

서울특별시

우100-744 서울 중구 태평로1가 31번지 / 전화 (02) 731-6391-4 / 전송 731-6795

문서번호 주개 58533-2428

시행일자 1994.10.15.

(제 1 안)

수신 내부결재

참조



취급			시	장	
보존					
주택국장	전결				
주택개량과장	승인				
개량 2.계장	결				
기안	이.성.영		협조		

제목 주거환경개선지구 변경 및 개선계획 수립

1. 주택 58533 - 992 호(94.10.8)와 관련임.

2. 건설부 고시 제1993 - 515호(93.12.17), 같은고시 제1992 - 561호(92.10.23), 로 지구지정된 우리시 관내 현제1, 영전제1, 누상·옥인 주거환경개선지구에 대하여 도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법 제6조의 규정에 따라 관할구청장이 주거환경개선계획 용역을 시행하여 주민의견을 청취한후 우리시 제7차(94. 9. 13)도시 계획위원회에 상정 가결되었기 같은법 제6조제1항의 규정에따라 개선계획수립안을 주개 58533- 2234호(94.9.22)로 건설부장관에게 보고 하였으므로 그안을 고시코자 합니다.

첨부 : 1) 고시안 1부.

2) 지구별 개선계획서 3부.

3) 건설부 주개 58533 - 992호(94.108) 공문 1부. 끝.

서울특별시장

(제 2 안)

수신 총무처장관

제목 관보게재 의뢰

1. 아래와 같이 관보게재 의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

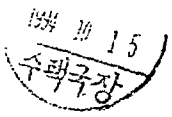
가. 게재구분 : 고시

나. 게재건명 : 현제1, 영전1, 누상·옥인, 주거환경개선지구 변경 및 개선계획

수립 고시

다. 법적근거 : 도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법 제3조, 같은법 시행령 제3조제2항, 제3조제4항, 제12조

첨부 : 고시본 사본 2부. 끝.



서울특별시

(제 3 안)

수신 수신처장조

참조 주택과장

제목 주거환경개선지구 변경 및 개선계획 수립 통보

1. 귀구에서 도시저소득주민의주거환경을위한 임시조치법 제6조의 규정에따라 개선 계획을 수립 보고한 현저1, 영전1, 누상.옥인, 주거환경개선지구에 대하여 별첨과같이 지구 변경 및 개선계획을 수립 고시 하였기 통보하니 관계도서를 비치하여 일반인에게 보이고 별첨 주개58533 - 992호(94.10.8)공문 사본에 명기된 사항에 유념하여 주거환경개선사업을 조속히 추진 하기 바람.

첨부 : 1) 고시본 1부.

2) 주거환경개선계획서 각1부.

3) 건설부 주개 58533 - 992호(94.10.8)공문 사본 1부. 끝

서울특별시

수신처 : 서대문구청장, 송로구청장.

(제 4 안)

수신 수신처장조

제목 주거환경개선지구 변경 및 개선계획 수립 고시 통보

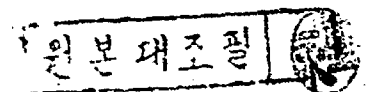
1. 우리시 관내 현저1, 영전1, 누상.옥인, 주거환경개선지구에 대하여 지구변경 및 개선계획을 수립 고시 하였기 통보 하오니 관련 업무에 참고 하시기 바랍니다.

첨부 : 1) 고시본 사본 1부.

2) 개선계획 수립서 3부. 끝.

주택개량과장

수신처 : 도시계획과, 시설계획과, 공원과장.



(제 5 안)

수신 서울특별시 도시개발공사

주택국장

참조 재개발과정

제목 주거환경개선지구 변경 및 개선계획 수립 고시 통보

1. 귀사가 사업시행자로 지정된 현저제1, 영천제1 주거환경개선지구에 대하여 별첨 고시문과같이 주거환경개선지구 변경 및 개선계획을 수립 고시하였기 통보하니 사업시행 주관 부서인 서대문구청장과 협조하여 사업시행에 만전을 기하기 바람.

첨부 : 고시문 사본 1부. 끝.

서울특별시장

(제 6 안)

수신 건설부장관

참조 주택개발과정

제목 주거환경개선지구 변경 및 개선계획 수립 고시 보고

1. 주개 58533 - 992호(94.10.8)와 관련입니다.

