特別企劃

서울 都心 再開發의 全貌

趙 德 東
〈韓國經濟新聞社 社會部次長待遇〉

1. 再開發사업의 意義 및 効果

세계제 2 차대전 후부터 시작된 도시재개발사업은 초기에는 슬럼지구(slum), 荒廢지구 등 불량주택재개발에 역점이 두어졌다가 근래에 와서는 상업·업무시설 중심으로 도심지에 대한 재개발로 방향이 전환돼 가고 있다.

사업방식도 초기의 건물을 전부 철거하여 이전하는 지구재개발방식에서 이제는 건물 또는 건물군의 일부를 보존 개량해서 환경정비를 꾀하는 지구정비의 방식으로 확대 발전돼가고 있다. 도시재개발사업의 意義는 ▲도시의 건전한 발전 및 공공복리의 증진 ▲토지의 합리적이고 효율적인 이용과 도시기능의 회복 ▲도시구조 및 각종 시설물의 노후화 및 기타 공급시설의 부족 등으로 새로운 대체기능확보 등을 꾀할 수 있다.

효과는 ▲고도의 토지이용을 통한 경제적 손실의 회복 ▲무질서하게 混在되어 있는 도시기능을 복합적기능으로 집중 純化함으로써 도시기능의 회복 ▲도로, 공원, 주차장 등의 도시공공시설의 부족문제 해결 ▲노후건물의 정비 및 오픈 스페이스(open space) 확보 등으로 쾌적하고 능률적인 도시환경의 정비 ▲건물의 과도한 밀집을 해소함으로써 화재 등 기타 재난방지문제의 해결 등을 꾀할 수 있다.

2. 再開發사업의 시행절차

1) 계획단계

서울시 전역에 대한 재개발기본계획을 작성하여 재개발의 기본방향을 설정하고 사업의 대상범위를 정한 후 그 범위내에서 사업에 요구되는 구역을 선정, 街區단위로 지정하게 되며 지정된 구역을 數個의 劃地(block)로 분할하여 도로, 주차장, 공원 등 공공시설에 관한 계획과 각 획지별로 건축물에 관한 정비계획을 입안 결정하게 된다.

제 1 단계(계획단계)

재개발구역 지정⇒주민의견 청취
재개발사업계획결정⇒서울시도시계획심의위원회

제 2 단계(시행단계)

신청기간지정⇒주민의사표시⇒가격평가및가격평가위원회의결
⇓
공람 30 일⇐시행인가 신청
⇓
시행인가 및 건축허가
⇓
분양신청 ⟷ 착 공
⇓ ⇓
관리처분계획인가 준 공

제 3 단계(완료단계)

분양처분 ⟹ 등기 ⟹ 청산

2) 시행단계

사업계획이 결정된 구역에 대하여 각 획지별로 토지, 건물소유자 및 면적의 각각 $\frac{2}{3}$ 이상의 동의를 얻은 토지소유자 또는 그들로 구성된 조합이 사업시행인가를 얻어 사업을 시행케 됨.

3. 再開發사업시행에 따른 세제상의 면세혜택

① 사업시행자에게 토지소유자가 토지를 양도하는 경우 또는 사업시행자가 개량건축물 및 그 대지를 사업완료후 1년내에 양도하는 경우에 발생하는 양도소득세 면세.

② 사업시행자가 사업완료후 1년간 취득세, 등록세, 면허세, 재산세 및 도시계획세 면세.

4. 서울의 도시재개발사업 현황

서울의 도시재개발사업은 1966년 10월 15일 건설부告示 제2819호로 敦化門에서 퇴계로 구간을 재개발지구로 지정, 世運商街를 건립하면서 시작됐다. 그 후 1968년에 비교적 고지대 불량지구인 南山, 漢南, 龍山, 新堂, 孔德지구일대 1백35만6천坪이 건설부고시 제2153호(1968. 1. 18)로 주택개량사업의 재개발지구가 됐다. 이들 지역은 과거 도로 및 공원용지 또는 風致지구로 계획되어 있던 國·公有地上에 혼란기를 틈타 무허가 건물 등이 난립되었던 지역이 대부분이었다.

그로부터 8년후인 1974년까지 지정된 都心 및 불량주택재개발지구는 총 22개지구 1백68만2천7백41坪에 달했다. 그중 敦化門에서 退溪路간의 19만5천5백20평의 지구중 50 m 계획도로 부지로 되어 있던 1만3천5백33坪에 대하여 사업이 이루어졌을 뿐이다. 그 당시 재개발사업이 도시개발정책상 주요한 사업으로 꼽혀 사업시행을 위해 지구별現況조사, 開發計劃案의 수립, 지구내의 건축 및 재산처분의 제한 등 많은 노력을 기울였음에도 별다른 사업실적을 거두지 못했다.

