

재건축의 대안은 없는가

New Alternative to Housing Reconstruction System

문홍길 / (주)하우드 도시건축 종합건축사사무소
by Moon Hong-kil

재건축과 공공 개입의 논리 - 주택 종합 마스터플랜 필요

서울의 대표적 저밀도 아파트단지들에 대한 재건축방안이 아파트지구 기본계획의 현상공모형태로 진행 중이다. 일반적인 재건축사업과는 달리 본 저밀도지구의 경우 민간개발권의 판단기준이 서울시 전체차원에서의 사회적 이슈로 대두되었으며, 공공정책의 큰 전환점의 역할을 할 수 있을 것으로 보인다. 대규모자본의 유입이 전제될 수 밖에 없는 재건축사업의 경우 도시환경정비와 유지의 차원에서 '사회는 개인에 선행하는 독립된 실체'라는 시각에 근거한 공공의 계획수립과 조정권은 본 저밀도지구들의 경우 유효하다. 저밀도지구가 아닌 일반 재건축사업에 있어서도 전면철거 고밀도 재건축사업의 경우 해당지구의 좁은 관점에서 벗어나 주변 파급영향까지 감안한 균형잡힌 판단준거의 마련을 위해서 이러한 공공적 시각은 필요한 것으로 생각된다.

따라서 개별적인 사업시행으로 인한 부작용을 최소화하고 재건축사업의 방향을 긍정적으로 유도하기 위해서는 사업지만을 대상으로 한 개별적 계획 검토가 아닌 도시 전체의 환경을 고려한 중장기 개발계획 검토가 필요하다.

재건축사업과 관련한 도시전체적 문제는 상하수도, 도로용량 등 도시 인프라의 용량, 도시밀도의 불균형 등 주로 도시계획적 문제가 일차적으로 부각되며, 그 다음 도시미관의 악화, 주변환경과의 부조화 등의 도시경관적 문제, 그리고 도시주거의 수급과 소득계층간 이동 등 사회 경제적 문제 등으로 나누어 볼 수 있다. 이러한 도시 전체에 미치는 파급효과는 재건축 사업시행이 완료된 후 시정하기에는 너무나 어려운 문제이다. 따라서 이들 문제에 대한 사전 분석검토 차원의 종합 마스터플랜이 필요하며, 이는 도시계획에 부합되는 내용이 되어야 할 것이다.

주택종합 마스터플랜은 재건축, 재개발사업 등 불량주택의 정비와 신규 택지개발사업 등을 함께 포함시켜 고려하여야 하며, 종합 마스터플랜에 따라 개별지구별 권립 규모, 시기 등의 사업계획이 수립시 시행될 수 있도록 하여야 할 것이다. 본 계획은 따라서 각 지자체별로 작성이 가능할 것이며, 도시계획, 경관, 사회경제, 환경 등 모든 관련 분야를 주택개발의 측면에서 종합 구성해보는 기본계획의 성격을 띄며 본 계획에 따라 개별 사업지의 재건축·재개발 가능성과 예상밀도가 공개적으로 나타남

으로써 현재와 같은 암중모색과 같은 재건축·재개발사업 과정이 보다 투명해지고 관련 사회적 비용도 최소화될 수 있을 것이다.

재건축사업의 허와 실 - 기억나지 않는 도시

재건축사업의 결정적 이유는 기존 아파트단지의 입지변화에 따른 토지가격상승의 이익을 현재화하는데 있다. 즉 그것은 노후주택의 쇠퇴와 거주면적의 증가로 나타나며 곧 주택가격의 상승을 의미하고 있다. 그러나 그 과정에서 많은 비용이 발생하며 투입된 대규모 자본의 잉여이익 환수까지를 감안해 볼 때 재건축 이전의 잠재적 미실현이익의 일부만이 주민에게 돌아갈 뿐이다. 소유주인의 입장에서도 부분적인 개발이익의 확보를 위해서 지불하게되는 주거환경의 고밀도화와 개발 파급영향의 주변 전가효과를 이제는 심각하게 저울질해 보아야 할 때가 아닌가 한다.

