

도시 재개발에 따른 기존 거주자의 보호방안에 대한 연구

A Study on the rescue plan of the existing dweller according to urban redevelopment.

조 영 준*

Cho Young-Jun

최 상 일**

Choi Sang-il

정 안 기**

Cheong Ahn-Ki

Abstract

With rapid urbanization, various problems have been occurred in the city. The most serious one is dwelling. The gap of income between the rich and the poor resulted in deteriorating the pattern of the house consume. In case of developing a bad residential area, this area is changed into a new residential area, but the dweller, who lived in the bad area, may move into the outskirts of the city. This means that a bad residential area is sprawled and spreading.

Therefore, the rescue plan of the existing dweller according to urban redevelopment were suggested in this study.

키워드 : 재개발, 재건축, 거주자, 이주대책

keywords : rapid, various, serious, dwelling, dweller, resulted, residential, deteriorating, developing, outskirts,

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시 재개발은 시간의 흐름에 따른 필연적인 것으로 무엇이 라도 영구적일 수 없으며 사람들이 모여 살아가는 도시 또한 예외일 수 없다. 비단 시간이 흘러 낙후된 것이 아니라 해도, 경제적 동물인 사람은, 공간의 물리적인 희소성으로 보다 효율적인 입지사용을 추구하기 마련이다. 그래서 도시 재개발은 지금 이 순간에도 세계 곳곳에서 시행되고 있으며 도시의 지속적인 발전과 도시민의 주거환경 개선을 위한 중요한 사업이라 할 수 있다.

도시 재개발 사업은 도시의 기능을 회복하고 저소득 주민의 안정을 위하여 추진하는 사업인데, 그 동안 도심지 재개발과 불량주택 재개발로 나뉘어 시행되어 왔다. 그러나 서울을 중심으로 대도시의 택지부족이 심화되고 주택 분·도심 재개발 사업의 경제적 타당성은 급격히 호전되었으나 시공업자의 선정을 둘러싼 비리와 잡음은 끊이지 않고 있으며 사업 시행과정에서 보호받아야 할 도시 저소득 계층은 오히려 재개발로 인해 그 지역을 떠나야 하는 모순이 계속되고 있고 해당 지역주민들은 그 만큼 고통을 겪고 있는 실정이다.

본 연구는, 노후 불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설하는 재건축이 아닌, 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시

행하는 도시 재개발을 뜻한다. 이러한 저소득층의 주거환경 개선을 위해서는 주택의 물리적 수준 향상에 앞서 사회복지 차원의 접근이 선행될 필요가 있다. 그 이유는 불량주택 재개발 사업은 도시 공간 구조를 개선하는 동시에 불량주거지에 거주하는 저소득층에게 주택공급을 늘려줌으로써 불량한 주거환경을 개선시키고자 하는 복지향상의 목표도 가지고 있기 때문이다. 즉, 불량주택을 재개발하더라도 근본적 문제인 저소득층의 주거 빈곤상태를 해결할 수 없으므로 정책적으로 저소득층의 주거복지를 향상시키기 위한 노력이 필요한 것이다. 이러한 주거 빈곤의 문제를 개개인이나 가정의 문제 국한시키는 데는 한계가 있기 때문에 보다 정책적인 접근이 요구된다.

1.2 연구 내용 및 방법

본 연구는 우리나라의 경우 재개발의 필요성이 강조되는데 이유는 무엇보다 미래 예측의 부정확성에 있다는데 문제를 들 수가 있으므로 이에 대한 문제점을 파악하고 개선점을 모색하는 것을 연구의 범위로 한다.

- 1) 도시 재개발 사업 후 재정착한 주민과 특히 현재 재개발이 진행 중인 지역에서 재정착하거나 아직도 정착지를 정하지 못한 주민들을 대상으로 하였다.
- 2) 사례지역을 선정하여 주민참여, 주민복지, 이주대책 및 제도적 보장 정책의 실태에 대한 분석과 문제점을 살펴보았다.
- 3) 분석된 내용을 바탕으로 제도적 측면에서의 개선방안과 대책을 제시하였다.

