

都心再開發事業現況

다음자료는 서울시가 88올림픽을 앞
두고 아름다운 서울로 가꾸기 위해 본
격 추진 중인 도시재개발사업을 효과
적으로 추진키 위해 사업의 성격과 추
진방법 등을 일반이 쉽게 이해할 수 있
도록 펴낸 「都市再開發」 책자 가운데
회원업무에 도움이 될만한 부분을 발
췌 소개한 것이다. <편집자>

가. 年 革

당초 都市再開發이란 용어는 세계 2차대전후 시작되었으며 슬럼(slum) 지구, 황폐지구등 불량주택 중심의 재개발에서 시작하여 근대에 이르러 商業, 業務施設의 중심으로 도심지에 대한 재개발을 추진하기에 이르렀다. 이에 따라 사업방식도 건물을 전부 철거하여 이전하는 방식의 지구재개발에서 건물 또는 건물군의 일부를 보존 개량해서 환경의 정비를 꾀하는 방식의 지구 수복이나 현재 양호한 건물군이나 역사적 가치가 있는 주요건물은 보존하는 식의 지구정비의 방식으로 확대 발전되었다.

우리나라에서는 8.15해방이후 6.25 동란동 전쟁과 혼란기의 무질서 속에 계획성없는 건축등으로 수도 서울의 도심이 가히 뒷골목의 대명사가 되어 온 것이다.

따라서 우리나라에서의 재개발사업이 도시발전에 필요하다는 것은 오래 전부터 인식하게 되었으나 비로소 1966년 10월 15일 건설부 고시 제 2819호로 돈화문에서 퇴계로 구간을 재개발지구로 지정하게 되어 세운상가를 건립하면서 재개발사업이 시작되었다. 이후 1968년에 비교적 고지대의 불량지구인 남산, 한남, 용산, 영천, 신당, 공덕지구 일대 1,356천평이 건설부고시 제2153호(1968. 1. 18)로 주택개량사업의 재개발지구로 지정되었다.

이들 지역은 과거 도로 및 공원용지 내지는 풍치지구로 계획되어 있던, 국·공유지상에 혼란기를 틈타 무허가 건물등이 난립되었던 지역이 대부분이다.

그후 1974년까지 지정된 도심 및 불량주택 재개발지구는 총 22개 지구 1,682,741평에 달하나, 그중 돈화문-퇴계로간의 195,520평의 지구중 50미터 계획도로부지로 되어 있던 13,533평에 대하여 사업이 이루어졌을 뿐이고 다만, 건축물의 통제, 국공유지의 불하억제 및 부분적인 건축물 개조에 그쳤으며 이들 지구는 1971년 1월19일 개정된 도시계획법이 시행됨에 따라 지역 지정의 법적 효력을 상실하게 되었다.

그 당시 재개발사업이 도시개발정책상 주요한 사업으로 대두되어 사업시행을 위하여 지구별 현황조사, 개발계획안의 수립, 지구내의 건축 및 재산처분의 제한등 많은 노력을 경주하였음에도 별다른 사업의 진전을 보지 못하였다. 그 주요원인은 어느 지구를 막론하고 사업시행을 위한 재정의 부족, 토지소유자들의 참여도 부족 및 민간자본의 영세성, 또한 법적으로도 강력하게 시행할 근거를 갖지 못하였기 때문이다.

이러한 제문제를 해결하고 원만히 추진할 수 있도록 1971년 1월 19일에 개정된 도시계획법에서는 재개발사업의 시행요건, 실시계획, 관리처분계

획, 청산 등에 대하여 규정함으로써 재개발사업을 위한 법적근거를 뒷받침하여 주었으며, 이어 1972년 12월 30일 도시계획법의 개정으로 “특정가구정비지구”를 지정할 수 있게 되었고, 또한 특정지구 개발촉진에 관한 임시조치법이 제정되어 재개발사업은 이때부터 본격적인 도시개발전환점의 계기가 되었다.