그 원인은 어느 지구를 막론하고 사업시행을 위한 재정상의 부족, 토지소유자 등의 참여도 부족 및 민간자본의 영세성 또한 法的으로도 강력하게 시행할 근거를 갖지 못하였기 때문이다.

정부에서는 보다 효율적으로 재개발사업을 촉진하기 위해 1976년 12월 31일 법률 제2689호로 도시재개발법을 제정 공포하여 도시의 계획적인 재개발사업에 필요한 사업을 규정함으로써 재개발사업을 촉진하고 건전한 도시발전과 公共복리증진에 크게 도움을 주고자 했다.

이에 따라 1977년 11월 22일 서울市 再開發事業條例를 제정·공포하였으며 1978년 12월 5일 租稅減免規制法의 개정과 1979년 1월 9일 再開發地區建築物에 대한 市稅課稅免稅에 관한 條例가 제정되어 국세 및 지방세의 면세혜택을 구체화하였다.

都心再開發구역은 都心 4大門 안에만 국한되지 않고 1979년 9월 21일 건설부고시 제345호로 麻浦路주변일대 12만3천평을 재개발지구로 지정한 것을 비롯, 1982년 6월말 현재 特定街區 整備지구 4개지구를 포함, 총 28개 구역 4백20개 지구의 56만평으로 확장됐다.

한편 서울의 도심재개발사업은 西小門제2지구(舊 太平路2가2지구 東邦生命)가 효시다.

그후 小公1地區(프라자 호텔) 재개발사업이 이어졌고 70년대 급속한 경제성장과 아울러 본격적인 재개발사업이 시행돼 왔다.

그러나 방대한 재개발구역에 비해 현재까지 완료되었거나 진행중인 地區는 57개 지구에 불과하다. 원인은 재정의 부족과 소유자의 이해부족 및 자본의 영세성 등에 기인된 것이다.

오는 86아시안게임 및 88올림픽 개최에 대비, 하루속히 도시환경을 정비하기 위해서는 住宅公社와 제3개발자 등의 참여가 요청된다.

지금까지 도심재개발사업이 완료됐거나 시행중인 사업은 〈表-1〉〈表-2〉와 같다.

올들어 현재까지 도심재개발사업시행을 위해 인가를 받았거나 인가를 신청중인 지구는 〈表-3〉에서와 같이 총 22개로 시행면적은 총 10만1천7백㎡이고 이 지역에 재개발사업으로 건립되는 건축물의 총 연면적은 68만1천1백52㎡에 달한다. 이중 가장 높은 건물은 乙支路2가 16~17지구위에 업무 및 판매용으로 건립되는 건물로 지하4층, 지상35층 규모이다.

다음은 乙支路1가구역 5지구에 건립되는 업무용 건물로 지하5층에 지상21층이다. 이들 건물들은 대개 10층에서 20층까지 다양하게 건립된다.

건물의 용도는 거의가 업무및 판매용으로 업무전용건물이 13개, 업무 및 판매겸용이 9개이다.

이밖에 현재 추진중에 있는 도심재개발사업 지역은 〈表-4〉에서 보듯이 8개지구 2만3천5백35㎡이다. 이 지역에 건립될 건물의 총 연면적은 13만9천1백91㎡이다. 5개 건물이 업무용, 1개 건물이 업무 및 판매용, 1개 건물은 업무 및 근린생활용이다.

한편 서울시는 86아시안게임과 88올림픽 개

완 료 지 구

〈表-1〉 (單位 : 坪)

