

서울시 도시계획조례안 확정, 용적률 250%

서울시내 일반주거지역내 최고 용적률이 현행 300%에서 250%로 낮춰진다. 또 주상복합건물의 경우 용적률이 상업·주거용도의 비율에 따라 달리 적용돼 현행보다 크게 축소된다.

서울시는 6월 16일 서울시 도시계획 조례안을 이같이 최종 확정하고 시의회심의를 거쳐 7월부터 시행할 예정이라고 밝혔다.

확정안에 따르면 1종 일반주거지역의 용적률은 150%, 2종은 200%, 3종은 250% 등 종별로 용적률이 달리 적용되고 일반주거지역을 1~3종으로 세분화할 때(2003년 6월 말)까지 현행대로 300%를 적용키로 했다. 주상복합건물의 경우 주거용도가 일반상업지역에서는 30%, 4대문 안에

서는 50% 미만이면 조례상의 최고 용적률인 800%, 600%가 각각 적용된다.

서울시는 상업용도에는 상업용지 용적률을, 주거용도엔 주거지역 용적률을 각각 적용하는 용도용적제를 도입키로 했으나 건설업계의 강한 반발에 따라 이같이 조정했다고 설명했다.

이밖에 현재 지역별로 추진중인 상세계획과 도시설계, 도심재개발 구역에 대해서는 경과 규정 없이 조례 공포와 함께 대부분 시행된다.

일반주거지역 세분화 및 용적률

현재 서울시 일반주거지역은 극히 일부만 1, 2종으로 구분돼 있고 3종은 아예 없다. 1~3종 제도가 최근에 도입된 탓이다. 따라서 일반주거지역은 대부분 용적률 300%가 적용되고 있다. 조례확정안에서 주거지역은 종별로 용적률이 다르다.

서울시는 조례 시행 뒤 구릉지·한강변 등 경관보호가 필요한 곳은 1종으로, 평지나 역세권 등 고밀도 개발이 필요한 곳은 3종으로, 나머지는 2종으로 각각 지정할 방침이다. 시는 특히 3종의 용적률을 50% 포인트 낮추는 대신 1, 2, 3종 비율을 당초 3대 4대 3에서 2대 3대 5로 바꾸기로 했다.

주상복합건물의 경우 상업·주거비율에 따라 용적률을 달리 적용, 현행보다는 크게 낮췄으나



입법예고안보다는 높아졌다.

경과규정

조례는 7월부터 적용되나 일반주거지역 용적률은 시민들의 혼란이나 불만을 고려, 2003년 6월 말까지 적용을 유예했다. 그때까지 종별세분화가 되지 않는 주거지역에 대해서는 2003년 7월부터 2중 용적률(200%)이 적용된다.

또 상세계획, 도시설계 구역은 조례 공포일로부터 적용을 받는다. 단, 상세계획 및 도시설계 구역 내 준주거지역의 용적률은 2003년 6월30일까지 500%(이후는 400%), 일반상업지역내 도

심재개발지역은 800%(이후는 600%)가 각각 적용된다.

재건축

현재 재건축을 추진하고 있는 주민들은 조례가 시행되더라도 한동안은 아무런 영향을 받지 않는다. 재건축사업 대상지역이 1~3종으로 세분화되기 전까지만 사업승인신청서를 접수하면 현행 용적률 300%를 적용받기 때문이다. 따라서 기본계획이 확정고시된 잠실, 반포, 화곡, 암사·명일, 청담·도곡 등 5개 저밀도 지구 재건축은 당연히 새 조례의 용적률이 적용되지 않는다. ㉠

인터뷰



장태일 SK건설 재개발사업팀 부장

'재건축사업 악화... 리모델링 활성화 될 듯'

■ 앞으로 도시계획이 개발위주에서 환경중심으로 바뀌는데 이에 대한 입장은?

도시주거환경 개선을 통한 삶의 질 향상을 추구한다는 입법취

지를 볼 때 장기적으로는 바람직하다고 생각한다.

■ 조례안은 재건축시장을 침체국면으로 빠져들게 할 것이란 분석인데?

시공사 입장에서는 단기적으로는 사업승인 신청직전의 사업과 소득수준이 높은 지역의 우수 재건축사업 위주의 선별 추진이 있어야 할 것으로 판단된다.

■ 조례안의 문제점 및 보완해야 할 점이 있다면?

도시계획조례안의 입법방향은 바람직하나 그에 따르는 부정적인 영향 즉, 공급감소로 주택가격상승, 저소득계층지역의 주거환경개선 곤란, 이전 사업과의 형평성 논란 등이 우려된다. 따라서 순차적이고 점증적인 적용이 바람직하다고 판단된다.

주상복합건물에 대한 용도용적제 적용시 주거시설과 업무시설의 수요공급 추세상 주거공간의 공급이 필요한 상황이므로 주거공간을 많이 지어도 이전의 준주거지역의 용적률 수준은 인정하는 것이 바람직하다고 사료된다.

■ 앞으로 주택시장에 어떤 변화가 있을 것으로 예상되는지?

향후 경기회복에 따른 소득수준의 지속적인 시장과 신축아파트에 대한 수요는 늘고 공급은 다소 줄어들 것으로 예상된다. 이에 따라 신규와 중고아파트간의 가격차이가 늘어날 것이며, 주거환경의 차별성에 따라 가격차이가 훨씬 더 커질 것으로 분석되고, 노후 아파트의 경우 일방적인 재건축사업에서 탈피하여 주택 리모델링 사업이 활성화 될 것으로 전망된다.