재개발사업구역을 도심재개발지역과 불량주택 재개발지역으로 구별하였다. 그중 도심재개발지역은 특정가구정비지구 4개지구를 포함하여 19개구역 192,066평이었으나 개발이 촉진되지 않고 있으므로 이를 활성화하기 위하여 정부에서는 특정지구 개발에 대한 임시조치법을 제정하여 19개 모든 지구를 개발촉진지구로 지정하여 1978. 12. 31까지 사업을 시행하는 자에게 조세감면등의 혜택을 주어 왔으나 이러한 혜택의 부여에도 불구하고 별다른 효과없이 위 촉진법이 1978. 12. 31자로 실효되고 말았던 것이다.

그러나 정부에서는 보다 효율적으로 재개발사업을 촉진하기 위하여 1976. 12. 31 법률 제2689호로 도시재개발법을 제정 공포하여 도시의 계획적인 재개발에 필요한 사업을 규정함으로써 재개발사업을 촉진하고 건전한 도시발전과 공공복리의 증진에 크게 기여코자 하였다.

재개발사업의 目的은

- 수도 서울의 중추 도심기능회복
- 장래의 도시정비를 고려한 시설수요의 공급 및 질적향상
- 도심부 전반의 종합계획수립에 의한 지구계획의 방향설정 및 통일성 유지
- 시민의 정서순화를 위한 도시공간 조성과 공공시설확보(도로, 공원, 주차장)에 있다고 할 수 있으며, 재개발의 주요 년혁을 살펴보면 아래와 같다.

- 1971. 1. 19 도시계획법 개정(도시재개발사업에 관한 조항신설)
- 1973. 3. 15 재개발예정구역 지정(20개구역)
- 1973. 9. 6 재개발지역 지정(소공구역 등 9개지역)
- 1973~1974 특정가구 정비지역 지정(반도특가구등 4개지구)
- 1975~1976 재개발구역 지정(광화문구역등 3개구역)
- 1976. 12. 31 도시재개발법 제정
- 1977. 11. 22 서울특별시 재개발사업 조례제정
- 1977. 6. 29 재개발구역 지정(을지로 2가구역등 4개지역)
- 1978. 9. 26 재개발지역 지정(양동구역등 10개구역)
- 1979. 7. 9 재개발구역 지정(세운상가 마포로등 2개구역)
- 1980. 10. 21 재개발구역 해제(명동 2, 신문로 2, 남대문로 5, 봉래 1가등 4개구역)

나. 현황 및 계획

서울시의 도심재개발구역의 현황을 살펴보면 우선 재개발대상 범위가 총 7.99km²(2,417천평)으로서

- 第 1 차 순환선내 : 6.25km²(1,890.6천평)
- 동대문~신설동로타리 : 1.27km²(384.2천평)
- 마포로주변 일대 : 0.47km²(142.2천평)

이다.

이 지역의 인구는

- 상주인구 158,900人(212.4人/ha)
- 취업인구 417,900人(558.7人/ha)
- 이용인구 4,987,400人(6,607.6人/ha)

로서 상주인구보다 취업, 이용인구가 월등히 많은 것을 알 수 있다.

한편 토지이용 및 건축현황을 보면

○土地利用

- 1) 필지 : 총 49,392필지
규모 : 전체평균 56.3평, 대지평균 45.9평, 연건동(19평)(최소동)
 - 형태 : 장방(35.9%), 불규칙(64.1%)
 - 소유면적 : 국공유(45.4%) 사유(54.6%)
 - 지목별면적 : 대지(68.7%), 道路(25.7%), 공원(2.6%) 기타(3%)
 - 2) 도로 : 29%(지목상 25.7%) -대로(10%), 소로(16%)
 - 3) 공원 : 43%(지목상 2.6%) -고궁(2.9%), 운동장(1%), 기타(0.4%)
- 건물 : 29,020동

- 1) 평균규모 : 바닥면적 21.6평(35.1%), 연상면적 71.7평(116.8%), 층수 3.3층
- 2) 용도(동) : 주택 51.2%, 점포 28.3%, 사무실 2.8%, 기타 17.7%
- 3) 구조(동) : 목조58%, 라멘조 18.7%, 조적조23.3%
- 4) 년한(동) : 12년이하 21.5% 12~32년 49.2% 32년이상 29.3%

장래계획

83년 사업계획, 장래계획(82~86년)은 다음 표와 같으며 주요 간선변의 가시권을 우선 정비하여 시행이 불가피한 지구를 선별하여 적극적인 방법에 의하여 년차적으로 추진할 계획이다.

