

[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 6]

So until the 1970's the basic idea of slum upgrading was for the dwellers who provide housing and the government providing the public services.

1970년대까지 슬럼 개선의 기본적인 아이디어는 거주민이 주택을, 정부가 기반시설을 제공하는 것이었습니다.

But because of the lack of financial resources it was not that successful.

하지만 자원 부족으로 성공적이지는 못 했습니다.

So in the 1980's there was a big change to a more private oriented development.

1980년대 들어서면서, 민간기업을 활용하는 슬럼 개선을 진행하게 되었습니다.

This is called a partnership redevelopment.

이것을 '합동재개발'이라고 합니다.

It is based on a voluntary contract between property owners' association and a construction company.

이는 토지주 조합과 건설회사의 자발적 계약으로 이루어집니다.

The property owner provides the land

토지주는 토지를 제공하고

and the company providing the costs of redevelopment from clearance to construction.

건설회사는 재개발 관련 제비용을 조달합니다.

So in this case, private firms are introduced in place of the government

민간기업이 정부가 했던 기능을 일부 수행하는 것이고,

and more over the private company will build the houses and handle all financial issues.
민간기업은 주택을 건설하고 재정적 문제를 해결합니다.

In return for the land provided, each property owner was given a new apartment unit
슬럼 개선 후 토지주들은 새로운 아파트를 받고,
and the construction secured its profit through the sale of the remaining extra units.
건설회사는 잔여 아파트를 매도하여 비용을 충당하였습니다.

As for the Seoul government,
서울시 정부의 입장에서는

urban redevelopment became possible without additional government budget
슬럼 개선이 정부의 예산 없이 가능해 졌고,

and new revenue from the selling of public land that had been occupied free of charge.
무단으로 점유되고 있던 공공용지를 거주민 및 사업자에 매도하여 공식화함으로써
공공재정이 창출되는 효과도 얻었습니다.

So the association would hire a construction firm and build new high rise apartments and
necessary common facilities as required by the approval standard.
정부의 승인을 토대로, 조합은 건설회사를 고용하여 새로운 아파트와 필요한 기반시설들을
건설하였습니다.

An SHR district was cleared and new high rise apartments were built.
불량주택재개발구역이 새로운 아파트로 재개발 되었는데,

The SHR was no longer a public redevelopment.
이는 불량주택재개발구역의 개발이 더 이상 공공개발이라고 보기는 어렵습니다.

It became, by and large, a private enterprise.
즉, 민간 개발이라고 볼 수 있습니다.

I will show you some example using the case of Wolgok 3.

월곡 3 지구의 사례를 보여드리겠습니다.

This is one of the SHR districts.

불량주택재개발구역 중 하나입니다.

This area is in the north eastern part of Seoul and it is a slum with illegal occupants.

이 지역은 서울 북동쪽에 위치한 곳이며, 불법 점유한 상태였습니다.

And as the owner is another private entity and some parts owned by the public

일부는 국공유지였고, 일부는 다른 민간의 소유였습니다.

so we tried to develop this area.

이 지역의 개발을 생각해 봅시다.

In that time, the number of residing households were 1,401 households

당시 1,401 가구 정도 거주하고 있었습니다.

with about 800 owners and the tenants at around 600 households.

소유자는 약 800 세대, 세입자는 약 600 세대 였죠.

The total population of the area was 4,400 people, of which the owners were 2,600 and 1,800 tenants.

총 인구는 약 4,400 명 이었고, 소유주 2,600 명과 세입자 1,800 명이 있었습니다.

But interestingly, the number ownership right holder was bigger than the owner residents.

흥미로운 사실은, 그 곳에 거주하지는 않지만 소유권을 가진 사람이 많았습니다.

The total number of ownership holders are around 1,900

소유권을 가진 사람은 약 1,900 명이었습니다.

because some people lived outside the slum area but still owned some right in the slum area.

왜냐하면, 소유권을 가진 사람들 중 구역 밖에 거주하는 사람들이 있었기 때문입니다.

So the land owners are about 1,000 and the building owners are at 900,

토지 소유주들이 약 1,000 명 정도 였고, 건물만 소유한 사람들이 약 900 명 정도였습니다.

which is a little bigger than the current owner resident numbers.

소유자 중 구역에 거주하고 있는 숫자보다 많은 숫자입니다.

The area is about 9.4ha and the ratio of substandard structures is 819 over 881.

면적은 약 9.4ha 정도이고, 불량 건축물은 총 881 개 중 819 개로 조사되었습니다.

So about 93% of the housing in the area were substandard.

이 구역내 건물의 93% 가 불량 건축물이었습니다.

The situation of land and industry.

토지와 경제적 측면을 살펴 봅시다.

