

## 뉴타운 출구전략 문제와 대책

조영태(내토지주택연구원)

### 1. 서울시의 뉴타운·정비사업

서울시는 2002년 10월 은평·길음·왕십리 등 3개 시범 뉴타운사업을 시작으로 2010년까지 총 26개 지구 305개 구역으로 뉴타운 사업을 확장하였다<sup>1)</sup>. 그 결과, 서울시내 뉴타운을 비롯한 재건축, 재개발 구역은 전체 주거지역의 20%에 달하고 있다(표 1).

	뉴타운·정비사업					서울시 주거지역	서울시 전체면적
	뉴타운	재개발	단독 재건축	아파트 재건축	계		
개소	305	529	279	190	1,300	-	
면적(km <sup>2</sup> )	20.0	22.6	8.9	10.0	61.6	309	605

〈표 1〉 뉴타운·정비사업 지정현황 (서울시, 2012.1.30)

2005년 이후 7년 동안 지정된 뉴타운·정비구역의 수는 401개 구역으로써 그 이전 7년 동안 지정된 물량의 5.7배, 지난 40년간 지정된 정비구역의 1/3 정도가 그 기간 동안에 지정된 것이다(그림 1). 이는 뉴타운·정비구역의 지정이 종합적인 도시관리 차원보다는 주민들의 기대에 편승해 정치적 선심성이 주된 원인으로 작용한 것으로, 민선4기 지자체장의 주요 역점사업으로 추진되었으며 18대 국회의원 선거가 있었던 2008년 전후로 구역지정이 집중되었다.

뉴타운사업은 개인의 추가비용 부담없이 새로운 집이 생기고 상당한 부동산 수익을 얻을 수 있을 거라는 기대를 갖게 했다. 그러나, 수익성이 제대로 검토되지 않은 채 무분별하게 지구지정을 난발하였으며, 2008년 이후 세계적인 경기침체로 장밋빛의 뉴타운이 애물단지로 전락하고 말았다.

1) 서울시 뉴타운 전체 226개 정비(촉진)구역 중 조합설립인가를 받은 정비구역은 절반수준인 127개에 그치고, 사업시행인가를 받은 구역은 14%인 32개에 불과하다. 경기도의 경우 당초 지정된 12개시 23개 뉴타운 지구 중 6개가 지구지정이 실패·해제되었다(금포금정, 안양만안, 평택안정, 김포양곡, 오산, 시흥대야신천).



<그림 1> 정비구역 지정건수와 주택매매가격지수의 변화 (서울시, 2012.1.30)

## 2. 서울시의 뉴타운 출구전략

뉴타운 등 정비사업은 신규 주택공급 확대와 도시환경 정비를 주요 목표로 설정하고, 전면철거를 통해 신속하게 도시환경을 정비하는 방식으로 진행되었다. 이 과정에서 원주민의 재정착률 부족, 소형가구의 멸실과 세입자의 축출, 주택가격과 전세가격의 상승, 공동체 파괴 등 많은 부작용을 낳게 하였다. 이마저도 앞서 언급한 부동산 경기침체와 수익성 악화, 대내외 갈등 등으로 말미암아 대다수의 정비사업이 장기적인 담보상태에 이르게 되었다.

서울시는 지난 1월말 ‘서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상’을 발표하였다(2012. 1. 30). 일명 ‘박원순식’ 뉴타운 출구전략이다. 원래 출구전략(exit strategy)은 베트남 전쟁에서 미국이 철군할 때 쓰이던 전략용어라는데 요즘 수도권 부동산 시장에서 뜨거운 이슈가 되고 있다.

서울시는 왜곡된 사업성 정보가 뉴타운 부작용의 주된 요인이 되었다고 분석하고 있다. 이에 객관적 실태조사를 통해 도출된 주민분담금 등 사업성에 관한 자료를 제공하고 주민들 스스로 추진여부를 판단하도록 하는 것이 서울시 전략의 주된 골자라 할 수 있다. 주민들이 사업을 계속하겠다고 하면 공공지원 등을 확대하는 추진방안을, 반면 전망이 없어 사업을 접고 대안을 원하면 이를 강구하겠다는 것이 서울시의 방침이다. 이에 따라 서울시 뉴타운 및 정비사업 대상 1,300여개 구역중 사업시행 인가 이전단계에 있는 610개 구역에 대해 실태조사와 주민의견 수렴 등을 거친 뒤 사업해제 여부를 결정하겠다고 한다.

