

## 재건축시장 극심한 혼란

서울시는 지난 6월 도시계획위원회를 열고 강남구 개포동일대 재건축 용적률을 강남구청에서 요구한 250%보다 50% 낮춘 평균 200%로 결정했다. 주민들은 당초 예상보다 좁은 평형을 배정 받으면서도 일반분양 물량이 줄어 공사비를 더 많이 내야하는 부담을 안게 됐고 시공사의 수익성에도 적지 않은 타격을 입게 됐다.

특히 서울시의 경우 택지부족으로 인해 주택공급이 재건축에 의존해 이루어지고 있는 현실에서 용적률 축소는 주택시장 전반에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 전망된다. 뜨거운 감자로 등장한 서울시 재건축, 그 현장을 가보았다.

〈취재 | 왕희삼 기자〉



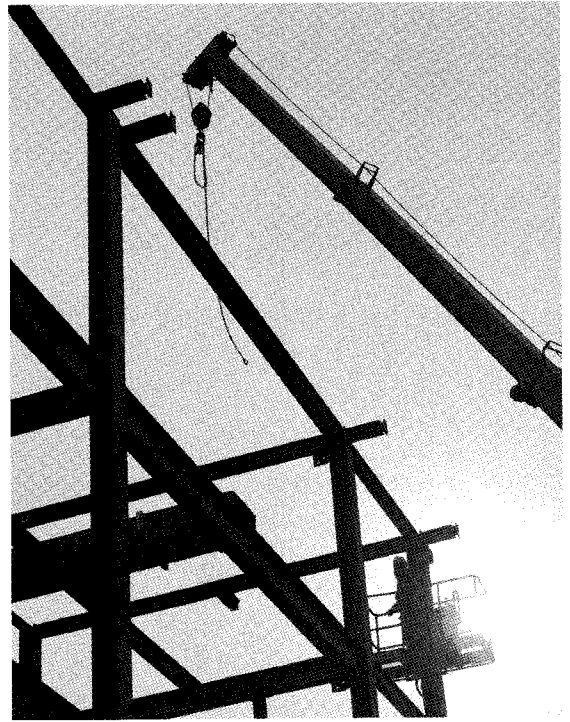
## 방향 없는 재건축 정책

서울의 경우 99년 한해 동안 재건축을 통해 3만 4천가구가 공급되면서 주택공급의 35.9%를 차지했으나 최근 서울시가 재건축 규제를 강화하면서 재건축 물량이 지난해에는 1만 3천가구인 10.9%로 크게 줄었다. 현재 재건축이 주택공급수단으로 어느 만큼의 비율을 담당해야 할지, 도시전체의 기반시설 측면에서는 어느 정도까지 허용해야 할지 뚜렷한 기준이 없는 상태이다. 이에 대해 건교부는 재건축이 전국 주택공급의 6%를 차지하고, 신규 택지개발이 어려운 대도시의 경우 재건축이 중요한 주택공급 수단이지만, 지방자치단체가 결정할 문제이기 때문에 개입하기 어렵다고 한다.

이에 대해 자유기업원의 김정호 부원장은 “정부나 지자체가 환경·교통문제 등을 고려할 때 어느 정도의 주택을 재건축을 통해 공급하겠다는 뚜렷한 목표를 설정해야 한다”며 “서울 등 오래된 대도시 내에서의 재건축 억제제는 도시의 외연적 확장만 부추기게 된다”고 지적한다. 또한 김부원장은 현재 지자체가 갖고 있는 주택공급 권한으로는 기반시설확충에 문제가 있다고 말한다. 다시 말해 “재건축시 생기는 상수도, 학교, 도로확장 등 기반시설 설치비용은 지자체가 새로 입주하는 대상주민에게 부담토록 해야 한다”고 역설한다.

## 일관성 없는 용적률 제한, 늘어나는 공사비 부담금

현재 건설 중인 서울 강남 도곡역 앞 주공아파트 재건축의 경우 지난해 4월 용적률 293%로 사업 승인이 되었고 인근 매봉역 입구에 올해 입주가 시작된 삼성 래미안도 용적률 292%로 지어졌다. 그러나 90



년대 중반부터 재건축이 추진됐던 서울 5개 단지 저밀도 아파트의 경우는 용적률이 275%로 결정됐다.

일반주거지역 안의 공동주택에 대한 건축기준의 용적률 변천과정을 살펴보면, 79년 180%, 85년 250%, 90년초 300%, 90년후반 400%, 98년 300%, 2000년 250% 이하로 조정됐다.

용적률 1~2% 차이로 수십억원씩의 추가 비용이 들어가는 상황에서 일관성 없는 용적률 적용이 지난 80년대 말과 90년대 초에 평균 300% 이상으로 진행된 재건축·재개발의 경우를 들어 주민들의 불만만 가중시키고 있다.