單位：坪

區分	施行	築地	公共施設負擔				建築面積	延面積	事業費	
			小計	道路	駐車場	公園				
年次別計劃	地區	面積	面積							
計	60	107,725	85,307	22,418	14,501	3,420	4,497	31,823	593,559	11,050億
'82計劃	11	20,230	16,661	3,569	2,752	283	534	6,003	111,616	2,150
'83計劃	11	14,890	12,600	2,290	1,408	762	120	4,671	97,794	1,907
'84計劃	15	24,006	18,615	5,391	3,479	749	1,145	6,778	124,821	2,147
'85計劃	12	30,518	23,522	6,992	4,132	1,085	1,779	9,227	174,354	3,074
'86計劃	11	18,081	13,909	4,172	2,712	541	919	5,144	84,974	1,772

다. 재개발사업 시행절차

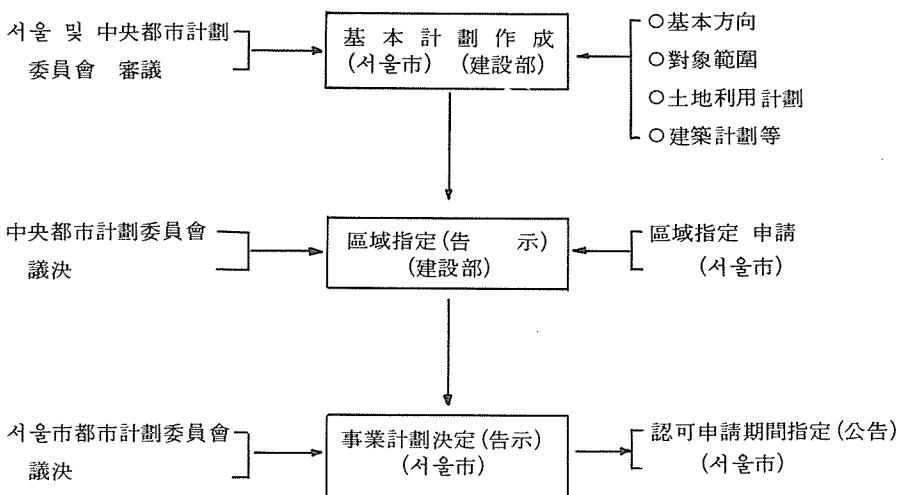
도시재개발사업의 시행절차는 계획단계와 시행단계의 2단계로 구분할 수 있다.

1) 계획단계

계획단계는 사업을 준비하는 단계로서 시행청에서 계획을 수립 완성하는 절차이다.

도시전역에 대한 재개발 기본계획

을 작성하여 재개발의 기본방향을 설정하고 사업의 대중범위를 정한후 그 범위내에서 사업이 요구되는 지역을 선정, 가구단위로 재개발구역으로 지정하게 되며 지정된 구역을 수개획지(BLOCK)로 분할하여 도로, 주차장, 공원등 공공시설에 관한 획지와 각 획지별로 건축물에 관한 계획을 입안결정한다.



2) 시행단계

다음은 재개발사업을 실시하는 시행 단계로서 사업계획이 결정된 구역에 대하여 각 획지(BLOCK)별로 토지건물소유자 및 면적의 2/3이상 동의 (법정인가요건)를 얻은 토지소유자 또는 그들로 구성된 조합이 사업시행인가를 득함으로써 시행자가 되어 사업을 시행케 되는 것이다.