일반적으로 도심입지 5층아파트의 25층내외의 고층 재건축의 경우 기존의 20평주택은 30평내지 40평대의 주택을 공급받음으로써 1.5배내지 2배의 주거면적 증가효과를 보이고 있다. 이것을 전용면적의 증가측면에서 조금 더 따져보면 면적증가효과는 현저히 낮아진다. 즉 기존 계단식 20평 5층 아파트의 경우 17.8평(전용면적비89%)에서 초고층아파트의 30평형의 경우 전용면적 20.1평(전용면적비 67%, 지하 포함공유면적비33%내외), 40평형의 경우 26.8평의 전용면적으로 증가되어 1.13~1.5배의 전용면적비 증가효과를 보일 뿐이다.

그 대가로 지불해야 할 것은 주거환경지표의 악화와 도시인프라의 과부하 등을 들 수 있다.

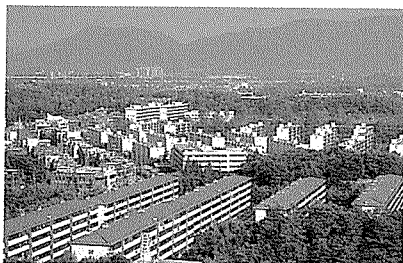
주거환경지표의 경우 용적률 3배(100%에서 300%내외), 세대수, 인구수 2배이상, 포장비율 1.5배, 건물 크기(매스) 9배내외로, 인당녹지면적의 경우는 5분의 1수준으로 떨어지게 된다.

현재의 재건축 방안은 세입자문제, 중·저소득층의 주거환경 보호문제 등을 차치하더라도 개발이익의 일부분만이 주민에게 돌아갈 뿐이며, 부분적 이익을 위해 도시내의 역사가 축적된 일부분을 재생이 불가능한 한계상황으로 내몰고 있다. 우리의 아이들은 나중에 이 도시의 어디를 방황하며 자신의 유년시절을 기억해내려 애쓸 것인가? 건축환경과 인간과의 관련에 있어서 인간이 살아간다는 것의 본질이 곧 환경조절이다.

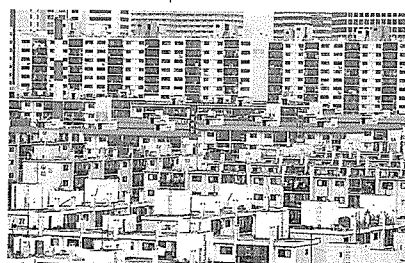
인간이 배우려면 건축과 주거환경은 무대인 것이다. 즉 주거환경은 시간의 경과에 따라 거주자의 의지와 라이프 스타일의 변화에 따라 복합적이고 다양하게 조절되어야 한다. 인간의 라이프 스타일의 변화는 급변하는 사회에 적응하기 위해 융통성있고 혁신적인 해결책을 필요로 하고 있다. 라이프 스타일이 더욱 복잡하고 다양해질수록 인간의 거주 공간은 보다 융통적이고 혁신적으로 되었고, 또 그렇게 되어야 한다. 라이프 스타일의 복합화는 유희화, 다기능화와 함께 진행된다.

재건축의 결과는 과연 그러한 다양성과 복합성을 증진시키는 방향인가?

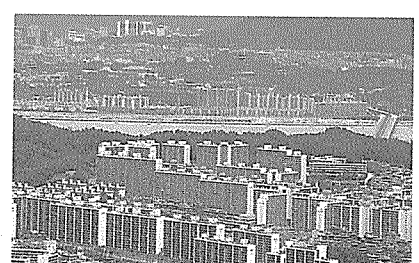
우리가 지나간 전통을 회상하고 오늘에 되살리고 보전하고자 노력하는 것은 인류가 존재하는 한 계속 유효하다. 건축과 주거는 우리 도시의 감각적인 성격과 개성을 개발하고 공공의 도시적 공간을 정의하는데 중대한 역할을 가지고 있다. 도시는 예전에 알려졌던 정체성과 풍요로움이 더욱



고덕동 아파트



도곡동 주공아파트



사당동 아파트

더 없어지고, 지역의 역사적인 감각이나 고유의 조직과 무관한 새롭고 전인류적인 성격으로 바뀌고 있다.

