



公共휴식시설 갖춰야 都心재개발 新築건물에

앞으로 도심재개발사업으로 지어지는 건물은 시민들이 이용할 수 있는 공공휴식시설을 의무적으로 설치해야 건축이 가능하게 됐다.

서울시는 옛 新新백화점 자리에 짓는 22층짜리 제일은행건물(清進제1지구재개발사업)의 사업 계획을 승인하면서 주차장 면적의 85%를 지하로 돌리는 대신 법정조경면적 3백11평외에 9백2평의 휴식 공간과 4백47평의 소공원을 추가 설치토록 했다.

따라서 이 사업지구는 2천8백70평의 대지가운데 1천6백60평이 조경 및 휴식공간으로 조성되고 이 공간에는 벤치와 파고라분수대 등을 갖춘 소공원으로 만들어져 종로1가 일대를 지나는 행인들의 휴식처로 활용된다.

사관계자는 앞으로 도심재개발 사업으로 지어지는 고층빌딩의 건축 심의에서 외관의 독특한 아름다움과 함께 시민편익시설의 수준에 중점을 둘 방침이라고 밝혔다.

建築許可면적 증가 住宅 8만채로 31%증가

공장 상가 사무실빌딩 등을 중심으로 건축활동이 활발한 가운데 건축 규모 또한 대형화돼가고 있다.

결실부가 10월말 현재로 집계한 전국 건축허가 건수는 건물 11만3천5백49棟에 연면적 3천3백37만7백64㎡(약 1천11만2천3백52평)로 전년 동기의 8만7천6백35棟 2천4백37만1천3백50㎡(7백38만5천2백57평)

에 비해 각각 29.6%와 36.9%가 증가돼 건설되고 있다.

(용도별 건축허가) (단위:㎡)

| | | 1~10월 | |
|-----|-----|------------|------------|
| | | 82 | 83 |
| 주거용 | 동 수 | 62,106 | 81,357 |
| | 가구수 | 153,606 | 186,219 |
| | 연면적 | 13,711,534 | 18,058,544 |
| 상업용 | 동 수 | 15,430 | 19,999 |
| | 연면적 | 5,598,924 | 8,807,045 |
| 공업용 | 동 수 | 2,368 | 3,097 |
| | 연면적 | 1,840,306 | 2,802,347 |
| 문고 | 동 수 | 3,127 | 3,145 |
| | 연면적 | 2,414,566 | 2,476,286 |
| 사회용 | 동 수 | 4,064 | 5,951 |
| | 연면적 | 806,020 | 1,226,542 |

이 증가율은 81년동기 대비 31.3%와 36.8%가 증가됐던 82년10월 말현재에 비해棟수는 줄었으나 연면적에서는 비슷한 수준을 보인 것으로 건물단위당 건축면적이 크게 늘어나고 있음을 뒷받침해 주고 있다.

작년에 이어 계속 증가되는 건축활동은 裸地로 매각할 경우 양도소득세 등이 증가돼 그대로 팔기보다는 건축물을 지어 팔려는 경향이 뚜렷해진 데다 건축투자가 새로운 재산증식수단으로 이용되면서 아파트 및 토지투기억제 등으로 막힌 부동산금이 유입되고 있기 때문인 것으로 풀이되고 있다.

용도별 건축허가棟수는 ▲주택등 주거용이 작년동기보다 31%(올해 8만1천3백57棟) ▲공장등 공업용 30.8%(3천97동) ▲상가오피스빌딩등 상업용 29.6%(1만9천9백99동) ▲기타 29.3%(5천9백51동) ▲학교등 문교사회용 0.6%(3천1백45동)가 각각 늘어났다.

또 연면적으로는 상업용이 57.3%(8백80만7천45㎡), 공업용52.3%(2백80만2천3백47㎡), 기타 52.2%(1백22만6천5백42㎡), 주거용 41.7%(1천8백5만8천5백44㎡), 문교사회용2.6%(2백47만6천2백86㎡)가 증가됐다.

1개동의 평균 건축연면적이 작년 2백78㎡(84평)에서 2백94㎡(89평)로 늘어난 것이다.