2. 우리시 관내 현저제1, 영천제1, 누상.옥안 주거환경개선지구에 대하여 별첨 고시문과 같이 주거환경개선지구를 변경지정하고 개선계획을 수립 고시 하였음을 보고합니다.

첨부 : 1) 고시문 사본 1부.

2) 지구별 개선계획서 3부. 끝.

서울특별시장

원본대조필

고 시 (안)

주택구장 특별시 고시 제1994-336호

직사	1994.10.24	제 317 호
담당자	경제개발사업본부담당관	
	<i>(Handwritten Signature)</i>	<i>(Handwritten Signature)</i>

주거환경개선지구 변경 및 개선계획수립

- 건설부 고시 제1993-515호(93.12.17) 같은 고시 제1992-561호(92.10.23)로 지구지정된 우리시 관내 현저제1영전제1누상복인 주거환경개선지구에 대하여 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제3조와 같은 법시행령 제3조제4항 제12조제1항의 규정에 의거 주거환경개선지구를 변경 지정하고 같은 법 제6조의 규정에 따라 주거환경개선계획을 수립하였기 같은 법시행령 제3조제2항 제6조제5항의 규정에 따라 이를 고시합니다
- 관계 도서는 서울특별시 주택개발과와 관할구 주택과 및 도시정비과에 비치하여 일반인에게 보입니다.

1994년 10월 24일

서울특별시 장

가. 주거환경개선지구 변경지정 조서

지구명	위 치	면 적 (㎡)		비 고
		당 초	변 경	
현저제1	서대문구 현저동 101 일대	10,315	10,655.9	면적정정
영전제1	서대문구 영전동 163 일대	2,045	2,124.5	"
누상복인	중로구 누상동 11-2 일대	49,269.4	49,790.9	"

나. 사업시행기간 : 94.10.20 - 97.10.20

다. 사업시행자

- 현저제1지구 : 서울특별시 도시개발공사
- 영전제1지구 : 서울특별시 도시개발공사
- 누상복인지구 : 중로구청장

본대조필

다. 주거환경개선계획의 수립내용

1) 현저제1[√]영천제1지구

○ 도로결정 조서

구분	노선명	폭	연장	시점	종점	비고
신설	소로3류 1호선	6m ²	20m ²	현저동 101-298	현저동 101-298	

○ 공원변경결정 조서

공원명	위치	면적 (m ²)		비고
		기정	변경	
안산 자연공원	서대문구 현저동 5번지 일대	1,978,000	1,979,531.5	감 : 789 m ² 증 : 2,124.5 m ²

2) 누상[√]육인 지구

○ 도로결정조서

구분	구 모				사용 형태	기능	연장 (M)	면적 (m ²)	기 점	종 점	비 고
	등급	류별	번호	폭원							
계			8개 노선				5824				
기정	소로	3	117	6	일반 도로	구획 도로	410	2460	누상동 17-1	누상동 56-2	기도시계획 도로일부편입
변경	"	3	1	6	"	"	243	650	" 16-3	" 80-1	
기정	"	3	118	6	"	"	100	600	"166-1	"159-31	기도시계획 도로일부편입
변경	"	3	2	6	"	"	97	560	"166-1	"149-31	
신설	"	3	3	6	"	"	184	1132	" 16-3	"159-163	
"	"	3	4	4	"	"	104	424	" 2-1	" 3-12	
"	"	3	5	4	"	"	306	1500	"166-127	"29-10	
"	"	3	6	4	"	"	129	620	"166-141	"166-176	
"	"	3	7	4	"	"	117	616	"166-214	"166-251	
"	"	3	8	4	"	"	69	322	"166-73	"166-19	

3) 기타 : 토지이용계획[√]건축물개량계획등은 서울특별시 주택개량과와 해당구[○]

주택과에 비치된 도서와 같음


서대문구 현저 1지구·영천 1지구
주거환경개선계획

주택국장

1994

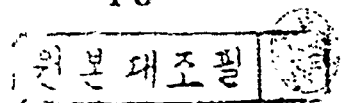
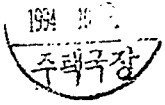
서대문구

