

# 都市 再開發과 住民의 態度에 관한 研究

## —서울 母岳洞의 境遇—

李 恩 淑\*

### ◀ 目 次 ▶

- |               |                       |
|---------------|-----------------------|
| 1. 序 論        | 3) 家口主의 職業 및 所得       |
| 2. 再開發 事業의 歷史 | (3) 住宅現況              |
| 3. 研究地域의 概觀   | 1) 住宅의 所有             |
| (1) 位 置       | 2) 需要와 供給             |
| (2) 住民의 構成    | 4. 再開發 事業에  대한 住民의 態度 |
| 1) 性別·年齡別     | 5. 住居地域에  대한 住民의 認識   |
| 2) 家口主의 學力    | 6. 結 論                |

## 1. 序 論

도시의 再開發(Renewal)<sup>1)</sup> 사업은 쇠퇴되어 가고 있는 도시의 기능 회복을 위하여, 세계 여러 나라의 대도시에서 활발히 이루어지고 있다. 초기의 재개발 사업은 不良住宅 地區의 改良을 목적으로 시작되었다. 그러나 초기의 재개발 사업은 도시의 여러 기능을 蘇生시켜서 효율적인 도시의 空間組織을 설계하는 것에 목적을 두고 있다. D. Ley는 재개발을 再生(Revitalization)이라는 말로 사용했는데, 이 말은 건물의 개량이나 개축을 의미하는 再開發(Redevelopment)과, 사회적인 階層의 향상과 환경적 조건을 개선한다는 의미를

갖는 上向階層化(Gentrification)와, 그리고 기능의 회복을 의미하는 再起(Resurgence)를 포함하는 말이라고 정의하였다<sup>2)</sup>.

우리 나라에서는 일반적으로 재개발 사업의 목적이 네가지로 나뉘어지고 있다. 그 첫째는 도시 기능의 強化를 위한 것이고, 둘째는 환경의 整備을 도모하기 위한 것이고, 셋째는 市街地 住宅을 건설하여 職住近接을 용이하게 하기 위한 것이고, 넷째는 都市防災을 계획적으로 추진하기 위한 재개발 사업이다<sup>3)</sup>.

도시내부의 불량주택 지구의 재개발 사업은, 위에서 말한 재개발 사업의 목적 가운데서 세번째 목적과 관련되어 있다. 도시 내부의 불량주택 지구의 재개발 사업은 도시 외곽으로의 주택지구 경

\*梨大 大學院 博士課程

1) 재개발의 동의어로 재부흥(Rehabilitation)이나, 재생(Revitalization)과 같은 말이 사용되기도 한다. cf. Northam, R.M., 1979, *Urban Geography*, N.Y.: John Wiley & Sons, p.304; O'Loughlin, J. and D.C. Munski, 1979, "Housing Rehabilitation in the Inner City: A Comparison of Two Neighborhoods in New Orleans," *Economic Geography*, Vol. 55, No.1, p.52; Ley, D., 1981, "Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study," *Canadian Geographer*, Vol. XXV, No. 2, p.124.

2) Ley, 1981, *ibid.*, p.145.

3) 朴炳柱, 1981, "都市空間計劃과 再開發," 都市 再開發의 基本方向, 서울市立産業大學, 首都圈研究所, p.18.

창으로 야기되는 職場과 住居地域의 兩極化 현상 때문에 발생하는 교통문제나, 都心の 空洞化 현상으로 생겨나는 여러가지 문제를 해결하기 위해 필요하다<sup>4)</sup>.

산업의 발달로 中心業務地區의 확대가 일어나는 도시에서는 직장으로서의 接近이 용이한 도시내부 지역의 불량주택 지구가 재개발 사업에 힘입어 유력한 주거지역으로 변화되어 가고 있으며, 그러한 현상은 도시내부로의 人口移動을 자극한다고 한다<sup>5)</sup>. 1976년 미국의 도시내부에 관한 조사 결과에 의하면 人口 5만명 이상의 260개의 도시중에서 약 2분의 1이 도시내부의 불량주택 지구의 재개발 사업을 경험했으며, 이로 인하여 저소득층 주택지역이 중산층 주택지역으로 전환되는 현상이 보였다고 한다<sup>6)</sup>. 이러한 현상은 “郊外로의 移出(flight to the suburbs)”에 대한 “都市內部로의 移入(back to the city)”이라는 말로 표현된다<sup>7)</sup>.

이러한 현상으로 미루어 볼 때, 도심지 주변에 위치하는 불량주택 지구의 재개발 사업은, 도시문제 해결을 위한 方向修正의 길을 제시할 수 있다고 생각된다. 실제로 미국의 여러 도시에서는 도시문제 해결을 위한 新市街地의 건설을 기존도시의 “都市內部的 新市街地(new-town-in-town)”로 하는 방향으로 정책을 삼고 있다고 한다. 그 예로, New York은 도시내부의 신시가지로의 주거지역 면적을 도시 면적의 25%로 정하고 있고, Washington은 45%까지 정하고 있다<sup>8)</sup>. 이것은 도시내부의 재개발 사업의 중요성이 높히 평가되고 있다는 것을 의미한다. 이러한 중요성과 관련된 도시내부의 불량주택 지구 재개발 사업과 그 효과에 관한 연구가, 미국과 Canada 등지에서 이

루어져 있다. 그리고 그 결과는 재개발 사업으로 불량주택 지구가 安定된 주거지역으로 변화되었으며, 그 지역을 사회적인 계층면에서 上向調整시킨 것으로 나타났다<sup>9)</sup>. 우리나라에서는 도시 재개발 계획을 위한 基礎調査와 그 後續調査가 있기는 하지만<sup>10)</sup>, 재개발 사업의 효과에 관한 연구는 아직 이루어져 있지 않다.

이 論文에서는 도시내부의 불량주택 지구 재개발 사업의 效果를 考察하고자 한다. 즉 재개발사업이 어떤 지역을 유력한 住居地域으로 변화시켰는지 여부를 밝히려고 한다.

연구 대상지역으로는 「峴底3地區 再開發 事業地域」을 포함하고 있는 서울特別市 鍾路區 田岳洞을 선정하였다<sup>11)</sup>. 이 지역을 연구지역으로 정한 이유는, 이곳에 재개발 사업이 이미 실시된 지역과 아직 실시되지 않은 지역이 뚜렷이 共存하고 있어서, 相互比較하기에 적당하다고 생각되었기 때문이다.