지금까지 뉴타운사업은 정비구역으로 지정되면 주민 50%의 동의를 얻어 추진위원회를 구성하고, 75% 이상 동의를 얻어 조합을 설립, 사업시행인가를 받아 공사를 시작하도록 되어 있었다. 서울시는 지정만 되고 추진위원회가 구성되지 않은 317개

소는 주민 30% 이상만 동의하면 구역을 해제할 방침이다. 추진위원회나 조합이 설립되어 있는 293개소도 주민 절반 이상이 동의하면 해제를 적극 추진하기로 했다.

### 서울시, 뉴타운재개발 '사회적 약자 보호형' 전환

- 박원순 시장, 3개월 경청토론 거쳐 「서울시 뉴타운정비사업 新정책구상」 발표
- 소유자 →거주자, 사업성과 전면철거→공동체·마을 만들기 중심축 전환
- 세입자 재정착 가능 시스템 구축 등 사회적 약자 권리 및 주거권 보장 강화 특징
- 기초생활수급자는 자격 관계없이 임대주택 공급, 동절기 등엔 철거 금지
- 과다 지정된 610개 사업구역 실태조사주민의견 수렴 후 추진 및 해제 시행
  - 해제: 마을만들기 등 주거재생사업으로 전환 추진위 해산 시 법정 사용비 일부 보조
  - 추진: 소형평형 전환 절차 간소화, 공공관리 등 행정지원 통해 원활한 사업 추진
- 뉴타운 현장 갈등 조정과 대안 제시 전담할 '주거재생지원센터(가칭)' 운영
- 정치권과 정부 책임 공유하여 대안 모델 개발, 자원분담, 법개정 등 적극 참여 요청
- 중장기적으로 '주거권'을 '인권' 차원에서 다루도록 사회시스템 구축 추진

〈표 2〉 서울시 '뉴타운 출구전략' 주요 발표 내용(서울시, 2012.1.30)

## 3. 뉴타운 출구전략의 쟁점과 평가

### 3.1 구역 해제 요건으로서 주민동의율 30% 기준

서울시는 추진위원회가 구성되어 있지 않는 구역에서는 해제 요건으로 주민의 30% 동의를 기준으로 제시했는데, 이는 추진위원회 설립요건인 50% 기준과 상충되며, “소수인 30%가 나머지 70%의 추진의견보다 더 비중있게 작용될 수 있느냐?”라는 문제점이 지적되기도 한다. 서울시 해제 기준이 30%인 반면, 현재 경기도에서는 25%를 적용하고 있다.

### 3.2 해제지역과 추진지역의 문제

원래 뉴타운 촉진계획은 여러 구역이 모인 지구 전체를 대상으로 기반시설과 공공시설의 확충을 계획한 것이다. 그러나 일부 구역이 해제될 경우 당초에 계획된 기반시설과 공공시설을 설치하는데 여러 문제가 발생한다. 해제지역을 통과하는 선형의 도시계획시설인 도로의 경우, 해당 지역을 우회하거나 갑자기 규모를 축소, 변경해야 하는 애매한 경우가 발생할 수 있다(이상대, 김세용, 2012). 이러한 경우 연계성 부족 문제뿐 만 아니라 추진구역의 비용부담을 가중시켜 사업성 저하의 문제를 발생시킬 수 있다. 그렇다고 이러한 기반시설을 국가나 지자체가 부담하기에는 정책적 공감대가 형성되어 있지 않고, 아직은 재정적 준비도 전혀 되어 있지 않다.

