

[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 7]

We saw the concept of the slum and what slum upgrading means.

슬럼이 무엇이고, 슬럼을 개선한다는 것이 무엇인지 알아 보았고,

And we also reviewed the historical experience of Seoul in terms of slum upgrading.

또한 서울의 슬럼 개선 경험을 살펴 보았습니다.

So I'd like to conclude with some remarks.

결론에 앞서 몇 가지 짚어 보았으면 합니다.

Although slum upgrading looks easy as I've said before,

슬럼 개선은 쉬어 보일 수 있습니다만,

the actual process is quite complex and difficult and it raises many social conflicts.

실제는 매우 복잡하고 어려우며, 사회적 갈등을 발생시킵니다.

And one of the conflicts comes from the agreement.

갈등 중 하나는 주민의 합의 부분입니다.

Because it involves upgrading the existing habitat we need agreement from the dwellers.

주민들이 살고 있는 곳을 개선하는 것이기 때문에, 주민들의 동의가 필요합니다.

But as you can see, we didn't have the dwellers' agreements for redevelopment up until the 1988

재개발 지구를 지정하는 것은 주민 동의가 필요하지 않았습니다.

although we had over two thirds of land and building owners' approval.

물론, 실행 계획은 소유주의 2/3 이상 동의가 필요했습니다.

One of the reasons for the upgrading is the huge influx of immigrants.

슬럼 개선을 하게 된 이유 중 하나는 대규모 인구 유입 때문이었습니다.

As you saw earlier, Seoul received tones of people from the rest of country

앞서 보셨듯이, 많은 사람들이 서울로 이동하였습니다.

and it was hard to gain the agreement of newly settle immigrants.

파악하기도 어려운 신규 유입 사람들을 포함하여 지구 지정의 동의를 얻는다는 것은 현실적으로 어려운 일입니다.

So up until 1988, district designation had been done by the government.

따라서, 1988년까지 불량주택개선 구역을 지정하는 것은 정부의 역할이었습니다.

After 1988 you can see that over 90% agreement from the land and building owners was required for the designation and implementation.

1988년 이후에는 구역 지정 및 사업 실행을 위해서 소유주의 90% 이상 동의가 필요하게 되었습니다.

It was because during that time there were lots of requests from citizens who wanted their voices reflected in district designation and implementation.

이러한 동의 요구는 구역 설정과 사업 실행에 시민들의 의견을 더 많이 반영하고자 하는 노력의 결과입니다.

But after the 1990's the agreement standard decreased to just requiring agreement from two thirds of land and building owners for the designation and implementation.

1990년 이후에는 동의 기준이 조금 낮아져서, 소유주의 2/3 이상 동의로 구역 지정과 사업 실행이 가능했습니다.

It was partly because if the standards were raised there were some positive and negative effects.

동의 기준이 올라가면, 긍정적인 점도 있지만 부정적인 점도 있습니다.

If the standard is raised it's good for just a few people's voices but causes problems with the majority of the people.

동의 기준이 올라갈수록 소수의 의견이 반영될 수 있지만, 반대로 다수의 의견이 반영되지 못하는 문제가 발생할 수 있습니다.

If the standard is lowered the problem happens vice versa.

동의 기준이 낮아질수록, 그 반대현상이 벌어집니다.

There is no right answer to this problem but two thirds seems to be quite a good indicator when looking at Seoul's experience.

여기에는 정답이 존재하는 것 같지는 않습니다만, 서울의 경험에 비추어 볼 때 2/3 라는 비율은 괜찮은 지표이죠.

There is also housing size regulation for affordability.

적정한 가격의 주택을 공급하기 위한 방안으로 주택의 크기 관련 규제도 있습니다.

Affordability had been a big issue especially in slum upgrading as it is for low income people.

슬럼 개선이 가난한 사람들을 위한 일이기 때문에 부담가능한 가격은 매우 중요했습니다.

One of the major ways to secure affordability is that we set a specific housing size requirement.

이를 위한 방안으로 주택 규모에 대한 규제가 있었습니다.

Until 1984 over 50% of all built housing units were under the national standard housing size, which was about 85 m² for now.

1984 년까지 50%가 넘는 주택들은 정부가 제정한 표준 규모인 85 m² 보다 작게 만들어지도록 규제하였습니다.