이 論文에서는 재개발 사업의 효과를 밝히기 위하여 연구대상 지역의 住民의 構成, 住宅의 現況, 재개발 사업에 대한 住民의 態度, 그 住居地域에 대한 住民의 認識 등을 조사하여 比較·分析하여 보았다.

住民의 構成狀態를 通하여, 재개발 사업 이후에 社會·經濟的 階層이 어떻게 변화하였는지를 조사하여 보았고<sup>12)</sup>, 住宅의 現況을 살펴봄으로써 재개발 사업이 시행된 후에 주택의 需要의 特性이나, 供給狀態, 또는 주택의 價格이 어떻게 변화되었는지를 알아 보았다<sup>13)</sup>. 그리고, 재개발 사업에 대한 住民의 態度調査를 통하여<sup>14)</sup> 재개발 사업을 住民이 어떻게 받아들이고 있으며, 시행하는데 있어서의 문제점은 무엇인가를 밝혀려 하였

4) 金源, 1978, “都心交通과 再開發”, 都市 再開發의 基本方向, 서울市立産業大學, 首都圈研究所, pp.134-137.

5) Ley, 1981, *op.cit.*, p.125.

6) O'Loughlin and Munski, 1979, *op.cit.*, p.52.

7) Ley, 1981, *op.cit.*, p.124.

8) Northam, 1979, *op.cit.*, p.484.

9) Ley, 1981, *op.cit.*, pp.142-145; O'Loughlin and Munski, 1979, *op.cit.*, p.68.

10) 金源, 1978, 玉水3地區 後續調査, 서울市立産業大學, 首都圈研究所, pp.41-42.

11) 本論文中에서 事例研究方法을 택한 이유는 都市內部에 대한 통계자료의 부족과 서울시 전반에 관한 상세한 자료의 수집이 불가능했기 때문이다. 이 지역에 관해서는 3장에서 후술될 것이다.

12) Fielding, 1974, *Geography as Social Science*, N.Y.: Harpers & Row, pp.181-184.

13) Ley, 1981, *op.cit.*, pp.127-130.

14) Ley, 1981, *ibid.*, pp.135-138; Fielding, 1974, *op.cit.*, pp.184-186.

다. 마지막으로, 住居地域에 대한 住民의 認識調査를 통하여, 재개발 사업의 효과를 주민이 어떻게 認知하고 있는지를 確認하여 보려고 했다<sup>15)</sup>.

조사방법으로는 동회에 비치된 통계자료와 현지 답사를 통한 면담과 준비된 설문지를 이용하였다.

## 2. 再開發事業의 歷史

우리나라는 1934년 日帝時代に 咸鏡道の 羅津의 區劃整理 사업을 효시로 재개발 사업이 시작되었다<sup>16)</sup>. 이것은 1930년대의 大恐慌을 겪고 있던 미국이, 도심지 주변의 住宅條件의 惡化問題로 1937년에 실시했던 「貧民街 淨化(slum clearance)」보다도 앞서 실시된 것이다<sup>17)</sup>.

그후 재개발 사업이 전국적으로 확대된 것은, 1962년 都市計劃法施行令이 제정되었던 때부터이다. 이 法令은 1965년대에 改定되어, 재개발 조항을 규정함으로써 都市再開發法이 태동되었다. 다시 1972년의 도시계획법 개정으로 特定街區 整備地區를 지정할 수 있게 되었고, 재개발 사업 시행자에게 租稅免除의 特惠를 부여하여, 사업의 促進을 기하게 되었다<sup>18)</sup>.

住宅改良을 위한 재개발 사업은 1968년에 서울 西大門區 金華地區에 처음으로 실시되었다. 당시에 시민아파트를 건설하여, 철거민을 入住시켜 좋은 반응을 얻었다. 그래서 다음 해인 1969년에는 서울의 여러 곳에 400동의 아파트를 건립했으나 不實工事로 불행한 결과를 낳게 되었다. 그후에 無許可住宅을 陽性化시켜 주는 방법으로 재개발 사업을 修正하였다. 이 방법은 都市計劃上의 土地用途變更을 할 수 없어서, 많은 문제가 야기되었다. 그래서 1973년에 住宅改良促進에 관한 臨時措置法을 제정하여 1981년 12월 31일까지 적용하기로 하였다.

都市再開發法の 재개발 사업 指定要件에<sup>19)</sup> 의하면, 도시의 재개발 사업은 都心地 再開發事業과 住宅改良을 위한 再開發事業으로 대별되며, 1973년부터 1976년에 걸쳐 都心地 再開發地區 19개 지역과 不良住宅 再開發地區 199개 지역이 이要件에 의해서 지정되었다. 이 지역들은 재개발 사업 優先順位에<sup>20)</sup> 의해서 사업이 시작되었고, 이 연구의 대상 지역인 毋岳洞에 포함되어 있는 「峴底 3地區 再開發事業地域」도<sup>21)</sup> 위의要件에 의해서 지정된 곳이며, 우선 순위에 의해서 재개발 사업이 시행된 곳이다.

## 3. 研究地域의 概觀

### (1) 位 置

연구의 대상지역으로 정한 「峴底 3地區 再開發事業地域」을 포함하는 毋岳洞은, 원래는 西大門區 峴底洞에 속하는 곳이었다. 그런데 1975년 10월 1일에 실시한 서울特別市の 洞管轄區域 調整으로, 이 지역 전체가 鍾路區에 편입되면서 그 法定洞名이 毋岳洞으로 바뀌었다<sup>22)</sup>. 鍾路區에 편입된 부분은 統一路를 向하면서 右側에 위치했던 峴底 3洞 전체이다.

毋岳洞은 獨立門에서 무악재에 이르는 가로와 右側에서부터 仁旺山の 西南쪽 경사지에 위치한다. 世宗路를 중심으로 半徑 2km 以內에 위치함으로써, 都心の 사무실과 상가, 문화시설, 그리고 편의시설에 대한 接近이 아주 용이하다. 그리고 서울의 西北部를 향하는 교통의 要地이기도 하다. 이 곳의 地形은 高度 55m에서 120m에 이르는 급경사이며, 120m 이상의 고도를 나타내고 있는 곳은 綠地帶로 지정되어 있다. 이 지역은 재개발 사업 우선순위에 의해서 1975년부터 재개발

15) Fielding, 1974, *ibid.*, pp.286-287.

