

서울 강북 재정비촉진지구 17곳 확정

강북 재개발 급류 탔다

서울의 강북 재정비촉진지구가 확정됐다. 그동안 서울시가 조례로 시행해오던 뉴타운 사업을 건설교통부가 지구로 지정한 것. 지구로 지정된 곳은 앞으로 대량으로 아파트가 공급되고, 층수 제한이 풀리는 등 개발에 가속도가 붙을 것으로 예상된다. 기대감이 커지고 있는 도시 재정비촉진지구를 돌아보고 향후 시장을 전망했다. 에디터 박준형

건설교통부는 지난 10월 17일 세운상가·성북 장위지구·영등포 신길지구 등 시범지구 3곳을 포함해 서울 시내 17곳(512만여 평)을 '도시재정비촉진지구'로 확정했다. 이에 따라 지구로 지정된 곳은 도시재정비촉진특별법상 각종 인센티브를 받게 된다. 하지만 이들 지역은 투기 수요를 차단하기 위해 토지거래 허가구역으로 자동 지정돼 20㎡ 이상의 토지를 거래하는 경우 허가를 받게 되고, 토지나 주택의 분할 등에도 불구하고 분양권은 지정·고시일 기준으로 산정된다.

재정비 촉진지구지정으로 건축규제 완화 등 다양한 인센티브 제공

건설교통부는 서울시가 신청한 뉴타운 사업 대상지 13개(2차 뉴타운 1개(한남), 3차 뉴타운 12개 지구(은평, 수색·중산, 북아현, 신림, 시흥, 길음, 흑석, 이문·휘경, 장위, 상계, 거여·마천, 신길)와 균형발전촉진지구 3개 지구(망우·상봉, 천호·성내, 구의·자양), 세운상가 일대 등 총 17개 지구, 512만 평을 도시재정비촉진지구로 지정했다. 세운상가, 성북 장위지구, 영등포 신길 지구는 시범지구로 지정됐고 지방에도 2~3개의 추가 지정이 예상되고 있다. 이번에 1차로 지정된 17곳은 모두 서울시가 뉴타운으로 선정해 개발 계획을 이미 수립했거나 수립 중인 지역으로, 올해 신설된 '도시재정비촉진특별법'에 의한 지구 지정 절차를 거친 것으로 간주된다.

재정비촉진지구로 지정된 곳은 '국토의계획및이용에관한법률' 등 관련 법령에 따라 건축 규제가 완화된다. 주거, 상업, 공업, 녹지 지역의 각 용도 지역 범위 내에서 변경이 허용되고, 도시위원회가 자문하면 용도 지역을 변경하는 것도 가능하게 된다. 용적률도 국토계획법의 상한선까지 완화될 수 있다. 이 밖에 제2종 일반 주거 지역의 층수 제한 규정이 적용되지 않고, 학교 부지 기준 면적도 절반 수준으로 완화돼 초고층 주상복합 아파트도 지을 수 있게 된다.

개별 사업구역 사이에 소규모 빈 공간이 생기지 않도록 하는 등 광역적 사업구역 지정을 위해 필요한 경우 '도시및주거환경정비법시행령'에 따라 시·도 조례가 정한 재개발 사업의 구역지정 요건을 완화할 수 있게 된다. 또한 개발 사업을 진행할 때 전용면적 85㎡ 이하의 건설 비율을 기존 주택 재개발 사업의 경우 60~80% 이상, 주거환경개선 사업의 경우 80~90% 이상으로 완화돼 개발 수익성이 높아지게 된다.

재정비촉진계획을 수립하면 교육감이 우수 학교를 적극적으로 유치하고, 학교 부지의 임대 기간도 늘어나고, 기반시설 등도 우선 설치하는 등 각종 인센티브가 적용돼 사업에 박차를 가할 수 있다.

1·2·3차 뉴타운 지구, 사업 추진 속도 제각각

이번에 재정비촉진지구로 지정된 곳은 지구마다 사업 진척도가 다르다. 시범 뉴타운이었던 은평, 길음의 경우 사업이 상당히 진행돼 일부 지역은 이미 입주를 마무리한 상태다. 2·4구역 4230가구가 지난해 이미 입주한 길음뉴타운의 경우 2008년 말까지 1만 4000가구가 들어서며 보행자 중심의 걷고 싶은 도시도 조성될 예정이다. 이 지역에는 우수 학교를 유치하는 방안도 추진 중이다. 고(高)분양가 논란이 있었던 은평뉴타운도 당초 분양 계획을 연기해 내년 9~10월쯤 일부 단지가 첫선을 보일 예정이다.

