

# 都市開發관계法制研究(Ⅰ):

## 住居團地開發／都市再開發\*\*

金 基 浩\*

### 目 次

I. 序 論	Ⅲ. 우리나라의 都市再開發
Ⅱ. 우리나라의 住居團地開發	1. 公共開發 概念
1. 現 況	2. 公共開發 財政方法
2. 改善方向	3. 開發프로세스 概念

## I. 序 論

都市開發에서 가장 代表的인 類型으로 들 수 있는 것은 住居團地開發과 都市再開發이다. 그런데 우리나라에서 지난 10여년 동안 나타났던 이 두가지 유형의 開發樣相을 보면 다음과 같은 여러가지 문제점이 노정되고 있다.

住居團地開發의 경우, 住居建物形態의 多樣性이 결여되고 있고, 團地내에서 自動車動線 체계와 步行者動線／오픈스페이스체계가 不在한 상태이다. 또한 상업시설의 위치와 이것과 주거건물과의 관계가 올바르게 되어 있지 않다는 등 여러 문제점들이 지적되고 있다. 뿐만 아니라 주거설계와 주거단지설계에 創意力이 있는 건축가나 단지설계가가 좀더 바람직한 해결책을 가지고 기여할 수 있는 여지가 없는 형편이다. 그 이유로는 여러가지를 들 수 있겠지만, 그중에서도 특히 法制가 지나치게 硬直된 점에 기인하는 것이라고도 말하고 있다.

都市再開發의 경우 현재 이루어지고 있는 재개발프로젝트의 내용이 公益性 측면에서 볼 때 올바른 방향으로 개발되어지고 있는 것인가? 또는 재개발후의 開發效果가 긍정적인가 아니면 부정적인가? 재개발과정에서 公共開發家の 役割은 무엇인가?

이상과 같은 도시개발의 여러 문제점들이 일어나게 되는 背景을 면밀하게 살펴보면, 결국 이러한 모든 것들이 현행 도시개발관계 법체제내에서 合法的으로 발생된 것이라고 생각할 수 있다. 따라서 都市開發의 問題點을 해결하기 위해서는, 먼저 都市開發관계 現行法制에 관한 연구가 선행되어야 할 것이다.

그러므로 본 論文의 目的은, 첫째로 도시개발에 관련된 現行法制를 分析하고, 두번째로

\* 서울大學校 環境大學院 助教授

\*\* 本 研究論文은 1985年度 文教部學術 研究助成費의 支援에 의해 이루어진 것이다.

都市開發의 質을 改善시키기 위해서 現行법제개선을 위한 基本的인 原則을 제시하는 데에 있다.

연구방법은 다음과 같은 전제하에서 만들어졌다. 즉 都市開發관계法制란 都市開發方法과 都市開發過程을 制度化한 것이라고 생각할 때, 법제연구의 重要的 部分은 都市開發方法과 都市開發過程을 연구하는 것이라고 할 수 있다. 그러므로 도시개발관계법제연구가 올바르게 진행되려면 都市開發方法研究와 法자체의 研究가 동시에 이루어져야 한다고 하겠다. 그러므로 이번 연구에서는 우선적으로 우리나라 現行 住居團地開發과 都市再開發의 問題點을 정의해 보고자 한다. 그 다음, 이 정의된 문제를 분석하는 과정에서 問題가 現行法制와 어떻게 연관되는가를 살펴본후, 都市開發을 바람직한 방향으로 유도하기 위해서는 現行법제를 어떠한 방향으로 개선시켜야 할 것인가를 파악하려고 한다.

본 연구는 도시개발관계 법제중에서 住居團地開發과 都市再開發 부분을 다루고 있으며, 도시개발관계법제 개선을 위한 연구의 基礎研究로서의 성격을 가진다. 그러므로 본 연구에서는 본격적 연구를 하는데 필요한 기본적 研究課題 수립을 위한 예비적 연구 「어젠다」를 제공하는데 의의를 두고자 한다. 특히 도시개발관계법제연구를 하면서 느끼는 것은 도시개발관계법제 연구에 앞서 都市開發 그 自體에 대한 연구가 先行되어야 한다는 것이다. 즉 都市開發方法과 都市開發過程에 대한 研究가 먼저 이루어져야 한다는 것이다.

## II. 우리나라의 住居團地開發

### 1. 現 況

#### 1) 住居團地開發의 社會·經濟的 與件

1970년대 초 이래로 현재까지 우리나라의 국가정책이 주택을 대량 공급하겠다는 것에 힘입어 서울을 비롯한 각개도시에는 주거단지개발이 대규모로 발생되어 왔음에도 불구하고, 이 많은 住居團地開發의 住居形態(Housing Form)는 천편일률적인 것이었다.

#### ① 社會的 여건

이렇게 천편일률적인 주거형태를 갖게된 이유를 면밀히 따져보면 지난 15여년동안 우리 사회에서는 이러한 천편일률적인 주거단지개발을 위한 社會的需要(Social Need)가 팽배하였었다고 할 수 있다. 정부는 정부대로 公共開發家나 民間開發家를 통해서 住宅을 大量 供給해야 한다는 것을 최우선의 政策目標로 생각하고 있었고, 국민들도 이러한 정책목표를 당연한 것으로 생각하여 왔다고 할 수 있다. 예컨대, 대한주택공사의 경우 지난 5년간의 연간 住宅開發規模를 보면 작을때는 3만세대에서 많을때는 4만 5천세대가 되고, 개발지구의 수도 작을때는 34개 지구에서 많을때는 67개지구가 되고 있다.<sup>(1)</sup>

(1) 大韓住宅公社의 1981년도부터 1985년도까지의 “단지계획 용적률 현황”보고를 토대로 하였음.

말하자면 대한주택공사라는 住宅供給者의 입장에서 볼때 1년에 45,000세대를 67개지구에 개발한다는 것은 정말 엄청난 일인 것이다. 왜냐하면, 이러한 주택개발을 하기 위해서는 각 지역별로 開發妥當性 研究를 토대로해서 개발지구 선정을 하게 되고, 각 지구별로 團地 計劃 및 建築設計를 해야하고, 이것을 토대로해서 실시설계를 해야 하는 일련의 과정을 거쳐야 하기 때문이다. 여기에서 요구되는 작업량은 公共開發家의 作業遂行能力을 고려해 볼때 거의 불가능할 정도로 龐大한 것이다.

