

재개발아파트의 스카이라인 조정

Redevelopment Apts. & Sky Line

허광호 / 영인건축사사무소
by Heo Kwang-Ho

I. 서론

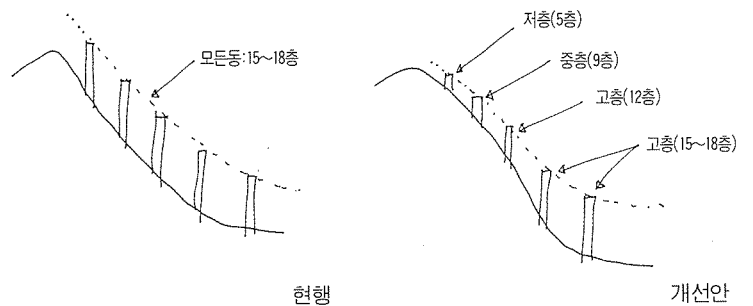
서울 시내, 특히 강북지역을 지날 때마다 눈에 띄는 것들이 있다. 바로 재개발아파트들인데, 그것들을 볼 때마다 왜 저렇게 계획되고 완성되었을까 하는 의구심이 들곤 한다. 또 가족과 차를 타고 거리를 지날 때면, 동승했던 가족들조차 산중턱내지 산꼭대기에 고층아파트들이 줄지어 있는 현실이 어떤 연유에서일까 라는 의아함을 느끼게 된다고 말하곤 한다. 그럴 때마다 그 산꼭대기 고층아파트들이 결국은 산에 있던 무허가 주택이나 양성적인 노후불량주택, 또는 판잣집들을 헐어내고 단지를 좀더 고급화시킨 결과 밖에는 없지 않은가라는 생각에 이르게 된다. 그래서 이러한 도심내 재개발아파트에서 나타난 여러가지 시행착오의 과정과 결과에 대해 미흡하나마 필자 나름의 개선 방향을 제시해 볼 생각에서 글로 옮긴다. 또 이 글을 통해 현실적, 도시계획적 측면 등에서 공감대가 형성되어지고, 차후 정책결정과 시행에 조금이라도 반영되었으면 하는 바람을 가져본다.

II. 본론

1. 산에 맞는 스카이라인 형성

기존의 산위 재개발아파트들은 평지, 산기슭, 산중턱, 산꼭대기 할 것 없이 모두가 일률적으로 고층아파트(15~18층) 일색으로 단지가 구성되어 있다.

- 개선안 : 평 지 - 고층아파트 (15~18층)
산기슭 - 고층아파트 (12층)
산중턱 - 저층아파트 또는 연립주택 (5층)



2. 조합원+임대주택+약간의 일반분양분 건축

현재까지의 일반 분양세대수를 가급적 많이 시공하여, 건설회사의 이익을 충당할 수 있도록 하는 것이 법의 테두리 안에서 가능하였겠지만, 앞으로는 조합원+임대주택+일반분양세대수(최소의 적정숫자)로 승인함이 바람직하다고 본다. 그렇다고 봤을 때, 시공회사의 이익금 충당은 어디에서 나오느냐 하는 반문이 생기리라 믿는다.

이에대한 답변은 아래에서 찾아 볼 수 있을 것이다.

3. 시공회사의 이익금 충당방법

재개발에서 얻어야 될 이익금을, 일부는 재개발 아파트건축에서 충당하고 나머지는 신도시 또는 서울 근교의 신규 아파트단지(예: 용인 수지·죽전지구)에 토지취득 및 시공권을 부여하는 것이 적절한 방법이라고 여겨진다.

그렇게 되면, 그 시공회사에 들려고 건설업체가 최선을 다해 건설한 시공을 하게 되리라 본다. (대부분의 재개발아파트 시공회사는 풍부한 재력과, 시공능력을 바탕으로 생활편의 등을 위해 질 좋은 시공을 하는 국내굴지의 건설회사로 여타 건설회사들도 외곽지에 부지확보를 받기 위해서도 양질의 아파트를 건축하게 될 것임)

4. 고지대 연립 또는 녹지대(공원) 조성

좀 과장된 감은 있지만 현재는 산꼭대기에 고층아파트를 짓는 형상이 되고 말았다.

위 글1(산에맞는 스카이라인 형성)에서 산꼭대기에는 저층아파트 또는 연립을 제시하였지만, 이왕 할 바에야 3~4층 정도의 연립 또는 녹지대(숲 또는 공원)로 조성함이, 도시계획적인 측면에서 좋을 것 같다.

또, 단지 내의 공원, 녹지대는 최상부에 위치토록 해야 할 것이다.

5. 층별 입면조정

현재: 고층에 평지붕 일색임

→ 개선안 : 고층 - 평지붕도 무방

중층 - 경사지붕 (다락층 권장)

저층 - 경사지붕 필수

6. 슬럼화 방지 :

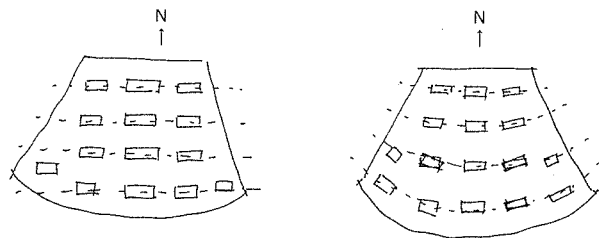
슬럼화를 방지하기 위해서는 현재보다 좀 더 큰 평수의 아파트를 배정해야 함

현재(조합원+임대) : 전매차익 노린 처분이 대부분임
20%정도만이 실제 정착함

재개발지역민 다수가 서울 변두리지역에서 다시 판잣집 생활 시작

→ 개선안 : 일반분양 세대수 (최소의 적은 세대수 공급) -대형(50~60평형)으로 작은 평형이 밀집된 지역의 슬럼화 방지 역할

7. 동배치



[현행-배치도] 일률적인 정남향 배치임

[개선-배치안] 산, 경사, 능선을 따라서 곡선배치

Ⅲ. 결론

강력한 결정 및 입법추진으로 과감한 전환이 필요한 시기이다.

이미 언론에서도 재개발(특히 산의 재개발시)의 경우 고층을 지양하도록 하자는 의견이 대두되고 있다. 다소 늦은 감이 있을지는 몰라도, 늦었다고 생각되는 지금이 어찌면 가장 빠른 전환시점이 될 수도 있다.

한마디로, 양적인 공급의 승인 보다는 도시계획적이고 거시적인 사항들에 중점을 두어 개선안이 검토되길 바란다.

이대로 10년만 지나다 보면, 서울시내의 모든 산이 온통 고층아파트 일색이 될지도 모를테니까...