

요 약

▶ 재개발의 법제도적 변화와 의미

- 재개발사업, 주거환경개선사업, 재건축사업을 도시 및 주거환경개선사업으로 통합하는 「도시및주거환경정비법」이 2003년 7월 1일부터 시행.
- 「도시정비법」의 가장 큰 의미는 재건축사업을 도시계획사업으로 포함시킨 것. 재건축사업과 재개발사업의 근거법이 통일되고 그 절차에 있어 본질적인 구분이 없어지면서 향후 이들을 큰 틀의 재개발사업의 하위 사업방식으로 이해할 수 있게 됨.

▶ 서울시 주택재개발사업의 현황

- 2003년 8월 현재 주택재개발사업구역은 총 341개로서 전체 재개발면적은 1,489ha에 이르며 이중 218개, 889ha가 완료되었음.
- 정비대상 가옥은 총 128,475호로서, 사업 후 공급하는 주택수는 281,685호임.
- 자치구별로는 강북지역이 241개 구역으로 전체의 70%를 차지하고 있음.

▶ 서울시 주택재개발사업에서 주택 및 택지의 증가효과

- 주택은 평균 701가구가 증가하며, 평균 증가율은 134%로서 기존 가구수 대비 2.3배로 증가함.
- 사업 후 호수밀도는 평균 247.6호/ha로 택지개발지구 및 신도시와 유사하나, 최고치가 536.6호/ha에 이르고 300호/ha를 넘는 고밀단지가 전체 대상지의 20%를 넘는 등 상당한 고밀개발이 이루어지고 있음.
- 단위면적당 증가 가구수는 평균 142호/ha로 나타났으며, 택지면적 증가량은 평균 20.7%로서 1.2배 정도 증가하는 것으로 나타남.

▶ 서울시 주택재개발사업에서 공공시설 확보효과

- 도로율은 평균 8.89%로 나타나고, 녹지, 공원, 학교, 공공공지, 공용의 청사는 154개 대상지 중 19~53개 단지에서 설치했으며, 도로를 제외한 공공시설을 전혀 공급하지 않는 단지가 54개로 전체의 1/3에 이룸.
- 공공시설의 총설치면적은 총면적의 18.07% 정도로 택지개발지구 및 신도시와 큰 차이를 보임.

▶ 향후 방향

- 현재의 재개발사업은 주택증가효과는 크지만 밀도가 크게 증가하고 기반시설의 공급이 충분치 않음. 이러한 상황은 도시환경정비를 달성해 내는데 한계가 있으며, 주택으로서의 매력요소도 떨어짐.
- 향후 재개발은 구역설정을 통한 소규모 주택재개발사업의 차원에서 도시 전체의 재구조화에 입각한 광의의 개념으로 전환될 것이며, 사업형태도 다각화될 것임.
- 따라서, 건설업체들은 다양한 사업방식에 대한 적응력을 높여야 하며, 더 나아가서는 도시환경정비사업에의 적극적 참여를 통한 새로운 시장의 개척을 시도할 필요가 있음.