

새 정부의 도시재생 사업, 무엇이 어떻게 다른가?

[글] 음성원 도시·건축 전문작가 sungwon.eum@airbnb.com
에어비앤비 미디어정책총괄

문재인 정부와 도시재생의 등장

최근 도시재생 뉴딜사업에 관심이 모아지고 있다. 5년간 50조 원의 예산이 투입된다는 사실도 한 이유겠지만, 저성장 추세로 인해 아파트 건설개발이 불황에 접어들면서 노후한 주거지 개선의 새로운 해법이 요구되는 시점이기 때문일 것이다.

지금까지 노후한 주택지역을 개발하는 방식은 주택들을 불도저로 밀어내고 고층 아파트를 짓는 식이었다. 이러한 방식이 가능했던 것은 용적률을 대폭 늘려 일정 공간에 거주할 수 있는 가구 수가 확대되고, 외부에서 입주하는 사람들이 지불하는 분양금이 개발비용을 상회했기 때문이다. 하지만 지금은 저성장 시대인 데다 과거처럼 인구가 서울에 집중 유입되는 상황이 아니기 때문에 더 이상 이런 해법은 작동하지 않게 되었다.

그렇다면 어떤 해법을 쓸 수 있을까. 정부는 몇 년 전부터 ‘도시재생’이라는 정책을 준비해왔다. 도시재생이란 “인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의

활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것”을 의미한다. 2013년 12월 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법)’이 시행되었고, 서울시를 비롯한 지자체는 각각 지원 조례를 만들어 나름의 대책을 수립해오고 있다.

‘도시재생’은 문재인 정부의 핵심적인 공약사업으로, 정부 출범 이후 마련한 100대 국정과제 중 79번 과제(도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생 뉴딜 추진)로 선정되어 많은 관심이 쏠리고 있다. 특히 아파트 개발의 문턱에서 좌절한 시민들에게 도시재생이라는 새로운 개발 방식이 어떠한 만족과 이익을 안겨줄지 귀추가 주목되는 상황이다.

지난 9월 15일, 국토교통부는 “도시재생 뉴딜, 공적임대 공급·스타트업 육성 등 특화사업에 중점”이라는 내용의 보도자료를 발표했다. 이 자료는 문재인 정부가 구상하는 도시재생의 윤곽을 담고 있다.

이 글에서는 문재인 정부가 구상하는 도시재생 사업의 전체적인 내용을 살펴보고, 그중에서도 주거지 재생과 관련한 정책에 대해 살펴보고자 한다.

도시재생 뉴딜정책이란 무엇인가?

‘도시재생 뉴딜’에 관한 정부의 발표 자료에 따르면, 지금까지 아파트 개발 과정에서 주로 사용되었던 “대규모 철거 및 정비 방식이 아니라 ‘소규모 생활밀착형 사업’을 중심으로 추진”하는 동시에, “지역주민이 주도하여 사업을 이끌어내감으로써 지역 여건에 맞는 맞춤형 도시재생으로 추진”될 예정이다. 도시재생의 사업 규모에 대해 정의하는 한편 주민 주도형, 지역 맞춤형이라는 사업 성격을 규정한 것이다. 지난 7월 4일 출범한 도시재생 뉴딜 정책을 전담하는 실무 기구인 도시재생사업기획단의 김이탁 단장은 “지역 역량, 주민 역량이 중요하기 때문에 커뮤니티를 더 활성화시켜 도시재생 사업이 활성화될 수 있도록 하겠다”고 강조하기도 했다.

여기에 조금만 설명을 보태보자. 한국토지주택공사(LH공사)가 운영 중인 ‘도시재생 종합정보체계’를 보면, 정부의 도시재생 정책은 쇠퇴 지역 주민들의 삶의 질을 향상시키고, 도시경제 활성화 등을 통해 경쟁력을 강화하며, 문화적·경관적 특징을 잘 살리는 동시에 주민 참여형 도시계획을 정착시키는 데 목표를 두고 있다. 이것은 정책의 주체와 규모, 지역성 등과 같은 원칙을 제시한 것으로, 달리 말해 정부가 정의하는 도시재생이란 쇠퇴 도시를 대상으로 지역 특성에

맞게 소규모 생활밀착형 사업을 지역 주민 주도로 추진하는 것이라 할 수 있다.

