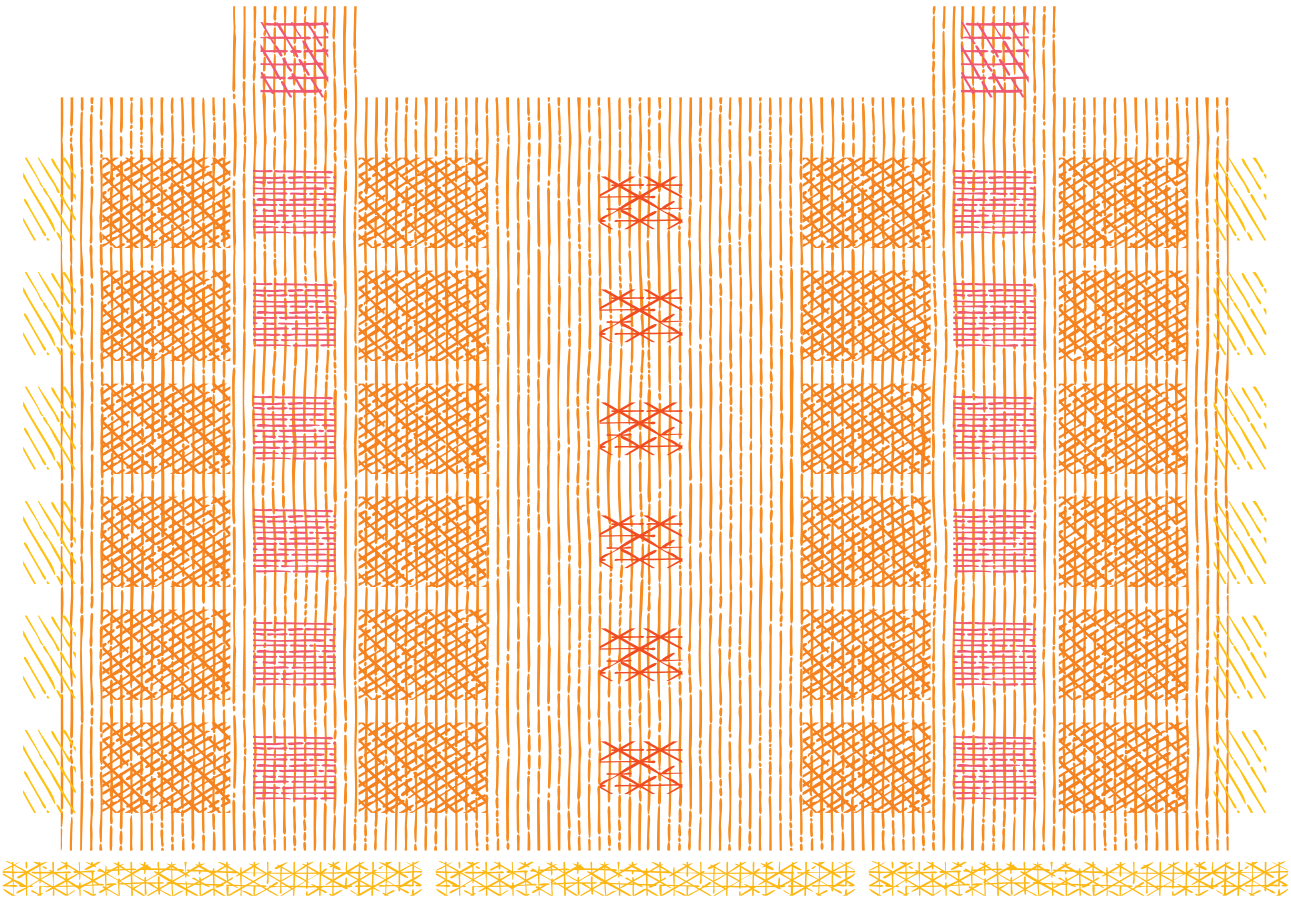
SEOUL ARCHIVES AND HOUSING

서울기록원 소장기록물
평가·해설 시리즈2

기록으로 다시 읽는 서울의 주택



서울기록원
SEOUL METROPOLITAN ARCHIVES

SEOUL ARCHIVES AND HOUSING

서울기록원 소장기록물
평가·해설 시리즈2

기록으로 다시 읽는 서울의 주택

서울기록원
SEOUL METROPOLITAN ARCHIVES

강난형 「도시계획의 고고학적 유산, 세운상가」

물질·문화·만듦의 관점에서 도시건축을 연구하는 아키텍토닉스 대표이자 건축가, 연구자이다. 도시개발, 유산 복원, 수공예 콘크리트 기술사를 주제로 한 연구를 수행해왔으며, 최근에는 아시아 개발국가의 맥락에서 산업화 과정과 어바니즘을 탐구하고 있다. 주요 연구로는 『서울도시기본계획 '66』: 현대 서울을 만든 공간각본』(2025), 「1960년대 서울시범도시계획연구」(2020), 『HURPI구술집』(2022), 『경복궁의 모던프로젝트』(심원건축학술상, 2018)등이 있다.

박진희 「기록으로만 남은 아파트, 시민아파트」

연세대학교에서 건축학 박사를 받았고 건축사사무소 니즈건축을 개소하여 실무와 연구를 병행하다 현재는 호서대학교 건축학과에서 학생들을 가르치고 있다. 저서로는 〈대한민국 아파트 발굴사〉가 있으며, 한국의 아파트 역사와 관련된 연구들을 진행하였다. 이외에도 근린주거지설계에 관한 연구 및 학교, 도서관 등의 공공시설의 리모델링 설계에 참여하였다. 도시와 건축의 접점에서 도시의 맥락과 사람들의 이야기를 이해하고 건축화하는 과정에 관심을 가지고 있다.

신은기 「이상도시의 이상주거, 여의도 시범아파트」

서울대학교 건축학과를 졸업하고, 미국 펜실베니아 대학에서 건축학석사학위 및 서울대학교 대학원에서 박사학위를 받았다. 미국 Hellmuth, Obata+Kassabaum(Washington DC)에서 건축실무를 하고 미국건축사 자격을 취득하였다. 미국 20세기 중반 대량공급 주택에서 주거의 표준화와 건축가의 역할에 대한 연구를 시작으로 점차 한국의 아파트를 포함한 20세기 중반 국내외 대량공급 주택에서 생산자의 역할뿐만 아니라 거주자의 개입이 만들어 내는 공간적 변화로 그 범위를 확장하고 있다. 현재 인천대학교 도시건축학부 교수로 재직 중이다.

안창모 「강남 개발의 시작, 시영주택단지」

'한국근현대건축'과 '건축가 박동진' 연구로 서울대에서 석사·박사학위를 받았다. 근대도시건축연구회 회장과 문화재청 문화유산위원, 국가건축정책위원을 지냈으며, 경기대 건축학과 교수로 건축 역사와 이론을 연구하며 역사도시와 도시건축유산 보존과 활용 활동에 참여하고 있다. 2014년 베니스 건축비엔날레에서 한국관 공동큐레이터로 황금사자상을, 2021년 건축역사학회 학술상을 수상했다. 저서에 「기술과 사회로 읽는 도시건축사」(2022 우수학술도서), 「덕수궁」(2009 우수교양도서 선정), 「한국현대건축 50년」(1996)이 있다.

일러두기

- 기록물표기에서 생산부서의 경우 본문에서는 기록물에 표기된 실제생산기관을, 부록에서는 서울시 부서를 기준으로 하며 서울기록원 홈페이지에서는 부록 기준으로 검색됩니다.
- PART 2의 집필내용은 서울기록원의 공식입장과는 다를 수 있으며, 소개된 소장기록물에 대한 개인 열람 요청 시 추가적인 공개여부 판단이 있을 수 있습니다.

서울기록원 소장기록물
평가·해설 시리즈 2

기록으로 다시 읽는 서울의 주택

인 사 말

〈서울기록원 소장기록물 평가·해설 시리즈〉 두 번째 책을 펴냅니다.

1권에서 도시계획이라는 큰 틀을 살펴보았다면, 이번에는 시민의 삶과 가장 가까운 '주택' 이야기입니다. "내 집 마련의 꿈"이라는 말이 있듯, 우리는 살아가는 공간인 '집'에 큰 의미를 두며 살아왔습니다. 많은 시민들이 부동산 시세를 보며 한숨을 쉬기도 하고, 동네 재개발 소식에 마음이 복잡해지기도 합니다. 주택은 그만큼 누구에게나 민감하고 중요한 주제이자, 서울 시민의 삶을 가장 잘 드러내는 영역이기도 합니다.

이 책에서는 세운상가, 시민아파트, 여의도 시범아파트, 시영주택단지를 중심으로 서울의 주택이 어떻게 만들어지고 바뀌어왔는지를 들여다봅니다. 서울기록원이 소장한 계획서, 공고문, 회의록, 도면 같은 기록들을 하나하나 따라가다 보면, 서울시의 주택 공급과 기반 시설 확충, 거주 문화의 변화가 어떤 논리와 절차 속에서 이루어졌는지 구체적으로 보이기 시작합니다. 그리고 "왜 우리 동네는 지금 이런 모습이 되었을까?" 하는 질문에 대한 실마리도 찾게 됩니다.

이번 책은 서울기록원이 주택 분야 기록물을 어떻게 평가했는지, 그 과정에서 어떤 가치를 발견하고 어떤 이야기를 읽어냈는지를 담아냈습니다. 딱딱한 행정 문서 속에서 우리 삶과 닿아 있는 의미를 찾아내는 것, 기록을 통해 시민들과 함께 서울의 과거와 현재를 이해하는 것, 그것이 이 시리즈가 계속해서 하려는 일입니다.

주택은 개인의 보금자리이면서 동시에 도시를 이루는 가장 기본적인 단위입니다. 이 책을 통해 서울 주택의 역사가 그저 지나간 일이 아니라, 지금 우리가 사는 공간을 이해하고 앞으로를 고민하는 중요한 열쇠임을 함께 발견하시길 바랍니다. 서울기록원은 앞으로도 기록을 통해 시민과 기억을 나누는 일을 이어가겠습니다.

2025년 12월
서울기록원

인사말

❶ 필자소개 및 일러두기 4

❷ 인사말 7

❸ 목차 9

PART 1

❶ 들어가는 글 12

❷ 공문서 기초 튜토리얼

공문서 기초사항 14

1945–1961 15

1961–1984 21

1984–1991 34

1991–1999 37

1999–2010 41

❸ 시대별 주택 공급 체계와 서울시의 역할 46

PART 2

❶ 들어가는 글 54

❷ 기록 그리고 서울

기록 읽기 1

도시계획의 고고학적 유산, 세운상가 | 강난형 56

기록 읽기 2

기록으로만 남은 아파트, 시민아파트 | 박진희 100

기록 읽기 3

이상도시의 이상주거, 여의도 시범아파트 | 신은기 134

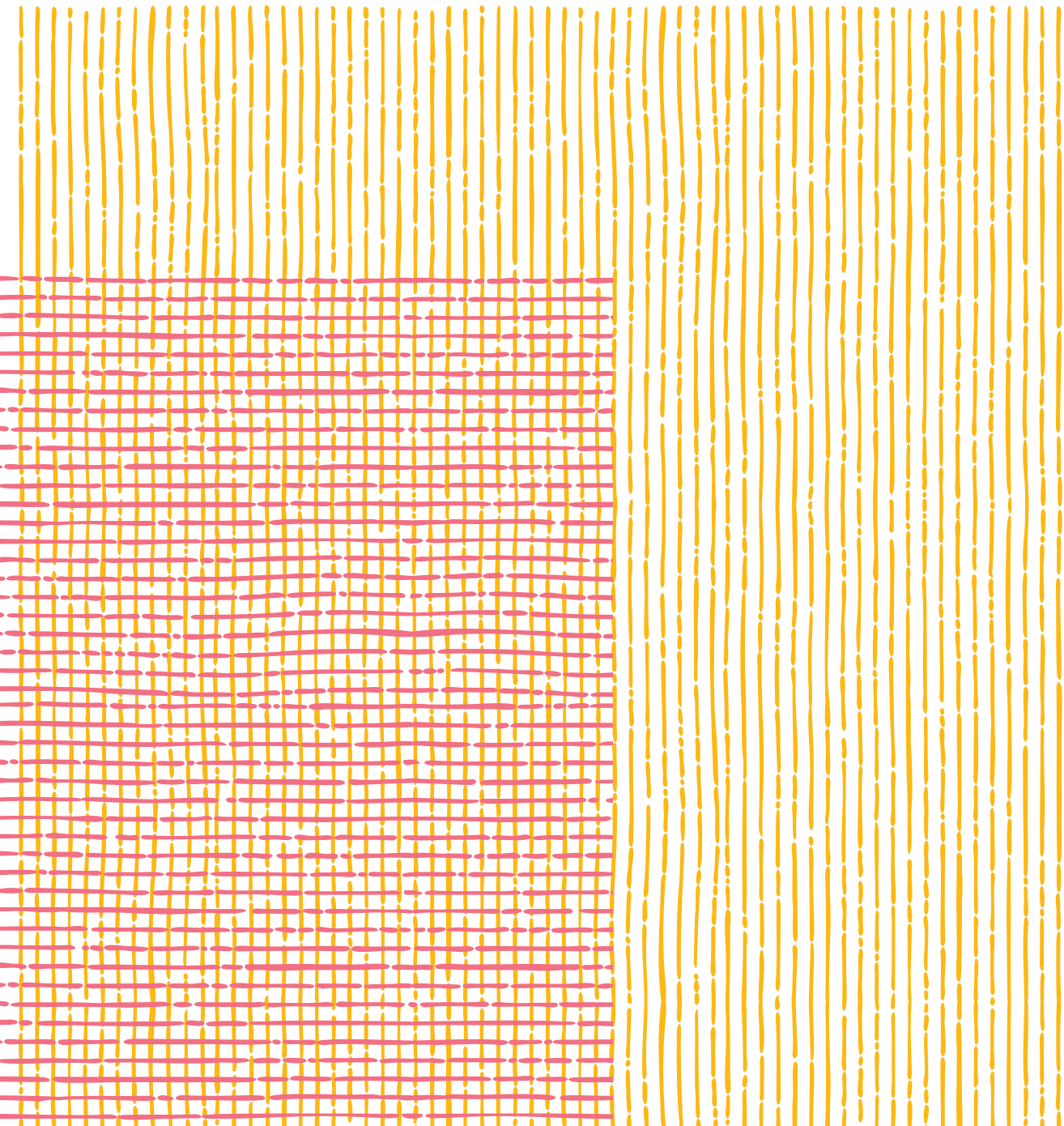
기록 읽기 4

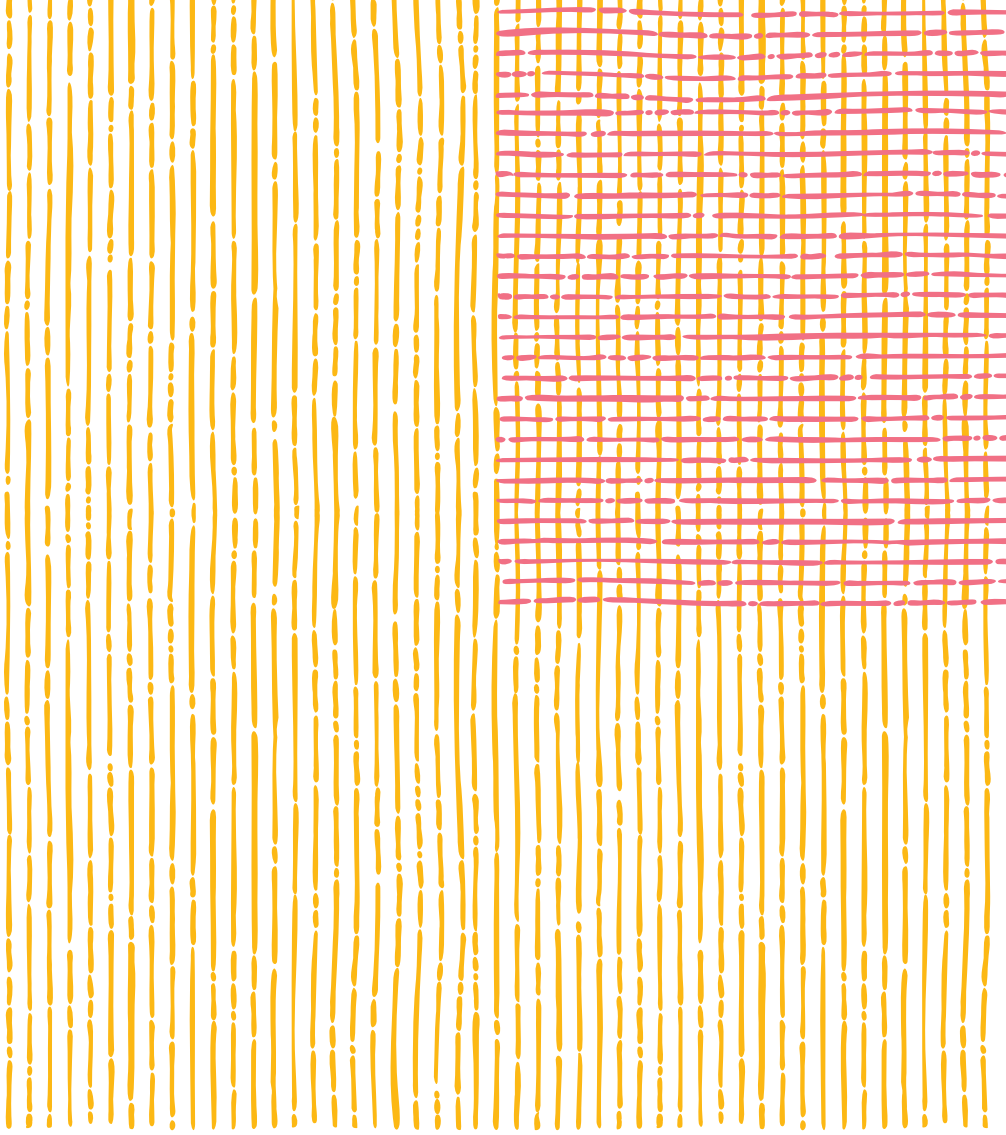
강남 개발의 시작, 시영주택단지 | 안창모 188

부록

❶ 사용 기록물 목록 240

PART 1





공문서
기초 튜토리얼

PART 1 들어가는 글

공공기록, 특히 공문서는 처음 접하는 사람에게 낯설고 어렵게 느껴질 수 있습니다. 행정 언어로 쓰인 문서는 딱딱하고, 때로는 무슨 말을 하려는지 쉽게 와닿지 않기도 합니다. 그래서 본격적인 이야기로 들어가기 전에, 이 PART 1에서는 '공문서를 읽는 법'을 먼저 소개합니다.

문서는 어떤 방식으로 만들어지고, 결재선이나 분류기호, 문서용지에는 어떤 의미가 담겨 있는지 하나씩 살펴봅니다. 시대에 따라 문서 형식은 어떻게 달라졌는지도 살펴보고, 주택 관련 기록이 어떤 절차를 거쳐 만들어지고 남겨졌는지도 따라가 봅니다.

이런 기초를 알고 나면, 이어지는 PART 2에서 다룰 세운상가, 시민아파트, 여의도 시범아파트, 시영주택단지의 기록들이 훨씬 더 생생하게 읽힐 것입니다.

기록을 제대로 읽는다는 건, 낯선 행정 언어를 우리의 말로 바꾸어 보고, 공공의 결정이 어떤 과정을 거쳐 우리의 삶에 닿았는지를 되돌아보는 일입니다. PART 1은 그 여정을 시작하는 첫걸음입니다.

공문서 기초사항

공문서는 행정 주체가 무엇을 결정하고 어떻게 집행했는지를 가장 가까이에서 보여주는 증거입니다. 하지만 처음 접하는 이들에게는 낯선 행정 용어, 줄임말, 결재 양식, 문서 분류기호 등이 장벽이 되어, 내용을 제대로 이해하지 못한 채 훑어보기 쉽습니다. 이 튜토리얼은 본격적인 해설에 앞서 (1) 문서 양식의 의미, (2) 결재와 문서 시행의 흐름, (3) 문서 분류, 편철, 보존의 규칙, (4) 시대 변화에 따른 문서 양식과 관리 체계의 변천을 간결하게 정리합니다.

우리는 문서 양식의 각 항목이 지닌 행정적 의미를 질문합니다. 예를 들어, 건명은 사건을 어떻게 규정했는지, 결재선은 권한과 책임의 구조를 어떻게 드러내는지, 분류와 편철은 어떤 맥락에서 이 문서를 '함께 묶었는지', 보존기간은 무엇을 오래 남길 기록으로 판단하고 무엇을 폐기하도록 결정했는지를 묻는 것입니다. 이러한 질문을 통해 공문서는 단순한 결과 보고가 아니라, 행정의 과정과 권한, 정책 판단의 흔적을 품은 '과정의 기록'으로 읽힙니다. 이 기본기를 갖추면, 뒤의 해설에서 독자는 같은 문서도 더 풍부하고 정확한 이야기로 받아들일 수 있을 것입니다.

1945–1961:

해방 이후 기초 정비의 시간

공문서 분류(4종)
「정부처무규정」(1949)

특류	국무회의의 의결 또는 대통령의 결재를 거칠 문서
갑류	장관이 전결할 문서
을류	차관, 국장이 전결할 문서
병류	그 밖의 문서

보존기간(4종)
「정부처무규정」(1949)

갑종	을종	병종	정종
영구	10년	3년	1년

해방 직후의 공문서는 완전히 새롭게 시작됐다기보다는, 일제강점기의 행정 틀을 어느 정도 이어받은 상태에서 출발했습니다. 정부가 수립된 뒤에는 「정부처무규정」(1949)과 「공문서규정」(1950)이 마련되면서, 문서를 어떻게 만들고 결재하고 보관할지에 대한 기본적인 틀이 갖춰졌습니다. 다만 이 시기엔 기록이 '행정 일을 돕는 도구'에 가까웠기 때문에, 형식과 절차가 여기저기 흩어져 있었고, 표준화도 아직은 미비한 편이었습니다. 그래서 1960년대에 이뤄지는 본격적인 표준화 개편을 위한 기초를 다진 시기라고 볼 수 있습니다.

이 시기의 문서에서 살펴볼 점은 결재권자를 기준으로 등급을 나눠 분류한 점, 보존기간을 책정한 점과 위임전결(이하 전결)[1], 사무대결[2], 후열제도[3]를 도입한 점, 국한문이 혼용되고 구어체로 작성한 점, 세로쓰기로 오른쪽에서 왼쪽으로 글을 작성한 점들을, 예시를 통해 살펴볼 예정입니다.

1 행정 관청의 행정에 관한 의사 결정을 보조기관에 위임하는 일. 1949년 정부처무규정(2조)에 따라 도입됨. 서울시의 경우 내무부 위임전결 사항 규정(내무부 훈령 제4조 1호)에 따라 적용됨. 이 도서 내에서는 주로 국장, 혹은 과장이 전결 규정에 따라 결재권을 위임받아 행사함.

2 주로 행정 관청에서, 담당자가 한동안 자리에 없을 때 보존기관이 결재를 대신하는 일. 작고 가벼운 사항에 대하여 미리 정해 둔 순서에 따라 이루어지며, 법적으로 관청의 행위로 간주 됨.

3 결정권자가 자리를 비웠을 때 먼저 승인하여 집행하고 차후에 결정권자가 확인함.

1959년도상가주택건설에관한건

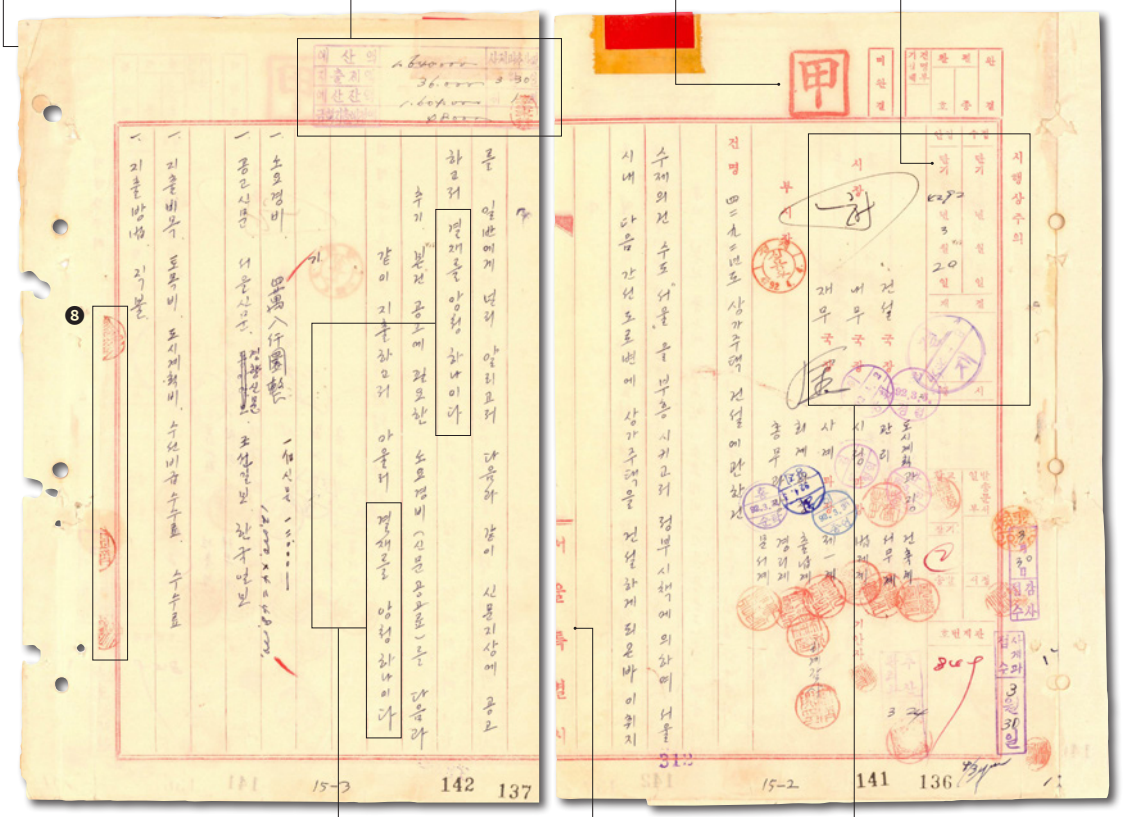
제목	4292년도 상가주택 건설에 관한 건	**건제목**	1959년도상가주택건설에관한건
식별번호	RG53399-FI65595-IT857336	**생산시기**	1958–1959
철제목	공고(제230호~제261호)	**생산부서**	서울특별시 내무국 시민과

❶ 글이 세로로 작성되어 있고 문서의 작성 방향이 오른쪽에서 왼쪽으로 작성되어 있다.

❻ 공고로 인한 예산 사용으로 '사계과추산필' 도장이 날인되고 있고, 구체적인 예산액이 기입되어 있다.

❹ 보존기간 표기로 추정하며, '갑종'으로 영구 보존대상이다.

❷ 단기 연호를 사용하고 있다. 서기로는 1959년 3월 20일이다.



❽

❼ 구어체를 사용하였다. "결재를 앙청 하나이다" ⇨ 결재하여 주시기를 바랍니다.

❺ 서울특별시가 표기된 문서 용지(괘지) 사용하였다.

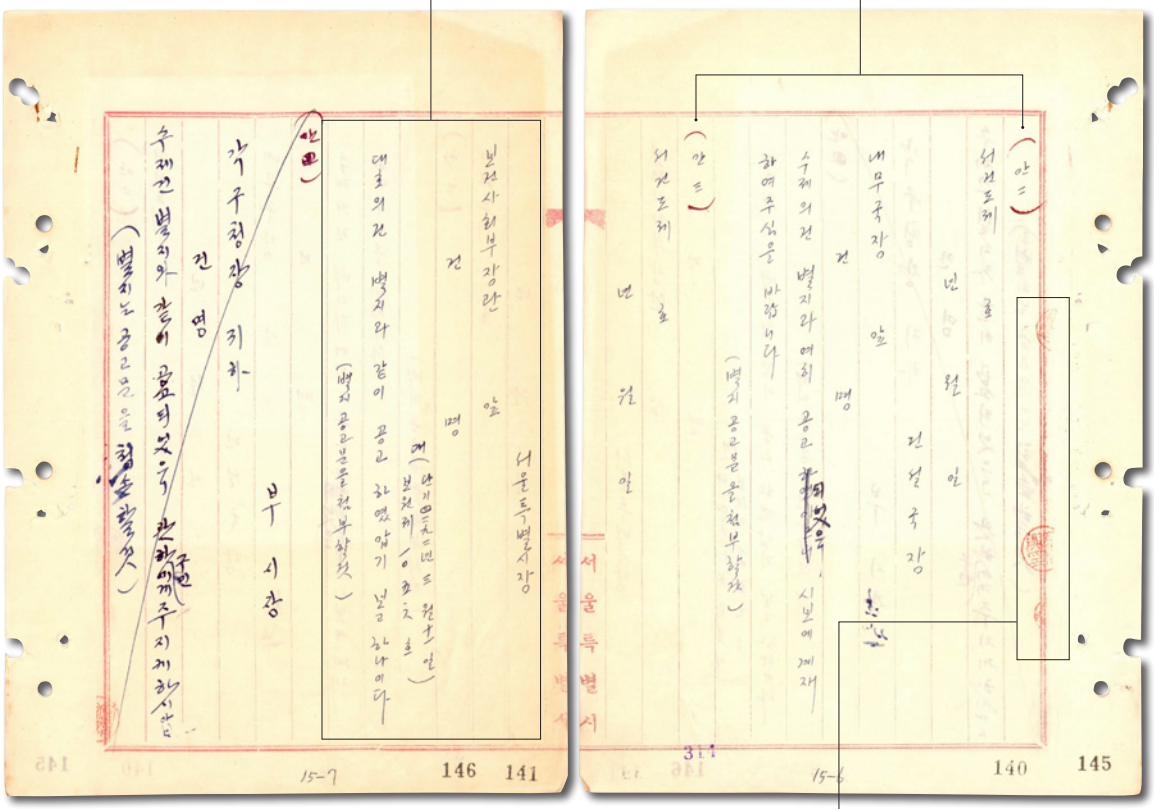
괘지 미농지에 괘선을 박은 종이. 주로 1961년도 이전의 공문서를 작성하는 데 씀.

❸ 1959년 4월 8일 허정 1957.12.14.~1959.6.11.재임 서울특별시장의 결재를 받은 문서이다.

결재 결정할 권한이 있는 상관이 부하가 제출한 안건을 검토하여 허가하거나 승인함.

❿ 보건사회부에서 발송한 건설 요령을 포함하여 조속히 공고를 올리고 보고하라는 내용으로 앞의 건에서 공고로 인한 소요경비 결재를 요청하는 기안 1과 보건사회부 장관에 보고하는 기안 3의 근거 문서이다.

❾ 하나의 기안에서 3개의 기안을 처리하였다.



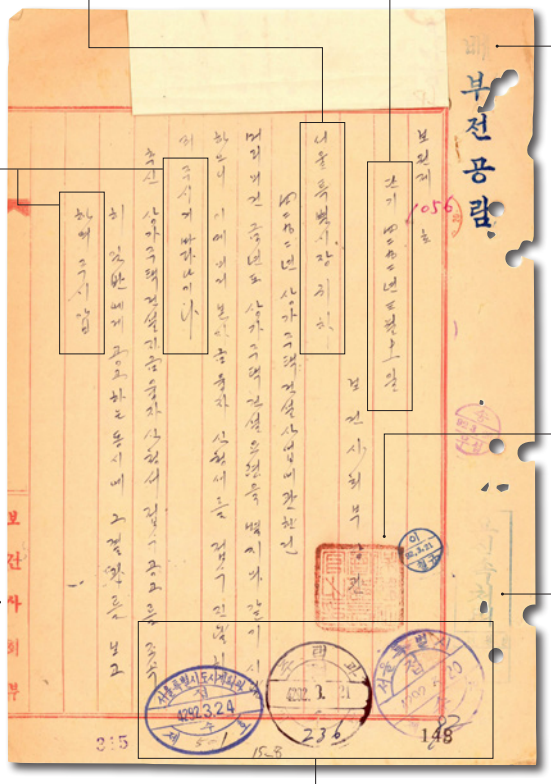
❽ 이어지는 장이 동일 건임을 표시하기 위한 거멀도장이 찍혀 있다.

거멀도장 두 장의 문서에 걸쳐서 찍어 서로 관련되어 있음을 증명하는 도장.

동일 건 붙임 문서

❷ 발신인으로 '서울특별시장 귀하'라고 적혀 서울시로 보내는 문서임을 알 수 있다.

❶ 단기를 변환하면 서기 1959년 3월 11일이다.



❹ "배부전공람"
⇨ 선람을 뜻한다.

선람 정식으로 결재하기 전에 최종 결재권자가 미리 봄.

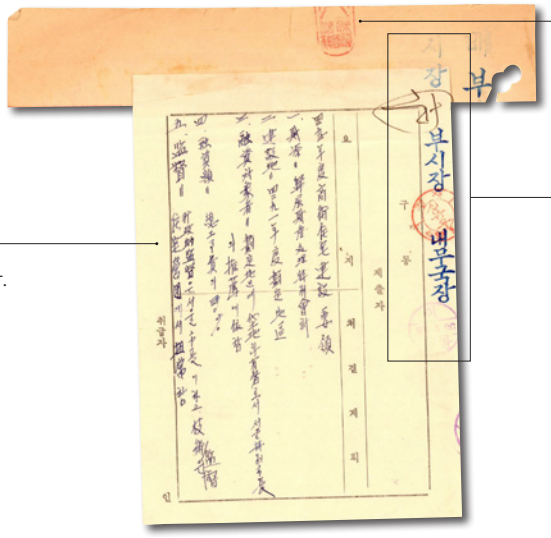
❸ 구어체를 사용하였다.
"주시기 바라나이다"
⇨ 주시기를 바랍니다,
"하여주시압"
⇨ 하여주십시오.

❺ 보건사회부 장관 직인이 찍혀 있다. 발송되는 문서의 경우 직인이 찍혀야만 효력이 존재했다.

❽ 보건사회부 문서 용지 사용하였다.

❻ '요신속처리' 도장을 통해 빠른 처리가 필요한 문서임을 알 수 있다.

❼ 서울시를 비롯한 관계 과의 접수도장을 확인할 수 있다.
서울특별시 접수인 1959.3.20. / 주택과 접수인 1959.3.21. / 도시계획과 접수인 1959.3.24.



❾ 계인을 찍었다.

계인 거멀도장과 동일하다.

❿ 부전지를 확인한 시장의 서명과 부시장, 내무 국장의 결재도장을 확인할 수 있다.

⓫ 부전지의 경우 한자를 사용하여 국한문 혼용인 것을 확인할 수 있다.

부전지 서류에 간단한 의견을 적어서 덧붙이는 쪽지.

분활측량(연희동,불광동배수지용지)의뢰의건

제목	분활측량(연희동,불광동 배수지용지)의뢰의 건	**건제목**	분활측량(연희동,불광동배수지용지)의뢰의건
식별번호	RG53399-FI69834-VO99829-IT968064	**생산시기**	1951–1960
철제목	시유재산관리서류(취득)(4-1)	**생산부서**	서울특별시 재무국 관재과

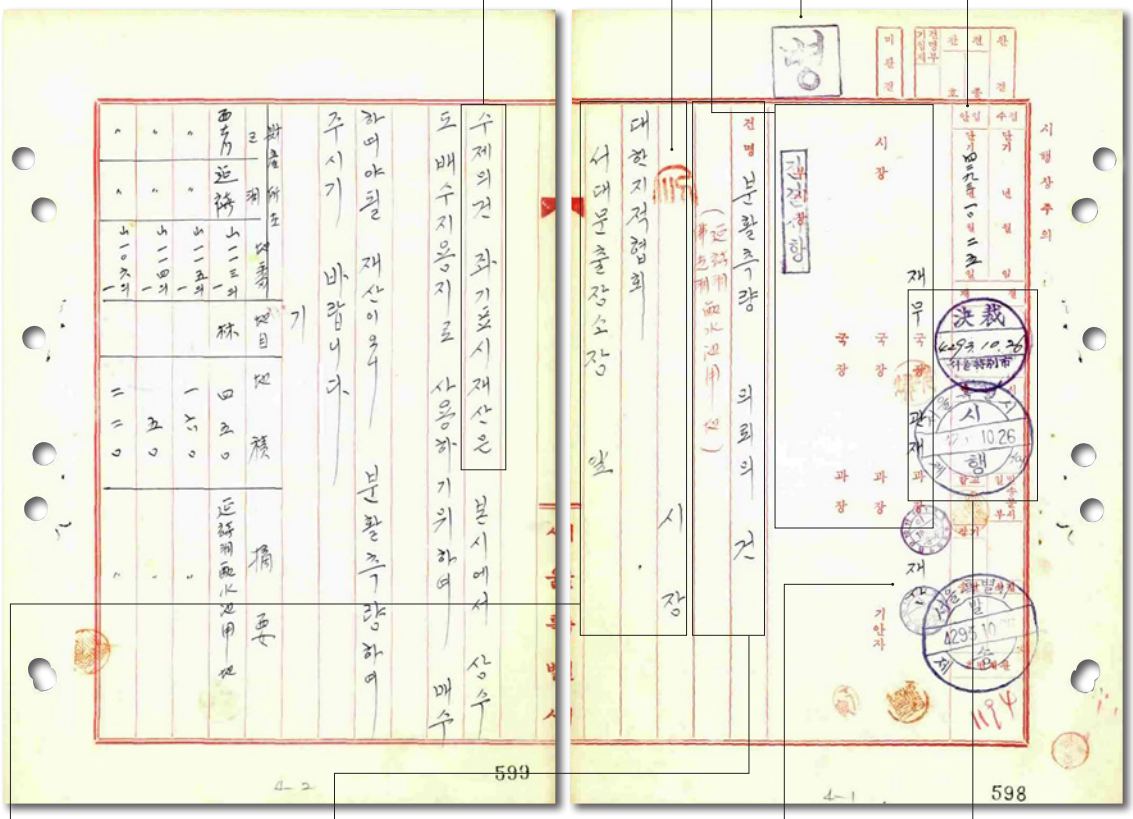
❺ 결재선은 재산업무담당자가 작성하고 관재과장이 검토하고 재무국장이 전결한 것을 알 수 있다.

❾ 현재와는 다른 한자어 표현이 사용되었다.
"수제의 건" ⇨ 제목의 건
"좌기표시재산은" ⇨ 본문의 왼쪽에 표시한 재산은

❼ 계인이 찍혀 있다.

❸ 보존기간 표기로 추정하며, '병종'으로 3년 보존대상이다.

❶ 단기를 서기로 변환하면 1960년 10월 25일이다.



❽ 발신자가 시장, 수신자가 대한지적협회 서대문출장소장 앞으로 되어 있다.

❻ 건명은 "분활측량 의뢰의 건"(연희동,불광동 배수지용지)로 국한문 혼용되어 있음을 확인할 수 있다.

❹ 결재절차 맨 아래 "재산"이라는 글씨로 기안자가 재산 관련 업무 담당자임을 알 수 있고 당시 기안작성자의 실명이 적지 않아 식별을 위해 적은 것으로 추정된다.

❷ 결재 및 시행 일자는 서기로 1960년 10월 26일이다.

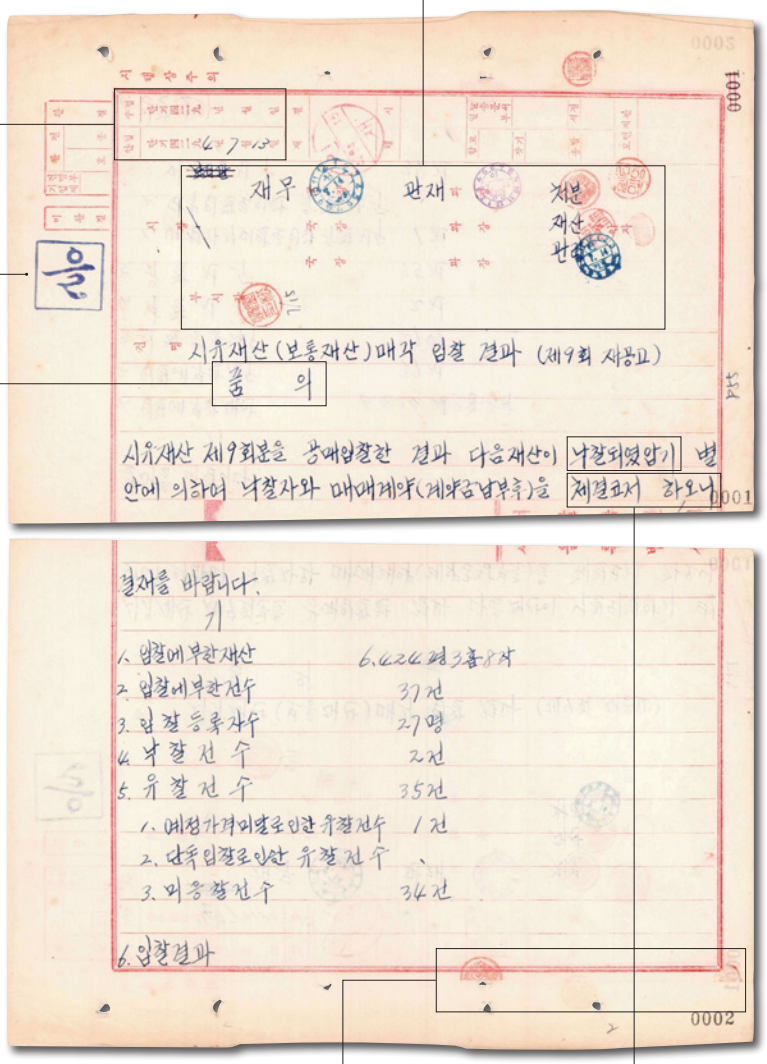
시유재산(보통재산)매각입찰결과(재9회재공고)

제목	시유재산(보통재산)매각 입찰 결과(제9회 재공고)	**건제목**	시유재산(보통재산)매각입찰결과(재9회재공고)
식별번호	RG126037-FI124541-IT1309380	**생산시기**	1961-07-15
철제목	시유재산매각처분관계서류철(단기4294년제9회)	**생산부서**	서울특별시 재무국 관재과

❶ 단기를 서기로 변환하면 1961년 7월 13일이다.

❷ 기안자 도장 위로 처분·재산·관리 담당자들의 1차 검토, 관재과장과 재무국장의 순차적 검토를 거쳐, 7월 15일 부시장이 최종 결재한 문서이다. 7/15라고 일자가 적혀있다.

❸ 보존기간 표기로 추정하며, '을종'으로 10년 보존대상이다.



❹ 통상적으로 발신인이 적히는 자리에 "품의"라고 적혀있다. 품의는 건의라는 뜻이며 이는 내부결재문서를 뜻한다.

❺ 구어체를 사용하였다.
"낙찰되였압기"
⇨ 낙찰되었기에,
"체결코저 하오니"
⇨ 체결하고자 하니

❻ 이어지는 장이 동일 건임을 표시하기 위한 거멀도장을 찍었다.

1961–1984:

제도 정착기

관련 기관

정부기록보존소(1969)

국가기록의 수집·보존 담당,
1984년 부산지소 신설

정부전자계산소(1970)

사무관리의 전산화·정보 표준화
담당. 중앙전자계산소가 총무처로
이관되며 개칭(1974)

보존기간

1961

① 특류(영구) ② 갑류(10년)
③ 을류(3년) ④ 병류(1년)

1963

① 영구 ② 10년 ③ 5년 ④ 3년
⑤ 1년 ⑥ 6개월

1979

① 영구(갑종) | 영구(을종)
② 준영구 ③ 10년 ④ 5년
⑤ 3년 ⑥ 1년

1984

① 영구 ② 준영구 ③ 10년 ④ 5년
⑤ 3년 ⑥ 1년

1961년 5·16 이후 정부는 '능률과 합리성'을 내세워 문서 행정을 본격적으로 다듬습니다. 수천 종에 이르던 서식을 97종으로 줄이고(1961), 같은 해 「정부공문서규정」을 통해 작성부터 발송·보관·통제까지 일관된 관리 체계 안에 넣었습니다. 가로쓰기, 한글 전용, 아라비아 숫자 같은 현대적 표기도 이때 자리 잡습니다. 이어 1963~64년에 문서의 분류와 보존 기준이 제도화되면서(분류표·보존기간), 기록물의 생산부터 폐기까지의 흐름이 하나의 통합된 국가 표준 체계로 정착하게 된 것입니다.

현장에선 1968·1975년 '보존문서 정리작업'을 통해 쌓인 문서를 재분류·목록화·폐기하며 기준을 실제로 적용했고, 1979년에는 공문서의 분류번호와 보존기간 설정 기준이 관련 규정에 명확히 반영되면서, 기록 관리의 체계가 더욱 강화됐습니다. 1980년대에 들어서는 정부기록보존소(현 국가기록원)가 전산화와 마이크로필름 수록 등 기술 활용을 대폭 확대했습니다. 이 시기는 또한 전시·열람과 같은 서비스 기능을 확대하며, 기록물 보존과 서비스의 전문적인 기틀을 다진 때라고 볼 수 있습니다.

가옥제신고서식운용통일에대한지시

제목	가옥제신고 서식 운용 통일에 대한 지시	**건제목**	가옥제신고서식운용통일에대한지시
식별번호	RG151015-FI163566-VO163962-IT1513612	**생산시기**	1963-08-21
철제목	1971년이전가옥대장관계서류철	**생산부서**	서울특별시 재무국 세무과

❶ 1961년 「정부공문서규정」 10조에 의해 가로로 작성되어 있다.

❷ 기안처(기안자)의 성명과 전화번호가 작성되어 있다. 이전까지 익명으로 작성되었으나 「정부공문서규정」 이후 실명으로 작성되기 시작했다.

❸ 자체 통제를 거쳐 전체 통제관의 검열인이 찍혀 있다.

❹ 전결 규정 제20조 1호에 따라 세무과장이 전결하였다.

❺ 근거 서류 접수 일자 칸의 접수 일자 및 해당 근거 서류의 분류기호로 추정되는 숫자가 적혀있다.

❻ 단기 대신 서기가 사용되기 시작했다.

❼ 당시 분류기호란에 분류기호와 문서의 일련번호를 기재하였는데 이 문서에서는 분류기호만 표기되어 있다.

❾ 기장 칸에 적힌 서명을 통해, 해당 기록물이 공식적으로 등록되었음을 알 수 있다.

기장 결재가 완료된 문서를 장부(문서등록대장)에 기록하고 등록번호를 부여하는 행위를 말함.

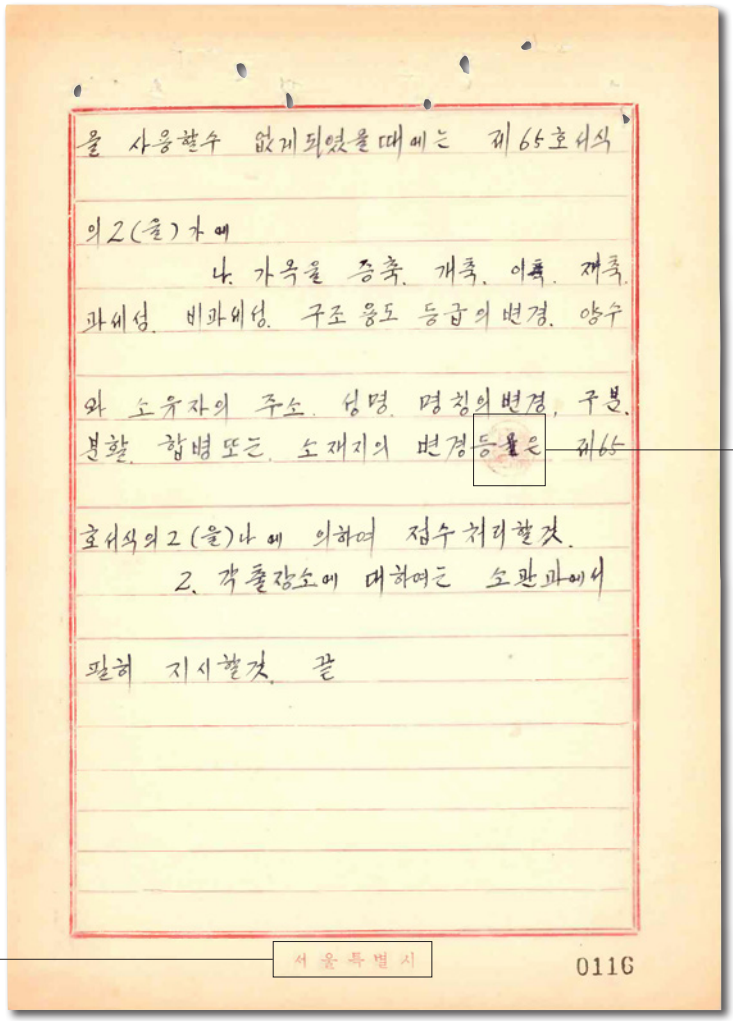
❽ 경유, 수신, 참조를 적는 칸에 경유 항목에 취소선이 그어져있다. 경유는 1961년 「정부공문서규정」의 16조에서 처음 언급되었으며,[4] 이후 1963년 11월 20일 개정안을 통해 관련 내용이 명문화되었다.[5]

경유 사무 절차에서 어떤 부서를 거쳐 지남.

❿ 용지의 규격은 16절지를 세워서 사용함이 원칙으로 「정부공문서규정」에서 언급하고 있다.

⓫ P.R은 공보로 이는 1963년 정부의 공보 강화에 따라 기안자가 공보의 유무를 표기하게 함에 따라 기안 위에 도장으로 추가 작성하게 되었다.

공보 국가 기관에서 국민에게 각종 활동 사항에 대하여 널리 알림. 또는, 지방 관청이 관보(官報)에 준하여 발행하는 문서. 또는, 관청 사이의 보고.

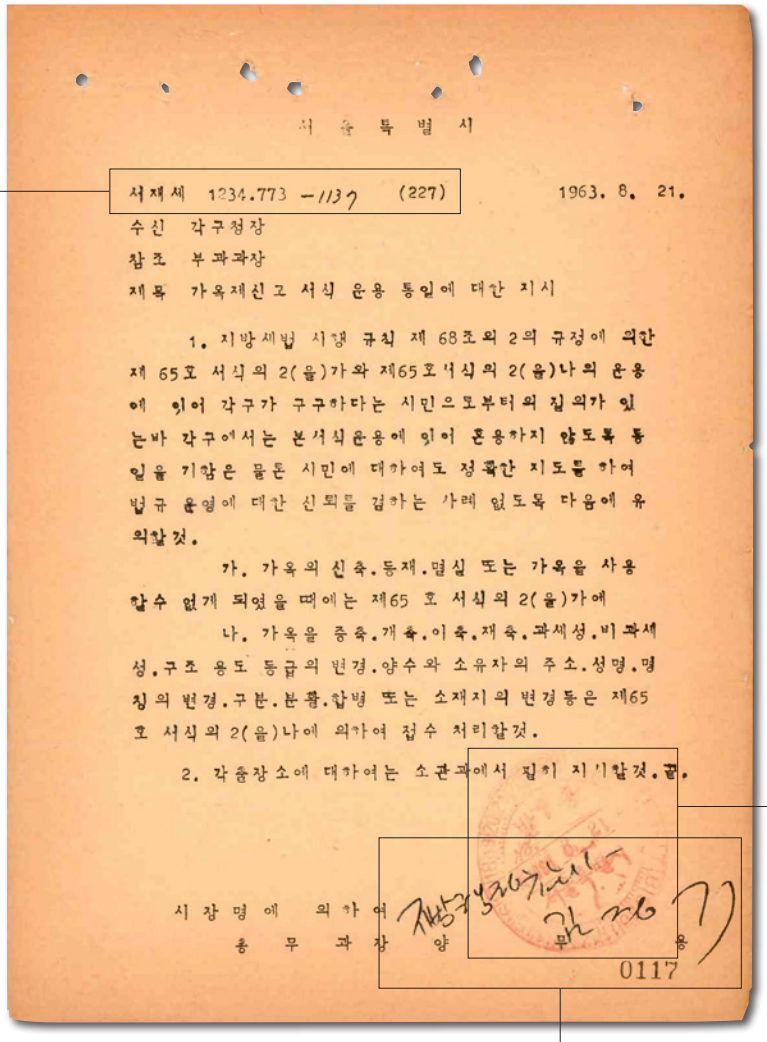

물 사용할수 없게되었을때에는 제65호서식
의2(을)자에
나. 가목을 증축. 개축. 이축. 재축.
과세성. 비과세성. 구조 용도 등급의 변경. 양수
와 소유자의 주소. 성명. 명칭의 변경. 구분.
분할. 합병 또는 소재지의 변경등을은 제65
호서식의2(을)나에 의하여 접수처리할것.
2. 각출장소에 대하여는 소관과에서
필히 지시할것. 끝
서 울 특 별 시
0116

⓬ 오자를 취소선 처리 후 도장을 찍어 수정한 것을 확인할 수 있다.

⓭ 서울특별시 문서 용지를 사용하였음을 알 수 있다.

4 공문의 내용에 따라 관서장 또는 보조기관을 경유할 필요가 있는 것은 경유처명을 표시하여야 한다. 이 때에 경유자는 경유란에 실인을 찍거나 사인을 하여야 하며 의견이 있을 때에는 의견을 첨부하여 제출한다.

5 제55조의 제3항: 경유문서는 배부할 때에 좌측기본선 여백에 별지 제12호서식에 의한 경유인을 찍어야 한다.
제59조의 제3항: 배부받은 문서가 경유문서일 때에는 경유자는 경유인란에 날인하며, 의견이 있을 때에는 부전지에 그 의견을 기록하여 문서주관과에 보낸다. 문서주관과는 경유란에 관인을 찍고 수신기관에 보낸다.



서 울 특 별 시

서재세 1234.773 -1137 (227) 1963. 8. 21.

수신 각구청장

참조 부과과장

제목 가옥재신고 서식 운용 통일에 대한 지시

1. 지방세법 시행 규칙 제 68조의 2의 규정에 의한 제 65호 서식의 2(을)가와 제65호서식의 2(을)나의 운용에 있어 각구가 구구하다는 시민으로부터의 질의가 있는바 각구에서는 본서식운용에 있어 혼용하지 않도록 통일을 기함은 물론 시민에 대하여도 정확한 지도를 하여 법규 운영에 대한 신뢰를 잃하는 사례 없도록 다음에 유의할것.

가. 가옥의 신축.등재.멸실 또는 가옥을 사용할수 없게 되였을 때에는 제65 호 서식의 2(을)가에

나. 가옥을 증축.개축.이축.재축.과세성.비과세성.구조 용도 등급의 변경.양수와 소유자의 주소.성명.명칭의 변경.구분.분합.합병 또는 소재지의 변경등은 제65호 서식의 2(을)나에 의하여 접수 처리할것.

2. 각출장소에 대하여는 소관과에서 집히 지시할것.끝.

시장명에 의하여 재방생략

용무과장 양 부

0117

14 분류기호의 서재세는 서울특별시 재무국 세무과로 추정된다.

15 검열 및 시행, 발송 일자가 1963년 8월 21일로 작성되어 있다.

16 이전 페이지의 완결 칸과 동일 인물의 서명이 되어 있다.

가옥대장등재요령중구적에대한질의회시

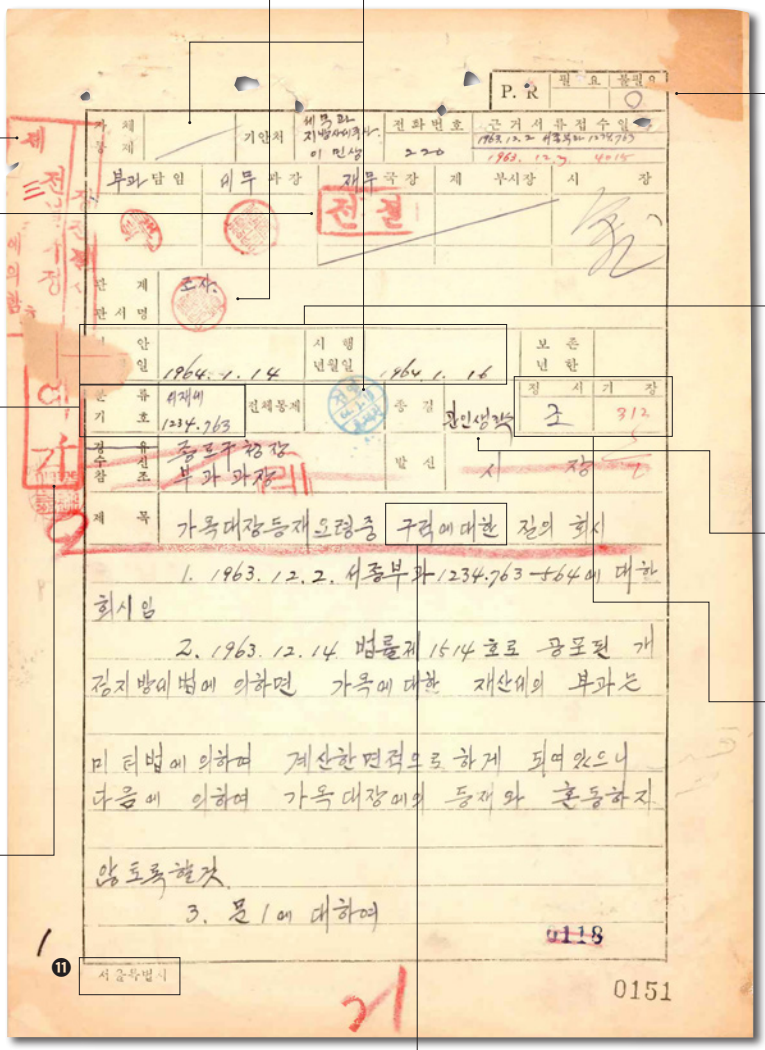
회시 회답하여 보이거나 지시함. 또는 그런 회답.

제목	가옥대장등재요령중 구적에대한 질의회시	**건제목**	가옥대장등재요령중구적에대한질의회시
식별번호	RG151015-FI163566-VO163966-IT1514783	**생산시기**	1964-01-16
철제목	1971년이전가옥대장관계서류철	**생산부서**	서울특별시 재무국 세무과

❶ 1961년 「정부공문서규정」의 협조제도 도입으로 관계 관서 칸에 협조 부서를 적어두고 확인을 받는다. 이 문서에서는 '조사'라고 적혀있고 도장이 찍혀 있다.

❹ 문서통제는 생략되고 전체 통제 칸의 통제관 검열도장이 찍혀 있다.

문서통제 행정기관에서 생산하거나 접수하는 공문서를 사전에 심사하고 조정하여, 행정의 규율과 문서의 품질을 확보하고자 했던 제도. 수작업 심사의 비효율이 문제로 지적되어, 2004년 제도가 폐지되었다.



❷ 공보(P.R)가 서식에 추가되었다.

❸ 전결 규정 제3조에 의해 재무국장이 전결하였다.

❺ 분류기호를 서재세 1234.763으로 작성한 것을 보아 서울특별시 재무국 세무과의 첫글자를 따서 서재세로 약칭한 것으로 추정된다.

❻ 기안 일자와 시행 일자가 각 1964년 1월 14일, 1964년 1월 16일로 상이하다.

❼ 종결 칸에 관인 생략이라고 적혀있다.

❽ 정서와 기장이 완료된 문서이다.

정서 글씨를 흘려 쓰지 아니하고 또박또박 바르게 씀. 또는 그렇게 쓴 글씨. 또는, 초(草) 잡았던 글을 정식으로 베껴 씀.

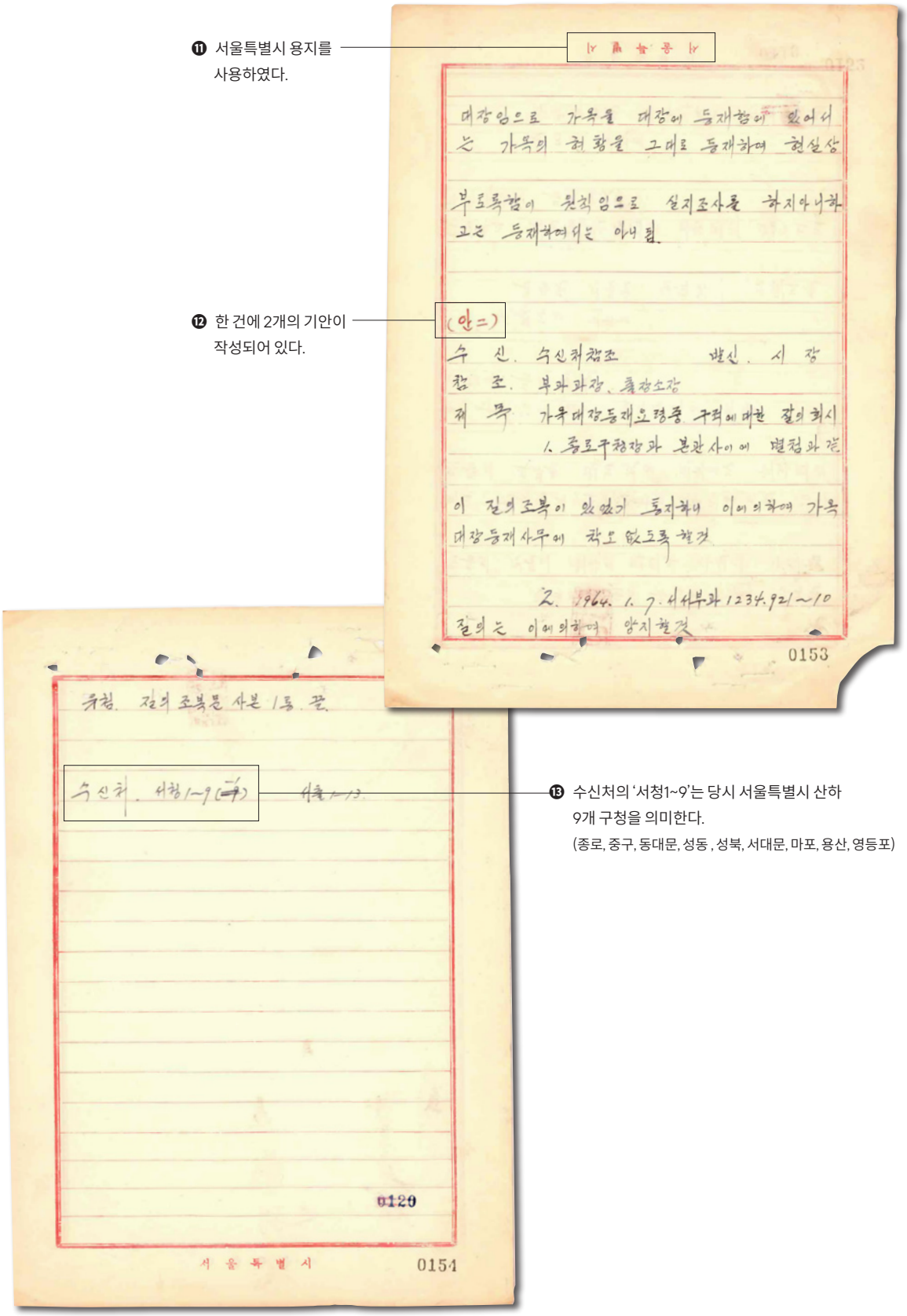
❾ 예규 도장이 찍혀 있다.

예규 행정 사무의 통일을 기하기 위하여 상급 관청이 하급 관청에 대하여 감독권의 발동으로서 발하는 행정 규칙의 한 형식. 반복적으로 행하는 행정 사무의 기준을 제시하는 것으로 특별 권력 기관 및 행정 조직 내부에 대해서만 효력이 있다.

❿ 구적은 넓이나 부피를 계산함이라는 뜻으로 본 문서는 '허가 평수'(행정적으로 승인된 면적)와 '실지 구적 평수'(실제로 재서 계산한 면적)가 일치하지 않아 행정기관 간에 혼란이 발생했고, 곧 시행될 미터법 통일 사용과 지방세법 개정이 이 혼란을 가중시킬 우려가 있어, 면적 산정 기준을 통일해 달라고 질의하는 내용이다.

⓫ 서울특별시 용지를 사용하였다.

⓬ 한 건에 2개의 기안이 작성되어 있다.



대장임으로 가옥을 대장에 등재함에 있어서는 가옥의 현황을 그대로 등재하여 현실상 부로록함이 원칙임으로 실지조사를 하지아니하고는 등재하여서는 아니됨.

(안-)

수 신. 수신처참조 발신. 시장

참 조. 부과과장, 출장소장

제 목 가옥대장등재요령중 구획에 따른 절의 회시

1. 종로구청장과 본관사이에 별첨과 같은 질의 조복이 있었기 통지하니 이에 의하여 가옥대장등재사무에 착오없도록 할것

2. 1964. 1. 7. 내부과 1234.921~10

질의는 이에 의하여 앙지할것

0153

수신처. 서청1~9(~~7~~) 서출1~13.

0120

서 울 특 별 시 0154

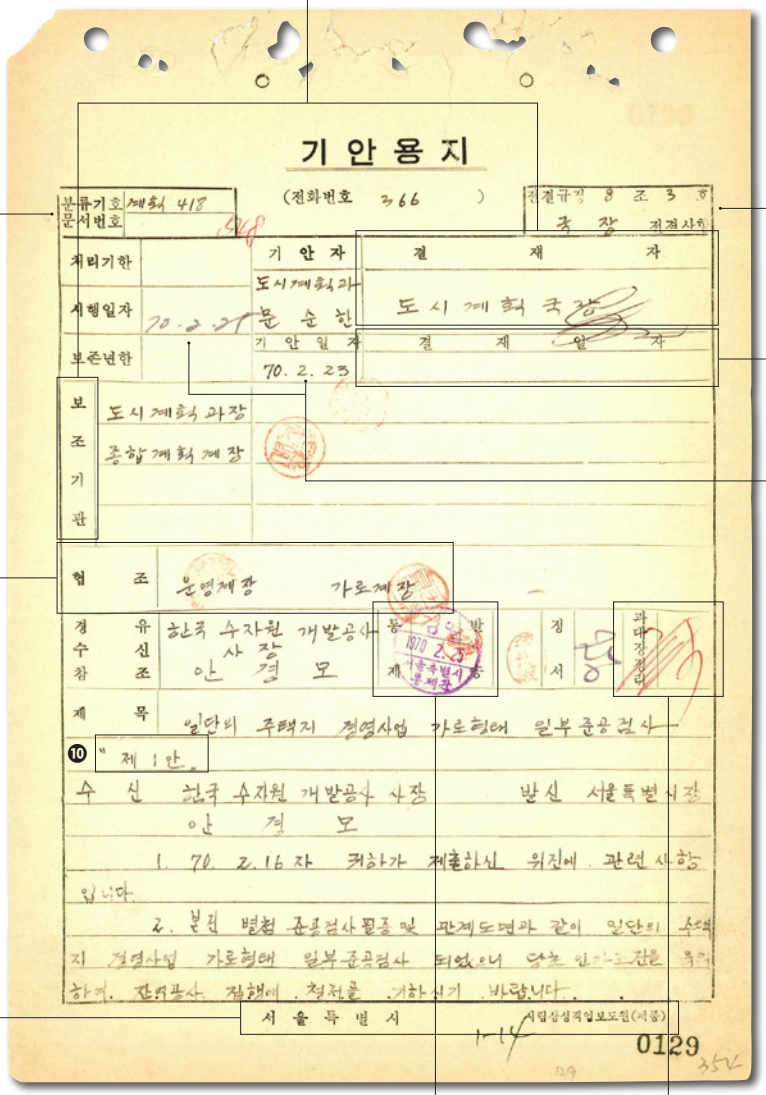
⓭ 수신처의 '서청1~9'는 당시 서울특별시 산하 9개 구청을 의미한다.
(종로, 중구, 동대문, 성동 , 성북, 서대문, 마포, 용산, 영등포)

일단의주택지경영사업가로형태일부준공검사

제목	일단의 주택지 경영사업 가로형태 일부준공검사
식별번호	RG309363-FI309446-VO190361-IT1714179
철제목	도로(소로)결정고시철-서고7(70.3.20),서고83(69.11.7), 건고503(69.8.27),건고365(69.6.24), 1969-01-01~ 1971-12-31

건제목	일단의주택지경영사업가로형태일부준공검사
생산시기	1970-02-25
생산부서	서울특별시 도시계획국 도시계획과

❷ 결재 절차가 보조기관, 최종 결재권자가 결재자로 명칭이 변경되었다.



기 안 용 지

(전화번호 3466)

분류기호 문서번호 계획 418

전결규정 8조 3호

결재자: 도시계획국장 문순현

기안자: 도시계획과

시행일자 70. 2. 27

기안일자 70. 2. 23

결재일자

보존년한

보조기관: 도시계획과장, 종합계획계장

협조: 운영계장, 가로계장

경유 수신 참조: 한국수자원개발공사 사장 안경모

제목: 일단의 주택지 경영사업 가로형태 일부준공검사

10 "제1안"

수신 한국수자원개발공사 사장 발신 서울특별시장

안 경 모

1. 70. 2. 16자 귀하가 제출하신 위진에 관련 사항 입니다.

2. 분전 별첨 준공검사필증 및 관계도면과 같이 일단의 주택지 경영사업 가로형태 일부준공검사 되었으니 당초 인가조건을 목적 한계. 잔여공사 집행에 철저를 기하시기 바랍니다.

서 울 특 별 시

시립삼성직업보도원(제공)

0129

❶ 분류기호 문서번호는 계획 418-548으로 도시계획국 도시계획과의 문서이다.

❸ 전결 규정 8조 3호에 따라 도시계획국장이 전결하였다.

❹ 결재 일자 칸이 신설되었다.

❺ 관계·관서가 협조로 변하고 운영계장과 가로계장의 도장이 찍혀 있다.

❻ 기안 일자와 시행일자가 1970년 2월 23일과 1970년 2월 25일로 상이하다.

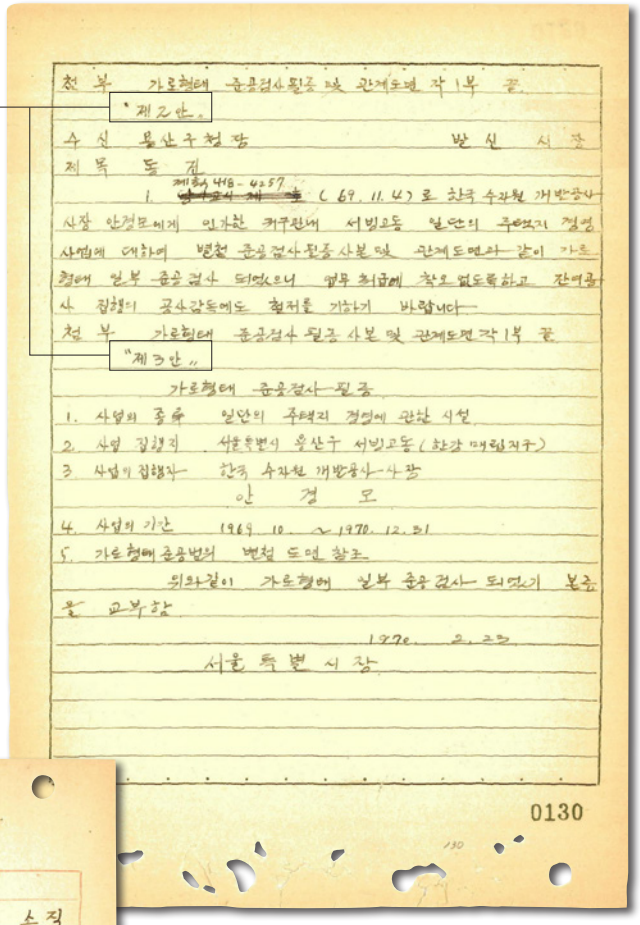
❾ 시립삼성직업보도원에서 제작한 서울특별시 용지이다.

❼ 통제관에서 통제로 단어가 변경되고 검열인 옆, 통제관의 실인이 찍혀 있다.

실인 인감 증명을 내어서 관청에서 인정한 인감도장.

❽ 기장에서 과대장정리로 행정용어가 순화되었다.

❿ 일괄기안제에 따라 3개의 기안이 처리되었다.



첫 부 가로형태 준공검사 필증 및 관계도면 각 1부 끝.

"제2안"

수 신 용산구청장 발 신 시 장

제 목 돌 림

1. 제6국-446-4257 (69. 11. 4)로 한국 수자원 개발공사 사장 안경모에게 인가한 서빙고동 일단의 주택지 정비사업에 대하여 변철 준공검사 필증 사본 및 관계도면과 같이 가로형태 일부 준공검사 되었으니 업무 처리에 착오 없도록 하고 잔여공사 집행의 공사감독에도 철저를 기하기 바랍니다.

첨 부 가로형태 준공검사 필증 사본 및 관계도면 각 1부 끝.

"제3안"

가로형태 준공검사 필증

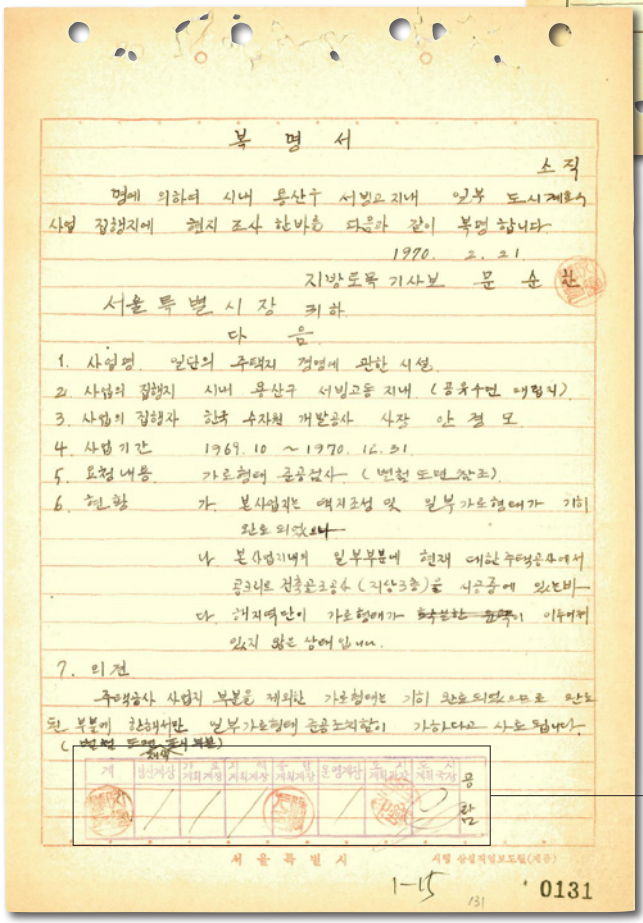
1. 사업의 종류 일단의 주택지 정비에 관한 시설
2. 사업 집행지 서울특별시 용산구 서빙고동 (한강 매립지구)
3. 사업의 집행자 한국 수자원 개발공사 사장 안 경 모
4. 사업의 기간 1969. 10 ~ 1970. 12. 31
5. 가로형태 준공법의 변철 도면 참조

위와같이 가로형태 일부 준공검사 되었기 통knowledge 교부함.

1970. 2. 23.

서울특별시 시장

0130



복 명 서

소 직

명에 의하여 시내 용산구 서빙고지내 일부 도시계획사업 집행지에 현지 조사 한바를 다음과 같이 복명 합니다.

1970. 2. 21.

지방토목 기사보 문 순 [인]

서울특별시장 귀하

다 음

1. 사업명 일단의 주택지 정비에 관한 시설
2. 사업의 집행지 시내 용산구 서빙고동 지내 (공유수면 매립지)
3. 사업의 집행자 한국 수자원 개발공사 사장 안 경 모
4. 사업기간 1969. 10 ~ 1970. 12. 31
5. 요청내용 가로형태 준공검사 (변철 도면참조)
6. 현황 가. 본사업지는 택지조성 및 일부 가로형태가 기히 완료 되었고
나. 본사업지내에 일부부분에 현재 예한주택을 주택에서 콘크리트 건축공조중 (지상3층)을 시공중에 있으며
다. 기지역안이 가로형태가 ~~완료한 부분~~이 이루어져 있지 않은 상태 입니다.
7. 의견

주택공사 사업지 복부를 제외한 가로형태는 기히 완료되었으므로 완공된 부분에 한해서만 일부가로형태 준공처리가 가능하다고 사료됩니다.

(변철 도면 1부 첨부)

계	심의계장	과	조	지적계장	적	측	계획계장	운영계장	조	지내사	조	지	계획주사	시	공람

서 울 특 별 시 시청 상용지업보도팀(제주)

1-15

0131

❿ 해당 복명서의 공람자가 보조기관과 동일한 것을 확인할 수 있다.

공람 여러 사람이 봄. 또는 여러 사람이 보게함.

양화폭포시설공사실행

제목	양화폭포 시설공사 실행	**건제목**	양화폭포시설공사실행
식별번호	RG401617-FI405474-IT4039817	**생산시기**	1979-08-14
철제목	양화폭포시설공사(2/2)	**생산부서**	서울특별시 녹지국 조경과

❷ 해외 출장으로 인한 녹지국장의 후열과 전결 규정 3조 1항에 따라 부시장이 전결하였다. 페이지마다 제2부시장 결재인이 찍혀 있다.

❶ 분류기호 문서번호는 조경 1152-262으로 녹지국 조경과의 문서이다.

❸ 1, 2안에는 검열인과 통제관의 실인이 찍혀 있다.

❹ 서울특별시 통제관에서 서울특별시 문서 통제관으로 용어가 변경되었다.

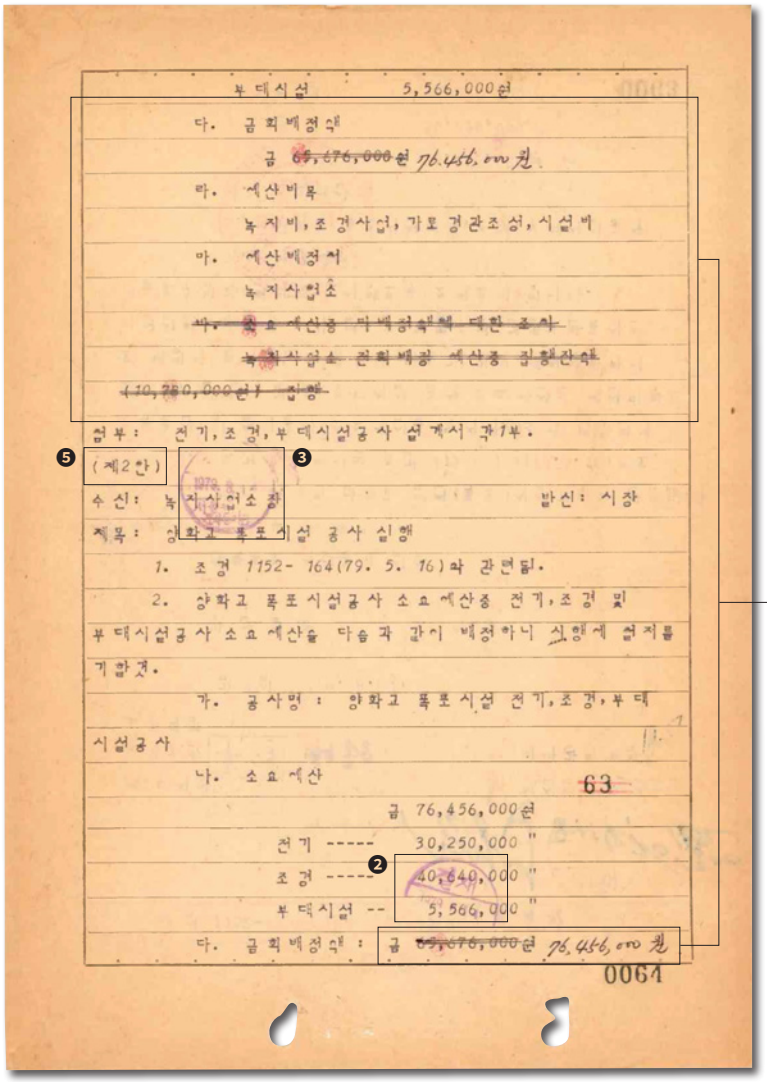
❺ 각안참조는 일괄기안제에 따라 각 안에 작성되어 있다.

❾ 과대장정리 삭제, 정서, 관인, 발송의 위치 변경을 비롯한 기안의 서식 조정이 이루어졌다.

❼ '0201-1-8A (갑) 1969.11.10.승인'을 통해 승인된 기안용지를 사용했다는 것을 알 수 있다.

❻ 1안의 경우 내부결재, 2안의 경우 발신해야 하는 기안이므로 발송인이 있다.

❽ 종이 크기 규격과 종이 품질(2급 인쇄용지)을 확인할 수 있다.



부 대 시 설 5,566,000원

다. 금 회 배 정 액

금 ~~65,676,000~~원 76,456,000 원

라. 세 산 비 목

녹 지 비, 조 경 사 업, 가 로 경 관 조 성, 시 설 비

마. 세 산 배 정 처

녹 지 사 업 소

~~바. 소 요 세 산 중 타 배 정 액 에 대 한 조 치~~

~~녹 지 사 업 소 관 획 배 정 세 산 중 집 행 잔 액~~

~~(10,280,000원) 집 행~~

첨 부 : 전 기, 조 경, 부 대 시 설 공 사 설 계 서 각 1 부.

❺ (제 2 안) ❸

수 신 : 녹 지 사 업 소 장 발 신 : 시 장

제 목 : 양 화 고 폭 포 시 설 공 사 실 행

1. 조 경 1152- 164(79. 5. 16)와 관 련 됨.

2. 양 화 고 폭 포 시 설 공 사 소 요 세 산 중 전 기, 조 경 및 부 대 시 설 공 사 소 요 세 산 을 다 음 과 같 이 배 정 하 니 실 행 에 착 수 를 기 합 것.

가. 공 사 명 : 양 화 고 폭 포 시 설 전 기, 조 경, 부 대 시 설 공 사

나. 소 요 세 산 63

금 76,456,000원

전 기 ----- 30,250,000 "

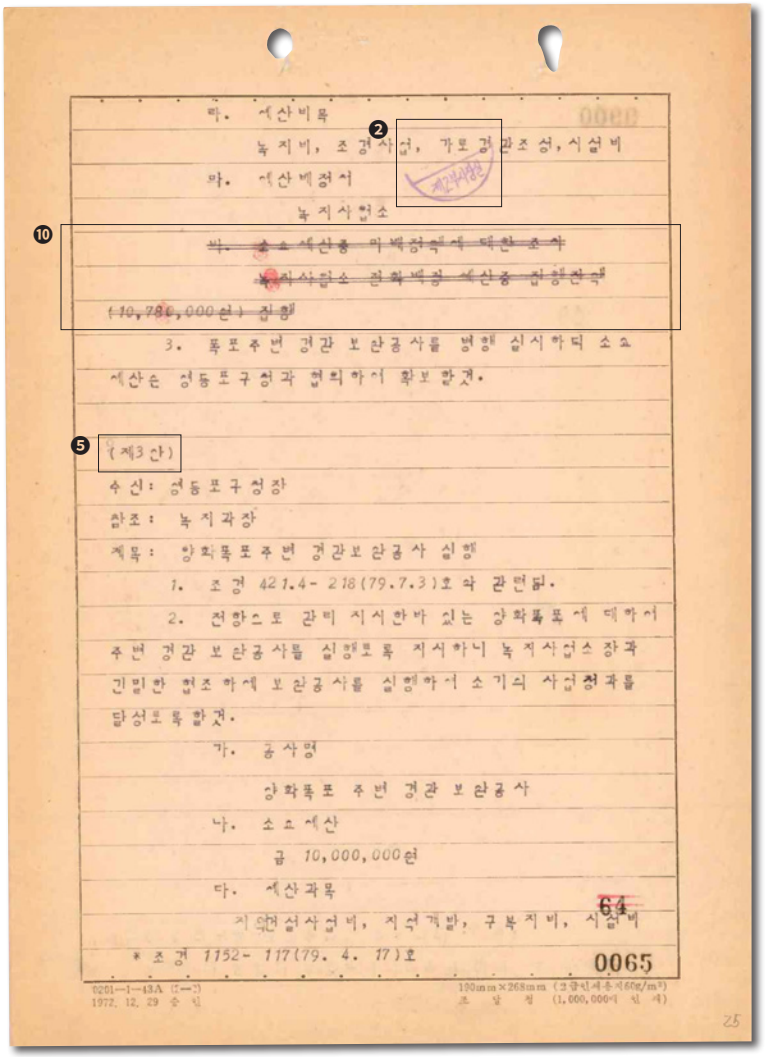
조 경 ----- ❷ 40,640,000 "

부 대 시 설 -- 5,566,000 "

다. 금 회 배 정 액 : 금 ~~65,676,000~~원 76,456,000 원

0061

❿ 타자기로 작성되어 있고 오탈자 위 취소선 처리 및 도장, 손글씨로 내용 수정이 되어 있다.



라. 세산비목

녹지비, 조경사업, 가로경관조성, 시설비

마. 세산배정처

녹지사업소

~~바. 소요세산총 이백정액내 택한 조치~~

~~녹지사업소 관할백공 세산중 집행관액~~

~~(10,780,000원) 집행~~

3. 폭포주변 경관보완공사를 병행 실시하되 소요 세산은 성동포구청과 협의하여 확보할것.

(제3안)

수신: 성동포구청장

참조: 녹지과장

제목: 앙화폭포주변 경관보완공사 실행

1. 조경 421.4-218(79.7.3)호와 관련임.

2. 전항으로 관비 지시한바 있는 앙화폭포에 대하여 주변 경관 보완공사를 실행토록 지시하니 녹지사업소장과 긴밀한 협조하에 보완공사를 실행하여 소기의 사업성과를 달성토록 할것.

가. 공사명

앙화폭포 주변 경관 보완공사

나. 소요세산

금 10,000,000원

다. 세산과목

~~64~~

지장물철거비, 지수개발, 구복지비, 시설비

* 조경 1752-117(79. 4. 17)호

0065

0201-1-43A (2-2)
1972. 12. 29 승인

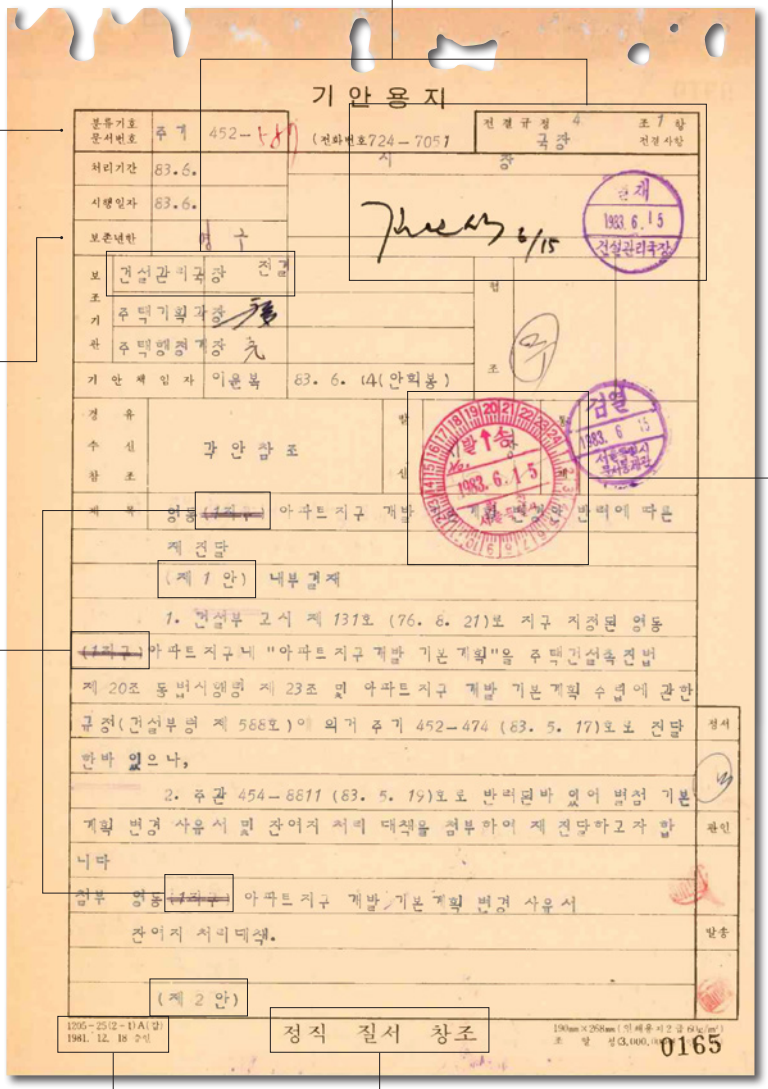
100mm×268mm (2급인쇄용지60g/m²)
조 달 청 (1,000,000매 및 계)

25

영동아파트지구개발기본계획변경안반려에따른재진달

제목	영동아파트지구 개발 기본 계획 변경안 반려에 따른 재 진달	**건제목**	영동아파트지구개발기본계획변경안반려에따른재진달
식별번호	RG369420-FI436747-VO381803-IT3924759	**생산시기**	1983-06-15
철제목	영동아파트(1,3,4)지구개발기본계획(반포,서초,청담.도곡지구)	**생산부서**	서울특별시 건설관리국 주택기획과

❸ 전결 규정 4조 1항에 따라 건설관리국장이 전결하였다. 건설관리국장의 성명 옆에 결재 일자가 적혀있고 각 장에 건설관리국장의 결재인이 찍혀 있다.



❶ 분류기호 문서번호는 주기 452-587으로 건설관리국 주택기획과의 문서이다.

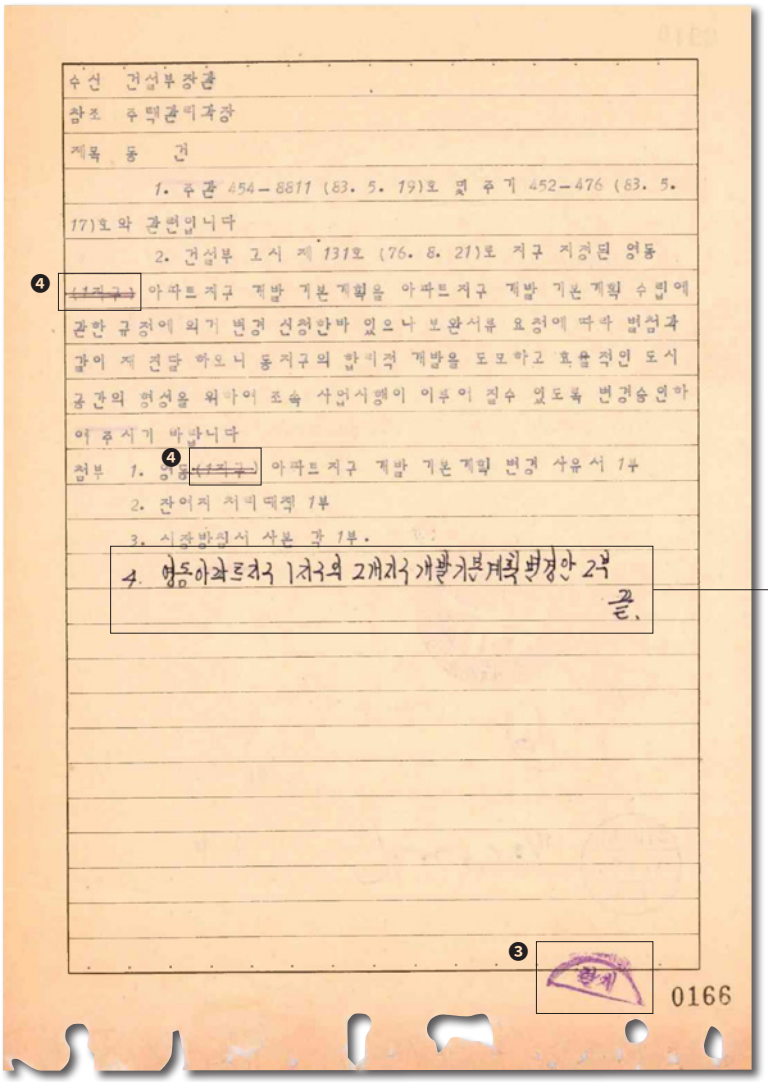
❷ 보존연한 (보존기간)이 영구로 작성되어 있다.

❹ 취소선을 이용해 내용 수정을 하였다.

❺ 발신인칸에 발송인이 찍혀 있다.

❻ '1205-25(2-1)A(갑) 1981.12.18. 승인'을 통해 승인된 기안용지를 사용했다는 것을 알 수 있다.

❼ '정직 질서 창조'라는 정부 표어가 삽입되어 있다.



수신 건설부장관
참조 주택관리국장
제목 동 건
1. 주관 454-8811 (83. 5. 19)로 및 주기 452-476 (83. 5. 17)호와 관련입니다
2. 건설부 고시 제 131호 (76. 8. 21)로 지구 지정된 영등 (서울구) 아파트지구 개발 기본계획을 아파트지구 개발 기본계획 수립에 관한 규정에 의거 변경 신청한바 있으나 보완서류 요청에 따라 별첨과 같이 재 건달 하오니 동지구의 합리적 개발을 도모하고 효율적인 도시 공간의 형성을 위하여 조속 사업시행이 이루어 질수 있도록 변경승인하여 주시기 바랍니다
첨부 1. 영등 (서울구) 아파트지구 개발 기본계획 변경 사유서 1부
2. 관어지 처리대장 1부
3. 시장방침서 사본 각 1부.
4. 영등아파트지구 1차로의 2개지구 개발기본계획변경안 2부
끝.
0166

❸ 결재
❹ 서울구
❽ 타자기로 작성하였으나 문서의 마지막에 손글씨로 내용이 추가되었다.

1984–1991:

자동화 착수기

1984~1991년은 정부의 사무 처리가 단계적으로 바뀌기 시작한 시기입니다. 총무처(사무능률과)가 1983년 해외 시찰을 다녀온 뒤, 1단계(1983~85년)엔 기본을 다지고 일부 업무만 기계화, 2단계(1986~88년)엔 기계화 범위를 넓혀 업무 방식을 개선, 3단계(1989~91년)엔 업무 흐름 자체를 시스템으로 통합하는 자동화를 목표로 하는 3단계 계획을 세웠습니다.

규정도 자동화에 맞게 손봤습니다. 1984년 「정부공문서규정」을 개정해 사진·테이프·슬라이드 같은 자료도 '공문서'로 인정했고, 중요한 문서는 마이크로필름으로 보존할 수 있게 했습니다. 1985년 시행규칙에선 문서 서식을 통일하고 팩스(모사전송)로 문서를 보내는 절차를 마련했으며, 결재 표시도 더 단순하게 바꿨습니다. 이 시기에는 문서 형식과 절차를 표준화하고 전산·보존 기반을 갖춰, 1990년대 전자적 사무관리로 가는 발판을 놓은 셈입니다.

택개량재개발구역및도시계획시설(공원), 용도지구(풍치)변경결정신청

제목	주택개량재개발구역 및 도시계획시설(공원), 용도지구(풍치)변경결정 신청	**건제목**	택개량재개발구역및도시계획시설(공원), 용도지구(풍치)변경결정신청
식별번호	RG133521-FI135441-VO139239-IT1461540	**생산시기**	1987-04-22
철제목	연희1구역자정관계철(참고)	**생산부서**	서울특별시 건설관리국 주택개량과

❶ 분류기호 문서번호는 주개 30321-5196으로 건설관리국 주택개량과의 문서이다.

❷ 보존연한 (보존기간)을 직접 작성하던 것에서, 6종 중 하나를 선택하여 표기하는 것으로 바뀌었다.

❸ 보존기간은 3년이다.

❹ 기안 일자가 삭제되고 시행상 특별취급, 수신처 보존기간이 추가되었다.

❺ 용어가 협조에서 협조기관으로 변경되었고 협조 통제관이 추가되었다.

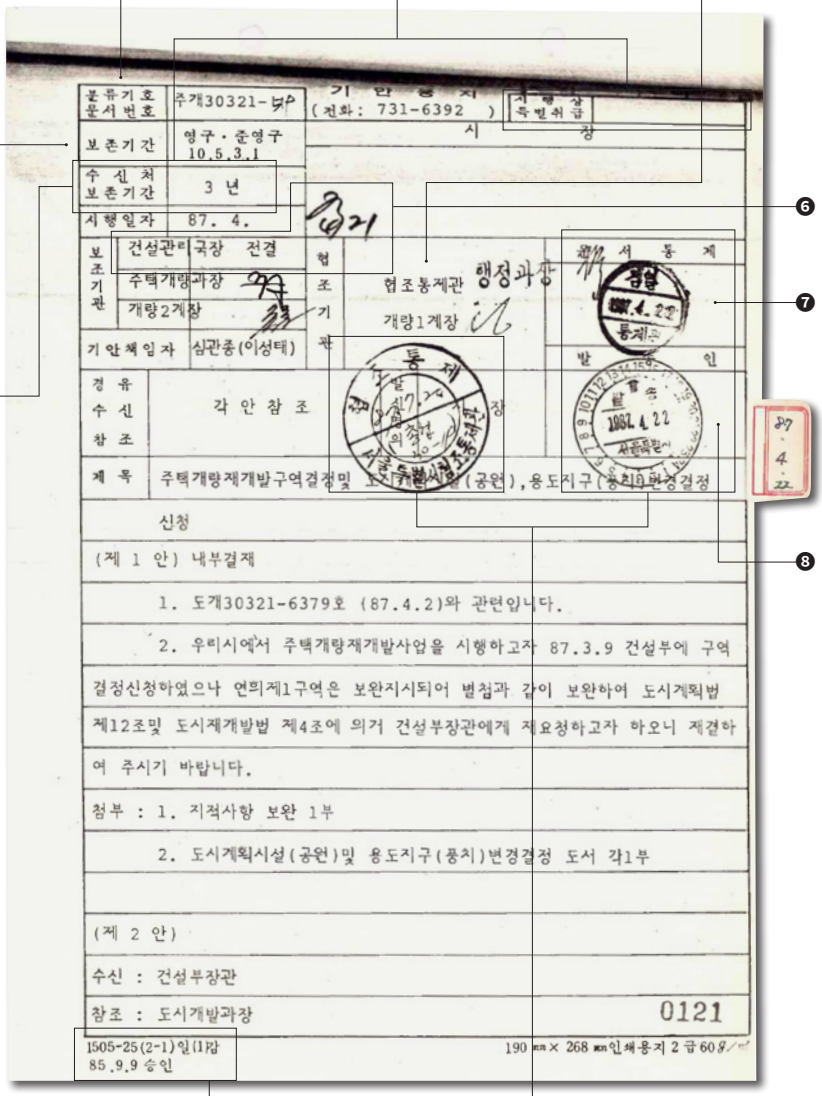
❻ 건설관리국장이 전결하였다.

❼ 용어가 통제에서 문서 통제로 변경되었다.

❽ 용어가 발신에서 발신명의로 변경되고 발송인 칸이 추가되었다.

❾ 검열 및 발송인의 일자는 1987년 4월 22일로 협조 통제인의 일자와(1987년 7월 20일) 상이하다.

❿ '1505-25(2-1)일(1)갑 85.9.9 승인'을 통해 승인된 기안용지를 사용했음을 알 수 있다.



주택공급 확대방안 지시

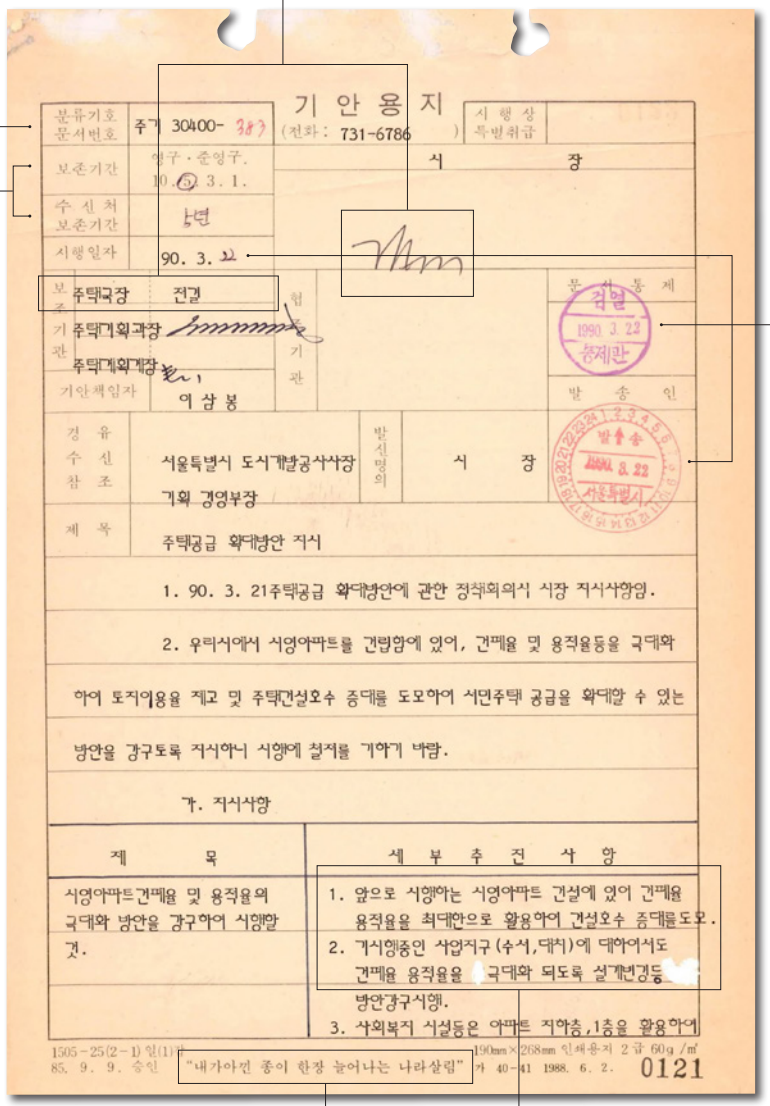
제목	주택공급 확대방안 지시	**건제목**	주택공급 확대방안 지시
식별번호	RG15913-FI17249-IT1934548	**생산시기**	1990-03-22
철제목	지침및예규철(4-1)	**생산부서**	서울특별시 주택국 주택기획과

❶ 분류기호 문서 번호는 주기 30400-383으로 주택국 주택기획과의 문서이다.

❷ 주택국장이 전결하였다.

❸ 보존기간과 수신처의 보존기간이 각각 5년으로 작성되어 있다.

❹ 시행 일자와 검열 및 발송일은 1990년 3월 22일로 동일하다.



기 안 용 지

분류기호 문서번호: 주기 30400- 383 (전화: 731-6786) 시행상 특별취급

보존기간: 영구·준영구. 10. 5. 3. 1.

수신처 보존기간: 5년

시행일자: 90. 3. 22

보조기관 주택국장 전결

기관 주택기획과장

주택기획계장

기안책임자 여 삼 봉

경유 수신 참조: 서울특별시 도시개발공사사장 / 기획 경영부장

발신명의: 시 장

제목: 주택공급 확대방안 지시

1. 90. 3. 21주택공급 확대방안에 관한 정책회의시 시장 지시사항임.

