

[MOOC] 서울의 도시계획 경험과 세계 도시개발에의 함의: 스마트하고 지속가능한 도시 만들기
Seoul Urban Planning Experience towards Smart and Sustainable City
2016. 1. 30.
강명구 (Myounggu Kang)
mkangcity@gmail.com

Week 2. 서울의 도시용 토지 공급과 토지구획정리사업: 강남 개발 사례
Seoul Urban Land Supply and Land Readjustment with Gangnam Development Case

[Land Readjustment Module 4]

Okay, Gangnam development case.

강남 개발에 대해서 알아보죠.

I will show you how Gangnam was developed from planning to the urban form change.

강남의 계획부터 개발까지 보여드릴 겁니다.

These are the pictures before Land Readjustment.

이것이 토지구획정리 이전의 강남 모습입니다.

Up until the mid 1960's, Gangnam was an agricultural village outside of Seoul.

1960년대 중반까지 강남은 서울 밖 농촌지역이었죠.

It was located outside of Seoul's boundary.

서울의 행정구역 밖에 있었습니다.

This area produced vegetable, fruits and rice to the citizens of Seoul.

이 지역에서 채소, 과일과 쌀이 재배되어 서울에 공급되었습니다.

As you can see, some rice fields, fruit fields and some agricultural areas.

논, 과수원, 농지들이 보입니다.

And these are the plans for Gangnam's development in the 1960's and early 1970's.

이것은 1960년대와 1970년대 초 강남개발에 대한 계획들입니다.

They envisioned a new urban setting in the Gangnam area.

계획가들은 강남에 들어설 새 도시를 상상했죠.

Higher density, three or four story apartment complexes

그 당시 기준으로 높은 밀도와 3~4층 높이의 아파트단지들이 보입니다.

and concentrated development around the new civic centers, a new vibrant and urban development was envisioned

새로운 도시중심을 개발하고, 이를 중심으로 활발한 새로운 도시를 상상했죠.

This diagram shows the overall formation of the Gangnam area.

이 그림은 강남 개발과정에 대한 전반적인 전개를 보여줍니다.

Before the development it was pretty much a rural area.

개발 전에는 비도시지역이었습니다.

Then there was a big event, which was the construction of the third Han River Bridge.

제 3 한강교가 건설되면서 큰 변화를 맞이하게 됩니다.

That time in Seoul, there were only two bridges in the west and southern parts

그 당시 한강을 건너는 다리는 서울의 서쪽에 2 개만 있었습니다.

and this was the new bridge linking the old town to the south-eastern part of the land.

제 3 한강교는 기성시가지와 강남이라는 동남쪽 지역을 이어주는 새로운 다리였습니다.

And this project is linked to the Gyeongbu Express Highway which links Seoul to Busan.

제 3 한강교는 서울과 부산을 잇는 경부고속도로의 시작 부분에 해당합니다.

This big transportation infrastructure pressures the surrounding areas into development and this is the Gangnam area in its early stage of development.

제 3 한강교와 경부고속도로라는 대규모 교통시설은 강남을 개발로 이끌었습니다.

And development expands further and further to outside the area and Seoul prepares the second phase of the development.

도시는 확장되었고 당초 계획을 넘어 강남은 계속 개발되었습니다.

With the continual development, Gangnam is now fully developed.

계속되는 개발로 강남은 개발은 성숙되게 됩니다.

This is a picture of the third Han River Bridge.

이 사진은 제 3 한강교입니다.

Gangnam area was chosen mainly because this was a very cheap place relative to other areas.

강남이 새로운 도시지역으로 채택된 이유는 다른 지역에 비해서 땅값이 매우 저렴했기 때문입니다.

The old town's housing and land prices grew so high that Seoul needed a new territory for development with lower cost

기성시가지에서 가용한 토지 및 주택이 부족하고 가격은 매우 높았기에, 서울은 새로운 도시용지를 공급해야 했고 비용은 저렴해야 했습니다.

and Gangnam was strategically selected.

강남은 전략적으로 선택된 곳입니다.

The third Han River Bridge, now called Hannam Bridge, opened up a new territory for development to accommodate for the growing population and business.

