

건축협정을 통한 소규모 주택 정비 가능성 2

박인수
(주)파크이즈 건축사사무소
대표이사

과천시 중앙동을 중심으로

머리말

도시는 여러 사람들이 모여서 그 효율을 높이고, 편리하게 지내며, 정주하는 공간이다. 여러 사람이 모여 살기 때문에 다양한 도시의 기능들도 함께 하게 된다. 아이를 키우고, 직장을 다니고, 휴식을 취하고, 사람을 만나고, 생산을 한다. 그야말로 사람이 할 수 있는 모든 행위를 담고 있는 공간이 도시이다.

그런데 도시도 나이를 먹고, 필요가 바뀌며, 새로운 방식이 제안된다. 아파트가 본격적으로 건설되기 시작했던 1960~1970년대와 지금을 비교하면 얼마나 많이 바뀌었는지 가늠해 볼 수 있다. 굳이 근거를 들지 않아도 충분히 공감할 수 있을 것으로 생각한다.

국내에서 이런 변화들은 전 세계에서 유례를 찾기 힘들 정도로 급격히, 또 엄청난 양이 한 번에 이뤄졌다. 물론 이것은 일반적으로 가능한 것은 아니며, 정책적 지원과 법률적 테두리에서 진행되어 왔다. 법률을 이용하면, 이런 급변하는 상황에 역행하는 것들을 보다 용이하게 뛰어넘을 수 있었으며, 결과적으로 ‘개발은 법률로 진행하는 것’이라는 점을 매우 익숙하게 받아들이도록 만들었다.* 이제 「주택법」으로 이름이 바뀌었지만 「주택개발촉진법」이라는 법률이 있었고, 「도시 및 주거환경정비법」은 아직도 작동하고 있다. 이런 개발 관련 법률과 제도로 도시적 차원의 개발을 ‘서슴없이’ 진행할 수 있도록 환경이 마련되었고, 이에 따라 신속하고, 엄청난 양의 개발이 이루어져 왔다.

2000년대 들어서면서 국제적 금융위기에 따른 경제의 저성장과 출산율의 감소 및 고령화에 따른 인구구조의 변화, 주거문제에 대한 공공의 인식 강화 등 양적 성장의 핵심요건이 정체되면서, 신속하고 엄청난 양의 개발은 더 이상 진행될 큰 동력을 잃고 말았다. 그래서 다양한 방식의 개발 방법과 주거 유형들이 새로이 개발되고 있지만, 과거의 개발 영광을 재현하기는 어려울 것으로 전망된다.

과거 개발의 시대에 개발이익에 편승하여 무료로 환경도 개선하고, 새 집도 하나 생기고, 시세차익까지 볼 수 있는 ‘황금 알을 낳는 거위’로서의 개발방식은 더 이상 찾아보기 힘들게 되었다. 아직도 과거의 개발시대 영광을 재현하겠다고 시도하는 사업자와 이를 대변하는 전문가들, 그리고 언론의 역할이 있지만, 큰 동력을 잃은 이런 개발방식은 점점 힘들어질 것이다.

그럼에도 불구하고 사람들이 살 곳은 점점 넓어간다. 이제 우리의 도시를 다시 생각하고, 또 남은 세기의 시민들이 살아가는 과정이 담길 도시주거와 그 개발방식에 대해 보다 근본적으로 생각하여야 한다. 이미 서울시는 ‘공동체 주택**’이라는 이름으로 소규모 주택공급 방식을 정리하고, 국토교통부는 ‘기업형 임대주택***’ 등을 계기로 보다 저렴한 주택을 공급하기 위한 준비를 하였다. 물론 앞으로 더 많은 방식과 환경에 부합하는 주택들이 나타날 것으로 생각한다.

여기에 필자가 과천시 중앙동에 위치한 일단의 단독필지를 개발·개선하고자 했던 안을 그 대안 중에 하나로 소개하려 한다. 디자인에 관한 이슈를 말하고자 하는 것이 아니며, 과천이라는 도시와 중앙동이라는 특수한 상황을 감안하여 고안해 낸 방식임을 먼저 밝혀 둔다.

과천시, 그리고 중앙동

본 계획은 과천의 뜻있는 여러분이 기획하여 진행하였다. 과천시는 과천정부청사와 함께 만들어진 도시이다. 사실 국내의 1세대 신도시라 할 수 있다.

* 법이 없어도 일단의 사람들이 합의하여 자발적으로 진행할 수 있는 개발이 된다면, 더욱 시민의 삶을 반영한다고 할 수 있다. 지금의 경직된 법보다는 유연한 법률적 지원이 절실한 이유이다.

** ‘공동체주택, 주거난 새 해법일까…박원순 “사업 적극 지원할 것”’, 아시아경제, 2014.12.9.

*** ‘기업형 임대주택이 필까’, 조선일보, 2015.1.15.



과천시 중앙동 전경

아파트가 주류를 이루는 한편 단독주택과 연립주택, 태양열 주택 등 당시 상상할 수 있는 도시와 주택이 공존하는 도시이다. 이 도시의 좋고 나쁨은 차치하기로 하고, 바로 중앙동의 여건을 살펴보겠다.

