

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	도시선진화담당관 -14577
등록일자	2015.12.30.
결재일자	2015.12.31.
공개구분	부분공개(6)

주무관	달터마을정비사업장	도시선진화담당관	부구청장 직무대리	구청장	
김호정	오세백	이희현	주윤중	12/31 신연희	
협조자	주무관 주무관	김호선 김광현			

- 주거취약지역 정비로 명품도시 강남만들기 위한 -

2015년도 달터마을 무허가판자촌 정비 결과 보고

□ 달터마을 무허가판자촌 정비 추진 현황

- 기 간 : 2015. 2. 27. ~ 12. 30.
- 위 치 : 강남구 개포로 403, 선릉로18길 15 / 소유주:서울특별시)
- 건물현황 : 254세대 ⇒ 227세대(△27세대)
- 무허가판자촌 정비추진 결과

거주세대 이주완료	공가폐쇄	무허가건물 철거		이주자 주거지원			보상금 지급	
		세대수	면적	계	임대@	포기	세대수	금액
28세대	28세대	27세대	1,580㎡	30	27	3	30	1,075,418천원

- 소요예산 : 1,378,808천원

2015. 12. 30.

강 남 구
(도시선진화담당관)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항																											
관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 · 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 · 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 																											
추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 무허가 판자촌 달터마을 공원 조성 계획('15.4.5.), 도시계획시설(공원)사업 실시계획 작성을 위한 열람공고('15.4.9.), 실시계획 작성 고시('15.5.7.) · 주거취약계층의 주거 안정 등 공익사업의 수행을 통한 공공복리의 증진 																											
예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 근거 : 「지방재정법」 · 근거 및 기준을 검토한 결과 적정함 																											
수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대상 : 공원이용객 및 일반 시민 등 																											
분야별 검토사항 (계속 :) (신규 :)	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">① 관련부서 협조</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">-----</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">(○)</td> </tr> <tr> <td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">(○)</td> </tr> <tr> <td>③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">(○)</td> </tr> <tr> <td>④ 미래행정 수요예측</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑤ 시장조사</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> · 개포2동 주민센터 : 동주민센터와 유기적 업무 협조(임대주택 신청, 거주 실태조사 등) · SH공사 및 서울특별시 주택정책과 : 철거민 임대주택(아파트) 배정 등 · 달터마을 거주민의 조직화, 이주 기피, 추가 보상 등 요구 	① 관련부서 협조	-----	(○)	② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	(○)	③ 추진상 사전 걸림돌	-----	(○)	④ 미래행정 수요예측	-----	()	⑤ 시장조사	-----	()	⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	()	⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	()	⑧ 행사관련 의전 및 선거법	-----	()	⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	()
① 관련부서 협조	-----	(○)																										
② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	(○)																										
③ 추진상 사전 걸림돌	-----	(○)																										
④ 미래행정 수요예측	-----	()																										
⑤ 시장조사	-----	()																										
⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	()																										
⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	()																										
⑧ 행사관련 의전 및 선거법	-----	()																										
⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	()																										
타 기관 사례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 서초구 서리풀근린공원 조성사업 등 																											
전문가 자문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> · 해당사항 없음 																											

- 주거취약지역 정비로 명품도시 강남만들기 위한 -
2015년도 달터마을 무허가판자촌 정비 결과 보고

市 관리공원인 달터근린공원 내 무허가판자촌(달터마을)에 대해 도시 계획시설(공원)사업 시행으로 무허가판자촌 정비 및 거주민 이주를 추진한 결과임.

I 추진 개요

- 기간 : 2015. 2. 27. ~ 12. 30.
- 위치 : 강남구 개포로 403, 선릉로18길 15
- 소유주 : 서울특별시
- 점유면적 : 11,274㎡
- 지역/지구 : 공원(달터근린공원)
- 소요예산 : 1,378,808천원(보상 1,100,377, 철거 및 녹지복원 278,431)
- 무허가건물 현황 : 당초 254세대 → 현재 227세대(28세대 이주)

구분	지번	면적	당초 거주현황	현 거주현황	비고
계	3필지	11,274㎡	254세대/659명	227세대/602명	△27세대/△57명
달터마을	175-4	1,590㎡	30세대/46명	13세대/14명	도시계획시설 (공원)사업 추진
	175	354㎡	3세대/15명	0세대/0명	
	156	9,330㎡	221세대/598명	214세대/588명	

II 추진 결과

- 무허가판자촌 정비 현황

거주세대 이주완료	공가폐쇄	무허가건물 정비		이주자 주거지원			보상금 지급	
		세대수	면적	계	임대@	포기	세대수	금액
28세대	28세대	27세대	1,580㎡	30	27	3	30	1,075,418천원