16) 서울特別市, 1977, 서울都市計劃沿革, pp.107-109.

17) Northam, 1979, *op.cit.*, p.350.

18) 서울特別市, 1977, 前掲書, pp.615-616.

19) 서울特別市, 1977, 上掲書, p.616.

20) 再開發事業 優先順位는, (1) 現地住民이 早期開發을 원하고 있는 地區, (2) 市費로 公共施設이 확보되면 住民改良이 가능한 地區, (3) 幹線道路 可視圈內 地域으로 다른 지역에 波及效果를 거둘 수 있는 地區, 그리고 (4) 人口疏散에 因하여 江北地域의 再開發地區順이다.

21) 「峴底 3地區 再開發事業地域」에서 '峴底 3地區'라는 말은, 세번째의 再開發地域이라는 뜻이 아니고 단순히 峴底 3洞을 가리키는 말이다.

22) 서울特別市 市史編纂委員會, 1977, 洞名沿革(Ⅲ): 西大門區篇, p.69.

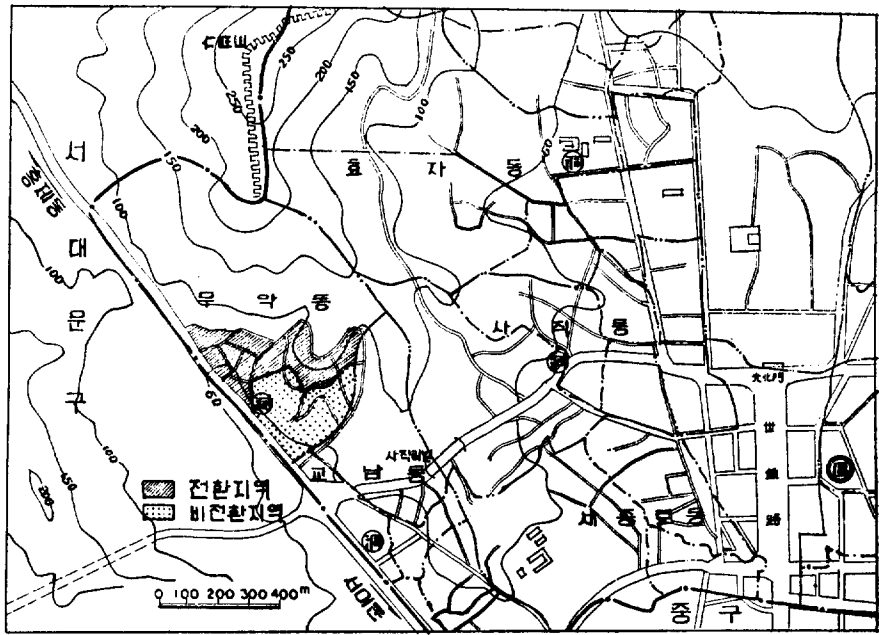


그림 1 毋岳洞의 位置 및 地形

사업이 시작되어, 1976년까지 上下水道施設과 道路鋪裝 및 石築이 마련되었고, 1979년 말에는 신축된 주택에 入住가 시작되었다. 그후 재개발 사업이 시행되지 않은 나머지 지역은, 庶民生活 安定을 위한 서울特別市의 방침에 의해서, 1982년 2월부터 재개발 사업지역의 대상에서 해제되었다. 따라서 毋岳洞은 재개발 사업으로 인하여 전

환된 지역과 재개발 사업이 행하여지지 않은 지역이 뚜렷이 구분되어 있다.

전환지역에서의 재개발 사업내용은 다음과 같다. 1979년에 모두 656호의 주택을 건설했는데 그중 21호는 25평 이상의 單獨住宅이고, 20평 이상의 聯立住宅이 236호이다. 그리고 4층 아파트 지은 것이 52호로 모두 656호이며, 1975년

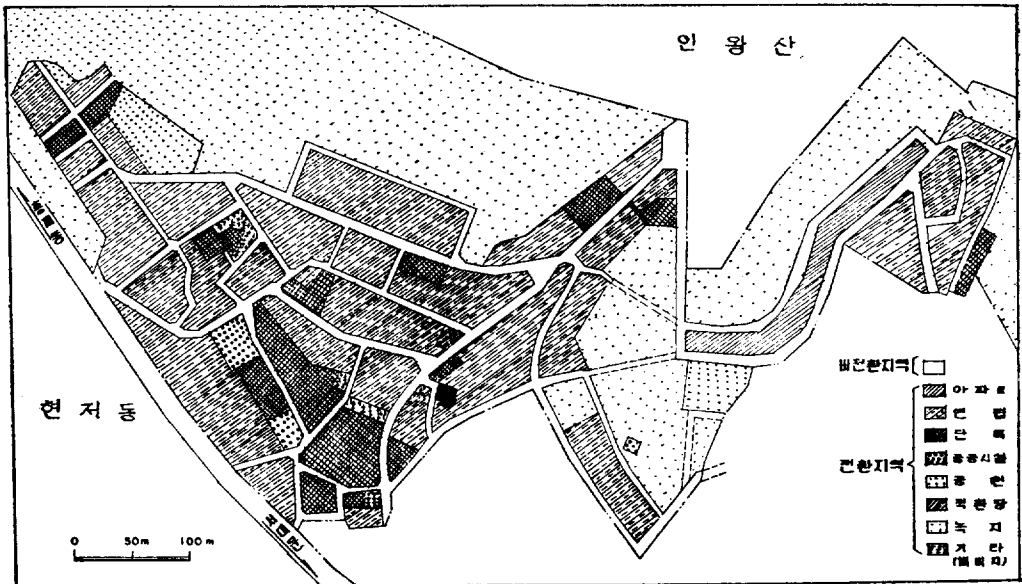


그림 2 毋岳洞의 轉換地域과 非轉換地域

에 건설된 5층 아파트 341호가 있다. 그밖에 특별한 공공시설은 별로 없으며, 주택의 배치는 지형의 특색을 살려서 階段式으로 하였다<sup>23)</sup>.

## (2) 住民構成

전환지역과 비전환지역의 住民의 人口構成을 比較하여 보는 것은, 재개발 사업을 효과를 밝히는 데 필요한 일이다. 주민의 구성상태가 社會·經濟的인 階層變化的 증거를 제시할 수 있다고 생각되기 때문이다. 즉, 社會·經濟的인 階層을 밝히는 객관적인 기준은 住民의 教育水準, 종사하고 있는 職業, 所得과 같은 것이 되기 때문이다<sup>24)</sup>.

