

문서번호	주기 58500-
결재일자	2003. 9. 23
방침번호	673

주택기획과장	주택국장	행정2부시장	시 장
이상민	김민준	김재현	이민영
협 조	경영기획실장 이세은		



No. 673

시민아파트 정리 실적 및 향후계획 보고

2003. 9

주 택 국
주 택 기 획 과

시민아파트 정리실적 및 향후계획 보고

2002. 6월부터 「시민아파트 정리 특별계획」을 수립하여 추진하고 있는 재난위험시설물인 시민아파트 정리사업의 추진실적과 향후계획을 보고 드림

1 시민아파트 건설 및 정리계획

□ 시민아파트 개요

- 건립연도 : '69년 ~ '71년
- 건립규모 : 4개지구 434개동 17,365호

□ 시민아파트 정리 경위

- '97. 8월 이전 : 재개발·재건축·매입철거방식으로 정리
 - ▶ 22개지구 286개동 10,268호 철거
- '97. 8 ~ 2002. 6월 : 「시민아파트정리5개년계획」 수립 정리
 - ▶ 11개지구 100개동 4,427호 철거
- 2002. 6월 이후 : 「시민아파트정리 특별계획」 수립 정리

대상 : 9개지구 48개동 2,670호

- ▶ 가옥주에게는 건물보상비와 아파트 입주권 부여
- ▶ 세입자에게는 임대주택 또는 주거대책비 지급
- ▶ 재개발방식 정리 : 2개지구 17개동 923호

② 「시민아파트 정리 특별대책」 추진실적 (2003. 8. 31일 현재)

- 철거완료 : 4개지구 7개동 394호 철거완료
 - 회현(1) 1동 124호, 청파 2동 108호, 서부이촌 1동 72호, 남현 3동 90호
- 보상 및 이주완료 : 4개지구 32개동 1,502호
 - 청운(10) 488호, 송인(6) 287호, 중구삼일(11) 547호, 도봉(5) 180호
- 보상 및 이주협의 추진중 : 4개지구 29개동 166호
 - 청운(10) 56호, 송인(6) 3호, 중구삼일(11) 83호, 영흥(2) 24호
 - 거주실태 : 가옥주 74세대, 세입자 92세대
- 재개발방식 정리 추진중 (창신삼일) : 1개지구 293세대
- C등급으로 분류되어 2003년 이후 정리추진 : 1개지구 315세대

➔ 2003. 9월 현재 재난위험시설물인 시민아파트 정리를 위한 「특별대책」 (2002. 6. 22 시장방침 제657호)을 추진한 결과

- 정리대상 48개동 2,670호중 7개동 394호를 철거 완료하여 15%의 철거실적을 보이고 있으나
- 보상협의 되어 이미 이주한 공가 1,502호가 있으며 보상 협의 중인 잔존 세대수 166호도 2003. 11월말까지 보상협의를 완료 될 것으로 전망되므로
- 2004년 3월까지 1,668세대가 철거 가능한 것으로 사료되며
- 2004. 3월 이후에 시민아파트는 재개발방식 추진중인 창신삼일(293세대)와 C등급으로 분류된 회현2(315세대)만 남을 것으로 보임

[3] 향후 정리 추진계획

□ 재개발방식 사업추진을 포기한 창신삼일지구 6개동 293호를 시매입 정리방식으로 변경

- 창신삼일시민아파트는 부지가 가늘고 길어 배후 주택지역과 연계하여 재개발 방식으로 추진하였으나
- 재개발 사업 추진이 부진하여 주민들이 재개발사업 지구지정 반납하고 재개발을 포기하면서 시에서 매입정리 해 줄 것을 요청하였으며
- 우리시 도시계획위원회에서 부지를 공공시설로 활용하는 것이 바람직하다는 자문('02. 5.22) 결과와
- 청계천 복원사업에 맞추어 도시미관 및 관리차원에서 조속히 정리한 필요가 있으므로

➔ 시매입 정리방식으로 변경하여 조속 정리

창신삼일아파트 현황

시장

위 치	부지면적 (㎡)	건물 동수	호 수			평형	안전 등급
			계	상 가 (1-2층)	주 거 (3-7층)		
창신동 400-4	6,060.3	6개동 (1-6동)	410호	117호	293호	11평	D급

