

## 6. 都心地再開發事業制度改善

資料提供：建設部

- 도시토지의 고도이용과 도시기능의 회복을 위하여 '73부터 서울등 대도시에서 주로 시행이 되고 있는 도심지재개발사업을 보다 효율적으로 추진하기 위하여 제도개선을 추진하고 있는 건설부는
  - 도심교통난의 완화와 도심공동화 현상의 억제를 위하여는 도심지에 주상복합형태의 건축물의 건축을 유도할 필요가 있다고 보고 지난 7. 23에 도심지재개발구역에 주상복합의 형태로 건설되는 공동주택에 대하여는 부분적으로 주택분양원가연동제시행지침의 적용대상에서 제외도록 개선한데 이어서
  - 도시재개발업무지침(건설부훈령 제833호)을 제정하여 '92. 8. 6부터 시행하기로 하였다.
- 이번에 제정된 지침의 주요 내용은
  - 지금까지의 사업시행이 대형업무·판매시설위주로 진행되어 도심교통난의 가중 및 도심공동화현상의 심화등 문제가 있었기 때문에, 앞으로 사업시행을 하는 경우에는 사업시행으로 철거되는 주거용건축물은 사업시행후에도 가급적 이를 확보할 수 있도록 하고, 주거환경이 비교적 양호한 도심지에는 주상복합건축물을 건축하도록 하였으며,
  - 사업시행에 우선권을 갖는 토지·건물의 소유자에 의한 사업시행이 주민간의 이해관계상충등으로 극히 부진한 것으로 나타나, 지해의 예방등 공공의 이익을 위하여 사업의 조속한 시행이 필요한 지역에 대하여 사업계획 결정·고시후 2년이 경과할 때까지 토지·건물의 소유자가 사업을 시행하지 않을 경우에는 지방자치단체가 직접 사업을 시행하도록 의무화하여 공공성이 강한 지역에 대한 사업시행을 촉진할 수 있도록 하였다.
  - 또한, 지금까지의 사업시행이 구역단위로 개발되지 않고 구역을 세분한 지구단위로 진행되어 도로등 공공시설이 부분적으로만 설치되어 효율적으로 이용되지 않는 경우가 있어, 앞으로는 4차선이상의 도로로 구획된 가구(街區)단위로 사업이 시행될 수 있도록 하

고, 도심지재개발구역은 상세계획구역 또는 도시설계지구로 하여 보다 계획적인 개발을 유도할 수 있도록 하였다.

- 이번의 제도개선으로 '88이후 사업추진이 부진하였던 도심지재개발사업이 촉진될 것으로 기대된다.

## <참고자료>

### 1. 추진배경

- 도심지재개발사업은 시가화되지 오랜 기간이 지난 도심지내의 노후·불량건축물을 정비하고, 도로, 주차장, 소공원등 부족한 공공시설을 확충하여 도심지의 기능회복과 도시미관의 향상을 도모하고
- 평면적으로 이용되고 있는 도심토지이용을 고도화하여 도시의 외연적 확산을 방지하기 위하여 시행하는 도시계획사업의 하나로, 서울, 부산, 대구 등 3개도시에서 사업이 진행되고 있는 바,
- 그 간 사업시행과정에서 나타난 문제점을 종합적으로 파악하고 그 대책을 마련하여 도심지재개발사업을 보다 효율적으로 추진하기 위함.

### 2. 현 황

- 도심지재개발사업은 '73지구지정이후 '91. 12까지 전국적으로 424개지구(2,016천㎡)가 지정되어, 98개지구(445천㎡)가 완료되었고, 52개지구(268천㎡)가 시행중이며, 274개지구(1,303천㎡)가 미착수임.  
-도시별로는 서울이 완료된 지구면적의 94.2%, 시행중인 지구면적의 92.2%를 점하고 있음.

