

22. 재건축의 효율적인 추진방안

자료제공 : 한국감정원

이 자료는 지난 6월 25일 한국감정원 창립 30주년 기념 제2차 부동산 정책 세미나 주제발표문입니다. <편집자주>

박 환 용 (경원대학교교수)

I. 문제제기

우리는 급변하는 주택건설환경과 주택소비경향의 중심에 서 있다. IMF체제로 인해 조성된 낮은 토지가격과 최근 주택공급관련 일련의 조치에서 나타나는 주택건설시장의 규제완화는 재건축의 매력을 높이고 있는 동시에 재건축의 방향 설정에 커다란 영향을 미치고 있다. 특히 분양가 자율화와 평형별 공급비율 폐지는 재건축사업의 고유 특성을 다채롭게 변화시키는 역할을 특특히 할 것이다. 반면에 변화하는 주택소비경향은 친환경적인 주거환경을 뚜렷이 선호하는 경향을 나타내고 있어서 재건축의 설계 및 계획방향 설정에 시사점을 제시하고 있다.

그러나 이러한 변화들이 재건축에 긍정적인 영향만을 미치는 것은 아니다. 입지조건에 따라 재건축의 사업성이 크게 다르게 나타날 수밖에 없는 시장체제로의 전환을 의미하기 때문이다. 또한 용적률 확보의 차원에 머물렀던 재건축이 양적인 주거환경 개선에서 벗어나 최근 인기있는 도시근교의 주거단지 개발이 시사하는 바와 같은 질적인 주거환경 개선방안을 모색하지 못하면 주택시장에서 도태되는 결과를 초래할 것이다.

그러므로, 본 연구에서는 이러한 환경의 변화를 반영하여 삶의 질을 추구하는 재건축사업을 어떻게 활성화할 수 있는가에 대해 심층분석 하고자 한다. 이를 위해 재건축시장의 여건 변화와 잠재력을 살펴본 후 재건축 법제를 관련 항목별로 개관하였다. 그리고 서울시 및 강남구의 재건축사업 대상지의 관련데이터를 활용하여 공간분포별, 주택형태별, 대지규모별 개발전후의 세대수 비율 변화 등을 실증분석하여 재건축의 사업성 수준을 예고하는 지표에 대한 정보를 추출하고자 하였다. 이러한 분석을 바탕으로 삶의 질을 추구하는 재건축사업의 기본방향과 대응전략을 제안하였다.

Ⅱ. 재건축시장의 여건변화와 잠재력

1. 재건축시장의 작동원리와 주택건설시장의 환경변화

재건축이란 20년 내외의 노후·불량한 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 기존주택의 소유자가 설립한 조합을 통하여 신규주택을 건설함을 뜻한다. 신규주택건설의 재건축사업은 허용가능한 개발밀도하에서 기존주택 소유자의 주택수요를 충족시킬 뿐만 아니라 잉여주택을 외부에 판매할 수도 있어서 기존주택 소유자들에게 개발이익을 제공하는 역할을 한다.

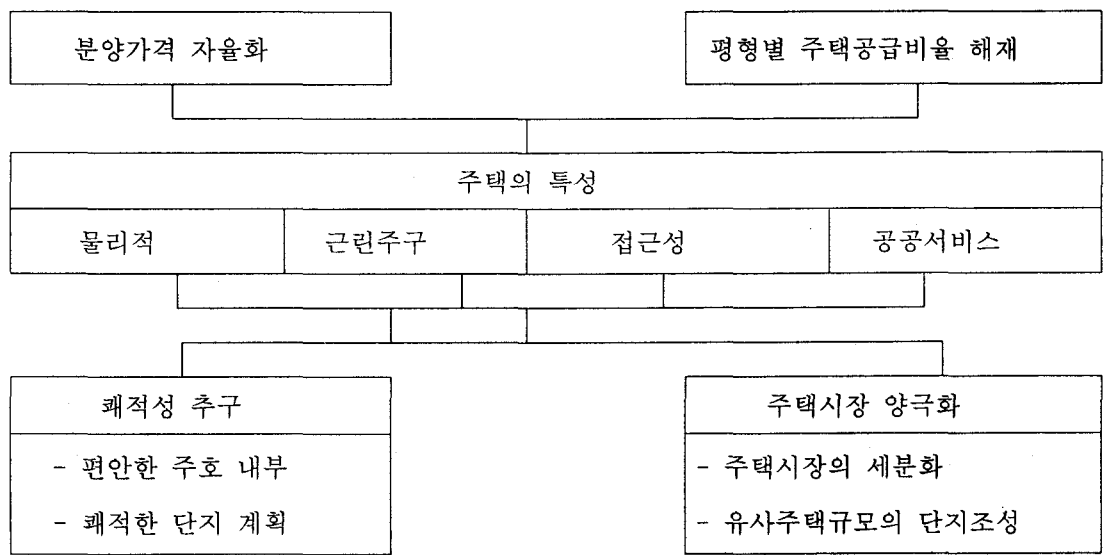
그래서 재건축은 기존주택 소유자에게는 주택규모의 확대와 신규주택의 공급을, 주택건설업자에게는 도시내 주택건설의 기회를, 그리고 외부주택수요자에게는 개발가능지 고갈의 상태에서 도시내 신규주택 구매의 기회를 제공한다. 이러한 재건축사업의 메카니즘으로 인해 이해관계자 범주에는 해당 주택단지의 주택소유자와 신규주택 공급을 담당하는 주택건설업자 외에도 외부에 소재하는 신규주택수요자가 포함되며 궁극적으로 해당 주택단지의 주거환경을 개선하는 사업인 재건축사업이 주택경기 의존적이 되는 작동원리를 지니게 된다.

최근의 재건축사업은 규제완화 차원에서 시행된 몇 가지 조치에 적지 않은 영향권에 있다고 할 수 있다. 대표적인 조치로는 분양가격 자율화와 평형별 공급비율의 해제를 들 수 있다. 이들 항목이 주택선택에 영향을 미치는 요인으로 거론되는 주택가격, 주택의 물리적 특성, 근린주구 특성, 주택의 공간적 입지, 해당지역의 공공서비스 수준 등의 요인들에게 상

당한 파급효과를 줄 것으로 판단된다.

분양가구제와 평형별 공급비율이 적용되었던 기존의 주택시장에서는 비가격요소가 주택 선택과정에서 우위를 차지하였으며 자연스럽게 주거입지가 주요한 결정요인이었다. 그러나 규제완화에서의 신규시장은 가격자율화와 평형별 공급비율의 복합적인 작용으로 주택가격의 상승 뿐만 아니라 주택단지조성의 새바람을 유도할 것으로 예상되어서 가격관련요소가 주택결정과정에 지대한 영향을 미칠 것으로 보인다.

이러한 규제완화로 인해 주택건설시장은 질적인 측면에서는 삶의 질을 확보하는 쾌적성 추구로 나타날 것이며 양적인 측면에서는 주택시장 양극화의 형태로 반응하게 될 것이고 부담능력측면에서는 재개발과 재건축을 활용하여 개발가능지를 확보하는 방향으로 변화할 것이다. 또한 주택건설시장의 변화가 가져오는 긍정적인 측면은 주택시장이 해당지역의 특성을 적절하게 반영하는 주택시장 분화현상과 다양한 주택수요를 주택건설에 투영할 수 있다는 점이다. 그러나 부정적인 측면은 빈익빈 부익부의 주택단지조성을 촉진할 것이며 점점 더 주택시장의 불균형을 심화하여 공간분포에 따른 점유형태와 주택형태, 그리고 소득계층의 분화가 나타날 것이다. 이러한 영향권에 도시내에서 개발되는 재건축·재개발이 가장 근접해 있어서 이에 대한 준비가 필요하다.



