




기 안 용 지

분류기호 문서번호	주거30420-1011	(전화: 731-6392)	시행상 특별취급
보조기간	일구·준영구. 10.5.3.1.	시 장	
수신처 보존기간			
시행일자	91.		
보조 기간 관	주책국장	전길	법 조 기 관
	주책기량과장		
	기량1계장		
기안책임자	이종일(최종선)		법무담당관(공고안심사) 문서동제 회계심사계장 기량계획계장
경유 수신 참조	각안참조		발신명의 시 장 
제 목	주거환경개선계획안 공람공고및 주민의견		
(제 1 항) 내부결재			
1. 우리시관내 구로3동2 주거환경개선지구외 2개지구에 대해 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제6조 규정에 의한 주거환경개선계획안을 서울특별시 도시계획위원회에 상정하고자			
2. 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제6조 제2항및 같은법 시행령 제6조 제1항 규정에 의거 다음과 같이 일간신문에 공고하고 공고일로 부터 7일간 지정된 장소에서 일반에게 공람하여 주민의 충분한 의견을 청취코자 합니다.			
가. 공고내용 : 공고안 참조 (별첨)			

도시계획과
 추산필
 89/6>

나. 공고방법 : 일간신문 1회 게재
다. 공람장소 : 구로구청 주택과
라. 공고예산
1) 예산액 : 696,960원
2) 산출근거 : 3단 x 8cm x 26,400 x 1개지
x 1.1 (부가가치세) = 696,960원
3) 예산과목 : (주거환경개선사업 특별회계)
주거환경개선, 사무비, 사무비, 수용비 및 수수료 .
4) 지출방법 : 공고료 국제문화협회 청구에 의거
직불
첨부 1. 공고안 1부
2. 도시계획안 및 입안예고용 도서 각1부
(제 2 안)
수신 공보관
제목 도시계획안 신문공고의뢰
1. 별첨 도시계획안에 대하여 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한
임시조지법 시행령 제6조 제1항 규정에 의거 이해관계인의 의견을 청취코자
일간신문에 공고의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.
2

1- >

원본제조필



제1안 가, 나, 다. 하형 이기시행

첨부 공고(안) 3부.

(제 3 안)

수신 구로구청장

참조 주택과장

제목 도시계획안 공람공고 및 주민의견 청취 통보및 지시

1. 귀구관내 주거환경개선지구에 대해 도시저소득 주민의 주거환경

개선을 위한 임시조치법 제6조 제2항및 같은법시행령 제6조 제1항의 규정에

의하여 별첨 주거환경개선계획안을 이해관계인에게 공람시켜 주민의 의견을

청취하고자 공고하였음을 통보하니 시행에 착오없도록 하기 바라며

2. 관계서류 사본을 비치하여 공고일로 부터 7일간 지정된 장소 (구청

주택과)에서 일반인에게 공람시킬 것이며 공고문 사본을 구청및 동사무소등의

게시판에 게시도록 하고 별첨 사업시행 내용을 당해 지역 주민에게 충분히 용

보하도록 하고 위 공람기간중 접수된 의견을 91.7. .까지 기일 접수

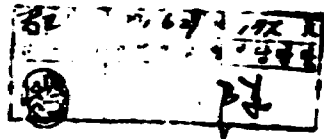
보고할 것.

첨부 1. 공고문 사본 2부

2. 도시계획안 도서 2부 (공람용 도면 1:5,000). 등.

원본대조필





서울특별시 공고 제(85)호

공 고 (안)

주거환경개선계획(안) 공람 공고

1. 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제6조 규정에 의거
우리시 구로3동2 주거환경개선지구의 2개지구의 주거환경개선계획수립을
위해 같은법 시행령 제6조 제1항 규정에 의거 주거환경개선계획(안)
내용을 일반인에게 알리고자 공고합니다.
2. 관계도서는 관할구청 주택과에 비치되어 있습니다.
3. 본 계획(안) 내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람기일내에 의견서를
제출할 수 있습니다.

1991. 7. 2.

2.1

서울특별시장


공 고 내 용

가. 공람기간 : 1991. 7. 2. - 1991. 7. 8. (7일간)

나. 공람내용

연번	지구명	위 치	면적(m ²)	시행방법	공람및 의견서 제출장소
1	구로3동2	구로구 구로동 252번지 일대	9,557	현지계량	구로구청 주택과
2	가리봉1동1	구로구 가리봉동 134 번지일대	5,030	현지계량	"
3	시흥1동1	구로구 시흥동 118 번지일대	6,861	현지계량및 공동주택건설	"

