

# 도시재생과 가난한 사람들의 주거권

## Urban Regeneration and Expulsion

빈곤사회연대 정성철

Korean People' s Solidarity Against Poverty Jeong Seong Cheol

# 도시재생사업이란?

## Urban regeneration ?

- ▶ 구도심과 노후주거지의 주민 삶의 질을 높이고 일자리 창출 및 성장동력 확보

Raise the quality of life of old residents in old downtown areas and create jobs and secure growth engines

**\*기존 재개발 방식(대규모, 전면철거)의 문제점 개선**

Improve the problems of previous redevelopment methods





## 표1 정부가 제안한 5가지 도시재생 뉴딜사업 유형

유형	설명
우리동네살리기	소규모 주거 / 5만 m <sup>2</sup> 이하 / 50억 원 / 1,000가구 이하 소규모 주거지에서 가로주택정비사업 등을 벌이고 공용주차장과 연도형 상가 등을 지어 주거 여건을 개선하는 것이 골자
주거지 지원형	주거 / 5만~10만 m <sup>2</sup> / 100억 원 / 저층 주거밀집 지역의 정비사업과 연계되는 사업
일반근린형	준주거 / 10만~15만 m <sup>2</sup> / 100억 원 / 주거지와 골목상권까지 개선하는 사업
중심시가지형	상업 / 20만 m <sup>2</sup> / 150억 원 / 상업지와 관광지 대상
경제기반형	산업 / 50만 m <sup>2</sup> / 250억 원 / 역세권과 산업단지, 항만 등을 대상

자료 국토교통부 보도자료, 2017.07.28

**\*지역주민과의 협업을 통해서 진행**

It proceeds through collaboration with local residents

# 도시재생사업이란? Ⅱ

## Urban regeneration ?

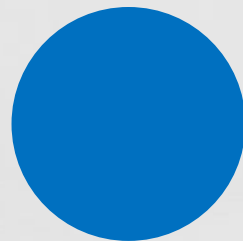
- 현 정부에서 최초로 시도하는 새로운 방법?

Is it a new way of trying for the first time  
in the current government ?



- 서울시에서 이미 시행하고 있던 사업

It is a project already implemented in Seoul





# 서울시의 사례

## Examples of Seoul City

- **동자동 제4구역 개발**  
Dongja-dong Section 4, development
- **동자동 920강제퇴거**  
Dongja-dong 9-20, deportation
- **남대문5가 도시환경정비사업**  
Namdaemun 5th Street, urban environment maintenance project
- **서울로 7017고가공원**  
Seoullo 7017 project



# 쪽방이란?

jjokbang ?

- 보증금이 없고 월세/일세로 거주 가능  
No deposit, Monthly or daily rent
- 주거취약계층에게 최후의 보금자리  
the last home for homeless
- 인력사무소, 무료급식소, 무료진료소, 홈리스복지 지원센터 등이  
근접해 위치  
Employment agency, free food service center, welfare support  
centers are nearby
- 공동체로부터의 상호부조  
Community, mutual assistance



# 쪽방이란?

jjokbang ?



# 동자동 제4구역개발

## Dongja-dong Section 4, development

- 동자동 제 4구역은 도시환경정비사업으로 구역지정  
The 4th district of Dongja-dong was designated as urban environment maintenance project.
- 2007년 초부터 주민이주/철거 시작  
Migration and demolition began in 2007.
- 구역 내에 쪽방 건물 2동, 고시원 2동이 위치함. 단신가구 빈곤층이 약 150명.  
서울시는 12세대 36명만 세입자로 봄  
Jjogbang 2, Goshiwon 2 are located within the zone. The city of Seoul saw only twelve households as the tenants.

# 동자동 제4구역개발

## Dongja-dong Section 4, development

- 열 명 남짓한 고시원 생활자들과 주택 세입자들 중심으로 집회, 항의 진행  
About ten people have been conducting demonstrations and protests.
- 고시원 주민 17명이 주거지원 대상이 되었으며 고시원 입실자에게 조합 측에서 임대보증금 지급  
Seventeen residents of Goshiwon were eligible for housing assistance.  
The union paid the rent deposit.