(그림 1) 최근 규제완화 조치의 주택건설시장 영향

2. 재건축에서의 자연환경과 쾌적성 위상

고갈되는 도시내 택지공급을 고려할 때 재건축에서의 자연환경과 쾌적성 확보는 주요한 개발요소로 작용할 것이다. 최근 표출되고 있는 주택소비경향은 주거단지의 특성적 측면에서 볼 때 차별성을 원하는 소형화, 개인주의에 기초를 둔 동질화, 노령화되는 소득계층의 전원지향 등으로 나타나고 있다. 또한 물리적 측면에서는 고밀에서 중저밀로, 고층에서 중저층으로, 대규모에서 중소규모로 다각적인 변신이 주택단지 조성에서 인지되고 있다. 이러한 변화추이의 공통적인 사항은 자연환경과 쾌적성을 중시하는 주택소비경향이다.

이와 관련하여 최근 양호한 주거환경과 접근성 중 어느 요인을 주거지 선택과정에서 더 중요하게 고려하는가에 대한 실증연구가 있었다. 서울시 전체 아파트중 1978~1990년의 기간동안 분양된 아파트를 대상으로 아파트 가격에서 차지하는 비중을 분석한 연구에 의하면 입지에 따른 아파트의 가격차이는 중심지에 입지한 아파트의 가격상승률보다 환경적으로 쾌적한 곳의 아파트 가격상승률이 점점 더 커지고 있다는 사실을 확인하였다. 또한 사회경제적 수준이 다른 자치구 3개를 추출하여 입지에 따른 아파트의 가격차이를 비교한 결과 과거에는 중심지에 있는 아파트의 가격이 높았는데 시간이 흐름에 따라 공원이나 산기슭에 있는 아파트의 가격이 높아지는 가격 역전현상이 나타났다고 분석하였다.(임현진·원미연 1998)

또한 공동주택단지의 쾌적성을 평가하는 적주성 수준을 통해 기존주택단지의 조성현황 문제점과 향후 조성방향을 진단하기도 한다. 적주성의 수준이란 주택단지가 얼마만큼 주민들이 생활하기에 쾌적한 필요시설과 공간을 갖추고 있는가를 보여주는 수치이다. 적주성 관련지표로는 총외부공간비, 생활가능공간비, 레크레이션 공간비, 거주세대당 주차대수 등이 포함된다. 주택단지의 외부환경 조성과 관련하여 발표한 연구에 의하면 우리나라의 주택단지 총외부공간과 생활가능한 공간은 용적률이 높아질수록 감소되는 경향이며 대부분 미국 연방주택청(FHA)이 제시하는 지표기준보다는 상회하는 것으로 나타났다. 그러나 레크레이션 공간은 FHA지표와 비교하여 터무니없이 낮게 나타났으며 주차기준 또한 FHA 기준에 미달하는 것으로 나타났다.(임창복 1995)

이러한 현행 주택단지의 조성수준으로 인하여 주택단지에 대한 수요는 자연스럽게 자연환경과 쾌적성에 대한 중시로 이어지고 있으며 최근 서울시에서 시행되고 있는 재건축과

재개발의 주택단지개발에서 애용되고 있는 친환경적 주거단지 또는 자동차없는 단지계획 등은 이러한 수요에 대응한 개발전략이다.

3. 서울시 주택시장의 재건축 잠재력

주택시장의 재건축 잠재력은 주택재고의 노후도에 큰 영향을 받는다. 서울시 주택시장의 노후정도를 파악하고 서울시의 재건축 잠재력을 가늠하고자 천리안에 수록된 자료를 통해 서울시 아파트 노후도를 분석한 연구결과에 의하면 1994년 현재 서울시 아파트의 연도별 분포는 6층이하의 경우 75년 -79년이 32.5%로 가장 많았으며 그 다음으로 80년~84년이 25.9%를 차지하였다. 6층초과 아파트의 경우 85년 이후가 56.1%로 가장 높은 점유도를 보였으며 차순위는 80~84년의 25.1%이었다.

〈표 1〉 아파트의 건축년도별 층수별 분포(1994년 현재)

건축년도	6층이하		6층초과	
	N	%	N	%
59년 이전	1,013	14.9	1,305	1.0
60년~69년	3,940	4.5	30	0.06
70년~74년	13,837	12.2	4,730	2.85
75년~79년	60,686	32.5	37,288	15.0
80년~84년	39,110	25.9	62,520	25.1
85년 이후	4,630	10.1	152,490	56.1
계	123,216	100.0	258,363	100.0

자료 : 천현숙, 1994. 6, “재건축제도의 문제점과 개선방안,” 주택금융 168 : 5

재건축이 20년 내외의 건축년도를 가진 불량 및 노후주택을 대상으로 시행되는 사업이기 에 순수하게 건축년도만을 기준으로 판단할 때 6층이하의 아파트는 21세기가 시작되기 전 까지의 시간이 가장 재건축사업을 활성화할 수 있는 시기이며 차기의 5년 또한 좋은 사업

기회를 제공할 것이다. 특히 6층이하의 아파트는 재건축시 외부수요자에게 공급가능한 잉여주택을 생산할 가능성이 6층초과 아파트보다 높기에 더욱 큰 잠재력을 지니고 있다.

반면에 6층초과 아파트의 경우 75~79년은 15.0%, 80년~84년은 25.1%의 수치를 보이고 있어서 재건축 시차에서는 조금 늦게 나타날 것으로 예상되나 아파트의 절대적 수치에서 6층이하에 비해 2배 정도의 점유율을 보이고 있기에 재건축 물량 측면에서는 상당한 수치이다. 다만, 6층초과 아파트는 법정밀도 또는 허용밀도에 근접한 용적률을 적용하여 개발한 사례가 대부분이기에 재건축으로 인한 잉여주택의 가능성은 해당지역의 개발밀도가 어느 정도 변화될 수 있느냐에 좌우된다.

Ⅲ. 재건축 법제의 개관

1. 재건축의 법적 근거

1) 재건축의 법적 근거와 특징

재건축사업은 '83년 이후 시행된 합동재개발사업의 영향을 받아 노후아파트에 대한 재건축 지구지정의 요구가 증대하였으며 특히 사업성이 높다고 판단되는 저밀저층 아파트의 재건축에 대한 관심이 집중되었다. 재건축의 법적 근거는 주택건설촉진법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 기초하고 있다. '87년 12월 주택건설촉진법의 개정으로 재건축사업의 법적 근거가 마련되었으며 동년 시행령개정을 통하여 재건축대상의 공동주택 판단기준 및 조합설립에 관한 규정을 보완하였다.

재건축사업의 주된 대상은 공동주택이며 특수한 경우의 단독주택과 아파트지구에 건립된 공동주택도 범주에 포함된다. 단독주택의 경우 원칙적으로는 단독주택만의 재건축은 불가능하며 주축법 시행령 제4조 제2항에 의거하여 시장 등이 재해방지를 위해 재건축이 필요하다고 인정하는 경우에만 한정적으로 재건축을 허용하고 있으며 단독주택 재건축의 사업시행을 위해서는 소유권자의 100% 동의를 필요로 한다.

최근 아파트지구의 재건축 방법에 관해 많은 논란이 있었다. 그 배경은 아파트지구가 토지이용도의 제고와 주거생활의 환경보호를 위해 아파트의 집단적인 건설을 필요로 할 때 도시계획지구로 결정된 지구이기 때문이다.(도시계획법 제18조제2항, 동시행령 제16조) 특히 아파트지구 개발사업의 시행절차에 관하여는 주축법 22조에서 도시재개발법을 준용하도록 명시하고 있으며 다만, 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사가 사업주체인 경우에는 그러하지 아니할 수 있다. 또한 아파트지구 개발사업은 도시재개발사업으로 명문화하고 있다.