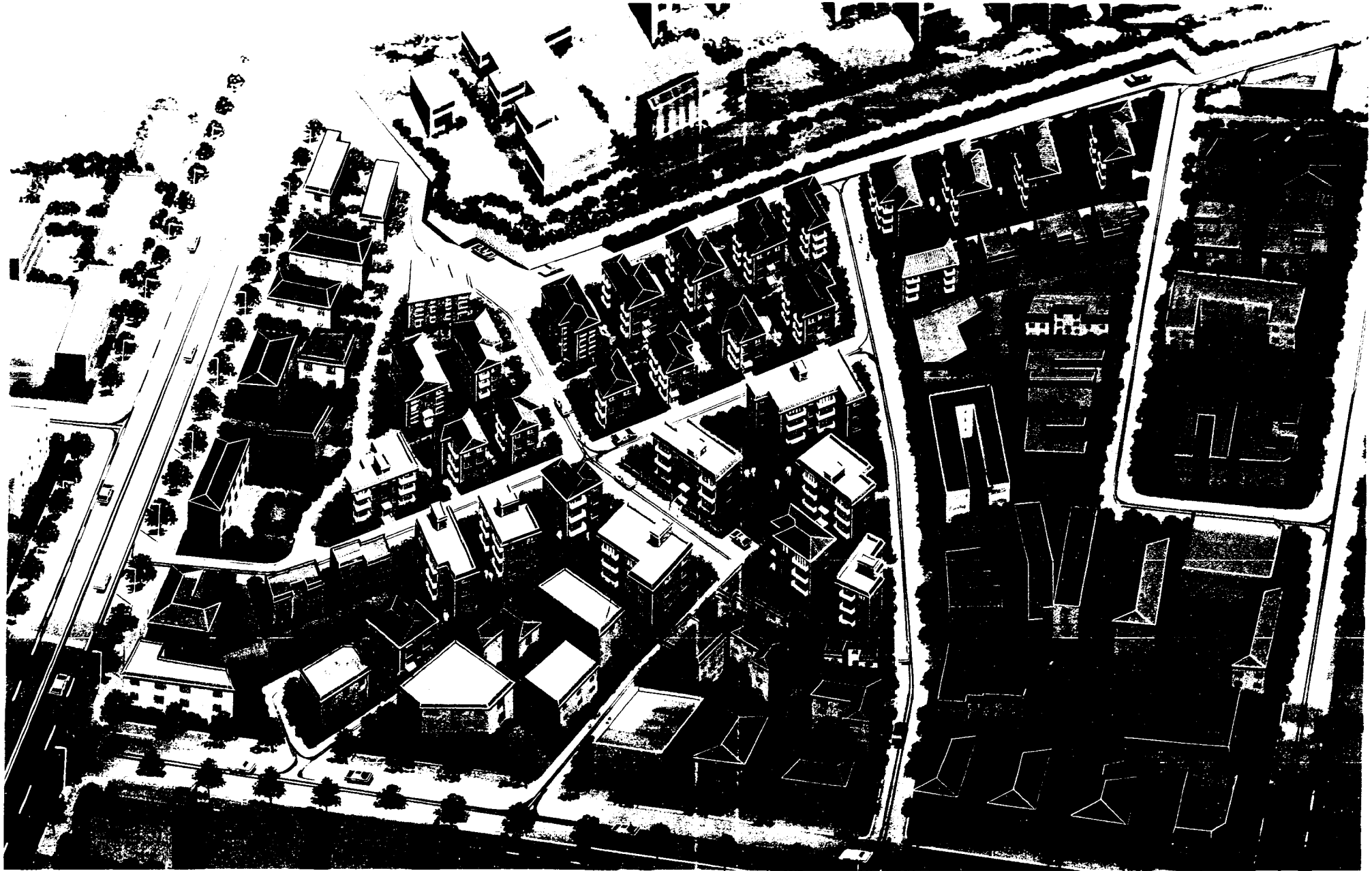
다. 관계도서 : 공람장소에 비치되어 있는 도서와 같음

원본대조필 

住居環境改善事業 基本計劃 九老3洞2地區 鳥瞰圖



住居環境改善事業 基本計画 加里峰1洞1地區 鳥瞰圖



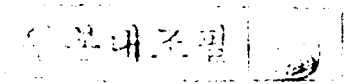
九老區始興1洞1地區住居環境改善計劃鳥瞰圖





九老3洞2地區
住居環境改善計劃(案)

九 老 區





九老3洞2地區 住居環境改善計劃(案)

1. 計劃總括

1. 住居環境改善計劃의 目標

- ① 地區 開發與件에 適合한 住居環境改善事業 基本計劃 樹立
- ② 事業施行을 위한 指針과 開發方向 提示

2. 計劃의 概念 및 開發構想

- ① 最小住居環境水準 確保를 위한 整備
- ② 周邊地域과 調和있는 開發 誘導
- ③ 公共投資의 效率性 增大
- ④ 現地 住民의 現地定着 誘導
- ⑤ 住民意見의 最大受容

3. 公共施設의 整備 및 擴充方案

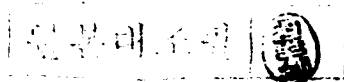
地區內 公共施設로서 道路, 供給處理施設, 公園, 어린이놀이터 등 日常的 生活行爲의 充足을 위해 必要한 施設에 관하여 居住者의 便利性, 快適性, 地區의 都市性에 寄與토록 計劃

■ 道路

- ① 既存道路를 最大로 活用한 道路網 構成
- ② 道路擴幅시 偏側擴幅을 原則
- ③ 國·公有地 于先의 編入
- ④ 改善效果의 均等한 配分

■ 上水道

- ① 서울시 上水道 基本計劃 受容
- ② 既存 給水施設에 대한 容量 및 改修 如否를 決定



■ 下水道

○ 서울시 下水道 基本計劃 受託

既存 下水道施設에 대한 容量檢討 改修 如否를 決定

○ 建築物 改量方向

○ 初期建築費 節減

適切한 住居機能과 環境條件을 맞추면서 建築費 節減

○ 維持 管理費 節減

機能性, 效率性, 規格化

○ 賃借家口 部門의 住居水準 向上

○ 隣近建物과 共同化, 協調化 誘導

○ 所要事業費의 推定 及 調達方案

■ 所要事業費 推定

○ 住宅改良事業費

住宅改良에 所要되는 事業費는 그 改良範圍와 方法을 一律的으로 策定할 수 없으므로 公共部門에서 支援하는 住宅建設 融資金만을 算定

$$91(\text{棟}) \times 1,200(\text{만원}) = 109,200(\text{만원})$$

○ 公共施設 事業費

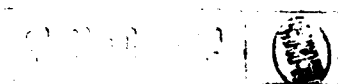
- 總事業費 : 583.6 (백만원)

- 補償費 : 493.4 (백만원)

- 工事費 : 90.2 (백만원)

■ 事業費 調達方案

事業에 所要되는 費用중 公共施設整備에 所要되는 費用은 政府支援金과 國有地 賣却資金으로 充當하고, 住宅改良에 所要되는 費用은 長期分割 償還方式으로 融資해 주고, 共同住宅 開發시 住居空間 增大分에 대하여 分讓 및 賃貸費로 補充한다.



2. 周邊區域 現況

㉑. 周邊區域 ① 地形 ② 土地利用

■ 地形

- 標高 10 ~ 25m 의 平坦地
- 周邊地域보다 약간 높은 緩慢한 傾斜地

■ 土地利用 現況

- 地區 東南側은 工團地域
- 地區 西北側은 不良住宅 密集地
- 道林路를 따라서 近隣生活施設 立地

㉒. 都市計劃 및 都市計劃施設 概況

■ 用途地域

- 道林路 北西側은 一般住居地域
- 道林路 男側은 準工業地域

■ 用途地區

- 駐車場整備地區
- 道林路邊에 4種 美觀地區, 始興大路邊에 2種 美觀地區

■ 都市計劃施設

○ 道 路

- 廣路 1-15 : 大林女中에서 安養市로 連結되는 始興大路
- 廣路 2-19 : 事業地區 南側 加里峰 5거리를 通過하는 南部循還道路
- 大路 3-18 : 新吉洞에서 大林驛을 通過하여 加里峰 오거리로 連結되는 道林路
- 大路 3-118 : 道林川에서 安養川을 連結하는 工團路
- 中路 2-114 : 道林路에서 工團路 方面으로 連結



- 九老區廳이 1.4km 에 位置
- 九老3洞 事務所가 0.4km 에 位置
- 九老南國民學校가 地區와 연결
- 九老 綜合社會福祉館이 對象地區로부터 400m 距離에 位置

㉔. 交通現況

- 國鐵 1號線이 地區西側에 通過
- 地下鐵 2號線 大林驛이 地區 北東쪽 1.1km 에 位置
- 南部循運道路, 始興大路가 主幹線道路 機能
- 道林路, 工團路가 補助幹線道路 機能
- 道林路和 工團路를 連結하는 144番 道路 (중로 2류 15m)가 局地道路의 機能

3. 對象地區 現況

가. 位置·區域 및 面積

■ 地理的位置

- 서울 都心을 中心으로 12.1km 南西側에 位置
- 九老區廳을 中心으로 1.4km 南東側에 位置
- 行政區域상 九老區 九老洞 252番地 一員
- 地區 西側에는 安養川, 東側에는 道林川이 흐름

■ 面積

- 9,557 m² (2,896坪)