* 중부대학교 건축공학과 교수

** 중부대학교 건축공학과 4학년

2. 본 론

2.1 재건축과 재개발의 용어 및 연구에 대한 분석 틀

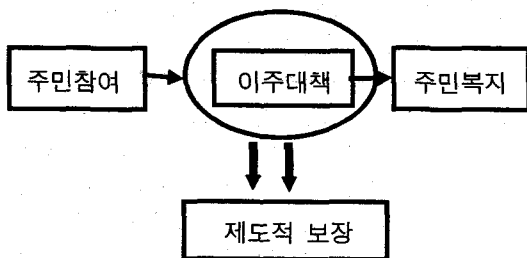
1) 재건축과 재개발의 법적 용어

재건축과 재개발의 용어정의의 해놓은 도시 및 주거환경정비법의 내용을 보면 다음과 같다.

- 1) 주택재개발사업- 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 주택재건축사업- 정비기반시설은 양호하나 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(정리). 법상의 정의내용상 차이를 보면 정비기반시설(녹지, 하천, 공공용지, 광장, 가스공급시설, 소방용수시설, 비상대피시설)의 양호 유무에 따라 재건축, 재개발의 차이가 있다는 것을 알 수 있다.

2) 연구에 대한 분석의 틀

이 연구에서는 도시 재개발에 있어서의 공공부문과 조합의 갈등을 주제로 다루면서, 이를 평가할 수 있는 통합적 평가 요소로써 크게 주택재개발과정에서의 이주대책마련과 그에 대한 주민 및 세입자의 참여정도, 주민의 복지에 대한 정책, 이를 종합한 제도적 보장을 통한 바람직한 도시 재개발으로 구분하여 설정하였다.



2.2 도시 재개발 사업에 대한 기본고찰

1) 도시 재개발사업의 개념 및 선정이유

주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.

이 연구의 조사대상은 주택재개발 사업 후 재정착한 주민과 특히 현재 재개발이 진행중인 지역에서 재정착하거나 아직도 정착지를 정하지 못한 주민들을 대상으로 하였다.

선정 이유는 해당지역 주택재개발사업과 가장 밀접한 관계가 있는 주제로 재개발사업 반에 걸쳐 실제적인 평가를 기대할 수 있는 집단이기 때문이다.

따라서 사례지역은 주택재개발사업이 완료되지 오래되지 않은 재정착한 주민이 많이 거주하는 전형적인 주택재개발지구와 현재 재개발이 진행중인 지역을 선정할 필요성이 있는데, 이에 따라 이 연구에서는 서울의 마지막 재개발지라고 여겨지며, 얼마 전부터 시행 착수에 들어간 신림7동(일명 '난곡마을')을 선정하였다.

2) 도시 재개발사업의 이주대책

(1) 현행법규정

공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법(이하 공특법) 제8조 제1항은 "이 법에 따른 공공사업의 시행자는 사업시행에 필요한 토지 등을 제출함으로써 인하여 생활근거를 상실하게 되는 자(이하 이주자)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 주택지 조성 및 주택건설 등의 이주대책을 수립·실시한다."고 규정하고, 같은 법 시행령 제5조 제1항은 이주대책의 내용에 "이주정착지에 대한 도로·급수·배수시설 기타 공공시설 등 당해 지역조건에 따른 생활기본시설이 포함되어야 한다."고 규정하며, 같은 법 시행규칙 제27조의 제3항은 이주대책대상자에서 제외되는 자 중의 하나로 '건물의 소유자 중 당해 건물에 계속하여 거주하고 있지 아니한 자'를 들고 있는 정도이다.

(2) 사례분석

서울시는 95년 주거환경 개선사업을 추진하면서 난곡마을을 주택재개발 구역으로 지정했으나, 좁은 지역에 너무 많은 세대가 몰려 있어 재개발 사업성이 낮다는 이유로 건설업체들로부터 외면 받았다. 그러다 주택공사가 2000년 6월 사업시행자로 선정이 되고, 2001년 10월 재개발 인가를 받으면서 본격적으로 사업이 추진됐다. 1년6개월 동안 주택 2천5백9채가 철거됐으며 주민 6천1백48명이 다른 곳으로 이주했다.

그 중 자기 집을 갖고 있던 3백98가구는 새로 건설되는 아파트 분양권을 받았고, 그 과정에서 발생하는 이주비용에 대한 요구는 모두 받아들여졌기 때문에 그 과정에서 가옥주와 정부와의 갈등은 크게 발생하지 않았다. 그러나 세입자의 경우, 2천1백15가구 가운데 5백50여 가구는 아무런 보상 없이 이곳을 떠나야 했다. 그 이유는 시의 재개발사업 계획이 결정된 97년 11월 이후 이곳에 들어온 사람들에게는 보상 자격이 주어지지 않았기 때문이다.