### 3.3 신규 주택공급의 축소와 주택시장 불안정

서울시는 기존 뉴타운사업의 대안으로 ‘주거환경관리사업’, ‘가로주택정비사업’ 등을 대안으로 제시하고 공급방식을 다양화해야 한다고 주장하고 있다. 이에 김태섭(2012)<sup>2)</sup>은 “서울시 아파트 수요는 연평균 5만 가구로, 도시정비사업을 통해 공급해야 할 적정 주택공급량은 연평균 약 3만5000가구”라며, “만약 뉴타운 출구전략으로 사업이 축소될 경우, 재정비 적정 주택공급량 대비 약 43.3%~74.2% 수준으로 아파트 공급이 감소된다”고 주장한다. 서울시는 이에 대한 반박으로, “최근 5년간 뉴타운 사업을 분석한 결과 뉴타운 사업으로 늘어난 주택 수는 미미한 수준이며, 최근 5년간 준공된 연평균 공급물량 2만2천호와 유사한 수준이다<sup>3)</sup>”라는 것이다.

건설업계에서는 뉴타운 구역해제에 대한 우려와 투자심리 위축으로 부동산 가격이 떨어질 것으로 예측하고 있고, 여러 언론 매체에서도 뉴타운 출구전략의 영향으로 강남 재건축아파트가 급락하고 있다고 지적하고 있다. 그러나, 실제로 재건축 아파트 등 주택 매매가가 떨어진 것은 뉴타운 출구전략 발표 이전부터이다. 닥터아파트 자료에 의하면, 강남구 개포동 지구단위계획 변경안이 보류되고부터(2011.3) 강남 재건축 아파트에서 급매물이 나오기 시작하였고, 송파구 가락동 가양시영의 종상향에 제동이 걸리면서(2011.7) 가격하락이 본격화되었다. 여기에 지난해 10월 서울시장보궐선거후 한강변 강남일대 재건축아파트 값이 더욱 하락하였으며, 뉴타운 출구전략 발표이후(2012.1) 매수세 감소와 가격의 약세를 면치 못하고 있다.

### 3.4 국민주택 규모 축소

서울시는 소형주택 공급을 확대하기 위해 재건축단지의 소형아파트 의무건축비율을 상향조정하고, 국민주택규모의 소형아파트 기준도 기존의 85㎡에서 60㎡로 축소할 것을 제안하였다. 이에 대해 국토부와 일부 전문가(지규현, 2012)는 장기적으로 검토해 볼 만 하지만, 관련 법,제도의 개정 조치가 수반되어야 하며 개선을 위해서는 많은 논의를 통해 시간을 두고 검토해야 한다는 주장이 일반적이다.

### 3.5 기반시설 부담

현재의 도정법에서는 도로, 공원 등 기반시설은 사업자(조합)가 설치하여 기부채납하도록 되어 있으며, 이 추가비용이 뉴타운 사업의 갈등을 야기하고 있다. 경기도 내부자료(2010)에 의하면 당시 경기도 뉴타운 19개 지구의 기반시설 설치구상을 보

---

2) 저층주택에 거주하는 주민들은 새 아파트에 대한 수요가 강해 뉴타운 출구전략으로 아파트 공급이 감소하면 가격상승을 부추길 수 있다(김태섭, 도시정비사업정책 진단과 과제, 건산연·주산연 합동세미나, 2012.3.5)

3) 최근 5년간 뉴타운 사업으로 철거된 가구수는 총 171,270호인 반면 신규 공급물량은 175,464호로, 추가 공급된 주택수는 2.4%에 불과하다고 설명하고 있다. 서울시는 통상 사업시행인가부터 준공까지 걸리는 기간이 평균 4년 정도지만 현재의 경기상황을 고려해 2018년까지 7년간 늘어난다고 가정하더라도 연평균 21,300호가 시장에 공급되므로 수급불균형은 없을 것이라고 부연했다. 이 같은 규모는 최근 5년간 준공된 107개 구역의 연평균 공급물량 22,000호와 유사한 수준이다.

면, 지구마다 전체 면적의 30~40%를 차지하며 소요비용은 약 5조8천억원으로 추정되고 있다(도로·공원·주차장에 한하면 3조639억원). 기반시설 설치비용이 뉴타운 사업의 사업성을 약화시키는 결정적인 요소로 작용하고 있다.