중앙동에는 과천시의 탄생과 더불어 입주하여 지금까지 살고 있는 노인세대가 상당히 있었다. 다가구로 신축되어 다시 지어진 곳도 있지만, 대부분 단독주택으로 지금까지 구성되어 있었다. 하지만 단독주택이건 다가구주택이건 오래되어 거주성이 떨어지는 형편이어서 물리적으로 주거환경을 정비할 필요성이 있는 곳이었다.

관악산의 동남향 언덕에 자리 잡고 있어 자연환경적으로도 매우 좋은 입지라 할 수 있고, 인근 학교와 지하철 4호선과의 연계성도 뛰어나 좋은 주거지로 인식할 수 있었다.

주거환경이 양호하기 때문에 인근에는 아파트 재개발의 압력이 매우 높았다. 실제로 국내 유명 브랜드의 아파트가 인근에서 재개발을 완료하는 시점이었고, 중앙동 주민들도 이런 개발압력을 점점 거세게 받고 있는 실정이었다. 하지만 이곳에 거주하는 이들은 좀 달랐다. 이들은 아파트 말고, 이곳에서 계속 살기를 희망하였고, 본 계획안에 지속적으로 많은 관심을 갖고 지켜보았다. 또한 과천 시민들의 성숙도도 큰 몫을 하였다. 이들은 법률에 의한 '서슴없는' 개발을 반대하며, 과천을 친환경도시이자 살기 좋은 도시로 만들어야 하는 데 동의를 하였고, 아파트가 이런 도시적 이미지와 다르다고 생각하였다.* 과천시의회가 주최하고, (사)인간도시컨센서스가 주관한 '지속가능한 과천 도시비전 수립을 위한 심포지엄'***이라던가, 서울건축학교의 2012 인터스튜디오 '전원도시 과천, 지속가능한 비전을 그리다'*** 워크숍은 과천시의 이런 분위기를 만드는 데 크게 기여

하였다고 생각한다. 이런 시민들의 의사에 따라 과천시의회는 과천만의 개발을 하기 위해 필요한 제도적 장치를 마련해 보겠다는 강력한 의지를 보였으며, 무엇을 어떻게 바꾸어야 하는지가 자연스레 큰 과제가 되었다.

가장 큰 문제는 용적률 기준이라 할 수 있었다. 중앙동은 용적률이 80%로 지구단위계획으로 지정되어 있어 단독주택 외에는 그 어떤 것도 불가능하였다. 또한 층수도 2층 이하로 되어 있어 기존 제정 당시의 상황을 알 수는 있었지만, 과천시의 비전을 수립하는 데 조금 더 여유가 필요할 것으로 여겨졌다. 그래서 건폐율·용적률·층수를 정리하였고, 지역지구도 조정할 수 있게 제안하였으며, 주차기준도 지역여건에 맞게 제안하였다. 그리고 보니 제안된 내용은 그간 지구단위계획에서는 볼 수 없던 내용들이었다. 특히 주차 문제는 이런 단독주택지에 고질적인 문제로 공공의 기여와 대지의 경계조정으로 가구당 1대의 주차를 필지에 마련하고, 추가 부분은 공용주차장을 확보하기로 하였다.

대상지 분석: 기존 지구단위계획과 변경할 내용

	현행기준	제안기준	비고
지역지구	1종 전용주거 지구단위계획구역	2종 일반주거지역 지구단위계획구역	· 현행 1종 전용주거지역에서 2종 일반주거지역으로 변경
건폐율	50% 이하	60% 이하	· 현행기준보다는 상향
용적률	100% 이하	150% 이하	· 하지만 문원동 지구단위 계획기준보다는 하향으로 선정
층수	2층 이하	3층 이하	· 대지 내 공지 기준 삭제
주차대수	가구당 1대 이상 50m ² 초과 134m ² 이하: 1대 134m ² 초과 시 87m ² 당 1대	가구당 1대는 자기필지 그 외 부족한 대수 주차타워에 산입	· 맞벽건축 권장

- * 물론 과천시민 모두가 그렇다는 것이 아니라, 중앙동을 중심으로 많은 과천시민들이 그러하였다는 것이다.
- ** 이날 심포지엄에서는 '도시의 자족성과 지속성을 위한 도시개발의 방향과 과제'라는 주제로 세종대 변창흠 교수, '살기 좋은 전원환경도시를 어떻게 지속시킬 것인가'라는 주제로 협성대 이상문 교수, 그리고 필자가 '지속가능하고 정주가능한 과천시 단독주택 개발 방안'에 대해 주제 발표와 토론을 하였다 (자료: <http://m.blog.daum.net/gcstores/67>).
- *** 서울건축학교의 워크숍으로 진행된 스튜디오로 서울대학교, 서울시립대학교, 성균관대학교, 이화여자대학교, 중앙대학교, 한국예술종합학교, 한양대학교, 협성대학교, 홍익대학교가 2012년 9월 1일부터 동년 12월 28일까지, 특강, 중간발표, 최종발표, 전시회까지 이어지는 스튜디오 워크숍이었다(자료: <file:///C:/Users/parkiz/Downloads/sa2012-poster-0829.pdf>).

