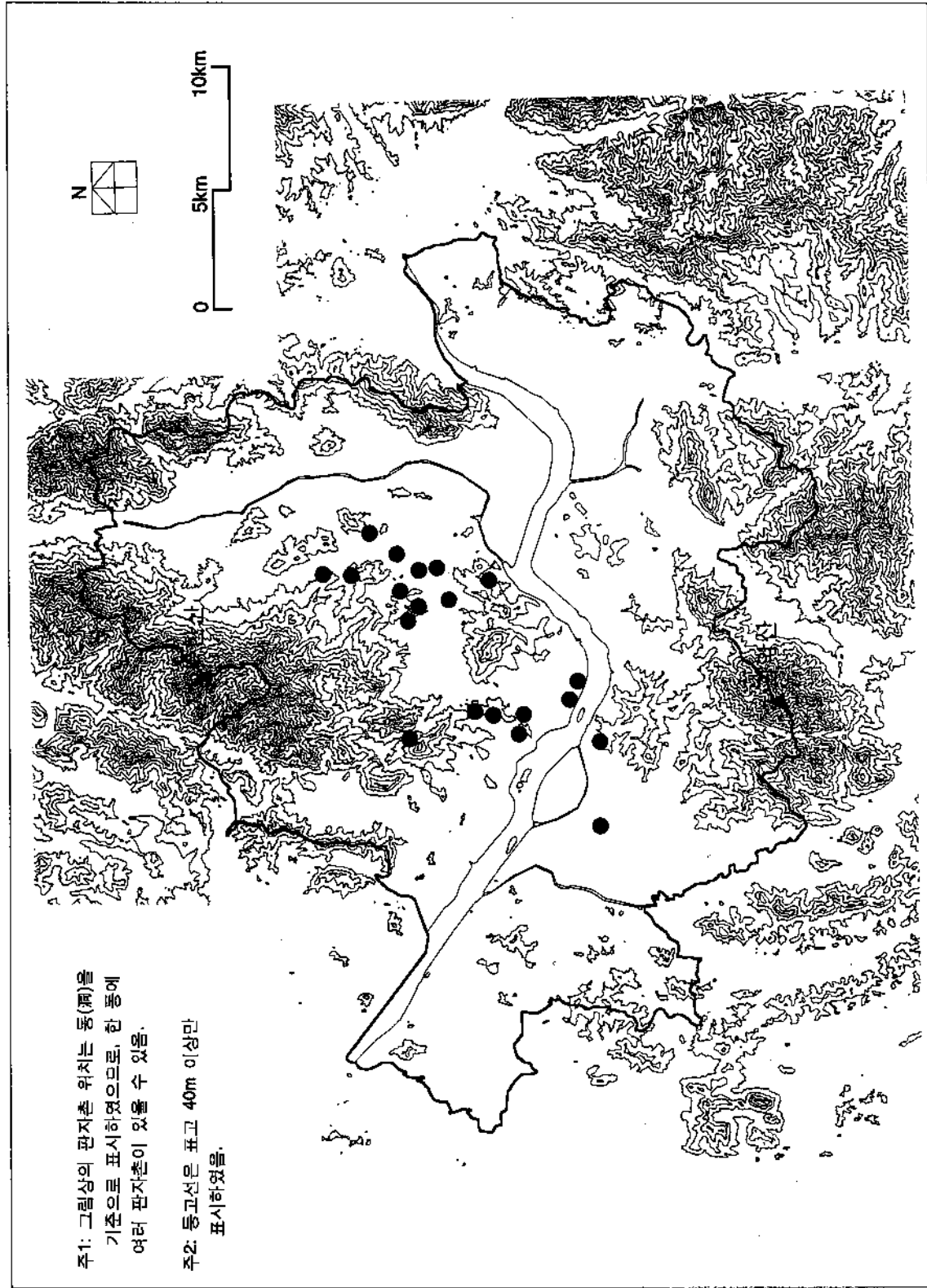
年 度	戶 數	人 口	年 度	戶 數	人 口
1931	1,538	5,092	1936	-	-
1932	-	-	1937	3,248	14,993
1933	2,870	12,478	1938	3,316	16,644
1934	2,902	14,179	1939	4,292	20,911
1935	3,576	17,320			

資料：土幕民の生活と衛生 62쪽 (서울600년사 제4권, 1184쪽에서 재인용)

그러나 이것은 당시 경성부 행정구역 내에 속하는 것일 뿐이었다. 경성제대 조사연구는 경성부 외곽의 것까지 포함하여 1940년 말 당시 약 36,000명의 토막민이 서울지역에 있었을 것으로 추산하였다.

토막민촌이 정확히 어디에 위치하였는가에 대한 자료는 남아있지 않다. 그러나 몇 가지 자료가 개략적인 입지적 특성을 밝혀주고 있다(그림1-1). 우선 경성제대 위생조사부에서 발간한 『土幕民の生活と衛生』에서는 토막민들이 “시내건 교외이건 불문하고 堤防, 강바닥(河原), 다리밑(橋下), 山林 등의 遊閑地를 官有地, 私有地를 가릴것 없이 無斷으로 점거하여 극히 초라한 움막을 지어 살았다”고 기술되어 있다. 보다 구체적인 위치에 대해서는 1930년 善生永助의 『特殊部落과 土幕部落』 (잡지 <朝鮮> 1932년 10월호)에 1930년 당시 서울근교의 토막부락 조사결과를 소개하고 있는데, 여기에는 후암동, 신당동, 북아현동, 도화동에 586가구에 2,290명이 살았다고 밝히고 있다.

또한 경성제대의 조사연구는 아현동, 신당동, 홍제동, 돈암동, 동대문밖 용두동, 신설동, 제기동, 충신동, 창신동, 금호동, 왕십리, 청량리 일대, 미아리 길음교 밑, 용산구 동부이촌동,



[그림 1-1] 토막촌의 위치(일제시대)

서부이촌동 일대, 마포구의 공덕동, 도화동, 마포 산 일대, 노량진, 영등포동 일대 등 당시의 교외 전역에 걸쳐 집단부락이 형성되어 있었던 것으로 기록하고 한다. 이 중에서 아현동과 신당동에 있었던 것은 그 당시 서울에서의 대표적으로 큰 토막민촌이었으며, 홍제동, 돈암동, 아현동에 있었던 것은 서울시가 토막민을 수용하기 위해 조성한 이른바 “府營의 토막수용지”였다고 전해진다. 이러한 곳들은 당시 서울시의 교외, 즉 행정구역밖에 위치하였던 것으로서, 시내에는 당국의 단속이 엄중하기 때문에 부락을 이를 만큼 발전하는 일이 적으며 다리밑, 강바닥, 성벽의 그늘, 언덕 밑 같은 곳에 몇 집씩 모여 살고 있었던 것으로 전해지고 있다.

당시 서울 토막민의 약 2/3는 빈농(貧農)으로서 농촌에서 서울로 온 사람들이며, 나머지는 서울에 살던 사람으로써 빈곤한 사람들이었다 (서울육백년사 제4권, 1185). 이들의 사회경제적 특성에 대한 경성제대 조사보고서를 서울육백년사에서 손정목이 인용한 바에 의하면, 토막민들의 직업은 대부분 낱품팔이, 人夫, 職工, 行商 등 육체노동자들이었다. 토막민의 80%이상이 한글을 해독하지 못하였는데, 그들의 소득은 하루 평균은 남자 1원20전, 여자 56전이였다. 이는 당시의 물가에 비추어 매우 낮은 수입에 불과하였고, 여자의 취업률은 대단히 낮았다. 이러한 수입의 71%는 음식비로 지출되었으며, 부채는 1호당 평균 34원 8전이었고 너무 빈곤하여 부채를 얻을 수 없는 사람도 적지 않았다고 한다. 주로 임시가건물로 이루어진 토막촌의 “주거생활의 비참함은 형용할 수 없을 정도이고, 집이라는 것은 이름뿐”이었는데, 한 家口가 한 방만 쓰는 집이 총 호수의 80%이상에 달하고, 1인당 평균 거주평수는 0.45평에 불과하였던 것으로 전해진다. 이들 빈민층의 1인당 의류수는 冬夏服을 합쳐 3.5벌밖에 안되었고, 옷 한벌 만으로 지내는 사람도 과반수였으며, 1호당 평균 침구수는 이불 1.6매, 요 1.4매에 불과하였다. 이들의 부식물은 일반적으로 단백질이나 지방질이 적고 된장과 같은 가장 값싼 단백질마저 충분히 섭취하지 못하는 자가 많았다고 조사되었는데, 토막민 성인남자가 하루에 섭취하는 총 열량은 약 2,770칼로리에 지나지 않았다고 한다. 그리하여 “이렇게 비참한 생활을 하고 있는 그들 토막민은 아무런 적극적 희망을 가지지 않고, 극빈 생활에 깊이 빠져 오로지 그날 그날의 생활에만 급급하고 있다”고 전해진다(서울육백년사 제4권, 1185쪽).

3) 토막촌에 대한 공공정책

일제시대 토막민촌이 우리 나라 역사에서 최초의 불량주택지이듯이, 이들에 대한 공공정책 또한 불량촌에 대한 최초의 공공정책이었을 것이다. 경성제대 위생조사부가 발간한 『土幕民の生活と衛生』에 의하면 이 당시 “京城府에서는 토막민을 하천부지나 임야동 관유지, 사유지를 무단점거(無斷占據)하여 거주하는 자”라고 정의하였고, 이들의 범람이 “도시미관(都市美觀)상 및 도시위생(都市衛生)상 커다란 문제라고 생각하고 대책을 강구”하고 있었다고 한다. 그 대책이 무엇이었던지에 대한 체계적인 연구는 발견되지 않으나, 아마도 강제이주철거가 그 대책이었던 듯 하다. “경성부는 교외지역인 홍제町, 돈암町, 아현町등에 土幕收容地를 설정하여 부내(府內)에 산재하는 토막민을 수용”하였으며, “이들 수용지의 토막민은 부(府)가 지정한 토지에 거주하게 됨으로써 불법주거는 없어졌다 할지라도 그들의 생활상태

는 일부의 예외를 제외하고는 다른 일반의 토막민과 조금도 다를 바가 없었다”고 한다(서울 육백년사 제4권, 1185쪽). 토막민촌에 대한 당국의 시각은 무단점거라는 불법성과 도시미관 및 위생의 관점에서의 문제의식과 강제이주철거라는 대책이 그것이다. 이에 대해 경성제대 조사연구 보고서는 “이들 토막민에 대하여 관할관청(경성부청 기타)에서는 이렇다 할 대책이 없고, 그 장래는 참으로 우려할 상태에 있다”고 함으로써, 이 당시 식민통치하에서 강제이주 이외에 아무런 사회복지적 대책이 없었음을 나타내고 있다.

2. 해방이후 및 전후복구시기: 1945-1960년

1) 불량주택지 형성의 배경

한국이 일본으로부터 독립되자 서울에 살고 있던 약 19만명의 일본인과 일본군인은 서울을 떠나갔다. 그러나 서울은 급격한 인구증가를 경험한다. 일본, 만주, 중국 등지에 가서 살던 약 120만명의 동포가 환국하여 주로 서울, 부산, 대구, 인천등 주요 도시지역에 정착했으며, 약 48만명의 북한주민들이 공산체제를 피해 남하하여 주로 서울, 인천을 비롯한 도시지역에 정착하였다. 또한 국내적으로도 사회경제적 성공을 염원하는 지방주민의 도시로의 이주, 그리고 1949년 農地改革法의 시행으로 농촌을 떠난 지주층의 向都도 서울의 인구증가를 재촉하였다.

격증하는 파잉인구는 2차산업에 흡수되지 않고, 3차산업과 비공식부문에 흡수되어 이 부분들의 비중이 이상적으로 비대해 졌다. 서구의 정상적인 도시산업화가 2차산업의 발달에 따른 3차산업의 확대를 보이지만, 서울의 경우는 2차산업과는 별로 관계없이 인구압력에 의해 기인하여 3차산업이 증가되는 불완전고용노동의 증가를 주요한 요인으로 하고 있었던 것이다. 정착할 농토가 없는 사람들, 또한 농사로 생계가 어려운 농민들은 이미 서울에서 가장 팽창해 가고 있는 3차산업과 막노동이라도 종사하기 위해 서울로 몰려들었다. 또 광복 후에는 사회의 상층, 즉 지배계급을 이루고 있던 일본인들이 퇴거함에 따라 이들의 자리를 메울 수 있는 인력이 필요하게 되었고, 이 상층부로의 진출을 위해 많은 교육받은 사람들과 계층상승을 기대하며 자녀에게 교육을 사키려는 사람들도 서울로 몰려들었다고 고영복은 쓰고 있다(서울6백년사 제5권, 498쪽).

1949년 5월 1일에 실시된 정부수립후 최초의 전국 총인구조사는 서울의 인구가 1944년과 비교하여 657,099명이 증가하였음을 보여주고 있으며, 이중 약 반인 328,791명은 해외와 북한으로부터 이주해온 것이고, 나머지 328,308명은 남한의 지방에서 서울로 집중한 숫자와 서울의 자연증가였음을 보여주고 있다. 광복을 전후하여 5년동안 서울에 유입된 이들 약 65만명으로 인해 서울의 주택난이 가중되었음을 두말할 나위가 없다. 이 당시 서울시의 가구수는 약 30만, 주택수는 불량주택을 포함하여 약 19만동이었고, 주택 부족수가 약 11만동, 주택보유율은 약 63%였던 것으로 추정된다.

따라서 갑자기 유입된 새 주민들의 주택수요로 1가옥당 2-3세대가 공동점유하는 것이 보통이었고, 주택을 임대조차 할 수 없었던 저소득층은 하천변이나 산비탈에 판잣집을 짓는 사례가 늘어났다. 일제시대에 토막이었던 것이 “판잣집”으로 바뀐 것이다. 손정목은 앞서 말한 서울의 약 19만호의 주택중 약 3만동이 판잣집 같은 불량주택이었을 것으로 보고, 정상적인 주택보급율은 53%에 불과해서 이 당시 전 시민의 약 1/2정도는 셋방살이 아니면 불량주택거주자였을 것이라고 보고 있다(서울육백년사 제5권, 694쪽).

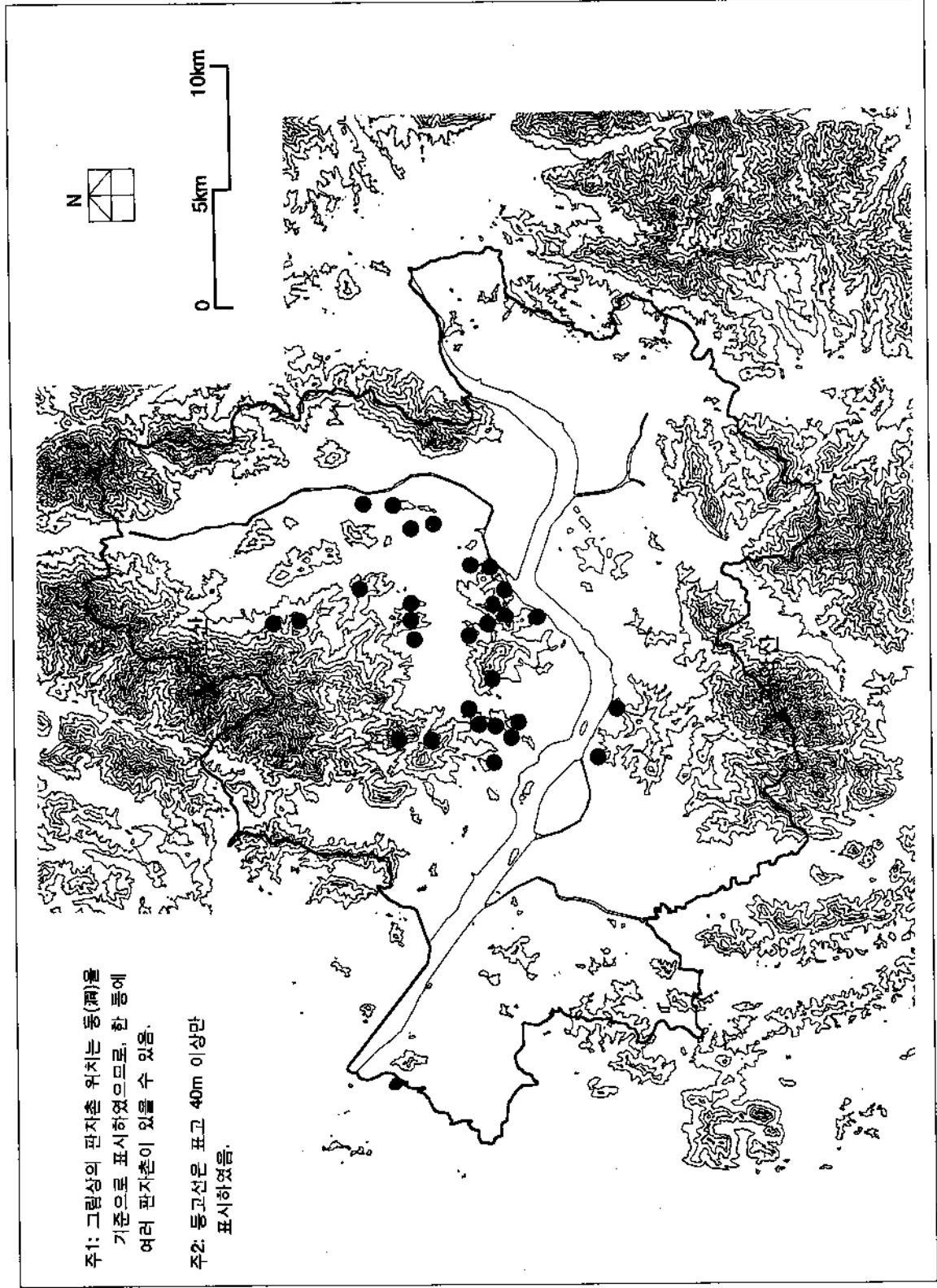
그러나 서울은 1950년부터 1953년까지 6.25동란으로 급격한 사회변동을 겪는다. 이 기간 동안 34,742동이 완전히 파괴되었고, 20,340동이 반파(半破)되었다. 전 주택 총수의 28.8%가 피해를 입었으며, 연건평으로는 약 183만여 평에 이르는 것이었다. 이러한 상황에서 6.25동란 이후 서울의 인구는 급격히 증가하였다. 150~200만에 이르는 북한동포가 월남하여 서울을 비롯한 도시지역에 자리잡았으며, 군대생활을 통해 도시생활을 체험한 젊은이들이 새로운 기회를 찾아 도시로 몰려들었다. 특히 도시와 농촌 경제적인 격차는 농촌인구의 도시유입을 재촉하였다. 1955년 대한년감은, “중요도시마다 외래 고급승용차의 홍수를 이루다시피 이해에 들어서 전국 중요도시가 외래사치품의 진열장화한 느낌을 준 반면, 농촌은 풍년기근이라고도 할 기현상을 이룬 것이 이 해에 있어서의 도시와 농촌의 대조되는 현상이었다”고 적고 있다. 그리하여 1955년 이미 157만명을 돌파한 서울의 인구는 1960년 244만명을 넘어서 기하급수적인 증가를 보였다. 그리고 1943년에 40.3%이던 서울의 주택부족율은 1955년에는 50.2%에 이르렀고, 그 후에도 계속 증대해 갔다.

2) 판자촌의 형성

1940년대 초반까지 6,000호 이상에 달하였던 일제시대 서울의 토막집은 광복을 전후하여 많이 감소된 것으로 추측되고 있다. 첫째 이유는 조선총독부가 미군기의 공습에 대비하여 많은 토막을 파괴하였고, 둘째는 광복후 적산가옥(積産家屋)에 적지 않은 토막민이 들어가 살게되었기 때문이다. 광복 후 6.25동란까지의 불량주택은 밝혀져 있지 않으나, 6.25동란 이후 전재민·피난민으로 인해 토막집과 판잣집이 크게 늘어난 것으로 추측된다. 즉 대부분의 도시주민이 전쟁으로 인해 집을 잃었고, 1·4후퇴시 150만~200만명으로 추산되는 월남동포중에 적지 않은 수가 토막·천막 또는 판잣집이 아니면 노숙(露宿)을 했을 것으로 보고 있다.

1953년 3월 말 현재의 주택통계는 서울의 9,932호의 불량주택이 11,037가구이고, 여기에 51,309명이 거주하였던 것으로 집계하고 있다. 9,932호의 불량주택이 제공했던 거주공간은 총 70,316평이었다. 평균적으로 호당 약 7평 규모이었고, 여기에 평균 1.1가구, 5.2인이 거주하였음을 알 수 있다. 그러나 1954년부터 1961년까지 불량주택의 수는 현격하게 늘어나게 된다.

무엇보다도 큰 이유는 참혹했던 농촌빈곤이었다. 거의 매년 2월 하순에서 5월초에 걸치는 보리고개(麥嶺期)에 전 농민의 30~40%가 초근목피(草根木皮)로 목숨을 이어갈 만큼 농촌이 빈곤했기 때문에, 영세경작을 포기하고 도시로 이주하여 판잣집을 짓고 지게품팔이라



[그림 1-2] 판자촌의 위치(해방이후 및 전후복구 시기)

도 하는 것이 낫다는 생각이 1950년대 후반기 전국 농촌을 지배하였다고 전해진다. 예로서 1956년 5월 31일의 동아일보와 경향신문은 경상북도내 전 농가의 60%가 농촌을 떠나 결인(乞人)으로 전락하고 있고, 그 숫자는 점점 늘어가고 있다고 보도하고 있다. 여기에 더하여 당시 연이어 천재지변(天災地變)이 발생한 것도 한 이유였다. 홍수와 태풍, 해일 등으로 지방과 농촌의 막대한 피해가 이어졌으며, 특히 1959년 “사라호(號)” 태풍의 피해가 남부지방 농어민에 엄청난 피해를 입히고 농어촌 영세민의 대대적인 도시로의 이주를 야기시켰다.

이와 같은 맥락에서 서울의 무허가 불량주택은 양산될 수밖에 없는 구조적인 조건을 가지고 있었다. 1950년 하반기에 들어서서는 미리 적당한 부지를 물색해 둔 다음 기동·서까래·판자·루우핑·비닐·못 등을 규격에 맞추어 준비해 두거나 일부분을 조립해두고, 공무원의 집무시간이 끝나는 오후 8시경부터 짓기 시작하여 다음날 아침에는 벌써 입주까지 해 버리는 전격적인 방식을 쓰게되어 단속공무원도 단속이 어려웠다고 한다. 여기에 1951년에서 1960년까지 자주 치러진 선거에서 단속행정이 중단되고 심지어는 무허가 불량건물을 묵인 또는 조장하는 선심행정까지 가세하여 서울의 하천변과 산허리에 수많은 무허가 건물이 들어서게 되었다. 또한 서울시 자체가 부흥주택과 재건주택등 공영주택을 건설하면서 적지 않은 불량건물을 세웠으며, 이것이 그 주변에 수많은 불량주택의 임지를 유도한 것도 사실이다. 이 당시의 불량주택은 “판잣집”으로 불리고 있다. 이 말이 쓰이게 된 것은 이북에서 내려온 피난민들이 임시적인 거처를 마련하기 위하여 미군(美軍)들이 가지고 온 나왕(羅王)이나 미송(美松) 등의 목재조각과 루핑, 깡통 등을 이용하여 바락크집을 짓기 시작하면서 자연스럽게 생겨난 말로 보인다.

그리하여 광복 및 6.25동란 이후 國家再建期에 격증한 서울의 과잉인구는 주로 도시잡업직에 종사하면서 여러 지역에 불법정착지구를 형성하였다. 건축된 주택중에도 판잣집, 가건물, 토막집등 무허가 건물이 상당부분을 차지했다. 이들이 자리잡았던 위치는 인왕산과 안산산록의 현저동 일대와 홍제동 고개부근, 만리동과 아현동에서 공덕동일대의 구룡사면, 노고산동일대, 신공덕동과 효창동 일대, 남산 남사면의 후암동과 한남동 일대, 장충동 및 약수동 신당동 일대의 구룡사면, 옥수동, 금호동, 용봉동, 행당동 일대, 창신동과 송인동, 동숭동에 이르는 낙산 일대, 돈암동에서 미아리고개 일대, 답십리에서 전농동, 이문동, 휘경동 일대, 미아리에서 수유리에 이르는 북한산 동쪽 산지, 그리고 강남의 흑석동, 노량진 등 일대의 구룡사면등 이었다. 또한 청계천, 중랑천, 정릉천 양안(兩岸)이나 제방, 경춘선, 중앙선 그리고 조금 폭이 넓은 도로의 연안등 공지가 있는 곳이면 어디든지 무허가 건축물이 들어서 불법정착지구를 형성하였다. 6.25 동란이후 도시의 정비를 위해 이러한 건축물들의 철거를 시행하기도 하였으나 근본적인 대책이 없는 가운데서의 철거는 주민들로 하여금 다른 지역으로 옮겨가 다시 무허가주택을 짓도록 하는 악순환을 낳았을 뿐이다.

그리하여 1961년 말 총주택수는 275,436호로 집계되었는데, 이 중 개인주택인 263,722동이었고, 판잣집이 29,589호, 천막이 8,378호, 토막이 3,251호로써 정상적인 주택수는 222,505호에 불과하였다. 1960년 실시된 인구주택국세조사보고는 1960년 12월 1일 현재 서울시의 인구를 2,445,095명으로 집계하고, 가구수는 444,600가구로 집계함으로써, 당시 서울의 주택부족율이 약 50%에 달하고 있음을 보여주고 있다.

3) 판자촌 대한 공공정책

이처럼 들어가는 무허가 판자촌에 대한 정부와 서울시의 정책대응은 “단속과 철거”였다. 그러나 1951년부터 1960년까지 연이어 실시되었던 큰 선거는 행정력을 극도로 이완시켜 무허가건물 단속 기타 일체의 단속행정은 손을 멈추었을 뿐 아니라, 약간의 위법·불법등은 묵인 또는 조장하는 등의 선심행정을 쓰기도 하였다. 그러나 판자촌에서 발생한 일련의 대형화재에 더하여 판잣집이 무허가 건축이라는 점, 도시미관상 저해요인이라는 점 등의 이유에서 단속과 철거는 1950년대 무허가 판자촌에 대한 중심적인 정책대응으로 지속되었다. 철거시책은 해방 직후부터 시행되었고, 6.25동란이 끝난 직후부터도 무허가 건물에 대한 단속과 철거대책은 계속되었다.

무허가 주택에 대한 단속과 철거 중심의 서울시의 행정대응은 1950년대 말에 이르러 “再定着事業”이라 불리는 새로운 시책을 전개한다. 재정착사업이란 기존의 불량주택지를 철거하면서 주민들은 다른 곳에 이주시키는 일종의 “무허가 판잣집의 장소적 이전정책”(손정목 1988)이었다. 물론 이러한 사례는 이미 6·25동란 이후에도 동대문구 이문동과 용산구 보광동의 사유지를 이용하여 한 가구당 15평씩을 대여해주는 한편 건축자재인 목재, 시멘트, 못 등과 구호양곡까지 주면서 2,600가구를 이주시킨 적도 있고, 1955년 6월에는 주요 간선도로의 주변과 도심지역에 있던 5,170호의 판자집을 철거하면서, 철거만을 위해 동대문구 이문동과 용산구 보광동에 공지로 남아있는 사유지를 각 세대마다 15평씩 대여하는 시책을 발표한 적도 있었다. 그러나 무허가 주택에 대한 대책으로서 본격적인 사업이 시작된 것은 1959년부터이다. 교외의 넓은 산허리를 적당히 정지하여 8~12평 정도로 분할한 후 도심부 또는 간선도로변의 판잣집이나 수재민·화재민을 이주시킴으로써 새로운 판잣집을 세우게 한 것이었다.

가장 먼저 시작된 것은 미아리 정착지 사업이었다. 미아리 정착지 조성계획은 1959년 초부터 착수되었으며, 당초의 계획은 미아리 120만평에 3년간 년차계획, 대대적인 택지조성을 통한 문화촌(文化村)을 건설한다는 것이었다. 그러나 1959년 제 1차 연도분 3만평을 정지하여, 2,934가구를 이주·정착시키는 것으로 끝나고 말았다. 그 이유는 사업이 진행되는 동안 4.19의거, 과도정부 수립, 제2공화국등장 등 행정의 공백기를 틈타 그 주변일대에 건잡을 수 없이 많은 무허가 판잣집이 난립하여 더 이상 공사를 진척할 수 없는 상황에 도달한 때문이었다.

3. 경제개발기: 1961-1972년 및 그 이후

1) 1961-1972년

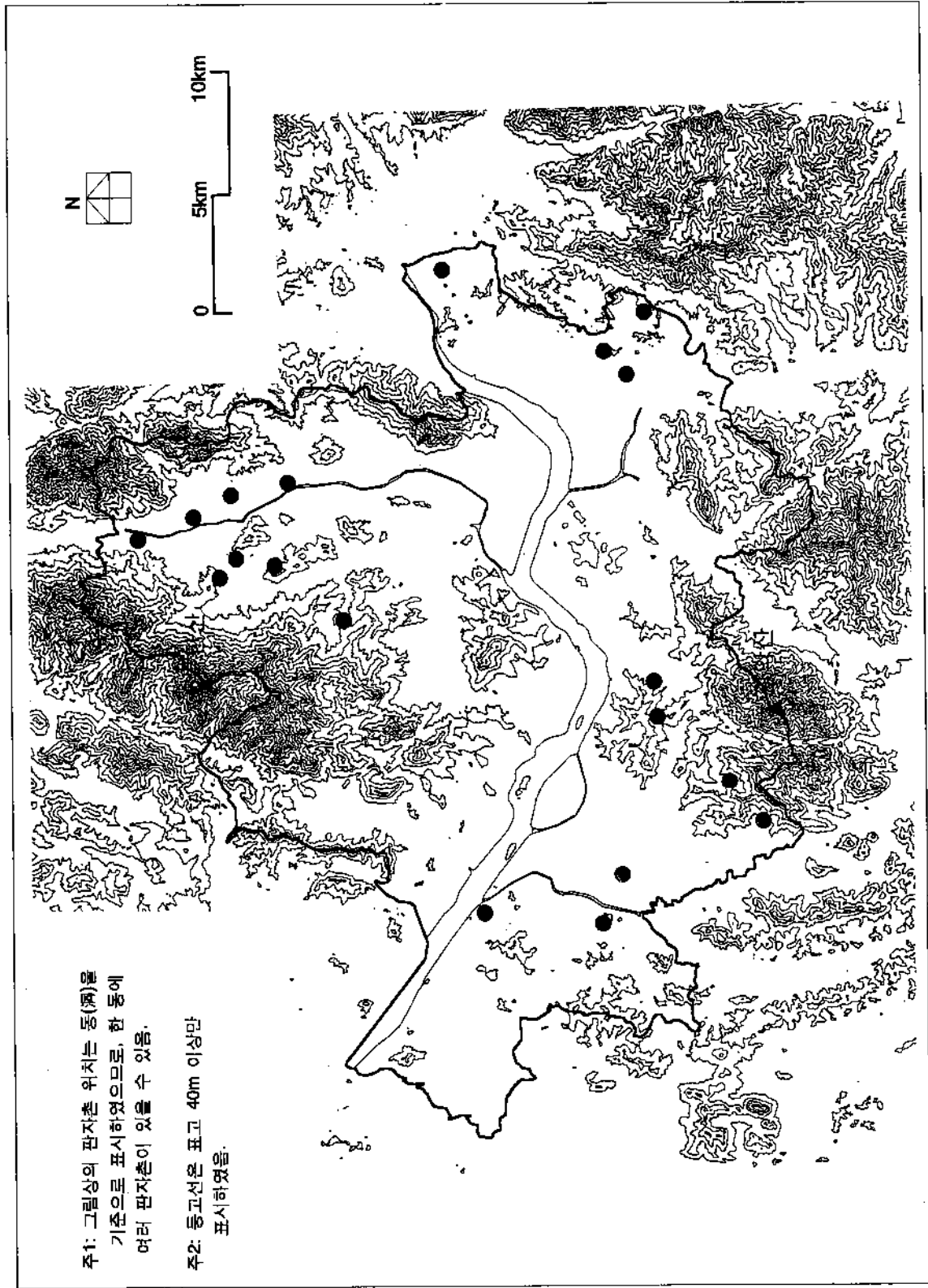
1960년대에 들어서면서 한국은 “경제성장”을 최고의 목표가치로 정하였던 공화당 정권의 근대화전략에 따라 지속적인 급격한 도시화를 경험하였다. 그러나 경제성장의 초기단계인 1960년대는 기존의 도시적 집적이익을 이용하려는 경향 때문에 서울을 중심으로 한 몇 개

의 대도시에 집중되어 나타났으며 농촌지역과 중소도시들은 오히려 정체상태를 가속화시키는 결과를 가져왔다. 이것은 당시의 國家經濟發展 政策에 따라 도시와 농촌간의 격차가 급격히 확대되었기 때문이다. 1960년대 선진국은 중공업, 후진국은 경공업이라는 국제 분업체제가 확립됨에 따라, 한국은 차관으로 자본을 조성하고 해외에서 수입한 원자재 및 부품을 국내의 값싼 노동력에 의해 가공·조립해 수출하는 구조, 즉 수출지향적 경공업화를 정착시키게 되었다. 이러한 수출지향정책은 기본적으로 값싼 임금에 기초한 가격경쟁을 주요한 전략으로 하고 있는 것이어서, 값싼 임금을 유지하기 위해서 정부는 低穀價政策을 시행하였다. 이에 농촌은 상대적으로 더욱 빈곤하였고, 공업화 정책으로 고용기회가 많아진 도시는 농촌인구의 대규모 도시유입을 낳았다(서울육백년사 제6권, 557-558쪽). 우리나라는 1960년부터 1966년까지 도시인구가 연간 4.5%로 증가하였고 1966년부터 1970년까지는 7.2%로 증가하였는데, 이렇게 집중적으로 단기간에 집약적인 도시화를 경험한 나라가 없을 정도로 도시로의 인구집중은 홍수기를 맞은 것이었다(최상철 1981, 15쪽).

이와 같은 도시로의 인구집중의 중심무대는 서울이었다. 1960년 2,445,000명이던 서울의 인구는 1965년 3,470,000명이 되었고, 1970년에는 5,525,000명에 이르렀다. 그러나 조사결과에 의하면, 서울로 유입된 지방인구의 대부분은 직업을 얻어 농촌을 떠난 것이 아니라 막연히 기회를 바라고 오는 사람들이었다(서울육백년사 제6권, 560쪽). 본 연구가 수행한 불량주택지 주민과의 면접에서 이 당시 농촌에서 서울로 이주한 한 할머니가 “그래도 (농촌보다는) 서울이 나을 것 같아서... 식모라도 하는 것이 나을 것 같아서, 자식이라도 가르치려고...”라고 한 말은 이러한 인구유입의 추세를 상징적으로 나타내고 있다(본 연구 제1편 제2장 사례지역 주민면담부분 참조). 보다 나은 삶에 대한 막연한 기대와 자식에 대한 교육의 염원으로 별다른 대책 없이 서울로 이주한 이들 지방민들은 산업현장에 직접 편입되지 못하고 대개 도시비공식부분의 단순육체노동에 취업하거나 실업상태로 전전하였다. 정상적인 주거를 구득할 경제적 능력이 없었던 이들이 거처를 구한 곳은 기존의 불량주택지였고, 일부는 스스로 국공유지이다 무허가 정착지를 형성하였다(’70 시정개요). 그리하여 1966년 12월 31일을 기하여 실시한 무허가 건물에 대한 일제조사는 1966년 말 서울에 136,650동의 무허가 건물이 있는 것으로 집계하였고, 지속적인 철거를 했음에도 불구하고 1970년 6월 20일에 실시된 제조사는 무려 88,990동이 늘어난 187,554동의 무허가 건물을 집계하고 있었다.

1960년대를 통하여 서울시는 무허가주택에 기본적으로 “단속과 철거”라는 방식으로 대응하였다(이에 대한 자세한 내용은 본 연구 제2편 제1장 참조). 그럼에도 불구하고 1960년대에 들어 서울시의 불량주택지가 늘어난 것은 크게 두 가지로 볼 수 있다. 하나는 자생적인 형성으로써 새로이 무허가 주택이 불법으로 증가되는 것이고, 다른 하나는 기존의 불량주택지를 철거이주시켜 외곽지역에 공간적으로 이전시킨 것이다. 후자는 소위 “再定着事業”이라는 시책을 통하여 전개되었는데, 이 사업을 통해 조성된 정착지는 차후 住宅改良 再開發의 대상이 되는 또 다른 불량주택지였다.

앞서 언급한 1959년의 미아리 재정착사업이 선례가 되어 1962년 이후 1970년까지 성북구 정릉동, 상계동, 중계동, 도봉동, 창동, 쌍문동, 번동, 공릉동, 영등포구 구로동, 신정동, 사당동, 염창동, 시흥동, 봉천동, 신림동, 성동구 거여동, 가락동, 하일동, 오금동 등 20여개 지



[그림 1- 3] 철거이주 정착지의 위치(1960년대)

구에 모두 43,509가구분의 판잣집 정착촌이 조성되었다. 그리고 이러한 대대적인 정착지 조성사업은 이곳의 주변에 사업대상지보다 몇 배 되는 무허가 건축물의 난립을 초래하였다. 8~12평의 대지가 제공되는 동안, 정착지를 제공한 것 자체가 뒷날 불량주택촌이 될 운명을 안고 있었다. 왜냐하면 각 세대에 할당된 대지면적이 법정 최소 대지면적에 미치지 못함으로써 여전히 법규에 맞지 않는 무허가 주택으로 될 수밖에 없었기 때문이었다. 재정착지에서 1962년 1월 20일 법률 984호로 제정 공포된 우리 나라 최초의 건축법은 주거지역의 대지면적의 최소기준을 90㎡(27평)로 규정하고 있었기 때문이었다 (이 법이 제정되기 전에는 1934년 朝鮮市街地計劃令 등의 시행규칙에 의해서 각종 건축물이 허가, 규제되었는데, 여기에는 건축물 부지의 최소한도에 대한 규정이 없었다: 서울육백년사 제6권).

이러한 정착지 조성에 의한 강제 철거이주 방식은 1972년까지 계속되면서 1969년을 고비로 점차 줄어들었지만, 이 사업을 통해 주로 도심외곽지역의 산동성이에 조성된 집단적인 정착지들은 이른바 수많은 “달동네”를 탄생시켰다. 이들은 오늘의 주택개량 재개발 사업의 주요한 대상이 되는 “移轉된” 불량주택지들이다.

2) 1973년 이후

주택개량 재개발 사업이 법제화된 1973년 이후 무허가 주택 및 불량주택지의 발생은 이전에 비해 현격히 감소하였다. 이는 1970년대 이후의 고도성장으로 인해 전반적인 소득의 증가와 지방에서 서울로 막연히 이주하는 저소득층 유입이 감소한 것이 주요한 원인이고, 국공유지에 이미 무허가 건물이 들어서서 주택개량 재개발 구역으로 지정되어 있었던 것도 이유이다. 또한 1972년 부터 무허가 주택의 단속에 항공촬영 기법이 동원되었기 때문에 집단으로 불량주택지를 형성하는 것도 이전처럼 용이하지 않았다. 이러한 가운데 1970년대를 통해 서울로 이주한 저소득층은 기존의 불량주택지에 주거를 구한 것 같다. 본 연구 제1편 제2장의 “사폐지역 주민면담”에서 보는 것처럼, 불량주택지는 농촌에서 서울로 온 저소득층 이주민들이 저렴한 가격에 주거를 구득할 수 있는 곳이었다. “우리같은 사람이 갈곳이 이런데 밖에 더 있느냐”는 한 주민의 말은 이러한 사실을 시사하고 있다.

따라서 “住宅改良促進에 관한 臨時措置法”의 제정을 통해 불량주택의 개량을 “再開發” 사업으로 추진하기 시작한 1973년 이후에는 새로운 불량주택지의 형성이 상당히 감소되었다고 할 수 있다. 그러나 1970년대와 80년대를 통해 추진된 서울시의 대대적인 강남개발과 “주택개량 재개발”사업은 새로운 형태의 불량주택지가 생겨나는 계기가 되고 있었다. 강남택지개발과 주택개량 재개발로 인해 주거공간을 잃은 세입자들은 1986년 부터 시행된 보상대책(이에 대해서는 본 연구 제2편 3장 참조)이 다른곳에서 주거를 구득할 수 있을 만큼 충분한 것이 아니었기 때문에 크게 두가지의 방식으로 대응하였다.

하나는 주변의 또 다른 불량주택지로 이주를 하는 것이었다. 조은과 조옥라가 조사한 상계동 주택개량 재개발구역에서 보듯이, 이들의 일부는 아직 재개발이 이루어 지지 않은 주변의 불량주택지로 이주하였으나, 그것조차 철거에 따른 수요의 증가로 주변 불량주택지의 전세수요 증가로 전세값이 상승하여 쉬운 것은 아니었다(조은·조옥라 1992, 71-76

쪽).

두 번째의 대응은 새로운 불량촌을 형성한 것이었다. 이들의 일부는 김형국이 쓴 상계동 세입자의 경우에서 보듯이 서울에 주거를 구득하지 못하고 경기도로 나가서 정착하였고(김형국 1989, 254-261쪽), 일부는 서울의 여러곳에 또 다른 무허가 정착지를 조성하였다. 물론 이것이 양적으로는 1950년대 및 60년대와 비견할 수 없고, 또 그것이 주택개발 재개발사업 말고도 서울의 또 다른 도시개발사업을 통해서도 발생되었지만, 이 불량주택지는 1970년대와 80년대를 통해 생겨난 새로운 유형의 불량주택지라고 할 수 있다.

이러한 서울에서의 새로운 무허가 정착촌은 세입자 이주인이 국공유지, 개발제한구역 등에서 주거수단으로 임시 기능을 할 수 있는 비닐하우스, 천막등을 이용하면서 형성되었다. 비닐하우스 촌이 형성된 곳으로 서초동 꽃마울, 개포동 구룡마울 이외에 송파구 장지동 일대 비닐하우스촌, 중랑구 신내동 비닐하우스촌 등을 들 수 있다. 서울시내에 이러한 비닐하우스촌이 11개 지역이 있고, 여기에 1,782가구 9,854명이 거주하고 있는 것으로 파악되고 있다. 비닐하우스촌은 전기 및 가스시설이 불량해 화재의 위험이 있는 것으로 보도된바도 있는데(동아일보 1996.4.30), 서울시는 비닐하우스촌 주민의 편의를 위해 건물올려가해 줄 경우, 불법점유를 부추겨 무허가 주거시설의 난립을 초래할 가능성이 크기 때문에 허가를 하지않고 있다.

이러한 무허가 정착지로 대표적인 것은 1980년대의 강남 영동지구 개발로 영동일대에 있던 무허가건물 이주민들이 형성한 서초동 및 개포동의 비닐하우스촌을 들 수 있다. 강남구 개포동 570번지 일대 사유지 17,600평에 형성되어 구룡마울이라고 불리우는 비닐하우스촌에는 주민 2,139가구 7,350명이 비닐하우스 494동 1,103칸을 건설해, 주거용으로 401동을, 비주거용으로 93동을 사용되고 있다. 구룡마울이 형성된 것은 1970년대 이전에 순수 영농용 비닐하우스 경작자의 일부가 거주하면서 비롯되었으나, 1980년대 영동지구의 본격적인 개발과 함께 영동 일대에 산재해 있던 무허가건물 거주자가 이곳으로 집결하면서 규모가 커졌다. 1987년에서 1988년 동안에 개발제한구역내 사유지 17,600평에 영세민 및 토지 브로커들이 비닐하우스 402동을 설치한 뒤 무단 거주하였던 것이다. 비닐하우스 1동에 20~30가구가 2~5평의 공간에서 거주하고 있다. 이 지역은 대모산 아래 토지이용 규제상 自然綠地地域에 위치하고 있어 전입신고 및 자녀들의 취학에 곤란을 겪고 있고, 상수도 공급이 되지 않아 주민들은 구룡산이 약수를 생활용수로 사용하고 있다고 한다(강남신문 1996. 5. 21, 경향신문 1996. 5. 16). 이 외에도 서울에 형성된 비닐하우스촌은 다음과 같은 것들이 있다.

● 장지동 비닐하우스 촌 : 송파구 장지동 일대에는 695가구 2,831명이 거주하고 있다.

● 우면동 비닐하우스 촌 : 약 5백~6백세대가 거주하며, 서초구청은 연말까지 철거를 마칠 예정인데, 주민들은 “대책없는 강제철거 중지”를 요구하며 반발하고 있다(조선일보 1993. 7. 9)

●도곡동 체비지내 화재민촌 : 서울시 체비지인 강남구 도곡동 467번지 41,000평의 부지에는 무허가 이재민 가건물 19개동에 158세대가 거주하고 있다. 도곡동 화재민촌은 지난 1988년 12월 서초구 법원단지 비닐하우스촌에서 화재가 발생하여, 모두 366세대 1,250명의 이재민들이 집단으로 이주해와 88경비단숙소에 이재민촌이 형성되었다. 서울시는 6월말까지 강남구 도곡동 467번지 서울시 체비지 내에 있는 “화재민단지”를 철거키로 했다고 보도한 바 있다(조선일보 1993. 5. 15, 동아일보 1993. 5. 16)

●신내동 택지지구내 비닐하우스촌 : 중랑구 신내동 660번지 일대 비닐하우스촌은 1991년에 신내지구 택지개발에 따라 형성되었다. 이 곳에는 비닐하우스 등 1,500동 가건물 122가구 401명이 거주하였는데, 서울시 도시개발공사는 신내 택지개발지구에 대한 강제철거작업을 실시할 계획이라고 보도한 바 있다. (동아일보 1993. 5. 25)

●수서동 비닐하우스촌 : 수서택지개발 지구내에는 택지개발이후에도 무허가 비닐하우스 59개동 377가구가 남아 있다. 이 곳은 수재민 이주단지로 형성되었다. 수서동 비닐하우스촌 철거에 따라 수서지구내 무허가 비닐하우스는 완전 정비됐다(중앙일보 1992. 9. 29)

●서초동 꽃마을 비닐하우스촌 : 서초동 꽃마을 비닐하우스촌은 서초구 서초동 1707번지 일대로 1988년 11월 대형 화재가 발생하였다. 이후에도 화재가 계속되었는데, 1995년 3월 25일 오전 3시 50분께 꽃마을 비닐하우스촌에서 불이나 이 일대 비닐하우스 98개동 6,500여평 가운데 3개동 200여평을 태워 1,200만원의 재산피해를 낸 뒤 1시간여만에 진화되었다고 보도한 바 있다(중앙일보 1992. 3. 25).

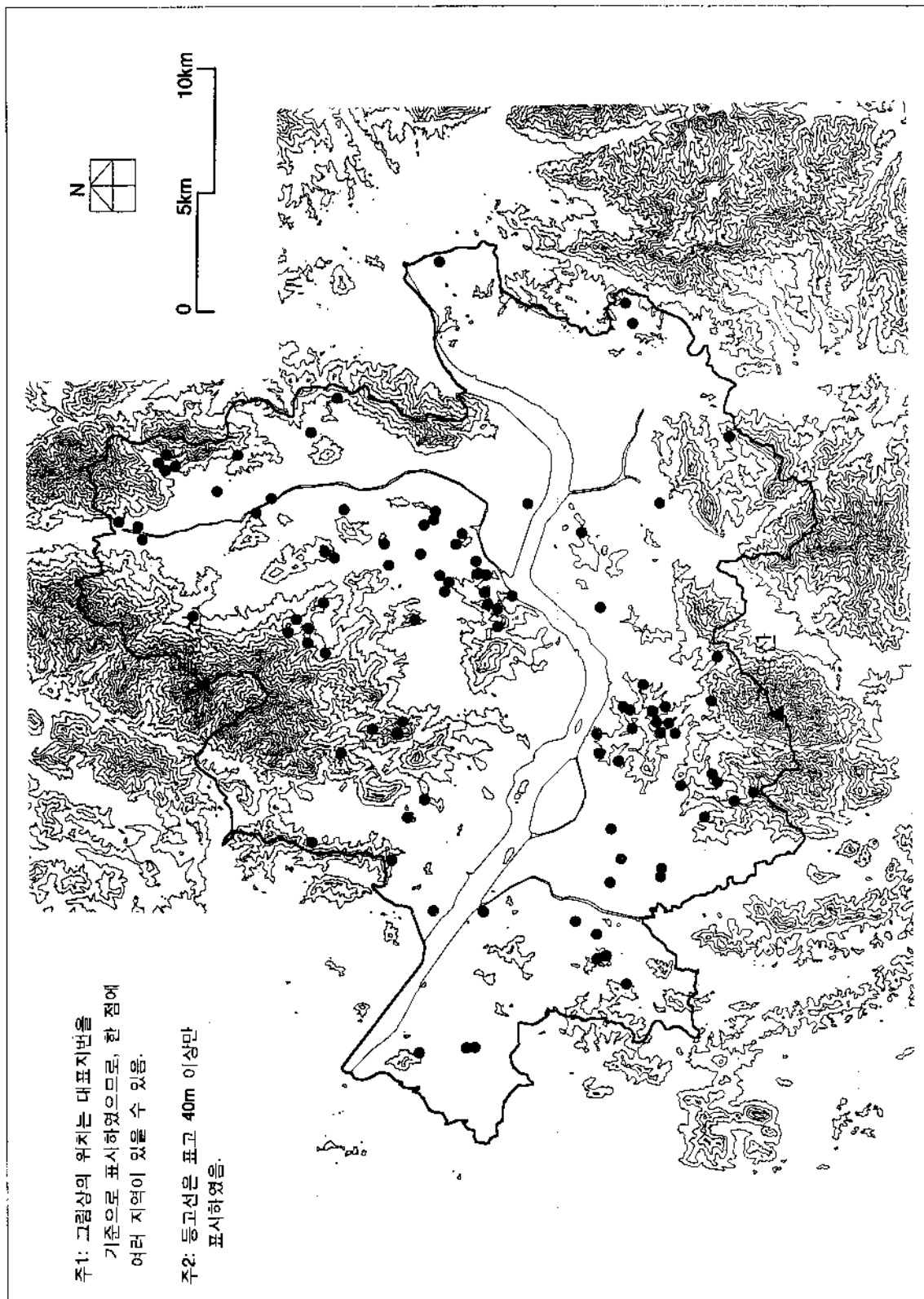
이처럼 1970년대와 80년대를 통해 새로운 형태의 불량주택지가 형성되는 가운데 서울시의 무허가 주택에 대한 단속은 지속되고 있다. 1970년대 이후의 지속적인 경제성장에 따라 오늘의 무허가 주택이 1950년대의 판자집이나 1960년대의 달동네와 같은 것은 아니고, 불법적인 증개축을 포함하는 포괄적인 의미의 무허가로 그 의미가 다른점은 있다. 어쨌건, 서울시의 집계에 따르면 주택을 포함하여 1981년 이후부터 발행한 무허가건물은 모두 23,134채로, 1994년까지 13,190채를 정비하여 남아있는 무허가 건물은 9,944채이다. 잔여 무허가건물 가운데 기존 건물에 불법으로 증개축한 건물은 3,119채이고, 비닐하우스등 가설물은 6,825채로 밝혀지고 있다(중앙일보 1994. 1. 12).

제 2 장 서울 불량주택지의 실태

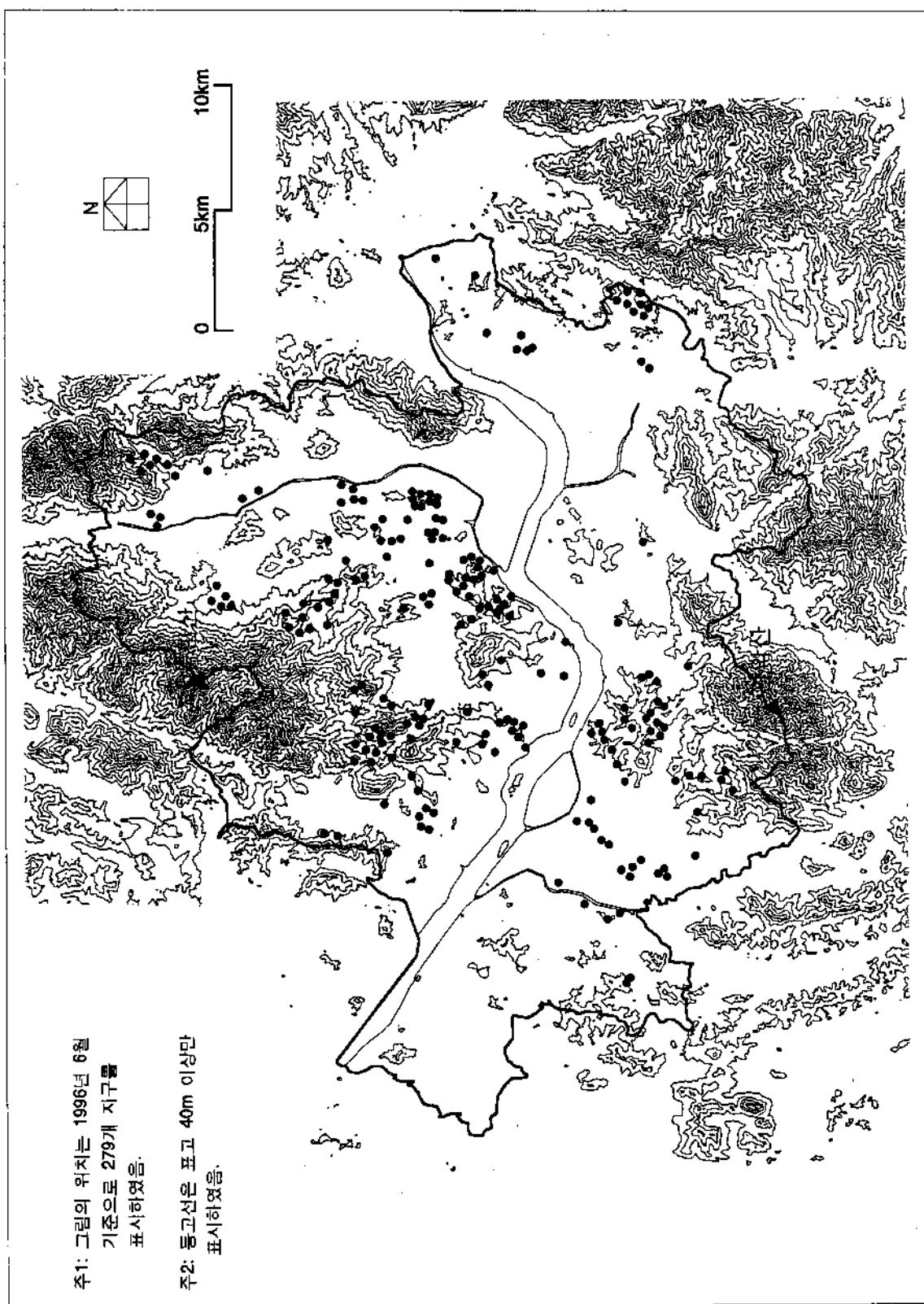
제1장에서 살펴보았듯이 서울의 불량주택지는 일제 식민통치와 6.25동란이라는 역사적 변란과 1960년대 이후의 급격한 산업화와 도시화라는 국가적 사회변동의 부산물이다. 보다 나은 삶을 찾아 특별한 직업기술 없이 서울로 이주한 지방사람들은 산자락, 하천변, 그리고 철도변 국공유지나 사유지를 점유하고 자신들의 거처를 마련함으로써 소위 무허가 건물을 양산하였다. 住宅改良 再開發은 다름 아닌 이들 무허가 불량촌에 대한 서울시의 행정적 대응이었다. 1973년 “住宅改良 促進에 관한 臨時措置法”이 제정됨을 계기로 시작된 재개발사업은 1996년 6월 30일 현재 총 8,907,888㎡의 지역에서 총 216,729호의 주택을 이미 재개발하였거나 재개발하고 있는 중이다.

제2장에서는 이와 같은 광범위한 재개발의 대상이 되었던 불량주택지구의 사회, 경제, 물리적 특성을 기록하고자 한다. 즉 주택개량 재개발 사업이 시행되기 이전에 그곳에 살고 있었던 사람들은 어떤 사람들이며, 그들의 주거환경은 어떠했는가를 기록하려는 것이다. 그러나 활용이 가능한 행정자료는 이에 관한 정보를 충분히 제공하고 있지 않다. 아마도 주택개량 재개발 사업이 그 이름이 시사하는 것처럼 주로 “무허가 주택”의 “整備”와 “不良한” 주택의 “改良”이라는 관점에서 접근하였기 때문일 것이다. 이러한 정책적 시각에서는 주로 불법적인 무허가 주택으로 이루어진 주택개량 재개발 구역의 열악한 주거환경은 당연히 “재개발”되어야 할 것으로써, 그들의 실태에 대한 자세한 기록을 해 둘 필요조차 느끼지 않았을 지도 모른다. 따라서 주택개량 재개발 사업의 사업시행인가 기록에는 재개발 이전의 상태에 대해서 주로 기존주택의 수량 및 허가유무(허가, 무허가), 토지소유권 (국공유지, 사유지), 주택의 재료와 노후도 등만이 나타날 뿐, 주민의 사회경제적 특성이나 주거환경의 질적 수준(위생설비, 주택구조, 주거수준 등)은 기록되어 있지 않다. 행정자료 이외에 이에 대한 기존의 학술적 조사 및 연구도 매우 제한되어 있다. 양적으로 적을 뿐 아니라, 매우 제한된 주택개량재개발 사업지구만을 사례적으로 다루고 있다. 그리하여 주택개량 재개발 사업이 실시된지 약 반세기가 지난 지금 우리는 어떤 주거지(거주민의 삶을 포함하는 공간으로서)를 어떻게 바꾸었는지에 대한 근거 있는 자료를 제공하지 못하고 있다.

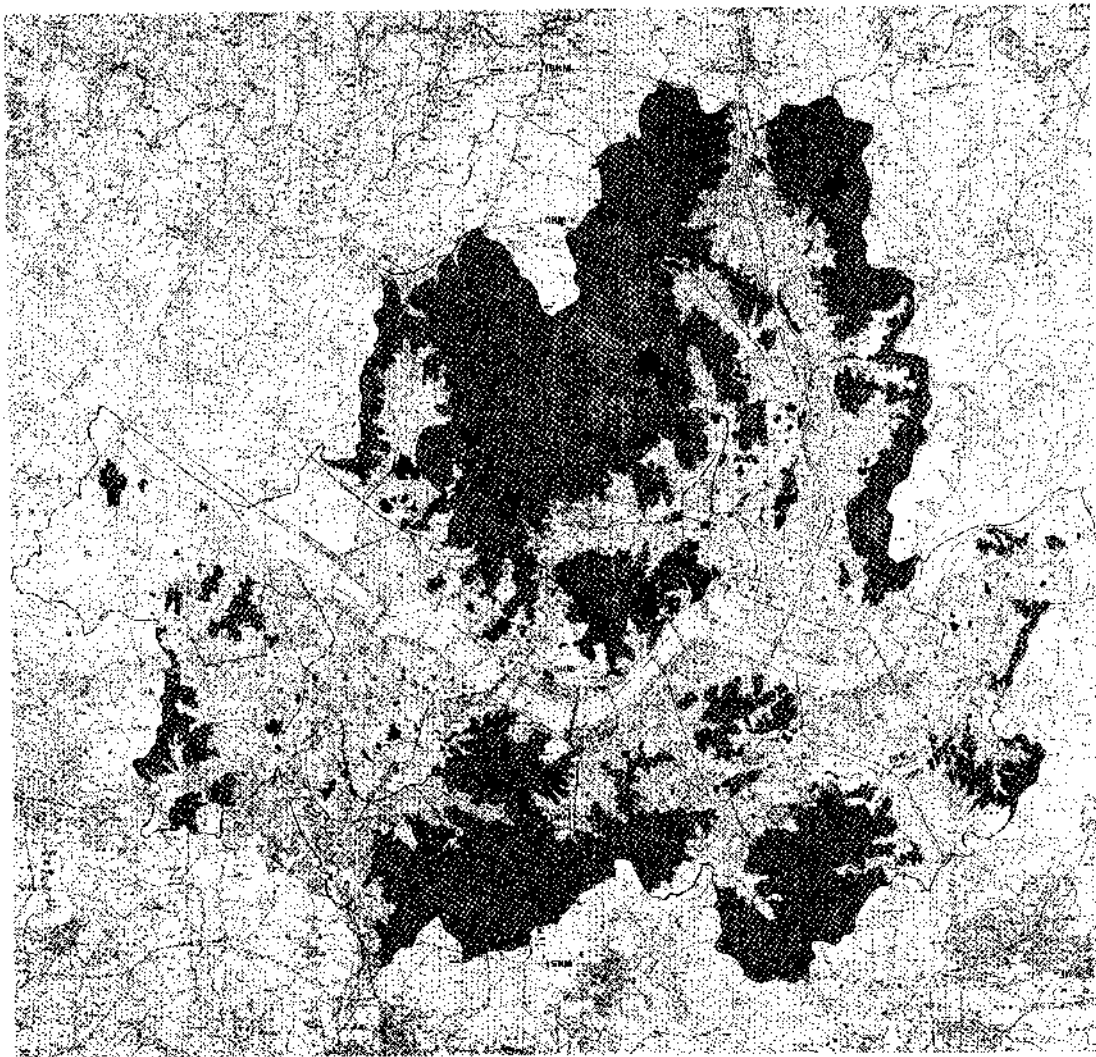
이러한 자료부족을 극복하기 위하여 이 연구는 기존의 제한적인 조사자료를 취합하면서, 일부 현지조사를 통해 주택개량 재개발 구역이 재개발되기 전 어떠한 사회, 경제, 물리적 환경에 있었던가를 기록한다. 기존의 조사·연구 자료로서는 주택개량 재개발 구역을 대상으로 한 것뿐만 아니라 저소득층 주거지에 대한 조사·연구 자료까지 포함하였다. 왜냐하면 주택개량 재개발 사업지구가 바로 저소득층의 거주지가 공간적으로 집단화된 곳이기 때문이다. 이 점은 [그림 1-4, 5]에서 보는 것처럼, 서울의 저소득층 거주지 분포와 주택개량 재개발 지역에 대한 위치가 대체로 일치하는데 서도 확인할 수 있다. 주택개량 재개발 구역이 재개발되기 이전의 사회, 경제, 물리적 실태를 기록하기 위하여 이용한 자료를 발간된 연도 순으로 보면 다음[표 1-3]과 같다.



[그림 1-4] 저소득층 주거지 위치



[그림 1-5] 주택개랑제개발 지역의 위치



[그림1-6] 서울시 주택개량재개발 사업지구(1996년 6월 30일 현재) : 녹색은 표고 40m 이상의 구릉지를 나타내며, 주택개량재개발구역으로 지정된 곳은 붉은 색으로 표시됨.

[표 1-3] 불량주택지역 주민특성에 관한 수집 문헌자료 개요

보고서명	발행자	조사구역	조사 년도	표본수	비고
서울시 불량주택지구의 주거실태 및 어린이 문제에 관한 연구	서울대 환경대학 원	서울,재개발구역,일반주 거지역	1979	558가구	-재개발지구주민 -일반주거지역이 일 부 포함됨
저소득주민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향 에 관한 연구	서울시	생보자, 영세민, 저소득 시민	1979	1600가구	-생보자, 영세민, 저 소득시민
마천 1,2,3지구 후속조사	서울시립 대 수도권 연구소	서울,마천1,2,3지구-AID 차관재개발사업지구	1980	108가구	-재개발지구주민 -사업에 참여한 주민 만 대상.
빈곤의 실태와 영세민대책	한국개발 연구원	봉천3동,상계4동,사당3동 ,신림7동,중계동 - 영세민	1981	400가구 설문조사	-영세민
영세민실태조사와 정책방 향에 관한 연구	서울대 행정대학 원	서울시, 영세민	1982		-영세민
서울시저소득층 실태파악 과 대책수립에 관한 연구	서울시	서울,저소득층 밀집지역	1989	2,975가구	-저소득층
영세민주거실태 및 의식조 사 연구	대한주택 공사	6개도시, 영세민	1989	4,077가구 (서울:1,119 가구)	-영세민
도시재개발제도의 개선방 안에 관한 연구	건설부	서울 6개 재개발지구, 대 구 9개 재개발지구	1989	서울:462가 구	-재개발지구
서울시저소득층의 주택정 책에 관한 연구보고	서울시, 연세대도 시문제연 구소	서울,재개발지구,주거환 경개선사업지구,영구임대 주택단지,서초동꽃마을	1990	820가구 (서울:240가 구)	-재개발지구를 포함 한 저소득층
불량주택재개발사업의 문 제점과 개선방안연구	대한주택 공사	6개도시, 불량주택지역	1993	983가구 (서울:396가 구)	-6대 도시 불량주택 지역
저소득층 실태변화와 정책 과제	한국보건 사회연구 원	기존 조사결과 종합	1996	기존 조사 결과	-기존연구종합
저소득층의 주거지형태 연 구	양운재	서울시 6개 불량주택지 역	1985 - 1987	10개 불량 주택지역	-물리적 환경에 대한 현장조사
도시빈민의 삶과 공간	조은, 조옥라	사당4-2구역 현장조사	1986 - 1991	-설문 193 가구 -심층연구 22가구	-현장참여조사

매우 제한된 기존 자료를 취합하였기 때문에 여기에 기록하는 내용들이 1973년 이후 변모해 온 주택개량 재개발 사업구역 주민과 주거환경을 정확히 반영한다고 볼 수는 없다. 시기별로 조사된 지역들의 성격이 다르기 때문에 시기별로 변화된 사항을 곧 바로 비교하기 어렵고, 또한 해당 지역들이 그 당시의 대표성을 갖는 주택개량 재개발 지구라고 단정할 수도 없기 때문이다. 그러나 한정된 자료를 시기별로 취합함으로써 주택개량 재개발 구역의 사회, 경제, 물리적 특성에 대한 개략적인 윤곽은 기록할 수 있을 것이다. 여기에서 다루는 주요한 항목은 다음 [표 1-4]와 같다.

[표 1- 4] 불량주택지 실태 분석항목

분석내용	분석항목	주요지표
사회경제적 특성	가구주의 연령	가구주의 연령 분포
	가구원수	가구수, 인구수
	주민의 직업	단순노동, 판매직, 사무직, 서비스직 등
	주민의 학력	무학, 국졸, 중졸, 고졸, 전문대이상
	주민의 소득	가구소득
	주민의 지출	식비, 주거비, 교육비, 교통비 등
	저축과 부채	저축액, 부채
	주택 소유형태	자가, 전세, 월세 등
	주택 가격	주택전세가격, 주택월세가격
	주거밀도	주택수, 가구수, 인구수, 방수
물리적 특성	주택	주택규모, 주택 재료, 화장실설치, 이용유형
	상수도	상수도유형
	하수도	하수도유형
	난방 및 취사연료	난방방식 취사연료

1. 사회 · 경제 · 물리적 실태

1) 주민 특성

●가족규모

주택개량 재개발 구역에 거주하였던 가구들의 가족규모는 일반적인 가정과 크게 다르지 않았던 것 같다. [표1-5]에서 보는 것처럼, 1980년 서울시립대학교 수도권연구소가 조사한 지역은 약간 예외임에도 불구하고, 대체로 한 가구의 가구원 수는 서울시의 평균과 유사하다. 또한 가족의 규모는 전국 및 서울시의 평균과 마찬가지로 시간에 따라 감소하는 경향을 보였다.

즉, 서울시가 저소득층 1,600가구를 대상으로 1979년에 실시한 조사는 저소득층 한 가구의 가구원수를 평균 4.7명으로 집계하고 있는데, 이 당시 서울시의 평균 가구원수 4.8명과 크게 다르지 않다. 1982년 서울대학교 행정대학원이 조사한 영세민 가구도 가구당 평균 4.0명을 기록하고 있는데, 이도 당시의 서울시 평균 가구원수 4.1명과 유사한 것이다. 대한주택공사가 1993년 서울시의 주택개량재개발 지구 396가구를 조사하여 발표한 바에 따르면 가구당 평균인원은 3.4명이었다. 서울시의 1990년 평균 가구원수가 3.7명이었으니, 가구수의 감소 경향을 고려하면 이 또한 주택개량 재개발 지구의 가구원수가 서울시의 일반적인 가정과 크

게 다르지 않았음을 말해 준다.

[표 1-5] 불량주택지의 평균 가구원수

시기	1970년대		1980년대		1990년대	
자료	1979년	1980년	1982년	1989년	1991년	1993년
서울시(1979)	4.7명					
서울시립대(1980)		5.7명				
서울대(1982)			4.0명			
대한주택공사(1989)				3.19명		
보건사회연(1995)				3.7명	3.6명	
대한주택공사(1993)						3.39명
	1975년	1980년	1985년	1990년		
서울시 평균	4.8명	4.4명	4.1명	3.7명		
전국 평균	5.0명	4.6명	4.1명	3.7명		

*서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p.17

*서울시립대 수도권연구소, 마천 1,2,3지구 후속조사, 1980

*서울대행정대학원, 영세민 실태조사와 정책방향에 관한 연구 1982, p.27

*대한주택공사, 영세민 주거실태 및 의식조사 연구-자료집-, 1989, p.19

*한국보건사회연구원, 저소득층 실태변화와 정책과제, 1995, p.100

*대한주택공사, 불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안 연구, 1993

●가구주 연령

아래 [표 1-6]에서 보는 바와 같이 기존의 자료를 취합해 보면, 전반적으로 불량주택지역 가구주의 연령은 30대에서 50대에 분포하는 것으로 나타난다. 시기별로는 1979년에는 40대가 가장 많고, 1982년에는 30대 및 60대이상의 가구주가 가장 많으며 1989년에는 50대가 가장 많고, 1991년에는 30대가 가장 많은 것으로 조사되었다. 이 중 1982년 조사와 1989년 조사는 매우 제한된 재개발지구만을 대상으로 한 것이므로 1979년과 1991년 조사만을 비교해 보면 30대의 비중이 늘어나고 60대의 비중이 줄어들어 대체로 가구주의 연령이 젊어진 것으로 나타나고 있다. 이를 서울시와 전국의 일반적인 가구의 가구주 연령에 대한 통계와 비교해 보면, 1980년대까지는 전국이나 서울의 평균보다 불량주택지역 가구주의 평균연령이 약간 높은 것이나, 1991년에는 전국 및 서울평균과 유사한 수치이다. 아래의 자료가 전체적인 불량주택지역 가구주의 연령을 정확히 나타낸다고 단정할 수는 없지만, 적어도 1990년대 들어 불량주택지와 일반적인 주거지에 있어서 가구주의 연령이 큰 차이는 보이지 않을 것이라고 유추할 수 있다. 따라서 위에서 살펴본 가족규모와 가구주의 연령을 종합할 때, 불량주택지역의 주민들도 일반가정과 마찬가지로 비슷한 연령의 가장을 두고 비슷한 규모의 가족을 이루고 살고 있다고 할 수 있다.

[표 1-6] 불량주택지의 가구주 연령

시기	1970년대	1980년대		1990년대
연령분포	1979년	1982년	1989년	1991년
30세미만	2.8%	3.0%	-	9.7%
30-39세	11.5%	13.4%	22.3%	32.8%
40-49세	35.5%	29.9%	31.9%	20.6%
50-59세	26.8%	22.4%	35.6%	22.7%
60세이상	23.4%	31.4%	10.2%	14.3%
자료	서울시(1979)	서울대 행정대 학원 (1982)	건설부(1989)	서울시(1991)

*서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p.17

*서울대행정대학원, 영세민 실태조사와 정책방향에 관한 연구, 1982, p.25

*건설부, 도시재개발제도의 개선방안에 관한 연구, 1989, p.108

*서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991, p.18

[표 1-7] 전국 및 서울 평균 가구주 연령

시기	1970년대	1980년대		1990년대
연령분포	1975년	1980년	1985년	1990년
30세미만	서울: 16.3%	17.9%	18.8%	15.2%
	전국: 14.2%	15.7%	16.8%	14.2%
30-39세	서울: 36.6%	33.6%	31.4%	31.2%
	전국: 31.4%	28.3%	28.6%	30.5%
40-49세	서울: 24.9%	26.9%	27.0%	28.6%
	전국: 25.4%	26.6%	24.5%	22.8%
50-59세	서울: 14.9%	14.1%	14.7%	16.2%
	전국: 17.8%	17.2%	17.3%	18.3%
60세이상	서울: 7.3%	7.4%	8.2%	8.8%
	전국: 11.1%	12.2%	12.7%	14.1%

*각 연도별 통계청 한국통계연감

3) 교육수준, 직업 및 소득

● 주민의 학력

[표 1-8]에서 보는 것처럼, 주택개량 재개발 지구에 거주하던 가구주의 학력은 시간이 지날수록 높아졌던 것 같다. 1979년 서울시의 저소득층 조사와 보건사회연구원 1995년 연구 보고서가 수록한 1981년 당시 저소득층 지역의 가구주 학력은 거의 70%가 무학이거나 초등학교 졸업 수준이었다. 그러나 서울시의 1991년 저소득층에 대한 조사는 절반이 넘는 가구

주의 학력이 고졸 이상임을 보여주고 있다. 무학이나 국졸은 전체 가구의 1/4이 채 되지 않는 것으로 조사되었다. 재개발지구에서 거주하는 기존주민을 학력의 관점에서 볼 때, 국가의 사회경제적 지위가 낮았던 1970년대와 오늘은 상당한 차이가 있다고 보아야 할 것이다. 물론 이러한 학력수준은 [표 1-9]에서 보듯이, 서울 및 전국의 평균적인 학력수준 보다는 낮은 것이다. 그러나 1960년대와 1970년대에 학력수준도 낮고 특별한 직업기술도 없는 계층이 모여 살았던 서울의 주택개량 재개발 지구는 시간이 흐름에 따라 오늘날은 고등학교 또는 전문대를 졸업한 젊은 가구주들이 상당수 거주하는 지역으로 변모하였음을 알 수 있다.

[표 1-8] 불량주택지역 주민의 학력

시기	1970년대	1980년대		1990년대
교육수준	1979년	1981년	1989년	1991년
무학	29.0%			4.3%
국졸	39.0%			17.1%
중졸	18.6%	17.5%	28.5%	25.6%
고졸	10.2%	17.5%	22.3%	45.3%
전문대이상	2.0%	6.4%	4.0%	7.7%
자료	서울시(1979)	보건사회연(1995)	보건사회연(1995)	서울시(1991)

*서울시, 서울시 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p. 25

*한국보건사회연구원, 저소득층 실태변화와 정책과제, 1995, p.108

*서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991, p.18

[표 1-9] 전국 및 서울의 평균 가구주학력

시 기	1980년대		1990년대	
자료 기준	1985년		1990년	
교육 수준	서울	전국	서울	전국
무학	3.6%	10.5%	2.9%	8.7%
국졸	13.3%	24.5%	11.5%	20.2%
중고졸	56.7%	49.5%	55.1%	51.5%
초대전문이상	26.3%	15.4%	27.7%	19.5%

*각 연도별 통계자료

●주민의 직업

위에서 본 바와 같은 교육수준의 상향이동은 직업분포를 취합한 [표 1-10]과 맥락을 같이하고 있다. 비록 조사대상과 방법상의 차이로 인해 자료간의 정확한 비교는 어려울 수 있

으나, 기존 조사결과는 앞서 언급한 교육수준의 변화와 상응하는 직업분포의 변화를 보여주고 있다. 즉, 시간이 지남에 따라 교육수준과 부합되는 노동력을 제공하고 있음을 보여주고 있는데, 단순노동에 종사하는 가구주의 비율이 현격히 감소하고, 사무직과 서비스직에 종사하는 비율이 증가한 것이다.

우리 나라의 전체 취업구조는 계속 사무직, 서비스직 등 3차산업의 비중이 증가하여 왔으나, 불량주택지역 가구주의 직업은 1990년대에 들어서도 아직 단순노동의 비중과 무직의 비중이 높다. 그러나, 가구주 외 기타 가구원들의 직업은 사무직이나 서비스직의 비중이 높아지고 있는 점을 추정해 볼 수 있다. 박수영과 김용웅의 1981년 서울을 포함한 4개도시(서울, 성남, 대전, 익산)의 10개 불량주거지역 면접조사결과를 보면 자녀들의 경우 가구주와 달리 안정적이고 보수가 높은 정규부문 고용비율이 높게 나타났으며(박수영·김용웅 1989), 1993년 대한주택공사의 6개도시(서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 인천) 불량주택재개발지역 조사에서도 가구주의 경우 건설업에 종사하는 비율이 가장 높게 나타났으나, 가구원의 경우에는 사무기술직에 많이 종사하는 것으로 집계하고 있어 서울시의 경우도 이와 유사하리라고 추정할 수 있다.

[표 1-10] 불량주택지 주민의 직업

시기	1970년대		1980년대		1990년대	
직업분류	1975년	1979년	1981년	1982년	1989년	1991년
단순노동	78.4%	27.7%	35.5%	22.0%	27.9%	33.5%
판매직	22.7%	-	13.0%	3.0%	13.9%	11.0%
사무직	7.5%	1.9%	4.8%	2.4%	3.8%	18.3%
서비스	0.9%	14.0%	-	8.3%	8.2%	12.8%
기능직	9.6%	7.2%	8.0%	5.1%	17.6%	6.9%
기타, 무직	14.7%	49.3%	38.7%	59.2%	27%	17.5%
자료	한국산업개발연(1975)	보건사회연 (1995)	보건사회연 (1995)	보건사회연 (1995)	보건사회연 (1995)	서울시 (1991)

*한국산업개발연구소, 불량주택사업지역 주거실태조사, 1975 서울대 환경대학원(1980)에서 재인용.

*한국보건사회연구원, 저소득층 실태변화와 정책과제, 1995, p.110

*서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991, p.22

한편, 보건사회연구원의 조사연구는 1980년대 말의 도시 저소득층과 중산층의 직업상의 차이를 나타내 주고 있다(표1-11). 도시 저소득층 가구주의 직업과 비교할 때 중산층의 가장 큰 직업특성은 개인의 전문기술 등에 기초한 안정되고 소득이 높은 전문기술, 행정관리직, 사무직, 판매 서비스직 비중이 거의 80%정도에 이른다는 것이다. 저소득층의 경우 이러한 직업의 비중은 12%에 불과한 점과 대조를 이룬다. 또한 단순노동과 무직의 경우 중산층에서는 거의 나타나지 않으나 저소득층 가구주의 경우 50%를 넘고 있다. 위의 표에서 본 바와 같이 1991년 서울시 저소득층 조사에서도 이 비율은 60%를 넘고 있고 있다.

[표 1-11] 도시저소득층과 중산층의 직업구성 비교

단위: %

직업	저소득층 1989년	중산층 1988년
전문기술, 행정관리	-	26.6
사무직	3.8	23.4
판매서비스직(영세자영업주)	22.1 (13.9)	26.2 15.6
생산직	17.6	-
단순노동	27.9	1.6
농어업	0.3	-
무직	24.6	6.7
기타, 무응답	2.1	-
자료	한국산업경제연구원 1989	한국개발연구원 1990

*자료: 한국보건사회연구원(1995, 112쪽) 연구에서 재인용

*주: 저소득층(1989)의 경우 판매서비스직에 영세자영업주가 포함된 것임. ()는 영세자영업자의 비율임

●주민의 소득과 지출

1993년 대한주택공사가 수행한 연구는 불량주택지역의 가구소득에 대한 기존연구의 조사 결과를 시기에 따라 취합정리한 바 있다(표1-12). 이 자료를 토대로 하여 시기별로 가구소득의 실질 변화를 살펴보기 위하여 1995년 소비자 물가지수를 기준으로 환산해 보았다.

[표 1-12] 불량주택지역과 서울 및 도시근로자 한달 가구소득의 비교

1995년 소비자 물가지수로 환산, 단위 천원

연도	불량주택지역 가구소득(A)	서울시 근로자 소득(B)	도시근로자 소득(C)	A / B (%)	A / C (%)
1979	379.2	601.4	567.2	63.1	66.9
1980	298.1	556.9	523.2	53.5	57.0
1981	310.8	530.7	508.0	58.6	61.2
1982	388.0	570.4	541.7	68.0	71.6
1985	477.2	719.7	666.4	66.3	71.6
1987	517.8	868.2	802.1	59.6	64.6
1989	583.5	1068.9	1018.9	54.6	57.3
1991	800.1	1254.0	1219.0	63.8	65.6
1993	747.6	1506.0	1416.2	49.6	52.8

자료: 대한주택공사(1993b)의 연구에서 불량주택지역 가구소득을 인용하여 1995년 소비자 물가지수를 반영하여 환산함.

이에 의하면 1979년의 가구당 월 소득은 37만 9천원이었고, 시간이 지남에 따라 증가하여 1993년에는 약 80만원에 이르는 것으로 조사되었다. 그러나 지속적인 소득수준의 향상에 불구하고, 불량주택 주민의 상대적인 경제적 지위는 변하지 않은 것 같다. 1979년 당시의 소득수준은 서울시 근로자 가구소득의 63%에 해당되는데, 이 수준은 시기가 지나면서 큰 변화를 보이지 않고 대체로 서울시 근로자 가구 소득의 60% 정도를 유지하고 있기 때문이다.

불량주택지역 가구의 세부적인 가계지출내역에 관한 자료는 많지 않다. 1980년대 말 비슷한 시기에 발간된 두 가지 연구조사 결과를 토대로 1980년대 후반의 주택개량 재개발 구역 주민들의 가계지출을 짐작할 수 있을 뿐이다(표1-13). 서울시의 일반적인 저소득층과 다를 바 없는 주택개량 재개발 구역의 주민들은 그들의 수입을 주로 식비와 주거비 그리고 자녀를 교육시키는데 지출하였던 것 같다.

[표 1-13] 불량주택지 가구의 지출 내역

지출항목	1988	1989	1988
			서울시근로자 가구
식비	34%	38%	14.9%
난방,전기비	16%	6%	2.3%
교육비	10%	13%	4.9%
교통비	5%	6%	3.6%
이자	5%	-	4.5%
의료비	4%	4%	3.4%
주거비	4%	30%	1.9%
저축	18%	-	27.3%
기타	4%	4%	27.1%
자료	조은(1992)	대한주택공사 (1989)	도시가계연보

*조은, 조옥라, 도시빈민의 삶과 공간, 1992

*대한주택공사, 영세민주거실태 및 의식조사 연구-자료집, 1989, p.26

주: 서울시근로자가구 가계지출의 '기타'는 피복비, 가구집기비 등을 포함한 것임. 또, 저축에는 빌린 돈 갚은 금액, 갯돈을 포함함

이 점은 1988년경에 사당 4-2지구에 대해 조사한 조은 조옥라의 조사결과와, 같은 무렵인 1989년 주택공사의 영세민에 대해 조사한 결과를 서울시의 일반적인 가구지출과 비교할 때 잘 나타나고 있다. 비슷한 시기에 작성된 두 가지 자료가 정확히 일치하지는 않으나, 1988년의 조은·조옥라(1992)의 조사는 식비를 34%로, 1989년의 주택공사 보고서는 38%로 집계하고 있다. 그러나 1980년대 후반의 이러한 식비지출 비중은 1970년대에 비교하여 상당히 낮아진 것으로 보인다. 왜냐하면 1979년 서울시에서 조사한 바에 의하면 저소득 주민 지

출 중 식비가 차지하는 비율은 평균 50.2% 정도로 나타났기 때문이다. 국가의 전반적인 경제수준의 향상과 함께 주택개량 재개발 구역의 가계사정 또한 호전되었음을 나타낸다고 보인다. 1980년대 후반에 식비 다음으로 지출된 비용은 난방, 전기비, 교육비, 교통비 순이며, 의료비나 오락비는 거의 지출하지 못하였던 것으로 보인다. 이러한 불량주택지의 저소득층의 가계지출내용을 1988년 당시 서울시 일반적인 근로자가구 지출내역과 비교해 보면 상당한 차이를 발견할 수 있다. 이 당시 일반적인 근로자가구의 식비 비중이 14.9%인데 비해 불량주택지역 가구의 지출 중 식비의 비중이 상대적으로 높고, 옷이나 가구, 집기 등의 구입은 비중은 상대적으로 낮았던 것 같다.

●저축과 부채

소득의 대부분을 식비, 주거비 및 교육비에 지출하였던 1970년대 주택개량 재개발 구역의 주민들은 저축할 여유를 갖지 못하였던 것 같다. 1979년 서울시 조사에서는 90%가 5만원 미만의 저축을 하고 있는 것으로 밝히고 있는데, 이 당시 가구당 평균 저축규모는 1995년 기준으로 환산할 때 약 9,400원에 불과한 것이었다. 그러나 1989년의 서울시 조사는 1995년 기준으로 환산한 저축규모가 약 56,000원 정도였다고 밝힘으로써, 시간이 지남에 따른 불량촌 주민의 교육수준, 직업 및 소득에서의 상향이동 추세가 저축규모에서도 나타나고 있다.

[표 1-14] 불량주택지역 주민의 월평균 저축

	1979		1989
5천원 미만	89.9%	없음	71.7%
5천원 - 1만원	1.2%	1만원 - 2만원	1.3%
1만원 - 2만원	2.9%	3만원 - 4만원	1.7%
2만원 - 3만원	1.4%	5만원 - 9만원	6.2%
3만원 이상	3.8%	10만원 - 14만원	7.8%
무응답	0.7%	15만원 - 19만원	2.7%
		20만원 - 29만원	5.4%
		30만원 이상	3.3%
월저축액 평균	2,990원		38,620원
1995년 기준 환산액	9,478원		56,312원
자료	서울시(1979)		서울시(1989)

*서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p.45

*서울시, 서울 저소득층 실태과약과 대책수립연구, 1989, p.106

불량주택지의 주민들은 시간이 흐름에 따라 저축도 더 많이 하였지만 부채 또한 증가한 것으로 여러 조사연구는 밝히고 있다. 1979년의 조사는 거의 80%에 이르는 대부분의 가구가 5만원 (1995년 기준 약 16만원)이하의 부채를 가지고 있었다고 밝히고 있으나, 시간이 흐

를수록 부채의 규모는 커져서 1991년에는 거의 절반에 이르는 가구가 100~500만원 (1995년 기준 120~610만원)의 빚을 지고 있고, 500만원 이상의 부채를 가진 가구도 13.5%에 이르는 것으로 조사되었다.

