

# 서울형 공공재개발 추진방향 및 전략

홍경구 교수 (한국주거학회)

# I . 과업의 개요 및 추진과정

---

대외경제

## 공공재개발사업으로 인하여 주거 및 생활기반이 상실되는 원주민 주거, 생활안정 도모 및 재정착률 제고 방안 제시

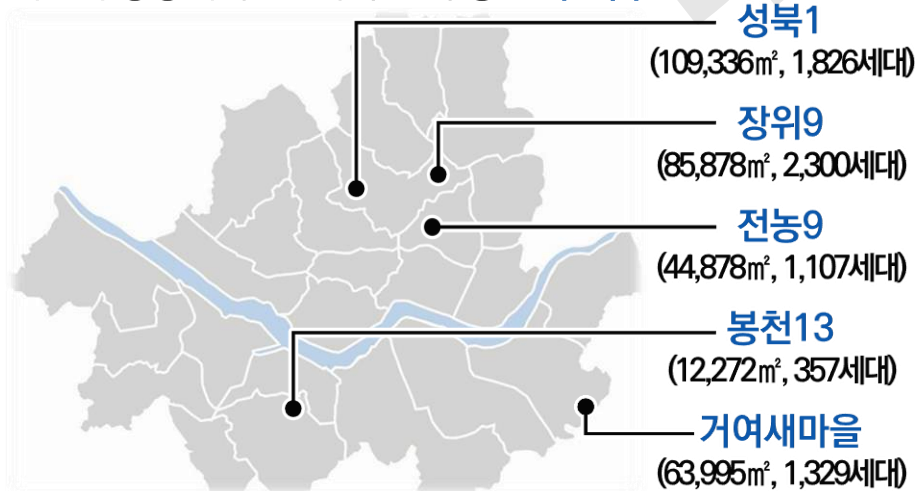
### 연구의 배경 및 목적

- 공공재개발사업으로 인하여 주거 및 생활기반이 상실되는 원주민의 생활안정 도모 및 재정착률 제고
- 주민 주도사업의 자율성을 기반으로 공공성을 확보할 수 있는 공공정비 사업의 사회적·윤리적 가치 창출방안
- 계획초기 단계에서 원주민 재정착 지원을 위한 실질적 종합대책을 마련