주민구성에 관한 조사는 田岳洞 전지역을 전환지역과 비전환지역으로 구분하여 이루어졌으며, 통계자료는 田岳洞 洞事務所에 비치된 서류들을 근거로 集計한 것이다<sup>25)</sup>.

1) 性別·年齡別 構成 田岳洞의 전체인구는 1981년 10월 1일 현재 14,099명이며, 면적은 약 0.45 km<sup>2</sup>로 洞全體의 인구밀도는 1 km<sup>2</sup>에 31,331명이다. 이것은 1980년의 31,884명에 비하여 낮다. <表 1>에서 보는 바와 같이 人口의 감소가 나

<表 1> 田岳洞의 年度別 人口變化

연도	성별		전체	인구밀도 (1km <sup>2</sup> )
	남	여		
1975	7,856	8,860	16,716	37,146
1979	7,427	8,049	15,476	34,391
1980	6,971	7,377	14,348	31,884
1981	6,839	7,260	14,099	31,331

타나고 있다. 또 전환지역은 1 km<sup>2</sup>에 28,825명이고, 비전환지역은 32,867명으로 전환지역의 人口密度가 훨씬 낮다.

이 지역의 인구밀도가 전체적으로 낮아지는 것은 주민의 주택소유율이 높아진 것과, 상대적으로 주택의 임대율이 낮아진 것이 그 원인인 것으로 생각된다<sup>26)</sup>. 또 전환지역과 비전환지역의 밀도차는, 전환지역의 住宅 所有規模가 비전환지역에 비해서 큰 것이 그 원인이다. 이와 같은 사실을 통해서 전환지역은, 도시내부 불량주택 지구

의 일반적인 현상인 人口의 過多한 密集狀態에서부터 탈피하고 있음을 알 수 있다.

住民의 年齡別 構成은 <表 2>와 같다. <表 2>에서 보는 바와 같이, 전환지역과 비전환지역에서의 年齡別 構成比에서는 차이가 전혀 없다. 그러나 서울特別市の 연령별 구성비와는 차이가 크다. 田岳洞의 20세에서 59세까지의 52%는, 서울의 42.35%에 비해 9.65%나 많은 것이다. 이것은, 대부분의 도시에서 靑壯年層이 도심지 주변의 주거지역으로 모여드는 현상과 같은 것으로 해석된다<sup>27)</sup>. 10세 미만의 아동은 서울特別市の 22.91%에 비하면 6.21%나 적은 16.7%이다. 그리고 이곳의 가족 구성원의 수는, 두 지역이 모두 서울의 4.47명보다 적은 4.3명이다. 이렇게 가족 구성원이 적은 것은 中產層家庭의 特徵이기는 하지만<sup>28)</sup>, 전환지역과 비전환지역이 같다고 해서 同質의 것으로 해석하기는 어렵다.

<表 2> 年齡別 人口數와 構成比

지역별 연령별	1981년 10월 1일 현재					
	전환지역		비전환지역		무악동의 구성비	서울의 구성비
	인구수	구성비	인구수	구성비		
1~9	824	16.7	1,534	16.7	16.7	22.91
10~19	1,128	22.9	2,099	22.9	22.9	24.01
20~29	1,089	22.1	2,024	22.1	22.1	18.95
30~39	963	19.5	1,790	19.5	19.5	12.90
40~49	511	10.4	950	10.4	10.4	10.50
50~59	152	3.1	284	3.1	3.1	6.14
60	262	5.3	489	5.3	5.3	5.58
계	4,929	100%	9,170	100%	100%	100%

※ 서울의 연령별 구성비는 한국통계연감(1981)에 의함

2) 家口主의 學力 學力別 構成은 연구의 목적상 주민 전체를 대상으로 조사하지 않고 家口主에 대해서만 조사하였다. 조사의 결과는 <表 3>과 같다. 비전환지역은 大學卒業者가 7.9% 밖에 되지 않는데 비하여 전환지역은 23.1%나 된다. 大學卒業者와 高等學校 卒業者를 합하면 전환지역에서는 51.3%이고, 비전환지역은 23.8%로 그 차

23) 서울特別市, 1979, 峴底 3地區 再開發 事業 基本計劃, pp.33-34.

24) Fielding 1974, *op.cit.*, pp.190-191.

25) 통계자료의 집계는 田岳洞 洞事務所 庶務 홍광표씨의 도움으로 이루어졌다.

26) 住宅의 所有에 관해서는 3장의 (3)에서 후술될 것이다.

27) Fielding, 1974, *op.cit.*, p.190.

28) Fielding, *ibid.*, p.187.

이는 27.5%나 된다.

〈表 3〉 家口主의 學力別 構成

지역별 학력별	1981년 현재 전환지역		비전환지역	
	수(명)	구성비	수(명)	구성비
국민학교졸업이하	87	7.6	801	37.3
중학교 졸업	357	31.1	835	38.9
고등학교 졸업	438	38.2	342	15.9
전문·초급·일반 대학 졸업	265	23.1	171	7.9
계	1,147	100%	2,149	100%

이와 같이, 전환지역이 비전환지역과 연령별 구성이나 가족 구성원의 크기는 같았지만, 家口主의 教育水準은 아주 높다. 이것은 전환지역이 비전환지역에 비해서 사회·경제적 위치가 훨씬 높아졌다는 것을 의미한다<sup>29)</sup>.

3) 家口主의 職業 및 所得 주민의 직업별 구성상 태는 주민의 社會·經濟的인 地位를 측정할 수 있는 또 다른 기준이 된다. 가족 구성원 중에서 취업하고 있는 다른 근로자는 생략하고 家口主의 職業만을 조사해 보았다. 가구주의 직업별 구성을 〈表 4〉와 같다.