나. 地形 및 土地利用

■ 地形

- 標高 17- 25m 緩慢한 傾斜地
- 周邊地域보다 5m 内外로 높은 地域



■ 土地利用 現況

○ 道路邊에 近隣生活施設 立地

○ ~~下隣地帶에~~ 隣接한 住宅地

대부분 單層住宅으로 利用하며 一部 住宅·店舖로 利用

○ 都市計劃 ② 都市計劃施設 概況

■ 用途地域

○ 一般住居地域

■ 用途地區

○ 住車場整備地區

○ 住民現況

○ 地區內 人口는 224世帶 913人, 地區全體의 人口密度는 959人으로 過密住居地

○ 入住形態는 自家가 71世帶, 專賃가 45世帶 142名, 月賃가 128世帶 377名으로 賃入者가 過半數 以上을 차지

○ 土地 및 所有現況

○ 地區內 土地 全體 9,557㎡ 중 대부분이 私有地

○ 國·公有地는 6筆地 1,517㎡ 로 대부분 道路로 利用

○ 國·公有地中 1筆地(96㎡)만 住宅用地로 利用

○ 建築物 現況

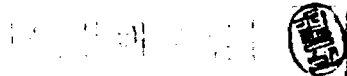
■ 有無許可 現況

○ 地區內 총 103 個棟중, 有許可 建築物이 83棟, 無許可 建築物이 19棟, 未登載 建築物이 1個棟으로 構成

■ 構造別 現況

○ 地區內 大部分의 建築物의 構造는 시멘트 블럭을 利用한 造積組이며, 지붕材料는 기와가 대부분을 차지

○ 最近 新築된 建築物은 연와조 혹은 鐵筋콘크리트 建築物



■ 建築年度別 現況

地區內 建築物의 建築時期는 60 ~ 70年이 대부분을 차지
生活 및 空間要求에 따라서 部分的으로 增,改築 및 新築

대부분 建築物이 無許可 建築物이었으나, 多數가 '85.6.29 에 特定建築物 竣工

■ 用途別 現況

地區內 建築物을 住宅과 住宅以外 用度로 區分해 보면 住宅이 대부분을 차지

住宅以外 用度는 住宅과 店舖 復合 建築物이 道路邊에 立地하며, 一部 新築
建物は 事務所, 近隣生活施設, 教會로 構成

4. 土地利用計劃

가. 都市計劃事項의 決定·變更

■ 用途地域

- 既定 : 一般住居地域
- 變更 : "

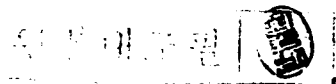
■ 用途地區

- 既定 : 駐車場整備地區
- 變更 : "

■ 都市計劃施設

○ 決定(變更) 調書

- 既定 : -
- 變更 : 6m, 4m 都市計劃道路 新設



都市計劃變更調查(道路)

區分	種類		幅員(M)	使用形態	機能	延長 (m)	起點	終點
	等級	類別						
新設	小路	3	6	一般道路	區劃道路	107	252-63	252-63
"	"	3	6	"	"	47	252-63	252-63
"	"	3	4	"	"	52	252-63	252-13
"	"	3	4	"	"	23	252-14	252-14
"	"	3	4	"	"	22	252-63	252-52
"	"	3	4	"	"	16	252-63	252-63

■ 道路整備計劃圖

1. 土地利用 細分化

土地利用計劃調查書

區分	既定		變更		變更面積 (m ²)	備考
	面積 (m ²)	構成費 (%)	面積 (m ²)	構成費 (%)		
計	9,557	100	9,557	100		
住居用地	8,347	87.3	8,053	84.2	(감) 294	
道 路	1,210	12.7	1,504	15.8	(증) 294	都市計劃道路: 1,376 m ² 私道 : 128 m ²

2. 災害防止計劃

Ⅱ 地盤崩壞防止

檢證課題	對 策
地盤造成 地盤崩壞	- 既存住宅地로서 地盤造成計劃이 不必要 - 地區내 252-53, 252-54, 252-55, 252-56, 252-57, 252-58, 252-59, 252-60 番地 一帶는 높이 2-4m 가량의 石築이 設置되어 있는 區域으로 新築時 建築法 施行規則 第 13條의 規程에서 定한 傾斜度, 建築物 가장자리로부터 띄는 거리등의 建築 指導를 요함

Ⅲ 防火對策

檢證課題	對 策
消防, 延燒 防止體系 및 避難體系 確立	- 地區내 6m, 4m 道路가 防火帶로 役割을 하며 消防活動의 通路로 利用 - " 延燒할 憂慮가 있는 部分 " 은 防火構造, 耐火構造로 建築指導



5. 公共設施 整備計劃

2. 道路計劃

■ 地區內 主進入道路

- 車輛進入의 兩方 通行體系를 위하여 6m 幅圓 確保
- 路幅이 立지치 않은 部分에 대한 部分整備를 통하여 地區內 道路로서의 機能 提高
- 道路 結絶地點에는 充分한 街角을 두어 安全通行을 위한 視界確保
- 步車 混用道路로서 步行者의 安全을 위한 車輛減速帶 設置

■ 地區內 道路

- 個個建築物에 接近 가능한 最小幅圓 4m 確保
- 良好한 住宅을 保全하고 接近性을 높이기 위하여 教會앞 4m 道路 確保
- 地區西側의 個個建築物 接近을 위한 4m 막다른 道路 新設
- 工場隣接의 私道 利用

道 路 計 劃 調 書

區 分	規 模				使用 形態	機 能	延 長 (m)	起 點	終 點	備 考
	等級	類別	番號	幅圓 (m)						
新 設	小路	3	1	6	一般 道路	區劃 道路	107	252-63	252-63	
"	"	"	2	6	"	"	47	252-63	252-63	
"	"	"	3	4	"	"	52	252-63	252-13	
"	"	"	4	4	"	"	23	252-14	252-14	
"	"	"	5	4	"	"	22	252-63	252-52	
"	"	"	6	4	"	"	16	252-63	252-63	

2. 上.下水道 設置 工 整備

1) 上水道

■ 地區內 給水 需要量 推定

(計劃年度 : 2001년)

計劃人口 (人)	1人 1日 最大給水量 (ℓ)	1日 最大給水量 (m ³ /日)	1日 平均給水量 (m ³ /日)	時 間 最大給水量 (m ³ /日)	補 給 率 (%)
1,200	600	720	576	936	100

■ 既存管路檢討

既存管路의 通水斷面檢討를 위하여 管徑別 經濟流速과 그에 대한 流量을 比較해 보면 아래와 같다.

管 徑	φ 80 mm	φ 100 mm	φ 150 mm	φ 200 mm	φ 250 mm	備考
流 速 (m ³ /sec)	0.24	0.36	0.51	0.61	0.73	
流 量 (m ³ /일)	92	245	780	1,654	1,096	

(資料 : 주철관핸드북)

■ 管網計劃 (管網圖 別添)

- 既存管網體系를 維持하고 道路整備時 老朽된 管의 交替
- 現在 計劃地區內 供給되는 管徑과 開設道路로 管路延長

2) 下水道

■ 現 況

計劃地區의 下水排除方式은 合流式으로 既存下水管網을 통하여 道林川 分流水管에 連結되어 安養下水處理場에서 處理

■ 既存 管路檢討

본 對象地區의 既存管路를 數理計算을 통해 檢討해 본 結果, 通水斷面 不足으로 인하여 容量不足 現象이 나타남

■ 管渠計劃·管網圖別添

道路整備時老朽化된 管의 改善 및 新設管路 埋設

管渠改良 및 管渠新設 計劃

管渠番號	管路길이 'm'	排水流域 面積	管 徑 'mm'	備 考
1004	45.0	0.22	D 600	管渠改良
1008	45.0	0.20	D 450 → D 600	"
1009	138.0	0.30	D 450 → D 600	"
5001	30.0	0.15	D 400	管渠新設
5002	30.0	0.13	D 400	"
5003	65.0	1.25	D 500	"

6. 建築物 改良計劃

2. 對象 建築物

- ① 地區내 總 改良對象 建築物 103棟
- ② 建築時期, 構造, 外觀, 規模를 綜合하면 存置可能 建築物이 12棟,
改良이 必要한 建築物이 91棟
- ③ 改良對象建築物 91個棟 中,
 - 公共施設 整備時 破損 建築物 (類型 I) : 21 棟
 - 垜地規模 90㎡ 未滿에 建築된 不良 建築物 (類型 II) : 54棟
 - 垜地規模 90㎡ 以上에 建築된 老朽不良 建築物 (類型 III) : 16棟