順番	事業名	施行面積	垈地面積	公共施設負擔				建築面積	延面積	層數	用途	事業費	施行期間
				小計	道路	駐車場	公園						
計	24個 地區	32,777.6	28,539.1	4,238.5	3,900.1	308.6	29.8	17,120.3	224,013			2,282億	
1	太平路2街2地區(東邦)	2,459.5	1,993.6	465.9	465.9			1,188	25,216	26/4	事務室	100	74. 1. 5-76.12.23
2	小公第1地區(프라자호텔)	1,418.9	1,001.8	417.1	417.1			729.2	10,516.7	22/3	호텔	165	74. 6.23-79. 3.20
3	世宗路특가구(現代建設)	712	712	—	—			380	7,253	16/4	事務室	18	73. 6.22-76.12.30
4	南大門路3街2地區(세로나百貨店)	900.7	773.9	126.8	126.8			540.1	4,998.5	9/2	教會 및 百貨店	24	75. 5. 7-78. 8.22
5	南大門1地區(大韓火災)	1,393.7	1,393.7	—	—			799.1	13,636.1	22/4	事務室	190	78. 2.14-80.12.31
6	장교14地區(김익진)	362.5	357.5	5	5			217.6	2,741.2	10/1	〃	129	76. 8.25-77.10.18
7	清溪川7街1,2地區(윤영갑)	1,433	1,253.7	179.3	179.3			851.9	4,287.5	3/1	販賣施設	14	77. 6.30-80. 2.11
8	〃 3,5 〃 (김한주)	1,240.2	908.1	332.1	212.1	120		630	2,771.5	3/1	〃	5	79. 3. 9-80.12.31
9	〃 7,8 〃 (허응구)	1,062.7	889	173.7	173.7			606.7	2,601.8	3/1	〃	6	78. 3. 9-80. 8.28
10	〃 9 〃 (최규영)	215.8	177.2	38.6	38.6			100.4	469.6	3/2	事務室	1	78. 3. 9-80. 3.28
11	〃 10 〃 (김진곤)	902.7	699.9	202.8	202.8			487.8	2,089.7	3/1	販賣施設	5	77. 6.30-80. 4. 4
12	〃 4 〃 (조현주)	253.8	223.2	30.6	—	30.6		159.4	689.5	3/1	〃	2	78. 3. 9-80. 6.30
13	〃 6 〃 (최석기)	636	485	151	71	80		318.9	1,293	3/1	〃	4	78. 3. 9-80. 6.24
14	武橋4,5地區(코오롱)	1,433.3	1,155.4	277.9	199.9	78		626.7	9,384	15/3	事務室	101	77. 6.29-80.11.30
15	〃 10 〃 (동민실업)	607	453	154	154			237.1	3,684.2	11/3	〃	36	78.11.25-80.11.30
16	서울驛-西大門2區域1劃地(南光土建)	1,711.6	1,164.6	547	547			547.3	8,686.7	17/3	〃	36.5	78. 7. 3-80. 9.15
17	麻浦路1地區17劃地	440.2	393.1	47.1	17.3		29.8	184.4	1,987.3	10/2	〃	26.9	80. 7.14-81. 1.19
18	반도특가구롯데분구	7,130	6,914.7	215.3	215.3			4,839	62,352	37/3	호텔	620	76. 3.13-81.12.31
19	光化門區域(大韓教育保險)	3,096.6	2,889.6	207	207			1,154.3	27,715	22/3	事務室	350	77. 4.27-81.12.31
20	반도특가구삼화분구(韓國建物(株))	380	380	—	—			190	3,254	12/4	〃	24	78.11.11-81.12.31
21	都染3地區(組合)	740	540.9	199.1	199.1			237.4	3,895.6	10/4	業務 및 共同住宅	54	80. 7.14-82. 4.29
22	都染6,7地區(組合)	1,105.9	835.8	270.1	270.1			374.2	6,060.3	10/4	〃	79	80. 4. 9-82. 3.31
23	반도특가구한일분구(韓一銀行)	1,516.5	1,318.4	198.1	198.1			732.2	13,063.9	21/3	事務室	170	78. 8.11-82. 8.31
24	금문도특가구觀光公社 (주 반도조선아케이트)	1,625	1,625	—	—			988.6	5,365.9	1/4	店舖 및 駐車場	122	80. 9.24-82. 6.30

최에 대비, 도심환경정비를 조속히 끝낸다는 방침 아래 84년에 추진할 도심재개발사업지역을 지정, 현재 사업자들로 하여금 준비작업을 서두르도록 촉구하고 있다.

84년에 추진될 도심재개발지역은 22개지구로 시행면적은 총 15만 7천 8백 89㎡, 연

공사중인 지구

〈表-2〉 (單位 : 坪)