2. 우리시에서 시영아파트를 건립함에 있어, 건폐율 및 용적율등을 극대화하여 토지이용율 제고 및 주택건설호수 증대를 도모하여 서민주택 공급을 확대할 수 있는 방안을 강구토록 지시하니 시행에 철저를 기하기 바람.

가. 지시사항

제 목	세 부 추 진 사 항
시영아파트건폐율 및 용적율의 극대화 방안을 강구하여 시행할 것.	1. 앞으로 시행하는 시영아파트 건설에 있어 건폐율 용적율을 최대한으로 활용하여 건설호수 증대를 도모. 2. 기시행중인 사업지구(수서,대치)에 대하여서도 건폐율 용적율을 극대화 되도록 설계변경등 방안강구시행. 3. 사회복지 시설등은 아파트 지하층,1층을 활용하여

1505-25(2-1) 일(1)호 85. 9. 9. 승인 "내가아낀 종이 한장 늘어나는 나라살림" 190mm×268mm 인쇄용지 2급 60g/m² 가 40-41 1988. 6. 2. 0121

검열 1990. 3. 22 경제관

발송 1990. 3. 22 서울특별시

❺ 기안문의 내용 중 오류를 발견하여 화이트와 손글씨로 수정했음을 알 수 있다.

❻ '내가아낀 종이 한 장 늘어나는 나라살림'이라는 정부의 표어가 적혀있다.

1991–1999:

전자화 규정과 독립 법률로의 도약

관련 기관

정부기록보존소

총무처와 내무부가 통합된 행정자치부로 이관(1998)

정부전산정보관리소

정부전자계산소 개칭(1996), 총무처와 내무부가 통합된 행정자치부로 이관(1998)

1990년대에는 정보화 흐름과 민주화 요구가 만나는 가운데, 기록 관리도 한 단계 올라갑니다. 1991년 「사무관리규정」이 만들어지면서 전산망 발송과 문서 등록제가 제도화되고, 분산돼 있던 규정을 하나로 묶어 전자적 처리에 맞는 운영 원리를 갖췄습니다. 1992년엔 보존기간 부여의 우선순위를 단계적으로 규정하고, 보존기간을 변경할 때는 사유를 구체적으로 밝히며 해당 문서와 대장에 그 기록을 남기게 했습니다. 또한 시행문까지 보존기간을 의무 표시하게 함으로써, 분류·보존의 판단 기준과 책임 경로를 이전보다 훨씬 명료하고 추적 가능하게 만들었습니다. 이어 1992년엔 정책실명제가 생기고, 1996년에는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」이 만들어지면서 기록의 책임성과 투명성을 보장하게 되었습니다.

이런 변화의 축적은 1999년 「공공기관의 기록물관리에 관한 법률」 제정으로 이어집니다. 이제 기록 관리는 등록·분류·평가·이관·보존을 수행하는 것이 법적 의무가 되고, 조직 체계와 전문 인력 배치도 법으로 뒷받침됩니다. 결과적으로 기록은 '행정 보조물'이 아니라, 투명성과 책임을 지탱하는 공적 기반으로 자리 잡게 되었습니다.

국민주택 공급확대를 위한 협조요청

제목	국민주택 공급확대를 위한 협조요청	**건제목**	국민주택 공급확대를 위한 협조요청
식별번호	RG310378-FI311331-VO194243-IT1745638	**생산시기**	1994-11-25
철제목	지침,예규(주택건설기준및관리)(1994)	**생산부서**	서울특별시 주택국 주택기획과

❶ 관인 생략 도장이 찍혀 있다.

❷ '서울, 새로운 탄생'이라는 서울특별시의 표어가 적혀있다.

❸ 우편번호와 주소, FAX 전송 번호가 추가되었다.

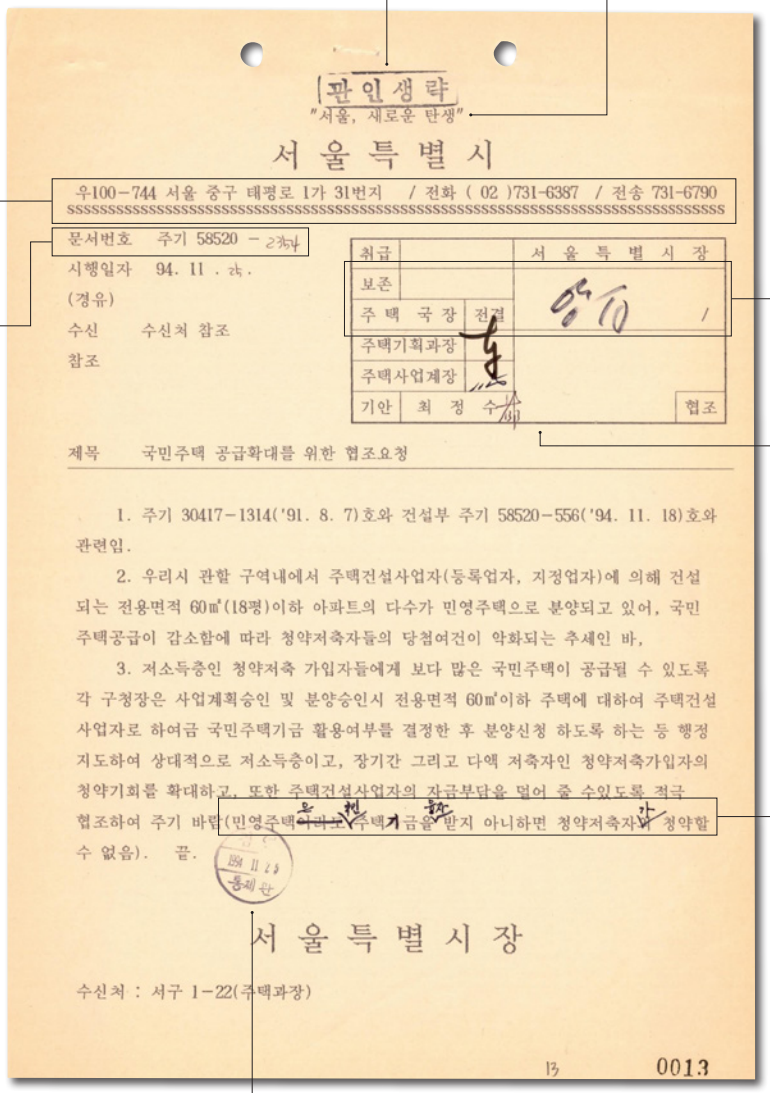
❹ 문서 번호는 주기 58520-2354로 주택국의 주택기획과 문서이다.

❺ 주택국장이 전결하였다.

❻ 전자파일을 출력하여 실물로 결재를 받은 것을 확인할 수 있다.

❼ 내용의 오탈자를 손글씨로 바로잡았다.

❽ 통제관 검열인이 본문의 마지막에 찍혀 있다.



관인생략
"서울, 새로운 탄생"

서 울 특 별 시

우100-744 서울 중구 태평로 1가 31번지 / 전화 (02)731-6387 / 전송 731-6790

문서번호 주기 58520 - 2354
시행일자 94. 11 . 25.
(경유)
수신 수신처 참조
참조

취급		서 울 특 별 시 장
보존		
주 택 국 장	전결	양10
주택기획과장		
주택사업계장		
기안	최 정 수	협조

제목 국민주택 공급확대를 위한 협조요청

1. 주기 30417-1314('91. 8. 7)호와 건설부 주기 58520-556('94. 11. 18)호와 관련임.

2. 우리시 관할 구역내에서 주택건설사업자(등록업자, 지정업자)에 의해 건설되는 전용면적 60㎡(18평)이하 아파트의 다수가 민영주택으로 분양되고 있어, 국민주택공급이 감소함에 따라 청약저축자들의 당첨여건이 악화되는 추세인 바,

3. 저소득층인 청약저축 가입자들에게 보다 많은 국민주택이 공급될 수 있도록 각 구청장은 사업계획승인 및 분양승인시 전용면적 60㎡이하 주택에 대하여 주택건설사업자로 하여금 국민주택기금 활용여부를 결정한 후 분양신청 하도록 하는 등 행정지도하여 상대적으로 저소득층이고, 장기간 그리고 다액 저축자인 청약저축가입자의 청약기회를 확대하고, 또한 주택건설사업자의 자금부담을 덜어 줄 수있도록 적극 협조하여 주기 바람(민영주택사업자는 주택기금을 받지 아니하면 청약저축자에 청약할 수 없음). 끝.

통제관

서 울 특 별 시 장

수신처 : 서구 1-22(주택과장)

0013

도시설계의조정처리

제목	도시설계의 조정 처리	**건제목**	도시설계의조정처리
식별번호	RG392387-FI439560-VO396021-IT3979870	**생산시기**	1997-12-08
철제목	도시설계심의결과철	**생산부서**	서울특별시 주택국 도시경관과

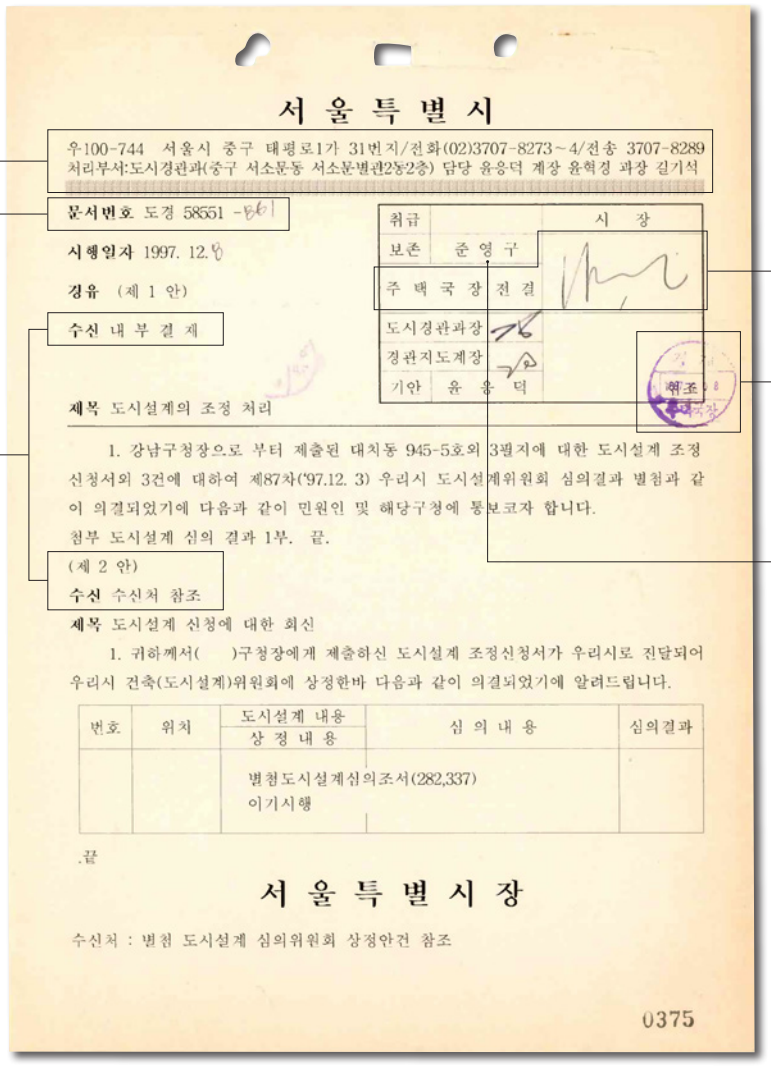
❶ 처리부서의 담당, 계장, 과장의 실명이 추가되었다.

❷ 문서 번호는 도경 58551-861으로 주택국의 도시경관과 문서이다.

❸ 수신에 작성된 내부결재는 1안에만 해당된다. 2안, 3안의 수신처가 따로 작성되어 있다.

❹ 주택국장이 전결했으며 협조칸에 주택국장의 결재인이 찍혀 있다.

❺ 보존기간은 준영구이다.



서 울 특 별 시

우100-744 서울시 중구 태평로1가 31번지/전화(02)3707-8273~4/전송 3707-8289
처리부서:도시경관과(중구 서소문동 서소문별관2동2층) 담당 윤응덕 계장 윤혁경 과장 길기석

문서번호 도경 58551 -861

시행일자 1997. 12. 6

경유 (제 1 안)

수신 내 부 결 재

취급		시 장
보존	준 영 구	
주 택 국 장 전 결		
도시경관과장		
경관지도계장		
기안	윤 응 덕	

협조

제목 도시설계의 조정 처리

1. 강남구청장으로 부터 제출된 대치동 945-5호외 3필지에 대한 도시설계 조정 신청서외 3건에 대하여 제87차('97.12. 3) 우리시 도시설계위원회 심의결과 별첨과 같이 의결되었기에 다음과 같이 민원인 및 해당구청에 통보코자 합니다.

첨부 도시설계 심의 결과 1부. 끝.

(제 2 안)
수신 수신처 참조

제목 도시설계 신청에 대한 회신

1. 귀하께서( )구청장에게 제출하신 도시설계 조정신청서가 우리시로 진달되어 우리시 건축(도시설계)위원회에 상정한바 다음과 같이 의결되었기에 알려드립니다.

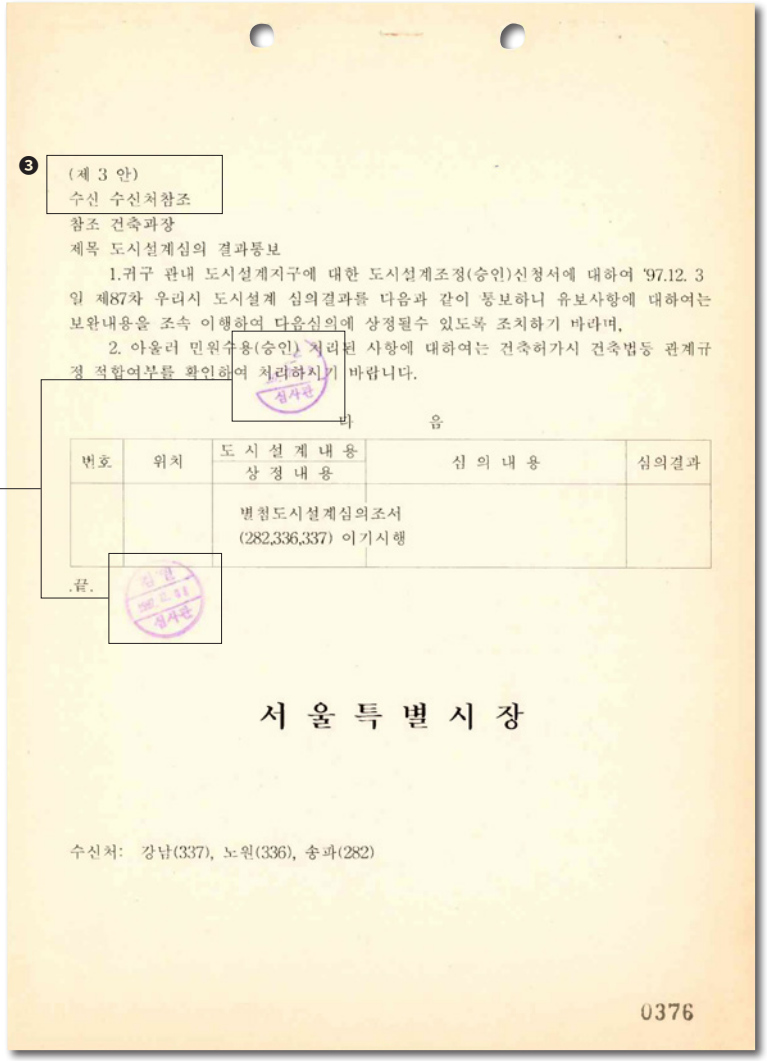
번호	위치	도시설계 내용 / 상 정 내 용	심 의 내 용	심의결과
		별첨도시설계심의조서(282,337) 이기시행		

.끝

서 울 특 별 시 장

수신처 : 별첨 도시설계 심의위원회 상정안건 참조

0375



❸ (제 3 안)
수신 수신처참조
참조 건축과장
제목 도시설계심의 결과통보

1.귀구 관내 도시설계지구에 대한 도시설계조정(승인)신청서에 대하여 '97.12. 3일 제87차 우리시 도시설계 심의결과를 다음과 같이 통보하니 유보사항에 대하여는 보완내용을 조속 이행하여 다음심의에 상정될수 있도록 조치하기 바라며,

2. 아울러 민원수용(승인) 처리된 사항에 대하여는 건축허가시 건축법등 관계규정 적합여부를 확인하여 처리하시기 바랍니다.

심사완

다 음

번호	위치	도시설계내용 / 상정내용	심의내용	심의결과
		별첨도시설계심의조서 (282,336,337) 이기시행		

끝.

심사완

서 울 특 별 시 장

수신처: 강남(337), 노원(336), 송파(282)

0376

❻ 문서 심사의 검열인이 3안의 마지막 (본문의 마지막)에 찍혀 있다.

1999–2010:

전자화 정착과 제도 고도화

관련 기관

국가기록원

정부기록보존소 개칭(2004)

전자정부본부

전자정부국 신설(2004) 및 확대 개편(2005)

정부전산정보관리소 개칭(전자정부 지원센터) 후 전자정부본부 산하기관으로 운영

2000년대 초반은 전자화의 급속한 확산기입니다. 전자결재, 전자문서 유통, 전자서명과 전자관인(인증) 같은 기반을 깔고, 행정업무를 전산망 중심으로 전환하는 작업이 본격화됩니다. 그 과정에서 후열과 선람제도가 폐지되고 전자문서 서식의 항목·통보·접수·확인 절차가 규정에 명시되고, 도달·발송 시점의 전자적 확인까지 제도화되면서, 종이 중심의 흐름이 점차 디지털로 이동합니다. 2004년 전후로는 전자화 성숙기에 들어갑니다. 업무 절차를 시스템 내부에서 모두 가능하도록 재설계했고, 전자문서시스템과 행정정보시스템의 개념도 도입됩니다.

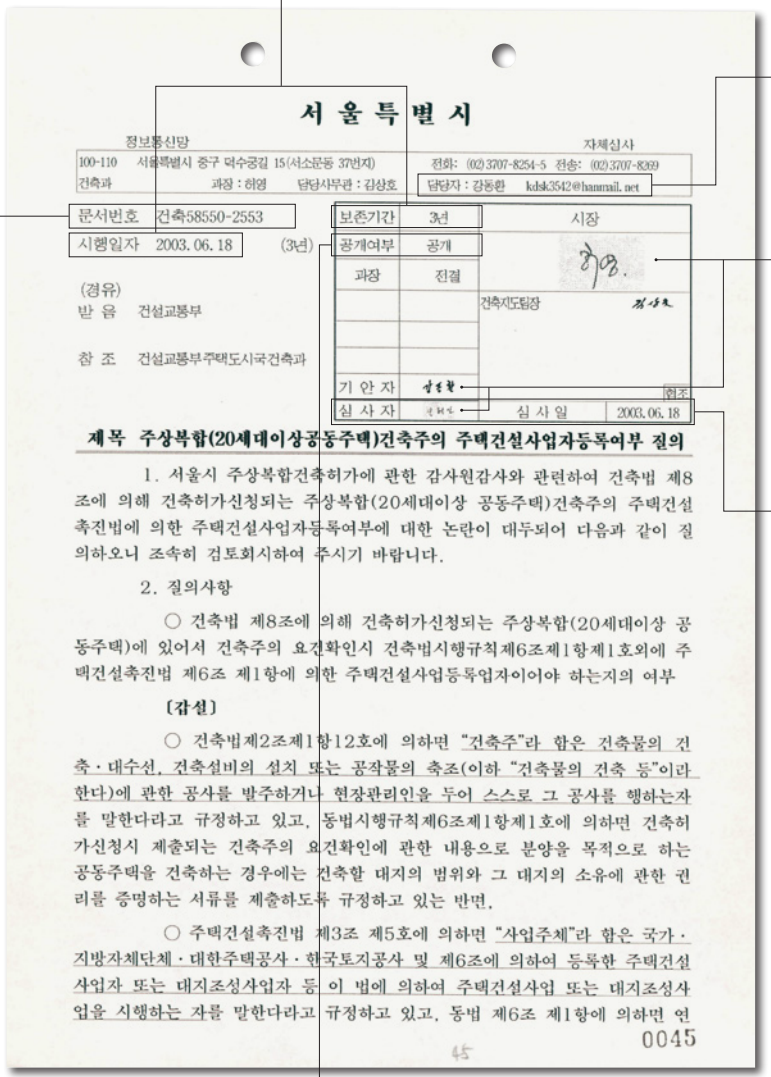
중반 이후에는 법령의 큰 개편이 뒤따릅니다. 2006년에는 법 명칭이 「공공기록물관리에 관한 법률」로 바뀌며, 전자적 생산·관리 체계와 공개·열람 범위 확대, 표준화·전문화 강화 같은 방향이 전면에 올라옵니다. 2007년에는 이에 맞춰 시행령·시행규칙도 전부 개정됩니다. 같은 시기에 전자정부 관련 법제도가 정비되어, 행정 전반의 전자적 처리와 기록 관리의 호흡을 맞추는 그림이 완성됩니다.

주상복합(20세대이상공동주택)건축주의 주택건설사업자등록여부질의

제목	주상복합(20세대이상공동주택)건축주의 주택건설사업자등록여부 질의	**건제목**	주상복합(20세대이상공동주택)건축주의 주택건설사업자등록여부질의
식별번호	RG307244-FI317578-VO219276-IT1970119	**생산시기**	2003-06-18
철제목	참고철(예규관련규정)	**생산부서**	서울특별시 주택국 건축과

❶ 문서번호는 건축 58550-2553으로 주택국 건축과 문서이다.

❷ 시행 일자가 2003년 6월 18일로, 보존기간은 3년으로 작성되어 있다.



서 울 특 별 시

정보통신망 / 자체심사

100-110 서울특별시 중구 덕수궁길 15(서소문동 37번지) 전화: (02)3707-8254-5 전송: (02)3707-8269
건축과 과장 : 허영 담당사무관 : 김상호 담당자 : 강동환 kdsk3542@hanmail.net

문서번호 건축58550-2553 보존기간 3년 시장
시행일자 2003. 06. 18 (3년) 공개여부 공개
과장 전결
건축지도팀장

(경유)
받 음 건설교통부

참 조 건설교통부주택도시국건축과

기 안 자
심 사 자 심사일 2003. 06. 18 (원조)

제 목 주상복합(20세대이상공동주택)건축주의 주택건설사업자등록여부 질의

1. 서울시 주상복합건축허가에 관한 감사원감사와 관련하여 건축법 제8조에 의해 건축허가신청되는 주상복합(20세대이상 공동주택)건축주의 주택건설촉진법에 의한 주택건설사업자등록여부에 대한 논란이 대두되어 다음과 같이 질의하오니 조속히 검토회시하여 주시기 바랍니다.

2. 질의사항

○ 건축법 제8조에 의해 건축허가신청되는 주상복합(20세대이상 공동주택)에 있어서 건축주의 요건확인시 건축법시행규칙제6조제1항제1호외에 주택건설촉진법 제6조 제1항에 의한 주택건설사업등록업자이어야 하는지의 여부

〔검토〕

○ 건축법제2조제1항12호에 의하면 "건축주"라 함은 건축물의 건축·대수선, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축 등"이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장관리인을 두어 스스로 그 공사를 행하는자를 말한다라고 규정하고 있고, 동법시행규칙제6조제1항제1호에 의하면 건축허가신청시 제출되는 건축주의 요건확인에 관한 내용으로 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출하도록 규정하고 있는 반면,

○ 주택건설촉진법 제3조 제5호에 의하면 "사업주체"라 함은 국가·지방자체단체·대한주택공사·한국토지공사 및 제6조에 의하여 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 등 이 법에 의하여 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말한다라고 규정하고 있고, 동법 제6조 제1항에 의하면 연

0045

45

❸ 공무원의 이메일주소를 추가하였다.

❹ 기안자의 서명과 결재권자의 서명은 전자문서 시스템에서 자동적으로 생성된 것이다.

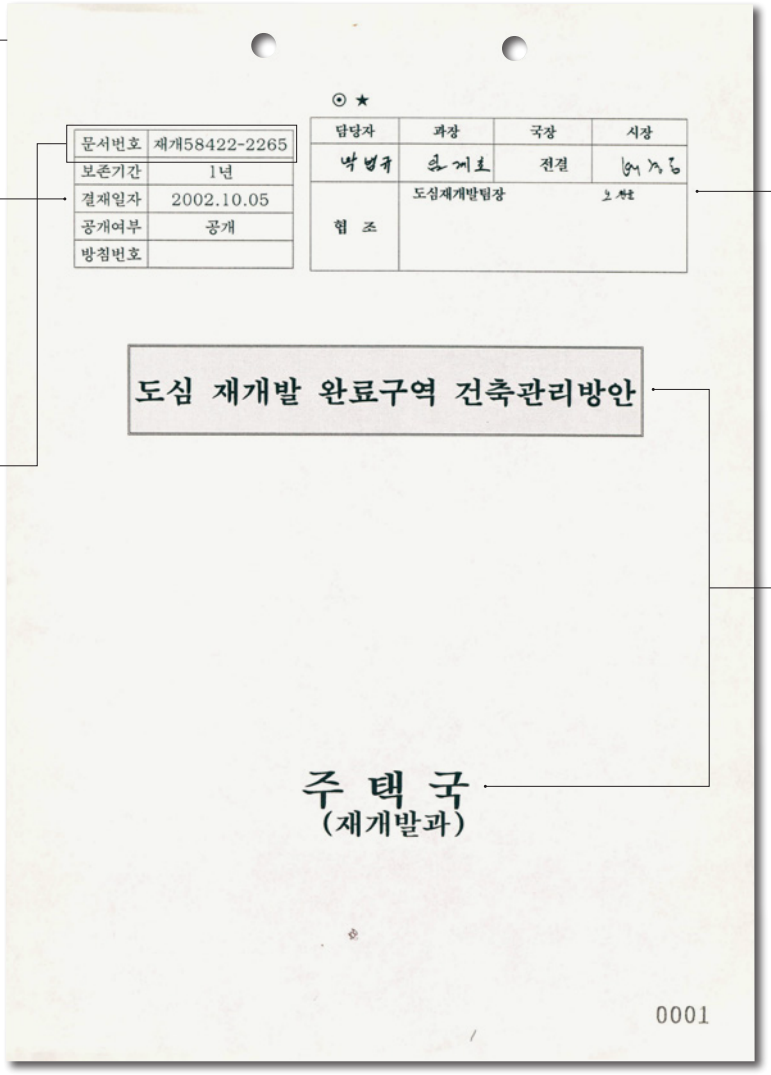
❺ 문서심사자가 심사자란에 서명, 심사일자를 표시했다. 1999년부터 기안문 서식을 개정하여 심사인 날인제도를 폐지하고 심사자 서명과 심사일자를 기재한 것으로 간소화되었다.

❻ 공개여부란에는 '공개'로 작성되어 있다. 공개여부란에는 공개, 부분공개, 비공개 중 하나를 선택하여 기재하도록 하였다. 이것은 국민이 정보공개를 청구하였을 때, 공개여부의 기준을 정한 것이다.

도심재개발완료구역건축관리방안

제목	도심 재개발 완료구역 건축관리방안	**건제목**	도심재개발완료구역건축관리방안
식별번호	RG307244-FI317578-VO219276-IT1970112	**생산시기**	2002-10-05
철제목	참고철(예규관련규정)	**생산부서**	서울특별시 주택국 재개발과

❶ 간이기안문 서식이다. 이는 1999년 「사무관리규정 시행규칙」을 개정하여 법제화한 것으로 문서등록을 하지 않는 것을 방지해 보존의 실효성을 확보하기 위한 것이다.



❷ 왼쪽 상단은 문서등록란으로 문서번호, 보존기간, 결재일자, 공개여부가 작성되어 있다.

❸ 문서번호는 재개 58422-2265으로 주택국 재개발과 문서이다.

❹ 오른쪽 상단은 결재란으로 주택국장이 전결하였다.

❺ 중간에 문서제목을 기재하고, 맨 아래 중앙에는 문서의 생산기관(부서명)을 표시한 것을 알 수 있다.

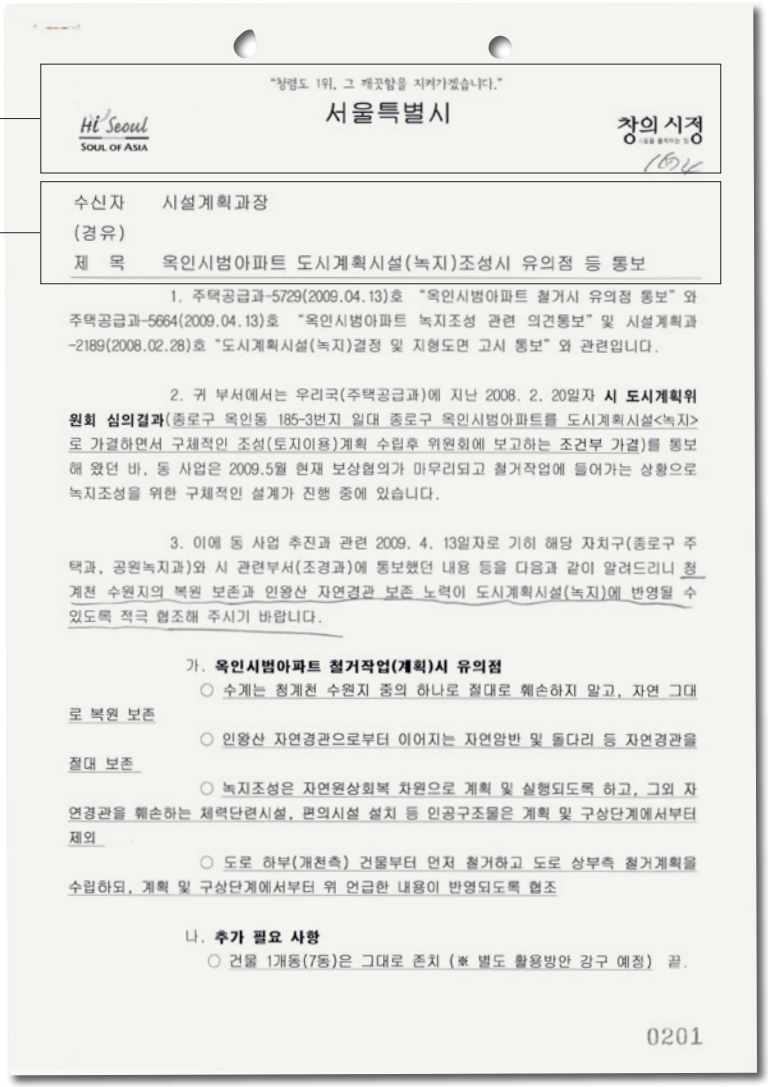
옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보

제목	옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보
식별번호	RG310378-FI311310-VO194517-IT1748443
철제목	녹지결정(변경)관계철-서고2008-53(종로구옥인동185-3일대), 종로구고시제2009-20(종로구옥인동185-3일대), 서고2008-54(마포구용강동496-7일대), 서고2009-416(동대문구청량리동206-11일대)

건제목	옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보
생산시기	2009-05-20
생산부서	서울특별시 주택국 주택공급과장

❶ 서울특별시의 표어와 로고가 들어가 있다.

❷ 편지형식으로 설계되어 있다. 가장 중요한 정보인 행정기관 명칭 아래에 수신자, 제목과 본문을 기재하도록 하였다.



"창조도 1위, 그 책임을 지켜가겠습니다."

Hi Seoul SOUL OF ASIA

서울특별시

창의시정

수신자 시설계획과장
(경유)
제 목 옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보

1. 주택공급과-5729(2009.04.13)호 "옥인시범아파트 철거시 유의점 통보" 와 주택공급과-5664(2009.04.13)호 "옥인시범아파트 녹지조성 관련 의견통보" 및 시설계획과-2189(2008.02.28)호 "도시계획시설(녹지)결정 및 지형도면 고시 통보" 와 관련입니다.

2. 귀 부서에서는 우리국(주택공급과)에 지난 2008. 2. 20일자 **시 도시계획위원회 심의결과**(종로구 옥인동 185-3번지 일대 종로구 옥인시범아파트를 도시계획시설<녹지>로 가결하면서 구체적인 조성(토지이용)계획 수립후 위원회에 보고하는 조건부 가결)를 통보해 왔던 바, 동 사업은 2009.5월 현재 보상협의가 마무리되고 철거작업에 들어가는 상황으로 녹지조성을 위한 구체적인 설계가 진행 중에 있습니다.

3. 이에 동 사업 추진과 관련 2009. 4. 13일자로 기히 해당 자치구(종로구 주택과, 공원녹지과)와 시 관련부서(조경과)에 통보했던 내용 등을 다음과 같이 알려드리니 청계천 수원지의 복원 보존과 인왕산 자연경관 보존 노력이 도시계획시설(녹지)에 반영될 수 있도록 적극 협조해 주시기 바랍니다.

가. **옥인시범아파트 철거작업(계획)시 유의점**

○ 수계는 청계천 수원지 중의 하나로 절대로 훼손하지 말고, 자연 그대로 복원 보존

○ 인왕산 자연경관으로부터 이어지는 자연암반 및 돌다리 등 자연경관을 절대 보존

○ 녹지조성은 자연원상회복 차원으로 계획 및 실행되도록 하고, 그외 자연경관을 훼손하는 체력단련시설, 편의시설 설치 등 인공구조물은 계획 및 구상단계에서부터 제외

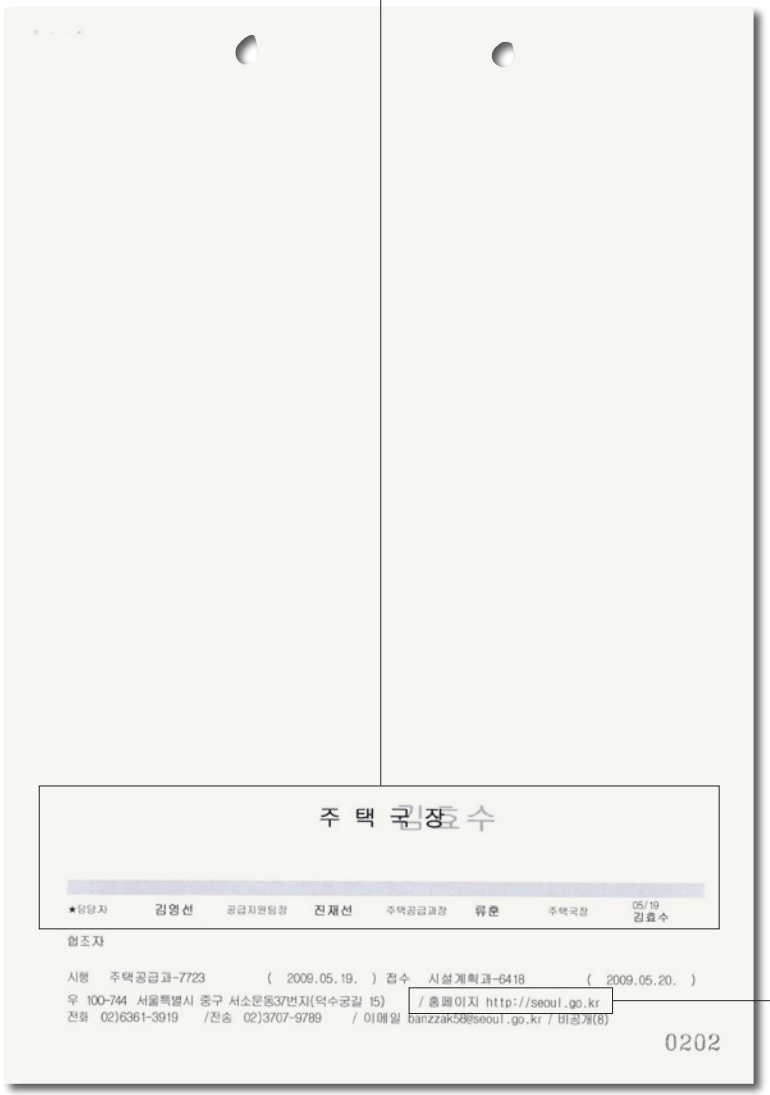
○ 도로 하부(개천측) 건물부터 먼저 철거하고 도로 상부측 철거계획을 수립하되, 계획 및 구상단계에서부터 위 언급한 내용이 반영되도록 협조

나. **추가 필요 사항**

○ 건물 1개동(7동)은 그대로 존치 (※ 별도 활용방안 강구 예정) 끝.

0201

❸ 발신 명의 아래에 기안자, 결재권자의 직위(직급)과 실명이 적혀있다.
기안자, 검토자, 협조자, 결재권자의 직위 또는 직급을 쓰고,
서명하도록 했다. 여기서 주택국장이 5월19일 결재한 것을 알 수 있다.


주 택 국장 ○○○

★담당자 김영선 공급지원팀장 진재선 주택공급과장 류훈 주택국장 05/19 김효수

협조자

시행 주택공급과-7723 (2009.05.19.) 접수 시설계획과-6418 (2009.05.20.)

우 100-744 서울특별시 중구 서소문동37번지(덕수궁길 15) / 홈페이지 http://seoul.go.kr

전화 02)6361-3919 /전송 02)3707-9789 / 이메일 banzzak58@seoul.go.kr / 비공개(8)

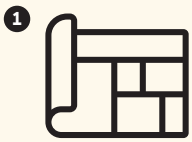
0202

❹ 행정기관의
홈페이지 주소를
추가하였다.

시대별 주택 공급 체계와 서울시의 역할

일러두기

본 인포그래픽은 시대별 주택 공급의 핵심이 된 주된 사업 방식을 법령상의 표준 절차로 정리한 것입니다. 시대에 따라 근거 법령과 행정의 초점이 다르므로, 각 시기 서울시가 주택 문제를 해결하기 위해 운용한 사업 체계의 특징에 주목하여 감상해 보시기 바랍니다.



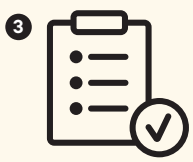


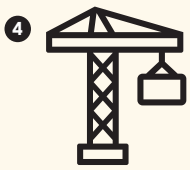
행정단계	계획	토지 확보
서울시 역할	용도지역·지구 지정 및 토지구획정리 등 도시계획을 수립하여 계획서를 작성하고 사업 재원을 확보함	토지구획정리사업, 공유수면 매립 등을 통하여 택지조성 및 개발
유관기관 역할	**건설부** 용도지역 지정 및 결정 **중앙도시계획위원회** 구역지정 의결 **대한주택공사** 공영주택·아파트 건설 집행 **재무부** 국고지원·주택자금 배정	**대한주택공사** 택지조성

1960년대

지구계획수립·공공주택 도입 단계
(1963년 관계법령 기준)

1960년대 서울시는 계획 단계에서 용도지역·지구 지정 및 토지구획정리 등 지구계획을 수립하고, 사업 재원을 확보하였다. 이를 바탕으로 토지구획정리사업과 공유수면매립을 통해 주택 건설을 위한 택지조성 및 개발을 직접 주도하였다. 확보된 토지 위에서 건설사업소 혹은 기업에게 건축허가를 승인하였으며, 건설 단계의 현장 감독 및 준공검사를 거쳐 완공 승인 및 고시 후, 공급 단계에서 시영·시민아파트 등 공공주택의 분양 및 임대를 직접 혹은 유관기관과 함께 실행하였다.







건축 허가

건축허가 접수 및 심사, 허가

건설부

기준 자문 및 상위기준 점검

건설

현장점검 및 준공검사,
승인 및 고시

공급

분양 및 임대 공고 및
모집, 심사, 입주관리

대한주택공사

분양·임대 집행, 임대 운영

- **토지구획정리** 해당 토지의 기존 권리관계를 유지하며, 토지를 교환 및 분합하는 환지 방식. 도시 개발 시 재정이 충분하지 못한 상황에서 도시의 무질서한 확산을 방지하고 새로 형성되는 공공용지의 사전 확보 등을 목적으로 시행.
- **지구계획** 특정 지역(지구)의 토지이용, 건축물 배치·형태, 기반 시설 등을 종합적으로 계획하여 체계적·계획적인 개발과 관리가 이루어지도록 하는 공간계획.
- **공유수면매립** 바다·하천·호수 등 국가나 공공이 관리하는 수면을 토지로 조성하기 위해 흙·모래 등을 투입하여 육지를 만드는 것.
- **택지조성** 주거생활의 편익과 쾌적한 환경 조성을 목적으로, 토지구획정리, 형질변경, 기반 시설 설치 등을 통해 주택 건설이 가능한 상태로 땅을 개발 및 정비하는 것.

행정단계	① 종합 계획	② 토지 확보
서울시 역할	개발 기본 구상을 수립하여 종합 개발계획을 작성하여 협의	토지수용 등을 통해 부지 확보 (단, 토지구획정리사업 시행 시 체비지 우선 매각을 통해 용지 공급)
유관기관 역할	**건설부** 수도권 개발정책 총괄·연계 및 계획안 승인 및 지침제시 **건설부, 중앙도시계획위원회** 위원회 의결을 통해 건설부 결정 **관계부처** 교통·환경·재해 검토	**중앙부처(국유지)** 주택 건설을 위한 국유지 우선 대부 **토지구획정리사업시행자** 체비지 우선 매각 (총 체비지 면적의 1/2 이내) **건설부** 용지 취득 승인 **건설부, 관계 부처 장관 등** 사업인정

1970년대

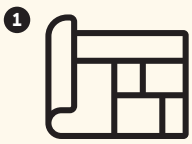
주택건설촉진·강남 개발 및 대단지 아파트 건설 단계
(1975년 관계법령 기준)

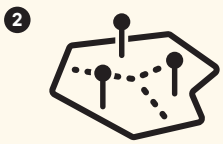
1970년대 서울시는 강남(영동지구) 개발과 대단지 아파트 건설을 위해, 기반 시설까지 통합적으로 조정하는 '주택건설사업계획' 체제의 핵심 주체로 변모하였다.
이 과정에서 서울시는 「토지수용법」을 통한 공공 권한으로 부지를 신속히 확보하였고, 「주택건설촉진법」을 통해 사업 계획 승인 시 건축허가 등을 받은 것으로 간주되어 개별 허가가 필요 없는 절차를 구축함으로써 즉각적인 건설을 가능하게 하였다.



주택 계획	기반 시설 협의	건설 및 공급	공급
주택건설사업계획을 신청하여 건설부의 승인을 받음	협의·부담계획 수립	건설 현장 점검 및 준공검사 고시	청약 신청 심사 및 선정 분양 계획 승인 및 공고
토지수용위원회 재결·보상 확정 **건설부** 승인 기준 검토, 심사 및 승인	**관계기관** 시설 분담 결정	**건설부** 건축기준 점검	**대한주택공사** 신청자 모집 및 입주자 확정, 분양 집행, 청약관리

- **토지수용** 공익사업을 수행하기 위해 국가나 사업 시행자가 법률이 정한 절차에 따라 토지 소유자의 의사와 관계없이 강제적으로 토지 등의 재산권을 취득하고, 그에 대한 정당한 보상을 지급하는 것.
- **체비지** 토지구획정리사업에서 공공시설 설치비 등 사업비를 충당하기 위해 토지 소유자들로부터 일정 비율로 확보한 토지. 환지 대상에서 제외되어 매각·처분을 통해 사업 자금으로 활용됨.





행정단계	택지지구 계획	택지지구 조성
서울시 역할	지구 제안 및 개발계획서 작성, 실시계획 신청	공고 및 협의 지원, 발주 및 시공관리, 준공검사 및 고시
유관기관 역할	**건설부** 예정지구 지정, 기준지가 고시, 개발계획 및 실시계획 승인 **건설부, 서울시, 대한주택공사, 한국토지개발공사** 건설부가 서울시, 주택공사, 토지공사 중 시행자 지정	**토지수용위원회** 재결·보상 확정 **대한주택공사·시행자** 시공·품질관리 **시행자** 준공서류 제출

1980년대

택지개발촉진·대단지 아파트 확산 단계
(1981년 관계법령 기준)

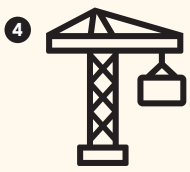
1980년대 서울시는 「택지개발촉진법」 도입과 함께 도시 기능을 통합 관리하는 역할을 강화하였다. 서울시가 직접 택지개발예정지구를 제안하고, 도로·녹지·학교 등을 포괄하는 '아파트지구 개발기본계획'을 수립하여 대단지 아파트의 표준 모델을 확산시켰다. 나아가 입주자 모집부터 준공 후 관리 주체 선정까지 전 과정에 공공의 개입을 확대하며 안정적인 대단지 아파트 주거 체계를 정착시켰다.



아파트지구 계획

계획수립

건설부
승인



건축 및 공급 계획

건축 현장 점검 및
분양 계획 승인 및 공고

대한주택공사·민간
분양·청약 집행



공급

모집 공고 및 심사, 선정 계약,
민원 대응

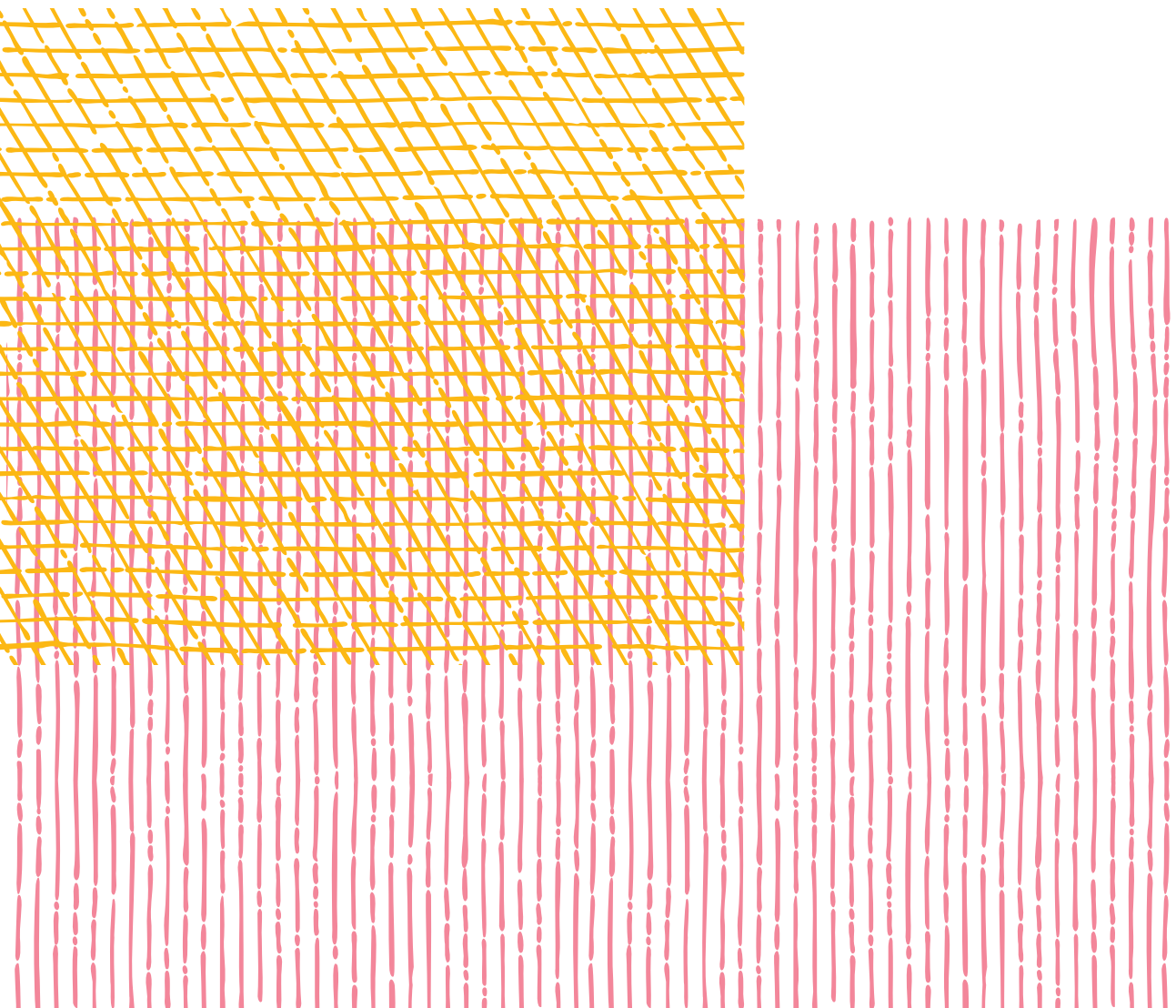
대한주택공사·민간
신청 접수 및 계약 관리

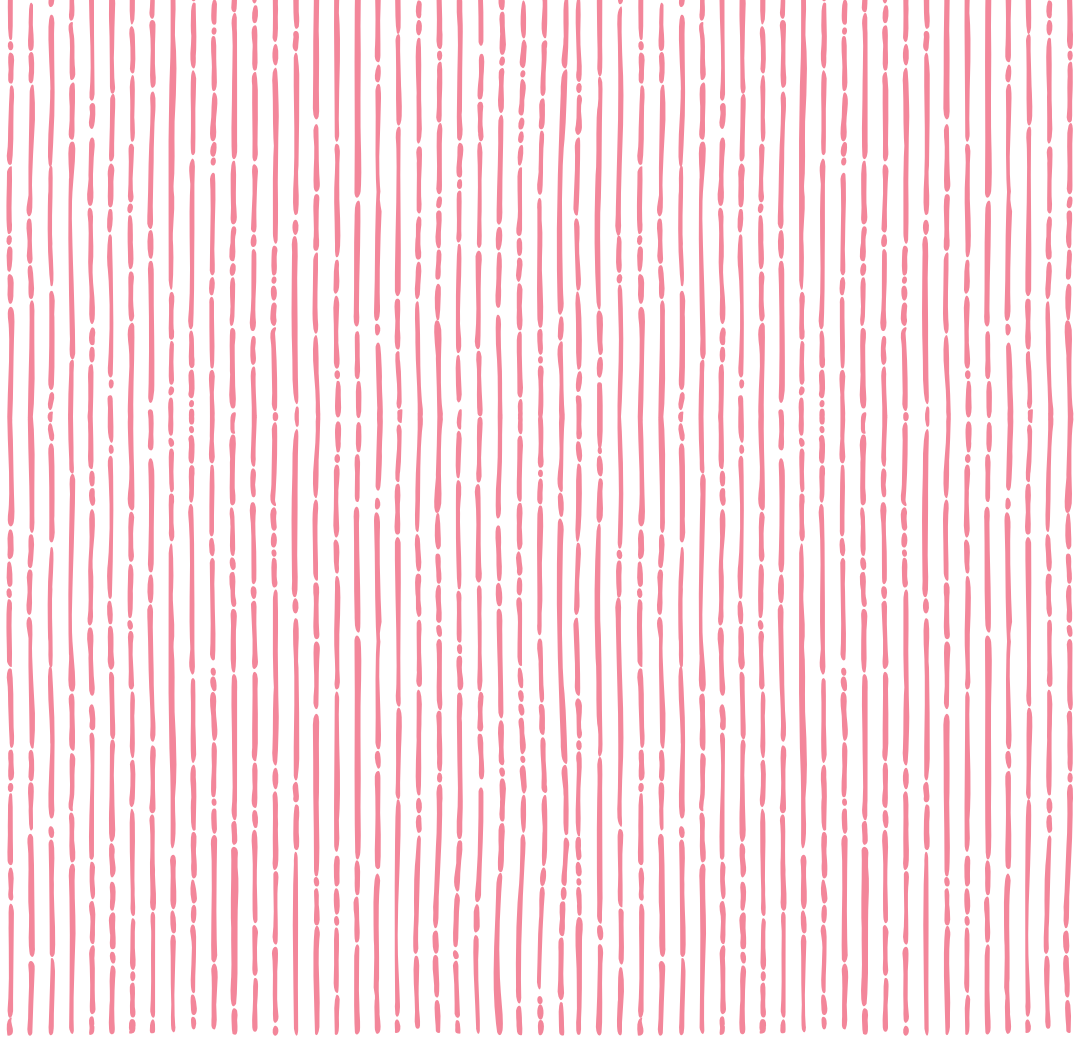
대한주택공사
자격 심사·확정

대한주택공사·관리주체
주거관리

- **택지개발예정지구** 주택 건설을 위한 대규모 택지를 계획적으로 조성하기 위해 「택지개발촉진법」에 따라 국가·공공기관이 개발이 필요하다고 지정하는 대상 지역.

PART 2





기록
그리고 서울

PART 2 들어가는 글

1960~70년대, 서울은 눈부시게 빠르게 변화했습니다. 도시가 자라면서 집이 필요했고, 그 집은 단순한 주거 공간이 아니라 도시의 미래를 열어가는 중요한 시작이었습니다. 도심을 정비하고 인구를 분산시키며, 서울이라는 도시의 틀을 새로 짜는 일이 바로 '주택 사업'이었습니다. 서울의 풍경은 이 시기의 치열한 고민과 선택에서 비롯된 것입니다.

PART 2에서는 네 가지 사례, 세운상가·시민아파트·여의도 시범아파트·강남 시영주택단지를 시간의 흐름에 따라 살펴봅니다. 각각은 다양한 이해관계자가 얽힌 구시가지를 어떻게 현대적 도시 맥락에서 재구조화할 것인가, 도시 한복판의 무허가 정착지를 어떻게 정비할 것인가, 주거를 어떻게 고층화하고 현대화할 것인가, 새로운 신시가지를 어떤 방식으로 만들어갈 것인지에 대한 고민들이 담겨 있습니다.

각 장에서는 먼저 당시의 시대적 배경을 살피고, 남아 있는 주요 기록들을 하나하나 해제(解題)하며 읽어봅니다. 서울기록원이 소장하고 있는 기록이 어떤 것들인지, 어떤 가치를 지니는지에 대한 평가도 함께 담았습니다.

기록을 따라 걷다 보면, 서울이 어떻게 지금의 모습이 되었는지 더 깊이 이해하게 될 것입니다. 과거를 기록으로 다시 읽는 이 시간이, 지금 우리가 살아가는 도시를 이해하는 좋은 발걸음이 되기를 바랍니다.

도시계획의 고고학적 유산, 세운상가

강난형



기록 읽기 1

서울 종묘에서 남산 사이 남북으로 이어지는 세운상가는 1966년 착공되어 1972년 준공된 대규모 주상복합 상가단지다. 총 8개 동(현대, 아세아, 청계, 대림, 삼풍, 풍전, 신성, 진양상가)을 8개의 건설사가 함께 지었다. 길이 약 1km에 달하는 이 건축물은 도시 내 주거·상업·산업 기능과 보행자와 차량의 동선을 나누는 교통 기반 시설을 입체적으로 연결한 실험적 계획이었다. 당시 서울시가 추진한 강북 도심 재개발 정책의 핵심 사업이자, 오늘날까지도 도심 개발과 보존 사이의 논의에서 중심에 서 있는 유산이다. 특히 상가와 아파트를 결합한 '상가아파트' 구상의 원형으로도 평가받는다.

도심 재개발의 청사진과 상가아파트의 구상

피란 수도에서 조직된 서울시도시계획위원회는 1952년 3월 종묘 앞 국회의사당 건립 계획과 관련하여 종묘에서 남산에 이르는 50m 직선도로의 설립을 도시계획[1]으로 고시하였다.[2] 그러나 중요 문화재인 종묘에 고층 국회의사당을 지을 수 없다는 문화재관리국의 반대에 따라 국회의사당 건립 계획은 1950년대 말 남산으로 변경되었다. 국회운영위원회에 의해 남산을 대상으로 한 국회의사당 건립 설계가 구체화되었지만, 이후 이 설계안을 종묘 부지에 다시 적용하려는 계획이 발표되는 등 여러 차례의 번복 과정이 있었다.[3] 이 과정에서 소장 건축가를 주축으로 국회의사당신축재고위원회가 조직되었고, 프로젝트에 대한 찬반 논의가 진행되기도 했다.


二億돌인 南山工事는 中止
由不適理 水道놓는費用이 비싸게들고 行政司法府를굽어보는자리
새 國會議事堂은 宗廟에
設計는 그대로 40미터幅길로 따서 公園化
宗廟

그림 1 1960년, 국회의사당 건립지가 남산에서 종묘로 변경되었다. (조선일보, 새공화국의사당은 종묘에, 1960.6.14.)

1 해방 전 소개 공지를 근거로 무허가주택을 철거하고 6·25전후 다시 점유되었던 장소를 광로(廣路)로 구상한 시기는 피란 수도 부산에서 서울시도시계획위원회가 조직되었던 해였다.

2 〈서울도시계획가로변경(내무부고시제23호)〉, 1952년, 국가기록원.

3 조선일보, 새공화국의사당은 종묘에, 1960.6.14.

그들은 1960년대 도시계획에 있어 정부 시설(의사당)보다 산업 시설(화력발전소), 주택(고층아파트), 학교 등의 시설 건립을 국가 생존 문제에 직결되는 긴급한 문제로 바라보았다.[4]

서울시도 이미 서울시도시계획위원회와 함께 종묘, 그 앞길에 대한 도시계획 변경을 여러 차례 논의했다.[5] 종묘는 1963년 국회 재개 이후 여의도로 건립지를 결정하기까지 유력한 국회의사당 후보지로 거론되었다.[6] 도시계획이 여러 차례 번복되는 과정에서 국회의사당 건립을 위해 설정되었던 종묘광장계획구역은 결국 해제되었고, 종묘 앞 도로 정비를 위한 도시계획 구역[7] 또한 사유재산권 보호를 이유로 일부 해제되었다.

서울기록원이 소장한 〈대한극장 앞 청계천 4가 간 계획도로 정비방안〉은 1966년 6월 중구청이 서울시에 제출한 행정연구서로, 종묘앞 국회의사당건립계획을 종식하며, 그 자리에 연쇄상가주택사업을 제안한 것이다. 오래된 도심지임에도 전면 철거 재개발의 사업구성안을 제시했던 근거는 앞서 언급된 종묘 국회의사당 건립 계획에 따라 고시된 '50m 폭 도로정비를 위한 도시계획 구역(1952.3.25.)'이다.

이것을 근거로 하여, 이 행정연구서에서는 "종로, 을지로의 동서 축을 따라 발달한 도시구조"와 다른 남북 축의 연쇄상가주택을 제안하였다. 중심도로 양측에 배치한 연쇄상가주택계획은 4층 철근콘크리트구조 건물로 계획되었다.



그림 2 1952년 도시계획에 따라 광장과 50m 광로가 계획된 종묘앞의 가로망도로 내무부고시 제23호(1952.3.25.)에 따라 종묘앞 광장과 50m 가로계획고시를 확인할 수 있다. (〈서울도시가로계획가로망도〉, 1953년, 서울역사박물관)

4 경향신문, 국회의사당신축시비, 1960.12.24.

5 남산 국회의사당 설계가 구체화 되었던 것은 1959년 11월이다. (조선일보, 종묘일대도시계획임시장해제요청, 1959.6.30.; 조선일보, 도시계획변경된 윤곽판명, 1959.11.15.)

6 국회의사당 주요 후보지로는 종묘, 남산, 사직공원, 용산 등이 있다. (조선일보, 의사당 신축, 1950.3.25.; 경향신문, 제일후보지로 종묘, 1955.4.14.; 동아일보, 남산위에 의사당, 1958.11.30.; 조선일보, 의사당부지로 사직공원적합, 1965.10.29.; 경향신문, 14층의 국회의사당, 1966.3.14.; 최상철 「종로3가—대한극장간 재개발사업」, 『한국행정사례집』, 법문사, 2003년.)

7 도시 정비나 시설 설치를 위해 지정한 행정적 구역의 경계.

이 계획은 1층 상가, 2층 사무실, 3~4층 주택 구성을 통해 도시 가로변 경관을 크게 개선하려는 목적을 가졌다. 이를 위해 중구청은 서울시가 사유지와 건물 보상액을 부담하여 도로를 건설하고, 동시에 도시계획 변경에 따라 연쇄상가주택을 지을 잔여 부지를 마련하는 '공공 개발 방식'을 해법으로 제시하였다. 다만 민간업자가 사유지와 건물 보상액을 전부 부담할 경우, 그에 대한 대가로 4층 연쇄상가주택을 7년간 무상으로 관리할 권한과 같은 일시적인 개발 이익을 얻을 수 있다는 조항을 포함하였다. 이는 민간자본을 끌어들이려는 시도였지만, 근본적으로 공공 개발 방식을 따랐기 때문에 민간업자는 건설한 상가주택의 소유권을 가질 수 없고 서울시에 기부채납[8]해야 했다.

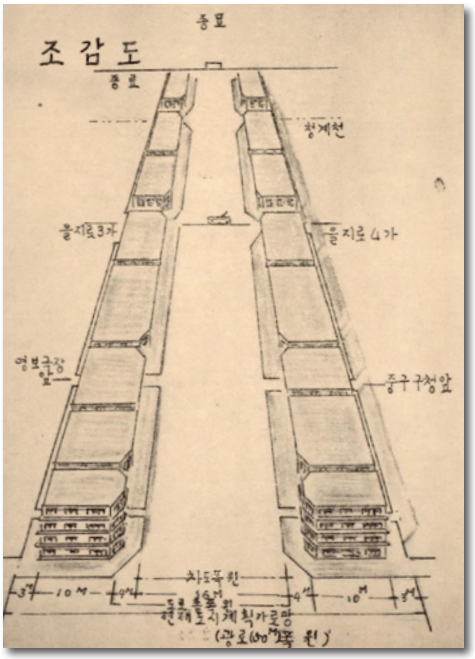


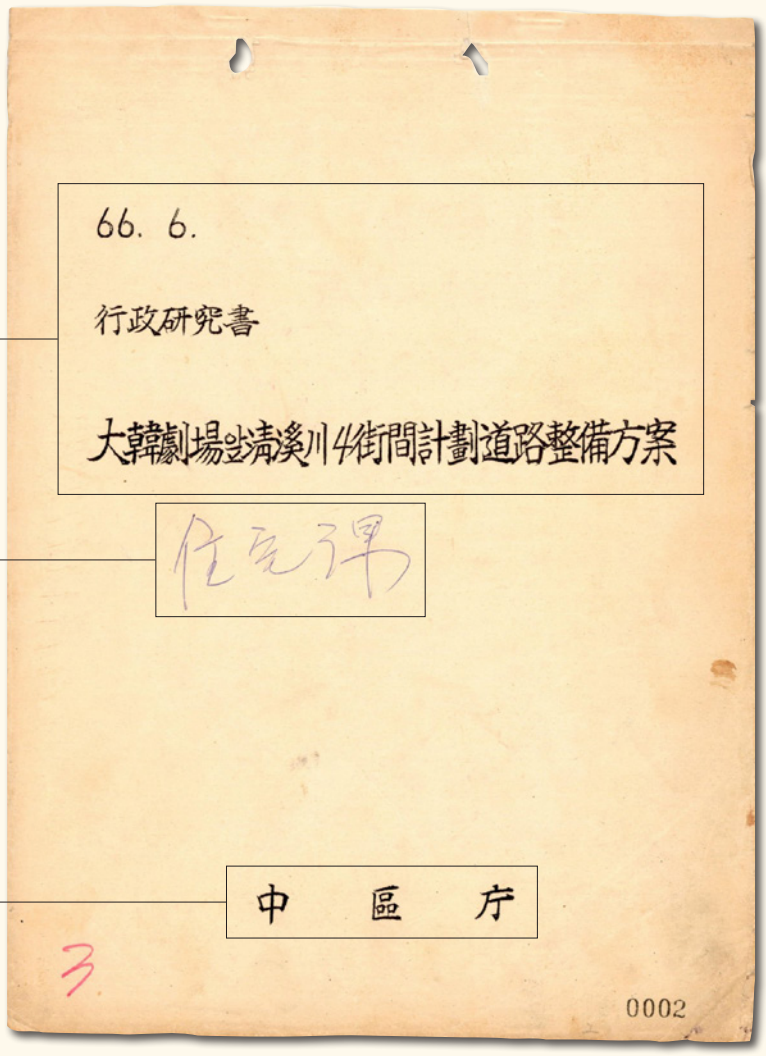
그림 3 1966년의 연쇄상가조감도 구상안으로 50m의 도로 건설 대신 24m 도로 양측 변으로 연쇄상가주택을 제안한 조감도이다. (〈대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안〉, 1966년, 서울기록원)

8 국가나 지방 자치 단체가 기반 시설을 확충하기 위하여 사업 시행자로부터 재산을 무상으로 받아들이는 일. 사업 시행자는 그 대가로 용적률 상향이나 층수 제한 완화 등의 혜택을 받는다.

대한극장앞 청계천 4가간 계획도로 정비방안

〈대한극장앞 청계천 4가간 계획도로 정비방안〉 기록은 중구청이 1966년 6월 서울시에 제출한 행정연구서이다.

제목	대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안
식별번호	RG307244-FI217226-IT1955247
철제목	세운상가아파트건설공사계약서(보존문서)권3
건제목	대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안
생산시기	1966년 6월
생산부서	서울특별시 중구청



❶ **66.6**
행정연구서
대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안

❷ 이 문서는 총 55쪽의 행정연구서와 4쪽의 이면지 필기 면으로 구성되어 있으며, 제안을 수정한 내용이 포함되어 있다. 첫 페이지에 필기된 "주택과"는 서울시도시계획국 주택과를 지칭하는 것으로 추정된다. 또한, 이면지에 유사한 필기체로 관련 의견이 덧붙여져 있다.

❸ **중구청**

❹ **1. 문제**

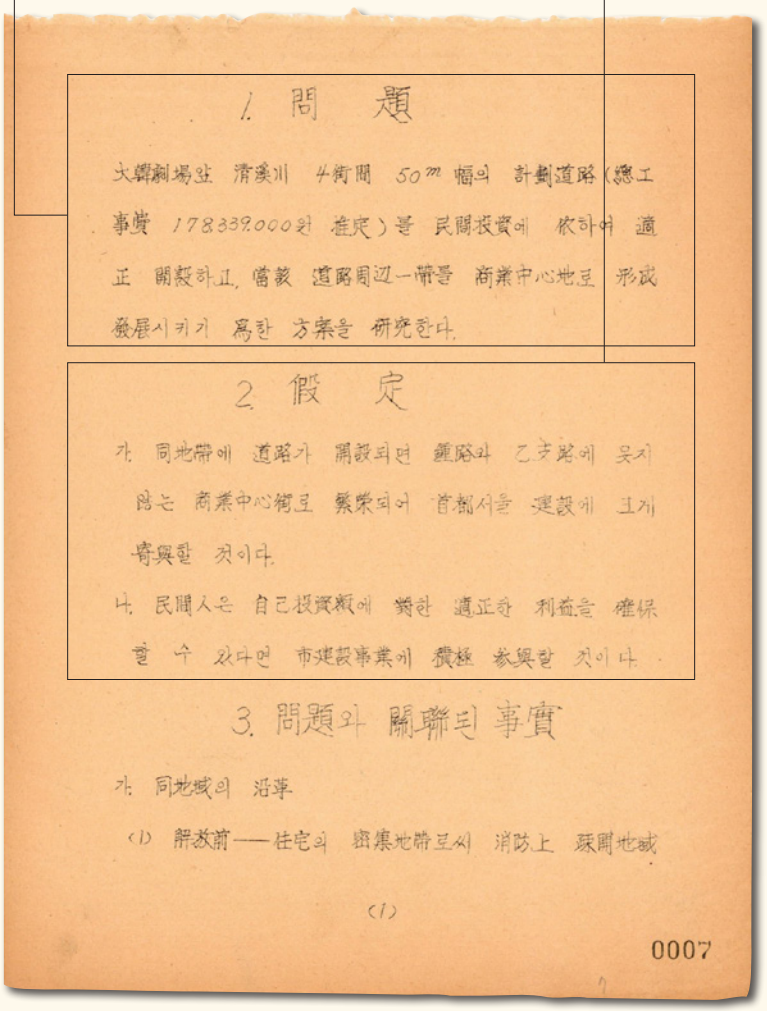
대한극장 앞 청계천 4가간 50m 폭의 계획도로(총공사비 178,339,000원 추정)를 민간 투자에 의하여 적정하게 개설하고 당해 도로주변일대를 상업중심지로 형성·발전시키기 위한 방침을 연구한다.

이 문서는 대한극장 앞 청계천 4가간 부지에 50m 도로를 개설하고, "민간투자유치"로 "도로변" 연쇄"상가주택"을 건립하자는 내용을 담은 일종의 사업구상안이다.
오래된 도심지임에도 전면 철거 재개발의 사업구성안을 제시했던 근거로는 종묘 국회의사당 건립 계획에 따라 고시된 50m 폭 도로계획(1952.3.25.)이 있다. 이 도로계획 고시를 근거로 "종로, 을지로의 동서축을 따라 발달한 도시구조"와 다른 남북축의 연쇄상가주택을 제안한 것이다.

❺ **2. 가정**

가. 동지대에 도로가 개설되면 종로와 을지로에 못지 않는 상업중심가로 번영되어 수도 서울 건설에 크게 기여할 것이다.
나. 민간인은 자기투자액에 대한 적정한 이익을 확보할 수 있다면 시건설사업에 적극 참여할 것이다.

중구청 구상안은 막대한 예산이 소요되는 도로 건설과 철거민 대책 문제를 해결하기 위해 예산 절감형 해법을 중시했다.
이에 따라 서울시가 보상 및 도로 건설의 주체가 되되, 실질적인 보상액 전액은 개발 이익을 원하는 민간업자가 부담하도록 하는 조건부 방안을 제시했다. 민간업자는 7년간의 무상 관리권을 얻는 대가로 보상비와 건설비를 감당해야 했으며, 최종적으로는 건물의 소유권 없이 서울시에 기부채납해야 했다.



1. 問題

大韓劇場앞 淸溪川 4街間 50m 幅의 計劃道路(總工事費 178339000원 推定)를 民間投資에 依하여 適正 開設하고, 當該 道路周辺一帶를 商業中心地로 形成發展시키기 爲한 方案을 硏究한다.

2. 假定

가. 同地帶에 道路가 開設되면 鍾路와 乙支路에 못지 않는 商業中心地로 繁榮되어 首都서울 建設에 크게 寄與할 것이다.

나. 民間人은 自己投資額에 對한 適正한 利益을 確保할 수 있다면 市建設事業에 積極 參與할 것이다.

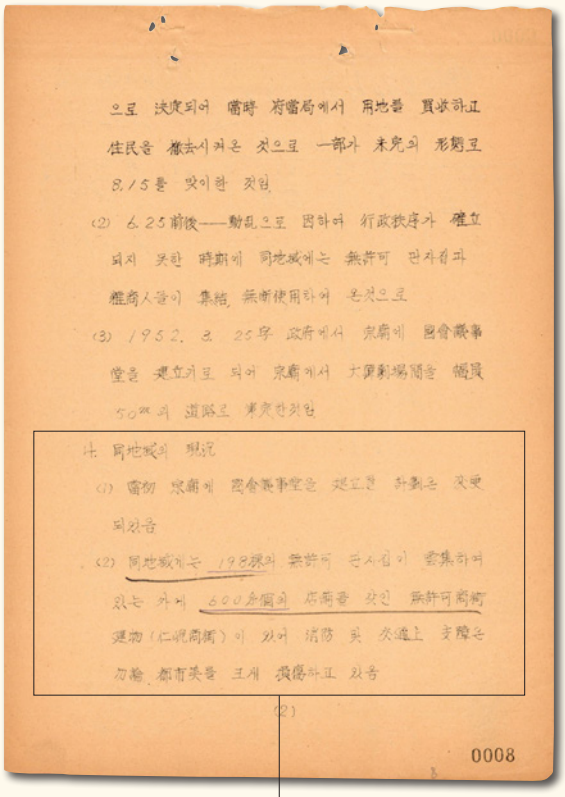
3. 問題와 關聯된 事實

가. 同地域의 沿革

(1) 解放前 —— 住宅의 密集地帶로서 消防上 要問地域

(1)

0007

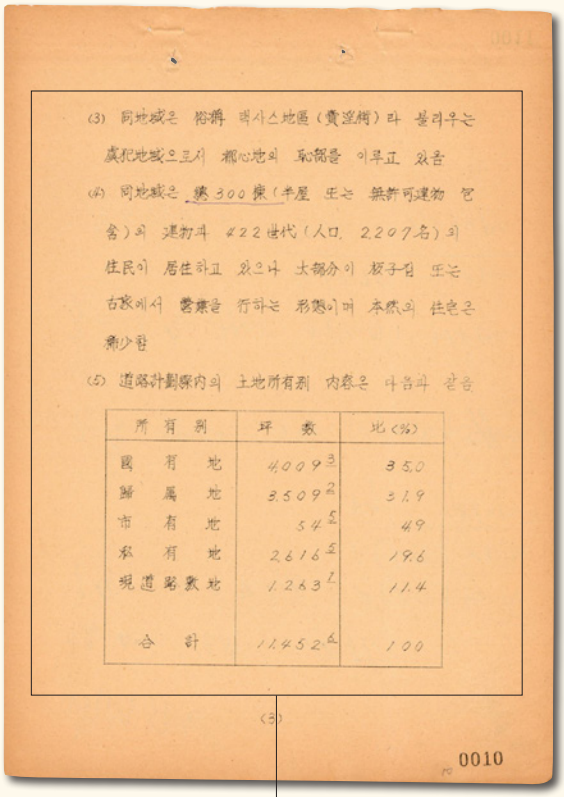


으로 決定되어 當時 府當局에서 局地를 買收하고
住民을 撤去시켜은 것으로 一部가 未完의 形態로
8.15를 맞이한 것임
(2) 6.25 前後——動亂으로 因하여 行政秩序가 確立
되지 못한 時期에 同地域에는 無許可 판자집과
雜商人들이 集結, 無斷使用하여 온것으로
(3) 1952. 8. 25字 政府에서 京畿에 國會議事
堂을 建立키로 되어 京畿에서 大圓劇場周邊을 幅員
50m의 道路로 買收한것임

나. 局地域의 現況
(1) 當初 京畿에 國會議事堂을 建立할 計劃은 變更
되었음
(2) 同地域에는 198棟의 無許可 무허가이 密集하여
있는 外에 600余個의 店舖를 갖인 無許可商街
建物(仁現商街)이 있어 消防 및 交通上 支障은
勿論, 都市美를 크게 損傷하고 있음

(2)

0008



(3) 同地域은 俗稱 맥사스地區(賣淫街)라 불리우는
廣犯地域으로서 都心地의 恥部를 이루고 있음
(4) 同地域은 總 300棟(半屋 또는 無許可建物 包
含)의 建物과 422世代(人口 2,207名)의 住民이 居住하고 있으나 大部分이 板子집 또는
古衣에서 營業을 行하는 形態이며 本然의 住宅은
極少함
(5) 道路計劃線內의 土地所有別 內容은 다음과 같음

所有別	坪數	比(%)
國有地	4009.3	35.0
歸屬地	3509.2	31.9
市有地	54.5	49
私有地	2616.5	19.6
現道路敷地	1263.1	11.4
合計	11452.6	100

(5)

0010

❻ **나. 동지역의 현황**

(1) 당초 종묘에서 국회의사당을 건립할 계획은 변경되었음

(2) 동지역에는 198동의 무허가 판자집이 밀집하여 있는 외에 600여개의 점포를 가진 무허가상가건물(인현상가)이 있어 소방 및 교통상 지장은 물론 도시미를 크게 손상하고 있음

(3) 동지역은 속칭 택사스지구(매음가)라 불리우는 우범지역으로서 도심지의 심부를 이루고 있음

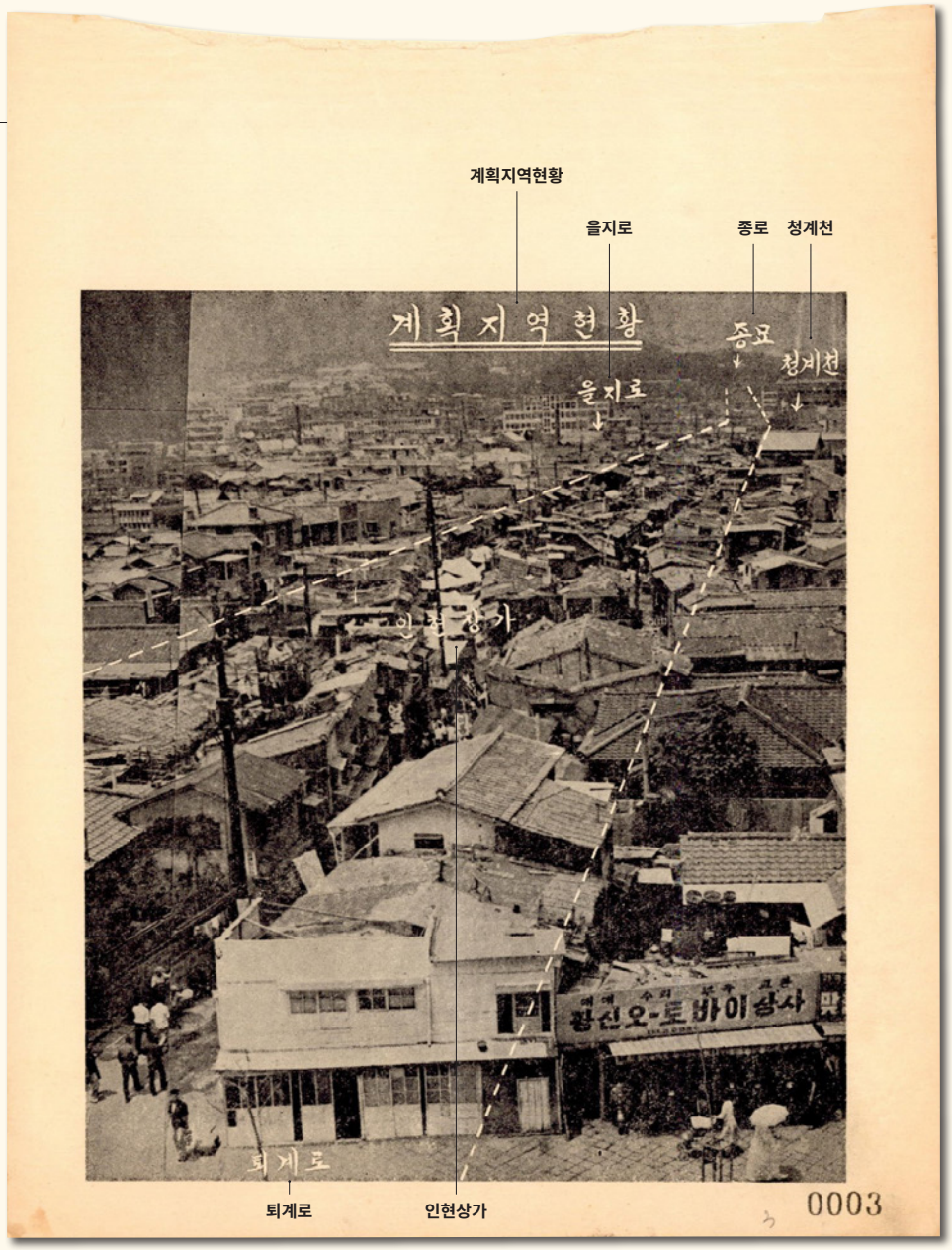
(4) 동지역은 총 300동(반옥 또는 무허가건물 포함)의 건물과 422세대(인구 2,207명)의 주민이 거주하고 있으나 대부분이 판자집 또는 고가에서 영업을 행하는 형태이며 본연의 주택은 희소함

(5) 도로계획선내의 토지소유별 내용은 다음과 같음

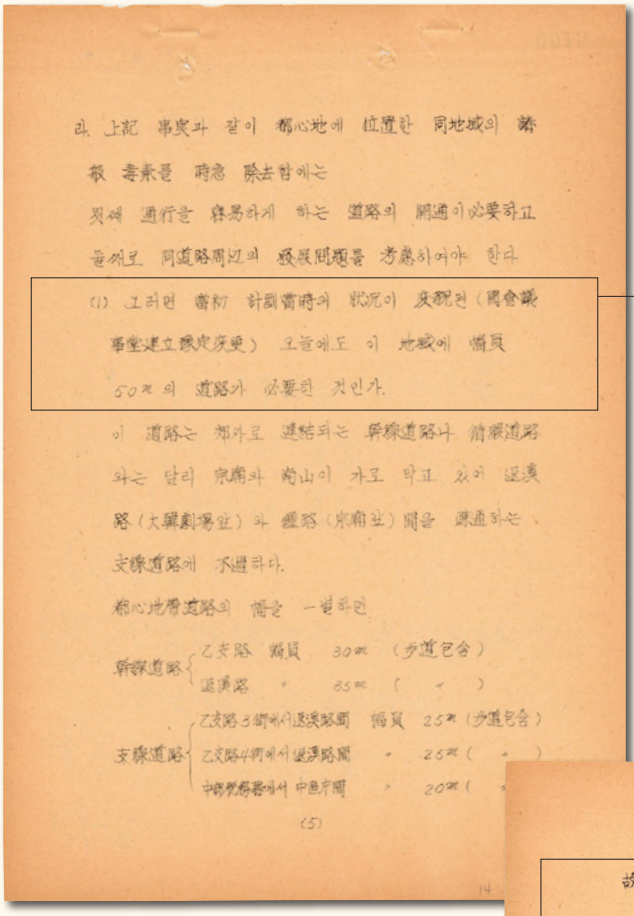
소유별	평수	비(%)
국유지	4,009.3	35.0
귀속지	3,509.2	4.9
시유지	54.5	4.9
사유지	2,616.5	19.6
현 도로부지	1,263.1	11.4
합계	11,452.6	100

종묘 국회의사당 건립 계획이 무효화된 시점에 연쇄상가주택 사업 계획을 구상하게 된 두 번째 근거는, 해당 지역에 2,207명의 주민이 거주하고 있으나 대부분이 무허가 판잣집과 무허가점포 밀집지이기 때문에 "도시미관을 해친다"는 판단이었다.
50m 내 가상계획 부지가 소유자별 토지구성비를 정리한 표도 작성되었는데, 사유지는 전체의 19.6%에 해당하며, 국유지 35.0%, 시유지와 귀속지가 각각 4.9%, 도로부지 11.4%로 구성되어 있어, 비교적 필지 합필이 수월할 것이라는 근거를 만들 수 있었다.

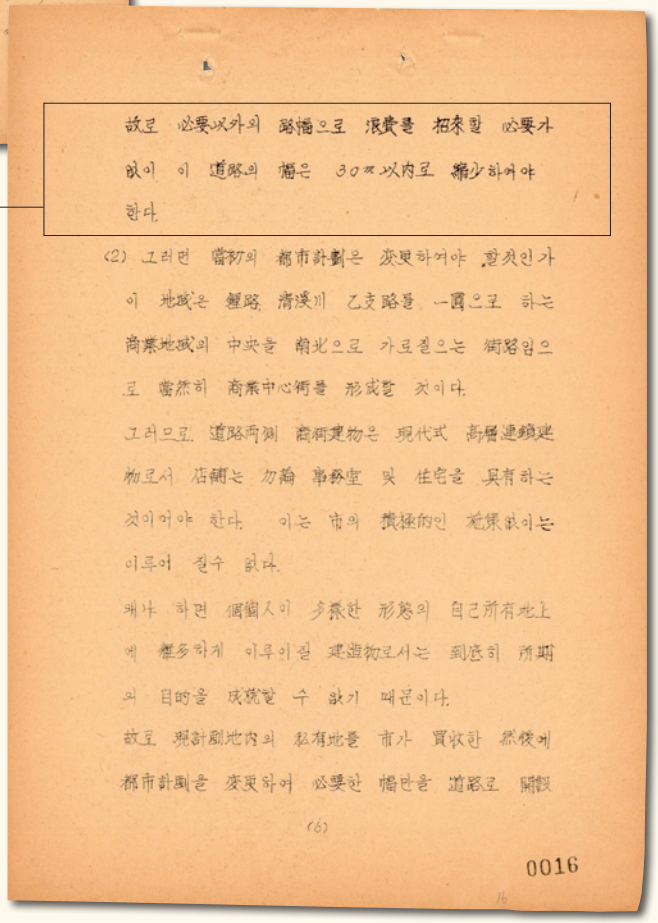
❼ 600여 개의 무허가상가건물로 언급된 "인현상가"는
계획지역 현황에 표현되어 있었다.



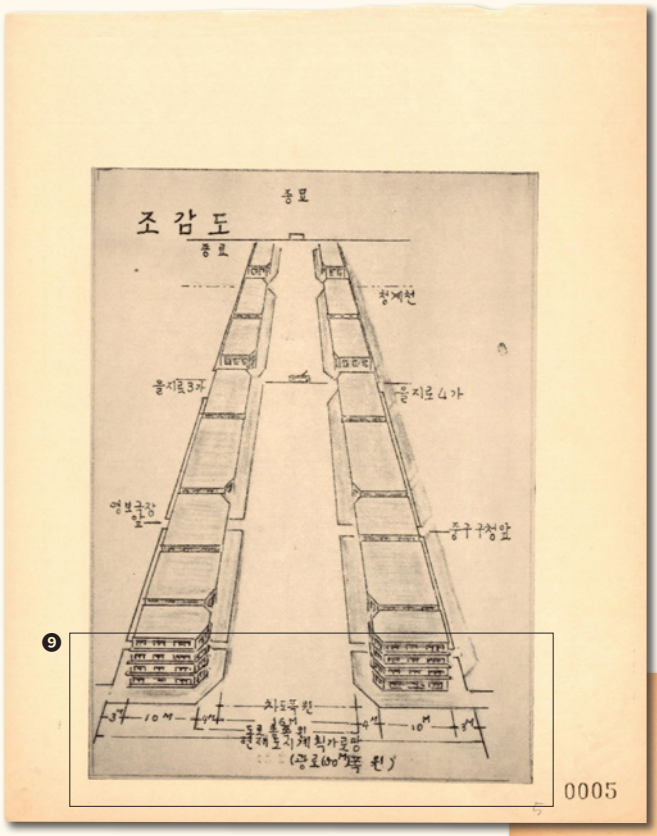
❽ 사업구상안은 국회의사당과 연계된 도로가 아닌 이상 50m 도로 폭은 과도하다는 판단하에 구상방향을 잡고있다. 을지로, 퇴계로, 각종 지선도로가 25~35m 정도이기 때문에, 도로는 30m 이내로 조성하되 양측에 연쇄상가주택을 계획했다.

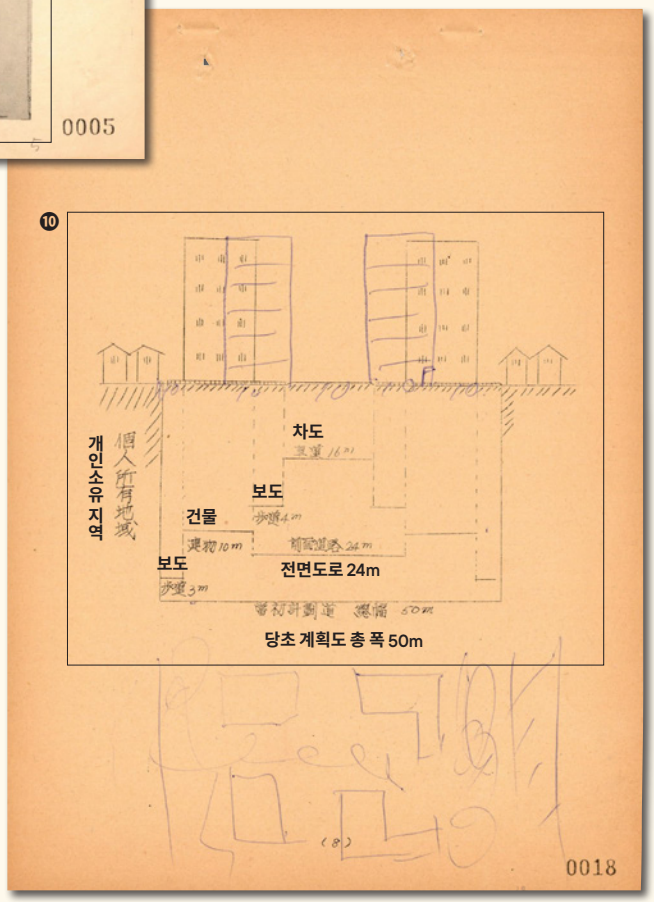


(1) 그러면 당초 계획당시의 상황이 변경된(국회의사당건립예정변경) 오늘에도 이 지역에 폭원 50m의 도로가 필요한 것인가.



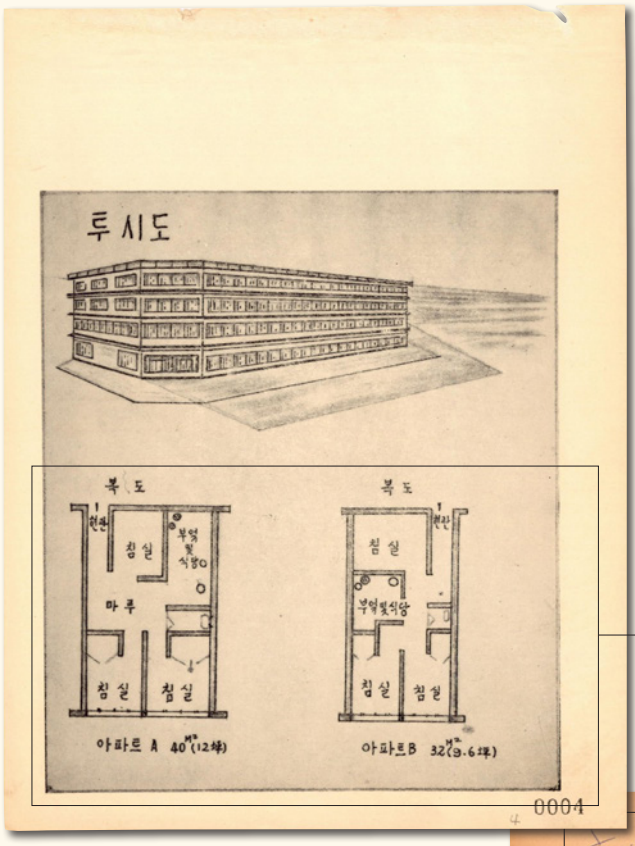
고로 필요이외의 노폭으로 낭비를 초래할 필요가 없이 이 도로의 폭은 30m이내로 축소하여야 한다.



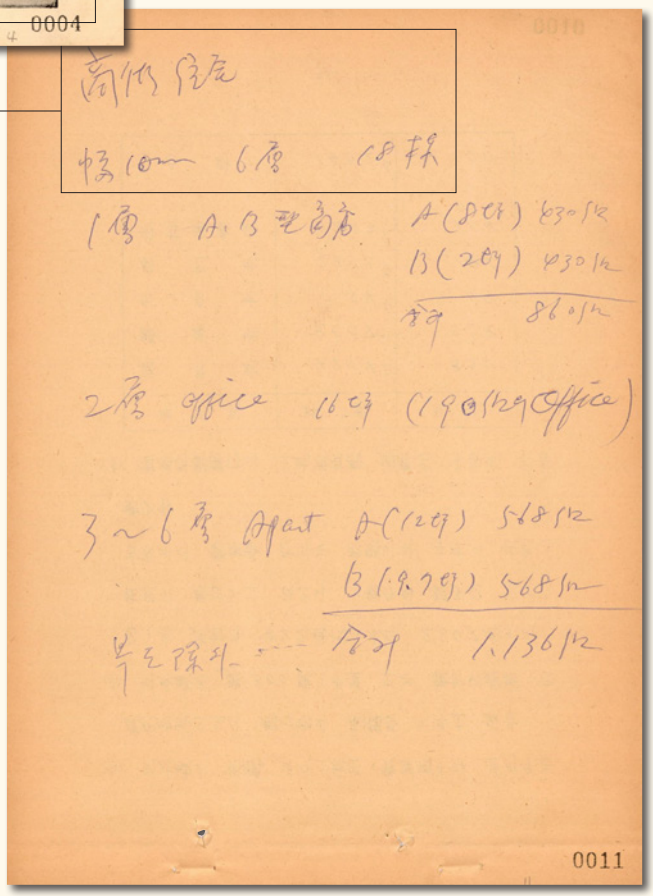


❾❿ 조감도❾와 이면지 단면도❿에는 도로와 건물의 폭을 고민한 흔적이 남아있다. 양측보도를 포함한 24미터 도로를 계획하되 선형블럭으로 조성할지❾ 아니면 중심도로를 10미터로 하되 좀더 자유로운 블록배치를 할것인지 대안들이 논의되었던 것으로 보인다. 후자의 안이 필기체로 표현되어 있다.[1] ❿

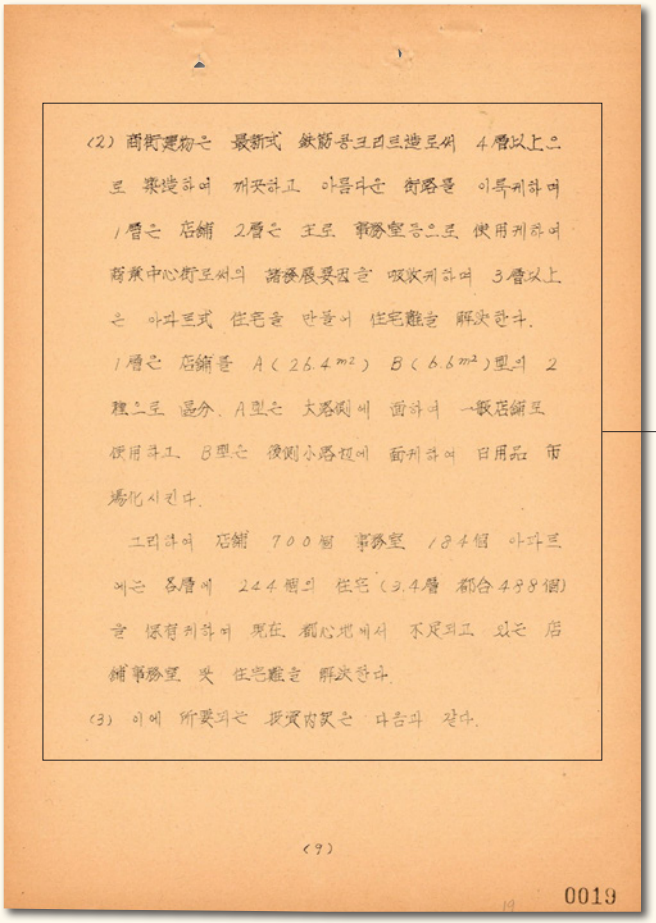
1 필기자는 미상이다. 손정목(2023)은 이을삼과 건설부 산하 도시설계기관 HURPI 오스왈드 네글러의 제안으로 언급하지만 확인이 필요하다.
(손정목, 「아!세운상가여 재개발사업이라는 이름의 도시파괴」, 『서울도시계획이야기 1』, 한울, 2003년, pp.257~258.)



⓫ 점포와 주택 평면을 두 가지 유형으로 세분화하였다.



⓬ 서울시 도시계획국 주택과(추정)의 이면 필기에서 "상가주택 폭10미터 6층 18동"라고 쓰여있다. 이처럼 중구청의 제안과 다른 규모를 고민했음을 알 수 있다. 바로 다음 달, 서울시는 상가아파트 건립자 공모를 발표하였다.



(2) 商街建物은 最新式 鉄筋콩크리트造로써 4層以上으로 築造하여 깨끗하고 아름다운 街路를 이룩케하며 1層은 店舖 2層은 主로 事務室등으로 使用케하여 商業中心街로써의 諸機能要求를 吸收케하며 3層以上은 아파트式 住宅을 만들어 住宅難을 解決한다.

1層은 店舖를 A(26.4㎡) B(6.6㎡)型의 2種으로 區分. A型은 大路側에 面하여 一般店舖로 使用하고 B型은 後側小路沿에 配置하여 日用品 市場化시킨다.

그리하여 店舖 700個 事務室 184個 아파트에는 各層에 244個의 住宅(3.4層 都合 488個)을 保有케하며 現在 都心地에서 不足되고 있는 店舖事務室 및 住宅難을 解決한다.

(3) 이에 所要되는 投資內訳은 다음과 같다.

(9)

0019

⓭ **(2) 상가건물은 최신식 철근 콩크리트조로써 4층 이상으로 축조하여 깨끗하고 아름다운 가로를 이룩케하며 1층은 점포 2층은 주로 사무실등으로 사용케하여 상업중심가로써의 제발전요인을 흡수케하며 3층이상은 아파트식주택을 만들어 주택난을 해결한다. 1층은 점포를 A(26.4m²), B(6.6m²)형의 2종으로 구분. A형은 대로측에 면하여 일반점포로 사용하고 B형은 후측 소로변에 면케하여 일용품 시장화시킨다. 그리하여 점포 700개, 사무실 184개, 아파트에는 각층에 244개의 주택, 3.4층 도합 488개를 보유케하여 현재 도심지에서 부족되고 있는 점포사무실 및 주택난을 해결한다.**

중심도로 양측에 배치한 연쇄상가 주택계획은 4층짜리 철근콘크리트구조의 건물을 구상하였다. 1층은 점포, 2층은 사무실, 3~4층은 주택을 조성하여 도시가로변 미관을 일신하겠다는 의도를 가졌다.

이 문건은 몇 가지 지점에서 기존에 알려진 논의와 다른 사실을 포함하고 있다. 우선 중구청 산업과 상공계장 이을삼은 실제 문서에 포함되어 있지 않는다.[2] 또한, 이 계획에는 철거민 및 영세민을 우선 입주시키는 것이 아닌, 단지 천막 건물의 수용비만을 포함하고 있을 뿐이다. 그럼에도 불구하고, 세운상가 건립과 연결되는 몇 가지 지점은, 기존 도시계획고시를 근거로 소유권과 사용권을 구별하고 특유의 민간연합 개발 방식을 제안했다는 것이다. 그에 대한 이유 역시 상세히 적혀있다. 도시개발에 따른 영구적인 민간이익이 발생할 경우, 시민의 여론이 좋지 않아 시정손실이 막대할 것이란 예측이 있었다. 또한, 50m 폭의 도로용지가 이미 시유지 이외에도 국유지와 귀속지 66.9%를 포함하고 있어 개발 이후에도 개인 소유권을 인정할 수 없음을 밝혔다. 이렇게 민간투자를 유치하되 사용권만 제공하고, 각종 도시계획시설을 기부채납받는 방식은, 추후 서울시의 복잡한 토지소유관계가 얽힌 세운상가 개발 방식에 주요한 실마리를 제공하게 된다.

2 행정연구서 기안자 중구청 산업과 상공계장 이을삼은 손정목(2003)의 글에서 언급된다. (손정목, 「아!세운상가여 재개발사업이라는 이름의 도시파괴」, 『서울도시계획이야기 1』, 한울, 2003년, pp.252~256.)

중구청이 행정연구서를 제출한 다음 달, 서울시 도시계획국 주택과는 신문 지면을 통해 〈상가아파트 건립공고〉를 발표했다. 이를 통해 상가아파트사업이 속도전으로 추진되었음을 알 수 있다. 상가아파트사업은 기존에 고시된 50m 도로 계획을 변경하는 조치가 필수적이었으나, 서울시는 도시계획 변경 절차를 완료하기에 앞서 상가아파트 건설 계획을 동시에 진행하였다. 중구청의 안처럼 '불량지구 재개발사업으로 민간투자를 유치'하는 방식을 채택하여 지주 조합이 개발에 참여하도록 유도하였고, 이를 통해 적은 예산으로 상가아파트를 건립하고자 했다. 〈상가아파트 건립공고〉의 다음 날엔 전면 철거 재개발 위기에 처한 인현상가 상인들을 중심으로 '인현상가운영주식회사'가 조직되었다. 그들은 서울시에 상가아파트 건립 신청서를 수차례 제출하였고, 자진 철거하는 등 가장 적극적인 자세로 상가아파트 건립을 준비했다. 이에 서울시도 당시의 복잡한 상황 속에서 자진 철거자들에 한하여 우선 입주권을 약속했다.[9] 사유지 토지와 건물 보상비, 도로 공사비, 철거민 및 영세민 수용비 등 막대한 예산과 이주 문제를 해결해야 했던 상황에서 우선 입주권은 하나의 묘책이 되었다.

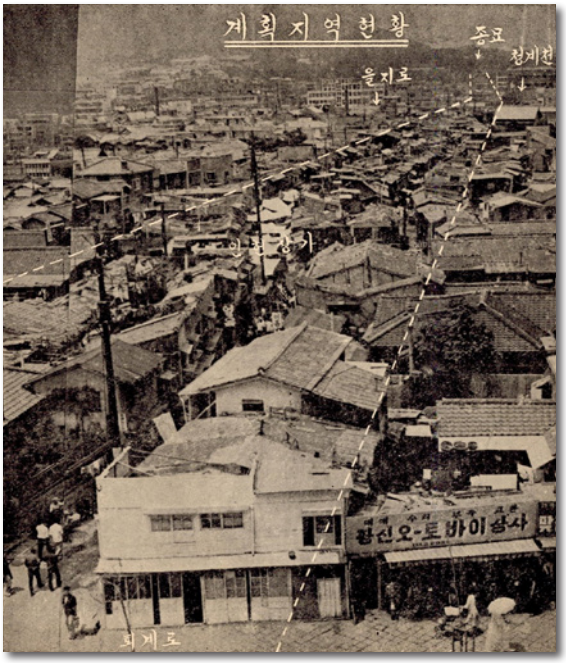


그림 4 1966년도 촬영된 종묘와 대한극장 사이의 현황이다.
(〈대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안〉, 1966년, 서울기록원)


매일경제신문

仁峴洞 市場

商人들籠城

店舖一般公開公募에 反撥

그림 5 인현동시장상인의 상가아파트공고반발에 대한 내용을 담고 있다.
(매일경제, 인현상가반발, 1966.8.4.)

9 매일경제, 인현상가반발, 1966.8.4.; 조선일보, 인현상가철거, 1966.8.11.

이에 반해 지주들은 사유재산권이 보호되지 않는 서울시의 상가아파트 건립을 반대했다. 그들은 서울시가 토지수용법과 같은 일제강점기의 수법을 이용함으로써 스스로 탑다운(top-down) 방식의 개발 방식에 의한 "관제적 재해민"이 되었음에 통탄했다. 그들은 (1) 도시계획법제2조제1항의 적용[10] (2) 도로확장계획 (3) 재산권보장문제 (4) 대지환지 또는 건물보상문제 (5) 환지비율책정 (6) 재개발지구설정에 대하여 조목조목 반문하였다. 이처럼 지주들은 일방적인 개발 정책에 반발하며, 재산권 보장은 민주주의 사회에서 시민에게 당연히 보장되어야 할 권리임을 내세웠다.