서울시에서 임대아파트 입주를 포기한 세입자에게 도시 근로자 평균 가계 지출비 3개월분을 이주대책비로 지급한 것에 대해 주민들은, 이 만큼의 이주대책비로써는 3개월 정도의 삶을 유지할 수 있고 나머지 삶에 대해서는 유지가 불가능하다며 그에 대한 대책을 정부가 해결해줄 것을 요구하였다.

표 1. 신림 1동의 가구 인원수에 따른 이주비용

가구 인원수	지급된 이주비용
1인 가족	350 만원
2인 가족	450 만원
3인 가족	530 만원
4인 가족	650 만원
5인 가족	730만원

*출처 : 세입자대책위원회

(3)대안

세입자의 주거 및 생활안정을 기하는 데 가장 적절한 보상은 그들의 가구규모와 소득수준에 맞는 영구임대주택을 공급하는 것이다. 세입자 대책으로써 영구임대주택에 관한 세부적인 사항은 아래와 같다.

먼저, 영구임대주택은 사업계획결정 고시일 현재 당해 재개발구역에 거주하는 세입자 세대수만큼을 의무적으로 지어야 한다. 이는 영구임대주택 건립세대수를 사업시행인가 전까지 조정이 가능하도록 되어 있는 현행 방식이 사업자의 편의와 수익성을 위해 악용되어 세입자에게 주거대책비를 지불해 쫓아내는 현상을 방지하기 위한 조치일 뿐만 아니라, 저소득층 주택정책차원에서 재개발사업을 통해 영구임대주택의 재고를 확대시키기 위한 것이기도 하다. 이 경우, 영구임대주택 입주권이 있는 자가 스스로 입주를 포기하더라도 여분의 주택을 일반 주거지역의 영세 세입자나 재건축 아파트 등의 세입자에게 제공한다면 저소득층의 주택재고를 증가시킬 수 있어 거시적 주택정책에서 보아도 바람직하다. 또한, 재개발구역 중 지역 특성상 영구임대주택의 건립이 불가능한 지역의 세입자 문제도 이를 통해 해결할 수 있다.

다음으로 영구임대주택의 규모는 입주희망자의 가구규모와 가구구성, 그리고 임대료 지불능력 등의 사회·경제적 요소를 감안하여 10~18평의 한도내에서 규모와 평형을 다양화해야 한다.¹⁾ 또, 영구임대주택은 당해 재개발 사업 구역내에 건립하여야 한다. 이는 당해 재개발지역을 중심으로 영구임대주택을 공급하여 원거주민의 생활기반을 그대로 유지시킴으로써 그들의 생활 및 주거안정을 도모하기 위함이다.

마지막으로 영구임대주택 입주자의 확정은 사업계획결정 고시일로 하고, 영구임대주택에 입주를 희망하지 않는 자의 주거대책비 신청은 영구임대주택 입주 시까지 가능하게 한다. 단, 주거 대책비는 재개발 이전의 주거상태보다 악화되지 않고 새로운 주거지에 적용할 수 있는 수준이 될 수 있어야 한다. 또 이상과 같은 혜택의 수익대상자의 확인을 위해 사업계획 결정 고시일 현재 유자격자를 공고하는 것이 필요하다.

영구 임대주택건설을 통한 세입자대책 이외에, 생활권 보상의 생활안정측면과 사회복지측면에서 생활개선조치가 필요하다.²⁾ 불량주거지역은 그 거주민에게 '직업공동체', '문화공동체', '생활공동체'라는 의미를 갖는다. 따라서 재개발로 인해 이러한 삶의 공동체가 해체되고, 그 안에 거주했던 주민들이 새로운 공동체를 형성하고 적용하는 데 상당기간이 소요된다면, 이에 대한 대책을 당해 재개발사업의 내용에 포함하는 것이 바람직하다. 그 대책의 구체적 방법으로, 당해 사업지역에 부업을 협동으로 할 수 있는 공동작업장이나 이를 보조하기 위한 탁아소를 설치하는 것 등이 있다. 취업을 앞선해주는 방법과, 보다 적극적으로는 당해 사업구역에 주민소득원이 될 수 있는 아파트형 공장을 유치하는 등의 조치가 강구될 수 있다. 이상과 같은 대책들이 그 실효성을 거두기 위해서는 무엇보다 먼저 국가 및 지방자치단체의 세입자에 대한 인식이 전환되어야 한다. 다시 말해서, 영구임대주택건설과 생활개선조치 등