153

인본대조필 

目 次

I	계획의 개요	1
	1. 계획의 목적	1
	2. 계획의 범위	1
	3. 사업추진경위	1
II	현황조사 분석	2
	1. 인구, 가구 현황	2
	2. 토지현황	2
	3. 건축물현황	3
	4. 지역여건	3
III	기본계획	6
	III-1. 기본전제	6
	III-2. 현저 1 지구	6
	III-2. 영천 1 지구	8
IV	사업시행계획	9
	1. 사업시행계획	9
	2. 결론	10
	4. 건의	10



I. 계획의 개요

1. 계획의 목적

- 도시저소득 주민의 복지증진과 공공기반시설 및 생활편익시설의 정비·확충으로 주거생활의 질적수준 향상
- 주변지역 여건 및 지역특성에 부합하는 공간구성을 통하여 토지이용의 효율화 및 주거기능의 회복도모
- 현지 주민의 참여기회의 확대 및 주민의 경제적 부담능력을 고려한 합리적인 주거환경 개선방안 제고

2. 계획의 범위

◦ 공간적 범위

구 분	위 치	면 적	
		㎡	평
현저 1 지구	서대문구 현저동 101번지 일대	10,655.9	3223.4
영천 1 지구	서대문구 영천동 163번지 일대	2,124.5	642.6

- 시간적 범위 - 기준년도 : 1994년
- 목표년도 : 1997년

3. 사업추진경위

- 1993. 5. 21 : 고도제한에 대한 군부대 협의
- 1993. 6. 25 : 주거환경개선지구 입안 공고
- 1993. 12. 17 : 지구지정 고시(건설부 고시 1993-515호)
- 1994. 2. 20 : 13개동 289호 거주민 완전 이주
- 1994. 3. 10 : 사업시행자 지정 (서울시 도시개발공사)
- 1994. 4. 13 ~ 1994. 7. 11 : 주거환경개선계획 수립
- 1994. 4. 13 : 과업착수
- 1994. 4. 20 ~ 4. 26 : 주민설문조사(배부289, 회수265, 회수율 92%)
- 1994. 5. 27 : 1차 주민설명회 (현황조사분석, 대안설명등)
- 1994. 6. 2 : 2차 주민설명회
- 1994. 6. 13 ~ 6. 22 : 계획(안)관련부서협의
- 1994. 6. 21 ~ 7. 4 : 주민보상 공고·공람(14일간)
- 1994. 6. 26 ~ 7. 3 : 기본계획(안)공고·공람(7일간)

II. 현황분석

1. 인구·가구 현황

구 분		가 구 (세대)			인 구 (인)		
		계	자 가		계	자 가	
			정 상	무단개발		정 상	무단개발
현 저	인구·가구	243	228	15	850	798	52
영 천	인구·가구	46	41	5	162	147	15

2. 토지 현황

○ 소유구분

구 분		필 지 수	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
현 저 1지구	계	20	10,655.9	100.0	
	국(법무부)	2	487.2	4.6	
	시 유 지	18	10,168.7	95.4	
영 천 1지구	계	43	2,124.5	100.0	
	국(재무부)	5	225.7	10.6	
	시 유 지	38	1,898.8	89.4	

○ 토지이용현황

구 분	면 적 (m ²)	구성비 (%)	비 고
계	10,655.9	100.0	
주 거 용 지	5,264.5	49.4	* 필지 단독점유 * 구조물 및 외부 도로에 편입
도 로 용 지	2,141.8	20.1	
보행자전용로 녹 지	543.5	5.1	
집 수	2,323.0	21.8	
가 타	255.7	2.4	
	127.9	1.2	

3. 건축물현황

○ 본 사업지구(현저 1지구, 영천 1지구)는 1969년부터 1972년 사이에 추진된 서울시의 고지대 불량주택정비계획에 따라 1970년에 건립된 금화시민아파트로써 허가 건축물이며 물리적 상태가 극히 노후불량하고 단위세대당 규모는 전용면적 11.11평임

구 분		계	허 가	무 허가	비 고
현저	건축물수(동)	11	11	-	2개동:6층
	구 성 비 (%)	100.0	100.0	-	9개동:5층
영천	건축물수(동)	2	2	-	2개동:5층
	구 성 비 (%)	100.0	100.0	-	