順番	事業名	施行面積	垈地面積	公共施設負擔				建築面積	延面積	層數	用途	事業費	施行期間
				小計	道路	駐車場	公園						
計	20個地區	43,758.1	35,027.36	8,730.74	6,688.14	953.1	1,089.5	13,224	232,901			4,712.3億	
1	武橋8地區(所有者 박용서)	399	305.6	93.4	93.4			159.3	2,250	12/5	業務	26	78. 5. 6~84.12.31
2	〃 14地區(서울新聞社)	2,249.4	2,035.3	213.9	213.9			660	16,482.5	18/4	〃	474	81.12.10~84.12.31
3	乙支路2街10地區 (내외흥업)	1,296.8	1,209.8	87		87		482.3	10,144	15/3	〃	105	79. 7.24~84.12.31
4	乙支路1街6地區 (두산기업)	1,166.5	1,073.9	92.6	92.6			376	9,352.2	17/4	〃	163	80. 2.12~83.12.31
5	陽洞7地區 (동우개발)	7,652	5,676	1,976	1,681.5		294.5	2,798.5	23,790.4	21/2	호텔	340	79. 9.27~83. 9.30
6	都染12地區 (組合)	1,506	1,104	402	402			484	7,562	10/4	業務 및 共同住宅	104	81. 8.28~83. 7.31
7	公平3地區 (이성룡)	1,628	1,278	350	350			434.2	8,412.7	12/4	業務	119	80. 6.12~83. 7.31
8	公平5地區 (舊대화관)	1,370	1,083.3	286.7	286.7			435	7,368.6	12/3	〃	88	80. 6.23~82.12.31
9	公平6地區(기독교대한감리회)	1,112.5	879.3	233.2	233.2			339	6,189.8	12/3	〃	81	81. 4.24~83.12.31
10	西小門3地區 (東邦生命)	3,500	2,679	821	592	229		810	26,540	17/4	〃	840	81. 6.13~85. 6.30
11	茶洞10地區 (롯데건설)	1,333.1	877.7	455.4	209.4		246	339.4	7,392.3	15/4	〃	177	81.12. 3~84.12.31
12	請進1地區 (第一銀行)	3,385.5	2,869.9	515.6	515.6			1,054.4	21,770.3	18/4	〃	694	81.12.21~85.12.31
13	麻浦路1區域7劃地 (組合)	1,648	1,301.5	346.5	16.4	330.1		519	10,575.6	15/4	業務 및 共同住宅	108	81. 9.23~83. 9.30
14	서울驛-西大門1-1(中央日報社)	6,673	5,047	1,626	1,052	53	521	1,960	32,870	18/4	業務	646	82. 3. 1~84.12.31
15	西小門7地區 (유원건설)	814.3	653.5	160.8	160.8			249.1	6,233.2	17/4	〃	149	82. 2. 1~85.12.31
16	西小門14地區 (商工會議所)	3,834.4	3,494.96	339.44	339.44			983	13,876	12/3	〃	280	82. 9.22~84.12.31
17	陽洞6地區 (대우부지)	1,153.6	932.1	221.5	193.5		28	370.6	8,203	18/2	業務 및 販賣	234	82. 3.19~84. 1.30
18	都染22地區 (組合)	1,285	994	291	37	254		401	7,388.8	12/3	業務	15.3	82. 5.15~84.12.31
19	麻浦路1區域10地區 (組合)	1,106	991.3	114.7	114.7			370	6,500	15/3	業務 및 共同住宅	69	82. 2.22~84.12.31
20	南大門第7地區 (삼부토건)	645	541	104	104			216	4,200	15/3	業務 및 販賣	106	82.10.13~84.12.31
21	瑞麟호텔 뒤 (新曉開發)	3,289							27.008				
22	南山3호터널入口 (組合)	5,428							35.7??				
23	綠十字병원 뒤 (東亞建設)	2,026							11,395				
24	美公報館 옆 (安國火災)	5,633							50,337				
25	江原은행부지 (朴滿松)	2,215							11,405				
26	孔德洞로터리 (엘리트)	2,569,							16,506				
27	世宗文化회관 뒤(서울지방변호사회)	1,937							10,764				
28	東洋고속정비고 옆 (組合)	4,165							21,554				
29	麻浦中高 건너편(巨星종합건설)	1,884							9,488				
30	小公洞 KAL빌딩옆(東洋化學)	3,529							28,656				
31	世宗文化회관 뒤 (組合)	5,569							10,118				
32	瑞麟호텔 건너편 (現代建設)	2,063							17,302				
33	武橋洞 네거리 (新維開發)	1,273							6,245				

註 : 順番 21 이하의 單位는 ㎡

83 시행인가 및 인가예정지구

〈表-3〉 (單位 : m^2)

구분	번호	사 업 명	시행면적	연 면 적	층 수	주 용 도
	계	22개 지구	101,700	681,152		
시	1	서린제 1지구	3,289	27,008	15/3	업 무 시 설
	2	회현 5지구	5,428	35,729	18/4	업무 및 판매
	3	마포로 1구역 5지구	4,165	21,554	15/3	업 무 시 설
	4	〃 31 〃	1,834	9,488	15/5	〃
	5	〃 16 〃	2,026	11,395	10/3	〃
행	6	무교 7-1 지구	1,273	6,245	10/4	〃
	7	무교 1지구	2,215	11,405	15/4	〃
	8	을지로 1가구역 5지구	5,633	50,737	21/5	〃
	9	소공 4구역 6지구	3,529	28,656	20/5	업무 및 판매
	10	마포로 1구역 50지구	2,569	16,506	15/5	〃
인	11	도렴 11지구	1,937	10,754	12/4	〃
	12	도렴 14지구	5,569	10,118	15/2	업 무 시 설
	13	무교구역제 2지구	2,063	17,302	15/4	〃
	14	서린 11지구	2,691	19,544	15/3	〃
가	15	을지로 2가 16-17지구	27,064	226,402	35/4	업무 및 판매
	16	다동구역 12지구	2,050	11,478	12/3	〃
	17	마포로 2구역 7지구	3,534	38,288	19/5	〃
	18	마포로 1구역 26, 27 지구	2,779	19,895	16/4	〃
	19	남대문 8지구	2,720	19,317	10/5	〃
공	20	서린 12지구	7,735	45,960	15/3	업 무
	21	마포로 5구역 9-2지구	4,810	28,149	〃	〃
람	22	서소문 4지구	6,737	36,212	17/3	〃