용적률 규제는 너무 높게 허용할 경우 가구수가 늘어나 이에 따른 도로나 상수도, 전기 등의 기반시설이 부족해진다는 우려에 따른 조치다. 그러나 재건축 대상지역 주민들은 인접한 지역에서 차별적인 용적률 적용은 받아들일 수 없다는 주장이다.

당초 250%이상의 용적률을 기대하던 개포지역

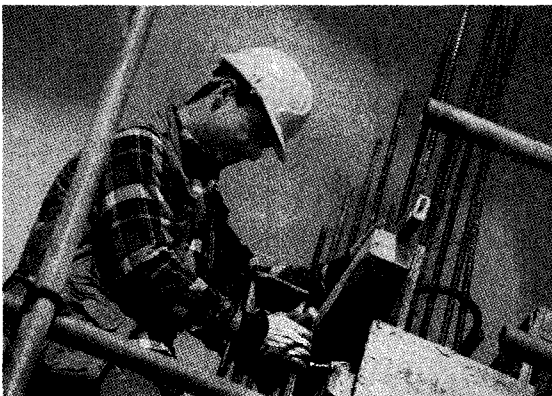
재건축 조합과 주민들은 서울시 조치에 크게 반발하고 있다. 용적률이 낮아짐에 따라 주민들이 재건축을 할때 내야하는 공사비 추가부담금이 6천만~1억원 정도까지 늘어날 전망이다.

### 강동구 고덕·둔촌지구도 개포지구와 상황이 비슷하다.

8개 단지, 1만 1천가구로 고덕지구 주민들은 용적률 250%이상을 기대하고 있지만 서울시가 이번에 개포지구를 용적률 200%로 결정했듯이 고덕지구도 그 정도 선에서 결정될 가능성이 높아졌다.

이에 따라 주민들은 200%로는 사업성이 없다고 보고 지구단위계획안 상정 자체를 하반기로 연기할 것을 검토하고 있다. 고덕 2동 재건축조합 변우택 조합장은 “주민의 60~70%가 재입주를 희망하지만 이중 30%는 용적률 축소에 따른 부담금 기증으로 재입주를 포기하는 주민들이 속출한다”며, “재입주를 희망하는 주민에게 부채만 안겨주는 상황”이라고 말하고 “용적률 제한에 대해 주민모두 강력하게 반발하고 있다”고 덧붙인다.

고덕지구도 용적률이 200%로 낮아질 경우, 추가 부담금이 평균 5천만~1억여원 정도 늘어날 것으로 보고 있다.



### 주거지역 용도세분화 및 용적률의 탄력적 적용

바른재건축실천전국연합 김진수 회장은 “현행 제도하에서는 저밀개발지역과 고밀개발지역에 대한 구분이 불분명하여 주거환경을 악화시키는 요인을 제공할 수밖에 없다. 따라서 주거지역을 보다 세분화하고, 고밀개발지역에 대해서는 과감한 용적률을 적용해야 한다”고 주장한다.

실제로 뉴욕의 지역지구제에 의하면, 주거지역의 유형을 10개로 대분류하여 허용 용적률은 최저 50%에서 최고 1천%까지 다양성을 갖춰 주거환경의 보존과 토지효용성의 증진을 동시에 달성하고 있다.

또한 김회장은 “주거지역의 세분화는 단지 기존의 용적률 등에 근거하지 말고 도시공간구조의 개선이라는, 보다 큰 목적을 달성하는데 초점을 뒀야 한다. 따라서 우선적으로 용적률은 도시계획법 시행령에 따라 300% 이내에서 탄력적으로 운영하는 것이 필요하다”며, “정책의 확립과 탄력성있는 운용이 시급하다”고 강조 하였다.

건설산업연구원 김현아 책임연구원은 “지구별 평균 용적률 개념은 유지하되, 세부 지역별로는 퍼포먼스 조닝(performance zoning) 및 인센티브 조닝(incentive zoning) 등을 활용한 탄력적인 지구단위 계획의 운영이 필요하다”며 현재 대부분 허용 용적률 상한선까지 개발하고 있으나, 허용 용적률 보다 낮게 개발할 경우, 기반 시설 확충에 시나 해당 지방자치단체가 재정 지원을 하거나, 단독 주택지와 인접한 재건축 사업장에 대해서는 커뮤니티 형성을 위한 공공 용지 확보 및 인근 단독 주택 단지의 공용 주차장 제공시 건폐율이나 용적률, 층수에 추가 인센티브를 주는 등 지역 여건에 따라 탄력적인 적용이 필요하다고 제시한다. 