

성동구 주택재개발사업 현황과 경제적 의의

성동구 주택재개발사업의 현황

- 재개발 구역(지구)지정, 사업인가 및 사업진행 현황
 - 2002년 현재 성동구 면적은 16.84km² (인구 343,471명)로 서울시 전체 면적의 2.8%(인구3.3%)에 해당. 1980년대 이후 성동구는 전체 주거지 19%에 해당하는 33개 불량주택지구를 고밀도 거주지역인 아파트로 개발하는 재개발사업을 활발하게 추진하였음
 - 그 결과 현재까지 재개발 아파트 27,000세대를 분양하고 성동구 주민의 약 40%가 재개발 아파트단지에서 거주하고 있거나 향후 거주 예정일 정도로 성동구의 주택재개발사업은 주택환경을 근본적으로 변화를 시킴
 - 성동구는 2003년 8월 현재 33개 주택재개발사업구역(지구)이 지정되어 있음
 - 재개발 구역(지구) 지정을 연도별로 살펴보면 1970년대 12개 구역(지구), 1980년대 11개 구역(지구), 1990년대에 8개 구역(지구) 그리고 2000년대에 2개의 구역(지구)이 지정되었음. 2000년대에 들어 구역지정수가 점차 감소하는 추세에 있는데 이는 성동구의 많은 부분이 이미 구역으로 지정되어 진행되었기 때문임
- 재개발 구역(지구)의 면적
 - 현재 33개 재개발 사업구역(지구)의 총면적은 1,312,682m²(평균면적은 39,778m²)로써 성동구 전체면적 16,844,688m²의 7%에 해당하며 성동구 대지면적 6,569,516m²을 기준으로 하였을 경우 19%로 주거지의 상당부분이 재개발과 관계가 있음

- 1980년대에 사업인가를 받은 구역(지구)은 주로 사업시행면적이 2만~3만㎡정도였는데 1990년대 초에 인가를 받은 구역(지구)의 면적은 10만㎡(2,000세대 이상)가 넘는 구역(지구)을 포함하여 4만㎡(약 1,000세대)정도가 주를 이루다가 1990년대 말에는 인가 구역(지구)의 면적은 2만㎡(500세대)이하로 규모가 감소됨

□ 성동 재개발구역(지구)의 입지 및 인가시기

- 성동구 재개발사업에서 역세권에 있는 구역(지구)이 전체의 33개 구역(지구) 중 25개 구역(지구)이 역세권인 500m이내에 입지하고 있으며 이 중 9개 구역(지역)은 역 인접권인 250m이내에 입지하고 있음. 역세권은 편리한 교통여건과 함께 적절한 생활 서비스를 제공할 수 있는 업무시설과 상권형성 등으로 주거지 입지에 장점이 있음
- 성동구 재개발지역을 통과하는 지하철은 국철을 포함하여, 2·3·5호선이 있음. 지하철노선의 계획과 개통시기는 재개발사업인가 그리고 사업완료 시기에 깊은 관계가 있음
 - 80년대에 사업이 인가되어 90년대 초에 사업이 완료된 구역(지구)은 주로 지하철 2호선의 상왕십리역, 왕십리역이나 지하철 3호선의 금호역, 옥수역의 주변에 분포되어 있는데 이는 지하철 2호선과 3호선이 80년대에 개통된 시기와 일치함
 - 90년대 초에 사업인가가 되어 현재 완료되거나 공사진행 중인 구역(지구)은 주로 지하철 5호선의 행당역 주변에 입지해 있는데, 대림(3,404세대), 한진타운(2,851세대), 신동아 등 10,000여세대의 기존단지과 2004년 이후 입주가 가능한 행당 3구역, 하왕1-4지구 등을 합치면 행당역 주변은 12,000여세대 초대형 역세권이 형성될 예정임

[표 1] 지하철 노선 개통시기와 재개발사업인가 시기 비교

지하철노선	개통시기	역명	구역(지구)명	아파트명	인가시기	완료시기
2호선	83년 9월	상왕십리 왕십리	하왕1-1	무학 벽산	85년 10월	89년 4월
			행당2		90년 11월	98년 4월
3호선	85년 10월	옥수 옥수 금호	옥수4	극동	84년 6월	87년 6월
			옥수7-1	현대	87년 4월	90년 5월
			금호5-1	신동아	89년 12월	93년 12월
5호선	97년 12월	행당 행당 행당 행당	금호1-6	한진	93년 3월	00년 11월
			하왕2-1	대림	93년 3월	00년 12월
			행당1-2	한신	95년 11월	02년 1월
			금호 6	벽산	93년 7월	01년 12월

자료 : 성동구청 홈페이지

성동구 주택재개발사업의 경제적 의의

□ 조합의 재정부담

- 서울시나 성동구는 지방정부의 재원을 사용하지 않고 주민(조합원)들의 재원분담과 민간건설 회사의 자본력으로 대규모의 주택개발을 성공시킴
 - 대표적인 재개발사업구역의 사업비를 살펴보면 하왕 2-1 지구는 3,010억, 금호 1-6 지구 3,660억, 금호 6구역은 2,327억, 금호 8구역은 2,302억, 행당 1지구는 1,360억, 행당 2지구는 1,963억임