83 추 진 중

〈表-4〉 (單位 : m^2)

지 구 명	위 치	시행면적	연 면 적	층 수	주 용 도
계	8개지구	23,535	139,191		
다동제 16지구	경방코너부지	2,737	15,160	15/3	업 무
마포로 1-25지구	서울대교입구	3,301	21,500	18/2	업무 및 판매
마포로 1-33지구	가든호텔 남측	2,638	15,431	15/3	업 무
동자동 8지구	동자동 대일	7,510	36,000	15/2	〃
동자동 9지구	학원 옆				
마포로 1-32지구	마포중고월편	1,153	7,820	10/2	〃
마포로 1-3지구	서울대교입구	2,744	19,656	10/2	업무및근린생활
마포로 5-5지구	종근당사옥옆	3,392	23,524	15/5	업 무

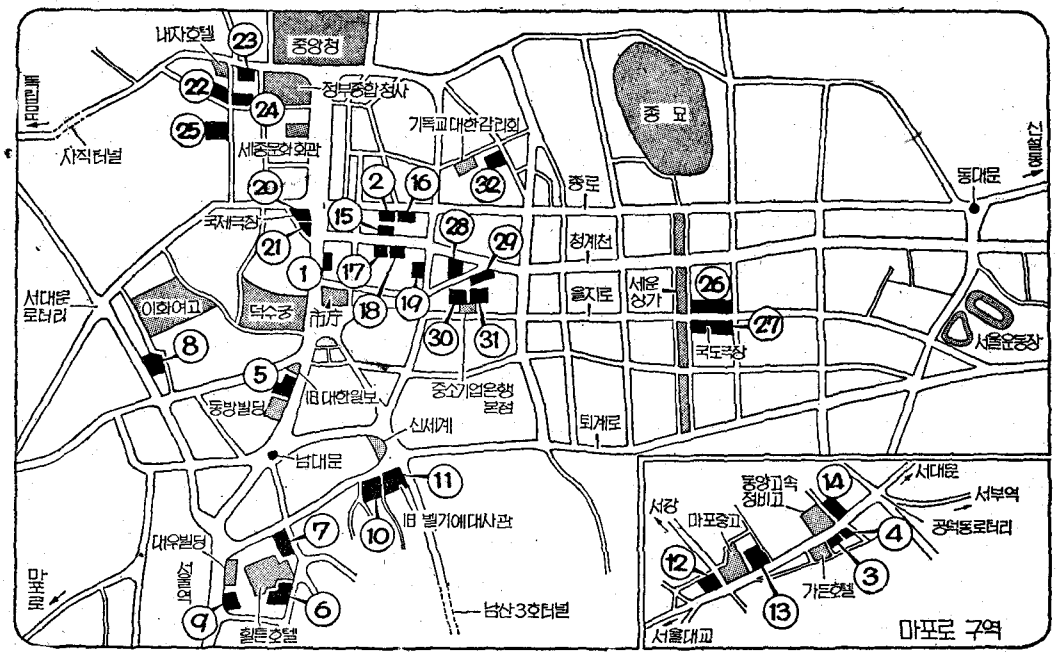
건축면적은 94만6천1백21㎡이다. 건물의 높이는 12층~24층으로 이중 가장 높은 건물은 中區會賢제1지구(舊벨기에영사관 옆)에 건립될 건물로 지상24층 규모이다(〈表-5〉參照).

84년에 추진될 都心재개발구역현황도는 〈그림-1〉과 같다.

서울시는 오는 85년에는 27개지구 16만8천㎡, 86년에는 38개지구 15만4천㎡에 대

〈表-5〉 **84년 추진예정 재개발사업** (단위 : ㎡)