# 동자동 제4구역개발

Dongja-dong Section 4, development





# 동자동 9-20 강제퇴거

Dongja-dong 9-20, deportation

- 2015년 2월 초 동자동 9-20 번지는 건물주가 리모델링을 통해 수익을 늘리려는 목적으로 40여 명의 입주민을 강제 퇴거 시키려 함  
In February 2015, the landlord tried to deport about 40 people. The goal was to increase profits through remodeling.
- 주민들이 거주하고 있는데도 건물주는 철거와 공사를 강행. 입주민들은 공사저지 싸움을 진행함. 단전, 단수 조치로 생활에 어려움을 겪음  
The inhabitants were inhabited. However, the building had been demolished and constructed. Electricity and water were cut off. The residents proceeded to fight.

# 동자동 920강제퇴거

Dongja-dong 9-20, deportation

- 입주민들은 비상대책위원회를 구성. 서울시 등에 탄원서 제출, 서울시장 면담, 공사 저지 등으로 대응

Residents submitted a petition to the city of Seoul. Residents asked for a market meeting. Residents responded to stop construction.

- 서울시와 쪽방상담소는 입주민이 아니라 건물주를 대변하는 태도를 보임. 입주민들의 저항이 계속 되자 쪽방상담소가 이주 대책을 마련하겠다고 약속. 결국 승리했지만 이미 많은 주민들이 떠나고 난 뒤
- The Seoul Metropolitan Government and the jjokbang counseling center represented the landlord, not the resident. After all, it was a victory, but many residents had already left.

# 동자동 920강제퇴거

Dongja-dong 9-20, deportation

9-20 17-9 57221 **공 고**

당해 건물은 금번 실시한 구조 안전진단  
결과에 따라 철거 및 구조 보강공사가  
필요한 구조체로 판정 되었기에 입주민들께서는  
공사가 시작되는 3월 15일 까지  
모두 퇴거(퇴실)하여 주시기 바랍니다.

안전진단 용역 : (주)현대구조안전기술원  
보강공사 및 철거 : (주)MJ 골든 플레이스  
건축주 대리인 : 010-3687-4791 김 균



# 동자동 9-20 강제퇴거

Dongja-dong 9-20, deportation



# 동자동 9-20 강제퇴거

Dongja-dong 9-20, deportation



# 남대문5가 도시환경정비사업

Namdaemun 5th Street, urban environment maintenance project

- 2011년 12월 ‘도시환경정비사업’ 구역지정  
In December 2011, the area was designated as 'Urban Environmental Improvement Project'.
- 2015년 10월 말, 쪽방 주민 약 100여명 강제퇴거  
In October 2015, about 100 residents were deported.
- 임대인의 일방적인 퇴거통보로 거쳐 상실  
In the unilateral notification of the landlord, residents lost their places of residence.
- 주민들은 개발사업의 구체적인 내용, 임차인의 권리에 대한 정보조차 제공받지 못하고 일방적으로 쫓겨남  
Residents were expelled without information about the development project or the tenant's rights.



# 남대문5가 도시환경정비사업

Namdaemun 5th Street, urban environment maintenance project



- 쪽방주민 100여명을 쫓아낸 자리에는 지하8층, 지상28층, 높이124.69m규모의 업무시설, 판매시설, 국제회의시설 등을 갖춘 빌딩이 들어설 예정
- A residential building with 8 floors, 28 floors above ground, 124.69 meters in height, business facilities, sales facilities and international conference facilities will be located at the place where 100 residents are driven out.

# 서울로 7017고가공원

## Seoullo 7017 project

- 2015년 1월, 노후로 인해 더 이상 차가 다닐 수 없는 서울역 고가도로를 근린공원으로 재생하는 ‘서울로 7017 프로젝트’ 발표

In January 2015, the city of Seoul announced a project to revitalize the Seoul Station highway, which can no longer be transported due to old age, as a neighboring park.

- 2017년 5월, 서울로 7017 고가공원 개장

In May 2017, the park was opened.

# 서울로 7017고가공원

## Seoullo 7017 project

- 2017년 6월, 서울로 7017 이용 및 관리에 관한 조례안 서울시의회에 제출 및 논의

In June 2017, the Ordinance on Use and Management of Seoullo 7017 was submitted to the City Council.

**\*제13조 1항 3호 : ‘눅는행위, 노숙행위 및 구걸행위 등 통행에 방해가 되는 행위’ 제한**

Article 13 (1) 3 : ‘Acts that interfere with traffic such as lying, homelessness and begging’ limit

**\*제13조 1항 6호 : ‘심한 소음 또는 악취가 나게 하는 행위 등 다른사람에게 혐오감을 주는 행위’ 제한**

Article 13 (1) 6 : ‘Disgusting other people, such as causing excessive noise or stinking’ limit

# 서울로 7017고가공원

Seoullo 7017 project

# Seoullo



홈리스를 짓밟는 '서울로'는  
**'사랑길'이 아닙니다.**

「서울특별시 서울로 7017 이용 및 관리에 관한 조례안」 제13조 1항 6호 "심한 소음 또는 악취가 나게 하는 등 다른 사람에게 혐오감을 주는 행위"는 삭제하거나 "심한 소음 또는 위험물 사출 등 다른 사람에게 피해를 주는 행위"로 수정되어야 합니다.

