

# 서울시 주거지역 종 세분화, 재건축에 어떤 영향 미치나

- 강남구 포함 13개구 의결 미뤄 종 세분화 효과 가시화 지연 -

김혜원 연구원(한국건설산업연구원)

가락 시영·한강 맨션 제2종 12층으로 지정 향 후 재건축에 영향당초 6월 말 확정하려고 하였던 서울 지역의 종 세분화가 구청-시청 간의 의견 차 이로 최종 확정이 지연되고 있다.

서울시 도시계획위원회는 지난 8월 22일 먼저 종로·중구·용산·성동·광진·동대문·강북·구로·금천·영등포·송파구 등 11개의 종 세분화안을 수정·가결하였으나, 강남구를 포함한 13개 구의 의결은 아직 미확정된 상태이다.

11개 구의 각 종별 평균면적은 제1종 27%, 제2종(7층 이하) 34%, 제2종(12층 이하) 13%, 제3종 23%로 지정되었으며, 제3종은 종로구(9%)와 송파구(50%)를 제외한 나머지 구들이 20% 내외로 큰 차이를 보이지 않고 있다.

그러나 강남·강북 지역간 비율을 비교해보면 강북 지역이 상대적으로 제1종 비율이 높고 제3종 비율이 낮은 것으로 나타났다.

이러한 종별 비율의 차이는 기존 고층 아파트 비율, 간선도로 인접 여부에 의한 종 세분 기준에 그 원인이 있다. 그러나 강남 지역보다 뒤늦게 재개발·재건축에 착수하고 있는 강북 지역은 용적률 상승에 의한 재개발·재건축 사업 추진이 어려

워질 것으로 예상된다.

강남 지역에서도 당초 제3종 지정을 기대하였던 송파구 가락동 시영아파트와 용산구 한강맨션 아파트가 제2종(12층 이하)으로 지정되면서 주민들이 강하게 반발하고 있으며, 미결 지역 재건축 대상 아파트의 종 세분화 결정에 관심을 기울이고 있는 실정이다.

강남·강동구 제3종 비율 서울시 지침과 조율 난항아직 종 세분화가 미결된 강남구는 재건축 추진 단지 및 중·저층 주택지를 제3종으로 일괄 상향조정 신청하였지만, 서울시가 이를 제2종으로 지정할 것을 제시하고 있어 아직 의견 조율 중에 있다.

저밀도 아파트지구개발 기본계획이 인정되는 단지들은 제3종으로 지정됨에 따라 큰 영향을 받지 않고 있지만, 중·저층의 주택지들이 소규모 재건축을 추진하고자 하는 경우에는 주거지역 세분화에 따라 용적률과 층수에서 종전보다 엄격한 규제를 받게 된다.

강동구 고덕동·둔촌동 주공아파트 등도 구청의 제3종 지정을 시가 제2종으로 제시하고 있어 향후 제2종으로 지정될 경우 재건축 추진에 큰 타

〈표 1〉 11개 가구 일반주거지역 중 세분화 지정 내용

자치구		제1종	제2종(7층 이하)	제2종(12층 이하)	제3종	
강 북 권	종로구	58.7%	26.0%	6.1%	9.2%	
	중구	45.6%	28.7%	6.3%	19.4%	
	용산구	37.5%	28.4%	11.7%	22.4%	
	성동구	23.0%	48.8%	9.4%	18.8%	
	광진구	22.3%	30.5%	25.2%	22.0%	
	동대문구	22.9%	34.6%	13.5%	29.0%	
	강북구	28.3%	42.9%	6.5%	22.3%	
강북권 지역		34.0%	34.3%	11.3%	20.4%	
강 남 권	구로구	14.4%	47.7%	13.3%	24.6%	
	금천구	25.7%	46.8%	12.8%	14.7%	
	영등포구	6.3%	50.1%	19.9%	23.7%	
	송파구	10.3%	22.6%	17.3%	49.8%	
	강남권 지역		14.2%	41.8%	15.8%	28.2%
	평균		26.8%	34.4%	12.9%	23.3%

주 : 수치는 수정 가결안에 의한 개략치이므로 향후 결정고시 때 변동될 수 있음.

자료 : 서울시.

격을 받을 것으로 판단된다.

계획적 개발시 재개발·재건축 사업의 종 세분상향 조정 가능성은 열어나 일단 종 세분이 확정 되었을지라도 향후 재개발사업은 구역 지정시 「주택재개발기본계획」에서 정하고 있는 사항을 검토·반영할 경우, 재건축사업에 대해서는 지구단위계획 등을 통하여 기반시설의 추가 확보 및 지역 여건을 고려할 경우 종 세분 내용을 상향 조정할 수 있도록 하고 있다.

재개발 구역으로 지정된 지역은 비록 현재 종 세분은 제1종 지역이더라도 지역에 따라 <주택재개발기본계획>에서 정해진 용적률 180·200·220%를 인정받을 수 있어 실제 개발 용적률은 다

소 높아질 가능성도 있다.

또한 비록 제2종(12층)을 지정 받았다고 하여도 대규모 아파트단지가 아닌 소규모로 추진할 경우, 제2종은 건폐율이 60%인 반면 제3종은 50%이어서 오히려 제2종이 더 유리할 가능성도 높다.

따라서 주거지역 중 세분화에 따른 향후 재개발·재건축 시장의 향방은 지역별, 사업 규모별, 재개발 구역 지정 여부에 따라 각기 차별적으로 나타날 것으로 예상된다.

동시에 제3종 지정 과다 요청으로 아직 미결 상태인 강남구 등의 종 세분의 결과에 따라 기타 지역 주민들의 형평성 논란 등의 민원 제기가 가시화될 것으로 판단된다. (㉠)