시·도별로는 연면적기준으로 京畿道の 건축활동이 가장 활발해 5백67만4천8백5㎡에 달했고 다음이 釜山의 2백71만5천7백89㎡, 慶南 2백48만2천5백94㎡, 全南 1백89만4천1백

87만, 仁川 1백73만6백23㎡, 忠南 1백60만8천7백86㎡등 순이다.

특히 건축비수요기를 앞둔 10월한 달동안의 건축허가 연면적은 3백36만9천9백41㎡로 성수기인 9월의 3백61만8천4백81㎡를 약간 화회하는 등 동절기의 건축활동도 활기를 떨 것으로 기대되고 있다.

住宅·宅地 개발사업 도시외곽으로 치중

건설부는 현재 기존도시에 치중하고 있는 住公과 土開公의 주택 및 택지개발 사업을 도시외곽지역으로 확대, 근교위성 도시를 건설함으로써 과밀도시 인구의 분산을 꾀하기로 하고 이를 위해 현재 2천억원인 住公의 자본금을 5천억원으로 늘릴 방침이다. 건설부는 이에 따른 住宅公社法 개정안을 이번 국회에 냈다.

지금까지 住公의 신규주택 건설은 기존도시에 치중, 수도권지역의 경우 住公아파트가 투기대상이 되는가 하면 인구 분산을 저해, 오히려 도시과밀화를 촉진하는 요인이 되고 있다.

이에따라 住公은 앞으로 서울 高德 開浦등과 같이 대규모단지에서 사업을 추진하되 지역을 果川경우처럼 기존 도시가 아닌 도시외곽지역에 치중, 중소 규모의 근교위성도시를 많이 건설할 방침이다.

住公사업단지는 학교와 상업지구등 업무시설 지구를 포함, 도로 상하수도 등의 도시기반 시설을 갖추고 일정한면적만 민간업체에 공급, 중산층주택을 건설토록 하여 균형있는 도시를 건설한다는 것이다.

住公은 이 계획에 따라 수도권근교 지역을 대상으로 적지를 물색하고 있는데 지금까지 이익금을 적립한 것이 1천억원을 기록, 이것만 자본금으로 전입해도 사업추세에는 별 어려움이 없을 것으로 보고 있다.

한편 土開公도 그동안 産開公에서 맡아오던 工團 등 산업단지 조성업무를 인수, 用地開發사업을 확대할 방침인데 택지는 住公의 위성도시건설과 맞추어 도시외곽의 대규모 집단택지 조성에 주력할 방침이다.

土開公개발 주택지

추첨제로 분양실시

내년부터 韓國土地開發公社가 개발·분양하는 택지는 추첨제와 일반경쟁입찰제를 병행하며 상업지는 경쟁입찰에 붙여진다.

건설부에 따르면 지금까지는 土開公이 조성한 토지를 일률적으로 일반경쟁에 의해 분양함으로써 땅값 상승을 유발시키는 요인이 되고 있어 앞으로 택지개발 예정지구로 지정·개발되는 택지의 경우는 추첨제에 의해 분양기로 하고 택지개발촉진법 시행령 개정을 추진중이다.

土開公은 이에 따라 일반 개인에게 취득한 땅이나 비업무용 부동산을 택지 또는 상업지로 개발·분양할 때는 종전과 같이 일반경쟁, 택지개발촉진법에 의해 개발된 택지개발 예정지구의 땅은 추첨제로 一元化해서 분양케 된다.

土開公은 내년에 택지9백25만6천m², 공업용지 1백21만5천m²를 개발하고자 2백64만7천m²의 일반토지를 매입해서 이중 6백61만2천m²를 공급키로 했는데 이에앞서 올해 일반매입에 의해 개발된 택지 2백28건의 5백58만3천63m² (1백68만8천8백76평)는 연내 일반경쟁입찰로 분양기로 했다.

