서울시 재개발구역 실태조사

도시 B713115 최은선

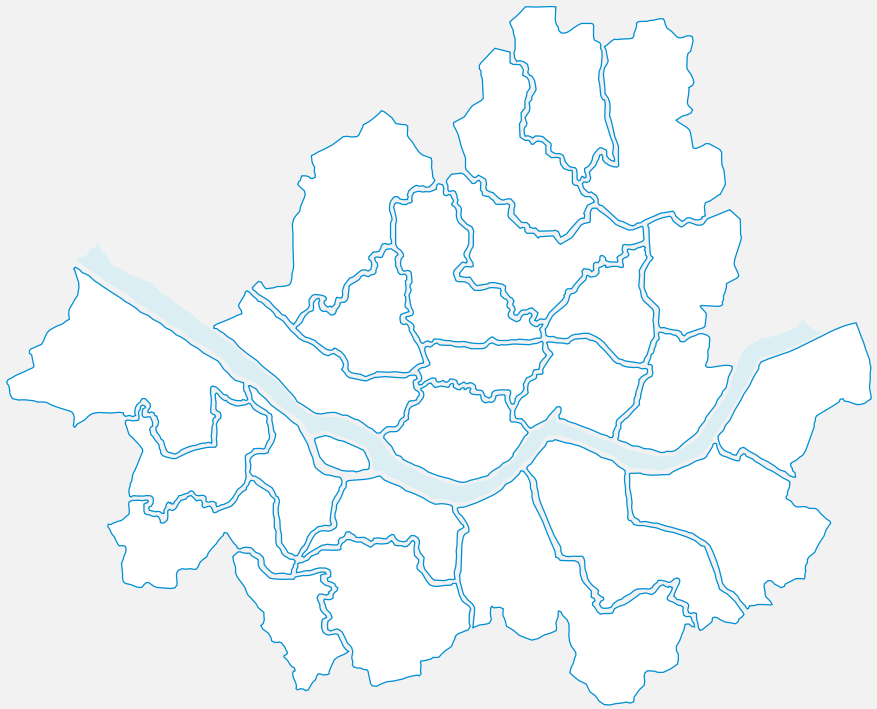
목차

1 선정이유

2 문제점 파악

3 현황

4 결론



선정이유

0.5평 쪽방촌 집주인은 대한민국 0.1% 타워팰리스 주민

CBS 시사자키 제작진 | 2019-05-15 12:23 뉴스듣기 5 26 가

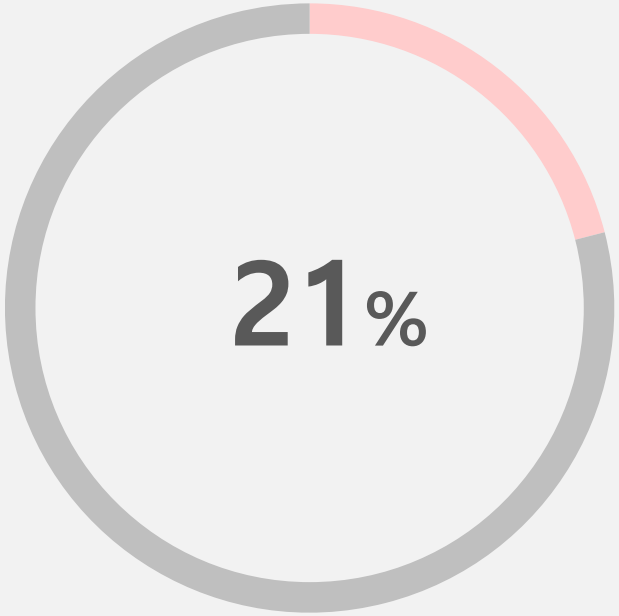
'본인이 사는 집이 쪽방이라 생각하느냐' 물음에
'그렇다'라고 대답한 가구 7만 4000
고시원보다 더 작은 쪽방, 0.5평부터 2평까지
쪽방 건물 318채 등기부 등본 전수조사했더니..
개발이슈 이전 매매 많이 이루어져, 재개발 이익 노려
기존 주택에 대한 주거기준 거의 없는 상황
타워팰리스 거주자 4억 대출받아 쪽방 건물 사들여
사람 살 만한 주거 제공하지 않으면서 영리 취해
정부 주거급여 올라가면 쪽방의 임대료도 올라
쪽방 거주민, "씻을 수 있는 방에 살고 싶다"
정부, 불량주거 해결에 대한 절실한 인식 가져야

제8조(정비구역의 지정) ①특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)는 기본계획에 적합한 범위에서 **노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역**에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다) 할 수 있다.