2차 뉴타운 중 유일하게 재정비촉진지구로 지정된 한남은 용적률과 층고 등을 놓고 서울시와 주민들 간 이견이 해소되지 않아 아직까지 정비 계획조차 수립되지 않은 상태다. 서울시는 남산과 한강 조망권을 살려 저층 개발을 유도하려 하지만 주민들은 용적률 250% 등 고밀도 개

발을 요구하는 중이다.

가장 늦게 뉴타운 지구로 지정된 3차 뉴타운 및 2차 균형촉진지구는 지구 지정만 완료됐을 뿐 구체적인 정비 계획이 마련되지 않았다. 경계와 면적만 결정돼 있을 뿐 개발 방향이나 토지 이용 계획, 건축 계획 등이 전혀 수립되지 않고 있다. 서울시는 종로와 충무로, 돈화문로, 배오개 길로 둘러싸인 현대상가~진양상가 양쪽 구역 약 11만 8000여 평을 상업 중심지 겸 녹지 공간으로 재개발해 도심 상권 부활의 지렛대로 삼는다는 구상이다.

투기 수요 원천 차단, 거래 원하는 원소유자 '냉기습'

이번 지구 지정으로 재정비촉진지구의 개발에 탄력이 붙게 됐다. 이에 따라 투자자들의 관심이 모아지는 게 당연하다. 하지만 건교부는 투기를 막기 위해 촉진지구 안에서는 20㎡(6.05평) 이상 토지에 대해 허가를 받도록 했다. 이에 따라 6.05평 이상의 토지를 거래할 때는 이용 계획이 '거주용'이어야 하며 다른 집을 소유한 사람은 그 집을 팔겠다는 처분 계획서를 반드시 제출해야 한다. 또한 건교부는 지구 지정일 이후 땅이나 주택을 사도 원칙적으로 분양권을 주지 않을 계획이다. 늘어나는 용적률 중 일부는 임대 주택을 짓도록 해 개발 이익도 환수할 계획이다.

재정비촉진지구엔 용적률 인센티브를 제공한 만큼 사업 추진 속도가 빨라질 것이라는 게 업계의 일반적인 주장이다. 하지만 논란도 있다. 이는 기반시설부담금제, 임대주택의무 비율, 공원 및 녹지 용지 기부채납 등 개발 부담이 커 조작 조합원들에게 돌아가는 용적률이 미미할 것으로 예상되기 때문이다. 정부는 17개 촉진지구에서만 향후 20만 가구의 주택이 공급될 것으로 추산하고 있다. 단순 물량으로는 분당(10만 가구)의 두 배가 넘는다. 또한 현재 서울에서 연간 분양되는 주택이 2만~3만 가구인 점을 감안하면 7~8년치 물량에 해당한다. 그러나 사업 자체가 민간 주도로 이뤄질 예정이어서 기존 재개발에서 나 타났던 조합원 간 갈등도 예상되고 있는 상황이다. 또한 이곳저곳에서 동시에 사업이 진행된다면 주택 재고량 부족에 따른 전세난이 일어날 가능성도 있다. ☎

도시재정비촉진지구 제도 주요 내용

구분		내용
종류	주거지역	- 노후 불량주택 밀집지역 중 50만㎡ 이상으로 지정 - 아파트 등 공동주택 위주 개발
	중심지역	- 상업지역·역세권·도심·부도심 중 20만㎡ 이상으로 지정 - 아파트·상업·업무시설 복합 개발
혜택	소형주택 의무 비율	- 전용면적 25.7평 이하 비율을 60~80% 이상으로 완화 (중대형 비율 상향)
	아파트 층수 제한	- 2층 일반 주거지역 층수 제한(15층 이하) 규정 폐지 (50~60층 가능)
	용적률 상향 조정	- 일반주거지역 용적률 한도 50%씩 상향(2층: 200→250%, 3층: 250→300%)
	인프라 확충 지원	- 도로, 학교 등 지을 때 국민주택기금 저리 용자
	교육여건 개선	- 특목고, 공영형 혁신학교 유치
	세제 혜택	- 과밀부담금 면제 - 취득·등록세 감면(학교, 병원 등 신축)
대책	임대주택 의무건설	- 용적률 증가분의 최대 75% 이내 - 전용면적 25.7평 초과 50% 이상 건설
	토지거래허가 제한	- 20㎡ 이상 토지거래는 허가 필요
	주택 분양권 제한	- 지구지정·고시일 이후 취득자는 분양권 없음

※ 자료 출처: 건교부