改良範圍 三 方法

본 計畵에서는 筆地規模, 空地形象, 建築物의 狀態를 考慮하여 그 類型을 分類하고 類型別 改善方案을 提示함

○ 類型 I

○ 土地 및 建築物 補償

- 殘餘土地가 20㎡ 未滿 : 公共에서 買入후 隣接空地에 賣却
- 20㎡~ 90㎡ : 土地所有者가 賣却을 願할 境遇는 公共에서 買入
- 殘餘土地가 90㎡ 以上 : 個個筆地內 增·改築

○ 類型 II (筆地合併, 共同開發)

- 共同開發의 時期, 方法, 開發費負擔, 管理處分方法 決定
- 入住 및 分讓·賃貸

○ 類型 III (個個筆地內 增·改築)

- 開發方法 및 開發費用 調達方案 講究
- 建築物 改良
- 改良 및 分讓·賃貸

○ 類型 IV

- 持續的인 維持管理를 통하여 建築物의 老朽化 防止
- 經濟的인 維持管理를 위하여 自然採光, 斷熱 擴充

다. 支援方案

○ 住宅改良 融資金

- 財政投融資金, 國民住宅基金 中에서 1,200만원 限度내에서 融資

○ 市稅 課稅 免除

- 土地 및 建築物 所有者에 대한 取得稅, 登錄稅 免除

● 國公有地 管理處分方案

■ 基本原則

- 國·公有地 賣却은 土地에 緣故를 가지고 있는 者에게 于先 賣却
讓與土地의 拂下價格은 鑑定評價士 2人 以上이 評價한 金額을 算術 平均한 金額

■ 土地의 賣却規模

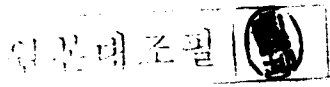
- 既存의 住居用 建築物이 있는 土地 : 既存 建築物의 建築面積의 2倍 以下로서 165㎡ 以下
- 住居用의 既存建築物이 있는 土地 : 165㎡ 以下 (단 既存 建築物의 建築面積이 165㎡를 超過하는 境遇 그 建築面積 以下)

■ 貨金의 納附

- 一時에 金額 納付를 原則
- 一時 納付가 困難한 境遇 年 5% 20年 均等分割 納付

■ 管理處分計劃

地番	地木	管理廳	面積 (㎡)	讓 受 者			備 考
				地番	面積(㎡)	姓 名	
252 -24	埜地	財務部	96	252 -24	96		
-31	埜地	財務部	185	-22 -24 -25 -26 -28	7 9 17 14 8		
-63	道路	財務部	1233	-55 -56 -57	12		埜地合併시 條件附 共有 持分으로 讓與
				-51 -52	24		"
				-87 -88 -89	26		"



地番	地目	管理處	面積 (㎡)	讓受者			備 考
				地番	面積(㎡)	姓 名	
				-27 -28	12		
				-20 -21 -103	12		
				-38	8		252-39,-40이 筆地合併시
				-83 -94	12		252-81,-84 "
				-78	30		道路編入用地와 換地
252 -86	堡地	財務部	13				

※ 讓與 面積은 地籍測量 結果에 따라 多少 流動的임.

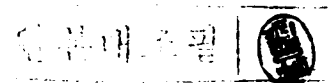
7. 所要事業費의 推定 및 調達方案

가. 所要事業費의 推定

(單位 : 백만원)

區 分		單 價	規 模	金 額	備 考
計		-	-	583.6	
補 償 費	建 築 物	0.50	362(평)	181.0	
	土 地	2.314	135.0(평)	312.4	國有地 914㎡除外
	小 計	-	-	493.4	
工 事 費	上水道工	0.016	135 (m)	2.16	
	下水道工	0.03	135 (m)	4.05	
	道路包裝工	6	14 (a)	84	
	小 計	-	-	90.21	

※ 公共施設整備時 殘餘地에 대한 補償費, 實施設計時 調査測量費와 設計費는 除外



· 事業費 調達方案

■ 公共施設 整備에 따른 所要費用

○ 總所要費用 : 58,360 (만원)

○ 政府出資金 : 48,470 (만원)

○ 國有地賣却代金 : $43 (\text{평}) \times 230 (\text{만원}) = 9,890 (\text{만원})$

■ 住宅改良 所要資金

住宅改良에 따른 所要資金은 政府融資金, 改良幸 賃貸 및 分讓金, 其他 費用으로 調達한다. 政府融資金은 財政投融資金과 國民住宅基金에서 1,200만원 限度내에서 可能함

◇ 財政投融資金

- 所要資金 : $300 (\text{만원}) \times 91 = 27,300 (\text{만원})$

- 償還方式 : 年利 6% , 1年 据置 19年 分割 償還

◇ 國民住宅基金

- 所要資金 : $900 (\text{만원}) \times 91 = 81,900 (\text{만원})$

- 償還方式 : 年利 10% , 1年 据置 19年 分割 償還





加里峰1洞1地區

住居環境改善計劃(案)

九 老 區

加里峰1洞1地區 住居環境改善計劃(案)



1. 計劃總括

가. 住居環境改善計劃의 目標

- ◇ 地區 開發與件에 適合한 住居環境改善事業 基本計劃 樹立
- ◇ 事業施行을 위한 指針과 開發方向 提示

나. 計劃의 概念 및 開發構想

- ◇ 最小住居環境水準 確保를 위한 整備
- ◇ 周邊地域과 調和있는 開發 誘導
- ◇ 公共投資의 效率性 增大
- ◇ 現地 住民의 現地定着 誘導
- ◇ 住民意見의 最大受容

다. 公共設施의 整備 및 擴充方案

地區내 公共設施로서 道路, 供給處理施設, 公園, 어린이놀이터 등 日常的 生活行爲의 充足을 위해 必要한 施設에 관하여 居住者의 便利性, 快適性, 地區의 都市性에 寄與토록 計劃

■ 道 路

- ◇ 既存道路를 最大로 活用한 道路網 構成
- ◇ 道路擴幅시 偏側擴幅을 原則
- ◇ 國·公有地 優先的 編入
- ◇ 改善效果의 均等한 配分

■ 上水道

- ◇ 서울시 上水道 基本計劃 受容
- ◇ 既存 給水施設에 대한 容量 및 改修 與否를 決定

■ 下水道

서울시 下水道 基本計劃 受容

既存 下水道施設에 대한 容量檢討후 改修 與否를 決定

라. 建築物 改良方向

- 初期建築費 節減
- 適切한 住居機能과 環境條件을 맞추면서 建築費 節減
- 維持管理費 節減
- 機能性, 效率性, 規格化
- 賃借家口 部門의 住居水準 向上
- 隣近建物과 共同化, 協助化 誘導

마. 所要事業費의 推定 및 調達方案

■ 所要事業費 推定

○ 住宅改良事業費

住宅改良에 所要되는 事業費는 그 改良範圍와 方法을 一律的으로 策定할 수 없으므로 公共部分에서 支援하는 住宅建設 融資金만을 算定

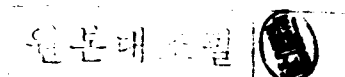
$$74 (\text{동}) \times 1,200 (\text{만원}) = 88,860 (\text{만원})$$

○ 公共施設 事業費

- 總事業費 : 704.54 (백만원)
- 報償費 : 639.74 (백만원)
- 工事費 : 64.8 (백만원)

■ 事業費 調達方案

事業에 所要되는 費用중 公共施設整備에 所要되는 費用은 政府支援金과 國有地 讓與貸金으로 充當하고, 住宅改良에 所要되는 費用은 長期分割 償還方式으로 融資해 주고, 共同住宅 開發시 住居空間 增大分에 대하여 分讓 및 賃貸費로 補充한다.