[표 1-15] 불량주택지 주민의 부채

시기	1970년대	1980년대		1990년대
부채	1979	1980	1989	1991
5만원미만	78.6%			
5만~10만	1.4%			
10만~30만	7.4%	31.1% ¹		
30만~50만	3.2%	13.3%	61.6% ²	12.2% ³
50만~100만	2.9%	12.6%	5.8%	16.2%
100~500만원	3.3%	21.4%	32.6%	48.1%
500만원이상				13.5%
자료	서울시(1979)	서울대 환경대학원 (1980)	대한주택공사 (1989)	서울시(1991)

*서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p.43

*서울대환경대학원, 서울시 불량주택지구의 주거실태 및 어린이문제에 관한 연구, 1980, p.89

*대한주택공사, 영세민 주거실태 및 의식조사 연구-자료집-, 1989, p.27

*서울시, 서울 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991, p.30

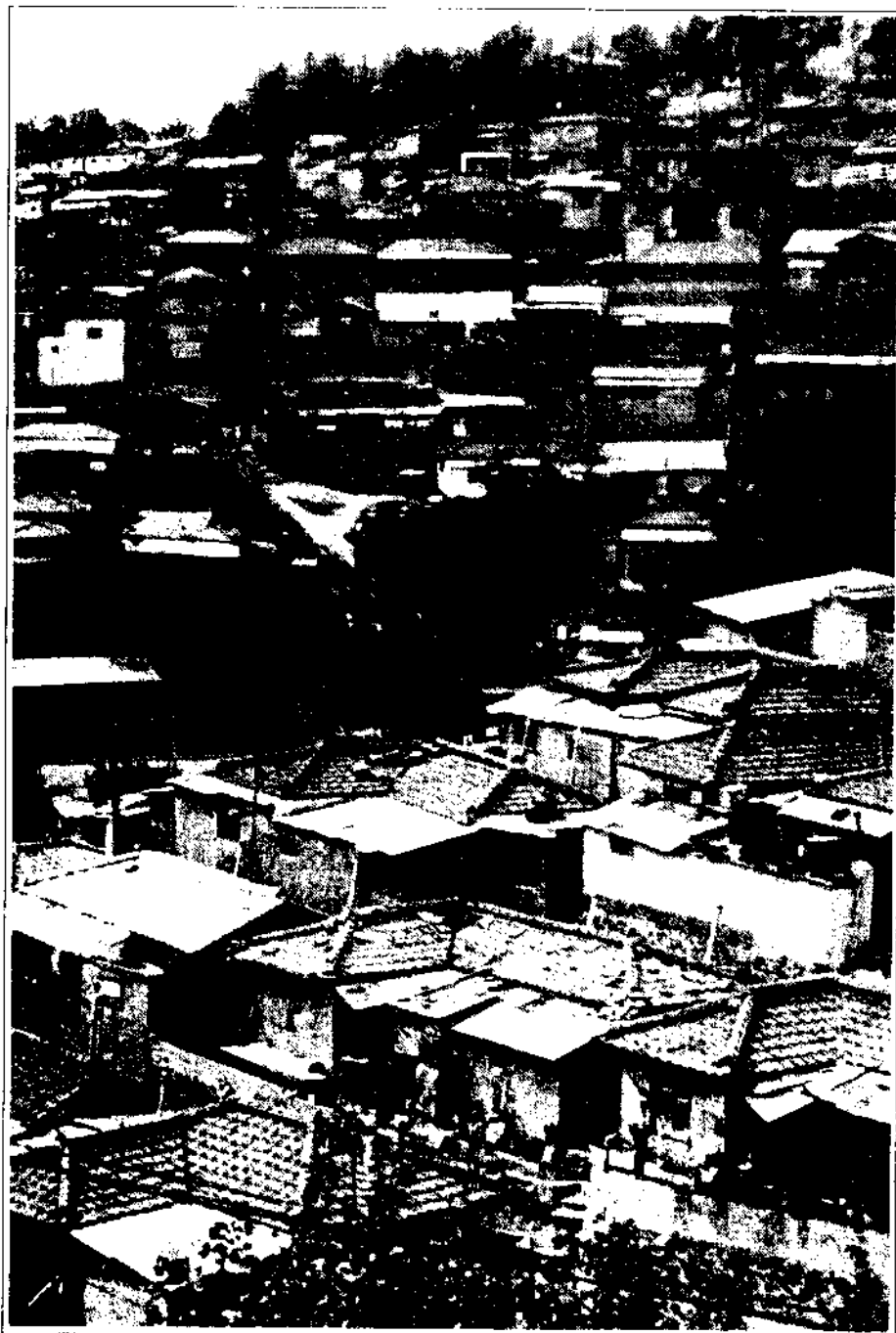
*주: 1의 값은 30만원이하를 뜻함. 2와 3의 값은 50만원이하를 뜻함.

4) 주거환경

●주택 소유형태

시간의 흐름에 따라 불량주택지역 거주민의 주택소유형태도 많은 변화를 보였다. 1970년대 절반이 넘는 가구는 불량주택이나마 주택을 소유하고 있는 가구였던 것으로 보인다. 그러나 1980년대를 거쳐 1990년대에 이르러 불량주택을 소유하고 있는 많은 사람이 그 곳에서 거주하지 않는 경향을 보인다. 그곳에 살고 있는 사람들은 3/4 이상이 전세 또는 월세를 살고 있는 저소득층이다. 다음의 표1-16은 이러한 점을 나타내고 있다. 여기서 인용한 자료들은 조사대상 가구의 구성비가 상이하기는 하나 저소득층 주거소유의 일반적 특성을 나타내는 데는 큰 무리가 없는 것으로 보인다.

자가 비율을 살펴보면 1979년 48.1%에서 시간이 흐름에 따라 점점 낮아져 1991년에는 22.9%로 감소하고 있음을 보이고 있다. 이러한 자가비율의 감소는 불량주택을 소유하고 있는 가구의 사회적인 지위향상에 따른 자발적인 이주이거나 부동산 투기를 염두에 둔 외부계층의 주택구입에 따른 결과일 것이다. 이러한 경향에 상응하여 상대적으로 전세의 비율은



[그림 1-7] 1960년대 철거이주를 통해서 조성된 달동네(봉천5동)

(출처; 양윤재, 「저소득층의 주거지 형태연구」, 1991, 열화당)

증가한 것으로 나타난다. 전세가 차지하는 비중은 1970년대 말에는 약 20%에 지나지 않았으나, 1990년대에는 50% 이상으로 증가하였고, 월세의 비율은 같은 기간에 약 10%에서 20% 이상으로 증가한 것으로 추정된다. 1970년대에서 1990년대까지 자가의 비율이 낮아지고 전세 비율이 높아져 온 것은 서울 및 전국의 일반적인 경향이었으나, 불량주택지역의 경우 전세비율의 상승폭이 훨씬 더 높았음을 알 수 있다(표1-17).

[표 1-16] 불량주택지 주민의 주택 소유형태

시기	1970년대		1980년대		1990년대
주택소유형태	1979	1982	1989	1991	
자가	48.1%	38.6%	30.1%	22.9%	
전세	20.9%	24.1%	37.2%	54.2%	
월세	13.6%	31.0%	23.3%	22.4%	
기타	7.4%	6.1%	4.3%	0.4%	
조사가구의 구성비	생보자+영세민: 1 저소득가구: 1	생보자+영세민: 3 저소득가구: 1	생보자+영세민: 1 저소득가구: 1	생보자+영세민: 1 저소득가구: 1	영구임대: 1 철거민: 1 재개발: 1 주거환경 개선사업지구: 1
자료	서울시(1979)	서울대 행정대학원 (1982)	서울시(1989)	서울시(1991)	

*서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979, p.31

*서울대행정대학원, 영세민 실태조사와 정책방향에 관한 연구, 1982, p.101

*서울시, 서울 저소득층 실태파악과 대책수립연구, 1989, p.111

*서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991

[표 1-17] 전국 및 서울의 주택 소유형태

시기	1970년대		1980년대		1990년대
주택소유형태	1975	1980	1985	1990	
자가	서울 85.4%	82.8%	80.5%	74.7%	
	전국 90.0%	86.9%	83.8%	79.0%	
전세	10.3%	13.0%	13.4%	18.5%	
	4.9%	8.3%	8.3%	11.9%	
월세	2.7%	3.0%	4.4%	5.6%	
	2.3%	2.7%	4.4%	5.9%	
기타	1.5%	1.1%	1.6%	1.1%	
	2.8%	2.1%	3.4%	3.3%	

● 전세가격

불량주택지역의 전세금에 관한 자료는 1989년과 1993년 주택공사의 조사결과가 있는데, 1989년 연구는 영세민을 대상으로 한 것이어서 일반적인 불량주택지역에 비해서는 어느 정도 낮은 금액을 보이는 것으로 보아야 한다. 1993년의 조사결과를 기준으로 할 때, 불량주택지의 전세가격은 주로 500만원 내지 1,000만원의 수준인 것으로 보인다. 가장 낮은 전세는 150만원으로 기록되었는데, 이를 포함 500만원 이하의 전세를 든 가구가 전체의 22.7%라고 집계하고 있다. 전세로 나온 불량주택 중 30% 이상은 1,000만원 이상인 것이었다. 그러나 전세가격은 지역의 위치에 따라, 주택의 규모에 따라 달리 나타나는 점을 감안해야 할 것이다. 이 자료는 또한 1990년대 초반당시 불량주택지의 월세주택의 경우 월평균 보증금은 207만원 수준이었고, 월세는 85,000원 정도이었다고 조사하고 있다.

[표 1-18] 불량주택지 전세가구의 주거비

전세금 규모	1989	1993
500만원미만	66.6%	22.7%
500-1000만원	27.5%	44.7%
1000만원이상	5.8%	32.8%
자료	대한주택공사(1989)	대한주택공사(1993)
*대한주택공사, 영세민 주거실태 및 의식조사 연구-자료집-, 1989, p.28		
*대한주택공사, 불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안 연구보고, 1993		

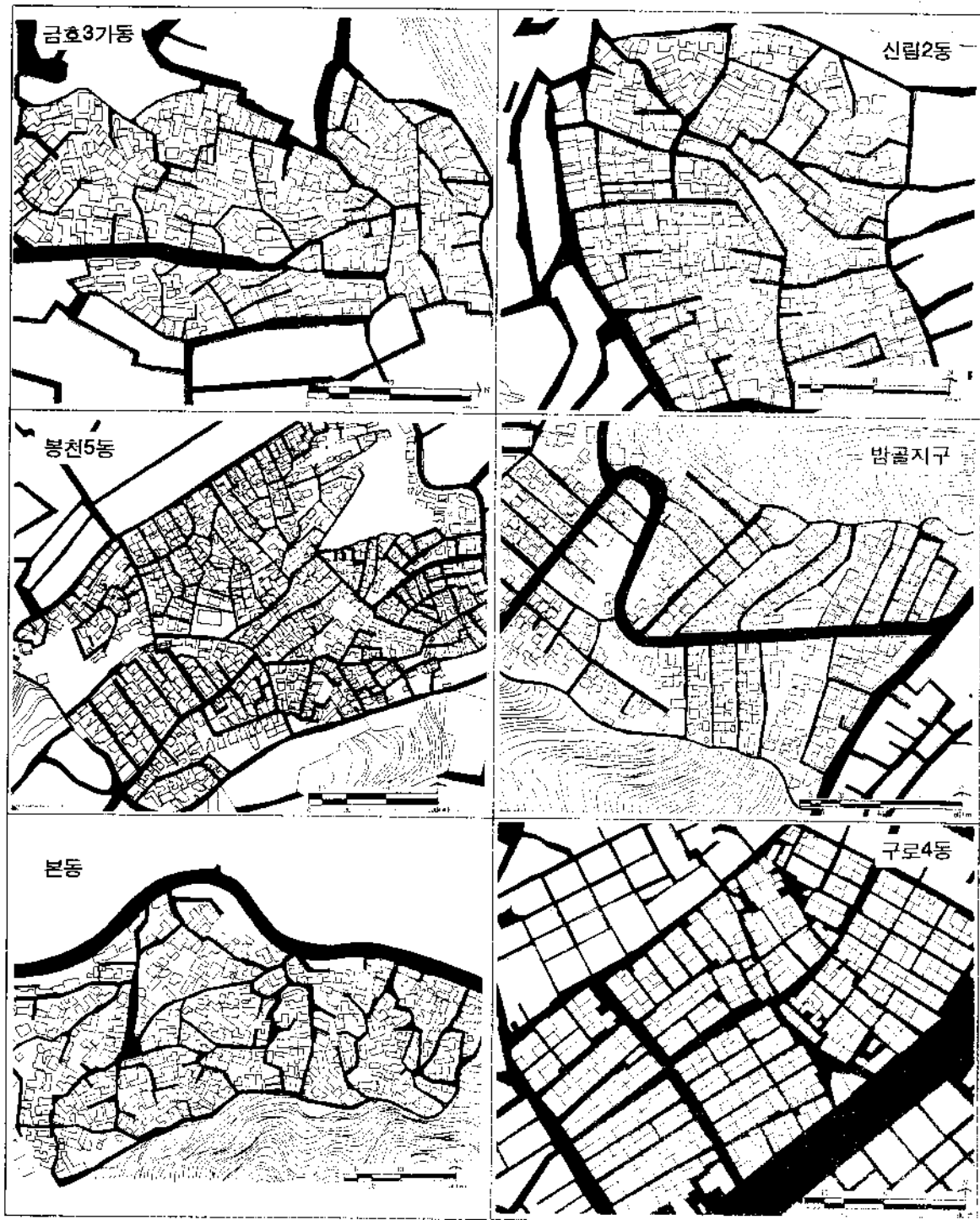
[표 1-19] 불량주택지 월세가구의 주거비

	1989	1993
평균보증금	142만원	207만원
평균월임대료	6만2천원	8만5천원
자료	대한주택공사(1989)	대한주택공사(1993)
*대한주택공사, 영세민 주거실태 및 의식조사 연구-자료집-, 1989, p.28		
*대한주택공사, 불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안 연구보고, 1993		

● 주택·대지 규모

아래의 [표 1-20]는 불량주택지에 대한 대지 및 주택의 규모에 대한 조사결과이다. 그러나 여기서 나타내는 것이 시간의 흐름에 따른 변화추세라고 보기는 어렵다. 대지면적과 건축면적은 시기에 따라 쉽게 변하지 않는 고정적인 요소이기 때문이다. 따라서 각기 다른 지역을 조사한 이 자료들은 대체적으로 서울의 불량주택지의 대지규모와 건축규모를 짐작하는데 오히려 도움을 준다(불량주택지의 물리적인 형태는 그림1-8참조).

이들 자료를 토대로 할 때, 서울의 불량주택지의 대지규모는 전체적으로 20평을 넘지 않



[그림 1-8] 불량주택지의 도로, 대지 및 주택

(출처: 양윤재, 「저소득층 주거지 형태연구」, 1991, 일화당에서 발췌 재구성)

있던 것 같다. 1960년대에 8평씩 땅을 분할하여 강제 이주시킨 지역도 있기는 하지만, 대체적으로 10평에서 20평 사이의 대지를 가졌다고 보아도 무방할 것이다. 이 정도의 대지 위에 집들은 대체로 5평 내지 15평의 내부공간을 가졌던 것으로 보인다. 1980년대에 전국 도시지역의 평균 주택 건축규모가 약 25평 정도이었음과 비교해 볼 때, 불량주택지의 대지와 건평은 상대적으로 매우 협소한 규모라고 할 수 있다.

[표 1-20] 불량주택지의 주택·대지 규모

주택항목	1980	1986	1985-1987	1989
평균 대지면적	18.5평	10평	11-22.7평	14-19평
평균 건축면적	15.0평	6.5평	5.3-15.3평	12-16평
(시부)	23.4평	25.4평		26.7평
	(1980년)	(1985년)		(1990년)
자료	서울대 환경대학원	조은(1992)	양윤재(1991)	건설부(1989)
	(1980)			

*서울대환경대학원, 서울시 불량주택지구의 주거실태 및 어린이 문제에 관한 연구, 1979

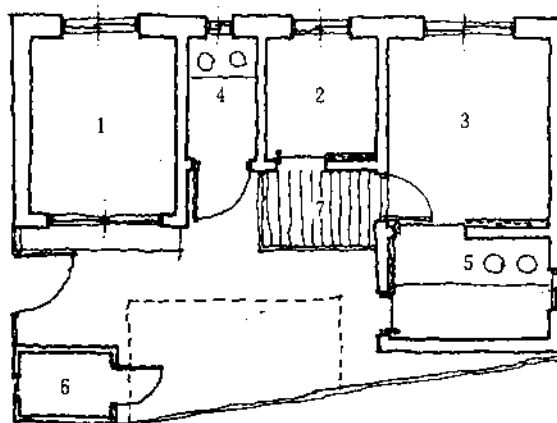
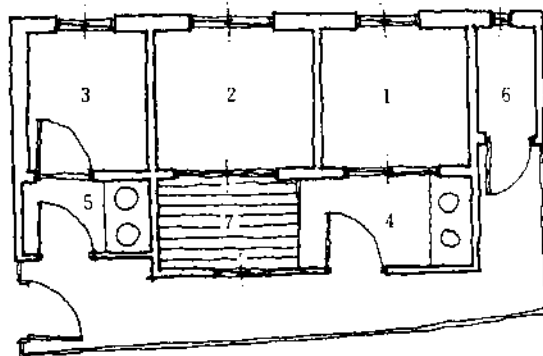
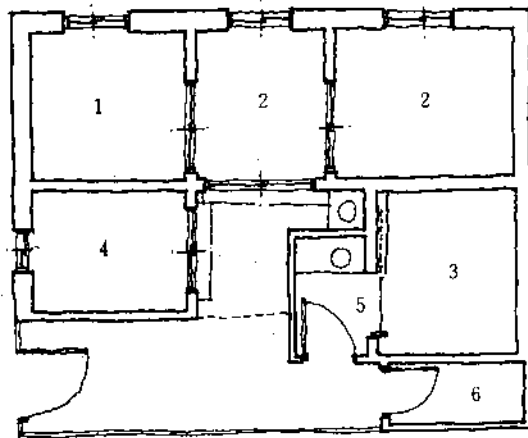
*조은, 조육라, 도시빈민의 삶과 공간, 1992

*건설부, 도시재개발제도의 개선방안 연구, 1989

*양윤재, 저소득층의 주거지형태 연구, 1991.

●주거밀도

불량주택지의 주민들은 이와 같이 협소한 주택에서 과밀한 생활을 영위하지 않을 수 없었던 것 같다. 다음의 [표 1-21]에서 보는 것처럼 1979년부터 1990년대까지 전반적으로 주거밀도는 낮아졌다고 볼 수 있으나 전국 도시지역의 평균과 비교해 보면 상대적으로 과밀한 주거생활을 영위했음을 알 수 있다. 하나의 주택에 거주하는 가구의 수는 1979년 1.73가구에 서 10년 후에는 2.76가구로 높아졌다가 1993년에는 2.2가구로 낮아지고 있으나, 이는 조사대상 지역이 다르다는 점을 감안하면 실제적인 주택당 가구수의 증가 또는 감소 추세로 단정 짓기는 어렵다. 그러나 이들 자료에서 뚜렷한 것은 한 가구가 사용하는 방의 수가 시간이 지남에 따라 많아지고, 한 개의 방에 거주하는 사람의 수도 적어지고 있다는 점이다. 1990년대 중반까지 한 가구가 사용하는 방은 거의 2개 정도에 이르렀고, 방 1개를 함께 사용하는 사람의 수도 약 3명 정도로 줄었다. 이러한 과밀현상의 완화추세는 경제적인 여건이 향상되면서 한 가정이 사용하는 방수도 늘고, 이에 더하여 가구당 인구수도 줄어든 때문일 것이다. 따라서 불량주택지의 거주밀도는 점점 낮아지고 있다고 보아도 무방할 것이다. 그러나 앞서 언급했듯이 이러한 개선에도 불구하고, 일반적인 주거지보다는 훨씬 과밀한 주거상황에 놓여 있음을 부인할 수 없다. 불량주택지가 과밀한 주거생활을 영위하고 있다는 것은 그들의 공간이용에서 상징적으로 드러나고 있다. 양윤재(1991)의 조사에 의하면, 협소한 대지를 최대한으로 이용하고자 지붕을 간이재료를 연장하여 내부공간화하여 작업공간 내지는 수납공간을 만들고 있고, 창독대, 화단 등을 대문, 욕상, 화장실 위 등에 설치하기도 하여 공간을 매우 집약적으로 이용하고 있다(불량주택지의 주택평면에 대해서는 그림1-9,10참조).

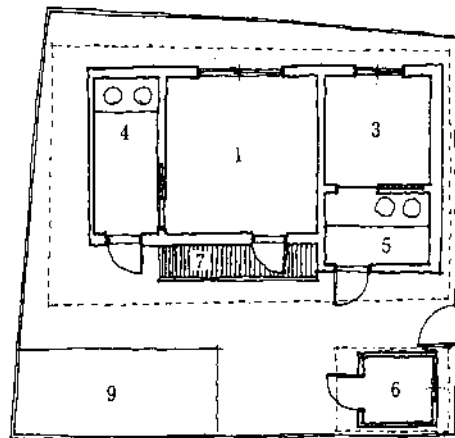
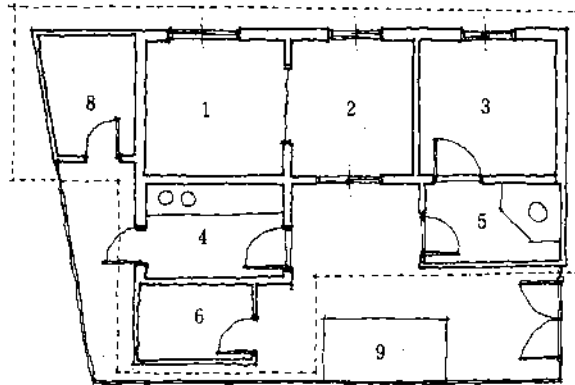
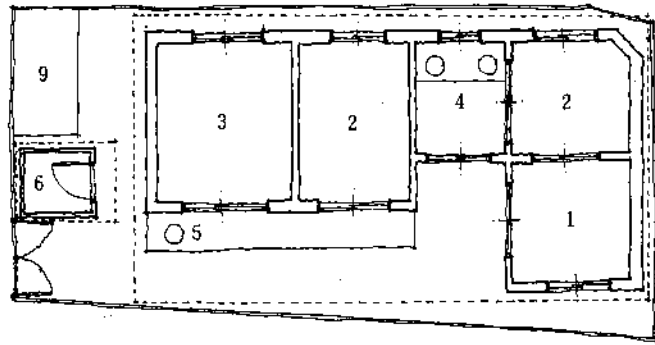


1. 안방(임대자용)
2. 방(임대자용)
3. 방(임차자용)
4. 부엌(임대자용)
5. 부엌(임차자용)
6. 화장실
7. 마루

0 0.5m 1m

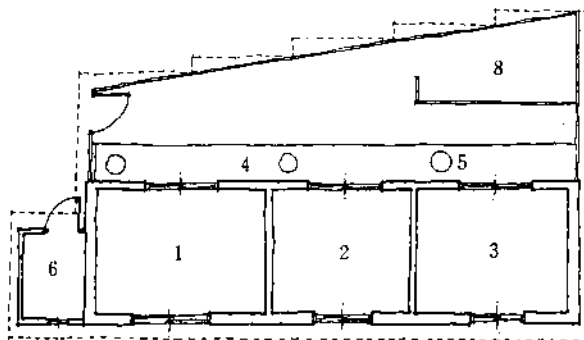
[그림 1-9] 불량주택지의 주택평면 구성(밤골지구)

(출처: 양윤재, 「저소득층 주거지 형태연구」, 1991, 열화당, 50-51쪽에서 발췌 재구성)



1. 안방(임대자용)
2. 방(임대자용)
3. 방(임차자용)
4. 부엌(임대자용)
5. 부엌(임차자용)
6. 화장실
7. 마루
8. 창고
9. 잠독대
(점선은 처마선)

0 0.5m 1m



[그림 1-10] 불량주택지의 주택평면 구성(금호3가동)

(출처: 양윤재, 『저소득층 주거지 형태연구』, 1991, 열화당, 74-75쪽에서 발췌 재구성)

[표 1-21] 불량주택지의 주거밀도

주거밀도항목	1979	1989	1993
주택당 가구수	1.73	2.76	2.2
가구당 사용방수	1.42	1.56	1.9
가구당 인구수	4.7	4.03	3.3
방1개당 인구수	3.3 (시부: 2.2명)	2.6 (시부: 1.9명)	1.8 (시부: 1.5명)
자료	서울시(1979)	서울시(1989)	대한주택공사(1993)

*서울시, 저소득주민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979

*서울시, 서울시 저소득층 실태파악과 대책수립에 관한 연구, 1989

*대한주택공사, 불량주택개발사업의 문제점과 개선방안 연구, 1993

●주택 건축재료

주택개량 재개발 사업구역내의 기존 주택 중에는 한옥도 있고, 벽돌로 축조된 슬래브 지붕의 주택도 포함되어 있다. 그러나 서울시가 재개발하고자 하는 불량주택들은 많은 경우 시멘트 벽돌이나 시멘트 블록으로 벽체를 쌓고 슬레이트나 천막지붕을 이은 것들이다.

[표 1-22] 불량주택지의 주택 건축재료

건축재료	1980		1991	
	불량주택지역	서울시	불량주택지역	서울시
붉은 벽돌	19.2%	35.3%	3.4%	31.7%
시멘트 벽돌	24.0%		55.7%	
시멘트 블록	40.3%		36.3%	
목조	4.7%	9.2%	2.5%	2.8%
철근콘크리트조	4.1%	25.2%	0.8%	45.0%
기타	0.6%	0.2%	1.3%	0.2%
자료	서울대 환경대학원(1980)	서울시 통계	서울시 (1991)	서울시 통계

*서울대 환경대학원, 서울시 불량주택지구의 주거실태 및 어린이 문제에 관한 연구, 1980

*서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991

이들 주택은 정상적인 건축설계와 시공과정을 거쳤다고보다는 비공식적인 건축노동인력에 의해 축조된 것으로 보는 것이 타당할 것이다. 이는 1960년대와 1970년대 무허가 건물 거주자를 강제 이주시키면서 시멘트, 목재 등 건축자재를 이주자에게 직접 공급하였던 점을 미루어 보아도 그러하며, 현재 이들 주택의 시공상태를 보아도 비숙련 건축기술이 동원되었음을 말해주고 있다.

● 난방방식 및 취사연료

서울의 불량주택지들은 재개발 구역으로 지정되면서 적극적인 개선이 이루어지지 않은 것으로 보인다. 주민의 주거환경개선에 대한 욕구가 없어서라기보다는 재개발로 인해 철거되어야 할 주택이었기 때문일 것이다. 더구나 주택의 소유자가 시간이 지날수록 그 지역을 떠나고 전세 및 월세로 전환하였기 때문에 적극적인 개선이 이루어지지 않은 것은 당연해 보인다. 그러나 이러한 가운데서도 난방 및 취사의 방식은 시간이 지남에 따라 현격한 변화를 보였다. 아궁이는 보일러로 대체되었고, 취사에 있어서도 이제는 가스가 보편적인 연료가 되었다. 1991년 서울시 조사[서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991]에서는 주택개량 재개발지구로 지정된 불량주택지의 경우 연탄보일러 사용가구가 79.6%로 대다수를 차지하고 있다고 보고하고 있다. 연탄온돌이 차지하는 비중은 단지 17.1%를 차지하고 있을 뿐이다. 이 보고서는 취사연료에 있어서도 83.0%가 프로판가스를 사용하는 것으로 밝히고 있으며, 연탄을 사용하는 가구는 13.2%에 불과한 것으로 집계하였다.

[표 1-23] 불량주택지 주택의 난방유형 (1991년)

구분	비율(%)
연탄온돌	17.1
연탄보일러	79.6
석유보일러	2.5
기타	0.8

자료: 서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991

[표 1-24] 불량주택지 주택의 취사연료유형 (1991년)

구분	비율(%)
연탄	13.2
석유	2.1
프로판 가스	83.0
도시가스	1.3
기타	0.4

자료: 서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991

이러한 난방 및 취사방식의 변화는 괄목할 만한 것이다. 1980년 서울시 일반적인 가구의 75.9%는 연탄을 사용하였고, 1985년에는 연탄과 가스를 비슷한 수준으로 사용하다가, 1990년에는 87.4%가 가스를 사용하는 점에 비추어 그렇다. 주택상태의 상대적인 열악성에도 불구하고 난방과 취사방식에 있어서는 불량주택지의 주민도 일반가구와 같은 경향을 보여준 것이다. 물론 가스사용에 있어서 일반가구의 경우에는 도시가스를 상당수 사용하고 있으나,

불량주택지의 경우 도시가스를 쓰는 가구는 1.3%에 지나지 않는 차이점은 보인다. 또한 불량주택지의 경우 협소한 주거공간 때문에 프로판가스는 대개 집밖에 설치되어 있는 것이 보통이다. 불량주택지의 좁은 가로에 흔히 볼 수 있는 프로판 가스통과 집 내부로 연결된 호스는 이것을 나타내고 있다.

[표 1-25] 서울시 일반가구의 취사연료별 비율 추이

단위: %

구분	1980	1985	1990
연탄	75.98	34.70	8.58
유류	6.11	16.92	2.83
가스	17.52	47.21	87.47
전기	0.29	0.81	0.7
임산연료	0.03	0.04	0.02
기타	0.07	0.32	0.41
합계		100	100

자료: 서울시 통계연보, 1995.

5) 위생 및 기반시설

1980년대 초반에 이르러서도 불량주택지역의 주민들의 절반은 용변을 보기 위하여 집밖에 있는 공동화장실을 이용하였던 것으로 보인다. 1995년 보건사회연구원에서 기존 연구결과를 취합한 자료에 의하면, 1981년의 조사대상지역의 경우 주택내 화장실이 있는 경우가 50%이고 공동화장실을 사용하는 경우가 49.5%이었다고 한다. 이러한 불량주택지의 화장실 사정은 시간이 지남에 따라 개선되었던 것 같다.

[표 1-26] 불량주택지 주민의 화장실 이용유형 변화 (1981, 1989년)

연도	가구전용	주택내 공용	공동화장실	없음
1981	50.0% (가구전용 공용 합)		49.5%	0.5%
1989	27.9%	42.8%	29.3%	-

자료: 한국보건사회연구원, 1991. 한국개발연구원, 1981.

한국보건사회연구원, 1995. 125쪽에서 재인용.

1989년 자료는 공동화장실을 이용하는 비율을 약 30%로 보고하고 있다. 그러나 주택내에 화장실이 있다 하더라도 이것이 한 가구가 독립적으로 사용하는 것은 아니었다. 약 43%의 주민은 주택내에서 다른 가구와 하나의 화장실을 공동으로 사용하였기 때문이다. 보건사회연구원의 1989년 불량주택지역의 화장실 사정에 대한 보고는 약 28%만이 독립적인 화장

실을 사용하고, 나머지 70%이상은 주택내에서 다른 가구와 공동으로 사용하거나 주택 외부의 공동화장실을 사용하는 것으로 추정하고 있다.

불량주택지역의 먹는 물 공급과 하수처리시설은 시간이 지남에 따라 상당히 개선된 것으로 보인다. 서울시의 지속적인 상수도 및 하수도 공급이 있었기 때문일 것이다. 이 점은 1979년 서울시의 저소득층의 실태조사 결과와 1989년의 서울시 저소득층 조사, 1989년 건설부의 재개발제도 개선방안 마련을 위한 재개발지구 주민실태 조사결과 그리고, 1991년 서울시 저소득층 조사들 중에서 상하수도 시설 조사에서 나타나고 있다.

●상수도시설

1979년 서울시 저소득시민 생활실태 조사를 보면, 조사대상 주민이 거주하는 38개 동(洞)에서 상수도시설을 전부 갖춘 동은 8개동에 지나지 않았으며, 시설을 전혀 갖추지 못한 곳도 3개동이나 되어 상수도 보급이 좋지 못한 상황이었다. 하수도의 경우는 상대적으로 조건이 좋은 편이었는데 완전히 덮개가 덮인 동은 13개동이고 완전히 노출되어 있는 동이 3개동이었다.

[표 1-27] 서울시 저소득층 지역 상수도 현황 (1979년)

상수도 시설이 갖추어져 있는가 - 동별 대표에 질문						
구분	모두	대부분	일부	전혀 없음	무응답	계
독수	8 21.1%	11 28.9%	7 18.4%	3 7.9%	9 23.7%	38개 동 100.0

자료: 서울시, 저소득시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979.11. 123쪽

[표 1-28] 서울 저소득층 지역 상수도 유형

1989년 서울시 조사	
구분	비율 %
옥내수도	83.7
동네공동수도	10.9
옥내우물	0.8
동네공동우물	0.3
기타	4.3
계(가구수)	100(2,974)

자료: 서울시, 한국산업경제연구원, 서울시 저소득층 실태파악과 대책 수립에 관한 연구, 1989.

이로부터 약 10년 후인 1989년 서울시 조사에서는 옥내수도를 사용하는 비율이 83.7%로 나타났고, 1991년 서울시 조사에서는 공동으로 사용하지 않고 개별 가구별로 상수도를 사용하는 가구가 63%로 나타나 1979년과 비교해 보았을 때, 상수도 보급은 상당히 개선되었던 것으로 보인다.

상수도 시설의 보급은 현재까지 상당히 개선되어 온 것으로 보이나, 문제는 공급이 단수 없이 원활히 이루어지느냐 하는 것인데, 1991년 불량주택지구 조사 [서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991]를 보면, 철거민촌이나 주거환경개선사업지구에서는 90% 이상 제한 없이 사용하고 있으나 재개발지구의 경우에는 급수에 제한을 받는 가구의 비율이 23.7%로 나타났다. 이는 이 지역이 주로 고지대에 위치하고 있기 때문으로 추정된다.

[표 1-29] 서울 저소득층 지역 상수도 사용유형 및 급수제한 여부

구 분	1991년 서울시 조사	비율(%)
상수도 급수 제한 유무	제한 받음	23.7
	제한 없음	76.3

출처: 서울시, 서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고, 1991.

● 하수 시설

하수 시설에 대해서는, 1979년 서울시 조사에서 보면 조사대상 38개 동의 주민대표에게 질문하는 방법을 이용하여 지역 내에 하수도에 모두 덮개가 있는 경우가 34%, 반쯤 덮여 있는 경우가 8% 정도로 이 둘을 합하여도 42% 정도의 동(洞)만 어느 정도 하수시설을 갖추고 있는 것으로 파악되었다.

[표 1-30] 서울시 저소득주민의 하수도 현황 (1979년)

하수도 시설에 대해 동별 대표에게 질문						
구분	모두 덮개	반쯤 덮개	일부 덮개	완전노출	무응답	계
동수	13	3	7	3	9	38개 동
	34.2%	7.9%	18.4%	7.9%	31.6%	100.0

자료: 서울시, 저소득주민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구, 1979.11. 123쪽

1989년 건설부 연구[건설부, 도시재개발제도의 개선방안연구, 1989]의 조사에서는 하수도 관으로 하수처리를 하는 비율이 96% 이상으로 대부분이 비교적 위생적인 하수처리를 하고 있는 것으로 보인다.

[표 1-31] 서울시 저소득 주민의 하수도 시설 (1989년)

진행현황(1989)		미시행		시행중	
구역명		상계2	시흥1	사당4	웅암4-2
하수도	하수도관	96.6%	98.2%	98.3%	100.0%
	무개하수	3.4%	1.8%	1.7%	-

*건설부, 도시재개발제도의 개선방안연구, 1989



[그림 1-11] 불량주택지의 도로(미아1-1지구, 1996년 10월 현지촬영)

●도로와 공공시설

불량주택지역의 물리적 형태 즉, 가로, 대지, 건물에 대한 상세한 기록으로서는 양윤재(1991)의 서울시 10개 재개발사업구역에 대한 조사연구가 있다(앞의 그림1-8). 양윤재의 연구에 나타난 대상지들의 가로 상황을 보면, 대상지의 도로율의 경우 최소 16.9%에서 최대 21.1%까지 나타나고 있어서 도로율 자체로는 일반적인 시가지와 큰 차이를 보이지 않는다. 그러나 실제로 불량주택지역의 경우 대부분의 도로는 자동차의 진입이 불가능한 좁고 경사진 도로들이다. 많은 불량주택지가 구릉지에 위치하기 때문에 평균적인 경사도는 6%에서 30%에 이르는 곳까지 있다. 또한 일부 도로는 자동차가 진입 가능한 6~8m의 도로폭을 가진 도로가 있기도 하나, 대부분은 3m 내외의 좁은 도로폭을 가지고 있고, 1m가 되지 않는 도로도 흔히 발견된다. 경사가 급하고 차량통행이 불가능한 이들 좁은 도로들은 흔히 시멘트 보도블럭으로 포장되어 있고 곳곳에 계단을 형성하고 있다(그림1-11).

2. 사례지역 현장관찰 및 주민면담

이상에서는 주로 기존의 통계적인 조사자료를 취합하여 불량주택지역의 사회, 경제, 물리적인 상황을 살펴보았다. 기존의 조사자료들이 한정된 지역을 대상으로 한 조사이기 때문에 여기에 기록된 자료가 불량주택지역의 정확한 실상을 나타낸다고 할 수는 없다. 그러나 조사된 시점 당시의 상황을 대체적으로 가늠해 보기에는 큰 무리가 없는 것으로 보인다.

오히려 이상의 기존 통계적인 조사자료의 취합의 보다 근본적인 문제는 불량주택지역 주민의 삶을 생생하게 기록하지 못하는 데에 있다. 불량주택 주민 그들은 누구이고 어떠한 삶을 영위하는가에 대한 기록은 통계적인 접근에 더하여 심층적인 현장관찰을 통한 기술적(記述的)인 연구로서 보완되어야 할 것이다. 이러한 연구로는 사당동 재개발구역에 대한 조은·조옥라의 사례연구(1992)가 있는데, 이는 1980년대 중반의 주택개량 재개발을 앞둔 불량주택지의 실상을 심층적으로 이해하는데 주요한 참고자료가 된다.

여기서는 이상에서의 통계적인 자료취합의 한계를 보완하기 위하여 두 개의 사례지역을 대상으로 현장관찰과 주민면담을 통해 불량주택지의 실상을 기록하고자 한다. 이 연구에서 수행된 현장관찰과 주민면담은 조은, 조옥라의 연구처럼 견고한 연구방법론에 근거한 것은 아니지만, 1996년 당시의 불량주택지의 사회, 경제적 실상에 대한 통계적인 기록을 확인하고 보완하기 위해 수행되었다.

두 개의 사례지역은 모두 주택개량 재개발 사업구역으로 지정되고 아직 재개발 사업이 이루어지지 않은 소위 불량주택지역이다. 하나는 불량주택지의 형성이 자연발생적으로 이루어진 도심 인근의 충청로 1-3구역이고, 다른 하나는 무허가 주택 거주민을 도시외곽에 정착지를 조성하여 이주시킴으로서 형성된 봉천 7-2구역이다. 이들 지역에 대한 현장관찰과 주민면담을 통해서 파악하고자한 내용은 다음과 같다.

- 가. 주민특성
- 성별/ 연령/ 가구원수/ 가구수
 - 직업/ 직장위치
 - 소득/ 지출/ 저축/ 부채/ 주택가격/ 임대료
 - 거주기간/ 이전거주지/ 이주경로/ 이주동기
- 나. 주택의 상태
- 면적/ 전세방수/ 사용방수/ 방면적
 - 건축재료
 - 노후도(경과년수)
 - 건축면적
- 다. 주거환경
- 상수도/ 하수도 공급실태
 - 화장실 유형/ 개별이용 유무
 - 부엌 유형/ 개별이용 유무
 - 난방방식/ 취사연료
 - 쓰레기 처리방식
- 라. 구역내 도로 폭/ 포장상태/ 가로활동 등

이와 같은 내용에 대한 파악을 염두에 두되 주민면담은 기계적인 설문조사가 아니고 주민의 발언을 부추기고 그 흐름을 자연스럽게 따라가는 방식으로 진행되었다. 따라서 주민들은 이와 같은 내용 이외에도 그들의 삶에 대한 여러 가지 정보를 제공하기도 하였고, 의도 하였던 조사내용이 조사되지 않는 경우도 있었다. 면담에 응하는 주민이 적었음에도 불구하고, 여기에 기록된 두 불량주택지의 생활상은 위에서 살펴본 통계적인 기록들이 현실과 대체로 일치함을 확인시켜주고, 또 그에 더하여 보다 구체적인 불량주택지의 사회, 경제, 물리적 실태를 보여준다.

1) 충청로 1-3 재개발구역

충청로 1-3구역은 도심에 인접한 중구 중립동 315번지 일대 41,853m²(약 12,680평)에 지정된 주택개량 재개발 사업구역이다. 1973년 재개발 구역으로 지정되었지만, 아직 사업시행 인가를 받지 않은 소위 “미시행”구역이다. 지역주민의 말로는 구역 속에 여러 명의 대지주가 있는데, 그들이 재개발을 원하지 않기 때문에 (재개발해서 아파트 몇 채 얻는 것보다 개별적으로 사업을 원함) 정치적으로 영향력 있는 이 지역 국회의원이 공약을 해도 재개발이 이루어지지 않는다고 했다. 충청 1-3구역은 모두 사유지로서 여기에 412동의 주택이 평지에서 구릉지에 걸쳐 있는데, 이중 32%는 무허가 주택이다. 여기에 살고 있는 가구는 모두 968가구이며 이 중 61.6%는 세입자가구이다. 평지에는 주로 한옥 형태의 집이 많고, 구릉지로



[그림 1-12] 흥정1-3 구역의 모습

통지로 올라갈수록 시멘트 마감에 슬레이트 또는 천막재료로 지붕을 이은 불량주택이 지배하고 있다.

충정 1-3구역의 도로는 폭원 1m 내외로 매우 좁아서 차량은 접근이 불가능하고, 고지대의 경우에는 계단이 만들어져 있다. 거의 시멘트로 포장된 이 구역의 좁은 길을 따라 오토바이로 중국음식이 배달되고, 지계를 사용하여 연탄을 운반하는 모습이 보인다. 하수도는 모두 복개되어 있고, 수돗물은 대부분 들어오는 것으로 보인다. 쓰레기는 모두 구청쓰레기 봉투에 넣어 문 앞에 놓아두고 있으며, 청소를 깨끗이 하고 쓰레기 수거도 잘되어서 전체적으로 매우 청결하다는 인상을 준다.

* * *

1996년 10월 16일 만난 첫 번째 면담자는 구룡지 정상 부근의 길을 청소하고 있는 5명의 할머니들이었다. 이들은 새마을 취로사업으로 청소일을 하고 있었는데 이 중 충정1-3 재개발지구에 살고 있는 2명의 할머니와 면담하였다.

첫 번째 할머니는 72세의 고령이다. 나이보다 훨씬 젊게 보이는 이 할머니는 남편과 사별하고 가족 없이 7평의 집에서 혼자 살고 있다. 이 독신 할머니의 수입은 새마을 취로사업을 해서 한 달에 30~40만원을 벌고 있는 것이 전부이다. 저축도 하느냐는 질문에, “약 사먹고 세금 물고, 저축은 못한다”고 한다. 새마을 취로사업은 이 지역의 길거리를 청소하는 것으로써 하루 17,000원을 받는다고 한다. 그러나 이 일도 토요일이나 공휴일, 비가 오거나 눈 내리고 추운 날은 일을 주지 않아서 못한다고 한다. 구청에서 노인들의 안전과 건강을 염려하여 이와 같이 시행하고 있으나, 제발 토요일이나 비오는 날도 하게 해주고, 17,000원의 일당을 20,000원으로 올려주면 형편이 훨씬 나아질 거라고 조사자에게 건의를 부탁하였다.

이 노인이 여기로 이주한 것은 30년 전쯤으로 4.19 이전이었다. 전라남도 해남에서 농사를 짓다가 “잘 살아보려고, 돈 벌러” 서울의 이 곳에 와서 구입한 주택이 정부땅에 세운 무허가 주택이었다. 그래서 “박정희 때 무허가라고 철거당해서” 지금 살고 있는 아래쪽의 집으로 다시 이사하였다고 한다.

노인의 집 건평은 약 7평으로서 방 하나와 부엌이 있다. 수돗물이 들어오지 않아 호스를 연결하여 옆집에서 물을 끌어다 쓰고 있다. 이전에 수도를 놓았는데 계량기 업자에게 속아 무허가 계량기를 놓는 바람에 계량기를 철거당하고 수돗물이 끊어졌다고 한다. 화장실은 집밖으로 나와서 가야하는 재래식 화장실이며, 조리는 가스로, 난방을 위해서는 연탄을 사용한다. 쓰레기는 잘 수거된다고 이 노인은 보고 있다.

* * *

새마을 취로사업으로 길 청소를 하고 있는 또 다른 할머니는 1,500만원을 주고 전세를 살고 있다. 이 노인은 20대에 과부가 되었는데, 남편은 “연탄 배달하면서 노동판에 덩기다가 교통사고를 당했다”고 한다. 그래서 한 때 길가에서 과일을 팔기도 하다가 지금은 하지 않고 있다. 양복점을 하는 아들 내외로부터 손주 2명을 보았지만, 따로 살고 있다. 따라서 이 노인은 현재 취로사업을 통해 월 30~40만원을 벌며 혼자 살고 있고, 500만원의 부채를 지

고 있다. 아들로부터의 지원은 없다고 한다. 이에 대해 “바라지도 않아. 저희들 건강하게 잘 살면 그만이지...”라고 딸끝을 흐린다. 이 할머니는 군산에서 농사를 짓다가 서울로 이주하였는데, “그때만 해도 벌어먹을 것이 없어서, 서울로 오면 식모라도 할 수 있어서, 자식들이라도 가르치려고 올라”왔다고 한다.

이 노인이 살고 있는 집은 건평이 20여평인데, 주인방은 8자×9자 짜리 2개이고, 셋방은 7자×8자 짜리 1개이다. 부엌은 싱크대가 있고 주인집과 같이 사용한다. 부엌을 두 집이 같이 쓰면 좁지 않느냐는 질문에 “둘이 쓰면 궁둥이가 닿아서 밥을 못해”라고 대답한다. 이 노인은 취사를 위해 가스를 사용하고 있으며, 난방도 가스보일러로 하고 있다. 화장실은 주인집과 공동으로 사용하며, 수세식이다.

* * *

1996년 10월 17일 목요일 오후, 다시 충청 1-3구역을 방문하여 주민을 면담하고자 하였다. 그러나 구역 내에 대부분의 젊은 사람들은 일터로 간 듯, 빈집이 많았으며, 주로 나이 많은 할머니나, 어린아이들 그리고 부엌을 하는 아주머니들이 남아 있었다. 면담요청에 대해 나이가 든 사람일수록 면접에 소극적인 반응을 보였는데, 특히 할머니들은 면담을 기피하거나 신경질적인 반응을 보였다. 면접에 응했다해도 소득, 집값, 가옥 임대료 등 금전적인 문제, 그리고 방의 평수 등 직접적으로 그들의 빈곤을 나타내는 질문에 대해서는 대답을 회피하는 경향이 강하게 나타났다. 이 지역에서 오래 거주한 사람을 소개받기 위해 9통 통장을 만나 동행해 보았으나, 모두 집을 비워 만나지 못하였다.

집 앞에서 어린아이를 업고 있는 할머니를 만나 이야기를 나누었다. 이 할머니의 고향은 전북 군산으로, 그곳에서 장사를 하다가 4년 전에 서울로 이주하였다. 아들은 노동일을 하고, 며느리는 일정한 직업이 없지만 부엌으로 집에서 밥 까는 일을 하고 있다. 밥 한말을 까면 6,000원을 받는다. 이 지역의 큰 길가에 있는 식당의 여주인 딸에 의하면, 이 지역의 많은 여자들은 낮 시간이면 밥 까는 일을 부엌으로 하는데, 서울시내 호텔과 큰 음식점에서 쓰는 밥은 모두 이 지역에서 간 것이라고 한다. 불량주택지역이 오늘도 서울로 이주해 오는 저소득층의 1차적인 정착지이며, 이곳 주민들이 소득향상을 위해 근면하게 일하고 있음을 짐작할 수 있다.

이 할머니가 살고 있는 집은 시멘트 블록으로 벽체를 하고 천막천으로 지붕을 이은 전형적인 불량주택지의 주택이다. 집주인은 같이 살지 않으며, 두 집이 세들어 살고 있다. 방은 모두 4개로 두 집이 각각 두 개씩 사용하는데, 이 할머니네는 아들 내외와 손자와 함께 모두 4식구가 2개의 방에서 살고 있다. 소득, 방 넓이 등에 대해서는 대답을 하지 않았다.

지난 20여년 동안 현격히 개선된 불량주택지의 난방과 취사방식의 일반적인 경향을 반영하듯, 이 할머니의 집도 난방은 연탄보일러를 사용하고 취사연료는 프로판가스를 사용하고 있다. 그러나 부엌의 형태는 입식이 아닌 재래식이며, 두 가구가 각각 따로 부엌을 쓰고 있다. 구룡지에 위치함에도 불구하고 수돗물은 잘 나온다고 한다.

* * *

다음으로 이 지역의 산등성이에 있는 경로당을 방문하여, 재개발구역 가까이에서 20여년 거주한 할아버지(지금은 이웃한 동네의 다세대주택에 거주)를 만나 면담을 하였다. 노인정을 방문한 것은 재개발 구역 내에 거주하는 할아버지와 면담을 하려한 것이었으나, 재개발 구역에 거주하는 노인들은 이 경로당에 거의 나오지 않는다고 그것은 생활수준에 차이가 있어서 그렇다고 전해준다. 이 할아버지가 전해주는 충청로 1-3구역의 지가는 “이전에는 평당 400~500 (만원) 했었는데, 지금은 700 - 800 (만원) 한다”는 것이며, “7자×11자 방 한 칸짜리 사글세가 월 8~10만원 정도 한다”고 전한다. 이 할아버지는 또 보통 한 집에 3~4가구가 산다고 알고 있다. 이 할아버지는 충청로 1-3자구가 오래 전에 재개발 구역으로 지정되었음에도 불구하고 재개발사업이 진척되지 않는 이유에 대하여 앞서 식당 여주인과 같은 이야기를 하고 있다. 즉, 이 지역은 땅 값이 비싸고 또 땅 가진 지주들이 차라리 독자적으로 개발하려고 하지 재개발로 아파트 몇 채 얻으려고 하지 않는다는 것이다. “재개발구역 입구에 있는 인우약국(충청로역 5번 출구 근접)은 평당 3000만원까지 나간다”고 말해준다.

* * *

1996년 10월 23일의 현장방문에서는 15집을 방문하여 네집의 아주머니들과 면담을 할 수 있었다. 많은 집들의 문에 자물쇠가 채워져 있었는데 이들은 주로 규모가 작은 집으로서 단독세대가 거주하고 있는 것으로 보이고, 맞벌이를 하고 있는 것으로 짐작되었다. 대문이 열려 있는 집은 주로 여러 가구가 사는 집이었나, 가구별로는 역시 방문이 모두 잠겨 있는 집이 많았다. 조사자가 집안을 들어갈 수 있었던 집은 주로 집 앞에 나와 부업을 하고 있거나, 문이 열려 있는 경우 또는 인기척이 있는 집이었는데, 바쁘다며 면접을 거부하거나 아무런 대답을 하지 않는 경우가 많았다. 이들은 간혹 아이들을 야단치고 있기도 하고, 옆집과 싸우고 있거나, 혼자 울고 있는 아주머니도 볼 수 있었다.

나이를 51살이라고 하는 세입자 아주머니와 이야기하였다. 이 아주머니는 서울 출신으로서, 전북 남원에서 고등학교를 졸업하고 직장을 찾아 서울로 온 남편을 26살에 만나 이 동네에서 약 25년을 거주하였다. 이 집의 주인은 이 동네에 약 350평의 땅을 소유하고 있으나 다른 지역에 살고 있으며, 이 아주머니 식구들만 1000만원의 전세금을 내고 살고 있다. 식구는 모두 네명인데 이 아주머니의 내외와 아들 내외이다. 이들이 각각 방 1개씩 모두 2개의 방을 쓰고 있다. 방의 크기는 각각 10자×10자와 6자×6자 정도 크기의 것이다. 이 집에는 거실 겸 부엌을 겸한 공간을 두고 있는데, 부엌은 싱크대를 들여놓았다. 이 집의 대지는 약 15평이고, 집은 단층집이며 알루미늄 샷시의 출입문에 벽은 시멘트 블록이고 지붕은 기와와 천막을 이어 놓았다. 이 동네는 집값들이 싸냐는 질문에 이 아주머니는 임대료가 상당히 높은 편이라며 반색한다. 방 하나 부엌 하나에 월세 10만 ~ 15만원, 보증금 300에 월세 20만원 정도라고 하며, 7자 짜리 방만 되도 보증금이 100만원은 된다고 한다. “집세가 높으니까 집주인은 세만 놓아 먹어도 짹짹”하며, “따지고 보면 알부자가 많다”는 것이 이 아주머니의 생각이다.

이 아주머니의 남편은 비누공장 공장장으로 일하고 있다. 그리고 아주머니 자신도 일을

하고 있다. 그러나 직종을 밝히지는 않았으며, 친구와 동업을 하는데 밤에 일하러 나가서 낮에 집으로 돌아온다고 한다. 아들 내외도 맞벌이를 한다. 아들은 토목관련 사무를 보고 있고, 며느리는 작은 회사의 경리담당이다. 이 아주머니는 이전에는 밤 까는 일을 부업으로 하기도 하였는데, 소득을 올리기 위해 모든 가족의 노력이 있음을 다음과 같이 나타내고 있다. “한 때는 부업으로 밤까는 일을 하였는데, 일을 마치고 오면 온 식구가 모여 밤을 잤지요. 어떤 때는 새벽까지 일을 해서 잠도 서너 시간밖에 못 잘 때도 있었어요. 그러다 보니 온 식구가 밤 까는 선수가 되었지. 이 밤을 쓰는 호텔 주방장이 가게로 왔는지 사람이 왔는지 물어볼 정도였지.” 이 아주머니는 밤 까는 일이 별이가 꽤 편찮다고 보고 있다. 1달에 5000원 정도 하던 것이 요즘에는 6000 ~ 6500원 정도를 받아 하루에 7 ~ 8말을 까면 한달 별이가 된다고 하며, 이 동네에서 어떤 집은 밤만 까서 집을 장만하기도 했다는 것이다.

이 아주머니가 세들어 사는 집은 최근에 약 350만원을 들여 깨끗하게 내부수리를 하였다. 집안에는 자개농이 있고, 케이블 TV를 시청하고 있으며, 애완견 1마리와 보통 개 1마리를 키우고 있다. 부엌은 입식이며, 난방용으로 기름보일러를 사용하고, 취사연료로는 프로판가스를 사용하고 있다. 화장실은 2개인데, 하나는 재래식이고, 하나는 수세식이다. 그러나 이와 같은 자발적인 개선에도 불구하고 이 아주머니의 주거욕구에는 미치지 못한 듯 하다. “내가 16살 적에 이 동네 근처를 자주 지나 다녔는데 그 때도 여기 철거하고 개발한다고 했는데, 내 나이 지금 50인데 아직도 그대로예요. 어서 무슨 결판이 나야 집을 좀 고치고 살던지 하지”라고 말하고 있다. 쓰레기 처리에 대한 공공서비스는 서울의 일반적인 주거지와 다를 바 없는 듯하다. 이 아주머니는 일반쓰레기는 잘 치워 간다고 보고 있고, 그러나 재활용쓰레기는 길 건너 종근당 빌딩 건너편 주유소까지 가져가야 하므로 거의가 일하러 다니는 이 동네 사람들로서는 매우 불편하다고 한다.

* * *

다음으로 면담을 할 수 있었던 주민은 40세의 중년 남성이었다. 경기도 용인이 고향인 이 아저씨는 농사를 짓다가 사는 것이 어려워 30년 전에 어머니와 함께 이 곳에 이주하였다. 그 후 어머니는 돌아가셨고, 지금은 아내와 초등학교 및 중학교에 다니는 두 명의 아들과 모두 4식구가 세를 들어 살고 있다. 얼마에 세들어 사는지는 밝히지 않았다. 이 아저씨는 버스로 30분 거리에 있는 곳에 노동일을 하러 다니며, 아내는 집에서 밤 까는 일을 하고 있는데, 쉬는 날이면 같이 밤을 깎는다. 이들은 저축하는 돈도 없고, 빚도 없다고 하며, 별이는 밝히지 않았다.

집은 시멘트 블록으로 벽체를 하고 천막천으로 지붕을 하고 있다. 허가를 받은 건물로서 언제 지어졌는지는 모른다고 한다. 방은 2개로 7자×7자 짜리 하나와 4자×4자 짜리 하나이다. 화장실은 재래식으로 집밖으로 나가서 출입을 해야한다. 부엌도 재래식인데, 난방은 연탄보일러로 하고 취사연료로는 연탄과 프로판가스를 이용하고 있다.

* * *

또 다른 면담자는 37세의 세들어 사는 주부이다. 이 지역의 다른 집보다는 규모가 큰 대지 30평, 전평 15평의 집에서 다른 2가구와 함께 세들어 살고 있다. 붉은 벽돌을 사용한 벽

체에 기와지붕인 점도 이제까지 방문한 집보다는 상당한 차이를 보인다. 그러나 다른 집들이 그랬듯이 이 집도 집주인은 이 지역에 살고 있지 않다. 이 주부의 가족은 모두 5식구로서 남편과 학교에 다니는 2남 1녀의 자녀로 구성되어 있다. 이 주부의 내외는 모두 서울 출신으로서 원래 태능과 목동에 살다가 1985년 남대문 시장에서 내외가 함께 장사를 하게되면서 지리적으로 가까운 이곳으로 이사하였다. 그러나 남대문시장에서의 장사에서 실패하고, 지금은 남편은 회사에 다니고, 이 주부는 밤까는 일을 하고 있다. “취직한지 얼마 안돼 아직 월급을 타보지 않아 모르겠는데요”라며 남편의 소득수준은 밝히지 않는다.

이 집은 언제 지어졌는지 모르며, 허가는 난 집이라고 한다. 이 주부의 가족이 사용하는 방은 14자×12자 짜리 3개인데, 3500만원에 전세 들어 있다. 화장실은 재래식으로 된 것이 하나 있는데, 이것을 세를 든 3가구가 함께 쓰고 있다. 난방은 기름보일러이고, 취사연료로 프로판가스를 사용한다.

* * *

이 날은 또 33세의 주부와도 면담하였다. 이 주부는 남편과 사별하고 아들 하나, 딸 하나 모두 3명이 가족을 이루고 세들어서 살고 있다. 이 주부의 가족이 살고 있는 집은 18평 정도의 건평에 모두 5개의 방을 가진 집으로서, 모두 4가구가 세를 들어 살고 있다. 이 주부가 지불한 임차비용은 전세 1500만원이고, 다른 세가구는 사글세로 살고 있다. 집주인은 이 곳에 거주하지 않는다. “이 집에는 아가씨 혼자도 살고, 평범한 직장 다니는 사람도 있고, 모두들 그렇게 그렇게 살고 있어요”라고 이 주부는 말한다. 이 주부의 가족은 방 하나를 쓰고 있으며, 크기는 10자 × 9자 정도이다. “그래도 이 집은 걸보기에 번듯하고 좋은 집 속에 들어요. 저 윗집들은 연탄 들어 둘 자리도 없을 정도로 적어요”라며 본인은 상대적으로 생활이 낫다고 생각하는 것 같다.

이 주부는 혼자서 벌어 가정을 꾸리고 있다. 그러나 고정된 직업이 없이, 식당일, 파출부, 청소일 등을 되는데로 나가며, 집에 있을 때는 밤 까는 일을 하고 있다. 벌이는 고정적이지는 않으나, 한 달에 60 ~ 70 만원 정도 될 것이라고 한다. 저축은 조금씩 조금씩 하기는 하나 “눈에 보이지도 않고,” 빚은 없다고 말하면서 이 주부는 눈물을 보였다.

이 주부가 살고 있는 주택은 시멘트 블록벽에 천막천으로 지붕을 하고 있다. 집안에는 한 개의 수세식 화장실과 또 하나의 재래식 화장실이 있는데 세 들어 사는 네 가구가 공동으로 사용하고 있다. 부엌은 4가구가 모두 따로 사용하는데, 이 주부의 부엌은 입식이며 다른 집들은 재래식이다. 난방은 기름보일러로 하고, 취사는 프로판가스로 하고 있다.

이 주부의 고향은 전북으로서, 1988년 결혼해서 이곳에서 살아왔다. 이 주부 가족의 형편에 이 곳의 전세값이 싼 것은 아니었지만 교통이 편리해서 이 곳으로 이주하였다고 한다. 남편 없이 홀로 가정을 꾸리는 이 주부는 2종 생활보호대상자이다. 어린이 유치원 보조금(양육비)으로 일년에 3번, 한 번에 32,600원을 보조받고 있으나, 이것도 만 6세까지만 지급되고 있다.

* * *

1996년 10월 27일 면담할 수 있는 주민들을 더 많이 만날 수 있다는 기대속에 일요일을 이용하여 충청 1-3구역을 방문했으나 아이들 소리가 더 들리는 것 외에는 평일과 별다른 차이가 없었다. 16집을 방문하여 4집 아주머니와 면담할 수 있었다.

이 날 만난 67세의 아주머니는 집주인이었다. 세들인 가구 없이 주인 한 가구만이 살고 있는 이 집은 시멘트벽에 기와지붕을 하고 있다. 대지가 16평에 방은 3개이다. 화장실과 부엌은 모두 재래식이며, 부엌은 모두 시멘트로 발라져 있다. 난방은 연탄 온돌로 되어있고, 취사연료는 연탄과 프로판가스 사용한다.

남편의 고향은 이북으로써 이 곳으로 오기 전에는 인근 만리동에 살았는데, 교통이 좋아서 15년 전쯤 이 곳으로 이주하였다 한다. 이 아주머니의 가정은 남편과 자식 둘 해서 4식구이다. 남편은 69세이며 건축업(목수일)을 하는데 일요일인 이 날에도 일을 나갔다고 한다. “아들이 돌인데 큰 놈(33세)은 머리가 아파서 집에 있어, 집안에서 떠들면 싫어하니까 밖으로 나가지.... 둘째놈은 24살이야, 대학 가려고 지금 아르바이트해서 돈을 모으고 있어”라고 조사자를 문밖으로 데리고 나오면서 말한다.

이 아주머니도 일을 하고 있다. “난 밤 까는 일은 안해. 기름장사 해. 남산 밑으로 돌아다니면서 참기름 팔아. 그래도 두 다리가 튼튼하니까 힘들진 않지 돈 벌이가 안돼서 그렇지”라고 말하는 이 아주머니의 한달 수입은 200만원 정도 된다고 하며, 저축하는 것도 빚진 것도 없다 한다.

휴일인데 왜 이렇게 사람들이 없느냐는 질문에, “이 동네 사람들한테 일요일이 있겠어? 하루라도 더 벌어야 되는데. 다들 장사하고 시간일 나가고 파출부 일 같은 건 주말에도 바쁘지. 노동하는 사람들도 그렇지. 못 움직이는 노인네들하고 애들이나 집에 있을까”라고 대답하였다. 그리고는 머리 아픈 아들 때문에 들어 가봐야겠다며 돌아섰다.

* * *

이어서 사오십대로 보이는 아주머니 두 분을 길에서 만났다. 한 분은 집주인 아주머니로서, “재개발 반대하는 편에서 왔어? 이 동네가 살기는 뭐가 좋아. 재개발로 묶여 가지고 집을 제대로 고치지도 못하고, 저렇게 천막이나 얹어놓고 정말 지긋지긋해. 얼마나 흠해? 집이 이러니까 우리 집 애들은 부끄러워서 친구들 데려오지도 않아. 부모로서 정말 미안해” 라고 말하면서, 이미 구청에서 여러 번 다 조사해 왔으니까 묻지 말라며 면담에 응하지 않았다.

또 다른 아주머니도 집을 소유하고 이곳에 거주하고 있었다. “내년 봄에는 이사할 줄 알고, 방도 안 고쳤잖아. 벌써 추워오는데 올 겨울나기가 걱정이야. 올 여름에도 이사할 줄 알고 냉장고를 안 바꿔가지고 얼마나 고생했는데. 냉장고를 큰 걸로 바꿔야 되는데. 어서 결정이 나야 될 어떻게 하지” 하며 재개발 사업의 진척을 고대하고 있다. 그러나 이 아주머니에 의하면, 이 구역은 사유지가 많아 사업이 잘 안된다고 한다. “그래도 그 동안 조합 사무실 운영한다고 돈 걷어가고, 한신 쪽에서 투자 많이 했고, 측량도 해서 돈이 많이 들어갔으니까 꼭 되야 한다”고 말한다.

* * *

이 날 편담한 또 다른 주민은 독채 전세로 사는 39세의 주부이다. 남편과 중학생 딸 하나 그리고 어린이집에 다니는 아들 하나, 모두 네 식구가 이 주부의 가정을 이룬다. 남편은 노동일을 하고 있으며, 자신은 고정된 일이 없다고 한다. 다른 지역의 아파트에 살고 있는 집주인에게 전세 1000만원에 세들어 있는 이 집은 건평이 약 10평 정도이고, 2개의 방을 가지고 있다.

시멘트 블록벽에 천막천의 지붕을 한 이 집의 화장실은 재래식인데, 녹이 발장게 손 철대문 밖에 있는 별도의 출입문을 이용해야 한다. 이 화장실의 문은 알미늄 샷시문으로 유리창이 달려 있는데, 문 높이는 약 150cm, 폭은 50cm 정도로서 어른이 허리를 굽혀 겨우 드나들 수 있을 정도로 매우 작다. 부엌은 재래식이고, 난방으로는 연탄 보일러를 사용하고 취사연료는 프로판가스를 사용한다.

수입이 얼마나 되는가라는 질문에 이 주부는 “이 동네 사는 사람들 다 영세민이지 뭐. 영세민 살림살이만큼 벌어요”라고만 대답한다. 고향이 전북인 남편과 10년전에 서울로 이사 와서 이 동네(중림동)에서 살다가 이 집으로는 4년 이사온 이 주부에게 이주동기를 물었다. 그 대답은 “돈 없는 사람들이 갈 데가 이런데 밖에 더 있겠어요?”라는 간단한 것이었다.

* * *

또 다른 면담자는 집주인 아주머니였다. 평당 500~600만원 정도는 될 것이라고 예상하는 38평의 대지에 시멘트 블록벽과 기와지붕으로 된 이 집에는 방이 5개인데 주인 가족들만 살고 있다. 방 5개를 쓰는 이 아주머니의 가족은 남편, 딸 둘, 아들하나 모두 5식구이다. 딸 둘은 직장에 나가고, 막내인 아들은 대입 재수생이라고 한다. 원래 종로구 사직공원 근처의 친정집에서 살다가 2년 전쯤 이곳으로 이사하였다.

이름까지 밝히는 남편은 국궁(國弓)을 만들고 활쏘는 법 가르치는 일을 하는데, 지금은 고향인 경북 예천에서 활 만드는 일을 계속하며 일주일에 한 번씩 서울에 온다. 원래 종로구 사직공원 황학정에서 그런 일들을 하고, 육군사관학교에 강의도 나갔다고 한다. 그리고 그 이전에는 체신공무원이었는데 이 일을 포기하지 못하고 3대를 이어 가고 있다고 한다.

면담에 응한 아주머니는 여러 가지 시간일을 나가며, 집에서 부업은 하지 않는다. 밤을 까서 집까지 장만한 사람도 있다더라는 다른 주민의 말을 전하자, “밤 까서 집 장만했다고요? 다 하는 소리죠. 온 식구가 다른 일 다 팽개치고 매달린다면 모를까. 이 동네 사람들이 밤 까는 일을 많이 하기는 해요. 저 서문밖 교회 옆에 밤 공장이 있는데 거기서 수거해 가지요” 라고 대답한다. “남편 일이 돈 되는 일이 아니니까 나하고 자식들이 벌어야죠. 그냥 먹고 살 정도예요”라고 자신의 형편을 말했다.

이 집의 화장실은 재래식이고 부엌도 재래식이다. 그러나 난방은 기름보일러, 취사연료는 프로판가스를 사용한다. 이 아주머니에게 이곳의 생활여건은 부정적이었다. “불편한 게 어디 한 두 가진가. 물도 여기는 고지대라 여름에는 수압이 낮아서 수돗물이 낙수물 떨어지듯이 나와요. 연탄도 여기는 배달하기가 힘들다고 보통보다도 2배는 비싸게 받더라고. 돈도 돈이지만 연탄가스도 위험하고 해서 기름보일러로 바꿨지. 화장실 수거하는 것도 그래요. 이 동

네 화장실들은 다 작으니까, 수거차에 한차가 되어야 차가 와요. 그러니까 다른 집들하고 같이 할 때까지 기다려야 해요.”

2) 봉천 7-2 재개발 구역

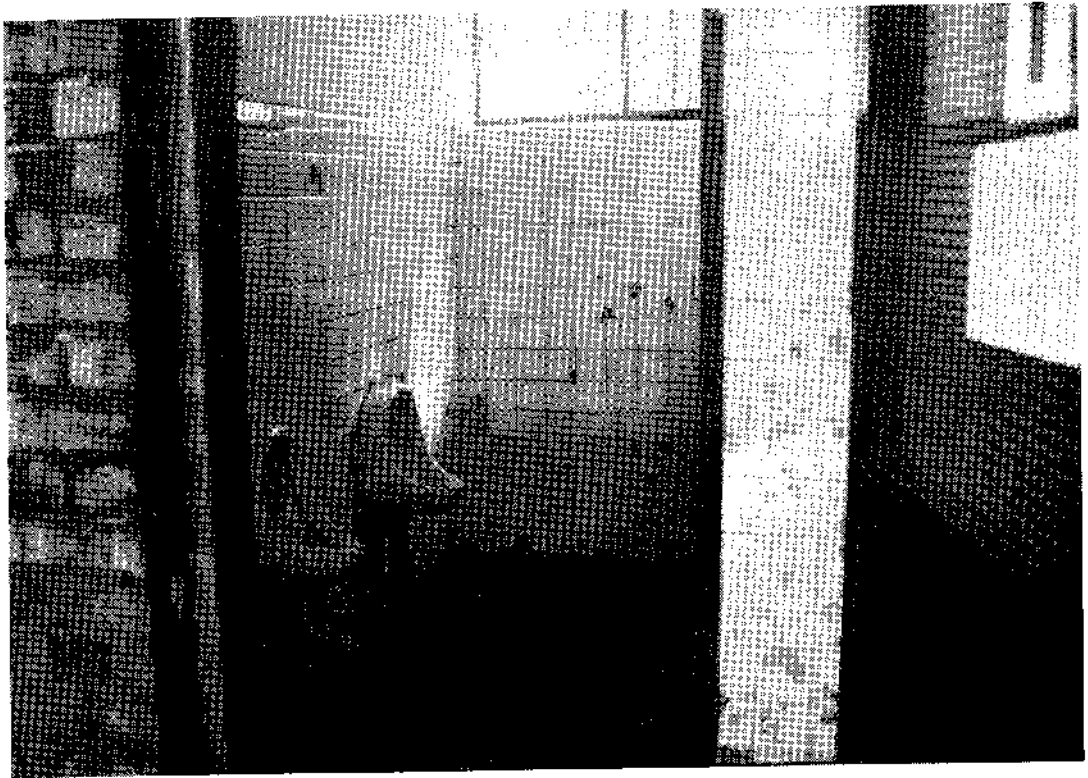
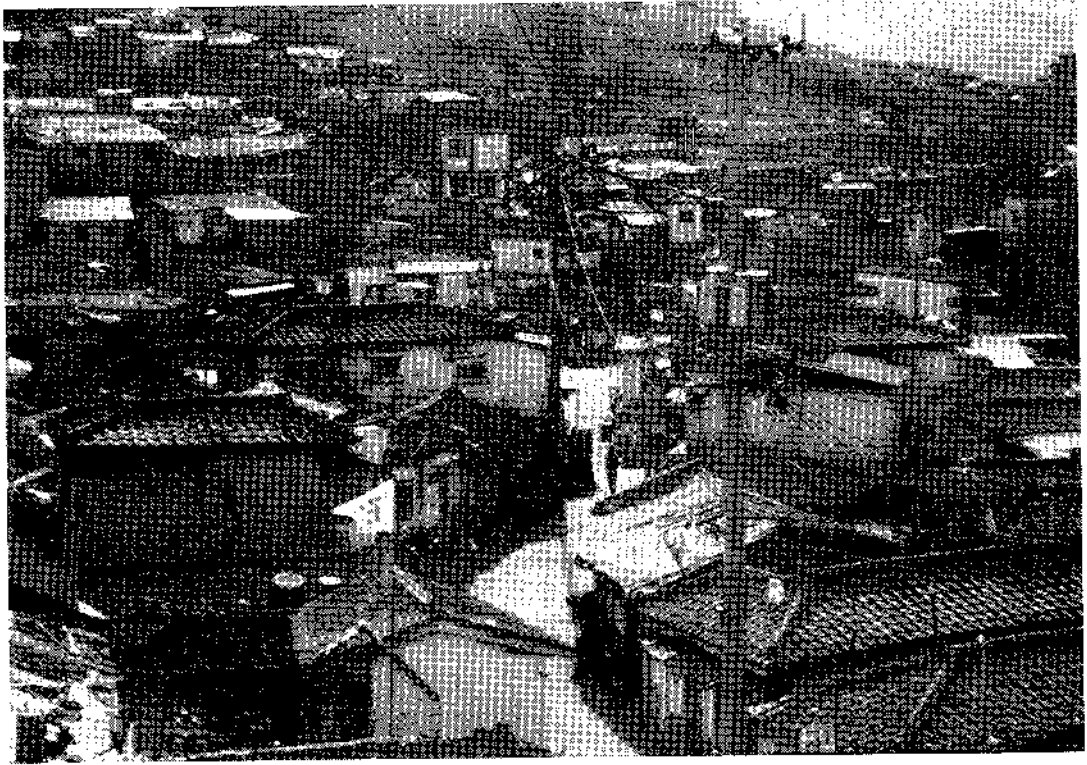
봉천 7-2 주택개량 재개발 구역은 관악구 봉천동 산 89 일대 서향의 경사지에 위치한 대규모의 재개발 예정지역이다(그림1-13). 1973년 “주택개량촉진에 관한 임시조치법”이 발표되면서 서울시가 의욕적으로 지정한 수많은 주택개량 재개발 구역 가운데 하나인 봉천 7-2 구역은 도시외곽에 정착지를 조성하여 도심 주변 무허가 주택주민을 이주시켜 형성된 소위 불량주택지이다. 주변은 이미 재개발 사업이 완료되었거나 시행 중에 있지만, 이 지역은 아직 사업시행인가를 받지 못한 미시행 상태에 있다. 재개발 구역의 면적이 95,856㎡ (약 29,000평)에 달하는 봉천 7-2구역에는 모두 1,854동의 주택에 2,849가구가 살고 있다. 주택의 약 70%는 무허가 주택이고, 총 가구의 약 35%는 세입자 가구이다. 이 지역의 거의가 국공유지이며 지목상으로는 98%가 임야로 되어있다.

서울의 여러 다른 불량주택지처럼 봉천 7-2구역도 외견상 매우 동질적인 주택들이 조밀하게 응집되어 있다. 시멘트 블록벽체를 하고 붉은 색의 시멘트 기와지붕 이은 작은 주택들이 좁은 길을 공유하고 있다. 시멘트 벽체에 기대 선 프로판가스통과 연탄재, 나지막한 지붕과 그 아래의 창문들이 좁은 길의 풍경을 이루고 있다. 봉천 7-2구역이 가지는 하나의 특징은 구역 내에 산재한 공중화장실과 간이화장실이다. 고지대 쪽의 작은 집들에는 보통 화장실이 없기 때문에 많은 사람들이 공중화장실을 이용하고 있다. 공중화장실은 2층 짜리도 있으며, 플라스틱으로 지어진 간이화장실은 구역내 곳곳에 설치되어 있다. 오래되어 많이 낡아 있는 간이화장실을 이 지역 주민들이 물청소를 하는 것이 보인다.

이 지역의 중심적인 도로는 남북방향으로 등고선을 따라 나 있는 폭원 6m의 도로이다. 이 길을 따라 철물점, 구멍가게, 세탁소, 연탄가게, 보일러점의 점포나 주택들이 임지하고 있다. 이 도로로부터 고지대로 진입하는 좁은 길이 경사를 가지고 이어져 있다. 골목길은 폭이 작은 경우, 사람 하나가 겨우 지나갈 정도이고 넓은 경우라도 3m 정도여서 차량진입은 불가능하다. 구역내 길들은 거의 시멘트 콘크리트 포장에 되어 있으나, 총정로 구역에 비해서는 노후하고, 내부 세가로의 경우에는 포장에 균열이 있거나, 흙이 노출되어 있기도 하며, 시멘트 보도블록으로 포장되어 있기도 하였다.

상수도 시설은 갖추어져 있으며, 생활하는데 그렇게 어렵지는 않은 것으로 보인다. 하수도도 모두 복개되어 있고, 쓰레기도 잘 수거되고 있는 것으로 보인다. 쓰레기 전용봉투를 사용하지 않고 무단으로 구석진 골목에 버린 경우가 간혹 드이고, 쓰레기 무단 투기를 하지 말라고 주민들이 쓴 경고문이 보인다.

재개발 구역내에 있는 재래시장인 봉천시장은 구역의 남북방향으로 난 길과 구역 서측의 큰 길로부터의 진입로에 자리잡고 있으며, 이 지역 주민들이 많이 이용하고 있다. 여기서 물건을 사서 집으로 돌아갈 때 경사가 급한 길에서는 물건을 머리에 이거나 손에 들고 몇 번씩 서서 쉬어 가는 모습이 눈에 띄었다. 석유보일러를 이용하나 유조차의 호스가 닿지 않아



[그림 1-13] 봉천 7-2구역의 모습

사람이 직접 석유를 운반하는 모습이 보인다. 한 아저씨가 봉천시장에서 석유를 사서 간이 손수레에 싣고 여러 번 집까지 오르내리고 있는데 매우 힘들어하는 표정이었다.

봉천 7-2구역도 충정로 재개발 구역처럼, 대부분의 주민들이 낮에는 집을 비우고 있었다. 그리고 12월에 접어들면서는 날씨가 추워서인지 문을 열어놓고 있는 집은 거의 없었다. 그러나 김장철에 접어들면서는 문을 열어놓고 이웃끼리 협동하여 김장하는 집이 보이기도 하였다. 이 구역에서도 남자 가구주보다는 젊은 주부와 주로 면담을 할 수 있었으며, 가정 경제사정에 대한 질문과 집안 사진 촬영 같은 것에는 대체로 기피하는 경향을 보였다.

* * *

1996년 12월 3일, 문 앞에서 김장을 준비하고 있는 37세의 주부와 면담하였다. 이 주부의 남편은 지방에서 어업에 종사하고 있으며, 몇 달에 한 번씩 서울에 온다. 이 주부는 1991년 서울로 이주하여 초등학교에 다니는 세명, 그리고 학교에 다니지 않는 한 명의 자녀와 함께 살면서, 식당에서 설거지와 청소 등 잡일을 하고 있다고 한다. 한 달의 평균소득이 얼마나 되느냐는 질문에, “벌어야 벌리는 거지, 얼마가 되는지는 대중없고 글썄, 한 150만원 정도?”라고 대답한다. 저축은 거의 하지 못하고 있고, 그렇지만 빚도 없다고 한다.

이 주부가 살고 있는 집은 700만원 짜리 독채 전세이다. 옆집의 경우는 전세금이 500만원이라고 한다. 시멘트 블록벽에 붉은색의 시멘트 기와지붕을 하고있는 이 가옥의 구성은 방 하나, 부엌 하나로 방은 10자×12자 정도 크기이고 다락이 하나 있다. 살고 있는 집의 대지와 건평에 대해서는 주인이 아니므로 모른다고 한다. 화장실은 주변의 다른 주민과 함께 공동화장실을 사용하고 있다. 부엌은 재래식인데, 취사용으로 연탄과 프로판가스를 함께 쓰고 있다. 난방은 연탄보일러로 하고 있다. 수도물은 잘 나온다고 하는 이 주부에게 사는데 불편함이 없는지 질문하였다. “불편한 게 어딴겠어요? 주인하고 같이 살지 않으니, 자유롭게 그래요. 다만, 공동화장실을 쓰니까, 밤늦게나 요즘같이 추울 때 화장실 가는 것이 힘들지, 애들이 그렇게 하는 게 제일 마음이 쓰여요”라는 대답이다.

* * *

이날 면담한 또 다른 사람은 39세의 주부이다. 남편과 초등학교에 다니는 두 명의 자녀와 함께 4인 가족을 이루고 있는 이 가정은 1989년 이 곳으로 이주하였다. 남편은 건설현장에서 노동일을 하고 이 주부는 파출부 일을 나간다. 이들의 한 달 수입은 약 120만원 정도로서, “저축하고 살기는 힘들다”고 한다.

이 가정은 800만원을 주고 독채 전세를 들어있다. 1개의 방에 재래식 부엌이 있는 작은 규모의 집이다. 난방은 연탄보일러를 사용하고 있고, 취사는 연탄과 함께 프로판가스도 사용하고 있다. 화장실은 집밖에 있는 공동화장실을 사용하여야 한다.

* * *

다음으로 62세의 자기 집을 가진 아주머니와 면담하였다. 원래는 다섯 식구인데, 자식 셋

은 다 출가해서 지금은 경기도와 서울에 살고 있고, 현재의 집에서는 남편과 둘이서 살고 있다. 이 둘 두 노부부는 수입이 없고, 자식들이 붙여 주는 얼마만한 돈을 받아 생활하고 있다. 남편의 고향은 전남 나주로서, 이 곳에 약 20년 전에 이주하여 살고 있다. “싸니까 여기서 살지 뭐, 그 동안 애들 가르친다고 고생했지. 그래도 여기서 살면서 고생해 가면서 애들 가르쳐서 시집, 장가 보냈어. 그게 낙이지”라고 이 아주머니는 말한다.

이들 부부가 소유하면서 살고 있는 집은 방 2개에 채래식 부엌이 딸려있다. 연탄 보일러를 사용하며, 취사연료는 프로판가스를 쓴다. 이 동네에는 방 1칸에 세가 150만원 하는 것도 있고 200~300만원 정도 하는 것도 있다고 알려준다. 화장실은 공동화장실을 사용하는데, 이 동네의 거의 모두가 공동화장실을 사용한다고 한다.

이 아주머니는 이 지역에 대해 다음과 같이 말하고 있다.

“이 동네는 원래 동부 이촌동 서부 이촌동 수재민들이 있던 곳인데, 그 사람들은 거의 다 집 팔고 나가고 지금은 다른 사람들이 들어와서 살고 있어.”

“이 동네 남자들은 노동일 하고, 여자들은 파출부하고, 그러니 낮에는 아무도 없어. 전부 문 꼭꼭 잠겨 있지. 다들 너무 못살아. 그래도 밥은 먹을 정도는 벌지. 나가서 일하면 그 만큼은 버니까, 옛날에는 밥 먹고 살기도 힘들었지.”

“이제 재개발한다고 하니까 세들어 오는 사람도 없어, 들어오면 곧 뜯기니까 누가 오려고 하겠어? 집들도 다 비가 세요, 비가 세도 비 맞고 살아. 세든 사람도 세 때려 해도 안 나가고 버티. 갈 데가 없으니까.”

“여기 재개발해도 우리는 못 들어가, 이제 서울에는 갈 곳도 없고, 경기도로 나가야겠지.”

* * *

1996년 12월 6일 김장을 하고 있는 47세의 주부와 면담하였다. 이 주부의 가정은 모두 5식구로써 남편, 고등학교 졸업하고 아직 직장은 없는 첫째, 고등학교에 재학중인 둘째, 그리고 중학교에 다니는 막내로 구성되어 있다. “우리 아저씨는 좀 특별한 일을 해요. 철학을 해요”라고 점을 보는 남편의 직업을 소개하는 이 주부는 파출부 같은 시간일을 나간다고 한다. 월 소득이 대략 어느 정도 되냐는 질문에는 답하지 않았다. 남편의 고향은 충청도로서 이 이곳에는 1990년에 이사왔는데, 그 전에도 봉천동에 살았다고 한다.

현재의 집에는 이 주부의 가족만이 700만원을 주고 독채 전세로 살고 있고, 방은 2개로 하나는 12자, 다른 하나는 7자 정도의 크기이다. 슬레이트 지붕에 시멘트 블록벽을 가진 이 집의 부엌은 채래식이며, 공동화장실을 사용한다. 난방은 연탄보일러, 취사연료는 프로판가스를 사용한다.

* * *

또 다른 면담자는 46세의 주부인데, 남편은 직업이 없기 때문에 파출부일을 나가고 있다.

이들 부부는 중학교와 초등학교에 다니는 자녀 각각 1명을 두고 있다. 남편의 고향은 전남 광주로써, 이 동네로 이사 온 것은 8, 9년 전이다. 이들 4식구가 800만원에 전세들어 있는 집은 방 1개에 부엌이 하나인 작은 집이다. 벽은 시멘트 블록으로 되어 있고 지붕은 붉은 시멘트 기와로 되어 있다. 연탄보일러를 사용하고 취사연료는 프로판가스를 사용하고 있다. 이 주부는 “서울시내에 갈 곳도 없고, 시골 가도 어렵기는 마찬가지고, 농사도 안되고 징글 징글해. 앞이 캄캄해”라고 부정적으로 자신의 삶을 말하고 있다.

* * *

52세의 가장(家長)과 면담하였다. 전북 김제가 고향으로써 7년 전에 이곳으로 이주한 이 분은 부인(48세)과의 슬하에 삼남매를 두었는데, 삼남매는 남자가 둘로서 각각 28세와 24세 이고, 여자가 21세로서 모두 따로 살고 있다. 큰 아들을 작년에 제대를 했고, 둘째 아들도 며칠 전에 제대하였다고 한다. 이 분은 남대문 시장에서 관리일을 하고 있고, 부인을 집안을 돌보고 있다.

이 들 부부가 살고 있는 집은 소유하고 있는 집이다. 스스로 2,500~2,800만원 정도로 집 값을 추정하고 있는 이 집은 주변의 다른 집들과 마찬가지로 별도의 담이 없이 시멘트 블록 벽에 붉은 시멘트 기와지붕을 하고 있다. 그리고 역시 다른 집들처럼 대략 12자 크기의 방 하나와 부엌 하나로 구성되어 있고, 부엌은 재래식이다. 화장실은 집밖에 있는 공동화장실을 다른 주민들과 함께 사용하고 있다.

이 분은 이 곳 불량주택지의 사회적 유대관계를 긍정적으로 말했다. “아파트 같은 데는 바로 옆집 사는 사람도 문 닫아 놓고 모르고 지내는데 여기는 시골 같애. 서로 다 알고 지내고 지금은 날씨가 추워서 그렇지 날 좋은 날에는 여기 나와서 막걸리도 같이 마시고 그래요.”라며 여기서 사는데 크게 불편한 점이 없다고 한다.

