

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 1

조남호
솔토지빈건축사사무소
소장

과천시 문원동을
중심으로

머리말

고도성장기 도시들은 교외화가 지속되면서 외곽으로 확장되었다. 도심이 점차 활력을 잃어가자 이 지역들은 재개발 대상이 되었다. 재개발은 본래 올바른 필요보다는 경제성과 효율성을 우선하는 자본의 속성에 따르기 쉽다. 결과적으로 오랜 시간의 커로 누적되어 온 삶의 흔적들을 지워버림으로써 도시들은 장소성을 상실하였다. 우리 사회도 이제 고도성장기를 지나 고용 없는 저성장 시대로 접어들자 외곽 확장과 대규모 재개발의 수요가 줄어들었고, 한편에서는 삶의 가치와 맥락을 잇고자 하는 성찰적 의식도 자라났다. 오늘날 대규모 재개발의 대안적 방법으로써 주민자치에 의한 소규모 도시개발은 이제 관심의 차원을 넘어 도시 개발의 패러다임으로 인식되고 있다.

건축협정은 생활환경의 보전 수단으로서의 의미와 경제적으로 지속가능한 개발 모델로서의 의미에 이르기까지 넓은 스펙트럼을 가지고 있어 단순한 제도화만으로 실현되기 어렵다. 지역마다 다른 조건과 소유주의 다양한 이해관계를 다루는 고도의 조정 능력을 필요로 한다. 가장 이상적인 조건은 개발이 어려운 지역에서 제도의 지원을 통해 경제적인 측면에서도 개발이 가능한 동력을 얻게 되고, 공공의 가치 역시 구현할 수 있는 환경이다.

이 글은 도시재생을 연구하던 과천시의회의 요청에 따라 문원1동 내 2개 필지에 건축협정에 의한 개발 시뮬레이션을 한 결과물이다. 우리는 이 연구에서 다음과 같은 질문에 대한 답을 도출하고자 하였다.

첫째, 문원1동은 다른 지역과는 달리 기존의 단독주택을 헐고 다가구주택을 짓는 개발이 지속적으로 진행되고 있다. 건축협정을 통하지 않더라도 한 필지 단위로 개발이 이루어지고 있다. 기존의 필지별 개발 방식과 비교해 건축협정을 통해서 통합적인 개발이 이루어질 때 뚜렷하게 드러나는 유리한 점은 무엇인가?

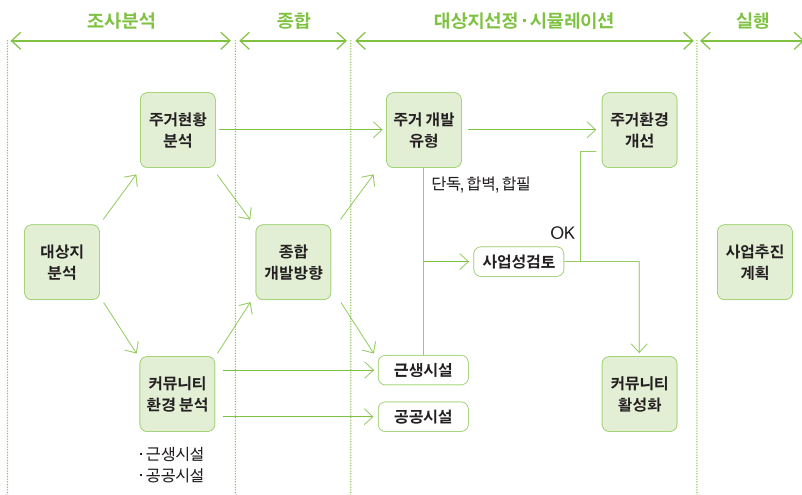
둘째, 건축협정이 단순히 개발이 어려운 지역에서 개발을 촉진하는 효과를 넘어서 공공성과 생활환경이 개선되는 균형 있는 개발방식으로 거듭나기 위한 필요조건은 무엇인가?