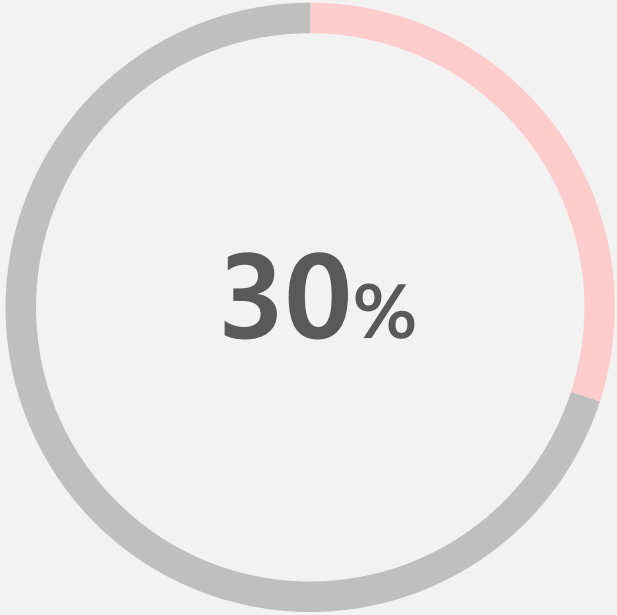
도시 및 주거환경정법 제8조 제1항

입주자와 건물주 간에 소득-주거의 양극화 심화

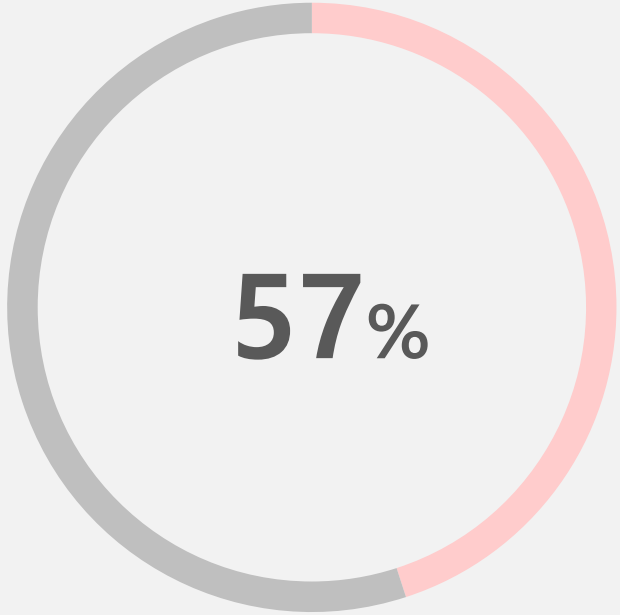
문제점 파악



쪽방촌에 샤워실이 있는 곳

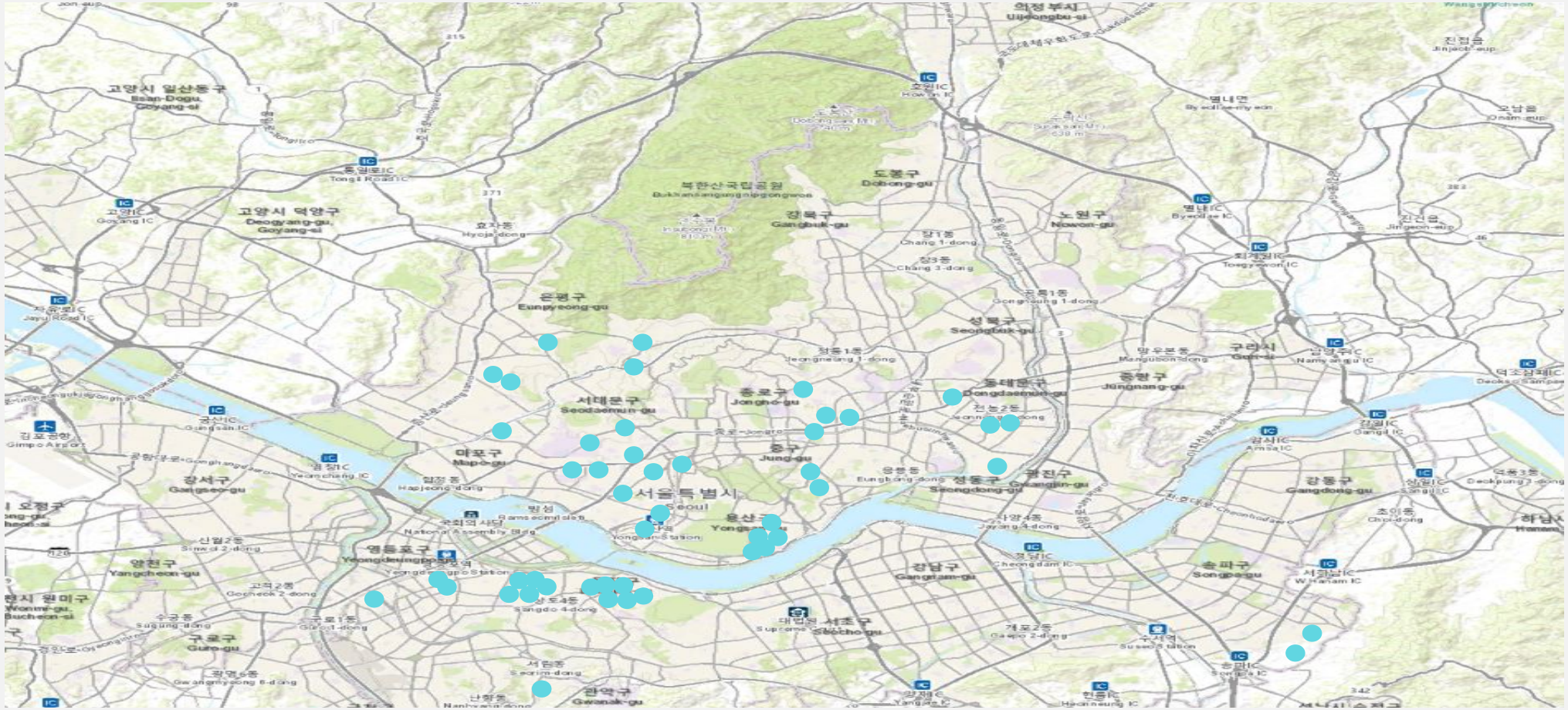


장애인 비율



쪽방촌-고시원
기초생활,주거급여 수급자 비율

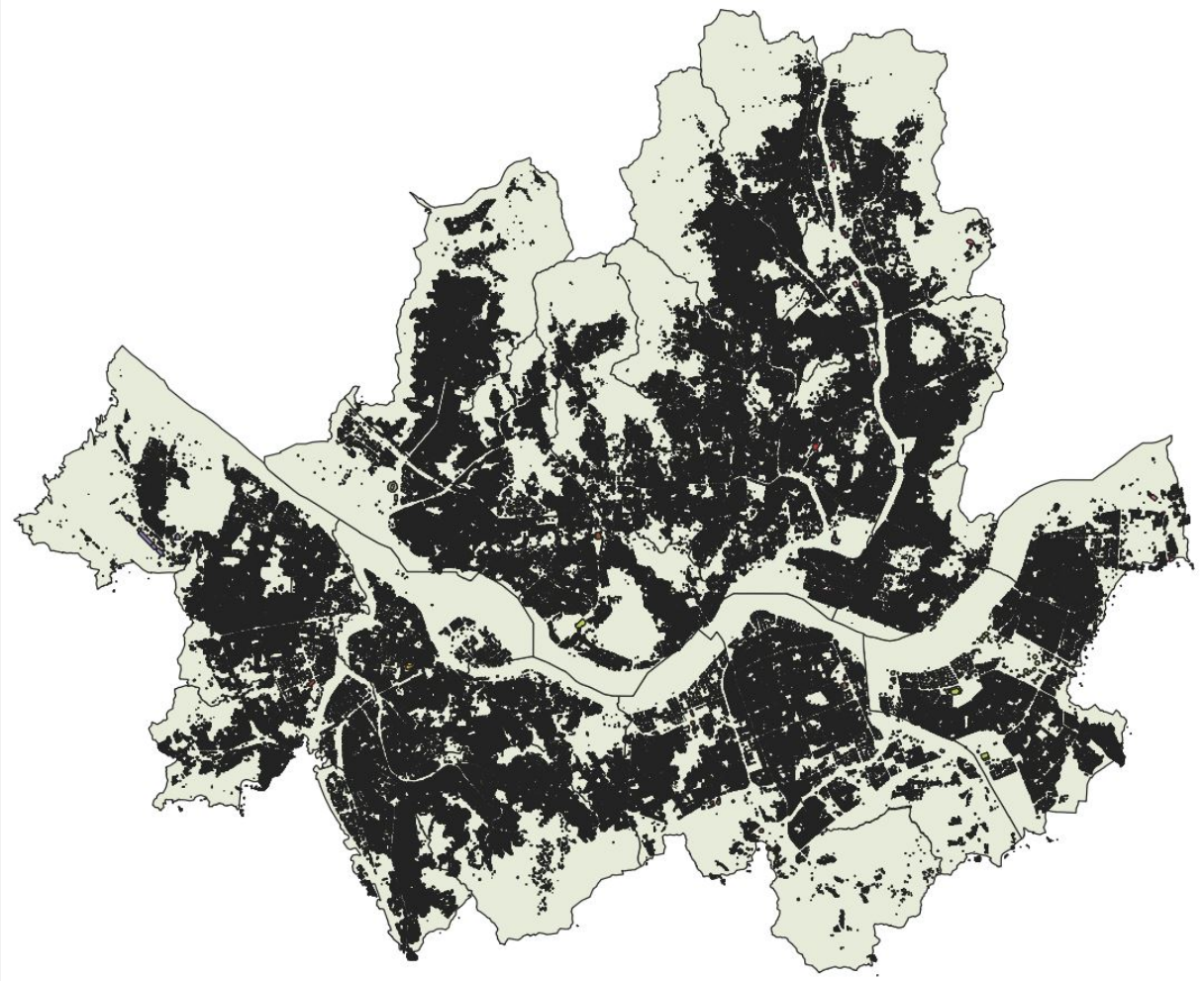
현황


서울특별시
Seoul
종로구
Jongno-gu
중구
Jung-gu
용산구
Yongsan-gu
서대문구
Seodaemun-gu
마포구
Mapo-gu
은평구
Eunpyeong-gu
강북구
Gangbuk-gu
도봉구
Dobong-gu
노원구
Nowon-gu
성북구
Seongbuk-gu
동대문구
Dongdaemun-gu
중랑구
Jungnang-gu
성동구
Seongdong-gu
광진구
Gwangjin-gu
강동구
Gangdong-gu
송파구
Songpa-gu
강남구
Gangnam-gu
서초구
Seocho-gu
관악구
Gwanak-gu
동작구
Dongjak-gu
영등포구
Yeongdeungpo-gu
양천구
Yangcheon-gu
강서구
Gangseo-gu
구로구
Guro-gu
금천구
Geumcheon-gu
고양시 일산동구
Ilsan-Dogu, Goyang-si
고양시 덕양구
Deogyang-gu, Goyang-si
남양주시
Namyangju-si
구리시
Guri-si