제 3 한강교 (지금의 한남대교) 의 개통은 증가하는 인구와 생산을 담기 위한 새로운 토지를 열어주었습니다.

These are the pictures showing the early stages of Land Readjustment in the Gangnam area.

이 사진들은 토지구획정리 초창기의 강남지역을 보여줍니다.

So you can see the early trunk infrastructure and development.

초창기 주요 기반시설과 개발 상황을 볼 수 있습니다.

This picture is quite controversial because the Seoul government decided to reverse the development sequence because of financial issues.

이 사진은 서울시가 경제적 이유로 개발 순서를 바꾸었음을 보여줍니다. 찬반 논쟁이 있는 부분입니다.

In this picture, you can see the housing complex with little infrastructure for transportation.

사진에서 보면, 주거 단지를 개발하였지만, 기반시설은 부족해 보입니다.

Because Seoul Metropolitan Government lacked the budget to supply all the infrastructure upfront, Seoul government decided to provide new land and new housing

서울시는 기반시설을 공급할 예산이 없었기 때문에 새로운 토지와 주택을 먼저 공급하게 됩니다.

which were sold to raise the revenue to provide the infrastructure.

새로운 토지와 주택이 매매되면서, 세입이 늘었고, 이렇게 증가한 세입으로 기반시설을 나중에 제공하는 방식입니다.

Although conventionally housing and building development comes after site development, this kind of development depends on the context.

기반시설을 갖춘 토지를 먼저 공급하고 그 위에 주택과 빌딩을 건설하는 것이 일반적이지만, 공공재정이 부족한 맥락을 고려할 때 그 순서가 바뀔 수도 있음을 보여줍니다.

If the municipality or the state doesn't have enough revenue, this might be an appropriate approach to develop new urban areas.

정부의 예산이 부족할 때는 이러한 방식이 새로운 도시용지를 공급하는데 적절할 수 있습니다.

This is the picture that shows the change in land use.

이 그림은 토지이용의 변화를 보여줍니다.

Around the 1960's before Land Readjustment, it's pretty much a rural setting.

토지구획정리 이전의 1960년대에는 농촌 지역이었습니다.

The Han river also is in its natural setting and the rice crop areas.

한강은 자연상태의 모습이고 논들을 볼 수 있습니다.

This is the picture of Gangnam in 1974.

이것이 1974년도 강남 모습입니다.

You can see some degree of development in the Gangnam area

강남 개발이 어느 정도 진척된 모습을 볼 수 있습니다.

and this is the Jamsil area where another big Land Readjustment takes place.

이 지역은 잠실이고, 또 다른 대규모 토지구획정리 사업이 시행되었습니다.

In the next slide, you can see the further development starting with Gangnam to areas in its vicinity.

이 그림에서 강남 개발이 주변으로 확산되는 모습을 볼 수 있습니다.

And you can see the fully developed Gangnam in its present state.

이 그림은 완전히 개발된 강남의 현재 모습입니다.

This picture shows the urban form, and also highlights some functions of urban planning.

이 그림은 도시 형태의 변화를 보여주고 있고, 또한 도시계획의 역할을 보여주고 있습니다.

This picture is of Gangnam in its early stages and its sequential development.

이 그림은 개발 초기의 강남에서부터 순차적으로 개발이 진행되는 과정을 보여줍니다.

But I want to say that urban plan is not a blueprint for construction, so the government did not build all the infrastructures necessary to development yet

도시계획은 공사를 위한 청사진이 아니라고 말씀드리고 싶습니다. 정부는 모든 기반시설을 먼저 구축할 필요가 있는 것도 아닙니다.

although they provided some trunk infrastructures.

물론 일부 기간이 되는 기반시설은 건설합니다.

The planning is a framework for communicating with private development and it guides the development into the right direction

도시계획은 도시발전의 틀로서, 민간 개발을 적절한 위치에서 개발되도록 옳은 방향으로 유도하는 소통의 매개입니다.

so the public sector can continue to develop the city's infrastructure in the right direction.

민간의 개발과 더불어, 공공부문 또한 기반시설과 공공서비스를 적절하게 공급할 수 있습니다.