이 원칙에 따라 정부는 올해까지 부동산 시장 과열을 초래하지 않는 지역 대상으로 시범사업 수준의 신규사업 지역을 70곳 정도 선정하되, 그 권한을 지자체에 대폭 위임하여 45곳 정도를 광역자치단체가 선정하도록 했다. 이에 따라 광역자치단체는 지역 주민의 생활에 밀접한 주거지 재생사업 등 소규모 사업(약 15만 m² 이하의 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형)을 선정하게 된다. 이외에 15곳 정도는 중·대규모 사업(약 20만~50만m²의 중심시가지, 경제기반형)으로 중앙정부가 선정해 지자체가 운영하는 방식으로 진행하고, 10곳 정도는 공적 임대주택, 공공 임대수가 공급 등 공공기관 제안방식으로 추진할 예정이다.

선정 지역에는 재원이 투입된다. 정부는 향후 5년간 연평균 재정 2조 원, 주택도시기금 4조 9,000억 원의 공적 재원 뿐만 아니라, 연간 3조 원 이상의 공기업 투자를 유도해 도시재생 지역에 집중 투자할 계획이라고 밝혔다.

이전 정부에서 추진하던 도시재생 사업과 비교해 보자. 전 정부에서는 국토교통부 소관의 국비만 지원하는 방식이었던 반면, 문재인 정부의 도시재생 뉴딜

표1 정부가 제안한 5가지 도시재생 뉴딜사업 유형

유형	설명
우리동네살리기	소규모 주거 / 5만 m ² 이하 / 50억 원 / 1,000가구 이하 소규모 주거지에서 가로주택정비사업 등을 벌이고 공용주차장과 연도형 상가 등을 지어 주거 여건을 개선하는 것이 골자
주거지 지원형	주거 / 5만~10만 m ² / 100억 원 / 저층 주거밀집 지역의 정비사업과 연계되는 사업
일반근린형	준주거 / 10만~15만 m ² / 100억 원 / 주거지와 골목상권까지 개선하는 사업
중심시가지형	상업 / 20만 m ² / 150억 원 / 상업지와 관광지 대상
경제기반형	산업 / 50만 m ² / 250억 원 / 역세권과 산업단지, 항만 등을 대상

자료 국토교통부 보도자료, 2017.07.28

사업은 국비 지원을 연평균 1,500억 원에서 8,000억 원으로 확대하고, 지방비(연평균 5,000억 원)와 각 부처 사업을 연계해(연평균 7,000억 원) 도시재생 효과를 극대화할 예정이다. 특히 도시재생이 필요한 낙후지역의 경우 지방 재정이 열악한 현실을 감안해 국비 지원비율을 확대하기로 했다. 이에 따라 기존의 국비 지원비율이 전국 어디서나 50%였던 것이 광역·특별시는 기존 그대로 50%, 기타 지방은 60%로 조정되었다.

방법론: 특색 있는 사업 중심의 생활밀착형 재개발

그렇다면 이런 도시재생의 원칙 아래 어떠한 방법론이 동원될 수 있을까? 이와 관련해 정부는 정답을 제시하지는 않았다. 유형화된 하나의 형태를 제시했을 때 지자체나 주민 주도로 추진한다는 원칙과 충돌할 우려가 있기 때문이다. 아울러 한국 사회는 도시재생이라는 개발 이후의 시대를 처음 맞이한 상황이라 아직 표준을 확립하지 못했다. 이런 시점에서 특정 유형을 제시하는 것은 시기상조일 수도 있다.

다만 이 같은 모호성 때문에 사업 주체가 어려움을 겪을 수 있기에 정부는 도시재생 지원 구역을 선정할 때 지역별 “특색 있는 사업”을 발굴해 차별화된 사업으로 발전시킨다는 점을 명시하며 57개의 사업모델 사례를 제시했다. 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축, 역세권 청년주택, 공공임대상가, 친환경 신재생에너지 사업, 찾아가는 복지, 소형주택 에너지성능 강화, 청년 창업 등이 그것이다. 이에 대해 국토부 담당자는 “이것은 단지 예시일 뿐, 따라야 할 정답이 아니다”라는 점을 강조했다.

예컨대 정부가 다섯 가지 유형 중 대표적인 주거지 재생 방식으로 꼽은 ‘우리동네살리기’ 유형을 살펴보

자. 국토부는 지난 7월 27일 보도자료를 통해 “주민들이 재생 효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업의 절반 이상 동네 단위로 주택을 개량하고, 소규모 생활편의시설을 설치해주는 우리동네살리기 사업 방식으로 추진하는 방안을 검토하고 있다”고 밝힌 바 있다. 이 방식의 핵심은 거점개발 방식이다. <그림 1 참조> 공공 참여형 가로주택정비사업을 통해 일부 지역은 ‘소규모 재개발’을 추진하는 동시에 공공 임대주택을 확보하고, 도로 등의 기반시설을 확충하는 것이 골자다. 이곳을 거점으로 하여 나머지 공간의 주택들은 집주인이 개별적으로 리모델링하는 식으로 주거지를 개선하는 모델이다.