#### 도심지재개발사업시행현황 ('73이후)

단위 : 천㎡

| 도시 | 구역 지정 |                 | 완 료 |             | 시 행 중 |             | 미 착 수 |               |
|----|-------|-----------------|-----|-------------|-------|-------------|-------|---------------|
|    | 지구    | 면적              | 지구  | 면적          | 지구    | 면적          | 지구    | 면적            |
| 계  | 424   | 2,016<br>(100%) | 98  | 445<br>(22) | 52    | 268<br>(13) | 274   | 1,303<br>(65) |
| 서울 | 409   | 1,782           | 94  | 419         | 50    | 247         | 265   | 1,116         |
| 부산 | 5     | 167             | 1   | 7           | -     | -           | 4     | 160           |
| 대구 | 10    | 67              | 3   | 19          | 2     | 21          | 5     | 27            |

- 도심지 재개발사업의 시행으로 지구내의 용적율이 사업시행전 보다 5~6배정도 향상되었고 건축물의 방재 및 내구성도 크게 강화되는 등 도심토지의 고도이용 및 도시미관과 환경정비에는 크게 기여한 것으로 평가됨.

### 사업시행 전 · 후 용적율비교

| 구 분    | 시행전(A) | 시행후(B) | B/A |
|--------|--------|--------|-----|
| 용적율(%) | 110    | 583    | 5.3 |

- 건축물의 용도는 주거용은 사업시행전의 49%에서 시행후에는 1.6~2.6%로 대폭 축소된 반면, 업무, 판매등 비주거용은 시행전 51%에서 시행후에는 97.4~98.4%로 크게 증가한 것으로 나타남.

### 사업시행 전 · 후 건축물의 용도(%)

| 구 분   | 시행전(A) | 시행후(B) | B/A  |
|-------|--------|--------|------|
| 주 거 용 | 49.0   | 2.1    | 0.04 |
| 비주거용  | 51.0   | 97.9   | 1.92 |

- 사업이 완료되었거나 시행중인 150건중 기업이 대토지소유자로서 시행한 것이 73%, 개인이나 조합이 시행한 것이 25% 수준임.

### 시 행 자 별 현 황

지구수

| 구 분   | 계             | 기 업         | 개 인        | 조 합        | 주택및토공    |
|-------|---------------|-------------|------------|------------|----------|
| 계     | 150<br>(100%) | 110<br>(73) | 15<br>(10) | 22<br>(15) | 3<br>(2) |
| 완 료   | 98            | 64          | 13         | 20         | 20       |
| 시 행 중 | 52            | 46          | 2          | 2          | 2        |

※ 기업이 사업을 시행한 경우는 대부분 기업의 사옥으로 사용됨.

예) 삼성본관, 현대빌딩, 코오롱빌딩, 한일은행, 두산빌딩, 롯데빌딩, 교보빌딩, 상공회의소, 중앙일보, 동방플라자, 제일은행등

• 도심지재개발지구지정 및 사업시행현황을 연도별로 보면

- 지구지정은 도시재개발제도 도입초기단계인 '73~'79에 전체의 48%인 205개지구가 대거 지정되었고 '87이후는 부산에서 2개지구가 지정된 것을 제외하고는 추가 지정실적이 없음.
- 사업시행인가는 '73~'79에는 비교적 저조하였으나, 아시안게임과 올림픽 준비기간인 '80~'86에 연평균 15건으로 증가하고, 그 이후에는 연평균 5건 정도임.
- 또한 사업완료는 '85~'88기간중 연평균 13건으로 비교적 많고 그 이외의 기간은 연평균 5건 정도에 그침.

연도별시행현황

지구수

| 구 분 | 계   | 73~79 | 80~84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 |
|-----|-----|-------|-------|----|----|----|----|----|----|----|
| 지 정 | 424 | 205   | 142   | 37 | 38 | -  | -  | -  | 2  | -  |
| 인 가 | 150 | 19    | 78    | 12 | 14 | 3  | 5  | 11 | 6  | 2  |
| 완 료 | 98  | 4     | 25    | 17 | 11 | 12 | 14 | 6  | 3  | 6  |
| 미착수 | 274 |       |       |    |    |    |    |    |    |    |

**주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련**