(3) 재산권보장문제에 대하여
민주국가인 대한민국민법제20조1,3항에는 "국민은 재산권을 보장받고 또 정당한 보상을 받을 권리를 보유할 수 있다."하였음에도 불구하고 관계당국자들은 언필칭 토지수용법적용 운운함은 이해나 납득이 안가는 언변사로 사료합니다. 즉 토지수용법이란 국가적으로 불가차불가피한 국책사업이나 군작전상필요사항이 아니고는 이를 경솔히 적용집행할 수 없는 사실을 군국주의일제시대의 경험으로 알고 있는 오등은 도심지에 영세상가아파트를 건립하는 것이 국책적사업이며 국가운명을 좌우하는 중대사와 동일시하여 사유재산을 수용하려함인지 실로 불가사의한 현상이라 아니할 수 없습니다.[11]

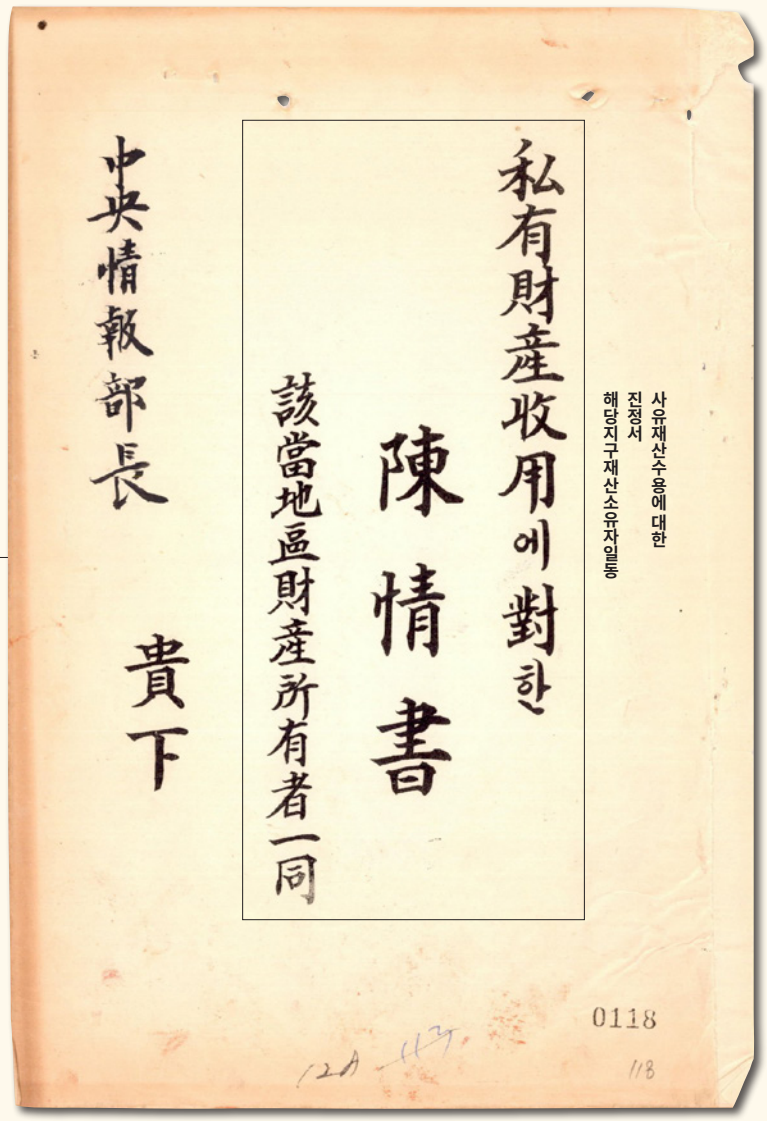
1966년 6월부터 10월 사이, 수백 명의 지주, 철거민들의 진정서가 서울시 도시계획국 주택과에 접수되었다. 이러한 진정서는 향후 인구 1,000가구를 위한 상가아파트사업에서 지주조합의 사유지 개발 방식을 채택하고, 철거민의 우선 입주권을 보장하게 되는 계기가 되었다. 서울시는 상가아파트 임대 입주 방침을 해당 지역을 관할하는 중구청과 종로구청에 전달했다. 아파트 임대는 관할구가 주관하고, 저층부 점포는 민간사업자와 협의하여 관할구가 공동으로 임대를 준비한다는 내용이었다. 여기에 추가된 사항은 우선적으로 "자진철거자의 우선 입주권"과 "지주 조합이 임대 수량의 30% 미만"을 지분으로 갖도록 보장한다는 항목이었다.[12]

10 도시계획법(법률 제1322호, 1963.4.11., 일부개정) 제2조의 1항은 도시계획구역 내에 불량지구개량에 관한 시설을 도시계획의 범주로 설정했다.
11 〈민원서이첩〉, 1966년, 서울기록원.
12 〈상가아파트점포임대지침시달〉, 1967년, 서울기록원.

민원서이첩

〈민원서이첩〉은 중앙정보부에서 1966년 9월 19일 서울시로 발송한 문서이다. 이 문서에는 서울시의 상가아파트 사업이 200여 명의 토지소유자(지주)에게 어떻게 인식되었는지가 잘 담겨 있다.

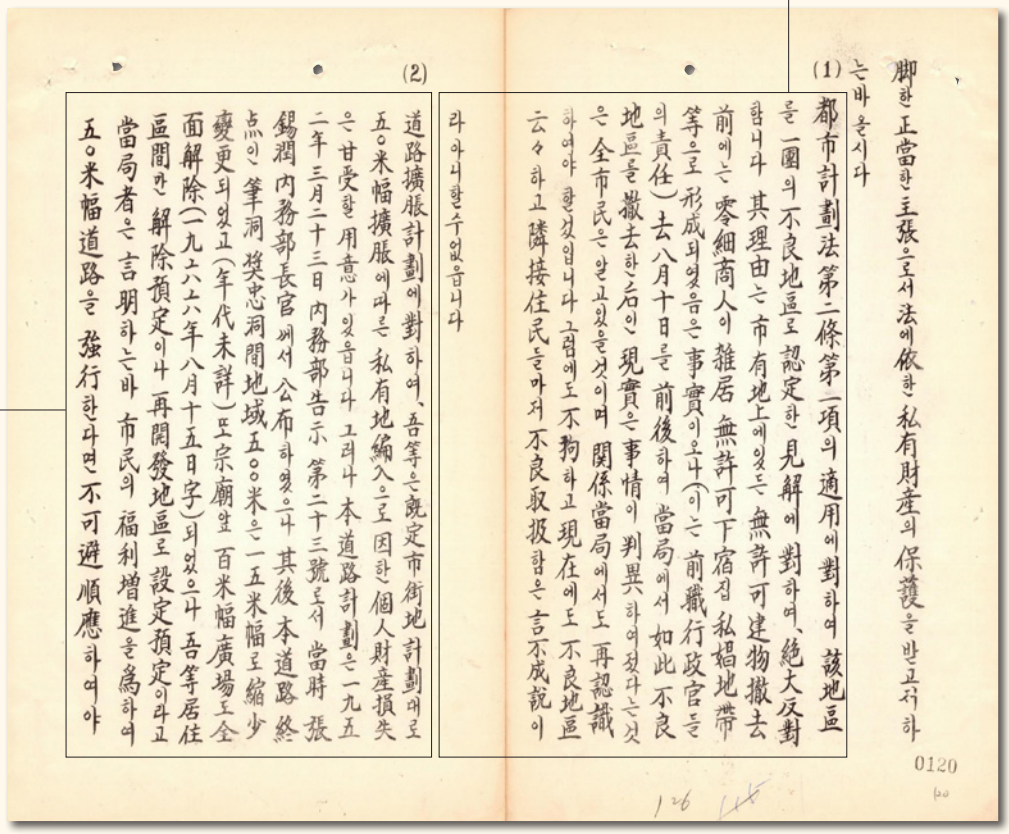
제목	사유재산수용에대한 진정서
식별번호	RG307244-FI308006-VO219565-IT1973264
철제목	세운상가아파트건립에관한진정서처리
건제목	민원서이첩
생산시기	1966년 9월
생산부서	중앙정보부


私有財産收用에對한
陳情書
該當地區財産所有者一同
中央情報部長 貴下
사유재산수용에 대한
진정서
해당지구재산소유자일동
0118

❶ 첨부된 진정서에는 지주들이 사유재산권이 보호되지 않는 서울시의 상가아파트 건립을 반대하는 내용을 담고 있다. 이는 서울시가 도시계획법과 토지수용법에 따른 도시계획사업으로 탑다운(top-down) 방식의 개발 방식을 강행하였기 때문이다. 지주들은 토지수용법과 같은 일제강점기의 수법처럼, 탑다운 방식의 개발로 의해 스스로 "관제적 재해민"이 되었다고 주장했다.

❷ (1) 도시계획법제2조제1항의 적용에 대하여 해당구를 일단의 불량지구로 인정한 견해에 대하여, 절대 반대합니다 기이유는 시유지상에 있는 무허가건물철거전에는 영세상인이 잡거 무허가하숙집 사창지대등으로 형성되었음은 사실이오나 (이는 전직행정관들의 책임) 거8월10일을 전후하여 당국에서 여비불량지구를 철거한 바인 현실은 사정이 판이하여졌다는 것은 전시민은 알고 있을 것이며, 관계당국에서도 재인식하여야 할 것입니다 그럼에도 불구하고 현재에도 불량지구운운하고 근접주민들마저 불량취급함은 어불성설이라 아니할 수 없습니다

(1) 도시계획법제2조제1항의 적용



脚한 正當한 主張으로서 法에 依한 私有財産의 保護를 받고자 하는바 온시다

(1)

都市計劃法第二條第一項의 適用에 對하여 該地區를 一團의 不良地區로 認定한 見解에 對하여, 絶大反對합니다 其理由는 市有地上에 있는 無許可建物撤去前에는 零細商人이 雜居 無許可下宿집 私娼地帶 等으로 形成되었음은 事實이오나(이는 前職行政官들의 責任) 去八月十日을 前後하여 當局에서 如此 不良地區를 撤去한 后의 現實은 事情이 判異하여졌다는 것은 全市民은 알고있을것이며 關係當局에서도 再認識하여야 할것입니다 그럼에도 不拘하고 現在에도 不良地區云々하고 隣接住民들마저 不良取扱함은 言不成說이라 아니할수없읍니다

(2)

道路擴張計劃에 對하여, 吾等은 旣定市街地計劃대로 五〇米幅擴張에따른 私有地編入으로 因한 個人財産損失은 甘受할 用意가 있읍니다 그러나 本道路計劃은 一九五二年三月二十三日 內務部告示 第二十三號로서 當時 張錫潤 內務部長官 께서 公布하였으나 其後 本道路終點이 筆洞 樊忠洞間地域五〇〇米은 一五米幅로 縮少變更되었고(年代未詳) 또宗廟앞 百米幅廣場도 全面解除(一九六六年八月十五日字)되었으나 吾等居住區間만 解除預定이나 再開發地區로 設定預定이라고 當局者는 言明하는바 市民의 福利增進을 爲하여 五〇米幅道路을 強行한다면 不可避 順應하여야

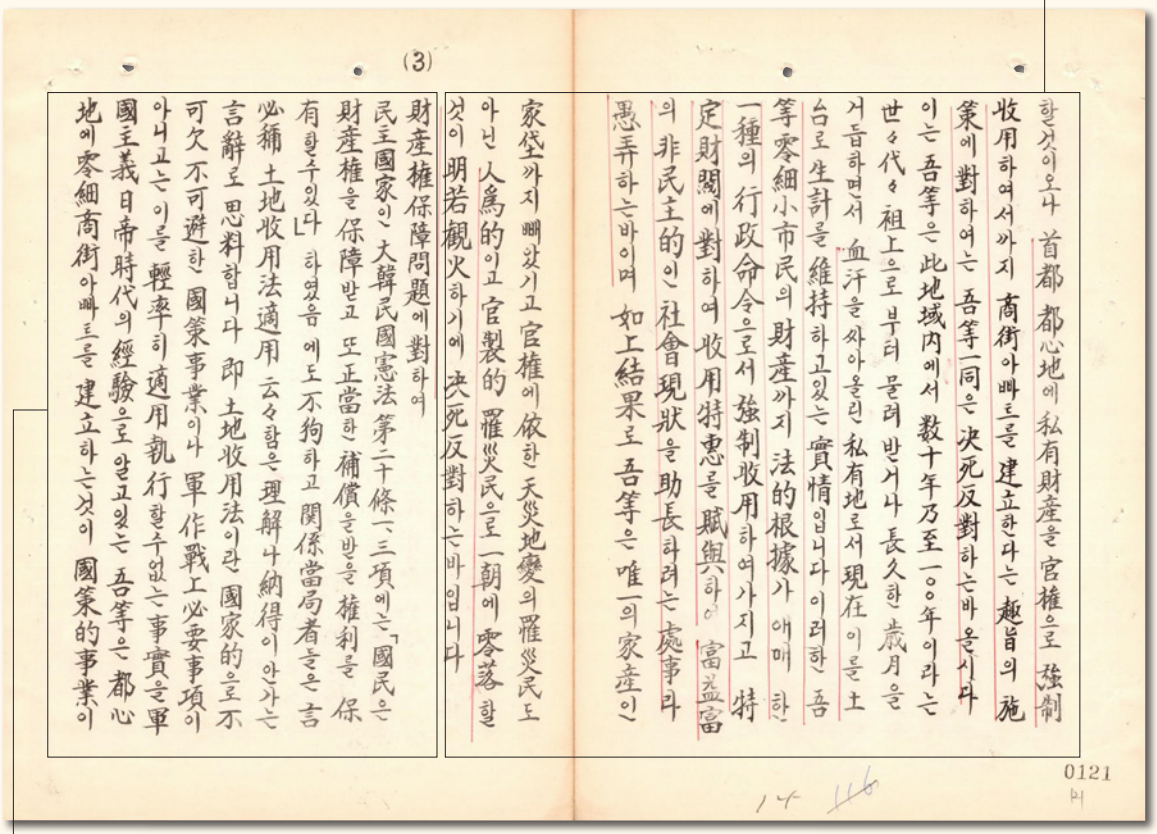
0120

❸ (2) 도로확장계획에 대하여, 오등은 기정시가지계획대로 50미터폭확장에 따른 사유지 편입으로 인한 개인재산손실은 감수할 용의가 있습니다 그러나 본 도로계획은 1952년 3월 23일 내무부고시 제23호로 당시 장석윤 내무부 장관께서 공시하였으나 기후 본도로 종점인 필동 장충동간지역 500미터는 15미터폭으로 축소변경되었고(년대미상) 또 종묘앞 100미터 광장도 전면해제(1966년 8월 15일자)되었으나, 오등 거주구간만 해제예정이나 재개발지구로 설정예정이라고 당국자는 언명하는 바 시민의 복리증진을 위하여 50미터폭 도로를 강행한다면 불가피 순응하여야 할것이오나

(2) 도로확장계획

❹ 수도 도심지에 사유재산을 관권으로 강제수용하여서까지 상가아파트를 건립한다는 취지의 시책에 관하여는 오등일동은 결사반대하는바올시다 이는 오등은 이 지역내에서 수십년간 내지 100년이라는 세세대대조상으로부터 물려받거나 장구한 세월을 거듭하면서 혈한(피땀)을 쌓아올린 사유지로서 현재 이를 토대로 상계를 유지하고 있는 실정입니다 이러한 오등영세소시민의 재산까지 법적근거가 애매한 일종의 행정명령으로서 강제수용을 하여가지고 특정재벌에 대하여 수용특혜를 적여하여 부익부의 비민주적인 사회현상을 조장하려는 처사라 우롱하는바이며 여상결과로 오등은 유일의 가산인 가대까지 빼앗기고 관권에 의한 천재지변의 이재민도 아닌 인위적이고 관제적 이재민으로 일조에 영락할 것이 명확관화하기에 결사반대하는 바입니다

(2) 도로확장계획



할것이오다 首都 都心地에 私有財産을 官權으로 強制
收用하여서까지 商街아빠트를 建立한다는 趣旨의 施
策에 對하여는 吾等一同은 決死反對하는바올시다
이는 吾等은 此地域內에서 數十年乃至一〇〇年이라는
世々代々 祖上으로부터 물려 받거나 長久한 歲月을
거듭하면서 血汗을 쏴아올린 私有地로서 現在 이를 土
台로 生計를 維持하고있는 實情입니다 이러한 吾
等零細小市民의 財産까지 法的根據가 애매 한
一種의 行政命令으로서 強制收用하여가지고 特
定財閥에 對하여 收用特惠를 賦與하여 富益富
의 非民主的인 社會現狀을 助長하려는 處事라
愚弄하는바이며 如上結果로 吾等은 唯一의 家産인
家屋까지 빼앗기고 官權에 依한 天災地變의 罹災民도
아닌 人爲的이고 官製的 罹災民으로 一朝에 零落할
것이 明若觀火하기에 決死反對하는바입니다

(3)

財産權保障問題에 對하여
民主國家인 大韓民國憲法 第二十條一三項에는「國民은
財産權은 保障받고 또 正當한 補償을받을 權利를 保
有할수있다」 하였음 에도不拘하고 關係當局者들은 言
必稱 土地收用法適用 云々함은 理解나納得이 안가는
言辭로 思料합니다 即 土地收用法이란 國家的으로 不
可欠不可避한 國策事業이나 軍作戰上必要事項이
아니고는 이를 輕率히 適用執行할수없는 事實을 軍
國主義日帝時代의 經驗으로 알고있는 吾等은 都心
地에 零細商街아빠트를 建立하는것이 國策的事業이

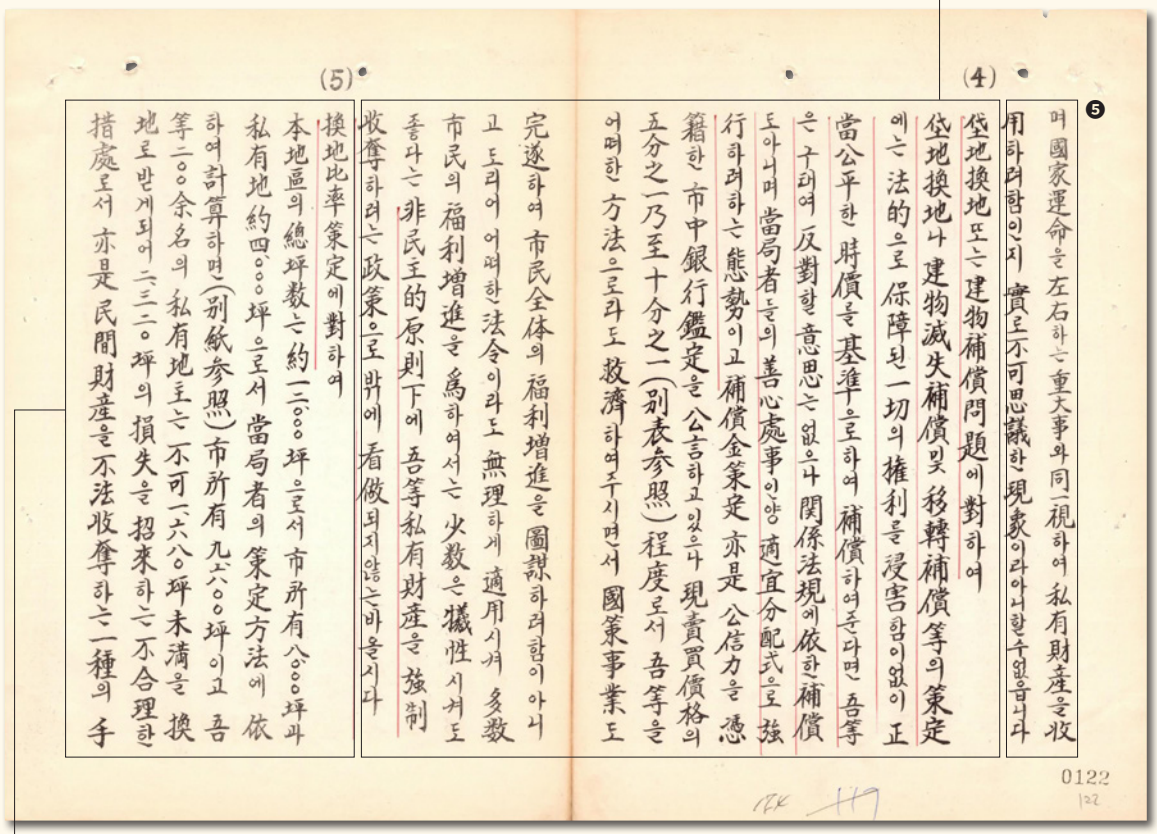
0121

❺ (3) 재산권 보장 문제에 대하여
민주국가인 대한민국 헌법 제 20조 1,3항에는 「국민은 재산권을 보장받고 또 정당한 보상을 받을 권리를 보유할 수 있다」 하였음에도 불구하고 관계당국자들은 언필칭 토지수용법 적용 운운함은 이해나 납득이 안가는 언사로 사료합니다 즉 토지수용법이란 국가적으로 불가결불가피한 국책사업이나 군작전상 필요사항이 아니고는 이를 경솔히 적용집행할 수 없는 사실을 군국주의 일제시대의 경험으로 알고 있는 오등은 도심지에 영세상가아파트를 건립하는 것이 국책적사업이며 국가운명을 좌우하는 중대사와 동일시하여 사유재산을 수용하려함인지 실로 불가사의한 현상이라 아니할수 없습니다

(3) 재산권보장문제

❻ (4) 대지환지 또는 건물보상 문제에 대해 대지환지나 건물감실보상 및 이전보상등의 책정에는 법적으로 보장된 일체의 권리를 침해 함이없고 정당공평한 시가를 기준으로하여 보상하여준다면 오등은 구태여 반대할 의사는 없으나 관계법규에 의한 보상도 아니며 당국자들의 선심처사인양 적정분배식으로 강행하려하는 태세이고 보상금책정 역시 공신력을 빙적한 시중은행감정을 공언하고 있으나 현재 매입가격의 오분지일 내지 십분지일(별표참조)정도로서 오등을 어떠한 방법으로라도 구제하여 주시면서 국책사업도 완수하여 시민전체의 복리증진을 도모하려함이 아니고 도리어 어떠한 법령이라도 무리하게 적용시켜 다수 시민의 복리증진을 위하여서는 소수는 희생시켜도 좋다는 비민주적원칙하에 오등 사유재산을 강제 수탈하려는 정책으로밖에 간주되지않는바올시다

(4) 대지환지 또는 건물보상문제



(4)

❺ 며 國家運命을 左右하는 重大事와 同一視하여 私有財産을 收用하려함인지 實로不可思議한 現象이라아니할수없읍니다

坮地換地 또는 建物滅失補償 및 移轉補償等의 策定에는 法的으로 保障된 一切의 權利를 侵害함이없이 正當公平한 時價를 基準으로하여 補償하여준다면 吾等은 구태여 反對할 意思는 없으나 關係法規에 依한 補償도아니며 當局者들의 善心處事인양 適宜分配式으로 強行하려하는 態勢이고 補償金策定 亦是 公信力을 憑藉한 市中銀行鑑定을 公言하고있으나 現賣買價格의 五分之一乃至十分之一(別表參照)程度로서 吾等을 어떠한 方法으로라도 救濟하여주시면서 國策事業도 完遂하여 市民全体의 福利增進을 圖謀하려함이 아니고 도리어 어떠한 法令이라도 無理하게 適用시켜 多數 市民의 福利增進을 爲하여서는 少數는 犧牲시켜도 좋다는 非民主的原則下에 吾等私有財産을 強制收奪하려는 政策으로밖에 看做되지않는바올시다

(5)

換地比率策定에 對하여

本地區의 總坪數는 約一二,〇〇〇坪으로서 市所有 八,〇〇〇坪과 私有地約四,〇〇〇坪으로서 當局者의 策定方法에 依하여計算하면(別紙參照)市所有 九,八〇〇坪이고 吾等二〇〇余名의 私有地主는 不可一六八〇坪未滿을 換地로받게되어 二,三二〇坪의 損失을 招來하는 不合理한 措處로서 亦是 民間財産을 不法收奪하는 一種의 手

0122

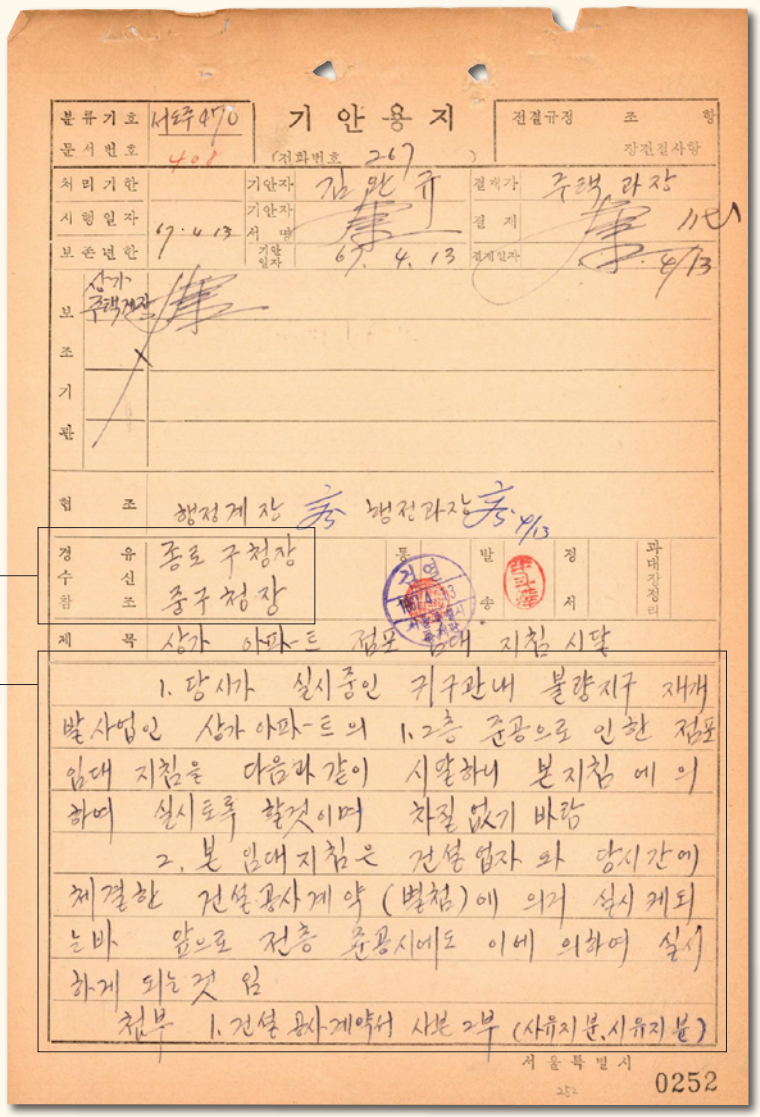
❼ (5) 환지비율책정에 대하여 본 지구의 총 평수는 약12,000평으로서 시소유8,000평과 사유지 약4,000평으로서 당국자의 책정방법에 의하여 계산하면(별지참조) 시소유9,600평이고 오등 200여명의 사유지로는 불가1,680평 미만을 환지로 받게되어 2,320평의 손실을 초래하는 불합리한 조치로서 역시 민간재산을 불법수탈하는 일종의 수법에 불과한 것으로 간주되는 바입니다

(5) 환지비율책정

상가아파트점포 임대지침시달

〈상가아파트점포임대지침시달〉은 현대상가와 아세아상가의 저층부 골조 공사가 완료되었을 때, 서울시 도시계획국 주택과에서 중구청과 종로구청 건설과로 전달한 상가아파트 임대지침이다.

제목	상가 아파-트 점포 임대 지침 시달
식별번호	RG307244-FI308001-VO219578-IT1973718
철제목	부대공사협조(세운상가아파트)
건제목	상가아파트점포임대지침시달
생산시기	1967년 4월
생산부서	서울특별시 도시계획국 주택과



분류기호 서주47/0
문서번호 401
기안용지
(전화번호 267)
전결규정 조 항
장전결사항
처리기한
시행일자 47.4.13
보존년한
기안자 김맹규
기안자 서명
기안일자 6.4.13
결재자 주택과장
결재 서명
결재일자 6.4.13
보조기관 상가 주택계장
협조 행정계장 / 행정과장 4/13
경유 종로구청장
수신 중구청장
참조
발송 정서
과대지정리
제목 상가 아파트 점포 임대 지침 시달

1. 당시가 실시중인 귀구관내 불량지구 재개발사업인 상가아파-트의 1.2층 준공으로 인한 점포 임대 지침을 다음과 같이 시달하니 본지침 에 의하여 실시토록 할것이며 차질없기 바람

2. 본 임대지침은 건설업자 와 당시간에 체결한 건설공사계약(별첨)에 의거 실시케되는바 앞으로 전층 준공시에도 이에 의하여 실시하게 되는것 임

첨부 1. 건설공사계약서 사본 2부 (사유지분,시유지분)

서울특별시
0252

❶ 종로구청장
중구청장

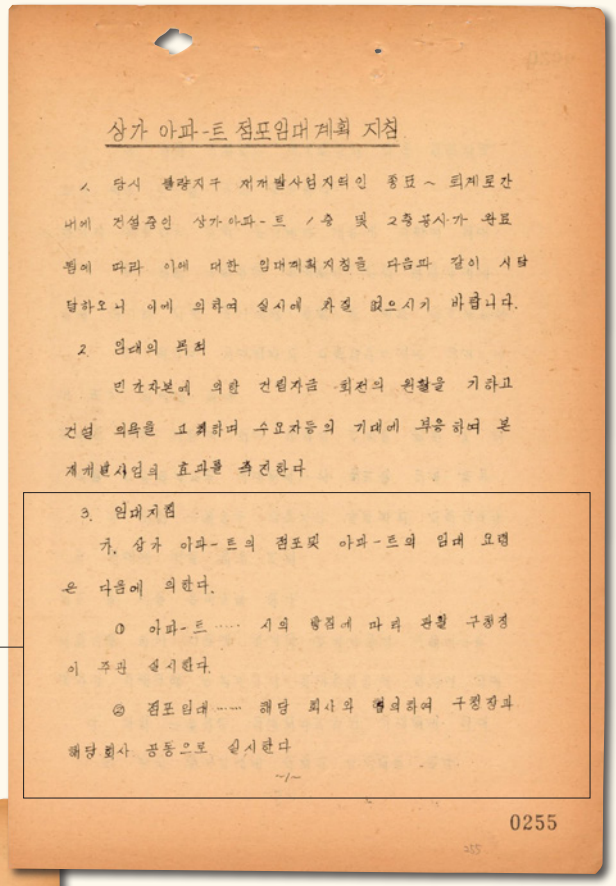
❷ 1. 당시가 실시중인 귀 구관내 불량지구 재개발사업인 상가아파트의 1, 2층 준공으로 인한 점포 임대지침을 다음과 같이 시달하니 본지침에 의하여 실시토록 할것이며 차질없기 바람
2. 본 임대지침은 건설업자와 당시간에 체결한 건설공사계약(별첨)에 의거 실시케되는바 앞으로 전층 준공시에도 이에 의하여 실시하게 되는것 임.

첨부 1. 건설공사계약서
사본2부(사유지분, 시유지분)
2. 임대지침서 1부

❸ 상가아파트 점포임대계획지침

3. 임대지침
가. 상가아파트의 점포 및 아파트의 임대요령은 다음에 의한다.
① 아파트: 시의 방침에 따라 관할 구청장이 주관 실시한다.
② 점포임대: 해당 회사와 협의하여 구청장과 해당회사 공동으로 실시한다.
③ 자진 철거자에게 신청의 우선권을 준다.

서울시의 방침에 따라 관할구에서 아파트 임대를 주관하고, 민간사업자와 협의하여 공동으로 저층부 점포 임대를 준비한다는 내용을 담고 있다. 여기에 추가된 사항은 "자진철거자" 항목이다. 자진철거자에 한하여 우선 입주권을 부여하고자 계획하였다.



상가 아파-트 점포임대계획 지침

1. 당시 행당지구 재개발사업지역인 중랑~퇴계로간 내에 건설중인 상가아파-트 1동 및 2층공사가 완료됨에 따라 이에 대한 임대계획지침을 다음과 같이 시달하오니 이에 의하여 실시에 차질 없으시기 바랍니다.

2. 임대의 목적

민간자본에 의한 건립자금 회전의 원활을 기하고 건설 의욕을 고취하며 수요자들의 기대에 부응하여 본 계획본사업의 효과를 촉진한다

3. 임대지침

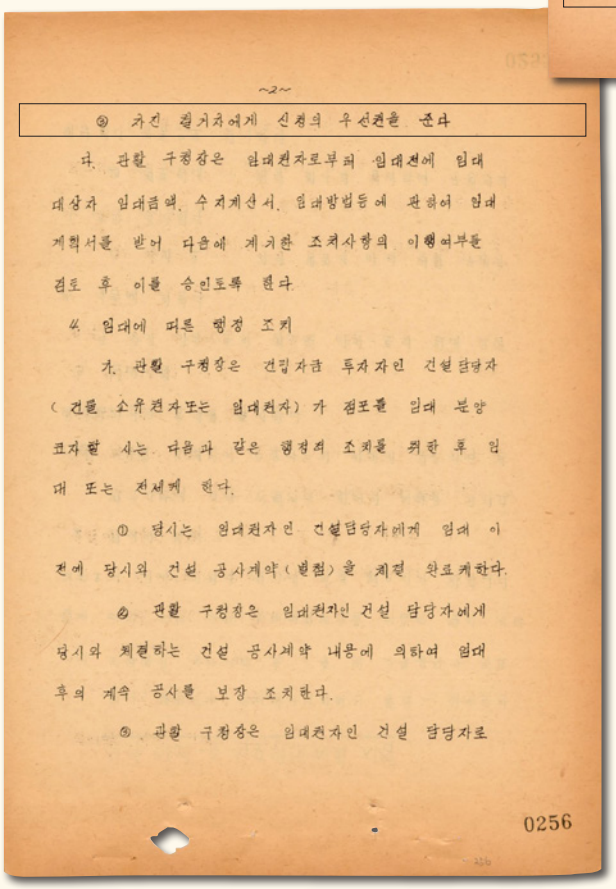
가. 상가 아파-트의 점포및 아파-트의 임대 요령은 다음에 의한다.

① 아파-트 …… 시의 방침에 따라 관할 구청장이 주관 실시한다.

② 점포임대 …… 해당 회사와 협의하여 구청장과 해당회사 공동으로 실시한다

~1~

0255



~2~

② 자진 철거자에게 신청의 우선권을 준다

다. 관할 구청장은 임대권자로부터 임대전에 임대대상자 임대금액, 수지계산서, 임대방법등에 관하여 임대계획서를 받아 다음에 제기한 조치사항의 이행여부를 검토 후 이를 승인토록 한다.

4. 임대에 따른 행정 조치

가. 관할 구청장은 건립자금 투자자인 건설담당자(건물 소유권자또는 임대권자)가 점포를 임대 분양코자할 시는 다음과 같은 행정적 조치를 취한 후 임대 또는 전세케 한다.

① 당시는 임대권자인 건설담당자에게 임대 이전에 당시와 건설 공사계약(분점)을 체결 완료케한다.

② 관할 구청장은 임대권자인 건설 담당자에게 당시와 체결하는 건설 공사계약 내용에 의하여 임대후의 계속 공사를 보장 조치한다.

③ 관할 구청장은 임대권자인 건설 담당자로

0256

❹ **사. 임대방법**

① 점포임대는 일정기간의 신문공고에 의하여 모집 임대토록 한다.

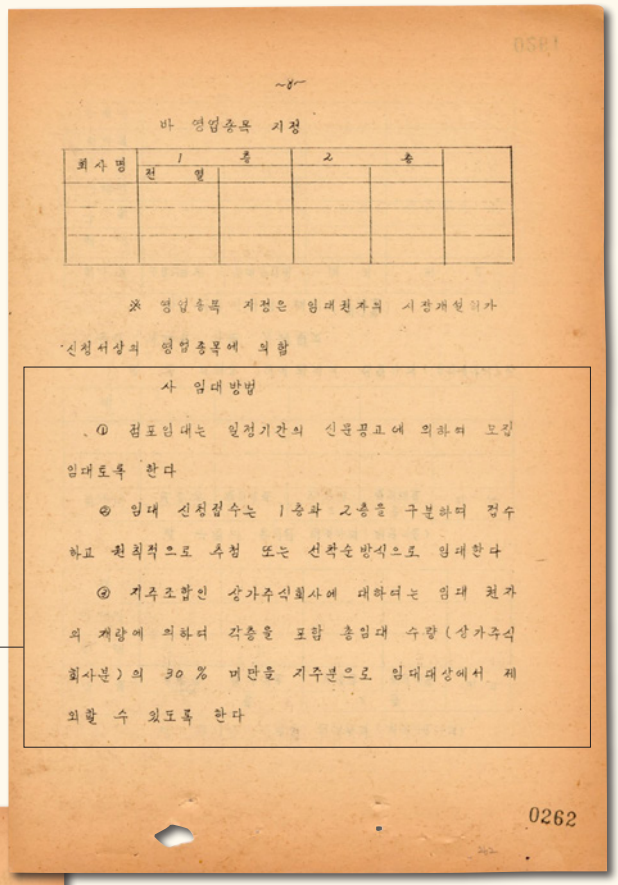
② 임대 신청접수는 1층과 2층을 구분하여 접수하고 원칙적으로 추첨 또는 선착순 방식으로 임대한다.

③ 지주조합인 상가주식회사에 대하여는 임대권자의 재량에 의하여 각층을 포함 총 임대 수량(상가주식회사분)의 30% 미만을 지주분으로 임대대상에서 제외할 수 있도록 한다.

④ 임대요령은 다음과 같이 한다.
1차—자진 철거자 대상 임대
2차—일반 분양 임대(1차분양후 잔여분)

⑤ 자진 철거자에 대한 접수에 있어 관할 구청장이 발급한 우선 입주증을 신청서류에 첨부접수케 한다.

점포 임대는 1층과 2층 임대자를 신문공고로 모집했다. 우선적으로 지주 조합의 임대 지분(임대 수량의 30% 미만)과 철거민의 우선 입주권을 포함했다.



~8~

바 영업종목 지정

회사명	1층		2층		
	전	열			

※ 영업종목 지정은 임대권자의 시장개설허가 신청서상의 영업종목에 의함

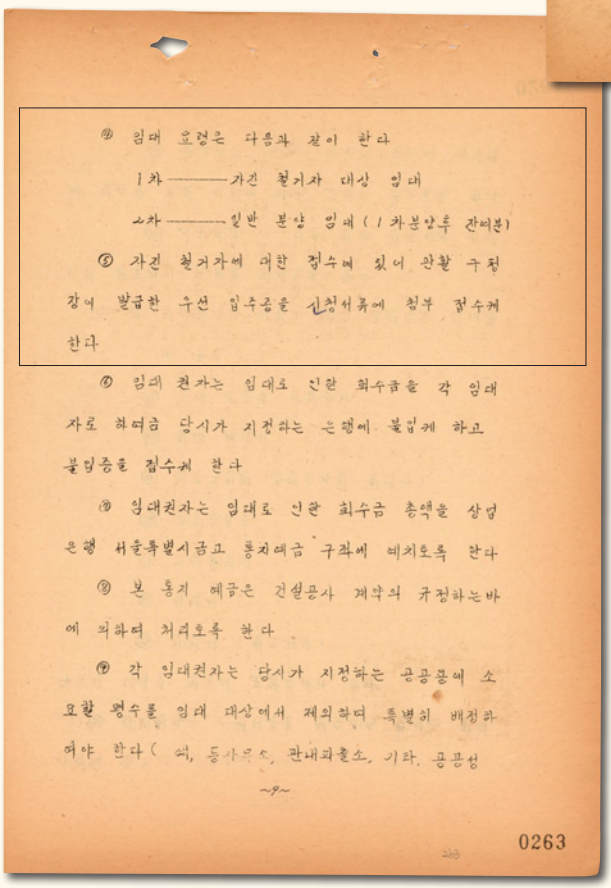
사 임대방법

① 점포임대는 일정기간의 신문공고에 의하여 모집 임대토록 한다

② 임대 신청접수는 1층과 2층을 구분하여 접수하고 원칙적으로 추첨 또는 선착순방식으로 임대한다

③ 지주조합인 상가주식회사에 대하여는 임대 권자의 재량에 의하여 각층을 포함 총임대 수량(상가주식회사분)의 30 % 미만을 지주분으로 임대대상에서 제외할 수 있도록 한다

0262



④ 임대 요령은 다음과 같이 한다

1차 ——— 자진 철거자 대상 임대

2차 ——— 일반 분양 임대(1차분양후 잔여분)

⑤ 자진 철거자에 대한 접수에 있어 관할 구청장이 발급한 우선 입주증을 신청서류에 첨부 접수케 한다

⑥ 임대 권자는 임대로 인한 회수금을 각 임대자로 하여금 당시가 지정하는 은행에 불입케 하고 불입증을 접수케 한다

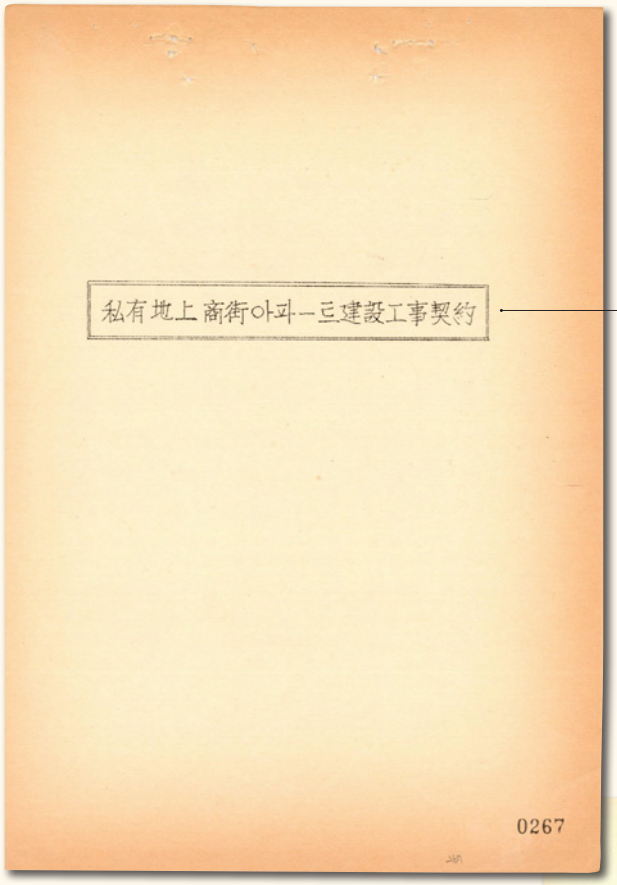
⑦ 임대권자는 임대로 인한 회수금 총액을 상업은행 서울특별시금고 통지예금 구좌에 예치토록 한다

⑧ 본 통지 예금은 건설공사 계약의 규정하는바에 의하여 처리토록 한다

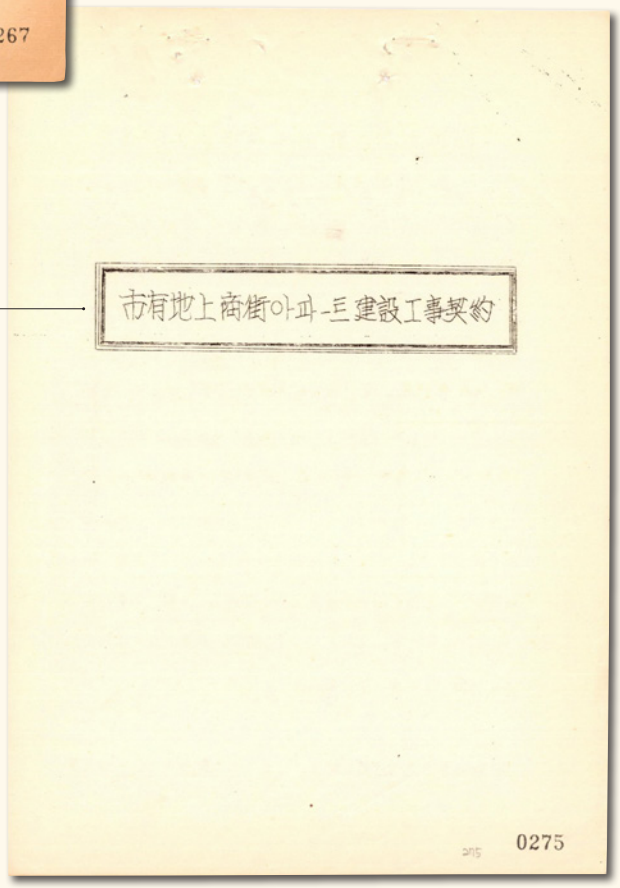
⑨ 각 임대권자는 당시가 지정하는 공공용에 소요할 평수를 임대 대상에서 제외하여 특별히 배정하여야 한다(예, 등사무소, 관내파출소, 기타 공공성

~9~

0263



❺ 사유지상상가아파트건설공사계약



❻ 시유지상상가아파트건설공사계약

세운상가 군은 흩어져있는 사유지와 시유지를 모아 각 건물 동으로 구분하였는데, 현대상가는 시유지 상가아파트로, 아세아상가는 사유지 상가아파트로 건설되는 방식의 차이가 있었다. 이 문건에는 '사유지상상가아파트 건설공사계약'❺과 '시유지상상가아파트 건설공사계약'❻의 문서가 첨부되어 있다. 가장 큰 차이는 사유지의 민간사업자는 지주들로부터 토지 사용 승낙을 받고, 필지를 정리하여 반듯한 대지와 도로로 나누는 작업(환지)을 한 후 도로 환지분을 서울시에 기부채납해야 했다는 것이다. 시유지의 민간사업자는 대지불하대금을 서울시에 납부하고, 건물 대지분만 취득했다.

결과적으로 세운상가 아파트군은 지주조합과 건설사가 참여한 사유지와 서울시 소유로 건설사가 참여한 시유지를 통합하여 각 건물의 규모와 배치를 조율하는 방식으로 계획되었다. 이 과정에서 사유지와 시유지에 따라 건설 방식에 차이가 있었다.[13] 사유지에 참여한 민간사업자는 지주들로부터 토지 사용 승낙을 받은 후, 흩어진 필지를 정리하여 반듯한 건물 대지와 도로로 나누는 작업, 즉 환지를 해야 했고, 이 중 도로로 정리된 부분은 서울시에 기부채납해야 했다. 반면 시유지에 참여한 민간사업자는 땅을 사들이는 비용(대지불하[14] 대금)을 서울시에 납부하고 건물 대지분만 취득하였다. 결과적으로 이 두 방식을 통해 시유지든 사유지든 민간사업자의 건설을 거쳐 사유지 건물 대지와 시유지 도로가 만들어졌다. 그 과정에서 서울시는 민간에게서 3층 인공 도로와 지하도 같은 도시계획 시설물을 별도의 비용 부담 없이 손쉽게 확보하게 된다는 계획이었다.

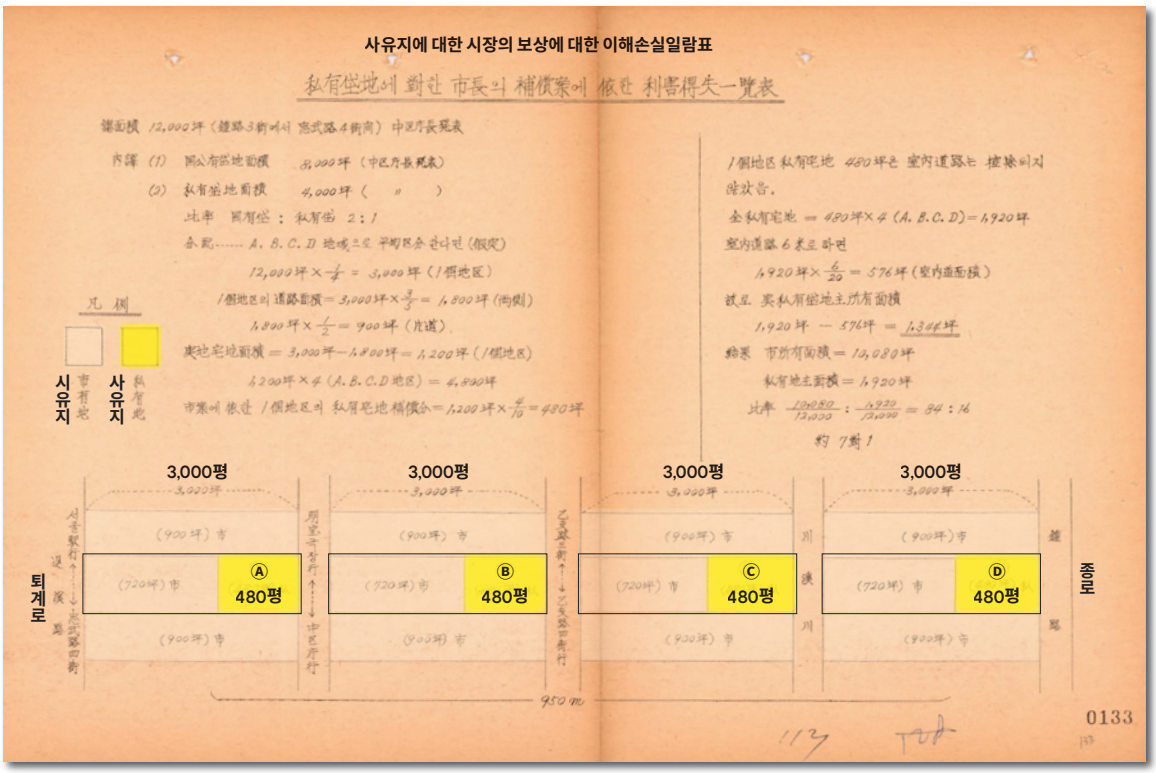


그림 6 서울시의 시유지와 사유지별 상가아파트배치안이다. (〈민원서이첩〉, 1966년, 서울기록원)

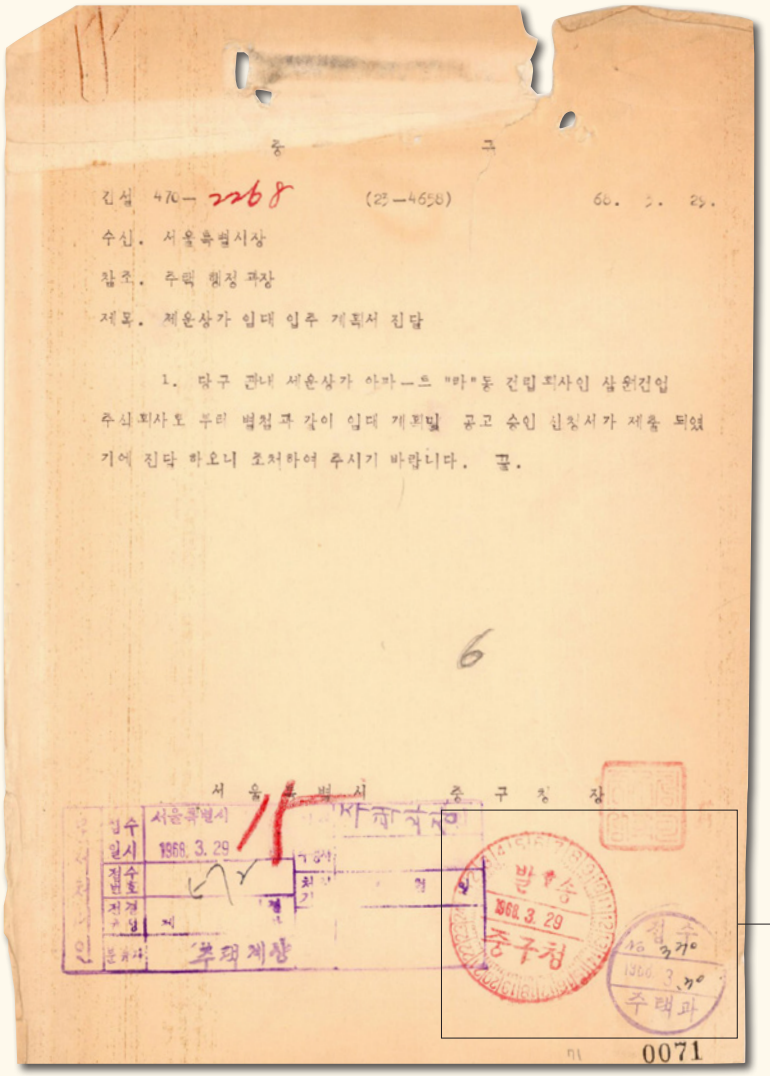
13 강난형, 「세운상가와 메가스트럭쳐」, 『국가 아방가르드의 유령』, 프로파간다, 2019년, pp.73~83.

14 국가나 공공 기관이 소유하고 있던 땅을 일반인이나 민간기업에게 돈을 받고 파는 행위.

세운상가임대 입주계획서진달

〈세운상가임대입주계획서진달〉은 민간사업자가 작성한 임대·입주 계획서를 중구청이 1968년 3월 29일 서울시로 전달한 문서이다. 서울시에서는 주택과에서 접수하였다.

제목	세운상가 임대 입주 계획서 진달
식별번호	RG307244-FI217181-IT1954616
철제목	세운상가아파트임대입주계획
건제목	세운상가임대입주계획서진달
생산시기	1968년 3월
생산부서	서울특별시 중구청



중 구

건설 47○- 2268 (23-4658) 60. 3. 29.

수신. 서울특별시장

참조. 주택 행정 과장

제목. 세운상가 임대 입주 계획서 진달

1. 당구 관내 세운상가 아파트 "바"동 건립회사인 삼원건업 주식회사도 우리 법칙과 같이 임대 계획및 공고 승인 신청서가 제출 되였기에 진달 하오니 조처하여 주시기 바랍니다. 끝.

6

서 울 특 별 시 중 구 청 장

접수 일시 1968. 3. 29

접수 번호

지정 일자

분류기호 주택계장

발송 1968. 3. 29 중구청

접수 No. 3○○ 1968. 3. 3○ 주택과

0071

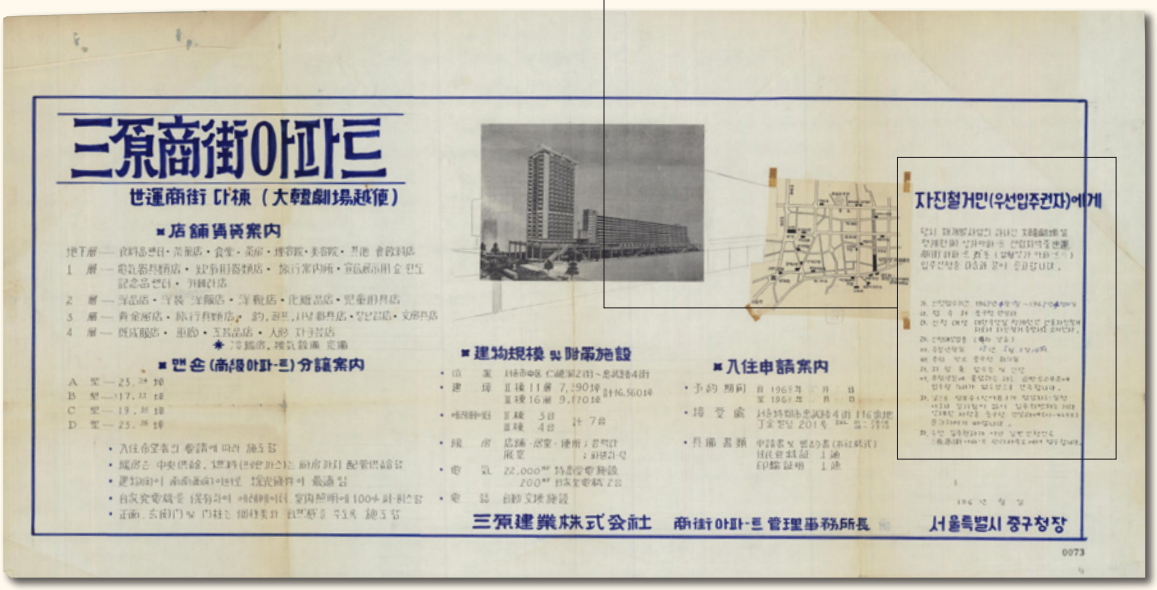
❶ 중구청 발송 주택과 접수

❷ **자진철거민(우선입주권자)에게**

당시 재개발사업의 하나인 대한극장앞 청계천간 상가아파트 건립지역중 세운상가아파트 라동(삼원상가 아파트)입주신청을 다음과 같이 공고합니다.

가. 신청접수기간 1968년 4월 15일~1968년 4월 30일
나. 접수처 중구청 건설과
다. 신청대상 대한극장앞 청계천간 건물자진철거자로서 자진철거증명서를 소지한다.
라. 신청대상업종(좌와같음)
마. 추첨년월일 68년 5월 3일 14시까지
바. 추첨장소 중구청 회의실
사. 지참물 접수증 및 인장
아. 추첨당일에 불참하는 자는 금번공고부분에 입주할 의사가 없는 것으로 간주합니다.
자. 앞으로 점포수(잔여분)가 점감되는 실정이오니 실기됨 없이 입주희망자는 기타 상세한 사항을 중구청 건설과에(23-4658)문의하시기 바랍니다.
차. 우선 입주권자가 아닌 일반 신청인은 삼원상가아파트 관리사무소에 접수합니다.

서울시의 임대지침에 따라 진양상가 건설사 삼원건업(주)는 임대입주계획서를 작성하였는데, 자진 철거민 우선 입주권이 임대·입주 공고 오른쪽에 포함되었던 것을 알 수 있다.


三笠商街아파트

世運商街 A棟 (大劇場越便)

■店舗賃貸案内

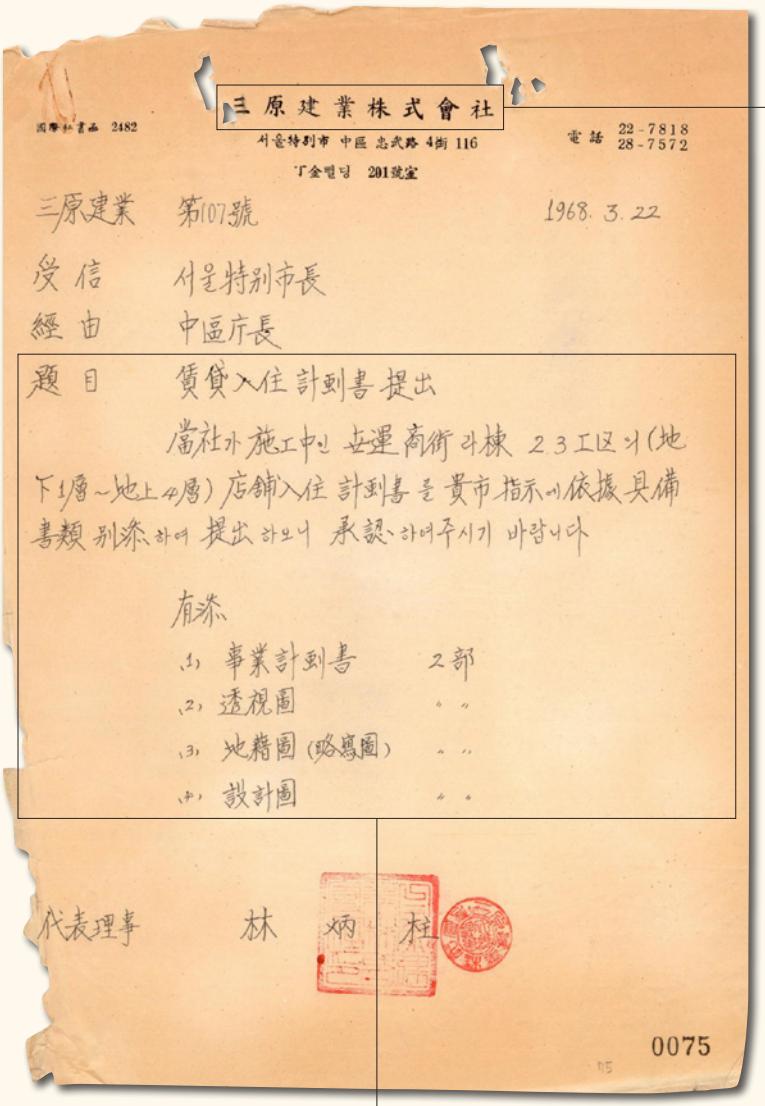
■建物規模 및 附帯施設

■入住申請案内

三笠建業株式会社 商街아파트管理事務所長

자진철거민(우선입주권자)에게

서울특별시 중구청장



三原建業株式會社
서울特別市 中區 忠武路 4街 116
丁金빌딩 201號室
電話 22-7818
28-7572

三原建業 第107號 1968. 3. 22

受信 서울特別市長
經由 中區庁長

題目 賃貸入住計劃書提出

當社가 施工中인 安運商街 라棟 2,3工区의(地下1層~地上4層) 店舖入住計劃書를 貴市指示에依據 具備書類 別添하여 提出하오니 承認하여주시기 바랍니다

添付
(1) 事業計劃書 2部
(2) 透視圖 〃
(3) 地籍圖(略寫圖) 〃
(4) 設計圖 〃

代表理事 林 炳 柱

0075

❸ 삼원건업주식회사

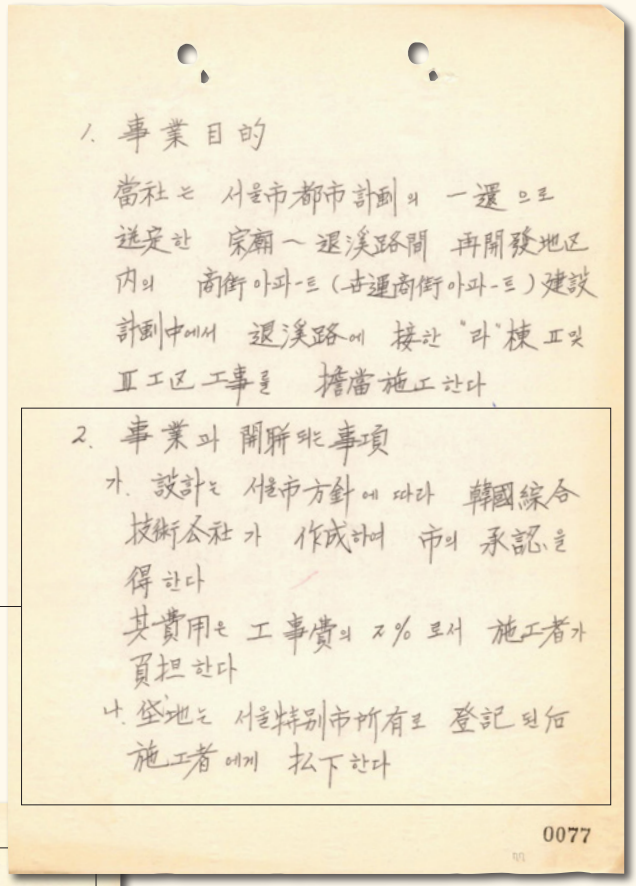
❹ 임대입주계획서 제출

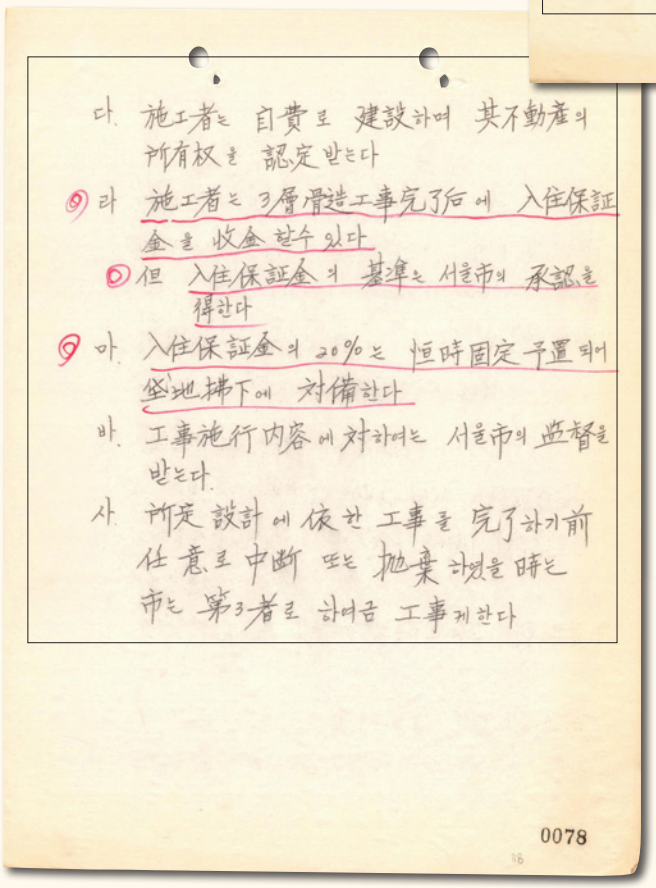
본사가 시공중인 세운상가 라동 2,3공구(지하1층~지상4층)
점포입주계획서를 귀시 지시에 의거
서류 별첨하여 제출하오니 승인하여주시기바랍니다.

유첨
(1) 사업계획서 2부
(2) 투시도
(3) 지적도(약사도)
(4) 설계도

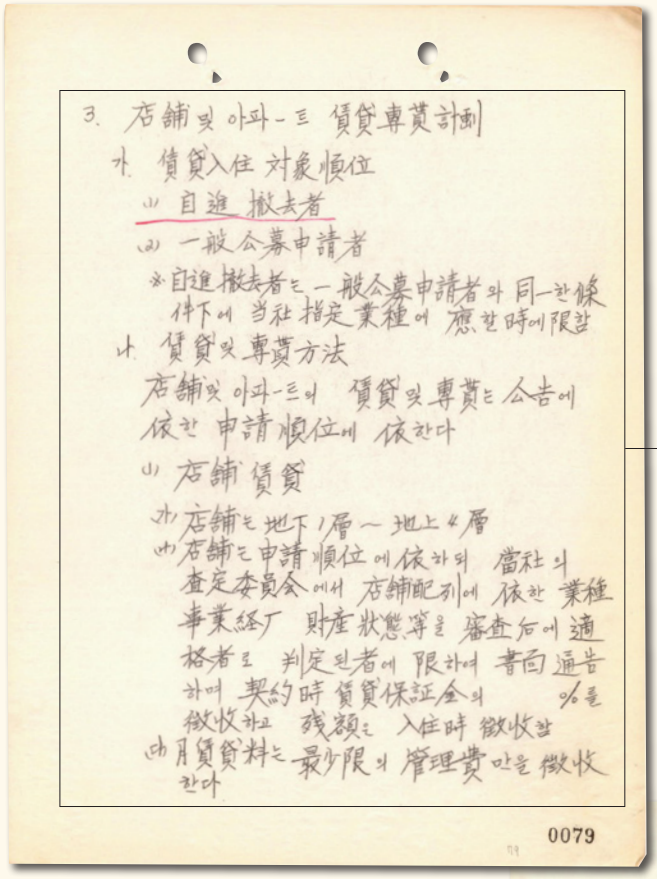
각 민간사업자는 사업계획서,투시도, 지적도, 설계도를 첨부한 계획서를 제출하여야 했다.

❺ 2. 사업과 개발되는 사항
가. 설계는 서울시 방침에 따라 한국종합기술공사가 작성하여 시의 승인을 득한다. 기비용은 공사비의 2%로서 시공자가 담당한다
나. 대지는 서울특별시소유로 등기된 당시공자에게 불하한다
다. 시공자는 자비로 건설하며 기부동산의 소유권을 인정받는다
라. 시공자는 3층골조공사완료후에 입주보증금을 수금할 수 있다. 단 입주보증금의 기준은 서울시의 승인을 득한다
마. 입주보증금의 20%는 당시 고정예치되어 대지불하에 대비한다
바. 공사시행내용에 대하여는 서울시의 감독을 받는다.
사. 소정 설계에 의한 공사를 완료하기전 임의로 중단 또는 포기하였을 시는 시는 제3자로 하여금 공사케한다


1. 事業目的
當社는 서울市都市計劃의 一環으로 選定한 宗廟 ~ 退溪路間 再開發地区內의 商街아파-트(古運商街아파-트)建設計劃中에서 退溪路에 接한 "라"棟 및 II工区工事를 擔當施工한다
2. 事業과 開聯되는 事項
가. 設計는 서울市方針에 따라 韓國綜合技術公社가 作成하여 市의 承認을 得한다
其費用은 工事費의 2% 로서 施工者가 負担한다
나. 垈地는 서울特別市所有로 登記된后 施工者에게 払下한다
0077


다. 施工者는 自費로 建設하여 其不動産의 所有权을 認定받는다
라. 施工者는 3層骨造工事完了后에 入住保証金을 收金할수 있다
但 入住保証金의 基準은 서울市의 承認을 得한다
마. 入住保証金의 20%는 恒時固定予置되어 垈地拂下에 対備한다
바. 工事施行内容에 対하여는 서울市의 監督을 받는다
사. 所定設計에 依한 工事를 完了하기前 任意로 中断 또는 抛棄하였을 時는 市는 第3者로 하여금 工事케한다
0078

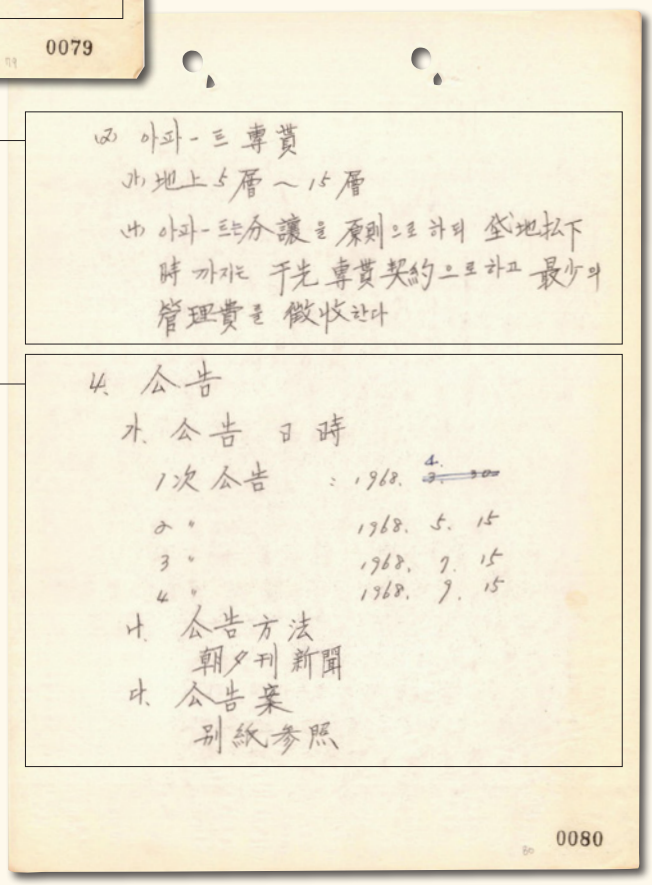
이 문건을 통해 임대지침에 포함된 건설계약서상 시유지 개발 방식이 어떻게 실현되는지를 확인할 수 있다. 한국기술개발공사가 작성한 설계대로 시유지의 민간사업자였던 삼원건업(주)은 자비로 건설하여 건물 소유권을 인정받았고, 서울시로부터 대지를 불하받았다. 시공자로서 건설자금을 충당할 수 있는 시점은 3층 골조 공사가 완료된 이후였다.



3. 店舖및 아파-트 賃貸專賣計劃
가. 賃貸入住 対象順位
(1) 自進 撤去者
(2) 一般公募申請者
※自進撤去者는 一般公募申請者와 同一한 條件下에 当社指定業種에 應한時에限함
나. 賃貸및專賣方法
店舖및 아파-트의 賃貸및專賣는 公告에 依한 申請順位에 依한다
(1) 店舖賃貸
(가) 店舖는 地下1層~地上4層
(나) 店舖는 申請順位에 依하되 當社의 査定委員会에서 店舖配列에 依한 業種 事業經了 財産狀態等을 審査后에 適格者로 判定된者에 限하여 書面通告하며 契約時 賃貸保証金의 %를 徵收하고 殘額은 入住時 徵收함
(다) 月賃貸料는 最少限의 管理費만을 徵收한다

0079

❻ 3. 점포 및 아파트 임대전세계획
가. 입대입주 대상 순위
(1) 자진철거자
(2) 일반공모신청자
※ 자진철가자는 일반공모신청자와 동일한 조건하에 당사 지정 업종에 응할 시에 한함
나. 임대 및 전세방법
점포 및 아파트의 입대 및 전세는 공고에 의한 신청순위에 의한다
(1) 점포임대
(가) 점포는 지하1층~지상4층
(나) 점포는 신청순위에 의하되 당사의 사정위원회에서 점포배열에 의한 업종 사업경력 재산상태 등을 심사 후에 적격자로 판정된 자에 한하여 서면통고하며 계약시 임대보증금의 %를 징수하고 잔액은 입주시 징수함
(다) 월임대료는 최소한의 관리비만 징수한다



(2) 아파-트 專賣
(가) 地上5層~15層
(나) 아파-트는 分讓을 原則으로 하되 竣地拔下時까지는 手先專賣契約으로하고 最少의 管理費를 徵收한다

4. 公告
가. 公告日時
1次公告 : 1968. 4. 30
2. 1968. 5. 15
3. 1968. 7. 15
4. 1968. 9. 15
나. 公告方法
朝夕刊新聞
다. 公告案
別紙參照

0080

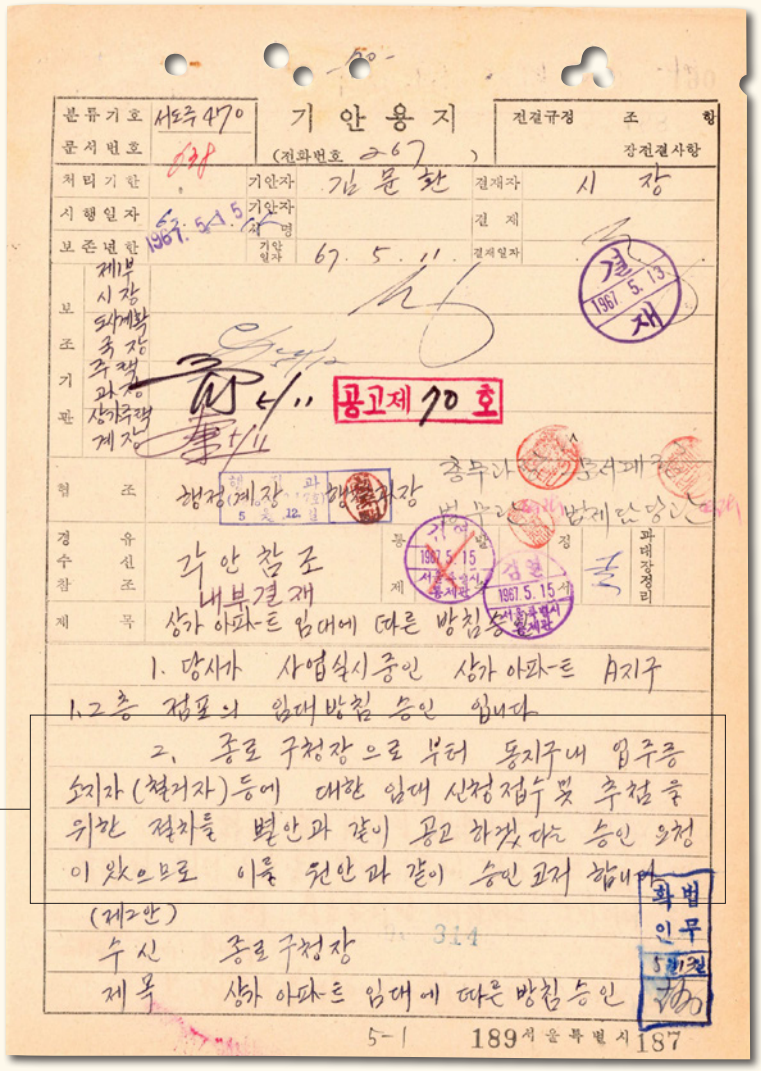
❼ (2) 아파트 전세
(가) 지상5층~15층
(나) 아파트는 분양을 원칙으로 하되 대지불하시까지는 우선 전세계약으로 하고 최소의 관리비를 징수한다

❽ 4. 공고
가. 공고일시
1차공고: 1968. 4.
2차공고: 1968. 5. 15
3차공고: 1968. 7. 15
4차공고: 1968. 9. 15
나. 공고방법
조석간신문
다. 공고안
별지참조

세운상가임대에 따른방침승인

〈세운상가임대에따른방침승인〉은 서울시 도시계획국 주택과가 종로구청의 임대 방침을 승인하여 1967년 5월 15일 종로구청으로 시행한 문서이다.

제목	상가 아파-트 임대에 따른 방침승인
식별번호	RG53399-FI65830-IT864856
철제목	공고(제48호~제82호)
건제목	상가아파트임대에따른방침승인
생산시기	1967년 5월
생산부서	서울특별시 도시계획국 주택과


기 안 용 지

(전화번호 267)

건결규정 조 항 장전결사항

분류기호 서도주 470

문서번호 838

처리기한

시행일자 1967. 5. 15

보존년한

기안자 김 문 찬

결재자 시 장

결 제

결재일자 67. 5. 11.

보조기관 제부시장 도계획국장 주택과장 상하수력계장

협조 행정계장 행정과장

경유 수신 참조

제목 상하 아파-트 임대에 따른 방침승인

공고제 70 호

1967. 5. 15 서울특별시

1967. 5. 15 재

1967. 5. 15 검토

과대장정리

기안참조

내부결재

1. 당사가 사업실시중인 상하 아파-트 A지구 1,2층 점포의 임대방침 승인 입니다.

2. 종로 구청장으로 부터 동지구내 입주증 소지자(철거자)등에 대한 임대 신청접수및 추첨을 위한 절차를 별안과 같이 공고 하겠다는 승인 요청이 있으므로 이를 원안과 같이 승인코저 합니다.

(계2안)

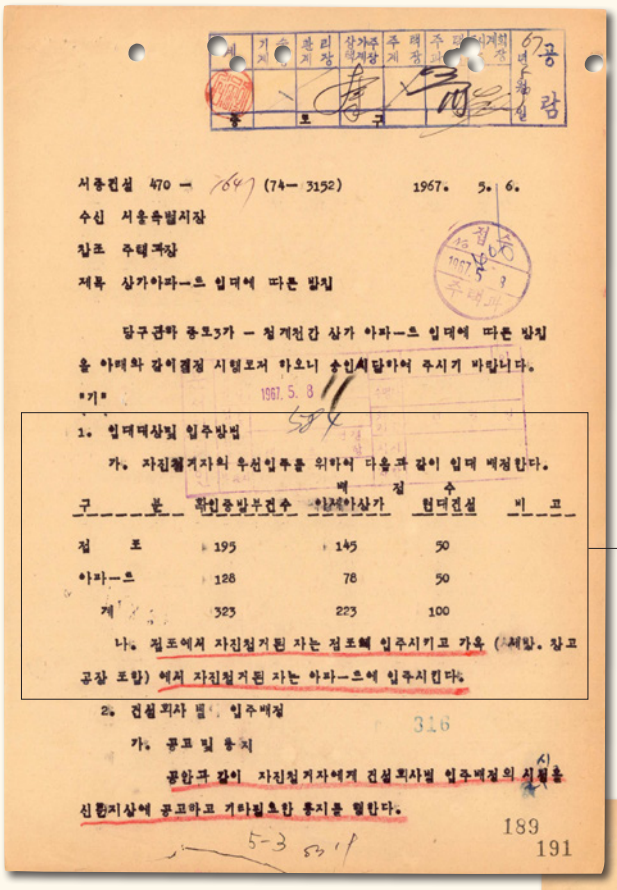
수신 종로구청장

제목 상하 아파-트 임대에 따른 방침승인

5-1 189 서울특별시 187

확법 인무 5.17.

❶ 종로 구청장으로부터 동지구내 입주증 소지자(철거자)등에 대한 임대신청접수 및 추첨을 위한 절차를 별안과 같이 공고하겠다는 승인 요청이 있으므로 이를 원안과 같이 승인코저 합니다.



서종건설 470 — 164 (74— 3152) 1967. 5. 6.
수신 서울특별시장
참조 주택과장
제목 상가아파—으 입대에 따른 방침

당구관하 종모3가 — 청계천간 상가 아파—으 입대에 따른 방침을 아래와 같이결정 시행코저 하오니 승인처리하여 주시기 바랍니다.

"기"

1967. 5. 8

1. 입대대상및 입주방법
가. 자진철거자의 우선입주를 위하여 다음과 같이 입대 배정한다.

구분	확인증발부건수	아세아상가	현대건설	비고
점포	195	145	50	
아파—으	128	78	50	
계	323	223	100	

나. 점포에서 자진철거된 자는 점포에 입주시키고 가옥(세방. 창고 공장 포함) 에서 자진철거된 자는 아파—으에 입주시킨다.

2. 건설회사별 입주배정
가. 공고 및 통지
공함과 같이 자진철거자에게 건설회사별 입주배정의 신청을 신문지상에 공고하고 기타필요한 통지를 할한다.

316

189
191

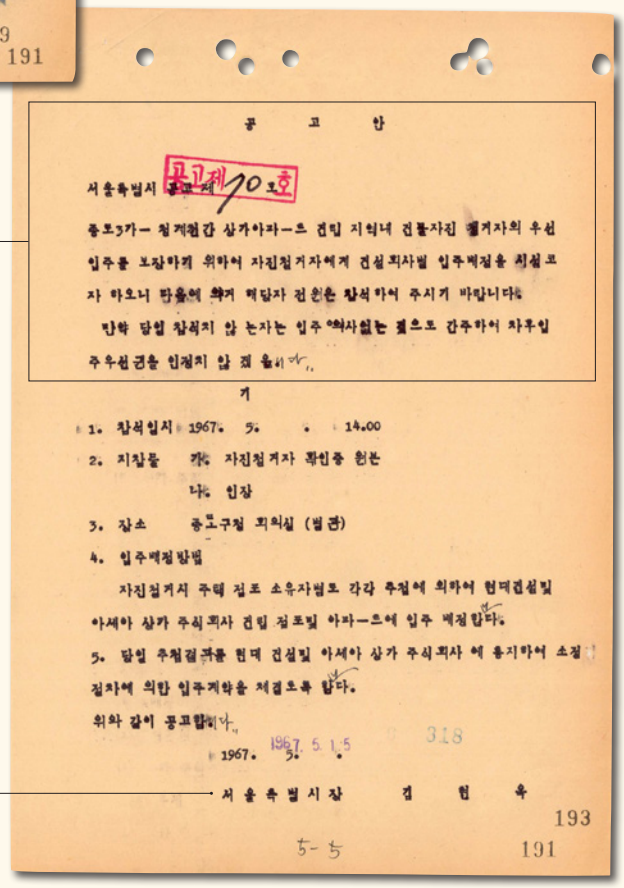
❷ 임대대상 및 입주방법

가. 자진철거자의 우선입주를 위하여 다음과 같이 임대배정한다.

구분	확인증 발부건수	아세아 상가	현대건설	비고
점포	195	145	50	
아파트	128	78	50	
계	323	223	100	

나. 점포에서 자진철거된 자는 점포에 입주시키고 가옥(세방, 창고, 공장포함)에서 자진 철거된 자는 아파트에 입주시킨다.

종로구는 현대상가와 아세아상가의 입주 방침을 세우며, 점포를 자진 철거한 사람에게는 상가 점포를, 가옥(세방.창고.공장 포함)을 자진 철거한 사람에게는 아파트 우선 입주권을 주는 원칙을 정하였다.
이는 점포와 가옥 구분 없이 모든 철거자에게 아파트 입주권을 부여했던 중구청의 방침과는 차이가 있다.



공 고 안

서울특별시 공고제 70호

종모3가— 청계천간 상가아파—으 건립 지역내 건물자진 철거자의 우선 입주를 보장하기 위하여 자진철거자에게 건설회사별 입주배정을 시설코자 하오니 당일에 한지 해당자 전원은 참석하여 주시기 바랍니다.
만약 당일 참석치 않는자는 입주 의사없는 것으로 간주하여 차후 입주 우선권을 인정치 않겠습니다.

기

1. 참석일시 1967. 5. . 14.00
2. 지참물 가. 자진철거자 확인증 원본
나. 인장
3. 참소 종로구청 회의실 (별관)
4. 입주배정방법
자진철거시 주택 점포 소유자별로 각각 주점에 의하여 현대건설및 아세아 상가 주식회사 건립 점포및 아파—으에 입주 배정합니다.
5. 당일 추첨결과를 현대 건설및 아세아 상가 주식회사 에 통지하여 소정 절차에 의한 입주계약을 체결하도록 합니다.

위와 같이 공고합니다.

1967. 5. 5.

서 울 특 별 시 장 김 현 옥

318

193
191

❸ 공고안

서울특별시 공고 제70호
종로3가— 청계천간 상가아파트 건립지역내 건물자진 철거자의 우선 입주를 보장하기 위하여 자진철거자에게 건설회사별 입주배정을 시설코자 하오니 다음에 의거 해당자 전원은 참석하여 주시기 바랍니다.
만약 당일 참석치 않는 자는 입주 의사없는 것으로 간주하여 차후 입주 우선권을 인정치 않겠습니다.

서울특별시장 김현옥

도시계획사업이 된 세운상가

서울시는 서울의 중심부와 외곽을 구분하여 도심 내 재개발과 교외의 토지구획정리사업을 각각 추진하는 도시계획 전략을 세웠다. 대표적인 사례가 세운상가 일대 돈화문-퇴계로 간 재개발지구이다. 당시 건설부 고시가 지연되고 있었고, 서울시의 재정도 부족하여 사업 추진에 어려움이 많았다. 〈3차 도시계획위원회 회의록〉을 살펴보면, 민간자본을 유치하여 '구시가지를 재개발하고 재개조하는 도시계획의 방향성'을 보여주는 입체적인 공간 개발의 '모범적인 사례'가 절실하다는 인식이 있었음을 알 수 있다. 서울시는 세운상가아파트 건설사를 선정하는 일과 함께 세운상가 일대 재개발 고시를 도시계획위원회 내부 심의 안건으로 동시에 올렸다.

위원1: 다음은 돈화문-퇴계로간 재개발지구에 대한 제안설명이 있겠습니다.

간사: 이 지역은 서울 중심부에 위치하여 수도 기능의 중심적인 역할을 하는 지역으로서 대부분의 건물이 구한말경에 건립되거나 일정시에 건립된 노후한 건물로서 슬럼화되어 위험한 상태에 놓여있어 도시 발전에 암적인 존재라 할 수 있어 재개발 하자는 것입니다.

위원2: 이 지역을 지정하면 후에 어떻게 되는 것입니까.

간사: 저희들 계획으로는 민간자본의 유치 위주로 하고 불가능하면 시에서 개발할 계획으로 있습니다.

제1부시장: 정부에서 국고보조라도 좀 해주었으면 하는데 이런 것도 없고 시재정도 여의치 않아 이런 점이 저희들 애로점이기도 합니다. 그러나 첫째 민간자본을 유치시키도록 노력하고 다음으로 국고보조도 개발할 수 있도록 최선을 다해도 정부가 보조해 주지 않는 최악의 경우에는 시비를 들여서라도 개발시킬 예정입니다.

제2부시장: 구시가지에 대해서는 재개발과 재개조에 의한 도시계획의 방향을 정했습니다.

위원3: 원칙적으로는 좋다고 생각됩니다. 사실 지역이 넓지 않고 인구는 많아 이로 인한 불량지구가 더 조성될 가능성도 많으니 이런 것도 급히 손을 써서 외국에서와 같이 평면적인 도시의 확대보다도 입체적인 공간을 많이 이용해야 되리라고 생각됩니다.

위원2: 현재 건설부 고시가 난 재개발지구도 실시는 못하고 있는 줄로 알고 있습니다. 그러나 본 안건에 대해서는 찬성하고 있습니다. 부가해서 말씀드린다면 좁은 지역이라도 모델케이스로 하나 만들어 시민이 적극 참여 할 수 있고 시행정에 대해 호응할 수 있는 방법도 고려해주셨으면 합니다.[15]

도시계획위원회에서 제기된 "좁은 지역이라도 모델 케이스"를 만들자는 의견은 국가 차원의 도시계획 자문 및 심의 기구인 중앙도시계획위원회의 요청과 밀접한 관련이 있다. 1966년 8월 24일, 「도시계획가로 일부 변경 및 재개발 지구 설정」[16]에 대한 첫 심의에서 중앙도시계획위원회는 재개발지구 지정에 앞서 세운상가뿐 아니라 전체 지구 재개발의 장기적 계획을 수립할 것을 요청했다.[17] 이에 따라 서울시는 9월 23일 「돈화문~퇴계로간 재개발지구 설정 설명서」를 제출하였고, 이후 수립된 『서울도시기본계획'66』에는 당시 건설부와 서울시 간의 협의 내용을 바탕으로 한 재개발 추진 방향이 제시되어 있다.

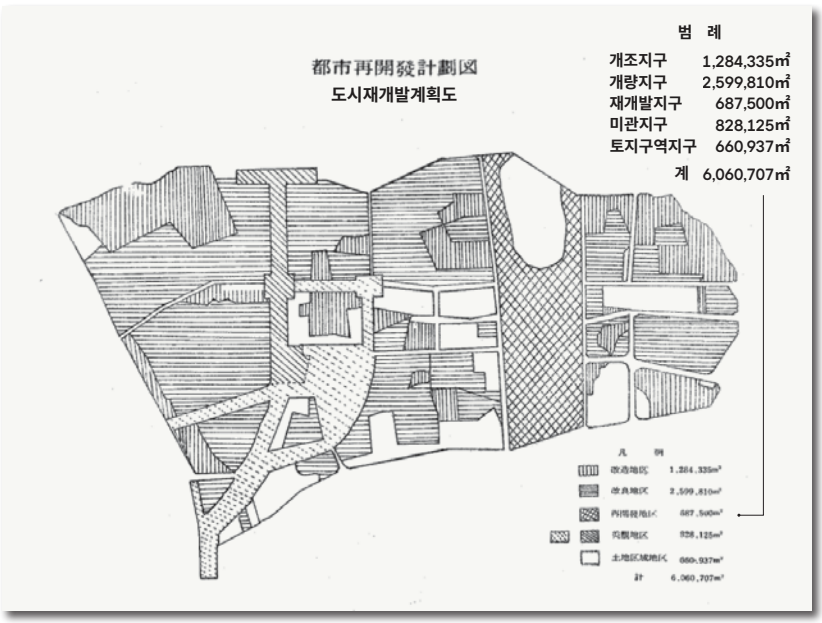


그림 7 『서울도시기본계획'66』에 표현된 재개발지구, 세운상가일대이다.
(「도시재개발계획도」, 『서울도시기본계획'66』, 1966년, 서울특별시)

15 〈제3차 도시계획위원회 회의록〉, 1967년, 국가기록원.

16 〈서울도시계획재개발지구설정(건설부고시제2819호)〉, 1966년, 국가기록원.

17 손정목, 「아!세운상가여 재개발사업이라는 이름의 도시파괴」, 『서울도시계획이야기 1』, 한울, 2003년, p.261.; 성나연, 「전후 서울의 탄생1952–1986」, 국내박사학위논문 서울대학교 대학원, 2024년.

서울시는 세운상가아파트군 건립을 위해 각 블록 단위로 시유지(국유지)와 사유지를 모아 통합하고, 8동의 상가아파트마다 서로 다른 건설사와 계약을 체결하는 방식으로 상가아파트들을 조성하고자 했다.(표1 참조) 그럼에도 불구하고 통합적인 설계를 적용하기 위해 서울시는 8개 건설사와 설계자인 한국종합기술개발공사[18]와 협력하여 삼자 간의 건축설계 계약을 진행했다.(표2 참조)[19]

서울기록원에 소장된 〈건축설계계약서〉에 따르면, 설계자는 계약일로부터 약 한 달 정도의 기간을 두고 "건축, 전기, 난방, 급수, 환기, 위생기계, 기타설계도 시방서 및 예산조서"를 제출하도록 명시되어 있었다. 이때 시공 과정에서 발생하는 설계 검토 및 변경 등의 변수에 대해서도 설계자가 적극적으로 협조할 것을 명시하였다. 또한 설계도서 제출이 지연될 경우 1일당 보상금 관련 책정 등의 규정이 포함되어 있었다.[20] 남겨진 상당수의 문서들은 한국종합기술개발공사가 건축설계뿐 아니라 구조 변경에 대한 엔지니어링 자문·검토를 수행하는 등 중요한 역할을 했음을 보여준다.

표1. 세운상가 블록별 현황

구분	건물규모		점포수		아파트수	
	국유지상	사유지상	국유지상	사유지상	국유지상	사유지상
A지구	13층	8층	221	374	63	104
B지구	12층	8층	229	252	96	88
C지구	10층	12층	319	278	144	192
D지구	22층	10층	호텔	330	호텔	228
계	9동[21]		2,003개(호텔제외)		915개(호텔제외)	

출처 〈게이트세운(불량지구재개발사업)〉, 1967년, 국가기록원

18 한국종합기술개발공사는, 1965년 설립된 국영 건축 토목 기술 회사로 항만·수도·교량과 같은 산업 기반 시설뿐만 아니라 세운상가, 박람회 파빌리온 등의 건축물 등 국가 주도 개발 프로젝트를 담당한 용역 설계회사이다. 이 회사는 1963년 3월 9일 종로구 송현동 60번지에 국제산업기술단을 설립했고, 같은 해 4월 13일에 코리아 퍼시픽 컨설턴트로 상호를 변경했다가, 1966년 8월 1일 한국종합기술개발공사로 다시 상호를 변경하였다. 이후 8월 25일에는 김수근건축연구소를 흡수·통합하였다. 김수근 건축연구소를 통합한 지 두 달여 만에 세운상가 설계 계약이 순차적으로 진행되었다.

19 계약자는 한국기술개발공사 대표이사 부지사장인 김수근이며, 그는 세운상가군 건립 시기 동안 서울시도시계획위원회 위원으로, 1967년 9월 29일부터 1971년 2월까지 활동하였다.

20 〈건축설계계약서〉, 1967년, 서울기록원.

21 세운상가는 8동 건물이지만, 계획상 9동이 논의되었던 것으로 판단된다. 게이트 세운계획의 사업개요 배치계획부분을 보면 ABC지구가 국유지/사유지의 2동 건물, D지구가 국유지의 3동 건물로 계획되었다. 이 문서에는 김수근 건축연구소의 모형사진과 투시도가 첨부되어 있다.

표2. 세운상가 건설 행위자관련 연혁

	건물명	소유 (대지/도로)	층수	건물소유자 (76년기준)	건설사 (건설공사계약일)	설계회사 (설계계약일)	준공 (사용승인)[22]	기부체납(기)
1	현대	사유 시유	13	현대건설(주)	현대건설 (67.7.23.)	한국기술개발공사 (66.10.21.)	71.4.10.[23]	(기)데크 399평
2	아세아	사유 사유	8	아세아상가(주) 세운상가관리위원회	대일건설 (67.7.23.)	한국기술개발공사 (66.10.21.)	70.1.5.	미시공(중앙재단부분 연건평 1,966평)
3	청계	사유 사유	8	청계상가(주)(지주조합)	성아산업 (67.9.5.)	한국기술개발공사 (67.3.3.)	71.4.10.	(기)도로편입사유지 641평
4	대림	사유 시유	12	대림상가(주)	대림산업 (67.6.1.)	한국기술개발공사 (67.2.28.)	미준공[24]	미시공(연건평: 7,322평)
5	삼풍	사유 사유	13	삼풍상가(주)	삼풍건설산업 (67.10.10.)	한국기술개발공사 (67.9.26.)	69.11.28.	(기)데크 416평
6	풍전	사유 시유	10	풍전상가(주)	풍전산업 (67.10.10.)	한국기술개발공사 (67.4.11.)	미준공[25]	(기)데크 420평 미시공연건평 5,630평
7	신성	사유 시유	10	신성상가(주)	신성공업 (67.10.10.)	한국기술개발공사 (67.4.11.)	69.9.25.	(기)데크 200평
8	진양 (구 삼원)	사유 시유	15	진양상가(주)	삼원건업 (67.9.16.)	한국기술개발공사 (67.12.)	70.5.23.	(기)데크 1,003평

출처 〈상가 아파-트 건립회사 선정 통보〉, 1967년, 서울기록원; 〈세운상가계약관계철〉, 1967년, 서울기록원; 〈현대건설측이 제시하는 공사계약안 검토〉, 1967년, 서울기록원; 〈납세완납증명서〉, 1967년, 서울기록원; 〈세운상가문제및해결방안〉, 1976년, 서울기록원



그림 8 1966년 10월 13일 촬영된 현대상가와 아세아상가 투시도이다. (〈종로 3가 상가 아파트 기공식〉, 1966년, 서울기록원)

22 준공(사용승인)은 여러 문서에서 상이하게 나타난다. 예를 들어 『세운재정비촉진지구 재정비촉진계획』(2009)는 대림상가는 1972.6.15., 풍전호텔은 1981.12.31., 신성상가는 1968.5.30.으로 기록되어 있다. 건물의 사용승인을 위해서 데크공사를 완공하고 기부채납을 완료해야 했는데, 행정절차에 따른 기록의 차이로 추정된다.

23 현대와 아세아상가는 데크가 1967.10.17.에 완공되었지만 1971.3.30.일에 데크부분 기부채납이 완료되어 사용승인이 늦게 처리되었다.

24 대림상가는 1972.6.15.에 건물을 완공하였지만, 소송사건으로 데크와 지하도의 미준공구간이 남아 준공처리가 어려웠다.

25 풍전상가는 소방시설미비로 준공이 말소되었고, 1981.12.31.에 사용승인을 받았다.

통합적인 설계 비전에도 불구하고 실제 건립 과정은 복잡한 토지 소유 구조의 영향을 크게 받았다. 시유지와 사유지가 뒤섞인 복합개발 문제는 도시계획 시설물뿐만 아니라 건물의 규모와 배치에도 직접적인 영향을 미쳤다. 세운상가는 민간 지주조합과 건설사의 연합 사업으로 지어졌는데, 전체 4개 블록이 각각 두 동씩 남북으로 이어지는 구조였다. 8개 상가—현대, 세운(아세아), 청계, 대림, 삼풍, 풍전, 신성, 진양—를 지은 각 지주조합과 건설사는 서울시가 정리한 대지에 자체 자금을 투입하여 건설함으로써 아파트 건축물과 부대시설에 대한 소유권을 확보할 수 있었다.



그림 9 1967년 6월 15일 촬영된 청계 상가에서 바라본 아세아상가 현장이다. (〈김현욱 서울시장, 공사현장 시찰〉, 1967년, 서울기록원)



그림 10 1967년 7월 26일 촬영된 청계천로 변 아세아상가 현장이다. (〈세운상가 개관식〉, 1967년, 서울기록원)



그림 11 1967년 8월 7일 촬영된 종로-청계천 간 육교 기공식이다. (〈세운상가 육교 기공식〉, 1967년, 서울기록원)

그 대가로 건설사는 완공 후 건물 상하부의 3층 보행 데크와 지하 공간을 국가에 기부채납해야 했다. 이를 통해 건설사는 건폐율 93~128%, 용적률 745~1,472%에 이르는 개발 특혜를 받아 수익을 창출할 수 있었고, 서울시 역시 건축 허가상의 편의를 제공했을 뿐만 아니라 건설 비용 부담 없이 기부채납된 도시계획 시설물을 확보하며 점용료를 통해 수익을 창출할 수 있었다. 이렇게 국가와 민간이 건설에 연합하는 방식을 통해 발전국가 시대의 대규모 인공 대지 개발은 적은 예산으로도 효율적으로 이루어질 수 있었다.



그림 12 1967년 8월 22일 촬영된 삼풍상가와 풍전상가 기공식이다.
(〈세운 상가 아파트 기공식〉, 1967년, 서울기록원)



그림 13 1967년 7월 20일 촬영된 신성상가와 진양상가 기공식이다.
(〈세운상가지구 국제관광호텔 기공식〉, 1967년, 서울기록원)



그림 14 1969년 3월 7일 촬영된 고가도로와 세운상가군이다. (〈삼일고가도로 공사현장〉, 1969년, 서울기록원)

상가아파트 건설붐

서울시는 당대 주택 건설 분야에 있어 공공투자를 최소화하고 민간투자를 최대화하려는 노력을 기울였다. 세운상가는 "개발주의 예산개념에 입각한 새서울 설계"로 고안된 "대표적인 민간자본을 유치한 공익사업"으로 스스로 상징성을 부여한 사례이다.[26,27] 이러한 세운상가에서 더 나아가 상가아파트는 그 자체로 민간 건설회사, 지주조합 등 민간의 적극적인 투자를 기반으로 두는 서울시의 공공 재개발 방식으로 자리 잡게 된다. 그러나 사유지와 시유지의 비율에 따른 환지 작업이 복잡했던 세운상가 개발 방식과 달리, 상가아파트는 도로·하천 복개 부지[28]·공원 등 국공유지를 활용하여 계획되었다. 이러한 방식은 당시 서울시 9개 구로부터 구 단위 사업 계획을 받아 확대되었으며,[29] 불량지구 재개발과 함께 상가아파트는 서울시가 추진한 특유의 개발 방식으로 시도되었다.



그림 15 1967년 4월 25일 촬영된 세운상가에서 바라본 청계상가 현장이다. (〈김현옥 서울시장, 공사현장 시찰〉, 1967년, 서울기록원)



그림 16 1967년 7월 26일 촬영된 대림상가 현장이다. (〈세운상가 개관식〉, 1967년, 서울기록원)

26 경향신문, 1967 새서울설계 우렁찬 건설보, 1967.1.4.; 조선일보, 돌격서울의 청사진, 1967.1.8.

27 제1차 경제개발계획 기간 동안 중앙정부와 서울시 자금으로 건설된 주택은 61만 4,054호로 추산된다. 이어지는 제2차 경제개발계획 기간 동안 주택 건설 분야의 정부 투자를 최소화하고 82.6%에 이르는 민간 자본에 의존했음을 감안하면, 서울시는 민간 투자를 적극적으로 유도함으로써 정부의 주택 공급 정책을 수행했다고 평가할 수 있다.

28 하천이나 철도 등의 상부를 콘크리트 등으로 덮어서 그 위를 도로, 주차장, 공원 등 다른 용도로 활용하는 토지.

29 동아일보, 서울판 민간자본유치사업부진, 1968.9.10.; 동아일보, 규모105억 9개구구청사업확정, 1969.1.9.



그림 17 1967년 3월 29일 촬영된 을지로 변 대림상가(세운상가군) 현장이다. (〈상가아파트 공사〉, 1967년, 서울기록원)

하천 복개지를 이용한 상가아파트 유형은 구 단위 사업 계획의 대표적인 사례이다. 민간자본을 유치하여 시유지인 지천을 복개하고 상가아파트를 건립하도록 했다. 청계천 변 상가아파트 계획[30]이 시범이 되어 동대문상가와 숭인상가가 지어졌고,[31] 성북천(성북상가, 삼선상가, 삼익상가, 정릉상가), 정릉천(풍교상가), 홍제천(유진상가, 신영상가), 관동천(서소문아파트) 등으로 동시다발적인 하천 개발 사업이 시행되었다. 또한 낙원시장이나 영등포공설시장처럼 노후하거나 무허가 상태였던 시장을 상가아파트로 바꾸는 현대화 사업 역시 민간자본이 참여하지 않았으면 실현되기 어려웠다.

30 〈청계천 상가아파-트건립계획〉, 1967년, 서울기록원.

31 조선일보, 청계천 복개도로변에 상가아파트, 1967.6.16.