여기서 핵심 거점시설로 거론된 공공참여형 가로주택정비사업은 9월 14일 국토부가 제시한 보도자료에서 ‘주거복지형 공공시설 복합지원 가로주택정비사업 모델’로 구체화되었다. 가로주택정비사업이란 기존 저층 주거지의 도시 조직과 가로망은 유지하되 노후 불량 주거지에 최고 7층까지 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비사업이다. 부지 면적 1만㎡ 미만의 대상지에 있는 노후 단독·다세대주택 20가구 이상을 묶어 저층 아파트 등을 짓는 방식으로 활용할 수 있어 ‘소규모 재개발’이라고도 부른다. 기존의 재개발과 달리 별도의 정비구역 지정 절차가 없어 약 3년이면 사업이 완료된다. 재개발·재건축이 통상 7~8년 소요되는 것에 비하면 상당히 빨리 진행할 수 있는 장점이 있다.

정부가 제시한 주거복지형 공공시설 복합지원 가로주택정비사업은 기존의 가로주택 정비사업과 달리 공공기업이 일반분양 물량을 매입한다. 매입한 물량은 공공 임대주택으로 공급된다. 이 사업의 시행 조건은 전체 연면적의 20%를 공공 임대주택으로 공급해야 한다는 점이다. 20% 공공 임대주택 조건을 지킨다는 전제 아래 법적 상한까지 용적률이 완화되는 ‘인센티브’를

그림1 우리동네살리기 사업 예시



자료 국토교통부 보도자료, 2017. 7. 28

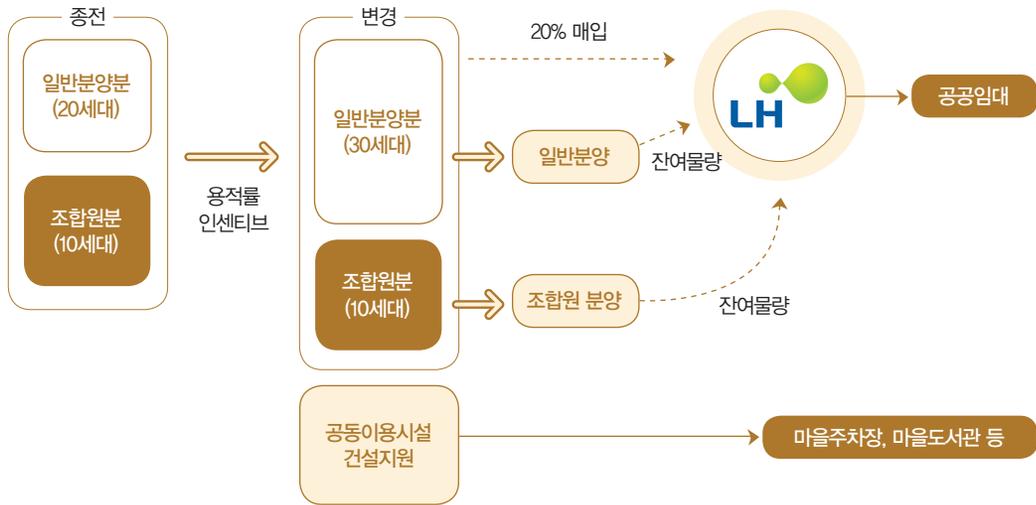
받을 수 있다. 또 주택도시기금을 통해 초기 사업비와 건설비를 저리로 용자받는 혜택도 제공된다. LH 공사 등 공기업은 나머지 일반 분양분 중에서도 잔여물량이 생길 경우 매입해 역시 공공 임대주택으로 활용하게 된다. 아울러 정부는 건물 하층부의 공용시설을 마을 주차장과 마을도서관, 어린이집 등 지역주민이 필요로 하는 공간으로 활용할 수 있다고 한다. (그림 2 참조)

다시 말해 정부는 기존의 노후주택 소유자들에게 용적률 인센티브를 주어 7층 규모의 소규모 아파트 단지로 개선할 수 있도록 유도하는 한편, 개발 과정에서 조성되는 마을주차장이나 도서관 등의 공동 이용시설을 충분히 확보할 수 있도록 지원하겠다는 것이다. 아울러 공기업이 일반 분양 물량을 매입하도록 하여 공공 임대주택도 공급한다는 계획이다.