## ② 經濟的 여건

한편 住宅 需要者인 市民의 입장에서 보면 다음과 같다. 住宅의 消費者인 시민들의 주택에 대한 일반적인 시각은 이것을 하나의 바람직한 住居環境으로 대했다기 보다는, 이것을 하나의 財産形成의 手段으로서 보았다고 하는 것이 타당할 것이다. 다시 말해서 주택에 있어서 가장 중요한 것은 그 住宅의 不動產價値이었고, 그렇기 때문에 그 주택의 부동산가치가 떨어지기 전에 다른 새롭게 건설되는 주택으로 이동하려고 하는 것이 住宅消費者들의 一般的인 行態이었다. 즉 지난 15여년 동안의 주택소비자는 한 주거단지에 定着하는 사람들이라기 보다는 한 주거단지에서 또 다른 주거단지로 이동하는 “流動的 住民”(Mobile People)이라고 해도 과언이 아닐 것이다. 그러므로 이러한 이동하는 소비자들 그들의 주거환경에 요구하는 조건이란 어떠한 주거유형의 “賣却處分時의 價値”(Resale Value)가 가장 높을 수 있는가 하는 것이었지, 어떠한 주거가 자녀교육과 일상생활에 바람직한 주거환경을 제공해 줄 것인가에 대해서는 그다지 큰 관심사가 못되었다. 이러한 사회적 분위기 속에서 주택 소비자들의 주택에 대한 그들의 태도를 다음의 몇가지로 요약할 수 있다.

- 주택은 남향이어야 한다.
- 1층은 좋지 않다.
- 5층에서 8층은 “로얄”층이다.
- 층세대는 좋지 않다.
- 단지내에 쇼핑센터가 있어야 한다.
- 학군이 좋아야 한다.

이상과 같이 大量住宅供給에 대한 「社會的同意」(Social Consensus)가 이루어진 가운데, 대량주택공급을 위한 不動產市場(Real Estate Market)이 지난 15여년 동안 형성되어 왔던 것이다. 그동안 우리나라의 주택시장(Housing Market)이 운영되어 오는데에는 다음의 큰 원칙에 입각하여 이루어졌다고 해도 무리는 아니다. 즉 大量的 住宅을 最 短時間내에 大量的 消費者에게 大量供給해야 한다는 것이 첫번째 고려사항이 되고 있다. 그리고, 여기서 소비자의 요구조건은 우리나라의 주택시장에서 최고의 賣却處分時 價値(Resale Value)를 갖도록 하는 것이다.

그러므로 지금까지 개발되었던 수없는 주택단지는 상기한 주택시장의 메카니즘 속에서

“정직하게” 만들어진 “不動產 商品”이라고 할 수 있다. 즉 획일적인 건물배치와 획일적인 건축평면을 낳게 했다. 이것은 團地設計라든가 建築設計라고 이름 붙이기는 어려우며, 그저 철저한 “經濟計劃”(Economic Planning)의 산물이라고 밖에는 볼 수 없다.

또한 그 동안의 우리나라의 주택시장은 (주택)供給者 市場(Suppliers Market)이었다. 다시 말해서 주택공급이 주택수요를 미치지 못했기 때문에 수요자의 요구사항이 철저히 있었다 하더라도 供給者가 그것에 민감할 필요가 없었다. 供給者 住宅供給의 最大 目標은 量的인 供給에 두었으며, 주택의 質(Quality)적 개선에 대한 필요성은 깊이 느끼지 못했다.

### ③ 住宅관계法

이상과 같은 주택시장과 관련된 社會·經濟的 與件하에서 위에서 언급한 대량규모의 천편 일률적인 주거형태가 나오게 되는 것은 당연한 것이라고 할 수 있다.

이와 같이 (주택의) 大量供給과 大量需要가 共存하는 住宅市場 메카니즘 속에서 주택 건설에 관계되는 법들과는 어떠한 상관관계를 가질 수 있을 것인가? 기본적으로 주택건설관계법들은 그것이 서비스하는 住宅市場 메카니즘을 뒷받침하도록 만들어지게 운명지어져 있다. 만일 주택관계법이 그것이 “서비스”해야 할 주택시장 메카니즘을 지지하지 못하게 되면, 그법의 「社會的 妥當性」은 존재할 수가 없기 때문이다.

우리나라에서 주택관계법 중에서 대표적인 법으로서는 住宅建設促進法이 있다. 주택건설 촉진법은 법의 성격상 「事業法」인데도 불구하고, 사업법 뿐만 아니라, 도시계획법, 건축법 등에서 다루어야 할 사항들이 많이 포함되어 있다. 주택건설촉진법중에서 주거단지개발사항인 주택건설기준에 관한 규칙과 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 규정을 보면 기본적으로 最小限의 規制만 劃一的으로 하고 있다. 다시 말해서 주택건설촉진법은 주택의 大量供給體系를 잘 뒷받침할 수 있는 법이라 할 수 있다.

### 2) 住居團地開發形態分析

1970년대에 주로 많이 생겼던 대규모 아파트단지개발의 내용을 都市 住居環境의 質 측면에서 평가해 보면 일반적으로 말해서 덜 쾌적하고, 덜 안전하고, 덜 접근가능하고, 덜 다양하고, 덜 효율적이다 라고 말할 수 있다. 이 논문을 통해, 우리나라에서의 주거단지환경이 위에서 언급한 대로 住居環境으로서 바람직하지 않다고 증명하려는 것은 아니다. 그 보다는 이 논문의 초점은, 우리나라의 아파트단지 환경이 앞에서 언급한 대로 아파트 단지에 多樣性을 가지지 못하고 오히려 劃一的으로 설계되어지고 있기 때문에, 이러한 획일적이며 덜 바람직한 住居團地를 계획하는데 있어서 중요한 計劃 및 設計 決定을 어떠한 방법으로 하는가를 파악하는데 맞추려고 한다. 團地設計의 設計過程에서 重要的 段階를 단계별로 설명하겠다.

#### ① 開發 規模

개발규모는 주로 지가, 소비자의 선호도, 분양성등을 토대로 해서 주거유형을 결정한다.

여기서 주거유형이란, 저층, 중층, 고층아파트로 분류한 유형을 의미한다. 예컨대 고층아파트를 살펴보면, 공공부문개발일 경우 용적률이 대략 155% 정도가 되고, 민간부문개발일 경우 대략 180%정도가 된다.<sup>(2)</sup>

## ② 土地利用計劃

토지이용계획에서 중요한 이슈로 대두되는 것은 商業地域의 位置를 정하는 것이다. 상업지역의 위치는 주거지역을 가장 효율적으로 서비스하는 위치라기 보다는 부동산 경제측면에서 볼때 가장 높은 지가를 받을 수 있는 위치로 선정하고 있다.