〈표 2〉 재개발사업과 재건축사업의 비교

구 분	재건축사업	재개발사업
근거법률	주택건설촉진법	도시재개발법
사업성격	민간개발사업	도시계획사업
기본계획수립	규정없음	불량주택재개발 기본계획
사업주체	건물소유자의 재건축조합, 공동사업자의 민간건설회사	건물 및 토지 소유자
지구지정	불필요	필요
조합구성원	건물소유자	건물 및 토지소유자, 세입자
사업시행자	재건축조합, 주택건설사업자	조합, 지방자치단체, 대한주택공사, 특수법인 및 제3개발자
세입자대책	세입자대책 없음 당사자간의 임대차 계약	사업계획결정 고시일 현재 3월이상 거주세입자 대상 - 영구임대주택 입주권리 부여 - 주거대책비 지급
관리처분	인허가상의 불필요 (업무상 필요하거나 절차 간단)	인허가 필요 (절차 복잡)
주민동의	① 80%이상 동의 (조합설립인가 공동주택) ② 사업승인시 100% 동의	① 토지면적의 2/3이상, 토지 및 건축물 소유자총수의 2/3이상 ② 공사착수전까지 건물소유자 총수의 80%이상

그러나 실제로 서울시 아파트지구 개발에서는 공동주택의 재건축과 같은 방법으로 추진하고 있으며 대표적인 사례가 서울시 송파구 잠실지구 재건축 등이다.

재건축 재개발과 비교하여 장단점을 서술하면 다음과 같다. 첫째, 주택건설촉진법에 근거한 민간개발사업으로 지구지정이 불필요하다. 둘째, 공공차원의 기본계획 등을 수립할 의무가 없어서 개발계획의 수립과 추진기간이 단축될 수 있다. 셋째, 세입자를 위한 대책이 필요없기에 수월한 사업시행이 가능한데 이는 반대로 대규모 재건축사업이 시행될 경우 세입자 주택확보에 대한 문제로 내재하고 있다.

2) 재건축의 시행요건

재건축 사업의 대상지역 지정요건은 현재의 주택수준이 안전사고의 우려, 과도한 비용 소요, 현저히 낮은 효용 등 다음의 항목에 해당되어야 한다.

- ① 아파트 또는 연립주택으로 건물의 훼손 또는 일부 멸실되어 안전사고 우려가 있는 지역.
- ② 준공후 20년이 경과하여 건물가격에 비하여 과도한 수선, 유지비, 관리비용이 소요되는 주택.
- ③ 준공후 20년이 경과하고 주거환경이 불량하여 재건축비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택,
- ④ 기타 도시미관, 토지이용도, 난방방식, 구조결함, 부실시공 등으로 재건축이 필요한 주택.

재건축의 사업시행자는 재건축조합 및 주택건설사업자이며 시행방법은 기존주택소유자 20인이상이 재건축조합을 설립하여 주민자율적으로 건축하는 민영사업이다. 다만, 시장 등에 의한 재건축사업이 시행될 수 있도록 규정하고 있는데, 건축법시행령 42조 5에 의하면 주택의 구조상 사용금지의 필요가 있는 경우와 천재지변 등으로 인한 주택붕괴로 신속한 재건축이 필요한 경우로 한정하고 있으며 시행방법은 직접시행, 대한주택공사, 지방공사의 대행 등이 가능하다. 그러한 경우 당해 대지 및 건물의 소유자에게 내용을 통보하여 10일 이내의 기간에 대지 및 소유자의 의견을 청취하도록 명문화하고 있다.

또한 대통령령이 정하는 규모이상의 재건축사업 발생시 처리에 대한 규정을 신설하였다. 건축법 시행령 42조 7에 의하면 대통령령이 정하는 규모이상이라 함은 노후불량주택의 수

가 1천세대 이상이거나 재건축사업 시행지역의 면적이 5만㎡이상인 경우를 뜻하며 이러한 경우 시장 등은 재건축사업이 신속하게 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다고 명시하였다.

2. 재건축 시행절차

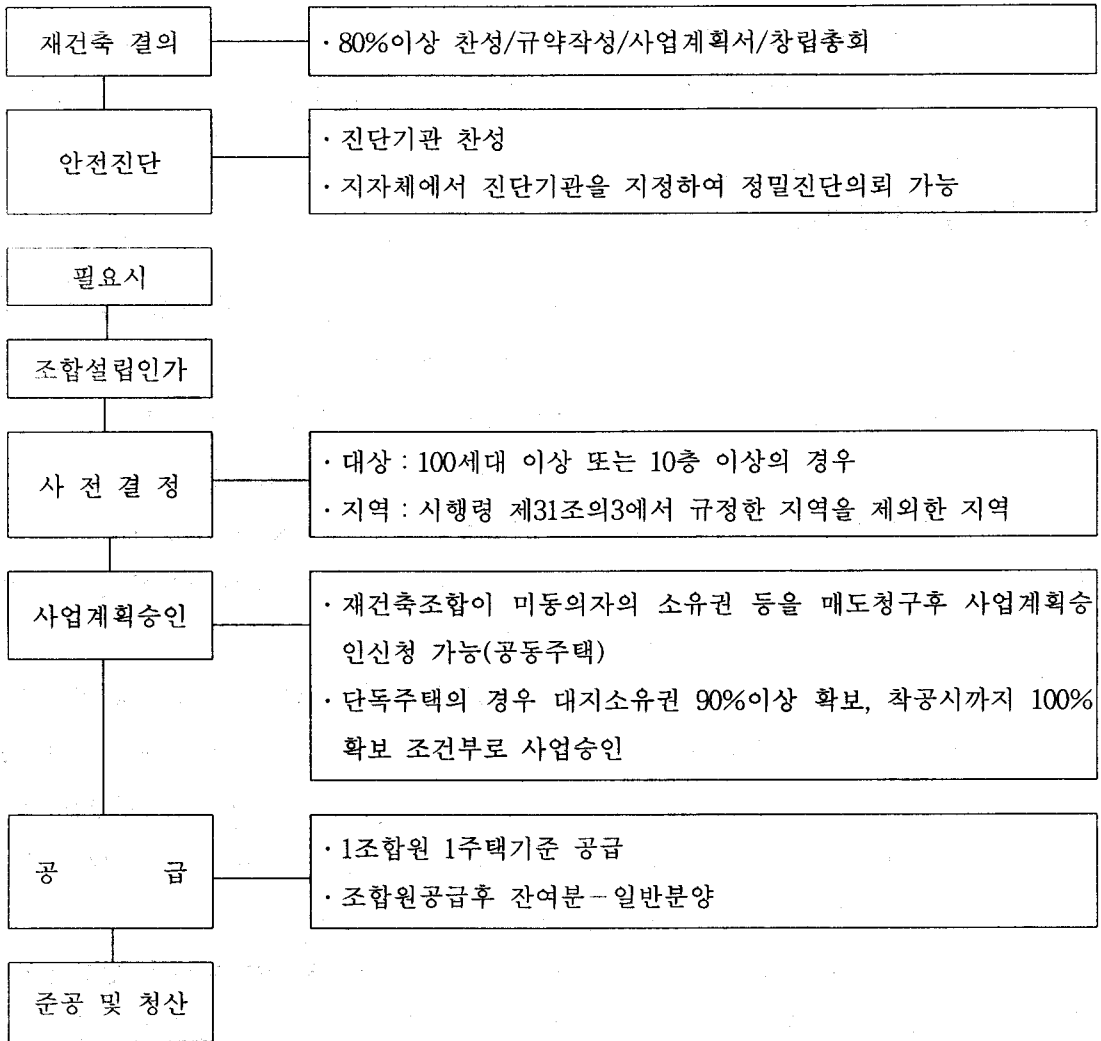
개략적인 재건축 추진절차를 살펴보면 다음과 같다. 재건축 결의는 집합건물소유 및 관리에 관한 법률 제47조에서 규정한 사업시행을 위한 동의율에 의해 가능하다. 재건축 결의시 필요한 동의율은 구분소유자 및 결의권의 80% 이상이며 사업계획 승인시 90% 이상, 사업착공시 소유권 100% 동의율을 필요로 한다. 재건축 결의 사항은 집합건물소유 및 관리에 관한 법률 제47조 3항에서 규정하고 있으며 세부사항은 ① 신건물의 설계 및 개요, ② 건물의 철거 및 신건물의 건축소요비용 계산액, ③ 철거 및 신축의 소요비용 분담에 관한 사항, ④ 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항 등으로 구성되어 있다.