순번	지 구 명	위 치	시행면적 157,889	延 면 적 946,121	층수
1	武橋제12지구	東洋火災부지	4,030	30,129	18
2	瑞麟제6,7지구	스타다스트호텔부지	2,764	16,588	15
3	麻浦1-35지구	가든호텔북쪽	1,557	9,598	15
4	麻浦1-37지구	〃	1,107	4,717	15
5	西小門제1-2지구	中央産業부지	7,373	37,980	20
6	陽洞제4지구	힐튼호텔남쪽	5,117	37,431	15
7	陽洞제5지구	〃 북쪽	8,456	66,195	15
8	서울역~西大門2-5	구專賣廳맞은편	5,157	33,398	19
9	陽洞제1지구	南大門경찰서옆	5,051	30,476	21
10	會賢제4지구	구벨기에영사관옆	6,450	35,700	18
11	會賢제1지구	구벨기에영사관부지	11,836	61,200	24
12	麻浦1-2지구	서울大橋입구	1,995	17,190	15
13	麻浦1-6지구	麻浦中·高옆	2,936	22,157	15
14	麻浦1-11지구	東洋高速정비고옆	6,040	63,143	18
15	瑞麟8지구	스타다스트호텔뒤	1,378	10,129	15
16	瑞麟10지구	〃 옆	1,488	10,940	15
17	茶洞1지구	茶洞월드컵서쪽	2,072	12,700	15
18	茶洞2지구	〃 부지	1,877	11,644	15
19	茶洞17지구	京紡코너남쪽	1,844	9,950	15
20	新門路1지구	國際극장부지	3,090	20,000	20
21	新門路2지구	감리회관부지	1,880	14,000	18
22	積善1지구	종합청사뒤	2,548	17,600	12
23	積善3지구	〃	4,480	20,200	12
24	積善6지구	〃	2,630	18,000	12
25	都染18-2지구	구輔仁상고옆	3,685	24,000	12
26	世運商街주변2-1	乙支路4街로터리북쪽	15,793	76,000	15
27	〃 3-1	〃 남쪽	15,794	76,200	15
28	乙支路2街3,6지구	廣橋朝興은행옆	7,566	43,771	18
29	乙支路2街7,8지구	〃	3,458	20,000	15
30	乙支路2街12지구	東國製鋼사옥부지	4,993	37,487	15
31	乙支路2街13,14지구	企業銀行본점뒤	8,047	39,906	15
32	公平第7지구	구東一家具부지	5,398	17,692	12



〈그림-1〉 都心 再開發區域 現況圖

한 도심재개발사업을 시행할 계획이다.

5. 都心再開發事業의 부진이유

도심재개발사업이 부진한 이유는 여러가지 원인이 있겠지만 그중 공통적인 요인으로 지적할 수 있는 것은 ▲주무관청의 홍보계몽활동미흡에 따른 주민인식 부족 ▲法제도 미흡에 따른 주민의 참여의식 저조 ▲시행자의자금부담 및 조달방법 난이 ▲주무관청의 인식부족 및 참여의식 결여 ▲재개발사업시행을 위한 복잡한 시행절차 등을 들 수 있다.

6. 再開發事業의 活性化方案

첫째는 시행자에게 토지수용권을 부여해야 한다. 이 문제는 지난 해 관계法이 개정돼 시행자에게 토지수용권이 부여됐기 때문에 이제는 아무 문제가 없게 됐지만 종전에는 일부 토지소유자와 악덕 부동산업자들이 介入, 보상비를 과다하게 요구, 도심재개발사업시행에 제동을 걸어왔다. 또한 국민들과 보상비 책정을 둘러싼 마찰을 해소하기 위해, 시행자나 주민들이 서로가 큰 피해를 입지 않는 범위내에서 보상비를 책정할 수 있도록 고정적인 기준선을 마련해야 된다. 가장 합리적인 보상비 책정은 감정기관의 감정가액과 時價의 평균액으로 하는 것이 타당할 것으로 보인다.

둘째는 도심재개발사업 때 시행자에게 돌리는 공공용지의 부담을 도시계획이라는 公的인 차원에서 지방행정기관의 도시계획기금으로 확보하도록 해야 된다. 즉 도로를 비롯, 공원, 주차장 등 도시계획시설은 도시계획기금으로 확보하여 시행자의 공공용지부담의 경감 및 사업비를 절감할 수 있도록 해야 된다.

세째는 제3개발자의 지정기간 단축을 들 수 있다. 사업시행인가 신청기간이 경과한 날로부터 1년내에 시행인가를 신청하지 않을 경우 제3개발자를 지정할 수 있도록 되어 있는 것을 (法 11條) 6개월로 단축처리토록 해야 된다.

네째, 시행자가 사업시행을 위해 당해지구내에 건물이 아닌 인근 건물이나 토지를 불가피하게

취득해야 될 경우에도 토지·건물에 대한 취득세, 등록세를 면제해주고 토지 등의 소유자가 설립한 재개발組合에 대해 세제혜택을 부여해야 된다.

다섯째, 사업시행자에게 사업을 원활히 추진할 수 있도록 사업비를 보조하거나 융자를 알선해 주어야 한다.

도시계획법 63조에 인구 1백만명 이상인 市의 시장은 도시계획세중 대통령이 정하는 일정률(15%) 이상을 재개발사업기금으로 매년 적립하여 재개발사업목적으로 사용할 수 있도록 규정돼 있으나 실제는 이행되지 않고 있는 실정이다.

여섯째, 재개발사업은 토지구획정리사업과 마찬가지로 공익을 목적으로 추진되는 사업이므로 참여조합원(건설회사) 및 제3개발자에 대해 자금부담의 해소 및 경감을 위해 법인세율을 조정해주고 지방세면세혜택을 부여해 주어야 한다.