이처럼 김현옥 시장1966.3.~1970.4.재임 재임기[32]에 전폭적인 행정 지원을 받아 지어진 서울시의 개발 공간인 '강북' 상가아파트 유형은 중앙정부의 도시계획과 충돌하는 개발 양상을 보여준다. 서울시가 주도한 도시개발의 속도전은 사업 추진 단계에서 다양한 불협화음을 낳았으며, 특히 건설부와 첨예한 갈등을 겪게 되었다.[33] 상가아파트 계획을 위해서는 기존 국공유지의 용도지역을 폐지하고 이후 상업지역으로 변경해야 했으나, 이 과정에서 도시계획 고시와 같은 법적 절차가 제대로 지켜지지 못했다.[34] 또한 민간자본을 유치하는 만큼 서울시에서 공개적인 사업자 모집과 선정 등을 통해 사업의 공정성을 확보해야 했으나, 정치적 배경으로 인해 그 과정이 불투명해지기도 했다. 일정 공사비를 예치하여 안정적인 건설 환경을 유도하였던 초기 세운상가 사업과 달리 상가아파트 사업은 사전 입주금으로 공사 자금을 충당하는 방식을 취했다.[35] 이 과정에서 영세 상인의 자금을 모아 공사를 진행했으나, 정작 철거민이나 영세상인이 점포 및 아파트에 입주가 불가능할 정도로 높은 입주금을 제시하였다.[36] 마지막으로 상가아파트 유형은 건물주와 서울시 간 토지 점용료를 둘러싼 각종 갈등을 오랫동안 일으키는 원인이 되었다. 예를 들어 건물주는 하천 복개 공사를 수행한 대가로 건물을 소유하는 대신, 서울시로부터 10년간 토지 점용권을 무상으로 허가받았다. 그러나 그 기간이 지난 후의 사용권과 소유권 문제는 여전히 불투명한 상태로 남았다.

32 김현옥 시장의 임기가 종료된 이후, 1970년 4월 15일 서울시는 도시개발을 명목으로 하천 복개 및 그에 따른 공작물 설치를 일체 허가하지 않겠다고 공식적으로 선언했다. (조선일보, 하천복개 허가않기로, 1970.9.12.) 관련 문건 : 〈청계천변개발계획〉 1971년, 서울기록원.

33 〈상가아파트건립후보지조치의뢰〉, 1967년, 서울기록원.

34 50m 도로(광로 제3호)를 폐지하고 15m 양측도로(중로2류 2개)를 신설하는 고시는 세운상가아파트의 건설과정에 이루어졌다. 건설부고시 제2912호 서울도시계획가로일부및불량지구개량사업실시계획(1966.11.30.)

35 동아일보, 자금없이 공사맡아, 1968.1.18.; 매일경제, 재력없는 특정인에 건설권, 1968.1.18.

36 동아일보, 철거민에 실비분양, 1968.3.9.; 매일경제, 특혜로 전락, 1968.3.25.; 매일경제, 연고무시 상인들 입주케, 1968.8.20.

다시 쓰는 세운상가

세운상가는 국가 산업화를 위해 고군분투했던 관료 건축가들이 구상했던 메가스트럭처 계획이자 첫 도심 재개발 프로젝트였다. 특히 이 프로젝트는 서울시와 민간 건설 연합의 협력을 통해 공공 기반 시설을 민간 자본으로 구축한 독특한 인프라 개발 방식이 특징인 것으로 자주 언급되어 왔다. 서울기록원의 풍부한 기록물들은 세운상가 탄생의 일화 위에 세운상가의 도시계획적 의미를 보강할 수 있는 단초를 제공하고 도시개발의 역사적 맥락을 보여주었다.

첫 도시기본계획 수립 과정에 건립된 세운상가는 서울시와 8개 민간 건설사뿐 아니라 한국종합기술개발공사, 지역구, 지주, 철거민 등 다양한 이해 행위자들이 복잡하게 얽혀 함께 만든 집단 프로젝트였다. 서울기록원이 소장 중인 풍부한 세운상가 기록물들은 당대 도시계획의 흐름에서 다소 굴절되었던 도시개발의 이면을 들여다볼 수 있는 중요한 자료로 활용될 수 있다. 예를 들어, 도시계획위원회의 심의를 담당하는 전문위원들이 동시에 한국종합기술개발공사의 일원으로서 상가아파트 유형의 설계 및 건립에 깊이 관여했음을 알 수 있었다. 이를 통해 서울시는 공공개발의 계획권을 놓치지 않으려 했다. 더하여 종로구와 중구에서 시작된 상가아파트 건설 붐은 이후 하천 부지 등 국공유지를 개발하여 다양한 지역구의 상가아파트 유형으로 대량 생산되었다.

종합적이며 장기적인 도시계획을 목표로 삼는 서울도시기본계획이 아홉 번째 버전으로 갱신되는 동안, 세운상가는 장기간 도시 재개발 계획의 대상으로 묶여 있었다. 이 과정에서 도로 건설, 기능 재배치, 녹지 축 복원, 오래된 길과 거리의 모습을 유지하는 가로 보존, 도심 제조업의 논의 등과 관련된 수많은 도시 기록이 축적되었다.

이러한 과정을 거쳐 현대상가는 철거되어 광장이 되었고, 보행 데크는 설계 공모를 통해 복원될 수 있었다. 세운상가는 현재 다시 철거의 위기에 놓여 있지만, 세운상가 건물군은 건축가, 연구자, 활동가들에게 아시아 메가스트럭처로서의 도시사적 의미를 지속적으로 재평가할 수 있는 잠재력을 여전히 지니고 있다.

세운상가 주제 관련 기록물 평가 결과

사전평가

대부분 기록물이 2단계 업무기능 기반 평가에서 '세운 재정비', '도시계획', '도시환경정비' 업무에 해당하여 장기보존 판단되며, 3단계 주제 기반 평가에서도 중요 사건, 수집 정책에 해당함. 회의 관련 기록물 건 일부가 폐기 권고 책정되나, 해당 실물 내용은 세운상가 건설 및 재정비에 관련된 중요 회의로 판단되며, 해당 철의 타 기록물 건과 맥락상 전체 기록물이 장기 보존 책정되었습니다.

서울기록원

건립 과정에서 서울시와 8개 민간 건설사, 한국종합기술개발공사, 지역구, 지주, 철거민 등 다양한 이해당사자들이 복잡하게 얽혀 있는 세운상가의 도시개발 관련 기록물로 증거로서의 활용 가치와 희소가치를 지니고 있습니다.

평가심의회

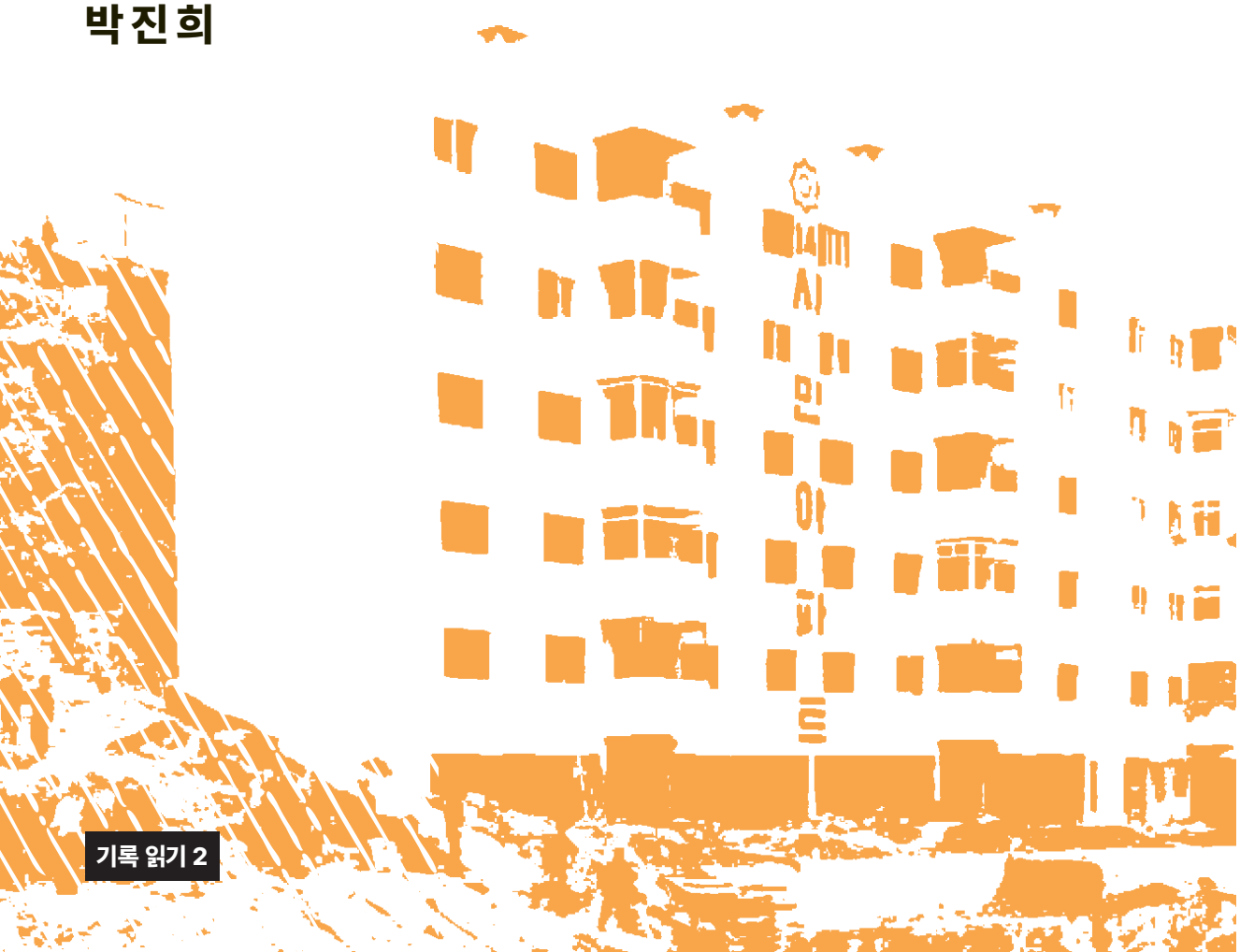
세운상가는 서울의 도시 성장 과정을 대변하는 건축학적 기념비이자, 주변 지역의 역동적인 변화와 맥락을 같이하는 상징적인 공간입니다. 향후 도시재생이나 재개발을 통해 외관과 경관이 변화하거나 물리적 실체가 사라진다 하더라도, 관련 기록은 과거 세운상가의 존재와 당시 서울의 시대상을 증명하는 역사적 증거로서 영구히 남아야 합니다. 특히 서울기록원의 주제 분류인 '도시 현대화'와 직접적으로 부합하는 이 기록물들은 상가주택 및 상가아파트 건립 과정에서 생산된 진정서 처리, 공사 계약 체결, 업무 지시 및 보고 등 정책 추진 과정을 상세히 포함하고 있어 행정 의사 결정 과정을 입증하는 증거적 가치가 매우 높습니다.

또한, 해당 기록물은 1960~70년대 자료로써 생산 시기의 희소성이 높을 뿐만 아니라, 도시 주거와 상업이 혼합된 개발 방식의 특수성을 보여준다는 점에서 내용적·출처적 희소성 또한 큽니다. 이는 단순히 건물의 도면이 아니라 사유지와 시유지의 토지 수용, 임대 정책, 민간과의 협의 과정 등 다양한 이해관계자의 입체적인 상황을 담고 있습니다. 이러한 파편화된 자료들을 하나의 맥락으로 통합하여 해석할 때 비로소 도시 개발의 온전한 과정을 복원할 수 있습니다. 따라서 과거부터 현재, 그리고 미래까지 이어지는 시공간의 맥락을 보존하기 위해서는 관련 기록의 장기 보존이 필수적입니다.

나아가 현재 세운상가 일대는 재개발 이슈로 인해 국민과 언론의 관심이 집중된 지역입니다. 이곳은 서울시 도시계획의 상징적인 장소인 만큼 향후 유사 사례의 행정적 참고나 서울 도시사 전시, 시민 대상 교육 프로그램 등에서의 활용 가치도 매우 높습니다. 결론적으로 서울기록원과 시민은 서울의 특징적 모습을 담고 있는 이 기록물을 보존할 의무가 있으며, 역사적·증거적 가치와 향후의 활용 가능성을 고려할 때 이를 장기 보존하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

기록으로만 남은 아파트, 시민아파트

박진희



기록 읽기 2



그림 1 회현 제2시민아파트의 중정에서 올려다본 모습이다. (〈회현 제2시민아파트 내부〉, 2015년, 근현대사 아카이브)

서울의 중구 회현동 남산 자락에는 오래된 아파트가 하나 있다. 중정을 품고 있는 아파트, 집집마다 달라 보이는 발코니, 중간중간 붉은 벽돌로 된 마감, 아파트로 불쑥 연결되는 다리 등. 지금의 아파트와는 확연히 다른 형태와 세월이 느껴지는 이 아파트의 모습은 잘 모르는 누군가에겐 매우 의아한 풍경으로 보일 것이다. 이곳은 그 독특한 풍경 덕분에 다양한 영화의 배경이 되기도 하였다. 50여 년 동안 그 자리를 지키고 있는 이 아파트는 회현 제2시민아파트, 혹은 회현시범아파트로 불린다. 이곳은 서울에서 마지막으로 남은 시민아파트로도 알려져 있다. 시민아파트가 지금은 이렇게 한 동만 남겨져 있지만, 건립 초기만 해도 2,000동 건립을 목표로 400여 동이 건립되었던 아파트이다. 그랬던 시민아파트가 지금은 온전하게 남아 있는 것은 한 동뿐이고, 서울 곳곳에 작은 흔적들만 남아 있다. 2009년에도 마지막 시민아파트라고 언급되었지만, 아직도 그 자리에서 사람들의 삶의 장소로 존재하고 있다.[1]

이 글은 시민아파트가 나타났던 배경과 사라짐, 흔적들에 관한 이야기를 기록으로 들여다보고자 한다. 이 작업은 한때 시민들을 위한 아파트로 존재했던 서울의 과거를 이해하는 과정이다.

1 장림종, 박진희, 『대한민국 아파트 발굴사』, 효형출판, 2009년, p.171.

철거와 이주의 시대, 시민을 위한 집의 등장

6·25 전쟁을 거치면서 서울의 주택난은 매우 큰 문제로 부상했다. 전쟁 이후 해외의 동포들은 다시 조국으로 돌아왔고 새로운 삶에 대한 기회를 꿈꾸던 지방민들과 피난민들이 서울로 몰려들었다. 한정된 공간에서 인구가 급격히 증가하면서 당연히 주거 공간이 부족한 상황이 되었고, 사람들은 무허가 건물을 짓고 살았다. 주로 청계천 부근, 아현동, 이촌동과 같은 서울 하천 변과 산허리와 같은 빈 땅에 무허가 건물들이 급속도로 증가하였다. 하지만 1960년대 중반까지만 해도 이러한 주택 문제를 해결하기 위한 공급의 방안과 무허가 정착 지역을 정비할 만한 뚜렷한 방안이 없었다. 당시에는 아직 경제적, 행정적 역량이 부족했기에 산발적인 철거 외에는 일관적인 정책을 시행하지 못했다.[2]

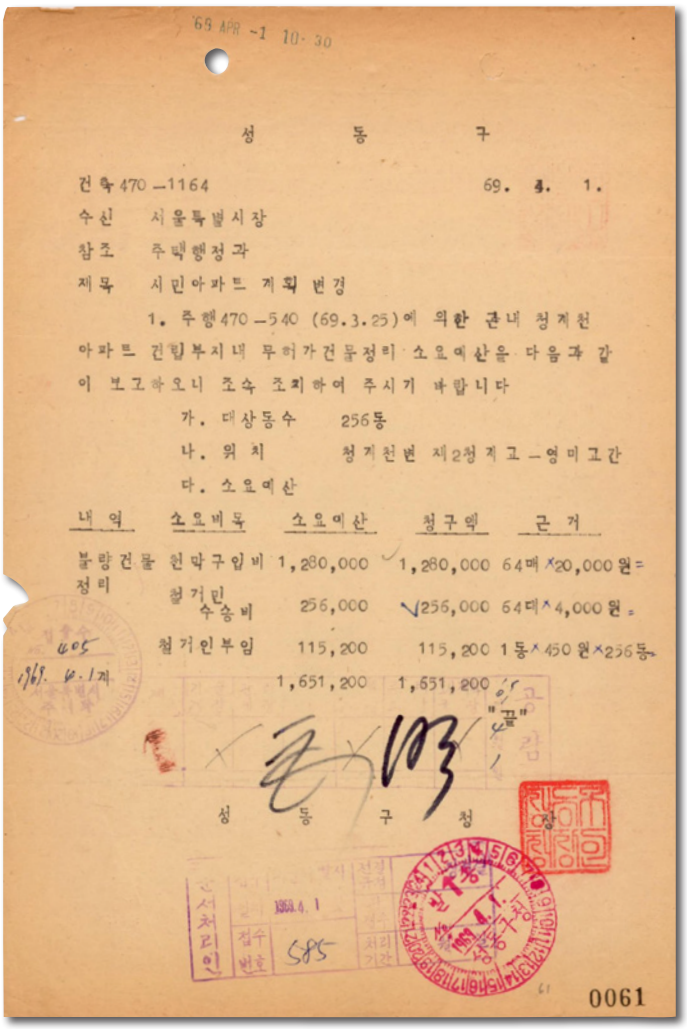
1970년대를 향해 가는 시점에서는 주택의 절대적인 수 부족과 정부의 묵인 아래 무분별하게 확산하는 불량 주거지의 문제가 심각한 도시 문제로 떠올랐다. 서울시는 인구의 증가에 따른 주택의 공급량을 확보함과 동시에 무허가 불량주택을 정리해야 하는 이중의 부담감을 안고 있을 수밖에 없었다.

이러한 문제를 해결하고자 김현옥 시장1966.3.~1970.4.재임은 특단의 조치를 단행하게 된다. 1966년 취임한 김현옥 시장은 취임 이후 엄청난 양의 공사를 급속도로 추진하며 '불도저 시장'이라 불리게 된다. 김현옥 시장은 4개년 동안 무허가주택을 전부 없애겠다는 목표를 설정하고 1967년 '불량건물정리계획'을 수립 추진하였다. 그 정책의 방향 중 주요한 골자를 보면, 우선 서울시 외곽에 대규모 이주단지를 조성하여 무허가 건물 철거 후 그 철거민들을 이주시킨다는 것이었다. 그 결과 현재의 성남시인 경기도 광주군 중부면에 인구 35만 명이 거주할 수 있는 광주 대단지가 조성되었고, 당시 청계천과 종로 등지에 살던

2 '1960년대 서울시 무허가주택 정책', 서울기록원 웹 기록콘텐츠. (https://archives.seoul.go.kr/contents/1960sillcon)

철거민들이 집단으로 이주하였다. 이러한 대단지 이주와 함께 야심 차게 추진된 정책은, 도시에 존재하던 불량지구에 시민아파트를 건립·공급하는 것이었다. 이 정책은 1969년부터 1971년까지 2년 동안 2,000동을 건립하고 90,000세대를 입주시키는 것이 목표였다. 연간 사업의 목표를 보면 1차인 1969년에 400동(18,000호), 2차인 1970년도에 800동(36,000호), 3차인 1971년도에 800동(36,000호)이었다.[3]

즉, 시민아파트 건립 사업은 서울의 중대한 문제였던 '서민 대중의 주택난 해결'과 '불량건물 정리'라는 두 개의 목적을 동시에 달성하기 위한 사업이었다. 당시 서울시의 주택행정과장이었던 박종순은 새롭게 추진되는 시민아파트 건립 정책에 대하여 다음과 같은 글을 통해 서술하였다. 그는 시민아파트의 건립 과정이 쉽지는 않으나 서울의 주택난을 해결할 수 있는 필수적인 정책적 수단임을 강조하며 희망적으로 언급하였다.


69 APR -1 10:30

성 동 구

건축 470 -1164 69. 4. 1.
수신 서울특별시장
참조 주택행정과
제목 시민아파트 계획 변경

1. 주행 470 -540 (69.3.25)에 의한 관내 청계천 아파트 건립부지내 무허가건물정리 소요예산을 다음과 같이 보고하오니 조속 조치하여 주시기 바랍니다

가. 대상동수 256동
나. 위 치 청계천변 제2청계고-영미고간
다. 소요예산

내 역	소요비목	소요예산	청구액	근 거
불량건물 정리	현막구입비	1,280,000	1,280,000	64매×20,000원=
	철거민 수송비	256,000	256,000	64대×4,000원=
	철거인부임	115,200	115,200	1동×450원×256동
		1,651,200	1,651,200	

"끝"

성 동 구 청 장

0061

그림 2 성동구에서 시민아파트 건립 부지 내 무허가 건물 정리에 관한 예산을 정리해 서울시에 보고한 문서. (〈시민아파트 계획 변경〉, 1969년, 서울기록원)

"근간 서울시에서 전례 없이 방대한 계획하에…. (중략)…. 일개 서울시의 주택사업이라 하기보다는 조국 근대화 작업의 표본으로 이 나라의 경사라 해도 과언이 아닌 줄 안다.……(중략)…. 무슨 일이나 어렵고 큰일일수록 말썽이 뒤따르기 마련이어서 사업지의 철거 작업등에서 약간의 물의도 없지 않았지만, 대부분의 관련 시민은 예상외로 본 사업에 대한 눈물겨운 협조와 의논으로 서울시 주택난 해결에 밝은 내일을 약속하고 있음은 시민아파트 건설 사업추진에 촉진제가 되고 있는 터이다."[4]

3 〈시민아파-트 건립계획 보고[사본]〉, 1969년, 서울기록원.

4 박종순, 「시민아파아트 건립의 필요성과 경제성」, 『도시문제』, 1969년, pp.12~13.

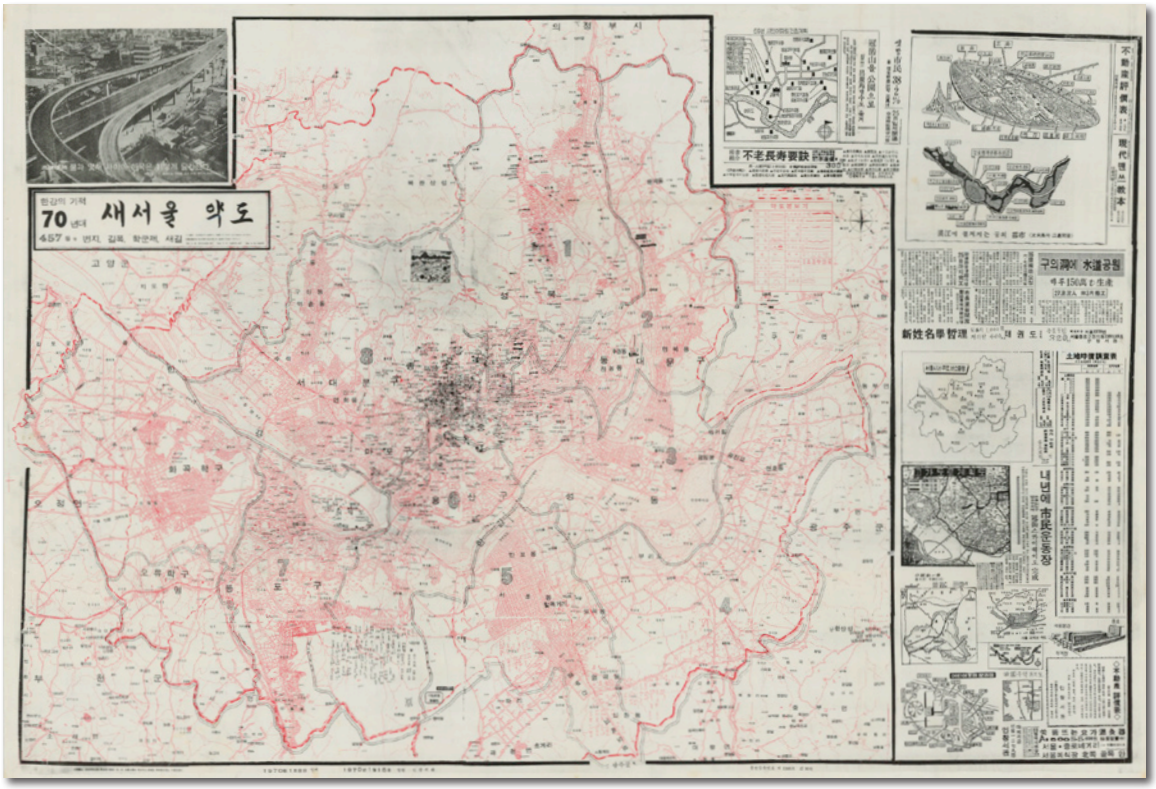


그림 3 김현옥 서울시장 재직 중에 제시한 각종 개발프로젝트가 한곳에 모여있다. 우측 상단에 시민아파트 건립 계획도 포함되어 있다.
(〈새서울약도〉, 1970년, 서울역사아카이브)



그림 4 〈새서울약도〉에 포함되었던 그림을 확대한 것으로 시민아파트들의 위치가 표시되어 있다.
(〈시민아파트 건립계획(1969)〉, 1970년, 서울역사아카이브)

1969년 4월 21일, 서울시 서대문구 천연동과 냉천동 일대 금화산에 건립된 금화지구 시민아파트 입주식에는 당시 박정희 대통령을 비롯해 김현옥 서울시장 등이 참석하여 성대하게 진행됐다.[5] 그렇게 시민아파트는 의욕적으로 건설되기 시작했다. 1969년 한 해 시민아파트 건설 사업의 기공식은 4, 5, 9, 10월에 걸쳐 거행되었는데, 어떤 날은 하루에 열린 기공식만 16건 정도였다.[6]



그림 5 시민아파트 2,000동 건립에 대한 의지가 담겨있는 현수막이 눈에 띈다. (〈시민아파트 관계관 회의〉, 1969년, 서울기록원)

5 매일경제, 금화지구 시민아파트 입주식 8백5세대 수용, 1969.4.21.

6 손정목, 「서울의 무허가 건물과 와우아파트 사건」, 『도시문제』, 2003년, p.98.

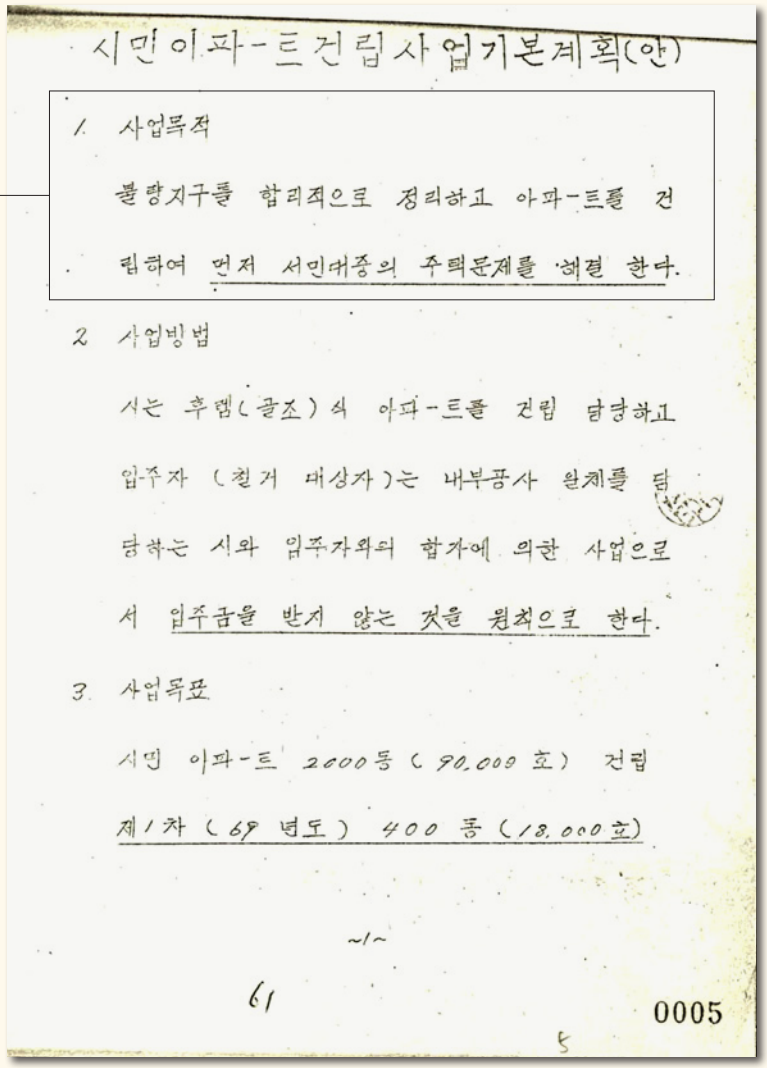
시민아파트의 건립에서 주목할 만한 점은 영세민의 주거 문제를 대량 공급을 통해 해결하기 위해 아파트라는 유형을 본격적으로 도입했다는 것이다. 아파트는 2~3층의 규모가 아닌 4~6층의 철근콘크리트 건물이었기에 단기간에 많은 양을 건설하는 것이 가능했다. 또한 아파트를 더 빠르고 대량으로 공급할 수 있었던 데에는 '프레임식 건설'이라는 공법이 영향을 주었다. 프레임식 건설은 프레임(frame)이라고 불리는 주요 구조체와 비구조체의 공사를 구분하여 짓는 방식이다. 이는 시에서 골조와 외벽 공사를 하여 이를 분양하고 나머지 부분은 입주자의 자금으로 해결하는 것을 말한다. 시에서는 최소한의 예산을 투입하여 최대한의 주택을 건설하면 영세민들은 집을 가지는 대신 자신의 경제적 상황에 맞추어 주택의 나머지 부분을 완성했다. 앞에서 언급했던 회현 제2시민아파트의 입면이 집집마다 달라 보였던 이유는 이 아파트 역시 프레임식으로 건설된 아파트였기 때문이다.

시민 아파-트 건립계획 보고 [사본]

〈시민아파-트 건립계획 보고[사본]〉는 1968년 2월 28일 서울시 도시계획국 주택행정과에서 국무총리실로 시행한 문서이다. '시민아파-트사업 기본계획'이 첨부되어 있으며, 사업의 목적과 목표를 비롯해 아파트의 구조와 규모 등에 관한 내용을 담고 있다.

제목	사민아파-트건립사업기본계획(안)
식별번호	RG303535-SR119893-FI54232-IT689981
철제목	시민아파트건립사업기본계획
건제목	시민 아파-트 건립계획 보고[사본]
생산시기	1969년 2월
생산부서	서울특별시 도시계획국 주택행정과

❶ 본 문서는 우선 사업목적으로 불량지구를 합리적으로 정리하고, 아파트를 건립하여 먼저 서민 대중의 주택 문제를 해결할 것을 명시하고 있다.



시민아파-트건립사업기본계획(안)

1. 사업목적

불량지구를 합리적으로 정리하고 아파-트를 건립하여 먼저 서민대중의 주택문제를 해결한다.

2. 사업방법

시는 후렘(골조)식 아파-트를 건립 담당하고 입주자 (철거 대상자)는 내부공사 일체를 담당하는 시와 입주자와의 합작에 의한 사업으로서 입주금을 받지 않는 것을 원칙으로 한다.

3. 사업목표

시민 아파-트 2000동 (90,000호) 건립

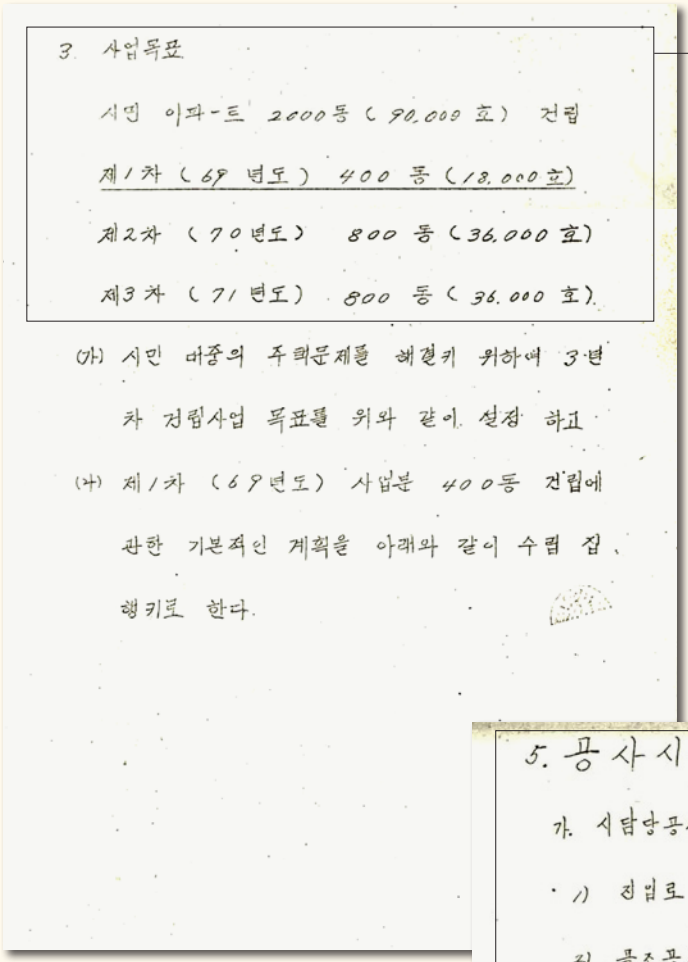
제1차 (68 년도) 400 동 (18,000호)

~1~

61

0005

5



3. 사업목표

시민 아파-트 2000동 (90,000 호) 건립

제1차 (69 년도) 400 동 (18,000호)

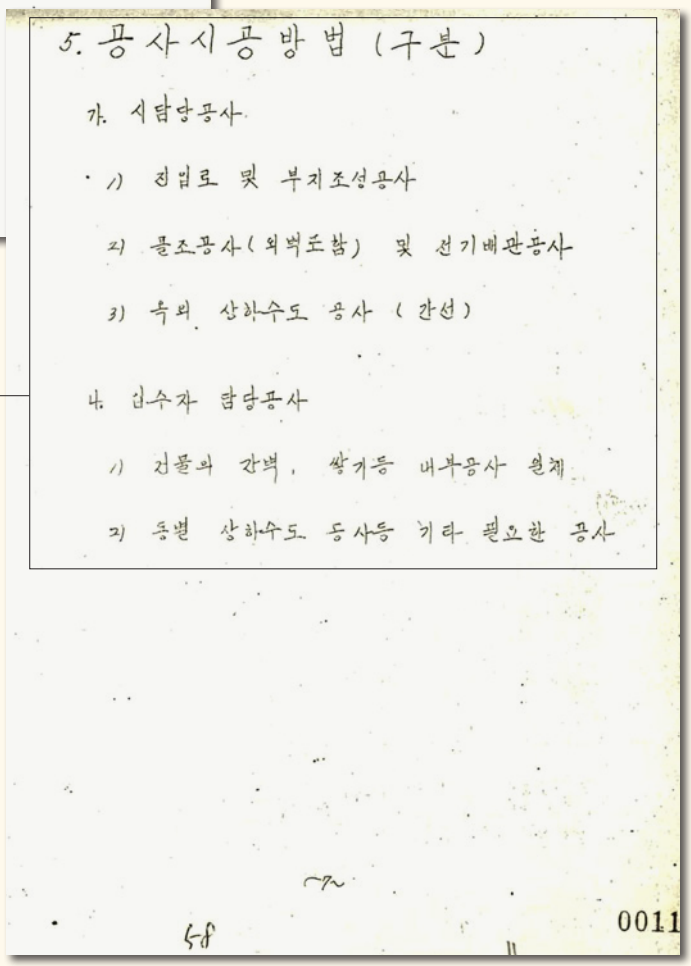
제2차 (70년도) 800 동 (36,000 호)

제3차 (71 년도) 800 동 (36,000 호).

(가) 시민 대중의 주택문제를 해결키 위하여 3년 차 건립사업 목표를 위와 같이 설정 하고

(나) 제1차 (69년도) 사업분 400동 건립에 관한 기본적인 계획을 아래와 같이 수립 집행키로 한다.

❷ 사업의 목표를 보면 해당 내용이 더 구체적으로 적혀있는데 총 시민아파트 2,000동(90,000호) 건립을 목표로 하고 있으며, 1차인 69년에 400동(18,000호), 2차인 70년도에 800동(36,000호), 3차인 71년도에 800동(36,000호)을 건립하고자 하였다. 기본계획은 이 중 제1차년도의 사업분 400동 건립에 관한 기본계획이다.



5. 공사시공방법 (구분)

가. 시담당공사

1) 진입로 및 부지조성공사

2) 골조공사(외벽조함) 및 전기배관공사

3) 옥외 상하수도 공사 (간선)

나. 입주자 담당공사

1) 건물의 칸막이벽, 쌓기등 내부공사 일체

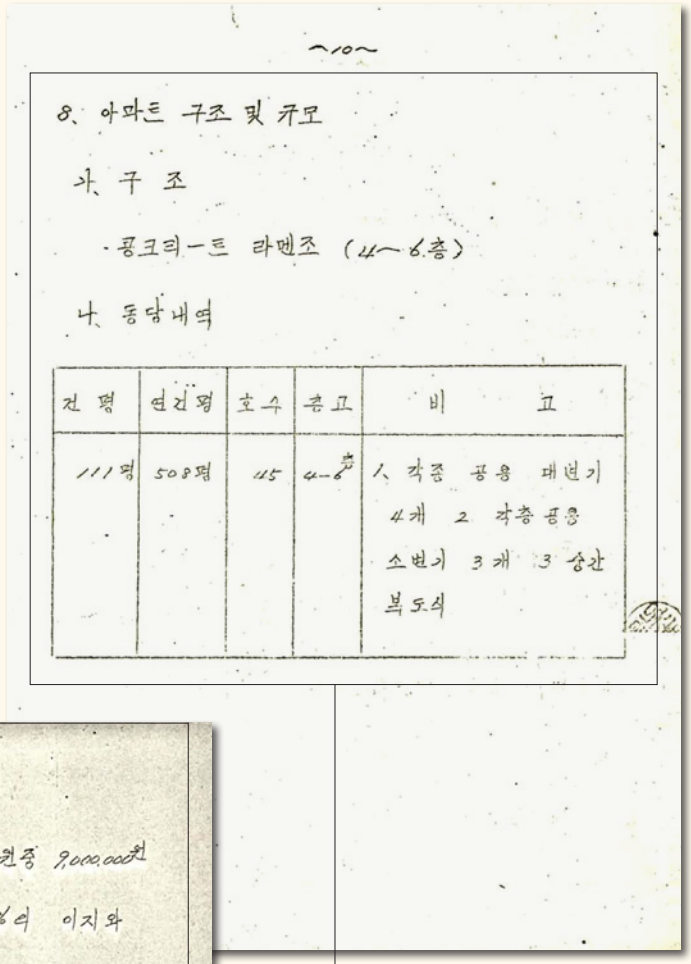
2) 동별 상하수도 등사등 기타 필요한 공사

68

0011

❸ 공사사업의 방법에서 시는 프레임(골조)식 아파트의 건립을 담당하고, 내부공사 일체를 담당하는 시와 입주자 간의 합자(合資) 형태의 사업이므로 입주자(철거 대상자)에게 입주금을 받지 않는 방식임을 명시해 놓았다.
뒤에 시공 방법을 보면 시와 입주자가 담당하는 공사가 구체적으로 명시되어 있다. 시가 담당하는 공사는 ① 진입로 및 부지조성공사, ② 골조 공사 및 전기배관공사, ③ 옥외 상하수도 공사이다.
입주자 담당의 공사는 ① 건물의 칸막이벽 쌓기 등 내부공사 일체, ② 동별 상하수도 공사 등 기타 필요한 공사가 있다.

합자 사업 밑천으로 두 사람 이상이 자본을 같이 내어 한데 합침.



~10~

8. 아파트 구조 및 규모

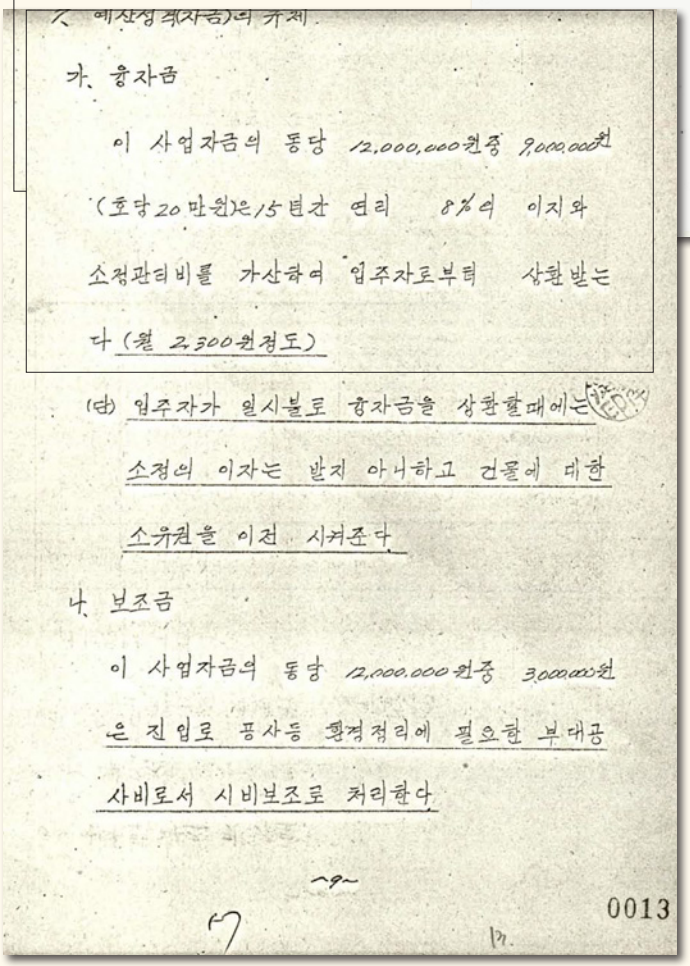
가. 구 조

·콩크리-트 라멘조 (4~6층)

나. 동당내역

건 평	연건평	호수	층고	비 고
111평	508평	45	4-8층	1. 각종 공용 대변기 4개 2. 각층공용 소변기 3개 3. 상관 복도식

❹ 해당 문서의 예산 성격(자금)의 규제 항목을 보면, 골조 및 외벽 공사에 대한 상환조건이 명시되어 있다. 세대당 20만원 정도 소요되는 골조 및 외벽 공사는 시에서 우선 부담은 하되, 15년간 월 2,300원 정도를 입주자가 납부하는 방식으로 상환받는 조건이다.



가. 융자금

이 사업자금의 동당 12,000,000원중 9,000,000원 (호당 20만원은 15년간 연리 8%의 이자와 소정관리비를 가산하여 입주자로부터 상환받는다 (월 2,300원정도)

(다) 입주자가 일시불로 융자금을 상환할때에는 소정의 이자는 받지 아니하고 건물에 대한 소유권을 이전 시켜준다

나. 보조금

이 사업자금의 동당 12,000,000원중 3,000,000원은 진입로 공사등 환경정리에 필요한 부대공사비로서 시비보조로 처리한다

~9~

0013

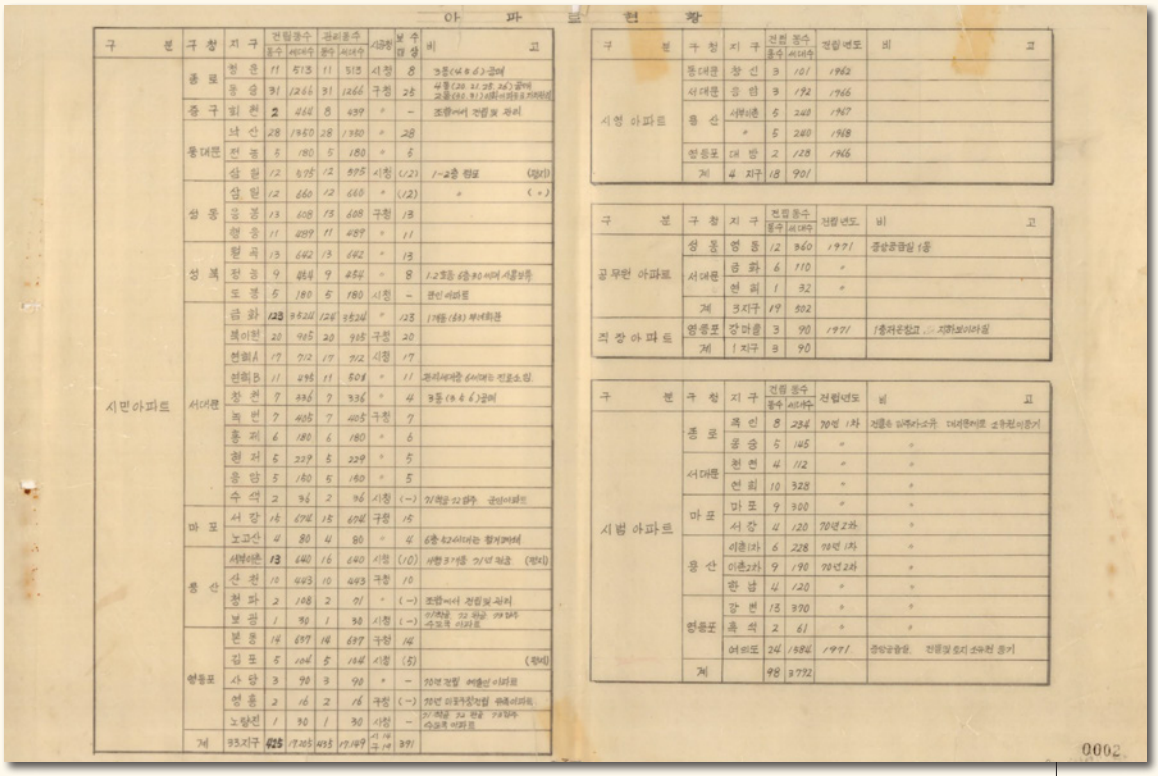
❺ 구조와 규모를 콘크리트 라멘조로 4~6층 정도의 규모로 지을 계획이었으며, 화장실은 개별이 아닌 공용으로 계획하였다.

라멘 구조 부재의 절점, 즉 결합부가 결합되어 있는 골조로서 인장재, 압축재, 휨재가 모두 결합된 형식으로 된 구조물.

1969년도건립 아파트현황

〈1969년도 건립아파트 현황〉은 시민아파트, 시영아파트, 시범아파트 등 각 유형에 따라 청운지구, 동숭지구, 회현지구 등 서울시 내 각 지구별 현황이 상세하게 기록된 문서이다. 문서에 1972년 준공검사자 명단까지 기재된 것으로 보아, 실제 생산 시기는 1972년 이후로 추정된다.

제목	아파트현황
식별번호	RG310378-FI192893-IT1734316
철제목	1969년도건립 아파트 현황
건제목	1969년도건립아파트현황
생산시기	1969년 12월
생산부서	서울특별시 주택국 주택기획과



아 파 트 현 황

구분	구청	지구	건립동수 동수	건립동수 세대수	관리동수 동수	관리동수 세대수	시공청	보수대상	비고
시민아파트	종로	청운	11	513	11	513	시청	8	3동(48.6)공매
		동숭	31	1266	31	1266	구청	28	4동(20.21.28.28)공매 2동(48.52)세입자입주완료
	중구	회현	2	448	8	639	"	-	조합에서 건립및 관리
	용대문	북산	28	1960	28	1960	"	28	
		전농	5	180	5	180	"	5	
		삼청	12	675	12	675	시청	(12)	1-2층 점포 (업자)
	삼동	삼일	12	660	12	660	"	(12)	" (")
		동숭	13	608	13	608	구청	13	
		혜응	11	489	11	489	"	11	
	성북	월곡	13	692	13	692	"	13	
		정릉	9	484	9	484	"	8	1-2동중 4층80세대 시공보류
		도봉	5	180	5	180	시청	-	관리 아파트
	서대문	금화	128	9624	128	9624	"	128	1개동(64) 부녀회분
		북아현	20	965	20	965	구청	20	
		현회A	17	712	17	712	시청	17	
		현회B	11	496	11	504	"	11	고지세대중 64세대는 전로소팅
		창천	9	336	9	936	"	4	3동(9.6.6)공매
		북아현	7	405	7	405	구청	7	
		홍제	6	180	6	180	"	6	
		현저	5	229	5	229	"	5	
		홍망	5	160	5	160	"	5	
		수색	2	96	2	96	시청	(-)	기적업-22참가 관리아파트
	마포	서강	16	674	15	674	구청	15	
		노고산	4	80	4	80	"	4	6층 42세대는 협계약에
	용산	서빙고	13	640	16	640	시청	(10)	서빙고1동 기년 착공 (업자)
		산천	10	443	10	443	구청	10	
		청파	2	108	2	91	"	(-)	조합에서 건립및 관리
		보광	1	90	1	90	시청	(-)	기적업 22 참가 19 대기 수도적 이관분
	영등포	본동	14	697	14	697	구청	14	
		림동	5	204	5	184	시청	(5)	(업자)
		사당	3	90	3	90	"	-	전부 입점 예정인 아파트
		영등	2	16	2	16	구청	(-)	기년 미분양건립 위촉아파트
		노량진	1	30	1	30	시청	-	기적업 22 참가 19대수 수도적 이관분
	계	93지구	425	17205	433	17197	시청 19 구청 10	391	

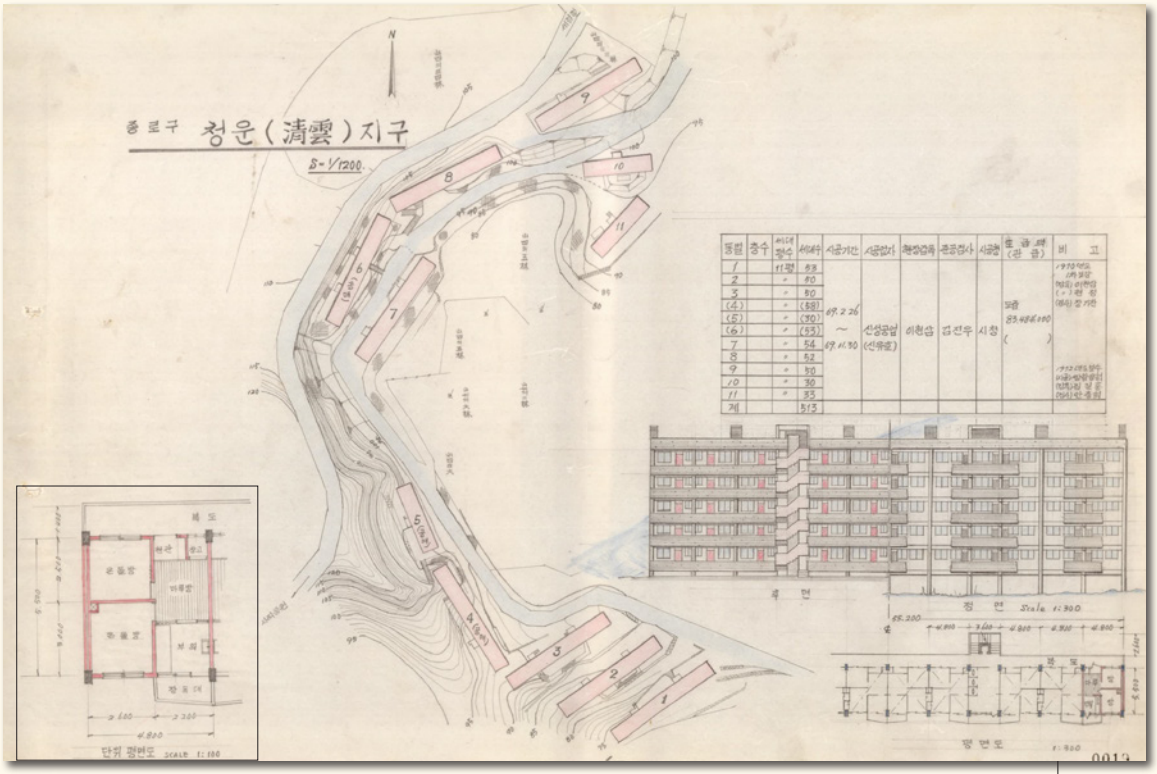
구분	구청	지구	건립동수 동수	건립동수 세대수	건립년도	비고
시영아파트	동대문	창신	3	101	1962	
	서대문	응암	3	192	1966	
	용산	서빙고	5	248	1967	
		"	5	240	1968	
	영등포	대방	2	128	1966	
	계	4 지구	18	901		

구분	구청	지구	건립동수 동수	건립동수 세대수	건립년도	비고
공무원 아파트	성동	영동	12	960	1971	종암분양입 1동
	서대문	금화	6	110	"	
		현희	1	32	"	
	계	3지구	19	502		
직장아파트	영등포	강마을	3	90	1971	1층저준공고 2층 지하보이아실
	계	1 지구	3	90		

구분	구청	지구	건립동수 동수	건립동수 세대수	건립년도	비고
시범아파트	종로	혹인	8	234	70년 1차	전물은 입주자소유 대지등기로 소유권이전기
		숭숭	5	145	"	"
	서대문	천연	4	112	"	"
		연희	10	328	"	"
	마포	마포	9	300	"	"
		서강	4	120	70년 2차	"
	용산	이촌1차	6	228	70년 1차	"
		이촌2차	9	190	70년 2차	"
		한남	4	120	"	"
	영등포	강변	13	370	"	"
		흑석	2	61	"	"
		여의도	24	1584	1971	준공금융중, 전물및 토지 소유권 등기
	계		98	3772		

0002

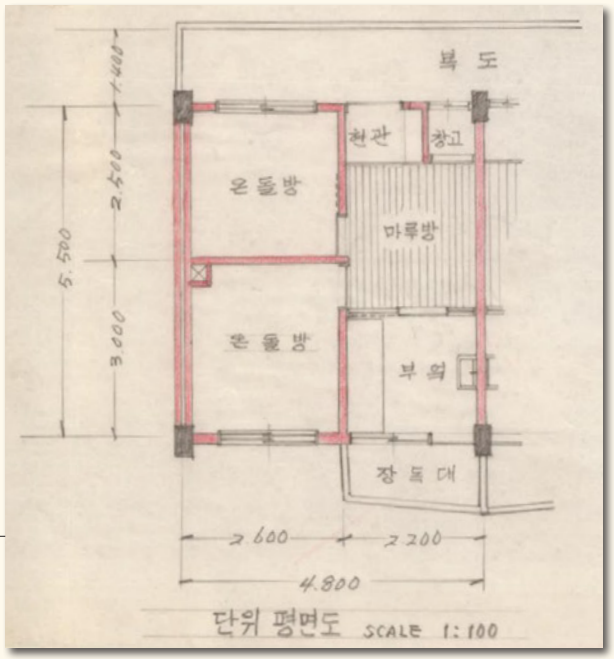
❶ 아파트의 유형별 담당 구청과 지구, 건립 동수, 세대수 등을 명시하여 당시 건립된 아파트의 수량을 확인할 수 있다. 시민아파트의 경우 관리 동수와 시공청, 보수 대상이 포함되어 있는데, 시공청이 시청과 구청으로 나뉘어 있어 시민아파트가 전부 서울시에서 직접 지어진 것이 아니었음을 보여준다. 또한 보수 대상에 대한 기록은 와우시민아파트 붕괴 사고 이후 안전에 대하여 관리하고 있었음을 보여준다.



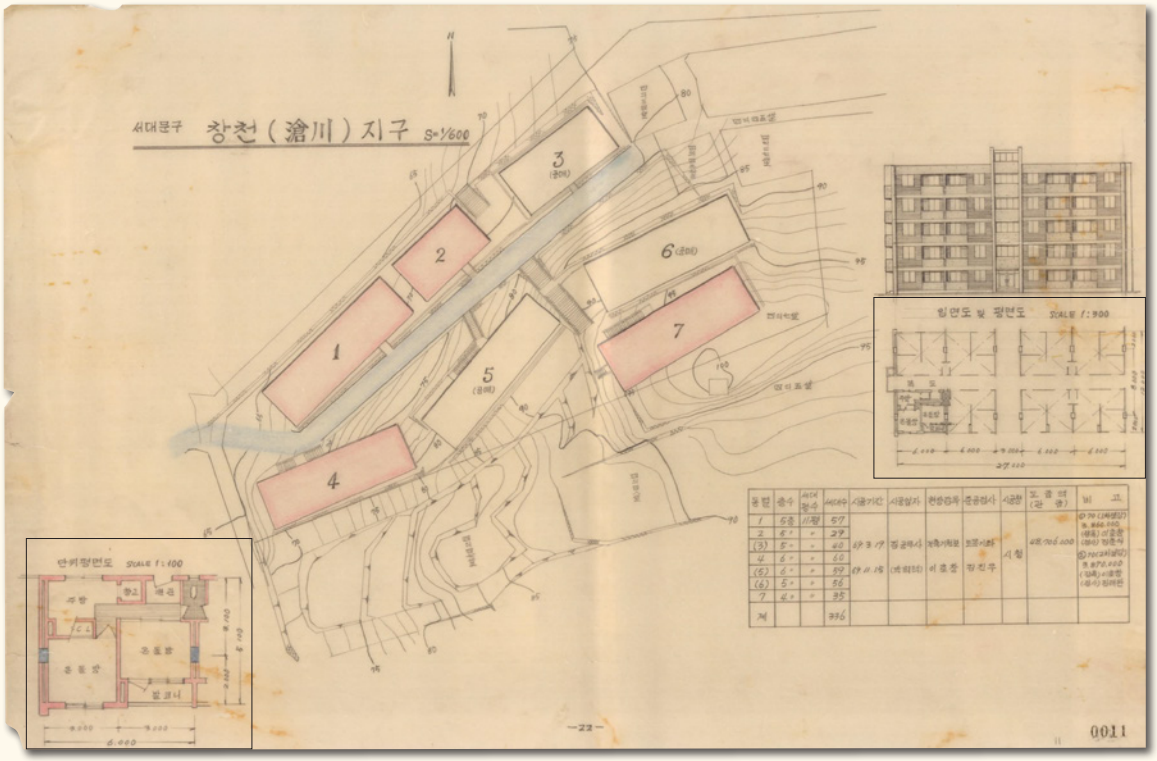
❷ 포함된 도면을 보면 배치도를 기본으로 하고 있고, 일부 지구는 평면도와 입면도를 포함하고 있다. 지구별로 도면의 차이는 있지만, 포함된 평면도를 보면 중복도와 편복도형을 기본으로 하고 있다.

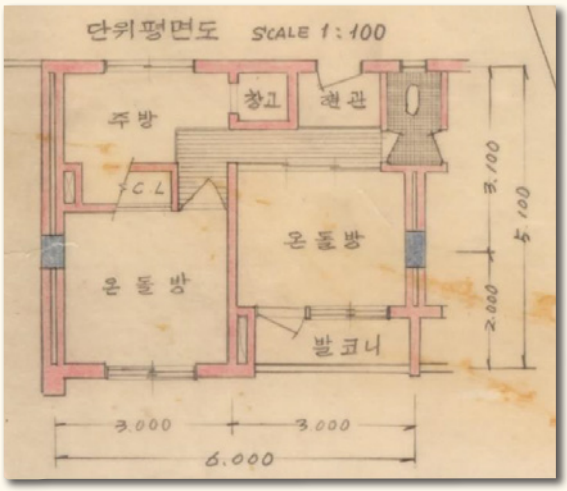
중복도형 ① 주호의 접근형식 중 하나, 주출입구, 승강기, 복도, 주호의 순으로 접근하는 방식. 적은 공용면적으로 많은 통행을 처리할 수 있는 이점은 있으나, 통로 측 거주실의 거주성이 불리함. ② 가운데에 복도를 두고, 그 남쪽에 거실, 북쪽에 주방 · 욕실 등을 배치한 평면 형식. 근대 이후의 도시주택 등에서 볼 수 있음.

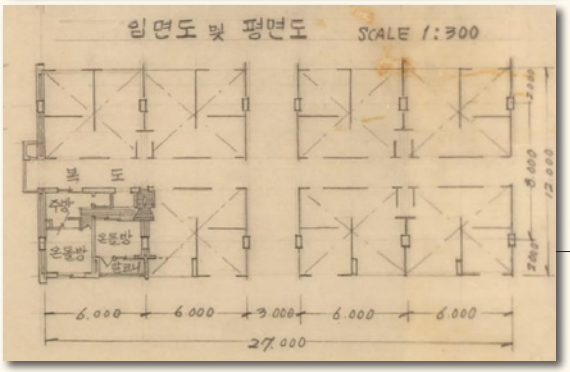
편복도형 통로를 따라 한쪽으로 단위세대나 개실이 배치되는 건축형식.



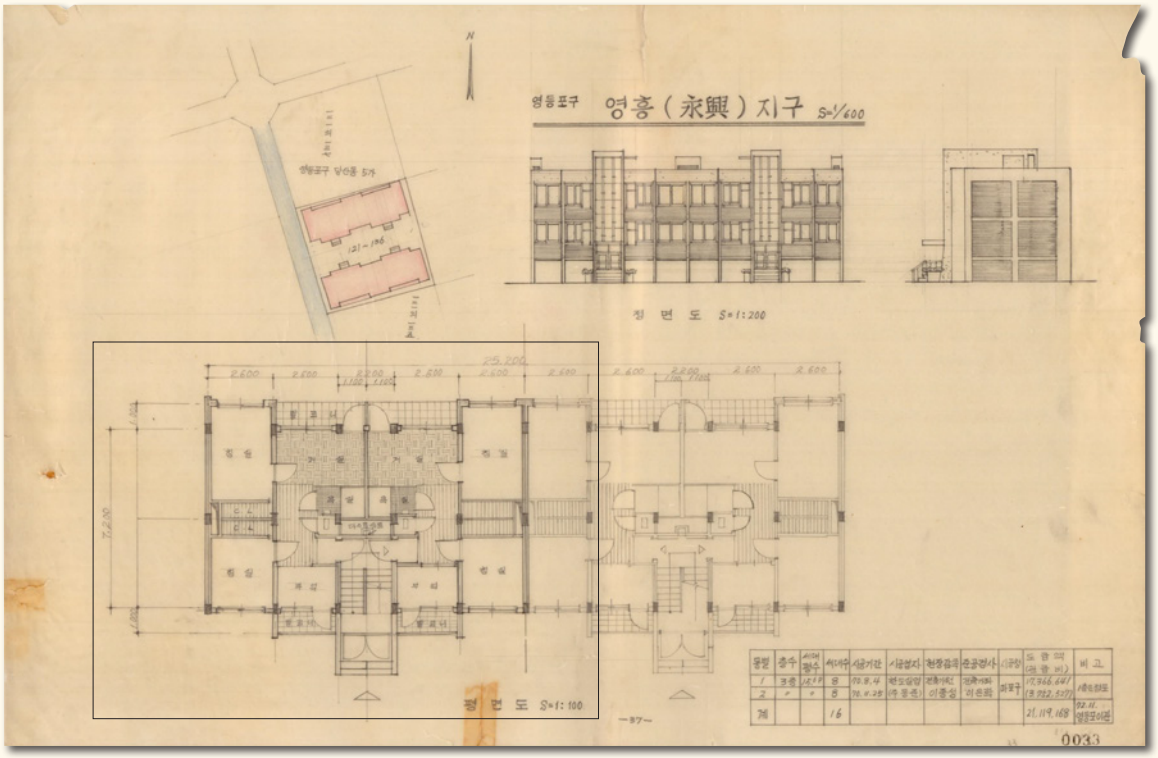
❸ 청운지구 시민아파트는 복도를 두고 한쪽으로만 세대가 배치되는 편복도형으로, 부엌과 장독대가 외부에 면하고 있다는 점에서 독특하다.

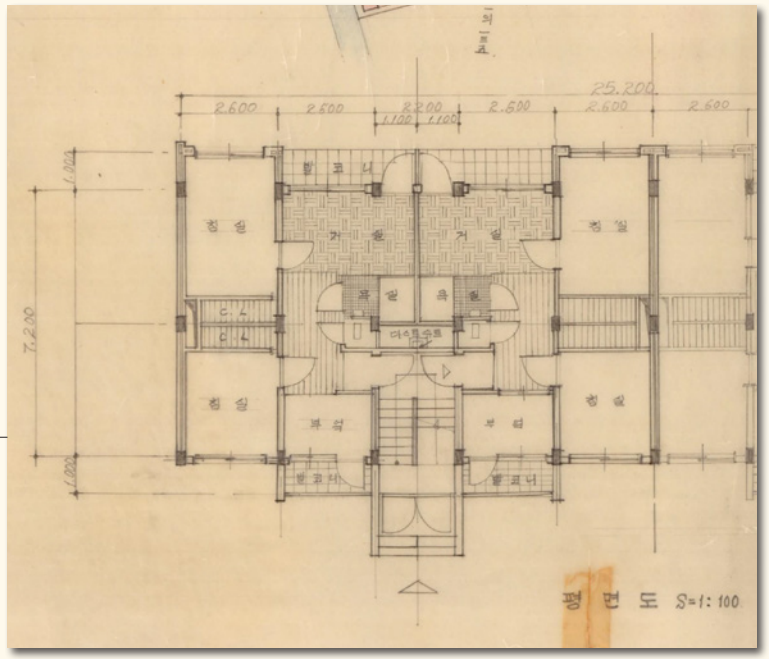






❹ 창천지구 시민아파트는 복도를 사이에 두고 양쪽으로 세대가 배치되는 중복도형으로, 온돌방 2개와 발코니가 외부에 면하고 있다. 공동욕실의 형태로 세대 사이에 화장실이 위치한 점이 눈에 띈다.





❺ 다른 시민아파트들이 11~12평형인 것에 비하여 예외적으로 영흥지구는 15평형으로, 계단실을 중심으로 2호 조합으로 구성이 되어 있으며 거실이 있다. 방들도 온돌방이 아닌 침실로 명시하여 점점 현대적인 아파트와 유사한 구조를 보여주고 있다.

하지만 이러한 방식도 철거민이나 불량주택 거주자에게는 쉬운 조건이 아니었다. 골조 및 외벽 공사에 대한 건립비 20만 원을 할부로 상환하고, 골조 공사만 끝난 미완성의 아파트에 입주해야 했다. 이후 내부 벽 및 시설을 만들기 위한 추가 비용 8~13만 원 정도를 일시에 부담하여야 했는데, 이는 당시 입주자들의 소득과 경제적 능력으로는 감당하기 어려운 상황이었다. 이러한 입주자들의 경제적 부담은 정책을 바꾸는 결정적 이유가 된다. 서울시는 영세민들의 실질적인 입주가 쉽지 않음을 파악하고, 기존에 1970년까지 2,000동을 공급할 예정이던 시민아파트 중 일부의 공급 대상을 경제적 능력이 있는 무주택 중산층으로 전환하였다.[7]

1969년 7월 기사에 의하면, 서울시는 철거민을 위한 2,000동의 시민아파트 건설 계획 중 제2차 건립 예정인 400동 가운데 100동을, 중산층을 위한 아파트로 건립할 것임을 발표하였다.[8] 시민아파트와 중산층 아파트에는 차이점이 있었는데, 우선 이름 그대로 거주 대상이 달랐다. 시민아파트가 당초에 불량주택의 철거로 인해서 당장 살 수 있는 집을 잃은 사람들을 대상으로 했다면, 중산층 아파트는 철거민이 아니어도 무주택자라면 신청할 수 있었다. 시민아파트 정책의 대상이 중산층으로 변경되며 자금 완납의 조건에도 변화가 생겼다. 시민아파트가 15년 분할 상환이라면 중산층 아파트는 신청금-중도금-잔금을 입주하기 전에 모두 완납해야 했고, 이는 중산층이기에 가능한 조건이었다. 아파트 면적에서도 차이가 있었다. 시민아파트는 세대당 8~11평 정도의 규모였던 반면, 중산층 아파트는 12평 이상이 기본 평형이었고 이후 15, 18, 21평형으로 규모가 확대되었다. 프레임식 건설은 유지가 되었는데, 여전히 골조 공사는 시가 부담하고 내부 공사는 시민아파트와 동일하게 입주자가 부담하되, 서울시가 정한 아파트 공동공사 시공 요령을 따르게 했다. 이러한 정책의 방향성은 서울기록원에 소장된 1969년 10월 생산 문서 〈중산층 아파트공모공고〉와 1970년 3월 생산 문서 〈중산층 아파트공모방침 결정〉에서 확인할 수 있다.

이렇듯 다소 규모가 큰 중산층 아파트의 형태와 함께 지속되던 시민아파트의 정책은 하나의 큰 사건으로 인하여 전면 중단이라는 변화를 맞이하게 된다. 바로 와우시민아파트 붕괴 사고이다.

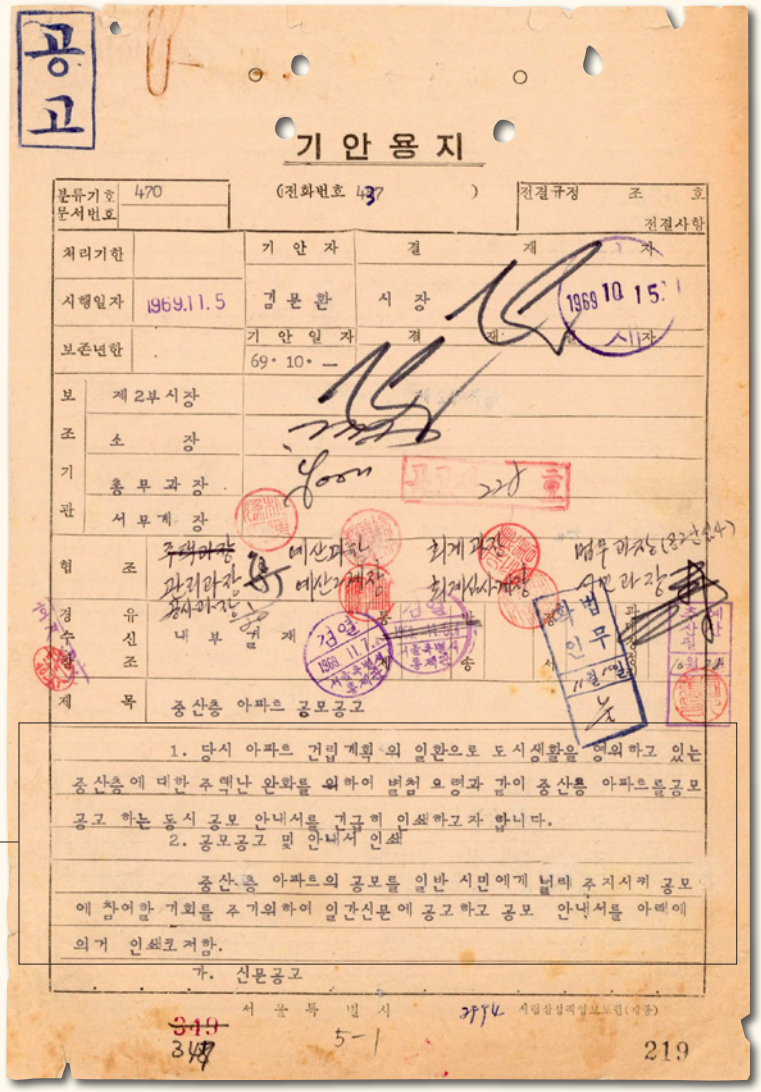
7 박철수, 『한국주택 유전자2』, 마티, 2021년, p.425.

8 동아일보, 중산층 아파트 백채, 1969.7.8.

중산층아파트 공모공고

〈중산층 아파트 공모공고〉는 1969년 11월 5일 서울시 아파트건설사업소에서 시행한 문서이다. 제목에서 알 수 있듯이 이 문서는 중산층 아파트의 입주 희망자 모집을 위한 공고안을 담고 있다. 이를 통해 기존 시민아파트 공급 계획의 일부가 경제적 능력을 갖춘 무주택 중산층으로 전환되면서, 서울에서 중산층 아파트 시대가 본격적으로 시작되었음을 확인할 수 있다.

제목	중산층 아파트 공모공고
식별번호	RG53399-FI65959-IT867218
철제목	공고(제204호~제231호)
건제목	중산층아파트공모공고
생산시기	1969년 10월
생산부서	서울특별시 아파트건설사업소


공고

기 안 용 지

(전화번호 437)

분류기호 문서번호 470

전결규정 조 호 전결사항

처리기한

시행일자 1969.11.5

보존년한

기안자 검문환

기안일자 69. 10. —

결재 시장 1969 10 15

제2부시장

소 장

총무과장

서무계장

협조 주택마련 예산과장 회계과장 법무하자담(?)

경유 수신 조 내부결재

제목 중산층 아파트 공모공고

1. 당시 아파트 건립계획의 일환으로 도시생활을 영위하고 있는 중산층에 대한 주택난 완화를 위하여 별첨 요령과 같이 중산층 아파트를공모 공고 하는 동시 공모 안내서를 긴급히 인쇄하고자 합니다.

2. 공모공고 및 안내서 인쇄

중산층 아파트의 공모를 일반 시민에게 널리 주지시켜 공모에 참여할 기회를 주기위하여 일간신문에 공고하고 공모 안내서를 아래에 의거 인쇄코저함.

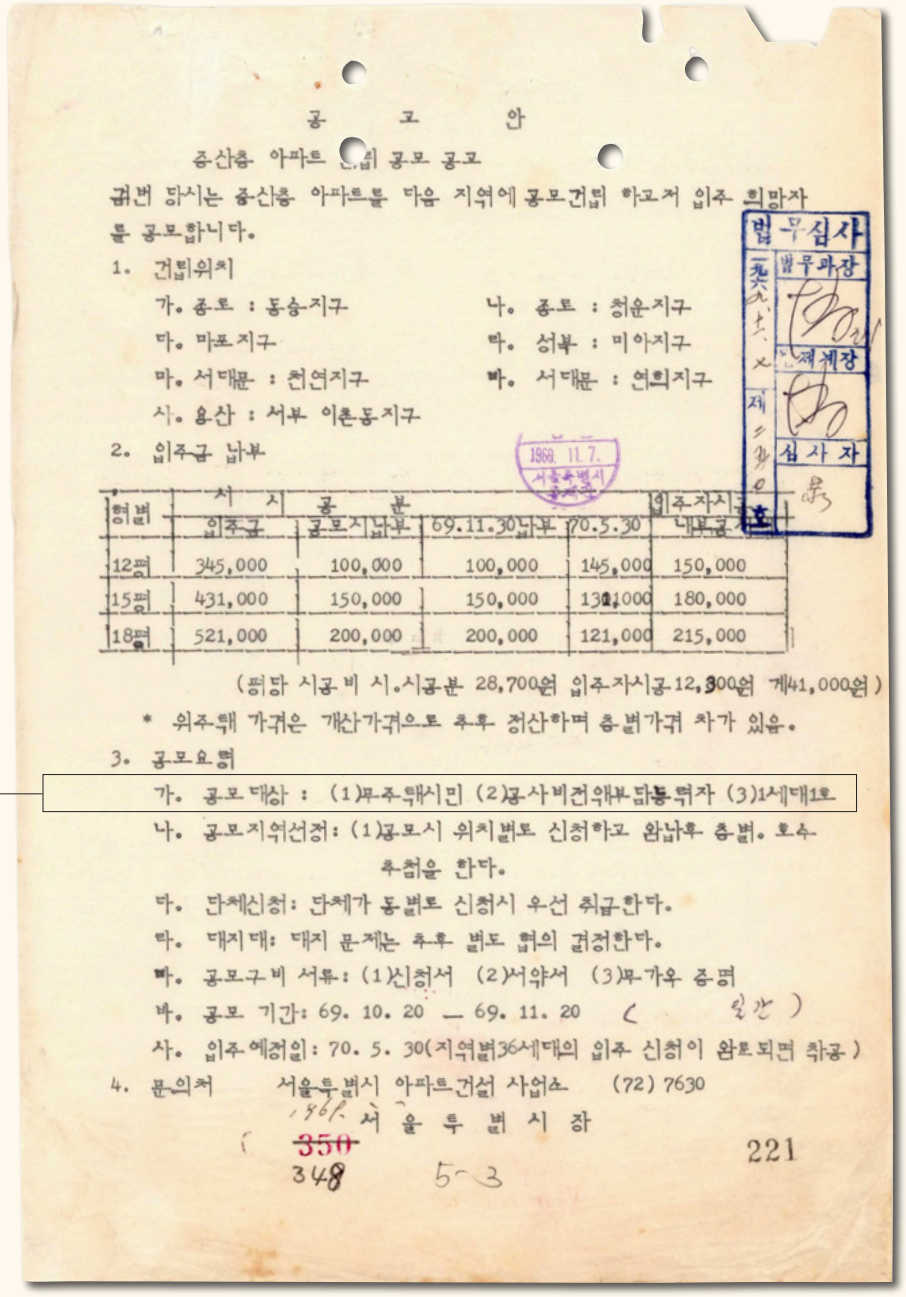
가. 신문공고

서 울 특 별 시

219

❶ 중산층의 주택난 완화를 위해 중산층 아파트 입주 희망자를 공모하고자 일간 신문에 공고하는 동시에 공모 안내서를 긴급히 인쇄한다는 내용을 담고 있다.

❷ 시민아파트는 초창기에는 철거민을 대상으로 하였으나,
이후 무주택 시민으로 그 대상을 확대했음을 알 수 있다.



공 고 안

중산층 아파트 건립 공모 공고

금번 당시는 중산층 아파트를 다음 지역에 공모건립 하고저 입주 희망자를 공모합니다.

법무심사
법무과장
재계장
심사자

1. 건립위치
   가. 종로 : 동숭지구　　나. 종로 : 청운지구
   다. 마포지구　　라. 성북 : 미아지구
   마. 서대문 : 천연지구　　바. 서대문 : 연희지구
   사. 용산 : 서부 이촌동지구

2. 입주금 납부

1969. 11. 7. 서울특별시

형별	서 시 공 분 입주금	공모시납부	69.11.30납부	70.5.30	입주자시 내부금
12평	345,000	100,000	100,000	145,000	150,000
15평	431,000	150,000	150,000	131,000	180,000
18평	521,000	200,000	200,000	121,000	215,000

(평당 시공비 시.시공분 28,700원 입주자시공 12,300원 계41,000원)

* 위주택 가격은 개산가격으로 추후 정산하며 층별가격 차가 있음.

3. 공모요령
   가. 공모대상 : (1)무주택시민 (2)공사비전액부담능력자 (3)1세대1호
   나. 공모지역선정: (1)공모시 위치별로 신청하고 완납후 층별. 호수 추첨을 한다.
   다. 단체신청: 단체가 동별로 신청시 우선 취급한다.
   라. 대지대: 대지 문제는 추후 별도 협의 결정한다.
   마. 공모구비 서류: (1)신청서 (2)서약서 (3)무가옥 증명
   바. 공모 기간: 69. 10. 20 — 69. 11. 20 (일간)
   사. 입주예정일: 70. 5. 30(지역별36세대의 입주 신청이 완료되면 착공)

4. 문의처　서울특별시 아파트건설 사업소　(72) 7630

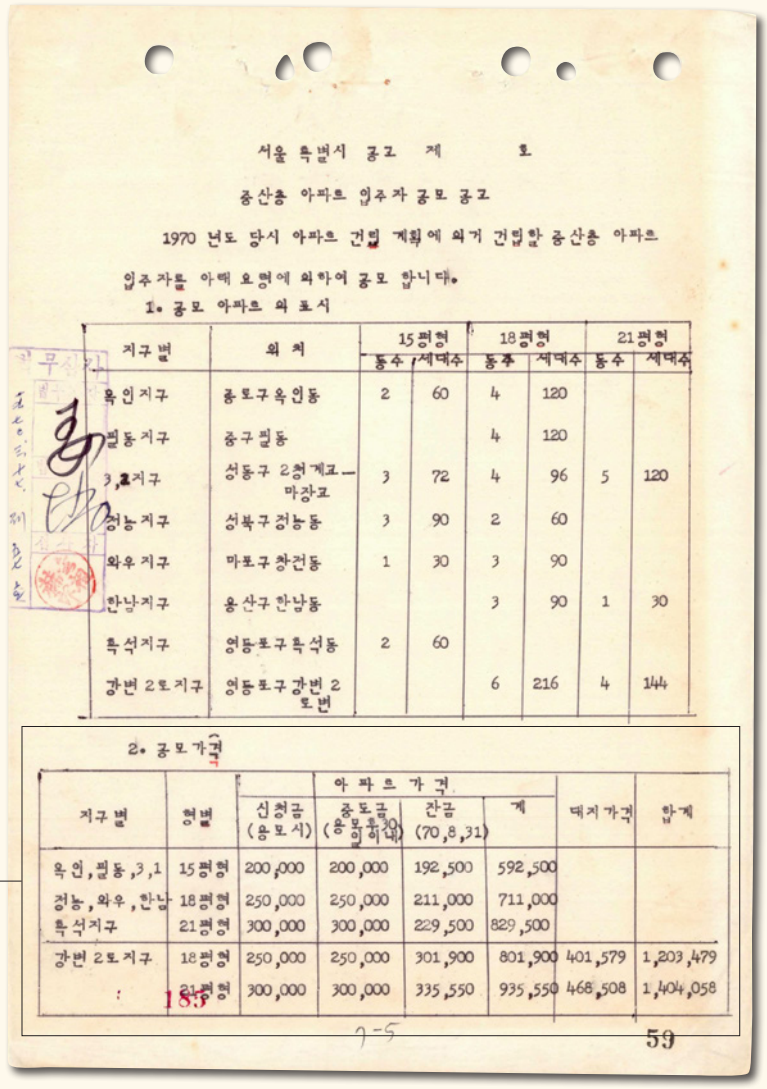
196k 서 울 특 별 시 장

~~350~~ 348　5-3　221

중산층아파트 입주자공모방침 결정

〈중산층 아파트 입주자 공모방침 결정〉은 1970년 3월 17일 서울시 아파트건설사업소에서 시행한 문서로, '중산층 아파트 입주자 공모공고'를 포함하고 있다. 첨부된 공고에는 옥인, 필동, 삼일, 정릉, 와우, 한남, 흑석, 강변2로 등 총 8개 지구의 중산층 아파트 입주자 공모에 관한 상세 내용을 담고 있다.

제목	중산층 아파트 입주자 공모 공고
식별번호	RG53399-FI65991-IT868543
철제목	공고(제57호~제79호)
건제목	중산층아파트입주자공모방침결정
생산시기	1970년 3월
생산부서	서울특별시 아파트건설사업소



서울 특별시 공고 제 호

중산층 아파트 입주자 공모 공고

1970 년도 당시 아파트 건립 계획에 의거 건립할 중산층 아파트 입주자를 아래 요령에 의하여 공모 합니다.

1. 공모 아파트 의 표시

지구별	위 치	15평형 동수	15평형 세대수	18평형 동수	18평형 세대수	21평형 동수	21평형 세대수
옥인지구	종로구옥인동	2	60	4	120		
필동지구	중구필동			4	120		
3,1지구	성동구 2청계고—마장고	3	72	4	96	5	120
정능지구	성북구정능동	3	90	2	60		
와우지구	마포구창전동	1	30	3	90		
한남지구	용산구한남동			3	90	1	30
흑석지구	영등포구흑석동	2	60				
강변 2로지구	영등포구강변 2로변			6	216	4	144

2. 공모가격

지구별	형별	아파트 가격 신청금 (응모시)	중도금 (응모후 30일 이내)	잔금 (70.8.31)	계	대지가격	합계
옥인,필동,3,1 정능,와우,한남 흑석지구	15평형	200,000	200,000	192,500	592,500		
	18평형	250,000	250,000	211,000	711,000		
	21평형	300,000	300,000	229,500	829,500		
강변 2로지구	18평형	250,000	250,000	301,900	801,900	401,579	1,203,479
	21평형	300,000	300,000	335,550	935,550	468,508	1,404,058

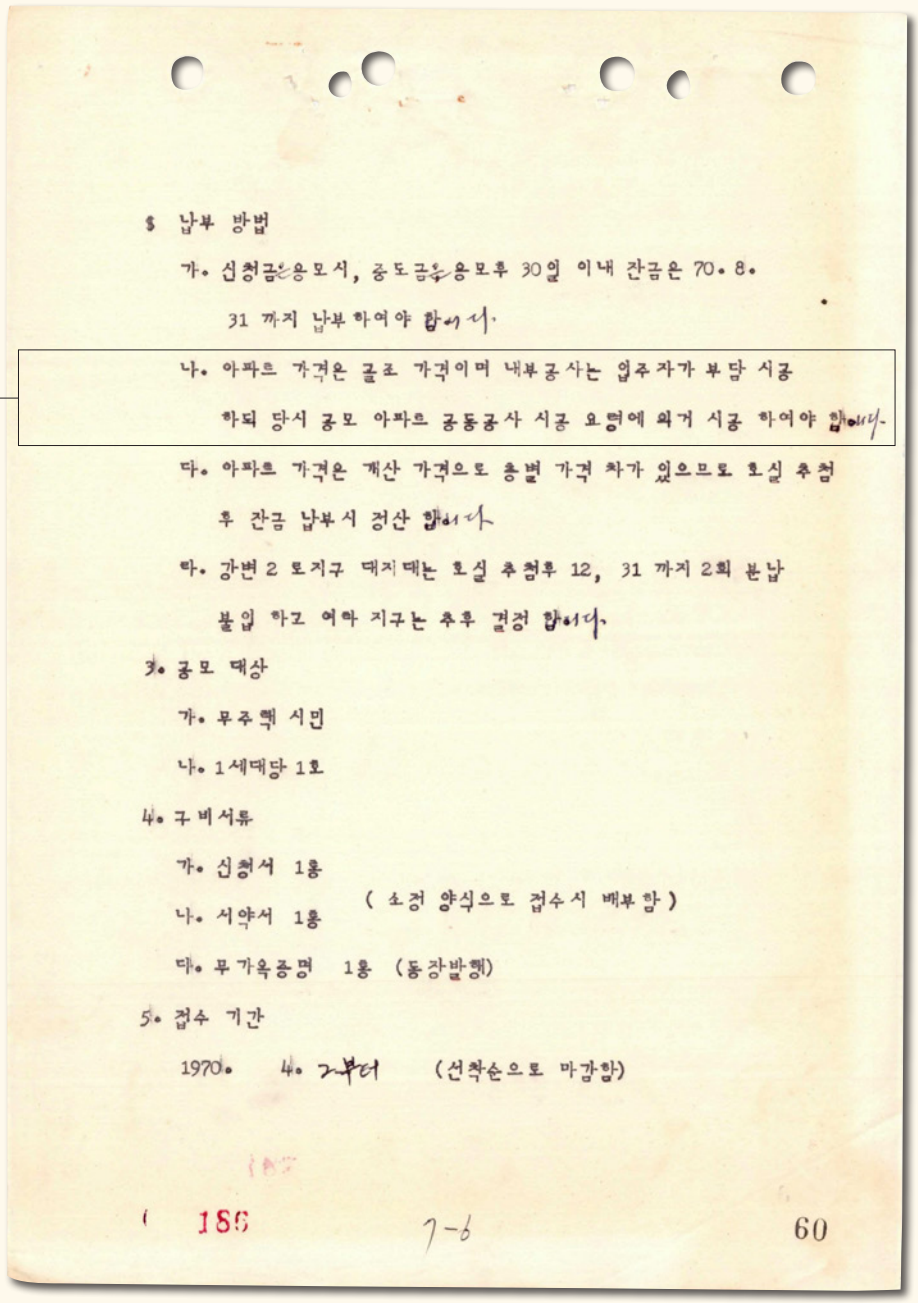
185

7-5

59

❶ 지구별로 15평형, 18평형, 21평형으로 모집을 하였으며 신청금, 중도금, 잔금에 관하여 명시하였다.

❷ 아파트 가격은 골조 가격이며 입주자가 부담 시공하되,
당시 공모아파트 공동공사 시공 요령에 따라 시공하여야 함을
명시하였다. 시민아파트와 유사한 프레임식 건설 방식을
유지하고 있었음을 알 수 있다.



$ 납부 방법

가. 신청금은 응모시, 중도금은 응모후 30일 이내 잔금은 70. 8.
31 까지 납부하여야 합니다.

나. 아파트 가격은 골조 가격이며 내부공사는 입주자가 부담 시공
하되 당시 공모 아파트 공동공사 시공 요령에 의거 시공 하여야 합니다.

다. 아파트 가격은 계산 가격으로 층별 가격 차가 있으므로 호실 추첨
후 잔금 납부시 정산 합니다.

라. 강변 2 토지구 대지대는 호실 추첨후 12, 31 까지 2회 분납
불입 하고 여타 지구는 추후 결정 합니다.

3. 공모 대상

가. 무주택 시민

나. 1세대당 1호

4. 구비서류

가. 신청서 1통
나. 서약서 1통 (소정 양식으로 접수시 배부함)
다. 무가옥증명 1통 (동장발행)

5. 접수 기간

1970. 4. 7부터 (선착순으로 마감함)

186 7-6 60

무너진 시민의 꿈, 그 자리를 대신한 시범아파트

1970년 4월 8일 아침 6시 20분경, 마포구 창전동 와우산 중턱에 있었던 와우시민아파트 15동이 무너져 내렸다. 입주자와 인부 등 70여 명 가운데 32명이 사망한 사고였다. 또한 불량주택지 위에 지어진 탓에 아래에 있는 판잣집들 위로 아파트가 무너지면서 1명의 사망자와 2명의 부상자가 발생했다. 결과적으로 와우시민아파트 붕괴 사고는 33명의 사망자를 낳은 대형 참사였다. 서울시는 긴급하게 구조 작업에 착수했지만, 당시 붕괴한 건물이 약 60도 기울어진 채 산 중턱에 걸쳐 있었으며, 철근과 시멘트 등이 뒤엉켜 매몰된 사람들의 생사 확인에 큰 어려움을 겪었다.[9]



그림 6 와우시민아파트 공사 현장 사진으로, 당시 고지대에 들어섰던 아파트의 모습이 잘 나타난다. (〈서울시내아파트공사현장〉, 1969년, 서울기록원)

9 손정목, 「서울의 무허가 건물과 와우아파트 사건」, 『도시문제』, 2003년, p.102.; 조선일보, 와우 시민아파트 붕괴, 1970.4.9.



그림 7 〈(1970-04-10)와우아파트 붕괴 현장01〉, 1970년, 서울시정보소통광장



그림 8 〈(1970-04-10)와우아파트 붕괴 현장02〉, 1970년, 서울시정보소통광장

'1969년 1년간에 400동의 시민아파트를 건립하자. 그것이 모두 건립되면 무주택 18,000가구에 새 보금자리를 마련해 주게 된다.'라는 강한 의욕 아래 추진된 시민아파트 사업은 그 의지에 비해 너무나도 서둘고 성급하게 진행되었다. 우선 부지에 대한 측량과 지질 검사가 제대로 이루어지지 않았다. 이는 당시 시민아파트가 지어진 부지의 대부분이 산 중턱이었고 지하는 화강암 암반이었기에 '튼튼하겠지.'라는 안일한 판단이 원인이 되었다. 산 중턱에 자리 잡은 아파트의 입지로 인해 암반에 기초공사를 제대로 할 수 있도록 설계·시공이 이루어져야 했으나, 결국 이러한 점이 전혀 고려되지 않은 채 공사가 진행되었다.[10]

당시 와우시민아파트뿐 아니라 대부분의 시민아파트는 산 중턱의 구릉지에 지어졌기에 이런 상황은 비단 와우시민아파트만 가지고 있던 문제가 아니었다. 그림9의 낙산지구 조감도를 보면 당시 구릉지에 있었던 아파트의 현황을 잘 보여준다. 그렇다면 시민아파트는 왜 구릉지에 지어졌던 것일까?

10 손정목, 「서울의 무허가 건물과 와우아파트 사건」, 『도시문제』, 2003년, pp.97~98.



그림 9 낙산지구 시민아파트의 조감도로 구릉지 지형을 따라 건립된 모습을 보여준다. (〈서울시내 시민아파트 공사현장〉, 1969년, 서울기록원)

시민아파트 건설을 위해 서울시가 활용한 부지는 대부분 국공유지였다. 아파트 건설에 있어 부지 확보는 중요한 과제였는데, 당시 무허가 불량주택들이 무단으로 점유하고 있던 구릉지들이 상당 부분 국공유지였다. 이에 서울시는 중앙 부처로부터 토지 양여를 허락받아 그 부지에 시민아파트를 건립했다. 이는 무허가 불량주택지 정리라는 문제도 해결하면서 아파트도 건립할 수 있는 방책이었다.[11]

고지대에 시민아파트를 건립한다는 계획은 당시만 해도 긍정적으로 평가받았다. 서울의 구릉지와 녹지가 불량주택들로 채워지고 있는 상황에서 시민아파트가 들어선다면 도시의 경관이 더욱 좋아질 것으로 예상한 것이다. 따라서 시민의 보금자리가 될 시민아파트가 병풍처럼 서울을 둘러 세워진다면 오히려 서울의 주거지역이 새롭게 입체화될 것이란 기대가 있었다.[12]

11 박철수, 『한국주택 유전자2』, 마티, 2021년, p.429.

12 장림종, 박진희, 『대한민국 아파트 발굴사』, 효형출판, 2009년, p.174.

물론 이런 입지적인 이유가 사건 원인의 전부는 아니다. 최소한의 예산에 급급했던 탓에 저예산 공사인 시민아파트 건설에 당시 실력을 인정받던 업체들이 아닌 부실 업체들이 대거 참여했다. 결국 구조물들은 기본적인 철근량에 미달했고, 앞서 언급한 경사지에 대한 고려 역시 부족한 상태로 건설되었다. 또한 입주자에 대한 이해 부족도 문제로 지적되었다. 애초 입주민들은 철거민이나 영세민일 것이라 간주되었고, 살림살이가 매우 적을 테니 구조적인 안정성을 크게 신경 쓰지 않아도 된다는 가정에서 시작했다. 하지만 입주금에 부담을 느꼈던 철거민들은 당시 금지되어 있던 입주권을 판매했고 실제 입주자들은 생활용품이 많은 중산층이었다. 그 결과 구조적으로 취약하게 설계된 아파트는 실제 하중을 감당하기 어려웠다.[13]

이렇듯 여러 가지 요인이 복합적으로 작용하면서 와우시민아파트는 무너졌다. 높은 곳에 자리하던 시민아파트의 입지 선정과 부실 공사에 대한 질타가 이어졌고, 서울시는 시민아파트 사업을 중단해야 했다. 이 사건으로 김현옥 시장이 경질되고, 양택식 시장1970.4~1974.9.재임이 새로 임명되었다. 1970년 4월 7일 박정희 대통령은 양택식 시장의 임명식에서 시민아파트 계획을 전면 중지하고 시민들이 안심하고 살 수 있는 아파트를 지을 것을 지시했다.[14]

하지만 서울시도 건립 준비 중이던 사업을 즉시 모두 중지할 수는 없었기에 1972년까지 시민아파트를 건립하였다. 1969년부터 1972년까지 서울 33개 지구에 건립된 시민아파트는 425동 1만 7,205가구였다.[15]



그림 10 〈양택식 서울시장 시민아파트 시찰〉, 1972년, 서울기록원

13 손정목, 「서울의 무허가 건물과 와우아파트 사건」, 『도시문제』, 2003년, pp.97~98.

14 손정목, 위의 책, p.103.

15 〈1969년도 건립아파트 현황〉, 1972년, 서울기록원.

1970년 이후의 아파트는 대부분 중산층 아파트로 전환되었으며, 1970년대 말까지 중산층 아파트 건립은 이어졌다. 그리고 '시중산층아파트'는 '시범'이라는 말이 붙으면서 '시범중산층아파트'라고 불리다가 결국 '시범아파트'로 명칭이 바뀌게 된다.[16] 1970년 6월의 기사에서 중산층 아파트를 시범아파트로 개칭하였음을 언급한 것으로 보아, 와우시민아파트 붕괴 이후에는 '시범아파트'로 공식화되었음을 보여준다.[17]

와우시민아파트 붕괴 사고 이후 아파트 건립 사업이 중산층을 대상으로 하는 아파트로 본격적으로 전환되었고, 이에 따라 서울시는 중산층 아파트 입주자 공모 공고를 변경하였다. 이미 중산층 아파트를 신청해 선정된 이들이 붕괴 사고 이후 불안감을 가지고 분양 신청을 대거 취소했기 때문이다. 와우시민아파트가 무너진 바로 다음 달 발표된 서울기록원이 소장한 〈중산층아파트변경공고〉에서는 지구별 아파트 가격이 상승하였다. 해당 문서에서는 그 이유로 하중 계산의 증가에 따른 소요 자재 증대, 파일 공사 증가, 콘크리트 배합용 자갈 크기 증가, 거푸집 사용 횟수 감축, 완전 택지 조성, 옹벽과 석축 및 배수와 하수 시설의 완비의 여섯 가지를 들었다. 와우시민아파트 붕괴의 원인으로 지적되었던 점들을 보완하다 보니 분양가가 증가한 것이다. 또한 입지 조건을 재검토하여 입지 여건상 건립이 어렵다고 판단된 부지는 건립을 취소하고, 안전한 곳을 선정해 다시 분양하고자 한다는 점을 명시하고 있다. 즉, 와우시민아파트와 같은 전철을 밟지 않겠다는 의지를 보인 것이다.

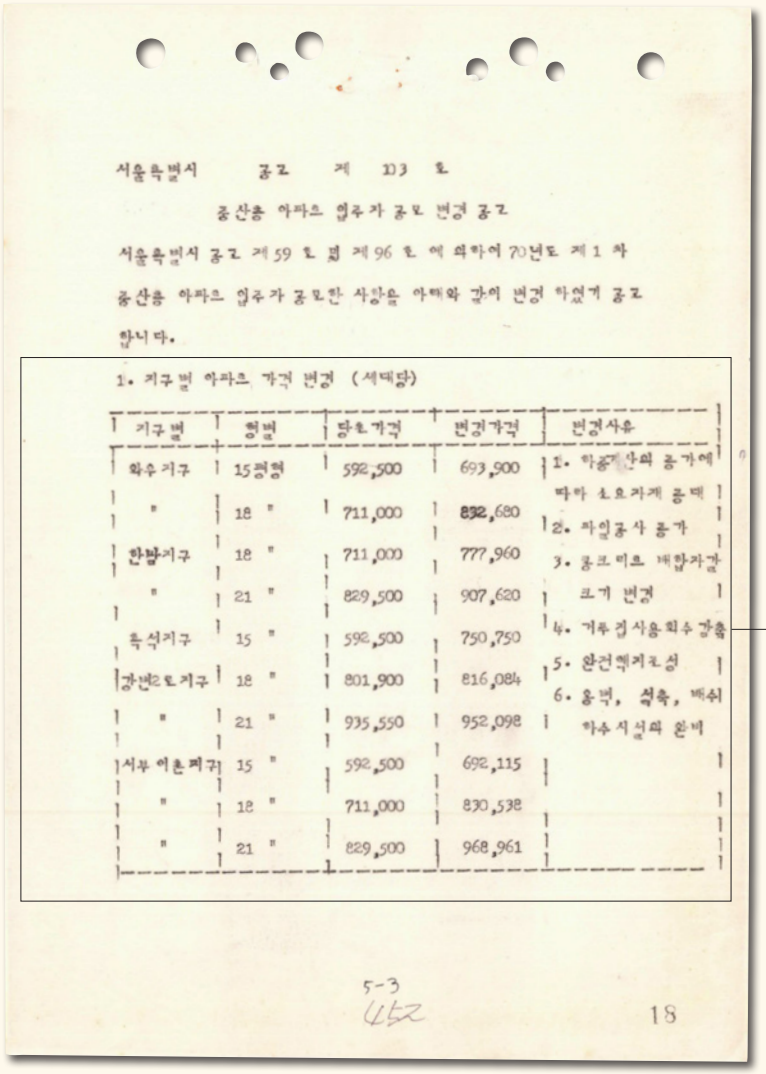
16 박철수, 『한국주택 유전자2』, 마티, 2021년, p.454.

17 조선일보, 아파트 보강공사 진척, 1970.6.3.

중산층아파트 변경공고

〈중산층 아파트 변경 공고〉는 1970년 5월 29일 서울시 아파트건설사업소에서 시행한 문서로, 와우시민아파트 붕괴 사고 이후에 작성되었다. 이 문서에는 '중산층 아파트 입주자 공모 변경 공고'가 첨부되어 있으며, 1970년도 제1차 중산층 아파트 입주자 공모 내용에 대한 변경 사항을 담고 있다.

제목	중산층 아파트 입주자 공모 변경 공고
식별번호	RG53399-FI65995-IT868589
철제목	공고(제101호~제124호)
건제목	중산층아파트변경공고
생산시기	1970년 5월
생산부서	서울특별시 아파트건설사업소



서울특별시 공고 제 103 호

중산층 아파트 입주자 공모 변경 공고

서울특별시 공고 제59호 및 제96호에 의하여 70년도 제1차 중산층 아파트 입주자 공모한 사항을 아래와 같이 변경 하였기 공고 합니다.

1. 지구별 아파트 가격 변경 (세대당)

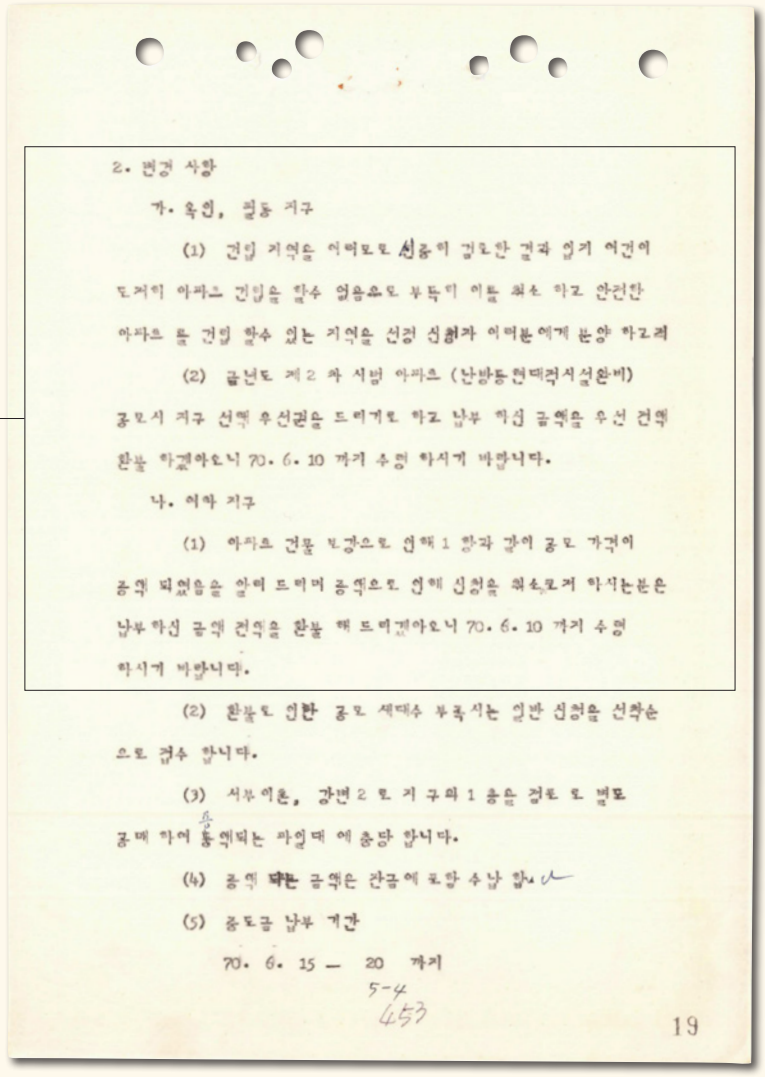
지구별	형별	당초가격	변경가격	변경사유
와우지구	15평형	592,500	693,900	1. 하중계산의 증가에 따라 소요자재 증대
"	18 "	711,000	832,680	2. 파일공사 증가
한밤지구	18 "	711,000	777,960	3. 콘크리트 배합자갈 크기 변경
"	21 "	829,500	907,620	
독석지구	15 "	592,500	750,750	4. 거푸집 사용회수 감축
강변2동지구	18 "	801,900	816,084	5. 완전택지조성
"	21 "	935,550	952,098	6. 옹벽, 석축, 배수 하수시설의 완비
서부이촌지구	15 "	592,500	692,115	
"	18 "	711,000	830,538	
"	21 "	829,500	968,961	

5-3

18

❶ 변경된 내용을 보면 지구별 아파트 가격이 상승했다. 가격상승의 사유로는 다음과 같은 6가지를 명시하였다. '하중 계산의 증가에 따른 소요 자재 증대, 파일 공사 증가, 콘크리트 배합용 자갈 크기 증가, 거푸집 사용 횟수 감축, 완전 택지 조성, 옹벽과 석축 및 배수와 하수 시설의 완비'가 가격상승의 이유였다. 와우시민아파트 붕괴의 원인으로 지적되었던 점을 보완하다 보니 분양가가 증가했음을 알 수 있다.

