

[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 1]

Hello, everyone.

여러분 안녕하세요.

I hope you enjoyed the last week's presentation on the overview of Seoul's development history.

지난주에 서울 발전의 역사에 대해 간단히 말씀 드렸는데요,

As you saw, Seoul has experienced a very rapid change over the last half of the century.

지난 시간 보여드린 바와 같이, 지난 50 년간 서울은 매우 빠른 변화를 거쳤습니다.

This week we will talk about how to accommodate those changes,

이번 주에는 서울이 어떻게 그 빠른 변화를 성공적으로 담아 냈는지 이야기 하겠습니다.

especially in terms of the land issue.

특히 토지 공급과 관해서 말씀 드리려 합니다.

Today I will go over the backgrounds and explain the concept of land readjustment,

토지구획정리의 개념에 대해 먼저 말씀 드리겠습니다.

which was the major tool in the development of Seoul's urban lands.

토지구획정리는 서울이 초기에 도시용 토지를 공급하는데 매우 중요한 역할을 했습니다.

Thirdly, I will give you an overview on the Seoul Land Readjustment Project

세번째로, 서울에서 진행된 토지구획정리 사업 전반을 보여주고

and review Gangnam's development as an exemplary case of the Land Readjustment Project.

이 토지구획정리의 전형적인 사례인 강남 개발에 대해 알아보겠습니다.

And lastly, I will end the lecture with some concluding remarks.

그리고 마지막에 결론에 대해 말씀 드리겠습니다.

Background.

그 당시 서울의 상황입니다.

As I've said before, Seoul's rapid growth of population and economic activities were

지난 주에 보여주었듯이, 서울에서는 인구와 경제활동이 급격하게 증가하고 있었죠.

the most important change that the city has underwent,

서울이 겪고 있던 가장 중요한 변화였습니다.

and the main issue in its development was to accommodate to the growing population and

business activities.

이러한 인구와 경제의 폭증을 담아내는 것이 서울이 해결해야 할 중요한 과제였습니다.

This week, we will talk about the development of new urban lands.

그래서 이번 주에는, 새로운 도시용 토지를 공급하는 것에 대해 살펴볼 겁니다.

With the rapid growth of business activities,

도시의 팽창에 더불어,

the development of new land for housing, commercial and industrial uses was required.

주거, 상업, 그리고 산업을 위한 토지 공급이 많이 필요해졌죠.

Here, I emphasize the term 'urban land' because it does not refer to the land in its natural state,

여기에서, '도시용지(도시용 토지)'라는 말을 짚고 싶습니다. '도시용지(도시용 토지)'는 자연상태의 토지가 아닙니다.

but a land that has been developed properly with sufficient infrastructure,

'도시용지(도시용 토지)'는 주거, 상업, 산업용 등 도시적 용도로 사용할 수 있도록 개발된 충분한 기반시설을 갖춘 토지를 말합니다.

including things like transportation, water, electricity and communication.

기반시설에는 교통, 상하수도, 전기, 통신 등을 포함하고 있죠.

The land should be equipped with proper infrastructure,

토지가 적절한 기반시설을 갖춘 도시용지로 개발되어야만

and only then can we use the lands for urban purposes.

우리는 이 토지를 도시적 용도로 사용할 수 있습니다.

So this week, I will go over how the urban lands were developed in Seoul.

이번 주에 살펴 볼 내용은 서울이 경험한 도시용지의 공급에 대한 내용입니다.

Again, this is how the population has changed over the years.

이 그래프는 서울의 인구변화를 보여줍니다.

As you see, the population was 2.4 million until the 1960's,

보시는 바와 같이, 서울 인구는 1960년대 당시 240만명이었습니다.

but the population grew very rapidly up to more than 10 million by the 1990's.

하지만 인구 수가 매우 빠르게 증가해서, 1990년도에는 천만명에 이르게 되었습니다.

This meant that Seoul's population grew by around 300 thousand every year for thirty years,

서울 인구가 30년동안 매년 약 30만명씩 증가했습니다.

and the preparations needed to be made for the rapid growth of population.

이러한 인구의 급증에 대한 준비가 필요하였습니다.

Another interesting point is this red line.

또 다른 흥미로운 점은 여기 붉은 선으로 표시되어있습니다.