2. 周邊區域 現況

가. 周邊區域의 地形 및 土地利用

■ 地 形

- ◇ 對象地區는 標高 20~ 25.7M의 緩慢한 傾斜地
- ◇ 周邊地域보다 약간 높은 地帶

■ 土地利用 現況

- ◇ 工團路를 따라 近隣生活施設 分布
- ◇ 計劃地區를 包含 南東側 및 北西側이 住居地域
- ◇ 計劃地區 北東側 및 南西側이 工團地域으로 形成

나. 都市計劃 및 都市計劃施設 概況

■ 用途地域

- ◇ 計劃地區를 包含 東西側의 地域이 住居地域
- ◇ 計劃地區 南北側(신애電子, 工團地域)은 準工業地域

■ 用途地區

- ◇ 駐車場整備地區

■ 都市計劃施設

- ◇ 南部循環道路 (道路 2類 40m) 地區南側 通過
- ◇ 工團路 (大路 3類 25m) 隣接
- ◇ 加里峰1洞 事務所 200m에 位置
- ◇ 加里峰 市場 300m 位置
- ◇ 加里峰 郵遞局 400m에 位置
- ◇ 學校 : 九老南國民學校 450m, 加山國民學校 450m, 江西中學校 700m

2. 交通現況

- 南部循環道路 (廣路 2號 40m) 主幹線道路 機能
- 工團路 (大路 3號 25m) 補助幹線道路 機能
- 國鐵 加里峰驛 0.8km 位置
- 地下鐵 2號線 九老工團驛 1.0km 位置

3. 對象地區 現況

가. 位置·區域 및 面積

■ 地理的 位置

- ◇ 서울 都心을 中心으로 12.4km 南西側에 位置
- 九老區廳을 中心으로 1.8km 南側에 位置
- ◇ 行政區域上 九老區 加里峰 1洞 134番地 一員
- 都市計劃上 住居地域內 位置

■ 面積

- ◇ 5,030 m²

나. 地形 및 土地利用

■ 地 形

- ◇ 標高 20~ 26m의 緩慢한 傾斜地
- ◇ 周邊地域보다 약간 높은 地域

■ 土地利用現況

- ◇ 道路邊에 近隣生活施設 立地
- ◇ 工團地帶에 隣接한 住宅地
- ◇ 대부분 單層住宅으로 形成된 單獨住宅地



2. 都市計劃 3. 都市計劃施設 概況

■ 用途地域

- 一般住居地域

■ 用途地區

- 駐車場整備地區

2. 住民現況

- 常住人口는 448人으로 (地區全體의 人口密度 891人/ha) 單層 單獨住宅이 대부분을 차지하는 過密地域
- 居住家口는 143家口로 家口當3.13人으로 서울시平均 3.7人/戶 보다 家口員 수가 적음

3. 土地 및 所有現況

- 地區內 土地는 대부분 私有地 4,196.2 m² (83.4%)으로 構成 되어 있으며
- 國·公有地는 6筆地 833.8m²(16.6%)으로 垜地 2筆地, 道路 4筆地로 構成

4. 建築物 現況

■ 有·無許可 現況

- 地區內 總 74 個棟중, 有許可 建築物이 49棟, 無許可 建築物이 23棟, 未登載 建築物이 2個棟으로 構成
- 無許可 建築物 대부분은 신애電子 土地를 無斷占有하고 있음

■ 總數別 現況

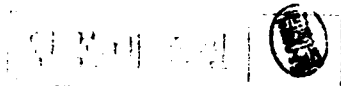
- 地區內 建築物은 2層 2個棟을 除外하고 1層으로 構成

■ 建築年度別 現況

- 建築時期別로 대부분이 '60~'70년에 無斷占有한 無許可 建築物이었으나 '85年 特定建築物 竣工
- '75年 以前 32棟 43%, '75年 以後 10棟 14%, 未確認(無許可) 32棟 43%로 分布됨

■ 用度別 現況

- 地區內 建築物의 用度는 住宅·店鋪 混用建物 1棟을 除外하고 住宅으로 構成



4. 土地利用計劃



1. 都市計劃事項 : 決定 變更

■ 用途地域

- 既 定 : 一般住居地域
- 變 更 : " "

■ 用途地區

- 既 定 : 駐車場整備地區
- 決定(變更) : " "

■ 都市計劃施設

- 決定(變更)調査 : 既 定 : " "
- 決定(變更) : 4m 都市計劃道路 新設

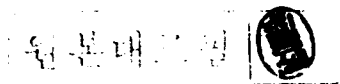
都市計劃變更調査 (道路)

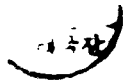
區 分	規 模			使用形態	機 能	延 長 (m)	起 點	終 點
	等 級	類 別	幅 圓 (m)					
新 設	小 路	3	4	一般道路	區劃道路	92	134-84	134-39
"	"	"	"	"	"	108	134-35	134-46
"	"	"	"	"	"	72	134-70	134-63
"	"	"	"	"	"	50	134-43	134-77

2. 土地利用の細分化

土地利用計劃調査

區 分	既 定		變 更		變更面積 (m ²)	備 考
	面 積 (m ²)	構成比 (%)	面 積 (m ²)	構成費 (%)		
計	5,030	100	5,030	100	-	
住居用地	4,314.4	86.4	3,803	75.6	(減) 588.4	
道 路	688.6	13.6	1,067	21.2	(增) 378.4	都市計劃
其 他	-	-	210	4.2	(增) 210	道 路





3. 災害防止計劃

■ 地盤對策

檢證課題	對策
造成基盤	- 既存住宅地로서 地盤造成計劃이 不必要

■ 洪水對策

檢證課題	對策
洪水排除體系	- 浸水危險性이 없는 地區 - 適切한 優秀排除를 위한 地盤高가 形成됨 (1~ 5m 標高差)

■ 放火對策

檢證課題	對策
消防, 延燒防止 및 避難體系 確立	- 地區內 4m道路가 放火帶로 役割을 하며 消防活動의 通路로 利用 - "延燒할 憂慮가 있는 部分"은 放火構造, 耐火構造로 建築指導

5. 公共施設 整備計劃

가. 道路計劃

■ 地區內 主進入道路

- 既存 3~ 4M道路를 4m幅圓 確保
- 各다른 道路를 周邊道路와 連結道路體系 確立

■ 地區內 道路

○ 個個建築物에 接近性을 높이기 위하여 既存 1- 2m 步行路를 4m로 擴幅

○ 地區 下段 建築物의 接近性을 考慮 4m 마다 新設 道路

道路計劃調查

區 分	規 模				使用 形態	機能	延 長 (m)	起 點	終 點	備 考
	等級	類別	番號	幅圓 (m)						
新設	小路	3	1	4	一般 道路	區劃 道路	92	134-84	134-39	
"	"	"	2	"	"	"	108	134-35	134-46	
"	"	"	3	"	"	"	72	134-70	134-63	
"	"	"	4	"	"	"	50	134-43	134-77	

■ 道路整備計劃圖

上·下水道設置及整備

1) 上水道

■ 地區內給水需要量推定

(計劃年度 : 2001年)

計劃人口 (人)	1人 1日 最大給水量 (ℓ)	1日 最大給水量 (m ³ /日)	1日 平均給水量 (m ³ /日)	時 間 最大給水量 (m ³ /日)	補給率 (%)
600	600	360	288	468	100

■ 既存管路檢討

既存管路的通水斷面檢討를 위하여 管徑別經濟流速과 그에 대한 流量을 比較해 보면 아래와 같다.