안전진단은 재건축여부를 결정하는 핵심 추진단계이다. 안전진단의 기관선정과 진단결과에 대한 지속적인 논란으로 인해 안전진단의 신청과정을 수정하였다. 신설된 주축법 44조 3에 의하면 재건축하는 경우 시장 등에게 안전진단을 신청하고 시장 등은 안전진단을 실시할 기관을 지정하여야 하며 안전진단의 실시가 필요없다고 인정한 노후 불량주택에 대해서는 안전진단을 생략할 수 있다고 규정하고 있다.

안전진단 기관과 안전진단 관련사항은 주축법 시행규칙 제32조 2에 따른다. 안전진단은 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제8조와 제9조의 규정에 의하여 지정받은 안전진단전문기관 또는 시설안전기술공단이 실시하며 안전진단의 사항은 다음과 같다.

- ① 건물의 구조안전 및 설비에 관한 사항
- ② 건물의 가격, 수선·유지비 및 관리비용에 관한 사항
- ③ 재건축에 따른 토지이용도 및 경제성 판단에 관한 사항
- ④ 재해의 위험여부에 관한 사항
- ⑤ 도시미관·토지이용도·난방방식·구조적 결함 또는 부실시공 등의 재건축이 불가피한 사유
- ⑥ 재건축에 관한 종합 의견

재건축사업의 사전결정은 100세대 이상이거나 10층이상의 주택을 건설하고자 하는 경우



(그림 2) 재건축 추진절차

에 해당되며 주축법 시행령 제31조 3에서 규정한 지역은 제외한다. 사전결정의 내용에는 ① 주택의 배치 및 층의 수, ② 주택의 규모 및 건설호수, ③ 건폐율 및 용적률, ④ 진입도로 등 간선시설의 위치와 규모 등으로 구성된다.

사업계획의 승인대상은 20호 이상의 주택 또는 1만㎡ 이상의 일단의 대지를 조성하는 경우로 규정하고 있다. 다만, 도시계획구역중 상업지역 또는 준주거지역에서 주택의 시설 및 주택을 동일건축물로 건축할 경우 다음 두가지 사항을 충족시키는 사업은 승인대상에서 제

외된다. ① 주택의 규모가 건설교통부령이 정하는 기준이하인 경우, ② 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 합계비율이 90% 미만인 경우가 이에 해당된다. 이 조항을 활용하여 준주거지역과 상업지역에서, 그리고 시장재개발에서 주거위주의 주상복합건물이 등장하게 된다.

IV. 재건축 대상지의 개발현황 분석

1. 서울시 재건축의 개발추이

재건축사업의 개발추이는 연도별, 공간구조별, 해당 주택단지의 특성별 차이로 인해 많은 다양성을 보일 것으로 판단된다. 본 연구에서는 서울시를 대상으로 재건축조합의 연도별 설립현황을 살펴보고 1997년 자료를 활용하여 재건축사업의 공간적 분포 추이를 분석하고자 하였으며 재건축사업의 결정요인중의 하나인 세대수 비율 변화가 어떠한 분포로 나타나는가를 실증분석하였다. 그리고 서울시 강남구의 재건축사업을 대상으로 재건축 관련 결정요인간의 상관관계와 분포상황을 통해 재건축 사업성에 대한 시사점을 도출하고자 하였다. 각각의 데이터가 갖는 내용이 상이하여 일관성있는 분석보다는 각 데이터의 특성을 활용하는 방향으로 분석하였다.

1) 재건축 조합설립의 연도별 현황 추이

서울시 재건축사업의 연도별 조합설립 추진현황은 점차 높아지고 있는 재거녹의 관심을 반영하고 있다. 1996년 3월 현재 조합설립수 통계에 의하면 90년 이전에는 10개에 불과하던 수치가 95년 101개로 크게 증가하였으며 특히 93~95년에 괄목할만한 조합설립의 성장이 있었다. 주택형태별 추진현황 추이는 점차적으로 연립주택의 비중이 높아지고 있으며 단독주택의 조합설립수 또한 아파트에 비해 상대적으로 높은 수치를 보이고 있다.

〈표 3〉 서울시 재건축사업 추진현황(1996년 3월 31일 기준)

기준 연도	단독주택			연립주택			아파트			계		
	조합수	기존 세대수	계획 세대수	조합수	기존 세대수	계획 세대수	조합수	기존 세대수	계획 세대수	조합수	기존 세대수	계획 세대수
90년이전	1	110	583	7	372	412	2	450	499	10	932	1,494
91년	1	60	146	3	183	1,152	5	1,725	2,642	9	1,968	3,940
92년	2	501	2,030	10	703	1,814	4	678	1,416	16	1,882	5,260
93년	7	573	1,660	26	1,718	4,299	11	1,607	3,115	44	3,898	9,074
94년	11	1,069	5,056	37	1,689	4,543	7	1,457	3,119	55	4,215	12,718
95년	10	1,062	4,512	78	4,664	12,048	19	5,632	10,674	101	1,1357	27,234
96년 3월	3	453	1,508	14	888	2,334	3	494	1,018	20	1,835	4,860
계	35	3,827	14,693	169	10,217	26,519	51	12,043	22,483	255	26,087	63,695

연도별 기존세대수 대비 계획세대수의 비율변화는 91년까지는 1.6~2.0배의 수준을 유지하다가 92년이후 2.4~3.0배의 수치로 증가하는 경향을 보였다. 주택형태별로는 당연히 단독주택이 타주택형태에 비해 상대적으로 높은 수치를 보여서 90년이전 5.3배, 92년이후 4.0~4.7배의 범위를 보였다. 연립주택의 경우 91년의 6.3배를 제외하고는 2.5배 내외의 수치로 나타났으며 아파트는 1.5~2.1배의 분포를 보였다.

2) 재건축사업의 공간적 분포상황

재건축사업 추진현황은 행정구역별 주택수준에 따라 각기 다른 개발패턴을 보일 것으로 예상된다. 이를 위해 1997년 3월 현재 서울시에서 추진된 재건축사업을 대상으로 공간분포별 점유형태별 추진현황을 기존세대, 계획세대, 기존세대 대비 계획세대의 비율변화 등으로 분석하였다.(부록 <표 1> 참조). 공간분포의 구분을 위해 서울시 도시기본계획의 도시공간구조에서 제시하고 있는 권역을 이용하여 도심권, 동북권, 서북권, 동남권, 서남권 등 5개권

역으로 구분하였다.

〈표 4〉 서울시 권역별 주택유형별 세대수 변화

공간 분호	주택유형								
	단독(세대)			연립(세대)			아파트(세대)		
	기존	계획	비율	기존	계획	비율	기존	계획	비율
도심권	45	105	2.33	186	548	2.95	5,002	8,989	1.79
동북권	2,994	12,537	4.19	7,741	22,521	2.94	4,830	8,774	1.87
서북권	775	3,198	4.13	2,198	7,653	3.48	4,107	6,791	1.65
동남권	414	1,722	4.16	3,305	9,521	2.88	8,874	15,830	1.78
서남권	1,082	5,125	4.74	8,369	21,355	2.55	11,853	24,468	2.06
총 계	5,310	22,687	4.27	21,799	61,598	2.83	34,666	64,852	1.87