This is the population growth of the Seoul's metropolitan area,

이것이 서울 수도권의 인구증가입니다.

which indicates the population growth of Seoul city and the surrounding areas.

이것은 서울과 서울 연접 도시의 인구증가를 보여줍니다.

As you see, the population kept increasing over and over until it reached over 20 million.

보시다시피, 인구는 계속 증가했고 2천만명을 넘어서게 됩니다.

The population of Seoul's metropolitan area, which was the center for economic activities,

경제 활동의 중심인 서울 수도권 지역의 인구는

continued to grow with the New Town Development outside of Seoul,

계속 증가하였기에, 서울시 외곽의 신도시 개발로 이어지게 됩니다.

while the population of Seoul city itself remained stable since the 1990's.

이 덕분에, 서울시 인구는 1990년부터 안정화 될 수 있었습니다.

Back to Seoul, we had to prepare for the drastic increase of population.

서울로 다시 돌아와서 보면, 서울은 가파른 인구 증가를 위해 대비해야 했습니다.

with the rapid population growth and the shortage of urban lands,

인구는 가파르게 늘어났고 도시용지는 부족했습니다.

the citizens of Seoul suffered from bad living conditions.

서울 시민들의 삶의 질은 열악하여 고통받고 있었습니다.

As you see, this is a picture of the slum area near Cheonggyecheon.

이것은 청계천 근처의 슬럼지역 이미지입니다.

That area didn't have infrastructure.

슬럼이었기에 이곳은 기반시설이 없었습니다.

They had no water supply system, no sewer system, no sanitation and no electricity.

마실 물 공급 시설도 없었고 하수시설, 위생시설, 전기 등도 없었습니다.

Their living conditions were very poor

그들의 삶의 질은 매우 열악하였습니다.

and the degradation of the environment was getting worse and worse,

환경문제도 계속 악화 되고 있었습니다.

so the development of new urban land to support and accommodate the growing population and business activities was necessary.

늘어나는 인구와 경제 활동을 담아낼 새로운 도시용지의 공급이 필요했습니다.

Looking at Seoul's [housing stock](#) from the 1960's to the 1990's,

1960년대부터 1990년대까지 한국의 주택공급을 보면,

you can see that it was not until 1990 that housing units and household ratio became higher than 50%

1990년 초까지 서울의 주택보급율이 50%에도 미치지 못했습니다.

despite the average of 40 thousand housing units supplied annually.

이때까지 연평균 약 4만개의 주택이 공급되었는데도 불구하고 말이죠.

That means that more than the 50% of the households did not have a proper housing unit

즉 50%가 넘는 세대가 제대로 된 주택에 거주하지 못했다는 의미입니다.

and that the quality and the quantity of the housing was a big problem.

주거 문제는 양적 질적으로 큰 문제였습니다.

There was also another problem in terms of land price.

또한 토지 가격도 큰 문제가 됩니다.

The price of urban lands continued to increase

도시용지 가격은 계속해서 올라갔죠.

due to the growing demand of urban land and their limited availability.

도시용지는 부족한데 수요는 급증하고 있었기 때문입니다.

The drastic increase in land price was not exclusive to Seoul

토지가격의 급상승은 서울에만 국한된 것이 아니었고,

but experienced by almost all the cities in Korea,

한국의 모든 도시들에서 나타나는 현상이었습니다.

and the stabilization of land prices became an issue.

토지 가격을 안정화하는 것 또한 중요한 문제가 되었죠.

So the Seoul government decided to provide new urban lands that lead to the expansion of Seoul.

따라서 서울시는 새로운 도시용지를 공급하기로 했고, 서울시 경계가 확장되는 계기가 되었습니다.

As you see in the picture, the yellow area, oldest area of Seoul, is small.

그림에서 노란 지역이 옛 서울인데, 크기가 작습니다.

But later, around the 1950's, the city is a little bigger but still only around a 300 km²

1950년대쯤에 들어서서 서울이 확장되었지만, 아직도 300 km² 정도의 크기였습니다.

and includes mainly the northern part of the Han River.

그리고 한강 북쪽이 대부분입니다.

As you've seen in the last week's lecture, Seoul expanded its boundaries

지난주에 말씀 드린 것과 같이, 서울의 행정구역은 확장되었고.

and its size grew to 600 km², which remains the same to this day.

면적이 약 600 km² 가 되었습니다. 지금 서울의 크기가 되었죠.