도시기반시설이 도시 전체의 발전에 필요한 시설이며 공공이 사용하는 것이므로 정부에서 지원해주어야 한다는 주장이 있는 반면, 국민의 세금을 서울시 뉴타운에만 그리고 사적이익을 추구하는 일부 사업지구에만 투여하는 것은 형평성에 맞지 않다고 주장하기도 한다.

기반시설을 지역이 감당할 수 있는 수준으로 설치하고 그 재원의 일부를 공공이 부담하여 사업시행자의 과도한 부담이 되지 않도록 하고 공공성을 증대하는 것이 바람직하다는 것이 일반적인 견해이다. 실제 도시재정비촉진법(도촉법)에서는 도로, 주차장, 공원에 한해서는 국가가 지원할 수 있는 규정이 있다. 도촉법 제29조에 의하면 국가 또는 시·도시사는 대통령령이 정하는 기반시설(도로, 공원, 주차장)의 설치에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있도록 하고 있다. 이 경우 국가는 기반시설 설치비용의 10~50% 범위에서 대통령령이 정하는 금액의 한도에 지원하도록 하고 있다.

### 3.6 매몰비용

매몰비용(sunk cost, 埋沒費用)이란 이미 매몰되어 버려서 다시 되돌릴 수 없는 비용, 즉 의사 결정을 하고 실행한 이후에 발생하는 비용 중 회수할 수 없는 비용을 말하며, 함몰 비용이라고도 한다.

뉴타운 지정을 해제할 경우 이미 들어간 비용(매몰비용)을 누가 부담하느냐가 초미의 관심사가 되고 있다. 현재의 사업 구조에서는 추진위 및 조합은 시공사로부터 금전소비대차계약을 통해 소요경비를 차입해왔는데, 매몰비용에 대한 보전방법이 구체화되지 않은 상태에서 구역이 해제되면 대여금 회수가 어려워 건설사 부담이 가중될 것이며, 이를 둘러싼 각종 소송이 제기될 가능성이 높다. 통상 추진위 단계에서는 한 사업지구당 매몰비용이 10억원을 넘지 않지만, 이미 조합이 설립된 단계에서는 많게는 100억원에 달할 것으로 추산되고 있다(경향신문, 2012.1.30). 뉴타운 사업을 포기하면 회수할 방법이 없어지는 만큼, 조합이나 추진위는 “매몰비용 해결 없이는 뉴타운 지정 해제도 있을 수 없다”는 강경한 입장을 보이고 있다.

두성규(2012)는 매몰비용의 부담에 대해서 “해당 지자체가 적립해 놓은 도시정비기금을 활용하되, 직접적 지원보다는 지자체의 보증을 통한 저금리의 장기대출 형식을 모색할 필요가 있다”고 주장한 바 있다.

서울시가 매몰비용에 대해 정부지원을 요청하였으나, 기획재정부·국토부 등에서는 이에 대해 부정적인 입장이다. 국토부는 “매몰비용 국고보조에 대해 법적인 근거가 없을뿐더러 조합이 쓴 비용을 검증도 할 수도 없고, 이를 국가 재정으로 지원하는 것은 말이 안된다고” 반대 입장을 분명히 했다. 일방적으로 정부가 재정지원을 할 경우 도덕적 해이(moral hazard)가 발생할 가능성이 있고, 개발이익 환수가

불투명한 상황에서 사적인 사업의 실패에 대해 국가가 책임지는 것이 이치에 맞지 않다는 주장이다. 그러나, 매몰비용이 해결이 안 된 상태에서는 주체간 갈등, 과도한 주민부담 등 오히려 사회적 비용을 가중시킬 수 있으므로 어떻게든 해결방안을 모색해야 하는 상황이다. 매몰비용의 부담주체 및 분담비율, 산정근거 등은 두고두고 어려운 과제로 남을 것으로 예상된다.