## ③ 交通計劃

교통계획은 전문적으로 다루어지지 않고, 다만 법에서 규제하는 도로폭등의 규정만 따르게 되어있다.

원칙적으로는 교통계획의 내용에 따라서 건물설계나 건물배치에 영향을 주어야 하는데, 실제로는 건물설계와 건물배치를 일단하고 나서 동선계획이 이루어지는 경우가 많다고 할 수 있다.

최근에 와서 교통영향평가와 같은 제도를 도입해서 주거단지개발이 인접환경에 미치는 영향을 파악해서 단지내의 진출입문제와 단지내의 동선계획을 부분적으로 수정하는 경우도 있지만, 이것도 몇개의 결정적인 법적규제사항과 극단적인 “經濟計劃”의 테두리 안에서 이루어지는 것이므로, 동선계획의 내용이 크게 바뀌어 지는 것이 아니다.

## ④ 建築物 設計/團地設計

건축물 설계나 배치는 주로 日照權 확보에만 초점이 맞추어졌으므로, 오픈·스페이스체계나 교통 및 주차체계와의 결합을 생각하지 못했다. 따라서 주거단지의 효율성, 안전성, 접근성, 쾌적성 측면에서 바람직하지 못한 형태를 갖고 있다. 실제로 건축설계나 단지설계를 하고 있는 「작업환경」은 다음과 같이 설명될 수 있다. 주거단지의 건물을 설계하고 단지설계를 하려고 하면 設計家가 당면하게되는 가장 근본적인 문제는 그들의 설계가 供給者市場(Sellers Market)을 위한 설계인가 아니면 需要者市場(Buyers Market)을 위한 설계인가에 관한 것이다. 어느 시장을 위한 것인가에 따라서 현실적으로 設計의 質(Quality of Design)에 커다란 영향을 끼치게 된다. 우리나라의 경우에는 적어도 지난 10여년간 부동산 시장이 공급자 시장이었기 때문에 설계의 질에 부정적인 영향을 끼치게 되었다. 다시 말해서 住宅供給者들은 設計의 質에 대해 큰 관심을 보이지 않는다.

## ⑤ 設計家가 지켜야 할 制限要素

또한 설계자가 지키지 않으면 안될 3가지 측면에서의 제한요소가 있다.

그 첫째는 經濟計劃에 의한 開發規模를 지켜야 한다는 것과 두번째는 수요자의 요구사항

(2) 建築法 施行令 第86條에서는 住居地域의 최대 용적율은 300%로 되어 있으나, 서울시에서는 고층아파트일 경우 180%로 제한하고 있다.

을 토대로운 分讓性의 문제를 고려해야 하고, 세번째로는 법규의 조항을 지켜야 하는 것이다.

우선 첫번째의 開發規模는 앞에서 언급한바와 같이 우리나라에서는 지난 10여년 동안 공급이 수요를 못미쳤으므로 공급자는 개발규모를 결정하는데 있어서 항상 法이 許容하는 最大規模를 그들의 개발규모로 정했기 때문에 민간개발자들의 개발규모는 특별한 예외를 제외하고는 용적율이 대략 180%정도가 되는 것이 보통이었다.

두번째의 分讓性에 관해서는 住宅需要者 要求條件이 單純하고 劃一的이었으므로 설계가는 “자동적으로” 그들의 소박한 요구를 들어야 했고, 만일 그들의 요구를 듣지 않을 경우, 그 주택개발이 소비자로부터 외면을 당할 상황에 처할지도 모르게 된다. 이러한 상황에서 설계가가 움직일 수 있는 여지는 그리 많지 않은 것이다.

세번째의 法規에 관한 것은 다음과 같이 설명되어질 수 있다. 예컨대, 건물간의 인동간격을 1.25H 또는 1H라고 할 때 이 조항 하나가 주거형태에 결정적인 「형태조성인자」(Form Generator)가 되는 것이다.

상기와 같이 건축설계나 단지설계를 할때의 그 동안의 우리나라 설계가에게 주어졌던 作業環境을 고려해 볼때, 설계가가 기여할 수 있는 여지는 거의 없게 되는 것이다. 이상을 토대로 해서 볼때, 우리나라의 주택계획/설계과정의 중요한 단계에서 나타나는 決定的인 사항들, 즉 極端的인 경제계획과 소비자의 소박한 요구조건과 결정적인 법적 규제사항들의 複合的인 관계속에서 지금까지 발생되어진 주거단지 개발형태를 낳게 했다고 하겠다.

### 3) 住居團地開發관계法規分析

현행 우리나라 주거단지개발관계 법규는 다음의 3가지 측면에서 분석해 볼 수 있다.

#### ① 規制 形態

○ 特殊性을 不認定한 一般的 狀況을 대상으로한 획일적인 규제형태를 가지고 있다.

이것을 증명하는 좋은 예로서 다음과 같은 것이 있을 수 있다. 즉 住居團地에 들어가야 할 시설(예: 판매시설, 어린이 놀이터, 도로, 체육시설등)의 규모를 주거단지의 이용자의 사회/경제적 특성에 관계없이 일률적으로 世帶數의 規模에 따라서 시설의 규모를 정하도록 되어 있다.

#### ○ 單位建物 위주의 規制

주거단지란, 그 단지내에 여러 건물이 집단으로 들어가서, 건물간의 유기적인 기능적 연계가 이루어지는 곳이다. 그러므로 건물(또는 용도)과 건물(또는 용도)간에 機能的 連繫가 잘 되어야 바람직한 단지개발이 되는 것이다. 따라서 건물과 건물사이에 기능적 연계가 잘 되어야 하는 주거단지에서 건물에 대한 규제를 효율적으로 하려고 하면 건물을 個個別로 규제하는 것이 아닌, 建物間이 相關關係를 규제할 수 있는 實質的인 集團規制를 하여야 만한다. 그런데 우리나라의 法制를 보면 建物の 集團(A Group of Buildings)이 함께 발생되

는 주거단지에서 까지도 單位建物 위주의 規制를 하고 있다. 이러한 예를 들어보자. 건축법 시행령 제90조의 일조권등을 위한 건축물의 높이제한에서 보더라도 법의 취지를 면밀히 살펴보면 한 건물의 일조권을 확보하기 위해서 1H의 거리를 띄어놓아야 한다는 것이다. 이것은 건물간의 상관관계를 정의 한다기 보다는 한 건물의 獨自的인 利益을 보호하기 위한 것이다.