* * *

1996년 12월 13일, 3남매를 두었는데 모두 결혼해서 나가고 지금은 남편과 둘이서 살고 있는 60세의 아주머니와 면담하였다. 남편은 원래 노동일을 하였는데, 허리도 다쳐서 아픈데다 작년 혈압으로 쓰러졌고, 그래서 지금은 하는 일 없이 집에서 지내고 있다. 이 60세의 아주머니는 “부업 같은 것은 힘이 없어서 못한다”고 하며, 따라서 현재 소득이 전혀 없고, 큰 아들이 생활비를 조금 부쳐주고 있다 한다. “사는 게 너무 징그럽고 힘들어. 늙을래면 더 빨리 늙어버리던가, 젊을래면 젊어서 일이라도 해야지 너무너무 징그려워서 멀미가 나. 죽을 때까지 고생해도 헤어나지 못해.”

이 들 부부가 살고 있는 집도 이 지역의 다른 집들과 다를 바 없다. 담장 없이 시멘트 블록벽이 곧바로 길에 면해 있고 붉은 시멘트 기와지붕을 하고 있다. 내부구조도 역시 방 하나와 부엌 하나이고 재래식 부엌이다. 취사연료로는 프로판가스를 쓰고, 난방은 연탄보일러로 한다. 화장실은 이 집과 연결해 있는 공동화장실을 사용한다. 대지의 크기를 묻자, “대지? 이런 집에 대지가 어딴어? 아마 2평정도 되겠지”하고 대답한다. 이 집에서 자식들이 함께 기거할 때는 다락에서도 생활했다고 한다. 이 집이 다른 집들과 다른 점이 있다면, 이 들

부부가 소유권을 갖고 있다는 점이다. “집값은 얼마 하는지는 모르겠는데 아마 3000~4000 (만원)정도? 여기는 다 시유지고, 녹지대고 그래.”

이 아주머니는 22세때 남편의 고향인 경기도 평택으로 시집을 와서 농사일을 하다가, 지금으로부터 20년이 넘게 지난 36세 때 (큰 아들이 초등학교 1학년 때) 서울로 이주하였다. “처음에 서울에 와서는 만리동에서 살았는데, 그 뒤로 방 썩 데라는 썩 데는 골라 술하게 이사다녔지. 여기가 막바지였어.” 재개발이 되니까 큰 이득을 보지 않겠느냐는 질문에 “재개발 계획으로 집값이 올라봤자 그래. 이런 조그만 집들로는 어렵도 없어. 아파트에 못 들어가. 이거 팔아서 갈 데도 없고” 라고 대답한다. 이 아주머니는 집안에 대한 사진촬영을 문을 닫아 절프로써 허용하지 않았다.

* * *

다음으로 이 지역의 사람들이 함께 사용하는 공동화장실에서 나오는 48세의 남성과 길에서 면담하였다. 운동복 하의에 털 스웨터를 입고 있고, 목 주위로 내복이 보이는 이 남성의 머리는 금방 잠에서 일어난 사람처럼 부스스하고, 며칠을 감지 않은 듯 보인다. 이 분은 부인과 중학교에 다니는 두 자녀와 함께 살고 있는 가구주이다. 원래 노동일을 하였으나 술을 좋아하다 보니 다쳐서 일을 못하고 집에 있다고 한다. 집안의 생계는 부인이 건설현장에서 잡부일을 함으로써 꾸려가고 있다. 부인의 수입을 모르고 있는 이 남성은 “그런 거 신경 안 쓴지 오래됐어요. 아무리 일해도 나아지는 것도 없고, 서울시내에 갈 곳도 없고...”라고 말한다.

집에까지 같이 가보자는 요청을 거절한 이 남성이 설명하는 자기 집도 이 지역의 보편적인 주택의 하나이다. 화장실이 없이 방 하나와 재래식 부엌 하나로 구성된 집이다. 여기에 전세 600만원을 주고 이 분의 가족만이 거주하고 있다. 고향은 전남 광주로 이 동네에 온지는 10년쯤 되는데, 이 곳으로 온 이유에 대하여, “뭐 썩데 찾아서 오다보니 다 여기가 되지요. 재개발해서 여기 떠나면 경기도 어디나 가야 되는데, 우리 하는 일이 다 노동일이지만 서울에 있어야 일자리도 있을 거고.. 여기 떠나면 모든 걸 새로 시작해야 되는데 하여튼 못 간다고 끝까지 버텨 봐야지 뭐”라고 한다.

* * *

붉은 색 시멘트 기와로 된 점은 같지만 다른 집들과는 약간 다르게 시멘트블럭의 담장이 있고 대문도 있는 집에서 48세의 주부와 면담하였다. 이 집은 또한 재래식의 화장실을 주택의 내부에 두고 있었다. 방은 12자 정도 짜리 하나와 6자 정도 짜리 하나 해서 둘이 있고, 부엌이 하나이다. 취사연료는 프로판가스를 쓰고, 연탄보일러로 난방을 한다. 이 주부는 대지의 크기를 약 17평으로 짐작하고 있다. 1500만원의 독채 전세를 살고 있는 이 주부의 가족은 남편과 3남 1녀 등 모두 다섯명이다. 자녀들은 모두 학교를 졸업했다고 하지만 학력의 수준은 말하지 않는다.

남편은 건축현장에서 노동일 하고, 이 주부는 파출부 일을 하고 있다. 수입이 어느 정도냐는 질문에, “아저씨 버는 게 노동일이니까 한 달에 18일~20일 정도 일하고, 하루에 정부

고시가적 8만원이니까 계산해보면 나오잖아. 나야 별 때도 있고 안 별 때도 있으니 뭐라고 말은 못해”라고 대답한다.

남편의 고향은 전남 완도인데 그 곳에서 농사 짓다가 7년 전에 서울로 이사왔다고 한다. 서울로 오게 된 동기와 서울생활에 대해서는 “사는 게 어려웠으니까. 서울에 오면 뭐 좀 나아지려나 하고 왔지. 불편한거? 그 말할 것도 없지. 어디 한 두 가진가? 높은 데 올라 다녀야지 무거운 거 저 아래 시장에서 사 가지고 머리에 이고 올라올 때 힘들어. 좁아 터져서 갑갑하지, 우리집은 몰라도 다른 집은 공동화장실 쓰지. 요즘 세상에 집안에 변소가 없어서 공동화장실 쓴다고 어디 얘기도 못해요”라고 말한다.

* * *

자기집에서 살고 있는 39세의 주부와 면담하였다. 이 주부의 가족은 시어머니, 남편 그리고 초등학교와 중학교에 다니는 자식 둘 해서 모두 다섯 식구이다. 이 주부의 남편은 건설 현장에서 전기기사일을 보고 있으며 자신은 파출부를 나간다. 소득은 밝히지 않는다.

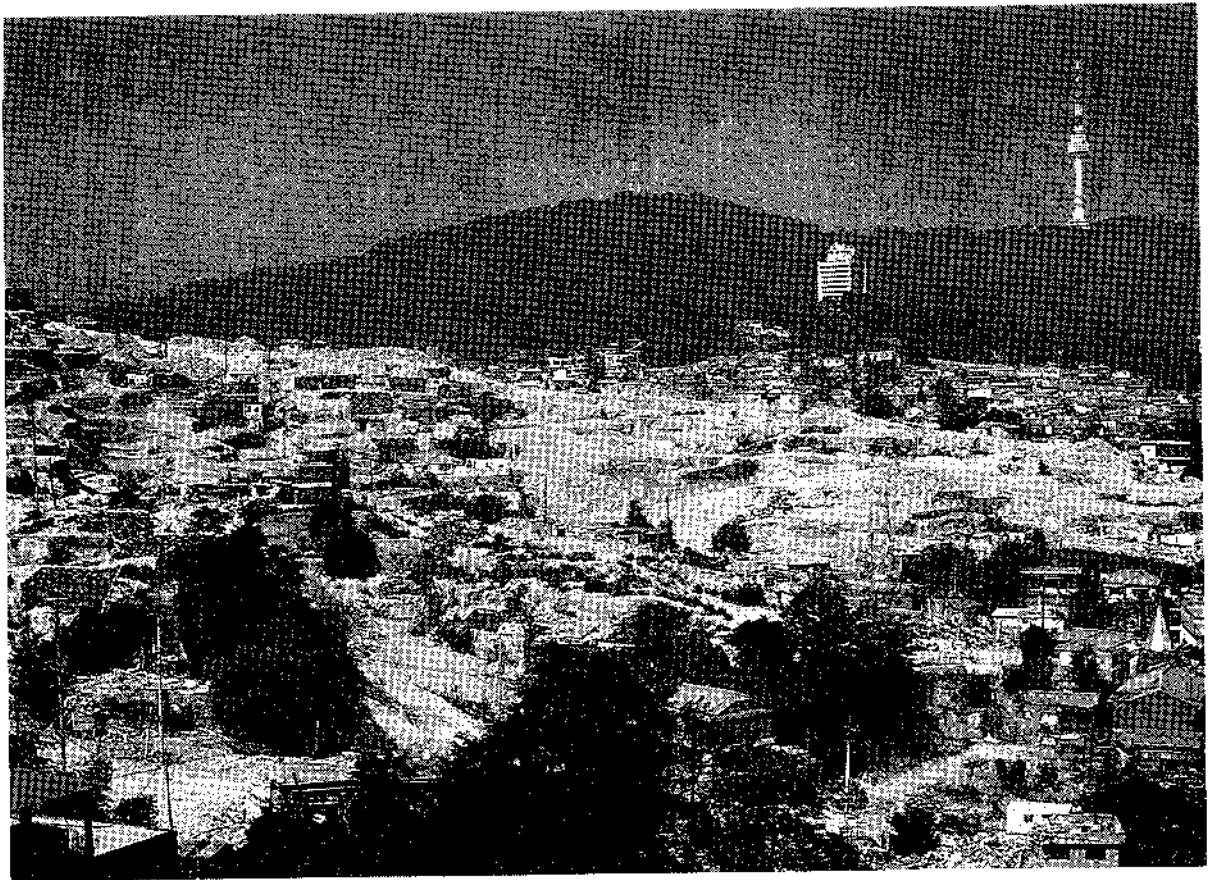
이 둘이 살고 있는 집은 담이 없고 지붕은 슬레이트를 썼으며, 벽은 시멘트 블록으로 되어있다. 방 2개에 재래식 부엌 하나있고, 재래식 화장실이 달려있다. 이 주부는 이 집의 집값을 약 3,000만원 정도라고 추정하고 있다. 난방용으로 연탄보일러 쓰고, 취사연료로 연탄과 함께 프로판가스도 사용한다.

이 주부의 남편은 전남 영광이 고향으로 약 30년 전 서울로 이주하였다. 이 주부 역시 전라도가 고향으로써 이미 서울에 와서 살고 있던 남편과 중매로 결혼하였고, 결혼 후 계속 현재의 집에서 살고 있다. 두 개의 방은 아이들과 나누어 쓰고 있다. 작은 방을 애들 둘이 쓰고, 큰방에서 이 주부의 내외와 시어머니가 함께 잠자리를 하고 있다. “집이 높은 데 있어서, 할머니는 기력이 없으셔서 계단을 못 다니니까 어디 나다니지도 못하고 하루종일 방안에만 계신다”고 한다.

이상의 사례지역 현장관찰과 주민면담을 통해 한 가지 확인된 것은 1990년대 불량주택지의 사회, 경제, 물리적 실태가 주택개량 재개발지구를 대대적으로 지정했던 1970년대 초반과는 다르다는 점이다. 이들은 주택개량촉진을 위한 임시조치법이 제정된 1973년 당시 국가적인 빈곤시대의 불량주택지가 아니라 국민소득 일만불 시대의 저소득층 주거지라는 편이 합당할 듯 하다. 직업분포, 교육수준, 소득수준에 있어 이들은 많이 향상을 보였다. 난방방식, 취사연료, 위생시설 등은 스스로의 힘으로 개량하였고, 집은 좁으나 전화, TV(때로 케이블 TV), 냉장고 등을 기본적인 생활시설로 갖추고 있다. 그리고 개별적인 주택과 동네는 청결하게 유지되고 있다. 물론 아직 이곳에는 맞벌이 저소득층 부부, 남편을 여윈 과부노인, 스스로 벌어 자녀들을 뒷바라지 하는 주부가장, 의존할 곳 없는 노부부 등 상대적으로 혜택받지 못한 계층들이 살고 있다. 이들은 서울에 저렴한 노동력을 제공하면서, 휴일에도 보다 나은 삶을 위해 일하고 있다.

제 2 편

주택개량 재개발 정책의 전개



철거중인 신당3동 주택개량 재개발 지구(1996. 5)

제1편에서 살펴보았듯이, 서울의 무허가 불량주택은 일제 식민통치와 한국동란이라는 역사적 변란과 1960년대 이후의 급격한 산업화 및 도시화라는 국가적 사회변동의 부산물이다. 궁핍한 농촌을 떠나 보다 나은 삶의 기회를 찾아, 그러나 특별한 직업기술 없이 서울로 이주한 이들은 산자락, 하천변 그리고 철도변의 국공유지 또는 사유지를 점유하고 자신들의 거처를 마련함으로써 무허가건물을 양산하였다. 1966년 12월 31일에 실시된 일제조사는 그 당시 서울에 136,650동의 무허가 건물이 있는 것으로 집계하였다. 지속적이고 엄격한 단속에도 불구하고 무허가 건물은 계속 늘어났고, 1970년 두 번째로 실시된 일제조사는 173,998동의 무허가 건물을 집계하였다. 항공사진촬영이라는 새로운 적발기법이 도입된 1972년부터 무허가 건물의 발생은 현격히 줄었지만, 거의 20만동 가까이 이르렀던 이들 무허가 주택들은 서울 곳곳에 소위 “無許可 定着地” 또는 “不良住宅地”를 형성하고 있었다.

제2편에서는 이들 무허가 주택에 대한 서울시의 정책적 대응은 무엇이었던가를 살펴보고자 한다. 정책적 입장과 시책 그리고 이를 추진하기 위한 행정·재정적 조치들이 어떻게 변화해 왔는가를 기술하려는 것이다. 서울시의 정책적 대응의 변화를 살펴보기 위하여 이 연구는 가능한 한 서울시에서 작성한 자료를 기본자료로서 활용하였다. 주된 자료로서는 1962년 이후 서울시에서 매년의 행정실적을 모아 발간하는 “市政概要”를 활용하였다. 1978년부터 “市政”이라는 이름으로 바뀌어 발간되고 있는 이 자료는 서울시가 市行政의 모든 부문에 걸쳐 그 해에 수행했던 시책과 실적을 종합적으로 정리하는 일종의 年例報告書이다. 여기에는 무허가 불량주택에 대하여 서울시가 그 당시 무엇을 생각하고 무엇을 했는가를 비교적 상세히 수록하고 있다. 그러나 시정개요는 매년 개별적으로 작성해 나가는 것이기 때문에, 그 자체로서 완벽하고 체계적인 자료는 제공해 주지 못한다. 어떤 시책들은 시행여부가 불분명하고, 시책간에 연결성이 결여되는 경우도 있으며, 같은 시책을 놓고 연도별로 다소 상이한 설명을 하기도 한다. 따라서 시정개요를 기본자료로 하되, 이를 보완하기 위하여 당시의 신문기사, 법규집 및 기타 학술자료를 활용하여 보완하였다. 또한 서울시에서 주택개량 재개발 행정에 오랫동안 실무담당자로 근무해 온 金容鎬의 저서 『住宅改良 再開發의 理論과 實際』도 서울시의 정책변화를 기술하는데 기본자료로서 활용되었다.

이 연구의 범위가 ‘1973년 이후’의 주택개량 재개발사업의 연혁을 기록하는 것임에도 불구하고, 여기서는 6.25동란 이후부터의 무허가 불량주택에 대한 정책변화를 살펴보게 될 것이다. 1973년 이후 재개발이라는 방식으로 무허가 불량주택의 문제를 해결하고자 한 것은 그 이전의 정책변화와 긴밀히 관련되어 있기 때문이다. 따라서 먼저 6.25동란 이후부터 1973년 이전의 시책을 재개발 정책이 대두되는 배경으로 먼저 기록하고, 그 다음 1973년 이후 주택개량 재개발 정책이 정립되어 오늘까지 변화해 온 내용을 살펴본다.

제 1 장 주택개량 재개발 정책의 배경

1. 정책적 시각

매년 그 해의 서울시 행정의 목표, 시책 그리고 성과를 정리하여 발간하고 있는 “시정개요”를 종합해 보면 서울시가 무허가 불량주택에 대해 가지고 있던 시각을 크게 다음의 네 가지로 요약할 수 있다.

1) 불법성(不法性): 우선은 무허가 불량주택이 국공유지 또는 사유지를 무단으로 점유하고 건축허가를 받지 않은 불법건물이라고 보는 시각이다. 범법행위로서 무허가 건물을 보는 것이고, 행정의 논리상 이러한 불법성은 마땅히 공권력에 의해 시정되어야 하는 것이었다. 따라서 1960년대와 70년대의 市政概要에서 흔히 발견되는 용어처럼, 무허가건물은 “발본색원(拔本塞源)”하여 “가차없이” 철거해야 할 대상이었고, “쾌도난마(快刀亂麻)”와 같은 대량철거를 행정적 업적으로 기록하기도 하였다.

2) 사회병리(社會病理): 서울시의 입장에서 볼 때, 무허가 불량주택 밀집지역은 사회병리의 온상이기도 하였다. 상하수도나 위생시설이 갖추어지지 않음으로써 역병이 유발될 수 있는 보건위생상의 문제점과 재해의 위험성, 그리고 이러한 불건전한 환경 속에서 사회적인 문제까지 배태될 것이라는 시각이다. 문화시설의 혜택을 받지 못해 열등의식을 조장하여 사회문제를 야기시킬 것이라는 생각까지 나타나기도 한다. (‘74 시정개요, 231쪽).

3) 도시발전 저해요소: 무허가 건물은 또한 도시의 발전을 가로막는 장애요소로 인식된다. 특히 5·16 군사쿠데타 이후 근대화라는 국가목표 아래 서울시의 물리적인 개발이 적극적으로 추진되던 1960년대와 1970년대에는 무허가 건물은 “시정목표인 대건설의 계속사업수행에 癌의인 요소”(‘70 시정개요, 263쪽)로 인식되었다. 도로등 기반시설을 확충하고 도시개발사업이 일어나야 할 곳을 점유하고 있는 무허가건물을 도시발전을 가로막는 “癌的”인 요소로 인식하는 것이다. 더욱이 국가 통치자가 도시경관에 관심을 가지고 조정의 중요성을 강조하던 1973년에는 무허가 건물이 “도시의 면모를 해치는”(‘73 시정개요, 4쪽) 미관상의 치부로 인식되기도 하였다.

4) 구호대상(救護對象): 그러나 이상과 같은 부정적인 시각에도 불구하고, 무허가 주택의 주민에 대한 사회구호적 시각이 없었던 것은 아니었다. 6.25동란 이후의 1950년대 화재나 하천침수로 인한 무허가 주택지의 이재민에 대한 이주대책이 있었으며, 1960년대 이후의 철거에 있어서도 거주민들에게 새로운 거처와 구호품을 제공하는 노력이 계속돼 왔다. 그 노력이 충분한 것이었는가 또는 방법이 옳았던 것인가는 별개의 문제이지만, 사실 철거민들에게 최소한의 거처를 제공한다는 행정인식은 불량주택에 대한 철거시책 만큼이나 오래되고 지속적인 것이기도 하다.

이와 같은 네 가지 시각은 시기에 따라 어떤 것이 더 강조되기도 하고 어떤 것이 덜 강조되기도 했지만, 대체로 해방 이후부터 오늘에 이르기까지 공존하는 시각이었다. 1964년의

시정개요에 실린 다음의 글은 1960년대 초반 당시 서울의 무허가건물의 실상과 이에 대한 서울시의 시각 및 정책을 보여주고 있다.

6.25동란 전후의 혼란과 4.19 이후 행정기능의 약화를 틈타서 도처에 무허가 건물이 세워져 불량주택지구를 형성하기에 이르렀음에도 요즈음도 당국이 이의 단속을 위해 힘을 기울이고 있음에도 불구하고 무허가 건물은 급증하는 형편에 있다. 도시의 발전, 미화, 보건, 보안을 결정적으로 좁히는 이 무허가 건물의 일소를 위하여 5개년 계획을 성안, 閣議에 상정시켜 그 방침이 결정되었으며 신규발생을 구청장, 서장, 동창동 일선기관장에게 책임 지우는 엄격한 단속책을 쓰고 있다. 시내의 무허가 건물은 기존분만도 52,543동, 74,795세대에 달하는데 63년에 기존 750동과 신발생 11,782동, 64년도에 신발생 9,955동을 철거했다. <중략> 무허가 건물의 철거로 인한 난민들을 수용하기 위하여 64년에 성북구 상계동 당현천 하천부지 1만평을 확보하고 3,452만원을 들여 500세대를 수용할 수 있는 50동의 수용주택을 완공하여 4월초부터 철거민을 수용시키고 있으며, 잔여 800세대 수용분의 80동도 공사중이다('64 시정개요, 80쪽).

무허가건물을 공중보건과 도시발전을 위협하는 都市病理로 보면서, 불법성에 대하여는 철거라는 결연한 법집행 의지를 나타내고, 그러면서도 철거주민들을 수용하려는 사회구조적 배려가 공존하고 있다. 이러한 시각에 따라 해방 이후부터 1973년 주택개량 재개발 정책이 정립되기까지 서울시가 취한 정책은 크게 보아 다음 네 가지로 분류할 수 있다.

1) 단속과 철거: 새로이 발생하는 무허가 건물을 적발하고 대책없이 철거했던 이 시책은 무허가 주택의 발생을 근본적으로 억제하려는 정책이다. 비록 단속의 강도와 방법은 시기에 따라 차이가 있지만 이는 해방 이후부터 서울시가 일관되게 추진해 온 시책이었다.

2) 재정착(再定着): 재정착은 무허가 불량주택을 철거함에 있어 주민을 새로운 거주지에 이주시키는 것을 말한다. 소규모 또는 대규모 정착지를 조성하거나 시민아파트를 건립하여 철거민을 이주시키는 시책이다. 이도 역시 시책추진의 동기와 적극성은 시기에 따라 달랐지만 해방 이후부터 재개발 사업이 도입된 1973년까지 지속적으로 추진되어 왔고, 1973년 이후에도 부분적으로 계속되었다.

3) 지구수복(地區修復): 지구수복은 무허가 주택 주민을 다른 곳으로 이주시키지 않고, 그 자리에서 주택 및 주거환경을 정비하고자 한 시책이었다. “양성화”라는 무허가 건물에 대한 합법화 절차를 통하여 추진되었던 이 시책은 철거정책의 문제점을 해결하면서 건전한 주거환경의 회복을 의도하였다. 1960년대 말에서 1970년대 초반까지 시도되다가 중단되었다.

이 시책들은 시기적으로 서로 대체해 간 것이 아니고, 1950년대에서 1970년대에 이르기까지 공존하던 시책이었다. 이들을 시책별로 살펴보면 다음과 같다.

2. 단속과 철거

團束과 撤去는 무허가 불량주택에 대한 서울시의 정책적 대응에 있어 가장 역사가 오래되고 지속적으로 추진되어 온 시책이다. 무허가 불법건축물을 어떻게 파악하느냐, 새로운 무

허가 건물의 발생을 어떻게 감독하고 적발하느냐, 적발된 무허가 건물은 어떻게 철거하느냐에 대하여 여러 가지 시책이 개발되고 발전되어 왔다.

이미 1946년 남영동에서 300세대를 철거하였고(서울신문 1946. 8. 16.), 1947년 5월 30일에는 아현동에 거주하는 300여 토박민에 철거령이 내려진 점에서도(서울신문 1947. 9. 18.) 볼 수 있듯이 철거시책은 해방 직후부터 시행되어 왔다. 그리고 1950년 10월 10일 당시의 이기붕 서울시장의 무허가 건축의 엄단을 경고함으로써(동아일보 1950. 11. 12.) 전쟁 속에서도 무허가 건물의 발생에 대한 강력한 서울시의 정책의지가 표명되었다.

그리고 또한 6.25동란이 끝난 직후부터 무허가 건물에 대한 단속과 철거대책은 계속되었다. 휴전이 되던 해인 1953년 12월 양동의 무허가 판잣집이 철거되었으며(경향신문 53. 12. 10.), 이듬해인 1954년 3월 25일 “市街地計劃令” 제 33호에 의거 3월 31일까지 무허가 건물을 자진 철거하도록 하는 서울특별시 공고 제58호가 발령되었다. 며칠 후인 3월 28일 당시 김태선 시장은 도시계획사업 추진을 위해 철거해야 할 대상구역을 발표하면서, 무허가 건물의 철거에 시민들의 협조를 요망하는 담화를 발표하였다(동아일보 1955. 4. 27). 이러한 시책은 또한 국가의 시책이기도 하였다. 1955년 4월 서울시는 대통령의 특별유시로 도로변의 무허가 판잣집을 모두 철거한다는 발표를 하게 되며, 5월 31일 내무부는 판잣집 철거계획을 시달한다(대한연감 1955). 이를 받아 다음날, 서울시 경찰국은 그 당시 5월말까지로 정해졌던 판잣집 철거 권고기간에도 철거하지 않는 건물에 경고서를 발부하였다.(동아일보 1955. 6. 2).

이러한 가운데 정부가 겨울철을 맞아 판잣집 철거를 일시 중지할 것을 특별히 시달하기도 하고, 철거민들의 강력한 저항에 부딪쳐 판잣집 철거가 사회문제가 되었으며, 철거민에 대한 수용소나 이주단지가 마련되기도 하였으나, 단속과 철거라는 서울시의 정책기조는 1950년대를 통해 변함이 없었다.

1960년대에도 같은 정책기조가 유지되었다. 1961년 4월에는 “4월 위기설”로 판잣집 철거가 일시 중지되었으나, 5·16 이후 무허가 건물에 대한 단속과 철거 정책은 계속된다. 5·16 이후 조국근대화를 국가발전목표로 삼았던 1960년에 들어서면서부터는 무허가 주택을 도시개발을 위한 장애요소로서 보기 시작한다. “무허가건물의 확대 내지 방치는 수도 미관상 불미할 뿐 아니라, 화재의 위험성이 많고 교통질서의 유지, 도시계획 및 시민위생에 적지 않은 지장을 초래”하는 것이어서, 무허가건물에 대한 연차적인 철거대책이 세워져 도시계획사업의 집행과 함께 철거작업이 시행된다. 그리하여 5·16 이 있은 직후인 5월 20일 서울시 경찰국은 무허가 건물의 철거를 강행하면서 집주인을 軍法會議에 회부하기로 결정하였고(조선일보 1961. 5. 20), 5월 23일 서울시도 무허가 건물을 公路상에 위치하는 것, 도시계획선에 저촉되는 것, 공원 및 공공시설 부지내에 위치하는 것, 번두리지역에 있는 것 순으로 네 단계로 나누어 철거하기로 결정한다(조선일보 1961. 5. 23.). 1961년 말 서울시는 “혁명시정주요업적”을 발표하는 가운데 6,524동의 판잣집 철거를 주요한 업적으로 내세우기도 하였다(조선일보 1961. 12. 28.).

이러한 정책기조속에서 1962년 한해 동안에는 연차적인 철거계획에 의해 도시계획 내지

건설사업시행지의 기존건물 3,244동과, 성곽주변 및 도심부 주변의 산기슭에 단속을 피해 새로 세운 무허가 건물 3,383동이 철거되었다. 1963년에는 무허가 건물의 단속에 연인원 23,700명이 동원되었으며, 기존에 있던 750동과 새로이 지어진 11,782동의 무허가 건물이 철거되었다.

그러나 해방이후 5·16 을 거쳐 1960년대 초반에 이르기까지의 무허가 건물에 대한 서울시의 지속적인 철거에도 불구하고, 무허가 건물은 늘어만 갔다. 제1편에서 살펴본 것처럼, 참혹한 빈곤을 피해 농촌을 떠난 지방유입민들이 빠르고, 그리고 큰 규모로 도시빈민층을 형성해 나갔기 때문이었다. 그래서 이들의 거처인 무허가 건물은 철거하면 다시 발생하였고, 또한 이들의 끊임없는 사회적 저항이 있었다. 이 당시 재정이 빈약했던 서울시는 무허가 건물의 발생을 막는데 주력하여 발생과 동시에 철거하는 것을 기본원칙으로 하였지만, 철거민에 대한 근본적인 사회복지 대책이 없었기 때문에 무허가 건물은 더욱 늘어만 갔다.

무허가 건물에 대한 단속·철거의 시책은 1964년 “무허가 건물 정리 5개년 계획”이라는 이름으로 보다 체계화된다. 1964년 10월 16일 발표된 이 계획은 무허가 건물에 대한 “등록제”를 실시하여, 등록한 사람에 한해서 임시적으로 거주를 인정하고 전출할 때 자진 철거토록 하고, 등록을 하지 않았거나 새로이 발생하는 무허가 건물은 강력한 단속책을 통해 즉시 철거한다는 내용을 골자로 하고 있다. 그리고 무허가 건물을 건축한 사람에 대해서는 체형(體刑)을 가할 수 있도록 건축법의 개정을 도모하기도 하였다(’65 사정개요, 126쪽).

등록제의 실시와 함께 1971년까지 서울시내 무허가건물을 “일소(一掃)”한다는 “무허가 건물 연차별 정리계획”이 세워졌다. 항구적으로 정리할 대상을 71,716세대로 잡고, 1965년부터 1971년까지 모두 철거한다는 계획이었다. 1965년의 이 연차별 정리계획은 무허가건물을 철거함에 있어 경찰과의 협력을 통해 그 당시 주민들로부터의 거센 저항에 대처하는 것도 포함하고 있다. 즉 무허가 건축물을 철거할 때에는 救護 및 輸送方法 등 사전계획을 세워 집행하도록 하고, 관할경찰서장은 관계기관의 경비요청에 의해 현장경비(폭행상해, 공무집행방해, 도난사고 등의 방비와 교통정리)에 임해야 한다고 규정하고 있다.

그러나 무허가 건물로 인한 도시기능의 마비를 더 이상 방관할 수 없다고 느낀 서울시는 1966년 처음으로 무허가건물에 대한 일제조사를 실시하고, 이를 토대로 한 무허가건물 정리대책을 마련한다. 이 대책은, 1966년 12월 31일까지 이미 건립되어 있는 무허가 건물은 그 존립을 인정하여 임시적인 거주를 허용하고, 이들 무허가 건물에 대해서는 현재의 위치에서 陽性化하거나, 새로운 정착지로의 이주 또는 시민아파트 입주 등의 철거대책을 강구할 것을 약속하면서 앞으로 발생하는 신발생 무허가 건물은 “가차없이” 철거 정리하겠다는 전제하에 무허가 건물 거주자로부터 일제히 신고를 받은 것이었다. “한 동의 무허가건물의 발생도 불허하는 것을 목표”로 작성된 “신발생 무허가건물 根切策”이었다(’67 시정개요).

1966년 12월 31일을 기하여 실시된 무허가 건물에 대한 일제조사는 136,650동의 무허가 건물을 집계하였다. 그리고 위와 같은 정리대책에 따라 1966년부터 1970년 6월까지 38,086동의 무허가 건물을 정리하였다. 그러나 1970년 6월 20일을 기해 실시된 재조사는

위와 같은 정리대책의 효과를 부정적으로 나타내고 있었다. 1966년 말부터 오히려 88,990동의 건물이 새로 발생하여 무허가 건물은 모두 187,554동으로 늘어난 것으로 나타난 것이다.

이 조사를 토대로 서울시는 보다 강력한 대책을 마련한다. 이 대책은 1967년 1월 1일 이후에 건립된 무허가 건물과 허가를 받았더라도 건축물 허가사항과 상이하게 건축된 부분을 대상으로 하여 관할 행정관청에 엄격한 단속 및 철거의 책임을 부여하는 것이었다. '70년 시정개요에 나타난 이 시책의 주요 내용은 다음과 같다.

1) 적발책임자제: 무허가 건물 적발의 1차적인 책임을 동장과 파출소장에게 두고, 동장과 파출소장은 소속직원으로 하여금 매일 2회이상 관내를 순시하여 그 결과를 지체없이 구청장에 보고하도록 한다. 구청장은 건축 중에 있는 무허가 건물은 24시간 이내에 철거하고, 철거 후 재발생하지 않도록 특히 감시를 강화하도록 한다.

2) 구역별 책임제: 구청장은 동장에게 지시하여 동직원으로 하여금 구역별 신발생 무허가건물 감시 책임제를 실시하여, 만약 구역 내에서 무허가 건물이 발생하면 이에 대해 책임을 지도록 하고, 구역별 책임자 명단을 작성하여 구청장에게 보고하도록 한다.

3) 2차 책임제: 구역별 책임제에 더하여, 각구의 건축과장은 소속 직원으로 하여금 동단위로 신발생 무허가 건물 독찰반을 편성, 수시로 순시하도록 함으로써 발생 동태를 조사보고하도록 하는 2차 책임제를 실시하도록 하였고, 지역별 독찰자 명단 또한 시장에게 보고하도록 한다.

4) 철거책임제 및 적발감시 감독체제 확립: 철거를 지시하거나 통보한 무허가 건축물에 대해서는 “가차없이” 철거 조치하도록 하고, 1차로 철거한 무허가 건물이 재발생하는 것을 막기 위해 동장과 구청의 지도계장 지휘아래 수시로 순시하여 감시하도록 한다. 그리고 만약 고의 또는 과실 등으로 무허가 건물이 재발생될 경우에는 관할동장 및 지도계장이 연대책임을 지도록 한다.

'70년 시정개요에 나타난 것처럼, 일선 행정기관에 대한 이와 같은 책임부여와 함께 그 집행에 대한 독려는 대단히 엄격한 것이었다. “신발생 무허가 건물을 대상으로 조사시에는 반드시 복명서 첨부 처리하되 신발생 무허가 건물이 확인되는 대로 철거를 하여야 됴에도 측량조치 등의 이유로 지연하는 사례가 허다한 바 금후에는 이유 불문하고 중간 보고를 일체 인정하지 아니한다”고 하였다. 예산상의 이유로 철거를 감행하지 않고 지연하는 것도 용납되지 않았는데 “건축과장 및 지도계장 책임하에 시행하되 이에 철거를 기하지 않고 예산에만 의존하는 사례가 없도록 한다”고 하였다. 또한 “구청장은 적발 보고된 무허가 건물을 24시간 이내에 철거할 수 있도록 기동반을 편성”하도록 하였고, “각구에서는 신발생 무허가건물 적발철거 현황보고를 매월 익월 5일까지 종합보고를 하되 허위 부실 기재 등 착오가 없도록 정확히 보고”하도록 하였다.

무허가건물의 새로운 발생을 허용하지 않겠다는 서울시의 의지는 구청장으로 하여금 새로운 무허가 건물이 발생하면 즉시 시장에게 보고하도록 한 것에서도 읽을 수 있다. 그

리고 위와 같은 단속 및 철거대책에 대한 엄격한 집행의 독려에서도 볼 수 있다. 1970년 시정개요는, “상기 신발생 무허가 건물 단속 지침에 위배되는 행위가 적발되는 대로 고의 또는 과실등 이유여하를 불문하고 관련자 전원에 대하여 징계조치키로 되었으니 이행에 철저를 기하여야 한다”고 적고 있다.

이상과 같은 무허가주택에 대한 단속과 철거에도 불구하고 1970년대 초반까지 서울시의 무허가주택은 한 해 약 1만동 이상씩 증가하였다. 1970년 한해에도 21,689동의 무허가 건물이 새로이 지어졌으며, 1971년에는 18,492동이 지어져, 한해 약 12,000동에서 17,000동 정도까지 새로이 발생하였던 1960년대 후반보다 늘어나는 경향을 보였다. 그러나 1972년부터 이러한 증가추세는 갑자기 멈추어, 1972년에는 3,715동이 늘어났고, 1973년에는 1,160동, 그리고 1974년부터는 한 해 약 700동 정도가 새로이 건립되는 수준에 이르렀다. 이것은 1972년부터 무허가건물의 적발에 “항공촬영”방법을 동원하기 시작하였기 때문이다.

서울시는 1972년 1월 1일부터 종전의 행정조직을 이용한 평면적 단속방법을 지양하고 “항공촬영”에 의한 단속방법을 동원하게 된다. 이에 대한 1973년 시정개요의 설명은 아래에 인용한 바와 같이, 金炯國(1989)이 편집한 『不良村과 再開發』이라는 책속에서 權泰竣(1989)이 해석하였듯 흡사 “敵軍에 대한 軍事掃蕩作戰” 같은 인상을 주는 것이었다.

항공촬영에 의한 과학적 단속방법을 주축으로 하는 입체적 증거위주의 단속체제로 개선하고 이를 전담하는 단속과를 신설하였다. 하늘에서는 년4회(전체 1회, 특정지구 3회), 항공기에 의해 1평의 변동사항도 사진으로 포착해 낼 뿐 아니라 취약지구에는 159개소의 지상 고정 반복 촬영소가 설치되어 월1회 이상 감시의 눈을 쉬지 않는다. 특정지역에는 감시초소를 설치할 뿐만 아니라 마을마다 주민자체 감시조가 있고, 洞 또는 파출소의 소속직원이 담당구역을 순회 단속할 뿐 아니라 기동단속반이 정기적으로 순찰을 하고 있다. (73 시정개요, 192쪽)

이러한 방법을 통해 종전과는 달리 신발생 무허가는 계고없이 철거하였고, 그 부지는 계속해서 재발생 여부를 감시하였으며, 단속 공무원의 문책기준도 대폭 강화하였다.

3. 재정착지의 조성

이상에서 살펴본 바와 같이 서울시가 해방 직후부터 시행해 온 무허가 불량주택에 대한 단속과 철거는, 허가를 받지 않은 不法建物이면서 도시발전의 장애요소로 무허가 불량주택을 보는 서울시의 시각을 반영하는 시책이라고 볼 수 있다. 그러나 서울시의 단속과 철거라는 기본시책은 출발부터 철거민에 대한 수용시책과 병행해 왔다. 이미 1946년 남영동에 거주하다 철거당한 300세대가 시청앞 광장에 나와 주택을 마련해 줄 것을 호소하였고, 이에 대해 서울시는 장충단에 있던 전재민(戰災民) 수용소에 이들을 임시로 수용하는

조치를 취하기도 하였다. 철거민에 대한 소규모 정착지를 조성하여 이주시키는 것은 크게 두 가지 방향으로 추진되었다. 하나는 토지를 나누어주는 방식이고, 다른 하나는 주택을 제공하는 것이다. 보다 정확히는 토지를 대여하는 것이고, 다른 하나는 간이주택을 제공하는 것이다. 이 두 가지 방법이 시기적으로 발전적인 관계를 가진 것은 아니다. 철거의 상황에 따라 때로는 전자가, 때로는 후자가 사용되었다. 그리고 이것은 철거민의 격렬한 저항에 대한 대응이기도 하였고, 나름대로는 사회구호적인 노력의 일환이기도 하였다. 또한 화재를 당했거나 침수지대에 살다가 수해를 당한 무허가 건물 거주민에 대한 재해예방적 성격도 강하였다. 1955년 중구 양동 화재민 1,600가구를 미아동에 철거 이주시킨 것이 그 예이다(김용호 1995, 85쪽)

이와 같이 무허가 불량주택을 철거하면서 거주민을 새로운 정착지로 이주시키는 시책은 정착지의 규모에 따라 크게 소규모 정착지의 조성 and 대규모 정착지의 조성을 통한 보다 과감한 철거이주 시책으로 나타났다. 규모를 소규모와 대규모로 나누는 것은 상대적인 구분인데, 소규모 정착지란 서울의 여러 외곽지역에 크고 작은 철거민촌을 만드는 것이고, 대규모 정착지는 이른바 廣州團地라고 불리는 서울 주변에 대단위 주거단지를 만드는 것이었다.

1) 소규모 정착지 조성이주

서울시가 무허가 정착지를 철거하면서 철거민에 대하여 대안적인 정착지를 마련해 주는 시책을 보다 본격적으로 시작한 것은 1955년부터인 것 같다. 1955년 6월 30일 서울시는 주요 간선도로의 주변과 도심지역에 있던 5,170호의 판잣집을 철거하면서, 철거민을 위해 동대문구 이문동과 용산구 보광동에 공지로 남아 있는 시유지를 각 세대마다 15평씩 대여하는 시책을 발표하였다. 곧이어 7월 16일에는 정부차원의 지원책이 발표되었다. 즉, 내무부, 보건사회부, 외자청의 3개 부처가 철거민들에게 건축자재를 무상으로 분배하기로 한 데에 합의한 것이다.

그리고 1964년 돈암동~미아동간 도로를 확장하면서 무허가 건물 80동을 철거하고, 철거민을 상계동에 집단적으로 수용하였으며(동아일보 1964. 9. 12), 1965년 10월 도심지 무허가 건물정리계획에 따라 총무로 2가 간선도로변 108동의 무허가 건물을 철거하면서 500세대의 철거민에게는 당시 영등포구 사당동(현재 동작구 사당동)에 10평씩 부지를 주고 이주시켰다.

그러나 소규모 정착지 조성을 통한 철거이주가 가속화 된 것은 5·16 이후 조국근대화라는 국가발전목표 아래 무허가 건물이 도시개발을 위한 장애요소로서 인식되면서부터이다. 1961년부터 도로개설등 도시계획사업의 추진을 위해 도심지역의 무허가 주택을 철거하고 그 주민을 거여동, 마천동, 상계동, 수색동 등지에 이주시켰다. 1960년대에 들어서면서, 정착지 조성시책은 부지만을 제공하는 것과 함께 주택을 지어서 정착지를 조성하는 방법도 동원된다. 1961년 12월 영등포구 구로동에 “간이주택촌”이 조성되어 판자촌에서 철거된 1,100세대가 수용되었고, 1962년 서대문구 홍은동에 철거민 연립주택 14동이 완공

되어 철거된 168가구가 입주하였다(동아일보 1962. 6. 17). 같은 해 11월말에는 서대문구 수색동, 연희동, 중가동, 성북구 삼양동, 영등포구 신도림동 등에 총 1,754동의 철거민 주택이 완공되었다. 그리고 1963년에는 새내일원에 걸쳐 792동의 무허가건물을 철거하면서 철거민 중 요구호세대를 수용하기 위해 3,200평의 대지를 매입하고, 792세대를 수용할 수 있는 건물 66동을 신축하고 변소 17개, 우물 17개를 신설하였다. 1964년에는 무허가건물의 철거민들을 수용하기 위하여 성북구 상계동(현재 노원구 상계동) 당현천의 하천부지 1만평을 확보하고 3,452만원을 들여 500세대를 수용할 수 있는 50동의 수용주택을 완공하여 철거민을 수용시킨 것도 같은 예이다 (그러나 이러한 수용소의 입주자격은 도시계획사업 및 각종건설공사구간의 기존 무허가건물 철거민에 한하며, 신규발생 철거민은 대상에 들 수 없었다).

정착지 조성을 통한 무허가 건물의 철거이주는 1973년까지도 계속되었다. 1972년에는 91,600평의 정착지를 조성하여 호당 27평씩을 분할해서 2,400동의 무허가 건물을 이주시켰고, 1973년에는 23,900평을 조성하여 2호 연립을 지어 2호당 30평씩 분양 이주시킬 계획으로 그 해 6월말 당시 30%가 진행되고 있었다('73 시정개요, 197쪽).

그러나 이러한 정착지 조성에 의한 강제 철거이주 방식은 1969년을 고비로 점차 줄어들었다. 1960년대 말에 이르러 이 시책이 한계에 부딪치게 된 것은 외곽으로 철거 이주시킨 정착민이 도심지역으로 다시 돌아오는 것도 한 가지 이유였지만, 무엇보다도 정착지를 조성할 국공유지가 부족했기 때문이었다. 서울시는 다른 대안을 마련하지 않을 수 없었고, 당시 황무지나 다름없었던 京畿道 廣州에 대규모 단지를 조성하여 이주시킴으로서 무허가주택을 정리해 나간다는 생각을 마련하게 된다.

2) 광주대단지 조성이주

1970년 5월 18일, 서울시장은 경기도 광주군의 대단위 개발계획을 발표한다. 1972년까지 300만평을 매입, 개발하여 55,000가구 35만명이 거주하는 위성도시로 개발한다는 내용이었다. 이 계획은 서울시로서 두 가지 의미를 지니고 있었다. 하나는 인구집중 억제에 위한 도시인구 분산이고, 다른 하나는 서울시내의 불량주택 밀집지역의 정리였다. 1960년대를 통하여 강력히 추진된 정부의 수도권 인구집중 억제시책에 따라 서울의 철거민 이주단지를 경기도 광주군으로 이주시킴으로서, 인구분산 효과와 도시내 불량주택지의 철거문제를 동시에 해결하고자 한 것이었다(최상철 1981). 따라서 1970년에 발간된 “市政概要”는 廣州大團地의 성격을 “1) 서울의 인구분산에 기여하는 위성도시, 2) 주택 및 공업단지의 개발을 병행한 자족도시, 3) 도시시설 정비를 병행한 건전한 신흥도시, 3) 광역수도권 개발에 부합하는 신시가지”로 적고 있다. 총 면적 350만평에 14%에 달하는 50만평을 자연녹지로 보전하고 나머지 300만평을 사용하여, 이 중 51%를 주거로 하고 나머지는 공공시설용지(32%)와 산업 및 공업지역(17%)으로 조성하는 계획이다. 이 사업에는 1968년부터 1973년까지 6개년 계획으로 하여 55억 9,920만원을 투입하도록 되어 있었다('70 시정개요, 24~28쪽). 표면적으로는 패적한 신도시를 조성하는 것같이 보이는 이 계획의 주요한 목표중의 하나는 “불량건물 정리로 새서울 건설에 박차를 가하며, 이주민의 자활대책

을 강구하여 생활권 형성을 촉진”하는 것이었다(‘70 시정개요, 256쪽).

1970년 市政概要에 나타난 “정착민을 위한 행정시책”으로는 “1) 공업단지를 조기개발하여 정착민의 자활대책을 마련하고, 2) 자조근로사업을 촉진시키며, 3) 전기, 가스, 급수, 청소 등을 지원하고, 3) 보건 및 위생을 위해 우물과 응당의 소독, 순회진료, 공동변소 설치 등”이 포함되어 있었다. 그러나 광주대단지로의 이주는 서울 도시 중심부에 고용기반을 가지고 있던 도시빈민들을 강제로 도시외곽으로 이주시키는 것도 문제였거니와, 이들을 이주시키는데 사전준비가 부족한 채 이주 자체를 급속히 달성하려 하였기 때문에 심각한 사회적 문제를 야기시켰다. 20평의 대지분양을 약속 받고 자신이 토지를 소유할 수 있다는 기대감을 가지고 우선 이주하였던 철거민들은 대지조성과 분양이 되지 않은 상태에서 다시 임시적인 불량정착지를 형성하였고, 여기에 토지의 할애를 기대하고 찾아 든 이른바 “무단점유자”도 가세하였다. 이들은 아직 대지조성과 분양이 되지 않은 상태에서 임시 거처를 마련하였으며, 다시 그 지역에서 철거와 재정착이 재현되는 악순환을 계속하였다. 이들 이주 정착민에 대하여는 천막과 긴급구호로서 소택분을 세대당 반포대씩이 지급되었다. 그리고 겨울철에는 1,100가구에 달하였던 전세입주자 및 무단전입자에게 토지 5평씩을 나누어주고, 가마니 3000장, 천막 310장, 볏짚 6천묶음, 밀가루 200톤을 배급하기도 하였다(서울신문 1970. 12. 3.). 새로운 정착지라기보다는 난민촌에 가까웠던 광주대단지의 실상은 당시에는 군사정권의 언론통제 속에서 보도되지 못했으나, 1986년 『新東亞』에서 실시한 공모에서 논픽션 우수작으로 선정된 김상운의 작품 “광주대단지 철거민들의 애환”은 철거민의 입장에서 광주대단지 조성의 실상을 전달하고 있다. 그리고 최근 발간된 “서울六百年史 제6권”에서 손정목에 의해 이에 대한 자세한 기록이 이루어졌다.

결국 광주대단지로의 철거민 이주는 1971년 暴動事態를 야기시켰다. 당장의 생계를 유지하기 위한 일자리와 먹을 것이 우선 해결되지 않은 채, 공간적 이주를 강요당했던 도시빈민들의 저항이었다. 주민들은 영세주민을 위한 구호양곡을 방출하고, 근로공사에 취업할 수 있도록 해주며, 분양 받은 토지에 대한 취득세의 면제를 요구하였다. 또한 택지조성을 제대로 해줄 것과 주택건설에 융자금을 지급해 줄 것을 요구하였다. 무허가주택의 철거이주에 대한 도시영세민들의 사회적 저항은 서울시로 하여금 철거민 정착지에 대한 계획을 재검토하게 하고, 광주대단지로 이주할 철거민의 수를 대폭 감축하게 하였거니와 당시로서는 황무지에 불과하던 광주군 일대에 10만가구, 55만명의 인구를 이주시키려던 당초의 계획은 중단되고, 1969년부터 1971년까지 모두 23,692가구 114,450명의 서울시내 저소득층들을 이주시켰다(김수현 1996, 91~92쪽).

4. 지구수복(地區修復)

한편으로는 정착지 조성을 통한 철거이주를 추진하면서, 서울시는 1967년부터 불량주택지를 그 자리에서 개량하는 방식을 모색하기 시작한다. 이는 크게 세 가지 시책으로 전개되었다. 첫 번째는 불량주택지에 시민아파트를 건립하는 방식이고, 두 번째는 “양성화”

조치를 통한 개별적인 주택개량이며, 세 번째는 “현지개량”이라고 불렀던 보다 적극적인 지구환경의 정비이다.

1) 시민아파트 건립

무허가주택의 정리하기 위한 방법으로써 무허가정착지 바로 그 자리에 아파트를 건설한다는 생각은 1968년 무허가 주택에 대한 연차별 정리계획에서부터 대두되기 시작하였다. 서울시가 이러한 생각을 사업으로 실천하기 시작한 것은 1969년부터이다. “다년간 유지 고착된 생활권의 기반을 계속 유지발전”하게 함으로써 “1) 생활의 안정을 도모하고, 2) 자립자조의 정신을 기르며, 3) 불량지구의 과감한 현실화로 재개발사업의 실을 거두게”한다는 이 생각은 무허가 정착지 주민과 서울시의 공동노력을 통한 무허가 정착지의 회생을 의도하려는 것으로 보인다. 여기서 주민과 서울시의 공동노력이라는 것은 서울시가 무허가 정착지를 “과감히” 현실로 받아들이고 주민에게 재정적 지원을 해주면서 스스로의 지구회복을 하도록(즉, 자립자조) 하는 것이었다.

그리하여 이 사업의 기본방침은 “시급히 재개발하여 개량하여야 할 불량지구에 시비(市費)와 입주예정자의 자비(自費)를 합작투자하여 아파트를 짓되, 시는 정리공사와 건물의 골조를 담당시공하고, 입주자는 자비로 동골조에 의한 외간벽 및 기타 부대공사 일절을 시공 완성하여, 동지역에서 철거당한 주민 전원을 동지점에 수용하고, 입주자의 생활 실정에 맞는 한도에서 장기 월부로서 시비투자액을 상환”하도록 하는 것이었다.

그러나 시민아파트 건립에 의한 강제이주는 일률적으로 아파트의 골조만 지어 놓고 아파트를 배당해 주는 방식의 한계 때문에 정책적 효과를 거두지 못하였다. 철거민의 경제적 능력으로는 배당 받은 아파트의 내부공사를 하기 어려웠을 뿐 아니라, 한다 해도 경제적 동기에 따라 이를 전매하고 보다 저렴한 다른 거처를 구해 가는 현상이 빈번하였다.

이러한 가운데 1970년 서울시가 건립한 시민아파트 중의 하나인 마포구 신수동 언덕에 있던 와우(臥牛)아파트가 부실시공으로 붕괴하는 사고가 발생한다. 그리하여 시민아파트의 건립은 중단되고 다만 기존 시민아파트를 보강하는 것으로 그치는 수정계획을 검토하지 않을 수 없었다.

2) 양성화

양성화 사업은 1966년 12월 31일 실시되었던 무허가건물 전수조사에서 확인된 기존 무허가건물을 대상으로 주민 스스로 개량할 경우 추진하는 절차를 거쳐 합법화시키는 작업이었다. 따라서 양성화 사업은 서울시의 예산을 들이지 않고 주민자력에 의하여 무허가 정착지를 개선시키는 방식이었으며, 서울시가 목표로 세운 개량대상 무허가주택 10,161동 중 약 90%에 해당하는 9,154동을 개량하였다.

양성화가 무허가 정착지의 정리를 위한 서울시의 정책수법으로 대두된 것은 1967년이

다. 이해 4월 25일 15만동의 무허가 판잣집에 대하여 합법화 조치를 취했고(동아일보 1967. 4. 25.), 이어 6월 29일의 동아일보는 서울시가 “판잣집 현실화계획”을 수립하고 있는데 이에 의하면 신고된 무허가건물 13만 7천여동 가운데 약 61,000동은 양성화하고, 약 75,000동은 7개년 계획으로 철거한다고 보도하였다. 그리하여 1968년 4월 29일 서울시는 무허가 판잣집 13만 7천동 중 1차로 38,000동을 양성화하기로 결정하였다. 그해 12월에는 양성화 대상지구가 확정 발표되었는데, 종로구 311동, 중구 586동, 동대문구 1,181동, 성동구 5,947동, 성북구 4,735동, 서대문구 1,658동, 마포구 4,052동, 용산구 2,283동, 영등포구 4,741동 등 총 25,504동이 포함되었다(“70 시정개요”).

양성화가 불법건물에 대한 합법화를 대가로 불량건물의 개량·정리를 요구하는 것이니만큼 양성화지구에 대해서는 여러 가지 서울시의 시행방침이 있었다. 양성화지구에 대해서는 강제철거를 하지 않는 것을 원칙으로 하면서, 이 시행방침에 따르지 않는 경우에는 대상지구에서 제외시켜 강제철거토록 한 것이다. 1970년 市政概要에 나타난 내용을 정리하면 다음과 같은 것들이다. 즉 개량지구는 무허가 불량주택이 50동이상 집단적으로 모여 있는 지구로서 제방, 하천, 침수지대, 도로부지, 도시계획에 저촉되지 않는 지역을 대상으로 하도록 하였는데, 대상지가 위치하는 표고는 일반적으로 100m 미만으로 제한하였다. 대상지의 선정방법은 1차 조치로서 구청장이 예정지구를 선정한 다음, 서울시 본청에 설치된 “개량심사 위원회”에서 심사하여 시장이 최종적으로 결정하도록 하였다.

양성화지구내에서의 주택개량은 독립주택 또는 연립주택으로 개량하되 개인 또는 공동노력에 의하고 일절의 경비는 주민이 부담하도록 하였다. 그리고 반드시 소방도로와 하수시설을 갖추어야 하며, 변소와 급수시설을 정비하여야 하였다. 개량에 대하여는 여러 가지 규정을 적용하였다. 먼저 가옥개량에 대해서는 현재의 건물을 철고 전반적으로 다시 짓는 것을 허용하되, 현재 점유하고 있는 대지면적을 증대시킬 수 없도록 하면서, 그 범위 안에서 상당한 공지를 확보하는 경우 증축을 허용하였다. 허용된 주택의 유형은 독립주택 또는 연립주택이었으며, 건축구조가 적정하고 내부시설과 외형이 조화 있게 개량되어야 한다는 조건을 붙이기도 하였다. 토벽집이나 조잡한 간이주택은 일체 허용되지 않았으며, 변소는 가옥 내에 설치하도록 하였고, 기존에 있는 도로변의 변소는 모두 정리하도록 하였다. 또한 우물과 펌프급수시설도 정리하도록 하였다. 지구의 환경정비에 대하여는 현 상태의 지형을 그대로 이용하여 소방도로와 하수도망을 설치하던가, 지형을 합리적으로 바꾸어 소규모 구획정리같은 방법을 동원하도록 하였다. 또한 지구에는 전반적으로 수목을 식수하여 환경을 미화시키도록 하는 내용도 포함되어 있었다. 이러한 불량주택지역의 개량은 지구별 주민자치조직을 구성하여 공동체로 운영하도록 하였고, 반드시 구청장의 지도와 감독을 받도록 규정하였다.

그러나 양성화사업은 주민부담에 의한 주택개량에 초점을 두고 있기 때문에 최소한의 공공시설이 수반되지 않았을 뿐 아니라, 주민들의 주택개량도 허가를 받기 위한 가시적인 미화단장에 그침으로써 서울시가 기대한 만큼의 지구정비의 효과를 거두지 못하였다. 또한 국공유지 불하문제를 해결하지 못하였고, 공원 등 도시계획시설에 저촉이 되었을 경우 합법화가 불가능했기 때문에 근본적인 주거환경개선이나 주거안정을 도모할 수 없었다고

서울시는 평가하고 있었다 (김용호 1995)

3) 현지개량

“現地改良”시책은 양성화 사업을 발전시킨 것으로써, 1970년대 초 정부주도하에 전국적 운동으로 변진 새마을 사업의 일환으로 1972년부터 서울시와 현지주민간의 공동노력을 통해 전개되었다. 즉 양성화 사업과는 달리 현지개량사업에 있어서는 지구별로 공공시설비의 50%에서 100%까지 서울시가 지원을 하고, 지구별로 추진위원회를 구성하여 주민자율적으로 주택을 개량하는 방식이었다.

서울시는 현지개량의 대상구역을 선정한 기준은 다음과 같다(‘71 시정개요, 130쪽). 첫째는 건물이 위치한 대지에 대한 권리관계가 해결되는 곳이어야 했다. 대지의 소유권이 확보된 곳을 원칙으로 하면서, 타인의 부지에 무허가 불량주택이 있을 경우에는 사용승낙을 받아야 하였고, 국공유지인 경우에는 불허되는 것이 전제되었다. 두 번째로, 양성화 사업지구와 마찬가지로 불량주택이 약 30동 내지 그 이상으로 집단화되어 있는 곳을 대상으로 하였다. 이는 5~10여동의 무허가 건물이 산재해 있는 경우에는 철거하여 택지를 조성하고 주택을 짓도록 하는 것이 오히려 바람직하다는 생각에서였다. 셋째는 대상지가 해발 100m 이내로서 장마철에 침수되지 않는 곳이어야 하고, 소방도로 개설이 가능할 뿐만 아니라 하천, 하수도, 도로의 유지관리상 지장이 없는 곳이어야 했다. 넷째는 해당지구에 공원, 광장, 녹지등 도시계획이 지정되어 있는 경우, 이를 해제할 수 있는 곳이어야 했는데, 방호 또는 문화재 보존지구같은 해제하기 곤란한 곳에 위치한 곳은 대상지역이 될 수 없도록 하였다. 요컨대, 현지개량사업을 통한 불량주택의 정리는 도시계획의 원칙을 훼손하지 않고 재해의 위험도 없으면서, 토지소유권이 정리된 기반 위에서 불량주택지구를 정비하고자 하는 노력이었다.

이상과 같은 조건하에 선정된 현지개량사업지구에 대해 서울시는 다음과 같은 개량방법을 원칙으로 정해 놓았다(‘71 시정개요, 130쪽). 우선은 공공시설을 먼저 설치하도록 하였다. 공공시설의 설치가 뒤따르지 않음으로써 실질적인 현지개량이 되지 못했던 양성화 사업의 단점을 보완하기 위한 원칙이었다. 최소 4m 이상의 지구내 도로를 개설하도록 한 것이 그 예이다(김용호 1995, 95쪽). 두 번째는 건축법상의 규정에 맞게 주택을 개량하도록 하였다. 건축법에 맞지 않는 건축이 이루어짐으로써 무허가 주택의 재생산이라는 악순환을 막아 보고자 한 노력이었다. 세 번째는 주택개량의 업무 주관을 주민자치에 의하여 실시케 하고, 이를 행정적으로 최대한 지원한다는 원칙이었다. 당시 범정부적으로 추진되던 새마을 운동의 “住民自助”라는 사업방식을 따르고 있는 것이다. 따라서 대상지역 내부의 주민간의 갈등과 재산권의 변동에 대한 이해조정등 내부적인 문제는 주민스스로에 의해 해결토록 하였고, 서울시는 사업의 추진을 행정적으로 지원하는 입장을 취했다.

그리하여 1972년 4월 무허가 건물에 대한 현지개량방식의 첫 사업으로 4,764동을 포함하는 18개의 시범지역이 선정되었다(서울신문 1972. 4. 11.) 종로구 이화동 및 충신동, 중구의 필동, 동대문구의 보문동, 제기동, 신설동, 성동구의 신당 3동, 하왕십리 4동, 성북구

미아동, 서대문구 충정로 1, 2가동, 북아현 2, 3동, 녹번3동, 대현동, 응암동, 용산구 효창1동, 영등포구 대방1동, 노량진 2동, 봉천3동에 위치한 무허가 정착지들이었다. 이들 지구에 대해서는 서울시가 2억 3,763만원을 들여 소방시설 및 하수시설 등 생활여건을 조성키로 하였다(동아일보 1972. 5. 17). 이어 5월말에는 종로구 이화동과 충신동 일대의 무허가 건물 377동에 대한 현지개량사업에 착공하였고(동아일보 1972. 5. 31), 10월에는 서대문구 홍제2동의 무허가 건물 1,165채에 대하여 서울시의 지원 1,500만원과 주민부담 1,300만원 규모의 현지개량사업을 착수하였다(동아일보 1972. 10. 31).

1973년 주택개량촉진에 관한 임시조치법이 제정되어 재개발수법이 등장한 이후에도 현지개량방식은 계속되었으나, 두드러진 성과를 보지 못한 것으로 서울시는 평가하고 있었다. 1971년 市政概要는 그 이유를, 1) 상하수도 도로등 공공시설 조성에 대한 주민의 협조가 부족하였으며, 2) 주민의 영세성으로 인해 자금조달이 곤란하였고, 그래서 사업이 지연되었으며, 3) 점유부자의 영세하여 당시의 건축법에 부합되는 건물을 건립하기 어려웠고, 4) 기타 도시계획 변경행위의 수반으로 사업추진상의 애로가 있었기 때문이라고 적고 있다.

이상에서 본 바와 같이, 불량주택지에 대한 서울시의 여러 가지 시책들은 각각 많은 문제점을 내포하고 있었다. 대책없는 철거는 격렬한 사회적 저항에 부딪쳤으며, 재정착 시책은 불량주택지의 장소적으로 이전시키는 것이었고, 시민아파트 건립도 도시빈민의 거주공간이 되지 못하였다. 결국 주민폭동 까지 불리오면서 중단된 광주대단지 철거이주도 사전준비와 추진체계 등에서 너무도 무모한 사업이었다. 양성화나 현지개량도 철거이주에 의한 주택개량주민의 불안감을 해소하고 적은 부담으로 주택개량사업을 추진할 수 있는 장점이 있었으나, 서울시가 의도하는 도시환경의 개선문제를 근본적으로 해결하지 못하였다. 서울시 담당실무자인 김용호에 의하면 “계획자체가 도시정비의 종합적인 계획을 바탕으로 이루어지지 않아 장기적인 정비수법이 되지 못했고, 토지정리, 도시계획의 변경 등을 위한 제도적인 뒷받침이 없는 상태에서 추진되었기 때문에 개량은 되었으나 재산상 소유권을 확보할 수 없어 결국 불량주택지구 영세민의 주거안정을 도모할 수 없었다”고 한다. 특히 이것은 법적 뒷받침이 없이 서울시의 행정시책에 의해 추진된 것으로써, 기존에 지정되어 있던 도시계획의 변경 조치가 없이 시행되었고, 많은 부분을 차지하고 있는 국공유지의 불하문제가 해결되지 않은 채 개량사업이 이루어짐으로써 종결처리에 많은 문제점을 안고 있었다. (‘75 시정개요, 268쪽)

그리하여 서울시는 法的 根據를 가지고 이와 같은 도시계획 변경 문제와 국공유지의 불하문제를 해결하면서 불량주택지의 정비할 방법을 모색하게 된다. 이에 정부에 特別法의 제정을 건의하기에 이르고, 이 법에 따라 “주택개량 재개발” 정책이 전개된다.

제 2 장 주택개량 재개발 정책의 전개

1. 재개발수법의 등장

서울시는 당시 16만채에 이르렀던 무허가 불량주택의 정리를 위한 보다 혁신적인 시책을 고안하고 그것의 입법을 정부에 건의하기 위하여 “特別法”의 시안을 마련한다(’73, ’74 시정개요). 이 건의에 따라 국회를 통과하여 1973년 3월 5일 법률 제2581호로 공포된 법률이 “住宅改良促進에 관한 臨時措置法”이다. 그리고 이 법의 통과로 무허가불량주택 개량 및 정리에 있어 “再開發”이라는 새로운 정책수법이 등장하게 된다.

이 법의 골자는 무허가주택밀집지역의 정비를 都市計画法에 근거한 재개발지구로 지정하고, 그 지구의 토지에 적용되었던 종전의 도시계획상 용도는 폐지되며, 그 지구 안의 국공유지를 무상으로 양여받아 재개발사업의 재정을 충당할 수 있게 한 점이다. 도시계획법에 근거한 계획적인 재개발이라는 사업방식으로의 전환과 함께, 그 동안 문제가 되어 온 재정문제를 해결하려는 조치라고 할 수 있는데, 이 모두 법률의 명칭이 나타내듯이 불량주택 개량을 “촉진”하기 위한 것이었다.

그리하여 이 특별법은 “건축법 기타 관계법령의 규정에 위반하거나 그 기준에 미달한 건축물이 있는 지구(3조1항)”, 또는 “주택개량사업을 실시하기 위하여 철거민을 수용하였거나 수용하기 위한 지구(3조2항)”를 시장이 선정하여 중앙정부에 신청을 하는 경우, 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 얻어 도시계획상 재개발구역으로 지정할 수 있게 하였다(2조1항, 2항). 그리고 도시계획법상의 재개발 구역으로 지정되면, 그 대상지에 정해진 종전의 용도는 폐지되고, 재개발구역안의 국유 또는 공유의 토지는 공공시설용지를 제외하고는 구역지정과 동시에 무상으로 재개발사업의 시행자인 지방자치단체에 귀속하도록 하였고(5조), 이에 의하여 지방자치단체에 양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로부터의 수입은 주택개량을 위한 재개발사업 목적 이외의 용도에 사용할 수 없도록 하였다.

“住宅改良促進에 관한 臨時措置法”은 이름 그대로 “임시적인 조치”를 취하기 위한 법으로써, 1981년 말까지 효력을 갖는 “限時法”이었다. 1981년까지 시한부 효력을 갖도록 한 것도 서울시의 건의에 의한 것으로 보인다. 당시 이 법안을 건의하면서 서울시는 1981년까지 무허가 불량주택의 정리를 마친다는 계획을 가지고 있었기 때문이다. 1973년 당시 서울시 주택행정의 양대 목표는 “1가구 1주택의 실현”을 위한 주택의 양적공급과 “불량주택개량의 병행”이었다. 불량주택개량이라는 제2의 목표를 달성하기 위해서 새로운 무허가주택의 발생을 근절시키면서, 기존 불량주택의 연차적 개량정비사업을 추진하여 1981년까지는 “100% 완료”하는 것이 서울시 주택행정의 목표였다(’73 시정개요, 186쪽).

“住宅改良促進에 관한 臨時措置法”으로 재개발을 통한 불량주택정비의 수단이 마련되

자 서울시의 불량주택정비의 시책방향은 세 가지로 정리되었다. “1) 도시기능을 장애하고 경관을 해치며, 갖가지 사회적 문제점을 배타하고 있는 무허가 건물의 신발생은 전 행정력을 동원, 발본색원하여 도시계획에 알맞은 정상적이고 적법한 건축이 이루어지도록 건축질서를 확립하며 2) 도로, 하천등 공공용지를 무질서하게 불법점유한 무허가 건물은 철거이주하거나 아파트에 입주하도록 하여 도시기반을 정비하고 3) 여타 정비가 가능한 무허가 건물은 주택개량 촉진을 위한 임시조치법에 의하여 재개발함으로써 생활환경을 정비토록 한다”는 것이었다(’73 시정개요). 즉, 신발생 무허가 건물에 대한 단속과 철거는 변함없는 시책으로 추진하고, 철거가 불가피한 지역에 있는 무허가 건물은 재정착지 조성을 통하여 강제철거를 계속하면서, 재개발사업을 병행하여 추진해 나간다는 것이었다.

그리하여 서울시는 住宅改良促進에 관한 臨時措置法에 따라 재개발지구로 지정할 대상지 선정작업에 착수하였다. 선정기준을 1) 1970년 6월 20일 이전에 건립된 기존무허가로서, 2) 20동 이상 집단화한 지역, 3) 해발 100m 이상인 지역, 4) 비침수(非浸水) 지역, 5) 4M 이상의 소방도로 시설이 가능한 지역, 6) 도시계획상 용도변경이 가능한 지역 등으로 잡고 12만 1천동의 불량주택을 포함하고 있는 230개 지구 524만평을 대상으로 정부에 지구지정을 요청하였다(’75 시정개요, 271쪽). 그 동안 정착지 조성, 서민아파트 이주, 양성화사업지구, 현지개량사업지구등이 대부분 이에 흡수되었다(김용호 1995). 이에 대해 정부는 국무회의의 심의를 거쳐 1973년 12월 1일자 건설부 고시 제470호로서 청운 제1구역 등 196개 지역에 대해 일차적인 지구지정을 고시하였다. 모두 10만 3천동의 불량주택을 포함하고 있는, 446만평에 이르는 광대한 면적이었다. 이 당시 지정된 재개발구역 가운데는 1996년 6월말 현재에 이르러서도 사업이 시행되지 않고 있는 지구가 51개 구역에 달하지만, 이 때의 계획은 이들을 1981년까지 “개량”한다는 원대한 것이었다.

2. 사업방식의 변화

이상에서 살펴본 바와 같은 배경으로 1973년부터 시행된 주택개량 재개발은 1996년 6월 30일에 이르기까지 279개의 사업지구를 탄생시켰다. 이 중 128지구는 사업이 완료되었고, 100개 지구는 사업이 진행 중에 있다. 그러나 이들 사업이 모두 1973년 제정된 “주택개량촉진에 관한 임시조치법”이 마련해 준 법적, 제도적 장치에 의해 순조롭게 진행되었던 것은 아니다. 주로 개발재정의 문제가 끊임없이 새로운 시행기법의 개발의 요구하였다. 그때그때 고안된 재정기법이 얼마나 현실에서 잘 적용되는가에 따라 재개발 사업의 물리적인 양은 상당한 기복을 겪었다. 여기서는 서울시가 발전시켜 온 불량주택 재개발의 사업방식을 시간의 순서를 따라 살펴본다.

1) 자력재개발의 시행

위와 같은 원대하고 적극적인 주택개량 재개발 계획에 따라 서울시가 처음 도입한 사

업방식은 흔히 “自力再開發”이라고 불리는 방식이었다. 주로 1973년에서 1975년까지 적용되었던 이 사업방식의 이름은 法的用語가 아니고, 주택개량을 주민 스스로(自力)로 하도록 한데서 붙여진 일반적인 명칭이다. 그러나 실질적인 자력재개발의 사업방식은 서울시가 공공시설을 설치하고, 주민은 주택을 개량하는 “民官”의 공동노력에 의한 재개발방식이었다(그림2-1~3 참조).

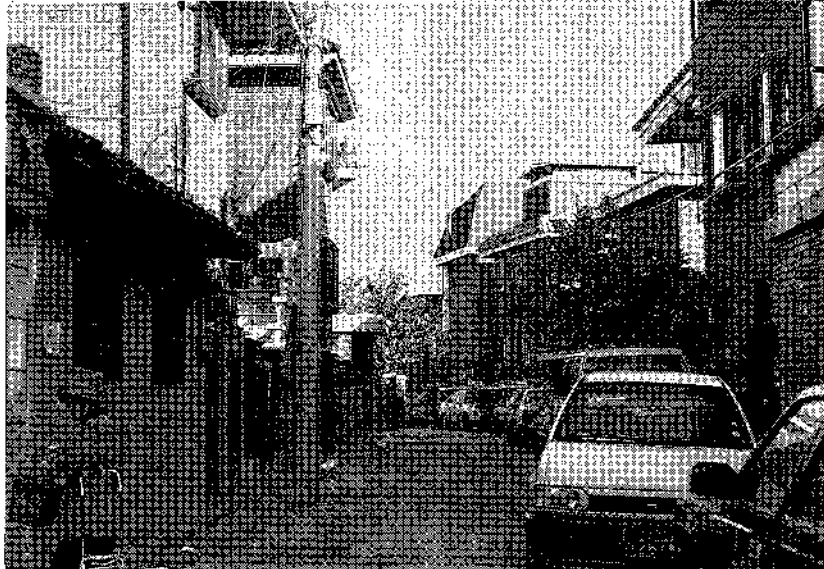
이 사업방식의 특성은 그것이 土地區劃整理事業의 기법을 사용한 재개발방식이라는 점이었다. 1) 서울시는 재개발 지구에 대하여 도로와 대지를 새로이 “區劃”하고 “整理”하는 계획을 작성하고, 2) 그 계획에 따라 지구 내에 포함된 國公有地와 私有地는 도로, 공원 등 公共施設과 垜地로 새로이 區劃整理되도록 하면서, 3) 서울시는 도로, 공원, 기반시설 등 公共施設의 설치를 담당하고, 4) 민간은 새로이 구획된 대지에서 自力으로 주택을 건립하는 방식이다.

여기에 소요되는 서울시의 재정방식 또한 土地區劃整理事業에서 사용하는 방식이었다. 1) 住宅改良促進에 관한 臨時措置法 제5조 규정에 의거 무상으로 양여받은 재개발 지구내의 國公有地 중 택지부분을 매각하여 그 재원으로 住宅費 特別會計를 설치하여 공공시설과 주택지를 조성하여 주고, 2) 일반 사유대지에 대해서는 적정의 減補率을 적용하여 대지의 일부를 취득함으로써 도로등 공공시설 용지를 확보하는 것이었다.

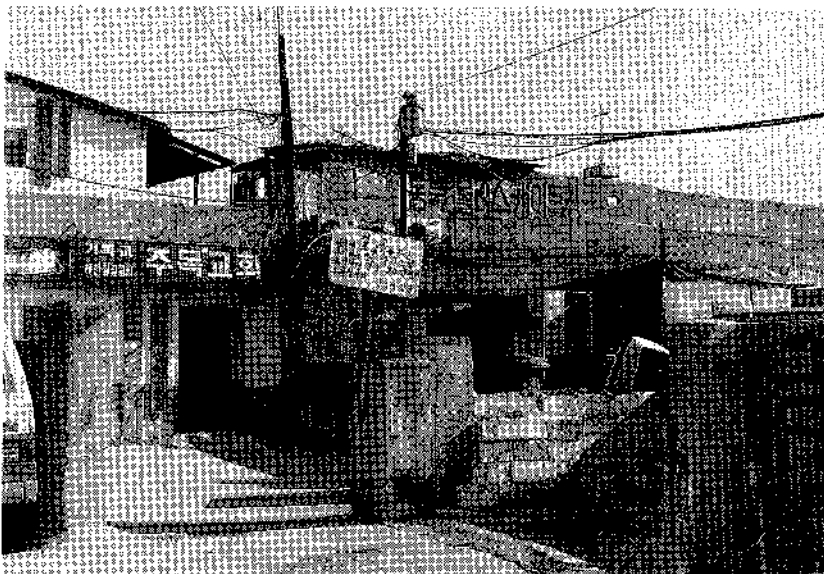
이와 같이 초기의 주택개량재개발은 土地區劃整理事業의 기법을 도입하여 불량주택지의 불규칙하고 영세하게 분할된 대지를 정리하고 공공시설을 확충하기 위하여 주택을 새로이 건설하고자 하는 것이었다. 그래서 대지를 새로이 구획정리하면서 기존의 대지를 새로운 대지와 바꾸어 주는 소위 “환지(換地)”를 하면서, 가능한 대지규모가 50평이 넘도록 여러 토지소유주가 공동으로 소유하는 “합필환지(合筆換地)”를 도모하였다('75 시정개요, 271쪽). 그리고 이 “합필”된 대지에는 소형의 연립주택이라 할 수 있는 “協同住宅”이 건립될 것을 의도하였다. 이러한 과정을 통해서 4~10m의 도로를 확보하는 것이 서울시의 중요한 목표 중의 하나였다.

이러한 방식으로 불량주택지의 재개발을 활성화시키기 위하여 서울시는 여러 가지 방안을 강구하였다. 재개발 지구내 국공유지를 점유한 자에게는 연고권(緣故權)을 인정해 주고(그러나 도로망계획에 저촉되는 무허가 주택에 대해서는 연고권(緣故權)을 부여하지 않고, 대신 1동당 15만원의 보조금 지급, 정착단지 이주, 시민아파트 입주등 3개의 대안 중에서 선택하도록 함), 주민 스스로의 주택개량을 지원하기 위하여 건축자재(시멘트, 목재, 철근 등)를 알선해 주고 표준설계도(시범설계도)를 제공해 줌으로써 건축설계비를 낮출 수 있도록 하였다. 또한 주택자금의 알선을 지원하는 한편으로, 무상양여 받은 국공유지의 대지를 서민에게 저렴한 가격으로 년부 또는 일시불로 불하하고, 그것을 담보로 주택자금을 융자받아 주택을 건립할 수 있도록 지원하였다.

그러나 구획정리를 통하여 저소득층의 영세한 주택들이 밀집되어 있는 불량주택지를 정연하게 區劃整理된 새로운 주택지로 변환시키는 일은 쉽게 실현되기 어려운 일이었다. 이와 같은 방식을 통해서 불량주택지가 새롭게 태어나기 위해서는 대상지역이 전면적으



지구의 전경



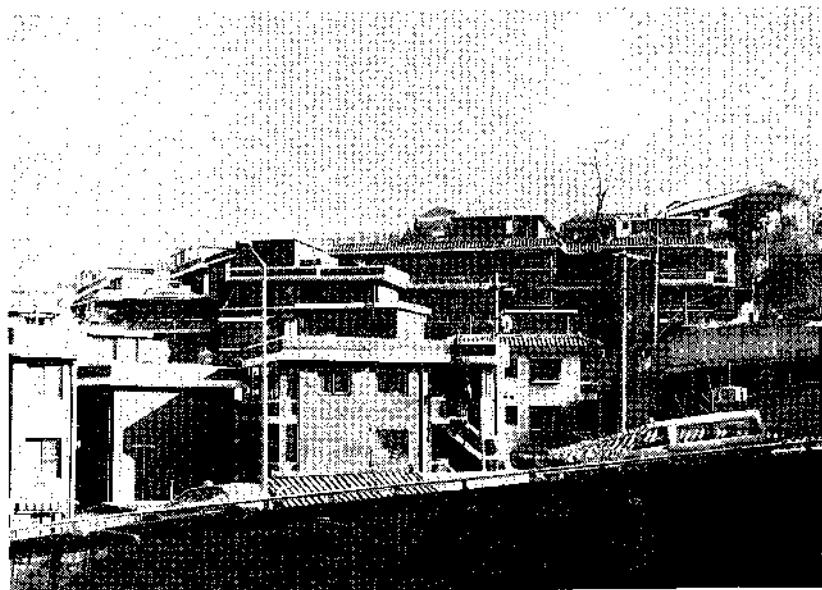
지구의 근경

위치	강북구 미아동 791
사업방식	자력재개발
진행현황	사업시행중
총면적 (㎡)	22,678
국공유지(㎡)	2,500
사유지(㎡)	20,178
설계자	-
시공자	주민
구역지정(년)	1975
사업인가(년)	1978
사업준공(년)	-
조합원수(인)	-
세입자수(인)	522
정비가옥(동)	196
택지면적(㎡)	17,922
건축면적(㎡)	-
연면적(㎡)	-
건립기구수	250
임대주택수	-
층수(층)	-
동수(동)	196
용적률(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	-

[그림 2-1] 자력재개발 지구의 예: 미아7지구(1996년 10월 현지촬영)



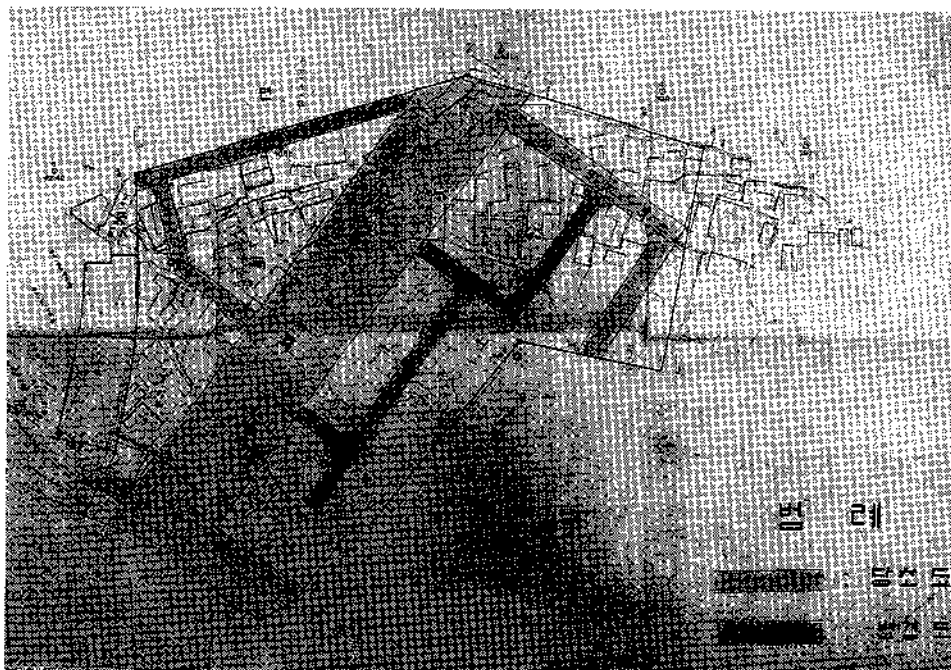
지구의 전경



지구의 근경

위치	동작구 본동 128
사업방식	자력재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	41,475
국공유지(㎡)	11,280
사유지(㎡)	30,364
설계자	-
시공자	주인
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1984
사업준공(년)	1993
조함원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	202
택지면적(㎡)	30,522
건축면적(㎡)	-
연면적(㎡)	-
건립가구수	173
임대주택수	-
층수(층)	-
동수(동)	-
용적율(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	-

[그림 2-2] 자력재개발 지구의 예: 본동1-1 지구(1996년 10월 현지촬영)



[그림 2-3] 자력재개발 지구의 사업계획도 (도로망 확보가 주요 정책목표였음을 보여주는 예, 위:만리지 구, 아래:면목2지구)

로 철거되고, 거주민은 공사기간 동안 스스로의 힘으로 이주해 있어야 하는 것이었다. 그러나 전면적인 철거도 어려운 일이었고, 저소득층 주민들이 자력으로 주택을 건립한다는 것도 쉬운 일이 아니었다. 그리하여 “주택개량 촉진에 관한 임시조치법”에 따라 서울시가 시행한 위와 같은 재개발 방식의 주택개량 “촉진”효과는 서울시가 기대하는 수준에 이르지 못했다. 재개발 구역으로 지정되면 부동산 거래가 정지되고 행위제한이 있게 되므로 오히려 개발은 되지 않고 민원만 발생하면서 사업이 장기화되는 문제점이 제기되었다.

그리하여 서울시는 주택개량 재개발을 촉진하기 위한 일련의 조치를 취하게 된다. 그 내용은 주로 민간부문의 개별적인 개발욕구를 최대한 수용하는 것과 세제상의 혜택이었다. 우선 첫 번째 조치로써, 1974년 5월 4일 당시의 地方稅法 제7조에 의거하여 “서울特別市 住宅再開發地區내 建物에 대한 市稅課稅 免除 및 不均一課稅에 관한 條例”를 제정하여 1) 취득세, 2) 재산세, 3) 도시계획세, 4) 소방공동시설세 등 市稅를 1981년 12월말까지 일정 비율 면제하도록 하였다.

그리고 1974년 10월 18일 서울시는 보다 종합적인 “再開發事業 促進對策”을 마련한다. 그 주된 내용은 全面的인 再開發의 비현실성을 인정하면서 漸進的인 再開發의 여지를 열어 주는 것으로써, 1) 주민 스스로가 재개발구역내의 일부 구역(3,000평 이상)에 대하여 개발을 하고자 하는 경우 이를 허용하고, 2) 일정규모 이상의 대지(단독주택 50평, 협동주택 75평 이상)에서는 개별적인 신축 및 증축도 허용하며, 3) 국공유지에 대하여 민간부문이 개발을 원할 경우, 지상의 건축물과 지장물을 책임지고 처리하는 조건으로 불하하여 개발을 허가하는 것이었다. 서울시의 재개발계획에 위배되지 않는 범위내에서 재개발구역의 부분 부분에 대한 주민과 민간부문의 자발적인 개발의지를 수용함으로써 불량주택지를 개량하려는 조치였다(김용호 1995, 102쪽).

이에 대한 행정적인 조치로서 같은 날짜인 1974년 10월 18일 마련된 서울시 例規 제 279호 “서울特別市 住宅改良을 위한 再開發區域내 民願業務 取扱要領”에 의하면, 1) 주민 부담(반부담포함)에 의한 자력개발허가, 2) 사업구역에서의 일부 제척 또는 추가지정, 3) 토지형질변경허가, 4) 국공유지의 사인 또는 범인 개발유치 및 허가, 5) 건축물의 신축 또는 증축허가, 6) 건물의 추물허가(追物許可) 및 토지의 분할승인 등으로 개발기본계획에 저촉되지 않는 범위내에서 “과감하게” 허용하도록 하였다 (‘75 시정개요)

이어서 1974년 12월 27일에는 당시 낙후된 지역의 개발을 촉진하기 위하여 정부가 제정해 두었던 “特定地區開發促進에 관한 臨時措置法”(전문 부록참조)을 적용하여 주택개량 재개발구역을 “開發促進地區”로 지정함으로써, 1) 부동산투기억제세(양도소득세), 2) 영업세, 3) 등록세와 같은 國稅를 면제받는 혜택을 받도록 하였다. 이와 같은 일련의 조치들은 주택개량 재개발사업 지구로 지정되면서 사실상 부동산 거래가 정지되자 세제혜택을 통해 지구내의 재산활용을 보다 원활하게 하여 부분적인 재개발을 촉진하고자 한 것이었다.