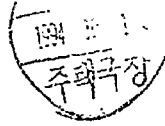
4. 지역여건

- 현저 1지구, 영천 1지구는 서울 도심(강화문)에서 북서방향으로 각각 3.5km, 4.5km, 서대문 구청에서는 남동방향으로 1.3km, 2km지점에 위치
- 서대문구의 주요 도로 중 의주로(대로 1-7호선)가 사업 지구로의 주 접근도로 역할을 담당함
- 사업 지구(현저 1지구, 영천 1지구)로부터 약 500m 떨어진 의주로변에 지하철 3호선(수서~구파발간을 운행, 독립문역)이 있어 도심으로의 교통연계가 용이함
- 사업지구 주변의 주요 시설로는 현저 1지구 동측의 한성과학고등학교와 서대문 독립공원이 있으며, 현저 1지구·영천 1지구의 북동측에 인접하여 안산자연공원이 지정되어 있음
- 현저 1지구, 영천 1지구의 중간지역 즉 금화터널을 중심으로 북측에 현저4재개발사업구역이, 남측에 영천재개발사업구역으로 지정, 사업 시행중에 있음
- 현저 1 지구의 주 진입로는 의주로에서 서대문독립공원, 군부대, 한성과학고등학교에 접한 도로(6m~8m폭)이며 의주로에서 약 350m를 도보로 접근함

- 영천 1 지구는 의주로에서 천연동 시민아파트를 거쳐 안산산북도로를 따라 운행되는 마을버스를 이용하므로써 접근하며 산북도로는 현저 1 지구와 연결되어 있음
- 안산의 남동측 사면에 위치하고 있어 급경사 주거형태를 보이고 있음 특히, 현저 1지구는 안산의 계곡부로서 자연재해 위험요소가 내재되어 있음
- 본 사업지구(현저 1지구, 영천 1지구)는 1969년부터 1972년 사이에 추진된 서울시의 고지대 불량주택정비계획에 따라 1970년에 건립된 금화시민아파트로써 건축물의 물리적 상태가 극히 노후불량하고 구조 안전진단결과 위험건물로 판정된 바 계획수립 및 사업시행이 조속한 시일내에 이루어져야 함

○ 영천 1지구

구 분	문 제 점	잠 재 력
자 연 환 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안산에 인접하고 주변의 지역과 20m~30m의 표고 차가 있어 지리적으로 고립된 지역 ○ 안산자연공원을 배후로 표고 100m이상의 지대에 입지하여 토지이용효율의 한계성 내포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구 서측에 안산자연공원이 입지하고 지구 북·동·남측이 저지대로 파노라믹 조망 형성 환경에 기여
인 문 환 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 거주밀도가 ha당 700인 이상으로 초고밀 상태 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구 북동측이 영천 재개발사업시행중에 있어 장애 경관이 호전 될 것임
토지이용 및 주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 불규칙한 건축물 배치로 일조불량 및 통행불편 ○ 지구규모의 협소함으로 기존주민의 수용이 가능한 주택건설 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구규모와 인구밀도를 고려할 때, 기존주민을 현저 1지구로 이전수용한 후 안산자연공원과 연계하여 공원·녹지로 존치하는것이 합리적임
도 로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 의주로에서 사업지구로의 접근방법은 협소한 안산산북도로를 통한 마을버스 이용이 유일한 방법 (15분여 소요, 도보 접근 불리) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안산순환도로에 산책로로서의 기능을 부여할 경우, 지역주민을 위한 휴식공간으로서의 역할 수행



구 분	문 제 점	잠 재 력
자연 환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안산 계곡부에 위치하여 경사도 30% 이상이 지구 면적의 34%를 차지하는 급경사지로서 자연재해 요소 내재 ○ 안산자연공원을 배후로 표고 100m이상의 지대에 입지하여 토지이용효율의 한계성 내포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 남동향으로 경사면을 이루어 일조에 유리 ○ 지구 주변에 안산자연공원 및 서대문 독립공원이 인접하여 주거 환경에 기여
인문 환경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 거주밀도가 ha당 700인 이상으로 초고밀 상태 ○ 인근 군사시설의 입지로 개발 한계성 내포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형적 특성을 이용하므로써 용적율의 상향 조정 가능
토지이용 및 주택	<ul style="list-style-type: none"> ○ 불규칙한 건축물 배치로 일조불량 및 통행불편 ○ 지구내 포고차가 심하여 토지이용 및 주택배치시 난점 내재 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경사지 주택단지로서 다양한 공간 창출 및 시각적 단조로움 해소
도 로	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계단을 동반한 급경사, 급회전 도로로서 사고의 위험요소 내재(일부도로 종단구배가 25% 이상임) ○ 지구내 도로가 의주로와 산북도로의 연결기능을 담당하고 있어 통과도로 역할을 수행하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 독립문역(지하철 3호선 세력권내에 입지하여 도심으로부터의 접근 유리 ○ 안산순환도로 정비로 지구 접근도로 확폭(6m→10m) 및 접근기능 강화