❷ 일부 지구의 경우는 아파트 건립 자체가 취소되었다. 옥인·필동 지구의 경우, 입지 여건이 도저히 아파트 건립을 할 수 없는 곳으로 판단되어 부득이 이를 취소하고, 안전한 곳을 선정해 신청자들에게 분양하고자 한다고 명시하여 부지에 대한 재검토가 이루어졌음을 알 수 있다. 이에 우선 신청자들에게 납부 금액을 전액 환불하고, 제2차 시범아파트 공모 시 신청 우선권을 주는 방침을 세웠다. 또한 사업이 취소되지 않고 분양가가 상승한 지구의 경우, 건축물 보강으로 인해 분양 가격이 인상되었으므로, 입주를 취소하는 경우는 신청금 전액을 환불하기로 하였다.



2. 변경 사항

가. 옥인, 필동 지구

(1) 건립 지역을 여러모로 신중히 검토한 결과 입지 여건이 도저히 아파트 건립을 할수 없음으로 부득이 이를 취소 하고 안전한 아파트 를 건립 할수 있는 지역을 선정 신청자 여러분에게 분양 하고저

(2) 금년도 제 2 차 시범 아파트 (난방등현대건시설환비) 공모시 지구 선택 우선권을 드리게로 하고 납부 하신 금액을 우선 건택 환불 하겠하오니 70. 6. 10 까지 수령 하시게 바랍니다.

나. 여하 지구

(1) 아파트 건물 보강으로 전해 1 항과 같이 공모 가격이 증액 되었음을 알려 드리며 증액으로 전해 신청을 취소코저 하시는분은 납부하신 금액 전액을 환불 해 드리겠아오니 70. 6. 10 까지 수령 하시게 바랍니다.

(2) 환불도 선한 공모 세대수 부족시는 일반 신청을 선착순으로 결수 합니다.

(3) 서부이촌, 강변 2 로 지구의 1 층을 점포 로 별도 공매 하여 통지되는 바일때 에 충당 합니다.

(4) 증액 되는 금액은 잔금에 포함 수납 합니다.

(5) 중도금 납부 기간

70. 6. 15 — 20 까지

5-4
453

19

사라진 시민의 집, 기억으로 남은 도시의 풍경

결국 시민아파트의 건립은 중단되었으며, 기존에 존재하던 시민아파트에 대해서는 현황 조사와 함께 보강공사가 진행됐다. 와우시민아파트의 붕괴 시점인 4월 8일 이후 서울시는 아파트 건립에 대한 계획을 전면적으로 수정했다. 당초 그 해 200동 건립을 계획했으나, 그 목표를 100동으로 줄이고 중산층용도 대폭 수정하였다. 시민아파트에 대한 진단과 보강 작업에 모든 기술진이 투입되어 중산층 아파트의 준공도 늦어졌다. 또한 입지 조건이 부적절하다고 판단한 사업은 취소하게 된다.[18]

와우시민아파트 붕괴 사고는 시민아파트가 가졌던 구조적·제도적 한계를 보여주었다. 붕괴 직후의 정책은 보강을 중심으로 펼쳐졌으나, 안전진단과 보수 등으로는 해결할 수 없는 근본적인 한계가 있었다. 따라서 1972년부터는 철거 정책으로 전환되었고, 시민아파트의 수는 급격히 감소하기 시작했다.[19] 철거 대상 아파트 주민들은 현금으로 보상을 받거나 시영아파트로 이주하였다.[20] 이후 서울시는 매년 봄가을 안전진단을 실시하여 위험 등급을 받은 건물들을 철거했다. 서울시의 지속적인 철거 정책에 따라, 약 20년이 지난 1990년에는 438동이 건립되었던 시민아파트 중 202동이 철거되고 236동이 남아 있었다.[21] 이후에도 철거는 꾸준히 진행되어, 1997년 시민아파트 정리 5개년 계획이 수립되기 전까지 144동이 남게 되었다.

서울시는 1997년 시민아파트 정리 5개년 계획을 수립하면서 5년 이내에 20개 지구에 남은 144동의 모든 시민아파트를 철거하고, 재개발과 재건축을

18 조선일보, 아파트계획 전면수정, 1970.4.28.
19 김규형, 「서울 시민아파트 연구」, 서울시립대 석론, 2007년, p.34.
20 〈1977 시민아파트 철거 및 이주계획 시달 (2차)〉, 1977년, 서울기록원.
21 〈'90시민아파트 정리계획 시달〉, 1990년, 서울기록원.

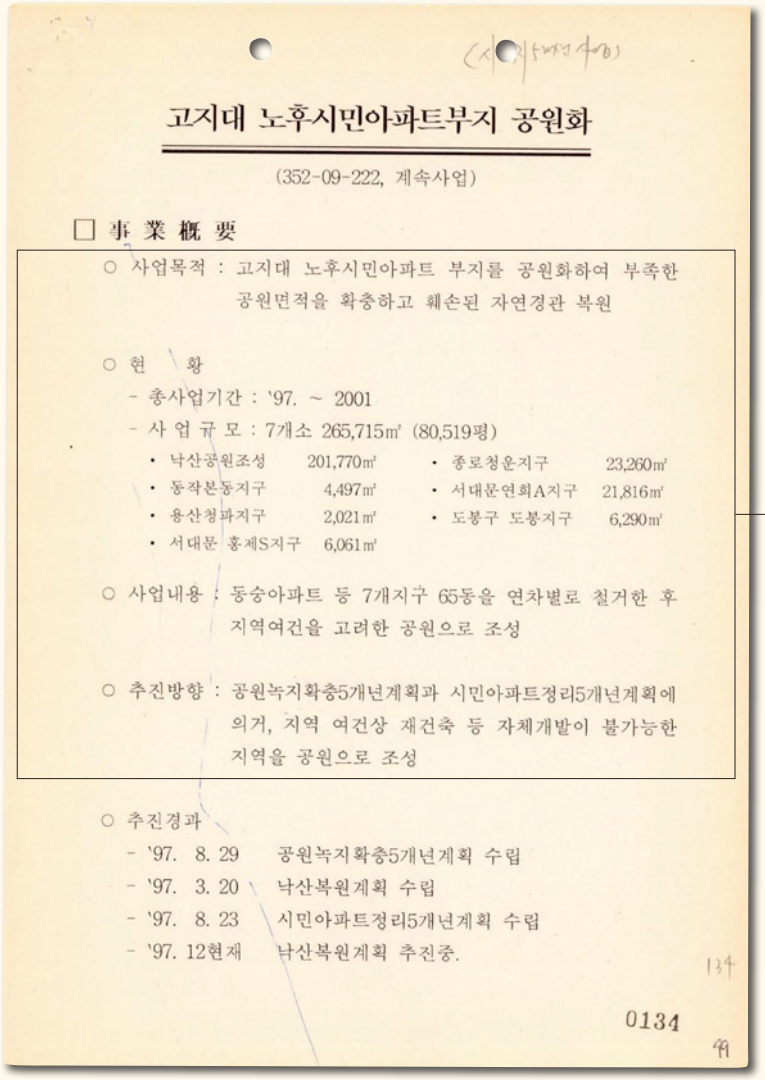
할 수 있는 곳은 주거시설로 자체 개발을 하거나 자체 개발이 불가능한 지역은 공원 및 공공시설로 조성하는 방향으로 계획을 확고히 하였다. 앞서 서술한 바와 같이 시민아파트가 자리 잡았던 장소들은 공공 소유의 구릉지인 경우가 많았다. 따라서 재개발로 새로운 주거시설을 짓기보다는 도시적 측면을 고려하여 지역에 필요한 공원 혹은 공공시설로 추진된 것으로 보인다. 낙산시민아파트의 경우 정리 계획 초반엔 재개발과 주거환경 개선사업을 추진했으나, 서울시는 해당 부지를 공원화하는 방향으로 계획을 전환했다. 그 과정에서 공원의 일부였던 부지에 아파트가 들어섰던 상황을 지적하며, 낙산을 되살리는 방향이 언급되기도 했다.[22] 시민아파트 철거와 해당 부지의 공원화 사업이 자연스럽게 연계되었고, 도시의 경관을 회복하는 것이 주요 골자가 되었다. 2007년 청운아파트의 철거를 끝으로 시민아파트 철거와 공원화 사업도 마무리가 되었다. 이를 기점으로 한때 병풍처럼 서울을 둘러싸던 시민아파트들은 자취를 감추게 되고 그 자리에 다시 푸른 녹지가 조성되었다.

22 동아일보, 낡은 시민아파트 처리 "화약고", 1996.12.16.

고지대 노후시민아파트 부지 공원화

〈고지대 노후시민아파트부지 공원화〉는 1997년 12월 서울시 환경관리실 공원과에서 작성한 문서이다. 이 문서는 고지대 노후 시민아파트 부지의 공원화 사업 목적과 대상을 명시하고 있으며, 이를 실현하기 위한 연도별 정리 계획, 투자 계획 등의 내용을 담고 있다.

제목	고지대 노후시민아파트부지 공원화
식별번호	RG303489-SR303527-FI77425-IT1108174
철제목	고지대노후시민아파트
건제목	고지대 노후시민아파트부지 공원화
생산시기	1997년 12월
생산부서	서울특별시 환경관리실 공원과



고지대 노후시민아파트부지 공원화

(352-09-222, 계속사업)

□ 事 業 槪 要

○ 사업목적 : 고지대 노후시민아파트 부지를 공원화하여 부족한 공원면적을 확충하고 훼손된 자연경관 복원

○ 현 황

- 총사업기간 : '97. ~ 2001
- 사 업 규 모 : 7개소 265,715㎡ (80,519평)

• 낙산공원조성	201,770㎡	• 종로청운지구	23,260㎡
• 동작본동지구	4,497㎡	• 서대문연희A지구	21,816㎡
• 용산청파지구	2,021㎡	• 도봉구 도봉지구	6,290㎡
• 서대문 홍제S지구	6,061㎡		

○ 사업내용 : 동숭아파트 등 7개지구 65동을 연차별로 철거한 후 지역여건을 고려한 공원으로 조성

○ 추진방향 : 공원녹지확충5개년계획과 시민아파트정리5개년계획에 의거, 지역 여건상 재건축 등 자체개발이 불가능한 지역을 공원으로 조성

○ 추진경과

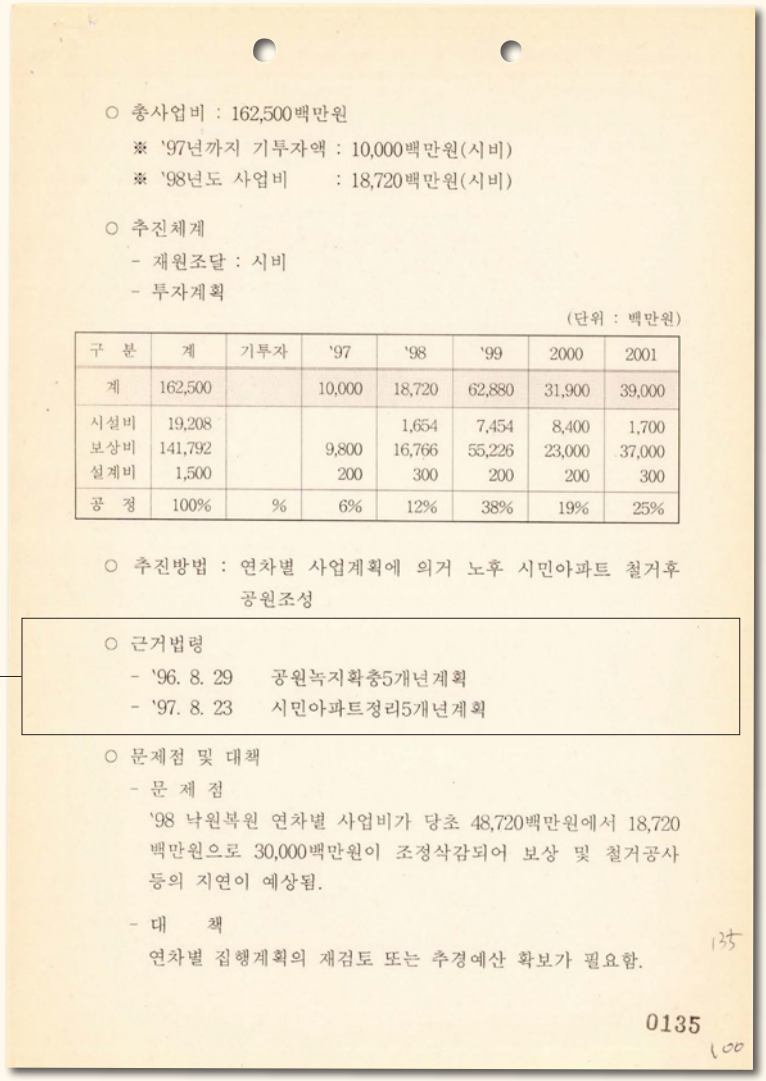
- '97. 8. 29 공원녹지확충5개년계획 수립
- '97. 3. 20 낙산복원계획 수립
- '97. 8. 23 시민아파트정리5개년계획 수립
- '97. 12현재 낙산복원계획 추진중.

134

0134

❶ '고지대 노후시민아파트 부지를 공원화하여 부족한 공원면적을 확충하고 훼손된 자연경관을 복원'하는 것이 해당 사업의 주요 목적이다. 시민아파트 총 7개 지구 65동을 철거 후 지역 여건상 자체 개발이 불가능한 지역을 공원으로 조성하는 계획이다.

❷ 시민아파트 철거 정책은 당시 서울시의 공원화 정책과 맞물리면서, 안전상 위험하다고 판단된 노후 시민아파트를 철거함과 동시에 도시의 자연경관을 회복하는 두 가지 목적을 함께 가졌다. 근거 법령이 '공원녹지확충 5개년 계획'과 '시민아파트정리 5개년 계획'이라는 점에서 당시의 정책 방향을 확인할 수 있다.



○ 총사업비 : 162,500백만원
※ '97년까지 기투자액 : 10,000백만원(시비)
※ '98년도 사업비 : 18,720백만원(시비)

○ 추진체계
- 재원조달 : 시비
- 투자계획

(단위 : 백만원)

구 분	계	기투자	'97	'98	'99	2000	2001
계	162,500		10,000	18,720	62,880	31,900	39,000
시설비	19,208			1,654	7,454	8,400	1,700
보상비	141,792		9,800	16,766	55,226	23,000	37,000
설계비	1,500		200	300	200	200	300
공 정	100%	%	6%	12%	38%	19%	25%

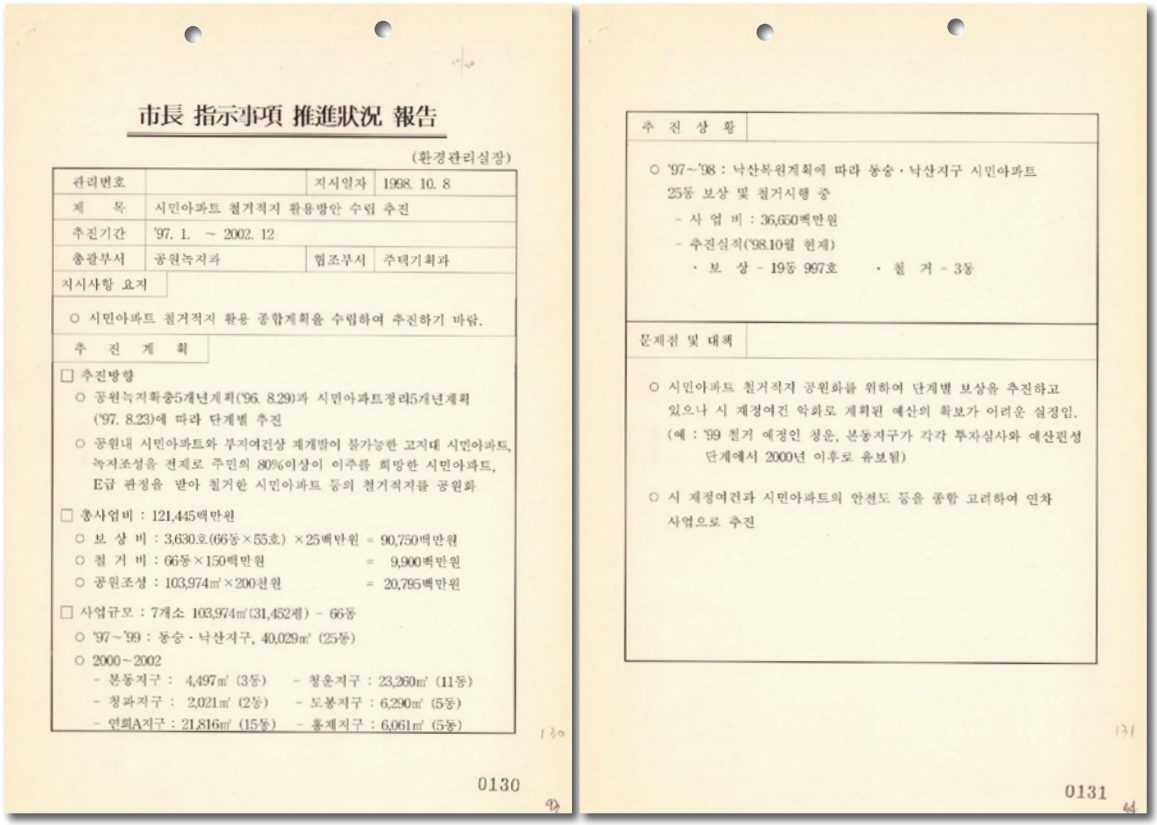
○ 추진방법 : 연차별 사업계획에 의거 노후 시민아파트 철거후 공원조성

○ 근거법령
- '96. 8. 29 공원녹지확충5개년계획
- '97. 8. 23 시민아파트정리5개년계획

○ 문제점 및 대책
- 문 제 점
'98 낙원복원 연차별 사업비가 당초 48,720백만원에서 18,720백만원으로 30,000백만원이 조정삭감되어 보상 및 철거공사 등의 지연이 예상됨.
- 대 책
연차별 집행계획의 재검토 또는 추경예산 확보가 필요함.

135

0135



市長 指示事項 推進狀況 報告

(환경관리실장)

관리번호		지시일자	1998. 10. 8
제 목	시민아파트 철거적지 활용방안 수립 추진		
추진기간	'97. 1. ~ 2002. 12		
총괄부서	공원녹지과	협조부서	주택기획과

지시사항 요지

○ 시민아파트 철거적지 활용 종합계획을 수립하여 추진하기 바람.

추 진 계 획

□ 추진방향

○ 공원녹지확충5개년계획('96. 8.29)과 시민아파트정리5개년계획('97. 8.23)에 따라 단계별 추진

○ 공원내 시민아파트와 부지여건상 제개발이 불가능한 고지대 시민아파트, 녹지조성을 전제로 주민의 80%이상이 이주를 희망한 시민아파트, E급 판정을 받아 철거한 시민아파트 등의 철거적지를 공원화

□ 총사업비 : 121,445백만원

○ 보 상 비 : 3,630호(66동×55호) ×25백만원 = 90,750백만원

○ 철 거 비 : 66동×150백만원 = 9,900백만원

○ 공원조성 : 103,974㎡×200천원 = 20,795백만원

□ 사업규모 : 7개소 103,974㎡(31,452평) - 66동

○ '97~'99 : 동숭·낙산지구, 40,029㎡ (25동)

○ 2000~2002

- 본동지구 : 4,497㎡ (3동) - 청운지구 : 23,260㎡ (11동)
- 청파지구 : 2,021㎡ (2동) - 도봉지구 : 6,290㎡ (5동)
- 연희A지구 : 21,816㎡ (15동) - 홍제지구 : 6,061㎡ (5동)

130

0130

추 진 상 황

○ '97~'98 : 낙산복원계획에 따라 동숭·낙산지구 시민아파트 25동 보상 및 철거시행 중

- 사 업 비 : 36,650백만원
- 추진실적('98.10월 현재)
  · 보 상 - 19동 997호 · 철 거 - 3동

문제점 및 대책

○ 시민아파트 철거적지 공원화를 위하여 단계별 보상을 추진하고 있으나 시 재정여건 악화로 계획된 예산의 확보가 어려운 실정임. (예 : '99 철거 예정인 청운, 본동지구가 각각 투자심사와 예산편성 단계에서 2000년 이후로 유보됨)

○ 시 재정여건과 시민아파트의 안전도 등을 종합 고려하여 연차사업으로 추진

131

0131

그림 11 공원화 대상이 되는 시민아파트 철거 부지에 대해 명시한 자료 ('시민아파트 철거적지 활용방안 수립 추진', 〈시민아파트 철거적지 공원화 추진〉, 1988년, 서울기록원)



수도권

낙산 8만여평 녹지복원 '첫삽'

서울 북악산과 남산을 연결하는 녹지축인 낙산이 복원된다. 낙산은 지난69년 종로구 동숭동 신지곡에서 부터 정상까지 빽곡이 시민 아파트가 들어섬으로써 30년간 「산의 기능」을 잃어버렸던 곳. 서울시는 이 낙산을 제모습으로 되살리기 위해 96년 조순(趙淳) 시장 시절부터 추진된 공원 소성사업에 본격 착수, 27일 아파트 철거공사를 시작했다.

시민아파트 30개동 철거작업 시작
2001년까지 도심속 공원으로 조성

철거되는 낙산-동숭 시민아파트는 모두 30동 1,359가구로 시는 8만여평의 터에 2001년까지 모두 1천1백억원을 투입, 녹지 산책로 야외무대 옥사유적 등을 조성할 예정이다. (기본구상도)

충분한 녹지와 휴식시설을 확보하기 위해 시민아파트 외에 종로구 창신동, 성북구 삼선동 등 주변 단독주택 300여동도 함께 철거된다. 낙산은 남산, 인왕산, 북악산과 함께 서울 내사산(內四山)의 하나로 서쪽 우백호 인왕산에 대치되는 동쪽 좌청룡에 해당된다.

일제 강점기 존재되는 계곡만 수석과 무성한 수목으로 시민들의 산책과 유상(遊賞) 공소였으며 동촌(東村) 이덕무 세거지(世居地)를 비롯, 청백리 지봉 이수광의 외조부 유관이 기거한 비우당(庇雨堂) 등 유적이 많은 곳이다.

서울시는 이같은 낙산의 역사·문화성과 녹지축 회복을 위해 옛 산세를 살리면서 훼손된 수목을 증산하고 비우당 등 역사유산을 복원하는 한편 현대적인 조경·운동·조명·관리 시설을 갖추기로 했다.

최용호(崔容豪) 서울시 공원녹지과장은 「낙산 공원화 사업은 시민아파트를 철거, 고층의 아파트 숲으로 가려있는 대신 녹지와 역사성을 복원하는 것으로 향후 서울시 도시계획 정책의 방향을 제시하는 의미를 띠고 있다」고 말했다.

정기수기자

서울의 허파를 이고 있던 동숭시민아파트가 27일 포크레인 등 중장비에 의해 철거되고 있다. 서울시는 2001년까지 아파트 터에 공원을 꾸며 시민에게 돌려줄 계획이다. 우철훈기자

그림 12 종로구가 서울시에 보고한 문서에 포함된 신문기사이다. 낙산공원 복원화와 함께 추진된 시민아파트 철거를 내용으로 다루고 있다. (〈낙산복원 공원화 조성에 따른 시민아파트 철거결과 보고〉, 1999년, 서울기록원)

시민아파트 철거 과정에서 몇몇 아파트는 그 흔적을 남기게 되었다. 삼일시민아파트의 경우 현재 창신·숭인지구 12개 동의 건물 가운데 두 개 층에 해당하는 상가건물만 남아 있다. 상가아파트였던 삼일시민아파트의 경우 재개발 과정에서 보상 갈등이 있었던 상가동은 그대로 존치되었다. 도봉시민아파트는 군사 보호구역 내 위치하는 방호시설이라는 이유로 공원 조성이 어렵다고 판단하여 공원화는 취소되었지만, '평화문화진지'라는 문화공간으로 재생되었다. 그중 시민들의 의지로 그 흔적이 남은 아파트도 있다. 옥인아파트의 경우는 철거 진행 당시 서촌 일대 주민들이 "옥인아파트 일부를 보존해 기억을 이어가자"라고 종로구청에 제안하여 철거 중간 벽체 일부를 남기게 되었다. 주민들은 "마구잡이 개발 시대의 산물이긴 했지만, 누군가에게는 고향이었고, 소중한 집이었던 기억을 일부라도 남기기 위함이었다"라고 설명했다. 그리하여 7동의 벽체 일부가 남게 됐다. 이는 서울에서 아파트가 철거된 후 흔적을 남긴 첫 사례이다.[23]



그림 13 옥인시범아파트의 철거 전후 비교 모습이다. (〈옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보〉, 2009년, 서울기록원)

23 중앙선데이, 주민이 앞장서 '기억' 남긴 옥인시범아파트, 2018.3.17., https://www.joongang.co.kr/article/22449249;
〈옥인시범아파트 도시계획시설(녹지)조성시 유의점 등 통보〉, 2009년, 서울기록원. 이 문서에서는 옥인시범아파트 철거 시 유의점을 명시하면서, 수계 및 자연경관의 보존 이외에도 건물 1개 동 존치에 대해 통보하고 있다.

과거 서울의 주택 문제를 해결하고 저렴한 가격에 시민들에게 집을 마련해 주고자 했던 시민아파트는 서민들을 위한 주거의 형태로 자리 잡았다. 이러한 유형은 시민아파트와 궤적을 같이했던 중산층 아파트로 이어졌으며, 이후 '시범아파트'로 불리면서 시민아파트는 점차 중산층을 위한 주거 공간으로 변화해 나갔다.[24] 서민을 위한 주거라는 취지와 달리, 단기간에 많은 양을 공급하고자 했던 무리한 추진은 여러 가지 문제를 일으켰고, 결국 시민아파트 대부분은 철거가 되어 이제는 기록으로만 남아 있다. 이 글은 그 남겨진 기록을 통해 누군가의 삶의 터전으로 도시에 자리했던 주택에 관한 기억을 더듬어보았다.

24 박철수, 『한국주택 유전자2』, 마티, 2021년, p.454.

시민아파트 주제 관련 기록물 평가 결과

사전평가	대부분 기록물이 2단계 업무기능 기반 평가에서 '주거환경개선사업', '주택재개발사업', '시범 및 시민아파트 정리' 업무에 해당하여 장기보존 판단되며, 3단계 주제 기반 평가에서도 중요 사건에 해당합니다.
서울기록원	과거 서울의 주택문제를 해결하고 저렴한 가격에 시민들에게 집을 마련하고자 했던 시민아파트에 대한 기록으로, 현재 대부분 철거가 되어 기록으로만 알 수 있어 역사적 가치가 있으며, 그 시대의 서울의 행정을 증빙하는 증거적, 행정적 가치가 있습니다.
평가심의회	20세기 후반 서울을 비롯한 대도시에서 개인소유의 단독주택 중심 주거 문화가 대규모 공동주택으로 전환된 현상은 도시 역사와 주거사에서 매우 놀랍고 주목할 만한 사건입니다. 특히 1960~70년대 추진된 시민아파트 건립 사업은 철거민을 위한 이주 정착지를 도시 외곽이 아닌 '도심'에 마련했다는 점에서 세계적으로 유례를 찾기 힘든 독특한 특성이 있습니다. 이 기록물은 1960년대 말 사업의 수립과 추진부터 와우시민아파트 붕괴 전후의 정책 기조 변화, 그리고 1990년대의 철거 및 공원화 과정(1997년 시민아파트 정리 5개년 계획 등)에 이르기까지 시민아파트의 전개와 쇠퇴 과정을 포괄적으로 담고 있습니다. 해당 기록물은 당시의 주거 및 도시 정비 정책의 변화를 복원할 수 있는 역사적 가치와 함께, 사업 추진 중단 및 공원화 과정에서의 행정절차와 의사 결정 구조를 입증하는 중요한 증거적 가치를 지닙니다. 특히 시민아파트는 현재 물리적으로 소멸한 도시 공간이기에 기록의 희소성이 매우 높습니다. 그간 자료의 한계로 인해 이 독특한 주거 형태에 관한 후속 연구가 제한적이었던 점을 고려할 때, 서울기록원이나 서울역사박물관 주도의 학술 연구를 위해서라도 장기 보존이 필수적입니다. 나아가 이 기록물은 단순한 행정 문서를 넘어 활용 가치가 매우 높습니다. 공동욕실, 온돌방, 장독대 등 과거의 생활 양식과 현대적 구조(침실, 거실) 가 혼재된 도면 자료들은 주거 생활사 연구는 물론, 과거의 기억과 연결된 전시 및 교육 콘텐츠로 개발될 잠재력을 가지고 있습니다. 결론적으로 이 기록물은 서울이라는 도시의 성장과 인간 주거 문화의 변천을 이해하는 핵심 단서이자, 향후 더 나은 주거 문화를 모색하고 도시 공간의 변화를 입체적으로 조명하기 위해 반드시 보존되어야 할 자산입니다.

이상도시의 이상주거, 여의도 시범아파트

신은기



기록 읽기 3

이상적인 도시를 그리다

1971년 10월 30일 여의도 시범아파트가 준공되었다. 1,584세대, 12층 높이의 아파트 24개 동으로 이루어진 우리나라 최초의 고층 단지형 아파트였다. 오늘날 기준으로 12층은 그다지 높지 않지만, 당시에는 외국인을 위한 아파트 등 일부를 제외하고는 엘리베이터가 설치된 몇 안 되는 사례였다. 이후 단지형 고층 아파트는 20세기 후반을 지나며 우리나라 중산층의 대표적인 주거 형식 중 하나로 자리 잡았다는 점에서 이는 의미 있는 순간이었다.

우리나라 단지형 고층 아파트의 도입 과정을 보면, 단지형 아파트의 시작을 알린 마포아파트(1961~1964), 공식적으로 중산층을 대상으로 하면서 중대형 규모의 세대를 공급했던 한강맨션아파트(1970~1971), 학교와 공원, 상가가 모인 3,786세대의 대규모 단지형 아파트였던 남서울아파트(반포주공1단지아파트, 1971~1974) 등이 있었다. 여의도 시범아파트는 여기에 '고층'이라는 의미를 더했다. 마포아파트 역시 10층 높이에 엘리베이터가 있는 고층을 계획했지만, 엘리베이터 운영을 위한 전력 수급 문제 등을 포함하여 여러 여건상 6층 높이로 완공되어,[1] 엘리베이터가 있는 단지형 아파트는 여의도 시범아파트가 최초가 되었다. 또한 마포, 한강맨션, 남서울아파트는 모두 당시 대한주택공사에서 진행했던 프로젝트였다면, 이와 달리 여의도 시범아파트는 서울시 주도로 이루어졌다.

1968년 김현옥 서울시장1966.3.~1970.4.재임은 홍수가 나면 물에 잠기던 여의도에 제방을 쌓아 거대한 새로운 땅을 조성하고, 이 땅에 이미 계획이 진행 중이던 국회의사당뿐만 아니라 대법원과 시청, 외국공관 등이 집약된 신도시를 그렸다.

1 전력 문제를 포함하여 당시 우리나라 경제 및 사회 여건상 고층 아파트를 짓는 것이 부적절하다고 판단한 USOM(한미경제협력위원회/United States Operations Mission)의 적극적인 반대가 있었다. 대한주택공사, 『대한주택공사 20년사』, 1979년, p.237.

이어서 한국기술개발공사에서 김수근은 여의도에 입체도시 마스터플랜을 계획했다. 신문에 소개된 여의도 마스터플랜 계획은 이러했다.

> "1983년 꿈의 부시(部市) 여의도, 사람은 2층 상공으로 연결된 직선의 길(데크)를 다니고 차들은 그 밑의 지상(간선도로)을 시속 60킬로미터 이상의 논스톱으로 달린다. 섬 전체를 5~6층 정도의 건물이 덮이고 군데군데 탑처럼 3~40층의 건물이 규칙적으로 하늘을 찌른다. 데크와 데크 아래는 곳곳에 광장이 생겨 녹지대를 이루고 광장마다 세워진 모뉴먼트들은 건물들 사이사이로 트인 공간을 통해 최대한으로 한 눈 안에 들어오며, 같은 시계 안에서 서로 연결된다. 기능을 위한 도시의 메커니즘과 그 안에서 사는 한 사람 한 사람의 휴머니티는 그 기능적 유기체인 도시에서 한껏 추구 발휘된다. 낮이면 15~20만 명(주간인구)이 그곳에서 활동하고 밤에는 3만 명(야간인구)이 섬 변두리의 주택단지 안에서 안락한 생활을 한다."[2]

1968년 기준 서울시 전체 등록 차량 대수는 35,135대로 인구 10만 명당 차량수가 8대였던 것을 생각하면 보행자와 차량을 분리한 입체도시는 당시 현실이라기보단 미래지향적인 도시의 모습이었다.[3] 위의 신문 기사에는 이 외에도 국회 앞의 인공 수로와 국회 앞의 거대한 정원 등 다양한 "어트랙션"이, 김수근이 작성한 외국공관 관련한 외무부 질의·답변 자료에는 "음악당, 미술관, 도서관을 갖춘 또 다른 35,000평의 공원"이 등장하는 등,[4] 당시로서 실현 가능성이 낮아 보이는 호화로운 계획들이 담겨 있었다. 이러한 계획 속의 여의도는 자동차 위주의 교통망과 풍부한 녹지, 고층의 건축물과 다양한 문화시설을 갖춘 도시로, 1960년대 말 우리나라 기준으로 이들이 그렸던 청사진은 매우 이상적이고 혁신적인 도시의 모습이었다.

2 조선일보, 80년대의 여의도, 1968.3.21.

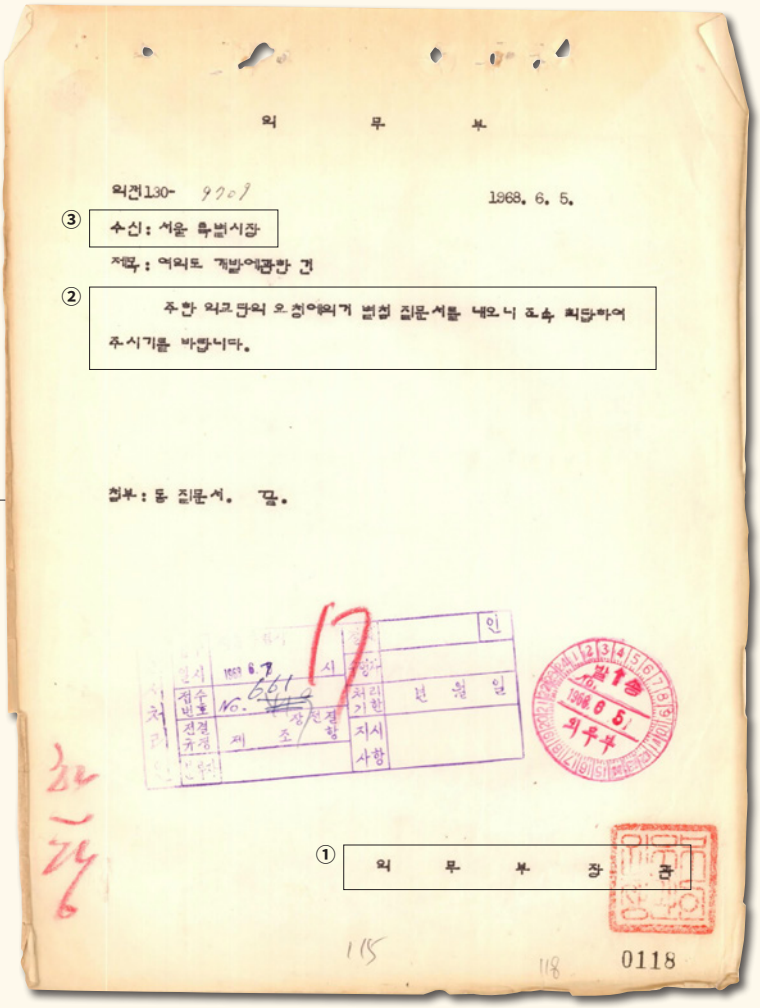
3 서울연구데이터서비스 웹사이트, https://data.si.re.kr/data/%EC%A7%80%ED%91%9C%EB%A1%9C-%EB%B3%B8-%EC%84%9C%EC%9A%B8-%EB%B3%80%EC%B2%9C-2003/394 (최종접속일자 2025.10.14.)

4 〈여의도 개발에 관한 건〉, 1968년, 서울기록원.

여의도 개발에 관한 건

〈여의도 개발에 관한 건〉은 1968년 6월 5일 외무부에서 서울시로 발송한 문서이다. 여기에는 외무부가 서울특별시장에게 요청한 질문서와 이에 대한 한국종합기술개발공사의 답변서가 함께 첨부되어 있다.

제목	여의도 개발에 관한 건
식별번호	RG303489-SR303495-FI137725-IT1413601
철제목	여의도 종합 개발 계획(1)
건제목	여의도개발에관한건
생산시기	1968년 6월
생산부서	외무부



외 무 부

외전130- 9207 1968. 6. 5.

③ 수신: 서울 특별시장

제목: 여의도 개발에관한 건

② 주한 외교단의 요청에의거 별첨 질문서를 내오니 조속 회답하여 주시기를 바랍니다.

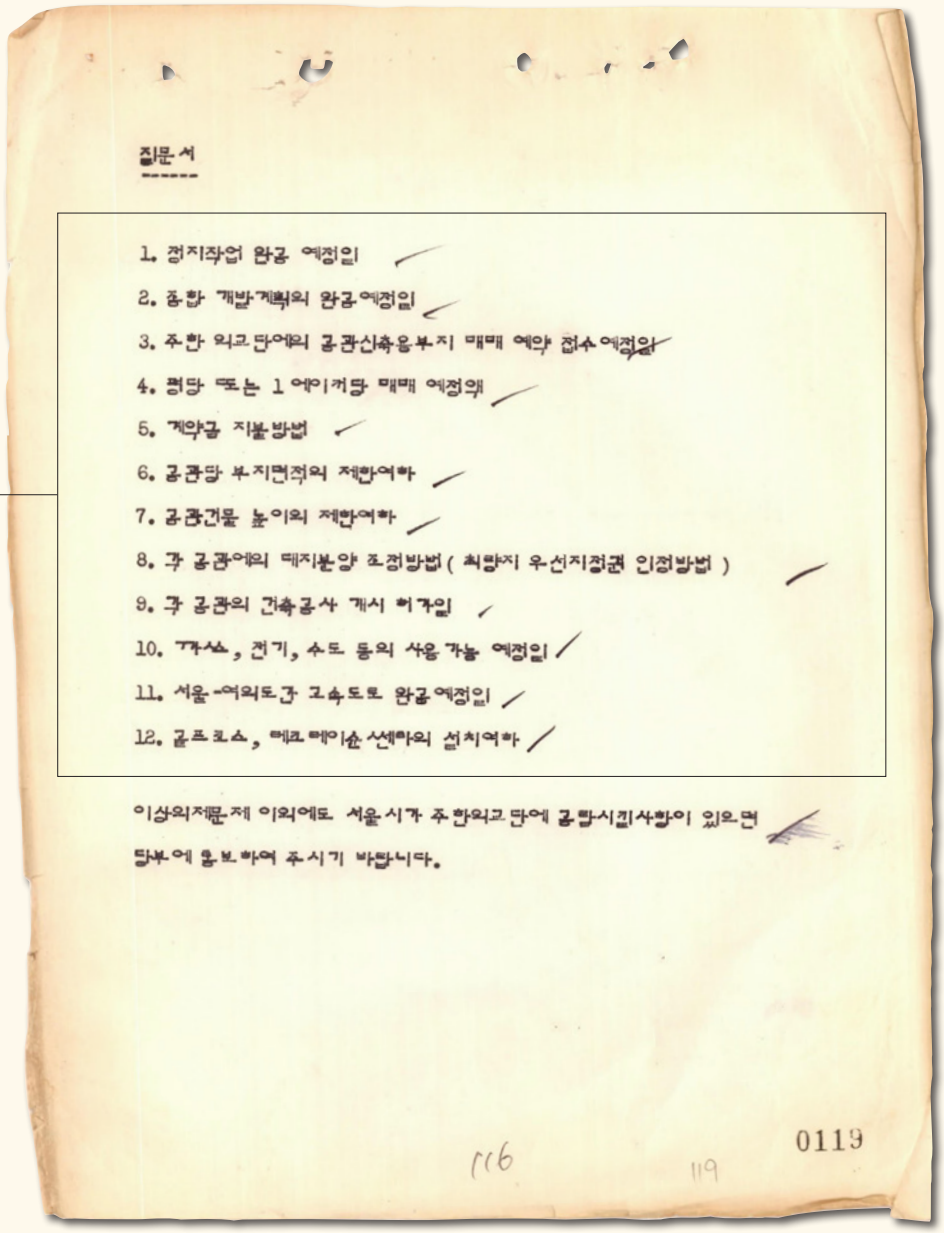
첨부: 동 질문서. 끝.

① 외 무 부 장 관

0118

❶ 1968년에는 여의도를 개발하면서 여의도에 외국공관을 유치할 계획이 있었다. 이러한 상황에서 외무부는① 각국 외교단으로부터 여의도개발 상황에 관한 질문을 취합②하여 서울시에 답변을 요청하였다③.

❷ 해당 질문 내용은 주요 공사 일정과 대지 금액, 부지와 건축 규모, 기반 시설과 부대 시설에 대한 사항을 담고 있다.



질문서

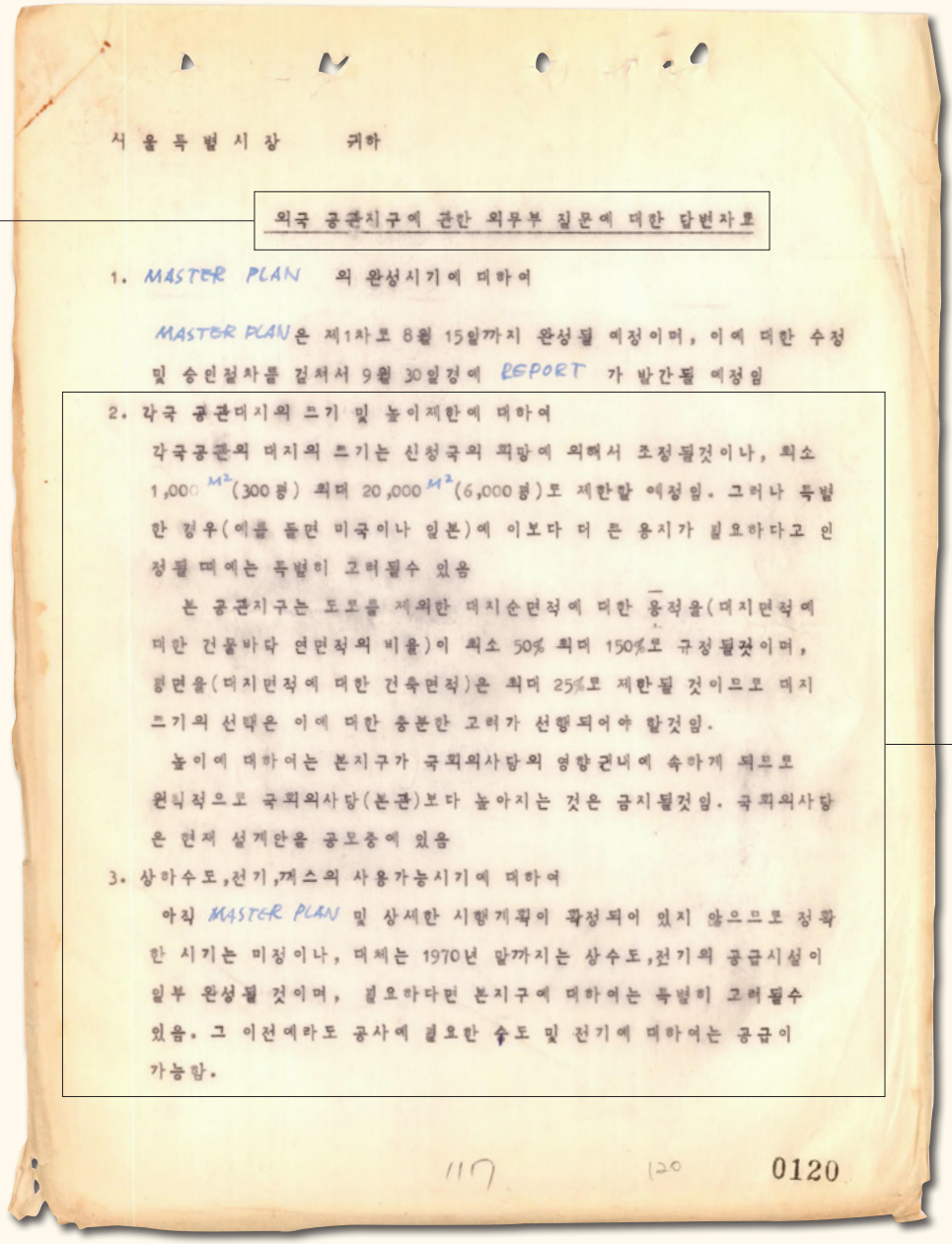
1. 정지작업 완공 예정일
2. 종합 개발계획의 완공예정일
3. 주한 외교단에의 공관신축용부지 매매 예약 접수예정일
4. 평당 또는 1 에이커당 매매 예정액
5. 계약금 지불방법
6. 공관당 부지면적의 제한여하
7. 공관건물 높이의 제한여하
8. 각 공관에의 대지분양 조정방법 (최량지 우선지정권 인정방법)
9. 각 공관의 건축공사 개시 허가일
10. 가스, 전기, 수도 등의 사용가능 예정일
11. 서울-여의도간 고속도로 완공예정일
12. 골프코스, 헬리콥터장의 설치여하

이상의제문제 이외에도 서울시가 주한외교단에 공탁시킬사항이 있으면 당부에 통보하여 주시기 바랍니다.

116 119 0119

❸ 이에 대하여 당시 여의도 마스터플랜❸을 담당하고 있던 김수근❻이 서울시에 보낸 답변의 내용이다.

❹ 답변 내용을 보면, 여의도개발 상황은 아직 마스터플랜 작성 단계로 공관 규모에 대해서는 신청국 희망에 따라 조정되나 최소 300평에서 최대 6,000평의 범위를 고려하고 있었으며, 예외도 가능함을 언급하고 있다. 높이에 대해서는 아직 공모 중인 국회의사당보다 높아지는 것은 금지하려는 언급이 있다. 상하수도와 전기, 가스의 사용 가능한 시기에 대하여는 미정이나, 1970년 말까지는 상수도, 전기의 공급시설이 일부 완성될 것으로 예상하고 있었다.



서 울 특 별 시 장 귀하

외국 공관지구에 관한 외무부 질문에 대한 답변자료

1. MASTER PLAN 의 완성시기에 대하여

MASTER PLAN은 제1차로 8월 15일까지 완성될 예정이며, 이에 대한 수정 및 승인절차를 거쳐서 9월 30일경에 REPORT 가 발간될 예정임

2. 각국 공관대지의 크기 및 높이제한에 대하여

각국공관의 대지의 크기는 신청국의 희망에 의해서 조정될것이나, 최소 1,000 M² (300평) 최대 20,000 M² (6,000평)로 제한할 예정임. 그러나 특별한 경우(예를 들면 미국이나 일본)에 이보다 더 큰 용지가 필요하다고 인정될 때에는 특별히 고려될수 있음

본 공관지구는 도로를 제외한 대지순면적에 대한 용적율(대지면적에 대한 건물바닥 연면적의 비율)이 최소 50% 최대 150%로 규정될것이며, 평면율(대지면적에 대한 건축면적)은 최대 25%로 제한될 것이므로 대지크기의 선택은 이에 대한 충분한 고려가 선행되어야 할것임.

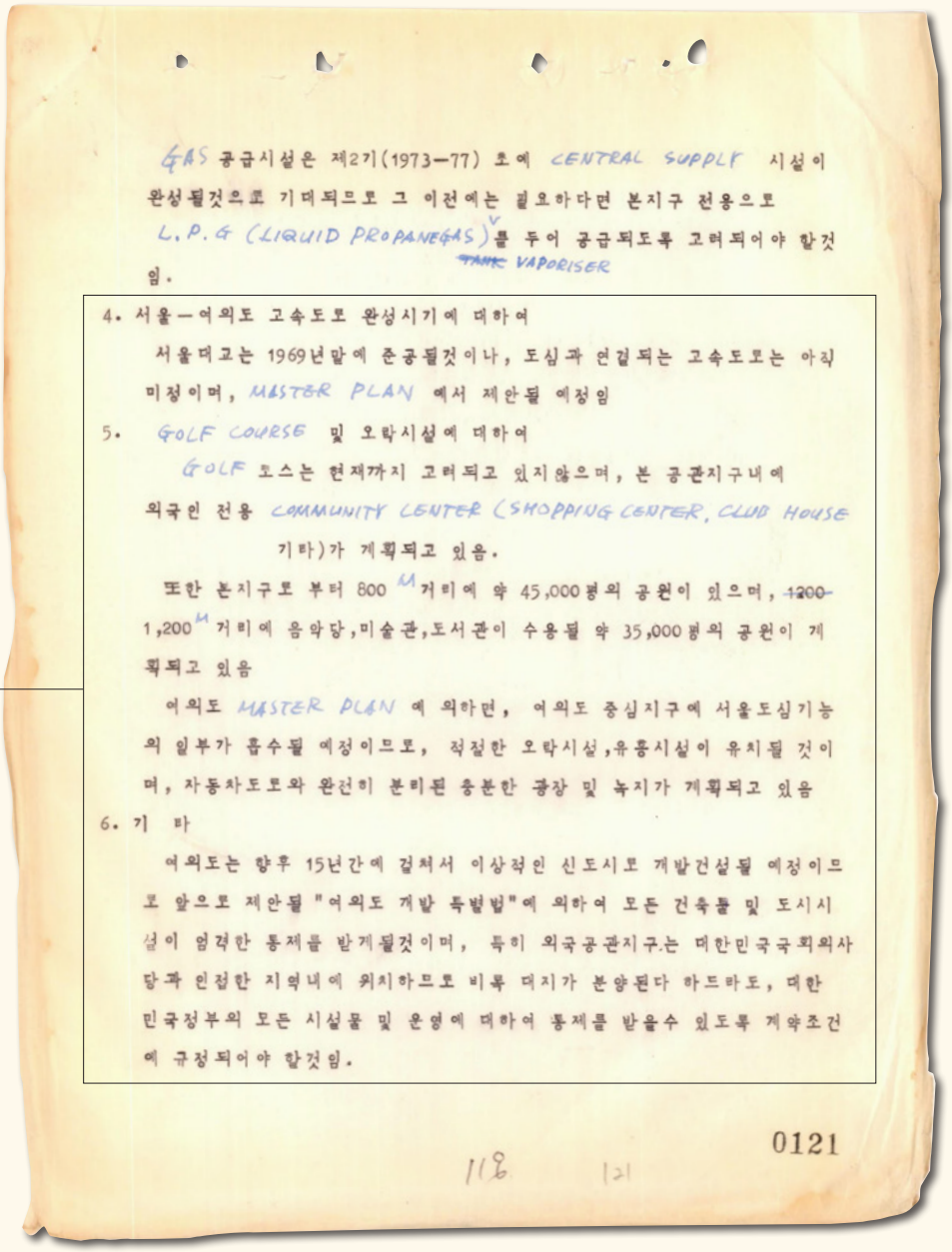
높이에 대하여는 본지구가 국회의사당의 영향권내에 속하게 되므로 원칙적으로 국회의사당(본관)보다 높아지는 것은 금지될것임. 국회의사당은 현재 설계안을 공모중에 있음

3. 상하수도,전기,가스의 사용가능시기에 대하여

아직 MASTER PLAN 및 상세한 시행계획이 확정되어 있지 않으므로 정확한 시기는 미정이나, 대체로 1970년 말까지는 상수도,전기의 공급시설이 일부 완성될 것이며, 필요하다면 본지구에 대하여는 특별히 고려될수 있음. 그 이전에라도 공사에 필요한 수도 및 전기에 대하여는 공급이 가능함.

117 120 0120

❺ 서울-여의도 고속도로 등 기반 시설에 대해서는 아직 마스터플랜 수립 단계로, 구체적인 일정은 미정으로 답하고 있다. 부대 시설에 대한 답변으로는 외국공관에서 질문했던 골프 코스는 고려되고 있지 않으나 외국인 전용 커뮤니티센터나 쇼핑센터, 그 외 각종 문화시설을 계획 중이라 답변하였다. 특히 마지막 부분에는 여의도를 이상적인 신도시로 개발하기 위하여 여의도 개발특별법을 제안할 예정이라는 점도 언급하였다.



GAS 공급시설은 제2기(1973-77) 로에 CENTRAL SUPPLY 시설이 완성될것으로 기대되므로 그 이전에는 필요하다면 본지구 전용으로 L.P.G (LIQUID PROPANEGAS) 를 두어 공급되도록 고려되어야 할것임. ~~TANK~~ VAPORISER

4. 서울-여의도 고속도로 완성시기에 대하여

서울대교는 1969년말에 준공될것이나, 도심과 연결되는 고속도로는 아직 미정이며, MASTER PLAN 에서 제안될 예정임

5. GOLF COURSE 및 오락시설에 대하여

GOLF 코스는 현재까지 고려되고 있지않으며, 본 공관지구내에 외국인 전용 COMMUNITY CENTER (SHOPPING CENTER, CLUB HOUSE 기타)가 계획되고 있음.

또한 본지구로 부터 800 M 거리에 약 45,000평의 공원이 있으며, ~~1200~~ 1,200 M 거리에 음악당, 미술관, 도서관이 수용될 약 35,000평의 공원이 계획되고 있음

여의도 MASTER PLAN 에 의하면, 여의도 중심지구에 서울도심기능의 일부가 흡수될 예정이므로, 적절한 오락시설, 유흥시설이 유치될 것이며, 자동차도로와 완전히 분리된 충분한 광장 및 녹지가 계획되고 있음

6. 기 타

여의도는 향후 15년간에 걸쳐서 이상적인 신도시로 개발건설될 예정이므로 앞으로 제안될 "여의도 개발 특별법"에 의하여 모든 건축물 및 도시시설이 엄격한 통제를 받게될것이며, 특히 외국공관지구는 대한민국국회의사당과 인접한 지역내에 위치하므로 비록 대지가 분양된다 하드라도, 대한민국정부의 모든 시설물 및 운영에 대하여 통제를 받을수 있도록 계약조건에 규정되어야 할것임.

0121

118 121

7. 별첨 여의도 개발계획 설명서 참조

—이상—

1968년 6월 일

❻

서울특별시 중구 태평로 1가 31번지
한 국 종 합 기 술 개 발 공 사
대표이사 사장 김 수 근

119 122

0122

그러나 1970년 4월 와우아파트 붕괴로 인하여 김현옥 시장이 사임하고 여의도 중앙에 국군의 날 행사가 가능한 거대한 광장이 생기며 김수근의 계획은 사라졌다.[5] 이후 1971년 8월 새로운 〈여의도 종합개발계획〉이 수립되었는데, 이를 담당했던 박병주는 입체 보행로를 없애고 슈퍼블록 중심으로 여의도를 재편성했다. 그 과정에서 대법원이나 외국공관, 문화시설 등은 제외되었다. 또한 서울시는 여의도 필지를 적극적으로 매각하여 서울시의 부채를 갚고 도시 기반 시설을 조성하고자 하였다. 대지 매각의 수익을 고려하여 업무 및 상업지역은 20만 평에서 16만 평으로 줄어들었으며, 주거지역은 16만 평에서 19만 평으로 확대되었다.[6] 하지만 여전히 서울시가 그렸던 여의도는 세계 유수의 도시에 비견될 만한 현대적인 도시였다. 〈여의도 종합개발계획〉 발표 당시 서울시는 신문 기사를 통해 "세계의 유수한 도시와 맞먹는 35%의 도로율을 확보하여 자동차 교통 체계에 대응하고, 87만 평 여의도 전역을 미관지구[7]로 만들어 업무지구의 건축계획은 서베를린의 가로(거리) 등과 같이 현대 건축가들의 건축작품 경작지구로 설정, 현대 건축의 온갖 기교를 한곳에 집중케 할 방침" 등을 내세웠다.[8]

여의도 택지 매각을 통하여 예산 문제를 해결하려는 서울시의 의도에도 불구하고 사업 초반 여의도 택지 매각은 부진했다. 이에 서울시가 직접 여의도에 아파트 건설 사업을 진행하기로 하고 여의도 시범아파트 사업을 시작하였다. 와우아파트 붕괴 사건으로 높아진 아파트에 대한 불신을 해소하고 여의도 개발의 출발점으로 삼기 위해, 서울시는 중산층을 위한 고급 아파트 사업으로 여의도 시범아파트 건립을 추진했다. 이 사업은 당시 양택식 시장1970.4~1974.9.재임의 주요 공약 사업이었다.[9] '여의도 시범아파트 건립협의회'에는 서울시 아파트 건설사업소뿐만 아니라 여의도 개발 및 택지 매각을 담당했던 한강건설사업소와, 기반 시설이 전무했던 허허벌판에 도로와 상하수도, 전기와 가스, 공원 등을 조성하기 위하여 서울시의 관련 기반 시설 부서들이 참여하였다. 또한 건립위원회에는 시교육위원회도 포함되었는데, 이는 서울시가 여의도에 단일학군제를 도입하려는 계획의 일환이었다.

---

5 〈국군의날 행사장소에 대한 요구 조건〉, 1968년, 서울기록원.

6 손세관, 『서울도시계획이야기 2』, 한울엠플러스(주), 2003년, pp.75~76.

7 미관지구로 지정되어 5층 이하로는 건축이 불가능했다.

8 1960년대 서베를린은 2차세계대전의 폐허 위에 여러 도시 재건 사업을 진행하였다. 이 때 미스반데로에, 한스샤로운 등 서구 유명 건축가들은 서베를린에 뉴내셔널갤러리, 베를린 필하모니홀 등 당시를 대표하는 작업들을 남겼으며, 이 외에도 굵직한 현대건축물이 다수 건설되었다. 특히 이 시기는 냉전시대로서 서베를린은 자유진영을 대표하여 다양한 현대건축의 실험이 이루어졌다. 본 기사는 이처럼 여의도를 현대 건축가들의 작업들이 밀집해 있는 곳으로 만들겠다는 의도로 보인다. 경향신문, 18만명 수용될 수중도시로, 1971.8.10.

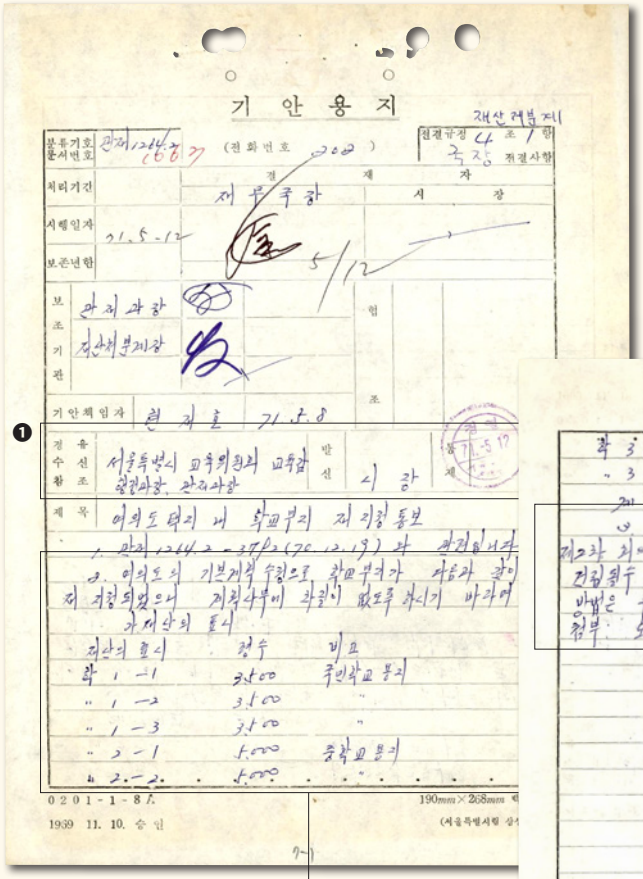
9 〈여의도 택지 내 학교부지 재지정 통보〉, 1971년, 서울기록원.

즉, 여의도 국민학교를 졸업할 경우엔 여의도 중학교와 여의도 고등학교로 진학할 수 있도록 학군을 연계한 것이다. 이 계획은 실제 여의도 시범아파트 성공 요인 중 하나로 평가받고 있다.

여의도택지내 학교부지 재지정통보

〈여의도 택지 내 학교부지 재지정통보〉는 여의도 기본계획 수정에 따라 국민학교와 중학교, 남자고등학교와 여자고등학교를 위한 필지가 바뀌었다는 내용을 1971년 5월 12일 서울시 재무국 관재과에서 서울시교육위원회에 통보하는 문서이다.

제목	여의도택지 내 학교부지 재 지정 통보
식별번호	RG53399-FI70919-VO102912-IT995878
철제목	시유지매각관리서류(여의도동)(3-1)(2-1)
건제목	여의도택지내학교부지재지정통보
생산시기	1971년 5월
생산부서	서울특별시 재무국 관재과



기 안 용 지

재산 관리 지

관재 1244.2-6677 (전 화 번 호 202)

결재 재무국장 시장

시행일자 71.5.12

관재과장

재산계부계장

기안책임자 권 재 훈 71.5.8

수신 서울특별시 교육위원회 교육감 참조 관리과장

제목 여의도 택지 내 학교부지 재 지정 통보

1. 관재 1244.2-3776.3(70.12.19) 과 관련됨.

2. 여의도의 기본계획 수정으로 학교부지가 지동과 같이 재 지정되었으니 계획사업에 착오없도록 하시기 바라며 재산상의 표시

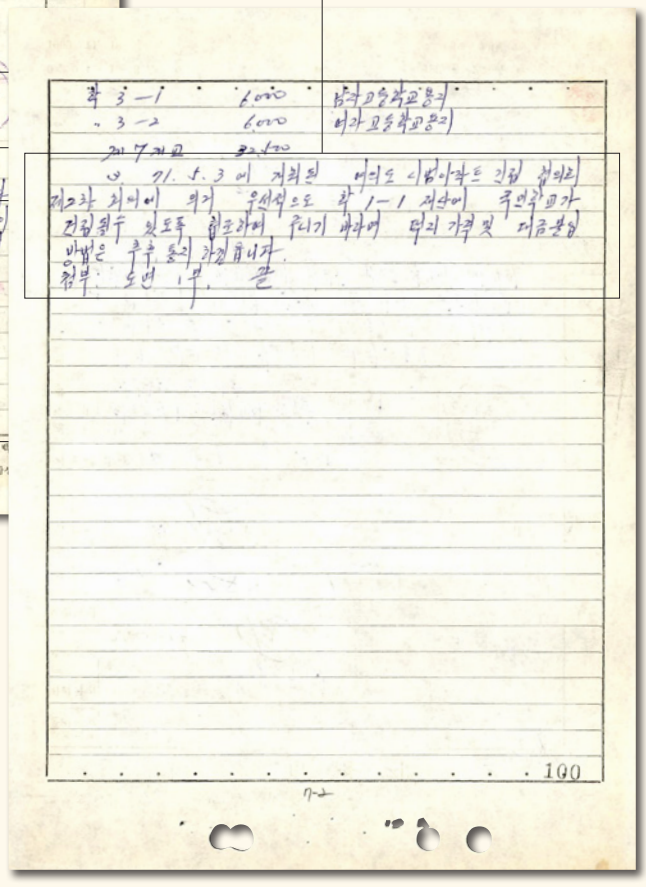
지번의 표시	평수	비고
학 1-1	3,500	국민학교 용지
" 1-2	3,500	"
" 1-3	3,500	"
" 2-1	5,000	중학교 용지
" 2-2	5,000	"

0201-1-87.

1959 11. 10. 승인

190mm×268mm

❶



학 3-1 4,000 남자고등학교용지

" 3-2 6,000 여자고등학교용지

계 7개교 32,500

o 71. 5. 3 에 개최된 여의도 시범아파트 건립 협의회 제2차 회의에 의거 우선적으로 학 1-1 지번에 국민학교가 건립될 수 있도록 협조하여 주기 바라며 택지 가격 및 지급방법은 추후 통지 하겠읍니다.

첨부: 도면 1부. 끝

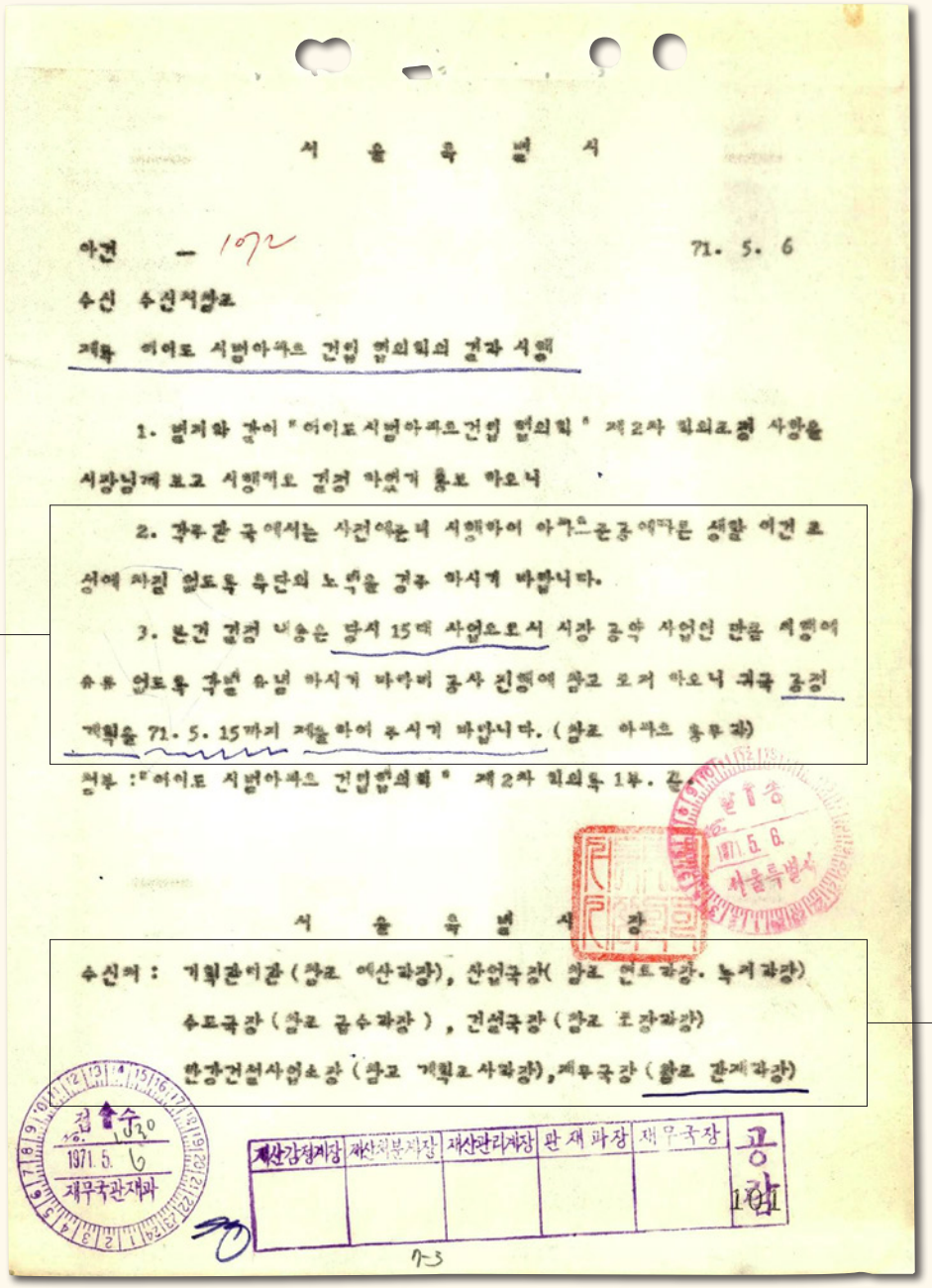
100

❷ 여의도 기본계획 수정에 따라 학교 부지가 재지정되었음을 통보하는 문서이다. 3,500평 규모의 국민학교 용지 3곳, 5,000평 규모의 중학교 용지 2곳, 그리고 6,000평 규모의 남·녀 고등학교 용지 각 1곳씩, 총 7개교 32,500평의 부지가 확보되었음을 보여준다.

❸ '여의도 시범아파트 건립협의회' 회의에 따라 국민학교가 빨리 지어질 수 있도록 당부하는 내용이 담겨 있다. 실제로 여의도 시범아파트 준공 이틀 후인 1971년 11월 1일 여의도 국민학교가 개교하였다.

❹ 서울시에서 여의도 시범아파트 조성에 관련된 부서에게 여의도 시범아파트 건립이 시의 15대 사업이자 시장 공약사업임을 알리고, '여의도 시범아파트 건립협의회' 2차 회의록을 전달하며 생활 여건 조성에 차질이 없도록 하라는 당부의 내용과 공정계획을 제출해달라는 요청을 담고 있다.

❺ 이 문서의 수신부서는 기획관리관, 산업국, 수도국, 건설국, 한강건설사업소, 재무국이다.



서 울 특 별 시

아건 — 1072 71. 5. 6

수신 수신처참조

제목 여의도 시범아파트 건립 협의회의 결과 시행

1. 별지와 같이 "여의도시범아파트건립 협의회" 제2차 회의로정 사항을 시장님께 보고 시행케오 결정 하였기 통보 하오니

2. 관계관 국에서는 사전에본대 시행하여 아파트준공예정은 생활 여건 조성에 차질 없도록 특단의 노력을 경주 하시기 바랍니다.

3. 본건 결정 내용은 당시 15대 사업으로서 시장 공약 사업인 관계로 시행에 유루 없도록 특별 유념 하시기 바라며 공사 진행에 참고 코저 하오니 귀국 공정 계획을 71. 5. 15까지 제출하여 주시기 바랍니다. (참조 아파트 동부과)

첨부 : "여의도 시범아파트 건립협의회" 제2차 회의록 1부. 끝.

서 울 특 별 시 장

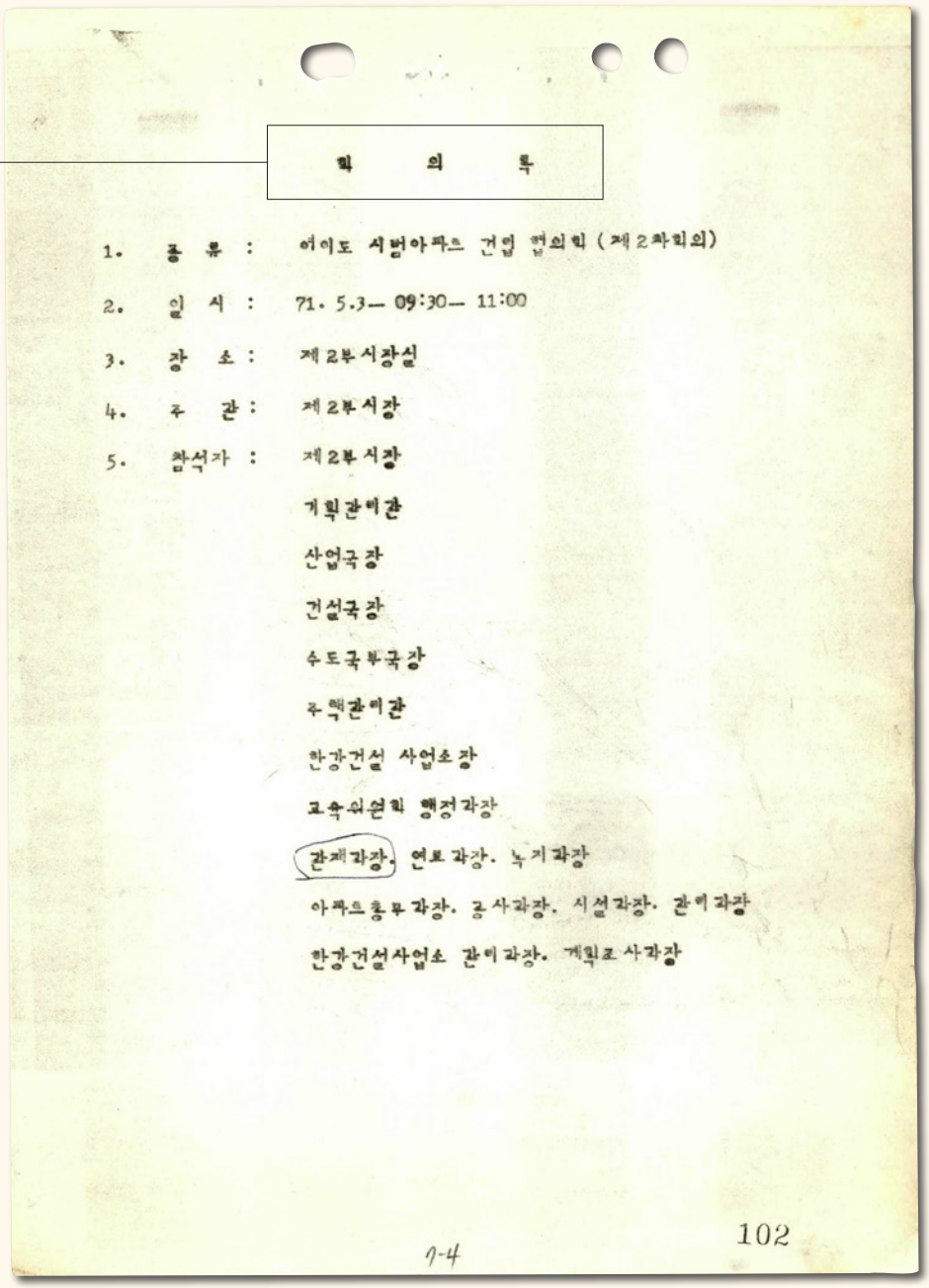
수신처 : 기획관리관(참조 예산과장), 산업국장(참조 연료과장, 녹지과장)
수도국장(참조 급수과장), 건설국장(참조 조정과장)
한강건설사업소장(참조 계획조사과장), 재무국장(참조 관재과장)

접수 1971. 5. 6 재무국관재과

재산감정계장	재산처분계장	재산관리계장	관재과장	재무국장	공람
					1971

7-3

❻ 여의도 시범아파트 건립협의회 제2차 회의록이 첨부되어 있다.



회 의 록

1. 종 류 : 여의도 시범아파트 건립 협의회 (제2차회의)
2. 일 시 : 71. 5.3— 09:30— 11:00
3. 장 소 : 제2부시장실
4. 주 관 : 제2부시장
5. 참석자 : 제2부시장
   기획관리관
   산업국장
   건설국장
   수도국부국장
   주택관리관
   한강건설 사업소장
   교육위원회 행정과장
   관재과장. 연료과장. 녹기과장
   아파트총무과장. 공사과장. 시설과장. 관리과장
   한강건설사업소 관리과장. 계획조사과장

7-4

102



6. 회의 로검 내용

업무 공사명	주 관 국 (과)	결 정 내 용	비 고
1. 상수도공급 공사	수도국(급수과)	1. 현재 서울로를 건너온 250 / 급수관에서 여의도내공동구 공사와 관계없이 지선도로를 이용. 배관하여 2. 71. 7.30 까지 급수모록 시설하고 3. 소요예산 20.000.000원은 추경예산에 확보모록조치한다.	계획관리관
2. 개스공급 공사	산업국 (연료과)	1. 계획보 예산 30.000.000원으로 우선 개자제를 발주 공기의 천연이없도록 긴급 조치하고 2. 배관된공장 건축 후가 예산(70.000.000원) 은 2차추경에 한강특별회계에서 확보한다. 3. 여의도내 공동구를 이용 배관함을 원칙으로하되 공동구 공사가 71. 9. 30일 완공 예정이아면 개스공급이 지연되니 공동구 이외의 지선을 이용 배관 공급하는 방안을 연구 선택 결정하여 71. 9. 20까지 공급에 지장 없도록 조치한다. 4. 아파트 단지내 배관은 71. 8.15 이전에 완료 아여야 하며 5. 개스공장 건립부지는 계획 1.000평을 선정 배정완료 되었으니 진행에차질 없도록조치	계획관리관

9-5

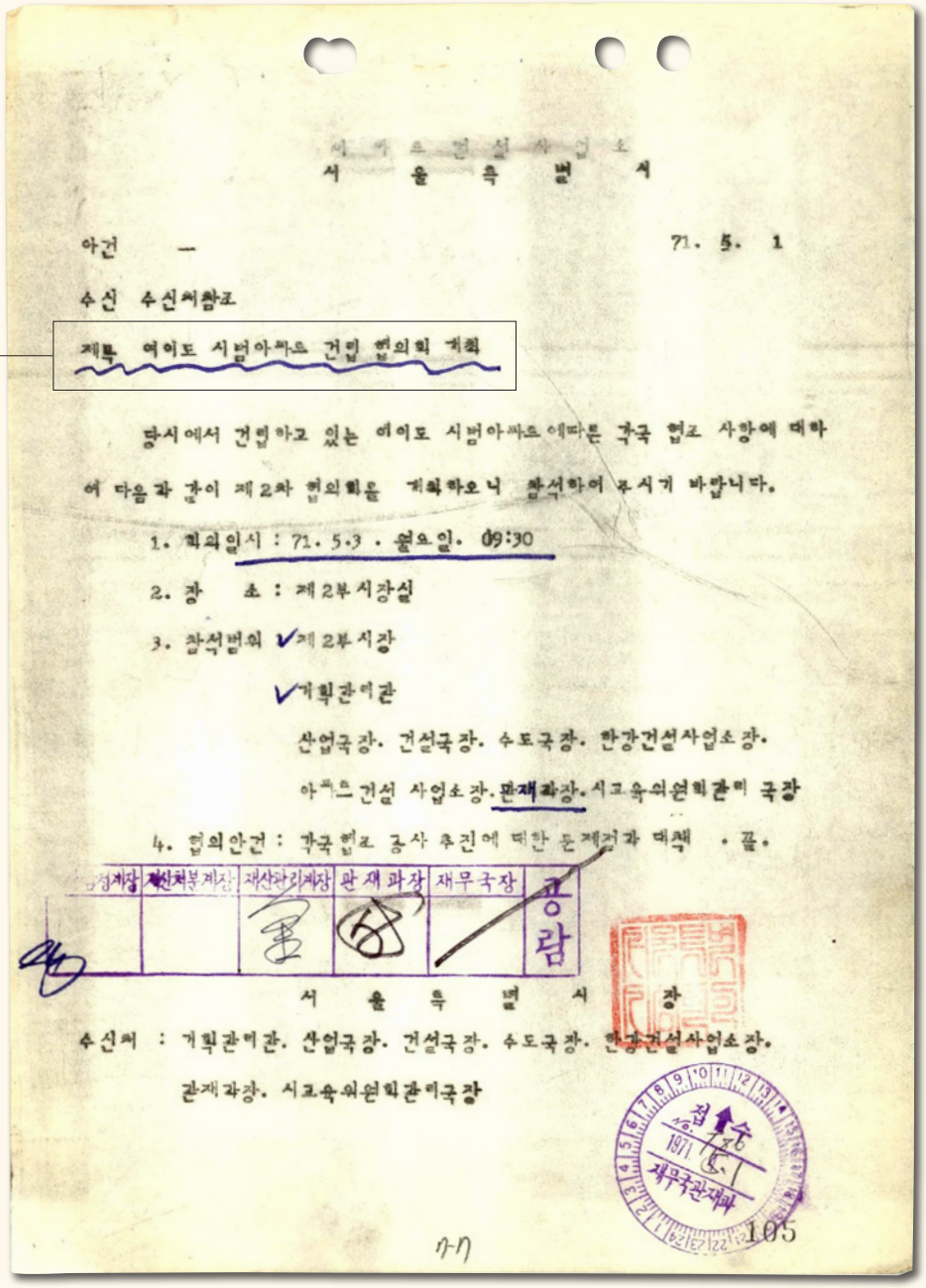
단지내개관 도로로장	건설국(로장과)	1. 예산은 일반회계에서부담하여 (12.160.000 원) 2. 71. 9. 20까지 로장 완료한다.	계획관리관
공동구공사 하수도공사 간선도로로장 가로등설치공사	한강건설사업소	한강건설 사업소 예산으로(추가소요 14.900.000원) 공동구공사 71.8/30 까지 하수도공사 71. 8/30 까지 간선및 지선. 주변도로 로장 71.9/20까지 가로등공사 71.9.20까지 완료하여 아파트 입주될 학계관공사에 지장없도록조치한다.	계획관리관
아동공원시설 공사	산업국(녹지과)	1. 소요예산을 확보하여 (약10.000.000원 이내) 2. 71.9.15 까지 시설을 완료한다.	계획관리관
여이도학교 건립공사	시교육위원회	1. 우선 국민학교(1개교)건립 위치를 교육위에 검식서면통보하고 (예정 부지는 현재 매입이 완료 되었음) 2. 단지내에관하여는 관계과장과 교육위가 협의하되(우경예산명 년내상환 예정) 3. 71.9.30에 계속할수 있도록 우선발주하되 여이도의 성격에 맞추어 현대화된 시설(수세식변소및 난방등)을 갖추도록 조치한다.	한강건설사업소 관계과 관계과

9-6 104

❼ 회의록을 살펴보면 당시 여의도 시범아파트 건립에 참여한 부서들을 알 수 있는데, 대략 다음과 같다.

- 수도국 급수과(상수도)
- 산업국 연료과(개스공급공사)
- 건설국 포장과(단지내 기간도로)
- 한강건설사업소(공동구공사, 하수도공사, 간선도로포장, 가로등설치공사)
- 산업국 녹지과(아동공원시설공사)
- 시교육위원회(여의도학교건립공사)

❽ 여의도 시범아파트 건립 협의회 개최를 알리는 공문이 첨부되어 있다.



서 울 특 별 시

아건 — 71. 5. 1

수신 수신처참조

제목 여의도 시범아파트 건립 협의회 개최

당시에서 건립하고 있는 여의도 시범아파트에따른 국국 협조 사항에 대하여 다음과 같이 제2차 협의회를 개최하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

1. 회의일시 : 71. 5. 3 . 월요일. 09:30

2. 장 소 : 제2부시장실

3. 참석범위 ✓제2부시장

✓계획관리관

산업국장. 건설국장. 수도국장. 한강건설사업소장.

아파트건설 사업소장. 관재과장. 시고육위원회관리국장

4. 협의안건 : 각국협조 공사 추진에 따른 문제점과 대책 . 끝.

재산처분계장	재산관리계장	관재과장	재무국장
	重	68	공람

서 울 특 별 시 장

수신처 : 계획관리관. 산업국장. 건설국장. 수도국장. 한강건설사업소장.

관재과장. 시고육위원회관리국장

접수 1971 5. 재무국관재과

105

71-11

1970년 9월 25일에 착공된 시범아파트는 13개월 뒤인 1971년 10월에 준공되었다. 준공 기준 여의도에서 가장 먼저 지어진 아파트는 이보다 2개월 앞서 준공된 여의도 초원아파트였지만, 초원아파트가 1개 동 규모였다면 여의도 시범아파트는 24개 동 단지형 고층 아파트라는 새로운 프로토타입으로 허허벌판이던 여의도에 유사한 아파트들의 시작을 알렸다는 데 의미가 있다. 여의도 시범아파트 사업을 진행하면서 서울시는 제2아파트 건립에 대한 의지를 지속적으로 보였다. 현재 서울도서관이 소장한 〈여의도 시범아파트 계획〉 자료에는 여의도 시범아파트 건립 초기 계획과 함께, 인접 택지에 대한 아파트 건립 계획이 언급되어 있으며, 제2아파트 건립 예정 부지와 관련된 자료도 포함되어 있다. 또한 여의도 시범아파트 건축계획을 담당했던 서울합동기술개발공단에서 여의도 아파트 건립 사업제안서를 서울시에 제출하고 부지 관련 협상을 한 자료도 남아 있다.[10] 다행히 여의도 시범아파트 분양은 초기에는 부진했으나 준공 이후에는 크게 성공하면서 이후 여의도에는 라이프주택개발, 삼익주택, (주)한양, 삼부토건 등 민간회사들이 단지형 고층(12~15층 규모) 아파트 건설을 이어갔다.[11]

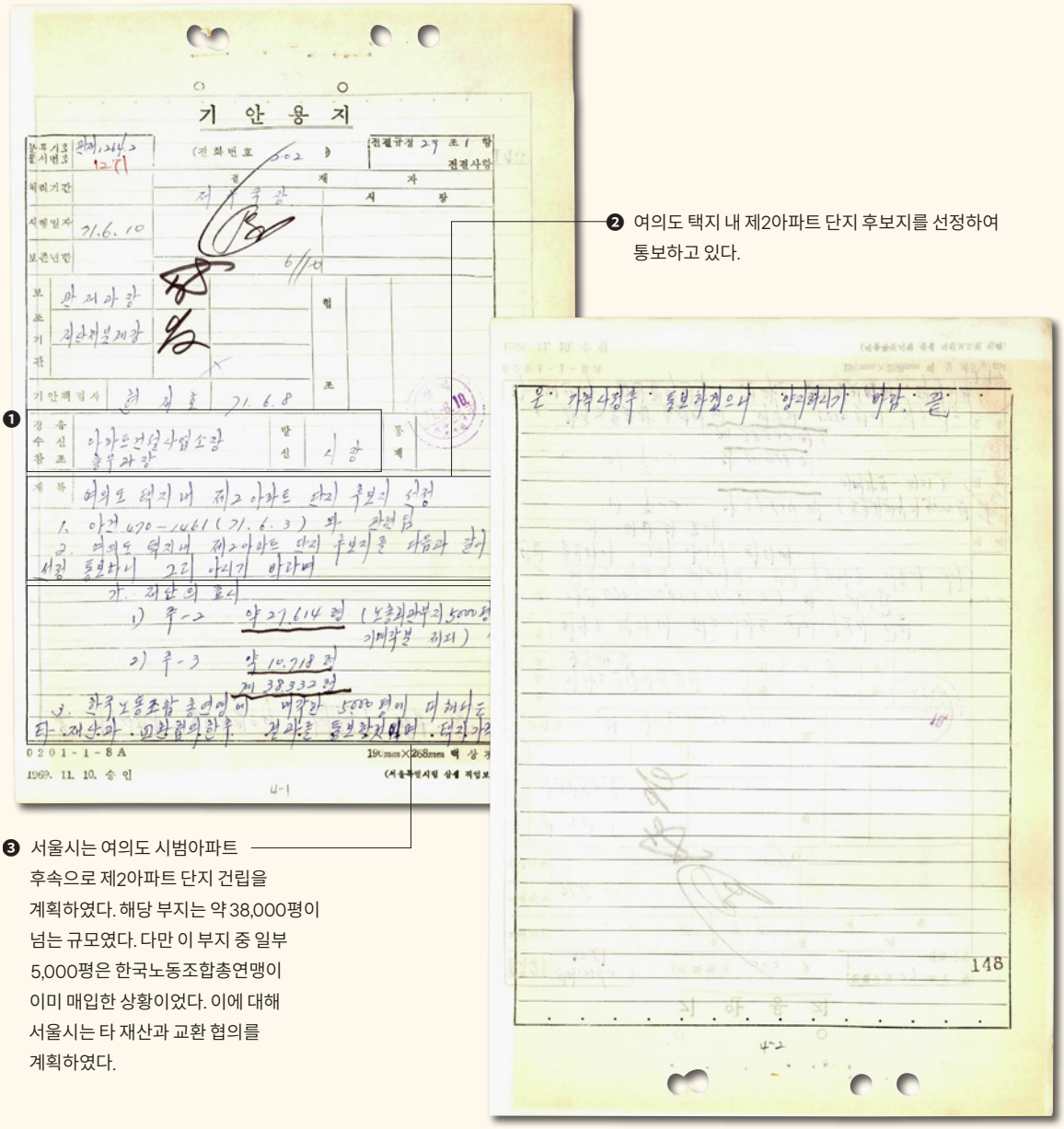
10 1972년 3월 경기 불황을 이유로 제2 시범아파트 건립계획을 취소하였으나 1972년 9월 미국 차관으로 사업을 재추진하려 했던 것으로 보인다. (매일경제, 여의도 신축아파트 계획 백지화, 1972.3.15.; 매일경제, 여의도에 중산층 아파트를, 1972.9.7.)

11 1978년 라이프주택의 미성아파트가 마지막으로 준공되었다. 업체별 완공 가구 수는 삼익주택 2천3백44가구, 라이프주택 1천7백81가구, 한양주택 1천6백46가구, 삼부토건 8백66가구였다. (매일경제, 아파트지구 패트롤, 1979.1.22.)

여의도택지내 제2아파트단지 후보지선정

〈여의도 택지내 제2아파트 단지 후보지 선정〉은 1971년 6월 10일 서울시 재무국 관재과에서 아파트 건설 담당 부서인 아파트 건설사업소에게 제2아파트 부지 예정지를 선정하여 통보하는 내용이다.

제목	여의도 택지내 제2아파트 단지 후보지 선정
식별번호	RG53399-FI70919-VO102913-IT995899
철제목	시유지매각관리서류(여의도동)(3-1)(2-1)
건제목	여의도택지내제2아파트단지후보지선정
생산시기	1971년 6월
생산부서	서울특별시 재무국 관재과



기 안 용 지

여의도 택지내 제2아파트 단지 후보지 선정

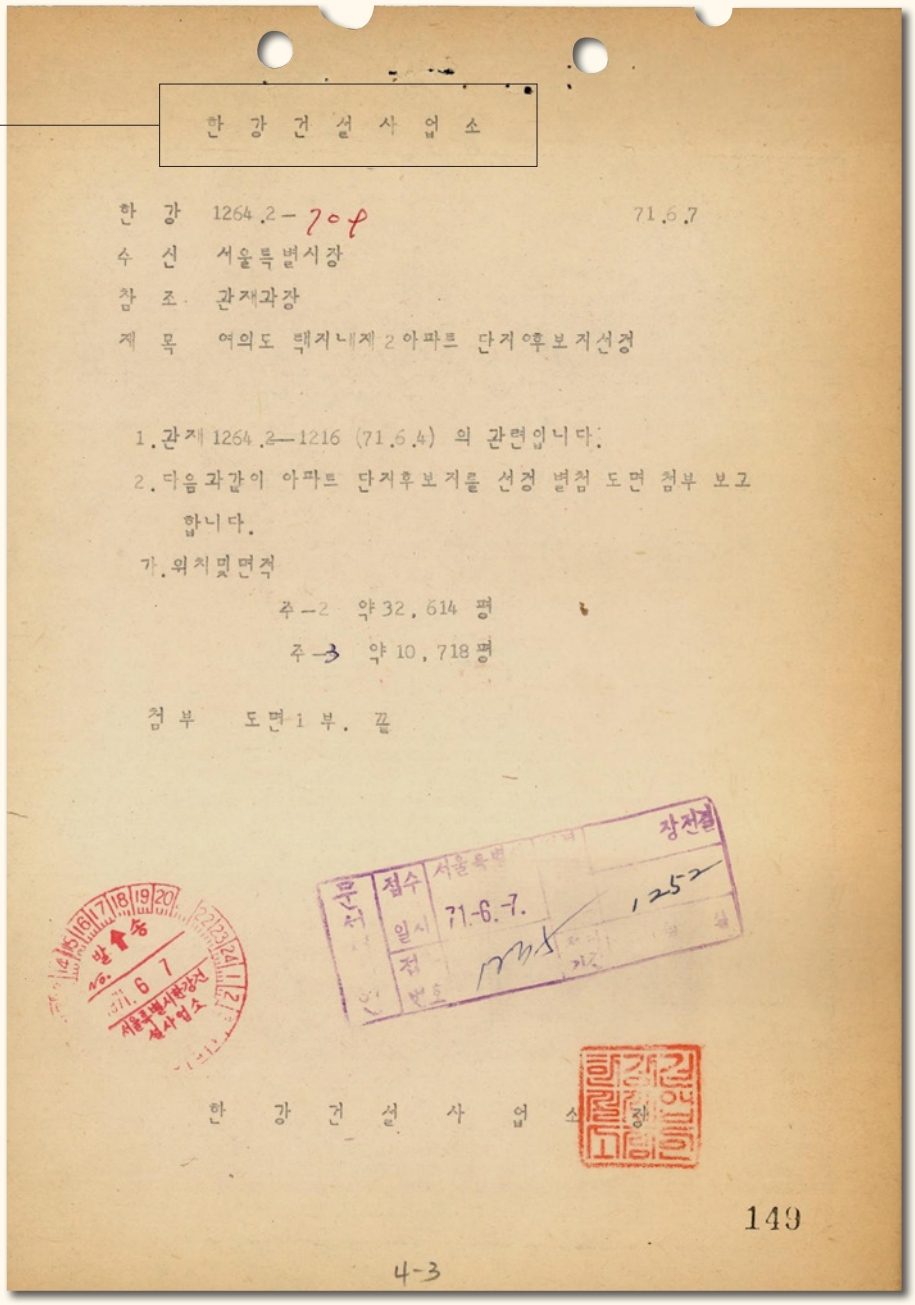
1969. 11. 10. 승 인

❶

❷ 여의도 택지 내 제2아파트 단지 후보지를 선정하여 통보하고 있다.

❸ 서울시는 여의도 시범아파트 후속으로 제2아파트 단지 건립을 계획하였다. 해당 부지는 약 38,000평이 넘는 규모였다. 다만 이 부지 중 일부 5,000평은 한국노동조합총연맹이 이미 매입한 상황이었다. 이에 대해 서울시는 타 재산과 교환 협의를 계획하였다.

❹ 여의도 택지매각을 담당하고 있는 한강건설사업소가
해당 부지를 지도에 표시해서 전달한다는 내용이 담겨있으며,
해당 지도를 첨부하였다.



한 강 건 설 사 업 소

한 강 1264.2-70ㅏ 71.6.7
수 신 서울특별시장
참 조 관재과장
제 목 여의도 택지내 제2아파트 단지예후보지선정

1. 관재 1264.2-1216 (71.6.4) 의 관련입니다.
2. 다음과같이 아파트 단지후보지를 선정 별첨 도면 첨부 보고 합니다.

가. 위치및면적

주-2 약 32,614 평
주-3 약 10,718 평

첨 부 도면 1 부. 끝

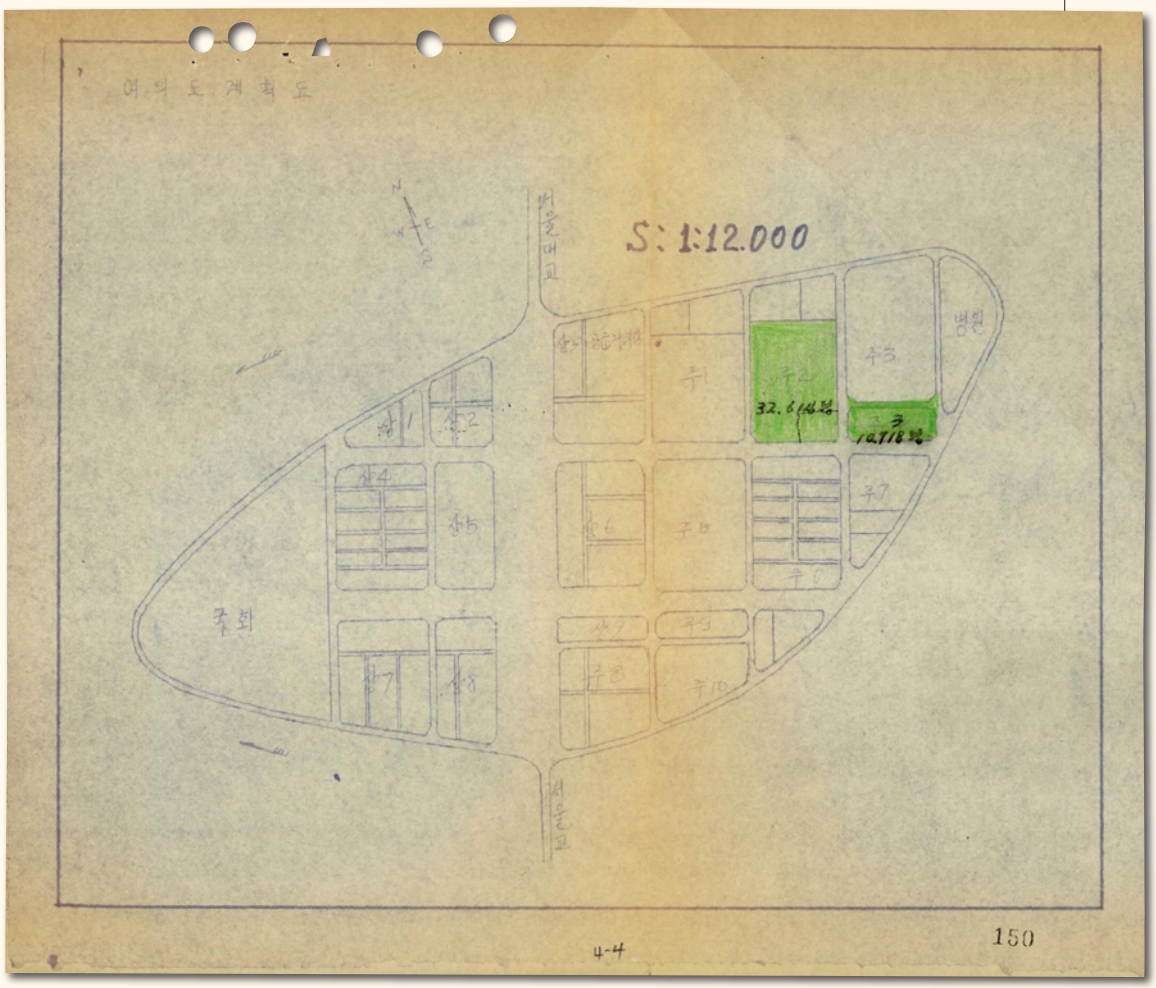
서울특별시 한강건설사업소장

149

4-3

PART 2 기록 그리고 서울

❺ 지도에 초록색으로 표시된 부지 예정지는 현재 여의도 화랑아파트, 대교아파트, 한양아파트 일대(주-2)와 삼익 및 은하아파트 일대(주-3)에 해당한다. 여의도 시범아파트는 병원 옆 주-3지역에 위치한다. 병원으로 표시된 지역에는 현재 여의도 성모병원 외 63빌딩, 라이프오피스텔, 금호 리첸시아 주상복합 등이 자리하고 있다.



다만 당시 논의되었던 제2아파트 계획은 이듬해인 1972년 봄에 경기 불황을 이유로 백지화되었다는 기사가 발표되었다.[1] 이후 다시 여의도 시범아파트 계획을 담당하였던 서울합동기술개발공단이 현재 여의도 삼부아파트 일대에 여의도 아파트 계획 사업제안서를 제출하는 등 유사한 사업 시도가 있었으나, 결국 서울시는 여의도 시범아파트 이후 여의도 아파트 건립 사업에 참여하지 않았다.

1 매일경제, 여의도 신축아파트 계획 백지화, 1972.3.15.



그림 1 여의도 시범아파트 전경 (〈여의도 시범아파트 단지와 서울대교, 현 마포대교〉, 1973년, 서울역사아카이브)



그림 2 1981년 여의도 시범아파트 전경, 주변으로 비슷한 높이의 아파트 단지들이 조성되었다. (〈여의도 시범아파트〉, 1981년, 서울역사아카이브)





그림 3 63빌딩 건립 당시 여의도 전경 (〈서울시내 공사현장 모습〉, 1985년, 서울기록원)

여의도 시범아파트 준공식에는 양택식 서울시장과 박정희 대통령이 참석하였다. 준공 즈음하여 양택식 시장이 여의도 시범아파트에 대해 남긴 다음의 말은 지금도 여의도 시범아파트 입구 기념비에 새겨져 있다. 여기에는 새로운 이상도시에 향한 비전과, 여기에 세워진 시작점에 대한 기원이 담겨 있다.

"여기 불모의 땅이었던 여의도를 개발하고 그 일각에 시민의 보금자리가 될 아담하고 현대적인 24동의 아파트를 세웠읍니다. 이는 오로지 우리 모두가 살기 좋은 대 서울을 건설하려는 의욕과 협동의 결실이요 상징이라고 하겠읍니다.
한강 변의 기적을 이룩하여 조국 근대화 과업 완수에 이바지하려는 우리의 줄기찬 노력은 이제 그 열매가 하나하나 알차게 영글어 가고 있으며 이 아파트의 건립 또한 그 결실의 하나입니다.
앞으로 여의도는 명실공히 수도 서울의 심장부로써 꿈과 정서가 깃든 이상도시로 건설되어 나갈 것을 확신하며 이곳이 입주자 여러분의 복되고 보람찬 삶의 터전이 되기를 기원하고 이 일을 위하여 성원하여 주시고 애써주신 모든 분께 깊은 감사를 드립니다."