셋째, 건축협정의 세부 내용을 적용할 때 부지 조건별로 실효성 있는 적용 항목은 무엇이고, 보완이 필요한 내용은 무엇인가?

넷째, 주거환경개선사업이나 마을만들기 등의 다른 제도와의 연계 가능성도 생각해 보고자 한다.

다만 이 연구는 실제 대상지 조사·분석을 통해 현실에 가까운 결과를 도출하려 노력하였지만 가장 핵심사항이라고 할 수 있는 소유주를 포함한 이해관계자들이 참여하지 않은 가상의 상황에서 진행되었기 때문에 온전한 건축협정의 사례라고 하기는 어렵다.

과제 흐름도



대상 부지 현황

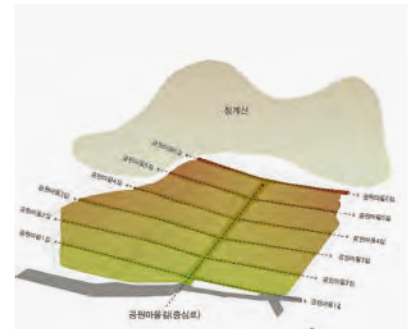
대상지는 경기도 과천시 문원동 15-92 일원으로 과천시청에서 동측 약 2km 지점 청계산 경계부의 경사지에 위치한다. 과천 신도시 개발 당시 ‘문원1단지’라는 이름 아래 이주대책의 일환으로 조성되었으며, 기존의 토착민과 과천의 이주 주민이 함께 생활하는 도농복합동 형태의 단독주택단지로 계획되었다.

문원1단지는 과천대로(10차로)를 사이에 두고 과천시가지와 분리되어 있어 단절된 지역의 특성을 보인다. 지형적 조건을 살펴보면, 청계산 줄기의 남서향 경사지로서 공원마을길을 중심으로 V자형 계곡을 형성하고 있다. 각각의 필지는 인접필지와 평균 2m 정도의 높이차를 보이며, 상대적으로 북서쪽의 경사도가 심한 편이다.

경사도는 문원1단지의 공간구조에 지대한 영향을 미친다. 우선 긍정적 요소는 반지하 주차와 반지하 주거가 가능하여, 개발을 극대화할 수 있다는 점이다. 반면 부정적 요소는 경사진 도로에서 직각 방향으로 다시 경사진 주차 진입로가 만드는 불안전성과 경사로 인한 열악한 접지성을 갖고 있다.



문원1단지 위성지도(자료: 네이버 지도)



문원1단지 지형도



중심부 진입로(공원마을길)



마을내부길(V자형 계곡형성)