전환지역에서는 自營하는 事業을 통하여 상업에 종사하는 사람과 專門織에 종사하는 사람이 29.8%이나, 비전환지역은 6.7%에 지나지 않는다. 비전환지역은 運輸業과 一日勞動者가 64.8%

〈表 4〉 家口主의 職業

지역별 직업별	1981년 현재 전환지역		비전환지역	
	수	구성비	수	구성비
상업(자가운영자)	273	23.8	102	4.7
서비스업(종업원 포함)	324	28.2	578	26.9
전문직(공무원, 회사원, 교사, 예술가)	69	6.0	42	2.0
공업(자가운영자, 종업원)	179	15.6	14	0.7
운수업	265	23.1	1007	46.9
일일노동자	20	1.7	384	17.9
무직	12	1.1	18	0.8
기타	5	0.5	4	0.1
합계	1147	100%	2149	100%

29) 서울特別市 전체와의 수준을 비교할 수 없는 것은 적절한 자료의 부족 때문이다.

30) Fielding, G.J., 1974, *op.cit.*, p.187.

31) 1981년의 서울근로자 가구주의 월평균 소득은 1971년에서 1980년까지의 자료를 근거로 推計하여 본 것이다

32) Richardson, H.W., 1978, *Urban Economics*, Hinsdale, Illinois: The Dryden Press, p.257.

33) *Ibid.*, p.256.

를 차지하는데 비해서, 전환지역은 24.8%로 그 차이는 40%에 달한다. 직업에 의해서 社會的階層을 分類하면, 운수업 종사자와 일일노동자는 낮은 계층으로 간주된다<sup>30)</sup>.

가구주의 所得水準은 1981년을 기준으로 조사되었다. 그 결과는 〈表 5〉와 같다. 전환지역의 가구주의 월평균 소득은 306,415원으로, 비전환지역의 267,915원보다 38,500원이나 높다. 전환지역에서 30,000원 이상의 소득을 갖고 있는 가구가 48.2%인데 비하여, 비전환지역은 31.9%에 불과하다. 1981년의 서울特別市의 勤勞者 家口主의 월평균 소득인 237,708원에<sup>31)</sup> 비하면, 전환지역은 68,707원이나 더 높다. 이것은 전환지역의 經濟的인 向上을 의미한다.

〈表 5〉 家口主의 月平均 所得

지역별 소득별	1981년 현재 전환지역		비전환지역	
	수	구성비	수	구성비
40이상	201	17.5	123	5.7
30~39	352	30.7	562	26.2
20~29	495	43.2	1094	50.9
10~19	92	8.0	317	14.7
10미만	7	0.6	53	2.5
계	1,147	100%	2149	100%
월평균 소득액	306,415원		267,915원	

### (3) 住宅現況

家口主의 住宅所有가 消費와 投資의 동시적인 목적으로 이루어진다고<sup>32)</sup> 볼 때, 어떤 지역의 住宅所有率의 변화는, 그 지역의 주택이 소비와 투자면에서 價値가 변화했다고 해석될 수 있다. 그리고 주민의 소득수준, 주택가격, 정부의 지원 등은 주택의 소유에 영향을 주는 요인이다<sup>33)</sup>. 따라서 앞서 조사된 바와 같은 주민 구성상의 변화는, 그에 따른 주택의 需要·供給面에서의 변화를 초래할 것이 예상된다. 그러므로 주택의 현황을 살펴볼 필요가 있다.

주택의 현황 조사는 洞會에 비치된 자료와 노

動產業者들과의 面談에 의하여 이루어졌다.

1) 住宅의 所有 母岳洞의 家口主의 住宅所有率은 전환지역과 비전환지역에서 모두 높은 것으로 나타난다. <表 6>은 가구주의 주택 소유정도와 배우자 취업율을 보여준다. 전환지역이 비전환 지역에 비해서 주택 소유율이 떨어진다. 그러나 19

이 커져서, 주택 구매력이 커진 것으로 생각된다. <表 7>에서와 같이 가족 구성원이 평균 4.3명으로 서울의 4.5명에 비해 적고, 특히 4~5명이 76.4%를 차지하는 적은 크기이다. 그리고 <表 2>에 의하면 19세 이하의 扶養家族이 39.6%로 서울의 46.9%에 비해 크게 떨어진다. 마지막으로

<表 6> 住宅의 所有·賃貸 및 配偶者 有就業率

1981년 현재

지역별	전 환 지 역		비 전 환 지 역		전 체	
	소 유	임 대	소 유	임 대	소 유	임 대
가 구 수(구성비)	997(86.9%)	150(14.1%)	1912(88.9%)	237(11.1%)	2909(88.3%)	387(11.7%)
배우자취업수(구성비)	716(71.8%)	57(38%)	879(46.9%)	203(85.7%)	1595(54.8%)	260(67.2%)

79년의 재개발 사업으로 대규모적인 人口置換(Displacement)<sup>34)</sup>을 겪었음에도 불구하고 전환지역에서 86.9%라는 높은 주택 소유율을 나타낸다. 이것은 1980년의 서울의 평균 가구주 주택 소유율인 58.9%에 비해 아주 높다<sup>35)</sup>.

전환지역에서 가구주의 높은 주택 소유율이 나타나는 첫째 원인은 가구주의 配偶者 就業率이 높아, 任意의 所得으로 인한 住宅 構買力이 커진 것으로 생각된다<sup>36)</sup>. 현재 이곳의 배우자 취업율은 86.9%로, 1975년의 人口 census에 의한 서울의 가구주 배우자 유취업율 8.5%에 비해<sup>37)</sup> 현저히 높다. 둘째로는 가족 구성원의 크기가 적어서 扶養에 필요한 지출이 적어 가구의 저축 능력

주린이, 재개발 사업으로 이 지역의 住居環境이 改善되었다는 점과 주민 구성의 向上과 도심의 업무지역에 대한 接近性을 선호하고 있는 것이 그 원인으로 생각된다.

비전환지역에서 주택 소유율이 높은 것은, 주택 규모가 건평 10평 内外의 극히 零細하고, 심한 주택불량 상태로 주택가격이 低廉하여, 소득이 낮은 사람들도 용이하게 주택을 소유할 수 있는 것이 원인이다. 그리고, 또 다른 이유는 주택 규모의 영세성이 상대적으로 賃貸率을 떨어 뜨리기 때문이다.

2) 需要와 供給 두 지역이 모두 주택의 수요가 커져서 주택의 空室率은 쯤이라고 한다. 전환지역의 주택 규모는 10평에서 30평까지 다양하나, 20평 이상이 997호 중에서 36.9%이며 10평 미만은 없다. 비전환지역은 10평 미만이 64.5%나 되며 20평 이상은 7%에 불과하다.