주 : 도심권-종로구, 중구, 용산구

동북권-동대문구, 성동구, 광진구, 중랑구, 성북구, 도봉구, 강북구, 노원구

서북권-은평구, 서대문구, 마포구

동남권-서초구, 강남구, 송파구, 강동구

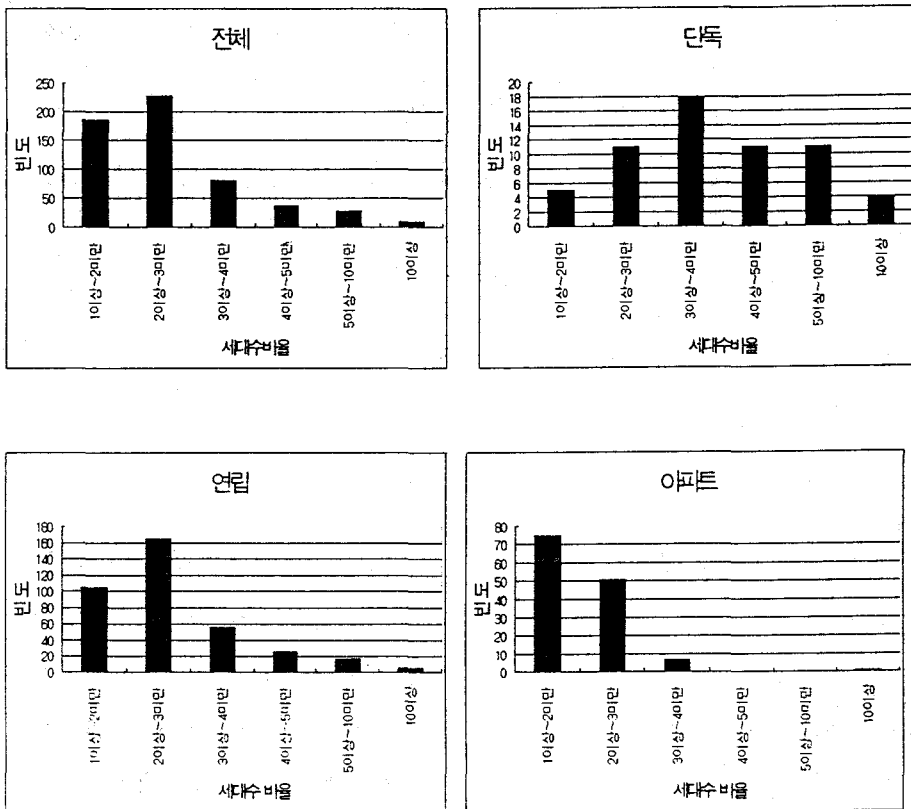
서남권-강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 관악구, 동작구

주택유형별 세대수비율 변화는 단독주택이 4.27배로 가장 높았으며 그 다음으로 연립주택 2.83배, 아파트 1.87배 순이었다. 세대수 비율변화의 행정구역별 차이를 살펴보면 단독주택의 경우 서남권이 4.74배로 가장 높았으며 도심권이 2.33배로 가장 낮았고 중간권역의 수치는 4.13~4.19배의 수치를 보였다. 연립주택의 경우, 서대문구과 마포구의 서북권이 3.48배로 가장 높았고 서남권이 2.55배로 가장 낮았으며 중간권역은 2.88~2.95배의 수치이었다. 아파트의 경우 서남권이 2.06배로 가장 높았으며 중간권역은 1.65~1.87배, 서북권은 가장 낮은 1.65배의 수치를 보였다.

3) 재건축사업의 세대수 변화비율 추이

재건축사업의 사업성을 좌우하는 요소는 일반적으로 주택단지의 물리적 요소, 근린주구의 토지이용 현황, 직주 및 대중교통시설의 접근성, 공공서비스의 수준, 그리고 가격관련경제적 요소 등이다. 특히 기존 호수밀도의 수준은 재건축사업 타당성의 여러 요소에 다양한 영향을 미칠 것이다.

이와 관련하여 본 연구는 기존세대수 대비 계획세대수의 비율이 주택형태별 준공년도별로 어떻게 다양한 분포를 보이는지를 살펴보았다. 먼저 세대수비율 분포는 전체와 주택형태별 분포가 크게 다르게 나타났으며 분포형태는 단독주택의 정규분포외에는 거의 모두 좌측

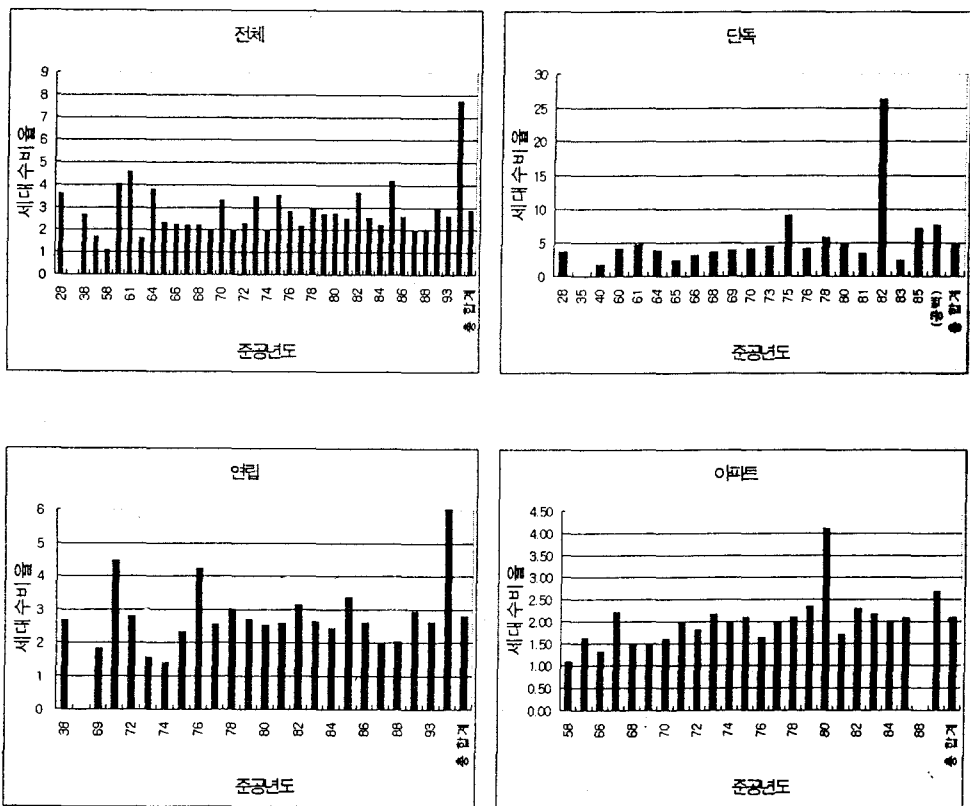


(그림 3) 주택형태별 세대수 비율 변화 분포

으로 치우치는 분포를 보였으며 예상한 바와 같이 단독주택이 타 주택형태와는 비교가 되지 않을 정도의 높은 개발밀도 변화를 보였다. 전체표본의 분포에서 나타난 세대수 변화비율은 2~3배의 비율 범위에 39.8%가 집중하였으며 그 다음으로 32.6%가 1~2배의 비율범위에 속하였다.

단독주택의 경우 30%가 3~4배에 속하였으며 2~3배, 4~5배, 5~10배 범위에 각각 18% 정도가 분포하는 것으로 나타났다. 연립주택의 경우 가장 높은 세대수비율을 보인 범위는 2~3배 44%이었으며 그 다음으로 1~2배가 28.1%이었다. 아파트의 경우 1~2배가 56.0%를 차지하였으며 2~3배가 38.1%로 나타났다.

다음은 재건축사업에서 준공년도별 세대수 비율의 변화는 어떻게 나타나는가를 살펴보았



(그림 4) 준공년도별 세대수 비율 변화 분포

다. 주거지역의 개발밀도 관련요소들이 시간이 흐름에 따라 점차 완화되는 추세로 변모되어 왔으며 이에 대해 개발밀도와 계획지표간의 관계분석 등 다양한 연구가 진행되었다. 이론적으로는 시간이 흐름에 따라 건축법규가 완화되었고 도시거주밀도도 상당히 증가하였기에 준공년도 대비 세대수비율의 분포는 안쪽으로 휘는 분포의 곡선을 보일 것으로 예상되었다.