도시재생과 동지내몰림의 관계는?

정부가 정한 도시재생 원칙은 그동안의 개발 방식에 대한 반성에서 비롯된 것이다. 기존의 대규모 철거 개발방식은 원래의 가로망을 완전히 사라지게 만드는 것으로, 역사와 공간의 기억을 지워버리는 결과를 가져왔다. 기억과 추억, 역사가 지역의 가치 있는 상품이 된 이 시대에 이와 같은 개발방식은 윤리적 문제도 문제이지만 경제적으로 타당하지 않을 수 있다는 지적이 제기되고 있다. 문재인 정부의 도시재생 뉴딜은 바로 이 지점을 건드리고 있는 것이다. 어느 기업이 최초의 근대도시 계획의 유산이자 19세기 말 대한제국 시기의 도시경관을 간직하고 있는 소공동을 호텔로 개발하는 계획을 내놓는다거나, 그런 계획이 심의를 통과하는 일들이 최근에도 버젓이 추진되고 있는 상황에서, 도시재생 뉴딜 정책은 도시계획의 새로운 물꼬를 열었다.

그림2 주거복지형 공공시설 복합지원 가로주택정비사업 모델 예시



자료 : 국토교통부 보도자료, 2017. 7. 28

아울러 주민들이 개발과정에 참여하는 것, 즉 주민들의 의사를 개발과정에 반영한다는 것도 긍정적으로 평가되고 있다. 이제까지는 정부나 기업의 ‘기획’ 아래 개별 주민들의 의사와는 상관없이 도시계획이 일방적으로 추진되어 왔다. 이러한 전체주의적인 방식에 따라 다수의 서민들은 외지로 내쫓기고 일부 부유층이 개발이익을 전유하는 현상이 비일비재했다. 이와 관련해 국토부는 “주민들이 원하는 마을도서관, 주차장 등 소규모 생활 편의시설을 설치하되, 지역이 주도하고 정부는 적극 지원하는 방식으로 추진하겠다”고 밝혔다.

정부가 주목하는 개발방식 중 하나인 가로주택정비사업은 2012년에 처음 도입되었으나 아직까지 완공된 사례가 없다. 이와 관련해 ‘조선일보’는 서울 강서구 등촌동 365 일대를 예로 들면서, “5~6층 건물이 대부분인데 가로주택정비사업으로는 1층밖에 더 못 올린다. 몇 천만 원 들여 7층짜리 소규모 아파트에 들어갈

바야 어렵더라도 15층 대단지를 짓는 게 낫지 않겠나”라는 주민들의 지적을 기사화했다.(2014년 국토부는 2중 일반주거 지역에서 가로주택정비사업을 추진할 때 층수 제한을 기존 7층에서 15층으로 대폭 완화했으나, 서울시는 스카이라인을 훼손하는 나홀로 아파트 난립을 막기 위해 7층으로 제한했다.) 이와 같은 문제들로 인해 지금까지 가로주택정비사업은 뚜렷한 실적을 남기지 못한 실정이다. 물론 새로운 공공참여형 가로주택정비사업 모델은 용적률 인센티브 효과가 있어 달라질 수도 있겠지만, 주민들에게 인식이 좋지 않은 공공 임대주택을 대폭 늘려야 한다는 부담 때문에 과연 이 사업을 선택할지 의구심이 제기된다.

정부는 또 “사업 과정에서 발생할 수 있는 등지내 몰립 현상 및 지역 부동산 시장 불안 등에 대한 대책도 중점적으로 평가할 예정”이라고 밝혔다. 8·2 부동산 대책 이후 설정한 투기지역과 투기 과열지구에서 도시재생 대상지를 제외한 것도 이러한 맥락에서다. 도시

의 생활여건이 개선되면 집값이 오르고 임대료가 동반 상승하여 서민 주거공간이 없어질 것이라는 우려에 따른 것이다.

하지만 이는 도시재생을 하지 않겠다는 말과 같다. 공공참여형 가로주택정비사업 없이 도서관이나 체육 시설 등의 거점시설을 짓거나 도로 등을 개선해 생활 여건을 높이는 도시재생 방식을 쓴다고 가정하자. 가로주택정비사업 모델이 성공적으로 도입돼 거점시설이 확보된다고 하더라도 결국 대다수 남은 주택들은 자구책을 찾을 수밖에 없다. 그러나 주변 생활여건이 좋아진다고 해서 주택 소유자가 자기 돈을 투자하여 실질적 주거여건을 개선하려 할까?