管 徑	φ 80 mm	φ 100 mm	φ 150 mm	φ 200 mm	φ 250 mm	備考
流 速 (m ³ /sec)	0.24	0.36	0.51	0.61	0.73	
流 量 (m ³ /日)	92	245	780	1,654	1,096	

(資料 : 주철관핸드북)

■ 管網計劃(管網圖別添)

- 既存管網體系를 維持하고 道路整備시 老朽된 管의 交替
- 現在 計劃地區內 供給되는 管徑과 開設道路로 管路延長

2) 下水道

■ 現 況

計劃地區의 下水排除方式은 合流式으로 既存下水管網을 통하여 道林川 分類下水管에 連結되어 安養下水處理場에서 處理

■ 既存 管路檢討

本 對象地區의 既存管路를 數理計算을 통해 檢討해 본 結果, 通水斷面을 確保하고 있으므로 充分한 下水排除를 기할 수 있음

따라서 既存 管渠斷面을 維持하며 道路整備시 老朽化된 管의 交替가 바람직



6. 建築物 改良 計劃

㉑. 對象 建築物

- 地區內 總 改良對象 建築物 74棟
- 建築時期, 構造, 外觀, 規模를 綜合하면 存置可能 建築物은 없으며 改良이 必要한 建築物이 74棟
- 改良對象建築物 74個棟 中,
 - 公共施設 整備시 破損 建築物 (類型 I) : 30 棟
 - 垜地規模 90㎡ 未滿에 建築된 不良 建築物 (類型 II) : 60棟
 - 垜地規模 90㎡ 以上에 建築된 老朽不良 建築物 (類型 III) : 1棟

㉒. 改良範圍 및 方法

筆地規模, 垜地形象 建築物의 狀態를 考慮하여 그 類型을 分類하고 類型별 改善方案을 提示함

◇ 類型 I

- 土地 및 建築物 補償
- 殘餘土地가 20㎡ 未滿 : 公共에서 買入후 隣接垜地에 賣却
- 20㎡·90㎡ : 土地所有者가 賣却을 원할 境遇는 公共에서 買入
- 殘餘土地가 90㎡ 以上 : 個個筆地內 增·改築

○ 類型 II (筆地合併, 共同開發)

- 隣接垜地 所有者와 共同開發 協義
- 共同開發의 時期, 方法, 開發費負擔, 管理處分方法 決定
- 改良 및 分讓·賃貸

○ 類型 III (個個筆地內 增·改築)

- 開發方法 및 開發費用 調達方案 講究
- 建築物 改良
- 改良 및 分讓·賃貸

類型 IV

持續的인 維持管理을 통하여 建築物의 老朽化 防止
 經濟的인 維持管理을 위하여 自然採光, 斷熱 斷充

1. 支援方案

- 住宅改良 融資金
 - 財政投融資金, 國民住宅基金中에서 1,200萬원 限度內에서 融資
- 市勢 課稅 免除
 - 土地 및 建築物 所有者에 대한 取得稅, 登錄稅 免除

2. 國·公有地 管理處分方案

■ 基本原則

- 國公有地 讓與는 土地에 緣故를 가지고 있는 자에게 于先 賣却
- 讓與土地의 拂下價格은 鑑定評價士 2人 以上이 評價한 金額을 算術 平均한 金額

■ 土地의 賣却規模

- 既存의 住居用 建築物이 있는 土地 : 既存 建築物의 建築面積의 2倍 以下로서 165㎡ 以下
- 住居用의 既存建築物이 있는 土地 : 165㎡ 以下 (단 既存 建築物의 建築面積이 165㎡를 超過하는 境遇 그 建築面積 以下)

■ 貨金의 納付

- 一時에 金額 納付를 原則
- 一時 納付가 困難한 境遇 年利 5% 20年 均等分割 納付

■ 管理處分計劃

地 番	地 目	管理廳	面積 (㎡)	讓 受 者			備 考
				地 番	面積(㎡)	姓 名	
134-49 -75	대 대	국방부 국방부	80.7 64.5	134-49 -75	80.7 64.5	문광생 이수도	미등기 "

7. 所要事業비의 推定 및 調達方案

7.1. 所要事業비의 推定

(單位 : 백만원)

區 分		單 價	規 模	金 額	備 考
計			-	704.54	
補 償 費	建 築 物	0.50	455.7(평)	227.85	
	土 地	2,314	178.0(평)	411.89	
	小 計	-	-	639.74	
工 事 費	道路包裝工	6	10.8(a)	64.8	
	小 計	-	-	64.8	

※ 公共施設整備時 殘與地에 대한 報償費, 實施設計시 調査測量費와 設計費는 除外

7.2. 事業費 調達方案

■ 公共施設 整備에 따른 所要費用

○ 總所要費用 : 70,454 (만원)

○ 政府出資金 : 60,380 (만원)

國有地 賣却資金 : 43 (평) × 230 (만원) = 9,890 (만원)

■ 住宅改良 所要資金

住宅改良에 따른 所要資金은 政府融資金 改良率 賃貸 및 分讓金 其他 費用으로 調達한다. 政府融資金은 財政投融資金과 國民住宅基金에서 1,200만원 限度내에서 可能함

○ 財政投融資金

- 所要資金 : 300 (만원) × 74 = 22,200 (만원)

- 償還方式 : 年利 6% , 1年 据置 19年 分割 償還

○ 國民住宅基金

- 所要資金 : 700 (만원) × 74 = 66,600 (만원)

- 償還方式 : 年利 10% , 1年 据置 19年 分割 償還





始興1洞1地區

住居環境改善計劃(案)

九 老 區

I 計劃總括

A. 住居環境改善計劃之目標

- 建築物之改良
- 公共設施整備 및 擴充
- 住民所得源開發

快適한 住居環境 造成 및 住民福利增進

B. 計劃之概念 및 開發構想

- 既存의 住居環境 與件을 考慮한 計劃樹立
- 現地住民의 現地 再定着 可能한 計劃 構想
- 地區 周邊의 社會·經濟的 福祉政策을 包括하는 綜合的 計劃 樹立
- 地區 實情에 適合한 改良方式 採擇
- 設問調査에 의한 住民意見에 符合하는 開發類型 決定(地區分割計劃 樹立)

C. 公共設施之整備 및 共同設施之擴充方向

- 周邊地域 交通體系를 考慮한 地區內 交通體系 設定
- 供給處理施設은 隣接地域 및 地區에 既 埋設된 既存施設을 利用
- 地區內 必要한 共同利用施設은 充分히 確保

D. 住宅之建設 및 建築物之改良方向

- 改良方法
 - 共同住宅(A.P.T.)建設 : 아파트 8,12層 1個棟 (分讓 56, 賃貸 96家口)
 - 現地改良 : 6個筆地 (6個棟)

E. 住民所得源 開發方向

- 地下層 內 共同作業場 設置



1. 所要事業費 推定 - 調達方案

- 總事業費 : 6.140 百萬圓
- 補償費 : 2.574 百萬圓
- 工事費 : 3.566 百萬圓

○ 事業費 調達 方案

- 住居環境改善事業費
- 財政投融资 資金 및 國民住宅基金 融資

II 周邊區域 現況

가. 地理的 位置・性格

- 서울 都心을 中心으로 半徑 14.5 km 西南側 位置
 - 九老區廳을 中心으로 半徑 4.5 km "
- 安養川을 境界로 光明市와 連接
- 地區에 隣接하여 始興大路(B = 45m)와 電鐵 1號線 位置
- 周邊地形은 대체적으로 平坦地域

나. 都市計劃 現況

- 用途地域 : 對象地區 및 周邊地域은 準工業地域
始興大路邊 一部는 商業地域
- 用途地區 : 始興大路邊 美觀地區
- 都市計劃施設 概況
 - 道路 : 廣路 1-15, 2-19, 大路 3-82, 中路 1-110, 2-79, 2-114
 - 公園 : 事業地區 東側 冠岳山 自然公園 立地