이와 같은 일련의 보완대책을 마련하면서 서울시는 1974년도에 북아현 2지구 등 4개 지구를 시범구역으로 선정하여 재개발사업을 추진해 보기도 하고, 동대문구 송인지구 등에는 세제감면혜택을 적용해 보기도 하였다. 그러나 이와 같은 토지구획정리기법을 동원

한 자력재개발 방식의 초기 주택개량 재개발 사업은 서울시의 적극적인 주택개량 의지에도 불구하고 20개 구역 6,731동을 개량한다는 계획에서 10개구역 1,418동의 실적에 그치게 되었다. 그리고 위와 같은 부분적인 개발의 허용과 세제상의 혜택을 통한 촉진대책에도 불구하고, 핵심적인 문제는 그대로 남아 있었다. 즉 주택개량 재개발에 소요되는 “財政”의 문제였다. 저소득층 주민이 어떻게 스스로 주택건립에 소요되는 재원을 마련하는가는 여전히 해결되지 않는 문제였다. 그리고 전면적인 철거 후 구획정리가 이루어지지 않는 한, 서울시가 구획정리기법으로 공공시설 설치에 대한 비용을 마련하는 것도 현실적인 대안이 되지 못했다. 그리하여 토지구획정리사업을 통한 재개발을 의도하던 초기의 自力再開發방식은 1975년 무렵 새로운 사업방식을 기다리고 있었다.

2) 借款再開發

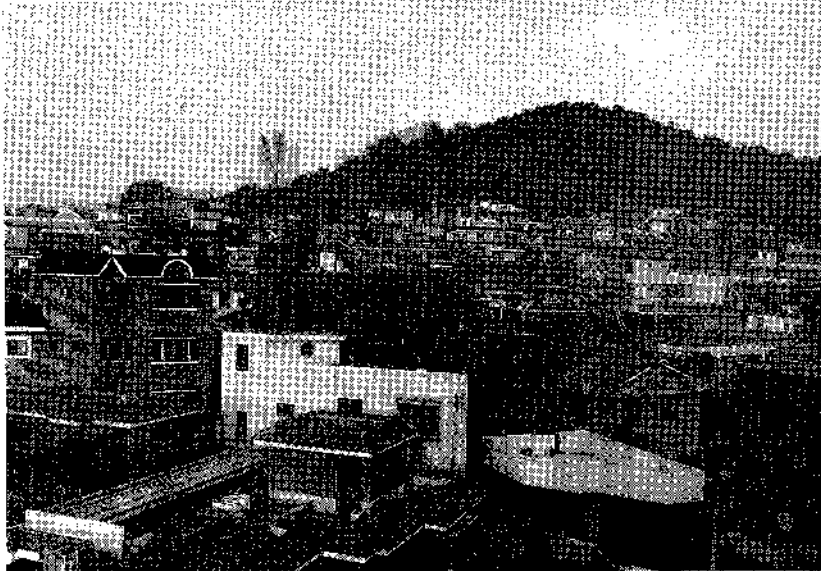
이와 같은 財政問題를 해결하기 위하여 1976년부터 서울시는 외국으로부터 돈을 빌려서 주택개량 재개발을 추진하는 방안을 도입하였다(그림2-4, 2-5). 이 돈의 출처는 AID借款이었는데, 정부와 AID의 보증하에 서울시가 미국 뉴욕의 연방주택은행으로부터 빌려오는 돈을 말하는 것이었다. 흔히 말하는 “借款再開發”이란 AID 차관을 도입하여 수행된 재개발 사업을 일컫는 말이다.

AID 차관 도입은 서울시와 AID가 1975년 12월부터 1976년 12월까지 사업계획의 검토를 마치고, 뉴욕연방주택은행으로부터 돈을 빌어 오기로 하고 1976년 8월 협정을 체결함으로써 성사되었다. 차관을 들여오기로 한 금액은 총 500만 달러였으며, 이자율은 연 9.4%(뉴욕 연방주택은행에 대한 금리 연 8.9%에 AID 보증수수료가 연 0.5%)이며, 약 5년의 거치기간을 두고 1982년 6월 1일부터 2002년 12월 1일까지 20년간 연 2회 갚아 나가는 조건이었다(김용호 1995, 104쪽)

그리하여 1976년 9월 최초의 차관 60만 달러가 도입되고, 같은 해 10월 옥수 3구역에 대한 소위 “차관재개발”을 최초로 수행하게 되었다. 그리고 1981년까지 총 10개 구역 약 23만평에 차관재개발이 시행되었다. AID차관의 도입에 따라 주민들의 토지매입 및 건물의 개량 및 개축에 재정적인 용자가 가능하게 되었다. 주택개축에 대해서는 100만원 이내, 주택개량의 경우에는 60만원 이내의 용자가 주어졌고, 토지매입비도 용자 또는 장기분할 상환방식을 택하도록 하였다. 서울시의 공공시설 투자비용에 대해서도 전액을 용자할 수 있도록 하였다.

차관재개발은 두 가지 면에서 큰 의의를 지니고 있다. 하나는 불량주택 재개발에 대한 서울시의 재정적 역할의 확대이다. 자력재개발에서는 국공유지의 불하에 따른 비용을 통해 공공시설을 설치하는 역할에 그쳤던데 비해, 차관재개발은 주민들의 주택개량과 서울시의 공공시설 설치를 위한 비용을 조달하기 위해 보다 적극적으로 재원을 조달하고자 한 것이었다.

두 번째 의의는 주택개량 재개발에 대한 접근방식이 보다 “住民參與”를 통한 “地區修復型”으로 전환되었다는 점이다. 이전의 自力再開發은 전면적이거나 부분적인 “撤去”를



지구의 전경



지구의 근경

위치	송파구 마천동 산6
사업방식	차관재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	35,322
국공유지(㎡)	0
사유지(㎡)	35,322
설계자	-
시공자	주민
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1978
사업준공(년)	1981
조합원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	306
택지면적(㎡)	28,160
건축면적(㎡)	-
면면적(㎡)	-
건립가구수	455
임대주택수	-
층수(층)	-
동수(동)	-
용적율(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	-

[그림 2-4] 차관재개발 지구의 예: 마천1 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	성동구 옥수동 124
사업방식	차관재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	97,837
국공유지(㎡)	85,305
사유지(㎡)	12,532
설계자	-
시공자	주인
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1976
사업준공(년)	1981
조립원수(인)	-
새입차수(인)	-
정비가육(동)	540
택지면적(㎡)	74,062
건축면적(㎡)	-
면면적(㎡)	-
건립가구수	535
임대주택수	-
층수(층)	-
동수(동)	-
용적률(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	-

[그림 2-5] 차관재개발 지구의 예: 옥수3 지구(1996년 10월 현지촬영)

통한 재개발이었으나, 借款再開發을 수행하면서는 가능한 한 주민의 참여를 통해 “기존의 상태”를 “整備” 또는 “改良”하고, 철거는 최소화하는 방향으로 추진되었다. “再開發”이라기보다는 “漸進的인 地區修復”을 의도하는 것이었는데 이것은 새로운 재개발 접근방식이었다.

그런데 이것은 불량주택의 개량문제에 대한 서울시의 자발적인 인식의 변화라기보다는, 사실 차관의 도입을 보증해 주었던 AID가 협상과정에서 내건 요구조건이었다. 이러한 요구조건은 아마도 그 당시 미국에서 품미했던 官主導형의 철거재개발에 대한 반성에 따른 새로운 計劃思潮를 반영하는 것으로 보이는데, 어쨌건 그 조건이란 주로 다음과 같은 것이었다. 1) 대상지역은 국공유지가 70% 이상이고, 중간소득계층이 25% 이하인 지역일 것, 2) 공공시설 설치를 위한 철거는 15% 이내로 하고, 주택개량을 위한 철거는 10% 이내로 하여 나머지는 현재의 자리에서 개량하여 합법화할 것, 3) 90% 이상의 주민참여 방안을 강구토록 할 것 등이었다. 첫 번째 조건은 低所得層 無許可 定着地를 대상으로 하라는 것이고, 두 번째 조건은 기존의 주택을 撤去하지 말고 改良하라는 것이며, 세 번째 조건은 반드시 住民參與를 통해 사업을 시행하라는 것이었다.

이러한 기준에 따라 건물철거를 최소화하기 위해 서울시는 당시의 법적인 최소 도로 폭과 대지면적의 최소한도 기준을 완화하여 적용하였다. 전면철거는 지양되었고, 공공시설 설치계획에 자장이 있는 건물만 철거토록 하였으며, 철거시에는 보상을 받도록 하였다. 도로망도 지역간 연결도로를 제외하고는 가능한 한 기존도로를 중심으로 4~6m로 확폭하는 것으로 계획되었다. 주택의 건립 또한 주민의 능력에 따라 개량 또는 개축하도록 하여 부분적으로 단독주택도 건립하도록 하였다(김용호 1995, 105쪽). 요컨대, 철거가 최소화되고, 기존의 시설이 최대한 활용되었으며, 가능한 한 거주민이 사업자구를 떠나지 않도록 하는 방식이었다.

그러나 이와 같은 방식의 주택개량 재개발에 대한 서울시의 평가는 만족스럽지 못한 것이었다. 불량주택지를 1981년까지 정비하여 현대도시로 탈바꿈하고자 住宅改良“促進”에 관한 “臨時措置”法이라는 限時法까지 제정토록 정부에 건의하였던 서울시의 입장에서 이 같은 접근방식은 미온적인 것이었던 것 같다. 철거를 줄이기 위하여 가능한 기존 건축물을 존치개량하고 기존도로도 존중하는 식의 불량주택지 개량으로는 서울시가 구상하는 도시정비 수준을 달성할 수 없다고 판단한 것이다. 장기적으로 다시 불량화될지 모른다는 우려와 함께, 완화된 기준에 의한 도로계획과 환지는 도시경관상의 개선효과를 기대할 수 없고, 또한 주거기능을 회복한다는 면에서도 사업의 효과가 미흡한 것으로 인식하였다. 그리고 기존주택을 개량하여 합법화하는 것은 건축법의 개정을 필요로 하는 것이어서 법적 문제까지 야기되었다. 90% 이상의 주민참여 또한 사업추진을 하는데 현실적으로 어려운 점으로 대두되는 한편, 주민은 주민대로 용자조건으로 주거지 이전을 제약했기 때문에 문제를 제기하기도 하였다(김용호 1995, 104~105쪽).

그러하여 서울시의 공공시설 투자재원을 지원하고 거주민의 경제적 부담을 경감시켜 주면서 住民參與에 의한 地區修復을 의도하였던 차관재개발방식은 1978년 하반기에 들어와 재검토되기에 이른다. 당시의 기존 自力再開發과 借款再開發에 대한 정책적 평가는 대

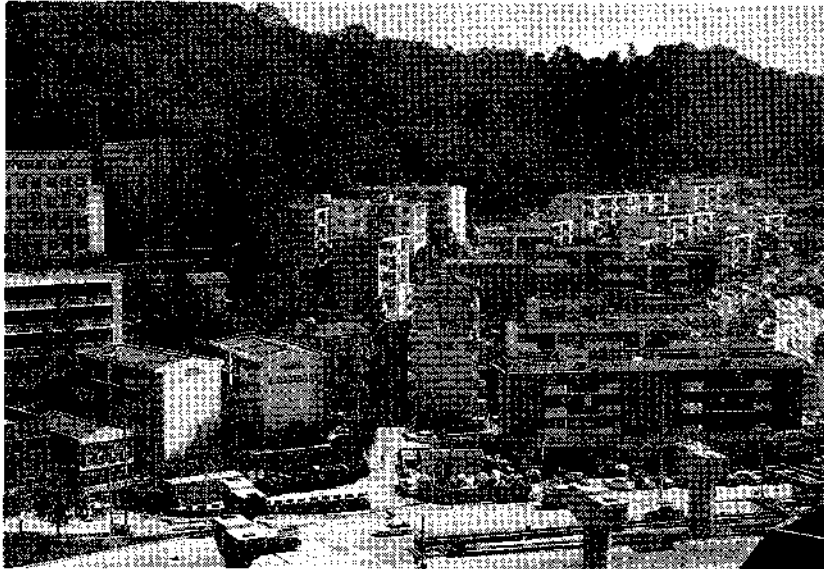
책으로 다음과 같은 것이었다. 첫째는 土地區劃整理 방식을 통한 소규모 垡地單位의 개량이 효과가 있는가 하는 문제였다. 원래 대지규모가 협소한 것을 구획정리를 통해 감보율을 적용하여 더욱 작은 대지로 환지하고 거기에 소규모 協同住宅을 건립하는 식의 개별적인 주택개량을 통해서 주택개량이라는 정책의 효과가 나타나지 않는다는 것이었다. 두 번째는 차관재개발을 통해 영세필지를 그대로 둔 채 기존주택을 개량하는 것은 장차 다시 불량화될지 모른다는 우려였다. 그리고 마지막으로 주택개량 재개발사업이 신속하게 추진되지 않는다는 점이었다. 換地를 통해 대지를 다시 정해 주고, 개별적인 개발은 민간 스스로에게 맡기다 보니 사업기간이 장기화되어 정책효과를 조속히 거둘 수 없다는 점이 지적되었다.

3) 위탁재개발

이러한 평가 속에서 불량주택지의 재개발은 1978년 들어 새로운 전환을 맞이한다. 서울시는 크게 두 가지 점에서 새로운 재개발방식을 내놓게 된다. 첫째는 垡地分割 規模의 大型化를 통한 공동주택의 건립이다. 그 당시까지 4가구가 살수 있는 60평 규모의 대지로 분할하던 것을 20~30가구의 주택을 건설할 수 있는 300평 내외의 대지로 환지하여 연립주택이나 아파트 같은 공동주택을 짓도록 한 것이다. 즉 전면철거를 통한 주택의 입체화 정책이라고 할 수 있다. 두 번째는 주택건립에 民間 建設業體의 참여이다. 주택건립을 주민자력으로 한다는 점에서는 변함이 없지만, 주민들이 “共同住宅建立 推進委員會”를 구성하여 사업시행에 제3의 개발자를 참여시키는 방안을 모색하기 시작한 것이다. 한때 서울시에서 직접 개발하는 방안이 모색되기도 하였으나, 서울시는 법적 시행자로서 행정지원을 하고 사업주체는 주민으로 구성된 共同住宅建立 推進委員會가 맡도록 하는 것이 바람직하다고 결정되었다. 그래서 서울시는 주민조직인 共同住宅建立 推進委員會에 건설한 주택사업자를 선정해 주고, 공동주택 또는 아파트를 건립한 후 지구주민에게 분양 또는 임대토록 한다는 방침이 정해졌다(김용호 1995, 106쪽)

이에 따라 소규모 協同住宅의 건설을 염두에 두고 정해졌던 건폐율 60% 이하, 용적률 300% 이하라는 건축제한이 건폐율 35% 이하, 용적률 150% 이하로 수정되었다. 더하여 가구당 주택규모를 15평 이상이 되도록 하였으며, 건물외부 공지면적의 1/3 이상을 조경하도록 하는 규정이 추가되었다. 또한 換地함에 있어서 市有地를 점유한 사람에 대해서는 모두 같은 면적으로 환지(균등환지)해 주는 것을 원칙으로 하고, 私有地의 경우에는 소유면적의 크기에 따라 환지(차등환지)하도록 하였다. 그리고 대지면적 50평 이상에 건립된 기존의 양호한 주택은 사업계획에 저촉되지 않는 범위내에서 존치시키되 철거될 경우 보상 또는 입체환지 기법을 통해 해결하도록 하였다(김용호 1995, 106-107쪽).

이와 같은 방침은 결국 漸進的인 改良을 통한 地區修復으로부터 撤去를 기본수단으로 하는 再開發로의 환원이었고, 주택개량 재개발을 보다 “促進”시키고자 한 것이었다. 이러한 방침에 따라 보다 의욕적으로 재개발 사업이 추진되어 현저3, 옥인, 신당1, 전농1, 돈암3, 미아 5, 홍제 6, 연희 3, 아현1, 용산1, 후암1, 신길3 등 12개 구역에서 2,253가구가 건립되었다(그림2-6~8 참조).



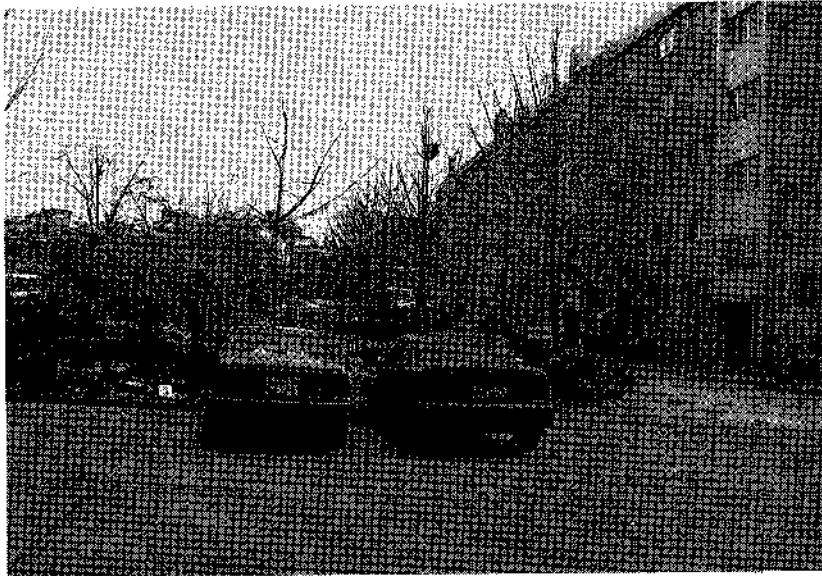
지구의 전경



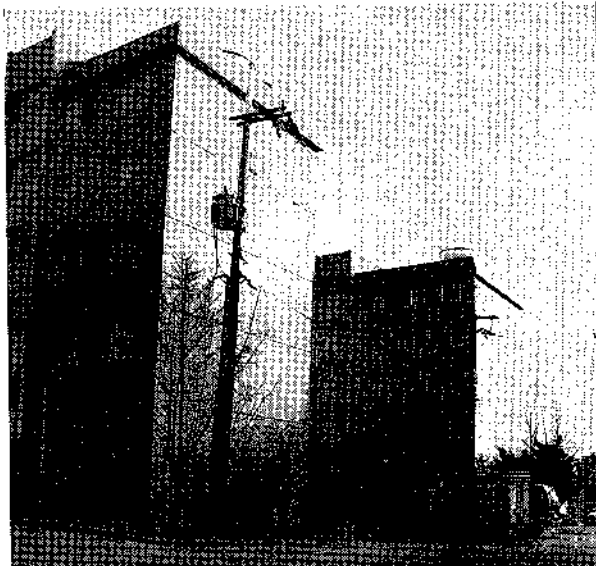
지구의 근경

위치	성북구 돈암동 산6
사업방식	위탁재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	20,111
국공유지(㎡)	-
사유지(㎡)	-
설계자	-
시공자	-
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1979
사업준공(년)	1985
조합원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	191
택지면적(㎡)	14,250
건축면적(㎡)	-
연면적(㎡)	-
건립가구수	215
임대주택수	-
층수(층)	-
동수(동)	19
용적률(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	13-31

[그림 2-6] 위탁재개발 지구의 예: 돈암3-1 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	영등포구 신길동 339
사업방식	위탁재개발
진행현황	사업시행중
총면적 (㎡)	13,031
국공유지(㎡)	1,089
사유지(㎡)	11,942
설계자	타운 현대조형
시공자	현대산업개발
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1979
사업준공(년)	-
조합원수(인)	240
세입자수(인)	236
정비가목(동)	38
택지면적(㎡)	11,131
건축면적(㎡)	-
연면적(㎡)	-
건립가구수	130
임대주택수	-
층수(층)	5-5
동수(동)	4
용적률(%)	-
건폐율(%)	-
원형(평)	15-29

[그림 2-7] 위탁재개발 지구의 예: 신길3-1 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	서대문구 홍제동 369
사업방식	위탁재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	35,874
국공유지(㎡)	-
사유지(㎡)	-
설계자	신신건축연구소
시공자	신원산업(주)
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1980
사업준공(년)	1981
조합원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	236
택지면적(㎡)	-
건축면적(㎡)	4,519
연면적(㎡)	13,290
건립가구수	112
임대주택수	-
층수(층)	2-3
동수(동)	12
용적율(%)	-
건폐율(%)	-
평형(평)	15-26

[그림 2-8] 위탁재개발 지구의 예: 홍제6 지구(1996년 10월 현지촬영)

그러나 이와 같은 적극적인 철거위주의 재개발사업은 이제까지 볼 수 없었던 주민의 거센 저항에 부딪치게 된다. 주로 재정지원과 개발이익에 관한 문제였다. 주민들은 재개발 사업에 소요되는 재원의 부담능력이 없으니 사업시기를 연장하거나, 차관재개발을 할 때처럼 기존의 대지에서 개량(현지개량)하게 해 달라고 요청했다. AID 차관이 없어진 대신으로 서울시가 지원하던 용자의 규모도 증액하고, 그것의 상환을 장기저리로 하게 해 달라고 요구해 왔다. 또한 무허가 주택에 거주하던 주민들은 재개발지구내의 市有地 拂下代金을 낮추어 줄 것을 요청하였다. 여러 명의 주민을 묶어서 공동소유의 換地를 하고 강제적으로 共同住宅을 건립하도록 한 것 또한 주민의 반발대상이었다. 대지가 90㎡ 이상인 경우 단독으로 환지를 해주고 거기에 단독주택을 건립할 수 있도록 해 달라는 요구도 있었다. 그리고 시공자를 주민이 자유롭게 선정할 수 있도록 해 달라는 요구와, 감보율의 하향조정 등 개발이익에 대한 요구도 상당한 것이었다.

이와 같이 주민의 강력한 저항에 부딪혔던 철거위주의 재개발 시책은 1980년 이른바 신군부(新軍部)의 등장으로 다시 추진이 약화된다. 1980년 8월 國家保衛非常對策委員會(國保委)는 도시개발사업과 관련된 건축물의 철거억제 지시를 내린다. 이 지시는 주택개량 재개발 사업도 포함하고 있는데 여기서 제시된 주택철거 억제 이유의 이유는 1) 저소득층 주택이 감소한다는 점, 2) 주민의사를 무시한 채 진행되어 민원을 야기한다는 점, 3) 철거와 재개발에 소요되는 국민부담을 경감시킨다는 점이었다. 이제까지 제거해야 할 것으로 여겨졌던 무허가 불량주택이 저소득층 住宅在庫로서 인식되고, 이것을 과도하게 재개발하지 않음으로써 저소득층의 주거안정과 국민적 부담경감을 도모할 수 있다는 새로운 정책 인식이었다. 이에 따라 주택개량 재개발에 다음과 같은 새로운 방향이 설정되었다.

- 1) 주민의 2/3 이상의 동의 없이는 사업집행을 아니한다.
- 2) 사업시행을 할 경우, 충분한 보상과 이주대책을 선행한다.
- 3) 완전철거보다는 가급적 개수 및 보수로 기존 주택의 기능회복에 치중한다.

이에 따라 서울시는 재개발구역과 철거대상지역을 일제 정밀조사하여 불합리한 지역을 재조정하고(구역조정의 기준에 대하여는 김용호 1995, 111쪽 참조), 再開發事業 基本計劃을 먼저 결정 고시한 후 공청회를 통하여 주민의 자율시행을 유도하도록 사업추진의 방향을 선회하였다. 또한 사업시행기간에 대한 事前豫告制를 실시하여 주민 스스로 자금을 마련할 수 있는 시간적 여유를 주는 한편, 주택건립 용자금을 대폭적으로 증액하여 지원하도록 하였다. 기존 주택의 개보수 및 용도변경, 증개축의 범위를 확대허용한 것과, 지역내 순환간선도로 및 상하수도의 설치에 우선적으로 市費를 투자하여 시행하도록 한 것도 큰 전환이었다. 그리고 철거대상주민에 대해서는 보조금을 지급하고, 모든 가구를 市營 아파트에 입주도록 한다는 기본방침도 세우게 되었다.

이와 같은 철거억제라는 기본방침 아래서 1973년 서울시가 의욕적으로 지정하였던 주택개량 재개발구역은 1982년 대대적인 구역조정을 겪게 된다. 재개발구역에 포함되었던

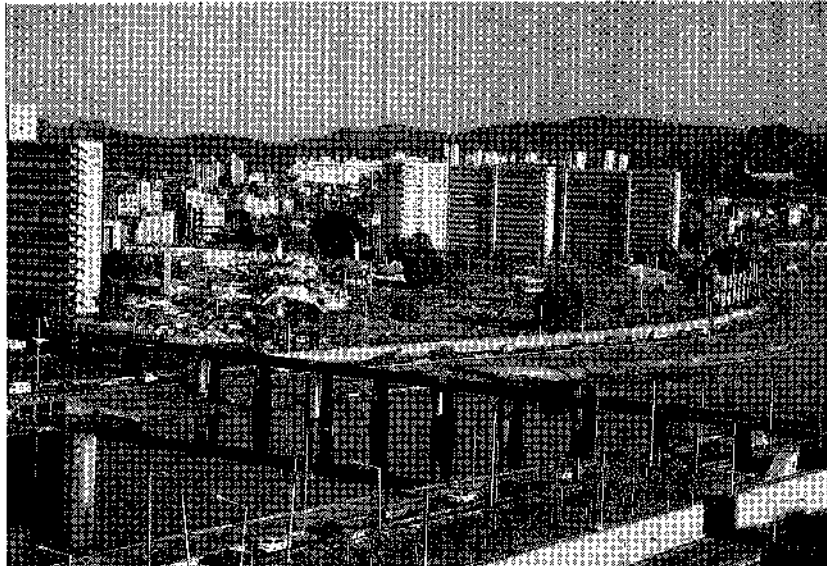
많은 불량주택을 구역에서 해제시킴으로써 전체 구역면적은 오히려 축소되었다. 1982년 1월부터 지속적으로 추진된 이러한 구역조정작업의 결과 1982년말에는 276만평(69,000동 포함)에 달하는 123개 구역을 남기게 되었다.

4) 합동재개발

위와 같은 정책방향의 전환속에서 주택개량재개발 사업은 침체기를 맞이하였다. 1982년에는 모두 316가구가 건설됨으로써 재개발사업이 도입된 이래 최저수준을 기록하였다. 서울시가 1982년 동안 지속적으로 재개발 구역을 축소하는 것을 보면서, 주민들은 나머지 구역도 곧 해제될 것이라고 생각하였기 때문에 공공시설이 이미 설치된 곳조차도 주택개량은 이루어지지 않고 있었다. 서울시는 이러한 원인을 크게 두 가지로 보고 있었다. 하나는 주택개량 재개발사업에 추진할 주민의 경제적 부담능력이 부족하기 때문이고, 다른 하나는, 주민들의 가장 절실한 문제는 경제적 지위의 향상에 있지, 지금 살고 있는 곳의 주거환경을 개선하는 일은 크게 절실한 문제가 아니었기 때문이다. 요컨대, 저소득층 주민들로서는 새로운 집을 지을 경제적 여력이 있을리 없었고, 그렇기 때문에 주거환경 자체의 개선을 바라는 바도 아니었던 것이다.

그러나 “15만 5천동에 달했던 무허가 건물, 도시지역의 2% 가까이가 불량주택지구이고 그것도 도심으로부터 반경 5km 이내에 50% 이상이 점유하고 있다는 사실을 그대로 지나쳐 버릴 수도 없으며, 그렇게 해서도 안될 것이다”라고 한 것에서도 볼 수 있듯이(김용호 1995, 112쪽), 불량주택을 재개발해야 한다는 서울시의 의지는 여전히 확고한 것이었다. 그래서 서울시는 보다 획기적인 재개발사업의 추진방안을 강구하게 되거니와, 주택개량 재개발 사업이 가장 부진하였던 1982년을 넘긴 다음해인 1983년 새로운 주택개량 재개발 방식을 출현시켰다. 이제까지 주택개량 재개발 사업을 추진하는데 가장 핵심적인 장애요소였던 “開發財政”문제를 혁신적으로 해결하고자 하는 이른바 “合同再開發”방식의 등장한 것이다. 이 방식의 출현은 당시 중동의 경기침체에 따라 중장비와 함께 대거 귀국한 건설업체들의 건축경기 활성화를 도모하기 위한 노력에도 불구하고 부응하였던 것으로 전해지고 있다. (박세훈 1994, 48쪽)

合同再開發방식은 토지를 제공하는 주민과 사업비 일체를 부담하는 건설업체가 “合同”으로 재개발을 한다는 데서 붙여진 용어이다. 건설업체가 참여한다는 점에서 “委託再開發”방식과 다를 바가 없으나, 合同再開發방식의 핵심적인 내용은 주민과 건설업체가 “合同”으로 “自立財政”을 도모한다는 데 있다. 주택개량 재개발 사업이 自立財政을 이룬다는 것은 주민은 재개발사업의 비용을 부담할 필요가 없으면서도, 건설업체 또한 事業收益性이 확보되는 것을 의미했다. 이것을 가능하게 하는 것은 市場經濟原理의 도입이었다. 거주민을 수용하는 주택 이외에 서울의 住宅市場에 매각할 수 있는 주택을 추가적으로 건설함으로써 그것에 대한 매각대금으로 사업의 經濟的 妥當性을 자체적으로 확보하는 방식이었다. 따라서 이 방식의 필연적으로 요청하는 것은 주택시장에 매각할 수 있는 추가적인 주택의 건립을 위한 높은 密度의 개발이다. 이러한 개념은 行政的으로, 1) 재개발사업의 施行者를 서울시에서 주민에 의해 설립된 조합으로 넘기고, 2) 住民組合이 건설회사



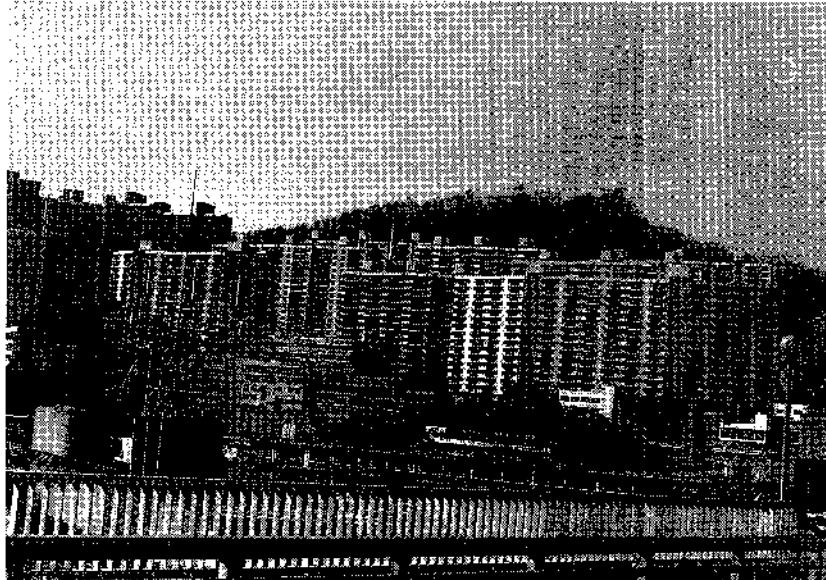
지구의 전경



지구의 근경

위치	노원구 하계동 350
사업방식	합동재개발
진행현황	사업시행중
총면적 (㎡)	59,300
국공유지(㎡)	9,709
사유지(㎡)	49,591
설계자	무송
시공자	풍림산업(주)
구역지정(년)	1989
사업인가(년)	1996
사업준공(년)	-
조함원수(인)	280
새입자수(인)	689
장비가옥(동)	165
택지면적(㎡)	55,158
건축면적(㎡)	11,238
연면적(㎡)	202,428
건립기구수	1,899
임대주택수	559
층수(층)	16-20
동수(동)	11
용적률(%)	290
건폐율(%)	20
평형(평)	14-43

[그림 2-9] 합동재개발 지구의 예: 하계1 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	성동구 옥수동 산5
사업방식	합동재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	76,651
국공유지(㎡)	34,116
사유지(㎡)	40,231
설계자	-
시공자	국동건설
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1984
사업준공(년)	1987
조함원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	252
택지면적(㎡)	-
건축면적(㎡)	8,802
면면적(㎡)	119,456
건립가구수	800
임대주택수	-
층수(층)	14-14
동수(동)	7
용적률(%)	215
건폐율(%)	17
평형(평)	24-52

[그림 2-10] 합동재개발 지구의 예: 옥수4 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	양천구 신정동 131
사업방식	합동재개발
진행현황	사업시행중
총면적 (㎡)	25,137
국공유지(㎡)	15,806
사유지(㎡)	9,321
설계자	신조
시공자	삼성종합건설
구역자정(년)	1988
사업인가(년)	1991
사업준공(년)	-
조합원수(인)	-
세입자수(인)	630
청미기옥(동)	259
택지면적(㎡)	23,942
건축면적(㎡)	5,230
연면적(㎡)	87,869
건립가구수	926
임대주택수	606
층수(층)	14~22
동수(동)	6
용적률(%)	299
건폐율(%)	22
평형(坪)	15~43

[그림 2-11] 합동재개발 지구의 예: 신정6-2 지구(1996년 10월 현지촬영)



지구의 전경



지구의 근경

위치	서대문구 홍은동 71
사업방식	합동재개발
진행현황	사업완료
총면적 (㎡)	8,499
국공유지(㎡)	3,969
사유지(㎡)	4,530
설계자	무림종합건축
시공자	종림산업
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1986
사업준공(년)	1988
조합원수(인)	-
세입자수(인)	-
정비가옥(동)	69
택지면적(㎡)	5,851
건축면적(㎡)	1,469
연면적(㎡)	16,318
건립가구수	181
임대주택수	-
층수(층)	8-12
동수(동)	1
용적률(%)	256
건폐율(%)	26
평형(평)	29

[그림 2-12] 합동재개발 지구의 예: 홍은5-4 지구(1996년 10월 현지촬영)

를 고용하여 재개발을 추진하되, 3) 고밀도 건축이 가능하도록 건폐율과 용적률을 법정 한도까지 완화하는 것으로 전개되었다.

이러한 개념에 따라 서울시는 1984년 1월 24일 “合同再開發事業 細部施行指針”을 마련하였다. 이 지침의 주요 내용은 다음과 같다. 1) 총 건립가구의 50%이상을 국민주택규모 이하로 하면서 최대주택규모는 전용면적 45평 이하로 하도록 함으로써, 주택개발 재개발을 통한 아파트의 개발이 소형 서민주택에 중점을 두도록 하였다. 2) 주택개량 재개발 사업에 참여할 건설업체를 선정함에 있어서 서울시가 3개 업체 이상으로부터 기본설계와 사업계획서를 제출 받아 심의 후 순위를 결정하여 조합에 통보하게 되면 주민총회에서 참여업체를 결정하도록 하였다. 3) 조합원을 수용하고 남은 아파트 가구는 5% 범위 내에서 조합이 유보시설로 확보하고 그 나머지의 30%는 특별분양, 70%는 일반분양할 수 있게 하였다. 특별분양은 다른 재개발 구역내 철거민을 수용토록 함으로써 서울시 무허가 건물 총량을 감축시켜 나가는 효과를 기대한 것이었다. 4) 구역내 건립되는 상가 등의 복리시설은 시행자가 임의분양토록 하였다. 5) 재개발구역내 시유자에 대해서는 사업시행인가 시점을 기준으로 하여 감정평가 결과에 따라 점유 또는 연고권을 가진 조합원에게 매각하는 것을 원칙으로 하되, 조합이 조합원으로부터 위임받았을 경우 조합의 수의계약으로 일괄 매각할 수 있도록 하였다(김용호 1995, 114쪽)

이러한 사업방식은 1980년대 초반 부진하였던 주택개량 재개발 사업을 활성화하는 계기를 마련하였다. 불량주택지 주민의 입장에서는 토지만의 제공으로 새로 지은 아파트가 한 채 생기는 꿈같은 일였고, 건설업체의 입장에서는 안정적인 택지와 주택 부족의 상태에 있는 주택시장에서 택지를 확보하고 매각할 주택을 건설하여 수익을 얻을 수 있는 일이었다. 1983년 9월 26일 천호 1구역에 최초로 합동재개발 방식이 적용되었다. 2년만인 1985년 완공된 이 지구는 114동의 불량건물을 철거하고 9,600평의 대지에 10~13층 아파트 6개동에 479가구를 수용하고 있다. 조합원에게 377가구를 분양하고 나머지 102가구를 매각함으로써 사업비를 충당한 것이다.

그리고 그 동안 재개발 구역으로 지정된 후 사업을 추진하지 않던 많은 불량주택지역들이 합동재개발방식의 도입에 따라 움직이기 시작하였다. 1980년대 초반 저조하였던 주택개량 재개발 사업의 認可地區數가 1984년 이후 급격히 증가하기 시작하였다. 1984년에는 8개 지구, 1985년에는 9개 지구, 1986년에는 이제까지 주택개량재개발의 역사에서 가장 많은 24개 지구로 치솟았다. 1986년의 급격한 증가는 '88 올림픽을 앞둔 정부의 도시환경정비 노력과도 유관할 것으로 추정되지만, 이러한 활성화 추세는 1980년대 후반을 거쳐 오늘에 이르기까지 계속되었다. 특히 1993년 이후는 매년 15개 지구 이상에 대해 사업시행이 인가되고 있다. 그리하여 “합동재개발”은 서울의 주택개량 재개발에서 가장 보편적인 개발방식이 되었다. 주택개량 재개발 사업이 시작된 1973년 이후 1996년 6월 30일까지 완료되었거나 시행 중에 있는 228개 재개발지구 중 155개 지구가 합동재개발방식을 사용하였고, 1984년 이후는 거의 모든 재개발이 합동재개발 방식으로 이루어지고 있다.

참고

주택개량 재개발의 사업방식에 있어 자력, 차관, 위탁 및 합동재개발 방식이외에도 “公營再開發”이라고 불리는 방식이 1980년대 중반 한때 모색되기도 하였다. 공영재개발은 서울시가재개발에 직접 사업시행자가 되어 “公共賃貸住宅”을 건설한 것이다. 이 방식이 적용된 것은 1985년 서울시가 13평형 市營 聯立住宅 72세대를 건설한 상계5-1지구이다. 상계5-1지구는 8,66m²(약2,600평) 규모와 부지였는데, 여기에 3층의 13평형 연립주택 6개동이 건폐율은 12.4%, 용적률 40.6%의 밀도로 건설되었고, 어린이 놀이터 2개소가 설치되었다. 그러나 공영재개발 방식은 상계5-1지구에만 적용되고 단명으로 끝났다. 이 방식이 공익성 높은 주택개량 재개발이 요청되는 시점에서 매우 중요한 사업방식이었음은 틀림없으나, 그것의 실제 시행은 1개 지구에 그쳤기 때문에 여기서는 별도로 다루지 않기로 한다.

3. 주요 시책의 변화

1) 제도적 기반의 변천

住宅改良 再開發事業은 1973년도 처음 시작할 당시부터 서울시의 공식적인 “都市計劃事業”이었다. 즉, 도시계획법에 의한 “再開發事業”으로 입안되고, 결정되며, 시행되었다. 그러나 都市計劃法상의 재개발사업에 대한 내용을 별도로 분리하여 새로이 제정된 都市再開發法으로 흡수함에 따라 주택개량재개발은 그 법적 근거에 있어서 몇 차례의 변화가 있었다.

1973년도에 주택개량 재개발사업을 탄생시킨 “住宅改良促進에 관한 臨時措置法”은 그 자체로서 주택개량재개발 사업을 가능케 한 것은 아니었다. 同法 제1조가 규정하듯이 이 법은 주택개량을 촉진하기 위하여 당시 都市計劃法에 의한 재개발사업에 관한 “特例”를 규정함을 목적으로 한 것이었다. 즉 주택개량 재개발 사업은 당시의 도시계획법에 따라 “재개발구역”으로 지정하여 시행하는 것이었고(법2조), 주택개량촉진에 관한 임시조치법은 이에 대하여 지구지정 요건, 국공유지의 무상양여등 특례규정을 만든 “特別法”이었다.

도시계획법속에서 다루어지던 재개발은 1976년 12월 31일 법률 제2968호로 국회가 “都市再開發法”을 제정함에 따라 都市再開發法으로 흡수되었다. 따라서 지금까지 도시계획법과 주택개량촉진에 관한 임시조치법에 의해 시행되던 주택개량재개발 사업은 도시재개발사업으로 운영되게 된다. 도시재개발법 시행 이전에 도시계획법 및 주택개량촉진에 관한 임시조치법의 규정에 의하여 행한 처분, 절차나 기타의 행위는 새로 제정된 도시재개발법에 의하여 행한 것으로 보도록 규정하였다(부칙). 또한 이 법의 시행 이전에 도시계획법 또는 주택개량촉진에 관한 임시조치법의 규정에 의하여 지정된 재개발구역과 이 법 시행 후 건설부장관이 관계부처의장과 협의하여 지정한 재개발구역은 “특정지구개발

촉진에 관한 임시조치법”의 규정에 의한 “재개발촉진지구”로 지정된 것으로 본다고 규정하였다.

그리고 1996년 6월말까지 都市再開發法에 법적근거를 두고 시행되어 오던 “주택개량 재개발”사업은 1996년 말 도시재개발법의 개정 에 따라 “住宅再開發”로 명칭이 바뀔 예정으로 있다.

2) 주민의견 반영

주택개량 재개발에 있어 주민의 참여는 여러 단계에서 여러 가지 형태의 참여가 있을 수 있으나, 여기서는 1) 구역지정(區域指定)에 대한 주민의견의 반영에 대한 시책과, 2) 구역지정 이후 재개발의 사업계획(事業計劃)에 주민의견에 대한 시책을 살펴보고자 한다.

區域指定에 대한 주민의견 반영에 대한 시책을 보려는 것은, 어느 주택지를 “주택개량 재개발 구역”으로 지정함에 있어서 그것이 전적으로 서울시에 의한 판단인지 아니면 주민의 의견이 반영되는가를 보려는 것이다. 김용호(1995)에 의하면 1988년 5월 10일까지 주택개량 재개발 구역을 지정하는데 法的으로 주민의 同意가 필요하지 않았고, 이때부터 토지건물 소유자의 90% 이상의 동의를 얻어야 재개발 구역으로 지정할 수 있도록 하였다. 이러한 요건은 1992년 8월 7일 주민의 2/3이상의 同意를 얻어야 하는 것으로 완화되어 오늘에 이르고 있다. 이상의 시책변화에 비추어 볼 때, 서울의 대부분의 주택개량 재개발은 그곳을 재개발하여야 할 것인가가 거의 서울시에 의해 결정해 왔다고 볼 수 있다. 왜냐하면 1996년 6월 30일 현재 279개 지구에 달하는 주택개량 재개발 구역중 72.7%에 이르는 203개 지구가 1988년 5월 이전에 이미 구역지정이 되었기 때문이다.

두 번째 관점은 구역지정이 된 이후 사업시행에 주민의견이 반영되는데 대한 시책의 변화이다. 사업시행에 대한 주민동의율에 대해서는 1988년 5월까지 주민의 2/3이상의 동의를 얻도록 하였는데, 이때부터 주민의 90%이상의 동의를 얻어야 事業認可申請을 할 수 있도록 하였다. 이 시책은 1989년 8월 19일부터 토지면적, 토지소유자의 2/3이상과 건물소유자의 90%이상으로 강화되었고, 1992년 8월 5일에는 다시 토지 및 건물소유자의 2/3이상으로 완화되었다. 이를 시기별로 요약하면 다음과 같다

가) 구역지정 요구시 주민동의율

1988. 5.이전	法上 동의 불필요
1988. 5.	토지 및 건물소유자의 90% 이상
1992. 8.	토지 및 건물소유자의 2/3 이상

나) 사업시행 인가 신청시 주민동의율

1988. 5.이전	토지 및 건물소유주의 2/3 이상
1988. 5.	토지 및 건물소유주의 90% 이상
1989. 8.	토지면적, 토지소유자수의 2/3 이상, 건물소유자수의 90%이상
1992. 8.	토지 및 건물소유자수의 2/3이상

3) 세입자 대책

주택개량재개발 사업에 대한 가장 비판적인 사회적 시각은 아마도 불량주택지에 세를 들어 살고 있는 사람들을 배려하지 않았다는 점일 것이다. 이른바 “貰入者”로 불리는 이들에게 주택개량 재개발이란 곧 주거의 공간적 소멸을 뜻하는 것이어서 세입자들의 저항이 거셌고(박세훈 1994), “누구를 위한 재개발인가”하는 문제제기가 종교단체, 학계 및 저소득층 대변단체로부터 끊임없이 이어져 왔다.

서울시가 이들 세입자에 대한 정책적 관심을 나타내기 시작한 것은 合同再開發방식이 도입되어 보다 활발하게 기존의 불량주택지가 철거되어 가던 1986년부터이다. 1986년 11월 29일에 정부가 택지개발사업을 하면서 보상에 관한 기준법으로 정해 놓은 “公共用地取得 및 損失補償에 관한 特例法 施行規則”의 규정에 따라 사업계획결정 고시일 현재 1개월 이상 거주한 세입자에 대하여 2개월분을 住居對策費(재정경제원 장관이 조사 발표하는 도시근로자 평균가계지출비를 기준으로 산정)를 지급하도록 한 것을 주택개량 재개발 사업에 적용한 것이다.

그러나 이 규정에 의한 住居對策費가 지급된 세입자는 허가를 받아 등기부 등본이 있는 주택에 거주하는 가구에 한정된 것이었지 모든 세입자에게 지급된 것이 아니었다. 무허가 주택에 세들어 있던 가구에게는 아무런 대책이 없었다.

1987년에는 주거대책비의 지급에 추가하여, 재개발지구내의 소형아파트 안에서 방 한칸의 분양권을 주는 것을 추가하여 주거대책비나 분양권 중에서 하나를 선택하도록 하였다. 이 방 한칸의 분양권이란 이른바 “딱지”라고 불리는 것으로써 아파트내의 방 한칸을 우선적으로 분양 받을 수 있는 권리였고, 3가구의 세입자가 이 권리를 합하면 (즉, “딱지” 세장) 아파트 한 채를 분양받을 수 있도록 하였다. 세입자들로서는 방 한칸의 우선 분양권을 행사할 수 있는 재정능력이 없었으므로, 이 권리를 부동산 중개인에게 매각하고 다른 지역으로 이주하는 것이 상례였다(부동산 중개인은 이 권리(딱지)를 모아 아파트 한 채를 분양받을 수 있는 권리로 묶어서 다시 매각하였다).

이러한 문제를 해결하고자 1988년 5월에는 주거대책비, 방 한칸 분양권에 더하여 7평 규모의 아파트 한 세대를 분양받을 수 있도록 선택의 범위를 확대하였다. 그러나 7평 규모의 아파트를 분양받은 것도 저소득층 세입자들의 재정능력에 비추어는 여전히 어려운

일이었다.

한편 1989년 1월에는 주거대책비 지급에 대한 보완이 이루어졌다. 1개월 이상 거주한 세입자에 대해 주거대책비가 지급됨으로써 이를 받은 것을 목적으로 고의로 입주하는 세입자를 배제하고 주거대책비를 현실화하고자, “1개월 이상 거주”를 “3개월 이상”으로, “2개월분”의 주거대책비를 “3개월분”으로 하도록 公共用地 取得 및 損失補償에 관한 特例法 施行規則이 개정되었다.

1989년 4월 서울시는 세입자들의 주거문제를 더욱 적극적으로 완화하기 위하여 賃貸住宅을 건설하는 방안을 강구한다. 주민으로 구성된 再開發組合으로 하여금 재개발 구역 내에 7~10평 규모의 세입자용 永久賃貸住宅을 건설토록 하고, 이를 서울시가 매입하여 세입자에게 임대하는 방식이었다. 더하여 재개발 구역내의 公共유지에 서울시가 세입자용 임대주택을 직접 건설하는 방식도 도입되었으며, 서울시 都市開發公社와 大韓住宅公社가 재개발사업과는 별도로 건립하는 公共賃貸住宅에 우선적인 입주권을 주는 방안도 도입되었다. 이에 따라 세입자는 公共賃貸住宅 입주권 또는 주거대책비 중에서 하나를 선택하도록 하였고, 1992년에는 입주할 수 있는 대상자를 재개발 구역내의 세입자 이외에도 소년 소녀가장, 형제자매세대, 준비속과 동거하는 離婚母까지로 확대하였다.

이상과 같은 세입자에 대한 시책을 시간의 순서별로 정리하면 다음과 같다.

- 1986. 11. 세입자에 대해 가족수에 따라 2개월 분의 주거대책비 지급
(公共用地 取得 및 損失補償에 관한 特例法 施行規則)
- 1987. 6. 소형아파트 방1개 분양권 또는 2개월분의 주거대책비 중 택일
(서울시 住宅改良 再開發事業 業務指針 개정)
- 1988. 5. 7평 규모 아파트 분양권을 선택사항에 추가
- 1989. 1. 주거대책비 지급을 2개월 분에서 3개월 분으로 증액
(서울시 住宅改良 再開發事業 業務指針 개정)
- 1989. 5. 세입자용 공공임대주택 입주권 및 주거대책비 중 택일
(서울시 住宅改良 再開發事業 業務指針 개정)

4) 소형주택의 건설

주택개량 재개발사업을 통하여 서울시가 전개한 또 다른 주요한 시책은 住宅의 規模에 관한 것이다. 주택개량 재개발이 불량주택지의 개선을 도모하는 것은 궁극적으로 저소득층 주민의 주거기회 및 환경의 개선에 있는 만큼, 소형주택을 중심으로 건설되어야 한다는 것이었다. 住民組合과 建設業體가 사업성만을 추구하여 대형 주택 중심으로 재개발

되는 것을 방지하고자 하였다. 또한 서울시는 소형주택건설의 물량을 산정하는데 기존의 세입자 가구수도 포함시키도록 함으로써 세입자들이 입주할 수 있는 기회를 확대하려고 하였다.

그리하여 1984년에는 전체 건립 家口數의 50%이상을 國民住宅 규모(전용면적 85㎡)이하의 규모로 건설토록 하였고, 1988년에는 60%이상으로 강화하였으며, 1991년에 이르러는 전체 건립가구수의 80%이상으로 하되 이 중에서도 60㎡이하 규모의 주택이 50%를 차지하도록 하였다. 이러한 소형주택 건설의무에 대한 지속적인 강화는 세입자에 대한 주거기회를 확대하려는 데도 목적이 있었다. 국민주택 규모 이하의 건립가구수에 규정을 시기별로 보면 다음과 같다.

- 1984. 1. 14. 전체 건립가구수의 50% 이상
- 1986. 7. 10. 전체 건립가구수의 50% 이상, 분양대상 조합원 수 이상
- 1988. 9. 9. 전체 건립가구수의 60% 이상, 분양대상 조합원 수 이상
- 1989. 4. 25. 전체 건립가구수의 60% 이상, 분양대상 조합원 수 및 세입자가구수 이상
- 1991. 3. 25. 전체 건립가구수의 80% 이상, 분양대상 조합원 수 및 세입자 가구수 이상, 이 중 60㎡이하는 50% 이상

5) 순환재개발방식의 도입

주택개량 재개발사업이 전면적인 철거를 통해 이루어지는 경우, 기존의 거주민은 재개발사업이 끝날 때까지 다른 곳에 임시적인 거처를 마련해야 했다. 기존의 불량주택에 살고 있는 저소득층이 다른 정상적인 주거지에서 이 기간동안 임시적인 주거를 마련한다는 것은 경제적으로 어려운 문제이고, 이로 인해 원래 살던 주민들이 다른 곳으로 떠나가고 다시 재입주하지 않는다는 문제점이 대두되었고, 또한 주택개량 재개발사업도 지연되는 영향을 미치게 되었다. 이를 해결하기 위해 고안된 것이 이른바 “循環再開發”방식이다. 순환재개발 방식은 사업시행자가 이미 가지고 있는 주택을 활용하거나 재개발구역 인근에 주택을 건립하여 재개발구역의 철거주민을 부분적으로 이주시키고, 그 주민들이 살던 불량주택지 만큼을 재개발한 다음 입주시키며, 같은 방식으로 순차적으로 개발함으로써 재개발사업을 마치는 방식으로서, 재개발 사업을 촉진하고 원주민의 재정착을 유도하기 위한 것이었다.

순환재개발방식은 가옥주에게 이주비를 따로 주지 않아도 되고, 세입자까지 이주단지에 입주시킬 수 있어서, 합동재개발사업의 문제점인 이주비 및 세입자 문제를 다소 완화할 수 있는 장점이 있다. 세입자는 원하는 바에 따라 재개발을 통해 건립한 임대주택에

다시 입주하거나 이주단지에 계속 남아 있을 수 있다. 그리고 이주단지는 다른 지역의 주택개량 재개발도 촉진시킬 수 있는 장점이 있는 것으로 평가되고 있다.

서울시가 이 방식을 처음으로 적용하고자 시도한 것은 1983년이였다. 당시 위탁재개발 방식으로 추진되던 가락1구역과 오금구역을 시범지역으로 선정하여 순환재개발방식을 적용하려고 하였다. 그러나 주민들이 그 무렵 새로이 도입된 합동재개발 방식으로 사업을 추진할 것을 요청함에 따라 이주민용으로 건립되었던 아파트는 당시 국립경기장 철거민과 일반 도시계획 저촉지역 철거민들에게 공급되어 순환재개발 방식이 실현되지는 못했다(서울市政 1983).

주택개량 재개발 사업에서 처음으로 순환재개발 방식이 도입된 것은 1996년 11월의 일로써, 신림2-1구역에 적용되었다(조선일보 1996. 11). 大韓住宅公社가 사업시행자인 이 구역은 재개발함에 있어, 인근에 먼저 移住團地를 조성하고, 순차적으로 부분 부분 재개발을 시행하고 있다. 신림2-1구역은 2,300가구 (임대 818가구, 분양 1,482가구)를 수용하는 15개동의 아파트를 건립하도록 계획되어 있는데, 이미 960가구를 수용하는 移住團地가 완성되었다. 서울시의 都市開發公社가 아파트 단지를 건설하면 2개구역에 순환재개발방식을 이미 적용하고 있기는 하지만, 이제까지 주택개량 재개발사업에 이 방식이 적용된 유일한 구역은 신림2-1구역이었다.

6) 계획규제의 변화

● 건축규제

1973년도에 시작된 주택개량 재개발사업의 團地 및 建築計劃에 대한 서울시의 規制도 지난 20여년간 많은 변화를 겪었다. 주택개량 재개발의 초기단계인 1970년대에는 자력재개발이나 차관재개발이라는 사업방식을 통해 단독주택, 협동주택 또는 연립주택을 건립하였으나, 이들의 물량은 지난 20여년간의 주택개량 재개발 전체에서 보면 미미한 것이므로 여기서는 주택개량 재개발사업의 대표적인 주택유형이 되어 온 아파트를 중심으로 建築規制의 변화를 살펴본다. 주택개량 재개발사업에서 아파트라는 주택형식을 건립하게 된 것은 1979년 위탁재개발사업이 도입되면서부터이므로 이때부터의 아파트에 대한 건축규제를 살펴본다.

1979년 이후부터 아파트에 대한 건축규제는 전제적으로 완화되는 추세를 보여 왔다. 1979년 3월 5일 시장방침 제14호로 마련된 “共同住宅事業承認 審議基準”에서는 建蔽率, 隣棟間隔, 隣接地와의 距離등을 당시에 있었던 “아파트地區”와 동일하게 적용하도록 하면서 용적률을 180%이하로 규정하였다. 이 건축제한은 아파트를 건설하는 주택개량 재개발 구역에도 적용된 것으로써 1) 건폐율은 5층 이하일 경우 20%이하, 6층 이상일 경우 18%이하; 2) 인동간격은 건물높이의 1.25배 이상; 3) 인접대지와의 거리는 건물높이의 0.625배 이상; 4) 용적률은 180%이하로 하도록 규정하였다. 따라서 주택개량 재개발 사업에서 아파트라는 주택형식을 건설하기 시작한 1980년대 초반 무렵의 용적률은 180%로 제한이 되어 있었다.

이러한 제한에 대하여 1982년에는 건폐율에 대한 완화가 있었다. 5층이하의 아파트는 기존의 20% 이하에서 25% 이하로, 6층 이상의 아파트는 기존의 18% 이하에서 20% 이하로 변경되었다.

보다 큰 완화가 1985년에 단행되었다. 주택건설부진을 타개하기 위한 정부의 정책에 따라 1985년 9월 30일 시장방침 제2016호로써 건폐율과 용적률을 최대한도로 높이고, 인동간격을 줄이는 등 고밀개발을 유도하는 조치가 취해졌다. 이때에 완화된 건축제한의 내용은 1) 건폐율은 5층이하일 경우 30%(기존 25%) 이하, 6층 이상일 경우 25%(기존 20%) 이하로; 2) 인동간격은 기존의 1.25배 이상에서 1.0배 이상으로; 3) 인접대지와의 거리도 0.625배 이상에서 0.5배 이상으로; 4) 용적률은 기존의 180%에서 250%로 완화되었다.

1990년 4월 10일 개정된 서울시 建築條例는 다시 용적률을 250% 이하에서 300% 이하로 변경하였고 건폐율은 일괄적으로 30% 이하로 하도록 하였다. 인동간격은 기존처럼 건물높이의 1.0배 이상을 유지하였으나 16층 이상의 탑상형 아파트에 대해서는 0.8배 이상을 적용하도록 하였고, 인접대지와의 거리는 기존의 건물높이의 0.5배 이상을 유지하였다.

그리고 1990년 11월 14일 다시 주거지를 1,2,3종으로 세분한 도시계획법 및 건축법의 개정에 맞춰 서울시 建築條例도 개정하면서 주거지역중 제3종주거지역에 대하여 건폐율을 60%이하로, 용적률은 400%이하로 완화하였다. 이들 건축제한은 1996년 현재까지 적용되어 오고 있는데, 규제요소별 변화의 내용을 다시 정리하면 다음과 같다.

● 용적률	1979. 3. 이후	180% 이하
	1985. 10. 이후	250% 이하
	1990. 4. 이후	300% 이하
	1990. 11. 이후	400% 이하
● 건폐율	1979. 3. 이후	20% 이하 (5층이하) 18% 이하 (6층이상)
	1982. 이후	25% 이하 (5층이하) 20% 이하 (6층이상)
	1985. 10. 이후	30% 이하 (5층이하) 25% 이하 (6층이상)
	1990. 4. 이후	30% 이하
	1990. 11. 이후	60% 이하
● 인동간격	1979. 3. 이후	건물높이의 1.25배 이상
	1985. 10. 이후	건물높이의 1.0배 이상
	1990. 4. 이후	건물높이의 1.0배 이상, 16층이상의 탑상형 아파트 는 0.8배 이상
● 인접대지와의 거리	1979. 3. 이후	건물높이의 0.625배 이상
	1990. 4. 이후	건물높이의 0.5배 이상

● 단지계획 심의

주택개량 재개발사업의 단지 및 건축계획은 일반적인 建築規制에 더하여 서울시의 특별한 관리의 대상이었다. 1980년대 초반 합동재개발방식의 도입과 함께 주택개량 재개발을 지배한 고층아파트 단지는 1992년 1월 1일부터 서울시 都市景觀課에 설치된 都市景觀審議委員會에서 단지 및 건축계획에 대하여 특별한 사전심의를 받기 시작하였다.

그 이전까지는 각 區廳별로 임의적으로 區廳에서의 建築審議를 받게 하기도 하였으나 공식적인 것은 아니었다. 1992년 1월 1일에 이르러 서울시는 내부방침으로서 都市景觀審議를 받아야 할 대상을 남산주변 및 300세대 이상의 공동주택 등으로 정하여 도시경관심의를 시작하고, 1993년 4월 10일에는 경관심의의 대상을 서울시 建築條例 속에 공식적으로 정하게 된다. 물론 都市景觀審議委員會가 주택개량 재개발사업에 대한 심의를 의도하고 만들어졌다가보다는 1980년대 후반 급격히 증가하는 대형 아파트 단지와 남산주변 경관보전 및 도시주요시설에 대한 경관관리를 목적으로 한 것이었다. 그러나 300세대 이상의 공동주택에 대해 이 심의의무를 부과함으로써, 1980년대 중반부터 시작된 합동재개발에 의한 아파트 단지의 개발은 都市景觀審議委員會의 심의대상이 되었다. 都市景觀審議委員會는 1994년 1월 24일부터는 이를 建築(2)委員會로 개편되어 300세대 이상의 공동주택 단지에 대하여 都市景觀, 건축, 색채, 굴토 및 에너지 절약에 관한 사전심의를 실시하고 있다.

建築(2)委員會는 서울시 住宅局長을 위원장으로 하고, 건축계획, 교통, 조경, 도시계획, 색채, 구조, 설비 및 토목분야 등 각 분야의 전문가 16인 등 총 17명으로 구성되어 다음과 같은 사항에 대하여 주택개량 재개발의 아파트 단지 및 건축계획을 심의하였다.

- 1) 주요 경관요소(한강, 남산, 북한산, 관악산 등)의 차단 지양 및 양호한 조망축의 형성
- 2) 개발에 따른 자연경관 훼손 최소화와 자연지형의 최대한 보존, 3) 입지여건에 부합되는 건물배치 및 형태계획 수립
- 3) 합리적인 교통동선 처리계획
- 4) 쾌적한 주거환경 조성을 위한 조경 녹지공간 확보
- 5) 구조계획의 합리성 및 안전성 확보
- 6) 적정한 에너지 절약계획 수립

이상과 같이 1992년부터 주택개량 재개발의 계획은 건물의 배치, 높이, 형태 및 색채에서부터 동선처리, 조경, 구조 및 에너지 절약에 이르기까지 사전심의를 받아 왔다. 심의의 방식은 위와 같은 심의사항들을 정해 놓고 이에 대한 建築(2)委員會 審議委員들의 토론에 따라 계획안을 조정하는 것이었다.

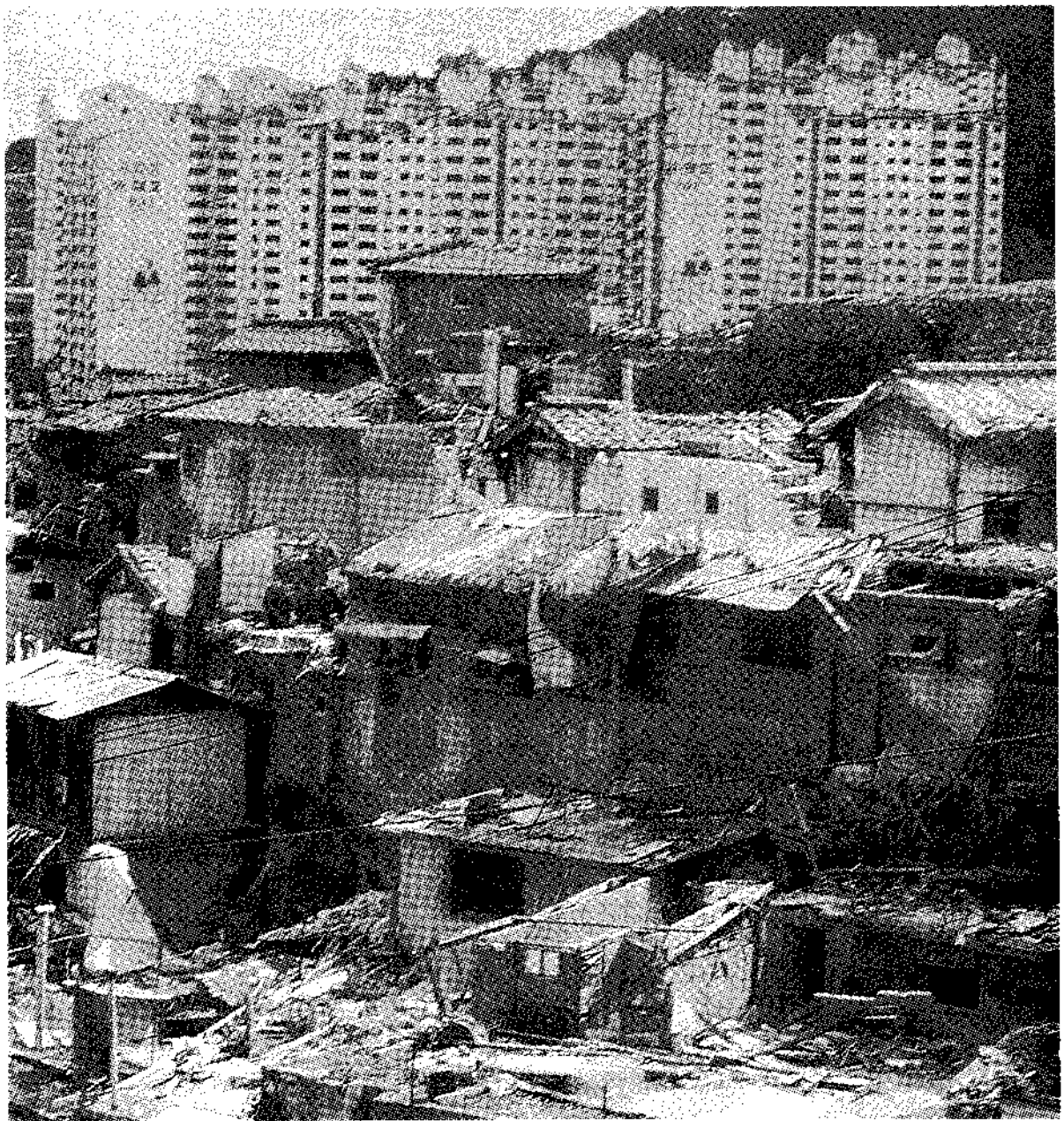
참고

이 연구는 1996년 6월 30일 까지를 기준으로 주택개량재개발 사업에 대한 연혁을 기록하고 있지만, 단지 및 건축계획의 심의에 있어서 1996년 11월부터 주요한 변화가 있었기 때문에 여기에 기록한다. 위와 같이 심의위원들의 전문가로서의 주관적인 판단과 토론에 의존하던 심의방식은 1996년 11월부터 들어 보다 객관화된 심의기준을 도입하는 것으로 변화하였다. 이른바 “指標的 審議基準”이라고 불리는 계량화된 기준을 도입하고, 계량화가 어려운 항목은 “誘導的 審議基準”이라 하여 종전처럼 심의위원들의 판단에 따른 토론식 심의를 병행시키는 것이다. 지표적 심의기준은 항목별로 구체적인 기준을 정하여 그 기준에 만족하여야 하는 것으로 하되, 20%이상을 벗어난 계획안의 수용여부는 설계자의 요청에 의하여 건축위원회에서 지역특성 및 단지의 입지조건을 고려하여 결정하도록 하고 있다. 유도적 심의기준은 단지계획, 건물배치, 형태, 주차, 색채, 녹지 등에 대한 최소한의 방향을 제시하기 위하여 구체적인 계량화된 기준없이 심의위원들의 전문가적인 판단에 따른 토의를 통해 이루어진다.

이에 따라 주택개량 재개발사업을 통한 아파트단지의 건설은 1996년 11월부터 지표적 심의기준으로써 1) 건물 1동의 입면크기를 규제하는 立面積 기준, 2) 아파트 단지내 棟別 개방감을 확보하기 위한 立面 遮蔽度 基準, 3) 구릉지에 건설되는 아파트의 높이 및 棟間距離 기준, 4) 아파트단지의 부지면적에 따라 용적률의 차등적용, 5) 아파트 단지내 생활공간 규모에 따라 용적률 차등적용에 대한 규제를 받게 된다.

제 3 편

주택개량 재개발 사업기록



무악동 주택개량 재개발 지구(1996. 8)

제3편에서는 주택개량재 개발사업이 시작된 1973년에서 1996년 6월 30일까지 23년 동안 서울시에서 시행된 주택개량재개발의 사업내용을 기록한다. 이를 위해 서울시가 보관하고 재개발 구역별 사업구역지정과 사업시행인가에 관한 문건으로부터 자료를 수집하여 데이터 베이스를 구축하고 이를 분석하였다(자세한 자료수집 및 분석방법에 대해서는 부록 참조).

먼저 279개 모든 사업구역에 대하여 구역별로 64개 항목에 이르는 주요정보를 총괄적으로 수록하고, 이어서 주택개량 재개발 사업의 내용을 1) 사업규모, 2) 사업위치, 3) 사업방식, 4) 사업시기, 5) 사업기간, 6) 사업전 상태 (인구 및 가구, 건축허가 유무, 국공유지 비율 등), 7) 사업후 상태 (주택공급, 토지이용, 건축면적, 건축밀도 등), 8) 개발재정, 9) 세입자 대책으로 나누어 분석한다.

제 1 장 총괄기록

여기에 수록한 총괄기록은 1973년부터 1996년 6월 30일까지 1) 주택개량 재개발 사업이 완료된 구역, 2) 시행중인 구역, 3) 구역지역이 되어 있으나 아직 시행이 되지 않은 구역(미시행 구역)을 모두 포함한 279개 구역에 대하여 다음과 같은 항목에 대한 내용을 표의 형태로 총괄한 것이다. 총괄표의 항목 중 자료구득이 이루어지지 않은 항목은 “-”로 표시되어 있다.

- | | |
|-----------|--|
| 1. 일반사항 | <ul style="list-style-type: none"> ● 위치 (지리적 위치, 표고상의 위치) ● 구역면적 ● 재개발 진행현황 ● 시행방식 ● 용도지역 ● 시공자 ● 구역지정일 ● 사업시행인가일 ● 사업준공일 |
| 2. 사업전 상태 | <ul style="list-style-type: none"> ● 인구수 ● 가구수 ● 가옥주 (가구수, 비율) ● 세입자 (가구수, 비율) ● 주택수 ● 유허가 주택수 및 비율 ● 무허가 주택수 및 비율 ● 주택유형 ● 주택 경과년수 |

- 주택 구조 및 재료
 - 사유지 면적 및 비율
 - 국공유지 면적 및 비율
 - 지목 (대지, 임야, 공원, 하천/구거, 도로, 기타)
3. 사업후 결과
- 주택유형
 - 주택동수
 - 세대수
 - 주택평형규모 (25평이하, 25-34평, 34평 이상)
 - 일반주택 세대수 및 비율
 - 임대주택 세대수 및 비율
 - 건폐율
 - 용적률
 - 최저층수
 - 최고층수
 - 토지이용 (대지, 도로, 공원, 시설녹지, 공용청사, 기타)
 - 공공편익시설
4. 개발재정
- 사업비(총계, 보상비, 공사비, 조합운영비, 이주보상비)
 - 수입 (주택분양금, 상가분양금, 지원금, 기타 수입)
5. 세입자대책
- 세입자 대책 유형
 - 세입자 대책 내역

일러두기

본 연구의 서문에서도 밝혔듯이, 여기에 수록된 기록을 이용하는 이는 다음의 사항에 유의하여야 한다.

서울시가 보관하고 있는 事業認可文書를 토대로 작성된 주택개량 재개발에 대한 사업내용의 기록은 두 가지 한계를 지니고 있다. 하나는 정확성의 문제이고, 다른 하나는 이 기록 자체내에서의 정보의 일관성 문제이다. 첫 번째의 정확성 문제는 이 기록이 “사업인가”기록을 토대로 작성되었다는 데 있다. 사업인가 이후의 변동사항을 반영하지 못하는 한계이다. 이 점을 보완하기 위하여 사업인가기록을 토대로 구축된 1차 데이터베이스를 각 區廳에 송부하여 확인을 받는 절차를 거쳤지만, 모든 구청이 동일한 열의로 보완요청에 응한 것은 아니어서 완벽한 보완이 이루어지지 못하였다. 두 번째의 내적 일관성의 문제는 여러 시점의 사업인가기록이 자료원으로 사용되었다는 데 있다. 이 연구가 조사하고자 한 58개 항목에 대한 정보는 가장 최근의 사업변경에 대한 인가자료를 근거로 하는 원칙 하에서 조사되었으나, 일부 항목은 그에 대한 정보가 그 이전의 사업기록에 의존할 수밖에 없는 경우도 발생

하였다. 예를 들면, 재개발 대상구역의 부지면적에 대한 정보는 최근의 사업변경에 대한 인가기록을 사용하였으나, 재개발 구역내 기존 토지이용별 면적은 그 이전 시점의 사업인가기록에 의존하는 수밖에 없는 경우이다. 이때 재개발 구역의 부지면적과 토지이용별 면적의 합이 일치하지 않는 경우가 발생하였다. 그러나 이들 60개 조사항목 모두를 일관성 있게 제공하는 행정기록이 거의 없었기 때문에, 이 문제에 대한 본 연구의 입장은 이러한 일관성의 문제를 인정하는 것이었다. 모든 조사항목에 대한 자료를 제공하는 한 시점의 사업인가 기록이 없는 이상, 가능한 최근의 사업인가기록을 중심으로 기록하는 것이 현실에 접근한 기록이 될 것이라고 판단하였다. 그래서 기록 그 자체내에서 일관성이 결여된다고 하더라도 최근의 사업인가기록이 정보를 제공하지 않는 항목에 대해서는 그 이전기록의 자료를 기록하는 방식을 취하였다.

이러한 한계에도 불구하고 본 연구진이 확인한 바로는 여기 기록된 내용이 정확성과 내적 일관성의 문제에도 불구하고 주택개량재개발 사업내용을 전체적으로 파악하는데는 크게 무리가 없다는 것이다. 그러나 이 보고서를 이용하는 사람은 이러한 기록과 현실의 차이가 있을 수 있음을 유념해야 한다.

일반 사항										사업진행										
사업 구역명	위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 종공일	1. 인구 및 가구					2. 주택					
										인구 (인)	가구 (가구)	가목주 가구 비율	세입자 가구 비율	주택수 (동)	유허가 주목 수 비율	무허가 주목 수 비율	주택 유형			
무악1	종로구	무악동 46	64,080	시행중	합동	현대건설(주)	92.11.28	94.10.18	97.10.17	-	1652	842	51.0%	882	810	96.2%	32	3.8%	단독	
삼정1	종로구	삼정동 2-20	7,415	완료	지역	주민	75.11.13	77.03.23	81.01.21	100	-	-	-	25	0	0.0%	25	100.0%	단독	
삼정2	종로구	삼정동 산2	12,985	미시행	-	-	86.12.30	-	-	-	124	66	53.2%	66	10	15.2%	56	84.8%	단독	
송인3	종로구	송인동 232	24,087	미시행	-	-	84.11.21	-	-	6159	1171	486	41.5%	808	81	93.1%	6	6.9%	단독	
옥인	종로구	옥인동 산3	66,261	완료	지역	-	73.12.01	79.04.28	81.09.23	-	-	-	-	122	131	9.2%	119	90.8%	단독	
창신1-1	종로구	창신동 1	25,827	완료	합동	쌍용건설	73.12.01	87.02.27	92.11.26	2152	325	225	68.2%	220	222	56	25.2%	168	74.8%	단독
창신1-2	종로구	창신동 9	38,582	완료	합동	쌍용건설	73.12.01	87.02.27	93.10.12	3564	548	370	87.5%	384	367	35	9.5%	332	90.5%	단독
창신6	종로구	창신동 401	13,391	미시행	-	-	84.11.21	-	-	3114	729	401	55.0%	461	81	74	91.4%	7	8.6%	단독
창문1	종로구	창문동 1	15,841	완료	합동	한국건설	73.12.01	84.04.20	88.11.30	815	163	113	88.3%	113	113	38	33.6%	75	66.4%	단독
창문2	종로구	창문동 57-8	5,808	시행중	합동	현대건설(주)	93.08.06	95.11.20	98.11.19	-	47	35	74.5%	35	35	100.0%	0	0.0%	단독	
만리	종로구	만리동 198	29,454	완료	지역	주민	73.12.01	82.06.25	86.12.31	2864	-	-	-	354	376	154	41.0%	222	59.0%	단독
목정1	종로구	목정동 11-67	3,229	완료	지역	주민	73.12.01	79.09.01	80.06.30	-	-	-	-	37	-	-	-	-	단독	
목정2	종로구	목정동 11	2,428	완료	지역	주민	73.12.01	80.07.01	81.06.30	-	-	-	-	23	-	-	-	-	단독	
신당1	종로구	신당동 41	48,071	완료	합동	한진종합건설	73.12.01	85.04.26	93.09.03	-	849	499	78.9%	487	376	107	28.5%	269	71.5%	단독
신당1-1	종로구	신당동 산8	24,362	완료	지역	-	73.12.01	79.09.06	81.12.14	-	-	-	-	120	-	-	-	-	단독	
신당2	종로구	신당동 432	32,485	완료	지역	주민	73.12.01	77.11.17	81.01.21	-	-	-	-	153	2,231	1,167	52.3%	1,064	47.7%	단독
신당3	종로구	신당동 372	218,246	시행중	합동	신영·동아·현대	73.12.01	83.05.03	97.05.02	18372	5581	797	32.2%	1,825	1,825	607	33.3%	1,218	66.7%	단독
신당4	종로구	신당동 333	85,630	시행중	합동	동아건설(주)	85.11.25	92.12.12	96.08.11	5668	1843	883	47.9%	883	883	719	81.4%	164	18.6%	단독
신당5	종로구	신당동 40	56,661	시행중	합동	삼성물산(주)	93.09.15	95.11.06	99.05.05	4104	1363	681	50.7%	675	691	342	49.5%	349	50.5%	단독
충정1-1	종로구	충정동 315	17,594	완료	지역	주민	73.12.01	84.06.11	90.12.31	-	-	-	-	144	-	-	-	-	단독	
충정1-2	종로구	충정동 525-1000	13,085	완료	지역	주민	73.12.01	86.12.04	90.12.12	-	-	-	-	58	-	-	-	-	단독	
충정1-3	종로구	충정동 315	41,853	미시행	-	-	73.12.01	-	-	2087	986	379	38.4%	412	412	260	68.0%	132	32.0%	단독
황학	종로구	황학동 2189	45,753	미시행	-	-	84.11.17	-	-	7637	1894	1226	64.7%	1,314	407	396	97.3%	11	2.7%	단독
도원	종로구	도원동 4	70,307	시행중	합동	삼성종합건설	93.12.17	96.01.07	99.03.30	-	1884	727	38.6%	780	-	-	-	-	단독	
신천	종로구	신천동 6	58,185	시행중	합동	삼성종합건설	93.12.17	96.03.16	99.06.21	-	687	209	30.4%	366	359	310	86.4%	49	13.6%	단독
서빙교1	종로구	서빙교동 187-2	11,828	완료	지역	-	73.12.01	74.09.10	79.03.26	-	-	-	-	58	-	-	-	-	단독	
용산1	종로구	용산2기동 3	196,626	완료	지역	-	73.12.01	79.09.05	93.12.14	-	-	-	-	234	1,234	544	44.1%	690	55.9%	단독
용산2	종로구	용산 57기9	49,730	미시행	-	-	84.12.17	-	-	3510	706	410	58.1%	449	404	221	54.7%	183	45.3%	단독
관각로	종로구	관각로 27기동 12	6,550	완료	합동	한신공영	87.03.09	88.06.12	93.03.08	-	68	41	60.3%	49	39	13	33.3%	26	66.7%	단독
한남1	종로구	한남동 726	18,142	완료	지역	주민	73.12.01	76.03.09	81.09.23	-	-	-	-	78	-	-	-	-	단독	
효창1	종로구	효창동 산1-1	11,953	완료	지역	주민	73.12.01	77.11.17	81.01.21	-	-	-	-	277	277	37	13.4%	240	86.6%	단독
효창2-1	종로구	효창동 5	3,357	완료	지역	주민	73.12.01	82.05.10	83.06.30	-	-	-	-	48	-	-	-	-	단독	

◆ 命題

123

사업 구역명		5.지목(계속)		사업후										2.건축필도										3.포지이용										계속			
		기타	면적	비율	주목	주목수	세대수	소계	주택평형규모		소계	일반주택		세대수	비율	임대 주택	세대수	비율	건축면적	연면적	건폐율	용적율	최저 층수	최고 층수	계	대지		도로		면적	비율	면적	비율				
		면적	비율						25평이하	25-34평초	34평초과																										
무악1	-	-	-	-	아파트	14	1,558	1,558	550	706	302	1,558	1,008	64.7%	550	35.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
삼정1	0	0.0%	-	-	단독	-	22	-	-	-	-	22	22	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
삼정2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
송인3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
옥인	0	0.0%	-	-	연립	11	99	99	99	0	0	99	99	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신1-1	-	-	-	-	아파트	5	585	585	201	306	78	585	585	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신1-2	278	0.7%	-	-	아파트	7	919	919	158	567	198	919	919	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
창문1	0	0.0%	-	-	아파트	9	124	124	0	54	72	124	124	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창문2	-	-	-	-	아파트	4	65	65	35	17	13	65	65	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
만리	1,528	5.2%	-	-	단독	112	254	-	-	-	-	254	254	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복정1	-	-	-	-	단독	1	120	-	-	-	-	120	120	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복정2	-	-	-	-	단독	1	70	70	0	0	0	70	70	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당1	552	1.5%	-	-	아파트	10	942	720	0	240	480	942	942	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당1-1	-	-	-	-	단독	-	295	-	-	-	-	295	295	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당2	0	0.0%	-	-	단독	-	163	-	-	-	-	163	163	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당3	0	0.2%	-	-	아파트	26	5,838	824	0	144	680	5,838	2,888	48.0%	3,150	54.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당4	1,956	2.3%	-	-	아파트	16	2,282	1,468	0	752	716	2,282	1,596	70.0%	584	30.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신당5	0	0.0%	-	-	아파트	-	1,434	736	0	434	302	1,434	994	89.3%	440	30.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창정1-1	-	-	-	-	단독	-	146	-	-	-	-	146	146	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창정1-2	-	-	-	-	단독	-	67	-	-	-	-	67	67	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창정1-3	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
창정1-4	175	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
도원	-	-	-	-	아파트	-	2,032	2,076	1,080	610	386	2,032	1,436	70.7%	596	29.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
산천	-	-	-	-	아파트	-	1,540	1,084	303	479	302	1,540	1,053	68.4%	487	31.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
서방고1	-	-	-	-	단독	-	73	-	-	-	-	73	73	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신1	0	0.0%	-	-	연립	-	1,234	-	-	-	-	1,234	1,234	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
창신3	-	-	-	-	아파트	2	64	64	0	56	8	64	64	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창신4	0	0.0%	-	-	단독	-	80	-	-	-	-	80	80	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창정1	0	0.0%	-	-	단독	-	128	-	-	-	-	128	128	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
창정2-1	-	-	-	-	단독	3	48	48	48	0	0	48	48	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1-4]

[4]

개별지정	세입자대책														
구역명	사업	[재정]	공공편의시설	1. 총사업비	2. 수인										
면적	비율	공공청사	기타	사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공시비 (백만원)	조합운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주택분 양구 (백만원)	상가분 양구 (백만원)	지원금 (백만원)	기타수 인 (백만원)	임대주택 건설여부
면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
무악1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	15평형 550세대
신정1	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
신정2	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
송인3	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
송인	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
황신1-1	193	0.7%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
황신1-2	727	2.6%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
황신6	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
정문1	0	0.0%	0	0.0%	3,002	36.1%			9,718	2,106	7,140	72	0	400	12,569
정문2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
만리	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			65	-	-	-	-	-	-
북정1	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
북정2	-	-	-	-	-	-			787	0	787	0	0	872	-
신당1	15,098	32.1%	2,177	4.6%	7,628	16.2%			45,508	22,343	22,343	150	335	335	32,753
신당1-1	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
신당2	5,048	6.3%	0	0.0%	0	0.0%			65,221	-	-	-	-	-	32평형 3150세대
신당3	657	1.5%	557	1.4%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	28평형 584세대
신당4	3,570	4.2%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	32평형 440세대
신당5	0	0.0%	0	0.0%	506	0.9%			-	-	-	-	-	-	-
충정1-1	3,819	21.2%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
충정1-2	2,424	16.1%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
충정1-3	0	0.0%	0	0.0%	438	100.0%			-	-	-	-	-	-	-
황학	0	0.0%	0	0.0%	506	100.0%			-	-	-	-	-	-	-
도원	117	0.2%	0	0.0%	102	0.1%			-	-	-	-	-	-	15평형 596세대
산천	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	23평형 487세대
서빙고	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
용산1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			337	-	-	-	-	-	-
용산2	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-	-
한강북	0	0.0%	563	8.6%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
한남1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
효창1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-
효창2-1	-	-	-	-	-	-			339	-	318	-	-	21	-