그러므로 건물의 집단이 한 단지에 존재하게 되는 주거단지개발 규제에 있어서 상기와 같은 방법으로 건물규제를 하게 될때 큰 문제가 생긴다. 결과적으로 나타나는 현상은 한 단지 내에 건물들이 존재 하되, 각 건물들은 상호간에 독자성을 갖게 됨으로써 같이 있으므로 얻을 수 있는 여러가지 이익을 얻지 못하게 되는 것이다. 우리나라 주거단지의 건물 집단의 형태는 “따로따로” 존재하는 것이지, 어떠한 相關關係속에서 존재한다고 보기는 어렵다.

#### ○ 距離指定 基準(Locational Criteria)

우리나라 주거단지의 법체제가 規制에 목적을 둔다고 한다면, 그 목적을 달성시키는 방법을 법의 使用者로 하여금 만들게 하는 것이 아니라, 그 목적을 달성시킬 수 있는 여러 가능한 방법 중에서 단 하나의 방법을 사용하도록 법에서 강제하고 있다. 이 방법이 구체적인 位置의 概念을 가질때 이것이 距離指定基準으로 전환되는 것이다.

예컨대, 한 건물의 日照權을 확보하기 위한 구체적인 기준은 다음과 같이 기술되어질 수 있다. 어떠한 주거 세대도 동짓날 적어도 3시간의 일조를 받아야 한다고 할때, 이러한 기준을 遂行基準(Performance Criteria)라고 부른다. 그런데 이것을 해결할 수 있는 한가지 방법으로서 건물간의 인동간격이 1H 또는 1.25H라고 位置概念이 들어간 기준이 될때 이것을 「距離指定基準」이라고 부른다. 또다른 예로서 아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정 제 7조에 보면 “지구중심내의 건축물과 공동주택과의 인동거리는 30미터 이상이어야 한다”라는 규정이 있다. 이것도 또다른 거리지정 기준이라고 할 수 있다. 이것을 修行基準으로 바꾸면, “공동주택의 프라이버시를 확보하기 위해서 공동주택의 개구부가 인접한 지구중심내의 건물개구부로부터 충분히 떨어져 있어야 한다”라고 할 수 있다.

위에서 언급한대로 보면, 법이 距離指定 基準을 가지고 규제할 때와, 修行基準을 가지고 규제할 때와는 이것이 건물형태와 주거단지형태에 커다란 영향을 끼친다. 前者의 경우에는 設計家에게 다른 選擇을 취할 수 있는 伸縮性을 提供하지 못하고, 後者의 경우에는 반대로 설계가에게 代案的 形態를 만들 수 있는 여지를 주게된다.

#### ② 規制目的

우리나라 주거단지개발관계 법규의 중요한 目的/目標(Major Goals/Objectives)를 살펴보면, 여러가지가 있겠지만 다음의 두가지로 요약되어질 수 있다. 즉 日照權 確保와 프라이버시라고 할 수 있다. 다시 말해서 현행 우리나라 住居團地 開發관계 法制는 위의 두가지

目的을 달성하도록 만들어져 있다고 할 수 있다.

그러나 최근에 와서 상기한 두가지 기본적인 목적 이외에도 주거환경에서의 接近性의 문제, 效率性의 문제, 安全性의 문제, 快適性의 문제 등이 중요한 이슈로 대두되기 시작하고 있다. 이러한 이슈들에 대해서 주택의 수요자들이 關心을 갖기 시작한다면 住居團地設計도 그들의 要求事項에 대해서 좀 더 민감해져야 할 것 같고, 건축설계가나 단지설계가 그들의 변화되는 요구를 수용할 수 있게 허용할 수 있는 범으로의 전환이 요구된다고 할 수 있다.

### ③ 規制概念

주거단지개발에 관한 현행 우리나라 법제의 규제내용을 살펴보면, 주거단지가 건물이 集團으로 존재하는 단지 입에도 불구하고, 규제내용은 건물과 건물, 또는 한 토지이용과 다른 토지이용은 서로 分離되어야 한다는 생각을 토대로해서 만들어져 있다.

물론 이렇게 된 이유 중에는 주거단지개발을 할 경우 적용되는 법중에 주택건설촉진법과 더불어서 도시계획법과 건축법이 함께 적용되는 이유도 있겠다. 다시말하면 주거단지에 대하여 지정된 지역·지구의 건축제한이란 기본적으로 「分離概念」을 토대로 해서 만들어져 있다는 것이다. 그러나 여기에서 중요하게 언급되어야 하는 것은 주택건설촉진법에 의해서 만들어진 아파트지구개발 기본계획수립에 관한 규정의 여러조항이 분리개념을 잘 나타내 주고 있다. 예컨대, 제 5조③항의 “근린주구가 3개소 이상되는 지구에는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 지구의 중심에 1개소의 지구중심을 설치하여야 하며 그 면적은 당해 지구면적의 100분의 1이상 100분의 3미만이어야 한다”라는 내용은 지구중심과 주택용지를 분리시키므로써, 상업용도와 주거용도를 分離시키는 것을 시사하고 있다.

그리고 제 7조의 ④항인 “지구중심내의 건축물과 공동주택과의 인동거리는 30미터 이상이어야 한다”와 ⑤항인 “지구중심과 주택용지는 폭 12미터 이상의 도로로 구획하여야 한다”는 (각기) 상업지역내의 건물과 주거지역내의 건물은 서로 분리 되어야 한다는 것과, 상업지역과 주거지역은 서로 분리되어야 한다는 것을 시사해 주고 있다.

상기한 내용을 토대로 해서 볼때, 住居團地開發規制란 일종의 集團規制임에도 불구하고, 현행법의 내용은 「分離概念」의 기초위에서 작성되어져 있다 하겠다.