다. 交通現況

- 始興大路 (B = 45M) : 200 m 位置
- 國鐵, 電鐵1號線(始興驛) : 350 m 位置
- 始興大路 ~ 始興大橋 ~ 光明市間 連結道路(中路 1-110) 隣接 通過

Ⅲ 對象地區의 現況

㉑. 位置, 區域, 面積

地區名	面積(m ²)	位 置	備 考
始興1洞1地區	6,861	九老區 始興洞 118番地 一帶	

㉒. 地形 및 土地利用

○ 地 形

- 地區全體가 平坦한 地形으로 周邊地域에 비해 地盤高가 낮아 雨水排除 困難
- 地區境界가 不定形이며, BLOCK 内部에 位置하여 地區 中心으로 接近 街路網 體系가 不利

○ 土地利用

- 대부분 單獨住宅의 住居用地로 構成되어 있고, 地區 外廓에 洞事務所와 小規模 店鋪 立地

㉓. 都市計劃 및 都市計劃施設

都 市 計 劃 內 容			都 市 計 劃 施 設
用途地域	用途地區	其 他	
準工業地域	駐車場整備地區	住居環境改善地區	洞事務所

㉔. 住民現況

- 地區內 常住人口 - 總 543 名 188 家口 ('91年 2月 現在 住民登錄上 現況)
이나 住宅供給 對象 家口는 133 家口임
- 家口當 構成員은 2.9 名, 人口密度는 791 名/ha 임
- 地區內 居住民의 大部分이 日傭職 및 商業, 서비스업에 從事
- 事業 地區內 土地·建物 所有者中 地區內 居住者는 37 家口, 地區外 居住者는



25家口이며, 賃入者는 全體의 約 80% 인 151家口 390名으로 平均
 家屋 1棟當 約 3家口 程度가 賃入者로 構成

2) 家屋當 平均 居住家口 : 3家口, 家口當 居住面積 : 4.5坪, 棟當 平均房數 : 3.42個
 建物 平均 層數 : 1.14層 ----- 대부분 房1個의 狹小한 住居空間에서 生活

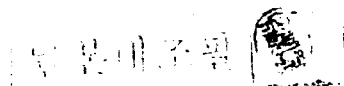
土地 所有狀況

區 分	現 況		
地 目 別	전체 面積(6,861m ²) 91개 筆地가 垡地로 構成		
所 有 別	私有地 : 84筆地(5,515m ² , 80.3%) 國公有地 : 7筆地(1,346m ² , 19.7%) - 洞事務所 外는 道路로 利用		
筆地規模別	20 m ² 未滿	20 ~ 90 m ² 未滿	90 m ² 以上
	20 筆地, 187 m ²	50 筆地, 2,236 m ²	21 筆地, 4,438 m ²
	21 %	56 %	23 %

建築物 및 公共施設

區 分	現 況			
	計	有 許 可	無 許 可	
許 可 別	61 棟 (100%)	41 棟 (67%)	20 棟 (33%)	
構 造 別	목 조 와 즘	시멘트 블럭	벽 돌 조 직	연 와 조
	17개동(27.9%)	38개동(62.3%)	3개동(4.9%)	3개동(4.9%)
用 途 別	住 居 用	商 業 用	宗 教 施 設	
	56 개동 (91.8%)	4 개동 (6.6%)	1 개동 (1.6%)	
規 模 別	20 m ² 未滿	20 ~ 60 m ² 未滿	60 ~ 80 m ² 未滿	80 m ² 未滿
	7 개동(11%)	42 개동(69%)	9 개동(15%)	3 개동(5%)
其 他	· 總 垡地面積 : 5,724 m ² · 建築物 平均 바닥面積 : 38.98 m ² (平均 建蔽率 : 50%)			

* 公共施設 : 洞事務所 1개동(附屬建物 2개동)



N 土地利用計劃

2. 都市計劃事項 ② 決定・變更

○ 用途地域・地區(變更)

區 分	位 置	面積 (m ²)	用途地域	備 考
當 初	始興洞 118番地 一帶	6,861	準工業地域	
變 更	"	"	一般住居地域	

○ 都市計劃施設(決定)

- 道路 : 小路 3類 (6 M) < 延長 (75 M)
 小路 3類 (4 M) > 延長 (35 M)
- 公共施設 : 1,063 m² (洞事務所)

3. 土地利用 ③ 細分化

區 分	計 (m ²)	用 途	面積 (m ²)	比率 (%)	備 考
計	6,861		6,861	100	
共同住宅 建立地區	3,830	宅 地	775	11.3	
		附帶福利施設	1,560	22.7	
		綠地, 步行路	1,495	21.8	
現地改良 地 區	1,380	宅 地	1,320	19.2	
洞事務所	1,063	公 共 施 設	1,063	15.5	
道 路	648	"	648	9.5	



1. 災害防止計劃

- 火災 對策 團地 後面道路 計劃으로 火災 發生時 消防道路로 活用 可能보록함
- 浸水 對策 雨天時 浸水의 危險을 防止하기 爲해 地下 部門의 風土量을 利用한 地區內 覆土



V 公共施設 整備計劃

1. 道路計劃

- 地區 西側 7M 道路의 8M 擴幅 및 團地內 進入道路 6M 確保
- 地區 南側 4M 道路와 連結機能을 갖춘 4M 團地內 道路 新設

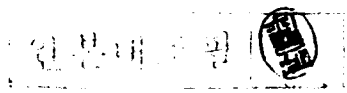
區分	規 模				使用形態	機 能	延長	起 點	終 點	備考
	等級	類別	番號	幅圓						
新設	小路	3	1	6 M	一般道路	區劃道路	75 M	118-27	119-16	
"	"	3	2	4 M	"	"	35 M	119-16	120-12	

2. 上下水道 設置 및 整備

- 上水道 - 서울市 上水道 基本計劃의 收容, 地區內 既存 給水管 D = 150 mm 의 延長 利用
- 下水道 - 分流式 排除方式 採擇, 既存 下水施設 (φ 450)의 延長 利用

3. 其 他

- 電氣·通信 - 用途別 使用 原單位를 利用한 電力量 算定 (容量 950.8 KVA)
電話 普給率은 家口當 1臺로 計劃
- 都市가스 - 既存 施設을 引入하여 團地內 幹線道路를 따라 埋設
(1日 總 使用量 1,824 m³)



V 住宅의 建設 및 附帶福利施設計劃

1. 住宅의 建設·供給·管理計劃



1. 住宅 建設計劃

家口別 單位 平面計劃은 分讓面積을 基準으로 13坪型, 25坪型으로 計劃

1. 坪型別 建立計劃

坪 型	專用面積 (m ²)	共用面積 (m ²)	分讓面積		建立住宅數 (가 구)	備 考
			(m ²)	坪		
13 坪型	29.7	13.7	43.4	13.1	96	賃貸
25 坪型	57.2	26.3	83.5	25.3	56	分讓

2. 住宅 供給計劃

- 總 供給對象 家口數 --- 102 家口

- 住宅供給 { 分讓住宅(25坪型) : 地區內 土地·建物主에게 分讓 : 56家口
 永久賃貸住宅(13坪型) : 地區內 對象賃入者에게 供給 : 46家口

* 永久賃貸住宅 중 殘與分(50家口)은 追後 關聯規定에 依據 決定

3. 住宅管理計劃

- 分讓住宅(25坪型)은 分讓 후 管理期間 동안 事業施行者가 管理

2. 附帶·福利施設의 設置計劃

施 設 名	個所	面積(m ²)	備 考
어린이놀이터	1	466.5	
託兒院 및 敬老堂	1	200	2 층
駐車場	30面	867.5	法定駐車臺數 : 28面

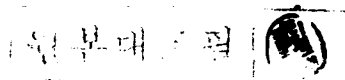


共同作業場	1	142	共同住宅 地下
園地内 讀書室	1	100	共同住宅 地下
休息 綠地空間		1,503.4	共同住宅 地下
販賣施設	1	387.5	共同住宅 地下

入住者 選定基準 및 節次 등

㉠ 入住者 選定基準

入住者の 選定 및 募集 節次는 住宅 供給에 관한 規則 등의 關聯 規定을 準用하되
필요시 追後 區廳長이 定하는 바에 依함.