129

일반 사항										사업진												
사업 구역명	사업 위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	1. 인구및가구					2. 주택							
										인구 (인)	가구 (가구)	가옥주		세입자		주택수 (동)	소계	유허가		주택 수	주거가 비율	주택 유형
												가구	비율	가구	비율			주택 수	비율			
호창2-2	용산구	호창동 5-145	9,490	완료	합동	한신공업	73.12.01	86.01.24	87.10.30	-	-	-	-	-	-	77	77	15	19.5%	62	80.5%	단독
호창2-3	용산구	호창동 산5	3,276	완료	지적	주민	73.12.01	82.12.20	83.12.30	-	-	-	-	-	-	43	-	-	-	-	-	단독
후암1	용산구	후암동 101-6	11,200	완료	지적	-	73.12.01	80.02.12	81.09.23	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	단독
금호1-1	성동구	응봉동 134-5	21,047	완료	합동	대림산업(주)	73.12.01	86.03.18	89.09.21	-	459	459	56.0%	202	44.0%	134	134	25	18.7%	109	81.3%	단독
금호1-2	성동구	응봉동 197-1	32,705	완료	합동	현대산업개발	73.12.01	87.08.07	90.07.18	-	-	-	-	-	-	203	203	62	30.5%	141	69.5%	단독
금호1-3	성동구	응봉동 88-178	48,358	완료	합동	대림산업	73.12.01	84.05.16	86.11.21	-	-	-	-	-	-	242	242	162	66.9%	80	33.1%	단독
금호1-4	성동구	응봉동 97	19,175	완료	합동	신동아건설	73.12.01	89.09.08	96.04.09	829	286	286	45.5%	158	55.2%	26	126	12	9.5%	114	90.5%	단독
금호1-5	성동구	혜곡동 342-81	26,453	완료	합동	신동아건설	82.01.01	89.03.09	95.05.22	-	364	364	50.3%	176	49.7%	178	178	85	47.8%	93	52.2%	단독
금호1-6	성동구	혜곡동 322	107,851	시행중	합동	한진건설(주)	73.12.01	93.03.15	96.03.14	-	2128	2454	44.7%	1502	70.6%	984	-	-	-	-	-	단독
금호1-7	성동구	금호1가동 산37-1	7,700	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	188	-	-	-	-	55	57	0	0.0%	57	100.0%	단독
금호12	성동구	금호1가동 1470	27,013	미시행	-	-	96.05.06	-	-	-	-	-	-	-	-	187	-	-	-	-	-	단독
금호2	성동구	금호동 산70	133,880	완료	지적	주민	73.12.01	77.07.20	81.01.21	-	-	-	-	-	-	676	588	31	5.3%	555	94.7%	단독
금호5-1	성동구	금호3가동 1345	56,017	완료	합동	두산건설	84.11.17	89.12.29	84.08.16	5500	1450	1707	60.7%	827	57.0%	593	82	67	81.7%	15	18.3%	단독
금호6	성동구	금호동 121-1080	117,589	시행중	합동	백산건설(주)	89.08.22	93.07.03	96.07.02	9727	2528	2974	43.7%	1826	69.5%	1061	1,148	628	54.7%	520	45.3%	단독
금호7	성동구	금호3가동 1344	17,300	미시행	-	-	96.06.29	-	-	-	-	-	-	-	-	97	-	-	-	-	-	단독
금호8	성동구	금호4가 389	55,552	시행중	합동	(주)대우	94.05.27	96.04.18	99.04.17	4112	1238	1238	42.5%	712	57.5%	508	505	319	63.2%	186	36.8%	단독
목수1	성동구	목수동 424	66,733	완료	지적	주민	73.12.01	78.05.23	82.07.10	2830	-	-	-	-	-	593	586	106	18.7%	480	81.3%	단독
목수2	성동구	목수동 산5	103,637	완료	지적	주민	73.12.01	78.05.23	82.07.10	-	-	-	-	-	-	837	-	-	-	-	-	단독
목수3	성동구	목수동 124	97,837	완료	지적	주민	73.12.01	76.10.21	81.01.21	8600	1200	-	-	-	-	540	-	-	-	-	-	단독
목수4	성동구	목수동 산5	76,651	완료	합동	극동건설	73.12.01	84.06.02	87.08.29	-	900	-	-	-	-	252	252	14	5.6%	238	94.4%	단독
목수5-1	성동구	목수동 산6	7,403	완료	지적	주민	73.12.01	76.10.11	81.01.21	-	900	-	-	-	-	110	-	-	-	-	-	단독
목수5-2	성동구	목수동 436	41,580	시행중	합동	(주)극동건설	73.12.01	91.08.23	96.12.31	-	301	327	57.1%	155	51.5%	137	-	-	-	-	-	단독
목수7-1	성동구	목수동 2	28,838	완료	합동	현대건설	84.11.17	87.04.17	90.05.25	2144	514	459	50.0%	202	39.3%	259	259	51	19.7%	208	80.3%	단독
목수8	성동구	목수동 140	35,536	시행중	합동	중앙건설	85.11.25	92.12.17	96.12.31	-	473	385	35.1%	219	46.3%	139	139	123	88.5%	16	11.5%	단독
목수9	성동구	목수동 258	49,142	시행중	합동	삼성중공업	93.03.05	94.10.31	97.10.30	3745	529	825	84.3%	379	71.6%	220	242	208	86.0%	34	14.0%	단독
하왕1-1	성동구	하왕리동 890	22,599	완료	합동	한신공업	73.12.01	85.10.30	89.10.28	-	-	-	-	-	-	480	480	298	62.1%	182	37.9%	단독
하왕1-2	성동구	하왕리동 890	13,934	시행중	합동	한진건설(주)	73.12.01	94.04.02	97.04.01	-	304	308	43.1%	177	58.2%	139	131	17	13.0%	114	87.0%	단독
하왕1-3	성동구	하왕리동 890	35,355	시행중	합동	(주)한진	73.12.01	94.12.10	97.12.09	-	871	625	43.4%	334	49.6%	275	291	153	52.6%	138	47.4%	단독
하왕1-4	성동구	하왕리리동 1000	28,787	미시행	-	-	92.12.01	-	-	-	-	-	-	-	-	137	115	115	100.0%	0	0.0%	단독
하왕2-1	성동구	하왕리동 317-40	139,672	시행중	합동	대림산업(주)	73.12.01	83.03.15	98.03.14	4864	2582	3490	46.1%	2300	89.1%	1,225	1,187	338	28.6%	848	71.4%	단독
하왕3	성동구	하왕리리동 241	44,056	완료	합동	백산건설(주)	84.11.17	92.07.30	96.06.07	1050	764	1041	54.8%	622	81.4%	428	428	354	82.7%	74	17.3%	단독
하왕5	성동구	하왕리리동 1000	20,954	시행중	합동	극동건설(주)	92.12.19	95.03.25	98.03.25	-	395	387	37.7%	238	60.3%	149	149	3	2.0%	146	98.0%	단독

사업 구역명		2. 주택(계속)										3. 토지소유										4. 용도지역 5. 지목										계속 ▶	
		경과년수별 주택				구조및자료별 주택				총면적		사유지		국공유지		지목소재		대지		임야		공원		하천,구거		도로							
		10년 미만		10년 이상		소계	철골콘크리트	연와및 석조	목조	기타	(m2)	면적	비율	면적	비율			면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율						
		소계	10년 미만	10년 이상	20년 이상																												
표창2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,490	9,487	704	7.4%	8,783	92.6%	주거	9,339	1,653	17.7%	266	2.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
표창2-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,276	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
후암1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,200	9,524	1,746	18.3%	7,778	81.7%	주거	10,592	9,068	85.6%	0	0.0%	0	0.0%	1,524	14.4%	0	0.0%					
금호1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,047	21,047	17,104	81.3%	3,943	18.7%	주거	18,323	15,638	85.3%	1,854	10.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
금호1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,705	32,705	27,371	83.7%	5,334	16.3%	주거	32,475	30,485	93.9%	1,959	6.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
금호1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,358	48,358	39,437	81.6%	8,921	18.4%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호1-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,175	19,175	2,879	15.0%	16,296	85.0%	주거	19,201	3,779	19.7%	14,551	75.8%	0	0.0%	226	1.2%	0	0.0%					
금호1-5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,453	26,453	18,832	71.2%	7,621	28.8%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호1-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,851	107,851	83,286	86.5%	14,565	13.5%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호1-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,700	7,700	0	0.0%	7,700	100.0%	주거	9,100	9,100	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
금호1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,013	27,013	23,462	86.9%	3,551	13.1%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,860	132,416	12,402	9.4%	120,013	90.6%	주거	132,399	38,762	29.3%	92,199	69.6%	0	0.0%	1,290	1.0%	0	0.0%					
금호5-1	30	40	30	10	82	0	23	15	44	56,017	58,017	47,046	84.0%	8,971	16.0%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호6	1148	83	144	921	1148	85	1063	0	0	117,569	117,569	87,546	74.5%	30,023	25.5%	주거	98,503	98,503	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
금호7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,300	-	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
금호8	505	26	37	442	505	7	118	14	366	55,552	55,518	35,590	64.1%	19,928	35.9%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,733	56,733	17,893	26.8%	48,840	73.2%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,637	-	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,837	97,837	12,532	12.8%	85,305	87.2%	주거	99,819	95,159	95.3%	1,845	1.8%	0	0.0%	0	0.0%	20	0.0%						
옥수4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,651	-	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수5-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,403	-	-	-	-	-	-	주거	37,422	2,716	7.3%	34,003	90.9%	0	0.0%	703	1.9%	0	0.0%					
옥수5-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,580	41,580	18,147	43.6%	23,433	56.4%	주거	19,215	10,774	56.1%	4,817	25.1%	0	0.0%	968	5.0%	492	2.6%						
옥수7-1	255	0	259	0	-	-	-	-	-	26,838	26,838	24,100	83.6%	4,738	16.4%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,538	34,538	32,002	92.7%	2,536	7.3%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
옥수9	242	90	80	72	242	15	217	10	0	49,142	46,142	42,577	92.3%	3,565	7.7%	주거	58,971	50,685	84.5%	739	1.2%	0	0.0%	8,454	14.1%	0	0.0%						
하월1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,599	25,638	14,782	57.7%	10,856	42.3%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
하월1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,934	13,934	5,618	40.3%	8,316	59.7%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
하월1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,355	35,355	21,772	61.6%	13,583	38.4%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
하월1-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,787	-	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
하월2-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,672	139,672	121,495	87.0%	18,178	13.0%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
하월3	401	0	401	0	-	-	-	-	-	44,056	44,056	31,570	71.7%	12,486	28.3%	주거,상업	42,461	42,461	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
하월5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,954	20,954	9,284	44.3%	11,670	55.7%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
																																127	

사업 구명명	5.지목(계속)		사업후 1.주목유형		2.건축물도										3.토지이용				계		도로		공정			
	기타 면적	비율	주목 유형 (종)	주목수 (세대)	주목평형규모		일반주택		임대 주택		연면적 (m2)	건폐율 (%)	용적율 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	대지 면적	비율	면적	비율							
					25평이하 소계	25-34 평초과	세대수	비율	세대수	비율																
호창2-2	7,421	79.5%	아파트	4	120	24	54	42	120	100.0%	0	0.0%	2,358	14,015	27.68	139.10	4	6	9,502	2,345	24.7%	2,831	29.8%	520	5.5%	
호창2-3	-	-	단독	5	78	-	-	-	78	100.0%	0	0.0%	831	2,552	39.66	118.89	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
후암1	0	0.0%	단독	-	232	-	-	-	232	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	10,593	9,068	85.6%	1,525	14.4%	0	0.0%		
금호1-1	831	4.5%	아파트	3	410	156	254	0	410	100.0%	0	0.0%	3,326	42,584	19.82	232.53	13	15	14,311	3,449	24.1%	3,839	26.8%	2,466	17.2%	
금호1-2	31	0.1%	아파트	-	644	132	336	132	644	100.0%	0	0.0%	6,159	74,113	19.83	209.99	10	14	32,954	5,954	18.1%	8,999	27.3%	7,230	21.9%	
금호1-3	-	-	아파트	10	855	0	435	420	855	100.0%	0	0.0%	8,368	109,365	17.54	208.90	15	15	50,319	43,457	86.4%	5,847	11.2%	0	0.0%	
금호1-4	645	3.4%	아파트	4	434	210	186	28	434	100.0%	0	0.0%	3,388	44,401	23.73	281.10	12	15	19,175	14,280	74.5%	1,271	6.6%	3,364	17.5%	
금호1-5	-	-	아파트	8	636	336	208	90	636	100.0%	0	0.0%	4,750	67,930	20.98	258.30	11	15	26,453	22,641	85.6%	3,438	13.0%	0	0.0%	
금호1-6	-	-	아파트	21	2,851	728	1,553	570	2,851	100.0%	728	25.5%	17,451	384,796	19.61	295.15	16	25	107,851	88,955	82.5%	5,251	5.8%	10,105	9.4%	
금호1-7	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
금호12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
금호2	149	0.1%	단독	-	680	-	-	-	680	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	132,396	28,459	21.5%	10,672	8.1%	0	0.0%		
금호5-1	-	-	아파트	16	1,267	335	535	397	1,267	100.0%	0	0.0%	11,492	144,396	21.65	249.19	15	15	56,017	53,073	94.7%	2,493	4.5%	0	0.0%	
금호6	0	0.0%	아파트	24	2,921	1,721	702	498	2,921	100.0%	1,214	41.6%	17,423	335,235	17.00	233.00	10	20	117,569	108,928	92.7%	7,490	6.4%	0	0.0%	
금호7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
금호8	-	-	아파트	17	1,689	892	500	297	1,689	100.0%	508	30.1%	10,604	213,371	20.63	288.64	12	24	55,552	52,012	93.6%	2,584	4.7%	344	0.6%	
옥수1	-	-	단독	-	313	-	-	-	313	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	83,174	50,106	60.2%	12,284	14.8%	0	0.0%		
옥수2	-	-	단독	-	198	-	-	-	198	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
옥수3	2,795	2.8%	단독	-	535	-	-	-	535	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	85,406	74,062	77.6%	19,368	20.3%	1,139	1.2%		
옥수4	-	-	아파트	8	900	-	-	-	900	100.0%	0	0.0%	8,802	119,456	17.31	215.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
옥수5-1	0	0.0%	단독	-	120	-	-	-	120	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
옥수5-2	2,164	11.3%	아파트	6	583	583	171	222	583	100.0%	171	29.3%	4,216	69,364	22.15	291.69	11	19	41,556	20,665	49.7%	2,992	7.2%	17,758	42.7%	
옥수7-1	-	-	아파트	8	566	566	22	334	566	100.0%	0	0.0%	6,572	64,675	22.79	207.27	5	15	28,838	24,412	84.7%	0	0.0%	0	0.0%	
옥수8	-	-	아파트	12	774	774	238	248	774	100.0%	238	30.7%	7,267	94,814	20.45	210.82	9	21	35,538	35,538	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	
옥수9	93	0.2%	아파트	11	1,170	1,170	322	631	1,170	100.0%	322	27.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
하암1-1	-	-	아파트	5	480	388	90	157	480	100.0%	0	0.0%	4,310	57,059	20.75	235.73	6	15	22,659	17,946	79.2%	575	3.9%	3,265	14.4%	
하암1-2	-	-	아파트	4	362	362	116	177	362	100.0%	116	32.0%	3,075	42,578	27.25	271.03	7	21	13,934	11,285	81.0%	1,994	14.3%	655	4.7%	
하암1-3	-	-	아파트	6	732	732	411	185	732	100.0%	274	37.4%	4,439	88,003	20.50	321.10	9	24	35,355	19,386	54.8%	1,462	4.1%	14,039	38.7%	
하암1-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
하암2-1	-	-	아파트	35	3,440	1,710	1,070	660	3,440	100.0%	1,005	29.2%	27,235	410,122	23.84	253.39	5	15	139,872	121,844	87.2%	9,386	6.7%	2,823	2.0%	
하암3	0	0.0%	아파트	9	1,332	1,332	510	426	1,332	100.0%	510	38.3%	9,879	133,058	23.29	267.55	15	21	44,056	42,415	96.3%	1,642	3.7%	0	0.0%	
하암5	-	-	아파트	3	618	618	204	316	618	100.0%	204	33.0%	4,222	77,415	26.13	336.85	8	24	21,052	16,104	76.5%	789	3.8%	3,543	16.6%	

[2-4]

개별지정																			세입자대책	
1. 총사업비																			2. 수입	
사업 구역명	공공편의시설					사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조달운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주택분 양극 (백만원)	상가분 양극 (백만원)	지원금 (백만원)	기타수 입 (백만원)	임대주택 건설여부			
	면적	비율	공용청사 면적	비율	기타 면적												비율			
효창2-2	2,079	21.9%	0	0.0%	1,727	16.2%	5,058	1,703	3,070	15	0	271	5,058	4,776	282	0	0	-		
효창2-3	-	-	-	-	-	-	-	-	86,655	-	-	0	-	-	-	-	-	-		
추암1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호1-1	0	0.0%	0	0.0%	4,557	31.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호1-2	0	0.0%	0	0.0%	10,771	32.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호1-3	0	0.0%	661	1.3%	554	1.1%	38,531	508	25,805	0	0	12,221	38,025	36,170	0	0	1,856	-		
금호1-4	170	0.8%	90	0.5%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호1-5	374	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호1-6	0	0.0%	528	0.5%	2,012	1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 728세대		
금호1-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호2	93,265	70.4%	0	0.0%	0	0.0%	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호5-1	0	0.0%	0	0.0%	450	0.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호6	0	0.0%	571	0.5%	580	0.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 1214세대		
금호7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
금호8	0	0.0%	0	0.0%	612	1.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 508세대		
목수1	20,784	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수3	350	0.4%	0	0.0%	498	0.5%	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수5-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수5-2	141	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수7-1	4,427	15.3%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수8	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
목수9	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
하왕1-1	274	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
하왕1-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 116세대		
하왕1-3	468	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 274세대		
하왕1-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
하왕2-1	0	0.0%	0	0.0%	5,619	4.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 1005세대		
하왕3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12평형 510세대		
하왕5	0	0.0%	170	0.8%	436	2.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 204세대		

일반 사항		사업진																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
사업 구역명	사업 위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	1. 인구밀지구																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
										인구 (인)	가구 (가구)	가족주		세입자	주력수 (등)	유허가		주력 수	비율	주력 수	비율																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
												가계	비율			가계	비율					주력 수	비율																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
행정-1	성동구	응봉동 10	37,717	시행중	합동	대림산업(주)	82.04.26	96.01.17	99.01.16	-	435	435	205	47.1%	230	52.9%	335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

사업 구명명		2. 주택(계속)										3. 토지소유										4. 용도지역 5. 지목										계속					
		소계		10년 미만		10-20년		주택		구조별 주택		소계		철골철근 연와력 석조		기타		총면적 (㎡)		시유지		국공유지		지목소계		대지		임야		공원		하천, 구거		도로			
행정-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,717	37,717	36,187	95.9%	1,530	4.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
행정-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,934	13,934	5,618	40.3%	8,316	59.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
행정-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,111	4,111	3,920	95.4%	191	4.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
행정2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,863	58,860	50,096	85.0%	8,864	15.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,088	13,154	2,891	22.0%	10,263	78.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,292	12,292	12,292	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,530	13,530	10,891	81.2%	2,639	18.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,443	26,470	20,185	76.3%	6,285	23.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,470	39,470	17,349	44.0%	22,121	56.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,366	7,366	4,871	66.1%	2,495	33.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,557	9,556	4,114	43.1%	5,442	56.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,158	13,158	13,158	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,613	62,703	56,435	90.0%	6,268	10.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,658	35,658	24,215	67.9%	11,443	32.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
읍상리19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,487	39,487	37,265	94.4%	2,222	5.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
이문1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,241	24,241	24,006	99.0%	232	1.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
이문2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,876	46,876	45,139	96.3%	1,739	3.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
이문3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,235	69,235	68,306	98.7%	927	1.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
이문4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,188	12,186	11,703	96.8%	393	3.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
이문5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,278	30,278	29,838	98.5%	440	1.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
전동1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,376	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
전동2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
전동3-1	527	23	504	0	-	-	-	-	-	-	85,734	87,183	73,299	84.1%	13,894	15.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
전동3-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,473	9,473	9,473	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
전동4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93,226	93,496	87,307	93.4%	6,189	6.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
전동5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,381	21,381	19,489	91.2%	1,892	8.8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
제기1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,447	27,895	1,152	4.1%	26,743	95.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
제기2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,933	41,940	39,577	94.4%	2,363	5.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
청량리2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,821	13,821	4,986	36.1%	8,834	63.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
청량리3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	402	0	170	40	192	19,011	10,890	9,042	83.0%	1,848	17.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
청량리4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,017	48,017	35,671	74.3%	12,346	25.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
청량리5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,873	16,873	8,737	51.8%	8,136	48.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

사업 구역명	5.지목(계속)		기타		주목 유형		주목수 세대수		주목평형규모 25평이하 25-34평초과		소계		일반주목 세대수 비율		임대주목 세대수 비율		건축면적 (m2)		연면적 (m2)		건폐율 (%)		용적률 (%)		최저 층수 (층)		최고 층수 (층)		계		대지		도로		공용																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	면적	비율	면적	비율	주목 (동)	(세대)	세대수	(세대)	25평이하 좌	34평초과 좌	소계	세대수	비율	세대수	비율	건축면적 (m2)	연면적 (m2)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	(m2)	면적	비율	(m2)	면적	비율	(m2)	면적	비율	면적	비율	면적	비율																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

개발제한										세입자대역														
1. 공사입비										2. 수입														
사업 구역명	[계속]		공공청사		기타		공공편의시설						사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공시비 (백만원)	조합운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주택분 양분 (백만원)	상가분 양분 (백만원)	지침금 (백만원)	기타수 입 (백만원)	임대주택 건설여부
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율														
행정-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 221세대
행정-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 116세대
행정-3	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정2	0	0.0%	0	0.0%	602	1.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정리1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 491세대
행정리10	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정리11	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정리13-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					16,954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 176세대
행정리13-2	95	0.2%	0	0.0%	555	1.4%					17,358	5,239	11,505	50	72	491	17,488	15,306	1,052	0	110	0	110	-
행정리16-1	0	0.0%	0	0.0%	2,133	29.5%					8,101	2,358	3,683	60	0	0	7,584	7,131	452	0	0	0	0	-
행정리16-2	680	7.1%	0	0.0%	0	0.0%					5,632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정리16-3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정리17	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 220세대
행정리18	0	0.0%	0	0.0%	423	1.2%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 432세대
행정리19	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 492세대
이문1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 310세대
이문2	1,939	4.2%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 188세대
이문3	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 245세대
이문4	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
이문5	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전동1	300	3.5%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전동2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전동3-1	247	0.3%	0	0.0%	0	0.0%					53,176	21,182	31,995	0	0	0	31,837	28,909	2,927	0	0	0	0	-
전동3-2	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전동4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 848세대
전동5	-	-	-	-	-	-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
제기1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
제기2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 260세대
청량리2	0	0.0%	0	0.0%	3,149	24.7%					10,809	4,104	6,755	50	0	0	11,183	11,183	0	0	0	0	0	-
청량리3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
청량리4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 610세대
청량리5	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 150세대

일반 사항													사업전										2.주력									
사업 구역명	위치(구)	위치(동)	구역면적 (㎡)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	1.인구및가구				세입자				주력수		유려가		주력유형										
										인구 (인)	가구 (가구)	가족주		주력수 (동)	주력 소계	유려가		주력 유형														
												가구	비율			가구	비율		주력 수	비율												
면목1	중랑구	면목동 산78	23,200	완료	자력	주민	73.12.01	75.12.23	78.06.23	-	-	-	-	-	243	232	0	0.0%	232	100.0%	단독	-	-									
면목2	중랑구	면목동 산72	13,579	완료	자력	주민	73.12.01	75.12.23	78.06.23	-	-	-	-	-	117	110	0	0.0%	110	100.0%	단독	-	-									
면목3	중랑구	면목3동 1075-70	18,004	완료	합동	한신공영	73.12.01	87.02.27	90.06.28	468	116	-	-	-	116	116	92	79.3%	24	20.7%	단독	-	-									
길음1	성북구	길음동 547	46,525	미시행	-	-	93.04.13	-	-	-	912	912	45.2%	500	54.8%	412	412	384	93.2%	28	6.8%	단독	-	-								
길음2	성북구	길음2동 1273	127,957	미시행	-	-	95.08.12	-	-	-	-	-	-	-	-	1,024	-	-	-	-	-	단독	-	-								
길음3	성북구	길음동 1282	86,830	미시행	-	-	95.06.21	-	-	-	-	-	-	-	-	867	-	-	-	-	-	단독	-	-								
돈암2-1	성북구	돈암동 877	31,761	시행중	합동	삼부토건	73.12.01	86.10.29	96.10.30	1440	816	105	12.9%	711	87.1%	217	211	100	47.4%	111	52.6%	단독	-	-								
돈암2-2	성북구	돈암동 5	24,028	완료	합동	현대산업개발	73.12.01	86.12.28	91.06.30	-	495	236	47.7%	259	52.3%	236	236	36	15.3%	200	84.7%	단독	-	-								
돈암3-1	성북구	돈암동 산6	20,111	완료	자력	-	73.12.01	79.10.08	85.06.06	-	-	-	-	-	-	191	-	-	-	-	-	단독	-	-								
돈암3-2	성북구	돈암동 19	75,396	시행중	합동	삼성건설(주)	73.12.01	93.08.28	97.08.27	-	1359	477	35.1%	882	64.9%	477	477	255	53.5%	222	46.5%	단독	-	-								
돈암3-3	성북구	돈암동 80	29,018	시행중	합동	종원산업	73.12.01	93.05.21	97.05.21	-	622	177	28.5%	445	71.5%	176	177	72	40.7%	105	59.3%	단독	-	-								
동소문	성북구	돈암동 606	318,856	시행중	합동	한신,한일개발	73.12.01	86.10.02	97.10.31	-	5055	1650	32.6%	3405	67.4%	1,605	1,605	332	20.7%	1273	79.3%	단독	-	-								
보문1	성북구	보문동 134	20,298	미시행	-	-	95.06.21	-	-	-	-	-	-	-	-	213	-	-	-	-	-	단독	-	-								
상월곡	성북구	상월곡동 산1-1	62,963	시행중	합동	-	92.11.12	96.04.08	99.04.08	-	1372	1372	567	41.3%	805	58.7%	550	-	-	-	-	단독	-	-								
월곡	성북구	월곡동 77	118,315	미시행	-	-	95.04.21	-	-	-	-	-	-	-	-	1,288	-	-	-	-	-	단독	-	-								
정릉4	성북구	정릉동 236	133,052	시행중	합동	(주)우성건설	91.11.14	96.03.25	98.10.25	-	2262	2262	1300	57.5%	982	42.5%	1,087	1,102	75	8.8%	1027	93.2%	단독	-	-							
정릉5	성북구	정릉동 254	33,260	미시행	-	-	96.06.25	-	-	-	-	-	-	-	-	211	-	-	-	-	-	단독	-	-								
종암	성북구	종암동 105	48,279	시행중	합동	신영건설	91.02.11	93.04.23	98.04.22	3500	1069	1069	427	39.8%	642	60.1%	427	-	-	-	-	단독	-	-								
종암1	성북구	종암1동 123	25,904	미시행	-	-	96.01.01	-	-	-	-	-	-	-	-	231	-	-	-	-	-	단독	-	-								
미아1-1	강북구	미아동 952	234,194	시행중	합동	신경건설(주)	73.12.01	96.05.01	01.04.30	-	-	-	-	-	-	1,994	-	-	-	-	-	단독	-	-								
미아1-2	강북구	미아동 937	117,261	시행중	합동	박신건설(주)	73.12.01	96.05.30	00.05.29	-	-	-	-	-	-	708	-	-	-	-	-	단독	-	-								
미아3	강북구	미아동 704	27,330	완료	자력	주민	75.11.13	78.10.11	81.01.21	-	-	-	-	-	-	66	66	21	31.8%	451	68.2%	단독	-	-								
미아5	강북구	미아동 1266	112,000	시행중	합동	우성건설(주)	75.11.13	95.11.01	98.10.31	-	-	-	-	-	-	881	-	-	-	-	-	단독	-	-								
미아5-1	강북구	미아동 1261	5,957	완료	자력	주민	75.11.13	80.04.16	81.12.24	-	-	-	-	-	-	81	-	-	-	-	-	단독	-	-								
미아7	강북구	미아동 791	22,678	시행중	자력	주민	75.11.13	78.07.04	96.12.31	1730	718	186	27.3%	522	72.7%	196	196	98	50.0%	98	50.0%	단독	-	-								
수유1	강북구	수유동 240	69,805	시행중	합동	박신건설	87.06.17	99.09.22	96.12.21	3564	989	989	60.4%	392	39.6%	518	518	607	98.2%	11	1.8%	단독	-	-								
수유2	강북구	수유동 260	28,779	미시행	-	-	94.07.06	-	-	-	516	516	226	43.6%	290	56.2%	204	175	169	96.6%	6	3.4%	단독	-	-							
쌍문1	도봉구	쌍문동 414	119,438	시행중	자력	주민	73.11.13	78.09.04	96.12.31	-	1824	1824	801	43.9%	1023	58.1%	769	769	150	19.5%	619	80.5%	단독	-	-							
쌍문2	도봉구	쌍문동 374	11,900	시행중	자력	대서종합건설	75.11.13	76.08.04	96.12.31	-	104	104	79	76.0%	25	24.0%	79	79	1	1.3%	78	98.7%	단독	-	-							
쌍문3	도봉구	쌍문동 382	21,007	미시행	-	-	96.06.25	-	-	-	-	-	-	-	-	143	-	-	-	-	-	단독	-	-								
상계1	노원구	상계동 71	54,426	시행중	자력	주민	73.12.01	78.07.28	95.12.31	-	814	814	455	55.9%	359	44.1%	455	455	4	0.9%	451	99.1%	단독	-	-							
상계2	노원구	상계동 111	102,400	시행중	자력	주민	73.12.01	79.03.02	99.12.31	-	-	-	-	-	-	1,131	-	-	-	-	-	단독	-	-								

사업 구역명		2.주역(계속)										3.포지소유										4.용도지역 5.지목										계속 ▶							
		경과년수별 주택				구조원재료별 주택				총면적 (m2)	시류지				국공유지				지목소계	대지				임야				공원								하천,구거			
		10년 이전		10년 이상		소계	철골 철근	연와 석조	기타		면적	비율	소계	면적	비율	면적	비율	면적		비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적					비율			
		소계	10년 이전	10년 이상	소계																																면적	비율	면적
연목1	-	-	-	-	-	-	-	-	23,200	23,252	0	0.0%	23,252	100.0%	주거	23,252	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			
연목2	-	-	-	-	-	-	-	-	13,579	13,853	0	0.0%	13,853	100.0%	주거	13,853	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12,731	91.9%	0	0.0%	1,122	8.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			
연목3	-	-	-	-	-	-	-	-	18,004	18,004	10,838	60.2%	10,838	60.2%	주거	7,166	39.8%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
길목1	-	-	-	-	-	-	-	-	46,525	46,525	46,525	100.0%	0	0.0%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
길목2	-	-	-	-	-	-	-	-	127,957	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
길목3	-	-	-	-	-	-	-	-	66,630	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
문양2-1	-	-	-	-	-	-	-	-	31,761	31,598	11,870	37.6%	19,728	62.4%	문양2,살림	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
문양2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	24,028	19,977	6,560	32.9%	13,417	67.2%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
문양3-1	-	-	-	-	-	-	-	-	20,111	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
문양3-2	-	-	-	-	-	-	-	-	75,396	79,516	39,968	50.3%	39,548	49.7%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
문양3-3	-	-	-	-	-	-	-	-	29,018	24,339	22,065	90.7%	2,274	9.3%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
등소문	-	-	-	-	-	-	-	-	318,856	283,390	171,868	60.6%	111,522	39.4%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
보문1	-	-	-	-	-	-	-	-	20,298	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
상월곡	-	-	-	-	-	-	-	-	62,963	27,893	27,893	100.0%	0	0.0%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
월곡	-	-	-	-	-	-	-	-	116,315	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
정동4	-	-	-	-	-	-	-	-	133,052	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
정동5	-	-	-	-	-	-	-	-	33,260	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
종암	-	-	-	-	-	-	-	-	48,279	48,279	46,511	95.3%	1,768	3.7%	주거	44,554	42,475	95.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			
종암1	-	-	-	-	-	-	-	-	25,904	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
미하1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	234,184	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
미하1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	117,261	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
미하3	-	-	-	-	-	-	-	-	27,330	25,252	1,429	5.7%	23,823	94.3%	주거	25,252	1,508	6.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	17,825	69.8%	6,118	24.2%	-	-	-	-	-				
미하5	-	-	-	-	-	-	-	-	112,000	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
미하5-1	-	-	-	-	-	-	-	-	5,957	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
미하7	-	-	-	-	-	-	-	-	22,678	22,678	20,178	89.0%	2,500	11.0%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
수류1	866	27	40	599	688	3	629	4	30	69,606	69,606	67,836	97.5%	1,770	2.5%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
수류2	-	-	-	-	-	-	-	-	26,779	267	233	285	510	99.4%	1,723	0.6%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
월문1	-	-	-	-	-	-	-	-	119,438	119,438	52,838	44.3%	66,590	55.7%	주거	79,879	54,434	68.3%	16,903	21.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			
월문2	-	-	-	-	-	-	-	-	11,800	9,850	9,850	100.0%	0	0.0%	주거	155,638	98,396	61.9%	4,158	2.7%	-	-	-	-	-	-	26,681	17.1%	2,641	1.6%	-	-	-	-	-				
월문3	-	-	-	-	-	-	-	-	21,007	-	-	-	-	-	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
상계1	-	-	-	-	-	-	-	-	54,426	54,426	31,469	57.8%	22,957	42.2%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
상계2	-	-	-	-	-	-	-	-	102,400	102,400	24,269	23.7%	78,131	76.3%	주거	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

사업 구역명		5.지목(계속)		기타		사업 후										2.건축면적										3.토지이용						계속	
						주적 유형		주적수 (동)	주적수 (세대)	주적평형규모		소계	일반주거		임대주거		건축면적 (m2)	면적 (m2)	건폐율 (%)	용적율 (%)	최저 층수	최고 층수	계	대지		도로		공원					
										25평이하	25-34평		세대수	비율	세대수	비율								면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율		
면적1	23,252	100.0%	단독	-	163	-	-	163	163	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	23,252	17,714	76.2%	5,537	23.8%	0	0.0%	0	0.0%						
면적2	0	0.0%	단독	-	58	-	-	58	58	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	13,853	9,187	66.3%	4,666	33.7%	0	0.0%	0	0.0%						
면적3	-	-	아파트	4	565	565	461	104	565	100.0%	0	0.0%	3,485	43,432	23.35	257.06	10	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
길음1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
길음2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
길음3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
본암2-1	-	-	아파트	6	684	684	0	513	684	100.0%	0	0.0%	5,801	82,601	28.24	336.04	10	15	27,598	20,454	74.1%	4,785	17.3%	0	0.0%	0	0.0%						
본암2-2	-	-	아파트	8	619	619	284	335	619	100.0%	0	0.0%	4,675	55,465	25.77	259.93	8	15	19,980	19,579	93.0%	1,401	7.0%	0	0.0%	0	0.0%						
본암3-1	-	-	단독	19	216	216	213	3	216	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	20,111	14,250	70.9%	4,235	21.1%	1,371	6.8%	1,371	6.8%						
본암3-2	-	-	아파트	9	2,014	2,139	1,131	600	2,014	89.7%	791	39.3%	12,135	234,510	19.64	293.19	9	28	79,516	63,961	80.4%	12,193	15.3%	3,362	4.2%	3,362	4.2%						
본암3-3	-	-	아파트	6	787	814	412	270	787	58.4%	327	41.6%	5,180	77,430	22.20	249.00	10	18	31,313	26,175	83.6%	2,390	7.6%	2,748	8.8%	2,748	8.8%						
동소문	-	-	아파트	32	4,294	4,030	1,493	1,488	4,294	91.5%	365	8.5%	45,841	496,276	24.93	242.31	6	15	238,390	138,281	58.0%	6,037	2.5%	63,838	26.8%	63,838	26.8%						
보문1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
상월곡	-	-	아파트	-	1,653	-	-	-	1,653	100.0%	472	28.6%	10,279	197,009	20.29	294.24	-	-	54,648	54,648	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%						
월곡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
정릉4	-	-	아파트	-	1,813	-	-	-	1,813	58.5%	753	41.5%	18,520	309,700	21.53	262.48	-	-	130,264	85,079	65.1%	15,109	11.6%	25,528	19.6%	25,528	19.6%						
정릉5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
종암	1,133	2.5%	아파트	7	1,783	1,792	903	524	1,783	73.9%	465	26.1%	10,876	208,837	25.75	399.00	17	27	47,828	42,237	88.7%	2,398	5.0%	1,506	3.2%	1,506	3.2%						
종암1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
미아1-1	-	-	아파트	53	5,371	5,409	1,932	2,803	5,371	70.1%	1,605	29.9%	32,987	650,585	18.49	271.49	13	25	283,273	235,322	83.1%	18,469	6.5%	30,792	10.9%	30,792	10.9%						
미아1-2	-	-	아파트	-	2,139	2,394	786	374	2,139	68.0%	684	32.0%	12,266	278,680	18.72	238.85	5	25	81,521	81,521	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%						
미아3	0	0.0%	단독	18	87	-	-	-	87	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	25,255	12,966	51.3%	11,827	46.8%	231	0.9%	231	0.9%						
미아5	-	-	아파트	-	2,265	-	-	-	2,265	65.7%	778	34.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
미아5-1	-	-	단독	-	91	-	-	-	91	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
미아7	-	-	단독	196	250	-	-	-	250	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	22,678	17,922	79.0%	4,756	21.0%	0	0.0%	0	0.0%						
수류1	-	-	아파트	13	1,454	1,454	0	964	1,454	100.0%	0	0.0%	14,460	173,083	21.44	233.35	9	15	69,606	64,996	93.4%	2,589	3.7%	0	0.0%	0	0.0%						
수류2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
쌍문1	0	0.0%	단독,연립	-	974	-	-	-	974	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	119,438	94,076	78.8%	25,962	21.2%	0	0.0%	0	0.0%						
쌍문2	25,882	16.6%	단독,연립	-	119	104	96	8	119	100.0%	0	0.0%	5,529	7,788	29.90	140.85	4	4	8,571	7,368	86.0%	375	4.4%	0	0.0%	0	0.0%						
쌍문3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
상계1	-	-	단독	-	520	-	-	-	520	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	54,426	38,313	70.4%	12,074	22.2%	410	0.8%	410	0.8%						
상계2	-	-	단독	-	1,200	-	-	-	1,200	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	102,390	72,109	70.4%	22,189	21.7%	871	0.9%	871	0.9%						

개발재정													세입자대역				
사업 구역명	공공편익시설					1. 총사업비					2. 수입					임대주택 건설여부	
	시설 배치		공용청사		기타	사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조함운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주책부 양금 (백만원)	상기분 양금 (백만원)	지원금 (백만원)		기타수 입 (백만원)
	면적	비율	면적	비율													
면적1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적3	-	-	-	-	-	-	15,093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적7	0	0.0%	210	0.8%	2,148	7.8%	32,780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적8	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	21,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적9	0	0.0%	0	0.0%	265	1.3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적10	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	153,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적11	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	416,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적12	0	0.0%	0	0.0%	30,234	12.7%	173,740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적13	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적14	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적15	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적16	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적17	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적18	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적19	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적20	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적21	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적22	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적23	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적24	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적25	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적26	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적27	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적28	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적29	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적30	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적31	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적32	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적33	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적34	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적35	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적36	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적37	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적38	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적39	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적40	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적41	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적42	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적43	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적44	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적45	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적46	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적47	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적48	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적49	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적50	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적51	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적52	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적53	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적54	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적55	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적56	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적57	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적58	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적59	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적60	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적61	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적62	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적63	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적64	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적65	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적66	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적67	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적68	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적69	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적70	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적71	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적72	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적73	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적74	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적75	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적76	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적77	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적78	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적79	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적80	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적81	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적82	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적83	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적84	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적85	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적86	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적87	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적88	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적89	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적90	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적91	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적92	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적93	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적94	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적95	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적96	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적97	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적98	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적99	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적100	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적101	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적102	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적103	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적104	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적105	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적106	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적107	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적108	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적109	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
면적110																	

일반 사항										사업진													
사업 구역명	사업 위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	사업자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 종결일	1. 인구및가구					2. 주택								
										인구 (인)	가구 (가구)	가족주		주거수 (등)	세입자 비율	유허가		주택 유형					
												가구	비율			주거 수	비율						
상계3-1	노원구	상계동 107	28,687	시행중	합동	공영토건	73.12.01	95.03.22	98.03.22	-	999	1033	530	53.1%	503	50.4%	536	8	1.5%	528	98.5%	단독	
상계3-2	노원구	상계동 107	37,219	시행중	합동	현대산업개발	73.12.01	95.02.07	98.12.31	-	1078	1078	514	47.7%	564	52.3%	514	4	0.8%	510	99.2%	단독	
상계4-1	노원구	상계동 173	41,607	완료	합동	한국건설	73.12.01	96.11.17	99.06.26	6100	2048	2048	1528	74.6%	520	25.4%	1,528	0	0.0%	1528	100.0%	단독	
상계4-2	노원구	상계동 172	28,377	완료	합동	대림산업	73.12.01	96.12.31	99.08.28	-	643	643	373	58.0%	270	42.0%	373	58	15.5%	315	84.5%	단독	
상계5-1	노원구	상계동 1196-10	12,580	완료	공영	부국건설	73.12.01	95.08.10	96.12.30	-	430	430	232	54.0%	198	46.0%	-	-	-	-	-	단독	
상계5-2	노원구	상계동 1113	30,469	완료	합동	두산건설(주)	73.12.01	94.12.31	95.12.12	3200	811	811	245	30.2%	566	69.8%	421	13	3.1%	408	96.9%	단독	
상계6	노원구	상계동 72	234,600	시행중	지력	주인	81.02.20	81.10.23	90.12.31	-	2280	2280	1520	71.1%	680	28.9%	1,431	250	17.5%	1181	82.5%	단독	
상계7	노원구	상계동 79, 85	33,288	시행중	합동	대원산업(주)	92.11.12	95.04.13	98.04.12	-	533	304	251	47.1%	53	9.9%	258	254	98.4%	4	1.6%	단독	
월계2	노원구	월계동 21	7,644	완료	지력	북포기업	73.12.01	80.06.17	82.11.10	-	-	-	71	-	-	-	122	-	-	-	-	단독	
동계4-1	노원구	동계동 421	27,957	시행중	합동	대림산업(주)	90.10.17	94.10.08	97.10.08	-	722	722	267	37.0%	455	63.0%	267	180	67.4%	87	32.6%	단독	
동계4-2	노원구	동계동 440-46	31,988	시행중	합동	대림산업(주)	90.10.17	95.01.28	96.12.31	-	680	680	286	42.1%	394	57.9%	286	188	65.7%	98	34.3%	단독	
하계1	노원구	하계동 350	59,300	시행중	합동	동원산업(주)	89.10.25	96.01.01	98.01.01	-	1068	1137	468	43.8%	669	62.6%	165	174	5.7%	164	94.3%	단독	
하계2	노원구	하계동 312	88,694	시행중	합동	청구	87.12.31	90.12.24	97.12.31	-	1374	1374	367	26.7%	1007	73.3%	367	365	70	19.2%	295	80.8%	단독
수색2-1	은평구	수색동 산30-2	56,364	시행중	합동	(주)건영	73.12.01	93.09.09	96.09.08	6017	1239	1239	491	39.6%	748	60.4%	491	85	17.3%	406	82.7%	단독	
수색2-2	은평구	수색동 산31	10,646	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58	-	-	-	-	단독	
신사1	은평구	신사동 293	14,404	미시행	-	-	96.03.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168	-	-	-	-	단독	
역촌	은평구	역촌동 산32	37,464	완료	지력	주인	81.02.20	82.02.06	88.11.24	-	891	891	891	100.0%	0	0.0%	366	-	-	-	-	단독	
응암2	은평구	응암동 243	192,345	완료	지력	-	73.12.01	78.11.02	86.12.31	-	-	-	-	-	-	-	894	317	35.5%	577	64.5%	단독	
응암4-1	은평구	응암동 252-1	17,664	완료	합동	우성건설	73.12.01	86.12.12	88.07.01	-	-	-	-	-	-	-	100	68	88.0%	32	32.0%	단독	
응암4-2	은평구	응암동 397	202,736	시행중	지력	주인	73.12.01	78.07.14	97.12.31	-	-	-	-	-	-	-	1,323	278	24.1%	874	75.9%	단독	
응암5	은평구	응암동 197-1	6,240	완료	합동	신동아건설	87.11.22	89.07.04	90.12.30	879	225	225	161	71.6%	64	28.4%	205	193	94.1%	12	5.9%	단독	
남가좌3	서대문구	남가좌동 105	3,430	완료	지력	-	73.12.01	81.10.23	82.12.30	537	123	-	-	-	-	-	136	-	-	-	-	단독	
남가좌5	서대문구	남가좌동 79	2,500	완료	지력	-	75.11.13	79.11.23	81.12.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	단독	
남가좌6	서대문구	남가좌동 200	48,014	시행중	합동	현대산업개발	92.03.13	94.03.07	97.03.06	-	1070	1070	436	40.8%	632	59.1%	468	439	93.8%	27	6.2%	단독	
남가좌7	서대문구	남가좌동 237	48,464	미시행	-	-	92.11.26	-	-	-	-	1193	1193	418	35.0%	775	65.0%	454	454	72.9%	123	27.1%	단독
냉천	서대문구	냉천동 72	12,875	미시행	-	-	94.04.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	129	99.2%	1	0.8%	단독	
대원1	서대문구	대원동 81	41,667	시행중	합동	LG건설	85.05.18	86.12.03	97.12.31	5700	1153	1153	650	56.4%	503	43.6%	650	560	18.0%	451	82.0%	단독	
대원2	서대문구	대원동 56	8,628	미시행	-	-	85.11.22	-	-	1316	207	207	87	42.0%	120	58.0%	87	0	0.0%	87	100.0%	단독	
북가좌1	서대문구	북가좌동 145	34,325	완료	합동	(주)한양	73.12.01	84.11.29	87.08.04	-	253	253	253	100.0%	0	0.0%	247	7	2.8%	240	97.2%	단독	
북가좌2	서대문구	북가좌동 100	27,836	완료	합동	(주)삼호	89.12.30	91.09.30	97.12.31	-	652	652	318	48.8%	334	51.2%	311	312	76.0%	75	24.0%	단독	
북아원2	서대문구	북아원동 113	12,802	완료	지력	주인	73.12.01	74.09.10	79.03.29	-	-	-	-	-	-	-	52	190	6	3.2%	184	96.8%	단독
연희1	서대문구	연희동 산5	14,874	완료	합동	대원건설	87.09.14	90.03.05	93.06.03	868	245	245	84	34.3%	161	65.7%	84	84	1.2%	83	98.8%	단독	

139

사업 구역명		기타		주택 유형	주택수 (동)	세대수 (세대)	주택평형규모		일반주택		임대 주택		연면적 (m2)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	계		대지		도로		공밀				
							25평이하	25-34평	소계	세대수	비율	세대수						비율	면적	비율	면적	비율						
상계3-1	-	-	-	아파트	6	1,107	1,107	434	596	77	1,107	673	60.8%	434	39.2%	6,488	114,611	25.30	338.00	12	22	28,815	25,643	89.0%	2,561	8.9%	0	0.0%
상계3-2	-	-	-	아파트	6	1,298	1,298	472	670	156	1,298	826	63.6%	472	36.4%	7,326	134,793	24.77	346.00	12	22	37,219	29,500	79.3%	5,145	13.8%	1,400	3.8%
상계4-1	-	-	-	아파트	11	1,590	1,590	1,205	385	0	1,590	1,590	100.0%	0	0.0%	10,857	137,981	26.35	274.59	8	15	41,607	41,607	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
상계4-2	-	-	-	아파트	5	675	675	405	270	0	675	675	100.0%	0	0.0%	4,791	65,050	21.32	264.02	15	15	22,496	22,496	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
상계5-1	-	-	-	연립	6	72	72	0	0	0	72	72	100.0%	0	0.0%	1,075	3,167	20.10	58.90	3	3	12,580	4,861	38.6%	2,654	21.1%	823	7.3%
상계5-2	7,719	35.4%	-	아파트	10	763	813	491	322	0	763	763	100.0%	0	0.0%	6,493	70,268	21.90	214.50	12	15	30,466	25,646	84.3%	800	2.6%	0	0.0%
상계6	-	-	-	단독	-	1,500	-	-	-	-	1,500	1,500	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	218,348	161,951	73.8%	41,445	19.0%	8,780	4.0%
상계7	-	-	-	아파트	7	840	840	205	478	158	840	634	75.5%	206	24.5%	5,236	96,242	22.00	314.00	9	23	44,327	23,875	53.9%	4,029	9.1%	0	0.0%
상계8	-	-	-	연립	7	138	-	-	-	-	138	138	100.0%	0	0.0%	1,858	8,033	25.60	102.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동계4-1	-	-	-	아파트	7	976	976	492	308	176	976	508	52.0%	468	48.0%	5,859	97,094	24.86	337.00	13	23	27,857	23,243	83.1%	4,486	16.0%	0	0.0%
동계4-2	-	-	-	아파트	9	983	983	517	282	184	983	652	66.3%	331	33.7%	5,833	108,290	23.01	328.00	7	25	31,988	25,355	79.3%	6,112	19.1%	0	0.0%
하계1	-	-	-	아파트	11	1,914	1,899	1,119	430	350	1,914	1,355	70.8%	559	29.2%	11,238	202,428	20.00	290.00	16	20	63,068	55,158	87.5%	6,372	10.1%	1,538	2.4%
하계2	-	-	-	아파트	18	2,340	2,340	1,188	684	468	2,340	1,476	63.1%	864	36.9%	13,268	221,011	18.00	263.00	18	18	91,793	74,998	80.7%	13,190	14.4%	0	0.0%
수색2-1	-	-	-	아파트	15	1,439	1,439	719	445	275	1,439	975	67.8%	464	32.2%	12,810	146,804	25.34	253.00	15	15	56,973	50,260	88.2%	6,713	11.8%	0	0.0%
수색2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신사1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
역촌	-	-	-	단독	-	358	-	-	-	-	358	358	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
용암2	792	0.4%	-	단독	-	1,384	-	-	-	-	1,384	1,384	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	182,007	140,204	73.0%	51,603	27.0%	0	0.0%
용암4-1	-	-	-	아파트	4	292	292	0	142	150	292	292	100.0%	0	0.0%	2,735	34,352	15.32	157.58	11	15	25,154	14,929	59.3%	7,738	30.8%	0	0.0%
용암4-2	-	-	-	단독	-	1,055	-	-	-	-	1,055	1,055	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	202,736	148,198	73.1%	41,658	20.5%	1,537	0.8%
용암5	-	-	-	아파트	-	206	-	-	-	-	206	206	100.0%	0	0.0%	1,420	15,547	23.05	232.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남기재3	0	0.0%	-	단독	72	100	-	-	-	-	100	100	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남기재5	-	-	-	단독	-	10	-	-	-	-	10	10	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
남기재6	-	-	-	아파트	11	1,485	1,075	0	779	296	1,485	1,072	72.2%	413	27.8%	10,068	189,043.1	24.48	321.26	9	20	46,352	41,201	88.9%	3,648	7.9%	1,503	3.2%
남기재7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
냉천	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
대원1	-	-	-	아파트	10	855	900	450	390	60	855	855	100.0%	0	0.0%	7,327	95,132	19.49	233.97	15	15	48,130	37,851	78.2%	4,016	8.3%	0	0.0%
대원2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
북기재1	0	0.0%	-	아파트	6	660	660	1	427	232	660	660	100.0%	0	0.0%	6,861	79,174	21.22	224.00	6	15	34,425	32,326	93.9%	2,099	6.1%	0	0.0%
북기재2	-	-	-	아파트	7	883	1,085	273	420	392	883	616	69.8%	267	30.2%	6,462	86,978	23.88	295.13	5	18	37,415	35,637	97.9%	778	2.1%	0	0.0%
북이현2	9,408	60.4%	-	단독	-	52	-	-	-	-	52	52	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
연희1	-	-	-	아파트	3	220	220	0	140	80	220	220	100.0%	0	0.0%	3,024	29,091	24.29	205.08	10	10	14,874	12,393	83.3%	2,132	14.3%	0	0.0%

개발지경										세입지대별									
1. 총사업비										2. 수입									
사업 구역명	[계속]		공공편의시설				사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조합운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주택분 양극 (백만원)	상기분 양극 (백만원)	지원금 (백만원)	기타수 입 (백만원)	임대주택 건설여부	세입지대별
	면적	비율	면적	비율	연적	비율													
상계3-1	483	1.7%	0	0.0%	128	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 434세대	
상계3-2	1,174	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13평형 472세대	
상계4-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	53,121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상계4-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	17,652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상계5-1	1,764	14.0%	1,035	8.2%	1,343	10.7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상계5-2	0	0.0%	0	0.0%	20	0.1%	56,810	21,451	24,487	0	2,100	8,781	65,455	55,056	2,034	8,106	259	-	
상계6	7,072	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상계7	0	0.0%	0	0.0%	16,423	37.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 206세대	
월계2	-	-	-	-	-	-	934	0	934	0	0	0	1,204	-	-	-	-	-	
중계4-1	0	0.0%	228	0.8%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 468세대	
중계4-2	0	0.0%	0	0.0%	521	1.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 331세대	
하계1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 559세대	
하계2	0	0.0%	0	0.0%	4,505	4.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 864세대	
수색2-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15평형 464세대	
수색2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신사1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
하촌	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
용암2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
용암4-1	2,400	9.9%	0	0.0%	0	0.0%	326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
용암4-2	0	0.0%	0	0.0%	11,343	5.6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
용암5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
남가좌3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
남가좌5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
남가좌6	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26평형 413세대	
남가좌7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
남천	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
대원1	2,447	5.1%	0	0.0%	4,016	8.3%	39,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
대원2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
북가좌1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
북가좌2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	56,122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14평형 267세대	
북아원2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
연희1	0	0.0%	0	0.0%	349	2.3%	9,497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

임단 사업											사업진 1. 인구밀기										2. 주택				
사업 구역명	사업 위치(구)	위치(동)	구역면적 (㎡)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	인구 (인)	가구 (가구)	가족주		세입자		주거수 (동)	유허가		무허가		주택 유형				
												가구	비율	가구	비율		주거 수	비율	주거 수	비율					
연회3	서대문구 연희동 182		168,070	시행중	자력	주민	73.12.01	79.11.23	97.12.31	-	-	-	-	-	-	269	269	200	74.3%	69	25.7%	단독			
명천	서대문구 명천동 163		38,295	완료	합동	(주)삼호	87.11.20	90.04.30	95.06.23	-	906	906	467	51.5%	439	48.5%	481	476	368	77.3%	108	22.7%	단독		
원저3	서대문구 원저동 746		116,482	완료	자력	-	73.12.01	79.04.26	85.10.08	-	-	-	-	-	-	596	1,213	330	27.2%	883	72.8%	단독			
원저4	서대문구 원저동 104		66,289	시행중	합동	(주)크로건설	89.03.17	92.10.29	97.12.31	5103	1492	1492	471	31.6%	1021	68.4%	685	685	674	98.4%	11	1.6%	단독		
홍은4-1	서대문구 홍은동 산1-59		15,291	완료	합동	유원건설	73.12.01	85.11.06	87.10.26	-	372	372	73	19.6%	299	80.4%	-	-	-	-	-	-	단독		
홍은5-1	서대문구 홍은동 71		45,277	완료	자력	주민	73.12.01	78.02.26	81.12.04	-	-	-	-	-	-	193	-	-	-	-	-	-	단독		
홍은5-2	서대문구 홍은1동 71-200		24,998	완료	합동	공립산업	73.12.01	86.08.20	90.12.03	-	199	199	199	100.0%	0	0.0%	199	199	110	55.3%	89	44.7%	단독		
홍은5-3	서대문구 홍은동 148		79,609	시행중	합동	백산건설	73.12.01	85.07.27	97.12.31	-	1041	1041	715	68.7%	326	31.3%	731	715	481	67.3%	234	32.7%	단독		
홍은5-4	서대문구 홍은동 71		8,499	완료	합동	종원산업	73.12.01	86.08.19	88.02.10	-	69	69	69	100.0%	0	0.0%	69	-	-	-	-	-	단독		
홍은6	서대문구 홍은동 266		19,468	완료	자력	-	73.12.01	77.03.24	81.01.21	-	-	-	-	-	-	54	233	14	6.0%	219	94.0%	단독			
홍제1	서대문구 홍제3동 산1-33		48,589	시행중	합동	유원건설	73.12.01	91.06.03	97.12.31	-	257	257	107	41.6%	150	58.4%	128	107	12	11.2%	95	88.8%	단독		
홍제11	서대문구 홍제동 308		32,874	완료	합동	공립산업	81.02.20	87.12.30	92.07.08	1848	426	426	214	50.2%	212	49.8%	240	238	109	45.8%	129	54.2%	단독		
홍제13-1	서대문구 홍제동 273		5,300	완료	자력	주민	81.02.20	81.10.23	82.12.13	-	-	-	-	-	-	91	-	-	-	-	-	-	단독		
홍제14	서대문구 홍제동 43		22,592	미시행	-	-	94.11.21	-	-	-	-	-	-	-	-	125	125	59	55.2%	56	44.8%	단독			
홍제3	서대문구 홍제동 12		60,932	시행중	합동	현대건설	73.12.01	91.09.30	98.06.29	-	980	980	180	18.4%	800	81.6%	385	349	89	25.5%	260	74.5%	단독		
홍제4	서대문구 홍제동 165		55,878	시행중	합동	현대건설	73.12.01	91.09.30	98.09.30	-	510	510	100	19.6%	410	80.4%	215	204	76	37.3%	128	62.7%	단독		
홍제6	서대문구 홍제동 369		35,874	완료	자력	신원산업(주)	73.12.01	80.02.12	81.09.23	-	-	-	-	-	-	236	-	-	-	-	-	-	단독		
홍제9-1	서대문구 홍제2동 82		45,814	완료	합동	(주)한원	73.12.01	87.12.29	93.05.04	-	626	626	256	40.9%	370	59.1%	256	268	135	52.3%	123	47.7%	단독		
공덕1	마포구 공덕동 384		27,903	시행중	합동	임성건설	92.03.13	95.01.07	99.01.06	-	652	652	271	41.5%	381	58.4%	270	207	10	4.8%	197	95.2%	단독		
공덕2	마포구 공덕동 38		38,968	미시행	-	-	95.10.14	-	-	-	-	-	-	-	-	430	-	-	-	-	-	-	단독		
대흥	마포구 대흥동 860		58,951	시행중	합동	태영(주)	92.03.13	93.11.04	97.11.03	5772	1359	1359	633	46.6%	726	53.4%	530	493	493	93.0%	37	7.0%	단독		
도화1	마포구 도화동 1-1		55,698	시행중	합동	현대건설(주)	73.12.01	87.05.18	96.10.30	-	1837	1837	683	40.5%	974	59.5%	663	663	232	35.0%	431	65.0%	단독		
도화2	마포구 도화동 347		63,353	시행중	합동	현대건설(주)	73.12.01	93.05.19	97.05.18	-	1729	1729	600	34.7%	1129	65.3%	697	636	334	52.5%	302	47.5%	단독		
도화3	마포구 도화동 1-1		69,996	완료	합동	우성건설	73.12.01	86.12.01	91.07.25	-	-	-	-	-	-	623	623	394	63.2%	229	36.8%	단독			
도화4	마포구 도화동 292-2		5,153	시행중	합동	보성주력(주)	73.12.01	94.02.19	98.12.30	-	89	89	32	36.0%	57	64.0%	32	34	27	79.4%	7	20.6%	단독		
신공덕	마포구 신공덕동 20-1		33,360	시행중	합동	삼성건설	91.02.11	95.05.15	99.05.14	-	971	971	483	47.7%	508	52.3%	420	154	38	24.7%	115	75.3%	단독		
신공덕2	마포구 신공덕동 23		17,855	미시행	-	-	95.03.10	-	-	-	-	-	-	-	-	198	-	-	-	-	-	-	단독		
신공덕3	마포구 신공덕동 2-264		14,568	미시행	-	-	96.04.03	-	-	-	-	-	-	-	-	180	-	-	-	-	-	-	단독		
아현1	마포구 아현동 85		135,860	시행중	자력	주민	73.12.01	79.10.23	97.12.31	12138	-	-	1507	-	-	1377	1003	72.8%	374	27.2%	374	27.2%	단독		
아현2	마포구 아현동 596		87,366	완료	자력	-	73.12.01	74.09.10	79.03.29	-	-	-	-	-	-	1933	1933	198	10.2%	1735	89.8%	단독			
영리1	마포구 영리동 55-1		29,942	미시행	-	-	94.11.21	-	-	-	504	504	227	45.0%	277	55.0%	262	282	14	5.3%	248	94.7%	단독		
향정	마포구 향정동 28		40,316	시행중	합동	삼성건설(주)	92.01.17	93.08.18	97.08.17	2775	820	820	345	42.1%	475	57.9%	345	346	131	37.9%	215	82.1%	단독		

143

사업 구역명	5.지목(계속)		사업주 1.주택유형										2.건축일도										3.표지내용										계속	
	기타 면적	비율	주택 유형	주택수 (동)	세대수 (세대)	주택평형규모		소계	일반주택		임대 주택		연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	계	대지		도로		공원											
						25㎡이하	25-34㎡평균		세대수	비율	세대수	비율							연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	최저 층수 (층)			최고 층수 (층)	면적 (㎡)	비율	면적	비율					
연희3	-	-	단독	163	1,025	-	-	-	1,025	1,025	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	2,868	2,868	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
영진	-	-	아파트	8	895	895	0	623	895	895	100.0%	0	0.0%	8,133	22.19	259.96	15	18	38,295	38,295	95.7%	1,529	4.0%	129	0.3%	129	0.3%	129	0.3%					
원지3	20	0.0%	단독	-	853	-	-	-	853	853	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	180,956	180,956	100.0%	18,935	10.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
원지4	-	-	아파트	11	1,900	1,998	1,005	626	368	1,900	68.4%	600	31.6%	11,450	202,608	22.17	305.60	15	23	64,828	64,828	50.175	77.4%	8,689	13.4%	283	0.4%	283	0.4%					
홍은4-1	0	0.0%	아파트	4	299	299	91	208	0	-	299	100.0%	-	-	-	-	-	13	13	12,313	12,313	2,422	19.7%	5,493	44.6%	2,015	16.4%	2,015	16.4%					
홍은5-1	-	-	단독	-	280	-	-	-	280	280	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
홍은5-2	-	-	아파트	3	390	390	195	165	30	390	100.0%	0	0.0%	3,189	39,582	21.71	239.85	10	15	14,191	14,191	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
홍은5-3	-	-	아파트	17	1,508	1,508	345	824	540	1,508	100.0%	180	11.9%	14,082	200,119	21.54	263.33	12	15	78,828	78,828	64,108	81.3%	5,870	7.4%	8,849	11.2%	8,849	11.2%					
홍은5-4	-	-	아파트	1	181	72	0	72	0	181	100.0%	0	0.0%	1,469	16,318	26.37	255.82	8	12	6,851	6,851	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
홍은6	165	0.9%	단독	-	138	-	-	-	138	138	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	16,239	15,715	81.7%	3,524	18.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
홍제1	0	0.0%	아파트	6	704	704	282	269	153	704	78.7%	150	21.3%	4,242	65,770	18.53	249.70	8	18	50,200	23,881	47.6%	6,471	12.9%	0	0.0%	0	0.0%						
홍제11	-	-	아파트	8	704	704	50	390	284	704	100.0%	0	0.0%	7,219	86,368	23.88	247.00	8	15	32,874	30,222	91.9%	1,091	3.3%	1,561	4.7%	1,561	4.7%						
홍제13-1	-	-	단독	4	91	-	-	-	91	91	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
홍제14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
홍제3	-	-	아파트	13	1,421	1,523	852	336	335	1,421	99.9%	482	33.9%	6,724	107,478	23.42	289.73	12	12	59,505	43,153	72.5%	3,152	5.3%	12,930	21.7%	12,930	21.7%						
홍제4	-	-	아파트	9	946	1,185	507	394	284	946	100.0%	246	26.0%	6,724	107,476	23.42	289.73	8	12	54,100	30,340	56.1%	3,790	7.0%	19,696	36.4%	19,696	36.4%						
홍제8	-	-	단독,연립	35	112	-	-	-	-	112	100.0%	0	0.0%	4,519	13,290	-	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
홍제9-1	501	1.2%	아파트	10	998	998	538	310	150	998	100.0%	0	0.0%	10,918	142,373	25.66	229.56	8	15	48,481	43,938	92.6%	2,201	4.7%	743	1.6%	743	1.6%						
공덕1	-	-	아파트	6	877	590	228	230	134	877	74.2%	228	25.8%	-	-	2,04	309.00	10	25	29,117	27,724	95.2%	1,265	4.3%	0	0.0%	0	0.0%						
공덕2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
대흥	-	-	아파트	15	1,992	1,996	1,040	582	374	1,992	71.5%	568	28.5%	11,779	232,774	23.14	329.14	16	25	67,006	58,951	88.0%	6,461	9.6%	1,594	2.4%	1,594	2.4%						
도화1	-	-	아파트	11	1,021	1,021	129	402	480	1,021	100.0%	0	0.0%	11,234	141,024	22.56	240.00	8	16	55,699	48,959	87.9%	6,623	11.9%	0	0.0%	0	0.0%						
도화2	-	-	아파트	10	1,707	1,910	955	595	360	1,707	91.4%	793	46.5%	9,898	168,473	18.14	258.00	15	20	66,773	55,109	82.5%	8,815	13.2%	0	0.0%	0	0.0%						
도화3	-	-	아파트	-	1,222	-	-	-	-	1,222	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
도화4	-	-	아파트	1	133	141	89	37	15	133	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	7	15	5,147	5,147	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%					
신공역	-	-	아파트	12	1,122	1,204	694	306	214	1,122	77.0%	352	31.4%	31,895	112,270	24.00	350.00	12	23	33,270	32,077	96.4%	1,193	3.6%	0	0.0%	0	0.0%						
신공역2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
신공역3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
아현1	0	0.0%	단독	1,466	1,466	-	-	-	-	1,466	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	138,860	97,040	69.9%	31,549	22.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
아현2	40	0.0%	단독	-	1,397	-	-	-	-	1,397	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	47,285	12,539	26.5%	32,782	69.3%	870	1.4%	870	1.4%						
영리1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
창전	-	-	아파트	12	951	1,089	549	348	192	951	87.3%	311	32.7%	7,937	118,771	22.70	256.00	7	20	39,844	34,962	87.7%	1,229	3.1%	3,653	9.2%	3,653	9.2%						

개별지점													세입자대책										
1. 총사업비													2. 수입										
사업 구역명	[계속]		공공편의시설								사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조합운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주택분 양금 (백만원)	상가분 양금 (백만원)	지원금 (백만원)	기타수 입 (백만원)	입대주택 건설여부	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율															
연희3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
영천	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%			61,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
현저3	56,153	31.0%	0	0.0%	0	0.0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
현저4	4,192	6.5%	0	0.0%	0	0.0%	1,508	2.3%	119,663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12월말 800세대
홍은4-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2,363	19.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍은5-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍은5-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍은5-3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	101,954	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13월말 180세대
홍은5-4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍은6	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍제1	17,727	35.3%	0	0.0%	2,121	4.2%	0	0.0%	27,204	1	24	-	-	-	-	2	25	24	1	0	0	0	11월말 150세대
홍제11	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍제13-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍제14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍제3	270	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	50,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13월말 482세대
홍제4	274	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	35,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14월말 248세대
홍제6	-	-	-	-	-	-	-	-	884	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
홍제9-1	0	0.0%	501	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
광덕1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	128	0.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15월말 226세대
광덕2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대흥	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	144,870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13월말 568세대
도화1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	117	0.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도화2	1,836	2.7%	1,013	1.5%	0	0.0%	0	0.0%	75,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12월말 793세대
도화3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도화4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신공역	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14월말 352세대
신공역2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신공역3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
이현1	7,463	5.4%	279	0.2%	2,529	1.8%	0	0.0%	259	-	-	-	-	-	-	259	-	-	-	-	-	-	-
이현2	1,294	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
영리1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	111,498	-	11,127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15월말 311세대

일반 사항														사업진									
사업 구역명	위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	1. 인구 및 가구					2. 주택								
										인구 (인)	가구 (가구)	가족주		세입자	주택수 (동)	유허가		주거					
												가구	비율			가구	비율	주택 수	비율	주택 수	비율		
신정5	양천구	신정동 78-1	82,969	시행중	합동	우성건설(주)	73.12.01	93.05.15	97.05.14	3457	1365	153	11.2%	1212	88.8%	692	115	16.6%	577	83.4%	단독		
신정6-1	양천구	신정동 126	55,824	시행중	합동	현대건설(주)	88.08.13	91.04.19	96.10.31	5448	1804	182	9.0%	1642	91.0%	546	168	30.8%	378	69.2%	단독		
신정6-2	양천구	신정동 131	25,137	시행중	합동	삼성물산건설	88.08.13	91.04.19	96.12.31	2316	636	61	9.8%	630	99.1%	249	99	39.8%	150	60.2%	단독		
고척	구로구	고척동 62	28,965	완료	자력	주민	73.12.01	74.09.10	79.03.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	단독		
구로1	구로구	구로동 314-1	24,767	완료	합동	극동건설	73.12.01	83.11.24	85.03.28	1250	518	508	98.1%	10	1.9%	508	220	9.1%	200	90.9%	단독		
구로2	구로구	구로동 73-15	10,167	완료	합동	우성건설	84.11.17	85.10.10	88.03.11	518	115	-	-	-	-	115	0	0.0%	115	100.0%	단독		
구로3	구로구	구로동 179-1	21,145	완료	합동	현대산업개발	85.11.22	86.11.13	92.06.15	820	412	166	40.3%	246	59.7%	166	28	16.9%	138	83.1%	단독		
구로4	구로구	구로동 125	14,985	완료	합동	한국개발	85.11.22	88.01.01	92.06.30	1750	228	120	52.6%	113	49.6%	115	71	61.7%	44	38.3%	단독		
구로5	구로구	구로동 74-30	14,800	완료	합동	현대산업개발	85.11.22	86.07.30	88.06.15	-	397	-	-	-	-	61	29	47.5%	32	52.5%	단독		
구로6	구로구	구로동 765	32,182	시행중	합동	두산(주)	89.03.17	94.12.30	97.12.30	-	1696	1725	1175	69.3%	550	32.4%	1,204	1,192	98.6%	17	1.4%	단독	
신도림1	구로구	신도림동 362	4,407	시행중	합동	(주)신성	87.11.20	94.11.24	96.11.30	-	61	56	91.8%	5	8.2%	55	57	24.6%	43	75.4%	단독		
오류1	구로구	오류동 14	51,684	시행중	합동	동부건설(주)	89.03.17	92.09.08	97.09.30	-	514	196	38.1%	318	61.9%	199	198	17.3%	182	82.7%	단독		
오류2	구로구	오류동 14	12,911	미시행	-	-	95.12.31	-	-	-	-	-	-	-	-	76	-	-	-	-	단독		
시흥1	금천구	시흥동 266	201,874	시행중	합동	백산건설(주)	73.12.01	94.11.26	97.11.30	-	3482	3802	1980	56.9%	1822	52.3%	1,958	2,000	0.5%	1980	99.5%	단독	
시흥2-1	금천구	시흥동 산100-1	291,216	시행중	합동	백산건설(주)	73.12.01	92.04.15	97.12.31	3334	1397	493	35.3%	904	64.7%	499	499	11	2.2%	488	97.8%	단독	
대림	영등포구	대림동 793-13	19,582	완료	합동	신동아건설	84.11.19	85.03.05	87.01.17	1384	346	294	85.0%	52	15.0%	223	223	10	4.5%	213	95.5%	단독	
대림	영등포구	대림동 458	6,766	완료	자력	주민	73.12.01	75.12.23	81.01.21	920	-	-	-	-	-	115	0	0.0%	115	100.0%	단독		
신림2-1	영등포구	신림동 233	40,588	완료	자력	주민	73.12.01	81.01.01	90.12.31	-	-	-	-	-	-	248	-	-	-	-	단독		
신림2-2	영등포구	신림동 250	50,833	완료	자력	주민	73.12.01	76.09.04	89.03.02	-	-	-	-	-	-	382	-	-	-	-	단독		
신림2-3	영등포구	신림동 244	58,589	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	-	-	-	-	-	423	412	59	14.3%	363	85.7%	단독	
신림2-4	영등포구	신림동 245	4,359	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	-	-	-	-	-	39	-	-	-	-	단독		
신림3-1	영등포구	신림동 339	13,031	시행중	자력	주민	73.12.01	79.08.28	96.12.31	2169	476	240	50.4%	236	49.6%	38	38	1	2.6%	37	97.4%	단독	
신림4	영등포구	신림동 410-145	6,125	완료	합동	라이프	85.11.22	86.10.29	87.12.30	662	139	53	38.1%	86	61.9%	53	53	0	0.0%	53	100.0%	단독	
양평1	영등포구	양평동 27123-1	13,217	완료	합동	한국건설	85.11.22	87.11.09	90.11.10	1685	483	331	68.5%	152	31.5%	332	332	0	0.0%	332	100.0%	단독	
양평	강동구	상일동 161	16,509	완료	합동	중앙건설	85.11.21	88.09.02	92.07.04	1305	355	251	70.7%	222	62.5%	251	251	99.6%	1	0.4%	단독		
본동1-1	송파구	본동 126	41,475	완료	자력	주민	73.12.01	84.04.14	93.12.16	-	-	-	-	-	-	202	283	186	65.7%	97	34.3%	단독	
본동1-2	송파구	본동 455-13	37,037	완료	합동	신동아건설	73.12.01	88.08.10	93.07.02	-	546	692	50.0%	419	76.7%	301	301	70	23.3%	231	76.7%	단독	
본동1-3	송파구	본동 127	29,540	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-	단독		
본동2-1	송파구	노랑진동 205	40,694	시행중	합동	우성건설(주)	73.12.01	90.06.23	96.12.15	2406	802	291	36.3%	511	63.7%	291	301	122	40.5%	179	59.5%	단독	
본동2-2	송파구	노랑진동 214	45,380	시행중	합동	(주)연	73.12.01	90.06.29	96.06.30	-	893	983	37.4%	559	62.6%	334	1,006	132	13.1%	874	86.9%	단독	
본동2-3	송파구	본동 468	22,525	미시행	-	대인	73.12.01	-	-	1194	384	157	40.9%	227	59.1%	181	181	71	39.2%	110	60.8%	단독	
본동3	송파구	본동 149	6,862	시행중	합동	쌍용건설(주)	92.06.22	95.07.01	98.06.30	-	98	86	37	37.8%	49	50.0%	38	41	37	90.2%	4	9.8%	단독

사업 구역명	2. 주택(계속)										3. 토지소유										4. 용도지역 5. 지목										계속 ▶																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	경과년수별 주택					구조임지료별 주택					총면적					사유지					국공유지					지목소계																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	10년 미만		10-20년		소계	철골철근		연외벽 석조	기타	(m2)	면적		소계	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율	면적		비율		

사업 구역명		5.지표(계수)		사업후										2.건축일도					3.토지이용					계		도로		공원	
		기타 면적	비율	주택 유형	주택수 (동)	세대수 (세대)	소계	주택밀집규모		임대주택		임대주택		연면적 (m2)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	면적 (m2)	비율	면적	비율	면적						
						25권이 하		25-34 평초 과																					
신정5	-	-	-	아파트	15	2,280	2,280	1,140	717	423	2,280	1,140	50.0%	1,140	50.0%	24.66	297.00	15	18	82,869	61,142	73.7%	9,019	10.9%	9,051	10.9%			
신정6-1	0	0.0%	-	아파트	10	2,076	2,076	1,104	660	312	2,076	972	46.8%	1,104	53.2%	22.12	298.58	17	20	55,725	51,889	93.1%	3,836	6.9%	0	0.0%			
신정6-2	0	0.0%	-	아파트	6	926	926	506	268	152	926	420	45.4%	506	54.6%	21.80	299.00	14	22	25,138	23,942	95.2%	1,196	4.8%	0	0.0%			
고척	-	-	-	단독	-	143	-	-	-	-	143	143	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
구로1	17,642	88.6%	-	아파트	4	483	493	251	242	0	483	483	100.0%	0	0.0%	4.922	229.92	11	11	49,534	24,017	48.5%	750	1.5%	0	0.0%			
구로2	1,772	17.4%	-	아파트	1	118	118	118	0	0	118	118	100.0%	0	0.0%	2.360	251.93	15	15	10,167	5,256	51.7%	439	4.3%	0	0.0%			
구로3	6,795	32.1%	-	아파트	5	591	591	264	193	134	591	591	100.0%	0	0.0%	4.295	249.00	10	15	21,607	20,246	93.7%	447	2.1%	457	2.1%			
구로4	5,183	36.2%	-	아파트	2	427	427	202	225	0	427	427	100.0%	0	0.0%	2.856	252.00	8	15	14,885	14,516	96.9%	0	0.0%	0	0.0%			
구로5	4,245	29.0%	-	아파트	3	397	397	149	248	0	397	397	100.0%	0	0.0%	3.233	258.00	11	15	14,800	14,800	100.0%	0	0.0%	0	0.0%			
구로6	-	-	-	아파트	10	1,727	1,727	1,625	102	0	7,727	7,285	94.3%	442	5.7%	7.460	352.00	15	25	32,182	30,349	94.3%	1,833	5.7%	0	0.0%			
신도림1	-	-	-	아파트	1	120	120	0	68	52	120	120	100.0%	0	0.0%	1.148	285.00	9	17	4,407	4,254	96.5%	153	3.5%	0	0.0%			
오류1	1,498	2.9%	-	아파트	10	1,236	1,236	496	360	360	1,236	932	75.4%	304	24.6%	8.440	297.62	13	20	51,693	37,845	73.2%	318	0.6%	11,957	23.1%			
오류2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
시흥1	-	-	-	아파트	24	4,328	4,328	2,408	1,120	800	4,328	2,730	63.1%	1,598	36.9%	25.384	258.00	14	20	201,874	144,335	71.5%	17,599	8.7%	26,137	12.9%			
시흥2-1	577	0.6%	-	아파트	18	2,336	2,336	584	944	828	2,336	1,772	75.9%	564	24.1%	16.340	248.00	18	20	291,216	92,189	31.7%	8,232	2.8%	190,312	65.4%			
대림	0	0.0%	-	아파트	4	591	591	155	290	146	591	591	100.0%	0	0.0%	4.592	273.41	10	15	-	-	-	-	-	-	-			
대림	0	0.0%	-	단독	-	53	-	-	-	-	53	53	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	6,766	6,766	100.0%	0	0.0%	0	0.0%			
신길2-1	-	-	-	단독	-	256	-	-	-	-	256	256	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
신길2-2	-	-	-	단독	-	1,025	-	-	-	-	1,025	1,025	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	59,833	38,323	77.4%	9,870	19.4%	0	0.0%			
신길2-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
신길2-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
신길3-1	-	-	-	단독	4	130	130	100	30	0	130	130	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	13,031	11,131	85.4%	1,829	14.0%	0	0.0%			
신길4	172	2.7%	-	아파트	2	108	108	100	8	0	108	108	100.0%	0	0.0%	2.344	144.68	3	3	6,294	5,953	94.6%	169	2.7%	0	0.0%			
양평1	0	0.0%	-	아파트	3	417	417	330	87	0	417	417	100.0%	0	0.0%	2.642	246.00	8	15	13,217	13,217	100.0%	0	0.0%	0	0.0%			
명일	0	0.0%	-	아파트	5	410	410	156	254	0	410	410	100.0%	0	0.0%	3.505	243.00	13	13	16,509	15,076	91.3%	966	5.9%	487	2.8%			
분당1-1	-	-	-	단독	-	173	-	-	-	-	173	173	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	41,475	30,522	73.6%	10,332	24.9%	0	0.0%			
분당1-2	-	-	-	아파트	9	765	765	273	0	492	765	765	100.0%	0	0.0%	6.972	236.36	12	12	37,037	30,738	83.0%	1,960	5.3%	0	0.0%			
분당1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
분당2-1	433	1.1%	-	아파트	7	901	901	255	358	288	901	901	100.0%	0	0.0%	6.547	274.00	15	18	41,292	36,371	88.1%	3,495	8.5%	0	0.0%			
분당2-2	-	-	-	아파트	8	1,376	1,376	714	340	322	1,376	824	59.9%	552	40.1%	6.578	302.00	18	18	45,380	38,209	84.2%	7,171	15.8%	0	0.0%			
분당2-3	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
분당3	-	-	-	아파트	2	161	161	81	0	80	161	161	100.0%	0	0.0%	1.880	270.00	9	17	6,862	6,155	89.7%	7	0.1%	0	0.0%			

개발지정										세입자대체												
1. 총사업비										2. 수입												
사업 구역명	시설특지		공공청사		기타		공공편의시설			사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조항운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입소 계 (백만원)	주요분 양금 (백만원)	상기분 양금 (백만원)	지침금 (백만원)	기타수 입 (백만원)	임대주택 건설여부	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율														
신정5	2,108	2.5%	919	1.1%	730	0.9%	볼이터,공원,노인정,판매시설,의료시설			104,837	7,082	18,755	300	0	78,700	185,348	172,878	5,589	0	7,082	14광월 1140세대	
신정6-1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	볼이터,공원,노인정,판매시설			66,486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15광월 1104세대	
신정6-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	주차장			38,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15광월 506세대	
고척	-	-	-	-	-	-	볼이터,공원,노인정			12,018	-	-	-	-	-	1,218	-	-	-	-	-	-
구로1	0	0.0%	0	0.0%	24,767	50.0%	볼이터,주차장,판매시설			11,085	2,978	8,037	72	0	0	10,943	2,731	8,212	0	0	-	
구로2	0	0.0%	0	0.0%	4,472	44.0%	볼이터,공원,주차장,판매시설			34,806	13,658	20,147	250	0	550	38,225	35,580	846	0	0	-	
구로3	0	0.0%	0	0.0%	457	2.1%	판매시설			30,107	10,710	19,395	250	262	0	30,107	28,599	1,508	0	0	-	
구로4	0	0.0%	0	0.0%	469	3.1%	볼이터,공원,노인정,주차장			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
구로5	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
구로6	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12광월 442세대	
신도림1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
오류1	1,573	3.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15광월 304세대	
오류2	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
시흥1	0	0.0%	799	0.4%	13,004	6.4%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
시흥2-1	0	0.0%	483	0.2%	0	0.0%				230,350	0	151,500	850	0	78,000	230,959	201,240	7,828	0	21,891	14광월 1598세대	
대림	-	-	-	-	-	-	볼이터,공원,노인정,주차장,판매시설,의료시설			18,556	4,926	13,333	15	0	284	18,756	17,895	862	0	0	15광월 584세대	
대림	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림2-1	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림2-2	0	0.0%	0	0.0%	1,840	3.2%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림2-3	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림2-4	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림3-1	0	0.0%	0	0.0%	71	0.5%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
신림4	0	0.0%	0	0.0%	172	2.7%	볼이터,공원,주차장,판매시설,의료시설			3,315	1,536	1,767	12	0	0	2,572	1,776	257	0	540	-	
양평1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	볼이터,공원,노인정,주차장,판매시설,의료시설			13,695	4,238	9,237	120	100	0	9,821	2,347	900	1,140	5,434	-	
영민	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				15,850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당1-1	0	0.0%	0	0.0%	821	1.5%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당1-2	4,339	11.7%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당1-3	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당2-1	598	1.4%	0	0.0%	828	2.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당2-2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14광월 552세대	
분당2-3	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
분당3	526	7.7%	174	2.5%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

일반 사항										사업진 1. 인구밀가구				2. 주택								
사업 구역명	위치(구)	위치(동)	구역면적 (m2)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	인구 (인)	가구 (가구)	가옥주		세민자		주택수 (등)	유허가		주비 수	주비 유형		
												가구	비율	가구	비율		주비 수	비율				
시당2-1	동작구	시당동 산24	12,058	완료	합동	현대산업개발	73.12.01	88.02.12	91.09.01	600	120	137	80	66.7%	57	47.5%	80	0	0.0%	80	100.0%	단독
시당2-2	동작구	시당동 산24	78,938	완료	합동	대림산업(주)	73.12.01	87.04.23	90.12.14	5280	1856	1858	1056	56.9%	800	43.1%	1,056	0	0.0%	1056	100.0%	단독
시당3	동작구	시당동 산21-5	56,795	완료	지적	주민	73.12.01	81.07.07	91.12.31	-	1414	1414	602	42.6%	812	57.4%	602	0	0.0%	602	100.0%	단독
시당4	동작구	시당동 산17	194,887	완료	합동	동아,극동,우	73.12.01	88.09.29	94.07.06	-	5738	5738	2288	39.9%	3450	60.1%	2,288	280	12.2%	2008	87.8%	단독
시당5	동작구	시당동 산95	12,199	시행중	합동	신동아건설	89.12.30	91.09.07	98.06.30	-	265	265	108	40.8%	157	59.2%	108	107	99.1%	1	0.9%	단독
시당6	동작구	시당동 산117	5,790	시행중	합동	대아건설	91.02.11	93.06.14	98.04.30	-	113	113	35	31.0%	78	69.0%	35	27	77.1%	8	22.9%	단독
상도1	동작구	상도동 산29	108,229	시행중	합동	신동아건설(주)	73.12.01	94.08.04	98.10.15	-	2223	2223	706	35.8%	1427	64.2%	877	136	20.1%	539	79.9%	단독
상도2	동작구	상도동 산58	39,153	미시행	-	-	93.12.17	-	-	-	671	544	244	36.4%	300	44.7%	236	33	14.0%	203	86.0%	단독
상도3	동작구	상도동 산48	22,600	미시행	-	쌍용건설(주)	84.11.21	-	-	-	304	304	170	55.9%	134	44.1%	166	147	88.6%	19	11.4%	단독
상도4	동작구	상도동 산47	153,297	미시행	-	삼성건설	73.12.01	-	-	-	3045	3359	2135	70.1%	1224	40.2%	782	759	313	448	58.8%	단독
상도5	동작구	상도동 산121	23,515	완료	합동	(주)삼호	89.10.25	91.03.22	94.03.10	-	281	281	145	51.6%	136	48.4%	149	106	71.1%	43	28.9%	단독
상도6	동작구	상도동 산49-139	43,776	미시행	-	(주)삼호	94.07.12	-	-	-	-	-	-	-	187	-	138	-	-	-	-	단독
상도8	동작구	상도동 산74	13,528	완료	지적	주민	73.12.01	79.02.27	81.09.23	-	-	-	-	-	-	-	79	264	1	263	99.6%	단독
상도9	동작구	상도동 산84	14,843	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	204	184	107	52.5%	87	42.6%	64	77	1	76	98.7%	단독
천호1	강동구	천호동 산6-1	32,119	완료	합동	우성건설	81.02.20	83.09.26	85.05.14	-	-	-	94	-	-	-	114	114	6	108	94.7%	단독
천호2	강동구	천호동 산410-90	8,859	완료	합동	포도건설	84.11.17	86.01.18	88.11.21	912	153	153	113	73.9%	40	26.1%	159	153	30	123	80.4%	단독
천호3	강동구	천호동 산410-190	7,431	완료	합동	-	85.05.18	86.09.27	91.01.25	-	-	-	36	-	-	-	35	35	20	15	42.9%	단독
천호4	강동구	천호동 산53	17,388	시행중	합동	삼성종합건설	87.07.10	93.03.19	96.03.19	1540	339	257	45	11.6%	212	54.5%	111	109	88.2%	2	1.8%	단독
천호5	강동구	천호동 산425	6,877	시행중	합동	동아건설(주)	87.11.26	92.08.13	97.12.31	216	158	104	58	36.7%	46	29.1%	48	49	31	18	96.7%	단독
천호6	강동구	천호동 산451	19,295	시행중	합동	(주)태영	92.11.26	95.01.04	98.12.31	2000	522	523	182	31.0%	361	69.2%	158	157	139	27	17.2%	단독
흑석1-1	동작구	흑석동 산11-1	31,616	완료	합동	현대산업개발	73.12.01	86.09.10	88.10.22	834	218	218	218	100.0%	0	0.0%	186	186	117	69	37.1%	단독
흑석1-2	동작구	흑석동 산26-6	44,450	완료	합동	현대건설	73.12.01	86.11.05	88.10.22	3794	716	-	-	-	-	-	268	115	42.9%	153	57.1%	단독
흑석2	동작구	흑석동 산88	79,031	완료	지적	주민	73.12.01	81.06.06	90.12.31	-	-	-	-	-	-	-	397	-	-	-	-	단독
봉천1	관악구	봉천3동 산88	102,322	완료	합동	현대건설(주)	73.12.01	87.05.29	92.10.06	5877	1178	1178	562	47.7%	616	52.3%	562	215	38.3%	347	61.7%	단독
봉천2-1	관악구	봉천동 산94	10,298	완료	지적	-	73.12.01	84.09.20	86.01.10	-	111	-	111	-	-	-	109	111	0	111	100.0%	단독
봉천2-2	관악구	봉천동 산94	91,001	시행중	합동	동아건설(주)	73.12.01	94.02.24	99.12.31	7408	1876	2401	1006	53.6%	1395	74.4%	1027	-	-	-	-	단독
봉천3	관악구	봉천동 산101	284,581	시행중	합동	동아건설	73.12.01	94.10.18	99.10.17	-	4682	4483	1928	41.2%	2555	54.6%	190	3,452	447	3005	87.1%	단독
봉천4-1	관악구	봉천동 산101	144,011	시행중	지적	주민	73.12.01	90.11.20	98.12.31	2590	-	90	39	-	882	-	509	499	348	15	30.3%	단독
봉천4-2	관악구	봉천동 산102	115,314	시행중	합동	백산건설(주)	73.12.01	95.05.11	99.05.21	-	2276	2276	737	32.4%	1541	67.6%	1394	1,431	54	1377	96.2%	단독
봉천6	관악구	봉천동 산23-1	15,391	완료	합동	현대건설	73.12.01	86.01.14	88.03.11	-	-	-	-	-	-	-	216	216	0	216	100.0%	단독
봉천7-1	관악구	봉천동 산81	75,528	시행중	합동	(주)우성건설	73.12.01	93.12.27	99.12.31	-	2358	2337	1183	50.2%	1154	48.9%	1,196	1,196	207	989	82.7%	단독
봉천7-2	관악구	봉천동 산89	96,368	미시행	-	(주)대우	73.12.01	-	-	10316	2849	2849	1854	65.1%	995	34.9%	1,854	1,854	552	1302	70.2%	단독