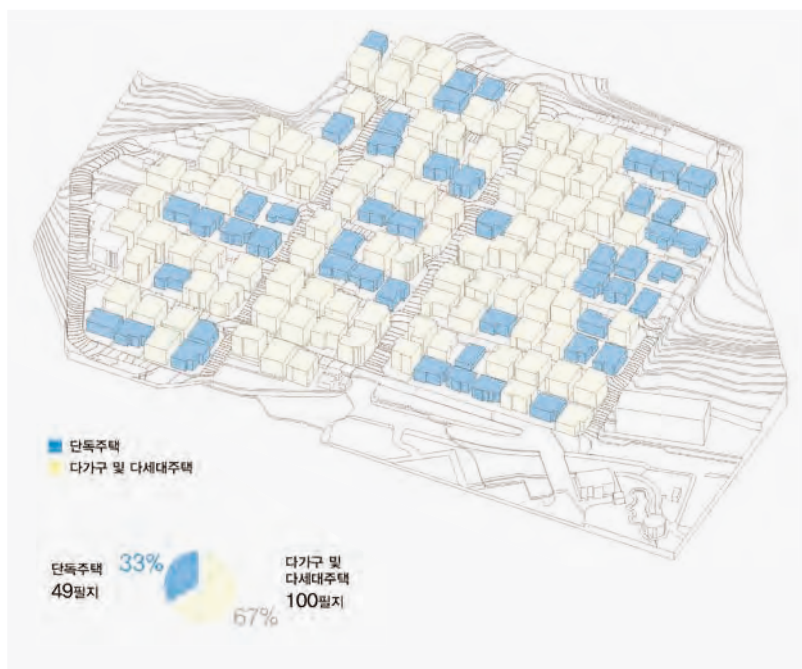
주거현황 분석

문원1단지는 계획필지로 필지당 규모는 248m^2 로 동일하며, 코너부의 필지는 가각전제로 인해 242m^2 의 규모이다.

공공공지를 제외한 전체 149필지 중 약 3분의 2에 해당하는 100필지가 이미 다세대 또는 다가구주택으로 개발되어 있고, 신규개발이 지속적으로 이루어지고 있다.

세대의 분포도를 보면 단독주택에는 고연령층이, 다세대주택에는 주로 젊은 세대가 거주하고 있으며, 거주기간이 비교적 긴 편이다.

따라서 개발촉진을 위한 적극적인 조치보다는 사회적·환경적 측면에서 주거환경을 개선하는 섬세한 접근이 필요하다.



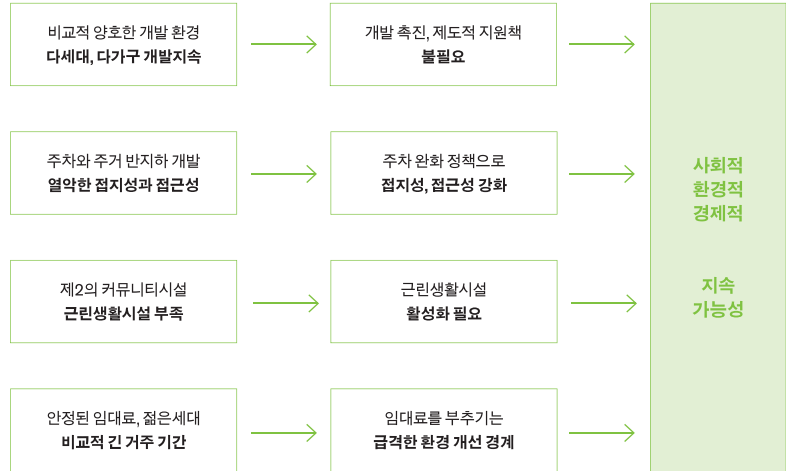
대상지 주거현황 분포도

커뮤니티 환경분석

공공시설 및 편의(근생)시설의 분포현황을 살펴보면 앞서 언급하였듯이 큰 도로로 아파트 지역과 단절되어 있는 지역의 전형적인 특징을 보인다.

작은 마을에서 커뮤니티센터의 역할을 하는 근린생활시설이 매우 빈약하며, 근린생활시설의 주차기준 강화는 개발 억제요인으로 작용한다.

분석종합 및 개발방향

시뮬레이션을 통해 본
건축협정의 가능성과
한계

필지 선정

앞서 언급한 건축협정을 통한 개선 가능성의 확인을 위해 현재 노후한 단독주택이 남아 있는 필지 중 맞벽을 통한 연접개발이 가능하며, 근린생활시설에 적합한 필지를 선정하였다.

선정된 필지는 문원동 15-66번지와 15-67번지로 문원1단지의 중심로가 되는 공원마을길에 접해 있다. 비교적 경사도가 심한 북서쪽의 연접한 두 필지는 2m 정도의 레벨차를 보이기도 한다.