○ 무허가건물 협의 취득

(단위:천원)

대상	방법	협의보상액					비고
		계	지장물	이주정착금	주거이전비	이사비	
30세대	매매계약	1,075,418	669,004	211,332	173,472	21,610	사고이월 24,959

○ 달터마을 이주자 주거 지원

(단위:세대)

대상	주거지원					비고
	계	장기전세	재개발임대	공공임대	포기	
30세대	30	12	14	1	3	

○ 무허가건물 폐쇄 및 공가철거

대상	공가폐쇄	무허가건물 철거				비고
		세대수	구조	면적	용도	
30세대	28세대	27세대	판자 등	1,580㎡	주택	

○ 추진경위

- 2015. 01. 16. : '15년 특별교부금(금2,950백만원) 신청[구→시]
- 2015. 03. 19. : '15년 특별교부금(금1,000백만원) 교부[시→구]
- 2015. 04. 07. : 공원사업 추진을 위한 도시선진화자문단 자문
- 2015. 04. 09. : 정비대상 무허가건물 항공사진 판독
- 2015. 04. 09. ~ 04. 23. : 도시계획시설(공원)사업 실시계획 작성을 위한 열람공고
- 2015. 04. 09. ~ 04. 13. : 달터마을 공원사업 관련 언론 보도 ⇒ KBS 등 35개 기관
- 2015. 04. 15. ~ 04. 29. : 달터마을 정비대상세대 실태조사
- 2015. 05. 07. : 도시계획시설(공원)사업 실시계획 작성 고시
- 2015. 05. 07. ~ 05. 27. : 물건조서 작성
- 2015. 06. 08. ~ 06. 22. : 보상계획 공고
- 2015. 06. 25. ~ 07. 03. : 지장물 감정평가 실시
- 2015. 07. 09. : 감정평가 결과 접수
- 2015. 07. 16. ~ 11. 03. : 보상협의완료 - 30세대
- ※ 2015. 09. 13. : 도시계획시설(공원)사업 2차 추진 방침 수립
- 2015. 08. 03. ~ 12. 16. : 28세대 이주완료 및 공가폐쇄
- 2015. 08. 06. ~ 12. 28. : 34세대 이주희망 신청
- 2015. 08월 ~ 12월 : 이주세대 강남복지재단 알선 기부 26세대 250만원
- 2015. 09. 23. : 무허가판자촌 철거공사비(시비) 추가 확보
- 2015. 10. 29. ~ 11. 05. : 달터마을 정비관련 언론보도 ⇒ 연합뉴스 등 23개 기관
- 2015. 11. 20. ~ 2016. 1. 31. : 달터근린공원 무허가판자촌 철거공사 시행

Ⅲ 문제점 및 대책

□ 문제점

- 임대아파트 입주 자격 미달세대 및 보상비가 임대주택 보증금에 못 미치는 세대 이주 거부
- 사업비 전액확보 어려움

□ 대책

- 지속적인 면담 및 사례 홍보 등을 통하여 기대심리 해소 및 이주 권장
- 관련부서, 시의원 등 방문하여 사업 진행 상황, 정비 시급성 등 적극 설명하여 예산확보

Ⅳ 소 요 예 산 : 1,378,808천원

□ 보상비

- 예산액 : 1,100,377천원(시 특교 995,060천원, 구 예비비 105,317천원)
- 예산과목 : 도시선진화담당관, 선진 도시개발 추진, 무허가 건물정비 및 공원조성, 달터마을 정비 및 달터근린공원 조성, 시설비및부대비, 시설비

□ 철거 및 녹지복원비

- 예산액 : 278,431천원(철거 175,313천원, 녹지복원 103,118천원)
- 예산과목
 - 철거 : 푸른도시국 공원녹지정책과, 공원녹지정책개발 및 만족도개선, 공원이용서비스 만족도 향상, 공원유지관리 및 이용활성화, 시공원유지관리 및 보수정비, 시설비및부대비, 시설비
 - 녹지복원 : 푸른도시국 자연생태과, 생태계복원및보전과야생동식물보호, 생태계보전사업, 도시숲가꾸기와토착수종의복원, 시설비및부대비, 시설비

Ⅴ 향 후 계 획

- 2015. 12. ~ 2016. 3. : 이주 공가 철거 및 녹지 복원(1단계, 27세대)
- 2016. 01. ~ 12. : 보상, 이주 후 공원 조성(2단계, 72세대)
- 2017. 01. ~ 12. : 정비 잔여세대 보상, 이주 후 공원 조성 완료(3단계)

VI

기대효과

- 화재·강풍우 등 각종 재난(안전사고) 사전 예방으로 안전도시 구축
- 공유재산(시유지)의 효율적인 관리 및 저소득취약계층 주거생활안정
- 도심공원 경관 향상 및 공원 이용 활성화 등에 기여

붙임 : 1. 현장 사진 1부

2. 달터마을 거주민 이주현황 및 강남복지재단 기부 현황 1부

3. 달터마을 이주희망서 접수 내역 1부. 끝.