## 2. 改善方案

### 1) 住宅開發의 方向

앞으로의 우리나라의 住宅市場은 지난 15년동안 우리가 겪었던 주택의 대량공급이 가지고 온 주택공급자의 시장은 아닐 것이다. 우리나라의 앞으로의 경제·사회발전 단계를 고려해 볼때 주택공급도 그렇게 대량으로는 되지 않을 것으로 예상되며 또한 주택소비자의 입장에서 보더라도 과거와 같이 주택을 하나의 재산형성의 수단으로 본다기 보다는 오히려 살고 싶은 住居環境으로서 생각하려고 할 것이다. 다시 말해서 대량의 주택공급에 대한 社



會的 需要가 없어지면서, 동시에 주택소비자의 주택에 대한 새로운 慾求가 추가될 때, 과거의 均一한 주거환경에서 탈피한, 좀더 바람직한 代案的 住居環境(Alternative Residential Environment)에 대한 새로운 社會的 需要가 發生하게 된다고 할 수 있다.

여기서 대안적 주거환경이란 우리가 지난 15년동안 경험했던, 우리가 현재 살고 있는 주거환경에 비해서, 한 단계위인 環境의 質(Quality of Environment)을 제공해 줄 수 있는 것을 의미한다. 그렇다면 이러한 대안적 주거환경의 요구조건을 우리의 현재 주거환경의 현안문제를 토대로 해서 언급하겠다.

#### ① 住居環境의 懸案問題

현안문제로는 우선 첫번째로, 우리가 현재 살고 있는 주거단지의 土地利用을 보면 연립주택, 저층 아파트와 고층 아파트가 서로 유기적인 관계를 가지면서 위치하지 못하고 서로 독립적으로 위치하고 있다는 점을 들 수 있다. 그러나 앞으로는 3가지 토지이용이 함께 존재할 수 있도록 주거단지 내에서 「混合用途」(Mixed Use)가 가능했으면 한다.

두번째로, 기존 주거단지에서는 주거용도와 상업용도가 너무 공간적으로 분리되어 있으므로 해서 오히려 주거용도 사이의 相接部分(Interface)이 불유쾌하게 처리되는 경우가 많다는 것이다. 그러므로 앞으로는 상업용도와 주거용도가 유기적연계를 가질 수 있도록, 상업용도와 주거용도사이에 이 두가지 용도를 調和시킬 수 있는 用途를 허용하도록 했으면 한다.

세번째로, 기존주거단지에서 커다란 문제점중의 하나인 부대/복리시설의 종류와 규모가 그 주거단지의 利用者의 基本要求와는 잘 맞지 않는다는 것이다. 앞으로 주거단지개발에 있어서는 주거시설이외의 필요한 附帶/福利設施의 開發프로그램을 그 주거단지에 사는 사람의 사회·경제 계층적 特性과 그단지 주변여건을 함께 고려해서 작성되어야 할 것이다. 다시 말해서 이것에 관해서 주택건설촉진법 시행령이나 주택건설 기준에 관한 규칙으로 정해 주는 것보다는 주거단지마다의 욕구에 따라서 個別的으로 결정되어야 할 것이다.

네번째로, 기존 우리나라 아파트설계에서 문제점은 아파트설계가 步行者動線 체계, 오픈스페이스체계, 自動車動線/駐車체계등과 서로 유기적 관계없이 이루어지기 때문에 주거단지내에서의 效率性, 接近性, 安全性이 낮아지고 있는 점이다. 앞으로의 주거설계는 상기한 여러체계와 유기적관계를 가지면서 이루어져야 하겠다. 주거설계가 이렇게 설계되어질 때 이것을 「하우징 시스템」이라고 부른다.

다섯번째로, 기존 우리나라 주거단지에서 또다른 문제점은 주거단지내에서 步行者道路/오픈스페이스체계가 없는 것이다. 앞으로의 주거단지에서는 보행자도로/오픈스페이스체계가 수립되어야 할 것이다. 이것이 수립될 때 주거단지가 주민들에게 접근성과 효율성과 안전성을 제공해 줄 수 있을 것이다.

여섯번째로, 自動車道路/駐車체계가 제대로 수립되어 있지 못한 점이다. 이에 대한 체

계가 올바르게 수립될 때 비로소 주민들에게 접근성, 효율성, 안전성을 높여줄 수 있을 것이다.

## 2) 住宅開發관계法制度 改善方向

앞에서는 우리나라 주택개발이 앞으로 어떠한 방향으로 발전해 나아가야 할 것인지를 구체적으로 생각해 보았다. 그러므로 여기서는 앞으로 우리나라 주택개발관계법제도의 개선 방법에 대해 크게 두 방향으로 모색해 보고자 한다. 상술한 주택개발의 구체적인 開發方向을 현행 우리나라의 關係法을 가지고 실현시킬 수 있는지의 여부를 우선 생각해 보기로 한다. 그 다음으로, 만일 실현 불가능할 경우 관계법을 어떻게 개선해야 하는가를 파악하고자 한다.

### ① 代案的 住居環境의 要求條件

앞에서 언급된, 기존의 우리 주거환경에 대한 대안적 주거환경의 요구조건을 요약하면 다음과 같다.

- 주거단지내에 연립주택, 저층아파트와 고층아파트의 3가지 토지이용이 서로 유기적인 관계를 가지면서 혼재될 수 있어야 한다.
- 주거단지내에서 주거시설과 상업시설이 유기적연계를 가질 수 있도록 해야한다.
- 주거단지내의 필요한 부대/복리시설의 종류와 규모는 주거단지별로 독자적으로 작성되어야 한다.
- 아파트설계가 보행자동선체계, 오픈스페이스체계, 자동차동선/주차체계등과 유기적 관계속에서 이루어져야 한다.
- 주거단지내에 보행자도로/오픈스페이스체계가 수립되어야 한다.
- 주거단지내에 자동차도로/주차체계가 수립되어야 한다.

### ② 代案的 法체계

상기와 같은 要求條件을 만족시킬 수 있는 代案的 住居環境은 현행 우리나라 법체계속에서는 개발되어질 수 없다. 왜냐하면, 代案的 住居環境을 허용하게 할 수 있는 法體系의 概念은 現行법체계 개념과 커다란 對照를 보여주고 있기 때문이다. 이러한 대조는 다음과 같이 설명되어질 수 있다.

#### ○ 規制形態 측면

우선 規制形態 측면에서 비교해 보더라도, 現行法體系는

- 일반적 상황을 대상으로 하는 획일적규제(Uniform Controls)형태를 가지고 있고
- 단위건물위주의 규제를 하고 있으며
- 규제를 하는데 있어서 距離指定基準을 사용하고 있는데 반해서

代案的 法體系는

- 특수한 상황을 가지고 있는 경우에는 그 경우에 한해서 獨自의 규제를 할 수 있도록

하고

- 집단규제를 하며
- 규제를 하는데 있어서 수행기준을 사용하게 된다.