1971년 10월 일 서울특별시장 양택식



그림 4 여의도 시범아파트 준공기념비 (직접 촬영)

모던리빙 :
현대적 시설을 갖춘 거주 공간

산업화 시기, 현대적인 생활을 위한 주거 공급은 국가적 관심사였다. 특히 아파트는 토지의 효율적 활용과 함께 국민의 생활 방식을 현대화할 수 있는 좋은 수단으로 여겨지기도 했다. 이는 최초의 단지형 아파트였던 마포아파트 준공식에서 당시 박정희 국가재건최고회의 의장의 축사에서도 드러났는데, 이 축사는 "이제까지 너무나도 비경제적이고 비합리적인 면이 많았던 우리나라 의식주 생활"에 대한 인식과 이를 해결하기 위하여 "현대적 시설을 완전히 갖춘 마포아파트가 생활 혁명을 가져오는 계기"라는 내용을 담고 있었다.[12] 마포아파트는 서구식의 입식 생활을 기반으로 하였으며, 대한주택공사 설명에 따르면 "침실을 완전 분리하고, 수세식 화장실을 설치하고, 부엌과 욕실을 집중시켜 설비를 효율적으로 사용하도록 하고, 반침(벽면에 만든 붙박이 수납공간)을 두어 별도의 가구가 필요 없도록" 하는 등 당시로선 다양한 혁신을 담았다.

1960년대 후반에는 전기와 가스, 수도 등 설비에 관한 관심이 높아졌다. 1969년에 발행된 신문 기사를 보면, 생활의 현대화를 이루기 위한 조건으로 전기와 수도, 쓰레기 처리 등을 언급하고 있다. 또한 당시 아파트 생활의 문제점으로 지적되었던 장독대를 어디에 둘 것인지에 대해서도, 향후 장독대는 점차 사라질 것으로 보았다.

"69년은 70년대에 맞을 현대생활(모던리빙)에로의 발돋움을 굳히는 해.
능률적인 현대 시설 속에 즐겁고 효과적인 현대생활을 펼칠 꿈에 부풀어 있다.
현대에 알맞은 생활의 현대화, 개인 정신의 현대화를 위해 한층 새로운
각오가 요청된다. … 생활이 현대화하고 복잡해질수록 주택구조와 생활방식의

12 대한주택공사, 『대한주택공사 20년사』, 1979년, pp.227~228.

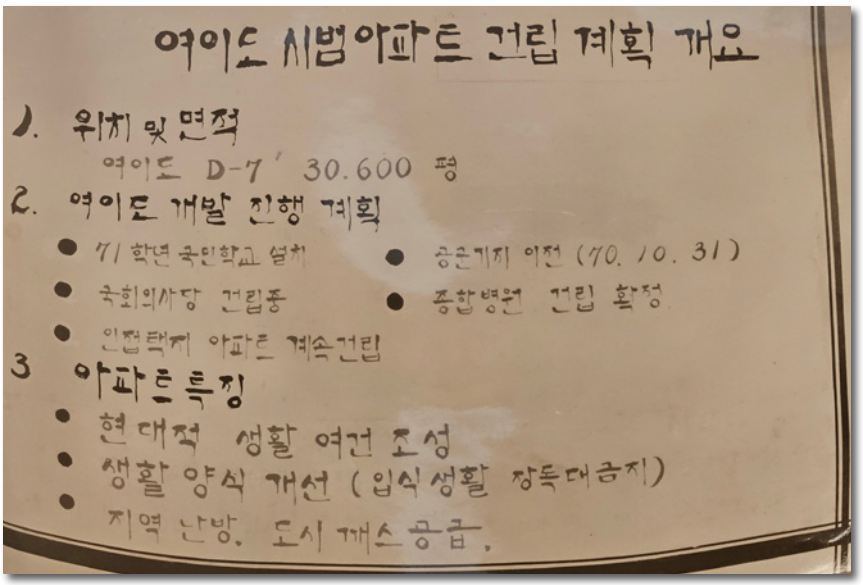
현대화가 시급하다. 국가는 긴 안목을 가지고 앞으로의 대중 생활을 위해 좁은 공간을 이용한 아파트나 주택지역을 조성해야 한다. 또 가정생활의 현대화를 위한 각종 사업을 장려하는 것도 국가의 큰 의무. 수도시설 전기시설을 완전 현대화해야하고 쓰레기 처리까지 능률적으로 이루어져야 할 것이다. 김치독, 된장독이 없어지므로 식생활의 인스턴트화를 위한 생산도 장려되어야 한다."[13]

마포아파트에서도 중앙집중식 난방을 추진하였으나, 결국 연탄을 연료로 사용하는 개별난방을 사용하였다. 이로 인해 대중 사이에서는 마포아파트와 같은 고층 아파트에서는 연탄 중독이 더 쉽게 발생할 수 있다는 괴담이 퍼지기도 하였다. 도시가스는 이미 마포아파트가 공사 중이던 1962년에 일반 가정에 소개되었지만, 당시 신문 기사를 보면 난방에는 사용할 수 없었고 가격이 비싸 일부 부유층의 부엌에서만 사용되던 것이었다.[14] 그러나 1960년대 후반에는 서울시에서 적극적으로 도시가스를 공급하기 위한 계획을 세웠으며, 여의도 개발계획이 진행 중이던 1968년에는 여의도 및 한강로 변에 지역난방을 위한 기반 조성이 시작되었다. 그리고 1971년에 준공된 여의도 시범아파트와 한강맨션아파트는 최초로 지역난방에 기반한 스팀 난방 방식을 도입하였다. 물을 따로 데울 필요 없이 수도를 틀면 나오는 더운물은 당시로선 현대적인 생활 방식을 대변하기도 했다. 오늘날엔 매우 당연한 설비이지만, 아래 기사에서 보면 알 수 있듯이 당시로서는 "낙원"에 비견될 정도로 혁신적인 요소였다.

"20세기 과학시대의 새로운 총아로 각광을 받고 있는 지역단위 냉온방 시설이 우리나라에서 실현되게 됐다. 이 시설이 갖춰진 지역은 난로 온돌 선풍기 쿨러가 필요없고 매연과 가스 흔적을 볼 수 없는 연중 상춘을 즐기는 꿈의 낙원. 이 지상낙원이 될 지역은 국회의사당 서울시 청 외국인공관 등이 들어설 여의도의 85만 평과 강변2로변 12만 평 등 총 97만 평이다. 서울시는 27일 한강변 2개지역에 대한 종합에너지개발5개년계획을 확정, 이 지역에 우리나라 최초로 종합 냉-난방시설 및 도시가스공장을 세우기로 했다고 밝혔다. (후략)"[15]

13 경향신문, 70년대에 맞을「모던·리빙」의 자세, 1969.1.1.
14 조선일보, 새로운 연료와 난로, 1962.8.29.
15 조선일보, 여의도를 상춘도시로, 1968.11.28.

1971년 서울시에서 신문에 낸 여의도 택지 매각을 위한 공고에서도 여의도의 주요 장점 중 하나로 “전력, 전화, 개스, 상수도 등이 완비”되어 있고, “모든 공급처리시설을 지하 공동구에 설치하여 지상에는 전주(전봇대)가 없는 도시”[16]를 강조하였다. 이러한 여의도에 건설되는 여의도 시범아파트에서도 난방과 가스 공급은 중요한 사항이었다. 여의도 시범아파트 사업 추진 중에 작성된 〈여의도 시범아파트 계획〉에서도 아파트의 주요 특징에 대해 현대적 생활 여건 조성과 함께 지역난방과 도시가스 공급을 별도로 언급하고 있으며, 1970년 8월, 주요 일간지에 게재하기 위해 작성된 서울기록원 소장 〈여의도 시범아파트 입주자 모집공고〉 속 분양 광고 내용에서도 ‘지역온수난방(냉온수공급)’과 ‘중앙식깨스공급(주방용)’이라는 문구가 있다.[17,18]


여의도 시범아파트 건립 계획 개요

1. 위치 및 면적
   여의도 D-7' 30.600 평
2. 여의도 개발 진행 계획
   - 71 학년 국민학교 설치
   - 국회의사당 건립중
   - 인접택지 아파트 계속건립
   - 공군기지 이전 (70. 10. 31)
   - 종합병원 건립 확정
3. 아파트특징
   - 현대적 생활 여건 조성
   - 생활 양식 개선 (입식생활 장독대금지)
   - 지역 난방. 도시 깨스공급.

그림 5 ‘여의도 시범아파트 건립계획 개요’ (〈여의도 시범아파트 건립계획〉, 연도미상, 서울도서관)

16 매일경제, 국제수준의 도시로 발전하는 여의도, 여의도 택지매각 입찰공고, 1971.8.18.

17 〈여의도 시범아파트 입주자 모집공고〉, 1970년, 서울기록원.

18 다만 도시가스는 여의도 시범아파트 준공 전에 들어오지 못하고, 그해 연말이 되어서야 가능하였다.

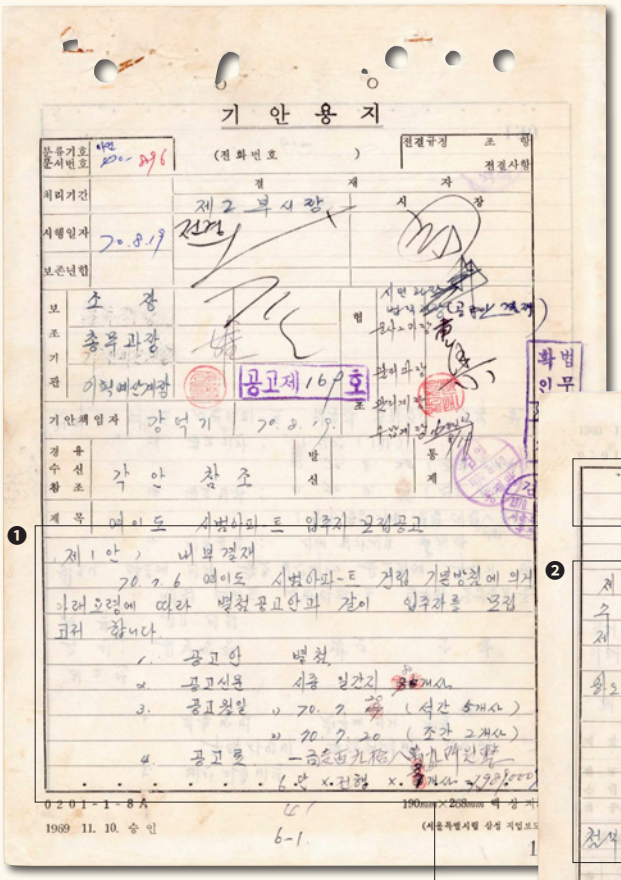
이 외에도 아파트 분양 광고에는 “공동 TV 안테나 배선”뿐만 아니라 “에어컨 전원 시설”도 언급되었다. 당시 우리나라 텔레비전 보급률이 약 7%[19]였으며 에어컨 보급률에 대한 정보는 아직 존재하지 않았다는 점을 고려할 때, 이는 당시 일반적인 생활 수준을 넘어선 미래지향적인 거주 환경이었다. 또한 분양 광고에서 비중 있게 다뤄지지는 않았으나, 완공된 주거에는 각 세대에서 쓰레기를 버리면 1층에서 수거하도록 ‘트래쉬 슈트’도 설치되었다. 다만 투입구만 갖춰졌을 뿐 지상에서 수거 시스템이 제대로 마련되지 못해 결국 폐쇄하게 된다.

19 경향신문, 성장 산업 변모하는 시장, 1970.5.27.

여의도시범아파트 입주자모집공고

〈여이도 시범아파-트 입주자 모집공고〉는 1970년 8월 19일, 서울시 아파트건설사업소에서 공보실에 여의도 시범아파트 입주자 모집 공고의 신문 게재를 의뢰하는 내용을 담고 있다.

제목	여이도 시범아파-트 입주자 모집공고
식별번호	RG53399-FI66000-IT868656
철제목	공고(제146호~제171호)
건제목	여의도시범아파트입주자모집공고
생산시기	1970년 8월
생산부서	서울특별시 아파트건설사업소


기 안 용 지

제 2 부 시 장

소 장

총무과장

공고제16호

기획예산계장

강덕기 70. 8. 19.

각 안 참 조

제 목 여이도 시범아파-트 입주자 모집공고

제 1 안 내부결재

70. 7. 6 여이도 시범아파-트 건립 기본방침에 의거

아래요령에 따라 별첨공고안과 같이 입주자를 모집

코저 합니다

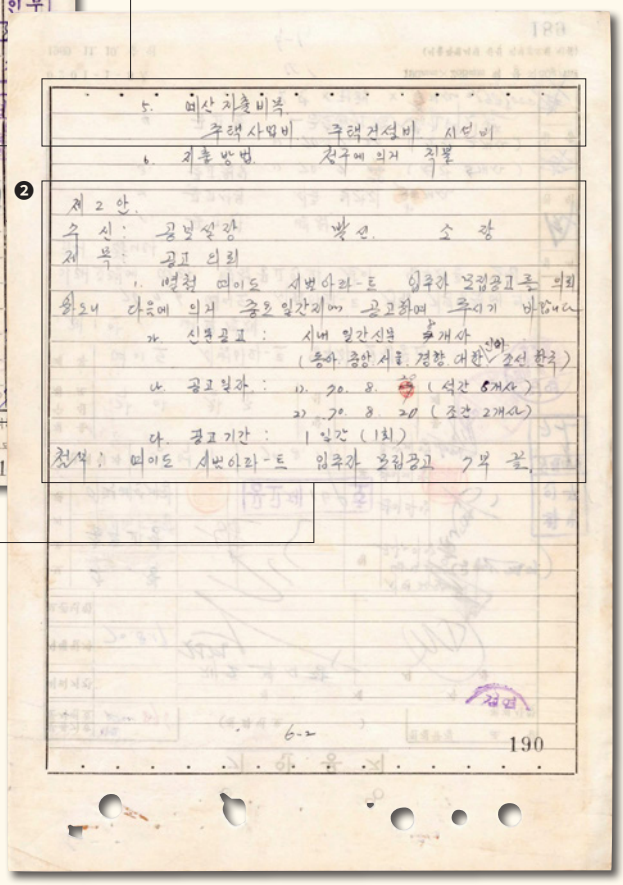
1. 공고안 별첨.
2. 공고신문 서울 일간지 6개사.
3. 공고월일 " 70. 7. 20 (석간 6개사)
" 70. 7. 20 (조간 2개사)
4. 공고료 금 [illegible] 원

0201-1-8A

1969 11. 10. 승인

6-1

❶


5. 예산 지출비목

주택사업비 주택건설비 시민비

6. 지출방법 전주에 의거 직불

제 2 안

수 신 : 공보실장 발신 소 장

제 목 : 공고의뢰

1. 별첨 여이도 시범아파-트 입주자 모집공고를 의뢰

하오니 다음에 의거 중앙일간지에 공고하여 주시기 바랍니다.

가. 신문공고 : 서울 일간신문 6개사

(동아, 중앙, 서울, 경향, 대한, 조선 한국)

나. 공고일자 : 1). 70. 8. 20 (석간 6개사)

2). 70. 8. 20 (조간 2개사)

다. 공고기간 : 1일간 (1회)

첨부 : 여이도 시범아파-트 입주자 모집공고 7부 끝.

6-2

190

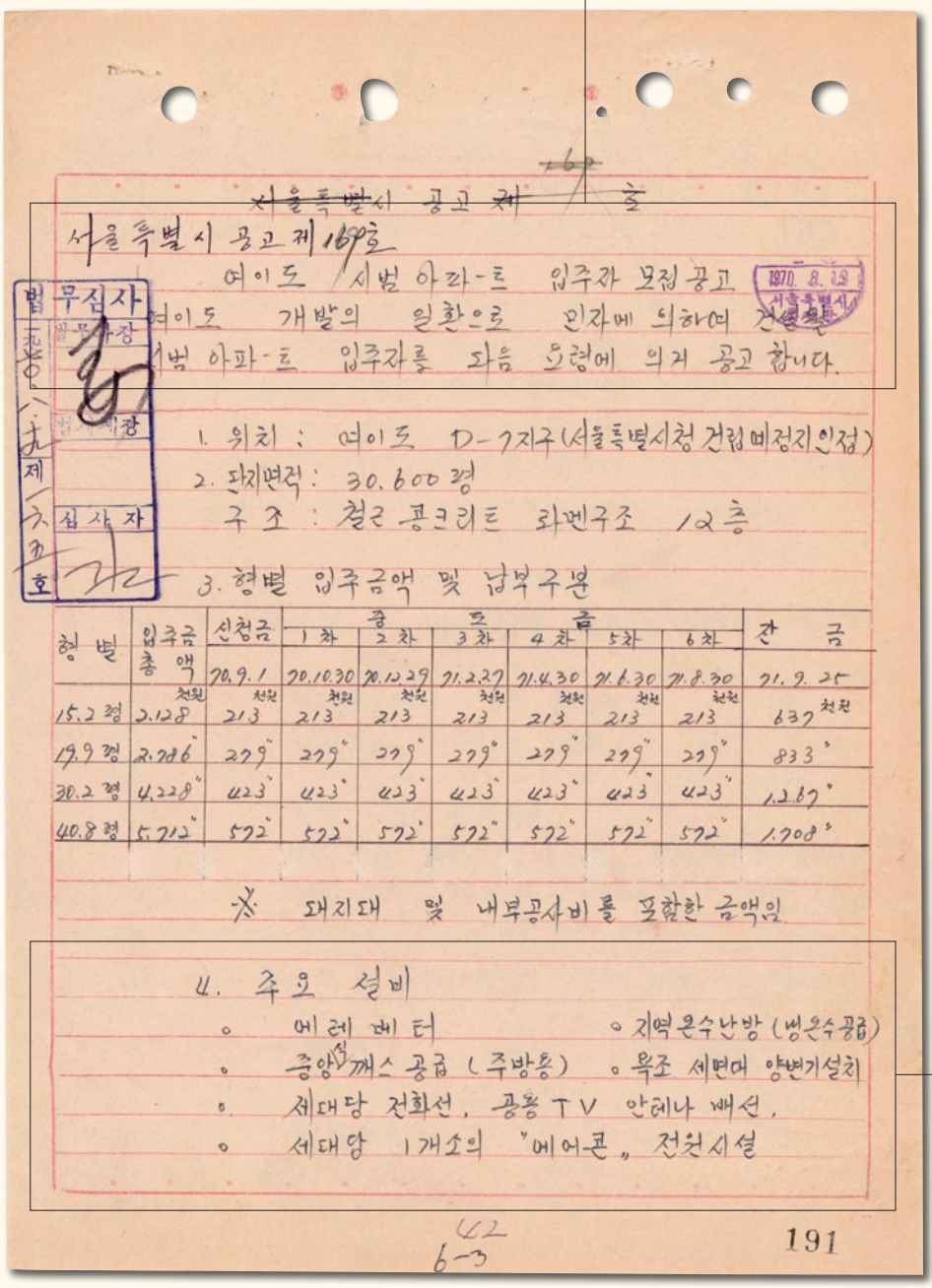
❷

❸ 일간지 광고를 위한 예산은 주택사업비와 주택건설비, 사업비에서 지출하도록 했다. 본문에 인용된 〈조선일보〉 1970년 8월 20일자 입주자 모집 광고는 해당 기록의 결과물로 보인다.

❶❷ 제1안 내부 결재에서는 공고일자가 1970년 7월 20일로 예정되었으나, 최종적으로는 8월 20일 석간 6개 사와 조간 2개 사에 공고되는 것으로 결정되었다.

❹ 모집공고문이 첨부되어 있으며, 위치, 단지의 면적, 규모, 입주 금액, 주요 설비, 공사 일정, 접수 방법 등의 내용이 담겨 있다.

❺ 주요 설비에는 엘리베이터, 지역온수난방, 주방용 가스, 전화, TV 안테나는 물론 에어컨 전원 시설 등을 언급하고 있다.



서울특별시 공고 제169호

여이드 시범아파-트 입주자 모집공고

1970. 8. 18 서울특별시

여이드 개발의 일환으로 민자에 의하여 건설한 시범 아파-트 입주자를 다음 요령에 의거 공고 합니다.

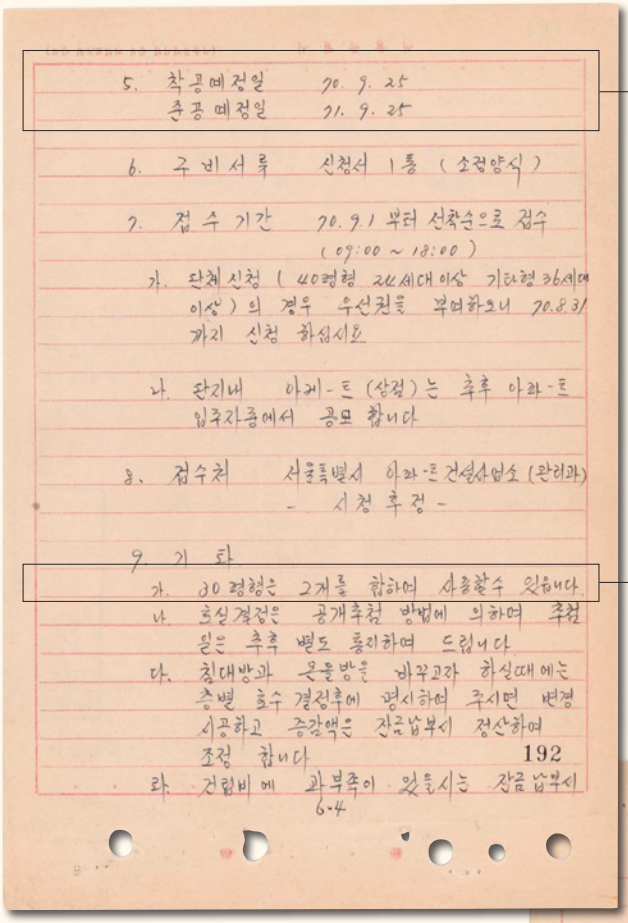
1. 위치 : 여이드 D-7지구(서울특별시청 건립예정지인접)
2. 단지면적 : 30,600평
   구 조 : 철근 콘크리트 라멘구조 12층
3. 형별 입주금액 및 납부구분

형 별	입주금 총 액	신청금	불	입	금				잔 금
			1 차	2 차	3 차	4 차	5 차	6 차	
		70.9.1	70.10.30	70.12.29	71.2.27	71.4.30	71.6.30	71.8.30	71. 9. 25
15.2 평	2,128 천원	213 천원	213 천원	213 천원	213 천원	213 천원	213 천원	213 천원	637 천원
19.9 평	2,786 "	279 "	279 "	279 "	279 "	279 "	279 "	279 "	833 "
30.2 평	4,228 "	423 "	423 "	423 "	423 "	423 "	423 "	423 "	1,267 "
40.8 평	5,712 "	572 "	572 "	572 "	572 "	572 "	572 "	572 "	1,708 "

※ 대지대 및 내부공사비를 포함한 금액임.

4. 주요 설비
   - 에레베 터
   - 중앙식 까스 공급 (주방용)
   - 세대당 전화선, 공용 TV 안테나 배선,
   - 세대당 1개소의 "에어콘" 전원시설
   - 지역온수난방 (방온수공급)
   - 욕조 세면대 양변기설치

191



5. 착공예정일 70. 9. 25
준공예정일 71. 9. 25

6. 구비서류 신청서 1통 (소정양식)

7. 접수기간 70. 9. 1 부터 선착순으로 접수
(09:00 ~ 18:00)

가. 단체신청 (40평형 24세대 이상 기타형 36세대 이상)의 경우 우선권을 부여하오니 70. 8. 31까지 신청 하십시오

나. 단지내 아파-트 (상점)는 추후 아파-트 입주자중에서 공모 합니다

8. 접수처 서울특별시 아파-트건설사업소 (관리과)
- 시청 후정 -

9. 기 타

가. 30평형은 2개를 합하여 사용할수 있읍니다

나. 호실결정은 공개추첨 방법에 의하여 추첨일은 추후 별도 통지하며 드립니다

다. 침대방과 온돌방을 바꾸고자 하실때에는 층별 호수 결정후에 명시하여 주시면 변경 시공하고 증감액은 잔금납부시 정산하여 조정 합니다 192

라. 건립비에 과부족이 있을시는 잔금 납부시

6-4

정산하여 조정합니다.

마. 기타 상세한 사항은 서울특별시 아파-트 건설사업소 (72-7630, 74-4508.) 로 문의 하시기 바랍니다

1970. 8. 19

서울특별시장 양 택 식

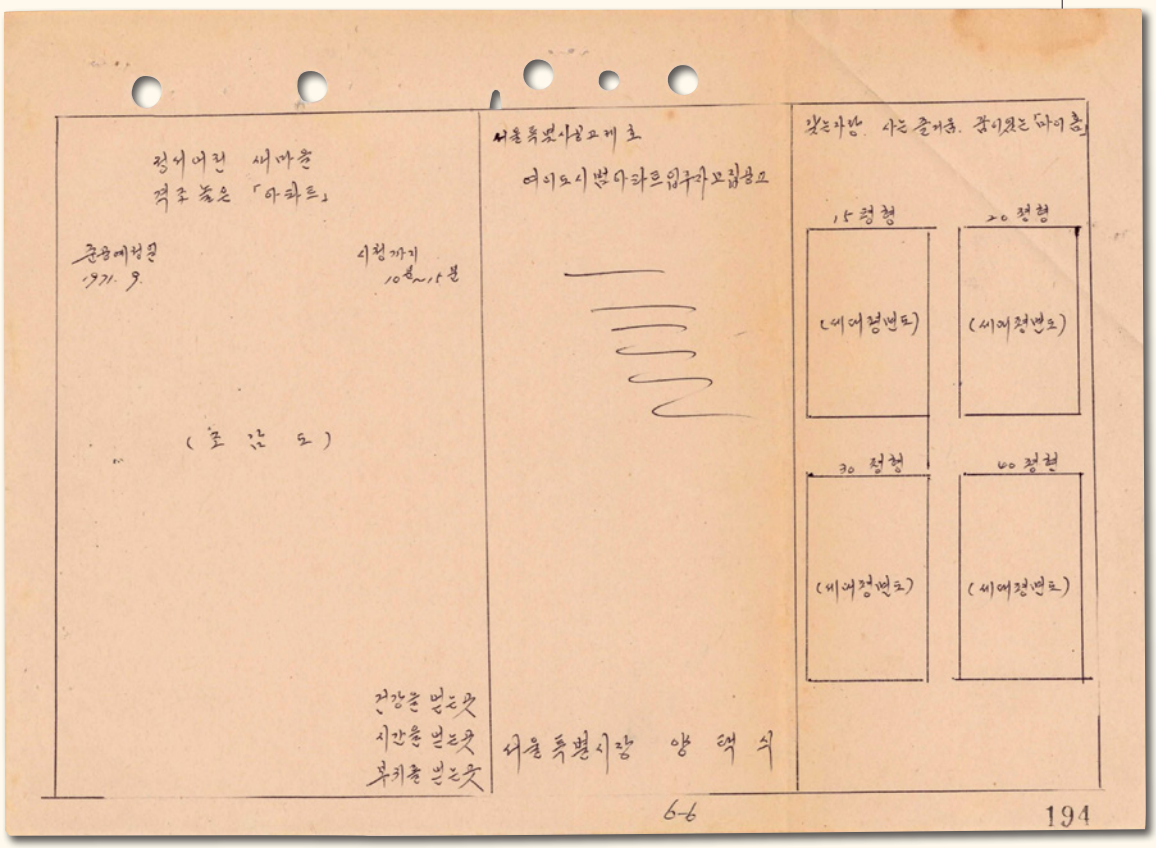
6-5

193

❻ 공사 일정 관련으로는 1970년 9월 25일 착공하여 1971년 9월 25일 완공을 목표로 하였으나, 실제로는 예상 시점보다 한 달 가량 지연되었다.

❼ 마지막으로 기타 항목에서는 30평형은 2개를 합하여 사용할 수 있다는 문구를 발견할 수 있다.

❽ 이 문서의 마지막 페이지에는
해당 광고의 간단한 레이아웃이 있는데,
"정서어린 새마을, 격조높은 「아파트」"와 같은
광고 문구 역시 신문사가 아니라
서울시에서 제공한 것임을 알 수 있다.



분양 광고에는 아파트 평면이 제시되어 있었는데, 흥미로운 점은 아파트 평면도에 부엌을 표시하면서 가스레인지, 싱크대와 같은 붙박이 가구를 그려 넣었다는 것이다. 이러한 붙박이 가구로 구성된 주방은 소위 "조리대, 개수대, 벽찬장, 식탁까지 한곳에 모은 이상적인 서구 부엌 형태"이었다.[20] 실제 여의도 시범아파트가 건설될 무렵부터 시작된 아파트 건설 붐은 한샘과 같은 부엌 가구 업체가 급속도로 성장하는 계기가 되기도 하였다.



그림 6 여의도 시범아파트 분양공고 평면 (조선일보, 여의도 시범아파트 입주자 모집공고, 1970.8.20.)

여의도 시범아파트는 현대적인 생활을 위한 주거 공간으로, 난방과 가스, TV와 심지어 에어컨까지 당시로선 첨단 또는 아직 일반화되지 않는 편의 시설들을 위한 곳으로 계획되었다. 당시의 예측은 오늘날에는 당연한 것이 되었으나, 충분하지 못했던 부분도 있었다. 가령 〈여의도 시범아파트 계획〉에서 주차 공간을 300대 정도로 계획했으나 오늘날 1,584세대 기준으로 주차 공간 300대는 턱없이 부족한 숫자이다. 또한 에어컨의 상용화는 예측했으나 오히려 세탁기가 일반화될 것은 예상하지 못했다. 여의도 시범아파트가 완공된 지 4년 후인 1975년에도 세탁기 보급률은 약 1% 내외였지만, 1980년대에 접어들면서 폭발적으로 증가했다. 여의도 시범아파트 세대 유닛 중 가장 큰 48평형에는 세탁실이 있었지만, 그 외 18, 24, 36평형에는 세탁기를 둘 수 있는 공간이 따로 마련되어 있지 않아서, 이후 거주자들은 세탁기를 두기 위해 화장실, 테라스 등 다양한 장소를 물색해야 했다. 이 외에도 붙박이 가구가 그려진 부엌의 크기는 오늘날 대형화된 냉장고와 각종 가전제품을 수용하기엔 매우 협소했다. 대신 유닛 중 큰 규모였던 36평형과 48평형에는 '식모'를 위한 방이 있었다. 오늘날엔 이 식모를 위한 방이 대부분 세탁기나 그 외 새로운 부엌 가전제품을 위한 공간으로 활용되고 있다.

20 동아일보, 일손 덜어주는 입식 부엌, 1971.9.10.

중산층을 위한 단지형 아파트

최초의 단지형 아파트였던 마포아파트는 처음에는 임대 주택으로 시작되었다. 본격적으로 단지형 아파트에 '중산층'이라는 개념이 덧입혀진 것은 한강맨션아파트와 여의도 시범아파트부터였다. 여의도 시범아파트 사업 진행 중에 작성된 〈여의도 시범아파트 계획〉에서 제시한 세대 규모는 29.8평, 24.6평, 20.2평이었다. 마포아파트의 9~16평 규모보다는 한층 넓은 20평대 수준이었지만, 1960년대 중반 이후 대한주택공사에서 공급하던 국민주택 중에는 18평 이상 규모도 있었기에 당시 기준으로 아주 큰 규모는 아니었다. 이후 분양공고에서 제시된 세대 규모는 15, 20, 30, 40평으로 처음 계획보다 규모의 범위가 다양해지고 세대의 규모도 커졌다. 실제 완공되었을 때는 18, 24, 36, 48평으로 입주자 모집공고보다 전체적으로 규모가 확대되었다. 큰 규모의 세대가 늘어난 것은 여의도 시범아파트와 같은 해에 준공된 한강맨션아파트도 마찬가지로, 이는 단지형 아파트가 본격적으로 중산층을 위한 거주 공간으로 전환되고 있었음을 의미한다. 이 외에도 두 아파트의 공통점으로는 선분양 제도를 통한 건설비용 충당, 선분양을 위한 모델하우스 도입이 있다.

또한, 단지형 아파트는 부대시설 역시 중요했다. 한강맨션아파트의 사례를 살펴보면, 공급자들이 아파트 부대시설에 대한 중요성을 파악하고 있었다는 점이 드러난다. 대한주택공사는 한강맨션아파트의 특징으로 몇 가지 구체적인 예를 들었는데, 여기에는 입지(도심 시청에서의 거리)나 현대식 주거 공간(침대 생활 양식, 중앙 공급 보일러, 알루미늄 창틀, 온수 상시 공급) 외에도 자녀 교육 완비, 외부 공간(어린이놀이터, 정원, 주차장), 쇼핑센터, 단지 주위 울타리 설치와 경비원 배치 등이 포함되었다.[21]

21 박철수, 『한국주택유전자2』, 마티, 2021년, p.495.

이러한 전략은 남서울아파트에서도 이어져 분양 촉진을 위해 교회, 유치원과 학교, 공원과 어린이 놀이터, 수영장 등의 부대시설 설치에 대한 논의가 있었다.[22]

여의도 시범아파트에도 전략적으로 단일학군제를 도입하거나 아파트 준공 시점에 맞추어 아파트 단지 건너편에 국민학교를 개교함으로써 교육시설과 밀접하게 연계될 수 있도록 하였다. 또한 별도로 단지 내에 유치원을 건립하였다. 〈여의도 시범아파트 계획〉에는 각각 150명 규모의 탁아소와 유치원을 건립하는 내용이 담겨 있었다. 탁아소는 구체적인 내용이 파악되지 않았지만, 유치원의 경우 아파트 공사가 진행 중이던 1971년 4월 단지 내 120명 규모의 유치원 설립에 대한 공고를 진행하였다. 서울기록원에 소장된 〈유치원설립계획〉에 따르면, 단지에 인접한 700평 필지에 유치원을 건립할 계획이었으며, 민자유치사업으로 필지 대금은 5년에 걸쳐 분할 상환하는 내용이었다.[23] 이 유치원의 개원 시점은 불분명하나, 공고에서는 여의도 시범아파트 완공 시기를 목표로 했다. 이에 따라 공고부터 착공까지 유치원 사업 일정은 매우 빠듯하게 진행되었다. 하지만 이 유치원은 1977년 12월에는 운영난을 이유로 여의도 성당에 유치원 부지를 매각하였다.[24] 현재는 여의도 유치원이 있던 자리에서 여의도 성당이 유치원을 운영하고 있다.

22 박철수, 위의 책, p.513.

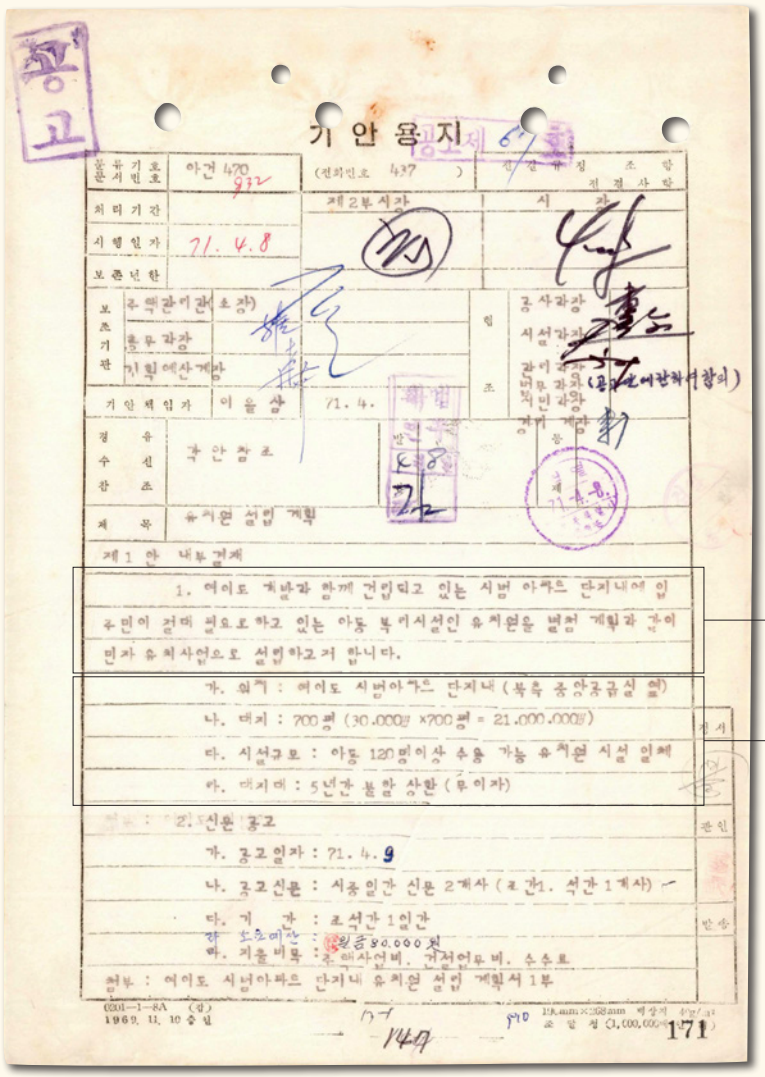
23 〈유치원설립계획〉, 1971년, 서울기록원.

24 천주교 서울대교구 여의도동 성당, 『여의도성당 50년사 1974–2024』, 2025년, p.42.

유치원설립계획

〈유치원 설립 계획〉은 여의도 시범아파트 내 유치원을 민자로 설립할 계획을 세운 후, 서울시 아파트건설사업소에서 1971년 4월 8일 공보실에 사업자 모집 공고 게재를 의뢰하는 내용을 담고 있다.

제목	유치원 설립 계획
식별번호	RG53399-FI66056-IT869720
철제목	공고(제47호~제68호)
건제목	유치원설립계획
생산시기	1971년 4월
생산부서	서울특별시 아파트건설사업소


공고

기 안 용 지

문서번호 아건 470 937 (전화번호 437)

처리기간

시행일자 71. 4. 8

보존년한

보조기관 주택관리관(조장) 흥무과장 기획예산계장

기안책임자 이 을 삼 71. 4.

경유 수신 참조 구안참조

제목 유치원 설립 계획

제1안 내부결재

1. 여의도 시범아파트 단지내에 입주민이 절대 필요로 하고 있는 아동 복리시설인 유치원을 별첨 계획과 같이 민자 유치사업으로 설립하고저 합니다.

가. 위치 : 여의도 시범아파트 단지내 (복측 중앙공급실 옆)

나. 대지 : 700평 (30,000원 x 700평 = 21,000,000원)

다. 시설규모 : 아동 120명이상 수용 가능 유치원 시설 일체

라. 대지대 : 5년간 분할 상환 (무이자)

2. 신문 공고

가. 공고일자 : 71. 4. 9

나. 공고신문 : 시공일간 신문 2개사 (조간1, 석간1개사)

다. 기 간 : 조석간 1일간

라. 도착예정 : 4월중 30.000부

마. 게재비목 : 홍보사업비, 관청업무비, 수수료

첨부 : 여의도 시범아파트 단지내 유치원 설립 계획서 1부

1969. 11. 10 승인

149

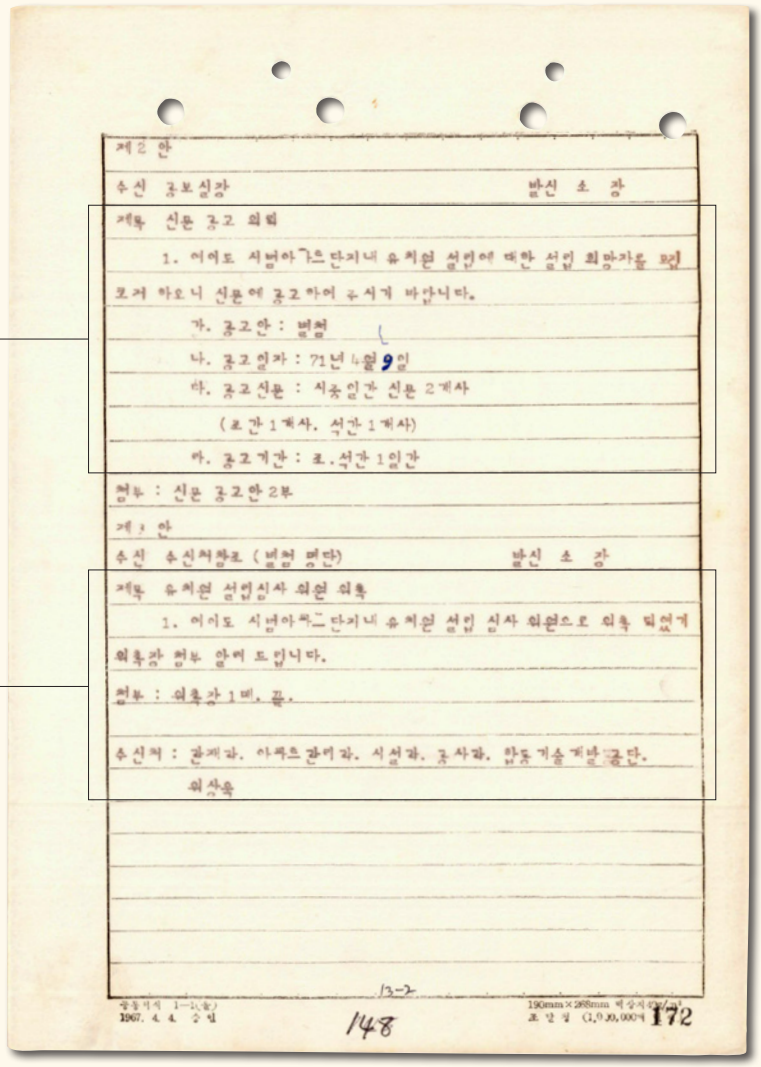
171

❶ 여의도 시범아파트 단지 내 필수 아동 복리시설인 유치원을 '민자 유치 방식'으로 건립하고자 하는 계획을 담고 있다.

❷ 대지는 700평이며, 평당 30,000원으로 대지 가격을 매겼다. 이 금액은 5년간 무이자로 분할하여 상환하도록 하였다.

❸ 공고 일자는 1971년 4월 9일로 서울 일간 신문 2개 사에 공고 의뢰를 하겠다는 내용을 담고 있다.

❹ 유치원 설립 심사위원 위촉장을 서울시 관재과, 아파트 관리과, 시설과, 공사과, 여의도 시범아파트 계획을 맡고 있던 합동기술개발공단과 위상욱이란 개인에게 보낸다는 내용 역시 포함하고 있다.



제2안

수신 공보실장 발신 소 장

제목 신문 공고 의뢰

1. 여의도 시범아파트단지내 유치원 설립에 대한 설립 희망자를 모집

코저 하오니 신문에 공고하여 주시기 바랍니다.

가. 공고안 : 별첨

나. 공고일자 : 71년 4월 9일

다. 공고신문 : 서울일간 신문 2개사

(조간 1개사. 석간 1개사)

라. 공고기간 : 조.석간 1일간

첨부 : 신문 공고안 2부

제 : 안

수신 수신처참조 (별첨 명단) 발신 소 장

제목 유치원 설립심사 위원 위촉

1. 여의도 시범아파트단지내 유치원 설립 심사 위원으로 위촉 되었기

위촉장 첨부 알려 드립니다.

첨부 : 위촉장 1매. 끝.

수신처 : 관재과. 아파트관리과. 시설과. 공사과. 합동기술개발공단.

위상욱

13-2

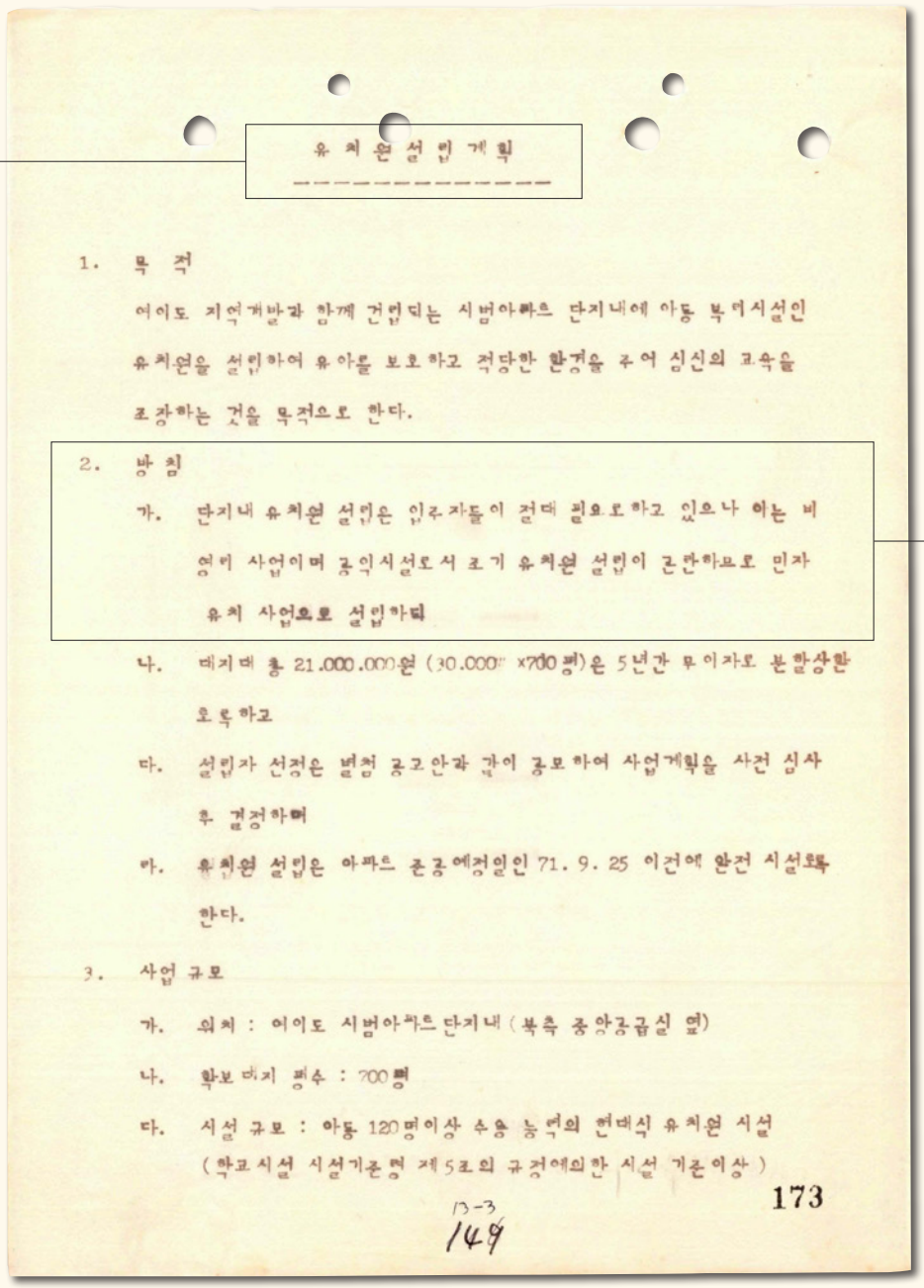
148

172

기안문 뒤에는 유치원 설립계획❺, 계약서❻, 신문공고안❼, 유치원설치신청서❽, 유치원 설립 심사위원회 명단❾, 위촉장❿ 등이 첨부되어 있다.

❺ 유치원 설립계획

① 여의도 시범아파트 단지 내 유치원 건립 시 서울시는 예산 한계를 극복하고 기반 시설을 조기에 확보하고자 '민자 유치 사업' 방식을 채택하였다. 설립 계획서의 '방침' 항목 상단에는 유치원이 입주자들에게 반드시 필요한 시설임에도 불구하고 비영리 공익시설이라는 특성상 조기 건립이 곤란하여 민자 유치 사업으로 추진한다는 점이 명시되어 있다.



유 치 원 설 립 계 획

1. 목 적

여의도 지역개발과 함께 건립되는 시범아파트 단지내에 아동 복지시설인 유치원을 설립하여 유아를 보호하고 적당한 환경을 주어 심신의 교육을 조장하는 것을 목적으로 한다.

2. 방 침

가. 단지내 유치원 설립은 입주자들이 절대 필요로하고 있으나 이는 비영리 사업이며 공익시설로서 조기 유치원 설립이 곤란하므로 민자 유치 사업으로 설립하되

나. 대지대 총 21.000.000원 (30.000₩ x700평)은 5년간 무이자로 분할상환 으로하고

다. 설립자 선정은 별첨 공고안과 같이 공모하여 사업계획을 사전 심사 후 결정하며

마. 유치원 설립은 아파트 준공예정일인 71. 9. 25 이전에 완전 시설으로 한다.

3. 사업 규모

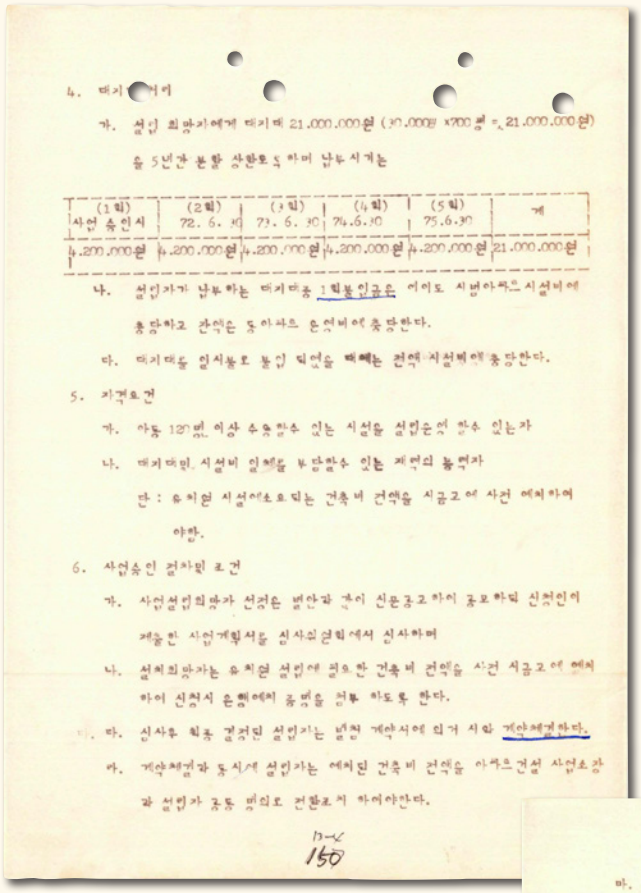
가. 위치 : 여의도 시범아파트단지내 (북측 중앙공급실 옆)

나. 확보대지 평수 : 700평

다. 시설 규모 : 아동 120명이상 수용 능력의 현대식 유치원 시설 (학교시설 시설기준령 제5조의 규정에의한 시설 기준이상)

173

13-3
149



4. 대지대여

가. 설립 희망자에게 대지대 21.000.000원 (30.000평 x700원 = 21.000.000원)을 5년간 분할 상환토록 하여 납부시키는

(1회) 사업 승인시	(2회) 72. 6. 30	(3회) 73. 6. 30	(4회) 74.6.30	(5회) 75.6.30	계
4.200.000원	4.200.000원	4.200.000원	4.200.000원	4.200.000원	21.000.000원

나. 설립자가 납부하는 대지대중 1회분인금은 어이도 시범아파트 시설비에 충당하고 잔액은 동아파트 운영비에 충당한다.

다. 대지대를 일시불로 불입 하였을 때에는 전액 시설비에 충당한다.

5. 지정요건

가. 아동 120명 이상 수용할수 있는 시설을 설립운영 할수 있는자

나. 대지대와 시설비 일체를 부담할수 있는 재력의 능력자

단 : 유치원 시설에소요되는 건축비 건액을 시금고에 사전 예치하여 야함.

6. 사업승인 절차및 조건

가. 사업설립희망자가 선정은 별안과 같이 신문공고하여 공모하되 신청인이 제출한 사업계획서를 심사의원회에서 심사하며

나. 설치희망자는 유치원 설립에 필요한 건축비 건액을 사전 시금고에 예치하여 신청시 은행에서 증명을 첨부 하도록 한다.

다. 심사후 확정 결정된 설립자는 별첨 계약서에 의거 시와 계약체결한다.

라. 계약체결과 동시에 설립자는 예치된 건축비 건액을 아파트건설 사업소장과 설립자가 공동 명의로 건환조치 하여야한다.

h-4
150

마. 설립자는 유치원 건축 따른 세부설계서를 시 제출하여 승인을 받아 시공하며 시공감독은 시가 지정한다.

바. 준공검사후 지상건물에 대하여는 시가 설립자에게 권리를 인정하여 유치 설립자가 시공한 건물은 대지대 잔액에 대한 담보 물로 제공하여야 한다.

사. 요지는 대금완불시까지 시 소유로 한다.

아. 대지대를 건액일시불로 납입하는 설립희망자는 타 응모자 보다 우선하여 선정한다.

7. 심사 의원회 구성

본사업을 심사 선정하여 설립하고저 다음과 같이 유치원 설립 심사 의원회를 구성한다.

가. 의원수 8명 이내

나. 의원 : 법정 별단에 의거함

다. 기능 : 어이도 시범아파트 단지내 유치원 설립 사업 계획 심사

8. 건립일정 계획

가. 공고일자 : 71. 4. 9

나. 접수기간 : 71. 4. 17— 71. 4. 21 (5일간)

다. 심의:4.26까지

라. 계약 : 4.30

마. 착공예정일 : 71. 5. 16

9. 기 타

175

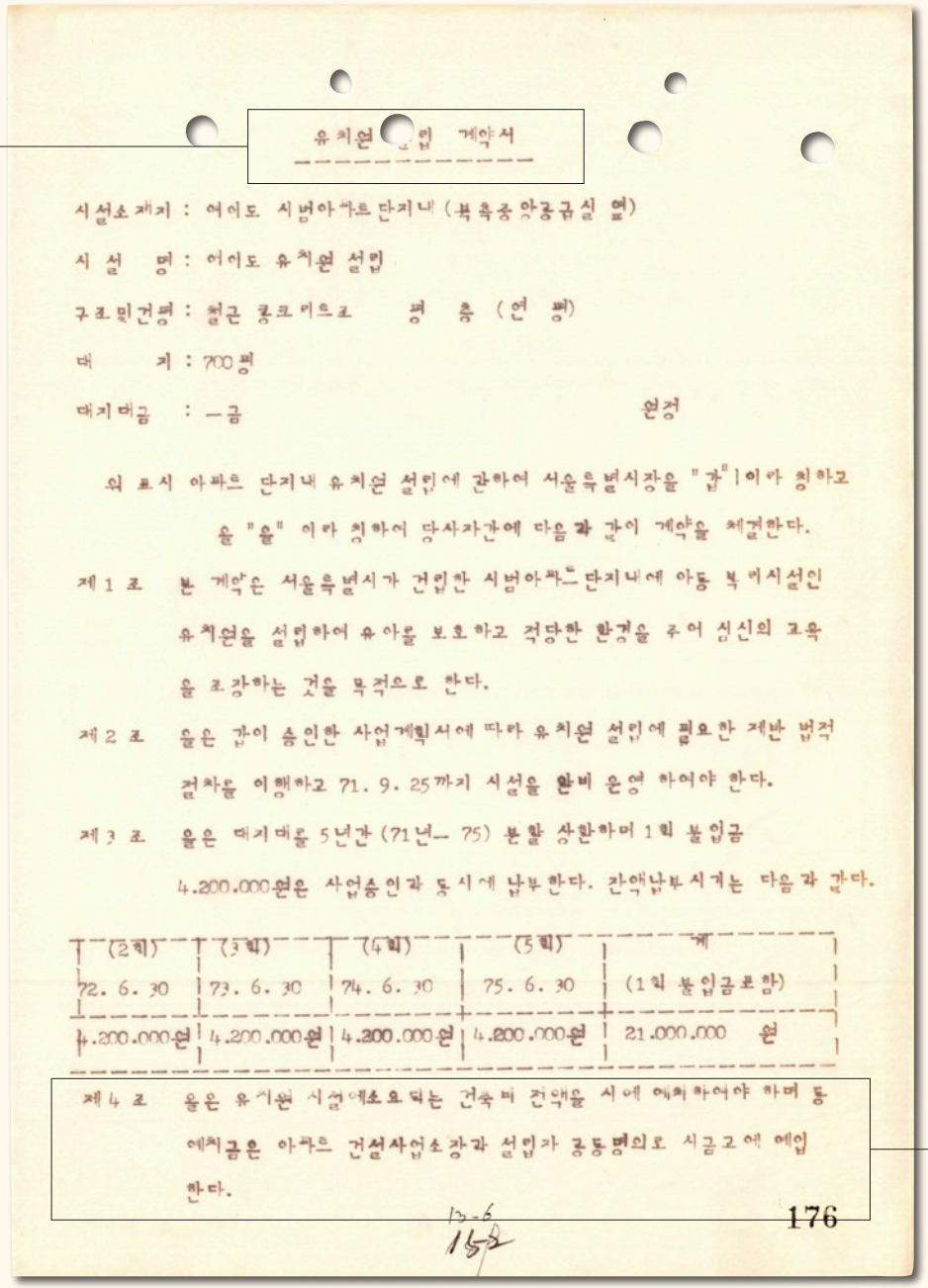
h-5
151

② 유치원 설립계획 조항 중에는 대지 대금을 5년간 무이자로 분할하여 납부하도록 되어 있지만, 이를 일시불로 납부할 경우 우선적으로 선발한다는 조건도 제시되어 있다.

③ 오늘날 기준으로 보면 유치원 설립을 위한 건립 일정은 매우 촉박하다. 당시 일정을 보면 공고가 4월 9일인데, 접수 기간이 4월 17일부터 21일 사이이다. 또한 심의는 4월 26일, 계약은 4월 30일, 착공 예정일은 5월 16일로 되어 있어, 공고에서 착공까지 불과 한 달 남짓한 기간으로 예정되어 있다.

❻ 계약서

① 설립자는 건축비 전액을 시 금고에 사전 예치해야 했으며, 이 자금은 서울시 아파트건설사업소장과 설립자의 공동 명의로 관리되었다. 이는 민간 사업자의 자금 유용이나 사업 포기 리스크를 방지하기 위한 장치였다. 또한 시가 시공 및 집행 과정에 직접 개입함으로써 건물의 품질과 사업의 안정적 추진을 행정적으로 확보하려는 취지가 담겨 있다.



유치원 설립 계약서

시설소재지 : 여의도 시범아파트단지내 (북측중앙공급실 옆)

시 설 명 : 여의도 유치원 설립

구조및건평 : 철근 콘크리트조 평 층 (연 평)

대 지 : 700평

대지대금 : 一금 원정

외 표시 아파트 단지내 유치원 설립에 관하여 서울특별시장을 "갑"이라 칭하고 을을 "을"이라 칭하여 당사자간에 다음과 같이 계약을 체결한다.

제 1 조 본 계약은 서울특별시가 건립한 시범아파트단지내에 아동복리시설인 유치원을 설립하여 유아를 보호하고 적당한 환경을 주어 심신의 교육을 조장하는 것을 목적으로 한다.

제 2 조 을은 갑이 승인한 사업계획서에 따라 유치원 설립에 필요한 제반 법적 절차를 이행하고 71. 9. 25까지 시설을 완비 운영 하여야 한다.

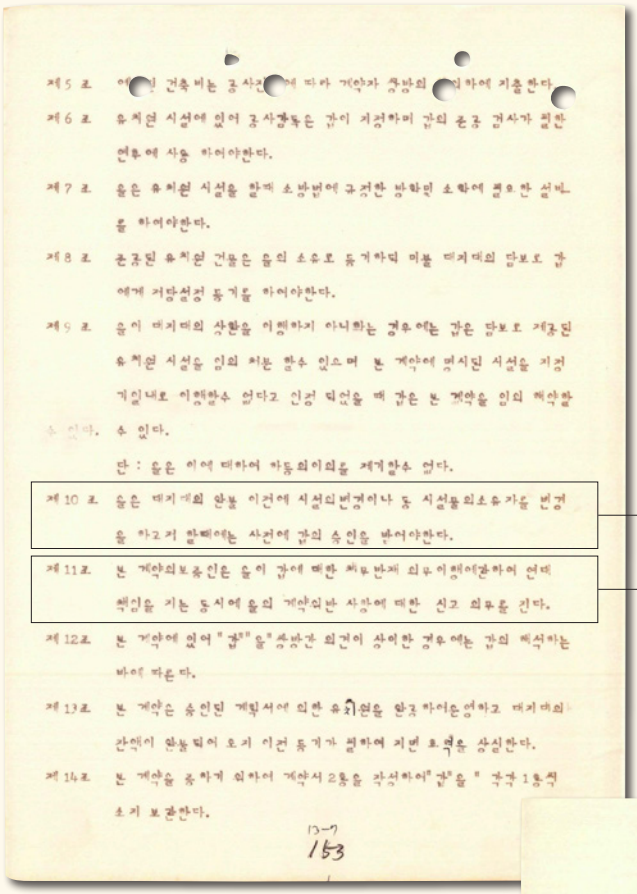
제 3 조 을은 대지대를 5년간 (71년— 75) 분할 상환하며 1회 불입금 4.200.000원은 사업승인과 동시에 납부한다. 잔액납부시기는 다음과 같다.

(2회)	(3회)	(4회)	(5회)	계
72. 6. 30	73. 6. 30	74. 6. 30	75. 6. 30	(1회 불입금포함)
4.200.000원	4.200.000원	4.200.000원	4.200.000원	21.000.000 원

제 4 조 을은 유치원 시설에소요되는 건축비 전액을 시에 예치하여야 하며 동 예치금은 아파트 건설사업소장과 설립자 공동명의로 시금고에 예입 한다.

13-6
152

176



제5조 [illegible] 건축비는 공사진[illegible]에 따라 계약자 쌍방의 [illegible]하여 지출한다.

제6조 유치된 시설에 있어 공사감독은 갑이 지정하며 갑의 준공 검사가 필한 연후에 사용 하여야한다.

제7조 을은 유치된 시설을 할때 소방법에 규정한 방화된 소화에 필요한 설비를 하여야한다.

제8조 준공된 유치된 건물은 을의 소유로 등기하되 이를 대지대의 담보로 갑에게 저당설정 등기를 하여야한다.

제9조 을이 대지대의 상환을 이행하지 아니하는 경우에는 갑은 담보로 제공된 유치된 시설을 임의 처분 할수 있으며 본 계약에 명시된 시설을 지정 기일내로 이행할수 없다고 인정 되었을 때 갑은 본 계약을 임의 해약할 수 있다.

단 : 을은 이에 대하여 아등의이의를 제기할수 없다.

제10조 을은 대지대의 완불 이전에 시설의변경이나 동 시설물의소유권을 변경을 하고저 할때에는 사전에 갑의 승인을 받아야한다.

제11조 본 계약의보증인은 을이 갑에 대한 채무반제 의무이행에관하여 연대 책임을 지는 동시에 을의 계약위반 사항에 대한 신고 의무를 진다.

제12조 본 계약에 있어 "갑"을"쌍방간 의견이 상이한 경우에는 갑의 해석하는 바에 따른다.

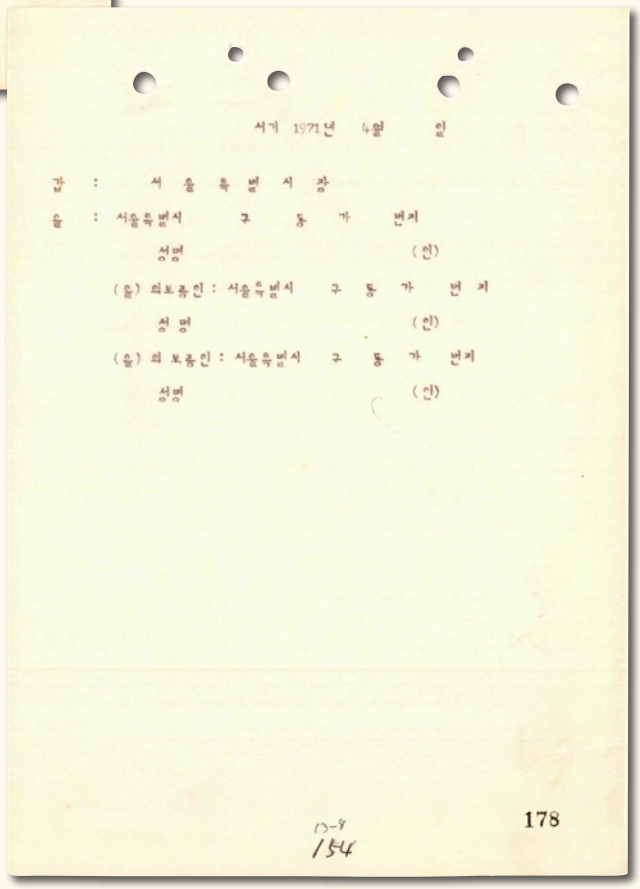
제13조 본 계약은 승인된 계획서에 의한 유치원을 한국하여운영하고 대지대의 잔액이 완불되어 오기 이전 등기가 필하여 지면 효력을 상실한다.

제14조 본 계약을 증하게 위하여 계약서 2통을 작성하여"갑"을" 각각 1통씩 소지 보관한다.

13-7
153

② 설립자는 대지 대금 완납 전까지 서울시의 승인 없이 시설 구조를 변경하거나 소유권을 이전할 수 없었다. 이는 공익시설이 대금 상환 과정에서 사익을 위해 변질되거나 임의 양도되어 사업의 연속성이 훼손되는 것을 방지하기 위한 장치였다.

③ 보증인에게 채무 이행의 연대 책임뿐만 아니라 설립자의 계약 위반 사항을 시에 알려야 하는 '신고 의무'까지 명시하였다. 이는 오늘날의 관점에서는 이례적인 조항으로, 행정이 민간 사업자의 도덕적 해이를 방지하고 사업의 이행력을 강제하기 위해 마련한 중첩적인 관리 수단이었다.



서기 1971년 4월 일

갑 : 서 울 특 별 시 장

을 : 서울특별시 구 동 가 번지

성명 (인)

(을) 의보증인 : 서울특별시 구 동 가 번 지

성 명 (인)

(을) 의 보증인 : 서울특별시 구 동 가 번지

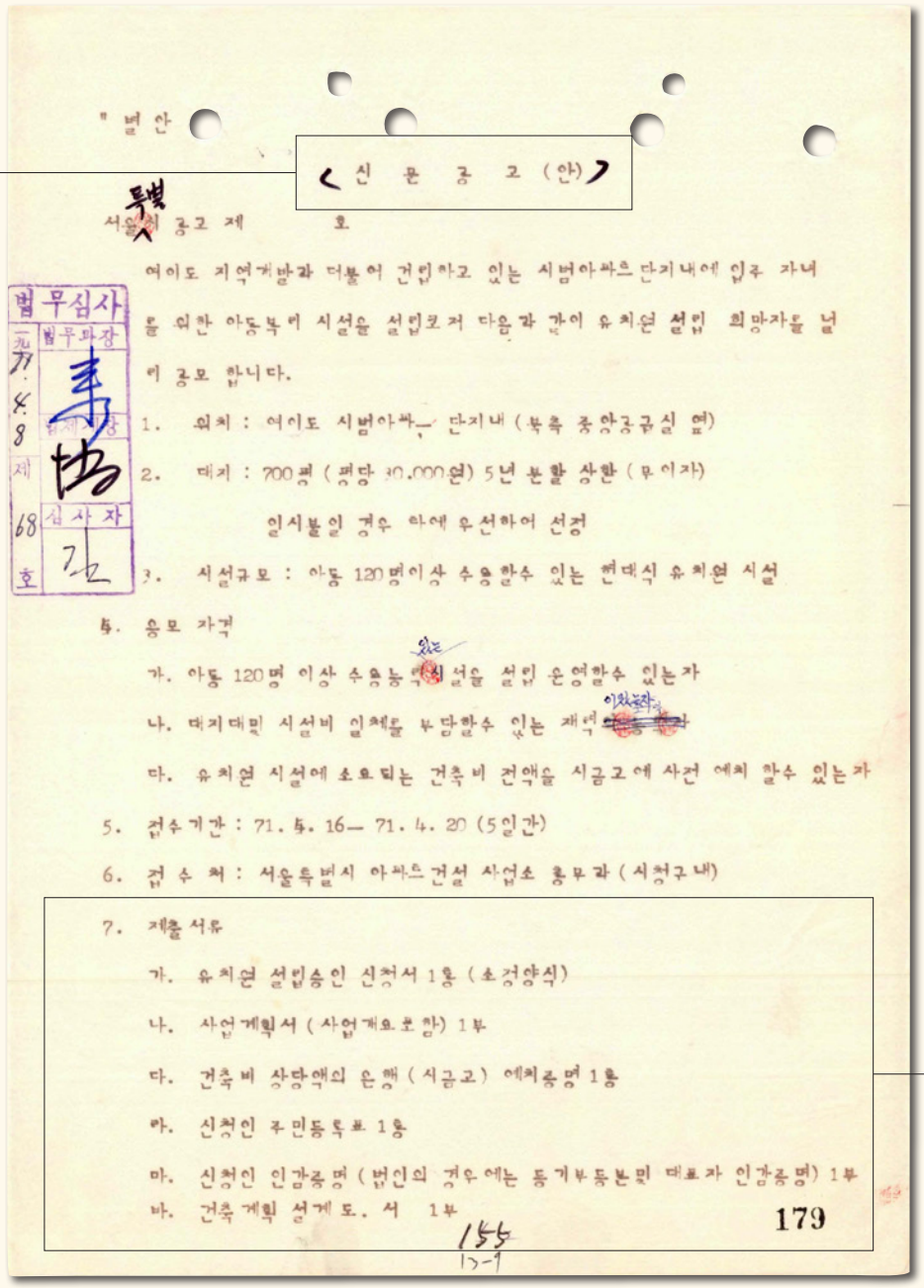
성명 (인)

178

13-8
154

❼ **신문공고안**

① 신청자는 공고일로부터 13일 내(4월 9~21일) 사업계획서와 건축계획설계도를 제출하여야 했다.



"별 안

〈신 문 공 고 (안)〉

특별

서울시 공고 제 호

어이도 지역개발과 더불어 건립하고 있는 시범아파트단지내에 입주 자녀를 위한 아동복리 시설을 설립코저 다음과 같이 유치원 설립 희망자를 널리 공모 합니다.

법무심사 / 법무과장 / 九 71. 4. 8 / 제 68 호 / 심사자

1. 위치 : 어이도 시범아파트 단지내 (북측 중앙공공시설)
2. 대지 : 700평 (평당 30,000원) 5년 분할 상환 (무이자)
   일시불일 경우 하에 우선하여 선정
3. 시설규모 : 아동 120명이상 수용할수 있는 현대식 유치원 시설
4. 응모 자격
   가. 아동 120명 이상 수용능 있는 시설을 설립 운영할수 있는자
   나. 대지대및 시설비 일체를 부담할수 있는 재력 이하동문
   다. 유치원 시설에 소요되는 건축비 전액을 시금고에 사전 예치 할수 있는자
5. 접수기간 : 71. 4. 16— 71. 4. 20 (5일간)
6. 접 수 처 : 서울특별시 아파트건설 사업소 총무과 (시청구내)
7. 제출서류
   가. 유치원 설립승인 신청서 1통 (소정양식)
   나. 사업계획서 (사업개요포함) 1부
   다. 건축비 상당액의 은행 (시금고) 예치증명 1통
   라. 신청인 주민등록표 1통
   마. 신청인 인감증명 (법인의 경우에는 등기부등본및 대표자 인감증명) 1부
   바. 건축계획 설계도. 서 1부

179

155
17-1

8. 제출한 서류는 일체 반환치 않으며 신의한후 승인 여부를 신청인에게 통지합니다.

9. 기타 상세한 사항은 당시 아파트 건설 사업소 총무과 (74— 4508) 로 문의하시기 바랍니다.

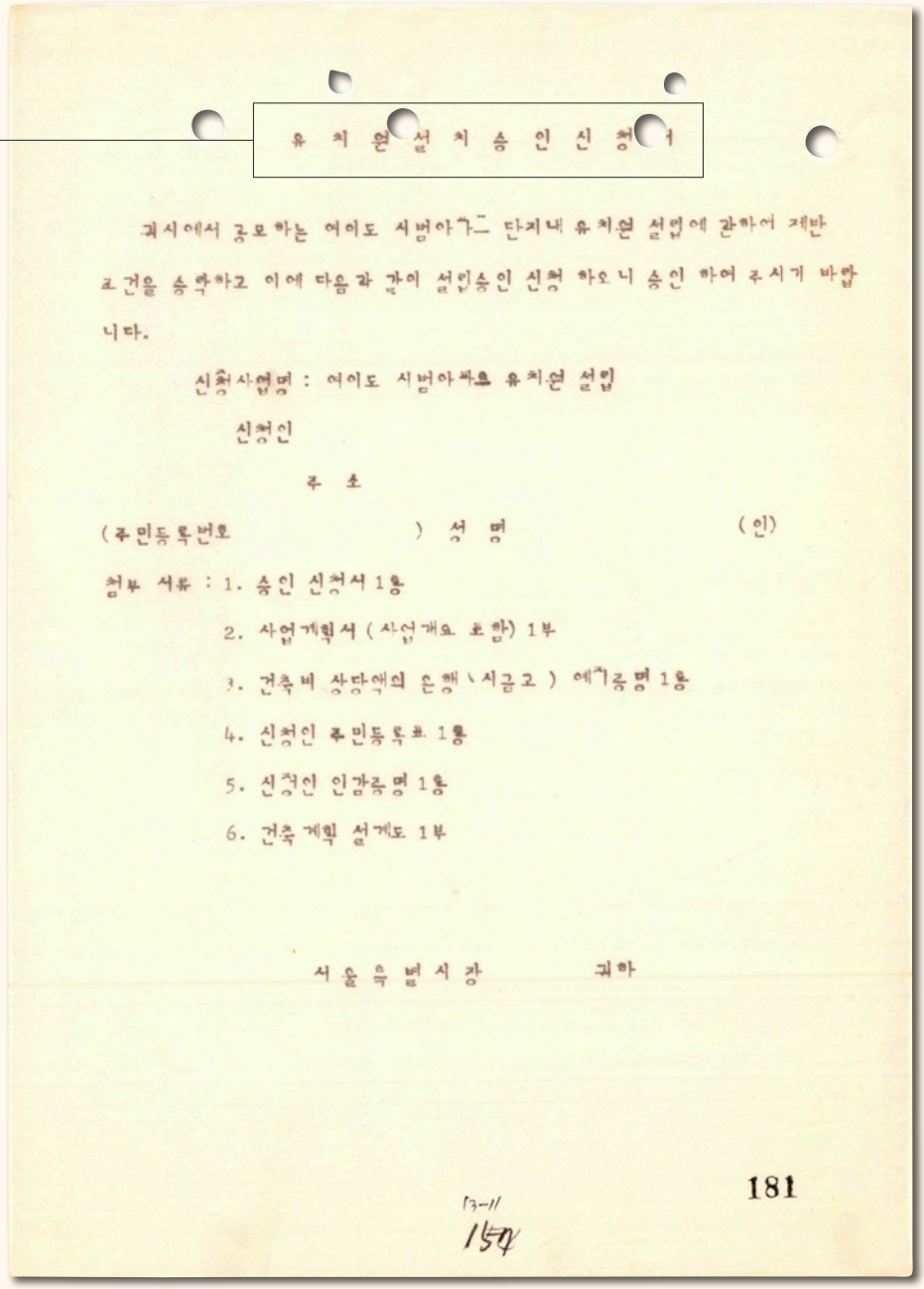
서기 1971년 4월 9일

서 울 특 별 시 장

180

D-40
156

❽ 유치원설치신청서



유 치 원 설 치 승 인 신 청 서

귀시에서 공모하는 여이도 시범아파트 단지내 유치원 설립에 관하여 제반 조건을 승락하고 이에 다음과 같이 설립승인 신청 하오니 승인 하여 주시기 바랍니다.

신청사업명 : 여이도 시범아파트 유치원 설립

신청인

주 소

(주민등록번호) 성 명 (인)

첨부 서류 : 1. 승인 신청서 1통

2. 사업계획서 (사업개요 포함) 1부

3. 건축비 상당액의 은행 \ 시금고) 예치증명 1통

4. 신청인 주민등록표 1통

5. 신청인 인감증명 1통

6. 건축계획 설계도 1부

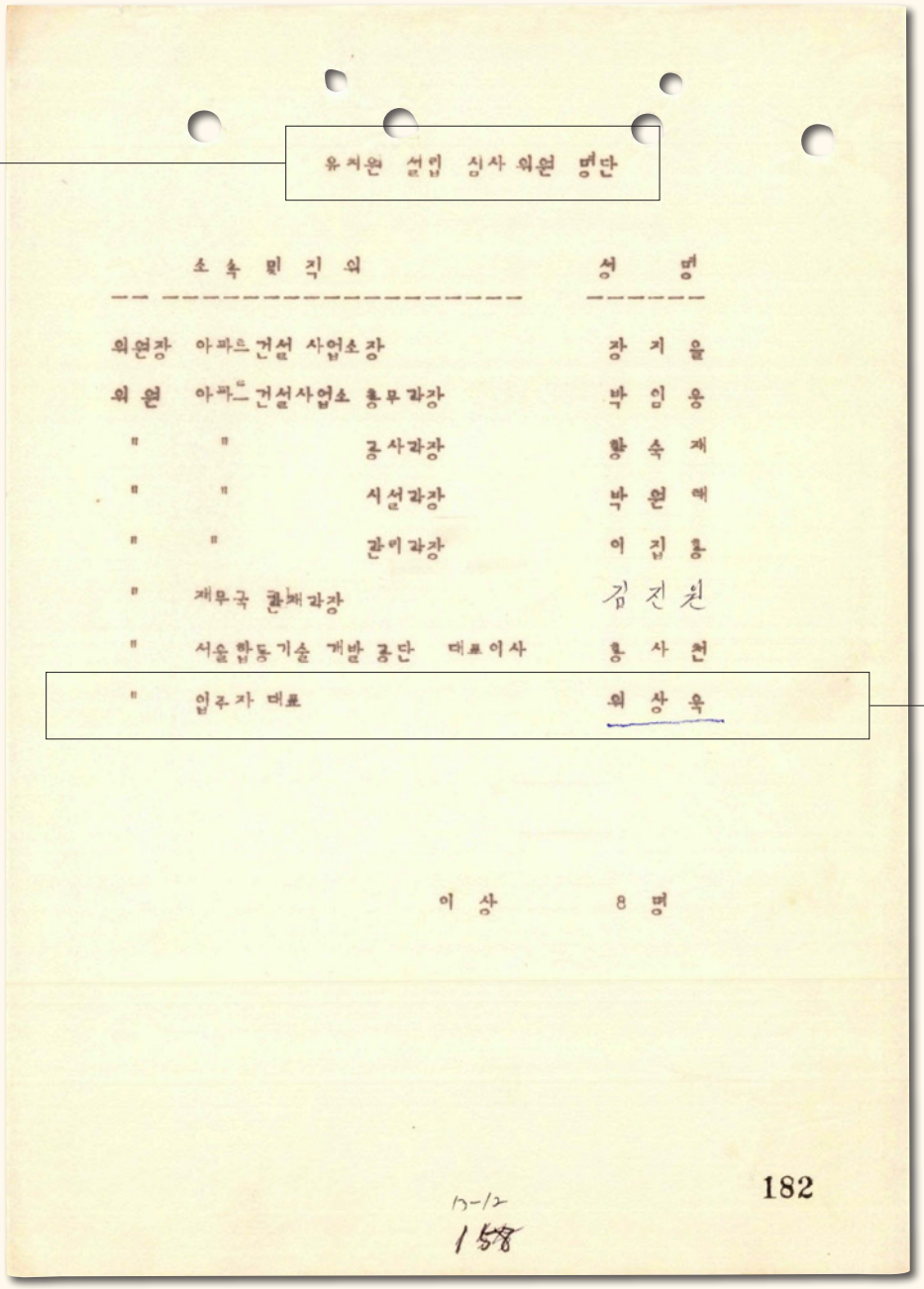
서울특별시장 귀하

181

13-11
157

❾ 유치원 설립 심사위원회 명단

① 심사위원 명단은 이 문서 마지막에 첨부되어 있으며, 위상욱은 입주자 대표 자격으로 심사위원에 참여하였다.



유치원 설립 심사 위원 명단

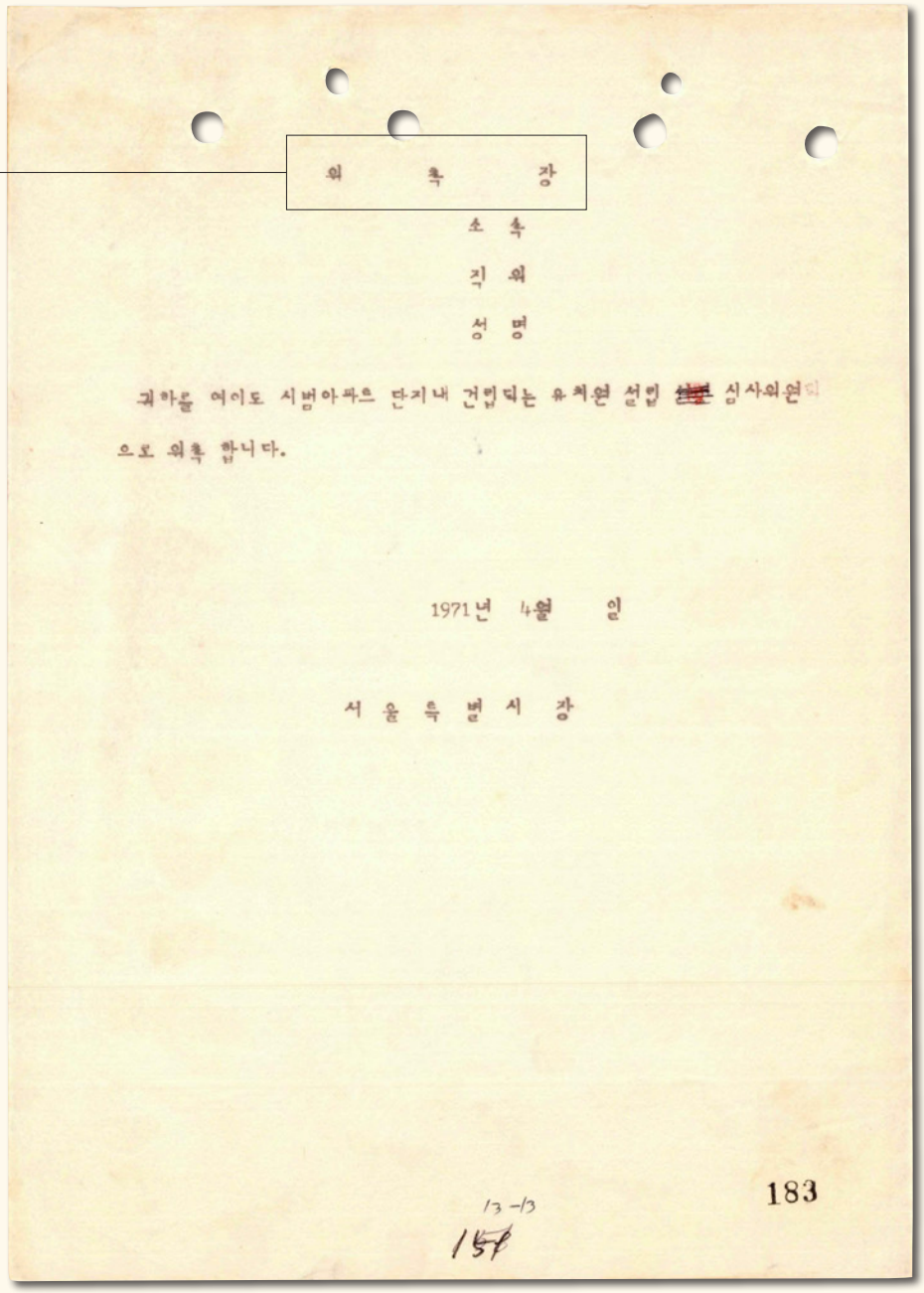
소 속 및 직 위	성 명
위원장 아파트건설 사업소장	장 지 을
위 원 아파트건설사업소 총무과장	박 임 웅
〃 〃 공사과장	황 숙 재
〃 〃 시설과장	박 원 래
〃 〃 관리과장	이 집 홍
〃 재무국 관재과장	김 진 원
〃 서울합동기술 개발 공단 대표이사	홍 사 천
〃 입주자 대표	위 상 욱

이 상 8 명

182

1-1-2
158

⑩ 위촉장



위 촉 장

소 속

직 위

성 명

귀하를 여이도 시범아파트 단지내 건립되는 유치원 설립 [redacted] 심사위원으로 위촉 합니다.

1971년 4월 일

서 울 특 별 시 장

13-13

154

183

외부공간 관련해서는 여의도 시범아파트 단지 중앙에는 두 개의 공원이 조성되어 있다. 지금은 자유공원과 평화공원으로 불리지만, 리모델링 전에는 분수 같은 조형물은 물론 미끄럼틀과 그네 등 어린이 놀이시설까지 갖춘 공원이었다. 이 공원들은 아파트 단지 중앙에 자리 잡고 있지만, 여의도 시범아파트 소유가 아닌 서울시 소유의 공원이다. 두 공원 사이에는 넓은 수공간(水空間)과 등나무 벤치 등이 어우러진 보행 전용 공간이 조성되었다. 이 수공간은 오랜 기간 물이 채워진 적은 없으나, 그 크기와 깊이로 보아 원래 수영장으로 계획되었다는 의견도 있다. 현재, 이 수공간은 메워진 상태이다. 2개의 공원과 보행 공간이 서로 연결되어 선형을 이루면서 아파트 단지의 중앙을 가로지르고, 이 중앙 공간 양옆으로 아파트 동들이 배치되어 있다. 차량은 아파트 동 앞까지만 진입할 수 있으며, 중앙의 선형 공간은 차량 진입 없이 보행자들을 위해 남겨졌다. 거대한 슈퍼블록의 외곽으로 차량 동선을 계획하고, 블록 내부에 보행자를 위한 공간을 계획하여 자연스럽게 보행자와 차량 공간을 분리하였다. 이는 1968년 김수근이 여의도 마스터플랜에서 제안했던, 보행자와 차량의 동선을 수직적으로 분리하는 과감한 계획과는 다르지만 나름 자동차 시대에 보행자와 차량 공간을 고민한 흔적으로 볼 수 있다.

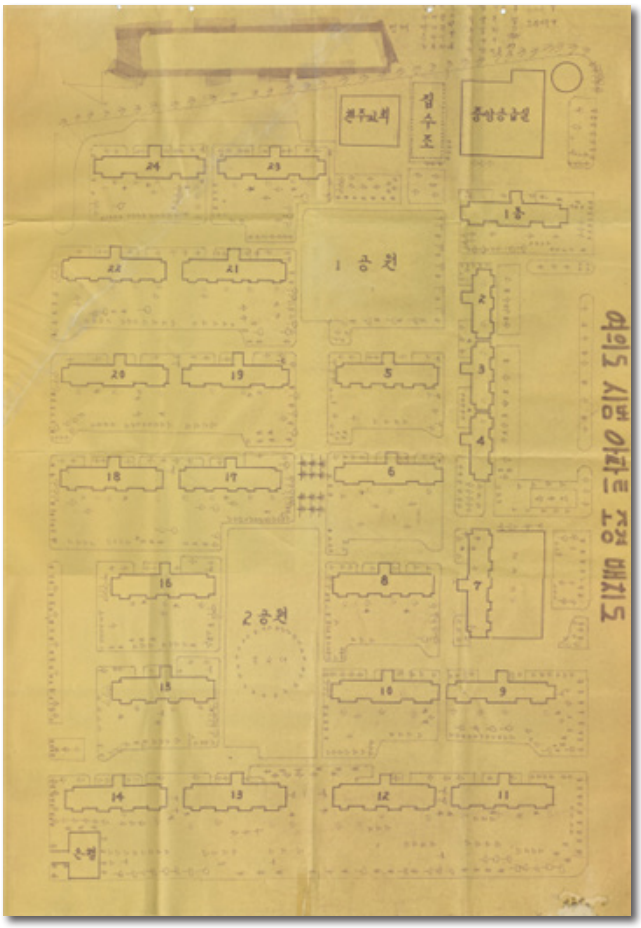


그림 7 배치도에서 제1공원과 제2공원, 그리고 그 사이의 공간은 보행자를 위한 공간으로 차량 접근은 불가능하다. (〈여의도 시범 아파트 조경 배치도〉, 연도미상, 여의도 시범아파트 관리사무소)

이러한 보행자와 차량의 동선을 구분한 방식은 여의도 시범아파트의 독특한 방법으로, 단지 배치가 처음부터 이렇게 계획된 것은 아니었다. 초기 단계였던 〈여의도 시범아파트 계획〉에 실린 배치도와 조감도를 살펴보면, 건축물의 형태가 현재와 같은 일자형뿐만 아니라 Y자형이나 I자형 등 다양한 형태로 보인다. 또한 아파트 단지 전체가 하나의 블록이 아닌 작은 블록들로 쪼개져 있다. 이 계획에서는 단지 내부로 차량 진입이 가능한 구조였다.

이후 1970년 7월 21일 여의도 시범아파트 관련 신문 기사에 실린 조감도는
지금과 같은 판상형[25]의 동이 반복되는 모습으로 변경되었으나, 여전히
단지를 관통하는 도로들로 단지는 8개의 블록으로 분할된 모습이다.
이후 최종 조감도를 보면, 판상형 주동이 반복하여 배치되고 있다는 점은
유사하나 작게 쪼개진 블록 대신 하나의 큰 블록이 형성되어 있고 이를 관통하는
차량 동선은 나타나지 않는다. 덧붙여, 미세하게 달라진 변화는 일부 동을
직각 방향으로 돌려서 도로에 면한 전면에 큰 광장을 만든 부분이다.



그림 8 여의도 시범아파트 외부공간 (〈여의도 시범아파트 단지〉, 1977년, 서울역사아카이브)

25 길쭉한 직사각형 형태, 일자형으로 배치된 형식으로 가장 보편적인 평면 구조이다.

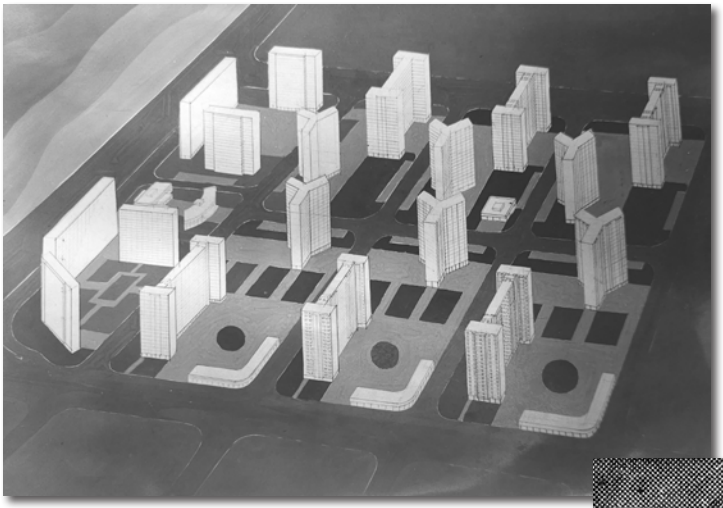


그림 9 여의도 시범아파트 조감도 (〈여의도 시범아파트 건립계획〉, 연도미상, 서울도서관)

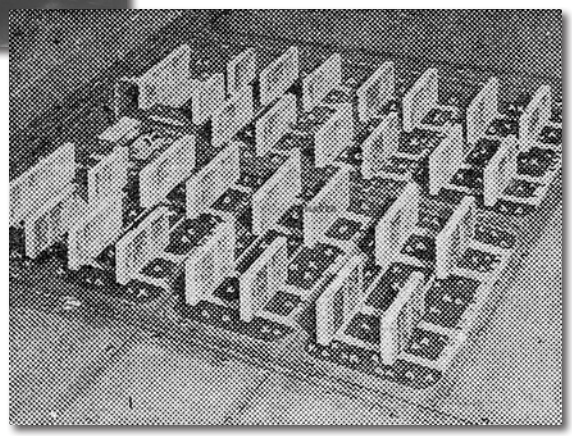


그림 10 여의도 시범아파트 조감도 (매일경제, 12층 시범아파트 9월 착공, 1970.7.21.)



그림 11 〈여의도 시범아파트 조감도〉, 1970년, 서울역사아카이브

이렇게 조성된 입구 광장에는 쇼핑 아케이드와 상가가 들어섰다. 광장에 면해 지붕이 덮인 길을 만들고, 이 길을 따라 상점들을 배치했다. 길의 끝 지점에는 지하 1층, 지상 1층 규모의 상가가 있었으며, 이곳에는 그 당시로서는 드물었던 에스컬레이터가 설치되었다. 서울기록원 소장 〈여의도 시범아파트 아케이드 분양공고〉를 살펴보면, 이 상점가에는 병원, 약국, 세탁소, 미장원, 식당, 문방구 및 서점, 잡화점 등 다양한 업종이 예정되어 있어,[26] 단지 내에서 필요로 하는 물품들을 쉽게 구하도록 계획되었다.

26 〈여의도 시범아파트 아케이트 분양공고〉, 1971년, 서울기록원.

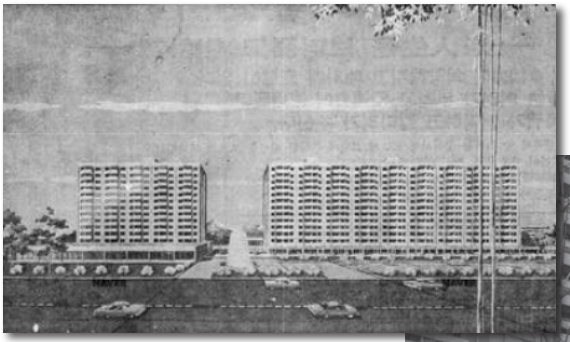


그림 12 여의도 시범아파트 전면광장
(경향신문, 여의도 시범아파트 아케이드 분양공고, 1971.7.28.)



그림 13 여의도 시범아파트 전면 (〈서울시청 간부 부인회, 아파트 시찰 및 도강훈련 현장방문〉, 1972년, 서울기록원)

이 전면 광장은 여의도 시범아파트 준공식이 열린 장소이기도 했다. 아파트 3개 동이 연결되어 거대한 장벽처럼 보이기도 하지만, 당시에는 수직적인 하나의 기념비 같은 인상을 주었다. 1층 높이에는 쇼핑 아케이드의 지붕이 만들어내는 수평선이 수직적인 아파트 동과 대조를 이루었다. 이 전면 광장은 3개의 철재로 만든 기둥이 솟아오른 상징탑과 수공간(水空間), 준공을 기념하여 양택식 시장의 헌사를 새겨 넣은 기념탑 등 다양한 조형물이 설치된 공간이었다. 오늘날 아파트 단지의 문설주와 같은 역할은 아니지만, 도시에 대하여 아파트 단지의 얼굴을 드러내는 상징적인 장소였다.

여의도 시범아파트는 현대적인 쇼핑 공간, 차량과 분리된 안전한 단지 안 외부공간, 어린이들을 위한 공원과 수공간, 단지 내 또는 인접한 교육시설 등이 갖추어진 곳으로 단순한 세대 거주 공간을 넘어섰다. 이러한 점에서 여의도 시범아파트는 오늘날 사람들이 떠올리는 '단지형 아파트'의 원형을 보여주는 중요한 사례이다.

고층으로 이루어진 주거 건축의 실험

여의도 시범아파트 계획은 서울합동기술개발공단이 담당하였다. 서울합동기술개발공단은 1970년 홍사천에 의해 설립되었다. 홍사천은 1961년부터 1969년까지 대한주택공사 이사로 재직하였다. 이 시기는 앞서 언급한 단지형 아파트의 주요 사례인 마포아파트와 한강맨션아파트 프로젝트가 진행되거나 준비 중이었다. 또한 홍사천은 1970년부터 1971년까지 당시 서울시 고층빌딩을 상징하는 프로젝트인 김중업의 삼일로 빌딩 건립 위원으로도 참여하였다. 당시 삼일빌딩 실무팀 일원이었던 권태문 교수의 인터뷰에 따르면 삼일빌딩 실무팀 중 일부가 여의도 시범아파트 계획에도 참여하였다고 한다.



그림 14 여의도 시범아파트 입면 요소 (Yoonchun Jung & Eungee Cinn, 「Conflicting ideals and realities: the architecture of South Korea's first high-rise housing complex」, 『Journal of Architecture』, 25(6), 2020년, pp.736~758.

여의도 시범아파트는 최초의 단지형 고층 아파트로서 엘리베이터 도입 외에도 '고층'을 강조하기 위한 여러 건축적 표현들이 발견된다. 가령 아파트 전면에는 12개 층을 가로지르는 반복되는 검은색 철재 구조물이 눈에 띈다. 이 철재 구조물의 용도는 불분명했으나, 당시 계획에 참여했던 권태문은 이를 반복되는 복도의 수평적 요소를 완화하고 수직성을 강조하기 위한 장치였다고 설명했다. 이 외에도 아파트 옆면을 보았을 때, 단순한 박스 형태가 아니라 모서리를 접어서 여러 수직선을 반복시키는 등 수직적인 디자인 요소를 부각했다.

디자인뿐만 아니라 설비와 화재 등 비상 상황에서 탈출하기 위한 피난 경로 역시 중요한 문제였다. 여의도 시범아파트에서는 엘리베이터 외에 수직 동선을 담당하는 계단이 하나뿐이었다. 현재는 일정 규모 이상의 세대가 있는 아파트에 현관문 외 비상계단이 추가로 필요하지만, 당시의 규정은 오늘날과 달랐다. 그러나 고층에서 화재 등의 상황에 대비하기 위해 복도 공간 일부에 구멍을 내어 위층에서 아래층으로 내려갈 수 있도록 설계하였다. 이 구멍은 관리사무소에 남아 있는 시범아파트 도면에서도 확인할 수 있으나, 현재는 막혀서 사용되지 않고 있다. 구멍의 효용성에 대해서는 의문이 있지만, 당시 고층 아파트를 계획하면서 건축가들이 당면했던 고민의 흔적들이다.

여의도 시범아파트를 방문하는 사람들이 특이하게 느끼는 공간은 바로 복도 공간이다. 아파트 복도엔 주로 사람들의 통행을 위한 공간이 있고, 이 공간보다 계단 3단 정도 올라간 높이에는 각 세대의 현관과 작은 테라스가 마련되어 있다. 즉, 복도의 높이가 두 개의 레벨로 구성된다. 각 세대 앞의 테라스는 폭이 약 90cm 남짓으로 넓은 공간은 아니다. 일부 테라스 공간은 앞서 말한 화재 등 비상 상황에 아래층으로 탈출할 수 있는 개구부가 계획되었으나, 완공 시점에는 모두 막아 일반 테라스 공간으로 사용할 수 있도록 하였다. 테라스 공간이 장독대를 놓는 용도였다는 논의도 있었으나, 〈여의도 시범아파트 계획〉에서 장독대를 금지한다는 언급이 있는 만큼 처음부터 장독대를 놓는 용도로 계획된 것은 아니었다. 여의도 시범아파트 계획에 참여했던 권태문은 복도의 설계에 대해 개별 세대의 프라이버시를 확보하기 위하여 복도 공간보다 개별 세대의 바닥 높이를 높이고, 복도와 세대 사이의 완충 공간을 두려는 의도였다고 설명했다. 또한 구체적인 용도에 대해서는 특별히 생각하지 않았다고 하였다.

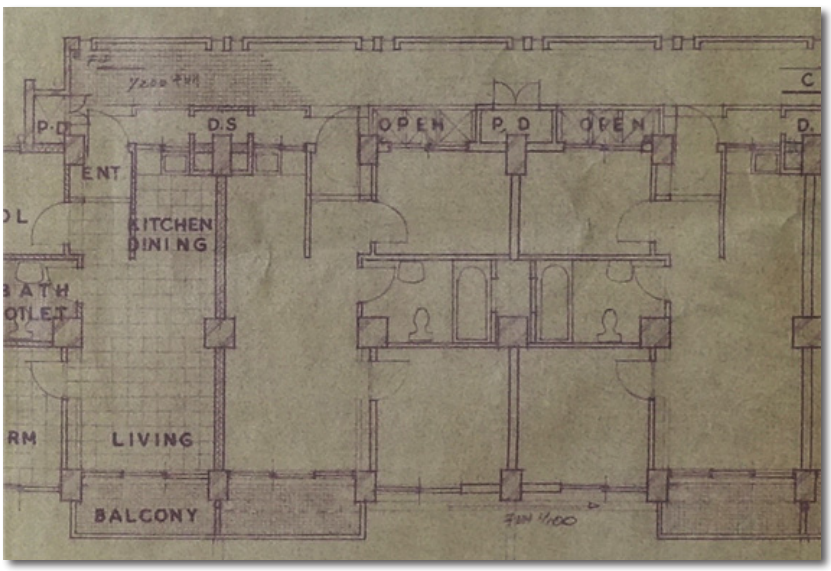


그림 15 복도 앞 테라스 공간의 개구부 (〈아파트 평면도 부분〉, 연도미상, 여의도 시범아파트 관리사무소)



그림 16 복도의 테라스 공간과 검은 철재 입면 요소
(〈박정희대통령여의도아파트준공식참석시찰5〉, 1971년, 국가기록원)

현재, 이 공간은 각 세대가 다양한 목적으로 자유롭게 사용하며 다채로운 복도의 풍경을 만들어내고 있다. 화분을 두어 작은 정원처럼 사용하기도 하고, 많은 이들이 추측했던 것처럼 장독대를 두기도 한다. 대형 냉장고와 세탁기, 건조기 등 가전제품이 늘어나면서 부엌의 연장선상에서 가사 보조 공간으로 활용되기도 하며, '샷시'를 대어 창고 공간으로 사용하거나, 아예 단열이 되는 벽체를 세워 실내 공간의 일부로 활용하고 있는 등 모두 제각각의 모습으로 이 공간을 활용 중이다.

1971년 완공된 여의도 시범아파트는 2025년 기준 준공된 지 54년이 되었다. 오랜 시간이 흐르는 동안 복도 공간뿐만 아니라 세대의 내부 공간도 계속 리모델링되고 있다. 여의도 시범아파트는 리모델링이 되기 쉬운 구조인데, 벽식 구조가 아닌 기둥식 구조, 소위 라멘 구조[27]로 지어진 아파트이기 때문이다. 초기 아파트 건축은 대부분 오피스 등 일반 고층 건축물처럼 기둥식 구조가 많이 적용되었으나, 1970년대 중반 이후 벽식 구조가 도입되면서 한동안 국내 아파트에는 벽식 구조가 널리 사용되었다. 그러나 2000년대 이후 오래 사용할 수 있도록 설계된 '장수명 아파트'라는 개념이 도입되면서 리모델링이 손쉬운 기둥식 구조가 다시 관심받고 있다. 이러한 기둥식 구조로 인한 내부 공간의 유연성은 이미 분양공고 당시에도 드러난다. 착공 직전 분양공고를 보면, "30평형은 2개를 합하여 사용할 수 있습니다"라는 문구가 등장한다.[28] 다만 실제 분양 시 이러한 옵션이 적용된 가구가 있었는지는 확인되지 않는다. 하지만 이미 기둥식 구조의 가능성을 분양 단계에서 인지하고 있었다는 점에 의의가 있다.

27 수직부재인 기둥과 수평부재인 보가 서로 접합되어 건축물의 하중을 지지하는 구조, 내부의 벽체는 하중을 받지 않기 때문에 내부 벽체의 철거와 설치가 자유롭다. 벽식 구조에서는 벽체가 하중을 받기 때문에 벽체를 쉽게 철거하거나 이동할 수 없다.

28 〈여의도 시범아파트 입주자 모집공고〉, 1971년, 서울기록원.