住宅의 需要와 供給에 관해서는, 전환지역과 비전환 지역을 가르는 입구에 자리잡고 있는 부동산 산업자들과의 面談으로 밝혀진 것이다<sup>38)</sup>.

주택의 임대료를 위한 수요나, 소유를 위한 수요가 둘 다 높고, 두 지역에서 다 같이 높다. 그러나 두 지역이 모두 新築되는 주택은 없고, 주택의 소유율은 높으며, 주민이 주거지역으로써의 만족이 높아서 팔기를 원하는 사람이 별로 없어, 수

<表 7> 家口當 家族數

1981년 현재

지역별	전 환 지 역		비 전 환 지 역	
	수(명)	구성비	수(명)	구성비
구성원수(명)				
8이상	43	3.7	223	10.4
6~7	106	9.2	807	37.6
4~5	876	76.4	917	42.7
3~2	108	9.4	174	8.0
1	14	1.3	28	1.3
계	1,147	100%	2,149	100%
가구당 평균구성원	4.3명		4.3명	

34) 人口置換에 대해서는 4장에서 후술될 것이다.

35) 東亞日報社, 1982, 東亞年鑑, p.265.

36) Ley, 1981, op.cit., pp.129-130.

37) 1980년의 Census의 결과가 아직 출판되지 않아서 자료를 얻을 수가 없었다.

38) 필자가 면담한 不動產業者는 협진사의 민 병규씨와 유신사의 유 인섭씨 등이다.

요를 충족시키지 못하고 있다.

전환지역의 주택을 購買하기를 원하는 사람들은 서울의 외곽의 주택지역에서부터 職業의 轉換이나 교통상의 不利益을 극복하려고 이곳을 찾는다고 한다. 여기서 賃賃를 원하는 사람들은 자녀가 없고 부부가 같이 취업하고 있는 사람들이다.

비전환지역에서 주택의 소유를 위한 구매를 원하는 사람은, 본래부터 이 지역에서 임대로 거주하던 사람들도 있고, 또 전환지역으로의 소유를 원하는 사람들도 있다고 한다. 임대를 원하는 사람은 1979년 당시 재개발 사업으로 경제적인 부담을 할 수 없어 外廓의 貧民街로 이동한 사람들이다. 그들이 다시 이곳에 살기를 원하는 것은, 이 지역의 有利한 점을 認識하고 있기 때문인 것으로 해석된다.

이와 같은 높은 수요는 두 지역의 住宅價와 賃賃價를 上昇시키는 요인이 되었다. 面談當時인 1982년 초의 전환지역의 주택가는 江南지역의 아파트의 평당가격과 비슷한 100만원 정도이며, 임대가는 3평 정도의 방 1개가 전세로 200만원 내지 250만원에 달한다. 비전환지역의 주택가는 전환지역에 비해서 아주 낮은 35만원 정도이다. 그러나 임대가는 1평 정도의 방 1개가 전세로 100만원 정도이다. 전세가격에서의 차가 거의 없는 것은, 이 지역이 임대를 위한 주택의 수요가 크며, 재개발 사업에서 低所得層을 위한 주택 건설이 고려되지 않았기 때문이다.

위와 같은 현상을 통하여 다음과 같은 세 가지 사실을 알 수 있다. 첫째는 도시내부의 주택지가 住居地域으로 높이 選好되고 있는 것이고, 둘째는 재개발 사업으로 都心地를 생활의 근거로 하는 低所得層을 위한 주택이 不足하여졌다는 것이며, 셋째는 재개발 사업으로 전환된 지역은 물론이고 비전환지역도 주택가의 上昇을 보게 되었다는 것이다.

#### 4. 再開發 事業에 대한 住民의 態度

1974년 이 지역이 재개발 사업지역으로 指定·公告되었을 당시에, 이곳의 가구당 인구는 9명이

넘었으며, 취업자의 90% 이상이 單純勞動과 接客業所에 종사하는 사람들이었다. 이와같이 주민의 대부분이 저소득층이었으므로, 재개발 사업에 따른 경제적인 부담 때문에 재개발 사업을 기피했다고 한다. 당시에 이 지역은 賃賃居住자가 많아서 반대가 더 심했는데, 그들이 반대한 이유는 建物所有者보다 賃賃者 자신들의 피해가 더 크다고 생각했기 때문이었다.

再開發 事業으로 인하여 그 지역의 임대거주자가 받게 된 피해는 다음과 같다<sup>39)</sup>. 첫째는 기존 불량 주택의 철거로 주거지를 변경해야 했고, 그에 따라서 직장을 바꾸어야 하는 문제를 겪었으며, 둘째는 재개발 사업 시행지역의 주변에 있는 주택의 임대가격이 上昇하여, 再定着하기 위한 경제적 부담이 加重되었고, 셋째는 임대 계약을 하여 거주하던 주택의 소유주로부터 임대 보증금을 돌려 받지를 못한 것 등이다.

住宅所有主도 재개발 사업에 따른 경제적 부담을 감당할 수 없어서 반대하는 경우가 많았다고 한다. 주택 소유주에게 발생된 경제적인 문제는 建築費와 임대자에 대한 보증금 지불 능력의 부족이었다고 한다. 이로 인하여, 전환지역에서 재개발 사업 이전에 거주하고 있던 가구중 484가구가 지금까지 거주하고 있다. 나머지는 대부분이 각자에게 해당되는 주택을 매매하여 負債를 갚고, 외곽의 저렴한 영세주택지구로 이사하였다고 한다. 이와 같이 1147가구 중에 57.8%나 되는 높은 人口置換이 일어난 원인은 첫째, 건축비용자금에 대한 월불입금 5만원을 지불할 능력이 없어서이고, 둘째로는 난방시설이 연탄 보일러와 석유보일러로 설계되어서 저소득층이 거주하기에 적당치 않기 때문이며, 셋째로는 월평균 수입이 30만원 이상이 아니면 생활을 유지하기가 어렵기 때문인 것으로 보여진다<sup>40)</sup>. 1975년 재개발 사업이 시행될 때에 統單位로 推進委員會가 구성되었지만, 이 추진위원회를 통하여 오히려 재개발 사업이 강력한 반대에 부딪혔다고 한다. 반대한 이유는 철거민에 대한 移住對策의 未備와 融資金 確保와 관련된 것이었다.

비전환지역의 주부 50명을 대상으로 재개발 사

39) 再開發 事業 施行當時에 田岳洞事務所에 근무한 사람들과의 면담에 의해 조사했다.