○ 規制目的 측면

規制目的 측면에서 비교해 보면, 현행법체계는,

- 일조권과 프라이버시만 추구하는데 반해서

대안적 법체계는,

- 추가해서 효율성, 접근성, 안전성, 쾌적성등을 함께 추구하고 있다.

○ 規制概念 측면

規制概念 측면에서 비교해 보면, 현행법체계는

- 分離/差別概念을 토대로 하고 있는데 반해서

대안적 법체계는,

- 統合/混合概念을 토대로 하고 있다. (3)

### ③ 法制度의 改善方案

지금 현 시점에서 생각해 볼때, 우리나라 주택개발관계 법제도의 개선방안으로서 다음과 같은 방법을 제안하고 싶다.

現行法體系와 代案的 法體系를 서로 排除시키지 않고, 각각의 법체계를 그것의 원래의 취지에 상응하게 사용할 수 있도록 하는 방법이다. 다시 말해서 대안적 주거환경을 만들고 싶은 단지를 선택적으로, 제한적으로 지정을 해서 그 단지를 예컨대, 特別區域(Special District)으로 指定을 한후, 그 區域에는 현행 법의 규제로부터 解止시키면서, 대신 대안적 법 체계로서 그 구역을 규제하도록 하는 것이다. 우리는 이것을 「特別區域概念」(The Concept of Special District)이라고 부를 수 있다. (4)

## Ⅲ. 우리나라의 都市再開發

### 1. 公共開發 概念

최근에 들어서 公共開發家라고 할 수 있는 대한주택공사와 한국토지개발공사가 都市再開

(3) 一般用途 地域地區制度는 주거, 상업, 공업용도가 상호 배타적이어서 상호간에 피해를 주게 되므로, 공존할 수 없다는 가정 아래서 만들어졌다. 이에 반해서, 特別用途 地域地區制度는 주거, 상업 공업용도가 경우에 따라서는 서로 調和될 수도 있기 때문에, 세용도의 통합 또는 混合도 가능하다는 가정하에서 만들어졌다.

(4) 特別區域 概念은 1970/1980년대의 多元化된 社會的 要求를 충족시키기 위해 만들어진 도시개발 統制手段의 하나이다. 이것은 一般用途 區域概念과 對比되는 개념으로, 구체적인 都市設計目標을 달성하기 위해 도시내 일정지역을 特別區域으로 지정하는 일종의 用途地域地區 技術이라고 할 수 있다.

發 프로젝트를 시행하기 시작하고 있다. 즉 대한주택공사는 을지로 2가 제16, 17지구 재개발사업을 하고 있고, 한국토지개발공사는 양동 제4/5지구재개발사업을 추진중에 있다.

이렇게 공공개발가가 도심재개발 프로젝트에 참가하게 된 이유로서는 여러가지가 있겠지만, 그중에 커다란 理由로서 다음과 같은 내용을 들 수 있다. 그 간에 민간개발가가 참여한 프로젝트가 民間利益을 極大化 시키는 데에 급급하여 公共利益을 함께 추구하지 못한 채 수행되어 온 형편이다. 이러한 상황에서 공공개발가가 도시재개발의 施行主體로 나서게 될 경우, 도심재개발에서 公益성을 구현시키기가 보다 수월할 것이라고 기대했기 때문이다.

그러나 그러한 도심재개발에서의 公益성의 具現이라는 기대에도 불구하고, 양 공사가 추진하고 있는 재개발사업의 시행계획 내용을 면밀하게 살펴보면, 이들의 사업계획 내용이나 민간개발가가 추진하고 있는 다른 재개발 사업계획 내용과는 별 차이가 없다는 것을 발견할 수 있다. 다시 말해서 공공개발가가 개발하고 있는 재개발 프로젝트에서 公익성을 구현시킬 수 있는 어떠한 基本的인 要素도 찾아 볼 수가 없다는 것이다. 예컨대, 민간개발가가 재개발하고 있는 재개발프로젝트의 용적률이 평균 잡아서 650%정도라고 한다면, 양 공사가 추진하고 있는 재개발프로젝트의 용적률도 대략 650%정도가 된다고 할 수 있다.<sup>6)</sup> 이렇게 높게 작성된 개발밀도를 가지고는 現行法體制內에서는 어떠한 公益的인 開發要素를 현실적으로 집어 넣기는 매우 힘들어진다고 보지 않을 수 없다.

그렇다고 한다면 양 공사가 그들이 하는 도시재개발에서 그들 스스로는 公익성을 구현시키고 싶은 데도 불구하고 현실적으로 그들의 개발이 민간개발의 내용과 거의 유사해지는 이유는 무엇일까? 이렇게 되는 이유에는 여러가지가 있겠지만, 그중에서 중요한 이유에는 다음과 같은 것이 있을 수 있다.

#### 1) 都心再開發

우선 도심재개발의 경우 재개발프로젝트의 主用途가 대개의 업무든지 또는 소매시설이기 때문에 공사가 재개발을 완료하고 나서 그 상업건물을 소유하면서 그들이 그것을 임대할 수가 없기 때문이다.

이것은 공사의 設立目的을 고려해 볼때 그렇게 생각할 수가 있는 것이다. 그러므로 공사는 도시재개발을 통해서 얻어지는 새로운 건물들의 實需要者가 될 수 없다는 말이다. 이러한 이유 때문에 공사가 재개발프로젝트를 할 때 제일 신경을 많이 쓰면서 걱정을 하는 것은 이것이 완료되었을 때 建物の 分讓性에 관한 것이다. 다시말해서 건설의 완료와 동시에 民間人에게 賣渡해야 한다는 것이다.

그렇기 때문에 공사가 재개발과정에서 가장 중요하게 생각하는 것은 재개발프로젝트의 開發프로그램이 얼마만큼 開發妥當性이 있느냐 여부를 파악하는 것이고, 좀 더 나아가서

(5) 서울特別市 都市計劃局 再開發課의 1985년도 현재 “都市再開發 事業推進地區現況” 보고를 토대로 하였음.