맺음 :
여의도 시범아파트의 미래

1960년대 말에서 1970년대로 넘어가던 시점, 고층 아파트와 모던 리빙(modern living)의 미래상을 담았던 여의도 시범아파트는 어느덧 세월의 흔적이 역력한 오래된 아파트가 되었다. 모던리빙의 상징이었던 난방과 수도는 노후된 배관으로 누수 등의 문제를 야기하고 있으며, 늘어난 차량을 위한 주차 공간은 녹지공간과 수공간 등 외부공간을 계속 잠식하고 있다. 그 당시의 모던리빙은 이제 현재의 생활 기준에 여러모로 미흡한 옛것이 되었다. 결국 현재 여의도 시범아파트는 재건축을 추진 중이다. 한동안 우리나라 아파트의 역사에서 상징적인 의미를 갖는 아파트의 경우 일부 보존의 논의도 있었지만, 아파트 건축 자체뿐 아니라 부동산으로서의 가치, 규모, 경제적 역할 등을 고려할 때 보존은 현실적으로 쉽지 않은 상황이다.

그러나 보존이 이루어지지 않더라도, 여의도 시범아파트가 지닌 중요성과 역사적 의의에 대한 논의는 계속되어야 한다. 이러한 논의를 지속하기 위해 가장 필요한 것은 기록이다. 서울기록원에 소장된 여의도 시범아파트 관련 기록을 검토한 작업은 남아 있는 기록의 양과 성격을 파악하고, 향후 어떤 방식으로 이 아파트의 기억을 이어갈 수 있을지를 모색했다는 점에서 의미가 있다.

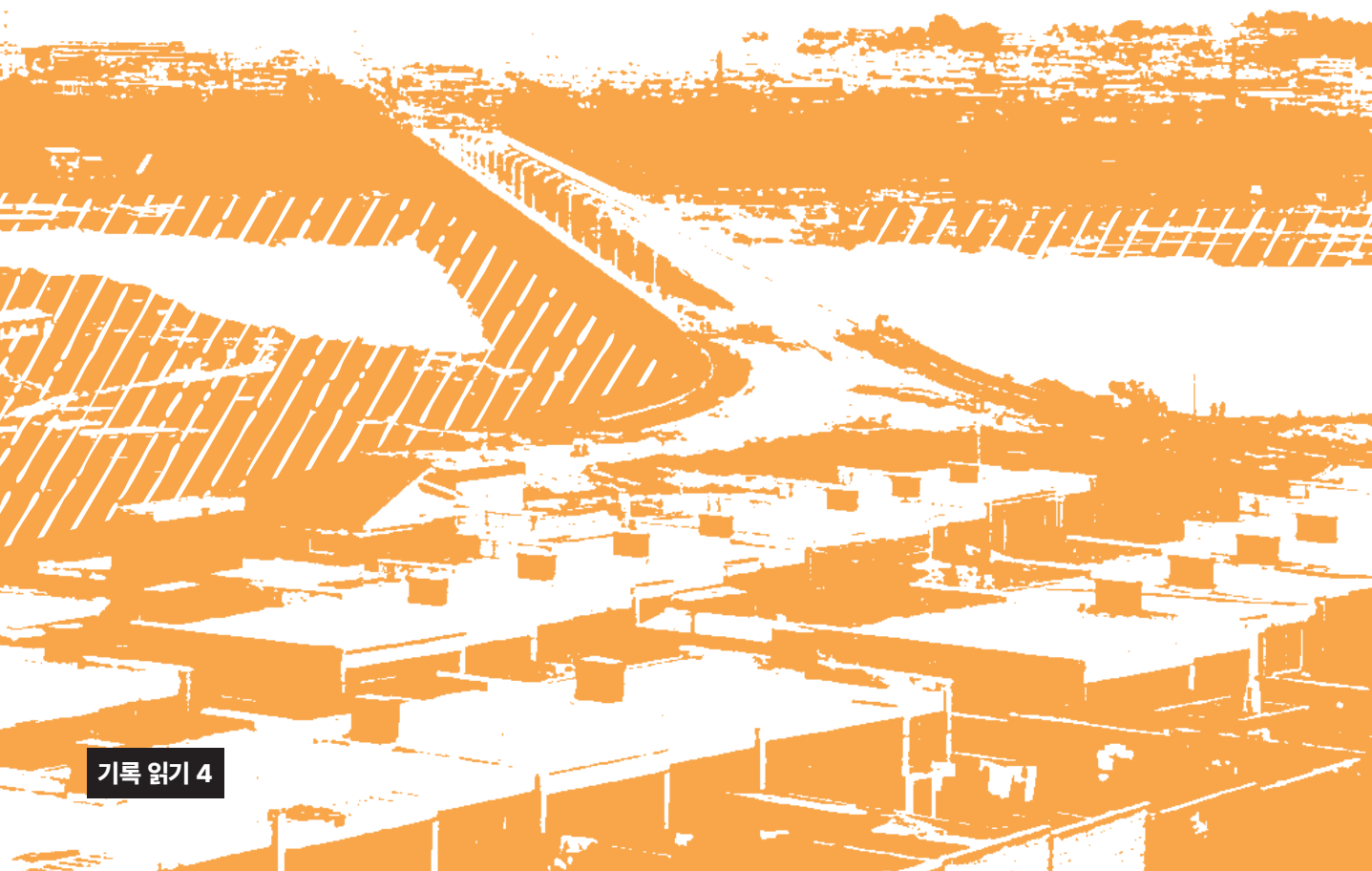
다만 여의도 시범아파트는 1970~71년 건립 당시에도 동시기 주공아파트에 비해 관련 기록이 충분히 남아 있지 않았으며, 특히 서울기록원 이외에서 관리 중인 일부 기록은 보존 상태도 양호하지 않다. 예컨대 최종 도면들은 오랫동안 여의도 시범아파트 관리사무소에 보관되어 왔지만, 그마저도 모든 도면이 온전히 남아 있는 것은 아니다. 또한, 어떤 기록이 언제 어떻게 사라졌는지도 불분명한 상태다. 향후 지속적인 기록의 발굴과 정리, 그리고 현재 상태의 시범아파트에 대한 기록화 작업이 철거 이전에 시급히 이루어져야 할 것이다.

여의도 시범아파트 주제 관련 기록물 평가 결과

사전평가	대부분 기록물이 2단계 업무기능 기반 평가에서 '여의도 개발', '주택지 조성 사업', '주택 건설 사업 계획', '주거 환경개선' 등의 주택 건설 관련 업무에 해당하여 장기보존 판단되며, 3단계 주제 기반 평가에서도 중요 사건에 해당합니다.
서울기록원	우리나라 최초의 고층 단지형 아파트인 여의도 시범아파트 관련 기록은 상대적으로 외부 기관 등에 기록이 많이 남아있지 않아 희소성이 있으며, 여의도종합개발과 관련하여 역사적 가치와 향후 2차 저작물로 활용될 가치가 충분합니다.
평가심의회	20세기 후반 서울을 비롯한 대도시에서 개별 소유의 단독주택 중심 주거 문화가 대규모 공동주택 기반으로 전환된 것은 도시 역사와 인간 주거사에서 매우 특이하고 놀라운 현상입니다. 이 거대한 전환의 흐름 속에서 여의도 시범아파트는 강북 인구의 분산 유도와 여의도 개발의 출발점이자, 국가 주도 시범 주거 단지로서 서울시 주거 정책의 중대한 전환점을 상징하는 장소입니다. 따라서 이 기록물은 서울이라는 도시의 역사를 이해하고, 도시에 사는 사람들의 주거 문화를 개선하기 위한 핵심적인 단서를 제공합니다. 해당 기록물은 여의도 시범아파트 건립 이전의 지적 측량과 여의도종합개발 계획 수립 단계부터, 준공 이후의 단지 내 현황 조사, 교통영향평가, 그리고 최근의 재건축 추진 과정까지 한국 근대 도시개발사의 전 과정을 포괄하고 있는 중요한 사료입니다. 특히 서울기록원만이 소장하고 있는 기록들이 포함되어 있어 내용적·출처적 희소성이 매우 높으며, 대규모 아파트 주거 도입 초기를 연구하는 데 있어 대체 불가능한 근거 자료가 됩니다. 또한 현재 여의도 시범아파트는 재건축 사업이 활발히 추진 중이며 시공사 선정을 앞두는 등 현안이 진행 중인 사안입니다. 이러한 시점에서 관련 기록을 체계적으로 관리하는 것은 행정의 투명성을 확보하고 역사적 증거를 보존하는 차원에서 매우 중요하며, 그 가치를 고려할 때 장기 보존이 필수적입니다. 나아가 이 기록들은 주거의 고급화 과정과 아파트 변천사를 비교하는 교육 콘텐츠나, 여의도 개발 및 주택 건설 사업 계획과 연계한 전시 자료 등 다양한 시민 대상 프로그램으로 활용할 가치가 매우 높습니다. 결론적으로 역사적·증거적·희소적 가치와 미래의 활용성을 모두 고려할 때 해당 기록물의 장기 보존은 타당합니다.

강남 개발의 시작, 시영주택단지

안창모



기록 읽기 4

오늘날 '강남'과 '강북'이라는 단어는 우리에게 자연스러운 일상어이지만, 사실 두 단어 모두 생긴 지 오래되지 않은 신조어이다. 1975년 '강남구'가 '성동구'로부터 독립한 이후에도 '강남'은 보편적인 단어가 아니었다. 1988년에 서울올림픽을 거치며 비로소 '강남'은 서울 전체를 두 개의 지역으로 나누어 설명하는 용어이자, 우리의 인식 속에서 지금의 사회적·경제적 위상을 지닌 지역으로 거듭나게 되었다. 그 중심에는 건축사적인 계기, 바로 영동2지구의 '시영주택(市營住宅)'이 있다.

지금은 초고가 아파트들이 즐비한 강남에서 '서울시가 공급한 시영주택이 있었다'라는 사실은 의외로 잘 알려져 있지 않다. 당시 서울시는 강남 개발과 더불어 그 위에 새롭게 조성될 주거 환경에 대한 고민을 깊이 했고, 그 고민의 결과로 '시영주택'이 계획되었다. 이 글에서는 당시의 기록을 통해 1970년대 시영주택 건설 사업을 강남 개발의 진행과 함께 살펴보고, 시영주택의 역사적 의미와 가치에 대해 알아보고자 한다.

그렇다면 우리의 주거사에서 '시영주택'이 처음으로 등장한 것은 언제였을까? 먼저 '시영주택'이라는 어휘는 1949년 12월 22일 〈경향신문〉에 기축(己丑)년 한 해를 마무리하며 주택문제를 다룬 기사에서 처음 확인된다. 이 기사는 당시 시 당국이 훈련원 터에 시영아파트를 하늘을 찌를 듯이 짓고, 시외에는 수백 채의 시영주택을 짓겠다고 하더니 결국 이화동에 간이문화주택 15채를 짓는 데 그치고 말았다며 지지부진한 주택공급 문제를 질타했다. 이후에도 '시영주택'이라는 단어는 1950년대와 1960년대에도 등장하지만, 다른 주택 유형과 구별되는 특정 유형의 주택을 지칭하기보다는 시에서 공급하는 주택이라는 의미에서 '시영주택' 용어가 사용되었다. 이런 관점에서, 일제강점기에 주택문제 해결을 위해 경성부에서 공급했던 '부영(府營)' 주택이 최초의 시영주택이었다고 할 수 있다. 부영주택의 공급 대상인 한인은 도시 빈민이었다는 점도 1970년대 강남 개발을 촉진하기 위해 공급된 시영주택과 구별되는 점이다. 해방 후 서울시에서 다양한 시영주택이 공급되었지만, 주택자금의 출처와 주택 건설 목적에 따라 재건주택, 희망주택 등 다양한 이름으로 불렸다.

본 글에서는 시영주택은 1963년에 서울시의 행정 범위가 한강을 품은 이후 본격적인 한강 이남의 도시개발이 이루어지는 1970년대 초에 한강 이남의 영동2지구에 서울시가 공급한 주택을 대상으로 다루고자 한다.

종이 위 강남에서 첫 주택까지

1963년의 서울시 행정 구역은 오늘의 규모에 비견될 만한 수준으로 확장되었으며, 이와 함께 '대서울도시계획사업안'이 발표되었으나 실제로 실천에 옮겨지지는 않았다. 이후 제2한강교를 건설할 때도 도심과 남서울을 연결하겠다는 밑그림이 그려졌으나, 개발로 이어지지 않았다. 마침내 강남 개발이 가시권에 들어온 것은 1966년 3월 제3한강교(현 한남대교)가 착공되면서다. 1966년 2월 윤치영 서울시장1963.12.~1966.3.재임은 강남 개발을 위한 청사진을 발표했다. 서울시는 제3한강교의 가설공사를 계기로, 강남을 부도심으로 개발하기 위한 종합사업계획을 세우고, 1966년 2월 22일 건설부에 계획 고시를 승인 신청하면서 조감도를 공개했다. 1967년부터 15년 계획으로 추진할 강남도시계획사업은 총공사비 158억 원을 들여 3,300만여 평 중 1,100만 평을 개발하여, 1981년에는 인구 60만 명을 수용하는 도시를 목표로 주거, 상업, 공업, 공원녹지를 균형 있게 설치하겠다고 발표했다.

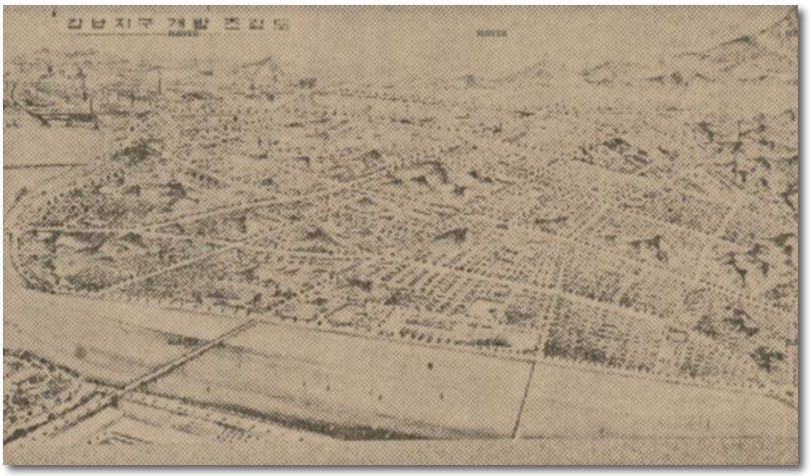


그림 1 강남지구 개발 조감도 (조선일보, 1966.2.23.)

강남 개발의 본격화는 경부고속도로 건설과 함께였다. 1967년 제6대 대통령 선거에서 박정희 후보가 경부고속도로 건설을 공약했고, 당선 이후 1967년 12월 1일 '국가기간고속도로건설계획조사단'을 발족했다. 주원 건설부 장관은 '고속도로 건설에 필요한 토지를 시가로 보상하여 매수하겠지만, 만일 토지 소유주가 토지구획정리를 요청해 오면, 구획정리 요구를 받아들여 구획정리사업[1]을 실시하겠다'라는 의지를 밝혔다. 이에 기초하여 고속도로 주변을 대상으로 '영동1지구 구획정리사업'이 실시되었다. 사업대상지는 제3한강교에서 말죽거리로 이어지는 1,550만 ㎡ 규모였다. 그러나 영동1지구 사업은 경부고속도로 건설을 위한 땅을 무상으로 확보하는 것이 주된 목적이었기에 고속도로 주변 지역 외에는 별다른 사업이 진행되지 않았다.

1970년 11월 5일, 청담, 삼성, 대치, 압구정 일대에 제2지구 구획정리사업이 실시되었는데, 그 규모는 1,200만 ㎡에 달했다. 당시 언론을 통해 일반 대중에게 영동2지구 토지구획정리사업 조감도가 공개되었지만, 제공된 정보는 매우 제한적이었다. 조감도는 강북과 연결되는 영동대교 남단에서 갈라진 영동대로와 도산대로가 개발사업의 중심이라는 것과 사업 대상지가 격자형 도시 구조로 구성되었다는 점만 보여주었다. 따라서 영동2지구가 어떤 도시가 될 것인지에 대한 구체적인 정보는 부족했다. 경부고속도로의 강남구간 공사가 완료된 1971년 이후에야 구체적인 개발사업이 하나씩 모습을 드러냈으며, 그 시작은 공무원아파트였다. 1971년 4월 24일, 거점 개발 방식으로 논현동 22번지 소재 7,194평의 부지에 12개 동의 공무원아파트 건설공사를 착공했다. 12평형과 15평형으로 지어진 총 360세대의 공무원아파트는 착공 8개월 만인 1971년 12월 28일에 완공되었다. 이어 1972년 3월, 서울시는 영동지구에 시영주택 1,350동을 건설하는 계획을 발표했다.

1 농지나 임야를 시가지로 만드는 사업으로 땅을 고르고, 도로, 택지, 공공시설을 구획하는 계획을 세워 기반 시설을 설치하고 도로를 포장하여 택지별로 소유주가 건물을 개발할 수 있도록 하는 사업이다.



그림 2 영동신시가지 개발사업계획 조감도이다. (〈영동신시가지 개발사업계획 조감도〉, 1970년, 서울역사아카이브)

구릉 위에 먼저 선 주택단지

영동2지구 개발이 본격화된 계기는 1·21사태 이후 한강 이남에 100만 시민을 위한 '제2의 서울'을 건설하겠다는 계획과 함께 시행된 '수도권 인구 분산정책'과 밀접한 관련이 있다. 1963년 이후 여러 차례 강남 개발 계획이 수립되었으나, 실제 개발은 1968년 1·21사태가 발생한 이후에야 가시화되었다.

'영동2지구 토지구획정리사업지구' 내 주택 건립은 당초 15개 단지를 목표로 설정하여 총 4차례에 걸쳐 추진될 계획이었다. 첫 사업인 1972년도 사업은 2단지부터 11단지까지 총 10개 단지(753동)를 대상으로 3차례에 나누어 시행되었다. 이어지는 1973년도 사업은 전년도 계획에서 제외되었던 1, 12, 13, 14, 15단지를 대상으로 하였는데, 아파트가 들어선 13단지를 제외한 나머지 4개 단지에서 총 181호의 시영주택이 건설되었다. 한편, 1단지에는 시영주택 대신 일반주택이 공급되는 등 단지별로 공급 유형에 차이를 두었으며, 이후 사업 단계에서는 공영·부금·복권주택 등이 혼합되어 공급되었다.

1972년 4월 28일에 발표된 9개 단지의 주소를 살펴보면, 삼성동에 있는 9단지 외에는 모두 '산○○'임을 알 수 있다. 이는 영동2지구 사업지에서 시영주택용 단지가 대부분 구릉지에 조성되었음을 의미한다.
이러한 조성 배경은 서울기록원이 소장하고 있는 1973년 4월 11일자 공문 〈영동, 잠실, 신시가지 개발 시행 계획에 의한 일부 수정 및 보완〉에서 확인할 수 있는데, 서울시는 영동2지구에서 등고선 40m 이상 구릉지에 주거전용지역을 설정하고, 이 지역에 시영주택단지를 배치했다. 또한 높이 40m 이하 지역은 준주거지역으로, 한강변 매립지는 아파트로 개발하는 계획이 있었다.
이보다 앞선 1973년 2월 15일 시행된 〈영동, 잠실 신시가지 개발 계획 시행〉

공문과 첨부된 도면을 확인해 보면, 당시 언론에 보도된 9개 사업 대상지 고시일(1972.4.28.)은 1973년 2월 공문 시행일보다 오히려 10개월이나 빨랐다. 애초 계획했던 15개 단지 중 일부 단지만이 우선 고시된 배경은 그림 3의 왼쪽 도면인 '1973년 확정 시행 도면'을 통해 짐작할 수 있다. 이 도면을 확인해 보면 2단지부터 11단지까지는 이미 주거전용지역 내에 있었기에, 행정적 준비가 완료된 곳부터 우선적으로 사업을 추진했던 것으로 보인다.[2]

반면 나머지 단지들(1, 12, 14, 15단지)은 해당 도면에 표기되어 있지 않은데, 이는 당시 이들 단지에 관한 사업 계획이 확정되지 않아 초기 고시 대상에서 제외되었던 것으로 보인다.[3]

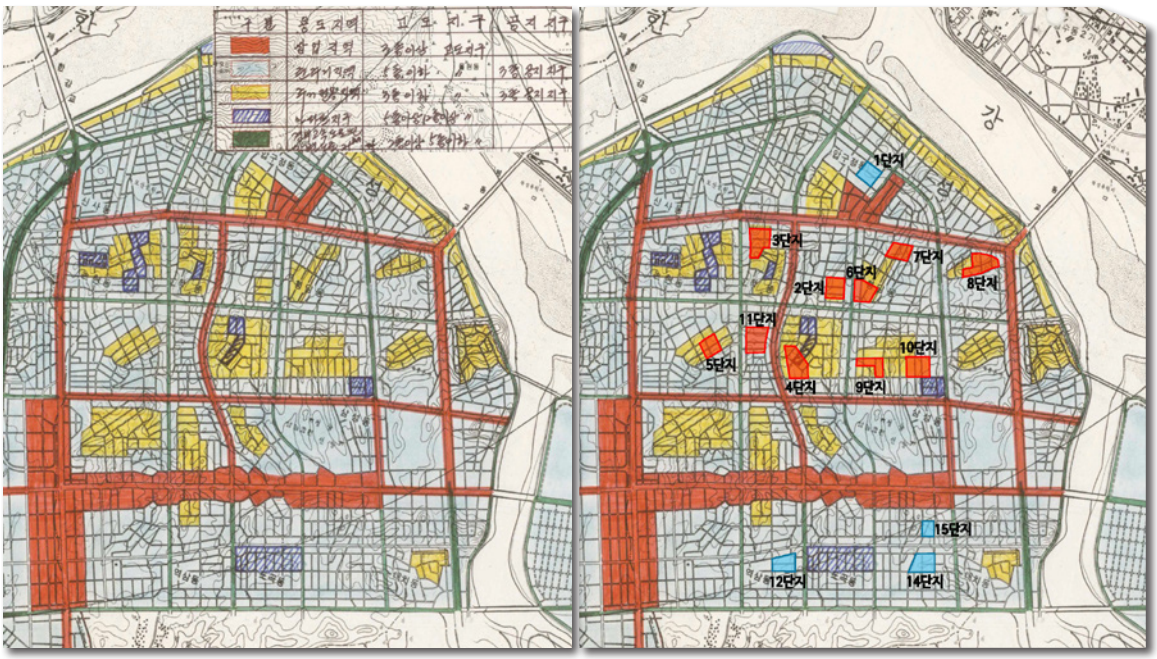


그림 3 1단지~15단지 위치가 표기된 영동 신시가지 개발계획 시행도이다. (〈영동.잠실신시가지개발계획시행〉, 1973년, 서울기록원)
아파트 지구로 전환된 13단지는 당시 성동구(현 강남구) 역삼동에 위치했음을 알 수 있으나, 정확한 필지 위치는 사료상 불명확하다. (조선일보, 1973.4.3.)

2 '11단지'의 위치는 공문에 첨부된 도면 중 한 곳에만 주거전용지역으로 표기되어 있다.

3 당시 보도(매일경제 1972.4.28.)에 따르면 9개 단지(2~10단지)가 고시된 것으로 나타나나, 같은 해 11월 29일 자 서울시 공문에서는 11단지의 설립 사실이 확인된다. 11단지의 경우 초기 고시 명단에는 누락되었으나 1973년 시행 도면에는 주거전용지역 내에 포함되어 있어, 1972년 사업 초기 과정에서 추가되었거나 별도의 행정 절차를 거친 것으로 추정된다.

영동2지구 사업지는 서쪽으로는 경부고속도로, 동쪽으로는 탄천, 북쪽은 한강, 남쪽으로는 양재천에 이르는 넓은 지역이었다. 시영주택단지는 사업지 전체로 볼 때 영동2지구의 가운데에 위치하게 되었는데, 당시 기반 시설이 전무했던 벌판 한복판에 주택지만 조성될 경우 기존 도심과의 연결성이 떨어져 자칫 그 지역이 개발의 사각지대가 될 수 있다는 우려가 제기되었다. 이에 서울시는 영동2지구의 1공구와 4공구에서 토지구획정리사업을 통해 확보한 토지(체비지) 중 5만여 평의 집단 부지에 10개 단지를 조성하여 시영주택 753동을 공급하는 계획을 수립했다. 특히 이 10개 단지를 특정 구역에 밀집시키지 않고 1공구와 4공구를 구성하는 10개 블록에 고르게 분산 배치하였는데, 이를 통해 영동2지구 전체의 개발 사업을 선도하기 위함이었다.

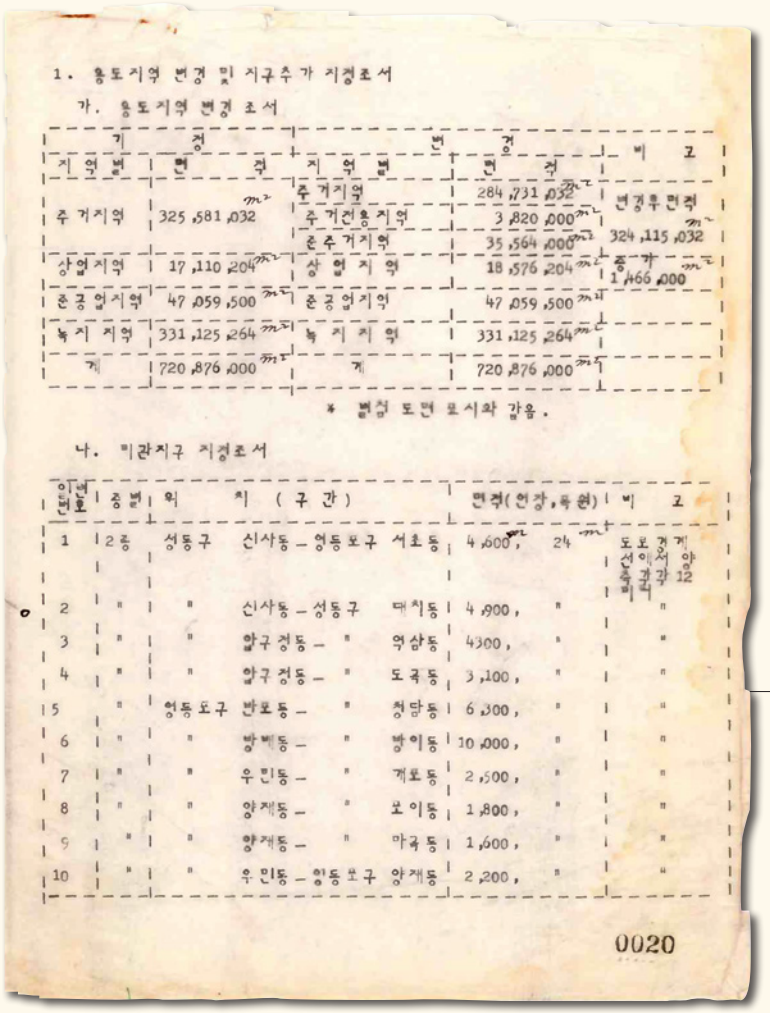
도심에서 영동2지구로 진입하는 관문은 1969년에 건설된 한남대교와 1973년에 준공되는 영동대교였다. 계획 당시, 영동2지구의 주 진입 관문은 영동대교로 설정된 것으로 판단된다. 당시 영동대교는 뚝섬에서 영동지구의 말죽거리 서쪽을 연결하는 다리로 계획되었다. 1969년에 이미 개통되었던 한남대교(제3한강교)가 있었지만, 이 다리는 경부고속도로를 강북 도심으로 연결하기 위한 목적이었을 뿐, 강남 개발을 염두에 둔 다리는 아니었다. 이에 반해, 1973년 11월 8일에 개통된 영동대교야말로 영동2지구 개발을 염두에 두고 건설한 다리였다.

결과적으로 영동대로가 현 코엑스가 위치한 테헤란로와 연결되어, 무역센터와 상공부 산하 국영기업체인 한국전력(한전)과 한국중공업이 중심을 이루는 업무 중심지구로 성장하였다. 한편, 시영주택이 위치한 청담동, 논현동, 신사동과 압구정동을 좌우로 두고 강남대로와 교차하는 도산대로는 주거와 상업 중심가로 발전하게 된다. 도산대로의 북측은 평지인 데 반해, 남측은 야트막한 구릉지를 형성하고 있어, 시영주택단지를 비롯한 주거전용지구를 구릉에 위치시키고, 평지는 준주거지와 상업지구 그리고 아파트지구로 개발하겠다는 계획이 있었던 것으로 보인다. 서울시는 재정난 타개를 위해 '영동지구'를 '부도심'으로 설정했음에도 불구하고, 초기 자금 회수를 위해 토지를 주택지 규모의 소필지로 나누어 분양했다. 이러한 분양 방식은 훗날 대규모 업무 시설이나 복합 공간을 조성하는 데 필요한 토지 통합을 어렵게 만들었으며, 결과적으로 필지별 소규모 개발이 난립하는 결과를 낳아 장기적인 강남 성장의 장애 요인으로 작용했다.

영동, 잠실 신시가지 개발 계획 시행

〈영동, 잠실 신시가지 개발 계획 시행〉은 도시계획과에서 시행이 확정된 영동과 잠실신시가지 개발계획을 건설부에 전달한 후, 사업 시행을 위해 필요한 구체적인 계획 수립을 위해 건축과에 계획서 1부, 조서 1부, 도면 2부를 송부한 문서이다.

제목	용도지역 변경 및 지구추가 지정조서
식별번호	RG151015-FI163565-VO163723-IT1516778
철제목	영동지구관계철
건제목	영동.잠실신시가지개발계획시행
생산시기	1973년 2월
생산부서	서울특별시 도시계획국 도시계획과



1. 용도지역 변경 및 지구추가 지정조서

가. 용도지역 변경조서

기정		변경		비고
지역별	면적	지역별	면적	
주거지역	325,581,032㎡	주거지역	284,731,032㎡	변경후면적
		주거전용지역	3,820,000㎡	324,115,032㎡
		준주거지역	35,564,000㎡	
상업지역	17,110,204㎡	상업지역	18,576,204㎡	증가
				1,466,000
준공업지역	47,059,500㎡	준공업지역	47,059,500㎡	
녹지지역	331,125,264㎡	녹지지역	331,125,264㎡	
계	720,876,000㎡	계	720,876,000㎡	

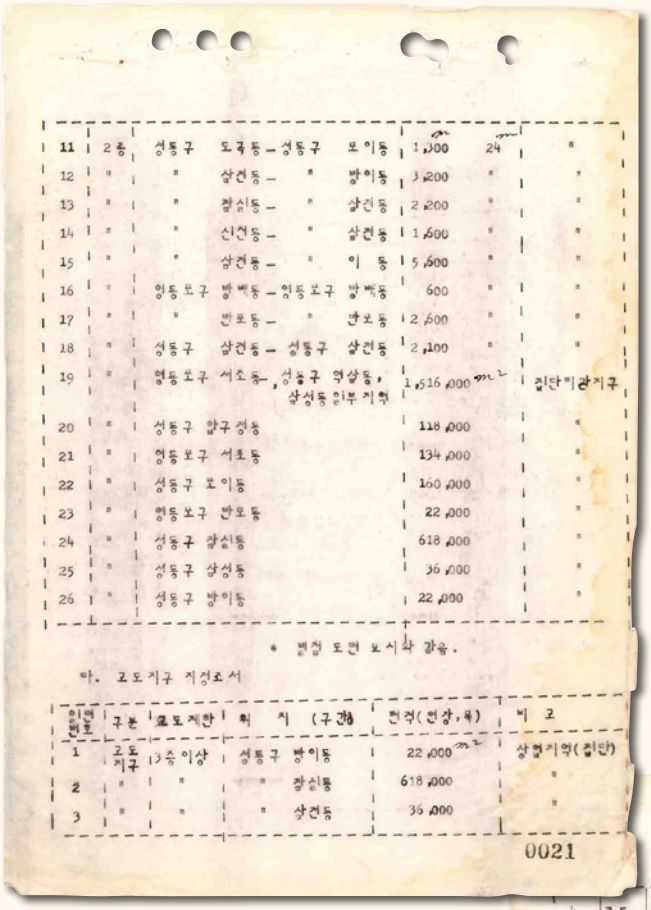
* 별첨 도면 모시화 감용.

나. 미관지구 지정조서

일련번호	종별	위치 (구간)			면적(연장,폭원)		비고
1	2종	성동구	신사동 – 영동모구	서초동	4,600,	24	도로경계선이격거리 양측 각 12
2	"	"	신사동 – 성동구	대치동	4,900,	"	"
3	"	"	압구정동 – "	역삼동	4300,	"	"
4	"	"	압구정동 – "	도곡동	3,100,	"	"
5	"	영동모구	반포동 – "	청담동	6,300,	"	"
6	"	"	방배동 – "	방이동	10,000,	"	"
7	"	"	우민동 – "	개포동	2,500,	"	"
8	"	"	양재동 – "	포이동	1,800,	"	"
9	"	"	양재동 – "	마곡동	1,600,	"	"
10	"	"	우민동 – 영동모구	양재동	2,200,	"	"

0020

❶ 첨부된 '용도지역 변경 및 지구 추가 지정조서'는 '용도지역 변경조서, 미관지구 지정조서, 고도지구 지정조서, 공지지구 지정조서'로 구성되었다. 영동2지구에서 폭 50m 도로인 도산대로, 영동대로, 테헤란로, 강남대로는 상업지역으로 지정되고, 4개 도로 내부에 위치한 도로 중에는 언주로, 봉은사로 그리고 상공부 단지(현 코엑스)의 주변 도로만 상업지역으로 지정되었다.



11	2종	성동구 도곡동 – 성동구 모이동	1,000㎡	24m	"
12	"	" 삼건동 – " 방이동	3,200	"	"
13	"	" 잠실동 – " 삼건동	2,200	"	"
14	"	" 신건동 – " 삼건동	1,600	"	"
15	"	" 삼건동 – " 이 동	5,600	"	"
16	"	영등포구 방배동 – 영등포구 방배동	600	"	"
17	"	" 반포동 – " 반포동	2,600	"	"
18	"	성동구 삼건동 – 성동구 삼건동	2,100	"	"
19	"	영등포구 서초동, 성동구 역삼동, 삼성동 일부지역	1,516,000㎡		집단미관지구
20	"	성동구 압구정동	118,000		"
21	"	영등포구 서초동	134,000		"
22	"	성동구 모이동	160,000		"
23	"	영등포구 반포동	22,000		"
24	"	성동구 잠실동	618,000		"
25	"	성동구 삼성동	36,000		"
26	"	성동구 방이동	22,000		"

* 별첨 도면 도시와 같음.

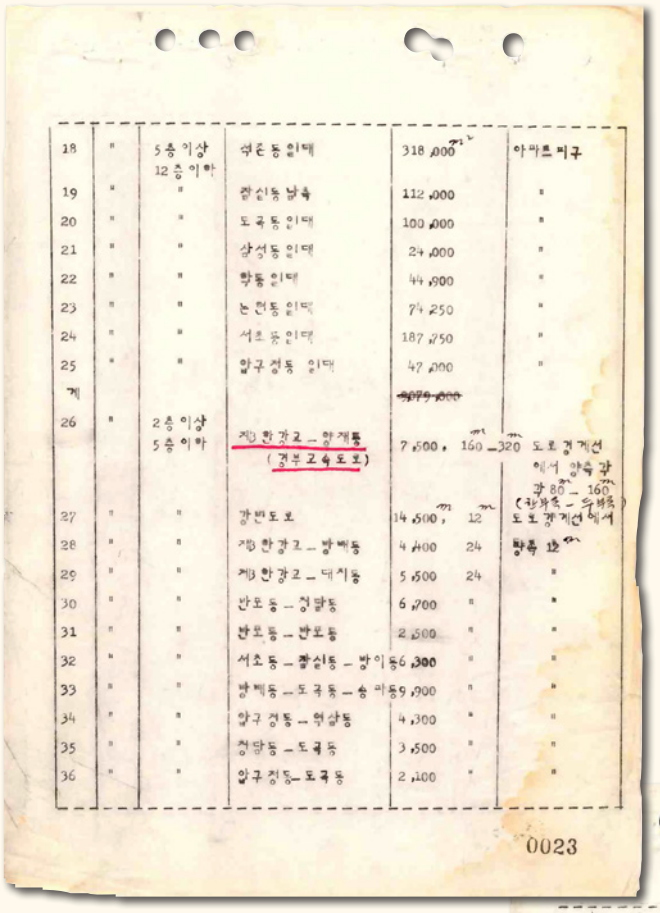
마. 고도지구 지정조서

일련번호	구분	고도제한	위 치 (구획)	면적(면장,폭)	비 고
1	고도지구	13층이상	성동구 방이동	22,000㎡	상업지역(집단)
2	"	"	" 잠실동	618,000	"
3	"	"	" 삼건동	36,000	"

0021

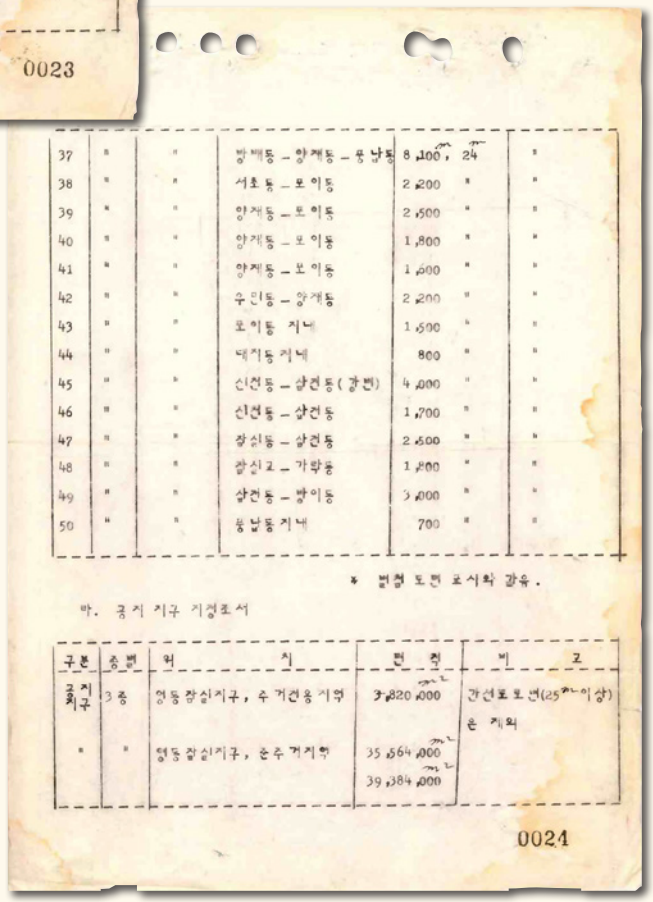
4	고도지구	3층이상	성동구 압구정동	118,000㎡		"
5	"	"	영등포구, 서초동 성동구역삼동, 삼성동	1,516,000		"
6	"	"	영등포구 반포동	22,000		상업지구(집단)
7	"	"	" 서초동	134,000		"
8	"	"	" 모이동	160,000		"
9	"	"	성동구신사동 – 영등포구 반포동	1,700m	24m	상업지역(노선)
10	"	"	영등포구 서초동 – 서초동	74	"	
11	"	"	성동구 행동 – 성동구 역삼동	2,000	"	"
12	"	"	영등포 – 성동구 삼성동	2,000	"	"
13	"	"	성동구 논현동 – 성동구 삼정동	3,800	"	"
14	"	"	성동구 삼성동 – 삼성동	1,600	"	"
15	"	"	성동구 신사동 – 성동구 청담동	3,200	"	"
16	"	5층이하	영동잠실지구 준주거지역일대	35,564,000		
17	"	3층이하	영동잠실지구, 주거전용지역일대	3,820,000		

0022



18	"	5층 이상 12층 이하	잠실동 입대	318,000㎡	아파트 지구
19	"	"	잠실동 남측	112,000	"
20	"	"	도곡동 입대	100,000	"
21	"	"	삼성동 입대	24,000	"
22	"	"	학동 입대	44,800	"
23	"	"	논현동 입대	74,250	"
24	"	"	서초동 입대	187,750	"
25	"	"	압구정동 입대	47,000	"
계				~~979,800~~	
26	"	2층 이상 5층 이하	제3한강로 - 양재동 (경부고속도로)	7,500, 160~320㎡	도로경계선에서 양측 각 80~160㎡ (잠원동 - 동빙동)
27	"	"	강변도로	14,500㎡, 12㎡	도로경계선에서 향측 12㎡
28	"	"	제3한강로 - 방배동	4,400	24 "
29	"	"	제3한강로 - 대치동	5,500	24 "
30	"	"	반포동 - 청담동	6,700	" "
31	"	"	반포동 - 반포동	2,600	" "
32	"	"	서초동 - 잠실동 - 방이동	6,300	" "
33	"	"	방배동 - 도곡동 - 송파동	9,900	" "
34	"	"	압구정동 - 역삼동	4,300	" "
35	"	"	청담동 - 도곡동	3,500	" "
36	"	"	압구정동 - 도곡동	2,100	" "

0023



37	"	"	방배동 - 양재동 - 풍납동	8,100㎡, 24㎡	"
38	"	"	서초동 - 모이동	2,200 "	"
39	"	"	양재동 - 모이동	2,500 "	"
40	"	"	양재동 - 모이동	1,800 "	"
41	"	"	양재동 - 모이동	1,600 "	"
42	"	"	우면동 - 양재동	2,200 "	"
43	"	"	모이동 지내	1,600 "	"
44	"	"	대치동 지내	800 "	"
45	"	"	신천동 - 삼전동 (강변)	4,000 "	"
46	"	"	신천동 - 삼전동	1,700 "	"
47	"	"	잠실동 - 삼전동	2,500 "	"
48	"	"	잠실교 - 가락동	1,800 "	"
49	"	"	삼전동 - 방이동	3,000 "	"
50	"	"	풍납동 지내	700 "	"

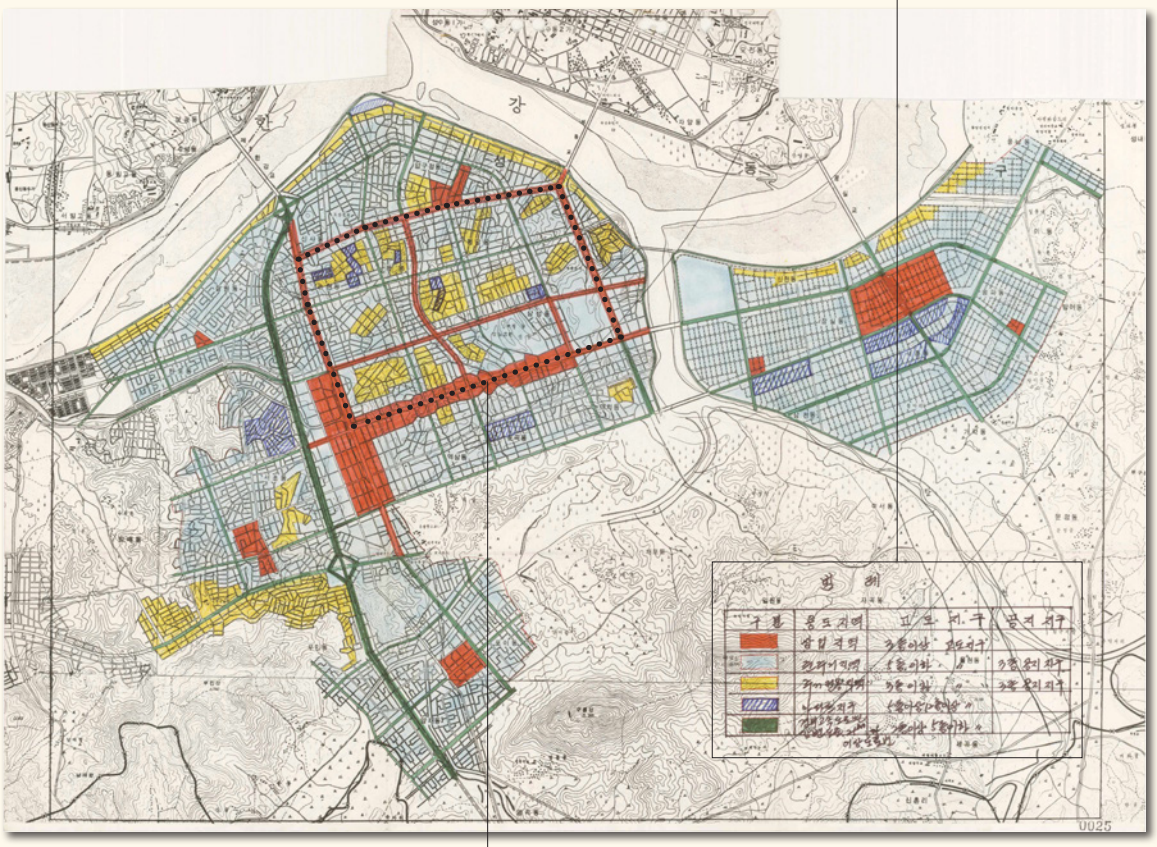
* 별첨 도면 표시와 같음.

마. 공지 지구 지정조서

구분	종별	위치	면적	비고
공지 지구	3종	영동잠실지구, 주거전용지역	3,820,000㎡	간선도로변(25m 이상)은 제외
"	"	영동잠실지구, 준주거지역	35,564,000㎡ 39,384,000㎡	

0024

❷ 영동, 잠실 신시가지의 용도지역별 개발계획도면으로 주거전용지역과 준주거지역, 상업지역이 표기되어 있다.



❸ 시영주택이 건설될 주택단지가 단지명과 함께 표기되지 않았지만, 범례에 따르면 영동잠실신시가지개발계획도 내 주거전용지의 일부에 시영주택단지가 위치함을 알 수 있다. 15개 시영주택단지 중 13단지는 아파트지구로 변경되었다. 2단지에서 11단지에 이르는 시영주택단지는 구릉에 위치한 까닭에 최고 층수를 3층 이하로 규정하고 있다.

단지를 채운 여러 유형의 주택

시영주택은 1차에서 3차까지 총 6개 주택 유형이 공급되었으며, 4차에 35평형이 새로 추가되었다. 경사지붕을 가진 기와집은 1개의 유형뿐이며, 나머지 5개 모두 평지붕을 가진 단층 슬래브[4]집이었다. 이는 영동지구로 이사할 수 있는 젊은 직장인 가족 구성을 고려하여 주택 규모와 유형을 설정한 것이다. 즉, 가족 구성원 증가에 따라 2층으로 증축이 가능하도록 평지붕 슬래브로 공급한 것이다. 이는 1970년대까지만 해도 우리 사회는 이사를 자주 하는 사회가 아니었음을 보여준다. 그러나 1970년대 중반 이후 아파트가 빠르게 보급되면서 이주의 편이성이 높아졌다. 2010년대 초까지 남아 있던 시영주택들이 증축 없이 원래의 층수를 유지한 점으로 미루어 볼 때, 자녀의 성장 등으로 공간 확장이 필요해진 1980년대에는 이미 아파트 주거가 보편화되어 있었음을 알 수 있다. 즉, 시영주택 거주자들은 기존 주택을 증축하기보다 아파트로의 이주(이사)를 선택함으로써 가족 구성원의 변화에 대응한 것으로 추정된다. 각 주택의 실 구성에 부부방, 어린이방, 노인방이 마련된 것으로 보아, 3세대 동거가 자연스럽게 받아들여지던 1970년대 사회의 모습을 반영한 주택 계획임을 알 수 있다. 또한, 6가지 유형 중 전통적인 기와지붕과 온돌을 전면적으로 사용한 것은 '18평형 벽돌조 기와집' 한 가지였다. 이는 향후 한국의 보편적인 거주 형태가 서구식 생활 형태로 변화할 것이라는 판단이 있었음을 보여준다. 그 외에 흥미로운 점은 주택을 지을 대지의 방향(향)과 세로 대비 가로의 비율(세장비)이다. 전반부 사업지 중 2단지부터 11단지까지는 야트막한 북향의 대지였고, 8단지에 있는 '20평 테라스하우스'를 위한 부지를 제외하면 정방형에 가까운 형태를 띠고 있다.

4 바닥이나 지붕을 한 장의 판처럼 콘크리트로 부어 만든 구조물.

이는 영동지구가 갖는 지형의 특성을 반영하면서도 주택의 전면 폭을 충분히 확보하여 가구별 채광(남향)을 최적화하기 위함이다.

이제 시영주택의 6가지 유형 중 일부를 더 자세히 살펴보고자 한다.
우선 첫 번째는 '18평 벽돌조 기와집'이다. 다른 유형의 주택에서는 안방을 '부부방'으로 표기했지만, 이 주택에서는 전통적인 명칭인 '안방'이 그대로 사용되었고, 난방 방식도 '온돌'로 명시되어 있다. 또한 지하실은 따로 설치되어 있지 않다. 집 외관에서 굴뚝이 두 개 보이는 것으로 미루어 볼 때, 전체 공간이 온돌 난방을 기반으로 계획되었음을 알 수 있다.

1970년대 초, 가족계획 정책의 표어는 '세 자녀 갖기'였다. 이를 기준으로 하면, 방 3개로 구성된 18평 벽돌조 기와집은 부모를 모시지 않는 5인 가족이 생활하기에 적절한 규모였다. 하지만 부모를 함께 모시는 대가족의 경우 공간 부족으로 인한 증축이 불가피했다. 이런 상황에서 단 하나뿐이었던 경사지붕 주택은 평지붕 슬래브 주택들과 달리 구조 변경이나 증축이 까다롭다는 명확한 한계를 안고 있었다.

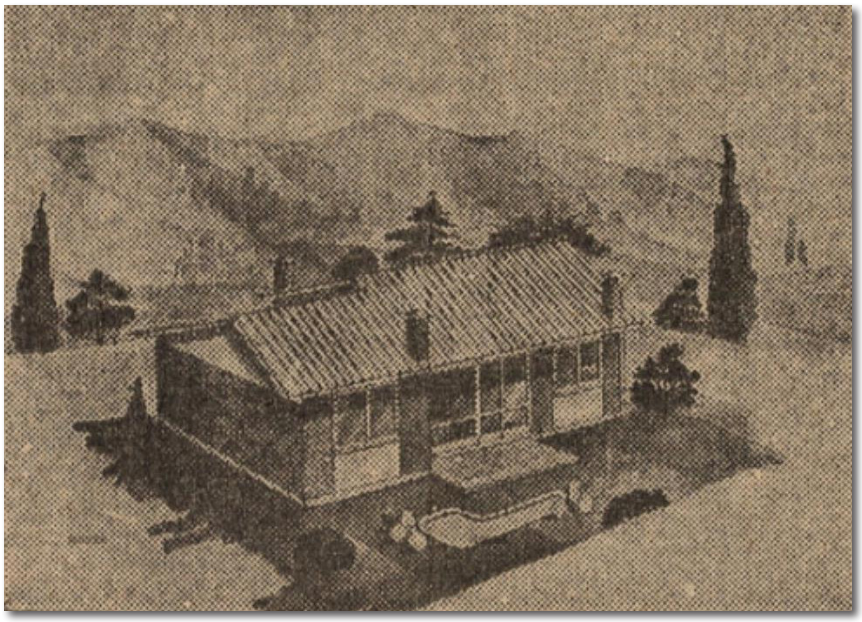


그림 4 18평 벽돌조 기와집 (경향신문, 영동 시영 주택, 1972.5.20.)

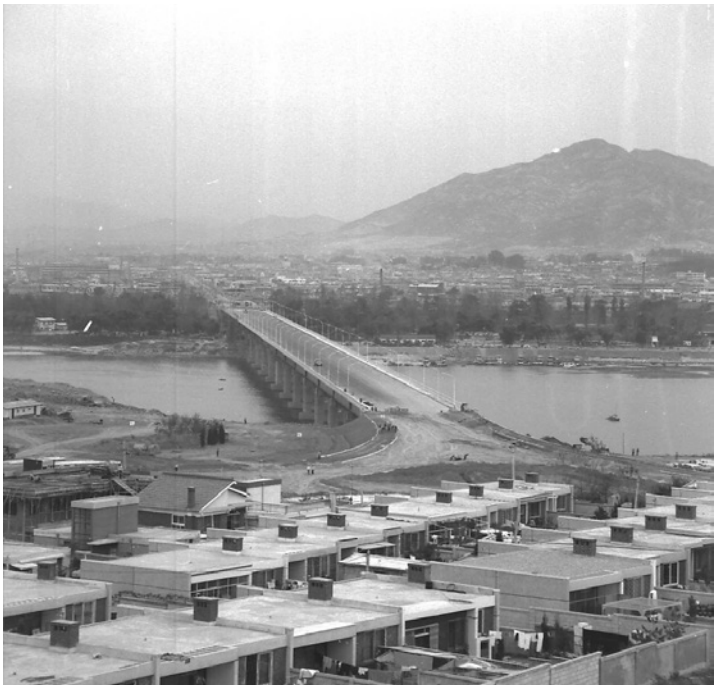


그림 5 영동교와 테라하우스의 모습이 담겨 있다. (〈영동교 전경〉, 1973년, 서울기록원)

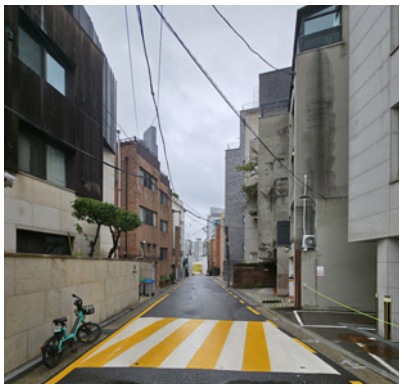


그림 6 8단지 재건축된 테라스하우스 블록의 현재

두 번째는 '20평 테라스하우스'로, 연립주택 형식으로 건설되어 대지의 빈 공간을 최대한 확보할 수 있도록 설계되었다. 다섯 가구가 나란히 붙은 형식으로 구성된 이 주택은 좁고 긴 형태의 대지를 기반으로 하며, 연속된 이웃집 구조 때문에 앞마당과 뒷마당이 물리적으로 분리되어 있다. 각 주택의 대지가 경사진 이유는, 대지 조성이 지형의 기복을 따른 결과로 보인다. 거실과 식당의 바닥은 아스타일[5]로, 벽과 천장은 비닐 벽지와 칡 섬유가 섞인 갈포지로 마감하도록 계획되었다. 거실과 식당 바닥이 아스타일로 마감된 점은 주목할 만한데, 열에 약한 아스타일의 특성상 바닥을 직접 데우는 온돌 방식은 적용하기 어려웠기 때문이다. 이러한 마감재 선택을 통해 이 주택이 전통적인 온돌 대신 서구식 라디에이터 난방 방식을 채택했음을 확인할 수 있다.

테라스형 주택은 청담동에 있는 8단지에만 공급되었으며, 2010년에 철거되어 현재는 더 이상 볼 수 없다. 다만, 테라스형 연립주택의 필지가 도로에 약간 비스듬하게 구획되고 그 경계에 맞춰 주택이 지어졌던 흔적이 남아 있다. 각 주택이 개별적으로 재건축되는 과정에서도 그 경계가 유지되면서, 필지 위 건물이 톱날 형태로 도로변에 연속적으로 나타나는 모습으로 현재까지 남아있다.

5 아스팔트, 석면, 합성수지, 안료 등을 섞은 후 가열하여 만든 건축 재료.

세 번째는 '20평 2층 구조의 슬래브집'으로, 시영주택 중 가장 고가인 주택이다. 2층으로의 증축이 가능하도록 평면 구성과 구조 설계에 이를 반영했다. 거주 공간과 오락실(휴식 공간)을 분리하였고, 테라스는 정원과 연결된 거실처럼 사용할 수 있도록 계획되었다. 난방은 온수난방 방식으로 쉽게 개조할 수 있도록 설계되었으며, 부엌·식당·거실을 하나의 공간으로 구성한 LDK(거실-식당-부엌 일체형) 구조를 채택했다. 외벽은 타일과 스톤 코팅으로 마감했다. 2층으로 증축할 수 있도록 처음부터 계단실을 2층까지 계획했기 때문에, 계단실은 큰 전면 창호를 갖추고 외부로 돌출된 형태로 지어졌다. 이는 단층의 주택이 연출하는 단조로운 경사지 주거지의 모습에 변화를 만들어냈다. 흥미로운 점은 사업 단계별 모습을 기록한 3장의 이미지에서 보이는 미묘한 차이다.

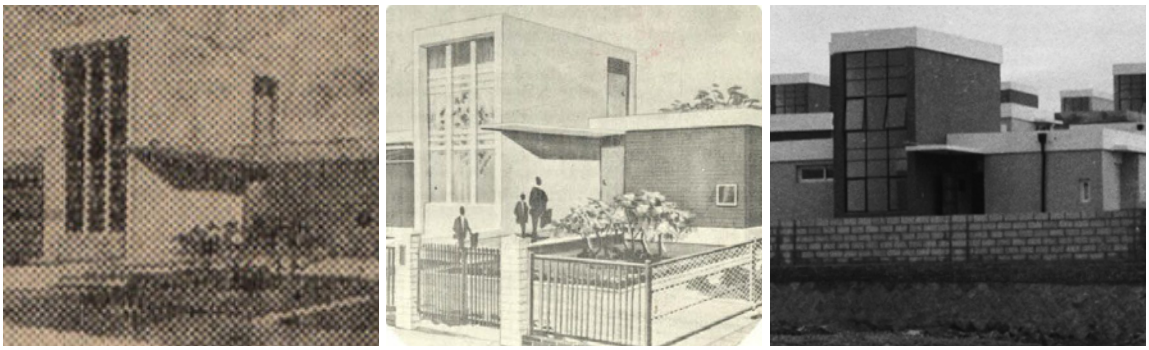


그림 7 2층 구조 슬래브집의 투시도 1-투시도 2-공사 중 주택의 사진으로 사업 단계별 차이를 보여준다.
(경향신문, 영동 시영 주택, 1972.5.20.; 〈체비지에 대한 주택자금 융자 조치〉, 1972년, 서울기록원; 〈준공된 영동지구 시영주택단지〉, 1972년, 서울역사아카이브)

담장의 변화

신문을 통해 건축계획을 소개했던 초기에는, 주택을 중심으로 한 투시도가 그려졌지만, 담장은 보이지 않는다. 이는 담장 없는 미국식 마을을 상정하고 설계했을 가능성을 보여준다. 그러나 홍보용 팸플릿에서는 투시형 담장이 추가되었고, 실제 지어졌을 때는 경사지에 성토를 위한 석축을 쌓고, 그 위에 콘크리트 블록 담장을 쌓아 외부에서 내부를 들여다볼 수 없도록 마감되었다. 이처럼 세 단계에 걸쳐 담장의 모습이 달라진 것은, 주택에 대한 일반적인 인식과 건축가의 사고 틀 사이에 존재하는 차이를 보여준다. 초기 안과 같이 담장이 없는 주택은 미국의 중산층 주거지에서 흔히 볼 수 있는 모습이었고, 그 이상을 건축가가 설계에 담았다고 볼 수 있다. 그러나 현실적으로 받아들이기 어려운 점들을 고려하여 홍보 단계에서는 절충된 형태의 투시형 담장으로 변경되었고, 최종적으로는 시야를 완전히 차단하는 형태로 시공되었다.

계단실과 계단실 전면 창호

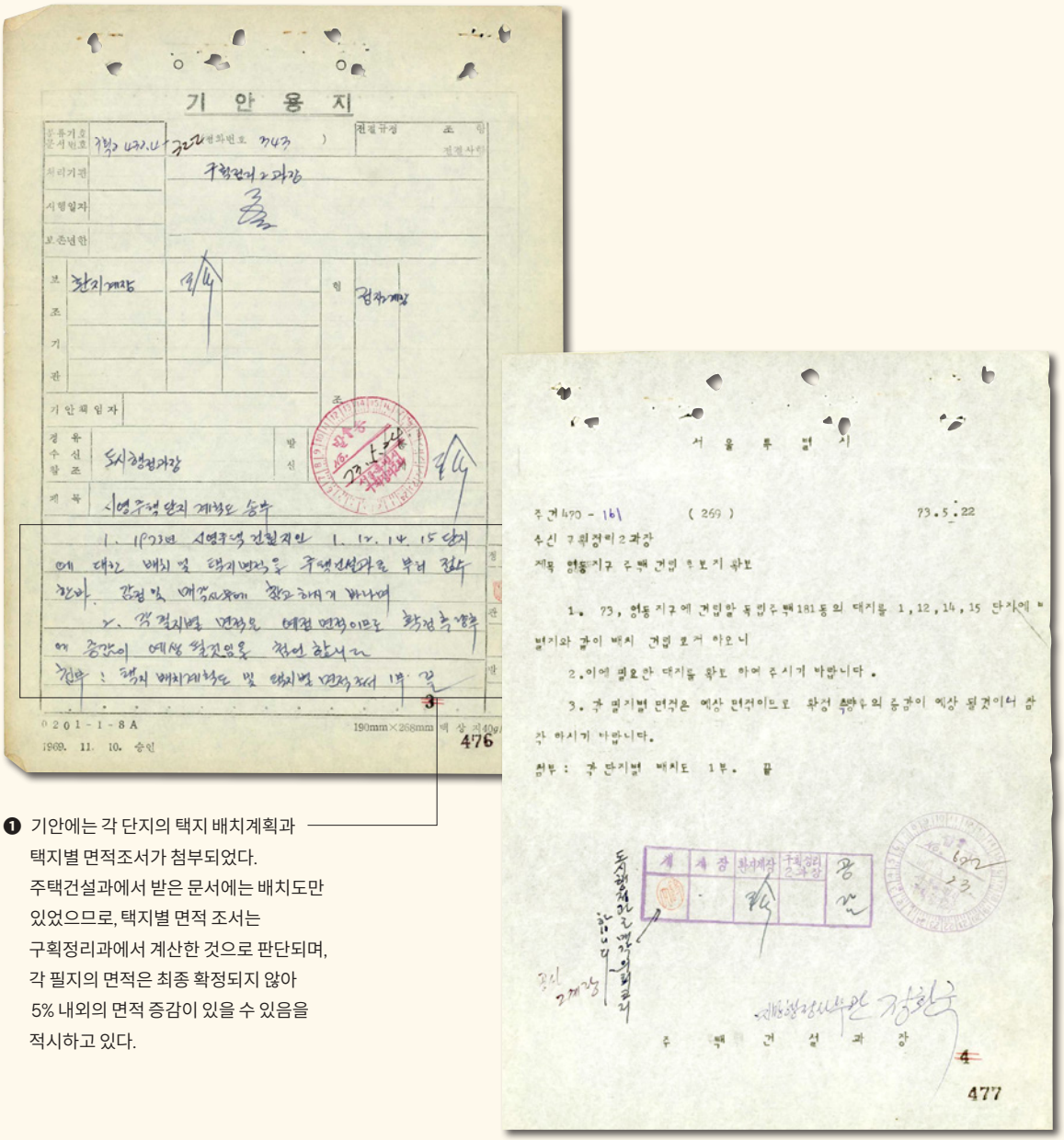
그림 7에서 펼쳐진 풍경에서 인상적인 점은, 단독주택임에도 불구하고 중앙의 계단실이 우뚝 솟아 있고 그 전면이 모두 창호로 구성되어 있다는 것이다. 전체적으로 모던한 감각의 저층부와 함께, 계단실에 전면 통유리벽을 연상시키는 창호를 사용한 것은 당시로서는 매우 이례적인 주택 디자인이었다. 1970년대의 건축자재 생산 시스템과 건축비를 고려할 때, 이 창호는 구조적 내력을 기대하는 커튼월 구조가 아니라 단순한 칸막이벽으로 디자인된 것으로 보인다. 실제 시공에서는 철판을 접어 만든 철제 프레임 창호가 사용되었거나, 1960~70년대 학교 건축에서 흔히 사용되던 밀봉재인 퍼티를 이용한 철제 프레임 창호로 시공되었을 가능성이 크다.

시영주택 공급의 마지막 사업은 1단지에서 이루어졌다. 위치는 압구정동으로, 시청 기준 반경 약 7km 내에 자리 잡고 있었다. 총 40동이 건립되었으며, 가격은 550만 원이었다. 보일러 시설은 설치되었지만, 실제로는 배관과 라디에이터만 갖춰졌으며, 오일버너나 연탄버너는 입주자가 선택해 별도로 마련해야 했다. 담장과 대문, 장독대, 싱크대, 전기기구, 철창 등도 모두 입주자 부담이었다. 융자도 제공되지 않았다. 35평형 시영주택은 서울시가 공급했지만, 실질적으로는 서민보다는 중산층을 겨냥한 주택에 가까웠다.

시영주택단지 계획도 송부

〈시영주택단지계획도 송부〉는 구획정리2과에서 작성되었으며, 주택건설과에서 받은 1973년 시영주택 건립지인 1, 12, 14, 15단지의 배치계획 및 택지면적 내용과 첨부 도면을 도시행정과에 전달하는 내용을 담고 있다.

제목	시영주택단지 계획도 송부
식별번호	RG135-SR214-FI9117-VO312880-IT62662
철제목	영동지구경기고교체비지관계철
건제목	시영주택단지계획도송부
생산시기	1973년 5월
생산부서	서울특별시 도시계획국 구획정리2과



기 안 용 지

구획정리2과장

택지계획

검토계획

도시행정과장

시영주택 단지 계획도 송부

1. 1973년 시영주택 건립지인 1, 12, 14, 15 단지에 대한 배치 및 택지면적을 주택건설과로 부터 접수한바, 검토 및 예상치에 착오하게 바나여

2. 각 필지별 면적은 예정 면적이므로 확정 측량후에 증감이 예상 됩니다 참고 하시고

첨부 : 택지 배치계획도 및 택지별 면적조서 1부. 끝

0201-1-8A

1969. 11. 10. 승인

190mm×268mm 백 상지 40g

476

3

서 울 특 별 시

주건470 - 161 (269) 73.5.22

수신 구획정리2과장

제목 영동지구 주택 건립 후보지 확보

1. 73, 영동지구에 건립할 독립주택181동의 택지를 1, 12, 14, 15 단지에 별지와 같이 배치 건립코저 하오니

2. 이에 필요한 택지를 확보 하여 주시기 바랍니다.

3. 각 필지별 면적은 예상 면적이므로 확정 측량후의 증감이 예상 됩니다 참작 하시기 바랍니다.

첨부 : 각 단지별 배치도 1부. 끝

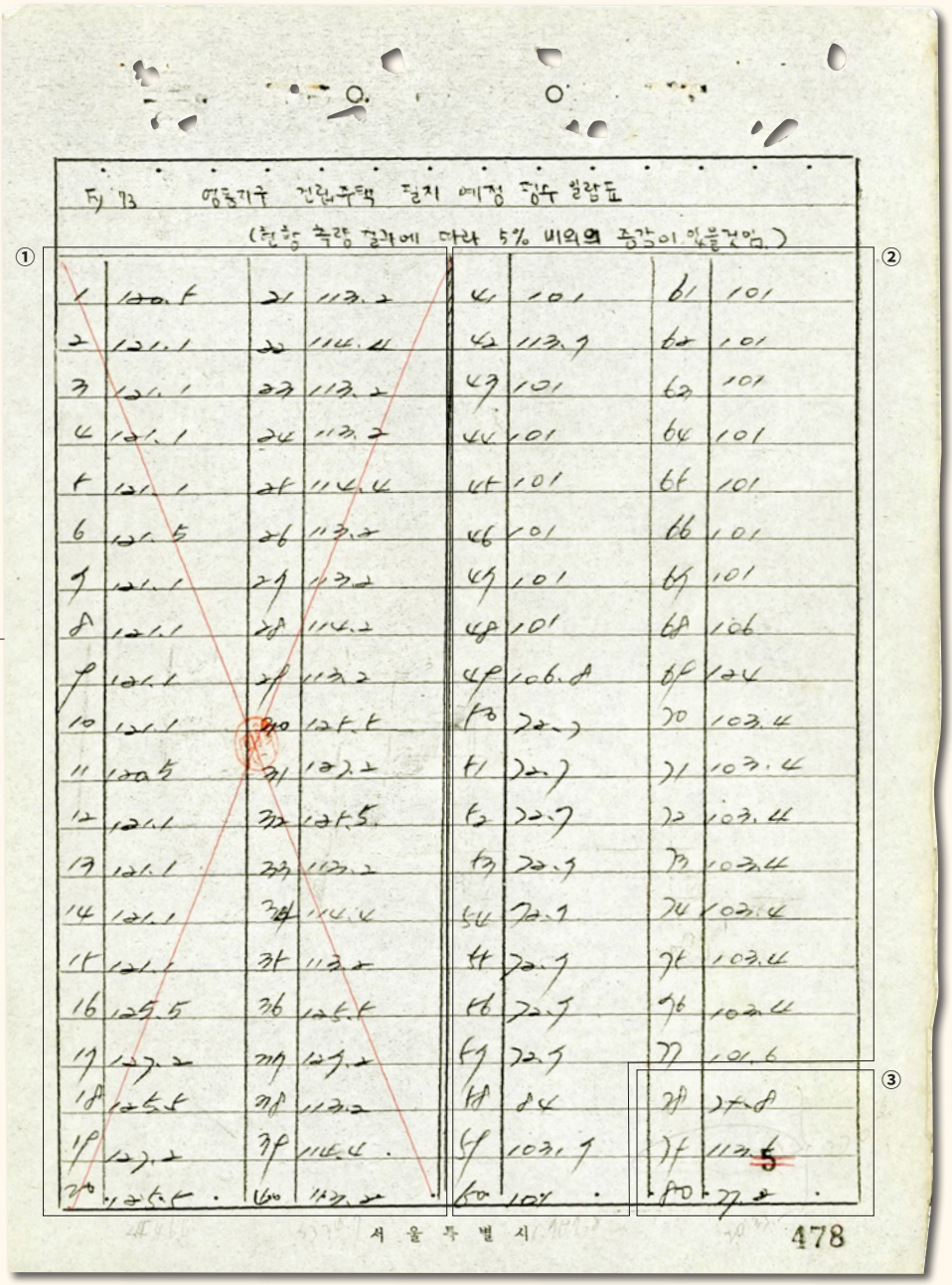
주 택 건 설 과 장

4

477

❶ 기안에는 각 단지의 택지 배치계획과 택지별 면적조서가 첨부되었다. 주택건설과에서 받은 문서에는 배치도만 있었으므로, 택지별 면적 조서는 구획정리과에서 계산한 것으로 판단되며, 각 필지의 면적은 최종 확정되지 않아 5% 내외의 면적 증감이 있을 수 있음을 적시하고 있다.

❷ 181동을 공급하는 1973년도 시영주택 사업의 필지별 면적은 ①②③④와 같다. 1단지는 대지 100평, 12, 14, 15단지는 70평이 공급 기준이었지만, 실제 공급된 필지의 크기는 필지 사정에 따라 다양한 크기로 공급되었다.



73 영등기구 건립주택 절치 예정 공유 일람표

(현황 측량 결과에 따라 5% 내외의 증감이 있을것임.)

①

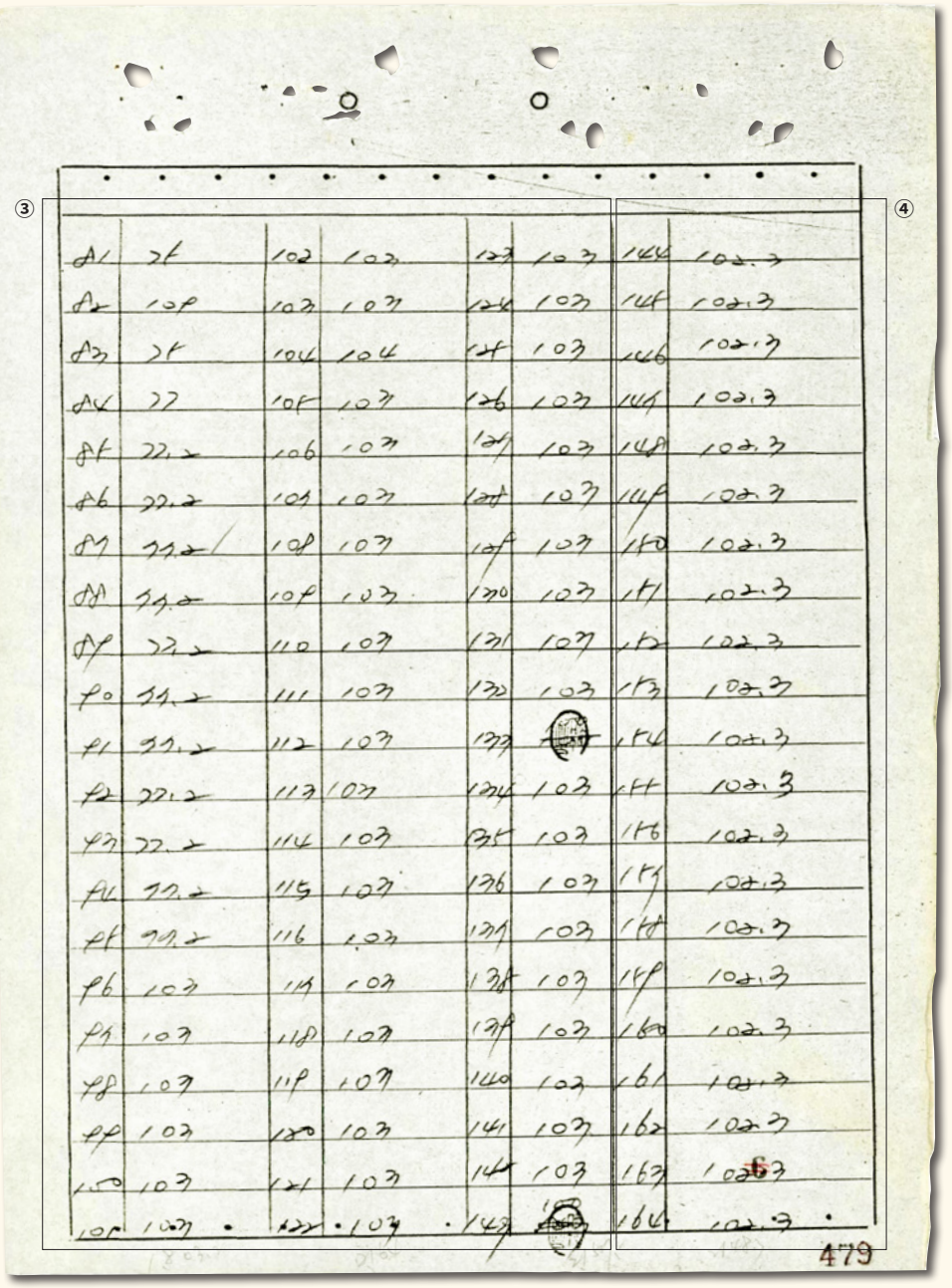
1	120.4	21	113.2	41	101	61	101
2	121.1	22	114.4	42	113.7	62	101
3	121.1	23	113.2	43	101	63	101
4	121.1	24	113.2	44	101	64	101
5	121.1	25	114.4	45	101	65	101
6	121.5	26	113.2	46	101	66	101
7	121.1	27	113.2	47	101	67	101
8	121.1	28	114.2	48	101	68	106
9	121.1	29	113.2	49	106.8	69	124
10	121.1	30	125.4	50	72.7	70	103.4
11	120.5	31	123.2	51	72.7	71	103.4
12	121.1	32	125.5	52	72.7	72	103.4
13	121.1	33	113.2	53	72.7	73	103.4
14	121.1	34	114.4	54	72.7	74	103.4
15	121.1	35	113.2	55	72.7	75	103.4
16	125.5	36	125.4	56	72.7	76	103.4
17	123.2	37	125.2	57	72.7	77	101.6
18	125.4	38	113.2	58	84	78	124.8
19	123.2	39	114.4	59	103.7	79	113.5
20	125.4	40	113.2	60	104	80	77.2

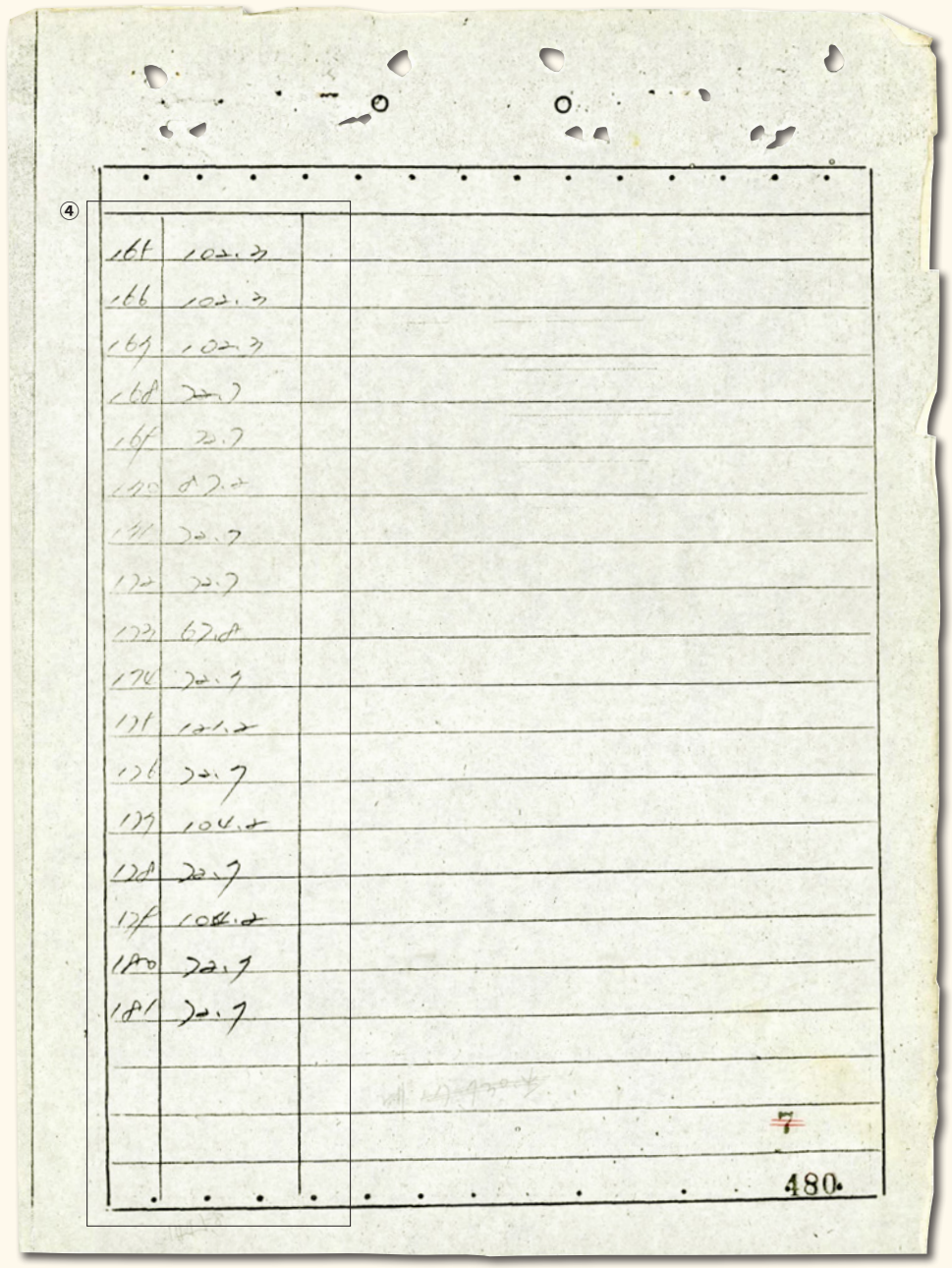
②

③

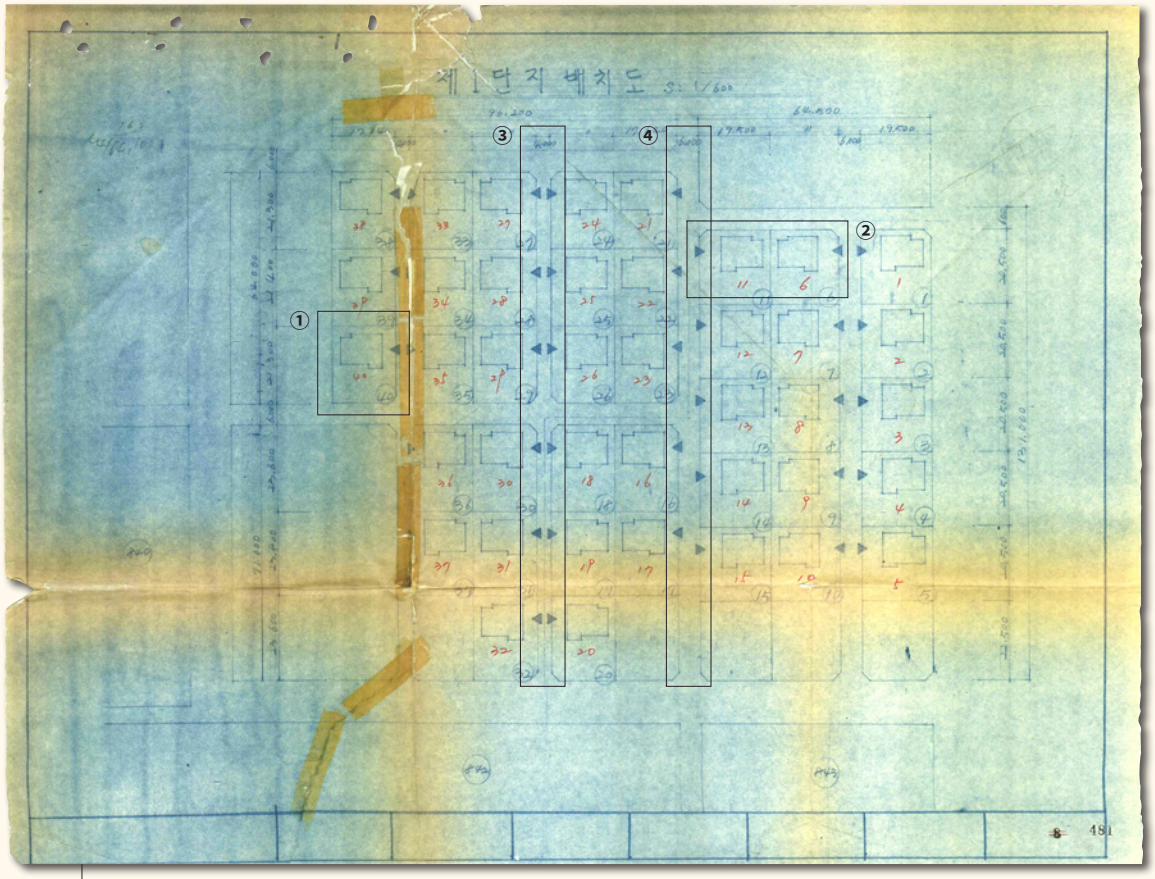
서 울 특 별 시

478



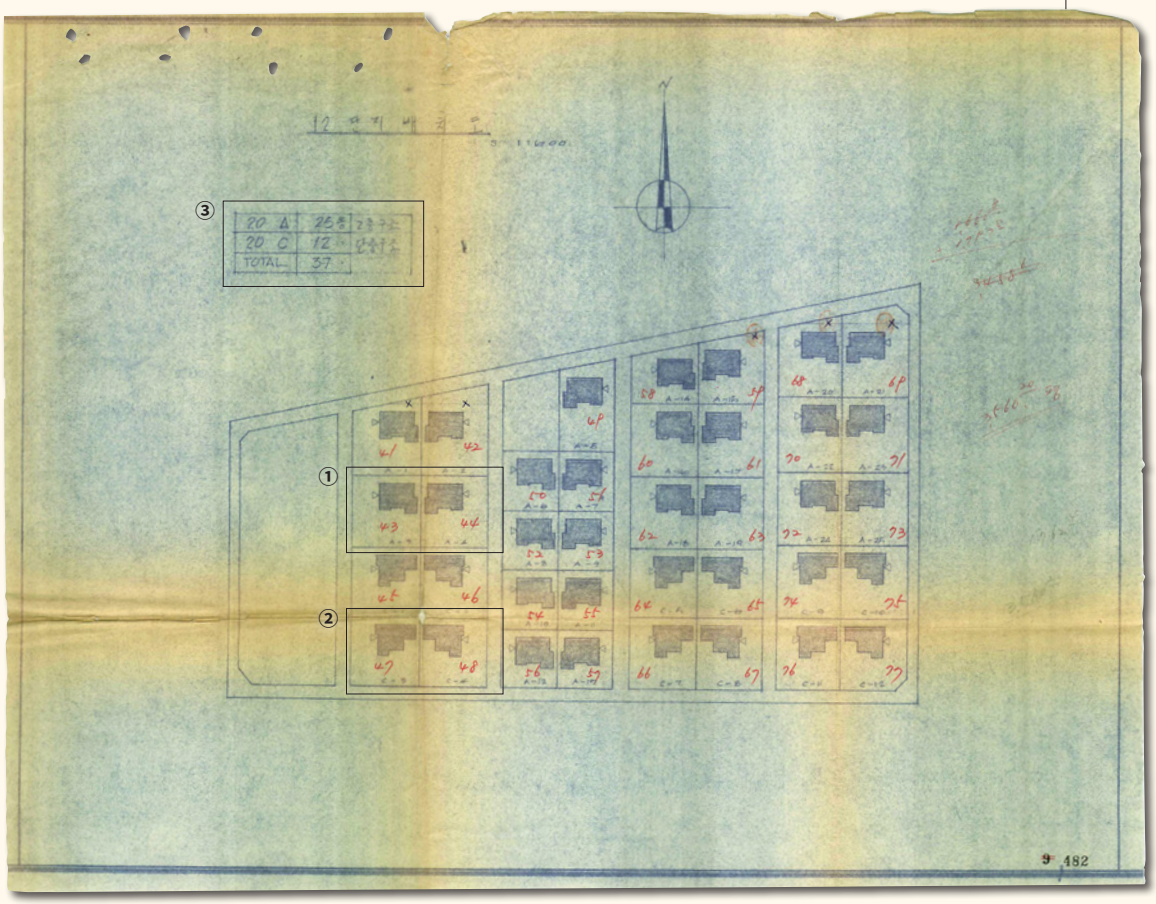

④
480

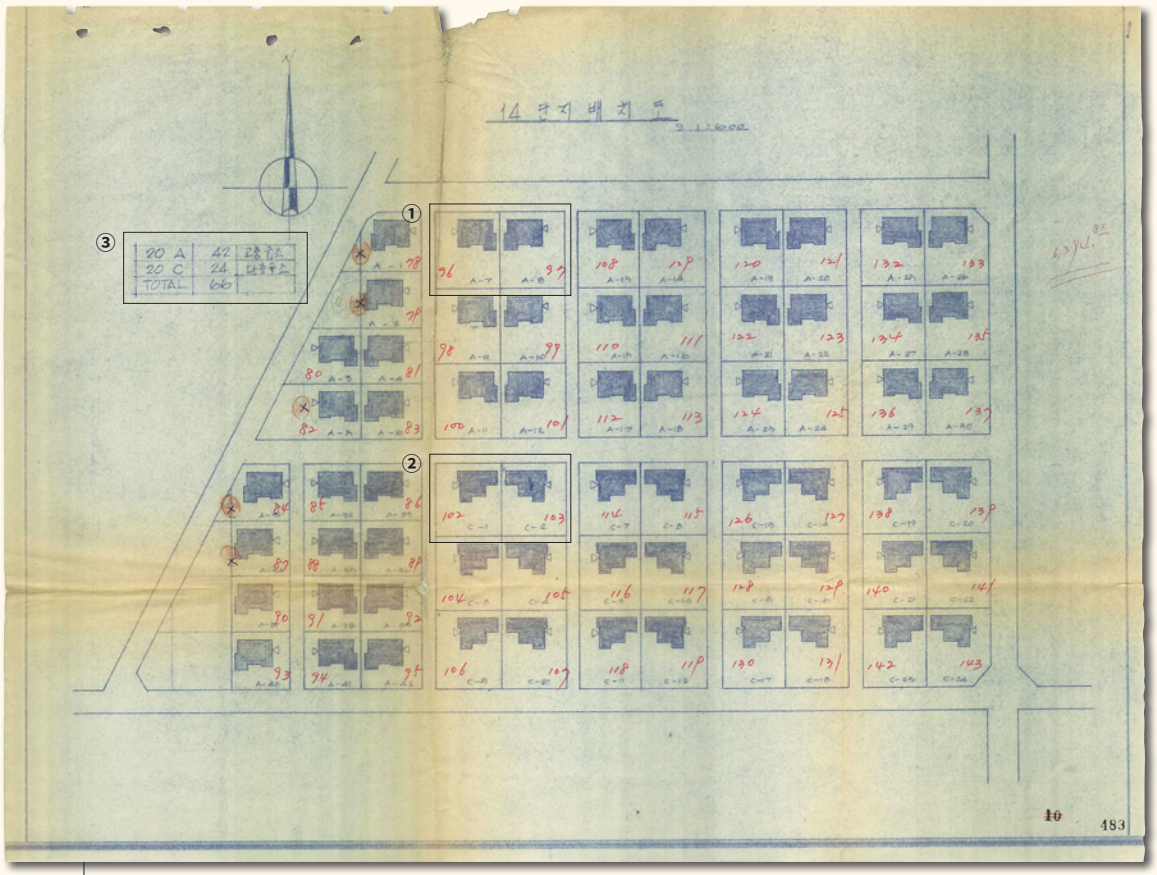
1973년도 사업대상지인 1, 12, 14, 15단지는 1972년도 사업대상지가 구릉지에 위치한 것과는 달리 평지에 위치하고 있다.



❸ 시영주택 1단지에는 총 40호①의 시영주택이 배치되며, 1가지 유형의 주택이 좌우대칭으로② 배치되었다. 단지 내 도로는 폭 4m 도로③와 6m 도로④로 구성되었으며, 각 필지의 크기는 100평이라고 보도되었으나, 실제 크기는 다양했음을 알 수 있다.

❹ 시영주택 12단지에는 총 37동③의 시영주택이 배치되었으며, 2층 증축이 가능한 구조의 '20평 A형' 25동①, 단층 구조의 '20평 C형' 12동②으로 구성되었다. 2가지 유형의 주택은 각각 좌우대칭으로 배치되었다.





❺ 시영주택 14단지에는 총 66동③의 시영주택이 배치되었으며, 2층 증축이 가능한 구조의 '20평 A형' 42동①, 단층 구조의 '20평 C형' 24세대②로 구성되었다. 2가지 유형의 주택은 각각 좌우대칭으로 배치되었다.

❻ 시영주택 15단지에는 총 38동③의 시영주택이 배치되었으며, 2층 증축이 가능한 구조의 '20평 A형' 26동①, 단층 구조의 '20평 C형' 12동②으로 구성되었다. 2가지 유형의 주택은 각각 좌우대칭으로 배치되었다.

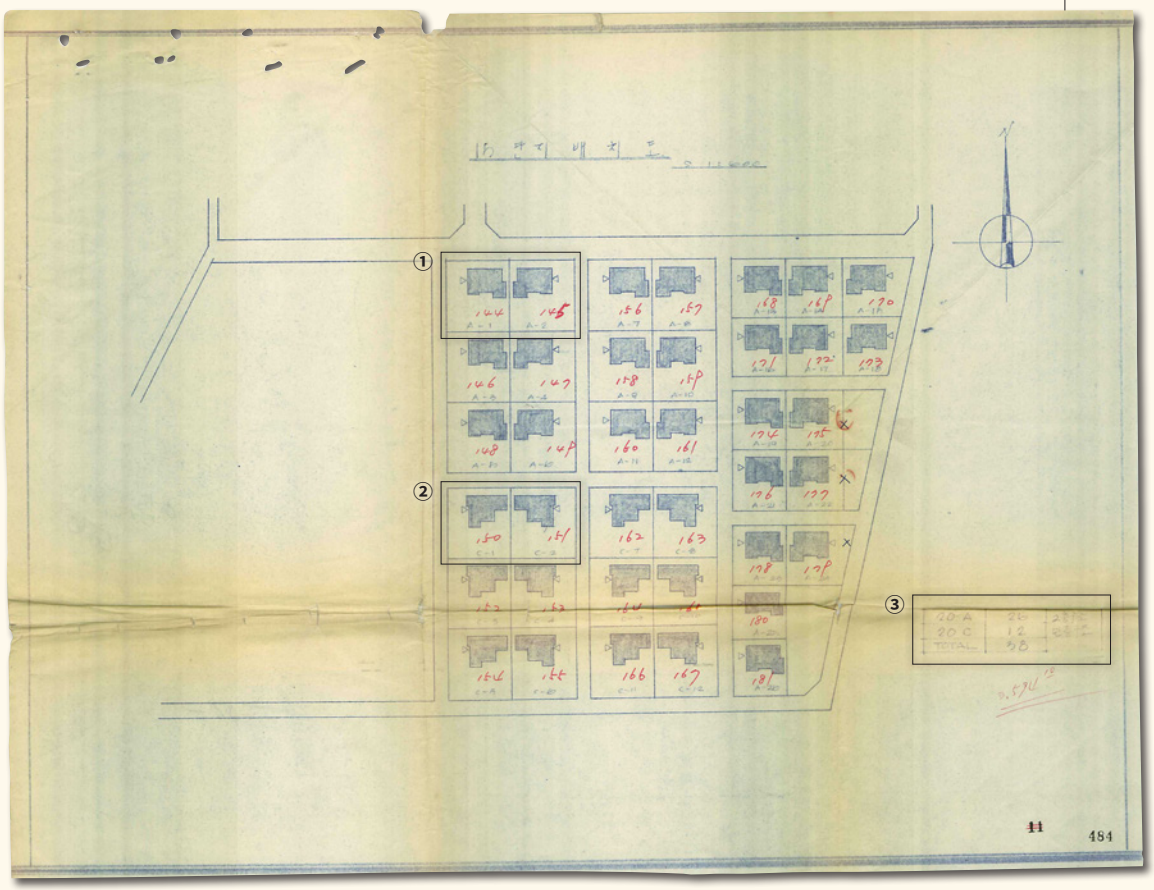




그림 8 1972년 12월 준공된 시영주택을 방문한 육영수 여사의 모습이 담겨 있다. (〈영동지구 시영 단독주택 준공식〉, 1972년, 서울기록원)

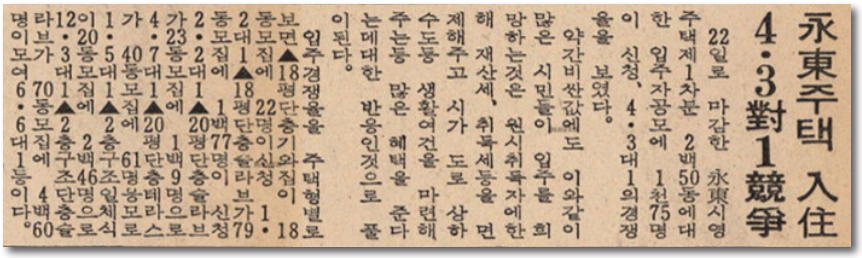
시영주택의 분양

서울시는 영동지구에 주택공급을 지원하기 위해 토지구획정리사업 또는 주택지 조성 사업지구를 '국민주택개발촉진지구'로 지정하여, 지구 안에 건설되는 서민주택과 그 대지에 대해 부동산투기억제세 등 모든 국세 및 지방세를 1975년 말까지 면제하도록 하는 「특정지구개발촉진에 관한 임시조치법」을 1972년 12월 제정했다. 이 법에 따라 취득세와 등록세 등 모든 세금이 전면 면제되었으며, 대지값은 3년간 분할 상환 조건이고, 건축비 역시 장기저리로 융자하겠다는 계획이 발표되었다. 전체 사업지의 40%를 도로와 공원 등 공공시설 용지로 제공해야 한다는 '감보율 40%' 조건도 적용되었다.

분양 신청은 1972년 5월 18일부터 22일까지 진행되었다. 영동구획정리지구 1차 시영주택 250동에 대해 입주 신청을 받은 뒤, 공개 추첨을 통해 최종 입주자를 선정했다. 신청 접수를 시작한 지 하루가 지난 5월 19일까지 126명이 신청했다.[6] 초반 접수 현황을 보면 당시 '단층 기와집'과 '테라스하우스'에 대한 반응이 상당히 저조했음을 알 수 있다.

1972년 5월 22일 최종 마감 결과, 250동 모집에 총 1,075명이 신청하며 평균 4.3 대 1의 경쟁률을 기록했다. 초기 사업 구상 시 서울시는 10 대 1 이상의 경쟁률을 기대했으나, 경기 침체로 분양난이 예상되자 각종 세제 혜택을 제공했음에도 불구하고 기대에 못 미치는 결과였다. 첫 주택 취득자에게 재산세와 취득세를 면제하고 토지 일시불 매입 시 큰 폭의 할인을 제공했음에도, 시영주택을 통해 강남 개발을 촉진하려던 목표가 충분히 달성되었다고 보기는 어려운 수치였다.

6 18층 단층 기와집 5건 / 18평 단층 슬래브 35건 / 20평 단층 슬래브 8건 / 20평 테라스하우스 1건 / 20평 2층 구조 일체식 29건 / 20평 2층 구조 슬래브 48건.



永東주택 入住
4·3對1競爭

22일로 마감한 永東시영 주택제1차분 2백50동에 대한 입주자공모에 1천75명이 신청, 4·3대1의 경쟁율을 보였다.

약간비싼값에도 이와같이 많은 시민들이 입주를 희망하는것은 원시취득자에한 재산세, 취득세등을 면제해주고 시가 도로 상하수도등 생활여건을 마련해주는등 많은 혜택을 준다는데대한 반응인것으로 풀이된다.

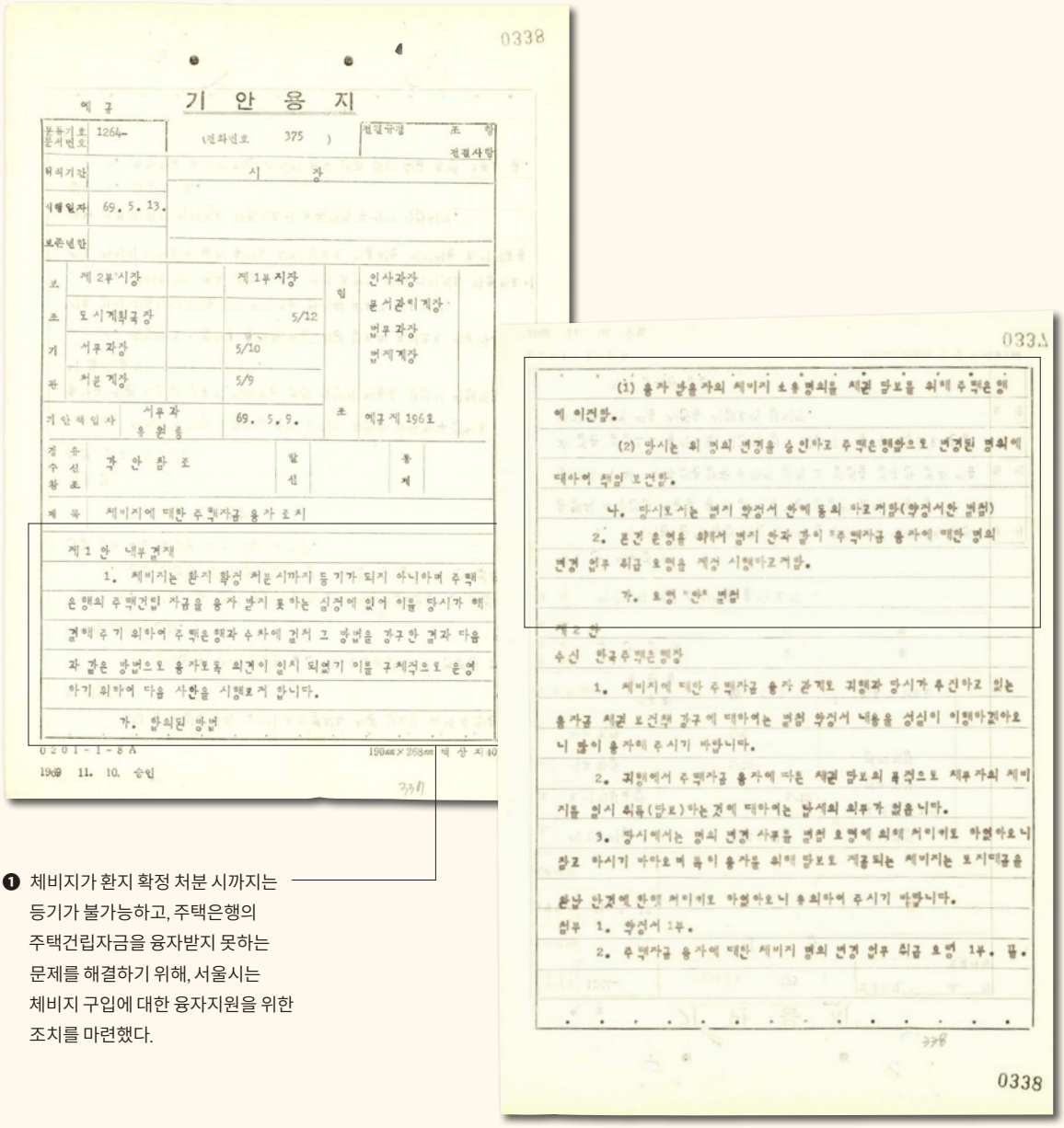
보면▲18평단층기와집이 동모집에 2대1▲18평단층슬라브가 동모집에 2대1▲20평단층슬라브가 2·2동모집에 1대1▲20평단층테라스하우스가 4·23동모집에 1대1▲20평단층테라스하우스가 1·20동모집에 1대1▲20평단층테라스하우스가 12동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 3대1▲70평단층테라스하우스가 6·7동모집에 1대1▲20평단층테라스하우스가 5동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 40동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 61동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백77동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백9동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백4동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백60동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백12동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백18동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백79동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백18동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백18동모집에 2대1▲20평단층테라스하우스가 1백18

1973년 사업 대상지 중 1단지를 제외한 14, 15단지는 1972년 대상지들에 비해 도심에서 더 멀리 떨어져 있었다. 여기에 중동전쟁으로 인한 오일쇼크라는 악재까지 겹친 상태였다. 그럼에도 높은 경쟁률을 기록할 수 있었던 것은, 1973년부터 영동지구가 개발촉진지구로 지정되어 각종 세제 혜택과 주택 건설 자금 융자 우선 지원 등의 정책이 본격적으로 시행됨에 따라 개발이 탄력을 받았기 때문인 것으로 보인다. 전반적으로 공급된 대지의 면적이 70평에서 100평으로 넓어졌고, 1단지의 경우는 건평이 35평으로 공급 대상이 중산층 이상이었는데, 이 유형이 가장 높은 인기를 끌었던 것은 영동지구에 중산층 이상의 주택 수요가 있었다는 점을 보여준다.

체비지에 대한 주택자금 융자 조치

〈체비지에 대한 주택자금 융자 조치〉는 서울시 서무과에서 체비지 구입에 대한 융자지원을 위한 조치를 마련하고, 한국주택은행장에게 '주택자금 융자에 대한 체비지 명의 변경 업무 취급 요령'을 보낸 문서이다.