현 장 사 진



거주민 면담



임대주택 홍보



임대주택 합동 방문



SH공사 방문 계약 체결

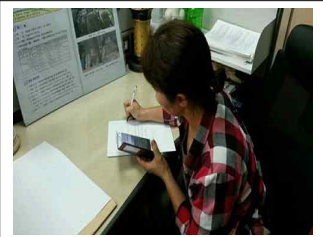


대출 알선



거주민 이주

공사 폐쇄



이주세대 방문 면담

이주 상담 및 이주희망서 접수



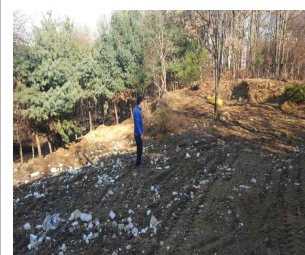
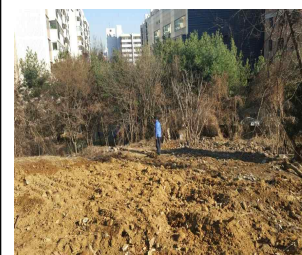
강남복지재단 기부 26세대 250만원

이주세대(정판숙 등 10가구) 공사 철거



수도공고 입구 이주세대 철거 전·중·후

구룡역 2번출구 이주세대 철거 전·후



이주세대(주길자, 석준옥, 신해우, 권세원) 공사 철거 완료



김병만 등 4 이주세대 철거완료

김도경, 이상봉 이주세대 철거 완료

달터마을 거주민 이주현황

연번	호수	세대주	이주지	보상액	이주 추진 현황	복지재단 기부	대출
1	2-123	김미숙(42년생,여)	매입임대	16,268,000원	8/3 이주완료	무	무
2	3-21	최영애(33년생,여)	자진이주	24,867,900원	8/17 이주완료	무	무
3	3-16	전재홍(56년생,남)	왕십리@	33,963,290원	9/8 이주완료	10만원	대출
4	3-17	박복순(33년생,여)	왕십리@	23,514,700원	9/8 이주완료	5만원	대출
5	3-13	김병만(35년생,남)	왕십리@	52,081,140원	9/9 이주완료	10만원	대출
6	3-3	신해우(46년생,남)	장지 장기전세	61,699,520원	9/12 이주완료	10만원	대출
7	3-15	박승호(55년생,남)	추후 신청	54,497,150원	9/15 이주완료	10만원	무
8	3-25	김도경(52년생,여)	세곡 장기전세	46,791,690원	9/17 이주완료	10만원	대출
9	3-40	유관형(47년생,남)	장지 장기전세	46,095,860원	9/19 이주완료	10만원	대출
10	3-7	이말숙(68년생,여)	우면 장기전세	30,052,150원	9/23 이주완료	10만원	대출
11	3-31	이상봉(50년생,여)	왕십리@	16,550,860원	9/23 이주완료	5만원	대출
12	1-39	이효성(60년생,남)	마곡 장기전세	34,198,820원	9/30 이주완료	10만원	무
13	3-14	이중길(44년생,남)	장지 장기전세	29,298,600원	9/30 이주완료	무	대출
14	1-19	유영빈(78년생,남)	왕십리@	23,675,860원	10/6 이주완료	10만원	대출
15	3-10	이죽고(37년생,여)	왕십리@	31,786,660원	10/13 이주완료	5만원	대출
16	3-9	김화진(45년생,여)	자진이주	23,810,850원	10/13 이주완료	10만원	무
17	3-8	서금옥(51년생,남)	왕십리@	60,626,970원	10/14 이주완료	10만원	무
18	3-1	주길자(41년생,여)	왕십리@	45,621,120원	10/20 이주완료	10만원	대출
19	3-2	석춘옥(48년생,여)	세곡 장기전세	75,362,350원	10/20 이주완료	10만원	대출
20	3-32	정민향(79년생,여)	장지 장기전세	32,591,720원	11/10 이주완료	무	대출
21	3-5	이성재(46년생,남)	우면 장기전세	39,696,580원	11/21 이주완료	10만원	대출
22	2-117	천화자(66년생,여)	왕십리@	20,153,660원	11/24 이주완료	10만원	대출
23	3-29	조순덕(42년생,여)	왕십리@	40,307,630원	11/30 이주완료	10만원	무
24	3-4	정판숙(41년생,여)	왕십리@	45,024,910원	12/1 이주완료	10만원	대출
25	3-6	김춘자(40년생,여)	세곡 장기전세	30,242,100원	12/09 이주완료	10만원	대출
26	1-6	박인순(55년생,여)	왕십리@	29,719,230원	12/10 이주완료	10만원	무
27	3-34	권세원(84년생,남)	장지 장기전세	48,304,000원	12/12 이주완료	10만원	대출
28	1-49	윤여송(44년생,여)	세곡 장기전세	29,658,630원	12/16 이주완료	10만원	대출
29	3-42	이상길(55년생,남)	수세1단지공공임대	15,460,230원	'16. 1. 이주예정	10만원	무
30	1-32	정유창(57년생,남)	왕십리@	13,495,660원	'16. 1. 이주예정	10만원	무
총 합계				1,075,417,840	30세대	26세대 250만원	20세대 대출