거점시설의 도입은 자연스럽게 외부인의 투자를 끌어들이고, 투자 여력이 있는 외부인이 유입되면 기존의 낡은 집을 개보수하는 현상이 벌어지고, 주거여건 개선이 이뤄지게 되는 것이다. 건축물마다 이런 일이 벌어지면 도시 전체가 점차 바뀌어간다. 도서관과 같은 생활 필수시설을 거점시설로 만들어 도시재생의 효과를 얻기 위해서는 투자 여력이 있는 외부인의 유입이 필수적이고, 그에 따른 기존 주민의 내몰림 현상(젠트리피케이션)은 필연적일 수밖에 없다.

이러한 결과를 막겠다는 것은 거점시설 투자 방식의 도시재생을 하지 말자는 것과 마찬가지다. 즉 거점시설 투자 방식의 도시재생을 하면서도 젠트리피케이션이 유발되지 않는다면, 실질적인 주거여건 개선이 이뤄지지 않고 도시재생 역시 실현될 수 없음을 뜻한다. 투자 여력이 없는 기존의 주민이 주변에 도서관이 생겼다고 해서, 혹은 도로가 개선되었다고 저금해뒀던 돈을 꺼내거나 대출을 받아 자신의 집을 개보수할 리는 없기 때문이다. 설령 집의 내부를 개선할 수는 있겠지만 그것으로 도시 경관이나 외관에 파급효과를 불러오진 않을 것이다.

많은 지자체들이 도시재생의 가장 손쉬운 수단인 거점시설 투자에 나설 가능성이 높다는 점에서 정부는 모순된 정책을 내놓은 셈이다.

임차인 시대의 도래

그렇다면 어떻게 해야 할 것인가. 앞서 언급했듯, 실질적 주거여건 및 도시경관이 개선되기 위해서는 외부 투자자의 유입은 필수적이다. 자가 상승 가능성이 있어야 외부 투자자가 들어오고, 외부 투자자가 몰려오면 자가 역시 자연스럽게 더욱 상승하게 된다. 사실 아파트 개발이 이런 논법에 의해 굴러왔다. 돈을 내고 아파트를 분양받고자 하는 외부인들이 개발 비용을 충당해온 것이다.

정부의 원칙대로 소규모, 지역주민 주도의 도시재생 방식으로 이런 선순환이 불가능할까? 여기에 더해 지역주민이 내쫓기지도 않는 방식은 없을까? 가능성은 충분히 있다. 최근 필자가 쓴 '도시의 재구성'에 소개한 쿠폰파트너스의 김종석 대표의 작업이 하나의 힌트다. 김 대표는 서울 서대문구 연희동을 완전히 다른 곳으로 바꿨다. 기존의 구옥을 단순 리모델링하는 차원이 아닌, '재생건축'을 시행했다. 옛 모습을 최대한 살리면서도 건축적 장치를 더해 다른 건물로 바꾸었으며, 내부 구조 역시 새로운 수요에 맞추어 '리프로그래밍'했다. 이 모델은 상업형 도시재생 모델이라는 점에서 주거재생과는 관련이 없다고 할 수도 있다. 하지만 꼭 그렇지만은 않다. 주거지형 모델에도 이와 비슷한 콘셉트를 도입할 수 있다. 물론 그 동네에서 통용될 만한 수요를 찾아내야 한다는 부담은 있다.

낡은 가옥을 가지고 있는 건물주는 자신의 토지와 건물을 투자하고, 외부 투자자를 모집해 재생건축으로 건물을 리프로그래밍한다. 아울러 그 동네에서 수요가

그림3 연희동 리프로그래밍 사례-거주용으로만 쓰던 주택을 증축해 상업 기능을 넣어 공사비를 회수하는 모델



자료 김성용(사진작가)

많은 상품을 투입한다. 예컨대 요즘 인기를 끌고 있는 1인 가구를 위한 세어하우스가 될 수도 있고, 가로변에 접한 건물공간을 근린생활공간으로 바꿔 수익형으로 활용할 수도 있다. 물론 동네에서 필요한 수요를 정확히 파악해 수익이 보장되어야 한다는 게 핵심이다. 이 같은 공간의 ‘리프로그래밍’을 통해 얻는 수익은 외부 투자자에게 회수될 수 있으며, 건물주는 개선된 건물에 계속 거주하되 지가 상승을 거둘 수 있다. 건물을 리프로그래밍하는 기획자는 건물주 및 외부 투자자와 10년 정도의 장기 임대계약을 체결할 필요가 있으며, 정부가 이 같은 외부 투자자 역할을 맡는 것도 하나의 방안이다. 이런 방식을 쓸 경우 정부의 재정이 투입되더라도 얼마든지 회수 가능하기 때문에 저성장 시대 재정 악화를 막을 수 있다.