주택국장

- 주민의식조사 - 1,2차 설문조사 결과
 - 주택지 진입로 확충 및 단지내 급경사 해소
 - 주민을 위한 휴식공간 조성
 - 지구내 요구시설
 - 공원 및 놀이시설(어린이 놀이터, 테니스장 등)
 - 구매시설 및 생활시설
 - 관리시설 (마을회관)
 - 편복도식 아파트 건설로 입주자 부담비용 절감
 - 주민의 자동차 보유율 현재 약 18.2%
 - 기타요구사항
 - 계획 세대수를 기존 거주 가구수로 합
 - 법정 주차대수를 초과하여 주차공간의 최대확보
 - 가능한한 주민운동시설의 설치
 - 순환도로 우회방안 및 보차분리 사항 적극 수용



Ⅲ. 기본계획

1-1. 기본전제

○ 지표설정 < 현저 1지구 >

○ 계획인구·가구 : 1,044인, 290가구 (가구당인구수 : 3.6인)

* 영천 1지구 인구 수용 (ha당 인구수: 272인)

○ 개발방법 : 공동주택건설 (13층이하 아파트)

< 영천 1지구 >

○ 사업지구 면적 : 2,124.5 m² (642.6평)

○ 개발방법 : 공원·녹지 조성

○ 도시계획사항의 변경결정

■ 용도지역 : 일반주거지역 (변경없음)

■ 용도지구 : 주차장 정비지구 (변경없음)

■ 도시계획시설

○ 안산자연공원 (일부 변경)

- 당 초 : 1,978,200 m²

- 해 제 : 789 m² (현저 1지구)

- 편 입 : 2,124.5m² (영천 1지구)

- 변경 후 : 1,979,535.5m²

1-2. 현저 1지구

■ 토지이용계획표

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비 고
계	10,655.9	100.0	
공동주택용지	2,016	18.9	
부대복리 시설용지	1,062	10.0	○ 어린이 놀이터 : 420m ² ○ 주민복지관 : 642m ² (관리사무소, 노인정, 탁아소, 입주자회의소, 구매시설 등 복합)
녹 지	3,889.9	36.5	○ 운동시설부지 : 188m ²
도로 및 주차장	3,483	32.7	○ 주차장 용지 : 2,145m ² ○ 도로 용지 : 1,033m ² ○ 보행자전용도로: 305m ²
기 타	205	1.9	○ 도시계획도로에 편입

▣ 주택건설 계획

계획기준	전 용 면 적		층 별 주택 공급 수			비 고
	m ²	평	층	건축물수	세 대	
기존주민 289세대	60	18.15	13	1	52	잉여세대
			12	2	192	1세대
			9~13	1	46	(총290戶)

▣ 부대복리시설 규모산정

○ 도 로

- 진입 도로 : 폭원 12m, 도로구배 10% 이하
- 단지내 도로 : 폭원 6m, 도로구배 13% 미만

○ 주차시설

- 지상 : 2,145m² (86대)
- 지하 : 2,412m² (93대)

○ 관리사무소 : 50m² (약 15평)

○ 어린이놀이터 : 420m²

○ 주민운동시설 (배드민턴장 1면) : 188m²

○ 노인정 : 100m² (약 30평)

○ 탁아소 및 주민공동이용시설 (도서실, 공동작업장, 입주자회의소 등)
: 321m² (약 97평)

○ 구매시설 : 330m² (약100평)

주 차 수 요 산 정 (단위 : m², 대)

구 분	법 적 주차수요 원 단 위	적용대상 건축물			법 적 주차 수요	주 차 확 보 면 수	비 고
		건축물	연면적	동 수			
공동주택	1대/130m ²	아파트	22,230	4동	171	173	
복리시설	1대/120m ²	-	801	1동	6	6	
계					177	179	