40) 田岳洞 어머니회 회장 김 명자씨와 田岳洞事務所 庶務 홍 광표씨의 견해에 따름.



업이 지역의 발전을 위해서 필요하가를 조사하였다. 설문에 응한 37명중 23명이 필요하다고 답하였고, 그 23명중 20명이 주택을 소유한 사람들이다. 필요없다고 답변한 14명중 8명이 임대거주자들이다. 재개발 사업이 시행되면 어떻게 하겠느냐에 대한 반응은 <表 8>과 같다. (대항에 표시한 14명중 8명은 임대거주자이다. 이것은 임대거주자가 1979년 재개발 사업시행 당시에 많은 반대를 하였었다는 것과 의미가 같은 것으로 보여진다. (가)와 (라)항에 답한 사람은 20명이다. 이것은 住居空間의 변화에 있어서 經濟的 過程의 重要性이 크다는 것을 말해 준다<sup>41)</sup>.

<表 8> 再開發 事業에 대한 態度

재개발사업이 행하여지면 어떻게 할 것인가?	응답자수
(가) 경제적 지원이 만족되면 참여하겠다.	14
(나) 이지역이 만족스럽지 못하니 이사하겠다	3
(다) 모든 것이 불확실하니 반대하겠다.	14
(라) 경제적인 문제로 참여하지 않겠다.	6

## 5. 住居地域에 대한 住民의 認識

한 지역의 집단에 의해서 성립되는 비슷한 意見의 一致는 空間組織의 形態를 만들어 낸다<sup>42)</sup>. 따라서 이 지역 주민들의 그 지역에 대한 주거지역으로서의 認識을 조사하는 것은, 이 지역의 실질적인 변화와 앞으로의 변화의 방향을 확인하기 위해 필요하다고 생각된다.

調査는 전환지역과 비전환지역의 主婦 각각 50명을 대상으로 이루어졌으며, 說問에 答한 결과에 의해서 集計된 것이다. 주부들을 대상으로 한 것은 주부들이 가족의 意思를 대표할 수 있다고 생각했기 때문이다. 설문에 답한 사람은 전환지역에서 41명이고 비전환지역에서 37명이다. 응답자중에 취업하고 있는 사람은 전환지역에서 20명이고, 비전환지역에서 9명이다.

먼저 이곳에서 계속해서 居住하고 싶은 사람을 조사했다. 그 결과는 <表 9>와 같다. (가)항에 표한 사람이 전환지역에서 66%, 비전환지역에서 64%로 나타났다. 두 지역의 주민이 모두 이곳을 주

<表 9> 繼續 居住與否

질문 : 앞으로도 계속거주할 예정인가	전환지역	비전환지역
(가) 계속 거주할 예정이다.	27	24
(나) 다른 지역으로 이사할 예정이다.	13	13
(다) 그저 그렇다.	1	
합 계	41명	37명

거지역으로 높이 선호하고 있으나, 전환지역의 주민이 더 크게 만족하는 것으로 보여진다.

다음에는 이 지역이 住居地域으로서 만족스러운 이유에 관해 질문했다. 이 질문에 대해서는 1개 이상의 항목에 ○표하도록 하였다. 결과는 <表 10>과 같다. (가)항에 가장 높은 응답을 보였으며, 전환지역에서 계속 거주하기를 원하는 27명중 23명이 여기에 ○표하였다. 이것은 도심지 주변의 불량주택 지구의 재개발 사업이 職住近接의 유리한 위치로 효과가 크다는 것을 의미한다. (가)에 대한 응답이 높은 또 다른 원인은 전환지역의 배우자 취업율이 높기 때문인 것으로 생각된다. 즉 취업을 하고 있는 주부들의 家事勞動時間이 통근시간의 절감으로 확보될 수 있기 때문이다. (나)항에 답한 사람은 두 지역에서 25명으로, 都心地의 文化·便宜施設에 대한 접근의 용이함을 이 지역 주민이 유리하게 인식하고 있음을 의미한다. (다)항에 답한 사람은 전환지역에서 아주 많아 14명으로 나타난다. 이것은 지역의 향상을 주민이 意識하고 있음을 말해 준다.

<表 10> 住居地域에 滿足하는 理由

질문 : 이 지역에서 계속해서 살고 싶은 이유는?	전환지역	비전환지역	계
(가) 가족의 직장이 가까워서 통근이 편리하기 때문	23	11	34
(나) 가족이 도심지의 문화·편의 시설을 이용할 수 있기 때문	19	6	25
(다) 이웃의 수준이 향상되었고 그 수준이 서로 비슷하기 때문	14	8	22
(라) 시장과 상가가 가깝고 다양하기 때문	10	.	10
(라) 주변의 환경이 좋기 때문	2	.	2

이사하고 싶다고 답한 전환지역의 주부들은 대부분이 임대거주자로 높이 상승하는 임대료 때문이라고 하였다. 그리고 비전환 지역의 주부들이

41) Clark, W.A.C., 1981, "Residential Mobility and Behavioral Geography," in *Behavioral Problems in Geography Revisited*, eds. by K.R.Cox and R.G. Golledge, London: Methuen, & Co., LTD., p.193.

42) Fielding, 1974, *op.cit.*, pp.175~177.

移住하기를 원하는 곳은 비전환 지역의 13명중 8명이 전환지역이라고 하였다. 이것은 비전환지역의 주민에게 전환지역이 바람직한 곳으로 認識되고 있음을 의미한다.

앞으로의 再開發 事業에서 고려되어야 된다고 생각하고 있는 것에 대해서 조사하여 보았다. 이것은 재개발 사업이 이미 시행된 곳에서 관찰하는 것이 적당하다고 생각되어, 전환지역의 주부에게 질문했다. 해당 항목에 1개 이상 ○표하도록 하여 나타난 결과는 <表 11>과 같다.