VI 建築物の改良

1. 対象建築物

地番	現況			計劃			改善效果
	空地面積	建築延面積	建蔽率	空地面積	建築延面積	建蔽率	
118-49	390	72.73	18.64	380			
119-8	139	62.25	40.14	139			
119-11	218	60.99	27.97	218			
119-12	205	36.93	18.01	205			
119-13	185	70.34	38.04	154			
120-3	243	461.8	49.51	214	3층住宅 新築증		存置對象 建築物

* 建築延面積은 臺帳上の面積임.

나. 改良範圍 및 方法

公共施設 低層部分을 除外한 空지는 土地, 建築物 所有者가 改良範圍와 方法 決定

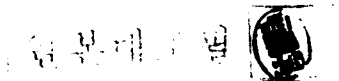
다. 支援方案

住居環境改善事業 資金 融資支援 對象建築物에 대하여는 '都市低所得住民의 住居環境改善事業 融資金 支援指針'에 依據 融資 支援

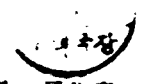
VII 共同施設의 擴充 및 住民의 所得源 開發

共同施設 設置計劃

- 老人亭 - 施設規模 100 m² (法的基準 - 20.2 m²)
- 託兒院 - 施設規模 100 m²
- 集會所 - 共同住宅 各層의 CORE 部分에 設置
- 讀書室 - 施設規模 100 m²



나. 住民所得源開發計劃



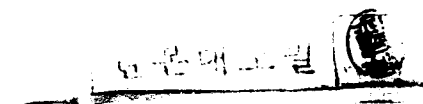
- 本地區의 住民所得源開發은 地區의 立地의 與件, 居住家口의 規模, 居住者의 構成員등을 勘案하여 共同作業場을 設置하여 運營
- 共同作業場은 共同住宅地의 地下層에 142 m² 規模로 하여 地域住民의 所得源이 될 수 있도록 計劃
- 誘致業種은 縫製, 玩具組立, 繡物등의 家內手工業

IX 所要事業費의 推定 및 調達方案

가. 所要事業費의 推定

○ 總事業費 : 6,140 百萬원

區 分		單價(만원/坪)	規模(坪)	金額(백만원)	비 고	
계				6,140		
補 償 費	土 地	地區内部	202	992	2,004	
		道路邊	215	156	335	
		小 計	-	1,148	2,339	
	建 物	有許可	50	419	210	
		無許可	10	251	25	
		小 計	-	670	235	
小 計		-	1,818	2,574		
工 事 費	土 木 工 事		5.5	1,247	69	
	建 築 工 事	住 宅	123	2,704	3,326	
		商 街	100	121	121	
		福利施設	50	70	35	
	實 施 設 計 費			1 式	15	
小 計			4,020	3,566		



1. 國公有地 管理處分 方案

○ 國公有地 現況

地番	地目	地積 (m ²)		所有者	備考
		臺帳面積	編入面積		
118-21	塚	3	3	구로구	
118-42	"	23	23	구로구	
118-50	"	13	13	구로구	
118-77	"	10	10	구로구	
118-90	"	1,137	1,137	서울특별시	始興1洞事務所
119-16	"	142	48	朝鮮製鐵	歸屬財産
120-12	"	112	112	구로구	
계	7 필지	1,440	1,346		

○ 管理處分計劃

- 洞事務所 敷地(1,137 m²)를 除外한 國公有地(209 m²)는 地區내 都市計劃道路 面積(630 m²)의 一部에 包含하여 區有地로 歸屬

□. 事業費 調達方案

○ 本 對象地區의 總 事業費는 6,140백만원으로 推算되며, 初期 投資費는 事業 施行者가 負擔하고 事業施行에 따라 分讓收入에 의해 事業費 調達

- 財政投融資資金 및 國民住宅基金 融資支援 = 1,712 百만원

· 財政投融資資金 : 300만원 × 152 戶 = 456 百만원

· 國民住宅基金 : 700 " × 56 戶 = 392 "

900 " × 96 戶 = 864 "

- 其他 住居環境改善事業費 支援

라. 投資計劃



(單位：百萬圓)

區分	計	'91下半年	'92上半年	'92下半年	備考
計	6.140	15	3.914	2.226	
實施設計費	15	15	-	-	
補償費	2.574		2.574	-	
工事費	3.566	-	1,340	2,226	

X 其他

가. 管理處分計劃 및 換地處分計劃

○ 基本原則

- 事業施行으로 開設되는 都市計劃道路는 管理廳에서 管理토록 移管
- 不定形의 土地는 定形化하여 事業 效果 增大
- 一部 筆地(118-49, 118-90)에 대하여는 換地概念 導入

○ 處分內譯

(單位：m²)

地番	地目	地積	補償	換地	施行後面積	備考
118-49	塚	390	28.4	18.4	380	
119-13	"	185	31	-	154	
120-3	"	243	29	-	214	
118-90	"	1,137	82.8	8.8	1,063	동사무소
計		1,955	171.2	27.2	1,181	

나. 地區分割 施行計劃

區 分	共同住宅 建立地區	現地改良地區	舍附 劃施設敷地
對象地番	其他地域	118-49 外 5個筆地	118-90 外 數筆地
施行面積	3,830 m ²	1,380 m ²	2,443 m ²
施行者	서울시都市開發公社 동	土地, 建物主	

다. 事業施行 改善 效果

區 分	現 況	施 行 後	備 考
住居水準	<ul style="list-style-type: none"> · 家口當 平均 4.5 坪의 狹小한 住民空間 · 地區內 公共 및 福利施設 全無 	<ul style="list-style-type: none"> · 分讓面積 13 - 25 坪 規模 住居空間 供給 · 놀이터, 敎老堂, 託兒院 및 住民 休息空間 提供 	
交通體系	<ul style="list-style-type: none"> · 道路網 體系 未備 	<ul style="list-style-type: none"> · 道路 體系整備 및 駐車場 建設로 交通處理 圓滑 	
供給處理	<ul style="list-style-type: none"> · 雨期時 排水 困難 	<ul style="list-style-type: none"> · 建築 地下 토취량의 盛土로 排水處理 圓滑 	
災 害	<ul style="list-style-type: none"> · 火災等 集團的 災害發生 憂慮 	<ul style="list-style-type: none"> · 充分한 OPEN SPACE 의 確保로 災害 防止 	
權利關係	<ul style="list-style-type: none"> · 有無許可 및 土地, 建物 소유권의 未整理등 權利 關係 複雜 	<ul style="list-style-type: none"> · 土地, 建物 登記등 權利關係 整理 	
土 地 效 率 性	<ul style="list-style-type: none"> · 不定形 土地로 殘餘地 發生 	<ul style="list-style-type: none"> · 筆地의 定形化로 土地利用 效率化 	