분석결과는 준공년도의 변화에 따라 세대수 비율은 거의 변화하지 않는 것으로 분석되었으며 주택형태별로 구분된 준공년도별 분포는 다르게 나타나기는 했으나 전체적인 분포형상은 이론적으로 예측된 분포보다는 시간의 흐름에 반복적인 굴곡을 보이는 평이한 분포를 보였다.

단독주택의 경우 75년, 82년, 85년의 재건축사업대상지가 거의 10배에 육박하는 세대수 변화비율 수치를 보였으며 특히 82년은 25배 정도의 높은 수치이었다. 연립주택의 경우 70년과 76년에 준공된 대상지가 가장 높은 세대수 비율 변화를 보였으며 그 다음 그룹의 준공년도는 78년, 82년, 85년, 90년이었다. 재건축 대상의 아파트에서 세대수 비율이 가장 높은 준공년도는 80년이었으며 그 다음 그룹에 67년, 73년, 75년, 그리고 81년을 제외한 78~86년의 기간이었다.

실증분석에서 지적된 준공년도들은 건축법규의 개정으로인한 개발밀도 감소의 시점에다가 현장에서의 시차적응기간을 고려하여 계산한다면 어느정도 적절하게 대응하여 개발되었다고 풀이할 수도 있겠으나 그 연도를 기점으로 세대수비율이 전체적으로 증가한 것은 아닌 것으로 분석되었음을 지적하고자 한다.

일반주거지역의 용적률과 건폐율의 변화를 간략하게 기술하면, 77년에 용적률 200%, 건폐율 25%로 상향조정되었으며 79년 용적률 180%, 건폐율 20%로 하향조정되었다. 82년에 건폐율이 25%로 증가되었으며 85년 건폐율 30%, 용적률 300%, 90년 용적률 400%로 상승조정되었다(줄고 1998). 그러므로 79~85년까지가 가장 낮은 개발밀도로 조성된 시기이었다.

2. 서울시 강남구 재건축의 밀도변화

1) 아파트 재건축사업의 타당성 관련 변수의 상호 연계성

재건축사업의 타당성을 확보하기 위하여 재건축사업 대상지를 분석할 수 있는 간략한 지

표가 필요할 것이라는 판단하에 어떠한 재건축 관련 지표가 가장 재건축사업 대상지를 적실하게 반영하는지를 살펴보고자 하였다. 97년 현재 강남구 소재의 재건축사업 추진 공동주택의 데이터를 이용하여 재건축 관련 변수간에 형성된 상관성을 분석하기 위하여 준공년도, 기존세대수 대비 계획세대수의 비율, 대지면적, 용적률 변화 등을 중심으로 상관계수를 분석하였다.

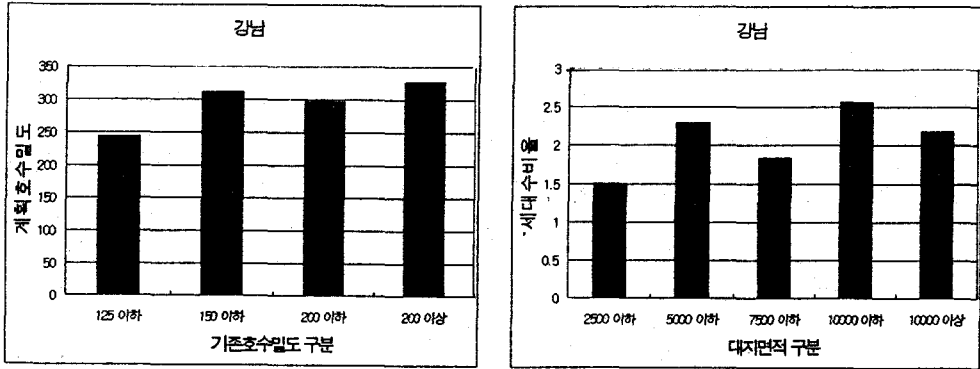
분석결과는 세대수비율과 용적률변화간의 상관계수가 0.729로 예상한 바와 같이 높게 나타났다으나 기타 변수간에는 상당히 낮은 연관성을 보였다. 준공년도와 세대수 비율과의 관계 또한 0.275 정도의 수준이고 그 외는 0.1이하의 수치를 보였다. 특히 준공년도와 용적률의 변화간의 관계는 -0.082 정도의 수준이었으며 대지면적과 용적률변화의 상관계수도 0.096으로 대단히 낮은 수치이었다.

2) 아파트 재건축사업의 기존호수밀도별 계획호수밀도 변화

재건축사업시 기존호수밀도와 계획호수밀도는 어떠한 관계를 설정하는지에 대하여 분석하였다. 그 관계는 다른 변수가 일정하다는 조건하에서는 일반적으로 기존호수밀도가 높아질수록 계획호수밀도는 낮아질 것이다. 왜냐하면 재건축사업의 일반적인 패턴이 허용가능한 용적률을 거의 만족시키는 수준으로 건설하고 있으며 최근까지의 주택단지계획시 평형별 주택공급비율이 설정되어 있어서 단순히 두 형태의 호수밀도만을 비교하더라도 그러한 상관관계를 나타낼 것으로 기대하였다.

강남구 아파트 재건축사업지를 대상으로 분석한 결과는 예상과는 다르게 추출되었으며 기존호수밀도가 낮을수록 계획호수밀도 또한 낮게 계획하는 것으로 나타났다. 기존호수밀도를 4그룹으로 구분하여 분석한 결과 또한 유사한 분포를 더욱 뚜렷이 보여주었다. 기존호수밀도 125호 이하에서는 계획밀도가 243호로 나타났으며 극단적인 사례단지를 제외한 경우에는 계획밀도는 271호로 높아졌다. 반면에 기존호수밀도 125~150호의 범위에서는 계획밀도가 311호로 증가하였으며 150~200호의 그룹에서는 296호로 계획밀도가 조금 감소하였다가 200호 이상의 기존호수밀도를 지닌 주택단지에서는 계획밀도가 다시 327호로 크게 상승하였다.

이러한 계획호수밀도의 변화는 일반적으로 적용하는 밀도수준에 비해 상당히 높은 수치이다. 특히 아파트지구개발기본계획 수립에 관한 규정 제8조에 의하면 3층이하의 연립주택은 60~150세대, 5층이하의 저층아파트 120~300세대, 6층이상의 고층아파트는 200~450세대로 계획되어 있다.



(그림 5) 강남구 재건축 관련요소의 분포

3) 아파트 재건축사업의 대지규모별 세대수 변화비율 추이

대지규모별 세대수 변화비율에 관한 분석에서도 예상 기대치와는 다른 분포를 보였다. 대지규모의 증가에 따라 일반적으로 예상되는 세대수 변화비율의 추이는 다른 변수가 동일한 조건이라면 증가하다가 어느 정도의 수준에서 상대적인 감소 수치를 보일 것으로 예상하였다.

분석결과는 일관성있는 분포를 보여주지 못하였다. 대지규모가 2,500㎡이하의 규모에서는 1.51배에 머물렀다가 2,500~5,000㎡에서는 2.3배로 증가, 5,000~7,500㎡에서는 1.84배로 감소, 7,500~10,000㎡이상에서는 2.57배로 다시 증가하였다. 그러나 10,000㎡이상에서는 2.19로 상당히 감소하는 경향을 보이는 등 대지규모별 세대수 변화비율이 일관성 있는 형태로 나타나지 않았다. 이는 개별사업대상지의 규모를 감안한 쾌적한 주거환경의 개발보다는 확보 가능한 최대 용적률을 추기한 결과로 해석된다.