15-66번지 현황



15-67번지 현황



문원1단지 지적도(자료: 네이버지도)



15-66, 15-67번지 위치도

필지별 시세표

필지	면적	개별공시지가	시세가	건축물	준공일
15-66	248m ²	2,500,000원/m ²	1,100,000,000원	단독주택(1층)	1981.03.11
15-67	242m ²	2,840,000원/m ²	1,150,000,000원	단독주택(1층)	1982.10.12

*시세가는 지역부동산 자료임

개발 시뮬레이션 및 대안선정

건축협정의 가능성과 한계를 확인하기 위해 앞서 언급한 사회적·환경적·경제적 지속가능성을 갖는 개발이라는 동일한 조건과 목표를 가지고 총 세 가지의 필지개발방식을 비교하였다.

첫 번째는 개별필지 개발방식으로 현재 문원1단지에서 이루어지고 있는 개발방식을 적용하였으며, 접지성과 접근성을 강화하고 근린생활시설을 설치하는 방안을 검토하였다.

적정한 규모와 법적 조건으로 개발에 유리하지만 저층부의 주차장 활용 등 여전히 열악한 접근성과 접지성을 갖게 되며, 근린생활시설 설치의 한계를 보였다.

두 번째는 두 필지를 합필하여 통합 개발하는, 즉 연립주택 규모로 개발하는 방식이다. 접근성과 접지성이 강화되어 주거환경이 확실히 개선되는 효과를 볼 수 있다.

또한 근린생활시설의 설치도 용이하며, 여유 있는 공간 확보가 가능하다. 그러나 대향주차 방식의 적용으로 면적증가 및 개발비용 상승을 초래하여 수익성을 확보하기 어려운 개발이 될 가능성이 높다.

세 번째는 건축협정을 통한 두 필지 간의 맞벽개발방식의 적용이다. 맞벽개발을 통해 여윌공지를 확보하게 되어 배치의 융통성이 양호한 편이다. 또한 통합 주출입구 계획으로 접근성이 양호하며, 근린생활시설 설치에 유리하다.



개별필지개발



통합개발(합필)



맞벽개발(건축협정, 별도필지 유지)

세 가지 시물레이션 안 중 건축물을 여유롭게 배치할 수 있고 접근이 용이해서 주거환경이 상대적으로 양호한 대안은 세 번째의 맞벽개발방식이다.

유형	대지 안의 공지, 높이제한기준 이격거리	유형별 장단점 분석, 평가	대안 선정
A 개별필지 개발		• 기존개발방식의 적용 • 적절한 규모와 법적조건으로 개발에 유리 • 열악한 접근성과 접지성 • 근생시설 설치의 한계	△
B 통합개발 (합필)		• 2필지를 합필, 연립주택 규모로 개발 • 주거환경의 개선효과 (접근성, 접지성) • 근생시설 설치의 용이 • 대항주차방식 적용으로 면적증가 및 개발비용 상승	×
C 맞벽개발		• 맞벽개발 • 여유공지로 인한 배치의 융통성 양호 • 통합 주출입구 계획으로 접근성 양호 • 근생시설 설치 유리 ※ 주거환경 개선을 위해 주차대수 완화 조치 필요	○

개발유형 비교

13호의 주호를 계획할 수 있으며, 차량은 경사 지형을 이용해 가로 레벨에서 주차장으로 진입할 수 있다. 가로에 면한 저층부에 근린생활시설을 설치해서 운영함으로써 추가적인 경제적 이득을 기대할 수 있다. 가로를 향해 열린 근린생활시설은 지역을 활성화하고 범죄와 각종 사고로부터 동네 안전을 지키는 데에 기여할 것이다.