일곱째, 판매시설 및 근린생활시설용도에 점포수 제한(20개)을 완화해 주어야 한다. 현 시장법에는 점포소유자가 20인 이상일 경우에는 시장개설허가를 받도록 되어 있어 재개발사업자에게 큰 불편을 안겨주고 있다. 사업자들은 이 법규정을 벗어나기 위해 점포분양평수를 크게 늘리게 돼 이로 인한 자금부담도 필연적으로 가중되게 된다.

비단 이런 문제에서 뿐 아니라 20인 이상 소유자라는 시장법상 시장개념이 현실점에서는 건물의 현대화 및 대형화추세에 따라 현실성이 없어 이를 개정해야 된다.

7. 先進國의 再開發事業추진 事例

1) 미 국

재개발구역내의 부동산을 민간개발업자에게 공개입찰가격 이하의 금액을 전도하는 대신 그 차액을 연방정부 및 市가 공동부담한다. 도로, 공원, 학교 등 공공의 용도분을 위하여 토지를 공공기관이 소유하고자 정부가 공공수용권을 발동하게 된다. 즉 公共수용은 각 市가 소규모보다는 대규모사업을 실시할 수 있도록 해 주는 일종의 제도적장치이다. 뿐만 아니라 단가가 많이 드는 토지의 취득뿐만 아니라 구조물의 철거, 대지의 조성, 지구내 건물 등의 관리, 철거민에 대한 보상비지급을 포함한 모든 비용을 연방정부에서 보조해 준다.

또한 재개발사업을 권장하기 위한 수단으로 地價補助制를 채택하고 있다. 토지 및 구조물의 취득을 포함한 총 사업비와 재개발사업에 민간투자를 유치하기 위해 제공한 낮은 地價간의 차액을 부담하는 것으로써 민간투자를 유치하는 주요수단으로 활용되고 있다. 즉 연방정부의 지방행정당국에 대한 재정지원, 도시재개발계획에 대한 지방당국의 책임, 지방행정당국의 계획에 대한 민간부문의 집행 등이 바로 그것이다.

2) 日 本

현행 우리나라 재개발사업이 日本의 재개발사업과 동일한 형태이다.

日本은 원래 시가지재개발을 추진하는 제도로서 시가지 개조사업과 街區조성사업이 있었으나 각 目的과 수법이 한정돼 재개발과 같은 통합적인 사업을 하는데 불충분하였다.

이에 따라 1969년 시가지 改活法 및 防火건축街區조성법을 통합하여 새로운 權利手法을 넣은 도시재개발법을 제정하게 되었다.

일본은 시가지 재개발사업의 시행자로서 시가지재개발조합, 지방공공단체, 일본주택공단 등 3자에 한정해 놓고 있다. 대규모인 공공시설정비를 수반하는 재개발 등은 지방공공단체가 되고 공동주택의 건설과 더불어 시행하는 재개발은 일본주택공단이 되며 민간이 주체로 하는 재개발은 시가지재개발조합이 각각 사업의 시행자가 된다.

日本에서 적용하고 있는 ▲市街地再開發事業費규정 ▲再開發融資制度 ▲市街地再開發事業에 관한 세제조치는 〈表-6〉, 〈表-7〉, 〈表-8〉과 같다.

市街地再開發事業費 補助의 概要

〈表-6〉

費目	內容	交付先	國庫補助	
			對象額(A)	國庫負擔限度
(1) 基本計劃作成費	基本計劃作成	地方公共團體	標準額	1/3A
(2) 調査設計計劃費	事業計劃作成, 地盤調査, 建築設計, 權利變換計劃作成	地方公共團體	實額(一部標準額)	地方公共團體補助金의 1/2 또는 1/3A
(3) 土地整備費	建築物除却 등 假設店舖 등 設置	同上	同上	同上
(4) 共同施設整備費	空地 등(通路駐車施設, 어린이놀이터, 綠地廣場) 供給處理施設(給水, 排水, 電氣, Gas, 電話, 쓰레기處理, 地域冷暖房) 其他施設(消防 TV, 監視裝置, 步道, 人工地盤)	同上	同上	同上
(5) 附帶事務費		同上	(2)~(4)의 1/100~10/100	同上
(6) 整備計劃作成		地方公共團體	(2)~(4)의 1/100~10/100	1/3 A
(7) 指導監督費		都道府縣	(1)~(6)의 1/100~10/100	1/10 A

再開發融資制度의 概要

〈表-7〉

區分		住宅金融公庫		日本開發銀行
融資條件	金利	住宅 6.7%, 非住宅 7.5%		8.1%
	融資比率	標準建設費의 75% 以內		對象工事費의 50% 以內
	期間	20年 以內		25年 以內(5年据置)
融資對象事業 基準		住宅部分이 1/4 以上의 것		原則으로 住宅部分 1/4 未滿의 것
融資對象이 되는 事業規模		市街地再開發	2,000㎡ 以上	10,000㎡ 以上
		防火街區造成	1,500 〃	7,500 〃
		特定街區	3,000 〃	15,000 〃
		綜合設計	2,000 〃	10,000 〃
		高度利用地區	1,500 〃	未定