이 프로그램에 의한 開發을 賣渡해야 할 사람을 찾는 것이다. 프로젝트가 완료됨과 동시에 건물을 매도하려면 개발완료 훨씬 전부터 건물매입할 후보자들과의 접촉이 요구된다고 할 수 있다. 이들 후보자들과의 접촉끝에 선정된 자가 바로 이 재개발프로젝트의 實需要者가 된다. 따라서 이 실수요자가 이 재개발프로젝트과정에서 “重要人物”(Major Actors)로서 등장하게 되는 것이다.

이 실수요자는 어떻게 보면, 재개발 프로젝트과정에서 공사보다도 실질적으로 좀더 중요한 영향력을 행사할 수 있다. 왜냐하면 이 사람이 재개발프로젝트의 內容的인 주인이 되기 때문이다. 그러므로 이 실수요자는 공사의 재개발 과정에서 재개발의 최종모습의 내용을 결정하는데 중요한 역할을 맡게 된다. 다시말해서 실수요자가 공사와의 프로젝트의 賣渡/買受契約를 수립하는 과정에서 공사의 재개발프로젝트의 최종결과물의 내용에 買收人의 要求事項이 충분히 반영되어야 한다는 것을 그들이 주장하는 것은 매우 자연스럽고 당연한 것이라 할 수 있다. 이러한 상황을 고려해 볼때 공공개발자인 공사에 의해 수행되는 재개발의 프로젝트의 내용이 민간개발가의 재개발프로젝트의 내용과 유사해 진다는 것을 쉽게 이해되어질 수 있다 하겠다.

## 2) 不良住宅再開發

다음으로 不良住宅再開發의 경우를 생각해 보자. 불량주택재개발의 開發主體는 원칙적으로 土地所有主의 조합이 되기 때문에 일반적인 개발추진 방법으로서 合同開發方式이 있다. 다시 말해서 土地所有者와 開發家가 合同해서 開發한다는 것이다. 그러므로 공공개발자인 대한주택공사나 한국토지개발공사가 불량주택재개발에 참여할 수 있는 현실적인 방법은 상기한 합동개발방법에 의한 것이다. 그러나 이 합동개발이 되기 위해서는 公社가 토지소유자 조합으로부터 토지소유자 조합이 합동개발하겠다는 허락을 얻어야 한다.

일반적으로 불매에 현재와 같은 법체제하에서는 공사가 합동재개발을 할 수 있는 여건이 만들어져 있다고 할 수 없다. 왜냐하면 불량주택재개발의 시행주체는 토지소유자이기 때문이다. 그러므로 合同開發 成立여부의 決定權이 土地所有者에게 있기 때문에 공공개발가가 토지소유자와 합동해서 불량주택재개발을 하려고 한다면, 공공개발가가 그들의 要求條件을 만족시켜 주어야 한다. 여기서 토지소유자의 요구조건이란 그들의 私的利益을 極大化 시킨 것이기 때문에 이것을 만족시키면서 공공개발가가 합동개발을 할 수 있는 여지는 많지가 않은 것이다. 상황을 좀 더 어렵게 만드는 것으로서 설혹 그들의 요구조건을 공공개발가가 충족시켜 준다 하더라도, 그들이 공공개발가를 그들의 합동개발가로 선정할 가능성은 많지 않고, 오히려 民間開發家를 선정할 가능성이 더 많아진다고 하겠다.

다시 말해서 불량주택재개발 과정에서 합동개발에 관한 한 公共開發家라고 해서 民間開發家보다 좀더 유리한 입장에 있는 것이 아니다. 오히려 토지소유자들은 공공개발가를 기피하고 있다고 해도 지나치지 않다 하겠다. 이러한 상황을 증명이라도 하듯이, 서울의 어

면 불량주택 재개발구역에서는 그 토지소유자들이 공공개발가에 의한 합동개발 제안을 거부한 사례가 있다.

위와 같은 現行法體制下에서의 不良住宅再開發에 관한 現實的狀況이 계속된다고 하면, 설혹 어떤 불량주택재개발을 공공개발가가 합동개발방식을 통해서 불량주택재개발을 한다고 하더라도 그것을 민간개발가에 의해서 수행될 경우와 비교해 볼때, 그것이 民間開發의 內容과 거의 유사해질 수 밖에 없다는 것은 짐작할 수 있는 것이다.

### 3) 根本的인 問題點

이상에서 밝힌 바와 같이 도심재개발에서나 불량주택재개발에서 공공개발가가 참여했을 경우와 공공개발가가 참여하지 않고 민간개발가만 참여한 경우를 비교해 볼 때, 再開發의 결과물의 內容이 유사하다는 것을 알 수 있다. 따라서 다음과 같은 근본적인 문제가 제기된다.

우선 첫번째 문제는 公共開發概念의 混沌이 발생된다고 할 수 있다. 다시 말해서, 公共開發이란 도대체 무엇이고, 都市再開發에서 公共開發의 役割은 무엇이나 하는 것에 대한 근본적인 생각이 다시 이루어져야 한다고 하겠다.

두번째 문제는 公共開發과 民間開發의 概念이 分化되어 있지 않다는 것이다. 다시 말해서 公共開發家의 開發對象이 同一하므로서 발생하는 문제이다.

세번째 문제는 公共開發家나 民間開發家가 獨自的으로 도시재개발프로젝트를 수행할 때에 발생할 수 있는 프로젝트管理의 效率性에 관한 것이다. 만일 도시재개발과정에서 프로젝트관리의 효율성이 저하될 때 발생하는 문제로서는 결과적으로 再開發費用이 증대되어 질 것이고, 이것은 결국에 가서 재개발 결과물의 內容의 質의 低下를 초래시킬 것이다.

## 2. 公共開發財政方法

최근에 대한주택공사와 한국토지개발공사가 각기 도심재개발 프로젝트를 시행하고 있다. 대한주택공사는 을지로 2가 再開發 프로젝트를 하고 있는데, 이것의 總開發費用은 2,263억원이고 이 중에서 주공이 실제로 부담하고 있는 것은 674억원 정도가 된다. 한국토지개발공사는 양동 제4/5지구 재개발프로젝트를 수행하고 있는데 이것의 예상되는 총공사 비용은 약 900억원인데, 현재까지 토개공이 토지매입하고, 주민이주시키고, 건물철거하고, 토지 조성하는데 들인 비용이 약 220억원 정도가 된다고 한다.<sup>(6)</sup>

상기한 두가지 예에서 우리가 알 수 있는 것은 都市再開發에서 開發費用이 엄청나게 든다는 것이다. 상기한 두 경우는 地區單位의 개발이기 때문에 이 정도에 그치겠지만, 앞으로 재개발프로젝트가 區域단위로 확대될 경우를 생각해 보면, 그 開發費用의 規模는 한층 더 커지게 될 것이라는 것은 쉽게 판단되어 질 수 있다.