1) 서울특별시 주택개발사업 업무지침에는 23㎡~33㎡(8~11평)으로 영구임대주택의 크기를 규정하고 있으며, 주거환경개선사업지구의 경우는 20㎡~40㎡(7~13평)으로 규정하고 있으나 세입자 가구의 형편을 고려하고 있지 못하다.
2) 독일, 영국, 일본, 싱가포르, 홍콩 등의 많은 나라에서 재개발이나 공공사업시 대상주민을 위한 생활개선조치를 하고 있다(대한주택공사, 1993b ; 국토개발연구원, 1990참조). 우리의 경우도 생활개선 조치로써 공동작업장이나 기타 소득원개발을 위한 계획을 의무화하고 있다.(임시조치법 제6조의 6)

의 대책은 온정주의적 관점에서 국가 등 공공이 세입자에게 베푸는 시혜차원이 아니라 세입자의 주거 및 사회복지권이라는 생활권 또는 수익권에 대한 국가 및 지방자치단체의 의무로 생각하는 것이다.

다음으로, 이 같은 세입자 대책의 실효성은 국가 및 지방자치단체의 재정부담능력에 의존한다. 이 점에 있어서 공공이 사업주체일 경우 재개발사업의 비용·편익 분석에 의하면 세입자 대책을 수립하고도 불량주거지역 재개발 사업의 경제성이 있는 것으로 나타난다. 물론, 경제성분석의 결과가 77개 사업추진구역의 평균값이고 그것이 시뮬레이션 모형이라는 점에서 위와 같이 단언하기에는 무리가 없지는 않다.³⁾ 하지만, 현재 실효를 거두지 못하고 있는

'재개발기금'을 보완하고 활성화시킨다면, 설령 당해 사업 자체로써 비용이 높게 나타난다 하더라도 국가 및 지방자치단체의 재정부담을 완화시킬 수 있을 것이다.

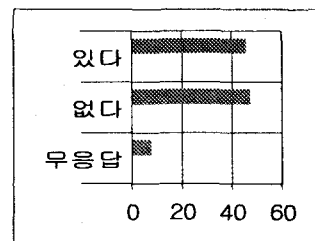
이주대책의 내용이 공·특법상 확정되어 있지 않은 이유는 사업시행자가 이주자에게 가장 필요 적절한 이주대책을 수립하라는 것이지 이주대책을 전혀 수립시행하지 않아도 된다는 것은 아니다. 이주대책을 수립·시행할 수 없는 부득이한 경우나 이주대책대상자가 일정 규모 이하일 경우 또는 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하기를 원하는 경우 사업시행자는 택지조성이나 주택건설 등의 이주대책을 수립시행하지 않고 이주정착금만을 지급할 수 있도록 하고 있는데, 이는 처음부터 개별적 이주대책을 배제하고 주로 사업시행자의 편의를 위하여 집단적 이주대책만 고려하고 있기 때문이다.

2.3 주택재개발 사업의 주민참여

1) 주민참여 개념

주민 참여란 「지역사회의 일반주민이 공적으로 결정권이 부여된 행정기관이나 관료들에게 정책 또는 계획의 형성·결정 및 집행과정에 관하여 영향을 미칠 의도로 권력을 행사하여 관여하는 행위를 말한다.」고 정의할 수 있다.(이규환, 1990, PP.33)

이러한 근린공동체 계획에서의 주민참여는 주로 주민 조직의 활동으로 이루어진다. 한 연구에서는, 주민들이 자신들의 불이익을 방지하기 위한 주민조직 결성에 68.3%가 찬성하고, 반대하는 주민은 겨우 7.2%에 불과하며 사업시행주체와의 협의에 있어서 주민대표에게 모든 것을 일임한다와 일부분만을 일임한다는 응답자가 60.9%, 27.6%로 주민 대표에 대한 주민들의 신뢰성이 높아 주민대표의 영향력이 매우 큼을 보여주고 있다.