Later on, the affordable housing unit increased over 60% in 1988,

1988 년에 이 비율을 60% 까지 늘렸습니다.

and it increased over 80% of all built households in 1991.

1991 년에는 이 비율을 80% 까지 늘렸습니다.

Of which more than 50% should be built smaller than 60 m².

이 80% 중 반 이상은 60 m² 이하로 공급하도록 하였습니다.

Positive effects of slum upgrading and redevelopment.

슬럼 개선과 재개발의 긍정적 효과입니다.

Redevelopment contributed to housing supply of more than double housing units in the sum that had been demolished.

재개발을 통해 슬럼에 철거된 주택 수의 2 배 이상을 공급하였습니다.

So we built more than double, and even triple, the number of demolished buildings.

철거되는 주택 수의 2 배 또는 3 배 이상의 주택을 공급했습니다.

It accounted for 10% of new housing supply and 20% in the 1990's especially with the partnership development scheme.

이는 신규 주택 공급의 10% 에 해당합니다. 1990 년대에는 특히 합동재개발의 영향으로 신규 주택 공급의 20% 에 이릅니다.

It had significantly ameliorated Seoul's chronic housing shortage problem.

재개발은 서울의 만성적 주택 부족 문제를 눈에 띄게 개선하였습니다.

Also it had enhanced the overall quality of Seoul's housing stock,

또 전반적인 주택의 질을 개선하였습니다.

which would eventually benefit low-income people through the filtering effect of the housing market.

결과적으로 이는 저소득층의 주거 향상에도 이득이 되었습니다.

Because we demolished low standard housing units to build better houses

저품질 주택들을 철거하고, 더 나은 집들을 지음으로써,

we could move more people to a better housing condition.

시민들이 더 나은 주택에서 살 수 있도록 하였습니다.

The remarkable housing supply had contributed to keeping housing and general consumer prices stable for the general public.

대규모 주택 공급은 주택 가격 및 소비자 물가를 낮추는 효과를 가져와 시민 모두에게 도움이 되었습니다.

It is another big impact because Seoul suffered from huge increase in housing prices, with this high volume of supply we could stabilize the housing price and also help to stabilize the general consumer price.

대규모 주택 공급에 의한 주택 가격 안정화 효과는 서울이 주택 가격의 급상승으로 겪는 어려움을 해결해 주었고 물가 안정에 기여하였습니다.

Still there are some concerns
몇 가지 유의할 점들이 있습니다.

because the substandard housing units had diminished which were Seoul's low-income housing stock

불량주택에는 저소득층이 주로 살았는데, 불량주택의 철거로 인하여

and it was critical to the tenants of SHR districts.

불량주택 구역 내 세입자에게 위협이 되었습니다.

We demolished low quality substandard housing units but those housing units were used by the low-income people

불량 주택을 철거했지만, 저소득층이 거주하던 주택이 철거된 것입니다.

so the concern for low-income people began to grow.

저소득층에 대한 우려가 점점 커지게 되었습니다.

So the government made sure that tenants were given the opportunity to rent newly built small units

정부는 세입자들이 새로 건설한 주택에 입주할 수 있는 기회를 가질 수 있거나,

or to move to public low-income rental housing

저렴한 임대주택에 입주할 수 있도록 하였습니다.

but this was neither affordable nor in a good location for some tenants.

하지만 가격이 부담스럽거나 위치가 좋지 않았습니다.

So we needed a more active measure to help the low-income people.

저소득층을 위해서는 더 적극적인 조치가 필요했습니다.

And another big concern was the erosion of social ties in communities.

또 다른 우려사항은 커뮤니티의 사회적 유대감 파괴입니다.

Basically the redevelopment scheme involves demolishing the whole area so that it is rebuilt,

재개발은 기본적으로 구역 전체를 철거합니다.

but during the construction period sometimes the slum communities are demolished also.
철거와 건설의 기간 동안 커뮤니티도 부서질 수 있습니다.

So we also need to be concerned about building communities.
공동체를 유지 발전시키는 고민도 필요합니다.

Another problem was that as density increased with building of more than double housing units
또 다른 고려사항은 밀도가 증가하면서,

the area's road network became congested and the water and sewer infrastructure also had to be re-examined

교통, 상하수도 등 기반시설의 재정비도 이루어져야 한다는 것입니다

as well as schools, parks, and other infrastructure that were lacking as the project developed.
학교와 공원 등의 기반시설도 부족해 질 수 있습니다.