1-3. 영천 1 지구

■ 계획의 배경

- 사업지구 규모(2,124.5㎡)의 협소와 외부로 부터의 접근성이 불리하여 주거지조성에 불합리
- 생활문화의 향상과 고급문화로 편중된 문화적 편재 현상을 극복하고 저소득 고밀 주거지에 생활 문화공간, 휴식공간, 소규모 운동공간을 조성하여 근린주구의 질적 향상 도모

■ 계획의 목적

- 도시내 녹지공간 요구에 부응하고 고지대 인근 주민의 체력단련 및 만남의 장소로서의 공간 제공
- 기존 수림과 지형을 최대한 활용하여 근린주구의 휴식, 산책, 운동을 위한 녹지위주의 공원으로 조성
- 서대문구 도시기본계획상의 안산자연공원의 종합공원조성계획을 계획 수립 시 반영

■ 기본방향

- 자연지형과 경관 훼손을 줄이기 위하여 지형특성을 이용한 시설 배치
- 개발에 따른 기존 지형의 피해를 최소화하여 불필요한 환경변화 방지
- 영천 1지구는 기존 아파트가 입지했던 지역으로써 지형이 계단식으로 형성되어 있으므로 현 지형형태를 최대한 수용
- 심한 고저차로 인해 발생된 기존 법면부는 녹화 및 사면식재로 처리하고 암반이 노출된 부분은 녹화처리

■ 토지 이용 계획 표

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
계	2,124.5	100.0	
운동시설부지	336.0	15.8	파골라 포함
보 도	465.0	21.9	
녹 지	1,323.5	62.3	



162 : 13
주책국장

IV. 사업시행계획

1. 사업시행계획

■ 사업시행주체

○ 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」상 20세대 이상
의 공동주택과 그 부대시설, 복지시설의 설치를 시장이나 사업시행
자(도시개발공사)가 담당

- 공공시설의 정비
- 주택개량 및 부대복지시설의 설치

■ 사업시행방법

○ 현저 1지구는 지구 여건상 현지개량방식으로는 주거환경개선 효과가
미약할 것으로 판단되어 완전개량방식에 의한 공동주택(아파트)건설
사업방식으로 시행

○ 영천 1지구는 공원·녹지로 조성

■ 사업비 추정

- 총 사업비 : 11,956백만원
 - 보상비 : 2,690백만원
 - 공사비 : 9,266백만원

구분	단가 (만원/평)	규모 (평)	금액 (백만원)	비고
총계	-	-	11,956	
보상비				
소계	-	-	2,690	
상건물	90	2,989	2,690	* 269가구
토지	-	-	-	* 국공유지
공사비				
소계	-	-	9,266	
토목공사	5	3,161	158	* 대지면적 기준
건축주거	120	6,725	8,070	* 총면적임
공사부대시설	107	242	259	* 상가 및 복지시설
조사설계비	-	1식	25	
철거비	5800만/1동	13동	754	* '93년 자료

- * 당 공사비 산정은 현저 1 지구 공동주택건설사업에 한하여 산출함
- * 개략산정을 위한 임의의 가격이므로 사업시행시 변동 가능함

원본대조필

■ 사업비조달방안

- 본 지구의 사업시행에 소요되는 총 사업비는 약11,956백만원으로 추산되며, 초기 보상비는 사업시행자의 자체자금으로 충당하되 사업시행에 따라 분양수입에 의해 나머지 사업비를 조달
- 이주대책비는 서울시의 이주민시설을 이용하므로 사업비에서는 제외.

■ 단계별 시행계획

구 분	단 계 별 시 행 내 용
1 단 계 (1994년)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 철거민에 대한 이주대책 마련 ○ 기본계획 및 시행계획 수립 ○ 건축물에 대한 보상 및 철거
2 단 계 (1995 ~ 1996년)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 및 상하수도 등 공공시설의 정비 ○ 공동주택(아파트) 건설 ○ 주민복지시설의 설치

2. 결 론

■ 계획의 효과 분석

구 분	대지면적 (M ²)	건 축 물 규모(평)	건폐율 (%)	용적율 (%)	도로율 (%)	주택 호수 (호)
현 황	10,655.9	11.11	16.6	101.6	20.1	정상 269 무단 20
계 획	10,450.9	18.15	20.6	220.0	14.4	290
대 비	도시계획도로 편입면적제외	(중) 7	(중) 4	(중)118	(감) 5.7	(중) 1