사업 구역명	2. 주택(계속)		3. 토지소유				4. 용도지역				5. 지역				계속			
	경관비수립 주택		구조및재료별 주택				총면적				사유지				지목소계			
	소계	10년 미만	10-20년	20년 이상	소계	철골콘 크레인	연외벽 석조	기타	(m2)	소계	사유지		국공유지		면적	비율	면적	비율
											면적	비율	면적	비율				
시영2-1	-	-	-	-	-	-	-	-	12,058	12,058	238	2.0%	11,820	98.0%	주거	11,530	0	0.0%
시영2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	78,938	77,127	116	0.2%	77,011	98.8%	주거	77,127	0	0.0%
시영3	602	0	602	0	-	-	-	-	56,795	56,795	0	0.0%	56,795	100.0%	주거	-	-	-
시영4	1825	0	730	1095	1825	18	581	5	1221	194,887	35,138	18.0%	159,749	82.0%	주거	194,887	0	0.0%
시영5	-	-	-	-	-	-	-	-	12,199	12,199	12,199	100.0%	0	0.0%	주거	-	-	-
시영6	-	-	-	-	-	-	-	-	5,790	5,790	3,863	66.7%	1,927	33.3%	주거	-	-	-
상도1	-	-	-	-	-	-	-	-	108,228	108,228	44,719	41.3%	63,510	58.7%	주거	50,730	0	0.0%
상도2	-	-	-	-	-	-	-	-	39,153	39,153	7,947	20.3%	31,206	79.7%	주거	-	-	-
상도3	-	-	-	-	-	-	-	-	22,800	22,800	20,732	91.7%	1,868	8.3%	주거	-	-	-
상도4	-	-	-	-	-	-	-	-	153,297	153,297	60,428	39.4%	92,869	60.6%	주거	-	-	-
상도5	-	-	-	-	-	-	-	-	23,515	23,515	22,106	94.0%	1,408	6.0%	주거	-	-	-
상도6	-	-	-	-	-	-	-	-	43,776	12,085	12,085	100.0%	0	0.0%	주거	4,336	0	0.0%
상도8	-	-	-	-	-	-	-	-	13,528	13,528	9,935	73.4%	3,593	26.6%	주거	80,212	3,475	5.8%
상도9	-	-	-	-	-	-	-	-	14,843	14,843	9,173	61.8%	5,670	38.2%	주거	-	-	-
천호1	-	-	-	-	-	-	-	-	32,119	31,733	29,197	92.0%	2,536	8.0%	주거	28,470	27,782	97.6%
천호2	153	0	153	0	-	-	-	-	8,858	8,858	8,145	91.9%	714	8.1%	주거, 상업	-	-	-
천호3	-	-	-	-	-	-	-	-	7,431	936	527	56.3%	409	43.7%	상업	7,347	7,258	98.6%
천호4	-	-	-	-	-	-	-	-	17,388	17,388	16,106	92.6%	1,282	7.4%	주거, 상업	17,454	15,074	86.4%
천호6	-	-	-	-	-	-	-	-	6,877	6,878	6,678	97.1%	200	2.9%	주거, 상업	6,878	6,790	98.7%
천호8	-	-	-	-	-	-	-	-	19,295	19,295	18,818	96.5%	677	3.5%	주거	-	-	-
흑석1-1	-	-	-	-	-	-	-	-	31,816	31,616	20,462	64.7%	11,154	35.3%	주거	-	-	-
흑석1-2	-	-	-	-	-	-	-	-	44,450	45,450	9,918	21.6%	35,632	78.4%	주거	-	-	-
흑석2	-	-	-	-	-	-	-	-	79,031	-	-	-	-	-	주거	-	-	-
봉천1	-	-	-	-	-	-	-	-	102,322	102,322	75,035	73.3%	27,287	26.7%	주거	101,179	80,844	79.9%
봉천2-1	-	-	-	-	-	-	-	-	10,298	-	-	-	-	-	주거	15,107	11,593	77.4%
봉천2-2	-	-	-	-	-	-	-	-	91,001	91,001	30,153	33.1%	60,838	66.9%	주거	86,464	0	0.0%
봉천3	-	-	-	-	-	-	-	-	264,581	264,581	82,126	30.5%	202,455	76.5%	주거	-	-	-
봉천4-1	-	-	-	-	-	-	-	-	144,011	144,011	94,830	65.8%	49,181	34.2%	주거	-	-	-
봉천4-2	-	-	-	-	-	-	-	-	115,314	115,314	27,423	23.8%	87,891	76.2%	주거	-	-	-
봉천6	-	-	-	-	-	-	-	-	15,301	15,291	113	0.7%	15,178	99.3%	주거	-	-	-
봉천7-1	-	-	-	-	-	-	-	-	75,528	74,837	3,466	4.6%	71,371	95.4%	주거	62,433	61,883	99.3%
봉천7-2	1302	0	55	1247	1854	15	165	8	96,368	96,368	5,587	5.8%	90,781	94.2%	주거	96,368	1,611	1.7%

사업 구명		5.지목(계속)		사업주										2.건축일도					3.토지이용										
		기타	면적	주택 유형	주택수 (동)	세대수 (세대)	주택밀집규모		소계	입단주택		임대 주택		건축면적 (m2)	면적 (m2)	건폐율 (%)	용적율 (%)	최저 층수 (층)	최고 층수 (층)	계		도로		공용					
		면적	비율				25평이하	25~34평초과			세대수	비율	세대수	비율						(층)	(층)	(m2)	면적	비율	면적	비율			
시정2-1		0	0.0%	아파트	2	265	265	175	0	90	265	265	100.0%	0	0.0%	2,207	29,038	18.00	214.00	15	15	12,058	12,058	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	
시정2-2		0	0.0%	아파트	12	1,152	1,152	162	570	420	1,152	1,152	100.0%	0	0.0%	11,012	143,487	17.26	206.00	15	15	78,938	53,888	80.9%	11,563	14.6%	2,306	2.9%	
시정3		-	-	단독	22	868	868	868	0	0	868	868	100.0%	0	0.0%	3,638	19,318	18.73	81.58	5	5	58,795	55,814	98.3%	981	1.7%	0	0.0%	
시정4		1,214	0.6%	아파트	34	4,397	4,037	990	628	2,419	4,397	4,397	100.0%	0	0.0%	33,518	503,084	18.88	250.00	15	20	198,012	179,588	90.7%	8,958	4.5%	6,008	3.0%	
시정5		-	-	아파트	4	333	341	185	90	66	333	223	67.0%	110	33.0%	2,586	41,956	25.20	283.00	10	19	12,189	10,044	82.3%	2,155	17.7%	0	0.0%	
시정6		-	-	아파트	1	91	80	41	31	18	91	91	100.0%	0	0.0%	1,076	10,636	30.00	219.00	11	11	5,790	3,516	60.7%	1,773	30.6%	0	0.0%	
상도1		0	0.0%	아파트	10	2,621	2,621	925	1,172	524	2,621	1,696	64.7%	925	35.3%	15,684	307,995	21.00	323.00	9	28	108,229	79,886	73.8%	21,568	19.9%	6,951	5.5%	
상도2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상도3		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상도4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상도5		-	-	아파트	5	682	682	221	257	204	682	461	67.6%	221	32.4%	5,198	81,197	23.51	293.63	11	17	23,515	22,106	94.0%	568	2.4%	0	0.0%	
상도6		4,336	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
상도8		2,122	3.5%	단독	-	105	-	-	-	-	105	105	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
상도9		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
천호1		688	2.4%	아파트	6	479	479	100	379	0	479	479	100.0%	0	0.0%	4,824	48,953	17.37	171.00	10	13	32,118	28,801	89.0%	3,517	11.0%	0	0.0%	
천호2		-	-	아파트	1	198	198	148	50	0	198	198	100.0%	0	0.0%	3,254	35,792	29.71	270.76	12	12	8,859	8,145	91.9%	714	8.1%	0	0.0%	
천호3		0	0.0%	아파트	1	112	112	0	4	108	112	112	100.0%	0	0.0%	3,655	42,514	49.91	281.80	14	14	7,431	7,382	99.3%	49	0.7%	0	0.0%	
천호4		652	3.7%	아파트	3	643	676	230	140	256	643	396	61.6%	247	38.4%	4,190	56,541	26.00	342.00	20	20	17,396	12,102	69.6%	1,662	8.6%	0	0.0%	
천호5		0	0.0%	아파트	1	191	191	64	91	36	191	127	66.5%	64	33.5%	2,932	55,869	52.67	560.00	20	20	6,873	5,543	80.6%	1,021	14.8%	0	0.0%	
천호6		-	-	아파트	6	549	649	344	183	122	849	385	59.3%	284	40.7%	3,773	74,966	23.00	318.00	15	24	19,295	16,799	87.1%	2,062	10.7%	0	0.0%	
홍석1-1		-	-	아파트	8	660	660	15	315	330	660	660	100.0%	0	0.0%	6,463	91,430	21.20	254.20	15	15	31,616	31,040	98.2%	0	0.0%	0	0.0%	
홍석1-2		-	-	아파트	13	960	960	0	570	390	960	960	100.0%	0	0.0%	8,814	118,020	19.38	237.13	15	15	13,379	3,562	26.6%	9,817	73.4%	0	0.0%	
홍석2		-	-	단독	-	368	-	-	-	-	368	368	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
봉천1		3,241	3.2%	아파트	26	2,134	2,134	513	882	739	2,134	2,134	100.0%	0	0.0%	18,188	244,766	19.59	246.00	15	15	102,559	94,112	91.8%	7,894	7.7%	0	0.0%	
봉천2-1		959	6.3%	단독	5	204	204	204	0	0	204	204	100.0%	0	0.0%	2,050	13,415	22.52	126.63	6	6	10,291	9,069	88.1%	1,222	11.9%	0	0.0%	
봉천2-2		6,458	9.7%	아파트	14	2,090	2,090	829	906	365	2,090	1,261	60.3%	829	39.7%	11,022	242,155	19.09	302.00	15	24	30,800	61,856	67.9%	12,346	13.6%	4,889	5.4%	
봉천3		-	-	아파트	49	5,387	5,387	2,882	1,468	1,032	5,387	3,544	65.8%	1,843	34.2%	29,827	649,602	18.00	269.00	10	27	264,581	171,655	64.9%	31,483	11.9%	47,453	17.9%	
봉천4-1		-	-	연립	23	552	-	-	-	-	552	552	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
봉천4-2		-	-	아파트	21	2,904	2,904	1,552	816	536	2,904	2,105	72.5%	799	27.5%	19,663	326,474	25.00	333.00	16	25	116,314	80,960	70.2%	22,704	19.7%	1,150	9.7%	
봉천5		-	-	아파트	3	251	251	0	116	136	251	251	100.0%	0	0.0%	3,243	33,754	23.00	234.00	15	15	15,391	13,308	86.5%	427	2.8%	559	3.6%	
봉천7-1		450	0.7%	아파트	10	2,314	2,314	717	1,187	410	2,314	1,597	69.0%	717	31.0%	13,121	273,822	21.00	326.00	12	29	74,837	62,353	83.3%	9,379	12.5%	3,105	4.1%	
봉천7-2		0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

기입내역										세입지내역																							
1. 총사업비										2. 수입																							
[계좌]																																	
사업 구역명		시설 면적		노지 비율		공용청사 면적		기타 비율		공공편의시설																							
										사업비 (백만원)		보상비 (백만원)		공사비 (백만원)		조합운영비 (백만원)		이주보상비 (백만원)		기타 (백만원)		수입소계 (백만원)		주입분양금 (백만원)		상가분양금 (백만원)		지원금 (백만원)		기타수입 (백만원)		임대주택 건설여부	
시당2-1		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	6,931	0	6,797	40	0	94	13,093	8,455	556	0	3,081											-	
시당2-2		454	0.6%	729	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	35	0	32	0	0	3	53	49	4	0	1											-	
시당3		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
시당4		0	0.0%	2,400	1.2%	1,058	0.5%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
시당5		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	11,045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											15월형 110세대	
시당6		0	0.0%	501	8.7%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도1		0	0.0%	716	0.7%	108	0.1%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											18월형 825세대	
상도2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도3		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도5		841	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											14월형 221세대	
상도6		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도8		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
상도9		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
천호1		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	11,528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
천호2		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	22,456	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
천호3		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	27,475	9,978	13,388	102	0	4,097	27,475	-	-	-	-											-	
천호4		2,972	17.1%	0	0.0%	652	3.7%				69,390	28,840	38,050	270	300	900	68,860	82,740	3,910	0	0											15월형 247세대	
천호5		314	4.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	61,283	2,849	18,096	200	19,544	20,594	41,019	12,228	28,791	0	0											14월형 84세대	
천호6		0	0.0%	434	2.2%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											14월형 284세대	
홍석1-1		0	0.0%	576	1.8%	0	0.0%				20,718	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
홍석1-2		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	44,819	-	28,546	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
홍석2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
봉천1		316	0.3%	237	0.2%	0	0.0%				90,400	30,600	54,200	200	0	5,400	90,900	87,200	3,500	0	200											-	
봉천2-1		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
봉천2-2		0	0.0%	1,408	1.6%	10,500	11.6%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											15월형 850세대	
봉천3		0	0.0%	13,890	5.3%	0	0.0%				255,576	72,780	177,981	360	1,200	3,245	257,556	227,071	30,485	0	0											14월형 1843세대	
봉천4-1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
봉천4-2		0	0.0%	500	0.4%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											15월형 799세대	
봉천6		1,099	7.1%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	
봉천7-1		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											13월형 717세대	
봉천7-2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-	

일반 사항											사업진				1. 인구 및 가구				2. 주택				
사업 구역명	위치(구)	위치(동)	구역면적 (㎡)	진행 현황	사업 방식	시공자	구역 지정일	사업시행 인가일	사업 준공일	인구 (인)	가구 (가구)	소개	가족주		세입자		주택수 (동)	소개	유허가		주비 비율	유형	
													가구	비율	가구	비율			주택 수	비율			
봉천8	관악구	봉천동 889	75,640	시행중	합동	두산건설(주)	92.11.28	96.02.29	00.02.28	-	2060	2127	910	44.2%	1217	59.1%	1,162	1,166	59.7%	470	40.3%	단독	
봉천9	관악구	봉천동 457	21,525	미시행	-	-	95.05.11	-	-	-	-	-	-	-	261	-	138	-	-	-	-	단독	
신림1	관악구	신림동 산101	171,500	미시행	-	-	95.05.11	-	-	-	-	-	-	-	2438	-	2,609	-	-	-	-	단독	
신림2-1	관악구	신림동 328	84,259	시행중	합동	대한주택공사	73.12.01	95.07.14	98.12.31	5041	1335	1335	555	41.6%	780	58.4%	879	877	1.8%	861	98.2%	단독	
신림2-2	관악구	신림동 신79	26,187	완료	합동	국재건설	73.12.01	88.10.10	93.09.14	1684	614	614	338	55.0%	276	45.0%	336	338	0	0.0%	338	100.0%	단독
신림3	관악구	신림동 402	89,832	완료	합동	현대산업개발	73.12.01	87.04.30	93.12.30	3012	1464	1464	753	51.4%	712	48.6%	753	753	23	3.1%	730	96.9%	단독
신림4	관악구	신림동 808	40,547	미시행	-	-	73.12.01	-	-	-	1711	1711	442	25.8%	1269	74.2%	442	442	2	0.5%	440	99.5%	단독
신림5	관악구	신림동 1835	16,106	완료	합동	동부건설	88.04.09	90.11.07	94.08.01	-	546	546	437	80.0%	109	20.0%	431	431	213	49.4%	218	50.6%	단독
신림6	관악구	신림동 산114-6	5,059	완료	합동	(주)한양	87.11.20	90.02.16	92.06.11	-	164	164	60	36.6%	104	63.4%	57	57	0	0.0%	57	100.0%	단독
반포1	서초구	반포동 593-21	25,440	완료	합동	한신건설	85.05.08	86.08.15	88.09.14	-	-	-	46	-	-	-	61	61	34	56.7%	27	44.3%	단독
반포2	서초구	반포동 2525	27,259	완료	합동	(주)우성건설	85.03.28	89.01.04	91.05.06	1148	238	238	56	23.5%	182	76.5%	56	57	13	22.8%	44	77.2%	단독
역삼1	강남구	도곡동 875	62,315	완료	합동	한국개발(주)	87.11.20	89.06.14	95.12.31	2167	588	420	138	23.5%	282	48.0%	127	127	100	78.7%	27	21.3%	단독
가락1	송파구	가락동 175-1	35,456	완료	합동	우성건설	73.12.01	85.03.13	86.12.06	-	-	-	-	-	-	-	603	603	4	0.7%	599	99.3%	단독
가락2	송파구	가락동 산60-3	17,823	완료	합동	(주)삼호	75.11.12	86.10.18	88.11.18	-	-	-	-	-	-	-	65	65	0	0.0%	65	100.0%	단독
거여1	송파구	거여동 288	29,583	완료	지적	주인	73.12.01	78.11.12	81.01.21	-	-	-	-	-	-	-	157	157	0	0.0%	157	100.0%	단독
거여2	송파구	거여동 181	75,380	시행중	지적	주인	73.12.01	78.08.04	98.12.31	-	3233	3233	1219	37.7%	2014	62.3%	1,219	1,165	98	7.8%	1077	92.4%	단독
거여3	송파구	거여동 155	38,568	완료	지적	주인	73.12.01	78.11.02	81.01.21	-	-	-	-	-	-	-	140	140	30	21.4%	110	78.6%	단독
마천1	송파구	마천동 산5	35,322	완료	지적	주인	73.12.01	78.05.23	81.12.14	1530	-	-	-	-	-	-	306	306	22	7.2%	284	92.8%	단독
마천2	송파구	마천동 205	58,688	완료	지적	주인	73.12.01	78.05.23	81.12.14	3225	-	-	-	-	-	-	645	645	80	12.4%	565	87.6%	단독
마천3	송파구	마천동 323	11,777	완료	지적	주인	73.12.01	78.05.23	81.12.14	-	-	-	-	-	-	-	129	127	55	43.3%	72	56.7%	단독
마천4	송파구	마천동 175	3,575	시행중	합동	(주)한보	84.11.17	90.05.14	96.12.31	278	62	61	53	85.5%	8	12.9%	57	57	2	3.5%	55	96.5%	단독
오금	송파구	오금동 396-8	43,864	완료	합동	대림산업(주)	73.12.01	86.10.31	88.12.12	-	-	-	-	-	-	-	508	508	43	8.5%	465	91.5%	단독
오금2	송파구	오금동 20	12,936	시행중	합동	현대건설(주)	90.12.17	93.07.02	97.05.02	-	234	234	23	9.8%	211	90.2%	75	75	75	100.0%	0	0.0%	단독

사업 구명		5.지목(계속)		사업후										2.건축필도										3.토지이용										계속	
		기타	비율	주택		주택수	세대수	주택평형규모		소계	일반주택		임대 주택		연면적	건폐율	용적율	최저 층수	최고 층수	계	대지		도로		공원										
				유형	(동)	(세대)	25이하	25~34	34초과		세대수	비율	세대수	비율	(m2)	(%)	(%)	(층)	(층)	(m2)	면적	비율	면적	비율	면적	비율									
봉천8	-	-	-	아파트	28	2,561	2,561	1,313	738	510	2,561	2,001	78.1%	560	21.9%	15,692	317,960	22.00	320.00	14	23	75,640	73,400	97.0%	2,240	3.0%	0	0.0%							
봉천9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
신림1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
신림2-1	5,460	6.5%	-	아파트	15	2,300	2,300	1,202	670	428	2,300	1,482	64.4%	818	35.6%	12,392	284,522	18.21	298.00	11	25	84,259	67,880	80.6%	9,396	11.2%	6,635	7.9%							
신림2-2	0	0.0%	-	아파트	5	630	630	120	510	0	630	630	100.0%	0	0.0%	5,035	70,800	19.88	250.00	14	15	26,187	25,189	96.2%	933	3.6%	0	0.0%							
신림3	0	0.0%	-	아파트	12	1,634	1,634	704	330	600	1,634	1,199	73.4%	435	26.6%	13,759	172,158	20.00	222.00	15	15	68,932	65,118	93.1%	573	0.8%	3,472	5.0%							
신림4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
신림5	0	0.0%	-	아파트	4	592	592	245	321	26	592	498	83.9%	96	16.2%	3,688	56,556	24.16	303.00	12	19	16,106	15,242	94.6%	864	5.4%	0	0.0%							
신림6	0	0.0%	-	아파트	3	132	132	0	132	0	132	132	100.0%	0	0.0%	913	14,551	17.00	234.00	15	18	9,059	6,705	94.2%	10	0.2%	344	5.7%							
반포1	5,721	23.8%	-	아파트	4	414	414	56	154	204	414	414	100.0%	0	0.0%	4,560	52,901	21.00	277.00	12	12	25,440	21,476	84.4%	137	0.5%	3,927	15.0%							
반포2	-	-	-	아파트	9	468	468	0	300	168	468	468	100.0%	0	0.0%	5,294	59,735	25.00	250.00	12	12	27,259	23,790	87.3%	609	2.2%	0	0.0%							
역삼1	21,521	37.4%	-	아파트	10	1,094	1,094	0	674	420	1,094	1,094	100.0%	0	0.0%	10,546	114,324	19.80	248.00	8	15	62,315	53,141	85.3%	8,644	13.9%	0	0.0%							
가락1	2,033	7.5%	-	아파트	7	814	814	608	0	206	814	814	100.0%	0	0.0%	6,789	78,241	17.14	202.52	15	15	-	-	-	-	-	-	-							
가락2	-	-	-	아파트	4	443	443	30	273	140	443	443	100.0%	0	0.0%	3,843	50,256	21.80	266.39	11	15	17,653	16,978	96.2%	675	3.8%	0	0.0%							
거여1	528	1.8%	-	단독	-	187	-	-	-	-	187	187	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
거여2	2,076	2.8%	-	단독	-	1,089	-	-	-	-	1,089	1,089	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	75,517	54,054	71.6%	21,453	28.4%	0	0.0%							
거여3	3,656	8.9%	-	단독	-	249	-	-	-	-	249	249	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
마천1	1,297	3.7%	-	단독	-	455	-	-	-	-	455	455	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	35,320	28,150	79.7%	6,860	19.4%	310	0.9%							
마천2	42,108	75.1%	-	단독	-	616	-	-	-	-	616	616	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	56,160	46,290	82.4%	9,210	16.4%	660	1.2%							
마천3	719	6.2%	-	단독	-	127	-	-	-	-	127	127	100.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
마천4	-	-	-	아파트	1	84	84	52	16	16	84	74	88.1%	10	11.9%	1,566	11,863	43.80	211.00	9	9	3,575	3,533	98.8%	42	1.2%	0	0.0%							
오금	-	-	-	아파트	5	749	480	0	240	240	749	749	100.0%	0	0.0%	7,612	97,244	25.00	250.00	15	15	-	-	-	-	-	-	-							
오금2	-	-	-	아파트	2	438	438	232	122	84	438	206	47.0%	232	53.0%	3,238	42,344	25.03	264.00	8	19	12,836	10,659	82.4%	2,277	17.6%	0	0.0%							

개발지정													세입자대역							
사업 구역명	(계속) 연차	공공편의시설						1. 총사업비					2. 수입		인대주역 건설여부					
		시설		녹지		기타		사업비 (백만원)	보상비 (백만원)	공사비 (백만원)	조합운영 비 (백만원)	이주 보상 비 (백만원)	기타 (백만원)	수입수 계 (백만원)			주최분 입금 (백만원)	상기분 양금 (백만원)	지원금 (백만원)	기타수 입 (백만원)
		연차	비율	연차	비율	연차	비율													
봉천8	-	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14월형 580세대	-
봉천9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원2-1	0	0.0%	348	0.4%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원2-2	65	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	17,975	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원3	97	0.1%	682	1.0%	0	0.0%	42,622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원5	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신원6	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
반포1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	29,840	9,075	11,404	23	131	8,208	20,833	19,587	0	0	-	-	-	-
방배1	0	0.0%	0	0.0%	2,880	10.5%	28,150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
역삼1	0	0.0%	530	0.9%	0	0.0%	57,425	19,054	37,530	162	226	453	57,055	52,910	0	0	-	-	-	-
가락1	-	-	-	-	-	-	28,411	9,895	18,247	120	0	150	28,034	26,034	0	0	-	-	-	-
가락2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18,715	2,743	11,835	72	0	4,085	18,715	18,224	0	0	-	-	-	-
거여1	-	-	-	-	-	-	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
거여2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
거여3	-	-	-	-	-	-	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
마천1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
마천2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
마천3	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
마천4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
오금	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
오금2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	28,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

제 2 장 요소별 분석

제2장에서는 앞장에서 제시된 총괄기록을 바탕으로 하여 다음과 같은 8가지 측면에서 분석한다.

1) 사업규모 : 첫째는 주택개량 재개발 사업의 물량적 규모로서, 1973년 이후 얼마만큼 주택개량 재개발사업이 일어났는가를 기록한다. 이를 위해 주택개량 재개발 사업지구로 지정된 지구의 수와 지구로 지정된 면적, 그리고 얼마만큼의 기존 주택이 정비 철거되었으며, 얼마만큼의 주택이 새로이 지어졌는가를 살펴본다. 이를 나타내는 주요지표로는 지구별 구역면적, 재개발사업이전의 주택수, 재개발을 통해 건립된 가구수이다.

2) 사업위치 : 두 번째는 불량주택 재개발사업이 어디에서 일어났는가 하는 점이다. 279개 재개발 사업구역의 지리적 위치와 표고상의 분포가 분석된다.

3) 사업방식 : 세 번째 분석사항은 주택개량 재개발이 어떠한 사업방식으로 이루어졌는가 하는 것이다. 제4장 서울시 주택개량 재개발 정책 편에서 살펴본 바에 따라 크게 자력재개발, 차관재개발, 위탁재개발, 합동재개발방식으로 나누어 살펴본다.

4) 사업시기 : 네 번째는 주택개량 재개발 사업이 언제 일어났는가를 살펴보는 것이다. 먼저 재개발 사업지구로의 지구지정이 언제 얼마만큼 이루어 졌는가를 살펴보고, 재개발사업의 시행을 서울시에서 인가한 시기가 시기별로 어떻게 분포되어 있는가를 살펴본다. 재개발사업이 언제 얼마만큼 착공되었는가(즉 건설이 시작되었는가)도 주요한 분석 사항이다. 이에 대한 자료가 미비하므로 사업시행인가 시기에 대한 자료로써 이를 보완한다. 대체로 사업시행인가가 나면 곧 바로 공사에 착공하는 것이 관례이기 때문이다.

5) 사업기간 : 주택개량 재개발사업에 얼마만큼의 기간이 소요되는 가도 주요한 분석항목이다. 재개발사업에 소요되는 기간은 여러 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 지구지정으로부터 사업이 완료되기까지의 기간, 지구지정일로부터 사업시행이 인가되기까지의 기간, 그리고 사업시행이 인가되고부터 사업이 완료되기까지의 기간으로 나누어 분석한다.

6) 개발재정 : 마지막으로 이와 같은 재개발 사업에 소요된 비용은 얼마이고 그것은 누가 어떤 방법으로 부담하였는가에 대해 살펴본다.

7) 사업전 상태 : 주택개량 재개발 사업이 일어나기전 그 구역의 상태가 어떠했는지도 기록된다. 얼마만큼의 가구가 거주하였고, 토지의 소유권은 어떠했으며, 건물의 허가/무허가 여부와 노후도, 그리고 건축물의 구조 및 재료에 관한 상태를 정리한다. 이 분석은 주택개량 재개발을 통해 갱신하고자 하였던 환경이 어떤 것이었는가를 기록하고자 하는 것이다.

8) 사업후 상태 : 이어서 주택개량 재개발을 통해 이룩한 물리적 변모를 기록한다. 이는 ① 주택공급, ② 토지이용, ③ 개발밀도, ④ 건축 및 단지계획의 측면에서 살펴보게 될 것이다. 즉 어떤 주택이 얼마만큼 공급되었으며, 토지이용과 개발밀도는 어떻게 바뀌었고, 재개발을 통해 어떤 건물들이 어떻게 기존의 도시조직속에 자리잡았는가 하는 점이다.

일러두기

여기에 수록된 사업내용별 분석은 주택개량 재개발의 사업방식을 자력, 차관, 위탁 및 합동재개발의 4가지로 나누어 분석하고 있다. 그러나 한가지 유의해야 할 점은 서울시의 주택개량 재개발 방식이 이 네 가지 방식이외에도 “公營再開發”이라고 불리는 방식이 있었다는 점이다. 1980년대 중반 한때 모색되기도 하였던 공영재개발은 서울시가재개발에 직접 사업시행자가 되어 “公共賃貸住宅”을 건설한 것이다(본 연구 제2편 제2장 “사업방식의 변화”참조). 그러나 공영재개발 방식은 상계5-1지구에만 적용되고 더 이상 시행되지 않았기 때문에 여기서는 별도로 다루지 않고, “자력재개발”에 포함시켜 분석하고자 한다. 공영개발 재개발이 공영재개발처럼 주택개량을 주민 스스로 하도록 한 것이 아니었으나 네 가지 사업방식 중에서 자력재개발에 포함시킨 이유는 1) 자력재개발처럼 서울시의 재정이 투입되었다는 점, 2) 그러면서도 그 재정은 AID차관이 아니었다는 점, 3) 민간자본을 도입하여 사업성을 추구한 위탁재개발이나 합동재개발과는 거리가 멀다는 점에서이다. 그러나 이러한 분류가 사업방식의 특성을 정확히 반영하지 못하는 점을 부인할 수 없으므로 이점을 분석에 앞서 명기한다.

1. 사업개요

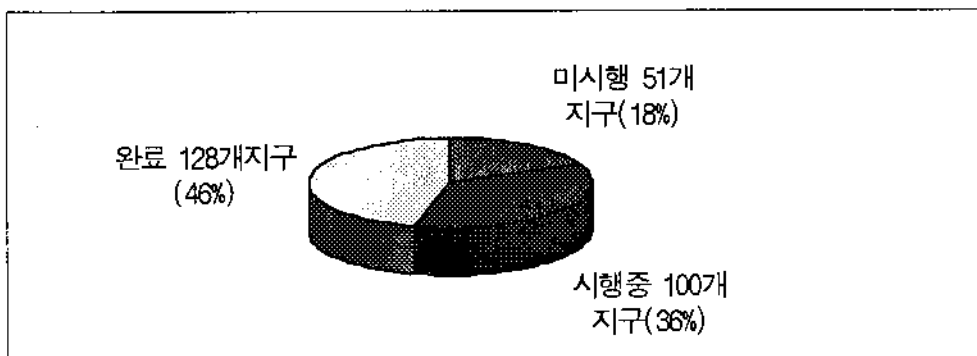
1) 사업규모

●총괄규모

지난 1973년부터 1996년 6월 30일 까지 서울시가 주택개량을 위해 재개발 구역으로 지정한 사업지구는 총 279개이다. 전체 279개 지구 중 약 절반에 이르는 128개 지구(46%)는 재개발사업이 완료되었고, 100개 지구(36%)는 사업이 진행중이며, 나머지 51개 지구(18%)는 사업이 시작되지 않은 미시행 상태이다. 사업이 “시행중”이라 함은 서울시가 사업시행을 인가하여 재개발사업이 진행중인 것을 말하고, “미시행”이라 함은 지구지정만 되어 있고, 사업시행인가가 나지 않은 상태를 말한다. 따라서 이미 재개발 사업이 완료되었거나 진행중인 지구수는 228개로 전체 279지구의 82%에 해당한다.

[표 3-1] 주택개량 재개발 사업의 지구수와 면적(1996년 6월 30일 현재)

진행현황	지구수 (비율)	면적 (비율)
완 료	128 (45.9%)	4,361,447m ² (32.8%)
시행중	100 (35.8%)	7,011,619m ² (52.8%)
미시행	51 (18.3%)	4,361,447m ² (14.3%)
합 계	279 (100.0%)	13,269,335m ² (100.0%)



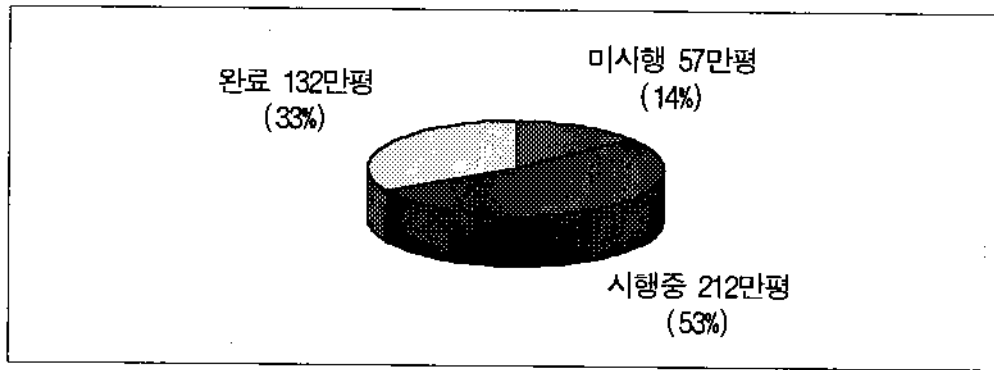
[그림 3-1] 주택개량재개발 사업의 지구수

1996년 6월 30일 현재

주택개량재개발 사업구역의 면적은 13.2km²로 약 401만평에 달한다. 서울시 전체 행정구역면적 605.43km²의 2.2%에 해당하는 면적으로서, 여의도 면적의 4배, 분당 신도시 면적의 2배, 서울시 중구의 1.3배에 해당한다.

전체 사업구역 면적 중 사업이 완료된 구역의 면적은 132만평(33%)이고, 사업이 시행중

인 구역의 면적은 212만평(53%)이며, 사업이 미시행된 곳의 면적은 57만평(14%)이다.



[그림 3-2] 주택개량 재개발 사업 구역의 면적

1996년 6월 30일 현재

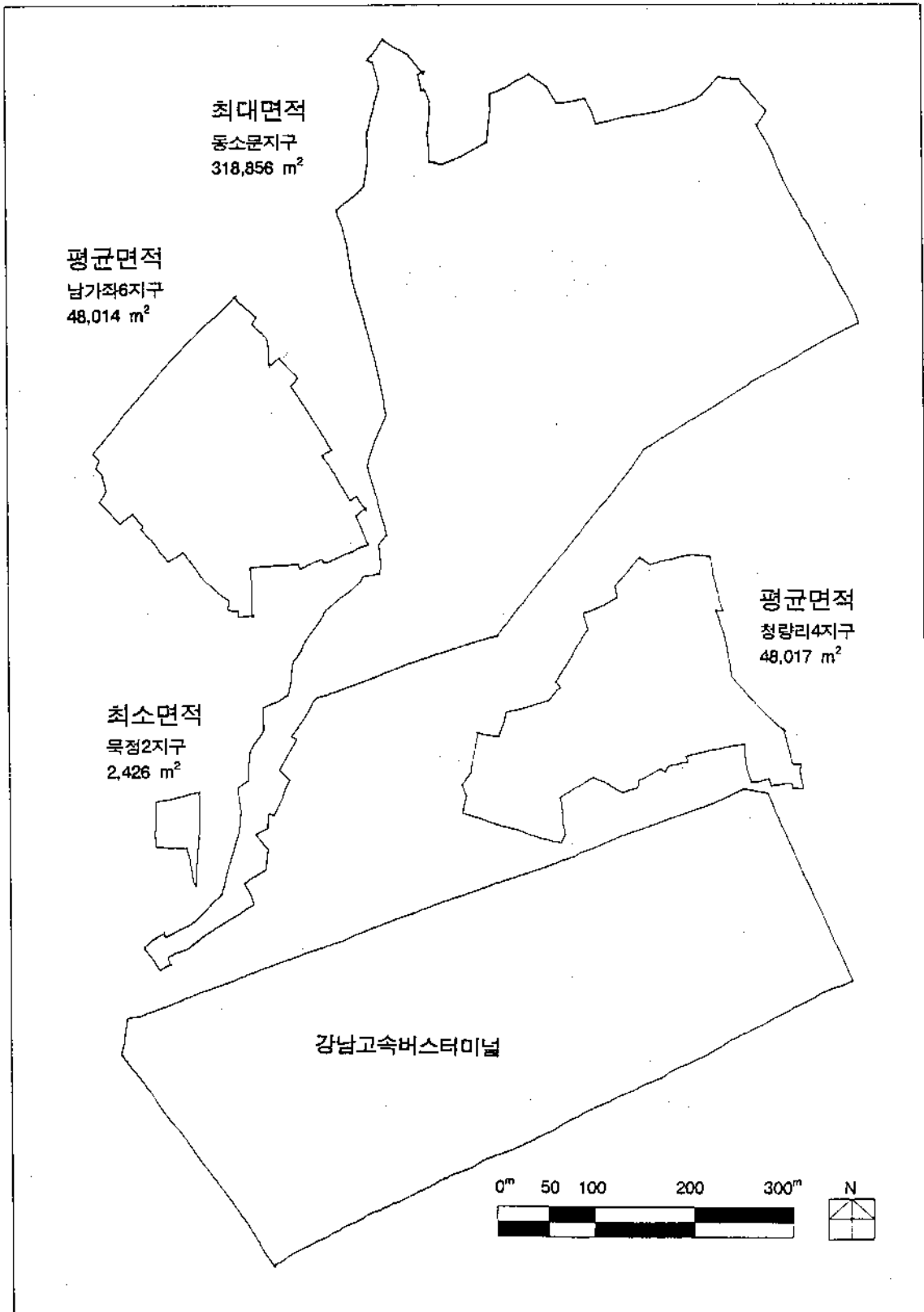
●단위사업지구의 규모

주택개량 재개발 사업지구의 단위 부지규모는 다양하다. 가장 작은 것은 자력재개발 방식으로 시행된 묵정2지구로써 2,426㎡(735평)이며, 가장 규모가 큰 것은 합동재개발 방식으로 고층아파트단지로 변모한 동소문 구역으로써 318,856㎡(96,623평)에 이른다. 279개 재개발 사업지구의 평균 부지면적은 47,439㎡(14,375평)이다(그림3-3 참조).

[표 3-2]는 단위사업지구의 부지규모 분포를 보여주고 있다. 전체의 약 1/3정도인 91개 지구는 2만㎡(약 6,000평)이하이고, 2-4만㎡(약 6,000-12,000평)의 부지규모를 가진 지구는 77개로서, 279개 지구의 약 60%가 12,000평을 넘지 않는 부지규모를 가지고 있다. 나머지 40%는 단위 부지규모가 4만㎡(약 12,000평)를 넘어서는 데, 전체의 11.5%에 이르는 32개 지구는 100,000㎡(약 3만평)를 넘어서는 대규모 단지이다.

[표 3-2] 단위사업지구의 규모

규모	지구수 (비율)
20,000㎡ 이하	91 (32.6%)
20,000-40,000 ㎡	77 (27.6%)
40,000-60,000 ㎡	46 (16.5%)
60,000-80,000 ㎡	23 (8.2%)
80,000-100,000 ㎡	10 (3.6%)
100,000㎡ 초과	32 (11.5%)
합 계	279 (100.0%)



[그림 3-3] 주택개량 재개발 사업지구 부지규모

●사업방식별 단위사업규모

단위사업규모는 평균적으로 볼 때, 사업방식에 따른 큰 차이는 보이지 않는다. 자력재개발의 경우 평균 42,113㎡(12,761평)이고, 최소인 구역은 2,426㎡(735평)인 목정2구역으로 사업 완료된 구역이고, 최대인 곳은 234,600㎡(71,090평)인 상계6구역으로 사업시행중이다. 차관재개발은 평균 55,207㎡(16,729평)이고, 최소인 곳은 11,777㎡(3,569평)인 마천3구역으로 사업이 시행중이고, 최대인 곳은 103,637㎡(31,405평)인 옥수2구역으로 사업이 완료되었다. 위탁재개발은 평균 72,745㎡(22,044평)이고, 최소인 곳은 11,200㎡(3,394평)인 후암1구역으로 사업이 완료되었고, 최대인 곳은 196,626㎡(59,584평)인 용산1구역으로 사업이 완료되었다. 합동재개발은 평균 50,234㎡(15,222평)이고, 최소인 곳은 3,575㎡(1,083평)인 마천4구역으로 사업이 시행중이고, 최대인 곳은 318,856㎡(96,623평)인 동소문구역으로 사업이 진행중이다.

[표 3-3] 사업방식별 단위사업규모

사업방식	평균면적	최소면적 (지구명)	최대면적 (지구명)
자 력	42,113 m ²	2,426m ² (목정2)	234,600m ² (상계6)
차 관	55,207 m ²	11,777m ² (마천3)	103,637m ² (옥수2)
위 탁	72,473 m ²	11,200m ² (후암1)	196,626m ² (용산1)
합 동	50,234 m ²	3,575m ² (마천4)	318,856m ² (동소문)
전 체	47560 m ²	2,426m ² (목정2)	318,856m ² (동소문)

●년도별 평균면적

시간이 흐름에 따라 주택개량 재개발 사업지구의 단위부지 규모가 어떻게 변화해 왔는가를 살펴보기 위해, 사업시행인가연도별로 단위 재개발지구의 평균 부지규모를 분석하였다(그림3-4).

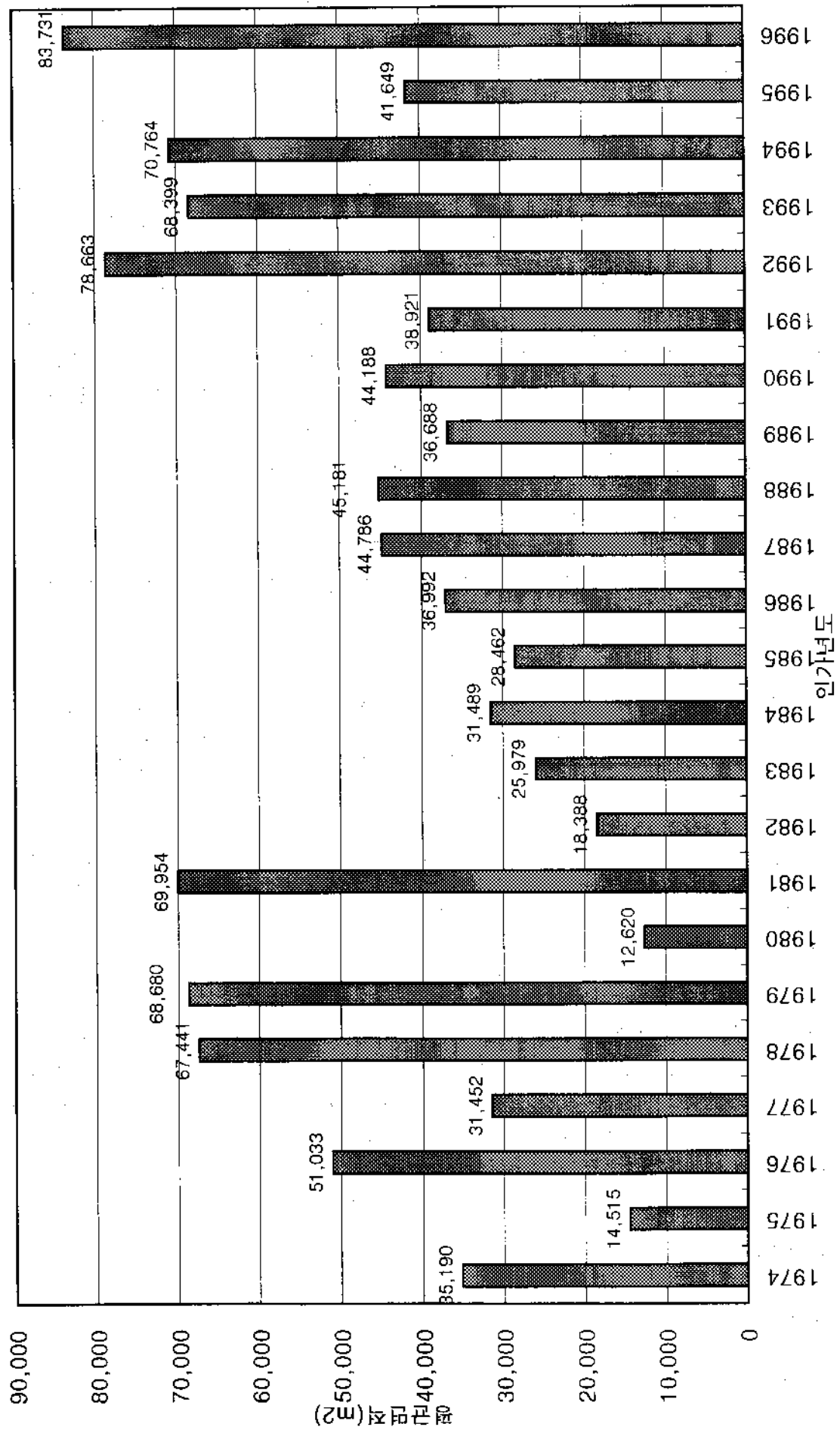
단위사업면적의 평균규모는 1974년에서 1979년까지 전반적으로 증가하였다. 이 시기는 서울시가 의욕적으로 재개발사업을 주도한 시기와 일치한다. 그러나, 1980년대 초에 급격히 규모가 작아졌다가 1988년까지 서서히 증가하였는 데, 이는 1980년대 초에 재개발사업 사업이 부진했다가, 1983년 합동재개발사업 방식을 도입한 이후 재개발사업이 활성화되어 단위 규모가 증가된 것으로 보인다. 1990년대에 들어서 1995년을 제외하고 1980년대에 비해 재개발사업 단위면적이 대규모화되는 경향을 보이고 있다.

2) 사업위치

●지리적 위치

자치구별 분포

서울시의 279개 주택개량 재개발 사업지구는 강서구와 광진구를 제외하고는 서울의 모든



[그림 3-4] 재개발사업지구의 연도별 평균부지면적

자치구에 걸쳐서 위치하고 있다(그림3-5 및 그림1-6참조). 이 중 성동구가 (33지구, 11.8%) 가장 많고, 다음은 서대문구 (29지구, 10.4%), 동대문구 (28지구, 10.0%), 동작구 (24지구, 8.6%) 순이다. 이들 구는 비교적 도심과 가까운 곳에 위치하고 남산, 용봉, 인왕산, 관악산, 국립묘지와 같은 구릉지가 있는 곳으로 불량주택이 집단적으로 형성된 곳이다.

그 다음 지구수가 10~20개인 구는 관악구 (18지구, 6.5%), 노원구 (15지구, 5.4%), 성북구 (16지구, 5.3%), 마포구 (14지구, 5.0%), 중구 (13지구, 4.7%), 용산구 (12지구, 1.3%), 송파구 (11지구, 3.9%), 종로구 (10지구, 3.6%), 구로구 (10지구, 3.6%) 순이다. 이 중 관악구와 노원구, 송파구, 구로구는 서울시가 1970년대 이전에 이주정착사업을 한 곳이다.

지구수가 10지구 이하인 구는 영등포구 (9지구, 3.2%), 강북구 (8지구, 2.9%), 은평구 (8지구, 2.9%), 강동구 (7지구, 2.5%), 중랑구 (3지구, 1.1%), 도봉구 (3지구, 1.1%), 양천구 (3지구, 1.1%), 금천구 (2지구, 0.7%), 서초구 (2지구, 0.7%), 강남구 (1지구, 0.4%) 순이다. 강서구와 광진구는 주택개량 재개발구역으로 지정된 구역이 하나도 없다.

재개발사업이 가장 많이 완료된 자치구는 서대문구, 성동구, 동대문구, 동작구, 용산구 순이며, 앞으로 재개발사업이 시행될 미시행구역이 많은 구는 동작구(7지구), 동대문구(7지구), 성북구(7지구), 성동구(5지구), 관악구(4지구), 마포구(4지구), 서대문구(4지구) 순이다.

자치구별 분포에서 알 수 있듯이 279개 주택개량 재개발사업지구의 69%에 이르는 192개 지구는 한강이북(강북)에 위치하고 있으며, 나머지 87개 지구는 한강이남(강남)에 자리하고 있다.

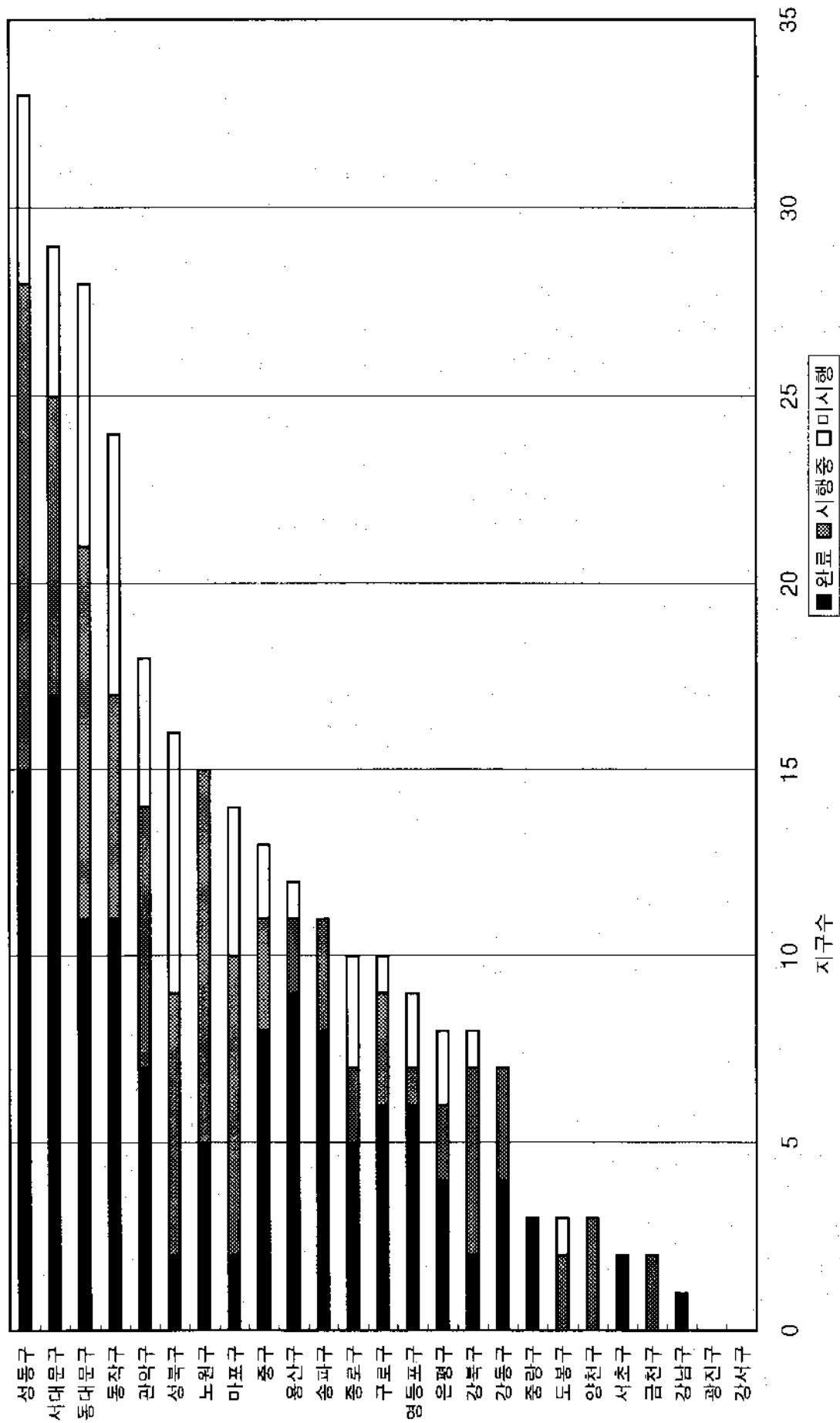
도심으로부터의 거리

주택개량 재개발사업지구는 도심에 인접한 것에서부터 서울시 행정구역 경계부에 위치하는 것에 이르기까지 사실상 서울시의 전역에 위치해 있다(그림3-6). 일제시대에 도심부의 무허가 주택들을 도심부 주변으로 이주시켰고, 6·25 동안 이후에는 보다 먼 외곽지역으로 이주시킨 집단적인 저소득층 주택밀집지역이 불량주택재개발의 대상이기 때문이다.

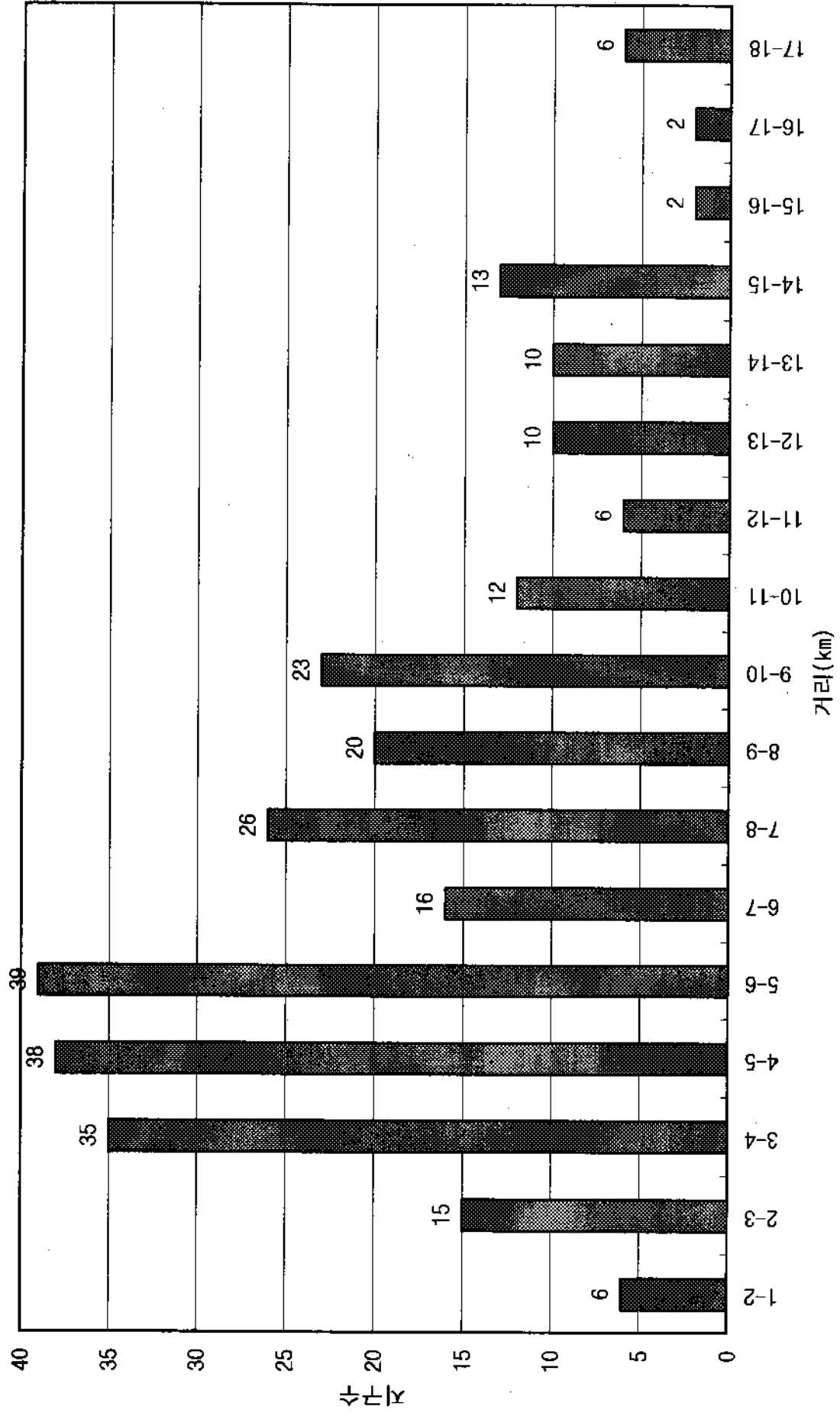
도심에 가장 인접한 재개발지구는 위탁재개발 방식으로 개발된 옥인지구로서 시청을 기점으로 불과 1.5km의 거리에 있다. 3km이내에 위치하는 재개발지구는 옥인지구를 포함하여 25개 지구로써 주로 북한산, 인왕산 기슭과 무악재, 홍제동 계곡을 따라 위치하고 있다. 재개발지구가 가장 많이 위치하는 곳은 시청을 기점으로 3~6km범위로서 전체 재개발지구의 39.4%인 110개 재개발지구가 모여 있다. 이 지역은 성동구, 성북구, 마포구, 서대문구, 동대문구, 용산, 중구의 구릉지에 주택개량재개발사업이 가장 많이 이루어진 곳이다. 한편 9~10km 범위의 값도 높은 데 이는 관악구, 동작구, 영등포구, 동대문구를 포함하는 지역이다. 14~15km 범위는 송파구, 강동구, 금천구, 노원구, 구로구 등 서울의 외곽지역에 해당한다.

● 標高상의 위치

서울시 주택개량 재개발 사업지구의 다수는 구릉지에 위치하고 있다. 제1편에서 살펴본



[그림 3-5] 자치구별 주택개량재개발 사업지구 분포



[그림 3-6] 주택개발제한사업구의 도심으로부터의 거리

바와 같이, 급격한 도시화의 시기에 특별한 직업기술없이 서울로 몰려든 저소득층들이 고지대의 국공유지를 무단으로 점유함으로써 불량주택지가 생겨났을 뿐아니라, 도심지의 무허가 정착민들을 도심외곽의 구릉지로 강제이주시켰기 때문이기도 하다. 주택개량 재개발 사업구역의 표고상의 위치를 살펴보기 위하여 표고 40m와 100m를 주요한 구분의 지표를 사용한다. 이는 서울의 일반시민들이 구릉지로 인식하기 시작하는 높이가 표고 40m이고, 그렇기 때문에 서울의 구릉지를 40-100m까지 “평지형 구릉지”로, 100m이상의 구릉지를 “산지형 구릉지”로 나눌 수 있다는 한 연구결과(서울시정개발연구원, 1994)를 준용한 것이다. 주택개량 재개발 사업구역의 표고상의 위치는 3개의 표고로 나누어 살펴볼 수 있다. 가장 낮은 지점의 표고(최저표고)와 가장 높은 지점의 표고(최고표고), 그리고 가장 낮은 지점과 가장 높은 지점의 중간지점(평균표고)이다.

[표 3-4] 재개발지구의 표고 분포

구분	표고	지구수 및 비율		면적 및 비율	
		지구수	비율	면적(m ²)	비율
평균표고	40m 이하	117	41.9%	3,605,560	27.2%
	40-100m	143	51.3%	7,503,036	56.7%
	100m 초과	19	6.8%	2,126,817	16.1%
	합계	279	100.0%	13,235,413	100.0%
최저표고	40m 이하	186	66.7%	7,133,263	53.9%
	40-100m	91	32.6%	5,997,283	45.3%
	100m 초과	2	0.7%	104,867	0.8%
	합계	279	100.0%	13,235,413	100.0%
최고표고	40m 이하	101	36.2%	2,970,351	22.4%
	40-100m	144	51.6%	6,706,061	50.7%
	100m 초과	34	12.2%	3,559,001	26.9%
	합계	279	100.0%	13,235,413	100.0%

먼저 평균표고를 기준으로 할 때, 총 279개 주택개량 재개발 구역중 41.9%에 해당하는 117개 지구가 표고 40m 보다 낮은 곳에 위치하고, 약 60%에 이르는 나머지 162개 지구는 표고 40m이상에 위치한다. 평균표고가 100m가 넘는 재개발 구역도 19개에 이른다. 평균표고상 가장 낮은 곳에 위치한 주택개량 재개발 구역은 양천구 신정동 위치하여 합동 사업방식으로 시행중인 신정6-1, 신정6-2지구로 평균표고가 5m이고, 가장 높은 평균표고를 가지는 주택개량 재개발 구역은 금천구 시흥동에 위치하여 합동 사업방식으로 사업이 진행중인 시흥2-1지구로서 145m의 평균표고를 가지고 있다.

최저 표고를 기준으로 할 경우, 총 279개 주택개량 재개발 구역중 66.7%에 해당하는 186개 지구가 표고 40m 보다 낮은 곳에 위치하고, 33.3%가 넘는 나머지 93개 지구는 최저표고 40m이상에 위치한다. 최저표고가 100m가 넘는 재개발 지구는 2개이다. 최저표고상 가장 낮은 곳에 위치한 주택개량 재개발 구역은 양천구 신정동의 신정6-1지구(합동, 시행중), 신정6-2지구(합동, 시행중), 노원구 월계동 월계2지구(자력, 완료)로서 최저표고가 0m이고, 가장 높은 평균표고를 가지는 주택개량재개발 구역은 서대문구 홍은동 위치하여 합동재개발 사업방식으로 1988년 재개발 사업이 완료된 홍은5-4지구로서 가장 낮은 지점의 표고는 115m이

다.

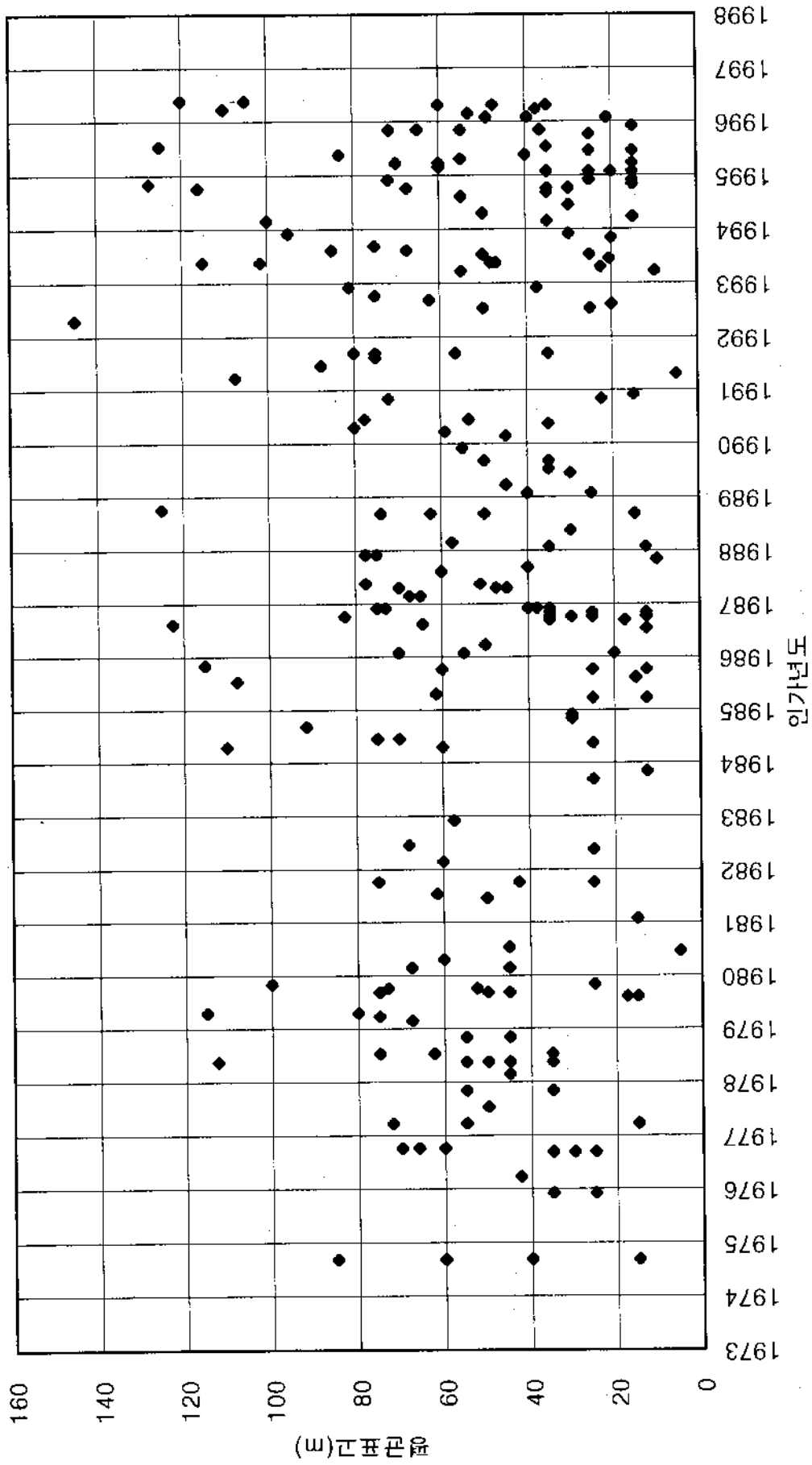
최고표고를 기준으로 하면, 총 279개 주택개량 재개발 구역중 36.2%에 해당하는 101개 지구가 최고표고 40m 보다 낮은 곳에 위치하고, 63.8%의 나머지 178개 지구는 최고표고 40m이상에 위치한다. 최고표고가 100m를 넘는 재개발 구역은 23개에 이르고, 심지어 200m 이상인 지구도 2개이다. 최고표고상 가장 낮은 곳에 위치한 주택개량 재개발 구역은 양천구 신정동의 신정6-1지구(합동, 시행중), 신정6-2지구(합동, 시행중), 노원구 월계동 월계2지구(자력, 완료), 강동구 천호동 천호4지구(합동, 시행중)로서 최고 높은 지점이 10m이고, 가장 높은 평균표고를 가지는 주택개량 재개발 구역은 금천구 시흥동에 위치하여 합동재개발 사업방식으로 사업이 진행중인 시흥2-1지구로서 가장 높은 지점의 표고는 235m에 이른다.

다음의 그림3-7은 표고상의 위치가 시간의 흐름에 따라 어떤 변화를 보여 왔는가를 보여주고 있다. 이 그림은 전체적인 패턴상 주택개량 재개발 사업의 초기시기부터 지금까지 낮은 곳에서 높은 곳에 이르기까지 골고루 분포해 왔음을 보여주고 있다. 그러나 이 그림과 다음의 표에서 나타나는 것처럼, 두드러진 경향이라고 할 수는 없지만 시간이 지남에 따라 평균표고가 높아지는 추세였음을 알 수 있고, 특히 100m가 넘는 주택개량 재개발은 1990년대에 시행중인 것들이 많은 것으로 나타나고 있다. 표고상의 위치를 재개발 사업의 진행상황과 연관시켜 살펴보면, 장래의 재개발이 표고상의 위치에서 어떤 변화가 있을 것인가를 예측하는데 도움이 된다.

[표 3-5] 사업 진행현황별 재개발지구의 표고 분포

구분	표고	완료 지구				시행중 지구				미시행 지구			
		지구 수	비율	면적 (천㎡)	비율	지구 수	비율	면적 (천㎡)	비율	지구 수	비율	면적 (천㎡)	비율
평균 표고	40m 이하	56	44%	1,382	32%	43	43%	1,772	25%	18	35%	452	24%
	40-100m	65	51%	2,721	62%	47	47%	3,583	51%	31	61%	1,199	64%
	100m 초과	7	5%	259	6%	10	10%	1,652	23%	2	4%	215	12%
	소계	128	100%	4,362	100%	100	100%	7,006	100%	51	100%	1,867	100%
최저 표고	40m 이하	186	72%	2,967	68%	58	58%	3,152	45%	36	71%	1,014	54%
	40-100m	91	27%	1,386	32%	42	42%	3,854	55%	14	27%	757	41%
	100m 초과	2	1%	8	1%	0	0%	0	0%	1	2%	96	5.2%
	소계	128	100%	4,362	100%	100	100%	7,006	100%	51	100%	1,867	100%
최고 표고	40m 이하	50	39%	1,107	25%	36	36%	1,492	21%	15	29%	371	20%
	40-100m	67	52%	2,743	63%	46	46%	2,883	41%	31	61%	1,080	58%
	100m 초과	11	9%	512	12%	18	18%	2,631	37%	5	10%	417	22%
	소계	128	100%	4,362	100%	100	100%	7,006	100%	51	100%	1,867	100%

앞의 표3-5에서 면적을 기준으로 할 경우, 장래 재개발이 시행될 지구의 76%는 40m이상의 구릉지에 있는데, 이는 이미 완료되었거나 시행중인 지구의 경우 각각 68% 및 74%인 것 보다 높은 비율이다. 이점은 40m 이하의 표고에서 일어날 재개발의 비율이 24%로, 이미 시행된 지구의 32%, 시행중인 지구의 25%보다 낮아진 것과도 경향을 같이한다. 그러나 평균표고가 100m를 넘는 개발은 이미 시행중인 것보다는 비중이 높지만 (6%에서 12%로 상



[그림3-7] 주택개량재개발 사업지구의 연가별 평균강수량

승), 지금 시행중인 재개발보다는 비중이 낮아질 것이다(23%에서 12%로 하락).

3) 사업방식

제4장에서 살펴본 바와 같이 서울시의 주택개량 재개발 사업은 1) 자력재개발, 2) 차관재개발, 3) 위탁재개발 및 4) 합동재개발 방식을 통해 시행되었다. 279개 재개발사업지구 가운데 아직 사업방식이 정해지지 않은 '미시행구역'을 제외한 총 228개 지구(사업이 완료되었거나 시행중인 지구)에 가장 많이 사용된 사업방식은 합동재개발 방식이다. 228개 지구의 68%에 해당하는 155개 지구가 이 방식으로 재개발 된 것이다. 다음으로 많이 사용된 방식은 자력재개발 방식으로써 51개 지구(22%)이고, 위탁재개발과 차관재개발은 각각 13개 지구(6%)와 9개 지구(4%)에 지나지 않는다.

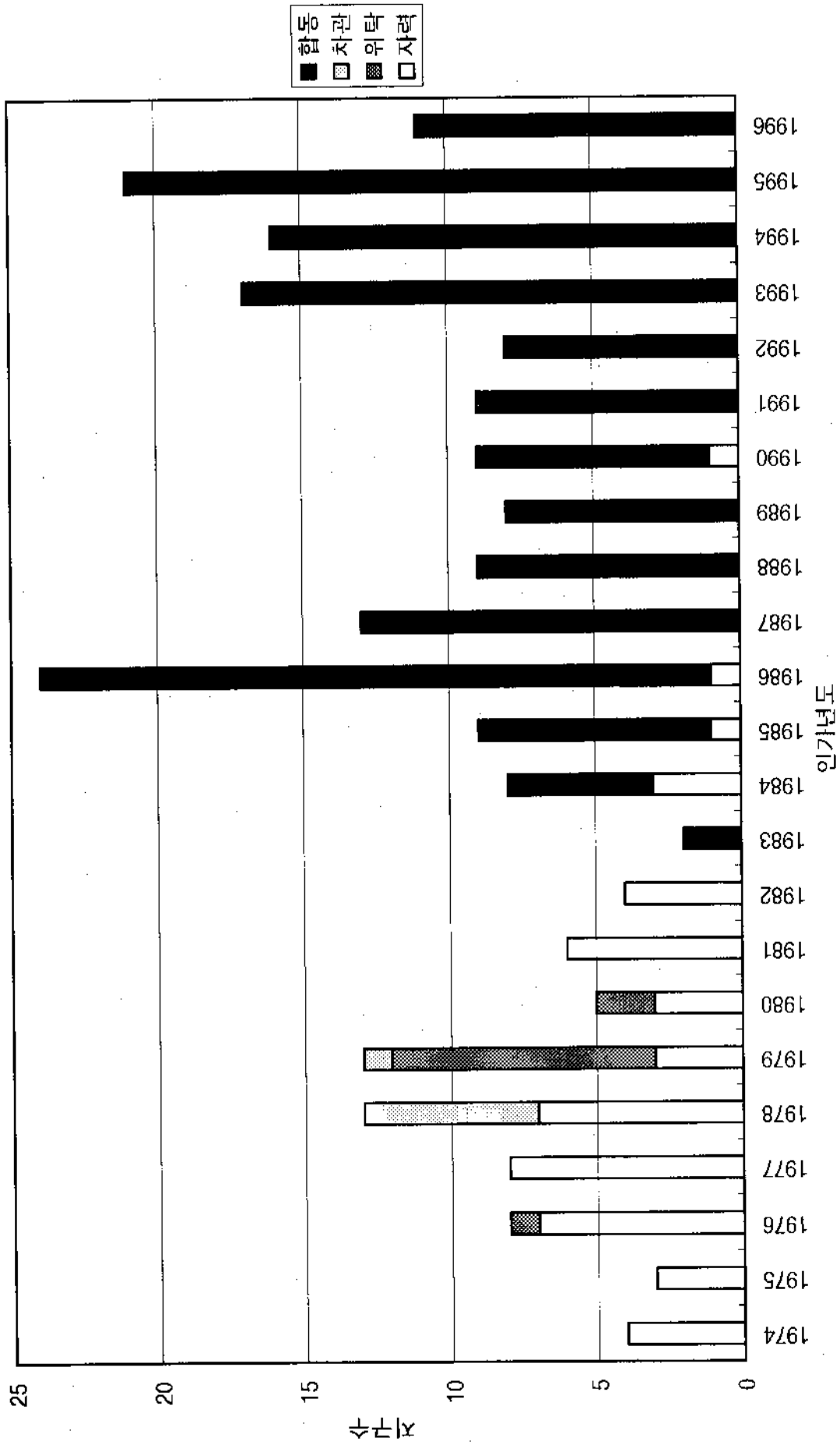
주택개량 재개발에 도입된 사업방식은 그림3-8에서 보는 것처럼 시기별로 큰 변화가 있었다. 1993년 주택개량촉진에 관한 임시조치법을 제정하여 주택개량을 재개발 사업으로 추진하기 시작하였던 1970년대에는 자력재개발이 주된 사업방식이었다. 개발재정의 문제해결을 위해 1978년과 1979년에는 차관재개발 방식이 적용되기도 하였으나, 자력재개발방식은 1980년대 초반에도 적용되었고 1990년에 이르기까지 그 명맥을 유지하였다. 위탁재개발 방식은 1976년도에 일부 적용되었고, 1979년과 1980년에 보다 적극적으로 사용된 후 1995년의 1개 지구를 제외하고는 적용되지 않았다. 역시 서울의 주택개량 재개발은 합동재개발 방식이 주도하였다. 1983년 도입된 이후, 오늘에 이르기까지 합동재개발은 서울의 불량주택지를 아파트단지로 바꾼 주된 사업방식이었다.

[표 3-6] 사업방식별 지구수

사업방식	지구수	비율
자 력	51	22%
차 관	9	4%
위 탁	13	6%
합 동	155	68%
합 계	279	100%

4) 사업시기

주택개량 재개발사업이 언제 얼마만큼 시행되었는가는 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 하나는 '구역지정'이 언제 얼마만큼 되었느냐 하는 것이고, 다른 하나는 '사업시행인가'가 언제 얼마만큼 이루어졌는가 하는 것이다. 전자가 서울시의 주택개량 재개발에 대한 정책의지를 나타내는 것이라면, 후자는 실제 주택개량 재개발이 언제 이루어졌는가를 나타내



[그림 3-8] 시기별 재개발 사업방식

고 있다. 물론 사업시행인가의 시점이 곧 공사착공시점을 나타내는 것은 아니다. 그러나 대체로 사업시행인가를 공사착공을 위한 준비가 완료된 상태에서 이루어지기 때문에 이것이 공사착공시기와 거의 때를 같이 한다고 볼 수 있다(그림3-9).

먼저 주택개량재개발 지구 지정년도를 살펴보면 “주택개량촉진에 관한 임시조치법”이 제정된 1973년에 147개 지구(당시 196구역)가 지정됨으로서 279개 지구의 거의 절반에 이르는 지구가 이 당시에 지정되었다. 이는 1973년에 “주택개량촉진에 관한 임시조치법” 제정에 따라 당시까지 서울시가 시행해 오던 주택개량사업(정착지, 시민아파트, 양성화, 현지개량지역) 대부분을 재개발지역으로 포함하여 외욕적인 재개발 정책을 전개하였기 때문이다.

그러나 1973년 외욕적인 지구지정 이후 1970년 말까지는 9개 지구가 지정되는데 그쳤다. 1983년 합동재개발 방식의 도입에 따라 다시 서울시는 보다 적극적으로 재개발지구를 지정한다. 1984-1985년 기간에 24개 지구(9%)가 지정되었고, 1987년에 11개 지구가 추가로 지정되었다. 그리고 1990년대에는 매년 10개 지구 이상 지정되고 있어 재개발사업이 지속적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다.

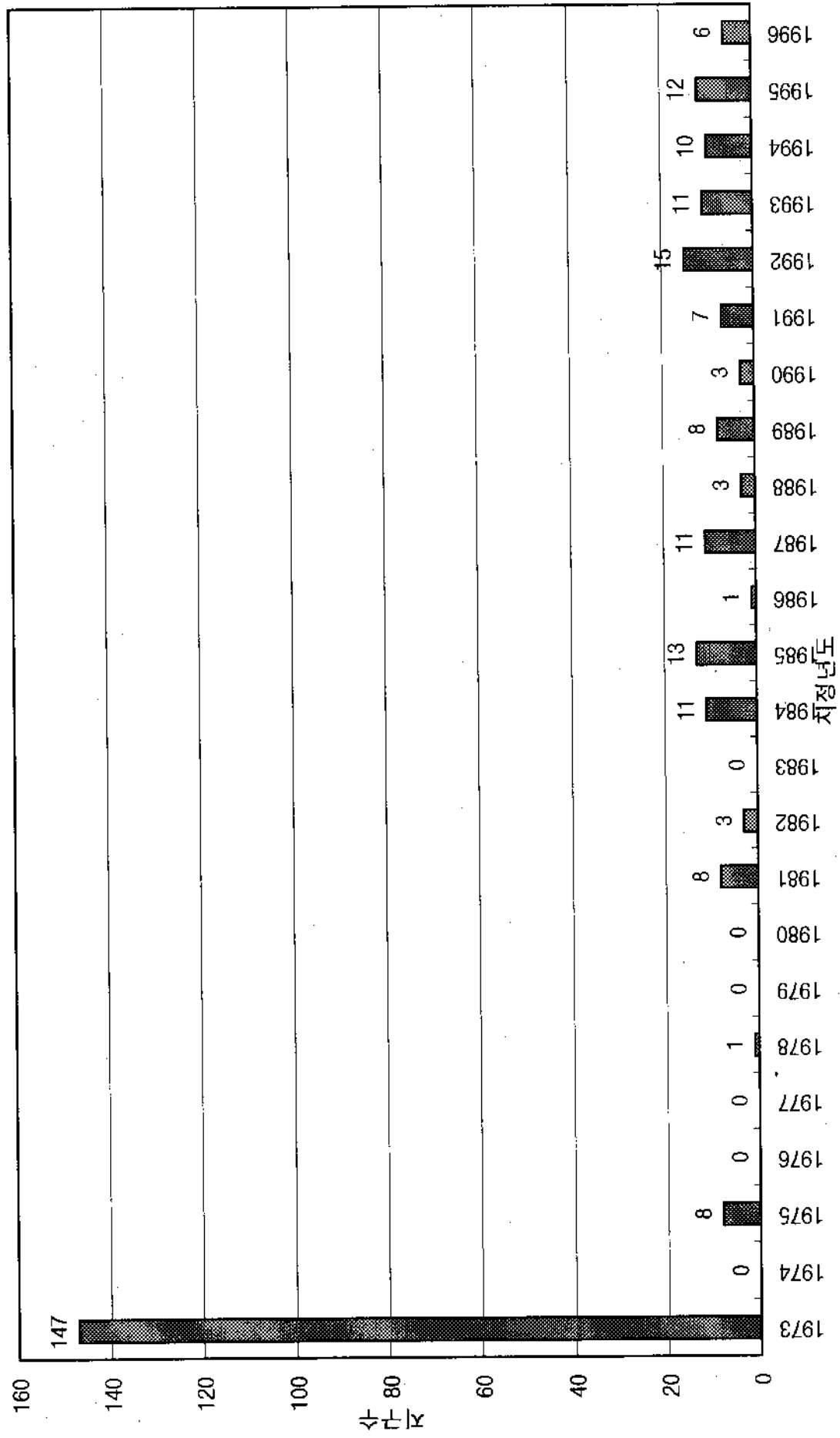
주택개량재개발의 사업시기를 사업시행인가 년도를 기준으로 살펴보면(그림3-10), 1973년 당시의 외욕적인 지구지정에 불구하고 실제 재개발사업의 시행은 부분적으로, 그리고 지속적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 그러나 당시의 재개발여건에 따라 어떤 시기에는 보다 활발하게 사업이 이루어지기도 하고, 어떤 시기는 침체된 양상을 보이기도 한다.

1974에서 1978년까지 증가하는데 이 시기는 초기에 자력재개발이 외욕적으로 시행된 때이다. 1980년대 초에 사업시행인가 건수가 급격히 줄었다가 1984년 이후 급격히 증가하는데 이는 1983년 합동재개발방식의 시행에 따른 것으로 보인다. 이 시기는 86아시아게임과 88서울올림픽을 준비한 시기와의 일치한다. 1990년대에도 사업시행 인가건수가 매년 10건 이상으로 재개발사업이 활발히 진행되고 있다. 전반적으로 시기에 따라 재개발사업 지구수의 변화가 매우 심한데, 재개발사업이 활성화된 시기는 서울시가 적극적으로 사업을 추진하거나(1978-1979년), 새로운 합동재개발방식을 도입하거나(1983년), 주택수요가 높은 경우(1990년대)로 이해된다.

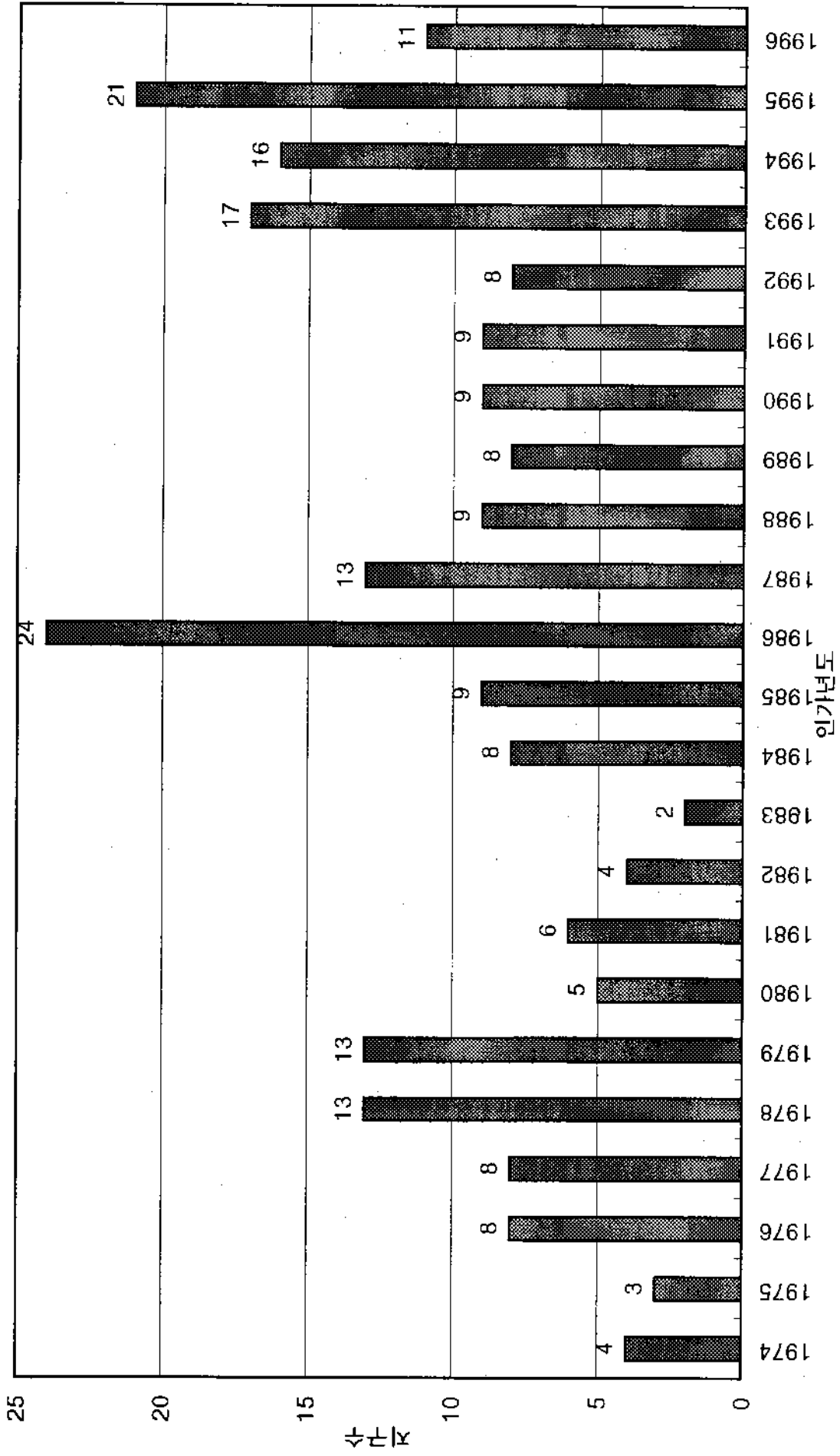
5) 사업기간

단위 재개발사업이 시행되는 데 소요되는 기간을 살펴보기 위해서 구역지정일, 사업시행인가일, 사업준공일을 기준으로 하여 분석한다.