서울시 재개발구역

현황

서울시 연령별 건물정보



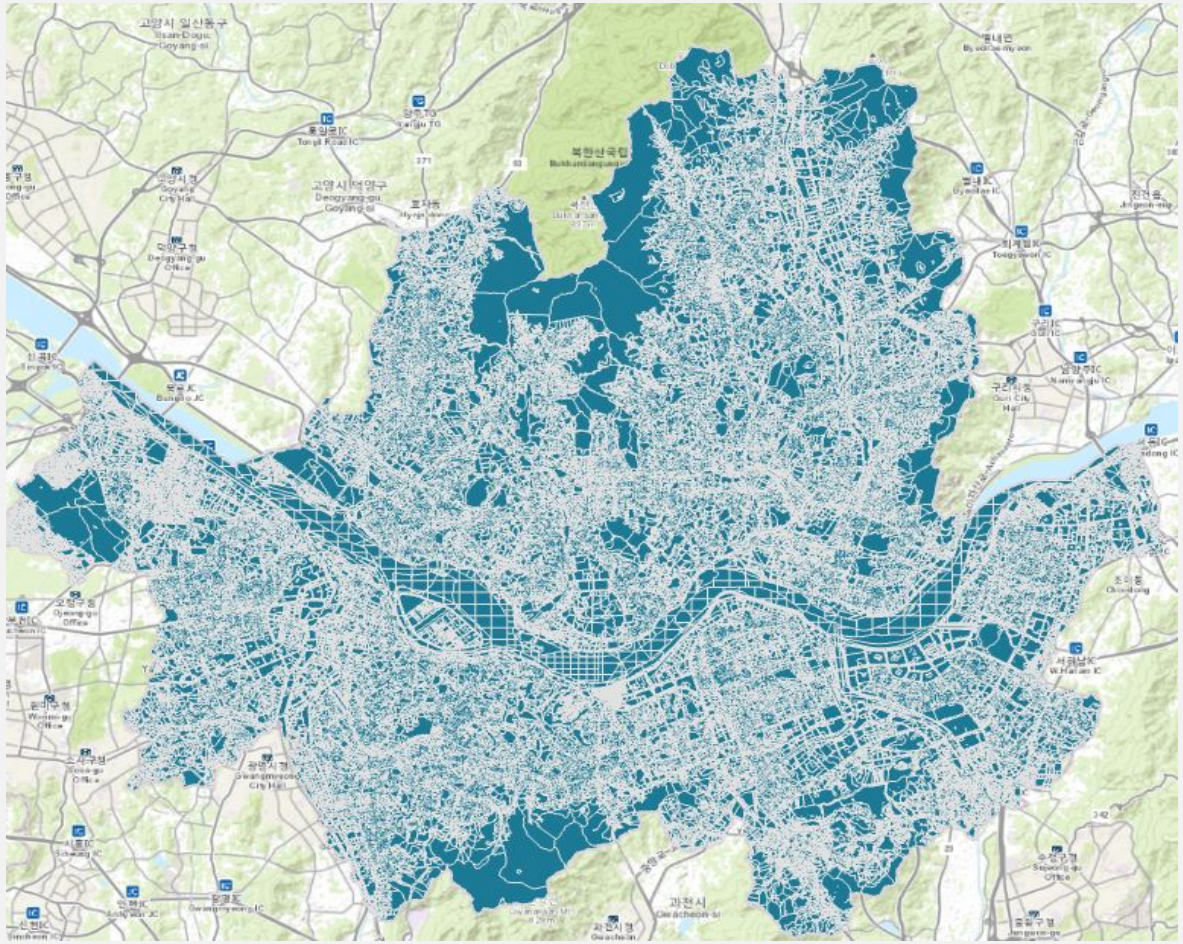
재개발구역내에 2-30년 이상된 낡은 건물들과
1만제곱미터 이상의 면적이 분포

서울시 재개발구역 지정요건

20년 이상 된 단독주택 등의 건축물 또는 30년 이상 된 철근콘크리트 건축물이 재개발구역 내에 위치한 전체 건축물 중 2/3 이상	AND
주택재개발구역의 면적이 1만㎡ 이상	AND
구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상	OR 셋 중에 하나 이상
주택접도율이 40퍼센트 이하	
호수밀도가 60 이상	

현황

서울시 개별공시지가



0~499만원
500~999만원
1000만원 이상

세운 재개발 구역별 표준지 공시지가 추이

*1㎡당 가격, 단위: 만원

	지번 및 면적	2014	2015	2016	2017	2018	2019
세운 4구역	종로구 예지동 163(88.4㎡)	1930	1930	1940	1950	1950	1950
	종로구 예지동 178(145.5㎡)	1860	1860	1870	1880	1880	1880
세운 3구역	중구 입정동 161(102.5㎡)	785	801	801	853	878	955
	중구 입정동 124(105.8㎡)	845	862	862	905	932	1020
수표지구	중구 입정동 257-5(186.1㎡)	1780	1880	1940	1970	2000	2270

*자료: 국토교통부 부동산 공시 알리미
그래픽: 김지영 디자인기자

머니투데이

세운4구역
->정부추진사업으로 개발속도가 느려 공시지가 상승이 더딤
세운3구역
->민간주도사업으로 공시지가 상승이 높은 편
사업추진속도에 따라 공시지가 상승률이 다름

결론

정부 인식개선 필요

-기초생활수급자의 안전한 보금자리

마련을 위한 충분한 생활비 지급 필요

-재개발 구역 기초생활,주거급여 수급

자 이사비용,월세보증금 정부지원

재개발구역 투기 규제 강화

-투기로 인한 매매가격 상승이

저소득층세입자의 주거비용 상승으로

영향을 끼칠 수 있기 때문

-민간주도사업도 통제 가능 해야

재개발 구역 내외부시설 정비

재개발 구역 가로환경 정비

-1인 기준 최적 주거 면적 14제곱미터

준수, 생활시설 마련 규정 엄수 확인

감사합니다

http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do

http://kostat.go.kr/wnsearch/search.jsp

https://blog.naver.com/a529793/221492277980