## 4. 제안된 대안

### 4.1 마을만들기

서울시는 2012. 3. 15일 '서울시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례'를 공포하고 하반기부터 마을만들기 사업에 본격 착수할 예정이다<sup>4)</sup>. 서울시 마을만들기 사업은 기존 뉴타운식 재개발 관행에서 벗어나 노후화된 도로, 공원 등 도시기반시설을 보수하고 마을기업 등 마을공동체를 육성하는 사업이다. 서울시는 조례에 근거해 올해 안에 5곳을 시범사업지역으로 선정하여 정비할 계획이다. 마을의 자생력을 높여 원주민의 재정착을 도모하고 세입자의 주거 불안을 해소할 수 있는 대안이라 주장하고 있다.

그러나, 마을만들기 사업에 참여중인 시민사회단체 전문가들은 “아직 실험단계에 불과한 마을만들기 사업이 뉴타운 출구전략의 대안으로 비쳐지는 것은 위험하다”며 다양한 지역적 상황에 따른 복합적인 관점에서의 접근을 주문하고 있다<sup>5)</sup>.

### 4.2 사업추진 주체(조합)의 공공성 확대, 도시재생기금

민간조합이 주도하는 현재의 재정비사업 구조를 전면 개편해야 한다는 목소리가 높아지고 있다(변창흠, 2011). 재정비사업의 궁극적인 목적을 지역의 종합적인 재생으로 설정한다면, 사업추진은 기존 부동산 소유자 중심의 주민조합이 아니라 공공과 NGO, 주민, 세입자 등이 포괄적으로 참여하는 '지역재생기구'나 '비영리주택협회', '커뮤니티개발공사' 등이 수행하는 것이 바람직하다. 이 경우 공공성과 투명성이 담보되고, 공공부분이 적극적으로 재정적, 행정적 확대할 수 있다. 공공성을 지닌 지역재생사업으로서 수익성을 전제로 한 사업이 아니기 때문에 공공지원이 그 정당성을 가질수 있게 된다.

공공이 적극적으로 도시재생사업에 참여하고 지원하기 위해서는 상당한 기금이 확보되어야 한다(가칭, 도시재생기금). 또한 지자체는 정비사업 후 확보되는 기반시

4) 박원순 서울시장은 2012년 1월 뉴타운 출구전략을 발표하면서 뉴타운 해제지역은 마을만들기, 소규모 정비사업 등의 대안사업을 유도하겠다고 밝힌 바 있다.

5) 남철관 성북마을만들기 센터장은 “주민참여를 통해 제대로 마을만들기 사업을 성공시키려면 최소 3~5년의 시간이 걸리는 만큼, 박시장 임기 중에 마을만들기 사업이 가시적인 성과를 도출해 내기에는 현실적인 한계가 있다고 지적하였다(“뉴타운 새로운 대안, 마을공동체 사업의 방향과 대안 찾기”, 2012.3).

설 비용의 절감이나 조세수입의 증가를 전제로 기반시설에 선투자 할 수 있는 '조세증가채권(TIF)'제도를 도입하는 것도 적극적으로 고려할 필요가 있다(이상대, 2012).

이외에도 뉴타운 정비사업과 관련하여 이해관계의 충돌이나 대립이 많기 때문에 후유증을 최소화 할 수 있도록 기존의 '갈등조정위원회'와 '주거재생지원센터' 그리고 도정법상의 '도시분쟁위원회'를 통합한 종합적인 기구 구성이 필요하다는 주장도 제기되었다(두성규, 2012).

#### 4.3 현지개량 방식의 확대

전면철거형 정비의 대안으로 '거점확산형 주거환경정비사업', '휴먼타운', '해피하우스', '주거환경복지사업' 등과 같은 시범적인 현지개량 방식이 제안되고 일부 진행되고 있다.

이 중에서 '주거환경복지사업'은 공공이 도시기반시설 등을 지원하고 주민들이 직접 집을 개량하는 '공공지원 주민참여'방식의 재정비 모델이다. 도시기반시설과 공공임대주택·주민공동시설·문화시설 등은 국가와 지자체 공공재원으로 충당하고, 원주민들은 자기 집을 개량하는 비용을 자체 부담하되 영세한 원주민들의 경우 저리의 금융지원 등을 통해 집 개량 비용을 지원하는 방식이다(김남근, 2011).

