

[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 3. 슬럼 개선과 서울의 경험
Slum Upgrading and Seoul Experience

[Slum Upgrading Module 5]

Slum upgrading in the 1970's.

1970년대 슬럼 개선입니다.

There is some change from the 1960's.

1960년대와는 좀 다른 점이 있습니다.

So the basic idea is self-help with [land transport](#) and supply of public infrastructure.

기본 아이디어는 저소득에게 토지와 기반시설을 공급하고, 주택은 스스로 스스로 만드는 방식입니다.

So the Substandard Housing Redevelopment Act was enabled by the government

불량 주택 재개발 법을 만들어,

to designate the slum area as "Substandard Housing Redevelopment District", or SHRD.

‘불량 주택 재개발 구역’을 지정하였습니다.

Once a slum is designated as a SHR district,

불량 주택 재개발 구역으로 지정된 후에는,

the public ownership of land is to be transferred to the slum dwellers at far below the market price.

공공 소유의 토지를 슬럼 거주자에게 시장가격보다 저렴한 가격에 매도하였습니다.

Seoul first designated about 200 SHR districts totaling at a 1,472 ha in 1972.

서울은 1972년에 200개의 불량 주택 재개발 구역을 선정했고, 그 면적은 1,472 ha에 달했습니다.

In this case the dwellers are now the legal owners of their property.

슬럼 거주자들은 이제 법적으로 공식적인 주인이 되었습니다.

The slum dwellers were supposed to rebuild their houses

주택은 슬럼 거주자 자신이 건축하고,

while the city government provided public facilities such as roads and utilities.

시 정부가 도로와 공공시설 등 공공서비스를 제공하도록 하였습니다.

The basic idea was that the dwellers would build the house

기본적인 생각은, 거주자들이 주택을 짓고,

while the public, especially the government, would build the infrastructure and transfer public land to the slum dwellers.

공공은 토지를 거주자에게 주고, 기반시설을 제공하는 것이었습니다.

But the problem was that this approach suffered from insufficient developmental finance.

그러나, 이상은 좋았지만, 현실에서 재원이 부족한 문제가 있었습니다.

Despite the additional aids including tax exemption, building material subsidies and architectural design service,

세금 면제, 건축자재 보조금, 설계 지원 등의 원조를 제공하는데도 불구하고

the slum dwellers were too poor to build their own houses

슬럼 거주자들은 너무 가난하여 자신들의 주택을 짓기도 어려웠고,

and to find a temporary housing during the construction period.

건설 기간 동안 머무를 임시 공간을 구하는 것도 어려웠습니다.

This approach did not yield active redevelopment.

이 방식은 현실에서 성과를 만들지는 못했습니다.

Only four districts were at work in 1974, followed by three in 1975.

1974년에 4개, 1975년 3개 구역만이 시행되었습니다.

Although the government designated about 200 sites, only the seven districts were in act by 1975.

정부가 200 개의 구역을 지정했지만, 1975 년까지 7 개 구역만이 시행되었습니다.

To fill the financial gap, the government borrowed 5 million dollars from the USAID
부족한 재원을 조달하기 위하여, 정부는 5 백만달러를 USAID 에서 빌려서,
to provide construction loans to dwellers and help improve public capital.
주택 건설을 위한 대출과 기반시설 건설에 사용하고자 하였습니다.

But between 1976 and 1981, only ten districts accepted this loan for housing refurbishment.
1976 년과 1981 년 사이에 단지 10 개 구역만 이 제도를 사용하였습니다.

One of the reasons is because this is a loan from the developed world,
왜냐하면 선진국에서 대출을 받았기 때문에,

the developed world required a high standard compared to living and financial conditions in
Seoul

대출의 조건으로 선진국은 그 당시 서울의 슬럼이 감당하기에 높은 기준을 요구하였습니다.

so it was difficult to accept and implement all the requirements.

이러한 조건에 맞추어 슬럼을 개선하는 것은 서울의 현실에서 어려웠습니다.

And there was another type of high-density redevelopment.

이 밖에도 다른 종류의 고밀 재개발이 있었습니다.

Which meant that for this, the SHR needed a property owner's association
불량주택재개발 구역에서 주민들이 조합을 결성하고,

and construction firm to implement this large-scale joint development.

건설회사가 건설하는 방식 입니다.

So before, the main idea was for the dwellers to build the house

이전에는 거주자들이 자신들의 주택을 건설하고

and the government to provide the public services.

정부가 공공시설을 제공하는 방식이었습시다만,

But because of the limited financial resources it was not feasible at the time.

재원의 한계로 실현 가능하지 못 한 계획이었죠.

So the government tried to invite the private company, or a private party, into redevelopment.

따라서, 정부는 민간기업을 슬럼개선에 끌어들이기 시작합니다.

The basic idea was to demolish the existing buildings and the small lots were to be assembled into a thousand square meter plot,

이 방식의 기본적인 접근은, 기존의 건축물들을 허물고, 작은 필지들을 모아서 1,000 m2 정도의 필지로 묶은 뒤,

on which to build 3-5 story walk-up apartments,

3~5 층짜리 집합주택을 건설하는 것입니다.

which means that there are no elevators.

엘리베이터는 없었습니다.

This concept was applied only to 9 districts

이 계획은 9 개 구역에만 사용되었습니다.

because while the idea is great, the problem of the financial gap still existed.

구상은 좋았지만 여전히 재원을 확보하는 문제가 있었습니다.

And this concept was not well received by the residents because they could not afford the project costs.

그리고 이 방식은 거주민들에게 잘 받아들여지지 않았습니다. 거주민들이 부담해야 하는 비용을 감당하기 어려웠기 때문이죠.

In a private joint development, the owners' group and the private provider had to cover all costs for redevelopment.

이 방식의 슬럼 개선에 소요되는 모든 비용은 주민들이 부담해야 했기 때문입니다.