<表 11> 再開發 事業에서 考慮되어야 할 事項

질문 : 앞으로의 재개발사업에서 고려되어야 할 것은?	응답자수
(가) 고층화의 방지	8
(나) 가족의 규모에 맞는 다양한 주택의 건설	32
(다) 재개발 사업에 참여할 수 있는 적절한 용자와 보상	20
(라) 자녀를 양육하기 위한 편의 시설	23
(마) 주택 가격의 상승 방지	12
(바) 고층화시켜서 보다 많은 공간을 확보시킴	17
(사) 교통의 편리를 위한 교통 수단의 확보	18
(세) 현재보다 가로를 더 넓힘	12
(재) 환경 오염의 방지	18

(나)항에 ○표한 사람은 41명중 32명이다. 이와 같은 주택의 多樣性에 대한 주민의 요구는 재개발 사업에 의한 주택건설이 지나치게 劃一化되고 있기 때문인 것으로 생각된다. 둘째로 높은 요구는 (라)항과 관련된 것으로, 이것은 이 지역의 配偶者 就業率이 71.8%로 매우 높다는 사실과 관계있는 것으로 생각된다. (다)와 (마)항은 재개발 사업에 따른 경제적인 부담의 문제와 관련되는 사항으로 높은 반응을 보인다. 그 이유는 전환지역으로의 再入住를 위한 용자금에 대한 월불입금 부담과 住宅價와 賃貸價 上昇에 따른 부담 때문인 것으로 간주된다.

주거지역에 대한 이 지역 주민들의 認識調査를 통해 다음과 같은 것을 알 수 있었다. 첫째는 도심지 주변에 위치하는 주거지역은 業務地域으로의 接近이 容易하므로, 주거지역으로 높이 선호되고 있다는 점이다. 둘째는 전환지역의 주민 스스로 그 地域의 水準이 높아졌다고 생각하는 것이다. 셋째는 비전환지역의 주민들도 再開發 事業의 효과를 肯定的으로 받아들이고 있다는 점이다.

그리고 넷째로는 재개발 사업이 주택의 개량이나 신축으로의 代置에만 치중해서는 안된다는 사실이다. 즉 재개발 사업의 내용을 결정할 때는 주민의 특성을 고려해야 한다는 말이다.

## 6. 結 論

이 論文의 목적은, 도시내부의 불량주택 지구가 재개발 사업의 시행으로 유력한 주거지역으로 변화되고 있는지를 밝히려는 데에 있다. 재개발 사업의 효과를 살펴보는 것은, 앞으로의 재개발 사업에서 고려되어야 하는 문제들의 方向提示를 위해 중요한 일이라고 생각되기 때문이다.

연구의 대상지역으로는 「靑底 3地區 再開發 事業地域」을 포함하는 서울特別市 鍾路區 母岳洞을 선정하였다. 그리고 재개발 사업이 시행되어 전환된 지역과 아직 시행되지 않은 지역으로 구분하여, (1) 住民의 構成, (2) 住宅現況, (3) 再開發 事業에 對한 住民의 態度 및 (4) 住居地域에 對한 住民의 認識을 조사하여 비교·분석하였다.

지금까지 위에서 論議하여 밝힌 사실을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 전환된 지역은 비전환 지역에 비해 人口密度가 낮고, 學力이 높으며, 自營商人과 專門職의 종사자가 많으며, 月平均所得이 높다. 이것은 재개발 사업이 住民構成에 있어서의 向上을 가져왔음을 의미한다.

둘째, 전환지역은 住宅의 所有規模가 크고, 家口住의 住宅所有率이 매우 높다. 이것은 이 지역의 家口主의 配偶者 有就業率이 매우 높아 家口當 實質所得이 증가하여 住宅購買力이 높아졌고, 住居地域으로서의 向上에 대한 住民의 滿足이 높아진 때문으로 해석된다.

셋째, 재개발 사업으로 전환지역의 住宅價의 높은 上昇을 보게 되었고, 이러한 현상은 심한 人口置換을 초래하게 하였다. 이것이 전환지역의 社會的 階層을 向上시키는 역할을 한 것으로 보여진다. 동시에 低所得層의 住宅不足을 일으켜서 비전환지역의 住宅價의 上昇을 초래했다.

넷째, 도시 내부의 不良住宅 地區는, 住民이 都心地에 인접하여 居住하는 데에 대한 有利함에 크게 滿足하므로, 적절한 經濟的인 支援이 있다

면 재개발 사업을 통하여 再復興을 시킬 수 있다고 생각된다.

다섯째, 주민의 住居地域으로서의 滿足이 전환 지역에서 매우 높다. 이것은 재개발 사업이 都心地에 인접하는 不良住宅 地區를 安定된 住居地域으로 造成했음을 말해 준다. 또 앞으로의 재개발

사업은 劃一化되어서는 안되며, 住民의 特性을 고려하여야 한다는 것이다.

마지막으로, 앞으로의 研究에서는 도시 내부의 재개발 사업지역의 向상이 재개발 사업으로 인한 것인지 아니면 位置上의 有利함이 效果를 더해준 것인지를 밝혀야 한다고 생각된다.

”

# A Geographic Study of Urban Renewal and Its Impact on the Residential Space: A Case Study of Muak-Dong

Eun-Sook Lee\*

## Summary

This study attempts to find out how deteriorated housing area of the inner city has been changing into desirable residential area in accordance with urban renewal, and to forecast the impact of urban renewal on the residential space in the future.

For the purpose of the study, I have attempted to analyze the demographic structures of inhabitants, the characteristics of housing properties, the demand and supply of households, and the people's attitudes to urban renewal policy as well as their perception of the residential space. The study area, Muak-Dong including Hyunjeo-3rd Dong, divides remarkably into two: redeveloped area and non-converted area.

The results may be summarized as follows; First, the converted area has low population density, a high proportion of people with higher educational backgrounds, white collar employees with higher incomes than people in the non-converted area. This means that the urban renewal programme has raised the

status of the socio-economic situation in the converted area.

Secondly, the ratio of home ownerships to tenants in the converted is higher than that of Seoul. This is because the wives are employed in a high percentage so that housing purchasing power is high. The scale of the housing is so small meanwhile the rental percentage of households declined.

Thirdly, housing value in the converted area has risen due to the urban renewal programme. This influences the out-movement of population. This displacement of population in the converted area raises its socio-economic status as well as creating a shortage of housing for low income families. It also pushes up the housing value in the non-converted area.

Fourthly, the people in the deteriorated area are satisfied with their location which provides access to the center of the city even though the area has deteriorated. The conclusion is that the government should continue the programmes in the future. The urban renewal programmes should not be uniform, and the characteristics of the neighborhoods have to be considered with much care.

---

*Geography*, Korean Geographical Society, No. 25, pp.28-39, 1982.

\*Graduate School of Ewha Womans University