근대 도시의 시간축적이 부족한 우리의 도시 환경속에서 그나마 축적된 약간의 시간과 공간을 계속 쇠신해 나갈 것인가. 나대지 개발보다 더욱 나쁜 것은 기존구조의 전면철거 재건축이다. 오늘의 경제논리로서 도시의 공동체공간을 기억하지 않는, 기억할 수 없는 그리고 재생이 불가능한 똑같은 모습의 파편으로 계속 메워갈 것인가 자문해 보지 않을 수 없다.

새로운 패러다임의 시작 - 주택정책의 전환과 기술개발

이러한 관점은 도시내 저층아파트가 점점 고갈되어 가는 현실을 비추어 볼 때 더욱 유효하다.

이제 기존 아파트단지의 입지변화에 따른 가격상승의 이익을 공공부문과 조화되는 가운데 손실없이 기존 주민에게 돌려줄 수 있는 관리방안을 검토해야 할 필요가 있으며, 그것은 신규주택을 선호할 수밖에 없는 주택공급 시장환경을 기존주택과 단지의 유지·개보수쪽으로 유도하는 방향이 되어야 할 것이다.

따라서 궁극적으로는 토지가격상승에 따른 개발이익의 잠재적 여유를 현재의 최고밀도개발로 당장 실현하기보다는 공동주택의 개보수를 통한 주거면적 확충기법을 강구하고, 전체주거환경의 지표수준은 기존의 틀을 계속 유지하도록 되어야 할 것이다.

기존의 재건축사업은 용적률이 낮은 기존 건물을 철거하고 용적률을 높여 건축비 등 사업추진비용을 충당

할 수 있었으므로 추진에 큰 무리가 없었으나, 고층 아파트 등의 재건축 필요성이 점차 부각되기 시작하면, 건축비 부담문제는 재건축 사업을 불가능하게 만든다. 공공지원이 있을 경우 어느 정도 문제의 심각성을 약화시킬 수 있으나 본질적 문제를 해결할 수는 없다. 따라서 비용이 과다하게 소요되는 기존건물 철거 후 재건축보다는 기존 건물의 구조적 보강, 내부 배관 및 가마재 교체, 수선 등을 통한 개량, 복구 등의 방법으로 소요 비용을 최소화하여 노후·불량에서 발생하는 문제를 해결하도록 노력해야 할 것이다.

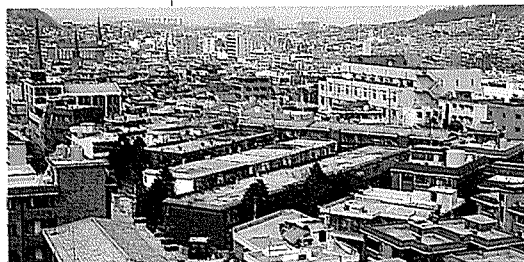
이러한 방법이 가능하기 위해서는 적용 기술의 개발이 가장 필요하며 제도적 장치보완이 요구된다. 재건축만이 문제를 해결하기 위한 유일한 수단은 아니며, 새로운 문제해결 기법의 적용 가능성을 적극적으로 연구, 검토해야만 할 것이다. 이러한 문제는 어제 오늘의 일도 아니며, 소유주민, 행정관청, 시공회사, 건축설계자, 도시계획가 등 어느 일방의 노력으로는 해소되지 않을 것이다.

새로운 시각에 의한 접근방법이 요청되며 그것은 공익적 해안을 가진 전문계에 의한 버전제시 및 외부 설득의 형태로 진행되어야 하며, 더 큰 미래를 보고자 노력하는 실천집단의 이니셔티브를 일차적으로 필요로 한다.

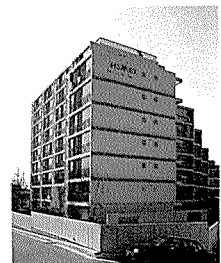
이와같은 사회적 이슈의 제기와 해결 노력과정을 통해 사회구성원의 의사결정의 주변에서 맴돌기보다는 사회를 역동적으로 구조화해 나가는 주체로서의 건축사집단을 연결시켜 봄은 유쾌하다. 다행히 그간 재건축진단업무를 많이 쌓아온 신뢰와 재건축사업의 한부분을 담당해온 건축사협회의 실무능력으로 보아 이와 같은 전환기의 한 기축을 이룰 수 있음을 기대해 본다.



목동 아파트



계획 당시 부지주변의 모습(봉천동아파트)



봉천동 아파트