사업반대운동 참여여부

3) 대한주택공사 1993,6

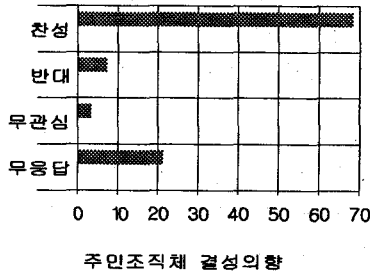


그림 2. 주택재개발사업의 주민참여에 대한 평가

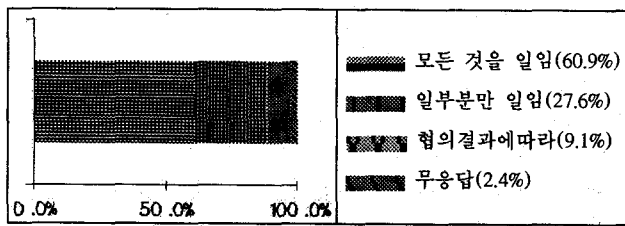


그림 3. 주민대표에 대한 신뢰도

2) 사례분석

난곡재개발은 2000년 10월부터 주민들의 이주가 시작되면서부터 본격적으로 추진되었다. 관악구 신림7동 일명 □□난곡마을□□로 통하는 신림1주택재개발구역내 거주민 6,148명 중 이주대책을 요구하며 마지막까지 남아있던 14가구가 모두 이주함에 따라 철거공사가 시작되었다. 그러나 재개발사업지역으로 지정되고, 인가절차를 거쳐 철거 및 이주과정이 진행되는 동안 재개발대상지역인 난곡에서는 재개발을 둘러싼 주민과 정부의 많은 갈등과정이 존재했다. 그리고 더욱 심각한 문제는 그 과정에서 불거진 갈등을 원만히 해결하지도 못했으며 향후의 바람직한 갈등해결방식을 제시하지도 못한 채 묻혀버리고 말았다는 사실이다.

난곡재개발과정에서의 주민은 가옥주와 세입자로 구분할 수 있으며, 이에 따라 정부와의 갈등 또한 정부-가옥주, 정부-세입자 두가지 유형으로 발생하였다.

3) 대안

불량주택재개발과정에서 정부와 주민의 갈등을 원만하게 해결하기 위해서는 정책과정에 대한 충분한 합의가 이루어져야 한다.(여기서의 주민은 주로 세입자를 의미한다.) 합의 도출을 위해서는, 정책과정에 주민이 적극 참여하여 자신들의 의견을 개진할 수 있고 이것이 충분히 반영되는 것을 보장하는 법체가 정비되어야 할 것이다.

정부 측의 방관자적 행태를 개선하기 위해서는 민간주도로 시행되고 있는 불량주택재개발과정에서의 공공부문의 역할의 재정립이 필요하다. 불량주택재개발사업은 저소득층의 생존문제와 직결되어 있고 이들의 복지, 인권 등 각종 사회문제의 원인이 되는 만큼, 이를 단지 건설자본과 가옥주의 이해관계에 맡긴다는 인식은 곤란하다. 불량주택재개발사업이야말로 정부가 적극적으로 개입하여 경제성과 공공성의 조화를 유도해야 할 분야인 것이다.

3. 결 론

지난 20여년간의 대도시의 재개발사업은 다양한 갈등이 심화되어 재개발 본래의 목표를 달성하지 못하고 사회적 부작용과 주민들의 불만요인으로 남아있다. 향후 우리나라 재개발의 방향은 이러한 다양한 갈등을 어떻게 해소하느냐가 관건이라 판단된다. 갈등의 해소와 예방은 재개발 원칙의 수립에서부터 출발한다. 그리고 그 원칙은 법, 조례, 규칙 등을 통해 공정하고 엄격하게 집행될 수 있어야 한다. 본 연구에서 논의한 정부와 주민간의 관계의 문제점과 그 해소방안들은 당장 실시할 수 있는 것과 장기적 과제로 해결되어야 할 것 등으로 구분된다(하성규, 1998). 그러나 근본적 해결방안인 인식의 전환 등과 같은 장기적 과제는 오랜 시일이 걸리기 때문에 상대적으로 당장 실시할 수 있는 제도적 보장을 통해 문제를 해결할 필요가 있다.

우리나라는 기존 건물을 철거하고 새 건물을 신축하는 전면 철거 재개발으로만 추진되고 있고, 도심이 가지고 있는 장소성, 역사성을 살리지 못하고 있다. 이렇듯 개발지역 주민들의 재산권과 생존권을 인정하지 않는 민간부분이 주도하는 재개발과정에서는 경제적 수익성이 중시되면서 도시기능의 회복이나 저소득층 주거안정 등의 공공성이 간과되는 현상이 발생하고 있다. 따라서 공공기관의 역할을 강화시킬 수 있는 법적, 제도적 개선이 필요한 것이다. 결국 민간주도의 기존 재개발사업에 공공부분이 적극적으로 참여함으로써 공공성이 강화될 수 있고 이로 인하여 경제적 수익성과 공공성이 상호조화를 이룰 수 있을 것이다.