V. 삶의 질을 추구하는 재건축사업 활성화 방안

1. 기본방향

현행 재건축은 주거환경을 구성하는 삶의 질 요소중 주택규모에만 관심을 집중하는 방향으로 추진되어 왔다. 하지만 이제는 주거환경의 개선이 양적인 삶의 질 추구 뿐만 아니라 질적인 삶의 질을 추구하는 방향으로 수정되어야 하는 시점에 와 있다. 근미래의 재건축사업에서 요구되는 기본방향은 다음과 같다.

첫째, 재건축 대상의 주택단지 개발밀도 수준은 도시공간구조속에서의 주거지역 위상을 반영한 개발밀도계획에 따라 일관성을 유지하여야 한다. 둘째, 재건축의 근간인 안전진단에 대한 객관적인 기준이 정립되어야 하며 교통·환경에 대한 종합적 평가체계를 수립하여야 한다. 셋째, 소형주택 감소를 최소화할 수 있는 임대주택 공급체계를 갖추어야 한다. 넷째, 무분별한 단독주택지의 재건축을 지양할 수 있는 저밀저층개발방안 설계가 규범적으로 제안되어야 한다. 다섯째, 시간의 흐름에 따른 주거요구의 변화를 수용할 수 있는 중장기적 측면의 적응적 재사용 방안을 강구하여야 한다.

문제점	기본방향	대응전략
끝없는 개발밀도 증가 안전진단 신빙성 결여 소형주택격감 무분별한 단독주택 개발 철거재건축 선호	개발밀도 일관성 유지 조합적 평가체제 소형주택 확보 저층저밀설계 제안 적응적 재사용 강구	용도지역 세분화, 차등용적율제 안전진단 선정 체계전환 임대주택 공급체제 커뮤니티 개념의 단독주택 개발 리노베이션의 기법 및 제도 개선

(그림 6) 재건축사업의 문제점과 대응전략

2. 활성화 방안

1) 지역특성을 반영하는 개발밀도 유지

이제까지의 재건축사업에서 나타난 개발패턴은 주택분양규제를 포함한 여러 형태의 주택공급 관련 법규 제한성을 감안하더라도 적은 비용으로 최대한 주택규모를 확보하려는 사업성 우선의 재건축 시행이 대부분이었다. 이로 인해 노후불량주택의 개선이라는 재건축의 본질보다는 오히려 주택호수 및 주택면적을 증가시킴으로써 주택소유자의 개발이익을 확보하는 방향으로 진행되는 경향이었다.

그리고 사업목적상 주택재개발사업과 유사하고 사업방식도 큰차이가 없음에도 불구하고 허용용적률은 재개발에서의 허용용적률 250%보다 크게 높게 나타나 사업성에서 빈익빈 부익부 현상이 두드러지게 나타나고 있다. 또한 단독주택지에서 연립주택지로, 그리고 공동주택지로의 전환이 가능해지면서 허용개발밀도가 지역지구제에 관계없이 증가할 수 있다는 논리를 제공하였다.

이러한 개발밀도의 일관성 결여를 개선하는 대안으로 첫째, 관련 제도검토가 거의 진행된 주거지역의 용도세분화를 적극적으로 도입하는 것이다. 둘째 대안으로 지역의 특성을 감안한 차등용적률제를 가능하게 하는 개발밀도지표를 정립하여 개발밀도는 주어지는 것이 아니라 개발수준의 성취도에 따라 획득된다는 개발논리를 조성하는 것이다. 단기적으로는 전자가 유용한 대안이 될 수 있으나 적용시 야기되는 민원을 감안한다면 신규개발시 적용할 수 있는 후자의 도입방안을 모색하는 것이 적절할 것이다.

2) 재건축 허용기준의 재정립과 안전진단기관 선정방법 전환

재건축 허용의 주된 기준은 20년의 경과년수와 건물가치의 잔존율이 관건이다. 현행의 안전진단 관련 법률은 주택건설촉진법과 시설물 안전관리에 관한 특별법이며 '95년까지는 전자의 법률에 의해, '96년 2월부터는 후자에 근거하여 안전진단을 실시하고 있으나 무리적 노후도를 판단하는 안전진단의 개관적인 판단기준이 미흡하다.

노후도 측정기준의 객관성 미비와 측정결과 분석의 합리성 결여로 인해 사업적 측면이

강조된 재건축 사업 추진을 무분별하게 강행할 여지가 있으며 아파트 주요 구조체의 내구 연한이 50년이상임에도 불구하고 관리 및 개보수를 고의적으로 소홀히 할 가능성이 다분히 잠재하고 있다.

이에 대한 대안으로는 최근 신설된 법제에서 명시하고 있는 바와 같이 지자체에서 일괄적으로 안전진단 업무를 관리하는 방안이 있으며 다른 대안은 안전진단 기관을 준공공기관으로 제한하는 방안이 있다. 전자는 지자체에서 안전진단기관을 선정하는 어려움을 떠안는 문제가 노정되어 있으며 후자는 준공공기관에 대한 특혜시비가 있을 수 있다. 하지만 95년 안전진단기관의 확대에 의해 특정 준공공기관에 대한 의뢰건수가 15건에서 1건으로 감소한 사실을 고려해 볼 때 현행 안전진단 방식으로부터의 획기적인 전환이 있어야 한다고 본다.

3) 교통 및 환경영향평가의 통합적 평가체계 구축

재건축 전후의 세대수 비교에서도 도출되었듯이 주택형태와는 관계없이 해당단지에 적용되는 허용용적률을 최대한 확보하려는 개발경향이 팽배해 있다. 조성단지의 개발밀도 증가는 대내적으로 주거환경의 쾌적성과 삶의 질을 제대로 확보하는 방향으로 단지계획이 진행되고 있는가에 의문을 제기하고 대외적으로는 그러한 개발로 인해 주변지역이 어느 정도의 외부효과, 즉 교통 및 환경영향의 파급효과가 존재하는가를 측정하여야 한다는 어려움을 내포하고 있다.

특히 아파트지구의 저밀도 아파트단지를 고밀로 개발하는데 따르는 문제점 적시가 미흡하다는 점을 지적하고자 한다. 왜냐하면 차량증가, 인프라 수용능력, 일조권 문제, 과밀화 등 주거환경의 악화가 예상되기는 하지만 어느 정도로 악화되는가에 대한 정확한 결과를 제출하지 못하고 있기 때문이다.

이를 위해 종합적인 평가체계가 구축되어야 한다. 특히 교통과 환경에 대한 평가는 개발 계획수립시 적실하게 반영될 수 있도록 건축 및 단지계획의 평가와 긴밀한 관계를 형성하도록 조정되어야 하며, 필요하다면 통합된 평가체계안에서 운용되도록 유도되어야 한다.

4) 준공공기관에 의한 중대형 임대주택 공급체계 수립

최근 완화된 조치중 분양가 자율화와 평형별 공급주택규모제한의 폐지는 소형주택 재고

의 감소에 큰 기여를 할 것으로 보인다. 현재 진행되고 있는 재건축사업 추진대상지는 저층 아파트단지이면서 10~17평의 소형주택이 밀집된 사례가 많으며 특히 저밀도 아파트지구가 더욱 그러하다. 예전의 제도에서는 최소 30%는 18평이하의 소형주택을 건축하도록 규정하였으나 최근의 완화조치를 통해 관련규정이 삭제되어 소형주택 확보에 어려움이 상존하고 있다.

이에 대한 대안으로 중저소득계층을 위한 임대주택의 공급을 확대하도록 공급체계를 변경하여야 하며 임대주택이 갖는 자본의 정체성을 감안하여 준공공기관의 임대주택공급의 기회를 확대하여야 한다. 특히 준공공기관인 경우 소형임대주택만을 공급하여야 한다는 원칙은 소형임대주택단지조성으로 발생하는 주택단지간의 계층불화와 점점 더 임대주택 호수의 규모가 세분화되는 임대주택시장을 감안해 볼 때 지양되어야 한다.