That time, as you can see, the number of government owned land is 8 lots at 14%.

이 표에서 볼 수 있듯이, 국공유지가 8 필지고 면적은 약 14% 였습니다.

The other parts are privately owned

다른 부분은 민간 소유 토지입니다.

but the private owner here does not mean that the land is owned by the slum dwellers.

민간 소유 중 그곳에 거주하고 있는 거주민들이 소유하고 있는 부분은 작습니다.

A big piece of land is owned by other people and many are illegally occupying the area.

토지의 대부분은 다른 사람의 소유였고, 거주민들은 불법 점유하여 거주하고 있었습니다.

In terms of the industry, despite being a slum area there are some active businesses such as small local shops and services.

경제적인 측면을 보면, 슬럼지역이지만 작은 가게들과 서비스들이 있었습니다.

As these are the income generating resources for the slum dwellers

이는 저소득 거주민들의 수입원이기도 합니다.

we need to think about preserving such economic activities for slum upgrading.

슬럼 개선에서 이러한 경제활동도 고려해야 합니다.

These pictures show the situation of Wolgok 3 back then.

이 사진들은 당시의 월곡 3 지역 상황입니다.

You can see some steep stairs that have difficult access.

가파른 계단들과 열악한 접근성을 보입니다.

And also, the housing units that are small and inadequate structure

주택은 작았고 양호하지 못했습니다.

or sometimes you can see that the gas is exposed to the air which is quite dangerous.

가스 관리가 제대로 되지 않아 폭발의 위험성이 있었습니다.

So the area needed to be upgraded not only physically

이 지역은 물리적 개선뿐만 아니라

but also in terms of [tenureship](#), ownership and socioeconomic situation.

소유권, 점유권, 사회경제적 측면의 개선도 필요합니다.

This is the outcome after the redevelopment.

이 사진은 개선 후 모습입니다.

You can see better housing, better public facilities, footpaths, areas for sports, and there is also a common public area for children to play in,

더 나은 주거환경, 공공시설, 도로, 스포츠 공간, 그리고 아이들의 놀이터도 있습니다.

All of which have been made possible with the partnership redevelopment scheme.

모든 것이 합동재개발 방식으로 가능했습니다.

As the outcome of the case of Wolgok 3 is increased number of housing units and size.

월곡 3 지역의 결과로 주택의 개수도 늘고 크기도 커졌습니다.

As you can see there are now total of 1,660 housing units

개선 후 주택 수는 1,660 개가 되어,

which is more than the preexisted number of housing units.

기존 주택 개수보다 많아 졌습니다.

The association of owners received 1,049 housing units

기존 소유자들은 1,049 개의 주택을 받았고,

and there are 313 housing units for market sale.

313 개의 주택은 판매하였습니다.

This revenue goes to the developer, or the company.

이 판매 수입은 건설회사의 비용을 충당합니다.

There were 10 housing units that were retained,

10 개의 주택은 최종 정산까지 임시로 갖고 있습니다.

and you can see that there is about 300 housing units of rental housing

임대주택이 300 개 지어진 것을 볼 수 있는데,

which are available especially for low income people.

이는 저소득층을 위한 임대주택입니다.

And also you can see the housing units by the net living area.

주택의 크기가 다양함을 볼 수 있습니다.

Housing sizes have been varied to provide for residents of mixed social status.

주택의 크기를 다양화하여 사회적으로 다양한 계층의 거주할 수 있도록 하였습니다.

And in terms of buildings, the height is about 10-20 stories, which is quite high, in 27 buildings.

10-20 층에 이르는 고층의 27 개 동이 생성되었습니다.

Construction area totals at 11,233 m².

건설 부지는 11,233 m² 였습니다.

Building-to-land ratio is about 16.78%, which means that about more than 80% is open space.

건폐율은 16.7%로 80% 이상의 부지가 오픈스페이스로 확보되었습니다.

Open space for footpaths, playgrounds, sports centers have been successfully secured.

오픈스페이스는 도로, 놀이터, 스포츠 시설들이 자리 잡았습니다.

And the floor area ratio is around 240%.

용적율은 약 240%입니다.

Partnership redevelopment was very popular in the 1980's until recently.

합동재개발은 1980년대부터 지금까지 매우 인기 있는 방식입니다.

Out of the 458 districts, about 85%, around 400 districts, use partnership redevelopment.

재개발 구역 450 개 중 85%가량인 400 개 구역이 합동재개발을 통해 개발되었습니다.

And in terms of the housing units, 94% of housing had been supplied through partnership redevelopment.

주택 수 기준으로, 약 94% 가 합동재개발로 공급되었습니다.

In terms of supplying and upgrading housing units, it was a big success.

주택 공급과 개선에 있어서 성공적이었다 말할 수 있습니다.