조사대상 지역이었던 신림7동은 비교적 정부와 주민의 갈등을 최소화시키면서 재개발사업이 원만하게 진행되어서 난곡이 재개발의 새로운 모델이라는 평가를 듣고 있지만 그러한 평가가 옳다고만은 할 수 없다. 난곡 재개발의 성공은 상당 부분 난곡사례의 특수성에 기인하고 있기 때문이다. 즉, 재개발 제도가 잘 마련되었기 때문이 아니라 서울에서의 마지막 재개발 지역이라는 난곡의 상징성과 관악구의 자치단체장 선거시기와 일치되었다는 시기상의 장점, 세입자 대표들의 협상을 통한 원만 해결에의 의지 등의 외부적 요인이 난곡의 재개발을 성공적으로 이끌었다고 할 수 있다. 이것은 결과론적 관점일 뿐, 이상적인 재개발의 모델일 수는 없다고 생각한다.

이러한 외부적 요인에 의한 우연한 성공이 아니라, 제도적인 개선을 통해서 앞으로의 재개발사업이 어떠한 환경에서도 성공적으로 이루어질 수 있어야 할 것이다. 이를 위해서, 공적법상의 이주대책은 공공사업으로 인한 저소득이주자의 낙오방지 및 생활개선을 위한 사회국가의 헌법적 책무이자 그에 기한 사업시행자의 당연한 법적 의무로써(이주대책수립·시행의무), 사업시행자에게 이주보호를 위한 법적 의무를 부과하는데 그치는 것이 아니라 나아가 저소득이주자의 생활근거를 조속히 회복시켜 줌으로써 그들의 생활이익을 정책이 아닌 법으로써 보호하기 위한 목적으로 명문화된 것이어야 한다. 그리고 이해당사자 사이의 음성적 협상이 아니라 법을 매개로 한 협상이 이루어져야 할 것이다. 또한 이 과정에서 주민을 위한 사회복지 서비스를 국가가 적극적으로 지원하는 제도를 마련해야 할 것이다.

하지만 근본적인 개선을 위해서는 무엇보다도 재개발에 대한 인식전환이 전제되어야 할 것이다. 재개발을 재산증식수단이 아닌, 해당 재개발지구 주민들의 주거환경개선과 도시전체의 공공이익을 위한 것으로 인식해야 한다.

참고 문헌

1. 하성규, 김태섭, (2002), 주민에 의한 주택재개발사업 통합적 평가에 관한 연구, 「국토계획」, 2002년 제37권 5호: 101-113.
2. 하성규, 김태섭, (2001), 주민중시형 주택재개발 요인설정과 중요도 조사분석, 「국토계획」, 2001년 제36권 6호: 83-98.
3. 권태준외, (1993), 「불량주택 재개발사업의 문제점과 개선방안 연구」, 대한주택공사.
4. 김병준, (1988), 도시재개발에 대한 시민의 반응-도시재개발을 중심으로, 「한국행정학보」, 88년 제22권 1호: 33-48.
5. 김호철, (1999), 지역사회 참여를 통한 주택재개발 개선에 관한 연구, 「지역사회개발연구」, 99년 제24권, 1호 1999: 173-190.
6. 박윤훈외, (1993), 「도시재개발법령 개정방안연구 : 주택개량 재개발관계 법제를 중심으로」, 한국법제연구원.
7. 안홍순, (1998), 독일 지방정부의 주택정책과 주거보장-주택 보장과 주택정책, 세종출판사.
8. 임승반, (1985), 서울시 재개발사업과 시민참여에 관한 연구, 한국외국어대학교 대학원 행정학과.
9. 진동규, (1996), 도시재개발의 이론적 고찰과 개선방안에 관한 연구, 「지역복지정책」, 96년 제10호.
10. 재건설재건축 연구원 <http://www.recon1.co.kr>
11. 관악구청 홈페이지 <http://www.gwanakgu.seoul.kr>
12. 건설교통부 <http://www.moct.go.kr>
13. 서울특별시 서울의 통계 <http://stat.seoul.go.kr>
14. 서울특별시 도시계획국 <http://urban.seoul.go.kr>
15. 서울특별시 주택국 <http://housing.seoul.go.kr>
16. 전국철거민연합회 <http://www.nccmc.org>
17. 통계청 <http://www.stat.go.kr>