달터마을 이주희망신청서 접수내역

연번	차수	호수	세대주	거주자	항공사진	판독결과 및 이주(예정)지	비고
1	2차	2-177	천화자(여) 66년생	1명	판독완료	왕십리재개발@	11.24. 이주
2	2차	3-4	정판숙(여) 41년생	1명	판독완료	왕십리재개발@	12.01. 이주
3	2차	1-6	박인순(여) 55년생	1명	판독완료	왕십리재개발@	12.10. 이주
4	2차	1-49	윤여송(남) 44년생	2명	판독완료	장기전세@(세곡리엔파크2단지)	12.15. 이주예정
5	2차	1-32	정유창(남) 55년생	1명	판독완료	왕십리재개발@	1월 이주예정
6	2차	1-66	이용미(여) 61년생	3명	판독완료	왕십리재개발@	8.6. 서면 제출
7	2차	2-52	김영균(남) 42년생	2명	판독완료	'89년 이후	8.11. 서면 제출
8	2차	1-59	유영자(여) 43년생	2명	판독완료	'89년 이후	9.10. 서면 제출
9	2차	1-5	이순옥(여) 43년생	2명	판독완료	'89년 이전	9.10. 서면 제출
10	2차	1-38	김해영(여) 48년생	1명	판독완료	'89년 이후	9.16. 서면 제출
11		2-45	김종한(남) 63년생	2명	판독완료	'89년 이전	9.16 서면 제출
12		2-126	김홍국(남) 42년생	3명	판독완료	'89년 이전	10.7. 서면제출
13		2-47	이순길(여) 46년생	1명	판독완료	'89년 이전	10.14. 서면제출
14		2-132	왕기인(여) 57년생	2명	판독완료	'89년 이전	10.27. 서면제출
15		1-44	강대규(남) 69년생	1명	판독완료	'89년 이전	10.28. 서면제출

16		1-16	김갑부(여) 65년생	4명	판독완료	'89년 이전	10.29. 서면제출
17		2-40	임정윤(남) 48년생	4명	판독완료	'89년 이전	10.29. 서면제출
18		1-4	강대성(남) 55년생	2명	판독완료	'89년 이전	11. 5. 서면제출
19		1-37	윤순식(남) 40년생	2명	판독완료	'89년 이후	11. 6. 서면제출
20		1-17	문금자(여) 51년생	5명	판독완료	'89년 이전	11.10. 서면제출
21		2-13	박천수(남) 58년생	1명	판독완료	'89년 이전	11.17. 서면제출
22		2-90	김춘광(남) 59년생	3명	판독완료	'89년 이전	11.18. 서면제출
23		3-28	신영태(남) 36년생	2명	판독완료	'89년 이전	11.23. 서면제출
24		2-125	김영철(남) 85년생	1명	미판독		11.26. 서면제출
25		2-128	홍현구(남) 69년생	2명	미판독		12.3. 서면제출
26		2-20	신창엽(남) 71년생	1명	미판독		12.3. 서면제출
27		2-104	권영헌(남) 46년생	3명	미판독		12.7. 서면제출
28		2-133	최성광(남) 83년생	1명	미판독		12.9. 서면제출
29		2-82	임인숙(여) 39년생	1명	미판독	왕십리재개발@	12.9. 서면제출
30		1-11	정성희(여) 54년생	1명	미판독	장기전세@	12.15. 서면제출
31		1-52	구현수(남) 75년생	1명	미판독	장기전세@	12.16. 서면제출
32		2-81	이종이(남) 47년생	3명	미판독	재개발@,장기전세@	12.21. 서면제출
33		1-25	이재현(남) 59년생	3명	미판독	장기전세@	12.23. 서면제출
34		3-27	정봉규(남) 76년생	2명	판독	'89년 이전 장기전세@	12.27. 서면제출

이주희망서 누계 34세대중 5세대 이주완료