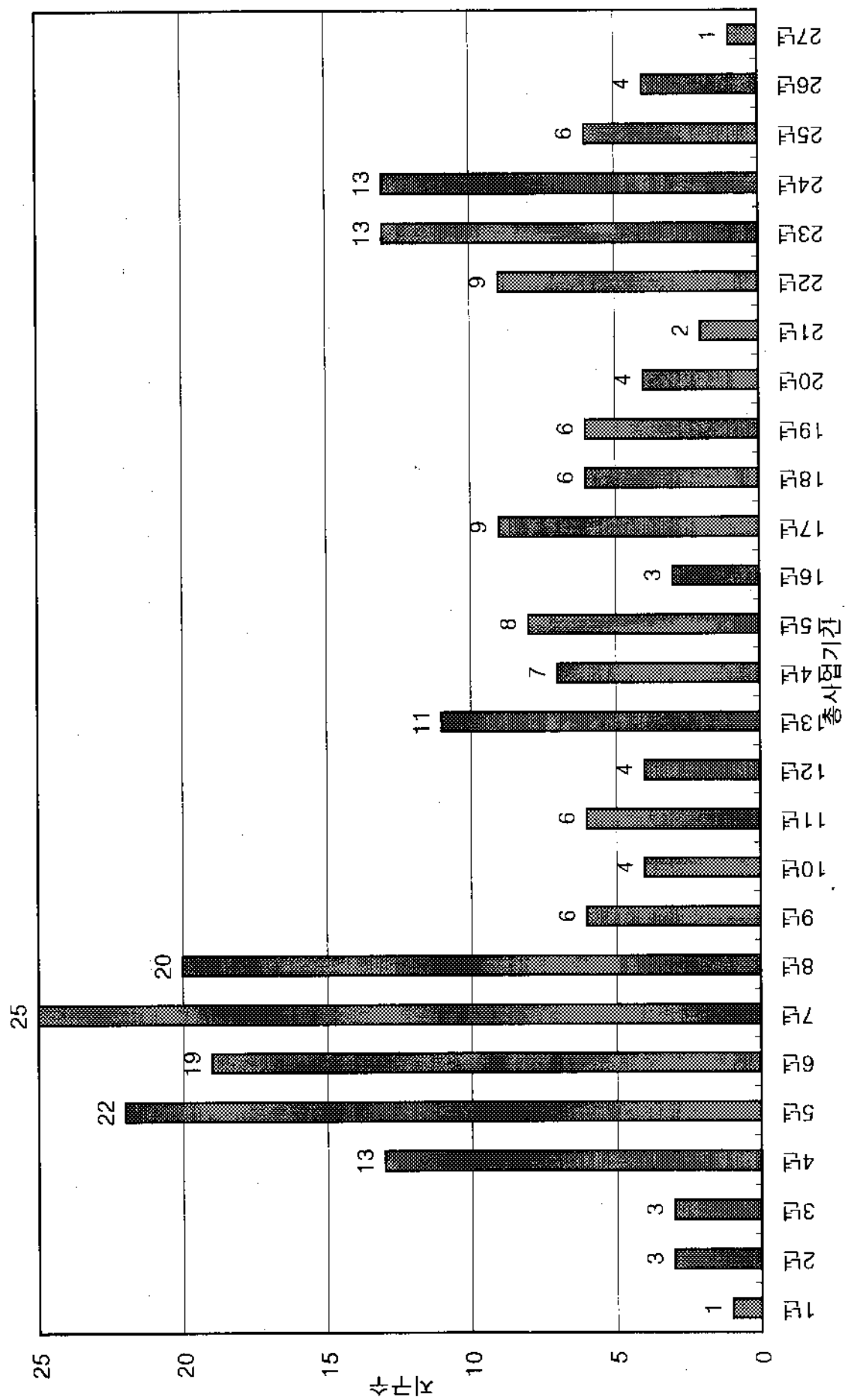
먼저 재개발사업의 구역지정일로부터 사업준공일까지 총 소요기간은 평균 12년 10개월이다(그림3-11). 가장 사업기간이 짧은 곳은 자력재개발로 시행된 홍제13-1 지구로 1년 10월이 소요되었는데, 1981년 2월 20일에 구역지정되고, 1981년 10월 23일에 사업이 인가되어 1982년 12월 13일에 재개발이 완료되었다. 가장 긴 사업기간은 미아1-1지구로 27년 5개월이 소요될 것으로 예상된다. 합동재개발방식으로 시행되는 미아1-1지구는 1973년 12월 1일에 재개발구역으로 지정되었고, 사업시행인가는 1996년 5월 1일, 사업준공일은 2001년 4월 30일



[그림 3-9] 구역지정 연도별 지구수



[그림 3-10] 인가원도별 지구수



[그림 3-11] 주택개량재개발 총사업기간(구역지정-사업준공)

로 예정되고 있다. 가장 빈도가 많은 구간은 사업기간이 7년인 경우로 25지구(9%)가 해당되었다. 사업기간이 장기화 된 이유는 1973년에 한꺼번에 지정되어 1970년대에 사업이 시행되지 않다가, 1983년 합동재개발방식 이후 다시 사업이 추진된 곳의 경우에 10년 이상 사업기간이 걸린 것으로 보인다.

●사업방식별 총 소요기간 비교

[표 3-7] 사업방식별 총 소요기간

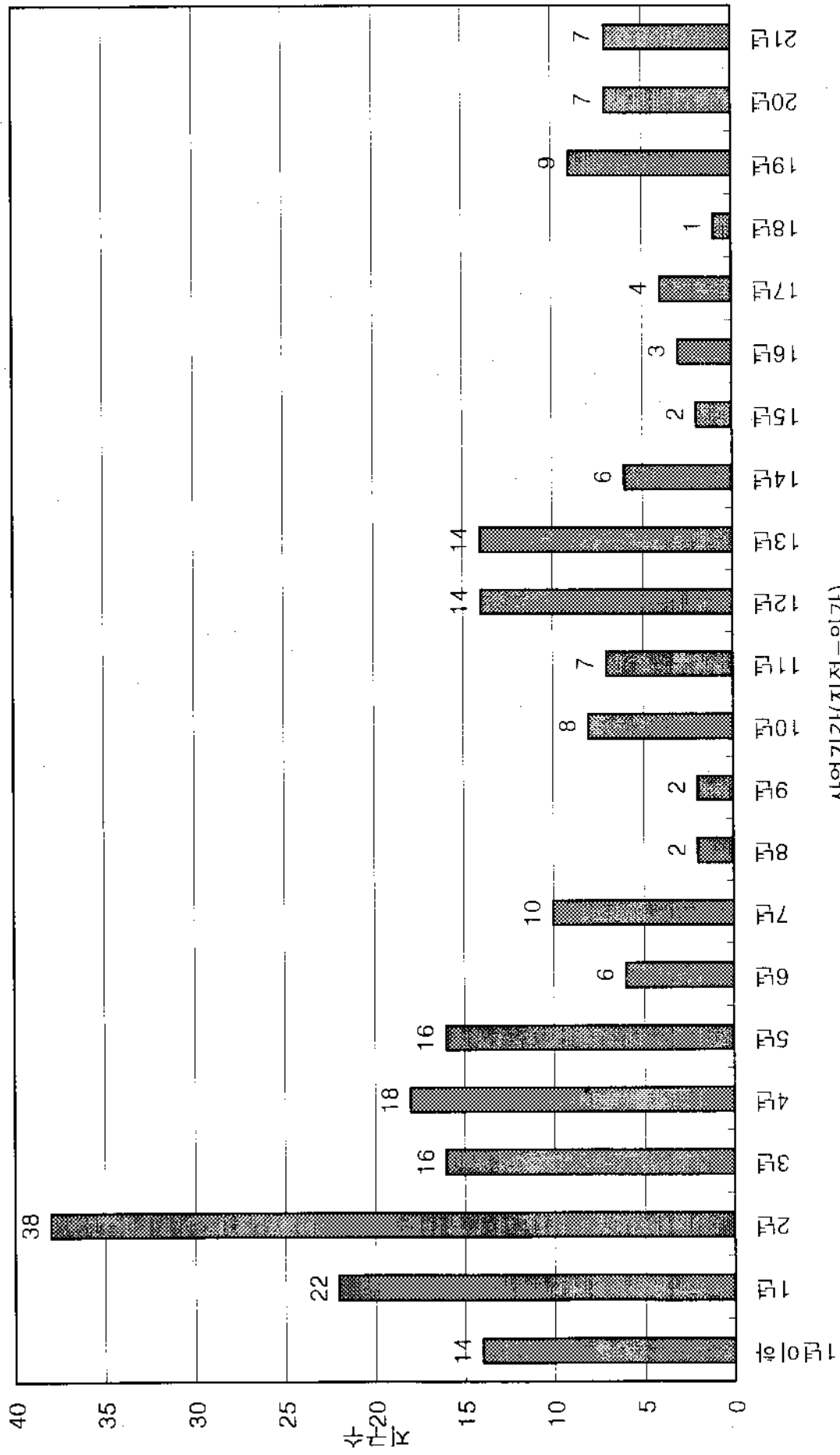
사업방식	지구수	소요기간
자 력	51	10년 7월
차 관	9	15년 6월
위 탁	13	15년 3월
합 동	155	13년 2월
합 계	228	12년 10월

구역지정일로부터 사업준공일까지 소요되는 총 소요기간은 두 가지로 나누어 보다 자세하게 살펴볼 수 있다. 하나는 구역지정일로부터 사업시행이 인가되기까지 걸리는 시간이고, 다른 하나는 사업시행이 인가되어 사업완료까지 소요되는 실제 개발이 일어나는 기간이다.

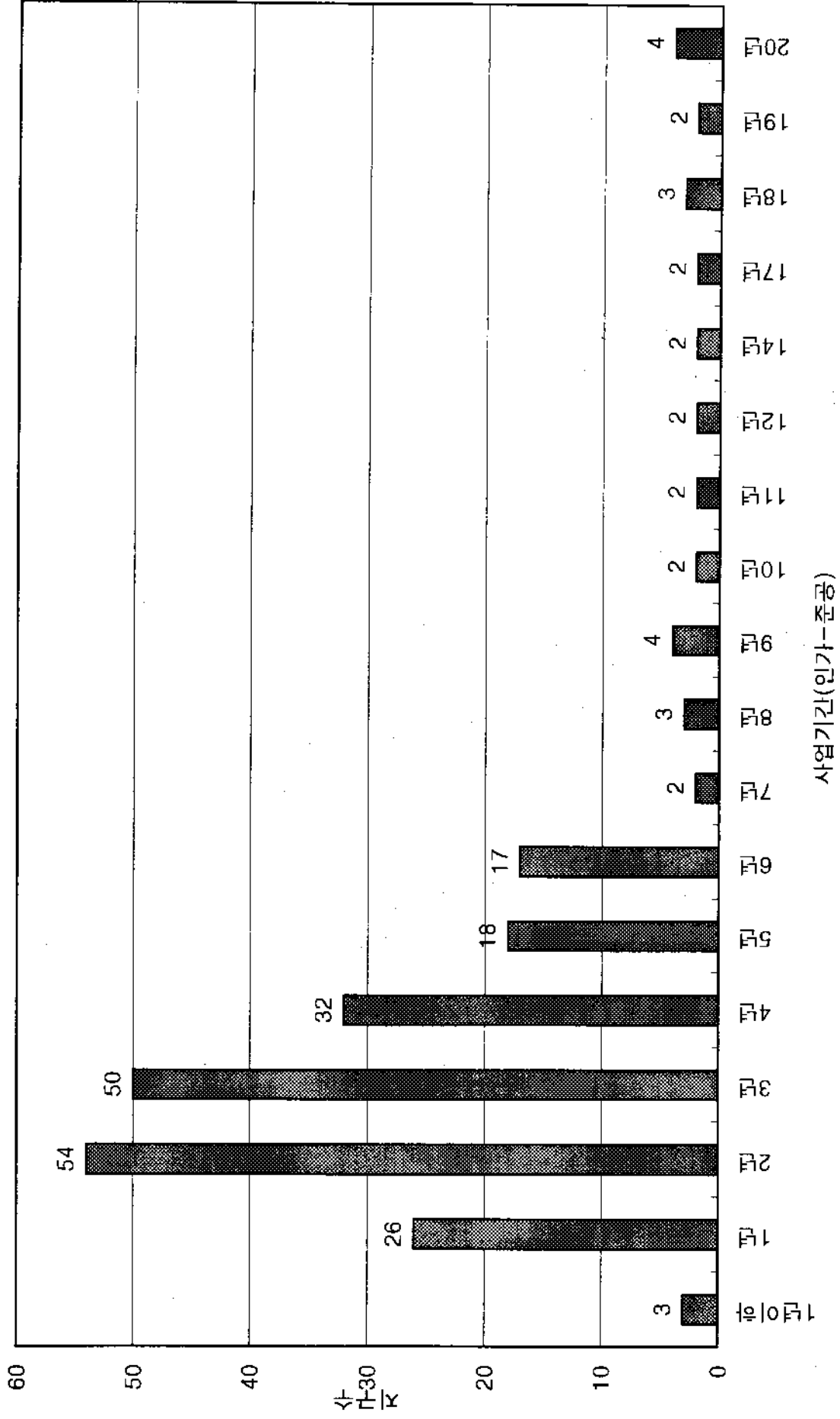
먼저 구역지정일에서 사업시행인가일까지를 기준으로 살펴보면 평균 8년이 걸리는 것으로 분석되었다(그림3-12). 빈도수가 가장 높은 구간은 2년이었고, 사업기간이 5년이하인 구간이 전체의 55%를 차지하였다. 한편 12-13년 소요되는 지구가 많은 것은 1973년에 구역지정되어 장기간 사업시행이 안되다가 1983년 합동재개발사업 시행에 따라 1985년과 1986년에 26개 지구가 사업시행인가를 얻었기 때문이다. 또한 19-20년 구간에 지구수가 많은 것은 1973년에 구역지정된 곳이 1992년과 1993년대에 사업시행인가된 경우가 많기 때문이다(16개 지구 중 15지구 해당). 1992-1993년은 주택개량재개발 사업에 대한 수요가 매우 높았던 시기이다.

구역지정일로부터 사업시행인가를 얻기까지의 기간이 가장 긴 것은 21년으로써 미아1-1, 미아1-2, 봉천4-2, 상계3-1, 상계3-2, 신림2-1, 하왕1-3 등 7건으로 모두 1973년에 구역지정되어 1995년 이후에 사업시행인가가 된 경우이다.

실제 개발사업이 일어나는 사업시행기간을 사업시행인가일에서 사업준공일까지를 기준으로 살펴보면 평균 4년 10월이 소요되었다(그림3-13). 빈도수가 가장 높은 구간은 2년이다. 사업기간이 1년에서 6년까지 경우가 201지구로 전체 인가수의 88%를 차지한다. 사업시행인가가 결정되면 6년내에는 대부분 사업준공됨을 알 수 있다. 사업시행기간이 10년을 넘는 것은 자력재개발 사업시행 지구가 관리처분계획 절차를 오랫동안 완료하지 못해 사업이 준공되지 못한 경우로 보인다.(19개 지구중 15개 지구가 해당됨)



[그림 3-12] 주택개발채개발 사임기간(구역지정-사임인가)



[그림 3-13] 주택개발재개발 사임기간(사임인가-시영준공)

6) 사업비

● 사업비용

재개발사업을 시행하는데 사업비가 얼마나 들었는지 확인하기 위해서 재개발사업비용을 항목별로 살펴보면 다음과 같다. 분석자료수는 35개 지구로 미시행지구를 제외한 전체 228 지구의 15%이다.

재개발사업비용은 총 1,462,596백만원 중 공사비 894,425백만원(61%), 조합운영비 3,816백만원(0.3%), 기타비용 252,524백만원(18%), 조합원보상비 311,831백만원(21%)이다. 지구당 평균 사업비용은 41,788백만원이고, 가장 많이 든 곳은 416,800만원인 돈암3-3지구(합동)로 1993년 합동개발방식으로 사업이 인가되었다. 가장 비용이 적게 든 곳은 153만원인 옥수3지구(자력)로 세대당 29만원이 들었다.

[표 3-8] 주택개량 재개발 사업 비용

비용항목	비용	비율
공사비	894,425백만원	61%
조합운영비	3,816백만원	0.3%
기타비용	252,524백만원	18%
소계	1,150,761백만원	79%
조합원보상비	311,831백만원	21%
합계	1,462,596백만원	100%

* 자료구득이 가능한 35개 지구를 대상으로 함.

● 사업수입

분석자료는 29개 지구로 재개발사업이 완료되었거나 시행중인 총 228지구의 13%이다. 재개발사업수입은 총 1,341,680백만원 중 주택분양금이 1,182,742백만원(88%), 상가분양금이 109,019백만원(8%), 기타수입금이 49,919백만원(4%)으로 구성되어 있다.

지구당 평균 사업수입금은 46,264백만원이고, 가장 수입이 많은 곳은 봉천3(합동, 시행중) 지구로 257,556백만원으로 이 지구는 1991년 사업이 인가되었다. 가장 수입이 적은 곳은 27백만원인 홍제1(합동) 지구로 1994년 사업이 인가되었다.

[표 3-9] 주택개량 재개발 사업 수입

수입항목	수입	비율
주택분양금	1,182,742백만원	88%
상가분양금	109,019백만원	8%
기타수입	49,919백만원	4%
합계	1,341,680백만원	100%

* 자료구득이 가능한 35개 지구를 대상으로 함.

2. 재개발 이전의 상태

총 279개 지구에 이르는 서울시 주택개량 재개발 사업지구가 재개발 이전에 어떤 상태에 있었던가를 살펴본다. 그러나 재개발 사업의 인가기록은 재개발 이전의 상태에 대한 종합적인 자료를 제공하지 않는다. 특히 주민들의 사회경제적 상태에 대한 정보는 사업인가신청을 위해 제출해야 할 자료에 포함되어 있지 않다. 사업인가 문서에는 주로 다음과 같은 사항이 나타나는 바, 여기서는 이를 중심으로 분석하기로 한다.

- 토지소유권 : 국공유지와 사유지의 구성
- 토지지목 : 지목별 토지 구성
- 주택: 주택수, 주택유형, 재료 및 노후도
- 주택허가: 주택허가 여부
- 세입자 가구비율: 가옥주와 세입자가구 구성

그러나 279개 사업지구 모두에 대해 이와 같은 항목들에 대한 사업인가기록을 구득할 수 없으므로, 확인이 가능한 일부 사업지구의 자료를 통해 살펴보기로 한다.

1) 토지소유권

주택개량 재개발사업지구의 토지소유는 크게 국공유지와 사유지로 나누어 볼 수 있다. 토지 소유권의 분석을 위해 쓰인 자료는 총 279개 재개발 지구중 토지소유를 확인할 수 있는 230개 지구로써 전체 지구의 82%에 해당하며, 이들이 차지하는 면적은 11.2km² (약 338만평)이다. 면적으로는 전체사업지구의 약 84%에 해당한다.

이 중 국공유지면적은 4.8km²(120만평)로써 분석대상 지구전체 면적의 약43%에 해당한다. 사유지면적은 약 57%에 달하는 6.4km²(180만평)이다.

[표 3-10] 주택개량 재개발 지구의 토지소유권 구분

토지소유	면적	비율
사유지	6,351,265m ²	57%
국공유지	4,814,592m ²	43%
합 계	11,165,857m ²	100%

* 총 279개 지구중 토지소유권 확인이 가능한 230개 지구를 대상으로 함

그러나 전체적인 국공유지 및 사유지의 구성을 지구별로 살펴보면 매우 다양한 구성을 나타낸다. 부지전체가 사유지로만 구성된 경우는 22개 지구에 이르며, 반면에 부지전체가 국

공유지로 구성되어 있는 경우도 12개 지구가 있다. 230개 지구중 국공유지의 비율이 50%를 넘는 지구는 81개 지구(35%)이고, 50% 이하인 지구는 149개 지구(65%)이다.

[표 3-11] 지구별 국공유지 비율

국공유지 비율	지구수 (비율)
0%	22 (8%)
0-10%	41 (15%)
10-20%	20 (7%)
20-30%	22 (8%)
30-40%	25 (9%)
40-50%	19 (7%)
50-60%	19 (7%)
60-70%	13 (5%)
70-80%	17 (6%)
80-90%	8 (3%)
90-100%	12 (4%)
100%	12 (4%)
합 계	230 (100%)

* 총 279개 주택개량 재개발 지구중 토지소유권 확인이 가능한 230개 지구를 대상으로 함

● 구역지정일과 국공유지 비율과의 관계

구역지정일을 기준으로 국공유지 비율의 분포를 살펴보면, 1970년대에 지정된 곳은 국공유지 비율이 52.2%로 가장 높고, 이후에는 계속해서 낮아짐을 확인할 수 있다. 이는 초기 재개발지구로 지정이 주로 무허가 주택문제에 대한 대응이 었고, 시간이 흐를수록 일반적인 불량주택지의 개선으로 확대되었기 때문으로 해석된다.

[표 3-12] 지구지정 시기별 국공유지 비율

지구지정 시기	국공유지 비율
1973-1980년	52.2 %
1981-1985년	31.8 %
1986-1990년	25.8 %
1991-1996.6	16.2 %

2) 토지의 지목(地目)

주택개량재개발 사업전의 토지의 地目構成에 대해서 확인 가능한 지구는 101개 지구로서 전체 279개 지구의 36%에 불과하다. 이들 101개 지구의 면적은 약 4,665,000㎡(141만평)에 달하는 데, 이 중 대지 면적은 약 2,936,000㎡로서 약 63%를 점유하고 있다. 임야 면적은 약 1,054,000㎡(23%)이고, 공원면적은 약 97,000㎡(2%)로서 임야와 공원면적이 전체의 약 1/4에 이른다. 그리고 하천 및 구거 면적은 약 121,000㎡(3%), 도로의 면적은 216,000㎡(5%), 기타 지목의 면적은 240,000㎡(5%)로 구성되어 있다.

[표 3-13] 토지 지목별 면적

토지지목	면적	비율
대지	2,936,485㎡	63%
임야	1,054,273㎡	23%
공원	96,535㎡	2%
하천 및 구거	121,168㎡	3%
도로	216,149㎡	5%
기타	240,567㎡	5%
합 계	4,665,178㎡	100%

* 총 279개 지구중 토지의 지목 확인이 가능한 101개 지구를 대상으로 함

3) 주택

● 주택유형과 주택수

주택개량 재개발 사업을 통해 서울시가 정비하고자 하였던 279개의 지구의 총주택수는 113,009동이고, 거의 모두 단독주택으로 분류되고 있다. 그러나 이들 모두가 철거된 주택이라고 볼 수는 없다. 자력재개발사업에서 일부는 기존 주택을 개량하도록 하였고, 차관재개발에서는 철거를 지양하였으므로 철거된 주택의 수는 이보다 적다. 그러나 자력재개발의 경우 존치되어 개량되는 것은 소수에 불과하였으므로, 113,009동에서 차관재개발지구에 포함된 기존 주택 4,196동을 뺀 108,813동의 주택의 거의 전부가 철거된 주택이라고 유추할 수 있다.

아래 표에서 보는 것처럼, 총 113,009동의 기존 주택중 중 재개발사업이 완료되어 이미 정비된 것이 36,337동, 정비가 시행중인 것이 57,502동, 그리고 아직 정비되지 않고 미시행 지구에 남아 있는 것이 19,170동이다.

[표 3-14] 주택개량 재개발을 통한 정비주택의 수

사업진행상황	지구수	주택수(동)	비율(%)
완료	128	36,337	32.2%
시행 중	100	57,502	50.9%
미시행	51	19,170	16.9%
합 계	279	113,009	100%

● 주택재료 및 노후도

사업인가 기록을 통해 총 113,009동의 기존가옥중 본 연구가 주택재료에 대하여 정보를 구득할 수 있었던 것은 14,109동이다. 14,109동 중에서 “철골 및 철근”이라고 분류된 것은 316동으로써 전체의 2%를 차지하고 있고, “연와 및 석조”로 분류된 것이 46%에 이르는 6,453동으로써 가장 비중이 높다. “목조 및 블록”으로 분류된 것은 1,471동으로 전체의 10%이고, “기타”로 분류된 것이 5,869동으로써 42%를 점하고 있다.

주택개량 재개발을 통해 정비하고자 했던 불량주택들의 노후도(老朽度)에 대해서도 총 113,009동의 주택중 15,721동에 대해서만이 자료가 구득되었다. 15,721동중에서 20년 이상 경과한 주택은 60%를 차지하는 9,465동이고, 건립한지 10년이상 20년미만이 경과한 주택은 5,680동(36%), 10년이 지나지 않은 주택은 576동(4%)이다.

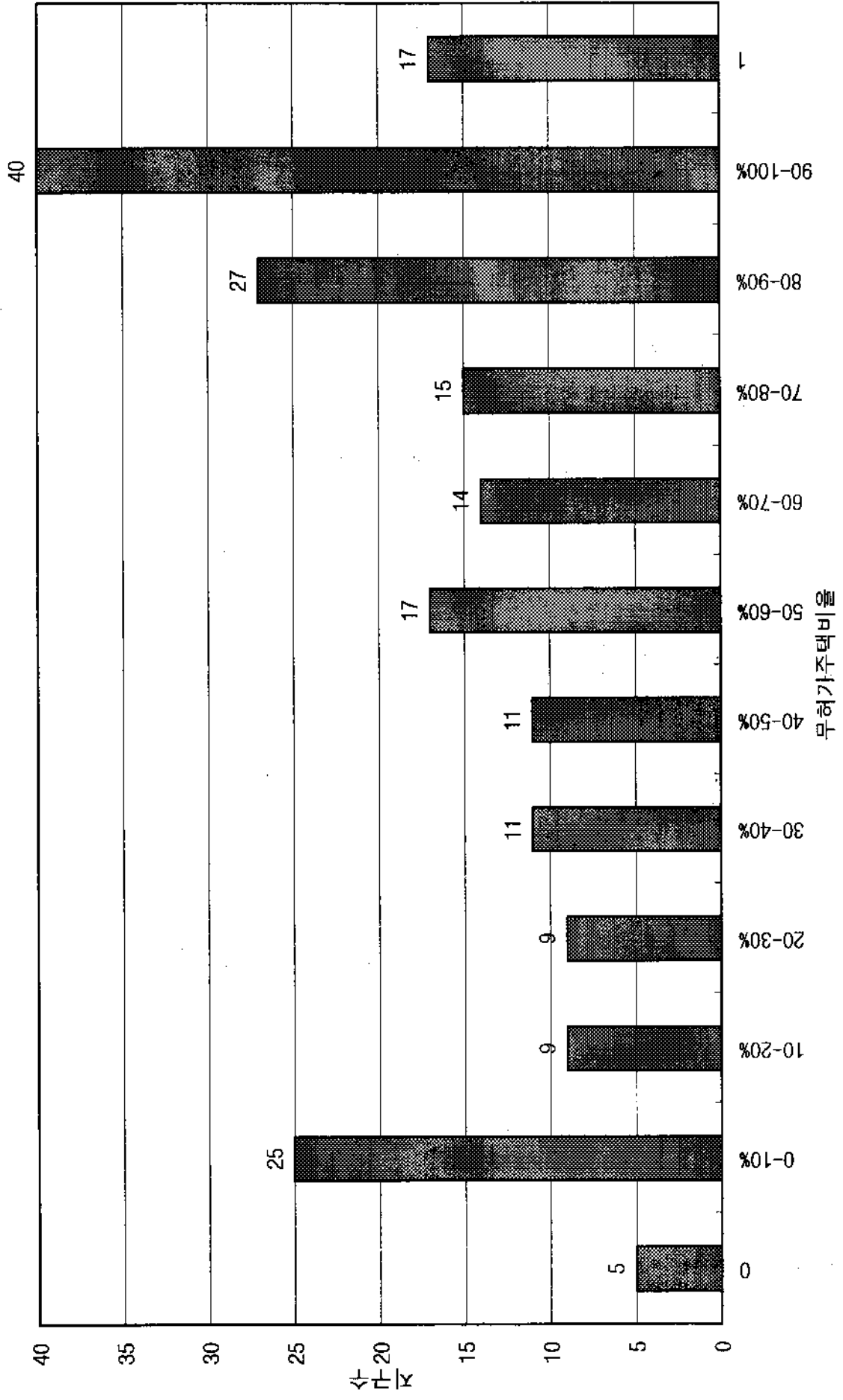
4) 무허가주택의 비율

이들 주택의 허가유무는 총 279개 지구의 72%에 이르는 200개 지구에서 확인이 가능하다. 이 200개 지구는 88,563동(전체주택수 113,009동의 약 78%)의 주택을 포함하고 있는 데, 이 중 건축허가를 받은 有許可 건물이 32,031동으로써 약 36%에 이르며, 無許可 건물은 56,532동으로써 64%에 이른다.

[표 3-15] 재개발 대상 주택의 유무허가 비교

	주택수(동)	비율
유허가	32,031	36%
무허가	56,532	64%
합 계	88,563	100%

* 총 279개 지구중 토지의 지목 확인이 가능한 200개 지구를 대상으로 함



[그림 3-14] 무허가주택비율별 지구수

그러나 무허가 건물의 비율을 지구별로 살펴보면 매우 다양하다(앞의그림3-14). 지구전체가 무허가건물인 곳(무허가비율 100%)은 17개 지구로써, 거여1, 구로2, 금호1-7, 대방지구 등이 해당한다. 한편 무허가건물이 전혀 없는 곳도 5개 지구가 있는데 오금2, 이문3, 이문4, 청운2, 하왕1-4 지구가 이들이다. 무허가 건물비율이 50% 이상인 곳이 130개 지구로써 전체의 65%에 이룸으로써, 많은 주택개량 재개발 사업지구내 주택의 절반이상이 무허가 주택임을 알 수 있다.

5) 세입자 가구의 비율

재개발 이전 사업지구의 가구구성을 가옥주가구수와 세입자가구수로 구분하여 살펴보기 위하여 총 279지구중 개발전 가구구성이 확인 가능한 183지구(66%)를 대상으로 분석하였다.

확인 가능한 183개 지구에는 179,029가구가 거주하는 데, 이중 그 주택을 소유하는 가옥주가구수는 79,947가구로써 약 45%에 이르며, 임대를 통해 거주하는 세입자가구수는 99,082가구로서 절반이 넘는 55%에 달하고 있다.

[표 3-16] 재개발 대상 주택의 소유형태 비교

	주택수(동)	비율
가옥주	79,947	45%
세입자	99,082	55%
합 계	179,029	100%

* 총 279개 지구중 주택의 소유형태 확인이 가능한 183개 지구를 대상으로 함

3. 주택개량 재개발의 결과

앞서 언급한 바와 같이 주택개량 재개발 지구로 지정된 총 279개 지구 가운데, 아직 사업시행인가가 나지 않아 재개발 사업의 내용이 정해지지 않은 51개 미시행지구를 제외한 나머지 228개 지구는 사업이 완료되었거나 사업이 시행중이다. 그 동의 주택개량 재개발 사업의 결과를 살펴보기 위하여 사업이 완료된 지구와 사업의 내용이 정해져 사업시행인가가 난 사업시행중인 지구에 대하여 다음 사항을 살펴본다.

- 주택공급 : 공급된 주택물량, 주택유형
- 토지이용 : 용도별 토지배분

- 건물높이 및 밀도: 층수 및 용적률
- 건축 및 단지계획: 주택구조, 배치, 주변과의 관계
- 임대주택의 공급: 공급된 지구수 및 공급물량
- 재정착 비율: 가옥주 및 세입자의 재입주 비율

1) 주택공급

● 총량공급

주택개량 재개발 사업은 사업이 완료되었거나 시행중에 있는 총 228개 지구에서 총 216,729가구의 주택을 공급하였거나 공급될 예정이다. 사업이 완료된 구역에서 62,974가구(29%)의 주택이 공급되었고, 시행중인 구역에서 153,755가구(71%)의 주택이 공급될 예정이다. 총 건립가구수 216,729호는 일산을 제외한 수도권 4개 신도시(분당, 산본, 평촌, 중동)의 건설물량 223,000호와 비슷한 규모이다.

[표 3-17] 주택개량 재개발사업의 주택공급 실적 1996년 6월 30일 현재

진행상태	주택공급	비율
사업 완료	62,974 호	29%
사업 시행중	153,755 호	71%
합 계	216,729 호	100%

* 주택개량 재개발 사업지구 총 279개 지구중 사업이 완료되었거나 시행중에 있는 228개 지구를 대상으로 함.

1996년도의 서울시 전체 주택재고에 대한 자료가 아직 발간되지 않았으므로 1995년 말을 기준으로 볼 때, 아래 표에서 보는 것처럼, 주택개량 재개발은 1973년 이후의 서울의 전체적인 주택공급의 5.2%를 담당하였다고 볼 수 있다. 1973년부터 1995년 말까지 서울에 총 1,162,712가구의 주택이 공급되었는데, 1995년 말까지 주택개량 재개발이 완료된 지구에서 모두 60,845세대가 공급되었기 때문이다.

그러나 시정개요에서 추출된 1973년 이후 1995년 말까지의 서울에서의 총 주택공급수는 이때까지 건축허가를 받은 주택의 수일 수도 있다는 여지를 남기고 있다. 왜냐하면 시정개요의 집계는 매년도의 “건축허가 실적”을 누적해 나가기 때문이다. 이렇게 볼 경우, 주택개량 재개발을 통한 주택공급은 사업시행인가를 받은 것까지 합하여 1973년 이래 서울시 전체 주택공급의 16.9%를 담당하였다고 볼 수 있다. 즉 1,162,712세대중 196,957세대를 공급한 것이다.

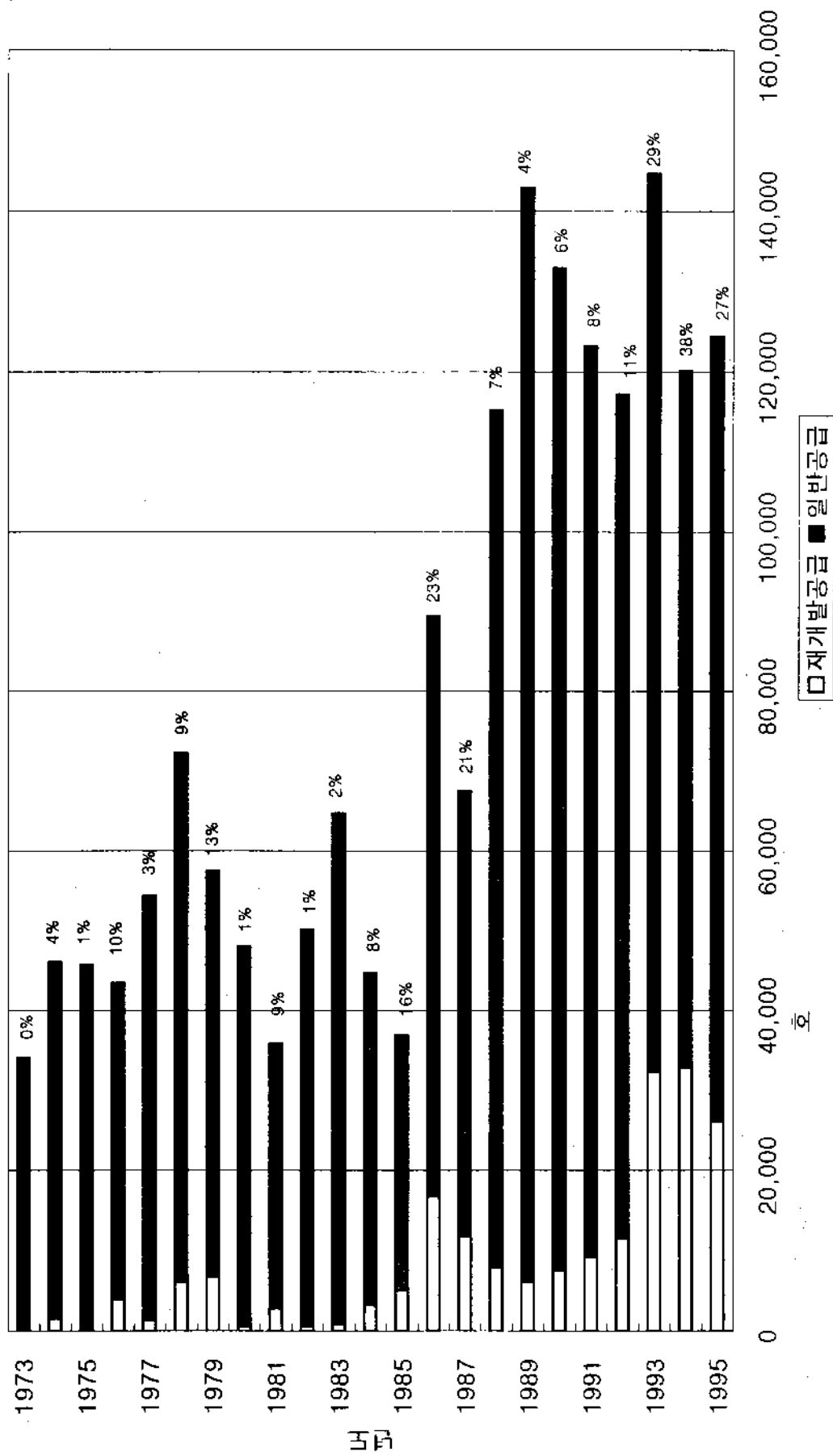
[표 3-18] 주택개량 재개발을 통한 주택공급 실적 (I)

년도	서울시 주택재고 변화			재개발 주택재고 변화			재개발 주택의 비율		
	합계	아파트	기타	합계	아파트	기타	합계	아파트	기타
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(D/A)	(E/B)	(F/C)
1973	700,754	40,719	660,035	0	0	0	0%	0%	0%
1995	1,863,466	737,632	1,125,834	196,956	172,005	24,951	10.6%	23.3%	2.2%
변화	+1,162,712	+696,913	465,799	+196,956	+172,005	+24,951	+16.9%	+24.7%	+5.4%

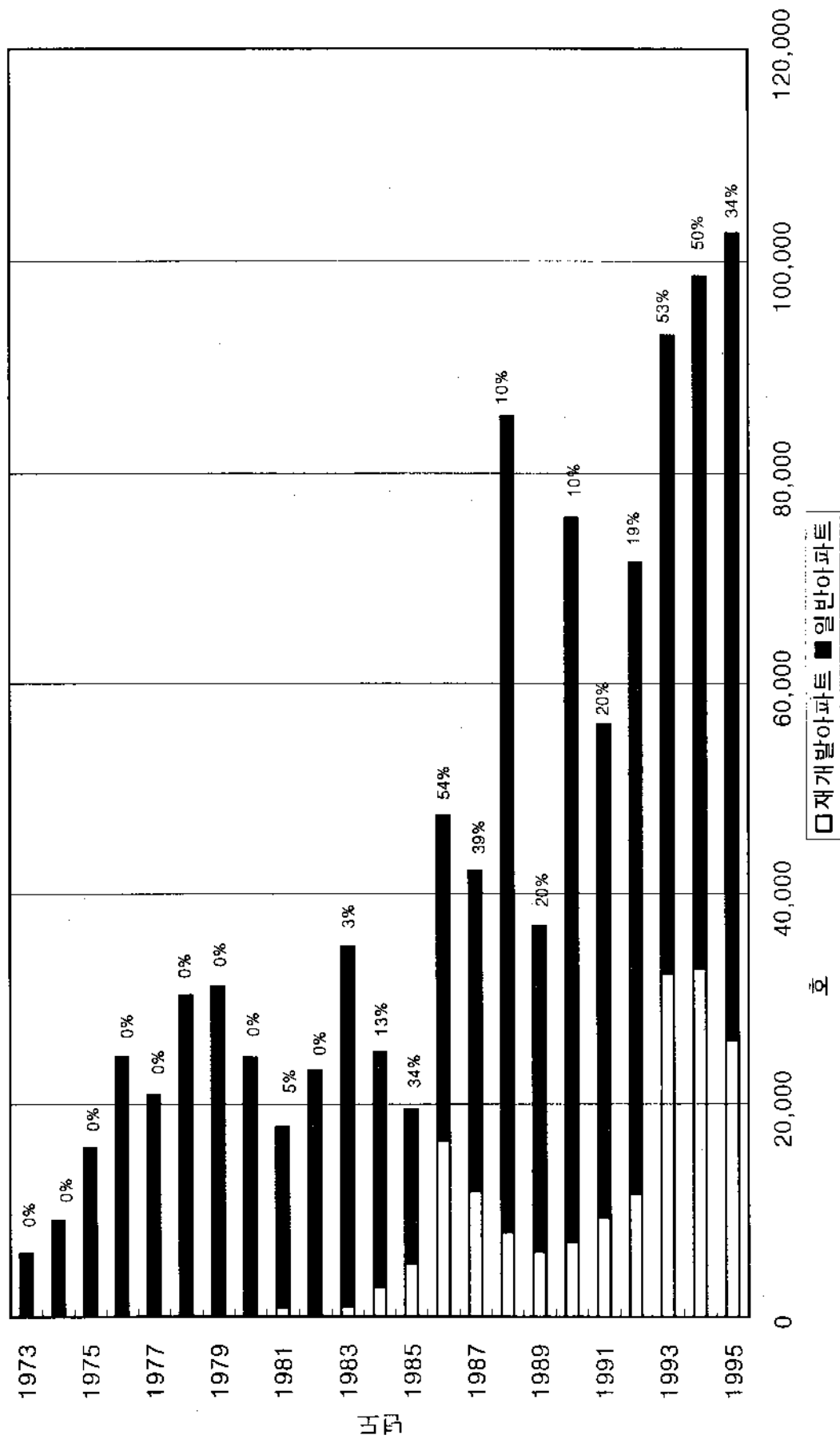
자료: 서울시, 서울시정, 각년도 중 주택공급실적 항목

다음의 그림3-15는 1973년 이래 시정개요(또는 서울시정)에 수록된 매년 서울시의 주택허가 건수 중 그 해 사업인가를 받은 주택개량 재개발사업이 포함하는 공급주택수의 비율을 나타내고 있다. 서울의 전체적인 주택공급의 물량도 늘고 있지만, 주택개량 재개발이 여기에서 차지하는 비중도 높아가고 있음을 보여주고 있다. 먼저 매년 허가를 받은 서울시의 총 주택물량 중 주택개량 재개발 사업이 차지하는 비율을 보면 시기별로 불규칙했음을 알 수 있다. 1980년도 전반까지는 예외 없이 10%이하였고, 1985년에서 1987년까지는 15%이상의 주택공급을 담당하였던 것으로 나타나며, 1990년 전후해서는 다시 4-8%로 저조하였다. 그러나 1992년 11%를 담당하면서부터 다시 그 비중을 늘려 간 주택개량 재개발의 주택공급은 1993년에는 29%, 1994년에는 최고수준인 38%, 그리고 1995년에는 27%를 담당함으로써, 최근 들어 서울의 주택공급의 주역이 되었음을 알 수 있다.

다음 그림3-16에서 보는 것처럼, 서울시의 아파트 공급에서 주택개량 재개발이 차지하는 비중은 더욱 두드러진다. 이 그림 또한 매년 건축허가를 받은 아파트의 세대수를 보여주고 있는데, 시간이 지남에 따라 아파트의 공급이 증가하고 있음을 나타내고 있다. 이 중 주택개량 재개발을 통해 공급된 아파트는 1980년대 전반부터 1995년까지 총 172,005가구로서, 이 기간동안 서울에서 공급된 아파트의 24.7%를 차지하고 있다. 연도별로 보면, 합동재개발방식의 도입으로 고층고밀의 아파트 개발이 시작된 1985년 중반이후가 두드러지게 높은 비중을 나타내고 있다. 1986년에는 전체 아파트의 54%를 주택개량 재개발이 담당하였으며, 1980년대 후반부터 1990년대 초반까지 10-20%로 비중이 낮아졌다가 1990년대 초반부터 다시 비중이 커지고 있다. 1992년에는 절반이 넘는 53%의 아파트가 재개발을 통해 공급되었고, 1994년에는 50%, 그리고 1995년에는 다소 낮아졌지만 여전히 1/3이 넘는 34%의 비중을 보였다.



[그림 3-15] 연도별 서울시 주택공급중 재개발공급의 비중(매년도 주택건축허가 기준)



[그림3-16] 년도별 서울시 아파트공급중 재개발공급의 비중(매년도 주택건축허가 기준)

●주택유형

주택개량 재개발 사업으로 공급된 주택의 유형은 크게 다음의 4가지 이다.

1) 단독주택: 주로 1970년대 주택개량 재개발 사업의 초기단계에서 기존 단독주택을 개량하거나 필지 단위의 재건축을 통해 공급된 주택이다. 2) 협동주택: 대지면적이 작은 토지를 합하여 2호 연립으로 새로 건축한 주택을 말하며 이것은 주로 1970년대 초반의 재개발 사업을 통해 공급되었다. 3) 연립주택: 1970년대와 1980년대 초반 재개발을 통해 건립된 3호 이상 4층이하의 공동주택이다. 4) 아파트: 1980년대부터 주택개량 재개발의 주종을 이룬 주택유형으로써 초기에는 5-12층으로 건립되다가 시간이 흐름에 따라 고층화하는 경향을 보이고 있다.

이들 주택의 유형을 진행현황에 따라 살펴보면, 재개발사업이 완료되거나 진행중인 총 228개 지구 중 단독 및 협동주택을 공급한 곳이 61개 지구이고, 연립주택이 9개 지구, 아파트가 158개 지구로 가장 많다.

단독 및 협동주택은 주로 자력재개발방식으로 개발이 되었는데 인가년도는 대부분 1974-1980년도로써 주로 1970년대에 건설되었다. 연립주택은 자력 및 위탁재개발 방식과 일부 합동개발방식을 통하여 지어졌다. 주로 1970년대말과 1980년대 초의 재개발사업을 통해서이다. 아파트는 자력개발 일부와 위탁개발, 합동개발방식으로 주로 1980년대 초반이후 건립되었고, 1983년 합동개발방식이 도입되고 사업인가를 받아 1984년 이후 현재까지 주된 주택유형으로 건설되고 있다.

[표 3-19] 주택개량 재개발을 통해 공급된 주택유형별 내역

주택유형	층	지구수	사업방식	인가년도
단독, 협동주택	1-2층	61	자력,차관,위탁	1974-80년
연립주택	2-4층	9	자력,위탁,합동	1976-82년
아파트	5층이상	158	자력,위탁,합동	1984년이후
합계		228		

주택유형별 지구수에서도 보듯이, 주택개량 재개발 사업을 통해 공급된 주택은 대다수가 아파트이다. 단독주택과 연립주택은 각각 22,349호(10.3%)와 1,156호(1.6%)에 지나지 않고, 나머지 거의 90%에 달하는 약 19만호는 아파트로 공급되었다. 이 물량은 사업이 시행중인 것을 포함한 것이다.

[표 3-20] 주택개량 재개발 주택유형별 공급가구

주택유형	공급가구	비율
단독, 협동주택	22,349 호	10.3%
연립주택	3,476 호	1.6%
아파트	190,904 호	88.1%
합계	216,729 호	100.0%

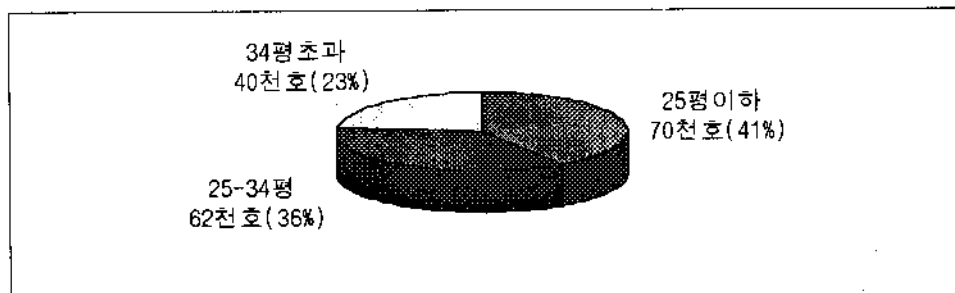
●공급주택의 규모

주택개량재개발을 통해 공급된 주택의 규모를 살펴보기 위해 분양면적 25평과 34평을 기준으로 하여 구분하여 살펴보고자 한다. 그 이유는 분양면적 25평이 전용면적 18평에 해당하여 일반적으로 소형주택으로 분류되는 상한선이며, 분양면적 34평이 전용면적 25.7평에 해당하여 국민주택 규모(전용면적 25.7평이하)이다. 주택개량 재개발의 경우 주택공급 비율을 결정할 때 전용면적 18평과 25.7평을 기준으로 정하고 있다.

분석자료수는 자료구득이 가능한 161지구로서, 재개발사업이 완료되거나 진행중인 총 228지구의 약 71%에 해당한다. 이들 161개 지구에서 공급된 주택의 물량은 총 171,566가구 인데, 이중 25평형 이하가 70,200가구 (41%)이고, 25-34평형이 61,787가구 (36%), 34평형 이상이 39,579가구(23%)이다(표3-21, 그림3-17).

[표 3-21] 주택개량 재개발 주택평형별 공급가구

주택평형규모	공급가구	비율
25평이하	70,200 호	41%
25-34평	61,787 호	36%
35평 초과	39,579 호	23%
합계	171,566 호	100%



[그림 3-17] 건립가구의 평형규모별 내역

2) 토지이용

주변개발 재개발 이후의 토지이용을 살펴보기 위해 토지이용 자료구득이 가능한 195개 지구(총 279개 지구의 70%)의 자료를 분석하였다. 이들 195개 지구의 총 면적은 9,847,614m²(298만평)로서, 이 중 대지면적이 7,513,029m²(76%)이고, 도로면적이 1,127,726m²(11%), 공원면적이 685,756m²(7%), 시설녹지면적이 284,231m²(3%), 공용청사 면적 35,470m²(0.4%), 기타 면적이 201,402m²(2%)이다.

재개발사업 이전과 재개발사업 이후의 변화를 살펴보면, 재개발사업이 시행되기 전 지목상 '임야'와 '하천 및 구거'로 지정되었던 토지들이 개발후에는 대지, 공원, 도로 등으로 전환되었음을 알 수 있다.

[표 3-22] 토지이용(개발후) 및 토지지목(개발전)

개발후			개발전		
토지이용	면적	비율	토지지목	면적	비율
대지	7,513,029m ²	76%	대지	2,936,485m ²	63%
시설녹지	284,231m ²	3%	임야	1,054,273m ²	23%
공원	685,756m ²	7%	공원	96,535m ²	2%
공용청사	35,470m ²	0.4%	하천 및 구거	121,168m ²	3%
도로	1,127,726m ²	11	도로	216,149m ²	5%
기타	201,402m ²	2%	기타	240,567m ²	5%
합 계	9,847,614m ²	100%	합 계	4,665,177m ²	100%

* 총 279개 지구 중 195개 지구 대상으로 함

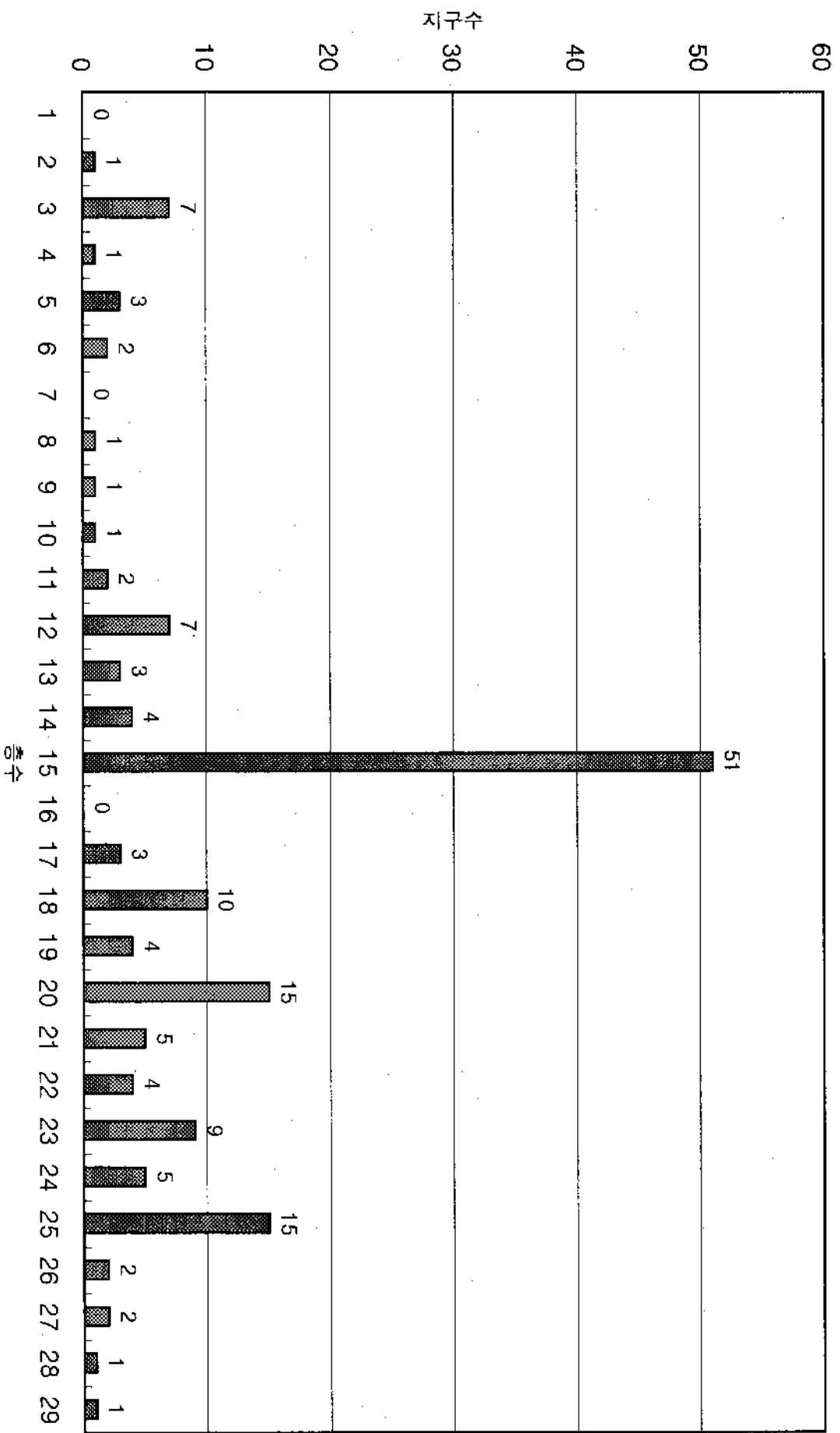
* 총 279개 지구 중 101개 지구 대상으로 함

3) 층수와 개발밀도

• 층수

사업이 완료되었거나 시행중에 있는 228개 재개발 사업구역중에서 층수를 알 수 있는 지구는 160개 지구(70%)이다. 이들 가운데 어떤 지구는 층수가 균일하고, 어떤 지구는 층수의 차이를 보이고 있다. 최고층수를 기준으로 살펴보면 4층이하로 재개발된 곳이 9개 지구(6%), 5층이상 아파트를 건립한 곳은 151개 지구로 94%를 차지하고 있다(그림3-18).

아파트를 층수를 세분하여 살펴보면, 5-12층 아파트가 17개 지구(11%), 13-15층 아파트가 58개 지구(36%), 16-25층 아파트가 70개 지구(44%), 26층이상 아파트는 6개 지구(4%)이다. 전체적으로 가장 빈도수가 가장 많은 층은 15층으로 50개 지구(31%)가 해당한다. 이 중에서 가장 높은 층수의 아파트를 가진 곳은 29층인 봉천7-1지구(합동재개발 방식, 시행중)이다.



[그림 3-18] 주태개량제개발 사업지구의 총수분포

4층 이하인 지구는 2층인 효창2-3(자력, 완료)지구이고, 3층인 상계5-1(공영, 완료), 신길4(합동, 완료), 옥인(위탁, 완료), 용산1(위탁, 완료)지구이며, 4층은 쌍문2(위탁, 시행중)지구이다. 26층이상 아파트는 6개 지구인데, 26층인 돈암3-2지구 및 행당2지구, 27층인 봉천3지구 및 중암지구, 28층인 상도1지구, 29층인 봉천7-1지구로 모두 합동재개발방식이며, 사업진행 중이다.

[표 3-23] 주택개량 재개발 사업 지구의 층수

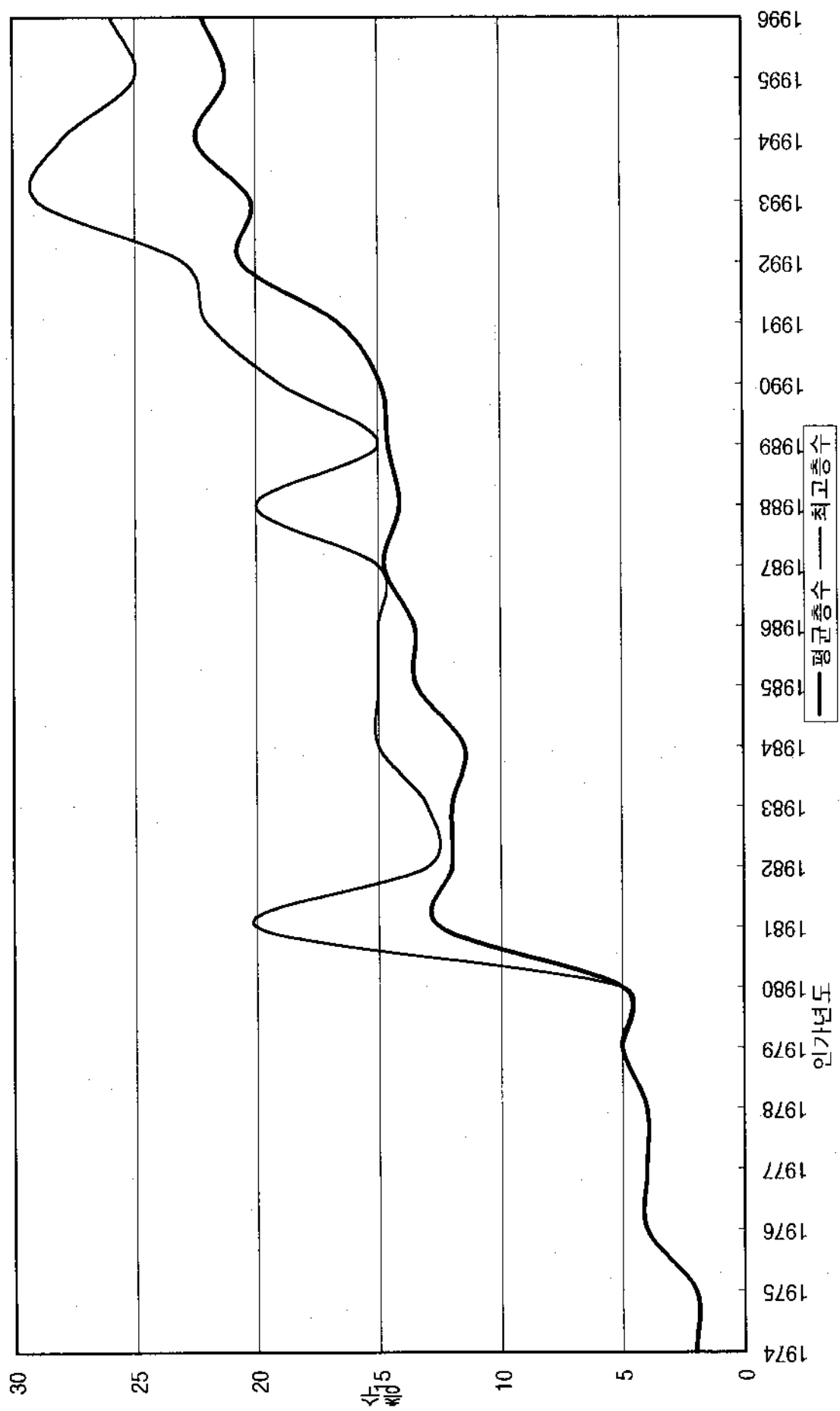
층	지구수	비율	비고
1-4층	9	6%	연립주택
5-12층	17	11%	아파트
13-15층	58	36%	아파트
16-25층	70	44%	아파트
26층 이상	6	4%	아파트
합계	160	100.0%	

사업시행인가일을 기준으로 지구별 “평균” 층수와, “최고” 층수의 변화를 살펴보면(그림 3-19) 대체로 1970년대에는 4-5층 개발이 주종을 이루며, 1980년대는 10-15층, 1990년대에 들어서는 20-25층 이상으로 점차 고층화 추세를 보임을 알 수 있다.

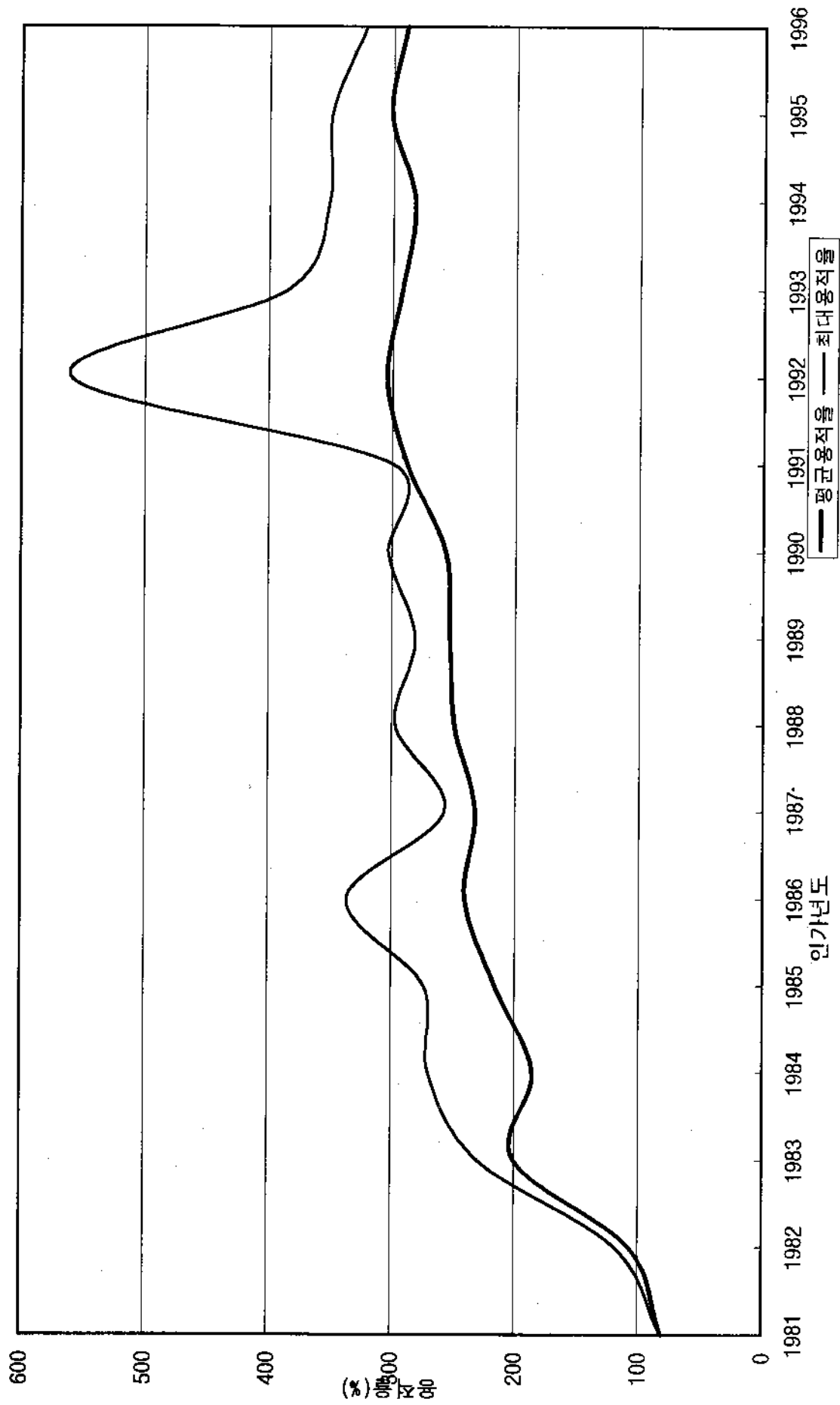
● 용적률

주택개량 재개발 사업으로 지어진 신규 건축물의 용적률을 시행인가연도별로 평균값을 살펴보면(그림 3-20), 1980년대 초반에는 용적률이 100% 전후였으나, 1983년 이후 용적률이 200%가까이 되었고, 1988년에는 용적률 250%선으로 건축되었다. 1990년대 이후에는 용적률 평균값이 300% 전후로 건축되고 있다. 시기에 따라 용적률의 평균값이 증가했음을 알 수 있다.

시행인가연도별로 그 해의 최고 용적률값의 추이를 살펴보면, 1980년대 초에는 용적률 100%, 1983년에 용적률 200%까지 증가했으며, 1986년에 용적률 300%로 건축되었다. 1990년대에는 최대값이 350%까지 건축되게 되었다. 1992년에 예외적으로 최고용적률이 500%이상 이 된 것은 천호5구역으로 상업지역에서 허용되는 용적률을 적용 받아 560%로 지어졌기 때문이다. 그 다음 높은 용적률을 가진 곳은 398%인 답십리6-4구역으로 1993년 합동재개발 방식으로 사업이 인가되었다. 이와 같은 추세는 다음 페이지의 그림에 나타나고 있다. 이 그림은 아파트개발없이 주로 단독 및 협동주택을 건립하던 1970년대를 제외하고, 1980년부터의 연도별 평균용적률과 최고용적률의 변화를 나타내기 위한 것이다.



[그림 3-19] 주택개량재개발 사업지구의 수위변화



[그림 3-20] 주택개발재개발사업시공의 용직율 변화

4) 建築 및 團地

여기서는 주택개량 재개발 사업을 통해 어떠한 주거단지가 형성되었고, 어떤 형태의 주택이 건축되었는가를 기록한다. 1973년부터 시행된 住宅改良 再開發 사업은 다양한 형태의 주거단지와 주택을 양산하였다. 1970년대와 80년대 초반에 이르기까지는 주로 自力再開發, 借款再開發 및 委託再開發 방식을 통하여 단독주택을 개량하거나(現地改良), 연립주택 또는 저층 아파트를 건설하는 것이 주종을 이루었다. 그리고 이 당시의 단위 부지규모는 合同再開發 방식이 도입된 1980년대 중반 이후보다는 상대적으로 작은 것이었다. 1983년부터 도입된 합동재개발 방식은 주택개량재개발의 성격과 이미지를 크게 전환시켰다. 이제까지의 상대적으로 점증적인 도시개조에서 급격한 도시환경의 변화를 실감케하는 대단위의 고층아파트 개발로 변모한 것이다.

여기서는 이러한 흐름을 보여주는 몇 개의 사례지구를 중심으로 주택개량 재개발 사업이 결과한 住宅과 住居團地가 어떠한 것이었으며, 그것들이 기존의 도시환경속에 어떻게 자리 잡았는지를 살펴본다.

●단독주택 개량지구

1973년 “주택개량 정비에 관한 임시조치법”을 제정하여 불량주택의 정비를 住宅改良 再開發 事業을 통해 하고자 한 것이 곧 모든 불량주택지를 철거하고 새로운 아파트를 건설하고자 한 것은 아니었다. 앞서 살펴보았듯이 1970년대 自力再開發을 위주로 하고 일부 借款再開發을 통해 이루어진 다수의 주택개량 재개발은 필지단위에서 기존의 불량주택을 개량하고자 한 소위 現地改良 방식이었다. 이 방식은 기존의 가로망과 필지분할 패턴등 기존의 물리적 골격을 급격히 바꾸지 않으면서 주거환경을 개선해 나가는 방식으로써, 기존의 도시조직에 급격한 변모를 가져오지 않는 것이었다. 이 방식을 통해서 개량된 주택은 단독주택이 주종을 이루고, 영세한 필지를 합쳐 2호 연립으로 지어진 소위 “합동주택”이 드물게 있다. 개량된 단독주택과 연립주택을 합한 총 주택개량의 실적은 23,796호이다.

옥수3구역

현지개량의 절대 다수를 점했던 단독주택을 개량한 예로 借款再開發 방식을 도입하여 재개발사업을 시행한 “옥수3구역”을 들 수 있다. 성동구 옥수동 124번지에 위치한 옥수 3구역은 97,873㎡(29,658평)에 걸친 불량주택 재개발 구역이다. 전체 부지의 85.5%가 국공유지였고, 불량한 단독주택으로 형성되었던 이 지구는 1976년부터 1981년까지 5년동안 단독주택을 개량하고 일부 협동주택을 건설하여 총 535세대의 개선된 주택을 공급하였다. 사진에서 보는 것처럼(그림2-5참조) 옥수 3구역은 주택개량재개발이 시행된 지구이지만 위와 같은 방식으로 지구를 개선하였기 때문에 일반적인 단독주택지와 같은 모습을 하고 있다. 주택의 형태와 규모가 일반적인 단독주택과 다를 바 없으며, 주거지의 필지분할 패턴과 가로망 체계 또한 같은 방식이기 때문이다.

●연립주택 단지

1970년대 후반부터 1980년대 초반에 이르기까지 住宅改良 再開發 事業은 연립주택 단지도 개발하였다. 그러나 그 양은 많지 않아서 1976년에서 1982년까지 11개 지구에서 1,156호의 연립주택이 건립되었다. 연립주택단지로 개발된 이들 불량주택 재개발지구들은 대개 그 이후의 아파트 단지에 비해 소규모이며, 여기에 지어진 연립주택이란 住宅建設促進法の 규정에 따른 4층이하의 공동주택이다.

청운1지구

연립주택 단지로 재개발된 예로는 종로구 청운동 1번지 일대 147개 필지에서 시행되었던 “청운 1지구”를 들 수 있다(그림3-21). 1973년 住宅改良促進에 관한 臨時措置法이 제정되면서 서울시가 대대적으로 지정한 주택개량 재개발 구역 중의 하나인 이 지구는 1984년 사업시행인가를 받고 합동재개발 방식으로 1988년에 완공되었다. 약 4,760평(15,709㎡)에 달하는 전체 부지의 46.2%가 국공유지였던 이 지구는 113동의 영세하고 불량한 단독주택으로 이루어지고 있었는데, 이 중 38동은 무허가 건물이었다. 이 지구에 거주한 가구는 50세대에 이르는 세입자 가구를 포함하여 총 163세대이다. 보상비 약 21억원을 포함 총 사업비 약 76억원을 들여 약 4년동안의 재개발 공사 후 이 지구는 126세대를 수용하는 연립주택 단지로 탈바꿈하였다.

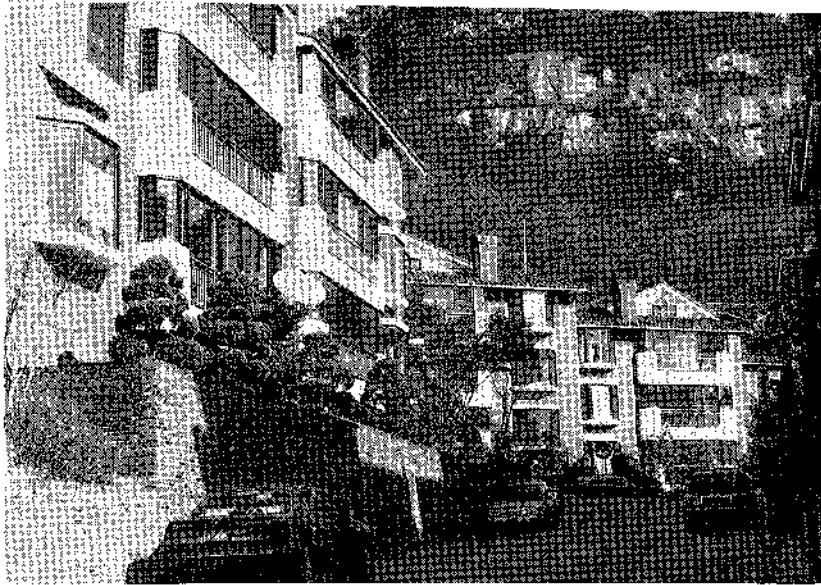
모두 3층인 연립주택 9개동이 부지를 최대한 활용하고자 여러 가지 방향으로 배열된 이 주택개량재개발 지구의 건폐율은 34%, 용적률은 99%이다. 부지의 경계는 재개발조합의 형성에 참여한 필지의 경계를 따라 불규칙하게 예각을 지우고 있다. 건물주변에 약간의 조정공간을 제외하고 건물의 외부공간은 대부분 주차장으로 개발되어 있으며, 단지의 출입구 부분에 소규모 공원과 판매시설이 설치되어 있다.

재개발을 통해 청운 1지구에서 공급된 주택은 33평에서 76평대에 이르는 비교적 큰 평수의 주택이다. 다음의 그림3-22는 평형별 단위 주호의 평면을 보여주고 있는데, 이는 재개발이 아닌 통상적인 주택시장에서 공급하는 일반적인 주택의 평면(그림3-23참조)과 다르지 않다.

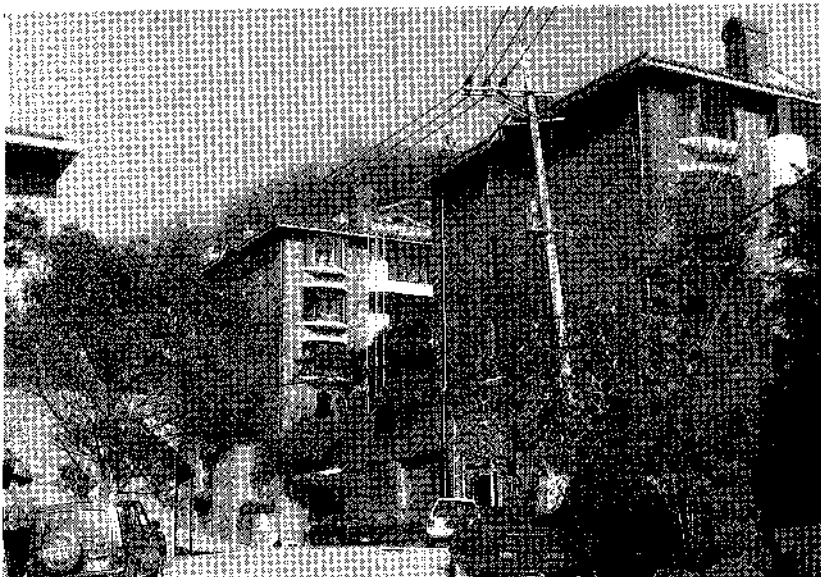
●아파트 단지

1980년대 중반에 들어서면서 주택개량재개발 사업은 아파트 개발로 변모하였다. 늘어난 주택수요에 대응하면서 고밀화, 고층화의 추세를 보이기 시작한 것이다. 이때부터 주택개량 재개발의 결과는 가시적으로 나타나기 시작하였으며, 오늘에 이르러 이들은 서울의 모습을 탈바꿈시킨 가장 강력한 경관요소의 하나가 되었다.

주택개량 재개발을 통해 조성된 아파트 단지는 그것이 기존의 도시조직을 얼마만큼 혁신적으로 변경시키는가에 따라 “소규모 아파트 단지”와 “대규모 아파트 단지”로 구분하여 살



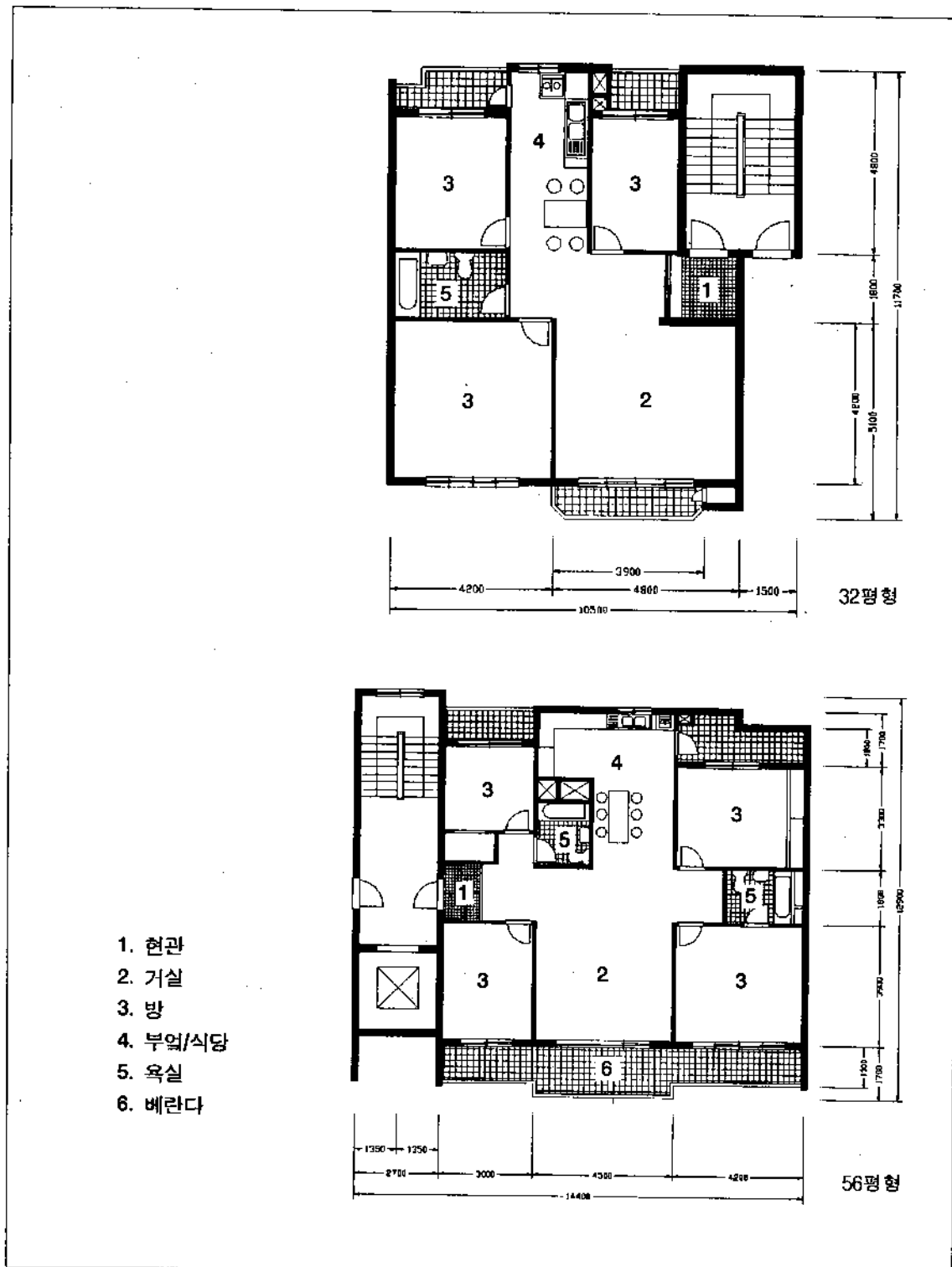
지구의 전경



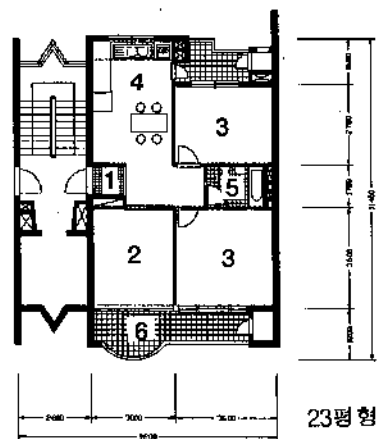
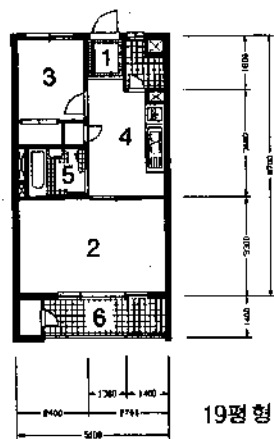
지구의 근경

위치	종로구 청운동 1
사업방식	합동재개발
진행현황	사업완료
총면적 (m2)	15,841
국공유지(m2)	7,260
사유지(m2)	8,449
설계자	삼정
시공자	한국건설
구역지정(년)	1973
사업인가(년)	1984
사업준공(년)	1988
조함원수(인)	-
세입자수(인)	50
정비가옥(동)	113
택지면적(m2)	5,320
건축면적(m2)	5,320
연면적(m2)	23,034
건립기구수	126
임대주택수	-
층수(층)	3-3
동수(동)	13
용적률(%)	99
건폐율(%)	34
평형(평)	32-83

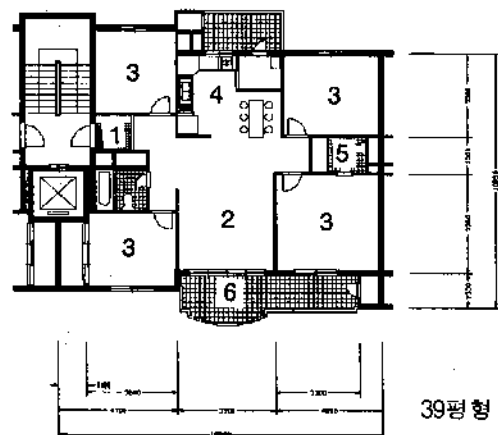
[그림 3-21] 청운1 지구의 모습 (1996년 10월 현지촬영)



[그림 3-22] 청운1 지구 주택평면



1. 현관
2. 거실
3. 방
4. 부엌/식당
5. 욕실
6. 베란다



[그림 3-23] 일반아파트 주택평면

펴보고자 한다. 이러한 규모의 구분은 편의에 따른 상대적인 구분이기는 하지만, 전자의 경우 기존의 도시환경속에 소규모로 “삼입”되는 경우이고, 후자는 기존의 상황을 전면적으로 변경시키면서 자리잡는 특성을 보인다.

●소규모 아파트 단지

소규모 아파트 단지는 층수가 5층에서 12층 정도에 이르는 저층/중층 아파트의 건설로 나타났다. 이들 저층 내지 중층의 아파트단지는 1984년에서 1990년에 이르기까지 16개 지구에서 6,667세대의 아파트를 공급하였다. 이들 재개발사업에 도입된 방식은 주로 委託再開發 및 合同再開發이다. 위탁재개발이나 합동재개발처럼 민간건설 자본의 유입이 이루어지면서 단독주택개량이나 저층/저밀의 연립주택건설을 지양하고, 보다 주택을 많이 짓는 아파트 개발이 주종을 이루게 된 것이다.

효창2-2지구

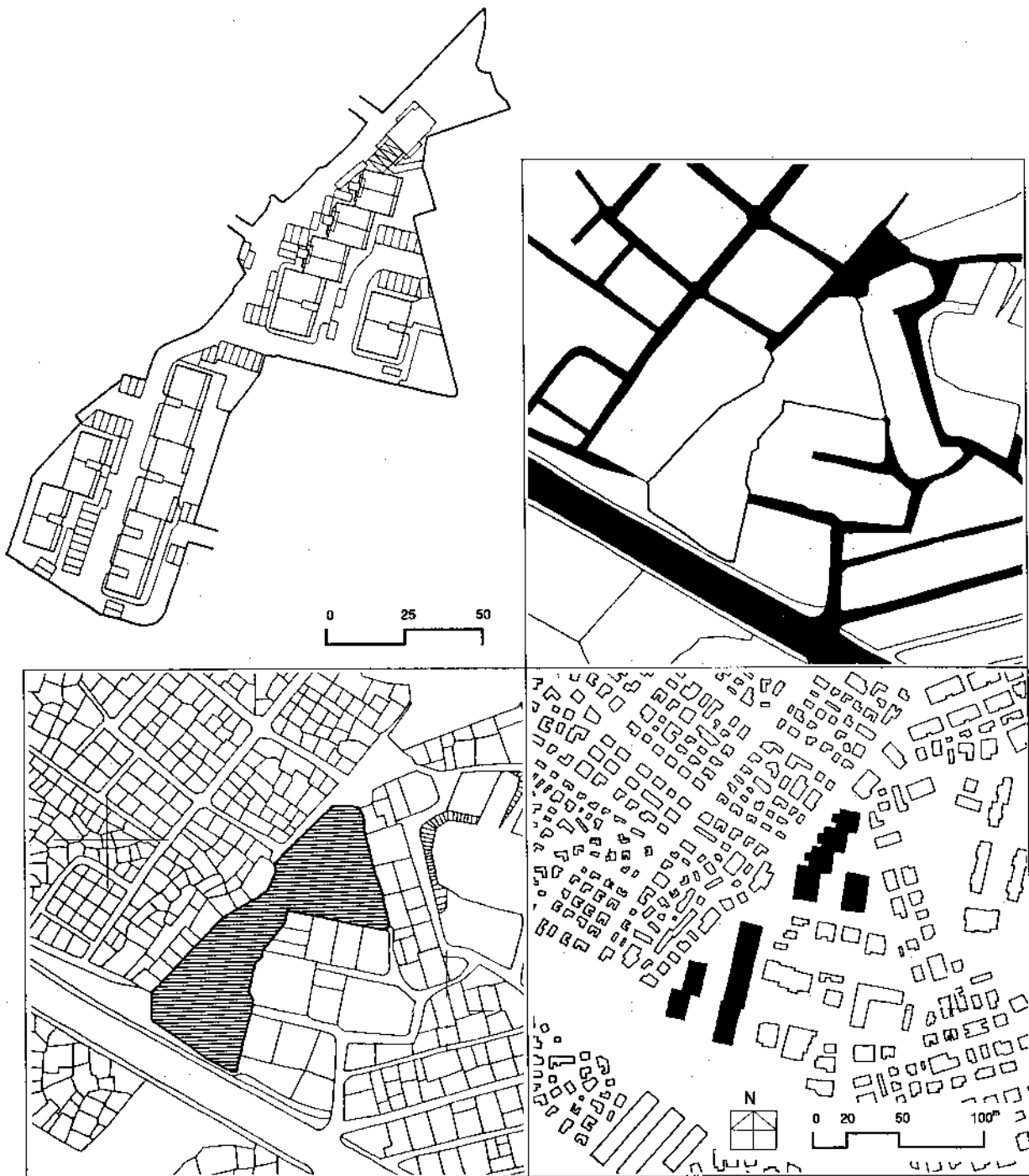
5-12층에 이르는 저층 또는 중층 아파트의 개발이 소규모로 이루어진 주택개량 재개발 사업지구의 예로는 효창2-2지구를 들 수 있다. 서울시 용산구 효창동 산 1-145번지 일대에 위치하는 효창 2-2지구는 9,490m²(2,875평)의 부지규모를 가지고 있다. 사업지구의 거의 전부인 91.6%가 국공유지였던 이 사업지구는 1986년 1월 사업시행인가를 얻어서 합동재개발 방식으로 그 이듬해인 1987년 10월 사업을 완료하였다. 총 77동의 기존 주택은 철거되고 모두 120세대를 수용하는 크고 작은 4-6층의 아파트가 건설되었다.

그림3-24에서 보는 것처럼 효창 2-2지구의 매우 불규칙한 부지형태를 가지고 주변의 단독주택 지역속에 자리하고 있다. 5개동의 아파트와 1개동의 상가는 경계와 형상 모두 불규칙 부지를 최대한으로 활용하면서 배열되어 있으며, 개발밀도는 건폐율 28%, 용적률 139%이다. 2개소의 어린이 놀이터는 건물배치와 남는 모서리 공간을 최대한으로 활용하고 있으며, 아파트의 외부공간은 차량의 통로와 주차장이 지배한다.