(6) 을지로 2가 再開發 工事費用은 대한주택공사의 “을지로 2가 제16/17地區 再開發事業 推進現況” 보고서를, 양동 第4/5地區의 再開發 工事費用은 한국토지개발공사 재개발부의 資料를 참고하였음.

이러한 상황을 고려해 볼때, 현행 再開發法체제하에서 도시재개발을 수행하고 있는 공공개발가의 財政的負擔은 막대한 것이라고 아니할 수 없다. 현재 공공개발가는 그들의 公共費用을 도시재개발과 관계없는 다른 計定으로부터 자금을 마련하여 충당하고 있다. 다시 말해서 재개발비용을 지불하기 위해서 다른 개발에 사용되어 저야 할 자금을 원용하고 있다고 하겠다. 이러한 상황 속에서는 도시재개발프로젝트에 참가할 수 없을 것이다. 그러므로 만일 공공개발가가 도시재개발프로젝트에 참여하려고 한다면 형식적이 아닌 實質的으로 가능한 公共開發財政方法이 모색되어야 할 것이다. 상기한 양 공사의 재개발재정방법을 살펴보면 앞으로 바람직한 공공개발재정방법 모색을 위한 생각을 하는데 있어서 우리가 기본적으로 고려해야 할 사항은 다음과 같다.

우선 첫번째로, 再開發財政手段이 재개발과 관계없는 다른 事業에 의존해서는 안된다는 것이다. 다시 말해서 재개발재정방법은 “스스로 일어설 수 있는” 自立財政이 되어야 한다는 것이다.

두번째로는, 재개발프로젝트의 특성중의 하나는 投資費用의 상환 期間이 길고, 또한 初期投資費用의 規模가 크기 때문에 초기투자비용을 充當하기 위한 現金準備의 방법이 적극적으로 모색되어야 한다는 것이다.

### 3. 開發 프로세스概念

#### 1) 都市再開發프로젝트 現況

우리나라에서 1976년 12월 31일에 도시재개발법이 공포된 이래 서울특별시에서 32개 구역이 지정이 되어있고, 그중에서 약 34개 지구가 개발완료되었거나 또는 완료중에 있다. (1984년 12월 31일 기준) 상기한 완료된 34개 지구의 再開發프로젝트의 特性을 보면 다음과 같이 요약되어질 수 있다.<sup>(7)</sup>

우선 첫번째로, 재개발지구의 垜地面積이 매우 협소하다는 것이다. 여기서 협소하다는 의미는 단위건물을 하나 집어 넣기에 충분한 규모라는 것이다.

두번째로는, 협소한 재개발지구에 建物하나를 집어 넣고 있다는 것이다.

세번째로는, 실제적 측면에서 볼때 재개발프로젝트의 開發施行主體가 民間위주의 開發에 그친다는 것이다.

네번째로는, 재개발프로젝트의 대부분이 주로 재개발프로젝트의 開發規模를 現行法體制 내에서 허용가능한 最大値를 확보하는 것에 초점을 맞추고 있다는 것이다.

다섯번째로는, 도시재개발에서 公共部門의 役割이란 단지 再開發區域과 地區를 指定하는 정도이고, 여기에서 추가해서 하는 일은 形式的으로 재개발사업계획을 수립해 주는 일이다. 물론 도시재개발과정 전체를 통한 행정적 절차를 밟아 주는 일도 포함될 것이다.

(7) 서울特別市 都市計劃局 再開發課의 1985년도 현재 “都心再開發 完了地區現況” 보고를 토대로 하였음.

## 2) 都市再開發프로젝트에 대한 基本的인 見解

상기한 대로 서울특별시의 재개발프로젝트의 현황에 대한 요약을 토대로 해서 불매 현행 서울특별시의 도시재개발프로젝트에 대한 생각을 다음과 같이 정리할 수가 있다고 하겠다.

그 첫째는 재개발프로젝트가 결과적으로 民間化(Privatization)되므로써 재개발 프로젝트의 開發效果가 公益性 측면에서 어떻게 具現되어질 수 있을까 하는 疑問을 擧げ 하고 있다. 물론 재개발의 民間化가 된 직접적인 원인은 도시재개발법 제 9 조에서 언급하듯이 재개발 사업의 施行者는 土地所有者 또는 土地所有者 組合으로 정하므로써 발생되어졌다고 할 수 있다.

두번째로는, 재개발프로젝트의 開發效果가 公益性을 갖기 위해서는 公益性을 구현시킬 수 있는 公益的 開發要素(Public Development Component)가 필요하게 된다. 그런데 이 개발요소를 개발하는 데는 費用이 발생 할 것이다.

이 費用 負擔은 民間開發家가 지탱하기가 힘들므로 그들이 부담하지 않도록 하는 것이 바람직 하겠다.

세번째로는, 재개발프로젝트에서 상기한 公益的 開發要素開發을 專擔할 수 있고, 또한 再開發過程을 「規制」입장이 아닌 「誘導」입장에서 總括調整(Coordination) 할 수 있는 公共部門의 機構가 설립되어져야 할 것이다.

상기한 우리나라 도시재개발프로젝트의 현황분석과 그것에 대한 기본적인 생각을 토대로 해서 불매, 우리나라 도시재개발법은 都市再開發의 基本的인 趣旨와 그것을 토대로 한 開發「메카니즘」을 충분히 고려하지 못한 채 만들어진 법이라고 할 수 있다. 좀더 公益性을 높일 수 있는 도시재개발이 되기 위한 개발과정에는 都市再開發의 事業施行主體로서 公共開發家(Public Developer)의 役割이 새로이 부여되어야 하겠고, 이들이 공공개발을 主管할 수 있도록 公共開發費用을 充當할 수 있는 開發財政方法이 모색되어져야 할 것이다.

## 參 考 文 獻

1. 大韓住宅公社, 「단지계획용적율현황 1981~1985」, 1986.
2. 大韓住宅公社, 「을지로 2가 第16/17地區 再開發事業推進現況」, 1985.
3. 서울特別市 都市計劃局, 「都市再開發 事業推進地區現況」, 1985.
4. 서울特別市 都市計劃局, 「都心再開發完了地區現況」, 1985.