8. 앞으로의 재개발사업의 추진 방향

① 민간개발업자 및 재개발공사들로 구성된 특수법인 등의 설립을 유도 슈퍼블록단위의 재개발사업의 시행

② 행정적인 측면에서 재개발사업계획의 입안 및 사업시행상의 행정절차 간소화

③ 사업비의 지원 및 융자알선

市街地 再開發事業에 關한 稅制上의 特惠措置

〈表-8〉

		特惠措置가 取하여져 있는 稅種
組合에 關한 것	國 稅	所得稅, 法人稅, 登錄免許稅, 印紙稅
	地方稅	不動産取得稅, 事業稅
組合員에 關한 것	國 稅	所得稅, 法人稅, 登錄免許稅
	地方稅	不動産取得稅
高度利用地區의 整備에 관한 것	國 稅	所得稅, 法人稅
	地方稅	固定資産稅

④ 구역내 공공시설 설치부담을 시 또는 건설부에서 보조(도로, 공원, 주차장, 놀이터등)

⑤ 참여조합원의 적극참여유도 및 혜택부여

⑥ 공사진행상 진입로 및 공사완료후 출입을 위한 도로망개설을 정부차원에서 시행

⑦ 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률을 지역특성에 적합하게 조정

9. 大企業들의 재개발사업 참여추세

現代建設을 비롯한 大林建設, 주식회사大宇, 三益建設, 有元建設 등 국내대형건설업체들이 대규모택지확보가 어려운데다 해외공사발주감소에 따른 경영대책으로 서울지역의 도심 및 불량주택재개발사업에 적극 참여하고 있다. 이로 인해 업체들간에 재개발지역확보를 위한 치열한 경합이 일고 있다.

서울시에 따르면 지난 해까지만 해도 도심재개발이나 불량주택재개발사업에 소극적인 태도를 보여오던 대형건설업체들이 최근들어 재개발사업에 적극 참여, 재개발대상지역확보에 열을 올리고 있다.

지금까지 아파트만을 전문으로 건설해 오던 現代그룹계열의 韓國都市開發은 지난 10월 재개발사업만을 전담키 위해 社內에 再開發部를 새로 설치, 현재 재개발지역을 찾아다니며 住民들과 다각적인 접촉을 벌이고 있고, 現代建設도 지난달에 설립한 서울지역의 10개주택사업본부내 영업소를 발판으로 불량주택 재개발사업대상지역을 물색하고 있다.

現代建設은 현재 종합청사 뒷편 積善洞 도심재개발지역내에 대해 재개발사업을 추진키로 하고 현재 주민들과 협의를 벌이고 있다.

東亞建設은 麻浦區 綠十字병원 뒷편에 재개발사업을 착공한데 이어 후속후보지를 찾고 있다.

三益建設도 中區 새로나백화점 뒷편에 대한 재개발사업을 지난 8월 착공했고, 雙龍綜合建設은 서울中區 廣橋에 있는 京紡코너부지에 대한 재개발사업을 추진하고 있다.

이외에 國際綜合建設은 세종문화회관뒷편 도렴지구에 대한 사업절차를 모두 끝내고 현재 건물철거작업을 하고 있고, 正友開發은 麻浦路 주변, 코오롱건설은 龍山區 東子洞에 대한 도심재개발사업을 추진하고 있다.

이들 업체들은 도심재개발사업 외에 불량주택재개발사업참여에도 열을 올려 大林建設이 西大門區 弘恩洞, 城東區 金湖洞에서 사업을 추진중에 있고, 現代建設은 현재 사업자가 지정되지 않은 全 불량주택재개발지역을 대상으로 재개발사업을 추진중에 있는데 최근 東大門區 홍릉 건너편 祭基洞 주민들로부터 재개발사업의뢰를 받고 협의중에 있다.

도심 및 불량주택재개발사업의 시행방법은 지역과 시행업체에 따라 다소 차이가 나지만 대개 건설업체들이 건설비를 전액 부담하고 地主들에게는 공사후 아파트나 집단주택의 경우 토지의 70~80%를, 상가는 1백80~2백10%를 건축면적으로 보상해 주는 방법을 많이 채택하고 있다.

물론 시행자가 토지를 전액 매입, 독자적으로 사업을 시행하는 경우도 많다. 前記의 方法대로 시행한다면 50평의 토지를 갖고 있는 지주는 아파트로 받을 경우(80% 적용기준) 건축면적을 40평을 받게 되고 상가를 받을 경우는(2백% 적용기준) 건축면적으로 1백평을 받게 되는 것이다. ♣