이달중 분양될 택지면적은 다음과 같다. (단위m²)

▲서울 2만7천8백97 ▲釜山 25만2천64 ▲京畿 56만8천3백59 ▲仁川 18만3천8백38 ▲江原 1백59만2천1백70 ▲忠北 1만7천8백85 ▲忠南 31만9천8백52 ▲全北 16만2천3백50 ▲全南 33만4천5백33 ▲慶北 39만5천5백40 ▲慶南 16만7천1백80 ▲濟州 1백56만1천3백95

단독주택 많이 짓고

아파트 신축 부진

올해 서울에서는 단독주택과 비주거용건물의 건축활동이 활발한 반면 아파트나 연립주택의 신축은 지난해에 비해 부진했으며 단독주택 연립주택 아파트 및 비주거용건물 모두 지난해 보다 규모가 커진것으로 나타

났다. 서울시에 따르면 금년들어 지난10월말까지 건물용도별 건축 허가 실적은 단독주택이 1만8천6백90채로 지난해 같은 기간의 1만1천3백2채에 비해 65.4% 늘었고 반면 연립주택은 가구수가 올해 1만8백23가구로 지난해 동기의 1만3천4백45가구에 비해 19.5%, 아파트는 올해 1만1천2백42가구로 지난해 1만5천5백35가구에 비해 27.6%씩 각각 줄어들었다.

또 비주거용건물의 경우는 올해 같은 기간에 4천9백98채가 허가나 지난해 같은 기간의 3천9백19채 보다 27.5%가 늘어났다.

특히 단독주택의 경우 지난해 5천6백75채가 허가 난데 비해 82년한 해동안 1만2천4백3채, 올해는 10월말 현재까지만으로도 이미 1만8천6백90가구나 돼 해마다 큰 폭으로 늘고 있음을 보여주고 있다.

이에비해 연립주택은 81년에 비해 82년에는 가구수가 66.7%, 아파트는 81년에 비해 82년 허가가구수가 24.5%씩 늘어났다가 올들어 크게 줄어든 양상을 나타냈다.

또 비주거용건물은 81년의 5천1백90채에서 82년에는 4천4백87채로 13.6%가 줄었다가 올들어 10월말 현재로 82년 실적을 크게 웃돌아 81년 실적까지 육박한 것이다.

한편 주택의 경우 가구당 평균면적이 단독주택은 올해 10월현재 1백79.5평방m로 81년의 80.8평방m, 82년의 1백75평방m로 점차 규모가 커지고 있으며 아파트도 81년 85.8평방m, 83년10월 현재 1백23.7평방m로 큰 폭으로 커지고 있다.

연립주택도 81년의 80.8평방m에 비해 82년엔 79.4평방m로 약간 규모가 작아졌으나 올해10월말 현재로 91.1평방m가 돼 크게 커진것으로 나타났다.

住宅규모 차츰커져

新築평균 29.5평

주택의 건축규모가 해마다 넓어지는 추세를 보이고 있으며 무주택자들도 15평미만의 소형주택은 원하지 않

고 있는 것으로 나타났다.

관계당국에 따르면 70년대 이후 1주택당 평균 면적은 해마다 넓어지는 추세를 보여 지난 70년 13.8평이던 주택평균 면적은 75년엔 17.5평, 80년엔 20.7평으로 늘어났다. 최근 건축된 주택규모를 봐도 82년엔 공동주택 15.6평, 민간주택 32.2평으로 평균 26.3평이었으나 83년(1~6월)엔 공동주택 16.9평 민간주택 37평으로 평균 29.6평이었다.

뿐만 아니라 지난 10월말 현재 국민주택선매청약에금가입자 22만명중 15평 이하의 집을 원하는 가입자는 2만명에 불과했으며 가입자의 91%인 20만명이 15평이상의 주택을 청약하고 있다는 것이다. 또 82년에 실시한 도시영세가구 조사에서 조사 대상자의 95.6%가 81년에 실시한 도시무주택가구조사 대상자의 83.7%가 15평 이하의 주택은 「싫다」고 답변한것으로 나타나 있다.

이처럼 주택건축면적확대추세나 무주택자들이 한결같이 15평이상의 집을 갖기를 원하고 있는데도 정부는 여전히 내년중 13평형의 소형공공주택 11만채를 신축키로 계획을 세우고 있다.

이같은 정부의 계획은 내년도 예산동결조치에 따른 정부의 예산지원을 축소하기 위한 것으로 알려졌다.

이러한 정부의 계획에 대해 관계당국자는 주택공사가 82년 이전에 지은 13평 이하의 주택이 입주희망자가 없어 아직도 상당량 미분양상태에 있는 실정이라고 밝히고 주택정책은 1년의 예산문제에 집착해서는 안되며, 장기적 안목 속에서 다루어져야 할 것이라고 지적했다.