#### 4.4 포괄적인 도시재생 추진기구로서 '도시재생본부' 설치

뉴타운과 같은 도시재생사업은 주택 및 기반시설의 공급뿐만 아니라 유지, 관리가 지속되어야 하며, 전방위적인 주거복지와 함께 교육·문화·경제가 종합적으로 고려되어야 한다.

일본은 2001년 내각의 결정으로 '도시재생본부'를 설치하고, 환경·방재·국제화 등의 관점에서 21세기형 도시재생 프로젝트의 추진과 토지의 효율적인 이용 등 도시재생과 관련된 종합적인 시책들을 강력히 추진하고 있다. 우리나라도 대통령 직속 혹은 총리실 산하에 '도시재생본부'를 설치할 필요가 있다. 그리고 지자체 차원에서도 도시재정비에 대한 계획 수립과 행정지원을 담당하고 종합적으로 재정비를 총괄하는 '도시재생지원단'을 설치할 필요가 있다(변창흠, 2011).

#### 4.5 LH 등 관련 공기업의 역할

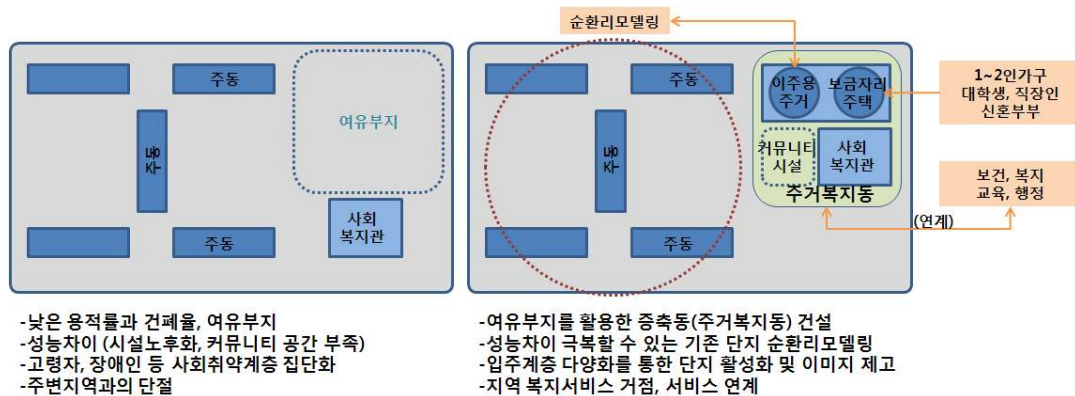
우리나라의 주택정책과 집행에 있어 공공부문인 LH 및 SH 등 지방공기업의 역할이 상당하다. 그러나, 주택정책에서 공공부문이 적극적 역할을 담당했던 유럽의 사민주의 국가들이 주로 공공임대주택 등 사회주택(social housing)을 공급했던 것과는 달리 우리나라의 공공부문은 분양주택을 주로 공급해왔으며, 주택상품화를 촉진했다는 비판을 받고 있다(변창흠, 2011). 주택의 절대적 부족보다는 주거불안정 해소와 공동체 회복이 더욱 절실한 상황에서의 공공부문의 새로운 역할이 필요하다.

## 5. 참고할 만한 이야기

### 5.1 주거복지동<sup>6)</sup>

2009년 3월 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(이하 장기임대주택지원법)’이 제정되었고, 국가와 지방자치단체가 영구임대주택을 비롯한 장기공공임대주택의 주거환경을 개선하고 입주자를 지원할 수 있는 법적인 토대가 마련되었다. 특히 ‘장기임대주택지원법’의 개정(2011.4)을 통해 기존 장기공공임대주택 단지내에 증축동(주거복지동)을 새롭게 공급하고 복지서비스를 강화할 수 있도록 하였다

2010년 10월 국토해양부와 LH, SH 등 사업시행자간 협의를 통해 증축방침이 마련되었다. 후속으로 2011년 LH는 영구임대주택단지를 대상으로 기초조사를 실시하여 11개 단지에 시범적인 증축동(주거복지동) 건설계획을 수립하였고, 2011년 12월에 LH 9개 단지, SH 1개 단지의 증축물량이 승인되었다.