### 연구의 범위

#### - 공간적 범위

서울시 공공재개발 1차 후보지 중 5개 지구



#### - 내용적 범위

- 기초조사 및 현황분석
- 주민의견 수렴
- 주거 및 생활안정방안 수립
- 지구특성화 방안
- 정책건의

## 해외사례 전문가 의견수렴을 통하여 공공재개발에서 공공의 역할과 참여, 선도사업 수행 등의 필요성 등 제시

### 해외사례 전문가 의견수렴

#### 사례

싱가포르 : HDB(주택개발청) 주택공급  
일본 : UR(도시재생기구) 역할  
영국 : 공공임대주택 명암

#### 의미

주거생활 안정화 실현을 위한  
공공재개발의 정책 방향 제시

#### 싱가포르

토지공개념의 공공주택(토지임대부 및 환매조건부) 정책을 추진

#### 일본

정비사업에서 UR은 종합적 코디네이터 역할과 공공주도의 사업 추진

#### 영국

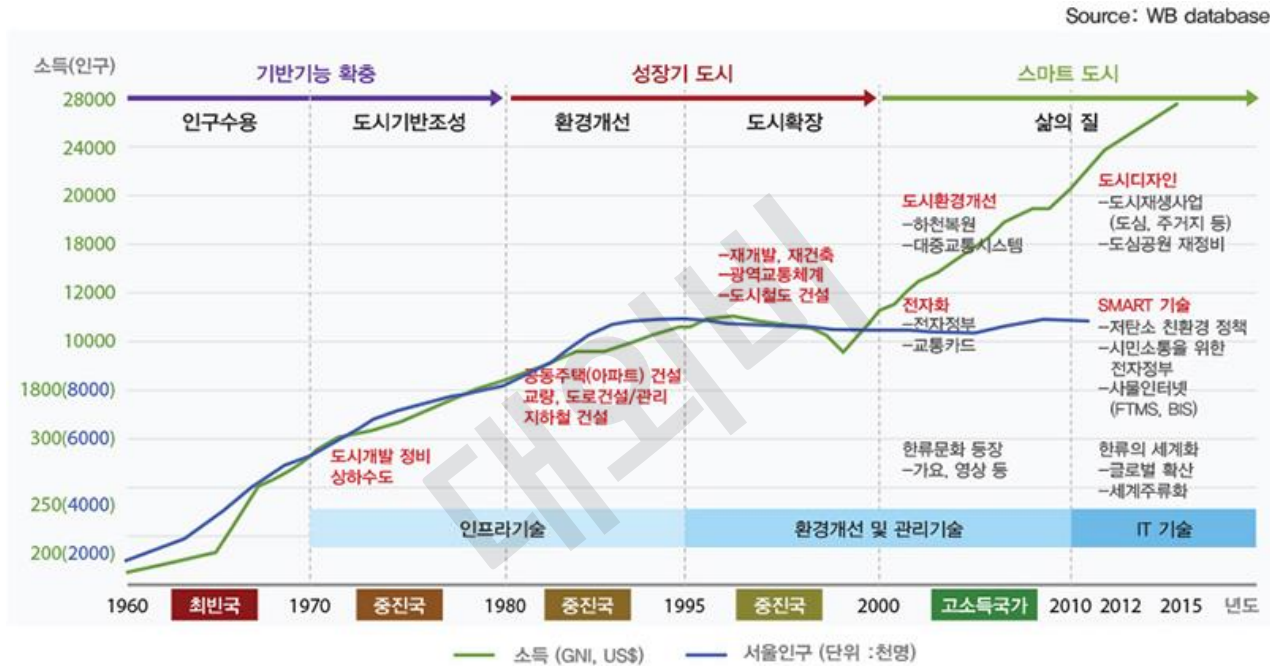
공공임대주택의 공급과 재생은 공공임대주택 정책의 정당성 강화 기초

## Ⅱ. 주택정비 관련법 변화와 주택재개발 성과

---

대외경제

### 한국전쟁 폐허에서 경제성장 견인, 삶의 질 추구 도시로 변모 서울로 인구집중에 따른 주택문제 해결 위해 대규모 주택공급 정책 도입



도시정비 법령 변천과정	도시계획법 (1962)	도시재개발법 (1976)	합동재개발 (1983)	주거환경개선 임시조치법(1989)	도시정비법 (2002)	뉴타운법 (2005)	공공주도 (2020)
	· 노후불량주택개선	· 공공시설과주택을 종합적으로 개량 (서울시 공공시설부담)	· 주민 ↔ 개발사업자 · 건설업체	· 저소득주민 거주자에 대한 노후 불량주택 개량사업	· 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 통합관리	· 강남강북 지역격차 해소 · 광역적 개발	· 신통기획 · 공공재개발

# Ⅲ. 심층 설문조사 결과 및 공공재개발 추진방향

---

대외경제

## 공공재개발 지역의 주민과 상인을 대상 사전 설문조사 서울시 공공재개발사업에 대한 방향성 파악

### 조사대상

- 서울시 공공재개발 5개 지구 (장위9, 성북1, 전농9, 봉천13, 거여새마을)의 원주민(소유자-세입자, 주택-상가)
- 5개 지구 내 6,919세대 중 소수의 표본을 임의선정

### 조사방법

- 가구 접촉 상황을 고려하여 대면 및 면접조사

### 조사기간

- 2023. 7.21 ~ 9.27(예정)
- ※ 1차 설문 : 2023. 4.5 ~ 4.14(10일)

### 1차 설문

#### 토지등소유자 문항

소유자 주택 및 상가의  
세입자에 관한 사항

분양 및 분담금에  
관한 사항

건축설계에  
관한 사항

#### 세입자 문항

임대주택에  
관한 사항

### 2차 설문

#### 공공재개발 공통문항

주거실태

공공재개발에 대한 인식

공공재개발 계획 개념 및 운영관리방향

재정착방안 및 비용

가구 일반사항

#### 주민 문항

현 주거환경에 관한 사항

주거계획에 관한 사항

임대주택에 관한 사항

#### 상인 문항

상가실태에 관한 사항

상가계획에 관한 사항

상가임치에 관한 사항



## 재개발의 성과 및 문제점을 고려하여 사업성과 함께 **공동체**에 바탕을 둔 **서울형 공공재개발사업 모델** 필요

- 주택공급 위주의 역할 담당
- 노후불량 주택의 개선
- 열악한 정비기반시설 개선

VS

- 기존 도시생태계 단절
- 다양한 주민,상인 요구 반영 어려움
- 주민, 상인의 내몰림 현상

주거사다리를 지원하는  
 공공재개발



전략2



도시생태계를 유지하는  
 공공재개발

공간특화하는  
 공공재개발



전략4



주거복지서비스를 지원하는  
 공공재개발