맞벽개발방식 기본도면



맞벽개발방식 투시도



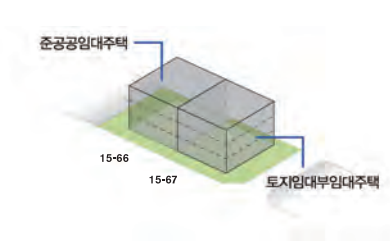
맞벽개발방식 조감도

COST분석 (사업성 검토)

준공공임대주택+토지임대부임대주택

사업성 분석은 준공공임대주택과 토지임대부임대주택을 결합한 방식으로 제안한다. 개발업자에 의존하지 않고, 공공의 지원으로 토지주가 스스로 개발함으로써 불필요한 비용을 절감하게 한다. 공공의 지원으로 이루어진 개발인 만큼 주변시세보다 낮은 안정적인 임대료를 책정할 수 있어서 토지주와 세입자 모두에게 도움이 되는 개발방식이 될 수 있다.

필지별 사업비



연면적	531.1m ² (160평)
공사비	400만 원/303m ²
설계비	3,000만 원
예비비	1,000만 원
소계	6억 8,000만 원
토지비	10억 5,000만 원
총 사업비	17억 3,000만 원

사업성 검토

구분	산식	비고
① 총 사업비	17억 3,000만 원	
② 준공공임대 사업자 대출	1억 5,000만 원 × 7세대 = 10억 5,000만 원	이자 연 2.7% ⊖ 2,835만 원
③ 1가구당보증금	5,000만 원 × 7세대 = 3억 5,000만 원	
④ 일반은행융자	① - (② + ③) = 3억 3,000만 원	은행이자 5% ⊖ 1,650만 원
⑤ 월 임대료	80만 원 × 7세대 × 12개월	⊕ 6,720만 원
⑥ 연 수익	⑤ - ② - ④	⊕ 2,325만 원

* 토지소유자가 사업자인 경우 수익이 726만 원 늘어난 약 3,000만 원/년이 된다.

* 토지임대부임대주택 사업자인 경우도 비슷한 수익을 기대할 수 있다.

결론 및 제언

이제까지 과천 문원1단지를 대상으로 위치한 실제 필지를 대상으로 건축협정에 의한 지역개발 가능성을 검토해 보았다. 이 제도가 시장에서 어떻게 받아들여질지는 예측하기 어렵다. 단순히 이익을 내기 위한 개발사업이 되지 않고 주거환경을 개선하거나, 주거의 공공성을 구현하는 과정에서 불확실성을 최소화하기 위해서는 제도 간의 연계를 통한 시너지 효과가 필요하다.

첫째, 시범사업의 목적은 공공의 가치를 최대한 구현해 좋은 선례가 되도록 하는 데 있다. 2개의 필지 중 하나는 과천시가 매입해 토지임대부임대주택 개념으로, 나머지 한 필지는 준공공임대주택 개념으로 개발한다. 개발회사에 의존하지 않음으로써 사업비용을 최소화하고 주변 시세보다 낮은 임대료를 책정해 임대 안정성을 확보하는 방법이 될 수 있다.

결과적으로 개발 촉진과 공공성 확보가 균형 잡힌 사업이 되어야 한다.

둘째, 건축협정을 위해서는 지역의 특수사항을 반영한 기획서의 작성과 심의 과정이 필요하다. 기획서는 복잡한 이해관계를 고려하여 작성해야 한다. 이 부분의 업무와 용역대가기준 등에 대한 연구가 미미한 실정이다. 마을만들기나 주거환경개선사업 같은 사업과 연계된 지역에 우선적으로 시행할 수 있다면 해당 사업계획들이 가이드라인으로 작용해 보다 성숙한 협정의 선례를 만들 수 있을 것이다.

셋째, 문원1동 사례처럼 건축협정을 통해 일조권이나 이격거리 등이 완화된다고 해도 사업조건이나 주거환경이 크게 개선되지는 못하는 것을 알 수 있다. 문원1동에서는 주차를 1대 완화해 주는 조건으로 전면녹지의 확보와 근린생활시설의 설치가 가능해졌다. 지역 조건에 따라 다른 특례조항이 적용될 필요가 있는데, 공공성을 담보로 심의를 통해 완화해 주는 제도도 보완되어야 한다.

사업추진방향