□ 주택유형변화 및 주거환경 개선

- 재개발 대상인 불량주택들의 대부분이 무허가 주택이거나 노후화된 주택으로 위생, 가옥안전, 생활편의 면에서 극히 불량하였으나 도시가스, 난방 등이 공급되는 현대식 아파트의 완공으로 주민들은 쾌적하고 안전한 생활을 하게 되었음
 - 1994년과 2001년의 성동구의 주택유형별 비율의 변화를 보면, 재개발 사업 추진결과로 단독주택은 66.2%에서 21.3%로 감소한 반면, 아파트 비율은 20.7%에서 57.8%로 증가하였음. 일반적으로 감소된 단독주택

은 재개발 대상 불량주택으로 재개발이 진행되면서 철거되었으므로 이는 주민들의 주거환경이 열악한 불량주택에서 생활편의를 제공하고 안전한 아파트로 개선되었음을 의미함

[표 2] 성동구 주택의 유형별 변화

구분	주택재고	단독주택		아파트		연립·다세대	
	호수	호수	비율	호수	비율	호수	비율
1994	48,792	32,348	66.2%	10,111	20.7%	6,371	13.1%
2001	64,174	13,688	21.3%	37,097	57.8%	10,755	16.8%

자료: 서울시, 성동구청 2002년 통계연보

- 또한 재개발사업 추진결과 성동구 아파트 재고 중 재개발아파트가 차지하는 비율은 1994년 49.6%에서 2001년에 약 60%로 증가하였음. 2003년 7월 현재 재개발사업 26개의 완료지구의 27,131세대가 분양되었고 현재 진행되는 재개발사업이 완료되는 향후 몇 년 이내에 재개발 아파트는 총 주택재고의 40%를 상회할 것임

[표 3] 성동구에서 아파트재고 중 재개발아파트 비율

연도	일반분양		재개발		합계
	주택재고(호수)	%	주택재고(호수)	%	
1994	5,199	50.4	5,122	49.6	10,321
2001	14,827	39.9	22,270	60.0	37,097

자료: 성동구 각년도 통계연보

□ 지방세입 증가

- 기존의 무허가 또는 노후 주택에는 재산세가 거의 부과되지 않았으나 재개발된 아파트단지에는 일정기준에 따른 재산세가 부과되므로 성동구와 서울시 세입을 증가시킴
- 1995년 성동구는 재산세 부과액이 34억원에서 2001년 약 52억원으로

약 51.5%의 증가율을 보이는데 이는 동기간 인근 동대문구의 재산세 수입 증가 28.5%에 비추어 현저한 증가율이고 주거위주의 타 구와 비교하여도 높은 수준의 증가율임

[표 4] 구별 연도별 재산세부과액 (단위 : 백만원)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	증가율
성동구	3,434	3,840	3,752	4,004	4,619	4,873	5,203	51.5%
강서구	9,630	10,305	12,082	12,126	11,950	12,358	11,859	23.15%
은평구	3,763	3,966	4,071	4,177	4,318	4,458	4,674	24.21%
강동구	5,387	5,457	5,531	5,753	6,039	6,529	6,903	28.14%
금천구	2,942	3,116	3,043	3,484	3,606	3,718	3,780	28.48%
동대문구	4,451	4,618	4,429	4,714	4,837	5,112	5,719	28.49%
중랑구	3,454	4,087	4,098	4,141	4,402	4,592	4,804	39.09%
마포구	4,854	5,421	5,596	5,894	6,134	6,633	6,865	41.43%
성북구	4,368	5,098	5,233	5,544	6,120	6,440	6,638	51.97%

자료: 각구 통계연보

□ 임대아파트 공급

○ 서울시는 1990년대부터 재개발 사업인가시 전체 건립가구수의 약 30%에 해당하는 임대주택을 건설하도록 의무화한 후 1996년 옥수 5-2지구 171세대를 시작으로 하여 12개 구역(지구)에서 현재까지 성동구 전체 주택의 8%인 5,300여 세대의 임대아파트를 공급함

- 2003년 현재 성동구의 임대아파트 보증금 및 임대료 시세는 행당 대림(13평)의 경우 보증금 979만원에 월임대료 125,800원, 행당 한진(15평)은 보증금 1,067만원에 월임대료 136,600원, 행당 한신(12평)은 보증금 1,351만원에 월임대료 160,500원, 금호 벽산(13평)은 보증금 1,160만원에 월임대료 139,900원임

- 이 수준의 월임대료는 역세권의 대형 아파트단지의 전세금이나 월임대료와 비교할 때 저렴한 수준으로 성동구의 재개발지역 임대아파트

는 저소득가계의 생계보조에 큰 도움이 되고 생활편의를 제고하였음.
특히 서울시 2002년~2005년 중장기 20대 과제 중 서민용 임대주택
10만호 건설이 포함됨을 고려할 때 성동구 재개발사업은 중요한 경제
기여를 하고 있음

윤형호 . 서울시정개발연구원 부연구위원
younh@sdi.re.kr