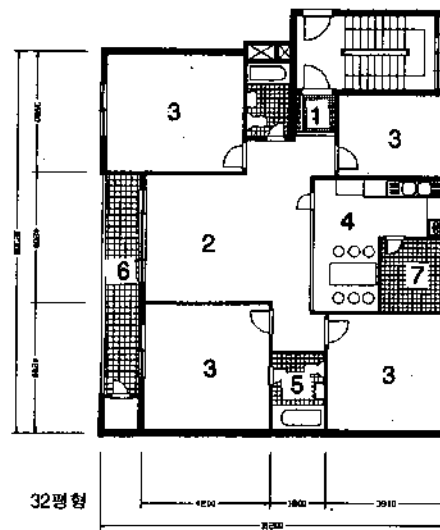
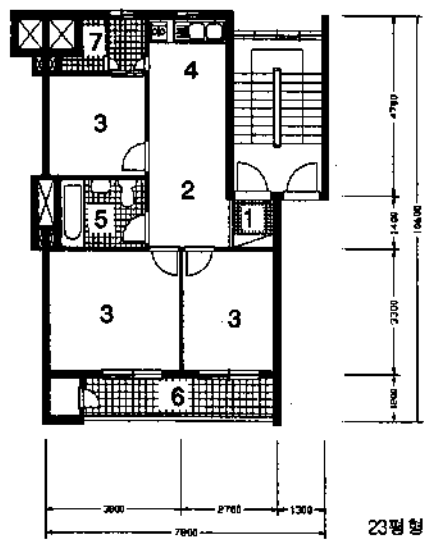
효창 2-2지구는 23평에서 45평에 이르는 120세대의 계단식 아파트를 제공하고 있다. 이들 아파트는 그림3-25에서 보는 것처럼, 개별적인 보일러실을 둔 점을 제외하고는 일반적인 아파트(그림3-23참조)와 다르지 않다. 거실과 입식 주방, 온수가 공급되는 수세식 화장실과 침실, 그리고 발코니가 밀도있게 배열되어 있다.

천호1지구

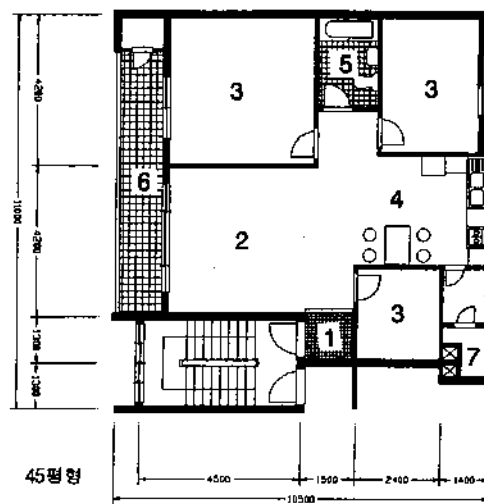
소규모 아파트 단지의 다른 예로는 천호 1지구를 들 수 있다. 서울시 강동구 천호동 산 6-1번지 일대에 위치하는 천호 1지구는 1981년 재개발 구역으로 지정되고 1983년 9월 사업시행인가를 얻어 합동재개발 방식을 통해 1985년 5월에 사업을 마쳤다. 90% 이상을 점했던 사유지를 포함 총 32,670m²(9,900)평에 이르는 이 재개발지구에는 모두 114동의 단독주택이 밀집하여 있었는데, 이 중 88동(94%)은 무허가 주택이었다.



[그림 3-24] 효창2-2 지구 건물·대지·도로 및 단지계획



1. 현관
2. 거실
3. 방
4. 부엌/식당
5. 욕실
6. 베란다
7. 보일러실



[그림 3-25] 효창2-2 지구 주택평면

주택개량 재개발 사업은 무허가 불량주택이 밀집하였던 천호 1지구를 일신하여 10층에서 13층에 이르는 6동의 아파트를 건설하였다. 114동의 기존 주택이 철거되고 모두 479세대에 달하는 새로운 주택이 좁고 "L"자 형으로 꺾어진 부지를 따라 공급되었다. 천호 1지구의 건폐율은 17.3%이고 용적률은 157.3%이다.

천호 1지구는 부지의 형상과 이용, 그리고 주변과의 관계설정에 있어, 아파트의 층수에 차이가 있을지언정, 그 기본적인 특징은 앞서 본 효창 2-2지구와 크게 다를 바 없다. 배치도에서 보는 것처럼(그림3-26), 6개 동의 아파트 건물은 주어진 부지의 형상속에서 최대한의 건축밀도를 달성하기 위해 배치되었으며, 건물의 외부공간은 자동차의 통로와 주차장이 지배하고, 어린이 놀이터, 노인정과 상가는 부지의 자투리 공간을 최대한으로 활용하고 있다.

천호 1지구는 22평, 27평 및 31평 규모의 아파트 479세대를 공급하고 있다(그림3-27). 22평형과 27평형은 복도식으로, 31평형은 계단식으로 설계되었으며 모든 아파트는 엘리베이터를 설치하고 있다. 그림에서 보는 바와 같이 거실과 침실, 입식주방, 온수가 공급되는 수세식 욕실, 다용도실과 발코니로 구성된 개별 주호의 평면은 이 재개발 지구의 아파트를 일반적인 아파트(그림3-23참조)와 구분할 수 없게 한다.

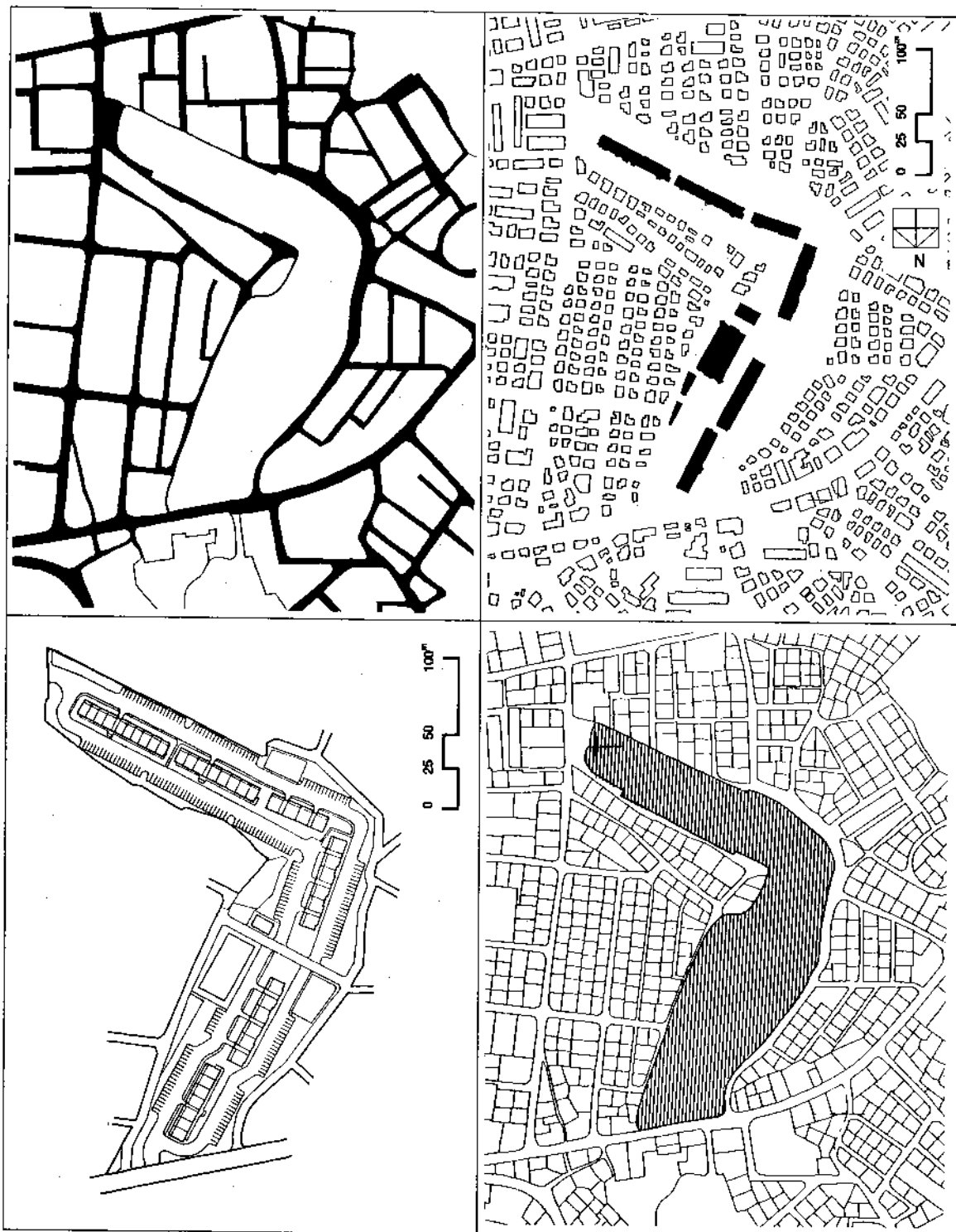
● 대규모 아파트 단지

사당4구역

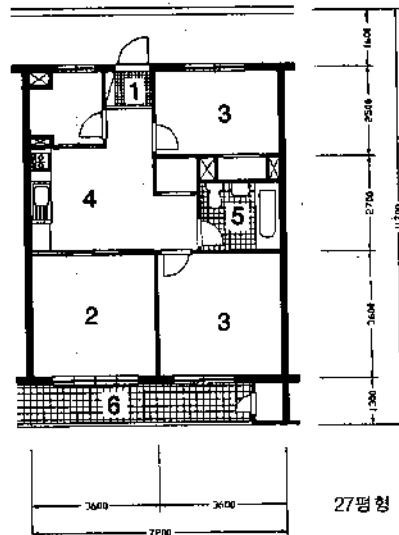
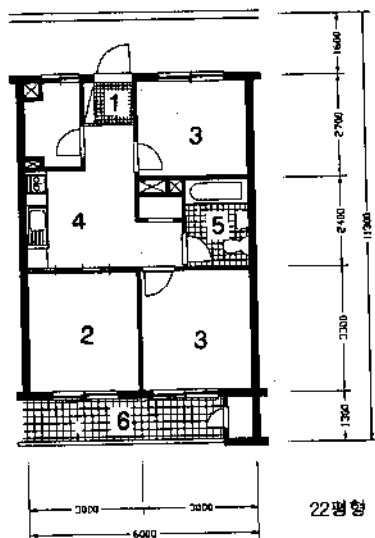
주택개량 재개발 사업의 결과가 보다 가시적으로 도시형태속에 나타난 것은 보다 큰 부지규모에서 고층의 아파트가 건설되면서부터일 것이다. 사당 4구역은 이 점을 보여주는 예이다. 서울시 동작구 사당동 산 17번지 일대 구릉지의 서사면(西1斜面) 98,012㎡(약 6만평)에 이르는 사당 4구역은 住宅改良促進에 관한 臨時措置法の 제정과 함께 1973년 말 서울시가 대대적인 주택개량 재개발 구역을 지정할 당시에 재개발구역으로 지정되었다. 3개 지구로 나뉘어 (사당 4-1지구, 사당 4-2지구, 사당 4-3지구) 사업이 시행될 만큼 대규모인 이 구역은 1988년 9월 첫 번째 사업시행인가를 받은 후 1994년 7월에 걸쳐 3개의 지구가 모두 합동재개발 방식으로 재개발되었다.

약 6만평에 달하는 사당 4구역의 토지는 12.9%의 가파른 경사를 가진 서사면(西 斜面)의 구릉지이다. 재개발 이전에는 75%가 국공유지였고, 모두 2,288동에 달했던 소위 불량 단독주택들 가운데 2008동, 즉 전체의 88%가 무허가 주택이었다. 2,288동의 주택에 거주한 가구수는 5,738가구로서 평균하여 하나의 주택에 2.5가구가 거주하였던 셈이다. 이들의 60%는 세입자 가구(3,450가구)였고, 나머지 40%인 2,288가구는 그 집을 소유하였던 가옥주 가구들이었다.

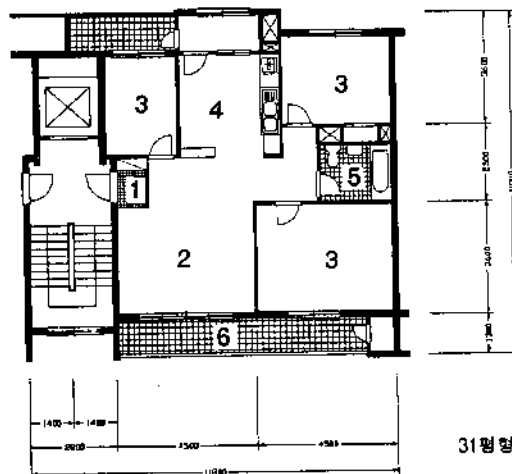
약 6년에 걸쳐 3개 지구로 나뉘어 진행됐던 주택개량 재개발 사업은 사당 4구역에 있던 이들 2,288동의 주택을 15층에서 20층에 이르는 34개동의 아파트로 대체하였다. 주변과 마찬가지로 약 6만평을 조밀하게 차지하고 있었던 단독주택들이 34개의 고층아파트로 압축되면서 건폐율은 19%로 줄었고, 그 대신 250%의 용적률을 가지는 대규모 아파트 단지로 전환



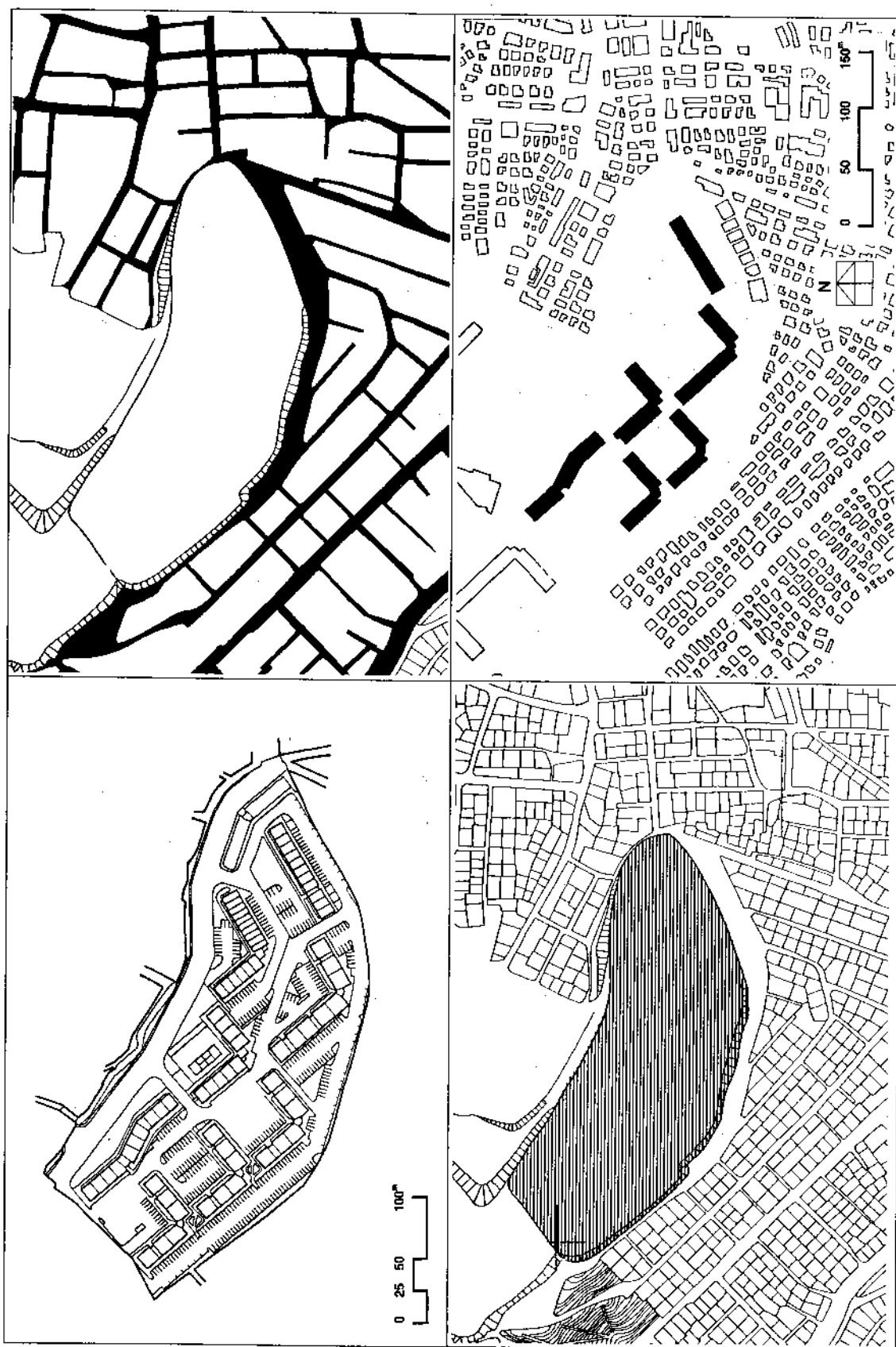
[그림 3-26] 친호 1 구역 건물·대지·도로 및 단지계획



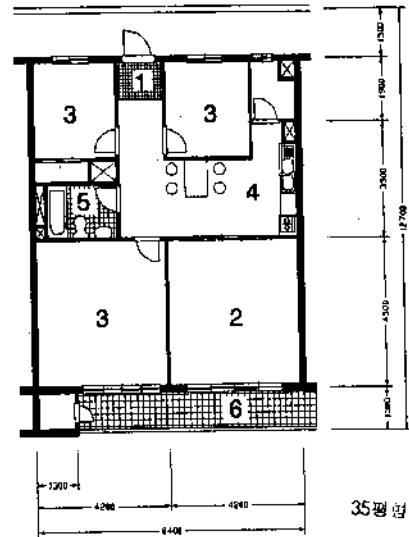
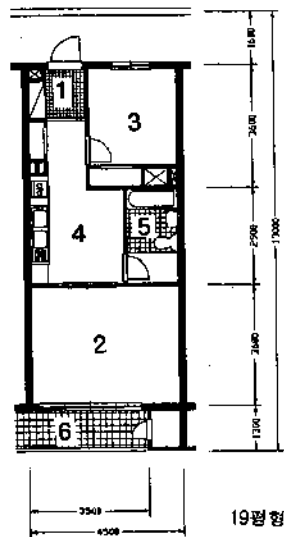
1. 현관
2. 거실
3. 방
4. 부엌/식당
5. 욕실
6. 베란다



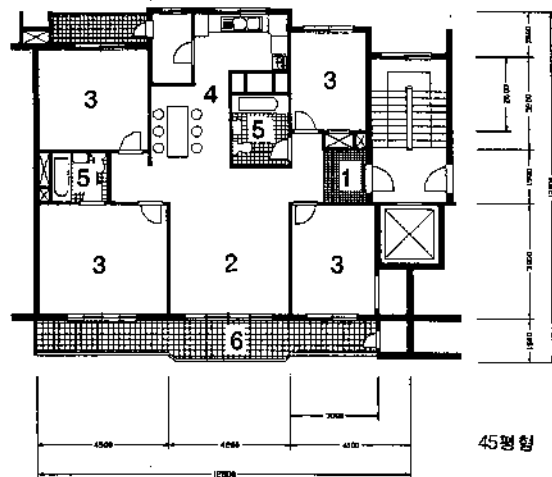
[그림 3-27] 천호1구역 주택평면



[그림 3-28] 사당4-2지구 건물·대지·도로 및 단지계획



- 1. 현관
- 2. 거실
- 3. 방
- 4. 부엌/식당
- 5. 욕실
- 6. 베란다



[그림 3-29] 사당4지구 주택평면

된 것이다. 이와 더불어 약 1800평에 달하는 공원과 약 8500평에 달하는 녹지, 그리고 약 700평의 공용의 청사부지도 마련되었다.

3개 사업지구의 하나인 사당 4-2지구의 배치도가 보여주듯이(그림3-33), 사당 4구역의 단지계획 또한 앞서 살펴본 재개발지구들과 같은 단지계획의 정신을 나타내고 있다. 정형화되지 않은 부지의 형태를 최대한 이용하는 아파트의 배치, 단지내 도로와 주차장이 지배하는 외부공간, 자투리땅을 최대한 활용하는 공동시설의 배치등이 그것이다. 그리고 단지내부는 최저표고가 25m, 최고표고 100m에 경사도가 12.9%나 되었던 사당 4구역은 부지조건을 과감한 경사지 절개와 단지내부의 옹벽처리로서 흡수하고 있다. 이 점은 고지대에 위치한 수 많은 다른 주택개량 재개발 구역에서 보이는 단지계획 기법과 다를 바 없다. 결과적으로 사당 4구역은, 다른 여러 구릉지 고층아파트 재개발처럼, 고지대에 고층아파트를 대량으로 건설함으로써 사업구역 일대의 도시경관을 혁신적으로 바꾸어 놓았고, 대형 아파트 건물은 주변의 작은 단독주택이 모여 이루어진 주변의 도시조직(都市組織)과 극명한 대비를 보인다.

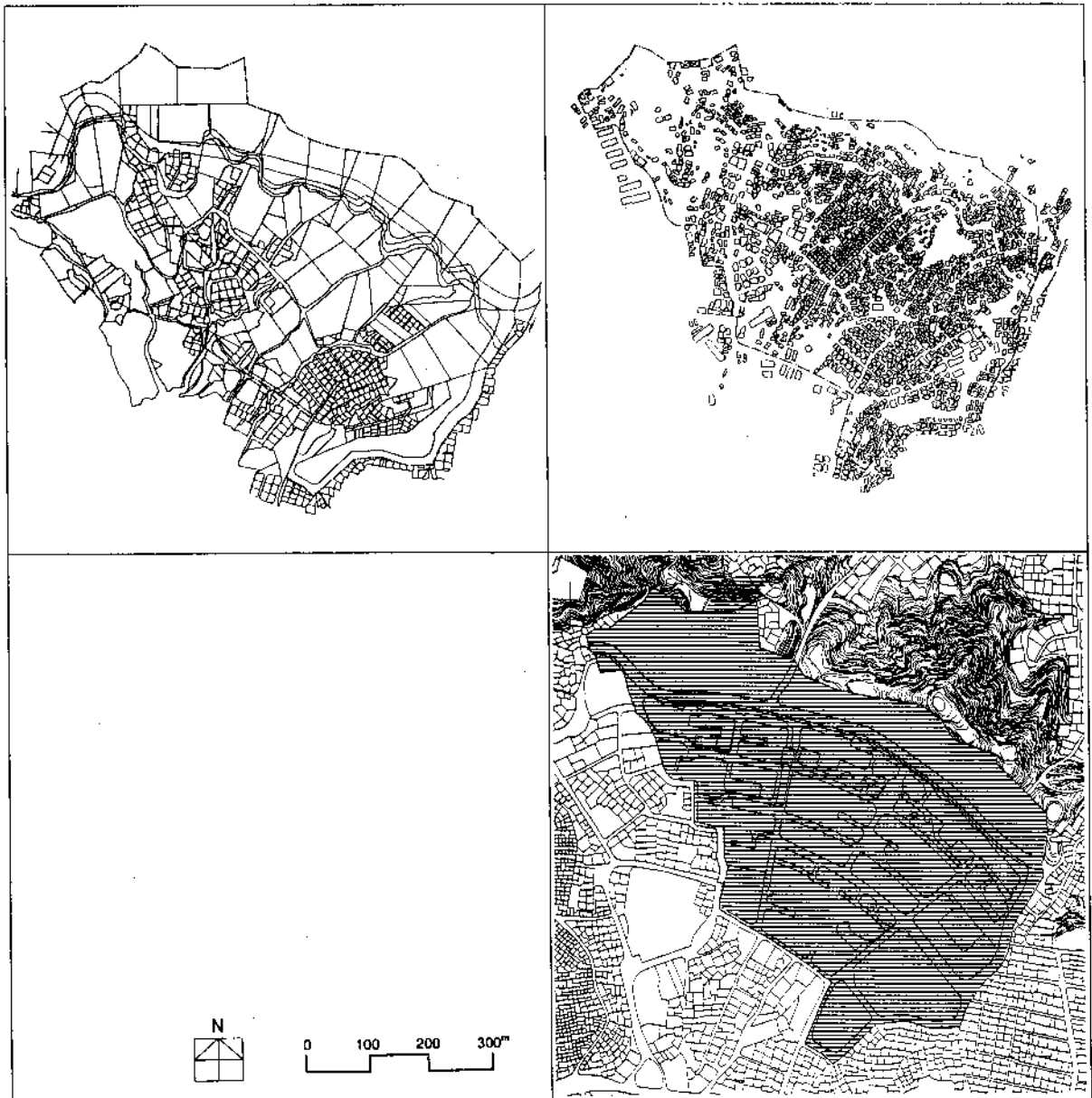
사당 4구역은 19평에서 45평에 이르는 다양한 평형의 아파트를 공급한다(그림3-29). 40평이 넘는 주호들은 각층에 2세대가 엘리베이터를 공유하는 소위 계단형으로 조합되고, 40평보다 작은 주호들은 복도를 통해 여러세대가 엘리베이터를 공유하는 복도형으로 구성되어 있다. 재개발을 통해 공급되는 다른 아파트들과 마찬가지로 사당 4구역에 지어진 아파트 또한 재개발이 아닌 일반적인 주택시장에서 공급되는 아파트(그림3-23참조)와 다를 바 없다. 거실, 침실, 거실과 개방된 입식주방, 수세식 욕실, 다용도실, 발코니, 붙박이식 창고등 1970년대 초반부터 서울의 새로운 주택유형으로 본격적으로 등장한 아파트의 평면적 특성을 그대로 나타내고 있다.

봉천3구역

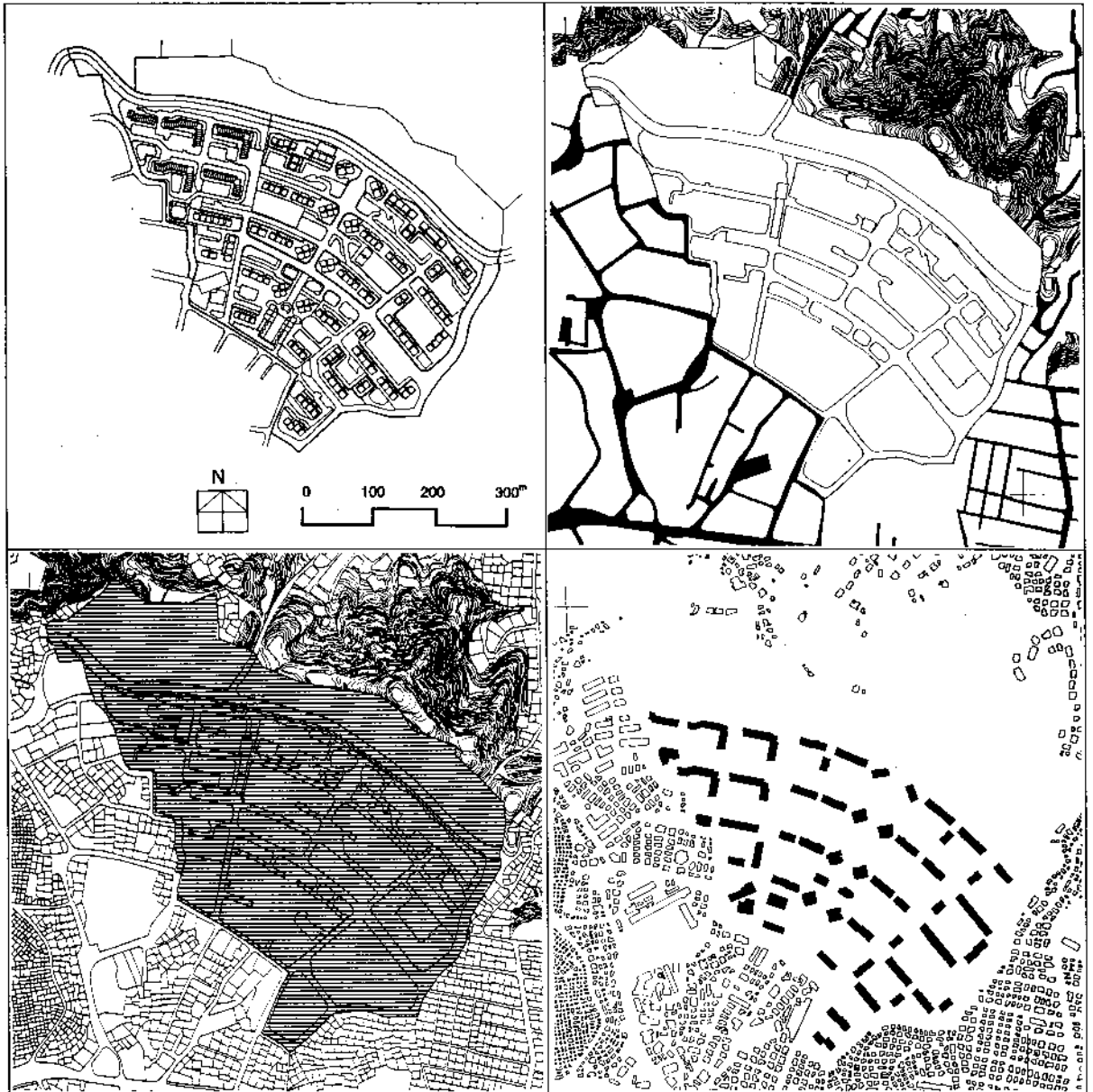
주택개량 재개발을 통한 대규모 고층의 또 다른 예로는 봉천3구역을 들 수 있다. 봉천3구역은 사업이 시행중으로써 아직 완공되지는 않았지만, 그것의 건축 및 단지계획은 1990년대 들어 대규모 재개발 아파트가 나타내고 있는 몇 가지 특성을 보여주고 있다. 주차규정의 강화에 따른 경사지를 이용한 대규모 지하주차장, 최대한의 용적률을 얻기 위한 "기역자"형住棟설계, 경관심의를 원활하게 통과하기 위한 탑상형 아파트의 도입 및 박공모양의 아파트 지붕설계등이 그것이다.

봉천3구역은 서울시 관악구 봉천동 산 101번지 일대 구릉지 264,581㎡(약 8만평)에 걸쳐 있다. 사당4구역처럼 1973년 말 서울시가 대대적인 주택개량 재개발 구역을 지정할 당시에 재개발구역으로 지정된 이 구역은 1994년 4월 사업시행인가를 얻어 합동재개발 방식으로 재개발이 진행중에 있는데, 1999년 10월 준공할 예정으로 있다.

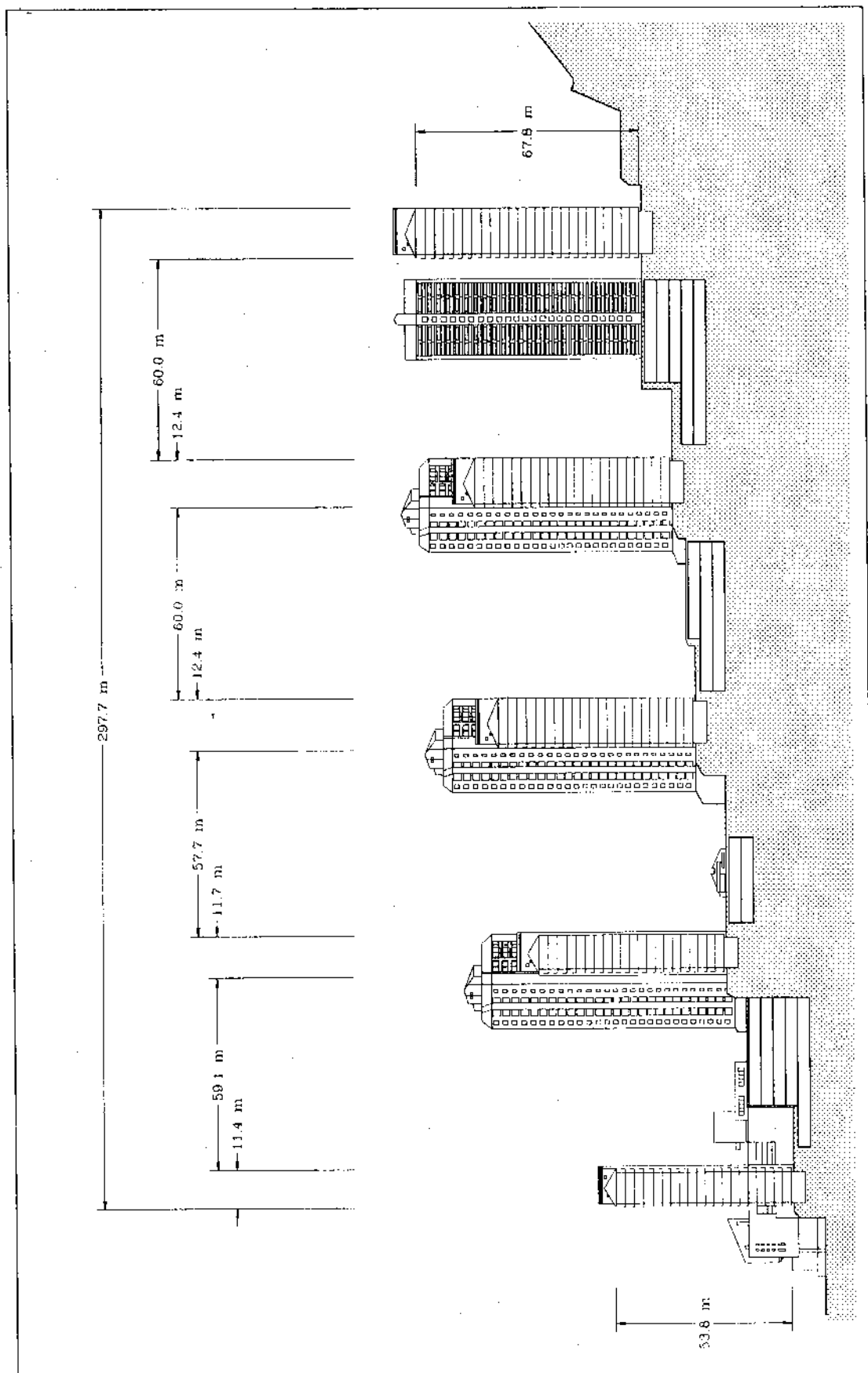
약 8만평에 달하는 봉천3구역은 가장 낮은 곳이 표고 77m, 가장 높은 곳이 155m인 높은 남서사면(南西斜面) 구릉지에 위치하고 있다. 동서방향의 경사도가 10.3%, 남북방향의 경사가 7.5%인 이 가파른 구릉지는 재개발 이전에는 76.5%가 국공유지로 구성되어 있었고, 모두 4,682가구를 수용하면서 총 1901동에 달했던 주택의 87.1%는 무허가였다. 이 구역에 살



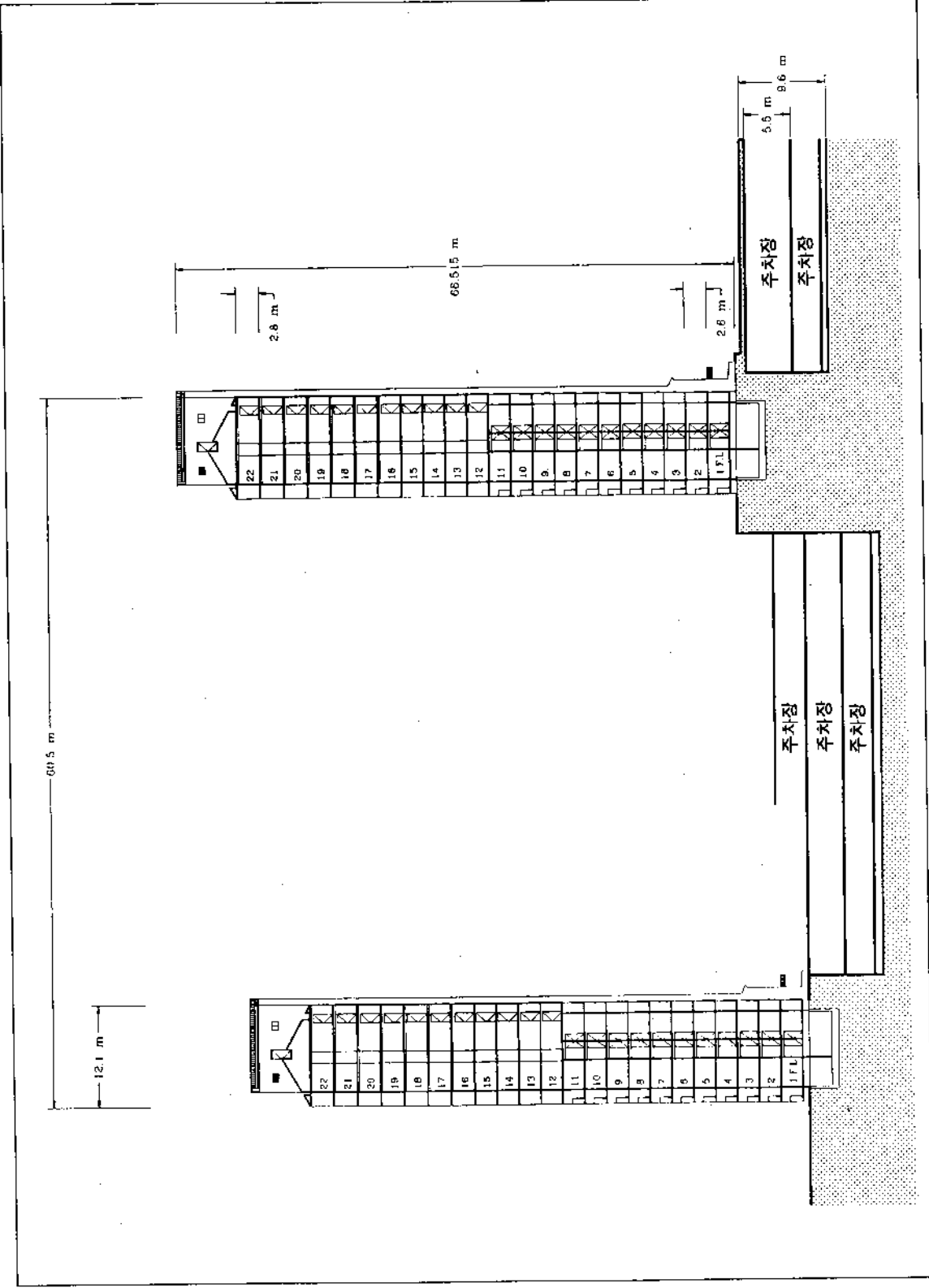
[그림 3-30] 봉천3구역 기존 건물·대지 및 재개발지구



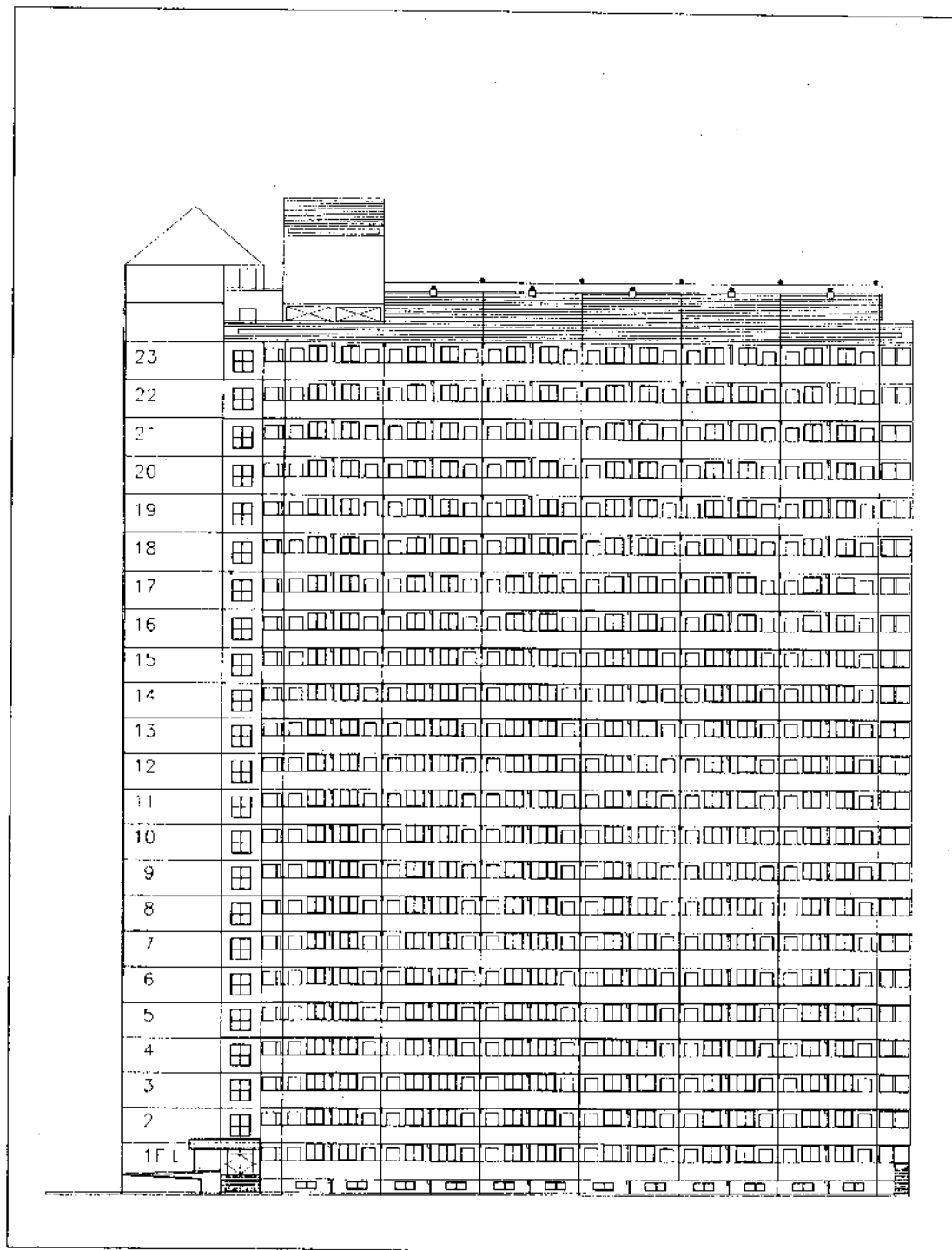
[그림 3-31] 봉천3구역 건물·도로 및 단지계획



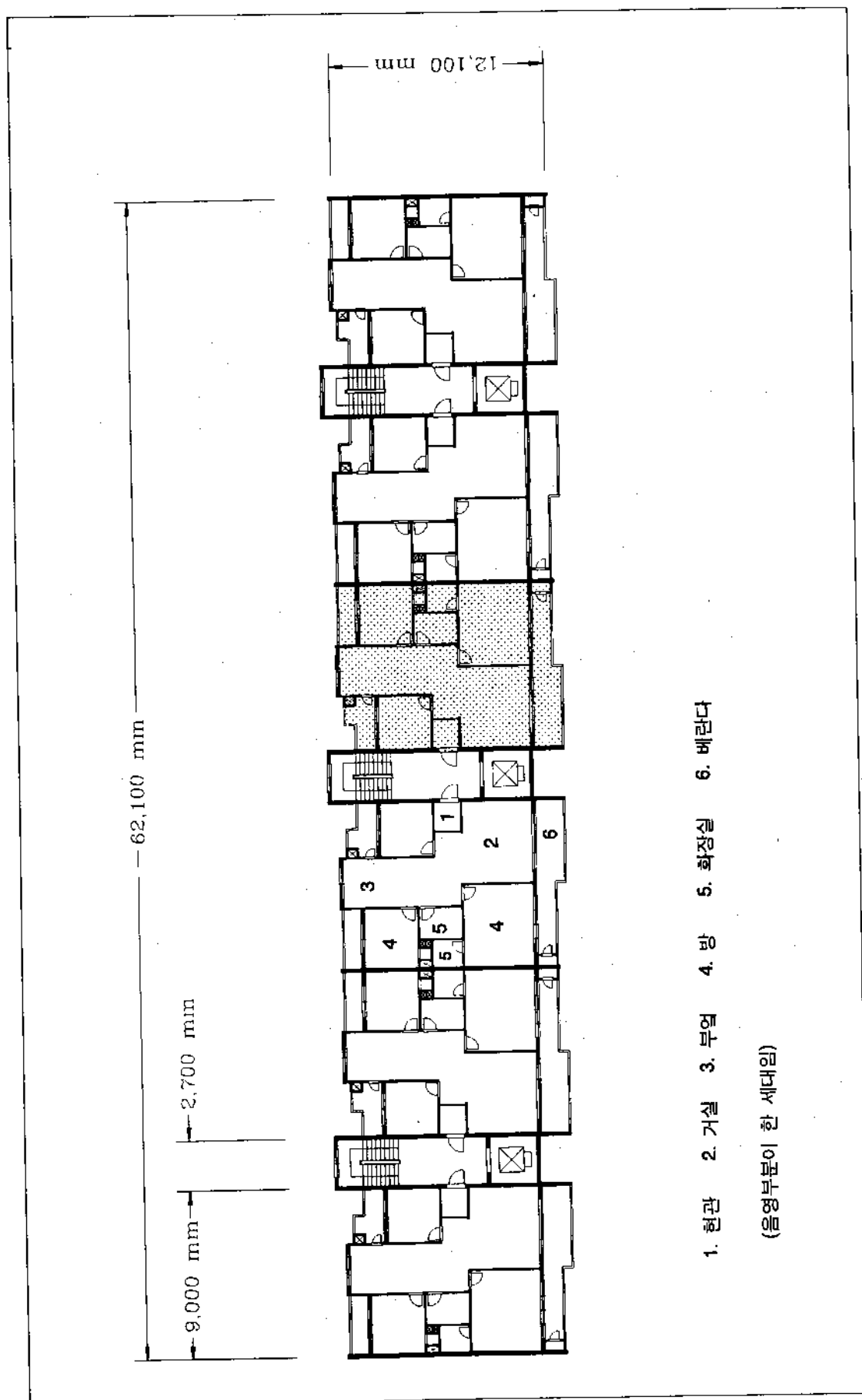
[그림 3-32] 고층아파트 단지의 단면도(봉천3구역)



[그림 3-33] 고층아파트의 단면도(불친3구역)



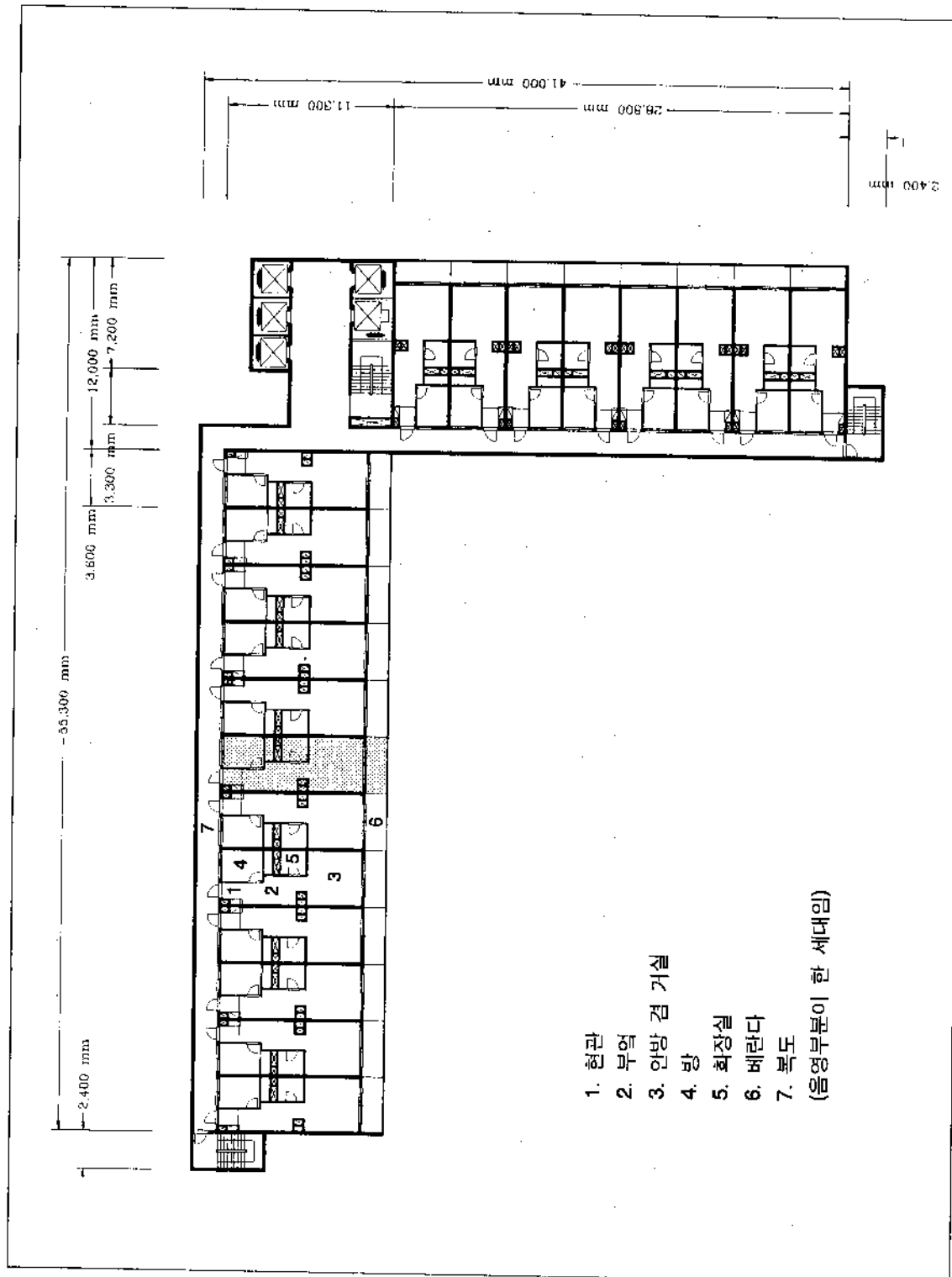
[그림 3-34] 복도형 고층아파트의 입면(봉천3구역)



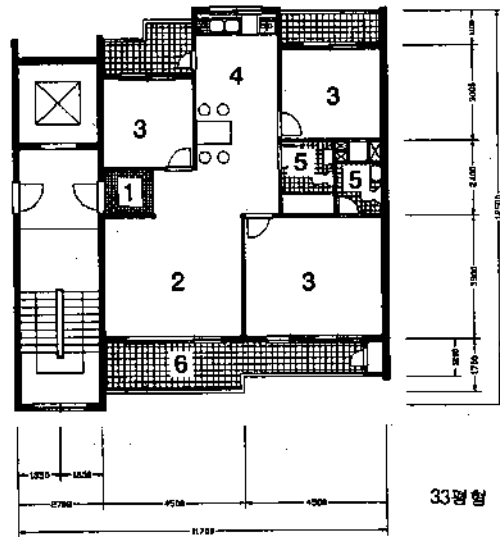
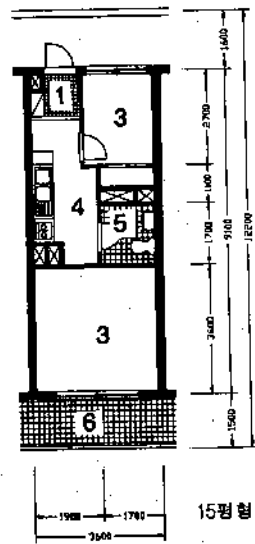
1. 현관 2. 거실 3. 부엌 4. 방 5. 화장실 6. 베란다

(음영부분이 한 세대임)

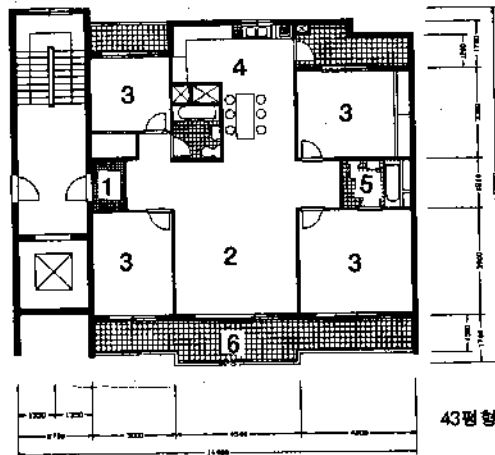
[그림 3-35] 계단실형 고층아파트의 동 구성(통진3구역)



[그림 3-36] 복도형 고층아파트의 동 구성(물친3구역)



- 1. 현관
- 2. 거실
- 3. 방
- 4. 부엌/식당
- 5. 욕실
- 6. 베란다



[그림 3-37] 봉천3구역 주택평면

있던 4,682가구 가운데 54.6%인 2,555가구는 세입자가구였다.

가파른 경사지에 있던 1,901채의 불량단독주택을 철거하고 재개발사업이 진행되고 있는 봉천3구역은 10층에서 27층에 이르는 아파트 49동을 건립하고 있으며, 모두 5,387세대의 주택을 공급하게 될 것이다. 이중의 34.2%인 1,843가구는 임대주택으로 계획되어 있다. 그림 3-35에서 보는 것처럼 주변과 마찬가지로 세분화된 토지분할 위에서 조밀하게 자리하고 있었던 1,901동의 단독주택들은 49개동의 고층아파트로 대체되고 있고, 계획된 건폐율은 18%, 용적률은 269%이다. 봉천3구역의 전체부지인 약 8만평 중 약 12%는 도로로, 17.9%인 약 14,000평은 공원으로 조성될 계획이며, 이외에도 공용의 청사, 노인정, 어린이놀이터, 편의시설등이 계획되어 있다.

다른 대규모의 재개발구역들처럼, 봉천3구역 역시 주변의 도시환경과 극명한 대조를 이루게 될 것이고, 평균 표고가 116m에 이르는 높은 구릉지에서 높이 약 70m에 이르는 아파트를 건설함으로써 인접한 구릉지를 압도하면서 이 일대의 도시경관을 바꾸어 놓게 될 것이다. 그림 3-32에서 보는 것처럼, 이들 아파트들은 경사를 단계적으로 흡수하면서 배열되어 있고, 낮은 곳과 높은 곳의 바닥높이는 건물 10층에 해당하는 높이 이상의 차이를 두고 있다. 이곳의 단지계획도 정형화되지 않은 부지의 형태를 최대한 이용하는 점에서 다른 재개발구역과 같고, 단지내의 외부공간을 자동차 통로와 주차장이 지배하는 것과 자투리땅을 최대한 활용하는 공동시설의 배치 등도 다른 재개발구역과 공통된다. 그리고 그림 3-31에서 보는 것처럼, 주변의 도로망이 산동성이에 넓게 지정된 재개발 구역의 경계와 만나면서 중단되는 것도 다른 지구들과 같은 점이다.

봉천3구역에서 건립되고 있는 5,387세대의 아파트중 절반이 넘는 2,887세대는 25평이하의 소형주택들이다. 약 27.3%인 1,468세대는 25-34평 크기의 것이고, 나머지 1,032세대(19.2%)는 34평이상의 것이다. 그림 3-37에서 보듯이 평형이 큰 세대들은 각층에 2세대가 엘리베이터를 공유하는 소위 계단형으로 조합되고, 임대주택을 포함한 평형이 작은 주호들은 복도를 통해 여러 세대가 엘리베이터를 공유하는 복도형으로 구성되어 있다. 이들 아파트들 또한 재개발을 통해 공급되는 다른 아파트들과 마찬가지로 거실, 침실, 거실과 개방된 입식주방, 수세식 욕실, 다용도실, 발코니, 불박이식 창고등으로 구성되어 있고, 평형이 30평이상을 넘어 가면서는 화장실을 2개 두고 있다. 그리고 이러한 단지 및 건축적 특성은 서울의 주택시장에서 일반적으로 공급되는 아파트 단지의 그것과 다를 바 없다(그림 3-23참조).

5) 임대주택의 공급

세입자를 위한 임대주택이 공급된 재개발 지구는 사업이 완료되었거나 시행중인 총 228개 지구의 37%에 해당하는 84개 지구이다. 이들 84개 지구에서 공급된 임대주택은 49,057호로서 주택개량 재개발사업을 통해 공급된 물량의 21%를 차지하며, 나머지 79%에 이르는 171,765호는 일반가구이다. 1989년 임대주택의 건설을 주택개량 재개발 사업에 도입한 이후 사업인가를 받은 대부분의 주택개량재개발지구에서 세입자용 임대주택이 공급되고 있다. 그러나 1989년 이전에도 홍은5-3지구와 동소문지구 같은 재개발 구역에서도 임대주택이 건립

되었으며, 임대주택의 총 물량 49,057호는 여기에서 건설된 임대주택도 포함되어 있다.

[표 3-24] 주택개량 재개발을 통해 공급된 주택유형별 내역

	공급가구	비율
임대주택	44,964 호	21%
일반주택	171,765 호	79%
합계	216,729 호	100%

6) 재정착 비율

주택개량 재개발사업이 완료된 후 원래 거주하던 주민들이 얼마만큼 다시 들어와서 사는 가는 주택개량 재개발이라는 公共政策의 功過에 대한 논의에서 주요한 기준이 되어 왔다. 이른바 “再定着率”이라고 부르는 이 지표에 대한 정확하고 총체적인 조사는 이루어진바 없다. 조사자가 선정한 사례지역에 따라 재정착율은 많은 차이를 나타내 왔는데, 여기서는 서울시에 대한 國定監査에서 서울시가 제출한 자료를 기록해 둔다.

이 자료는 서울시가 1993년 1월부터 1996년 6월까지 입주가 완료된 28개 주택개량 재개발지구를 대상으로 조사한 것이다. 이 자료는 이들 재개발 지구의 경우 원래 거주하고 있던 22,392가구 중 재정착한 가구는 6,834가구로서 전체의 30.5%임을 나타내고 있다. 이를 원래 주택을 소유하고 있던 家屋主와 세를 들어살던 賃入者로 나누어 보면, 가옥주의 경우 45%가 재입주하였고, 세입자는 16%가 다시 들어온 것으로 집계되었다. 그런데 여기서 세입자의 재정착율은 세입자를 위한 賃貸住宅이 건립된 지구만을 대상으로 한 것이어서, 임대주택이 건립되지 않은 재개발지구의 경우는 이 보다 훨씬 낮은 것으로 추정된다. 또한 이 자료는 재개발사업의 완공 직후 건축물 사용검사후 입주완료일을 기준으로 조사된 것이어서 그 이후 얼마만큼 재정착이 지속되는가에 대해서는 다루고 있지 않다.

이 자료에 대하여 보다 구체적으로 취재한 동아일보 1996년 10월 4일자 보도는 민간건설사업자와 주민조합에 의해 건설되는 일반적인 합동재개발의 경우 재정착율은 위에서 말한 평균치보다 낮은 것으로 보도하고 있다. 즉 북가좌 2지구 및 상도5지구 등 公營 再開發을 통해 개발된 재개발 지구의 경우에는 가옥주의 66.6%, 세입자의 78%가 재입주한 반면, 일반적인 民營 재개발의 경우 가옥주의 재정착율은 42.5%, 세입자의 그것은 8.3%인 것으로 보도되었다.

그러나 재정착율에 대한 기존의 한 연구는 재정착율이 보다 훨씬 낮은 것으로 보고하고 있다. 1993년 대한주택공사의 의뢰로 서울대학교 환경대학원부설 환경계획연구소가 수행한 연구는 세입자를 포함하여 원거주민의 10-20%만이 재입주하고 나머지 80-90%는 권리를 전매하고 그 지역을 떠나고 있다고 적고 있다. 이 연구는 하나의 실패로서 홍제 11구역의 경우 관리처분계획인가 당시 토지 및 건물 소유자는 19.6%, 세입자는 1.1% 재입주하여 전체적인 재입주율은 7.8%정도이었다고 밝히고 있다. 이렇게 재입주율이 저조한 이유는 거주민

들이 입주에 따르는 추가적인 부담금과 입주후의 관리비 부담이 과중하기 때문이라는 것이다(대한주택공사 1993b, 116-124쪽)

[표 3-25] 주택재개발사업 후 원주민의 재정착율

구역명	사업시행인가 당시 거주가구수			건축물사용검사후 입주완료일 현재 인가당시 거주가구중 입주가구수			입주율(%)		
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	평균	가옥주	세입자
합계	22,392	11,214	11,178	7,568	5,046	1,788	30.50	45.00	16.00
창신1-2	888	364	524	146	146	-	-	40	-
신당1	485	485	-	143	143	-	-	30	-
한강로	41	14	27	12	12	-	-	85	-
금호1-5	192	192	-	107	107	-	-	56	-
금호5-1	686	686	-	357	357	-	-	52	-
금호1-4	288	130	158	107	84	-	-	65	-
하왕3	1,077	455	622	874	364	510	81	80	82
옥수5-2	317	172	145	257	137	120	81	80	83
돈암2-1	972	211	761	105	105	-	-	49.7	-
동소문	1,988	1,623	365	200	200	-	-	12.3	-
상계5-2	649	430	219	574	355	-	-	83	-
연희1	245	84	161	35	35	-	-	42	-
영천	952	481	471	101	101	-	-	21	-
북가좌2	591	318	273	516	249	267	87.3	78.3	97.8
홍제9-1	626	256	370	193	193	-	-	75.4	-
대현1	1,153	650	503	433	433	-	-	66.6	-
홍은5-3	1,123	715	408	609	429	180	54.2	60	44.1
홍제1	329	199	130	291	161	130	88.4	80.9	100
도화1	731	731	-	329	329	-	-	45	-
신정6-2	779	273	506	520	121	399	53	44	79
본동2-1	668	315	353	267	267	-	-	85	-
본동1-2	799	302	497	76	76	-	-	25	-
사당4	3,940	940	3,000	638	188	-	-	20	-
상도5	431	179	252	180	54	126	42	30	50
신림2-2	436	150	286	99	61	-	-	41	-
신림3	1,141	513	628	115	111	-	-	22	-
신림5	284	208	76	162	106	56	57	51	74
역삼1	581	138	443	122	122	-	-	88	-

*자료 : 서울시 주택개발과

*작성기준:

- 1993.1.1~1996.6.30(3년간) 기간중 건축물사용검사후 입주완료된 지구를 대상으로 작성.
- 세입자 입주는 임대주택건설지구를 대상으로 작성.
- 재개발지구의 원주민 재정착율을 조사하는 사항이므로 해당지구 사업시행인가일 현재 거주하고 있던 가구로서 해당지구의 건축물 사용검사후 입주완료일(당해 지구 조합원 및 세입자입주완료일) 당시 입주한 가구수를 조사하여 작성.

후 기



이제까지 이 연구는 1) 서울의 불량주택지가 형성된 과정과 그것의 사회, 경제, 물리적 실태, 2) 이에 대응한 서울시 정책의 전개과정, 3) 1973년부터 시행된 주택개량 재개발 사업의 내용을 기록하였다.

살펴본 바와 같이, 서울의 불량주택지는 일제 식민통치와 한국동란이라는 역사적 변란과 1960년대 이후의 급격한 산업화와 도시화라는 국가적 사회변동의 산물이었다. 궁핍한 지방을 떠나 보다 나은 삶의 기회를 찾아, 그러나 특별한 직업기술 없이 서울로 이주한 이들은 산자락, 하천변, 그리고 철도변의 국공유지를 점유했고 자신의 거처를 마련함으로써 무허가 건물을 양산하였다. 國家的 社會變動의 산물이기에 이들의 가난은 개인의 문제를 넘어서는 “構造的인 貧困”이었고, 이들이 만든 무허가 정착지는 이러한 構造的 貧困이 空間的으로 集團化한 것이었다.

그러나 정책결정자의 입장에서 볼 때 이들은 “가차없이” 철거해야 할 不法建物이었고, 災害와 疫病과 社會的 離脫이 걱정되는 不良住居地였으며, 현대적인 도시로의 발전을 가로막는 障礙物이기도 하였다. 한국동란이후 1960년대를 통하여 이들은 단속되고 철거되었으며, 많은 불량주택자들이 도시외곽으로 옮겨졌다. 그리고 한편으로는 이들을 “개량”하기 위하여 시민아파트의 건립, 양성화, 현지개발등 여러 가지 정책적 노력이 경주되었다. 보다 적극적인 개선노력으로서 1973년 “주택개량 재개발”이라는 새로운 접근방식을 제도화하였다.

주택개량 재개발이라는 정책수단은 1970년대와 1980년대를 통해 그 기법의 변화를 보여왔다. 토지구획정리기법을 동원한 초기의 자력재개발에서 지구수복을 의도한 차관재개발, 그리고 민간건설업체를 참여시켜 공동주택을 짓기 시작한 위탁재개발로 발전되었고, 1983년 合同再開發 방식이 등장함으로써 서울은 활발한 고층아파트의 건설을 보게된다.

토지를 제공한 주민은 주택을 얻고 사업비용을 부담한 건설업체는 나머지 주택을 팔아 수익성을 확보할 수 있는 합동재개발 방식은 1980년대 중반이후 주택개량 재개발을 주도하면서 서울의 모습을 급격히 변모시켜왔다. 공공재정의 투입없이도 짧은 시간에 불량주택지를 새로운 아파트단지로 변모시키는 이 방식을 가능케하는 것은 “高密度 開發”과 “住宅市場”이다. 기존의 주민에게 주택을 나누어 주고 나머지를 팔아 사업비용을 제하고 이익을 남길 수 있는 만큼의 고밀도 개발이 전제되어야 하며, 주택시장이 이 개발의 수익성을 보장할 수 있어야 한다. 전자의 조건은 建築規制 緩和에 의해 충족되었고, 후자의 조건은 서울의 만성적인 住宅不足에 의해 충족되었다. 그리하여 1996년 6월말까지 주택개량 재개발을 통해 건설되었거나 건설중에 있는 21만 세대가 넘는 새로운 주택의 84%가 합동재개발 방식에 의해 건설되었다.

지난 20여년간 약 10만 동의 “불량주택”을 소멸시키면서 21만 세대가 넘는 “새 집”을 만든 주택개량 재개발이라는 公共政策의 정당성에 대하여 1996년 오늘 우리사회의 의견은 일치되어 있지 않다. 주택개량 재개발의 “記錄”을 목적으로 하는 이 연구는 그것에 대한 “評價”를 의도적으로 배제하고 있지만 社會的 同意가 이루어지지 않는 주요한 爭點을 後記로서 기록해 두고자 한다.

1. 住宅改良과 住宅供給

주택개량 재개발사업을 긍정적으로 보는 이들이 내세우는 것은 住宅改良과 住宅供給의 論理이다. 사실 주택개량 재개발사업이 성취한 “주택개량” 및 “주택공급”의 실적은 분명 괄목할 만한 것이다. 노후한 구조, 과밀한 주거공간,陳래식 화장실, 좁은 도로, 그리고 집단적인 화재의 위험성마저 있는 불량주택이 수세식 화장실과 중앙난방 방식을 갖추고 있으며 온수까지 나오는 아파트로 바뀌었다. 그리고 1973년 이래 이 사업은 모두 약 113,000동의 불량주택(약 10만동은 철거)을 정비하여 약 217,000세대(88%가 아파트)를 새로이 건설하였다. 평균하여 매년 4,000동이 넘는 “불량한” 주택을 거의 9,000세대에 이르는 “양호한” 주택으로 대체시켰으며, 만성적인 주택부족을 겪고 있는 서울에서 1990년대 들어서는 주택공급의 20-30%를 담당해온 것이다. 주택개량 재개발을 긍정적으로 보는 이에게 이러한 실적은 분명 이 정책의 정당성을 제공하는 것이다.

그러나 이러한 괄목할 만한 성취에도 불구하고 그것이 누구를 위한 주택개량과 주택공급인가 하는 문제가 제기되어 왔다. 개략적으로 볼 때, 철거된 불량주택 1동에 대해 2세대에 해당하는 아파트가 건설되었지만(약 2배의 주택공급) 실제로는 주택공급의 효과가 없었다는 주장이다. 왜냐하면 아파트는 구조적으로 한 세대에 한 가구가 거주하게 되어 있지만, 철거된 불량주택 1동은 여러가구가 같이 살고 있었기 때문이다. 따라서 저소득층의 입장에서 볼 때, 주택개량 재개발은 주택공급을 늘렸다고 보다 저렴한 저소득층 주택재고를 감소시킨 것으로 평가된다(강병기 1995).

주택개량 재개발사업을 긍정적으로 보는 이들은 또 다른 생각을 갖는다. 보다 거시적으로 볼 때 이와같은 주택개량과 공급은 바람직한 도시관리라는 것이다. 주택개량 재개발을 통한 아파트의 개발이 중산층의 주택재고를 늘림으로써 전반적으로 서울의 주택재고의 질을 높인다는 것이고, 결국 재개발 아파트로 이주한 중산층이 살던 주택이 시장에 나옴으로써 저소득층을 위한 보다 양호한 주택공급이 이루어 진다는 논리이다. 그리고 재개발을 통한 주택공급이 통해 주택가격과 물가의 안정에 기여한다고 보고 있다.

2. 賃入者 對策

주택개량 재개발에 대해 가장 비판적인 관점은 그것이 세입자들에게 가혹한 도시개발이라는 것이다. 불량주택에 모여살고 있는 많은 가구들이 다른 곳에서는 주택을 구할수 없는 저소득층 세입자가구들인데 바로 이들이 주택개량 재개발과정에 소외되는 계층이라는 것이다. 가옥주의 경우 재개발을 통해 아파트 한 채를 분양받지만 세입자의 입장에서서는 주거기회의 상실을 의미하는 것이기 때문이다. 본 연구의 제1편 제2장 “사례지역 주민면담”에서 적었듯이, “우리같은 사람이 이런데 밖에 갈데가 더 있느냐”는 한 세입자의 말은 불량주택지가 저소득층에게 주거기회를 제공하는 저렴한 주택재고였음을 말해주고 있다. 그래서 “안나간다고 버터” 보거나 “경기도에라도” 마지 못해 이주할 것이라고 하는 다른 면담자의 말은 주택개량 재개발이 곧 이들에게 주거기회의 상실을 의미하는 것임을 보여준다.

이러한 문제를 인식하면서 주택개량 재개발을 긍정적으로 보는 쪽은 주거대책비 지원이나 임대아파트 입주기획 제공과 같은 세입자 대책이 지속적으로 발전되어 온 것을 들고 있다. 그러나 비판적인 입장에 선 사람들은 그것을 저소득 세입자들이 그들의 경제적인 능력 범위 안에서 안정적인 주거생활을 할 수 있도록 한 것이라기 보다는 기존 주택철거에 대한 일시적인 보상에 가깝다고 본다. 저소득층 세입자들은 임대아파트의 관리비를 부담할 능력이 없기 때문에 그곳에서의 거주를 포기하기 때문이다. 저조한 再定着率은 이러한 논점을 뒷받침한다. 그리고 장기적으로 볼 때 주택재고가 전반적으로 질이 향상되면서, 저소득층 세입자에게도 보다 양호한 주택에의 임대기회가 주어질 것이라는 점에 대해서도, 저소득층 세입자들이 겪는 문제는 오히려 재개발에 따른 단기적인 주거이동이 문제라는 점을 지적한다. 따라서 이러한 생각을 갖는 이에게 주택개량 재개발은 저소득층의 생활기반인 저렴한 주택의 재고를 감소시키는 공공사업으로 비쳐진다. 그리하여 한 종교단체가 대변한 바와같이 결국 “누구를 위한 재개발인가”하는 문제를 제기한다.

3. 都市環境

1990년대에 들어 주택개량 재개발이 합동재개발 방식의 도입에 따라 고층·고밀아파트의 건설을 통해 활성화되자, 도시환경의 측면에서도 비판이 제기되고 있다. 주로 40m 이상의 구릉지에서 일어나는 주택개량 재개발이 자연환경과 도시경관을 파괴한다는 것이고, 교통과 기반시설에 과도한 부담을 주고 있다는 것이다. 또한 고밀도로 개발되는 아파트단지 자체가 쾌적한 주거환경을 제공하지 못하고 장래에 또 다시 재개발의 대상이 될 것이라는 전망도 가세한다. 비슷한 시기에 한꺼번에 개발되는 이들 단지들이 재개발 단계에 들어설 경우 일시적인 건설물량의 증가로 건축자재와 인력의 수급이 원활치 못할 수도 있으며, 이는 부실공사의 요인이 될 수도 있다는 것이다. 이러한 비판논리는 1996년들어 서울대학교 환경대학원 부설 환경계획연구소가 주최한 세미나 “주택공급논리에 파괴되는 우리나라 도시”라는 제목이 잘 나타내고 있다. 이 세미나에서 한 발표자는 그 동안 “경제우선의 논리”가 지배한 주택정책의 기조가 “주거환경우선의 논리”로 전환되어야 함을 주장하였다(최병선 1996). 또한 민간건축가들의 단체인 “건축의 미래를 준비하는 모임(건미준)”이 발간한 “재개발·재건축 1995: 어떻게 전개해야 할 것인가?”에서도 주택개량 재개발이 “아무데서나, 아무렇게나” 무분별하게 일어남으로써 도시환경의 질을 훼손시키고 그로 인한 사회적 비용을 전가시키고 있다는 비판을 제기하기도 하였다(김진애 1995).

주택의 공급이 우선되어야 한다는 주택개량 재개발 옹호론자의 입장에서 볼 때 이러한 비판은 때로 낭만적이고 심미안적인 불평으로 비쳐지는 것 같다. 우선 살 집이 부족한 상황에서 “질”을 지나치게 추구할 때가 아니라는 것이다. 그리고 홍콩과 싱가포르의 경우 서울보다 고층이면서 밀도도 높은 주택개량 재개발사업을 벌여왔으나 그곳에서는 주거환경의 질의 문제가 심각하게 대두되지 않고 있다는 점도 반론으로 제기될 수 있다.

이러한 입장에서 볼 때, 1980년대 후반부터 취해진 여러 가지 계획규제(특히 용적율과 인동간격)는 주택개량 재개발 사업을 활성화시키는 바람직한 조치로 보여질 수 있다. 그리

나 비판론자들은 바로 이와 같은 계획규제의 완화가 재개발을 통해 조성되는 아파트단지 그 자체와 도시환경 모두의 질을 저하시킨 주된 원인이었다고 보고 있다.

4. 公共部分의 役割

주택개량 재개발에 대한 공공부분의 역할은 직접적인 참여보다는 사업과정에 대한 감시기능이 주종을 이루어 왔다. 중앙정부가 불량주택지내의 국공유지를 재개발사업을 위해 무상으로 지방정부에게 양여하는 것을 제외하고는 국가 또는 지방정부로부터의 재정투입은 매우 제한적이었으며, 그 주된 역할은 재개발 지구의 지정이나 사업계획의 심사, 그리고 계획규제에 한정되어왔다. 그러나 1990년대 들어 위와 같은 찬반양론에 대한 정책적 대응으로써 주로 주택개량 재개발사업에 대한 계획규제의 강화가 경주되고 있다. 재개발 사업의 필요성을 인정하면서, 보다 바람직한 환경조성을 목표로 하는 것이다. 임대주택 건설의무의 부과, 소형아파트 건립비율의 규제, 층수 및 용적율의 강화 및 건축 및 단지계획에 대한 심의의 강화 등이 여기에 속한다. 그러나 많은 비판론자들은 보다 적극적인 公共部門의 개입을 지지하고 있다. 저소득층 주거문제가 정부의(그것이 중앙정부이건 지방정부이건 간에) 재정적인 투입 없이는 해결되기 어렵다고 보기 때문이다. 또한 정부의 공공투자 없이는 시장경제 원리에 의해 움직이는 현행 합동재개발 방식이 물리적으로 바람직하면서도 모든 계층에 혜택이 가는 주거환경을 조성해 내기는 구조적으로 어렵다고 보고 있다.

맺는말

주택개량 재개발에 대한 옹호론자건 비판론자이건 도시의 변화과정속에서 재개발이 필요하다는 것은 인정하고 있다. 그러나 얼마나 빨리, 어떤 규모로, 어떤 형태로, 또 어떤 방식으로 무엇을 위해 재개발되어야 하는가에 대해서는 아직 동의를 이룬 바 없다. 본 연구를 통해 한 가지 확인된 것은 불량주택지의 사회, 경제, 물리적 실태가 주택개량 재개발지구를 대대적으로 지정했던 1970년대 초반과는 다르다는 점이다. 이제 약 25년, 사반세기가 지난 오늘, 이들은 국가적인 빈곤시대의 불량주택지라기 보다는 국민소득 일만불 시대의 저소득층 주거지라는 편이 합당할 듯 하다. 직업분포, 교육수준 및 소득수준에 있어 이들은 많은 향상을 보이고 있다. 난방방식, 취사연료, 위생시설 등은 스스로의 힘으로 개량하였고, 집은 좁으나 전화, TV (때로 케이블 TV), 냉장고 등을 기본적인 생활시설로 갖추고 있다. 그리고 개별적인 주택과 동네는 청결하게 유지되고 있다. 언제 시작될지 모르는 재개발사업 때문에 보다 적극적인 주택개량을 하지않고 있는 서울의 불량주택지에는 상대적으로 혜택받지 못한 계층들이 서울에 저렴한 노동력을 제공하며 살고 있다. 맞벌이 저소득층 부부, 남편을 여윈 과부노인, 스스로 벌어 자녀들을 뒷바라지 하는 주부가장, 의존할 곳 없는 노부부들이 이곳에서 거주하며, 휴일에도 보다 나은 삶을 위해 일하고 있다. 1990년대 후반에 이른 오늘, 이곳에 대한 이른바 “住宅改良 再開發”이 어떠한 社會的 便益과 費用을 제공하는가에 대한 심도있는 再照明이 요청되고 있다.

참고문헌

참 고 문 헌

- 강만길 1987, 『일제시대 빈민생활사 연구』, 창작사.
- 강병기 1995, 「재개발 재건축의 정책적 문제의 소재와 해결방안」, 『건축문화』 1995년 6월호, 187-193쪽.
- 건설부 1989, 『도시재개발제도의 개선방안에 관한 연구』.
- 건설부 1989, 『불량주택개량사업 추진방안 연구』.
- 국토개발연구원 1989, 『도시빈곤층 대책에 관한 연구』.
- 국토개발연구원 1989, 『저소득층의 주거안정방안에 관한 연구』.
- 국토개발연구원 1992, 『도시저소득층을 위한 도시개발 및 관리정책』.
- 권태준 1989, 「대도시 불량주거지 재개발의 경험과 성찰」, 김형국(편저) 『불량촌과 재개발』, 나남, 269-282쪽.
- 김수현 1996, 『한국공공임대주택 정책의 전개과정과 성격』, 서울대학교 환경대학원 박사 학위논문.
- 김용호 1995, 『주택재개발의 이론과 실제』, 사범행정문화원.
- 김진애 1995, 『재개발 재건축 1995 - 어떻게 전개해야 할 것인가?』, 건축의 미래를 준비하는 모임 토론회자료.
- 김형국 1989, 「상계동 사태의 전말」, 김형국(편저) 『불량촌과 재개발』, 나남, 21-45쪽.
- 김형국 1989, 『불량촌과 재개발』, 나남.
- 대한연감사 1995, 『대한연감』.
- 대한주택공사 1987, 『불량주택재개발사업 활성화 방안 연구』.
- 대한주택공사 1989, 『도시정비 및 저소득층을 위한 주택개량재개발 기법 연구』.
- 대한주택공사 1989, 『영세민 주거실태 및 의식조사연구(자료집)』.
- 대한주택공사 1989, 『영세민주거실태 및 의식조사 연구』.
- 대한주택공사 1990, 『순환재개발기법 및 영구임대주택과의 연계방안 연구』.
- 대한주택공사 1990, 『주택개량재개발 설계사례 도집』.
- 대한주택공사 1991, 『대도시 재개발사업 잠재력 및 타당성 조사연구(부산인천지역 사례연구)』.
- 대한주택공사 1993a, 『도시재개발법령 개정방안 연구(주택개량재개발 관계법제를 중심으로)』.
- 대한주택공사 1993b, 『불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안연구』.
- 박세훈 1994, 『서울시 무허가정착지 재개발과정에서의 갈등연구』, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 박수영, 김용웅 1989, 「도시불량주거지 주민의 한계적 특성」, 김형국(편저) 『불량촌과 재개발』, 나남, 106-136쪽.
- 변영진 1996, 「바람직한 재건축을 유도하기 위한 공공부문의 역할」, 서울대학교 환경대학원 환경계획연구소 『주택공급 논리에 파괴되는 우리나라 도시: 서울시 재개발/재건축에 의한 주택건설과 관련하여』, 제2회 도시/환경 정책세미나 보고서.
- 서울대 행정대학원 1982, 『영세민실태조사와 정책방향에 관한 연구』.
- 서울대 환경대학원 1979, 『서울시 불량주택지구의 주거실태 및 어린이 문제에 관한 연구』.

- 서울대학교 환경대학원 환경계획연구소 1996, 『주택공급 논리에 파괴되는 우리나라 도시: 서울시 재개발재건축에 의한 주택건설과 관련하여』, 서울대학교 환경대학원 환경 계획연구소 제2회 도시/환경 정책세미나 보고서.
- 서울시 1965, 『'65시정개요』
- 서울시 1966, 『'66시정개요』
- 서울시 1967, 『'67시정개요』
- 서울시 1968, 『'68시정개요』
- 서울시 1969, 『'69시정개요』
- 서울시 1970, 『'70시정개요』
- 서울시 1971, 『'71시정개요』
- 서울시 1972, 『'72시정개요』
- 서울시 1973, 『'73시정개요』
- 서울시 1979, 『저소득 시민의 생활실태에 관한 기초조사와 정책방향에 관한 연구』.
- 서울시 1983, 『서울육백년사』 제3권.
- 서울시 1983, 『서울육백년사』 제4권.
- 서울시 1983, 『서울육백년사』 제5권.
- 서울시 1983, 『서울육백년사』 제6권.
- 서울시 1989, 『서울시 저소득층 실태파악과 대책수립에 관한 연구』.
- 서울시 1989, 『저소득층 집단 현황(내부자료)』.
- 서울시 1991, 『서울시 저소득층의 주택정책에 관한 연구보고』.
- 서울시, 시사편찬위원회 1982, 『市史資料』 2.
- 서울시, 시사편찬위원회 1984, 『市史資料』 3.
- 서울시, 시사편찬위원회 1987, 『市史資料』 4.
- 서울시, 시사편찬위원회 1991, 『市史資料』 6.
- 서울시, 시사편찬위원회 1992, 『市史資料』 7.
- 서울시, 시사편찬위원회 1994, 『市史資料』 8.
- 서울시, 영등포구 1994, 『대림3-1주거환경개선사업지구 사업성과보고서』.
- 서울시, 연세대학교문제연구소 1990, 『서울시저소득층의 주택정책에 관한 연구보고』.
- 서울시, 한국산업경제연구원 1989, 『서울시저소득층 실태파악과 대책수립에 관한 연구』.
- 서울시립대 수도권연구소 1980, 『마천 1,2,3지구 후속조사』.
- 서울시정개발연구원 1995, 『구룡지 재개발 아파트의 대안적 형태개발』.
- 손정목 1977, 『조선시대 도시사회 연구』, 일지사.
- 손정목 1988, 『한국현대도시의 발자취』, 일지사.
- 손정목 1996a, 『일제 강점기 도시사회상 연구』, 일지사.
- 손정목 1996b, 『일제 강점기 도시화 과정 연구』, 일지사.
- 양운재 1991, 『저소득층의 주거지 형태연구』, 열화당.
- 윤선영 1987, 『불량주택재개발사업에 따른 집단이주민의 재정착특성에 관한 연구』, 서울 대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 윤희정 1995, 『재개발 임대주택의 건설현황과 문제점』, 『서울시정연포럼』 제15권.
- 이규인 1988, 『도시무허가 정착지의 유형별 특성 및 개선에 관한 연구』, 서울대학교 대 학원 석사학위논문.
- 이덕복 1993, 『불량주거지역 재개발 사업의 정당성문제』, 『환경논총』 제31권.
- 이영석 1994, 『불량주택재개발에서 관리처분계획의 개선방안에 관한 연구』, 서울대학교 대학원 박사학위논문.

- 이중현 1996, 『주택개량재개발사업에서 의사결정정보가 전매시기에 미치는 영향에 관한 연구』, 서울대학교 박사학위논문.
- 임창호, 조우현 1993, 「순환재개발방식에 의한 불량주택 정비사업의 효과분석」, 『국토계획』 28권 1호 대한국토계획학회지, 81-105쪽.
- 장세훈 1987, 『도시무허가 철거정책에 관한 일 연구』 서울대학교 석사학위논문.
- 전국도시재개발조합연합회 1993, 『주택개량재개발사업활성화 방안에 관한 학술토론회 자료』.
- 정구호 1995, 「미아지구 재개발의 올바른 방향」, 『건축문화』 1995년 6월호, 146-149쪽.
- 정창무 1985, 『무허가 불량주택 정책에 관한 사적 고찰』 서울대학교 석사학위논문.
- 조영훈 1990, 「무허가 불량주거지에 관한 기존연구의 동향 및 그 건축적 접근가능성 모색」, 『대한건축학회지』 1990년 6월.
- 조은, 조옥라 1992, 『도시빈민들의 삶과 공간: 사당동 재개발 지구의 현장연구』, 서울대학교 출판부.
- 천주교 서울대교구 도시빈민사목위원회, 도시빈민연구소 1988, 『불량촌 재개발 정책 이대로 좋은가?』.
- 천주교 서울대교구 도시빈민사목위원회, 도시빈민연구소 1994, 『불량주택정비사업 제도 개선 및 법 개정방안』.
- 최막중 1995, 「주택정책 및 공간정책의 도시개발 패러다임에 의한 신개발과 재개발의 평가와 대안」, 『주택연구』 3권2호, 29-53쪽.
- 최병선 1996, 「무절제한 재건축 성행의 근본요인과 그 대안」, 서울대학교 환경대학원 환경계획연구소 『주택공급 논리에 파괴되는 우리나라 도시: 서울사 재개발/재건축에 의한 주택건설과 관련하여』, 제2회 도시/환경 정책세미나 보고서.
- 최상철 1981, 「한국적 도시화와 도시문제의 접근」, 최상철(편저) 『한국도시개발론』, 일지사, 11-30쪽.
- 하성규 1995, 「재개발 재건축과 지역주민의 삶」, 『건축문화』 1995년 6월호, 143-145쪽.
- 한국개발연구원 1981, 『빈곤의 실태와 영세민대책』.
- 한국보건사회연구원 1995, 『저소득층 실태변화와 정책과제』.
- 한국사회학회, 서울대인구 및 발전문제 연구소, 1991, 『저소득층 밀집주거지역 주거환경에 관한 연구』.
- 한국주택사업협회 1988, 「서울 시내 슬럼화지구 점검」, 『주택정보』 1988년 7월호, 143-145쪽.
- 황명찬 1985, 「주거지 재개발의 정치경제학」, 『국토연구』 제4권.
- 서울시 1994, 『도표로 본 서울시 주요행정통계(1983-1992)』.
- 서울시 1995, 『도표로 본 서울시 주요행정통계(1983-1993)』.
- 서울시, 각년도 『서울통계연보』.
- 통계청, 각년도 『물가연보』.
- 통계청, 각년도 『한국통계연감』.
- 통계청, 각년도 『都市家計年報』.