지금까지 개발은 민간 자본을 이용하는 방식이었

다. 민간 자본을 이용해 건축물을 개선하는 대신 용적률 인센티브를 주고 공원 등과 같은 공공시설을 기부채납받는 식으로 기반시설을 늘려왔다. 이런 방식으로 도시개발을 했던 이유는 “돈이 없어서”였다. 그렇다면 지금은 돈이 많은 상황인가? 오히려 인구가 줄어들고, 재정 여건은 점점 악화하는 시대로 접어들고 있다.

요즘 건물을 빌려 스타트업 등에게 사무실을 빌려주는 위워크(wework) 등의 재임대 사업자가 늘고 있다. 이러한 추세는 건물주보다는 건물을 운영하는 ‘임차인’이 중요해진 시대가 되었음을 말해준다. 그렇다면 도시재생의 시대를 맞아 우리는 동네의 특성을 정확히 파악해 수요를 끌어올릴 수 있는 임차인을 지원할 필요가 있다. 똑똑한 재임대 사업자가 늘어날수록 저성장과 부족한 재정의 한계를 넘어설 수 있는 가능성은 점점 높아질 것이다.

수요의 흐름을 찾아라

도시재생이란 원래의 용도가 다한 동네에서 새로운 용도를 찾아내고, 그 용도에 맞게 건물과 동네를 새롭게 디자인하는 일이다. 새로운 용도를 찾아내는 순간, 경제적 타당성을 확보할 수 있다. 최근 셰어하우스가 인기를 끄는 현상은 이미 그에 대한 수요가 형성되어 있었음을 말해준다. 청년들은 높은 임대료를 부담할 수 있는 경제적 여력은 부족하지만 널찍한 공유공간을 즐기며 심리적 만족감을 느끼고 싶어한다. 이런 거대한 수요가 존재하고 있었지만, 공급은 턱없이 부족했던 것이다.

청년들의 수요가 서울 전체에 적용되는 거대한 흐름을 설명한다면, 동네에서는 또 다른 수요가 숨어 있을 수도 있다. 이를 찾아내는 것이 바로 지역 전문가들의 역할이다. 골목길마다 가지고 있는 가능성을 찾아내는 일은 그 지역 전문가가 아니면 할 수 없는 일이다. 비어 있는 건물이든 무너져 가는 건물이든 새로운 수요를 충족시킬 수 있는 공급의 형태로 변하기만 한다면, 다시 자본이 투입될 여지가 생기고 그 과정에서 재생이 이뤄지게 된다. 자본이 투입돼 그 동네 특유의 수요에 적합한 공간 형태로 건물이 개보수되고, 그런 식으로 도시 전체가 바뀌어야 도시재생이 성공하게 된다.

우리는 그 동네에만 존재하는 수요를 발견할 수 있는 지역 전문가를 과연 가지고 있는가. 그렇지 않다면, 그들을 키워낼 수 있는 역량을 갖추고 있을까. 이 질문에 대한 답에 따라 앞으로 진행될 도시재생의 성공 여부가 판가름 날 것이다. **W**

참고문헌

- 국토교통부 보도자료 도시재생 뉴딜, 공적임대 공급 스타트업 육성 등 특화사업에 중점, 2017.09.14
- 비즈니스위치, 50조 도시재생사업 핵심은 커뮤니티, 2017.10.01
- 도시재생 종합정보체계 www.city.go.kr
- 서울시, 가로주택정비사업 길라잡이 http://citybuild.seoul.go.kr/archives/34438?tr_code=m_short
- 한겨레, 대관정 주변 근대건축물 철거위기, 2015.10.20
- 국토교통부 보도자료, 도시재생 뉴딜사업, 지자체 등 의견수렴 착수, 2017.07.28
- 조선일보, "동네 망친다" 외면당한 가로주택정비사업, 2017.10.02
- 음성원, 2017. 도시의 재구성, 이태아 http://book.naver.com/bookdb/book_detail.nhn?bid=12109299