5) 커뮤니티 개념의 단독주택 보전방식의 재건축 실현

현행 법규에 의하면 단독주택만의 재건축은 불가능하나 시장 등이 필요하다고 인정하는 경우에 한해 단독주택의 재건축이 이루어지고 있다. 서울시에서 시행되고 있는 단독주택의 재건축 비중은 기존세대 기준으로는 아파트의 1/6, 연립주택의 1/4수준이지만, 재건축시행후 건립되는 계획세대 기준으로는 아파트와 연립주택의 1/3수준으로 크게 증가한다. 이는 단독주택지역의 특성을 상실하는 동시에 개발밀도가 높아져 인프라에 대한 하중을 높이는 결과를 초래하는 문제점을 갖고 있다

단독주택지의 노후화 문제를 공동주택으로의 재건축을 통해 개선하고자 하는 방안은 단독주택지의 특성을 무시한 결과이며 현재 주택소비경향에 인지되고 있는 단독주택으로의 점진적인 수요전환 패턴에도 정면으로 배치된다. 이를 개선하고자 커뮤니티 개념을 단독주택지에 적용할 수 있는 저층저밀의 개발방안 설계를 고안하여야 하며 공공시설설치에 대한 지자체 및 중앙정부의 지원이 뒤따라야 한다.

6) 철거재건축으로부터의 지양

현재 재건축 방식에 대한 시각은 재개발에서 사용된 방식과 유사한 철거재건축이 유일한 수단이었다. 현재까지 우리나라의 도시성장은 초중기에 속하는 단계에 머물고 있어서 철거

재개발이 훨씬 효율적이고 효과적인 개발방식이었을 것이다. 그러나 도시내의 개발밀도가 끝없이 증가할 수는 없기에 재건축에 적용되는 개발방식 또한 재개발의 발달과정에서 인지도된 바와 같이 redevelopment, rehabilitation, regeneration의 개발방식을 수용하는 방향으로 전개될 것이다.

이에 대한 건축계획과 건축설비의 측면에서 연구가 필요하며 50년 이상의 내구성을 감안할 때 가변성이 부여되는 주택이 가능하도록 계획되어야 할 것이다. 이를 위해 적응적 재사용을 가능하게 하는 건축법규의 보완이 필요할 것이며 주호의 리노베이션 기법에 대한 연구도 요구된다. 또한 일본의 센추리하우징에서 보여주고 있듯이 시간의 흐름에 따라 변화하는 주거요구를 수용할 수 있는 가변가능한 주택개발에 대한 접근이 필요하다.

7) 재건축 불가능 지역에서의 준공공기관 참여 독려

이제는 사업성 측면에서 재건축이 불가능한 주거지역에 대해 관심을 돌려야 한다. 주택의 재고는 개인의 경제적 상품일뿐만 아니라 사회적 상품이기도 하다는 점을 인식하여 지방공사와 대한주택공사 차원에서의 재건축이 시도되어야 한다. 이를 통해 노후아파트의 바람직한 주거환경개선을 위한 준공공기관의 선도적 사업시행을 유도하여야 한다.

8) 합리적인 재건축사업 시행을 위한 전문컨설팅 기관 필요

재건축사업은 민영사업이며 건축 및 단지계획 수립 뿐만 아니라 마케팅, 분양, 건설 등으로 이어지는 일련의 과정에 조합원이 각 단계별로 참여하여야 하는 턴키방식의 사업이다. 이는 비전문인으로 구성된 조합원들이 복잡한 의사결정과정을 모두 이해하여야 하며 미래의 불확실성으로 인해 발생하는 위험도 고려하여야 한다는 것을 뜻한다.

이제까지의 재건축사업은 분양가규제와 평형별 공급비율과 같은 유무형의 규제하에서도 미래의 불확실성을 최소화하기 위해 비용정산방식으로 지분제보다는 도급제를 선호하였다. 그러나 이러한 규제가 거의 풀리고 있는 건설환경하에서는 건설주체인 재건축조합이 사회경제적 여건의 가변성과 해당단지의 상품성을 감안하여 모든 의사결정을 하여야 하며 이로 인한 손해도 감수하여야 한다. 이러한 의사결정을 측면지원할 수 있는 공신력있는 전문컨설팅

팅 기관의 도움이 절대적으로 필요하며 이들 기관을 활용한 투명성있는 사업성 검토가 궁극적으로 재건축 조합원의 주거환경개선사업을 최소의 비용으로 조기에 달성하는 효과로 나타날 것이다.

〈참고문헌〉

고 철, 1995, 재건축제도의 문제점과 개선방안, 국회도시문제 연구회
 김기호, 1991, “적용적 재사용을 통한 노후 아파트의 거주조건 개선”, : 국토계획, 25, 2 : 123~147
 박환용, 1998. 4, “주거단지개발의 계획지표와 주거밀도”, 주택연구, 6, 1 : 53~72
 임창복, 1995, 대규모 주거단지의 밀도와 공동주택 계획기준연구, 국토개발연구원
 임현진·원미연, 1998, “주거환경이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 동태분석”, Seoul Netropolis : Exploratory Schemes, 한양도시포럼 대학원 워크샵 논문집
 천현숙, 1994. 4, “재건축제도의 문제점과 개선방향”, 주택금융 168 : 1~125

〈부록 1〉 서울시 재건축 승인현황의 공간적 분포

공간 분호		주택유형								
		단독(세대)			연립(세대)			아파트(세대)		
		기존	계획	비율	기존	계획	비율	기존	계획	비율
도 심 권	종로구	21	64	3.05	-	-	-	618	771	1.43
	중구	24	41	1.71	-	-	-	-	-	-
	용산구	-	-	-	186	548	2.79	4384	8218	1.85
	소계	45	105	2.33	186	548	2.95	5002	8989	1.79
동 부 권	동대문구	92	353	3.84	615	2516	4.24	244	642	2.63
	성동구	75	703	9.37	704	2074	4.08	30	72	2.4
	광진구	173	609	3.51	1427	3297	2.57	-	-	-
	중랑구	23	235	10.22	1509	4315	3.16	709	1659	2.21

공간 분호		주택유형								
		단독(세대)			연립(세대)			아파트(세대)		
		기존	계획	비율	기존	계획	비율	기존	계획	비율
동 부 권	성북구	2327	9472	5.34	564	1956	3.81	388	791	2.38
	도봉구	45	190	4.22	262	768	3.13	171	330	1.70
	강북구	227	685	2.96	310	785	2.40	670	934	1.39
	노원구	32	290	9.06	2351	6810	3.05	2618	4346	2.07
	소계	2994	12537	4.19	7741	22521	2.91	4830	8774	1.87
서 부 권	은평구	58	278	4.79	1033	2760	2.65	469	748	1.63
	서대문구	183	388	1.94	542	1399	2.99	2213	3324	1.56
	마포구	534	2532	6.34	1111	3494	3.06	1425	2719	2.00
	소계	775	3198	4.13	2198	7653	3.48	4107	6791	1.65
동 남 권	서초구	277	1107	4.01	408	872	2.11	293	490	1.82
	강남구	-	-	-	323	864	2.74	3135	5794	1.95
	송파구	137	615	4.49	1134	4001	3.38	903	1977	2.18
	강동구	-	-	-	1440	3784	2.60	4543	7569	1.70
	소계	414	1722	4.16	3305	9521	2.88	8874	15830	1.78
서 남 권	강서구	99	778	7.86	1927	4766	2.63	2021	5349	2.23
	양천구	28	277	9.89	2260	5277	2.27	949	1843	1.74
	영등포구	34	120	3.53	953	2362	2.52	1933	3547	1.92
	구로구	581	2606	4.80	1081	3083	3.15	3457	7243	2.30
	금천구	54	270	5.00	543	1290	2.34	807	1421	1.66
	관악구	-	-	-	769	1951	2.45	468	796	1.75
	동작구	286	1074	3.04	836	2626	31.5	2218	4269	3.85
	소계	1082	5125	4.74	8369	21355	2.55	11853	24468	2.06
총 계	5310	22687	4.27	21799	61598	2.83	34666	64852	1.87	