* 현황자료는 현저 1지구에 한함

3. 건 의

- 본 사업지구(현저 1지구, 영천 1지구)의 경우, 서울특별시의 「'93년도 시민아파트 정리계획」에 의거하여 주거환경개선계획수립 이전에 신청자에 한하여 임시이주용 임대전용아파트로 이주대책을 마련하였으나 이주 당시 이주비 및 주거대책비를 지급하지 않은 상태로서, 【서울특별시 주거환경개선사업 시행조례】 제 29조 및 【공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법】에 의하여 사업시행자는 이에 대한 대책을 수립·시행하여야 함.
- 안산산복도로와 안산순환도로의 선형을 일부 변경하여, 협소한 규모와 지형적 난점이 내재한 현저 1지구의 주거환경개선계획을 수립하는데 있어, 사업시행자는 「서울시 주거환경개선사업조례」 제 6조 및 제 28조에 의하여 토지이용계획에 적합하도록 하고 기존의 자동차 통행에 지장을 초래하지 않도록 산복도로우회계획을 먼저 시행하여야 함

관련도면은

문서번호

A - 1994- 12 에 있음

주거환경개선계획

1. 대상지구명 : 누상·옥인지구

2. 추진경위

가. 지구지정일 : 1992. 10. 23. (건설부 고시92-561호)

나. 주민공람공고 : 1차 : 1993. 7. 9. ~ 7. 16.

2차 : 1994. 7. 15. ~ 7. 23.

3. 개선계획내용

가. 현 황

• 위치 : 종로구 누상동 11-2번지 일대

옥인동 178번지 일대

• 면 적 : 49,810.9㎡ (국공유지 : 7,682.4㎡, 사유지 : 42,128.5㎡)

• 가 구 수 : 699세대 (가옥주 : 259세대, 세입자 : 440세대)

• 인 구 수 : 2,306인

• 건물동수 : 379동 (허가 : 373동, 무허가 : 6동)

• 기존 도시계획사항 : 일반주거지역, 일부 주차장 정비지구, 풍치지구

• 지역의 여건

고지대의 한옥밀집지역이며 30년 이상의 노후 및 불량주택밀집지역으로 건축물

증·개축이 풍치지구 건축규제로 묶여 있는 지역으로서 도시환경 미관저해로 시

급히 건축규제를 완화하여 건물개량이 필요한 지역임



나. 토지이용계획

구분	면적 (㎡)	구성비 (%)	비고
계	49,810.9	100.0	
택지	43,986.9	88.3	
도로	5,824.0	11.7	

다. 공공시설 정비계획 (도시계획시설 결정조서)

• 도로결정조서

구분	구 모				사용 형태	기능	연장 (M)	면적 (㎡)	기 점	종 점	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (M)							
계				8개노선			5,824.0				
기정	소로	3	117	6	일반 도로	국지 도로	410	2,460.0	누상동 17-1	누상동 56-2	기도시계획도로 일부편입 및 도로번호변경
변경	"	3	1	6	"	"	243	650.0	누상동 16-3	누상동 80-1	
기정	"	3	118	6	"	"	100	600.0	누상동 166-1	누상동 159-31	기도시계획도로 일부편입 및 도로번호변경
변경	"	3	2	6	"	"	97	560.0	누상동 166-1	누상동 159-31	
신설	"	3	3	6	"	"	184	1,132.0	누상동 16-3	누상동 166-163	
"	"	3	4	4	"	"	104	424.0	누상동 2-1	누상동 3-12	
"	"	3	5	4	"	"	306	1,500.0	누상동 166-127	누상동 29-10	
"	"	3	6	4	"	"	129	620.0	누상동 166-141	누상동 166-176	
"	"	3	7	4	"	"	117	616.0	누상동 166-214	누상동 166-251	
"	"	3	8	4	"	"	69	322.0	누상동 166-73	누상동 166-19	

주석

라. 건축물 개량계획

개량대상 건축물	개 량 계 획			비 고
	계	존치건물	단독개량 공동개량	
379 동	379 동	39 동	340 동	-

관련도면은

문서번호

A - 1994- 121 에 있음