제목	체비지에 대한 주택자금 융자 조치
식별번호	RG303535-SR119893-FI54234-VO88136-IT690020
철제목	영동금융주택관계
건제목	체비지에 대한 주택자금 융자 조치
생산시기	1969년 5월
생산부서	서울특별시 도시계획국 서무과



0338

에 규 기 안 용 지

분류기호 문서번호 1264-

(접수번호 375)

보존기간

시 장

시행일자 69. 5. 13.

보존년한

협조	제2부시장	제1부시장	협조	인사과장
	도시계획국장	5/12		문서관리계장
기	서무과장	5/10		법무과장
관	처분계장	5/9		법제계장

기안책임자 서무주임 원종 69. 5. 9.

결재권자 결재 제196호

경유 수신 참조 주안참조 발신 통제

제목 체비지에 대한 주택자금 융자조치

제1안 내부결재

1. 체비지는 환지 확정 처분 시까지 등기가 되지 아니하며 주택은행의 주택건립 자금을 융자 받지 못하는 실정에 있어 이를 당사가 해결해 주기 위하여 주택은행과 수차에 걸쳐 그 방법을 강구한 결과 다음과 같은 방법으로 융자토록 의견이 일치 되었기 이를 구체적으로 운영하기 위하여 다음 사항을 시행코저 합니다.

가. 합의된 방법

0201-1-8A 190㎜×257㎜ 백상지40

1969 11. 10. 승인

0338

(1) 융자 받을자의 체비지 소유명의를 채권 담보를 위해 주택은행에 이전함.

(2) 당시는 위 명의 변경을 승인하고 주택은행으로 변경된 명의에 대하여 책임 보전함.

나. 당시로서는 별지 합정서 안에 동의 하고저함(합정서안 별첨)

2. 본건 운영을 위해서 별지 안과 같이 "주택자금 융자에 대한 명의 변경 업무 취급 요령을 제정 시행하고저함.

가. 요령 "안" 별첨

제2안

수신 한국주택은행장

1. 체비지에 대한 주택자금 융자 관계로 귀행과 당시가 추진하고 있는 융자금 채권 보전책 강구에 대하여는 별첨 합정서 내용을 성심이 이행하겠아오니 많이 융자해 주시기 바랍니다.

2. 귀행에서 주택자금 융자에 따른 채권 담보의 목적으로 채무자의 체비지를 일시 취득(담보)하는 것에 대하여는 당서의 의무가 없읍니다.

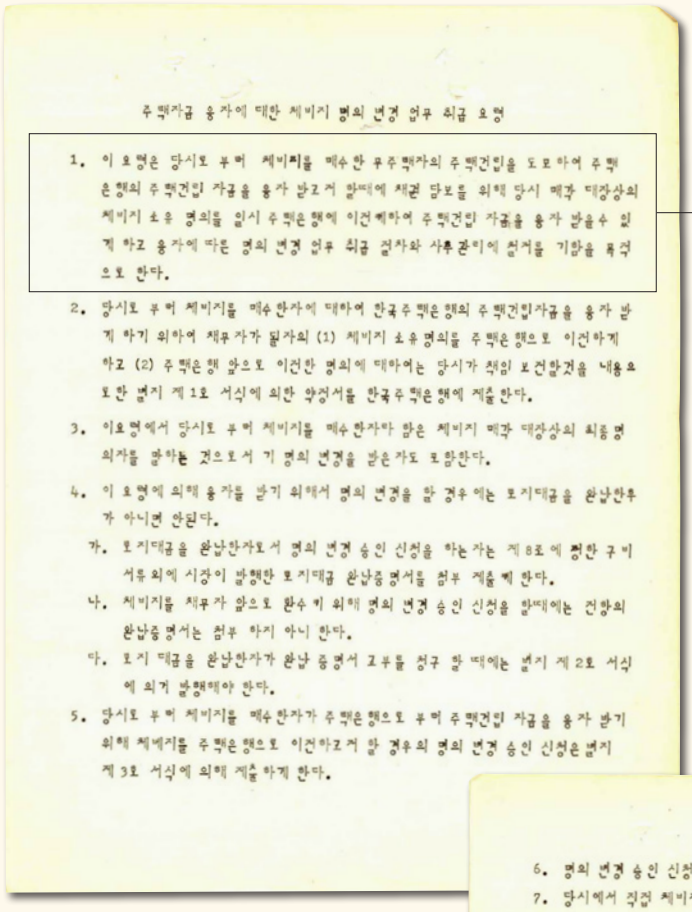
3. 당시에서는 명의 변경 사무를 별첨 요령에 의해 처리하고 하였아오니 참고 하시기 바라오며 특히 융자를 위해 담보로 제공되는 체비지는 도지대금을 완납 완결한 체비지로 하였아오니 유의하여 주시기 바랍니다.

첨부 1. 합정서 1부.

2. 주택자금 융자에 대한 체비지 명의 변경 업무 취급 요령 1부. 끝.

0338

❶ 체비지가 환지 확정 처분 시까지는 등기가 불가능하고, 주택은행의 주택건립자금을 융자받지 못하는 문제를 해결하기 위해, 서울시는 체비지 구입에 대한 융자지원을 위한 조치를 마련했다.



주택자금 융자에 대한 체비지 명의 변경 업무 취급 요령

1. 이 요령은 당시로 부터 체비지를 매수한 무주택자의 주택건립을 도모하여 주택은행의 주택건립 자금을 융자 받고저 할때에 채권 담보를 위해 당시 매각 대장상의 체비지 소유 명의를 일시 주택은행에 이전케하여 주택건립 자금을 융자 받을수 있게 하고 융자에 따른 명의 변경 업무 취급 절차와 사후관리에 철저를 기함을 목적으로 한다.

2. 당시로 부터 체비지를 매수한자에 대하여 한국주택은행의 주택건립자금을 융자 받게 하기 위하여 채무자가 될자의 (1) 체비지 소유명의를 주택은행으로 이전하게 하고 (2) 주택은행 앞으로 이전한 명의에 대하여는 당시가 책임 보전할것을 내용으로 한 별지 제1호 서식에 의한 약정서를 한국주택은행에 제출한다.

3. 이요령에서 당시로 부터 체비지를 매수한자라 함은 체비지 매각 대장상의 최종 명의자를 말하는 것으로서 그 명의 변경을 받은자도 포함한다.

4. 이 요령에 의해 융자를 받기 위해서 명의 변경을 할 경우에는 보지대금을 완납한후가 아니면 안된다.

   가. 보지대금을 완납한자로서 명의 변경 승인 신청을 하는자는 제8호에 정한 구비 서류외에 시장이 발행한 보지대금 완납증명서를 첨부 제출케 한다.

   나. 체비지를 채무자 앞으로 환수키 위해 명의 변경 승인 신청을 할때에는 전항의 완납증명서는 첨부 하지 아니 한다.

   다. 보지 대금을 완납한자가 완납 증명서 교부를 청구 할 때에는 별지 제2호 서식에 의거 발행해야 한다.

5. 당시로 부터 체비지를 매수한자가 주택은행으로 부터 주택건립 자금을 융자 받기 위해 체비지를 주택은행으로 이전하고저 할 경우의 명의 변경 승인 신청은 별지 제3호 서식에 의해 제출하게 한다.

6. 명의 변경 승인 신청은 반드시 양도자와 양수자 연명으로 제출하게 된다.

7. 당시에서 직접 체비지를 매수한자가 전4항에 의한 명의 변경분을 제출할 경우에는 당시와 당초 체결한데에 계약서를 반납케한다.

8. 명의 변경 승인 신청을 할때에 주택은행이 아닌 다른 당사자는 다음 구비 서류를 첨부 제출하게 한다.

   1) 시세, 국세 납세필증 또는 미과세 증명

   2) 양도의 경우 — 인감증명

9. 이요령에 의한 명의 변경 승인 신청을 접수 하였을 때에는

   1) 제산표시

   2) 면적

   3) 대금 납부 여부

   4) 인감

   등을 대조 하여 신속히 처리하고 매도 대장을 정확히 정리 한후 승인 결과는 별지 제4호 서식에 의해 통지 한다.

   가) 매도 대장상의 명의 변경 사항 기재에는 다음과 같이 한다.

변경전	변경후
한국주택은행에 이전	
책임인자	

   나) 융자금 상환이 완료되어 주택은행이 채무자 앞으로 명의를 환원할 경우에도 전항의 예를 준용하여 기재 한다.

10. 환지 확정 처분으로 소유권(등기)를 이전할 때에는 증명 대금을 정산후 이를 처리 하여야 한다.

0341

❷ 당시 시행된 조치는 서울특별시 예규 제196호 (1969. 5. 13.)인 '주택자금 융자에 대한 체비지 명의변경 업무 취급 요령'이다. 이는 서울시로부터 체비지를 매수한 무주택자가 주택은행 자금을 융자받고자 할 때, 채권 담보를 위해 체비지 소유 명의를 일시적으로 주택은행에 이전할 수 있도록 하여 명의 변경 업무 절차와 사후관리를 체계화한 조치였다. 결과적으로 이는 원활한 주택 건립을 도모하기 위한 것이었다.

❸ 이 문서에는 '영동신시가지 시영단독주택 공모안내'가 포함되어 있다. 다만 이 안내문이 수록된 기록철에 1969년부터 1973년 사이에 생산된 기록물들이 포함되어 있어, 안내문 자체의 정확한 생산 연도를 확정하기는 어렵다. 공모 안내문에는 '분양방법' 및 '사업 일정(착공·준공·동별 추첨 예정일)'을 비롯하여 '주택 여건', '투시도', '금융주택가격 및 형별·융자별 입주금 납부 방법', '주택건립 위치도'가 소개되어 있다.



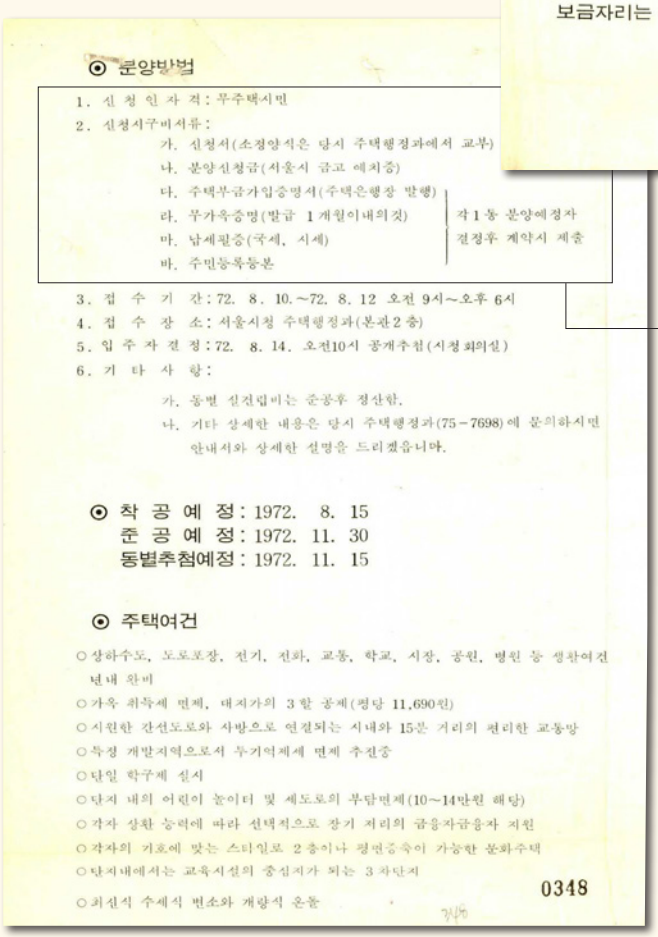
⊙무한한 발전이 기약되는
꿈과 희망의 강변도시

영동신시가지 시영단독주택 공모안내

품위있고 아늑한 생활의
보금자리는 새터전 위에

0347

서 울 특 별 시



⊙ 분양방법

1. 신 청 인 자 격 : 무주택시민
2. 신청서구비서류 :
   가. 신청서(소정양식은 당시 주택행정과에서 교부)
   나. 분양신청금(서울시 금고 예치증)
   다. 주택부금가입증명서(주택은행장 발행)
   라. 무가옥증명(발급 1개월이내의것) — 각1동 분양예정자 결정후 계약시 제출
   마. 납세필증(국세, 시세) — 각1동 분양예정자 결정후 계약시 제출
   바. 주민등록등본
3. 접 수 기 간 : 72. 8. 10.~72. 8. 12 오전 9시~오후 6시
4. 접 수 장 소 : 서울시청 주택행정과(본관2층)
5. 입 주 자 결 정 : 72. 8. 14. 오전10시 공개추첨(시청회의실)
6. 기 타 사 항 :
   가. 동별 설정입비는 준공후 정산함.
   나. 기타 상세한 내용은 당시 주택행정과(75-7698)에 문의하시면 안내서와 상세한 설명을 드리겠읍니다.

⊙ 착 공 예 정 : 1972. 8. 15
준 공 예 정 : 1972. 11. 30
동별추첨예정 : 1972. 11. 15

⊙ 주택여건

○ 상하수도, 도로포장, 전기, 전화, 교통, 학교, 시장, 공원, 병원 등 생활여건 년내 완비
○ 가옥 취득세 면제, 대지가의 3할 공제(평당 11,690원)
○ 시원한 간선도로와 사방으로 연결되는 시내와 15분 거리의 편리한 교통망
○ 특정 개발지역으로서 무기여제세 면제 추진중
○ 단일 학구제 실시
○ 단지 내의 어린이 놀이터 및 세도로의 무담면제(10~14만원 해당)
○ 각자 상환 능력에 따라 선택적으로 장기 저리의 금융자금융자 지원
○ 각자의 기호에 맞는 스타일로 2층이나 평면증축이 가능한 분화주택
○ 단지내에서는 교육시설의 중심지가 되는 3차단지
○ 최신식 주세식 변소와 개량식 온돌

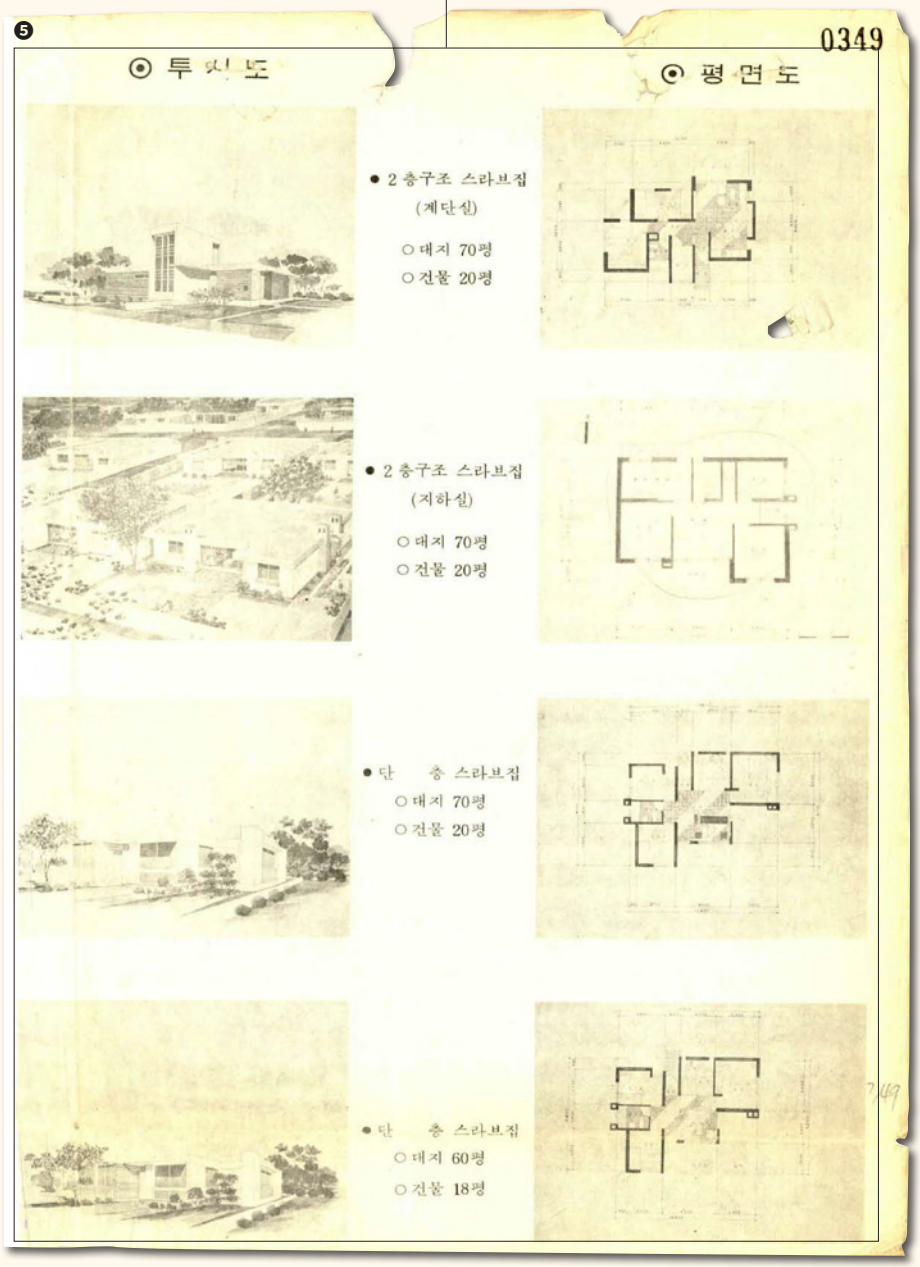
0348

❹ 시영주택의 신청인 자격은 '무주택시민'이며, 분양 신청서류는 '신청서, 분양신청금, 주택부금가입증명서, 무가옥증명, 납세필증, 주민등록등본'이었다.

❺❻ 신청 당시 시민들은 주택 형태와 자금 성격이 조합된 총 6가지 모델 중 자신의 형편에 맞는 것을 골라 신청할 수 있었다. 초기 계획된 모델은 '18평 단층 슬래브집(재정민영/일반민영)', '20평 단층 슬래브집(일반민영)', '20평 2층 구조 슬래브집-계단실형(재정민영/일반민영)', 그리고 '20평 2층 구조 슬래브집-지하실형(재정민영)'으로 구성되어 있었다.

그러나 사업 초기의 계획안과 1972년 5월 20일 자 〈경향신문〉에 발표된 6가지 주택 유형 사이에는 분명한 차이가 존재한다. 1972년 유형에는 기존 구상에 없던 '경사 지붕을 가진 단층집(기와집)'과 '테라스하우스'로 명명된 연립주택 형태가 새롭게 추가되었기 때문이다. 1972년 실제 사업에서도 선택 가능한 총 가짓수는 마찬가지로 6가지로 제한되어 있었다. 따라서 새로운 유형이 두 가지나 편입된 만큼, 앞서 언급한 공모 안내문 상의 모델 중 일부는 실제 사업에서 제외되었을 것으로 판단된다. 다만 어떤 특정 유형이 최종적으로 미시행되었는지는 관련 기록이 남아 있지 않아 정확히 확인하기 어렵다.

❺



❼ 주택건립 위치도는 '1972년 사업대상지'만 표시되었으며, 3, 7, 8단지가 1차 사업으로, 4, 9, 10단지가 2차 사업으로 건립될 예정이었음을 알 수 있다. 3차 건립 단지로는 2, 5, 6, 7단지(1차 사업 제외분 포함)가 표기되었다. 1972년 사업대상지 중에서 '11단지'는 표시되어 있지 않다.

❻

⊙금융주택가격 및 형별, 융자별 입주금 납부방법

- 재정민영은 60만원한도로 융자됨
- 일반민영은 상환능력에 따라 70만원에서 110만원까지 선택적으로 융자됨
- 대지대는 3할공제한 금액임

형별	자금별	건립동수	호당규모 대지	호당규모 건평	주택가격	융자금 금액	융자금 상환방법	입주시까지의 자부담 계	입주시까지의 자부담 대지대	주택공사비 계	주택공사비 집주선철금	주택공사비 중도금(1)	주택공사비 중도금(2)	주택공사비 잔금
		동	평	평	원	원		원	원	원	원	원	원	원
단층 스라브집	재정민영	50	60	18	2,309,400	600,000	연리14% 20년 부 금가입으로 상환	1,709,400	701,400	1,008,000	231,000	259,000	259,000	259,000
	일반민영	21	60	18	2,309,400	700,000		1,609,400	701,400	908,000	231,000	226,000	226,000	225,000
						800,000		1,509,400		808,000		193,000	192,000	192,000
						900,000		1,409,400		708,000		159,000	159,000	159,000
						1,000,000		1,309,400		608,000		126,000	126,000	125,000
						1,100,000		1,209,400		508,000		93,000	92,000	92,000
단층 스라브집	일반민영	81	70	20	2,613,300	700,000	〃	1,913,300	818,300	1,095,000	262,000	278,000	278,000	277,000
						800,000		1,813,300		995,000		245,000	244,000	244,000
						900,000		1,713,300		895,000		211,000	211,000	211,000
						1,000,000		1,613,300		795,000		178,000	178,000	177,000
						1,100,000		1,513,300		695,000		145,000	144,000	144,000
2층구조 스라브집 (지단식)	재정민영	30	70	20	2,753,300	600,000	〃	2,153,300	818,300	1,335,000	276,000	353,000	353,000	353,000
	일반민영	36	70	20	2,753,300	700,000	〃	2,053,300	818,300	1,235,000	276,000	320,000	320,000	319,000
						800,000		1,953,300		1,135,000		287,000	286,000	286,000
						900,000		1,853,300		1,035,000		253,000	253,000	253,000
						1,000,000		1,753,300		935,000		220,000	220,000	219,000
						1,100,000		1,653,300		835,000		187,000	186,000	186,000
2층구조 스라브집 (지하식)	재정민영	20	70	20	2,753,300	600,000	〃	2,153,300	818,300	1,335,000	276,000	353,000	353,000	353,000

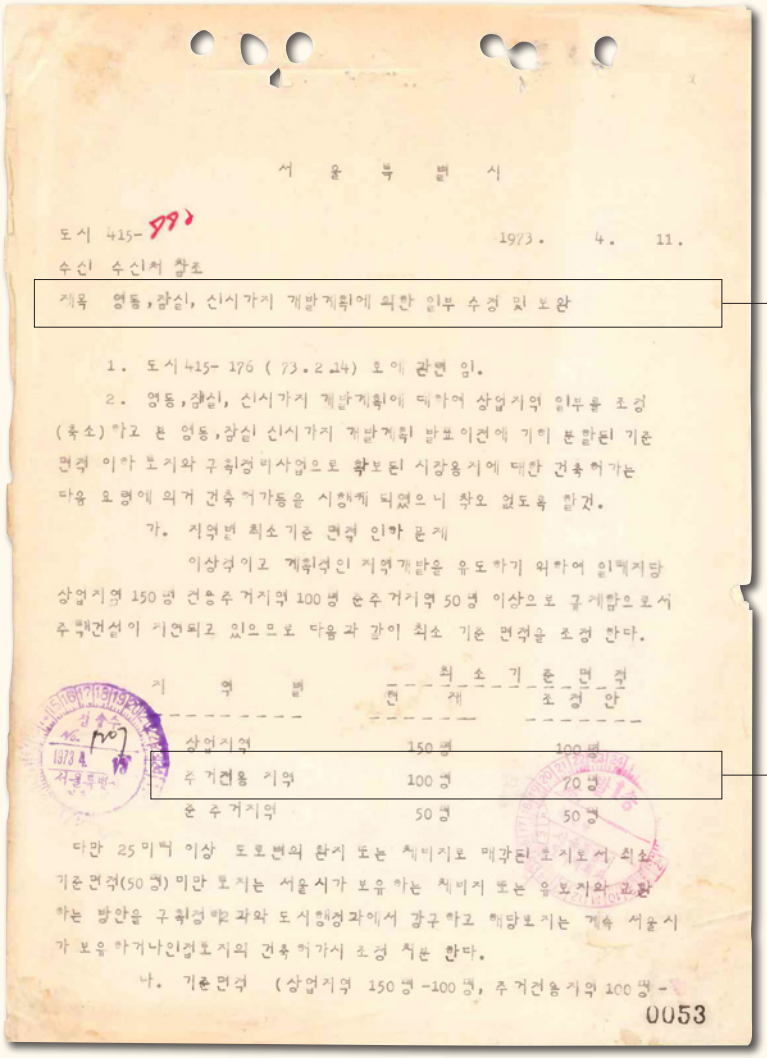
⊙주택건립 위치도



영동, 잠실, 신시가지 개발계획에 의한 일부 수정 및 보완

〈영동, 잠실, 신시가지 개발계획에 의한 일부 수정 및 보완〉은 서울시 도시계획과에서 영동 신시가지와 잠실 신시가지 개발계획 내용 일부를 수정하겠다는 내용을 서울시 건축과에 발송한 문서이다.

제목	영동, 잠실, 신시가지 개발계획에 의한 일부 수정 및 보완
식별번호	RG151015-FI163565-VO163723-IT1517061
철제목	영동지구관계철
건제목	영동.잠실신시가지개발계획에의한일부수정및보완
생산시기	1973년 4월
생산부서	서울특별시 도시계획국 도시계획과



서 울 특 별 시

도시 415- 779 1973. 4. 11.

수신 수신처 참조

제목 영동,잠실, 신시가지 개발계획에 의한 일부 수정 및 보완

1. 도시415- 176 (73.2.24) 호에 관련 임.

2. 영동,잠실, 신시가지 개발계획에 대하여 상업지역 일부를 조정(축소)하고 본 영동,잠실 신시가지 개발계획 발표이전에 기히 분할된 기준면적 이하 토지와 구획정비사업으로 확보된 시장용지에 대한 건축허가는 다음 요령에 의거 건축허가등을 시행케 되었으니 착오 없도록 할것.

가. 지역별 최소기준 면적 인하 문제

이상적이고 계획성인 지역개발을 유도하기 위하여 일체지당 상업지역 150명 건용주거지역 100명 준주거지역 50명 이상으로 구획함으로서 주택건설이 지연되고 있으므로 다음과 같이 최소 기준 면적을 조정 한다.

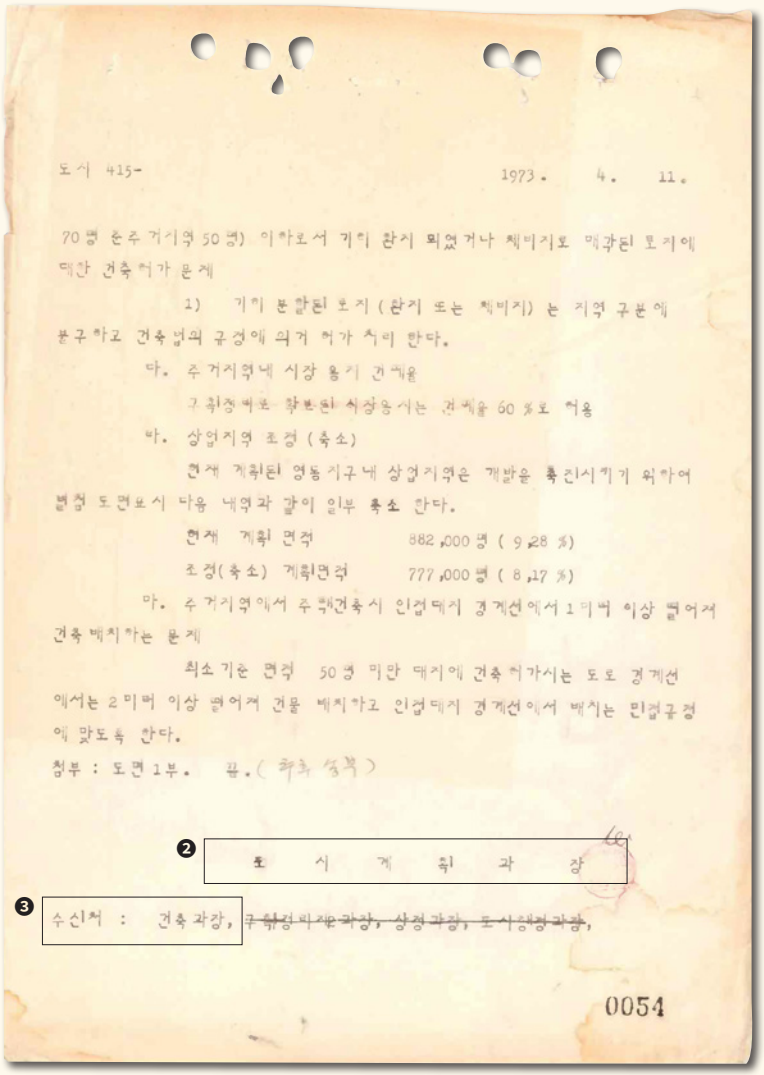
지 역 별	최소기준면적	
	현 제	조 정 안
상업지역	150 평	100 평
주거전용 지역	100 평	70 평
준 주거지역	50 평	50 평

다만 25미터 이상 도로변의 환지 또는 체비지로 매각된 토지로서 최소기준면적(50 평) 미만 토지는 서울시가 보유하는 체비지 또는 유보지와 교환하는 방안을 구획정비과와 도시행정과에서 강구하고 해당토지는 계속 서울시가 보유하거나인접토지의 건축허가시 조정 처분 한다.

나. 기준면적 (상업지역 150 평 -100 평, 주거전용지역 100 평 -

0053

❶ 시영주택 건설과 관련된 내용은 대지의 최소면적 기준을 100평에서 70평으로 수정하는 것이다. 본 공문에서 상업지역, 주거전용지역, 준주거지역의 최소면적 기준을 변경한 것은 건설 경기가 어려웠던 시기에 최소 기준면적이 과다하여 주택 건설이 늦어지고 있다고 판단한 까닭이다.



도시 415-

1973. 4. 11.

70명 은주거지역 50명) 이하로서 기히 환지 되었거나 체비지로 매각된 토지에 대한 건축허가 문제

1) 기히 분할된 토지(환지 또는 체비지)는 지역 구분에 불구하고 건축법의 규정에 의거 허가 처리 한다.

다. 주거지역내 시장 용지 건폐율

구획정리로 형성된 시장용지는 건폐율 60 %로 허용

바. 상업지역 조정(축소)

현재 계획된 영동지구내 상업지역은 개발을 촉진시키기 위하여 별첨 도면과 같이 일부 축소 한다.

현재 계획 면적 882,000평 (9.28 %)

조정(축소) 계획면적 777,000평 (8.17 %)

마. 주거지역에서 주택건축시 인접대지 경계선에서 1미터 이상 떨어져 건축 배치하는 문제

최소기준 면적 50평 미만 대지에 건축허가시는 도로 경계선에서는 2미터 이상 떨어져 건물 배치하고 인접대지 경계선에서 배치는 민법규정에 맞도록 한다.

첨부 : 도면 1부. 끝.(확인 생략)

❷ 도 시 계 획 과 장

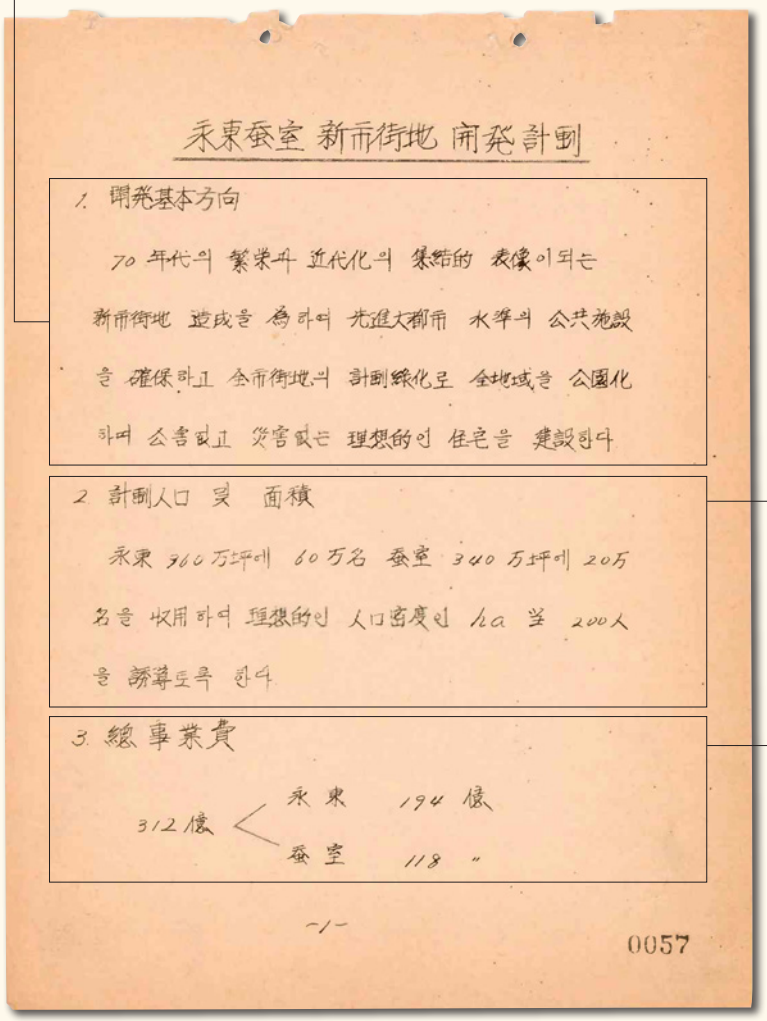
❸ 수신처 : 건축과장, ~~구획정리지원과장, 상정과장, 도시정비과장,~~

0054

❹ **1. 사업기본방향**

70년대의 번영과 근대화의 집결적 표상이 되는 신시가지 조성을 위하여 선진 대도시 수준의 공공시설을 확보하고, 전시가지의 계획 녹화로 전 지역을 공원화하며 공해없고, 재해없는 이상적인 주택을 건설한다.

공문에 첨부된 '영동, 잠실, 신시가지 개발계획'에 따르면 영동잠실지구 개발의 기본방향은 '70년대의 번영과 근대화의 집결적 표상이 되는 신시가지 조성을 위하여 선진 대도시 수준의 공공시설을 확보하고, 전시가지의 계획 녹화로 전 지역을 공원화하며 공해없고, 재해없는 이상적인 주택을 건설'한다고 밝히고 있다. 이러한 기본방향 하에, 시영주택이 위치할 주거전용지구는 약 170만 평으로, 전체 사업 대상지의 13.7%에 달했다.



永東蚕室 新市街地 開発計劃

1. 開発基本方向

70 年代의 繁栄과 近代化의 集結的 表像이되는 新市街地 造成을 為하여 先進大都市 水準의 公共施設을 確保하고 全市街地의 計劃緑化로 全地域을 公園化하며 公害없고 災害없는 理想的인 住宅을 建設한다

2 計劃人口 및 面積

永東 360 万坪에 60 万名 蚕室 340 万坪에 20万名을 收用하여 理想的인 人口密度인 ha 当 200人을 誘導토록 한다

3. 總事業費

312 億 < 永東 194 億 / 蚕室 118 "

-1-

0057

2. 계획인구 및 면적
영동960만평에 60만명
잠실 340만평에 20만명을 수용하여
이상적인 인구밀도인 헥타르당
200인을 유도토록한다

3. 총 사업비

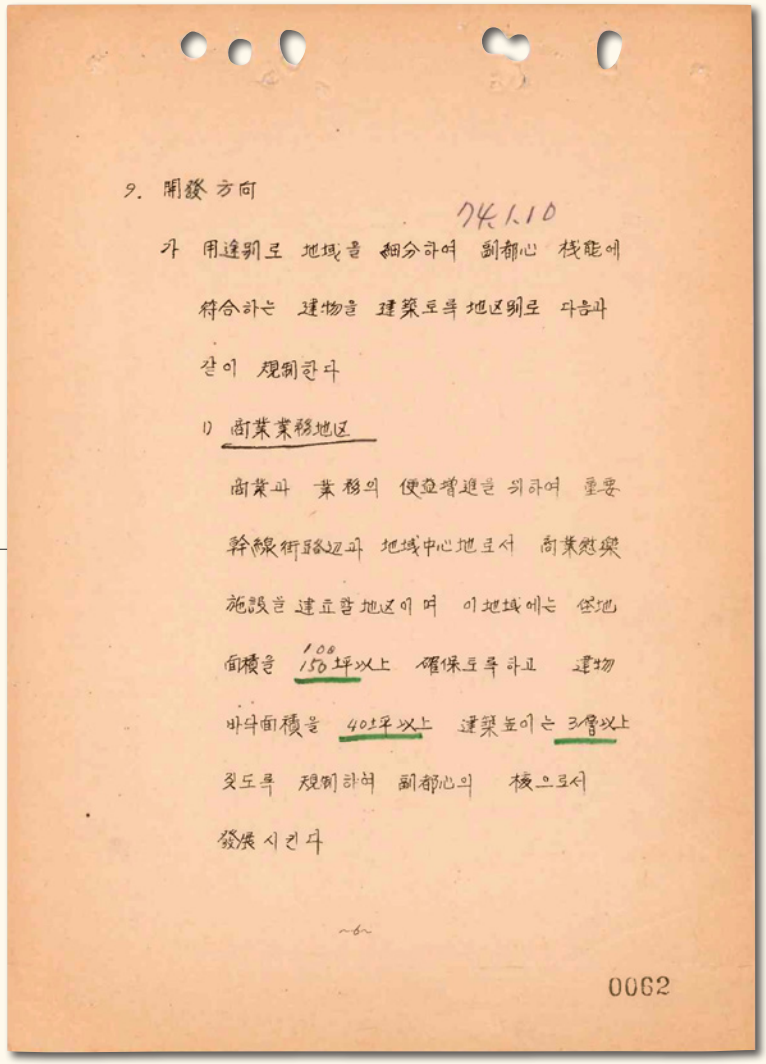
312억 < **영동 194억** / **잠실 118억**

❺ 9. 개발방향

가. 용도별 지역을 세분하여 부도심 잔능에 부합하는 건물을 건축토록 지구별로 다음과 같이 규제한다.

(1) 상업업무구역

상업과 업무의 편등증진을 위하여 중요간선도로변과 지역중심지로서 상업위락시설을 건립할 지구이며 이 지역에는 주지 면적을 150(100)평이상 확보토록하고 건물바닥먼적을 40평이상 건축높이는 3층이상 짖도록 규제하여 부도심의 핵으로서 발전시킨다.



9. 開發方向

74.1.10

가 用途別로 地域을 細分하여 副都心 機能에 符合하는 建物을 建築토록 地区別로 다음과 같이 規制한다

1) 商業業務地区

商業과 業務의 便益增進을 위하여 重要 幹線街路边과 地域中心地로서 商業娛樂 施設을 建立할 地区이며 이 地域에는 敷地 面積을 150(100)坪以上 確保토록 하고 建物 바닥面積을 40坪以上 建築높이는 3層以上 짖도록 規制하여 副都心의 核으로서 發展시킨다

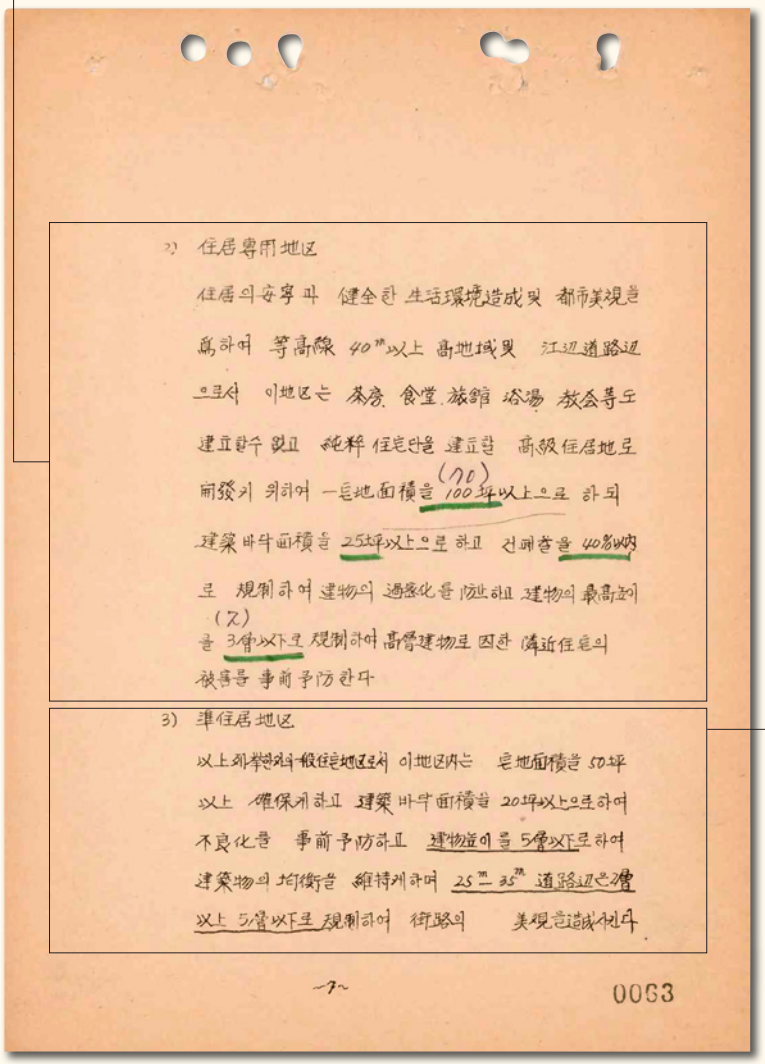
~6~

0062

❻ (2) 주거전용지구

주거의 안녕과 건전한 생활환경 조성 및 도시미관을 위하여 등고선 40m 이상 고지역 및 강변도로 변으로서 이 지구는 다방, 식당, 여관, 욕장, 교회 등도 건립할 수 없고, 순수 주택만을 건립할 고급주거지로 개발키 위하여, 1택지 면적을 100평(70)으로 하된, 건축바닥 면적을 25평이상으로 하고 건폐율을 40% 이내로 규제하여 건물의 과밀화를 방지하고 건물의 최고 높이를 3(2)층이하 규제하여 고층건물로 인한 인근주택의 피해를 사전 예방한다.

주거전용지구에 대한 이러한 규정은 아파트보다는 단독주택지 중심으로 영동지구를 개발하고자 했던 초기 구상을 잘 보여준다. 계획 당시 서울시는 택지의 최소 규모를 100평으로 설정하고 건평 25평, 건폐율 40% 이하, 높이 3층 제한을 두었는데, 이는 미국의 전원적 교외 주거지와 같은 쾌적한 주거단지 조성을 목표로 했음을 시사한다. 그러나 건설 경기가 침체되면서 과도한 최소 면적 기준이 오히려 주택 건설을 지연시키는 요인으로 작용하자, 1973년 6월 '개발촉진지구' 지정·고시가 내려지기에 앞서, 같은 해 4월 서울시는 사업의 활로를 찾고 조속한 건립을 도모하기 위해 최소 택지 규모를 100평에서 70평으로 하향 조정하는 등 규제 문턱을 낮추는 선제적 조치를 취하였음을 알 수 있다.



2) 住居專用地区

住居의 安寧과 健全한 生活環境造成및 都市美觀을
爲하여 等高線 40m 以上 高地域및 江辺道路辺
으로서 이地区는 茶房 食堂 旅館 浴湯 教会等도
建立할수 없고 純粋 住宅만을 建立할 高級住居地로
開發키 위하여 一宅地面積을 100坪(70)以上으로 하되
建築 바닥面積을 25坪以上으로 하고 건폐율을 40%以內
로 規制하여 建物의 過密化를 防止하고 建物의 最高高
(乙)
를 3層以下로 規制하여 高層建物로 因한 隣近住宅의
被害를 事前予防한다

3) 準住居地区

以上의 制限된 一般住宅地区로서 이地区內는 一宅地面積을 50坪
以上 確保케하고 建築 바닥面積을 20坪以上으로하여
不良化를 事前予防하고 建物높이를 5層以下로하여
建築物의 均衡을 維持케하며 25m~35m 道路辺은 3層
以上 5層以下로 規制하여 街路의 美觀을造成한다

-7-

0063

(3) 준주거지구

이상열거한외의 반주택지구로서 이 지구내는 택지면적을 50평이상 확보케하고 건축바닥면적을 20평이상으로하여 부양화를 사전예방하고 건물높이를 5층이하로하여 건축물의 균형을 유지케하며 25m~35m 도로변은 2층이상 5층이하로 현제하여 가로의 미관을 조성시킨다.

시영주택단지의 의의

1972년 12월 9일자 〈조선일보〉에는 '시영주택' 공급이라는 마중물 사업이 효과가 있었다는 소식이 실려 있다. 다음은 해당 기사에서 시영주택 건립과 기반 시설 구축 결과를 전하는 내용이다.

'실제로 시영주택 건립에 자극을 받아 이미 3천7백4동의 민간업자 주택이 들어섰으며, 약 4만 5천7백 동의 주택을 건립할 수 있는 여건이 마련된 것이다.'

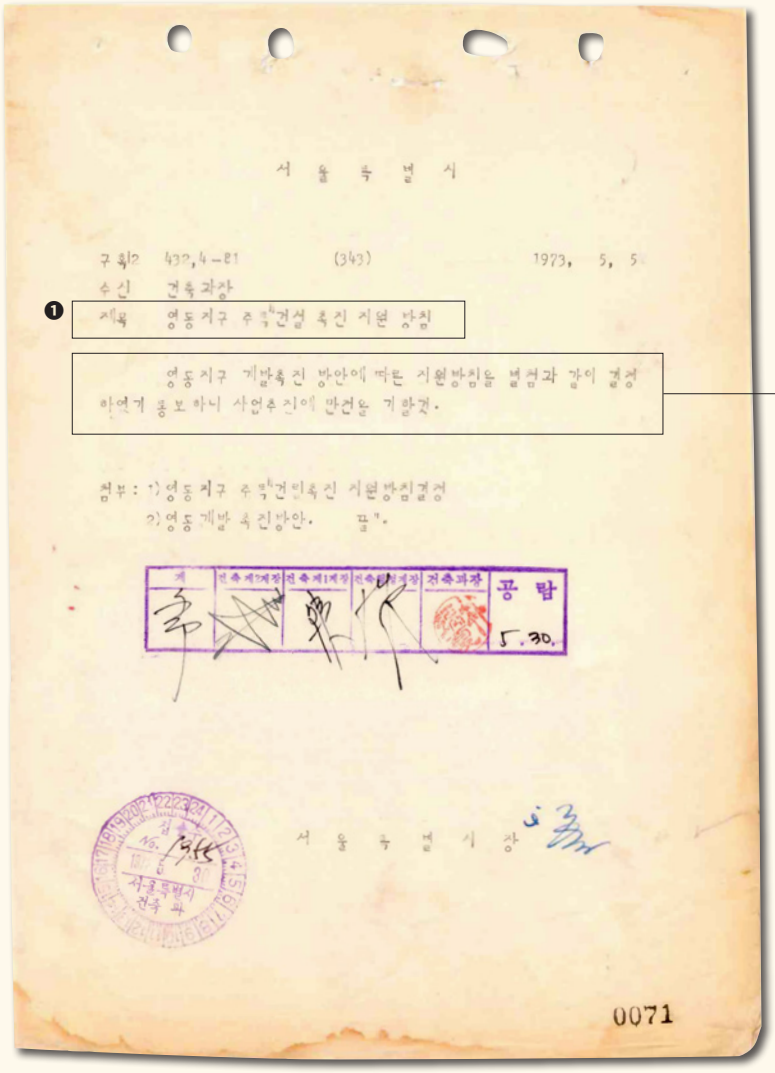
'집 앞까지 포장이 되었으며, 도로를 따라 12.3km의 상수도, 15km의 하수도 등이 묻혔다. 2개 노선의 버스도 운행되고 있다. 내년(1973) 신학기 문을 열 영동고등학교와 영동초등학교 신축공사는 완공 단계에 있으며, 명문 경기고교 신축공사(1976년 강남 이전)도 이미 정지 작업이 시작됐다. 뚝섬과 영동을 잇는 영동교가 내년에 완공되면 영동과 도심의 실제 거리는 물론 의식 거리도 훨씬 단축될 것이다. 이 기회에 직장과 주택을 멀리 떨어뜨리는 과감한 직주분리 캠페인도 바람직하다.'

해당 기사는 영동지구가 주거지로서 필요한 기본 요건을 대부분 갖추었음을 보여준다. 특히 1973년 영동고등학교 신설을 시작으로, 1976년에는 당대 최고의 고등학교였던 경기고등학교가, 1978년에는 휘문고등학교가 영동지구로 이전하면서 교육 인프라가 빠르게 조성되었고, 이는 강남 개발을 촉진하는 주요 요인이 되었다.

영동지구주택건설 촉진지원방침

〈영동지구 주택건설촉진지원 방침〉은 서울시 구획정리제2과에서 발송하여 1973년 5월 30일 서울시 건축과에서 접수한 문서이다.

제목	영동지구 주택건설 촉진 지원 방침
식별번호	RG151015-FI163565-VO163723-IT1517063
철제목	영동지구관계철
건제목	영동지구주택건설촉진지원방침
생산시기	1973년 5월
생산부서	서울특별시



서 울 특 별 시

구 획2 432.4-81 (343) 1973, 5, 5

수신 건축과장

❶ 제목 영동지구 주택건설 촉진 지원 방침

영동지구 개발촉진 방안에 따른 지원방침을 별첨과 같이 결정 하였으니 사업추진에 만전을 기할것.

첨부 : 1) 영동지구 주택건설촉진 지원방침결정
2) 영동개발 촉진방안. 끝.

공 람
5.30.

서 울 특 별 시 장

0071

❷ 영동지구 주택 건축이 본격화됨에 따라 서울시 차원의 체계적인 지원 체제를 구축하고자 하였다. 이에 구획정리2과는 지원의 구체적인 내용, 예산, 신청 서식 등을 담은 '영동지구 개발촉진 방안에 따른 지원방침'을 마련하여 건축과에 송부하였다. 이는 관련 부서 간의 긴밀한 협조를 통해 영동지구 개발 사업 추진에 만전을 기하기 위한 조치로 보인다.

❸ **영동지구 주택건립촉진지원방침결정**

1. **목적; 영동개발촉진방안(별첨유인물)방침에 따라 관계종사 공무원 80명(73.5.2기획상황실) 건축설계사 600명(73.5.3건설협회) 관계민간인 78명(73.5.4교육원) 교육을 필하고 이의추진을 위한 예산확보 및 시행절차를 정하여 시행코저함**

2. **예산확보**

가. 일반회계부담

포장비 2,300만원

하수도비3,300만원

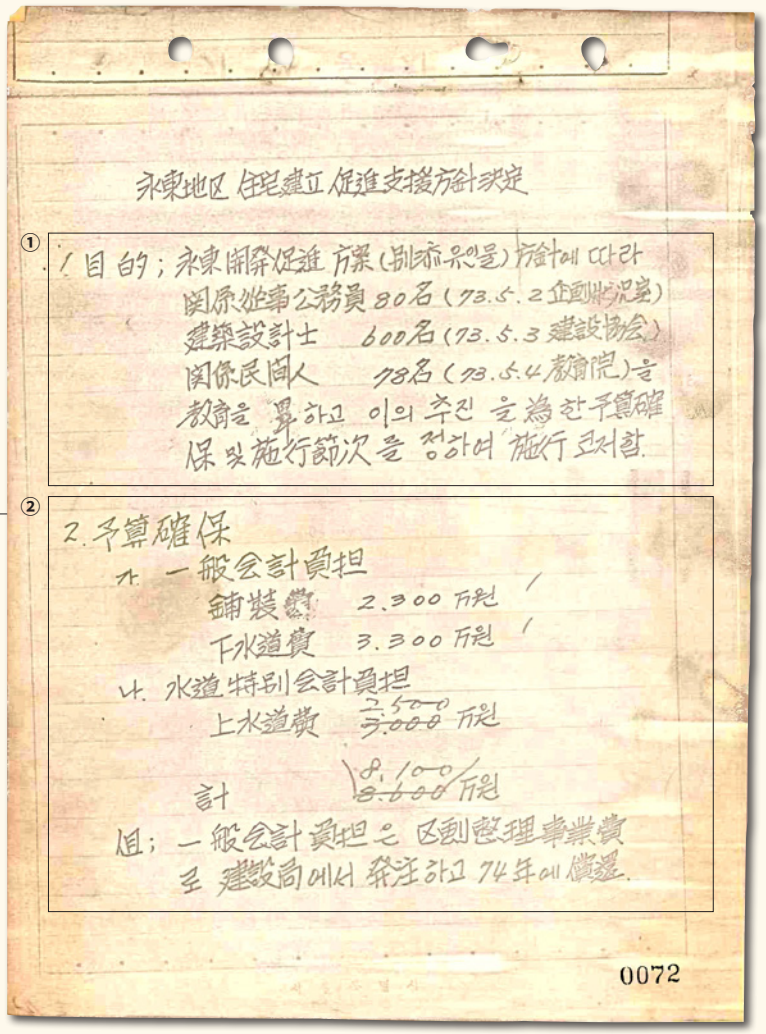
나. 수도특별회계부담

상수도비3,000(2,500)만원

계 8,600(8,100)만원

단, 일반회계부담은 구획정리사업비로 건설국에서 발주하고 74년에 상환

주택 건설을 촉진하기 위한 행정 시스템을 구축하기 위해 관계종사 공무원 80명, 건축설계사 600명, 관계 민간인 78명에 대한 교육을 실시하고①, 도로포장과 상하 수도비 등 관련 예산을 확보하는 내용이 담겨있다②.


永東地区 住宅建立 促進支援方針決定

① 1. 目的; 永東開発促進 方案(別添유인물) 方針에 따라
関係庶事公務員 80名 (73.5.2 企画調整室)
建築設計士 600名 (73.5.3 建設協会)
関係民間人 78名 (73.5.4 教育院) 을
教育을 畢하고 이의 추진 을 為한 予算確
保 및 施行節次 를 정하여 施行 코저함.

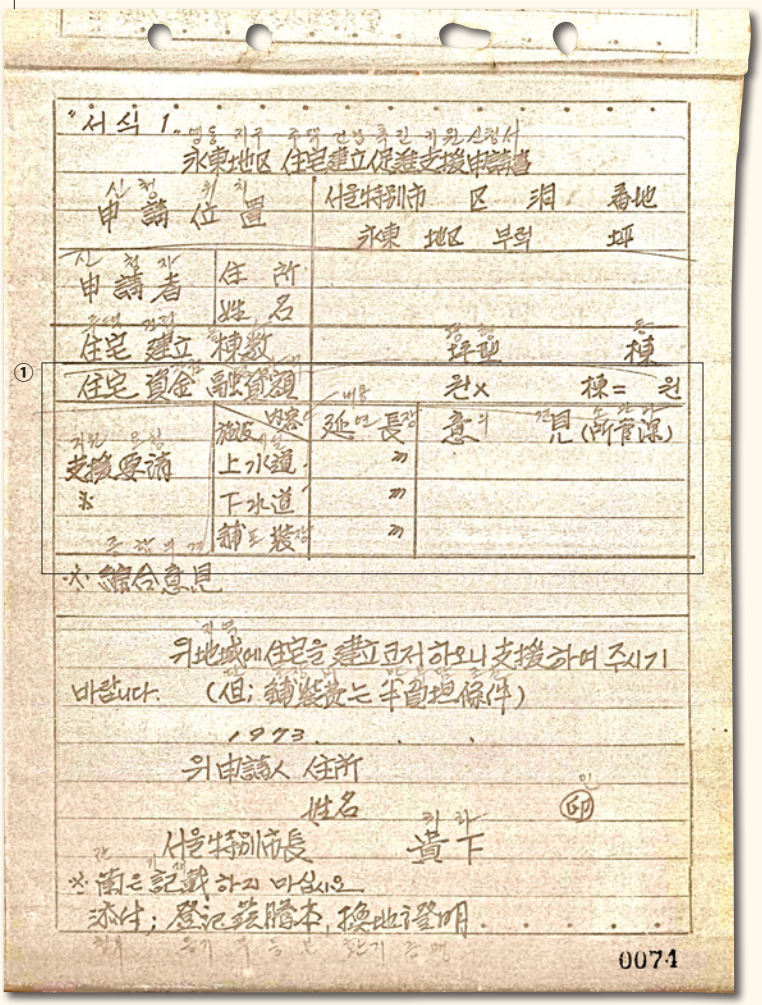
② 2. 予算確保
가. 一般会計負担
舗装費 2,300 万원
下水道費 3,300 万원
나. 水道特別会計負担
上水道費 ~~2,500~~ ~~3,000~~ 万원
計 ~~5,500~~ 8,100 ~~8,600~~ 万원
但; 一般会計負担 은 区劃整理事業費
로 建設局에서 発注하고 74年에 償還.

0072

❹ 서식 1

영동지구 주택건립촉진지원신청서				
신청위치		서울특별시 구 동 번지 영동 지구 부럭 평		
신청자	주소			
	성명			
주택 건립 동수		평형 동		
주택 자금 융자액		원× 동= 원		
지원 요청	시설/내용	연장	의견(소관과)	
	상수도			
	하수도			
	포장			
※ 종합의견				
위 지역에 주택을 건립코저하오니 지원하여 주시기				
바랍니다. (단, 포장비는 반부담조건)				
1973. . .				
위 신청인 주소				
성명 인				
서울특별시장 귀하				
※ 란은 기재하지 마십시요				
첨부; 등기부등본, 환지증명				

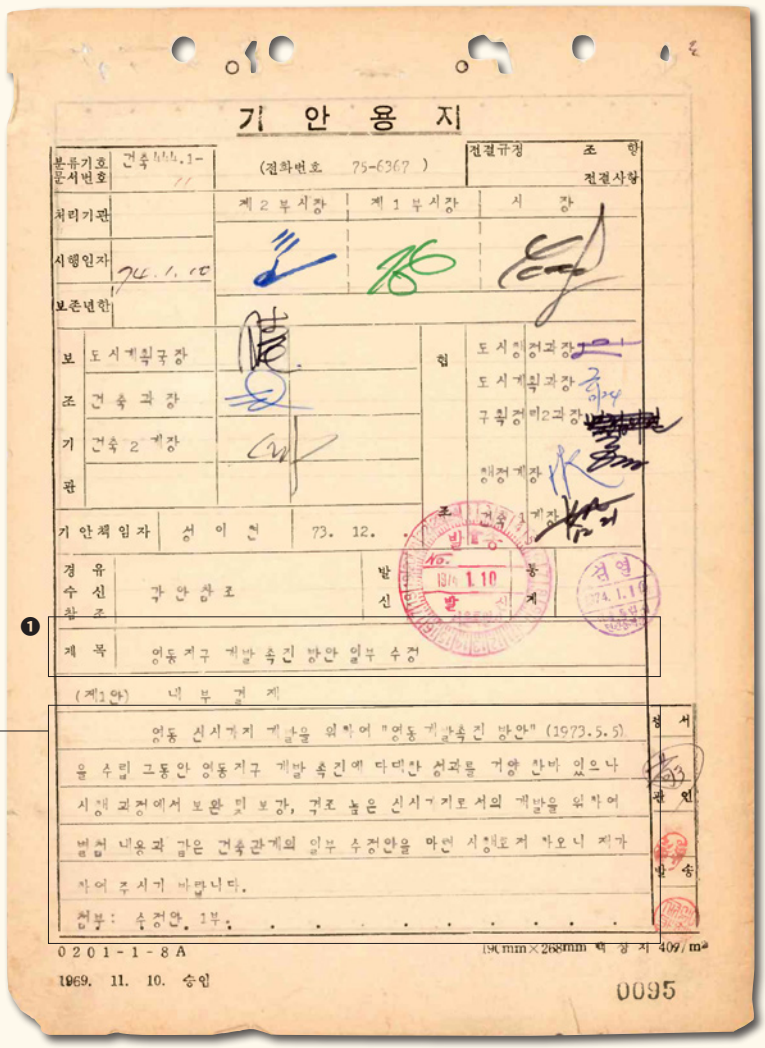
'영동지구 주택건립촉진지원 신청서' 양식도 만들었는데①,
서식에는 지원신청의 주 내용인 '주택자금융자액'과 상수도, 하수도,
(도로)포장에 대한 지원 요청 항목이 포함되어 있다.


서식 1
永東地區 住宅建立促進支援申請書
申請位置 서울特別市 區 洞 番地
永東 地區 부럭 坪
申請者 住所
姓名
住宅 建立 棟數 坪當 棟
① 住宅資金 融資額 원× 棟= 원
支援要請 施設 延長 意見(所管課)
上水道 m
下水道 m
舖裝 m
※ 綜合意見
위 地域에 住宅을 建立코저 하오니 支援하여 주시기
바랍니다. (但; 舖裝費는 半負担條件)
1973. . .
위 申請人 住所
姓名 印
서울特別市長 貴下
※ 란은 記載하지 마십시오
添付; 登記簿謄本, 換地證明
0074

영동지구개발 촉진방안일부수정

〈영동지구개발촉진방안일부수정〉은 서울시 건축과가 영동지구 개발 촉진 방안의 일부 수정안을 내부결재 하고 1974년 1월 10일 영동출장소에 보낸 문서이다.

제목	영동지구개발촉진방안일부수정
식별번호	RG151015-FI163565-VO163723-IT1517069
철제목	영동지구관계철
건제목	영동지구개발촉진방안일부수정
생산시기	1974년 1월
생산부서	서울특별시 도시계획국 건축과


기 안 용 지

분류기호 문서번호 건축1111.1- (전화번호 75-6367) 전결규정 조 항 전결사항

처리기관 | 제2부시장 | 제1부시장 | 시 장

시행일자 74. 1. 10

보존년한

보조기관: 도시계획국장, 건축과장, 건축2계장 / 협조: 도시행정과장, 도시계획과장, 구획정비2과장, 행정계장, 건축1계장

기안책임자 성 이 헌 73. 12.

경유 / 수신 / 참조: 기안참조 — 발신 계

❶ 제 목: 영동지구 개발촉진 방안일부 수정

(제1안) 내 부 결 재

영동 신시가지 개발을 위하여 "영동개발촉진 방안" (1973.5.5)을 수립 그동안 영동지구 개발 촉진에 다대한 성과를 거양 한바 있으나 시행과정에서 보완 및 보강, 규로 놓은 신시가지로서의 개발을 위하여 별첩 내용과 같은 건축관계의 일부 수정안을 마련 시행코저 하오니 재가하여 주시기 바랍니다.

첨부: 수정안. 1부.

0201-1-8A

1969. 11. 10. 승인

0095

❷ 1973년 5월 5일 '영동개발촉진 방안'을 수립하여 영동지구 개발 촉진에 많은 성과를 거두었으나, 시행 과정에서 나타난 일부 문제점을 보완·보강하기 위해 건축 관련 규정을 수정하여 시행하고자 한다는 내용을 담고 있다.

❸ 영동지구 개발 촉진 방안에 관한 수정내용의 골자는 다음과 같다.

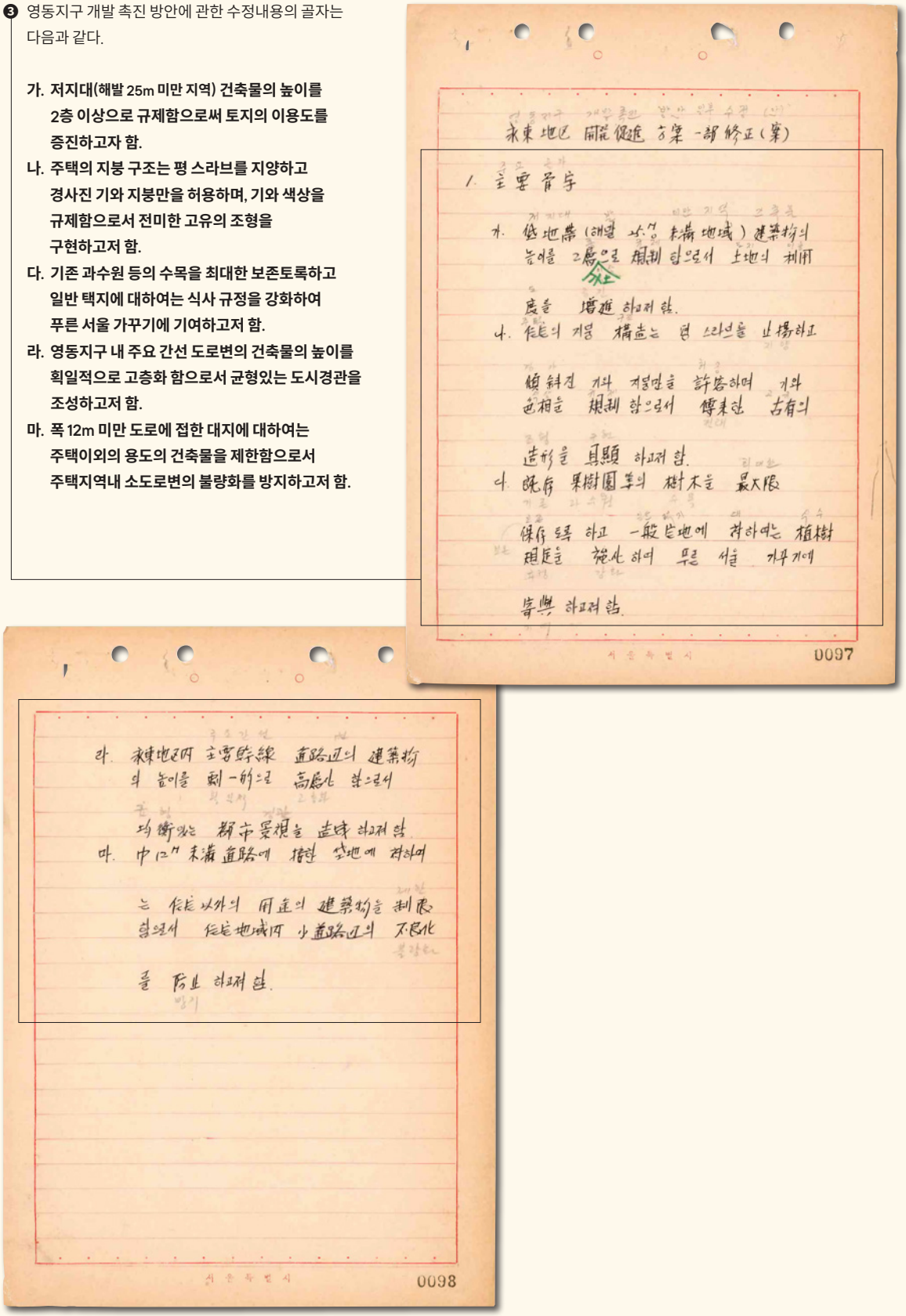
가. 저지대(해발 25m 미만 지역) 건축물의 높이를 2층 이상으로 규제함으로써 토지의 이용도를 증진하고자 함.

나. 주택의 지붕 구조는 평 스라브를 지양하고 경사진 기와 지붕만을 허용하며, 기와 색상을 규제함으로서 전미한 고유의 조형을 구현하고저 함.

다. 기존 과수원 등의 수목을 최대한 보존토록하고 일반 택지에 대하여는 식사 규정을 강화하여 푸른 서울 가꾸기에 기여하고저 함.

라. 영동지구 내 주요 간선 도로변의 건축물의 높이를 획일적으로 고층화 함으로서 균형있는 도시경관을 조성하고저 함.

마. 폭 12m 미만 도로에 접한 대지에 대하여는 주택이외의 용도의 건축물을 제한함으로서 주택지역내 소도로변의 불량화를 방지하고저 함.


永東地区 開発促進 方策 一部修正(案)

1. 主要骨子

가. 低地帯(해발 25m 未満 地域)建築物의 높이를 2층으로 規制 함으로서 土地의 利用度를 增進 하고저 함.

나. 住宅의 지붕 構造는 편 스라브를 止揚하고 傾斜진 기와 지붕만을 許容하며 기와 色相을 規制 함으로서 傳来한 古有의 造形을 具現 하고저 함.

다. 既存 果樹園等의 樹木을 最大限 保存토록 하고 一般 宅地에 対하여는 植樹 規定을 強化 하여 푸른 서울 가꾸기에 貢献 하고저 함.

0097

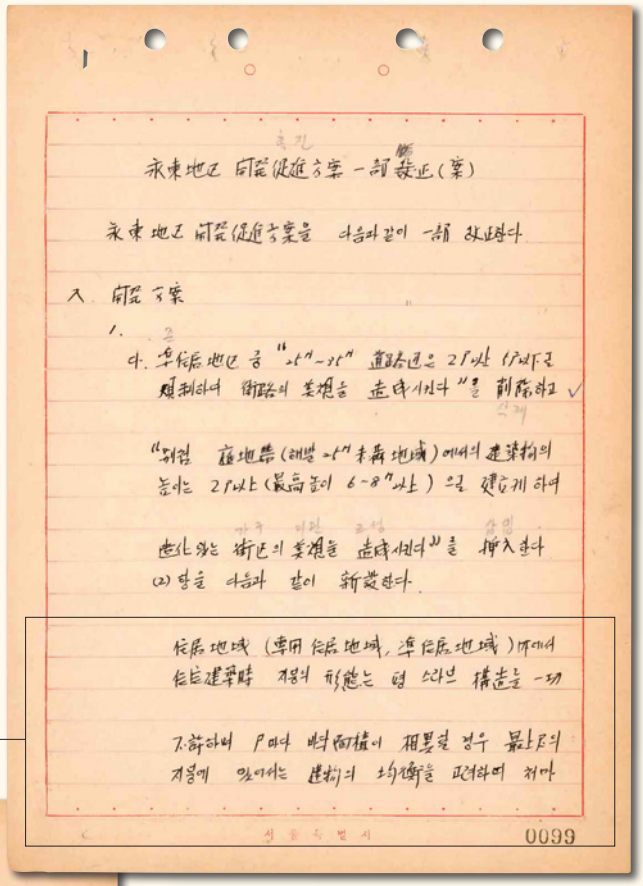
라. 永東地区内 主要幹線 道路辺의 建築物의 높이를 획一的으로 高層化 함으로서 均衡있는 都市景観을 造成 하고저 함.

마. 巾 12m 未満 道路에 接한 宅地에 対하여는 住宅 以外의 用途의 建築物을 制限 함으로서 住宅地域内 小道路辺의 不良化를 防止 하고저 함.

0098

❹ 전용주거지역 내 주택의 경사 지붕에 대한 구체적인 내용은 다음과 같다.

주거지역(전용주거지역, 준주거지역) 내에서 주택건축시 지붕의 형태는 평 스라브 구조를 일체 불허하며, 층마다 바닥면적이 상이할 경우 최상층의 지붕에 있어서는 건물의 균형을 고려하여 처마 길이는 1.2m 이상 돌출시켜야 한다(바닥 면적 100㎡ 미만주택의 지붕물매는 1/10 이상 10/10 이하) 특히 옥탑의 물탕크는 외부로 노출되도록 하여서는 아니된다.



永東地区 市街促進方案 一部変更(案)

永東地区 市街促進方案을 다음과 같이 一部 変更한다.

1. 市街 方案

다. 주거지역 地区 중 "나"~"라" 道路변은 2F以上 건물로 建築하며 街路의 景觀을 造成시킨다"를 削除하고

"위험 斜地帶(해발 "나" 未滿 地域)에서의 建築物의 높이는 2F以上(最高높이 6~8"以上)으로 建築하게 하며

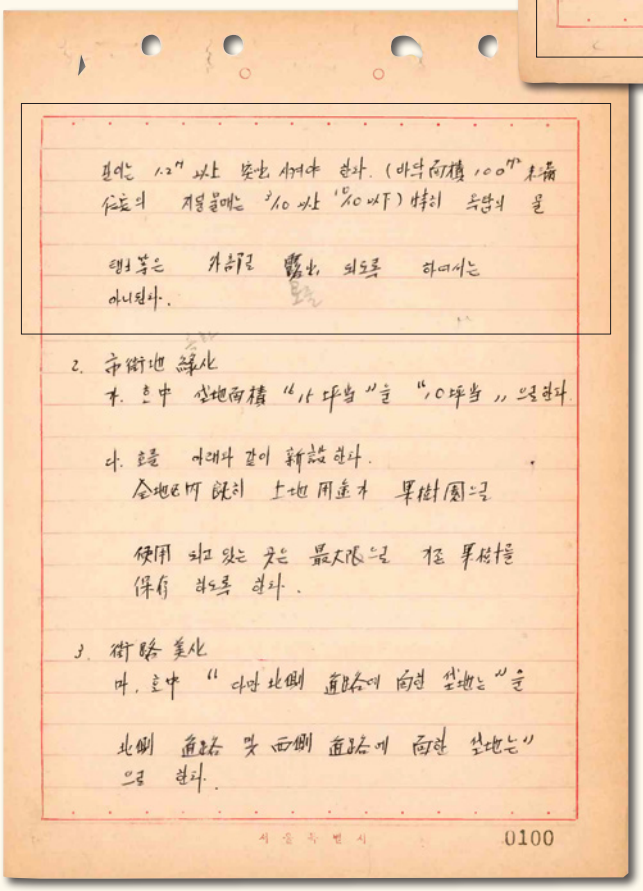
또는 街区의 景觀을 造成시킨다"를 挿入한다

(2) 항을 다음과 같이 新設한다.

住居地域(専用住居地域, 準住居地域)에서 住宅建築時 지붕의 形態는 평 스라브 構造를 不可

不可하며 F마다 바닥面積이 相異할 경우 最上F의 지붕에 있어서는 建物의 均衡을 考慮하여 처마

서울특별시 0099



높이는 1.2" 以上 突出시켜야 한다. (바닥面積 100" 未滿 住宅의 지붕물매는 3/10 以上 10/10 以下) 特히 옥탑의 물

탱크등은 外部로 露出 되도록 하여서는 아니된다.

2. 市街地 縮小

가. 호中 宅地面積 "1F 平当"을 "0F 平当"으로 한다.

다. 호를 다음과 같이 新設한다.

全地区內 既히 土地 用途가 單獨園으로

使用 되고 있는 곳은 最大限으로 現 單獨을

保存 하도록 한다.

3. 街路 變化

마. 호中 "다와 北側 道路에 面한 宅地는"을

北側 道路 및 西側 道路에 面한 宅地는"

으로 한다.

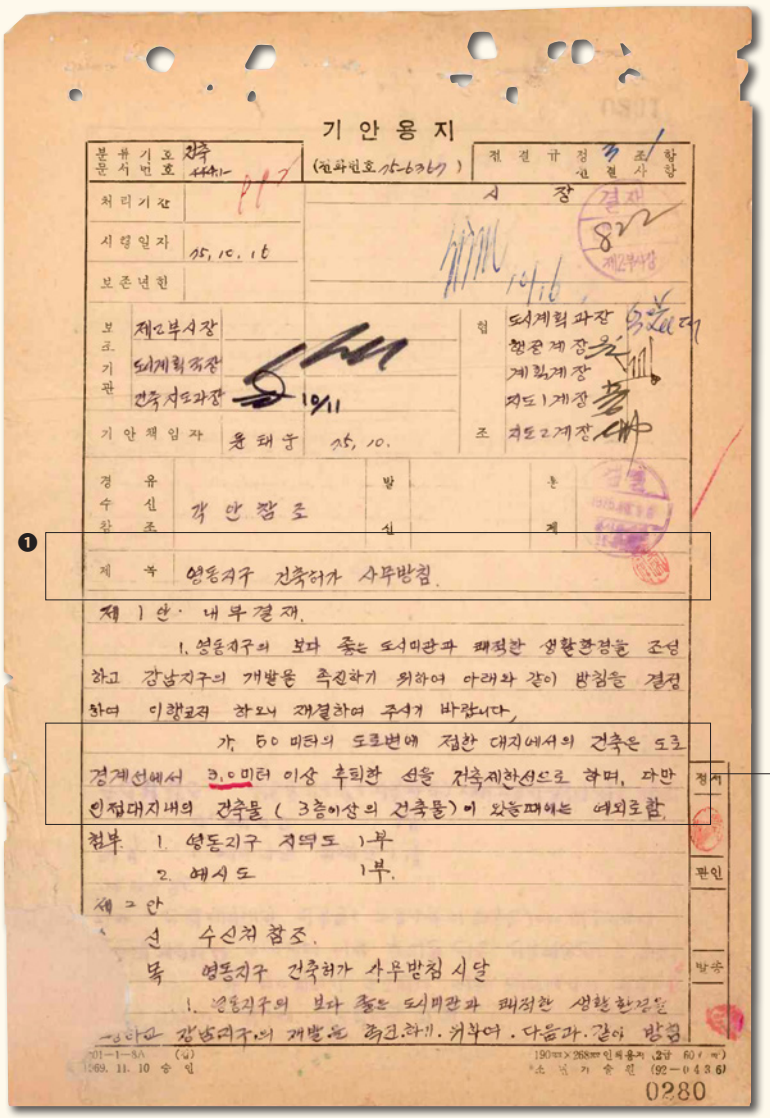
서울특별시 0100

주목할 것은 1972년 사업에서 제시한 주택 유형의 대부분이 증축 가능한 평지붕이었으나, 이후 사업을 시행하는 과정에서 평지붕을 불허하고 경사지붕을 강제하는 방향으로 규정이 수정되었다는 점이다. 최초 계획에서 콘크리트 평슬래브를 채택한 것은 가족 구성 변화에 따른 2층 증축의 용이성을 고려한 실용적 선택이었다. 그러나 실제 사업 시행 결과, 구릉지에 들어선 시영주택과 이를 본떠 지어진 주변 민간 주택들이 형성한 평지붕 경관에 대해 미관상 호불호 문제가 제기되었고, 이에 따라 도시 미관 개선을 위해 평지붕 대신 경사지붕을 짓도록 지침을 개정한 것으로 판단된다.

영동지구건축허가 사무방침

〈영동지구건축허가 사무방침〉은 서울시 건축과가 1975년 10월 16일에 영동출장소(건축과)와 대한건축사협회 서울지부에 보낸 문서이다.

제목	영동지구건축허가 사무방침
식별번호	RG151015-FI163565-VO163724-IT1512459
철제목	영동지구관계철
건제목	영동지구건축허가사무방침
생산시기	1975년 10월
생산부서	서울특별시 도시계획국장 건축지도과



기 안 용 지

제 목 영동지구 건축허가 사무방침

제 1 안 · 내 부 결 재.

1. 영동지구의 보다 좋은 도시미관과 쾌적한 생활환경을 조성하고 강남지구의 개발을 촉진하기 위하여 아래와 같이 방침을 결정하여 이행코저 하오니 재결하여 주시기 바랍니다.

가. 50미터의 도로변에 접한 대지에서의 건축은 도로경계선에서 3.0미터 이상 후퇴한 선을 건축제한선으로 하며, 다만 인접대지내의 건축물 (3층이상의 건축물) 이 있을때에는 예외로함.

첨부 1. 영동지구 지적도 1부
2. 예시도 1부.

제 2 안

신 수신처 참조.

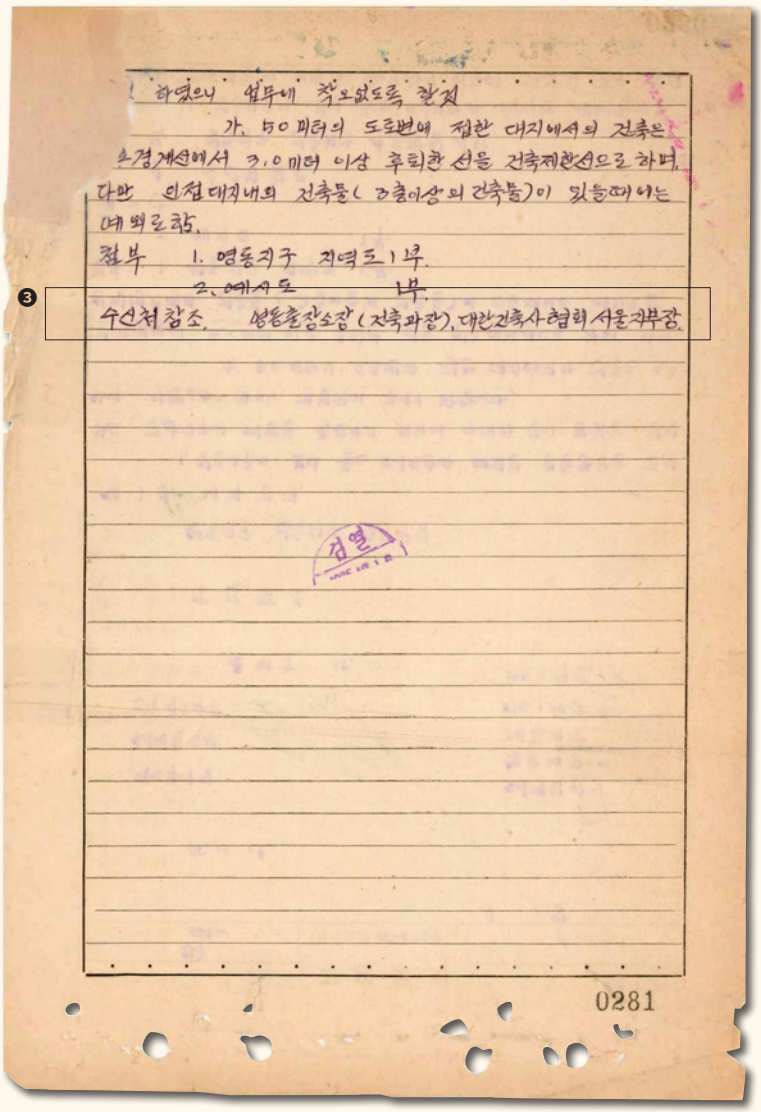
제목 영동지구 건축허가 사무방침 시달

1. 영동지구의 보다 좋은 도시미관과 쾌적한 생활환경을 조성하고 강남지구의 개발을 촉진하기 위하여 아래와 같이 방침을 결정하여 이행하여 주시기 바랍니다.

0280

❶

❷ 영동지구의 미관과 쾌적한 환경을 위해 폭 50m 도로변에 접한 대지에서는 도로 경계선으로부터 3m 이상 거리를 띄워서 건물을 짓도록 규정했다. 다만, 바로 옆 땅에 이미 3층 이상의 건물이 들어서 있는 경우에는 건물 간의 정렬과 형평성을 고려해 이 규정을 예외로 적용할 수 있도록 했다.



하였으나 업무에 참고하도록 할것

가. 50미터의 도로변에 접한 대지에서의 건축은 소경계선에서 3.0미터 이상 후퇴한 선을 건축제한선으로 하며, 다만 인접대지내의 건축물(3층이상의 건축물)이 있을때에는 예외로함.

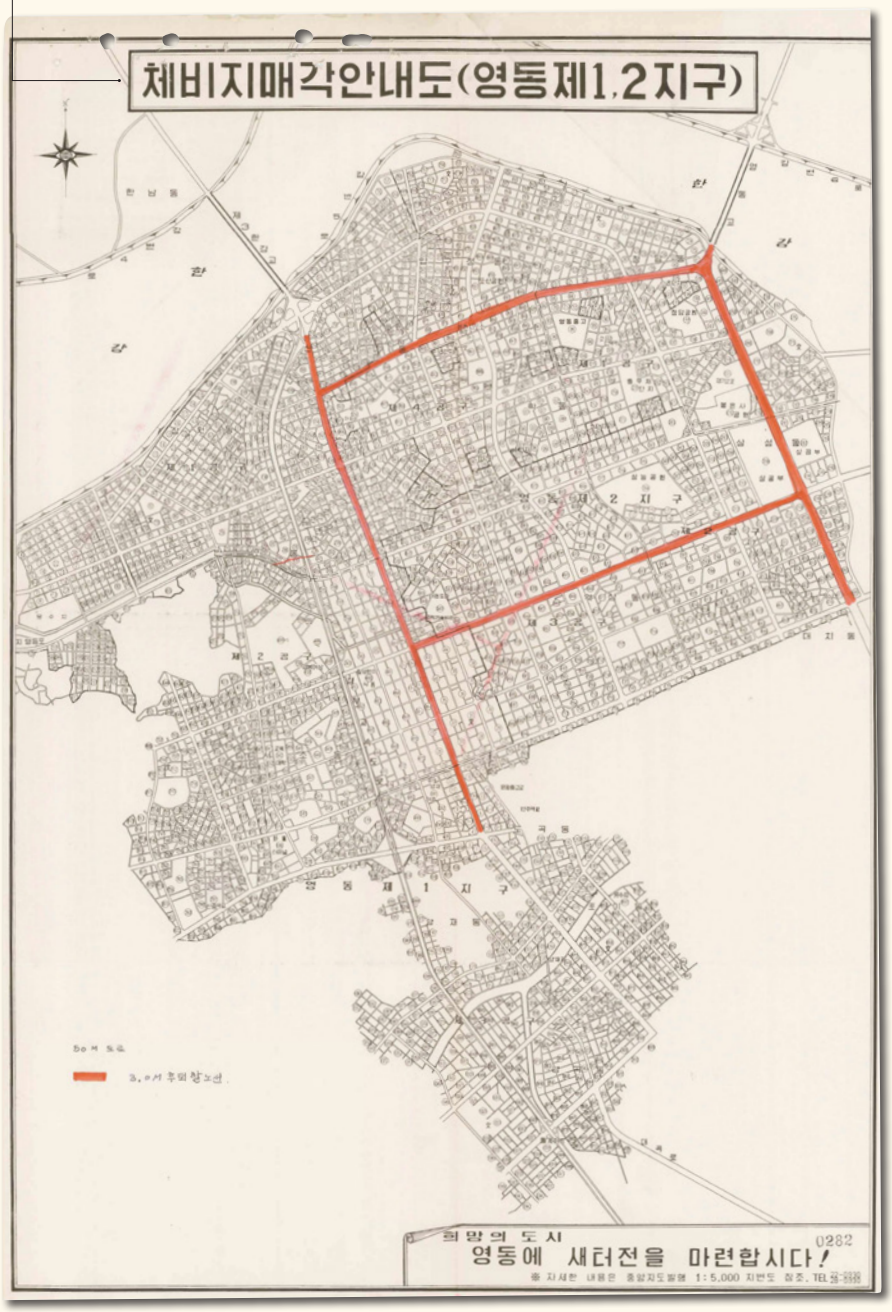
첨부 1. 영등포구 지역도 1부.
2. 예시도 1부.

❸ 수신처참조. 영등포출장소장(건축과장), 대한건축사협회 서울지부장.

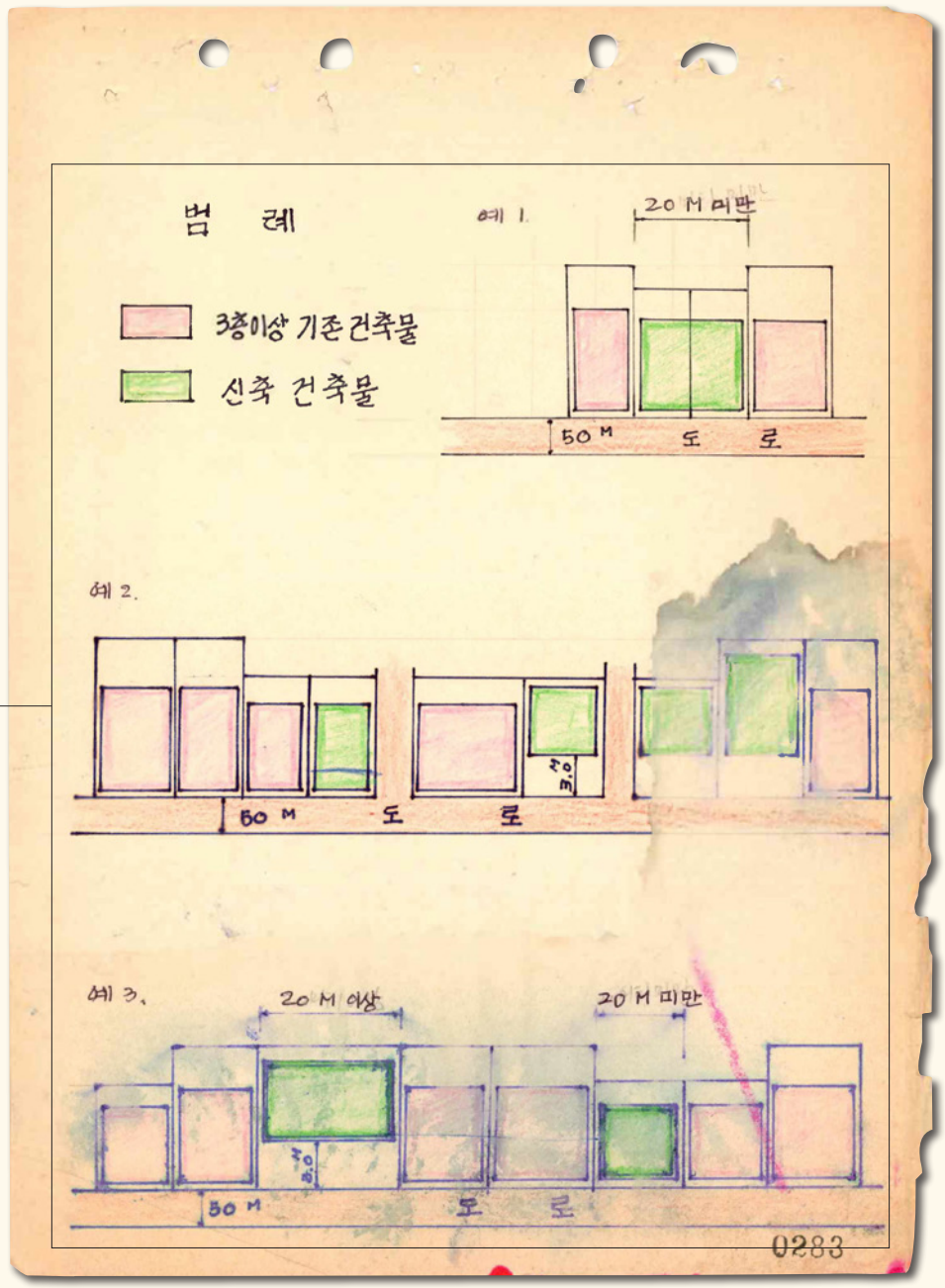
접수

0281

❹ 본 공문의 첨부문서인 '체비지매각안내도(영동 제1·2지구)'를 보면, 폭 50m의 주요 간선도로인 도산대로, 영동대로, 테헤란로, 강남대로변이 건축선 3m 후퇴 노선을 의미하는 붉은색으로 표시되어 있다. 이들 4개 주요 도로 주변은 상업지구로 지정된 반면, 영동지구의 구릉지 일대는 주거전용지구와 준주거지구로 계획되었다. 특히 시영주택단지는 쾌적한 주거 환경을 목적으로 조성된 주거전용지구 내에 배치되었다.



❺ 공문에는 3m 건축선 후퇴 규정을 구체적으로 설명하기 위해 손으로 그린 형태의 예시도가 첨부되어 있어, 당시의 방침을 시각적으로 뒷받침한다.



당시 기사에는 '직주분리'[7]가 바람직하다는 주장도 실렸는데, 이는 영동지구 개발에 명분을 더해주기 위한 의도가 담긴 것으로 보인다. 하지만 업무 기능이 배제된 주거 중심의 개발은 결국 출퇴근을 위해 강남과 강북을 오가는 인구를 집중시켰고, 이는 심각한 교통 혼잡과 막대한 사회적 비용을 초래했다. 이처럼 영동지구 개발의 시작점이자 촉매였던 시영주택 사업은 단순한 주거 공급을 넘어 도시 공간의 형성과 행정의 의도가 어떻게 맞물렸는지를 보여주는 핵심 사례다.

시영주택의 기록은 한 시대의 주거난과 급격한 도시화 속에서 행정이 어떤 선택을 했고, 시민들이 어떻게 살아갔는지를 가장 구체적으로 보여주는 증거다. 예산 편성, 건축 기준, 부지 선정 과정, 입주 대장과 민원서류, 도면과 사진에 이르기까지 모든 기록은 제도 설계와 일상의 흔적이 맞물린 도시사적 기억을 구성한다. 이러한 점에서 시영주택의 기록은 충분한 가치를 지닌다. 앞으로도 이러한 기록을 적극적으로 활용하고 연구하여, 우리의 삶과 도시의 역사를 더욱 깊이 있게 이해하고 성찰하는 노력이 이어져야 할 것이다.

7 직장과 주거지가 물리적으로 분리되어 있는 상태.

강남 시영주택단지 주제 관련 기록물 평가 결과

사전평가	대부분 기록물이 2단계 업무기능 기반 평가에서 '주택지 조성 사업', '개발행위허가', '토지구획정리사업' 등의 도시개발 관련 업무에 해당하여 장기보존 판단되며, 3단계 주제 기반 평가에서도 중요 사건, 수집 정책에 해당합니다.
서울기록원	강남 개발과 관련한 역사적 가치와 희소성이 매우 높습니다. 특히 시영주택의 배치를 상세히 담은 도면 등을 포함하고 있어, 향후 2차 저작물로 활용될 가치가 충분합니다.
평가심의회	20세기 후반 서울에서 전개된 단독주택에서 대규모 공동주택으로의 주거 양식 전환은 도시 역사상 매우 특이하고 놀라운 현상입니다. 이 기록물은 1970년대 강남(영동) 개발 초기, 강북 인구를 분산하고 주민을 유치하기 위해 추진된 시영주택 건립 사업을 다루고 있습니다. 이는 서울기록원의 주제 분류 중 '도시개발 및 주택 건설' 분야에 해당하며, 특히 영동 토지구획정리사업 초기 단계의 주거 계획과 공공주택 공급 정책의 추진 과정을 포괄적으로 보여주는 핵심 자료입니다. 해당 기록물은 입주 배점 기준, 공사 계약, 예산 집행 등 구체적인 행정절차를 담고 있어 정책 결정을 뒷받침하는 증거적 가치가 매우 높습니다. 또한 강남 개발 초기의 모습을 확인할 수 있는 선행 기록으로서 희소성이 크며, 서울의 도시 확장 전략과 공공주택 정책사를 입증하는 중요한 사료입니다. 최근 지주형, 박배균, 한종수, 김시덕 등 여러 연구자가 강남 개발의 연원과 관련한 학술 성과를 지속적으로 발표하고 있어 학계의 관심이 매우 높은 상황입니다. 따라서 후속 연구를 지원하기 위해서라도 본 기록물의 보존은 필수적입니다. 나아가 '강남'은 현재 K-콘텐츠의 핵심 키워드로서 세계적인 관심을 받는 지역입니다. 투시도나 평면도 등을 통해 서구 주거 문화의 수용과 변화 양상을 살펴보거나, 강남이라는 도시 공간의 탄생 과정을 보여주는 전시 및 교육 콘텐츠로 개발할 잠재력이 큽니다. 결론적으로 이 기록물은 서울 도시 역사의 이해와 주거 문화 개선을 위한 단서를 제공할 뿐만 아니라, 역사적·학술적·문화적 활용 가치가 매우 높으므로 장기 보존하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

부록

사용
기록물 목록

서울기록원 소장기록물 세운상가

연번	건명	철명	생산연도	생산/접수부서	비고
1	세운상가아파트기공식		1967	서울특별시 공보실	사진
2	김현옥서울시장,공사현장시찰		1967	서울특별시 공보실	사진
3	김현옥서울시장,공사현장시찰		1967	서울특별시 공보실	사진
4	상가아파트공사		1967	서울특별시 공보실	사진
5	종로3가상가아파트기공식		1966	서울특별시 공보실	사진
6	삼일고가도로공사현장		1969	서울특별시 공보실	사진
7	세운상가개관식		1967	서울특별시 공보실	사진
8	세운상가육교기공식		1967	서울특별시 공보실	사진
9	세운상가지구국제관광호텔기공식		1967	서울특별시 공보실	사진
10	건축설계계약서	세운상가건립부지지적정리방안	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
11	청계천상가아파-트건립계획	세운상가건립부지지적정리방안	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
12	상가아파-트건립회사선정통보	세운상가아파트건립업자선정	1966	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
13	세운상가계약관계철	세운상가아파트건설공사계약서(보존문서)권3	1966	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
14	납세완납증명서	재개발사업용역관계서(상가아파트건립공사계약)	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
15	현대건설측이제시하는공사계약안검토	재개발사업용역관계서(상가아파트건립공사계약)	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	인용
16	세운상가문제및해결방안	세운재개발계획관련철(1)	1976	서울특별시 도시재생본부 역사도심재생과	인용
17	청계천변개발계획	세운상가아파트관계철	1979	서울특별시 주택국 주택개량과	인용
18	상가아파트건립후보지조치의뢰	공원고시철-서고104(67.11.16),건고651(67.9.20)남대문공원(해제),건고452(67.6.24)탑동,건고433(67.6.20)청량,한강_(1/3)	1967	서울특별시 도시계획국 계획과	인용
19	대한극장앞청계천4가간계획도로정비방안	세운상가아파트건설공사계약서(보존문서)권3	1966	서울특별시 주택국 주거정비과	해제
20	민원서이첩	세운상가아파트건립에관한진정서처리	1966	서울특별시 주택국 주거정비과	해제
21	상가아파트점포임대지침시달	부대공사협조(세운상가아파트)	1966	서울특별시 주택국 주거정비과	해제
22	세운상가임대입주계획서진달	세운상가아파트임대입주계획	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	해제
23	상가아파트임대에따른방침승인	공고(제48호~제82호)	1967	서울특별시 내무국 시민과	해제

서울기록원 소장기록물 시민아파트

연번	건명	철명	생산연도	생산/접수부서	비고
1	시민아파트계획변경	세운상가아파트건립계획(1967~1971)	1967	서울특별시 주택국 주거정비과	사용
2	시민아파트철거적지공원화추진	고지대노후시민아파트	1998	서울특별시 환경관리실 공원녹지과	사용
3	낙산복원공원화조성에따른시민아파트철거결과보고	낙산시민아파트철거	1998	서울특별시 환경국 공원과	사용
4	옥인시범아파트도시계획시설(녹지)조성시유의점등통보	녹지결정(변경)관계철-서고2008-53(종로구옥인동185-3일대),종로구고시제2009-20(종로구옥인동185-3일대),서고2008-54(마포구용강동496-7일대),서고2009-41	2008	서울특별시 도시계획국 시설계획과	사용
5	서울시내시민아파트공사현장		1969	서울특별시 공보실	사진
6	서울시내아파트공사현장		1969	서울특별시 공보실	사진
7	시민아파트관계관회의		1969	서울특별시 공보실	사진
8	양택식서울시장시민아파트시찰		1972	서울특별시 공보실	사진
9	77시민아파트철거및이주계획시달(2차)	시민아파트철거관계	1976	서울특별시 주택국 주택행정과	인용
10	'90시민아파트정리계획시달	시민아파트정리1	1990	서울특별시 주택국 주택기획과	인용
11	시민아파-트건립계획보고[사본]	시민아파트건립사업기본계획	1969	서울특별시 도시계획국 주택행정과	해제
12	1969년도건립아파트현황	1969년도건립아파트현황	1969	서울특별시 주택국 주택기획과	해제
13	중산층아파트공모공고	공고(제204호~제231호)	1969	서울특별시 내무국 시민과	해제
14	중산층아파트입주자공모방침결정	공고(제57호~제79호)	1970	서울특별시 내무국 시민과	해제
15	중산층아파트변경공고	공고(제101호~제124호)	1970	서울특별시 내무국 시민과	해제
16	고지대노후시민아파트부지공원화	고지대노후시민아파트	1998	서울특별시 환경관리실 공원녹지과	해제

서울기록원 소장기록물 여의도 시범아파트

연번	건명	철명	생산연도	생산/접수부서	비고
1	서울시내공사현장모습		1981	서울특별시 공보관	사진
2	서울시청간부부인회,아파트시찰및도강훈련현장방문		1972	서울특별시 공보실	사진
3	국군의날행사장소에대한요구조건	여의도종합개발계획(1)	1968	서울특별시 한강시민공원사업소	인용
4	여의도시범아파트입주자모집공고	공고(제145호~제157호)	1971	서울특별시 내무국 시민과	인용
5	여의도개발에관한건	여의도종합개발계획(1)	1968	서울특별시 한강시민공원사업소	해제
6	여의도택지내학교부지재지정통보	시유지매각관리서류(여의도동)(3-1)(2-1)	1974	서울특별시 행정관리국 재산관리과	해제
7	여의도택지내제2아파트단지후보지선정	시유지매각관리서류(여의도동)(3-1)(2-1)	1974	서울특별시 행정관리국 재산관리과	해제
8	여의도시범아파트입주자모집공고	공고(제146호~제171호)	1970	서울특별시 내무국 시민과	해제
9	유치원설립계획	공고(제47호~제68호)	1971	서울특별시 내무국 시민과	해제

서울기록원 소장기록물 시영주택단지

연번	건명	철명	생산연도	생산/접수부서	비고
1	영동지구시영단독주택준공식		1972	서울특별시 공보실	사진
2	영동교전경		1973	서울특별시 공보실	사진
3	영동,잠실신시가지개발계획시행	영동지구관계철	1971	서울특별시 주택정책실 건축기획과	해제
4	시영주택단지계획도송부	영동지구경기고교체비지관계철	1975	서울특별시 도시계획국 구획정리제2과	해제
5	체비지에대한주택자금융자조치	영동금융주택관계	1969	서울특별시 도시계획국 주택행정과	해제
6	영동,잠실,신시가지개발계획에의한일부수정및보완	영동지구관계철	1971	서울특별시 주택정책실 건축기획과	해제
7	영동지구주택건설촉진지원방침	영동지구관계철	1971	서울특별시 주택정책실 건축기획과	해제
8	영동지구개발촉진방안일부수정	영동지구관계철	1971	서울특별시 주택정책실 건축기획과	해제
9	영동지구건축허가사무방침	영동지구관계철	1971	서울특별시 주택정책실 건축기획과	해제

SEOUL ARCHIVES AND HOUSING

서울기록원 소장기록물 평가·해설 시리즈 2
기록으로 다시 읽는 서울의 주택

발행처	서울기록원
발행일	2025년 12월
제작부서	서울기록원 기록정책과
제작총괄	이은주 서울기록원장
제작담당	손지황 기록정책과장
	우혜린 기록연구사
자문 및 감수	김윤환 ㈜건축사사무소 예지학, 도시건축연구소
	안창모 경기대학교 건축학과 교수
주소	서울특별시 은평구 통일로62길 7
전화	02-350-5600
기획·편집	투에이 주식회사
디자인	오퍼센트 OFFERSCENT
발간등록번호	51-6110000-003185-01
ISSN	3091-6690

본『서울기록원 소장기록물 평가·해설 시리즈』에 실린 글, 그림, 사진 및 도면의 저작권 및 사용권은 서울기록원 및 해당 자료 소장자에게 있으므로 사전 허가 없이 무단으로 복사, 전제, 변형, 송신할 수 없습니다. 자료 문의는 서울기록원으로 주시기 바랍니다.
©2025, 서울기록원

All materials contained herein cannot be reproduced, changed, modified, and transmitted in a form without the prior written permission of Seoul Metropolitan Archives and material owners. For further information, contact Seoul Metropolitan Archives.
©2025, Seoul Metropolitan Archives

서울기록원 소장기록물 평가·해설 시리즈 2
기록으로 다시 읽는 서울의 주택

9 773091 669005
ISSN 3091-6690

SEOUL MY SOUL

서울기록원
SEOUL METROPOLITAN ARCHIVES