정리소요예산 : 15,694백만원

- 2003년 추경예산에 반영 : 8,000백만원
- 2004년 본 예산에 반영 : 7,694백만원

□ 회현2 시민아파트는 재난관리법상 C급 시설물이므로 2004년도에 정밀안전진단을 재실시하여 D급 판정시 정리 실시

- 회현2 시민아파트는 '71년도에 건축되었으며 ㄷ형으로 건설되고 상태가 양호하여 '99 정밀안전진단결과 안전에 우려가 없는 C급 시설물로 판정되어
- 「시민아파트 정리 특별계획」에서도 구체적인 정리대상이 아니라 2003년도 이후 정리 대상으로 분류되어 있으나
- 높이 9.3m의 옹벽 위에 건설되어 있어 안전에 우려가 있을 수 있으므로 2004년도에 정밀안전진단을 재실시하여 안전에 우려가 되는 D급으로 판정시 조속정리추진

회현2시민아파트 현황

위 치	부지면적(㎡)	건물동수	호 수	면적	안전등급
회현동 147-23호	3,964.7	1개동	315호	11평	C급

※ 2000년 이후 회현2시민 아파트에 대한 매월 정밀 계측점검 실시 중

정밀안전진단 소요예산

- 2004년도 본 예산에 반영 : 87백만원

정리 소요예산 : 18,000백만원

- 2005년 또는 2004년 추경예산안에 반영

※ 「특별대책」대상 시민아파트 정리현황

(2003. 8.31 현재)

구 분		동수	세대수	추진 상황	
계	5개지구	41	2,276		
정리 추진중	청운	10	544	<ul style="list-style-type: none"> • 544세대중 488세대 협의 이주 완료 공가상태 • 잔존 56세대는 2003. 6.24 중도위에 수용재결 신청 	
	삼일	승인	6	290	<ul style="list-style-type: none"> • 290세대중 287세대 보상협의 완료 • 공가 107세대, 세입자 197세대 거주
		창신 (재개발)	6	293	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발구역 해제 절차가 진행중 건물주 대부분이 시매입 정리를 원하며 철거 동의서 징구중(293세대중 231세대 징구)
	회현 제2	1	315	<ul style="list-style-type: none"> • 안전등급 C급으로 2003년 이후 검토 	
	삼일 (재개발)	11	630	<ul style="list-style-type: none"> • 이주완료 547세대 황학재개발사업 추진중 	
	도봉	5	180	<ul style="list-style-type: none"> • 건물주 180세대 보상 이주완료 • 미이주 세입자 6세대 이주 대기중 • 2003. 9. 1일 철거공사 발주 	
	영흥	2	24	<ul style="list-style-type: none"> • 24세대중 16세대 철거동의서 제출 	
	계	4개 지구	7	394	
정리 완료	회현 제1	1	124	<ul style="list-style-type: none"> • 2003. 4.25 철거완료 	
	청파	2	108	<ul style="list-style-type: none"> • 2003. 6.24 철거완료 	
	서부이촌	1	72	<ul style="list-style-type: none"> • 2003. 6.24 철거완료 	
	남현	3	90	<ul style="list-style-type: none"> • 2003. 8.29 철거완료 	

○ 소요예산 : 87,380백만원

- ▶ 2002년도 : 26,957백만원
- ▶ 2003년도 : 32,853백만원 (추경 8,000백만원)
- ▶ 2004년도 : 9,570백만원
- ▶ 2005년 이후 : 18,000백만원

4] 시민아파트 정리 후 부지활용 계획

구 분	지 구 별	면 적(m ²)	비 고
공원조성	청 운(10)	19,531	· 인왕산 도시자연공원 조성
	청 파(2)	2,021	· 공원조성으로 주민편의시설 제공
	도 봉(5)	9,532	· 그린벨트지역으로 공원조성
공공청사 및 주민복지센터	서부이촌(1)	1,986	· 동 주민자치센터 건립
	회 현(1)	1,600	· 주민복지센터 건립
도로 확장	남 현(3)	2,184	· 도시계획사업으로 도로 확장
주택재개발	중구화학(11)	6,087	· 황학지구 재개발사업 추진
토지활용 방안 용역중	창신삼일(6)	4,593	· 1,2층 상가건물 처리방안과 토지활용계획을 청계천 모델개발 용역에 포함하여 검토중
	송인삼일(6)	4,810	
주민자체 처분	영 흥(2)	704	· 시에서 건물만 보상하고 토지는 사유지이므로 주민자체 처분