## 왜

홈리스들은 '사랑길'에서 차별받고 배제되어야 하는가?



이미 쓰레기투척, 노상방뇨 등을 제한하고 있는 조례안에 주관적으로 판단할 수 밖에 없는 '악취'를 추가하는 것은 특정 홈리스를 단속하기 위한 것입니다

## Seoullo

### [서울로 7017 이용 안내서]

- 1 잠은 충분히 주무시고 오셔야 해요.  
**"눅는 행위" 금지!**
- 2 좋은 옷 입고 오세요.  
'노숙인' 처럼 보이면 안 되니까요.  
**"노숙행위" 금지**
- 3 걸다 배고파도 남들 먹는 것에 시선 두지 마세요.  
**"구걸행위" 금지**

[서울특별시 서울로 7017 이용 및 관리에 관한 조례안 제13조 1항 3호]는 이 모두를 "투박한 반례가 되는 행위"로 금지하고 있으니깐요.



# 서울로 7017 고가공원

Seoullo 7017 project



# 서울로 7017고가공원

Seoullo 7017 project







# 서울로 7017고가공원

## Seoullo 7017 project

- 서울로 7017고가공원 개장 이후 인근 상가시세 상승 (평당 약4,000만원->7,000만원, 상가임대료 약50%↑)  
Since the opening of the seoullo 7017, the prices of nearby shops have risen. (It rose to about 70 million won from about 40 million won per pyeong. Rent has risen about 50%.)
- 7017고가공원과 연결되는 남대문시장, 명동역 앞 노점상인들에 대한 강제집행이 있었음
- Namdaemun Market, which connects to the park, and street vendors in front of Myeongdong Station were forced into execution.

# 서울로 7017고가공원

## Seoulo 7017 project

- 서울로 7017 프로젝트는 애초 서울역 일대에 특급 호텔과 대규모 상업시설을 유치하려는 ‘서울역 북부 역세권 개발 계획’의 일환  
Seoulo 7017 project was one of the "Seoul Wall North Area Development Plan" to attract high-class hotels and large-scale commercial facilities around Seoul Station.
- 서울로 7017은 겉으로 사람중심을 표방했지만 도시 속 가난한 사람들을 다양한 방식으로 쫓아냄  
Seoulo 7017 was personally centered on the outside. In reality, however, they have driven the poor in urban areas in a variety of ways.

# 서울시 도시재생사업

## Urban Renewal Project of Seoul City

성과=청계천복원사업?

Success stories = 'Cheonggyecheon' Restoration Project

- 2008년 청계천복원사업을 위해 청계천 상인들을 대체이주단지, 가든파이브로 이주시킴  
The Seoul Metropolitan Government moved Cheonggyecheon merchants to Garden Five as a replacement for the Cheonggyecheon restoration project in 2008.
- 가든파이브로 이주하는 과정에서부터 약속한 분양가의 3배를 제시하는 등 문제가 있었고, 10년이 지난 현재까지도 상권이 활성화되지 않는 등의 문제  
There were problems such as presenting three times the promised support during migration process. Ten years later, the commercial sector has not been activated yet.



# 서울시 도시재생사업

Urban Renewal Project of Seoul City





# 결론

conclusion



# 결론

## conclusion

- 도시개발 계획을 수립하는 과정에서 공간을 점유하고 있는 가난한 사람들의 삶에 발생할 변화를 우선 고려
  - In the process of establishing an urban development plan, the
  - factors that can occur in the lives of the poor who occupy the space should be considered first.
- 개발계획 수립과정에 가난한 사람들이 의견을 제출할 수 있는 실질적 창구 마련
  - It is necessary to provide a channel for the poor to submit
  - their opinions in the process of actually developing the development plan.

# 결론

## conclusion

- 개발이 진행되는 중에 주민들의 주거권보장 및 개발 이후 주민들의 재정착 또는 더 나은 주거환경 마련을 위한 방안 마련

During development, Need to make arrangements to ensure the right of the poor to live. After the development, there should be a way for the residents to go to resettlement or a better residential environment

- 끝 -

end

감사합니다

thank u