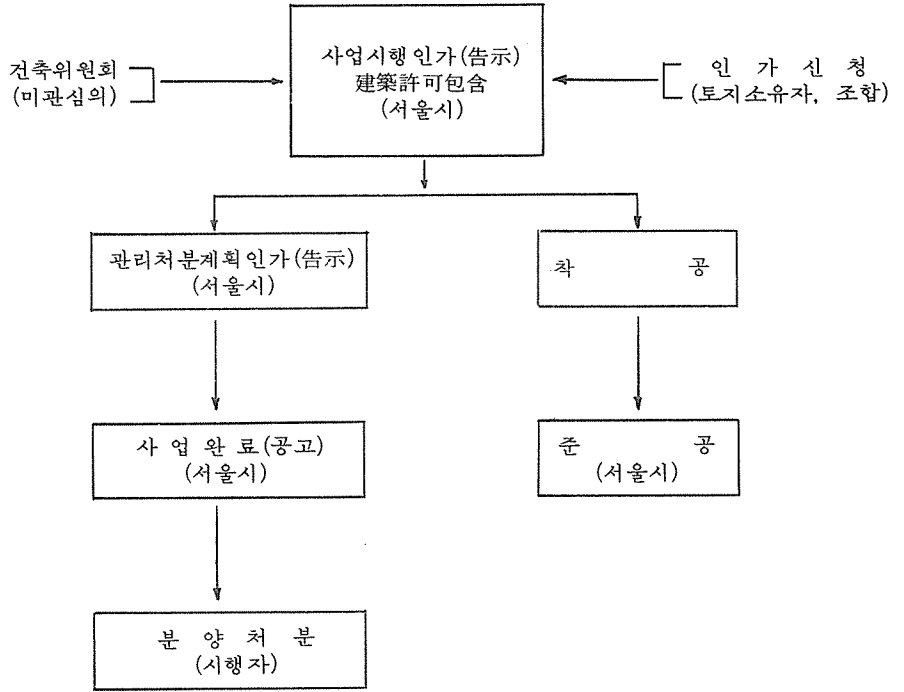
시행자는 사업시행인가를 득한 후 착공을 할 수 있으며 새로운 대지 또는 건축시설을 분양하고자 하는 토지 등의 소유자는 사업인가 고시가 있는 날로부터 30일 이내 사업시행자에게 분양신청을 하여야 한다.

분양신청을 받은 시행자는 대지 및 건축시설에 대한 관리처분 계획을 정하여 관리처분 계획인가를 받아야 하며 시행자의 토지등의 소유자가 없는 경우는 생략한다.

3) 사업시행에 따른 행정 지원

재개발사업시행에 따른 행정지원으로서 조세감면규제법(제3조의3 제18항)과 재개발구역내 건축물에 대한 시세과세 및 면세에 관한 조례(제2조)에 의거 사업시행지구에 대하여 세제상의 면세혜택이 주어지고 있다.

면세가 되는 조세는 국세 또는 양



도소득세와 법인특별부가세이며 이 경우 토지소유자가 사업시행자에게 토지를 양도하는 경우와 사업시행자가 사업계획에 따라 신축한 건물 및 토지를 1년내에 양도 시에 면세혜택이 주어진다.

또한 지방세로는 사업시행자가 건

축한 건물과 사업시행 당시의 토지소유자가 사업시행자로부터 취득한 건물에 대하여 취득세, 등록세, 면허세, 재산세, 도시계획세를 사실상 준공일로부터 1년간 면세혜택을 부여하고 있는 등 행정지원에 최선을 다하고 있는 실정이다.

건설부 측량업 등록 제1342호



대한 측량 설계 공사

1급건설기사 · 1급측량기사 · 지적기사

대표 김충일 서울·성동구 구의동 252-15 Tel. 446-6393

업무안내

측
량

1. 현황 측량
2. 토목 측량
3. 지형 측량 (고저 측량)
4. 중형단 측량
5. 시공 측량
6. 지적 측량 (상담)

측
량
·
설
계

1. 토목설계, 시공감리
 2. 구조물설계
 3. 토지형질변경 (지목변경행위) 허가수속
 4. 일단의 택지조성사업 허가 수속
 5. 연립주택 (아파트) 건설입지측량, 설계
- ※ 측량, 토목설계 상담환영