As partnership development scheme was a private development,
합동재개발은 민간 개발이었기 때문에

the responsibility to provide proper public service were often neglected.
공공 서비스를 제공하는 부분이 종종 무시되었죠.

[This affected the neighboring infrastructure of the neighboring areas negatively.](#)

때문에 주변 지역의 기반시설에 부담을 주기도 하였습니다.

Another problem was the speculation.

또 다른 문제는 투기 가능성입니다.

Because it is a redevelopment, throughout the redevelopment the land and housing value increase
슬럼 개선은 토지와 주택의 가격을 상승시키므로,

so there is the possibility of speculation.

투기의 가능성이 있습니다.

And also we went over the issue of corruption of owner's association.

조합의 부패 문제도 있을 수 있습니다.

The owner's association is the key driving force behind the redevelopment
조합은 재개발을 추진하는 주체였습니다.

but some associations has problems of corruption which leads to low quality construction and other
problems.

몇몇 조합들은 부패 문제로, 건물의 질이 낮아지는 등 문제를 야기했습니다.

So we also need to fix or have some countermeasure to overcome these issues.

위와 같은 문제를 해결하기 위한 방안들이 필요합니다.

This is a snapshot of housing improvement comparing 1960 to 2010 in Seoul.

주거 개선의 성과를 1960 년과 2010 년 비교를 통해 봅시다.

As you can see more than half of the household lived in one-room housing in 1960.

1960년에는 절반이 넘는 인구가 단칸방에서 살았습니다.

One-room here means literally one room.

여기서 단칸 방은 말 그대로 방이 하나입니다.

That means there is no bathroom, kitchen or extra dining room.

별도의 화장실, 주방, 거실인 없는 한 개의 방만 가진 주택입니다.

They only have one room in which to carry out their daily lives such as cooking or others.

이 한 개의 방에서 요리를 포함해서 모든 생활을 하였습니다.

The average persons per room was 3.

1 개 방에 평균 거주 인원이 3 명이었습니다.

In terms of the UN-Habitat standard, on average most of Seoul's population lived in a slum area.

UN-HABITAT 의 기준에, 서울시민 대부분은 슬럼에 살았었다고 볼 수 있죠.

And housing area per capita was 3.3, which was very small.

1 인당 주거면적은 3.3 m² 정도였는데, 매우 협소한 면적입니다.

But in 2010, as you can see, about 44% of households lived in three-room housing.

그러나, 2010년에는 전체 세대의 44%가 침실 3 개 있는 주택에 거주하고 있습니다.

It's quite improved.
꽤 개선된 것이죠.

And average person per room is 1.
1 개 방에 평균 거주 인원이 1 명이 되었습니다.

And housing area per capita 23.3m².
1 인당 주거면적은 23.3m² 로 커졌습니다.

But interestingly, you can see that the housing area per capita for single housing is 20
흥미롭게도 단독주택의 1 인당 주거면적 평균은 20m²,
while it is about 26m² for apartments.
아파트의 1 인당 주거면적 평균은 26m² 입니다.

When we imagine a single house we may think of one big house
단독주택이라고 하면, 우리는 보통 커다란 집을 상상하고 합시다만,
but there are also small single houses that are categorized as a slum.
단독주택에는 슬럼의 작은 주택들을 포함하고 있습니다.

So in terms of the physical condition of housing, the apartments are a bit better.
물리적 측면에서 단독주택이 아파트 보다 좋다고 단정하기는 어렵습니다.

So, this week we reviewed the basics of slum upgrading.
이번 주에는 슬럼 개선에 대하여 알아 보았습니다.

What a slum is and what slum upgrading means.
슬럼의 개념과 슬럼 개선의 의미를 살펴 보았습니다.

And also we reviewed Seoul's experience of slum upgrading.
서울의 슬럼 개선 경험도 알게 되었습니다.

Through this experience, I hope there will be some implication for slum upgrading in cities of the developing world that have problems with expanding slums.

이러한 경험이 개발도상국 도시들의 슬럼 개선에 도움이 되었기를 바랍니다.

So I hope this lesson will help make your city a better place.

이 강의가 여러분 도시를 더 좋은 도시로 만드는데 도움이 되었기를 바랍니다.