<그림 2> 주거복지동 개념 및 특성

### 5.2 부산 전포시영아파트

부산 전포시영아파트는 1970년대 중반에 건립된 시영아파트다. 시영아파트 특성상 토지는 공공 소유이며, 주민들에게는 건물에 대한 소유권만 인정된다. 400여세대의 노후된 아파트로서 꾸준히 재건축을 추진하고 있으나, 토지소유권 문제 등으로 인해 재정비 추진이 지난하기만 하였다. 일반적인 재건축 추진 아파트가 그러하듯이 2011년 전까지만 해도 전포시영아파트는 쓰레기가 방치되고 시설물의 개선이 전혀 이루어지지 않은 노후 아파트였다. 그러나 행정안전부·새마을운동중앙회에서 공모하는 ‘그린마을’에 참여하고 부터는 180도 달라졌다. 그린마을은 에너지(전기, 가스, 물) 절약을 실천을 목표로 녹색생활을 홍보하고 실천하는 공동체 운동이다. 전포시

6) 윤영호 외, 2011, “영구임대주택단지 여유부지 활용을 통한 주거복지서비스 강화 및 임대주택 건설방안, LH 토지주택연구원



영아파트는 전면철거 방식의 재건축을 포기하고 고치며 살자라는 현지 개량방식을 선택한 것이다. 행안부로부터 받은 보조금 1천만을 종잣돈으로 하여 부산시 지방비(2.5천만원)와 아파트 자체 부담금 1.2천만원을 합하여 주거환경 정비에 나섰다. 행정관청(동사무소)의 도움을 받아 정비계획을 수립하였으며, 새마을지도자를 중심으로 직접 정비공사를 진행하였다. 우선 단지내 버려진 공터에는 폐보도블록을 재활용하여 주민광장을 조성하고 재활용선별장을 만들었다. 아파트 경계부에는 버려진 펠트병을 활용하여 바람개비를 만들어 세우고, 페인트를 구매하여 울타리와 아파트 외벽을 말끔히 도색하였다. 최소한의 재료만 구입하고, 설치·시공은 주민들이 직접 나섰다. 지난 1년 동안 마을의 변화는 엄청나다. 계속 떨어지기만 하던 아파트 가격도 2천만원 정도 올랐고, 집을 리모델링하는 세대가 늘어나고 있다.

한 주민은 “창피하고 희망이 없던 아파트였는데, 주민이 다같이 모여서 블록을 나르고 페인트칠을 하면서 70년대 새마을운동의 느낌을 받았다”라고 말한다. 전포시 영아파트는 많은 돈을 들여서 세련되게 고쳐진 것이 아니라, 주민들의 마음 속에 마을과 내 집을 직접 그리고 같이 가꾸고 살겠다고 하는 의식을 심어준 것이다.



<그림 3> 부산 전포시영아파트

□ 참고문헌-----

- 국토해양부, 2009, 도시계획현황
- 김남근, 2011, “재개발사업의 당면문제와 재개발 복지정책의 필요성”, 민주당 뉴타운대책특위 발표자료
- 김세용, 2012. 2, “뉴타운 출구 전략, 출구가 안보인다”, 아시아경제포럼
- 김태섭, “도시정비사업 정책 변화와 주택수급”, 최근 도시정비사업 정책의 진단과 과제 세미나, 건산연·주산연, 2012.3.5
- 남철관, “뉴타운 새로운 대안, 마을공동체 사업의 방향과 대안 찾기”, 2012.3
- 두성규, “최근 도시정비사업 정책변화의 이슈와 문제점”, 최근 도시정비사업 정책의 진단과 과제 세미나, 건산연·주산연, 2012.3.5
- 변창흠, 2011, “새로운 도시재생사업 거버넌스 구축을 통한 주거복지 향상방안”, 사회정책연합 공동학술대회 [한국 복지국가, 미래를 논하다]
- 서울시, 2012, “서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상” (보도자료)
- 윤영호 외, 2011, “영구임대주택단지 여유부지 활용을 통한 주거복지서비스 강화 및 임대주택 건설방안, LH토지주택연구원