중앙동의 대상 블록은 현재 총 87개의 유사한 규모 대지로 나누어져 있었다. 대지는 240 ~ 260m²의 크기로 분할되어 과천시의 다른 필지보다 좀 더 여유가 있었다. 그러다 보니 당시(2013년)의 대지 시가로 각 필지의 금액은 10억 ~ 11억 원으로 유지되고 있었다. 사실 이런 비싼 대지에 이른바 ‘구매 소유 가능한(affordable)’주택을 제공하기는 매우 힘들다고 판단하였고, 여기에 새로운 주택을 지으려면, 최소 16억 ~ 17억 원의 예산이 필요할 것으로 생각하였다. 그래서 처음부터 중앙동 부지의 개발을 위해서는 ‘높은 대지가를 어떻게 조정할 수 있을까’에 대한 문제로 초점이 맞추어졌다. 또한 효율적 진행을 위해 중앙동 각 대지의 대표적 성격(접도방식, 1면, 2면)을 가진 4개의 필지를 중심으로 진행해 보기로 하였다.

대상지 분석: 시뮬레이션을 위한 선정 필지(2013년 기준)

필지	33-1	33-2	33-12	33-13
면적	257.5m ²	240m ²	240m ²	256.8m ²
개별공시지가 (m ²)	3,490,000원	3,160,000원	3,250,000원	3,490,000원
시세가	1,126,560,000원	1,050,000,000원	1,050,000,000원	1,122,316,000원

*시세가는 네이버 부동산 자료임



과천시 중앙동 대상지 지적도



과천시 중앙동 대상지 위치도

어떤 주택?

중앙동 관련 업무를 하면서 과천과 관련된 다양한 활동으로 참여해 온 시립대 박철수 교수와의 협조로 과천의 성격에 부합하며, 시민들의 요구에 부응하는 주택 개보수 원칙을 정의하게 되었다. 이는 사실 꼭 과천의 문제라기보다는 앞으로 도시형 주거에서 반드시 필요한 덕목이 아닌가 하는 생각이 들 정도로 잘 만들어졌다.

지역의 거주성과 기존 주민들의 정주성을 유지·강화한다

급격한 물리적 변화를 지양하여 과거의 환경적 가치를 가급적 보전해 보겠다는 취지이다. 물론 개발을 위한 일부의 훼손이나 변경은 불가피하다. 하지만 그 내용을 가급적 줄여 보겠다는 것이다. 또한 기존 주민들이 타지로 이전하지 않고, 계속 이 지역에 남아 살 수 있도록 함으로써 지역과 주민을 더욱 결속시키고자 하였다.

과천시민들의 사회·문화·경제적 조건을 유지·강화한다

기존 도시가 갖고 있는 그들 삶의 조직을 없애고 새로 만드는 방식을 지양하고, 그들이 기존에 사용하던 것을 그대로 사용하되 더욱 개선하고 강화하여 향후 더 잘 사용할 수 있도록 함으로써 현재의 가치를 더 증진시킬 수 있도록 하는 것이다. 다분히 작은 도시적 차원의 이야기이다.

시대변화에 따른 다채로운 세대의 공존을 유도, 어울려 사는 환경을 조성한다

전술한 것처럼, 인구구조가 바뀌고, 정부에서도 다양한 주택을 공급하기 위해 애를 쓰고 있는 현실을 감안하면, 이런 유형의 주택은 이른바 ‘지속 가능한’ 환경으로서 자리매김할 수 있으며, 급속한 도시화에 따른 비인간화를 막을 수 있는 자연스러운 장치로써 작동하게 하여 공동체를 위한 환경이 될 수 있도록 하였다.

과천시가 적극적으로 개입하여 ‘거버넌스’를 만들어 과천시의 바른 개발에 참여한다

그간 공공은 제도를 만들어 두고, 민간의 이해관계자들이 스스로 개발하도록 방관하였던 면이 있다. 그러다 보니 대부분 대규모 개발을 위주로 정책이 만들어졌고, 작은 개발이나 개선은 법률적으로 매우 힘든 상황이었다.

말 그대로 ‘소 잡는 칼로 쥐 잡는 격’이라 할 수 있었다. 하지만 공공에서 이런 작은 환경을 개발하는 것에 민·관 합동으로 적극 참여함으로써 실생활에 밀착된 정책을 개발할 수 있는 기회를 갖게 된다면, 향후 관련 제도가 연이어 실질적인 내용으로 변경될 토대가 될 것으로 기대하였다.

이렇듯 이번 과천시 중앙동의 단독주택개발방안은 과천시와 시민의 보다 구체화된 도시비전의 토대하에 민·관이 공동의 목표를 추구하기 위해 관심을 기울였던 결과라고 생각한다. 물론 당시에는 ‘건축협정’이란 말이 나오기 전이었지만, 일을 진행하다 보니 자연스럽게 ‘건축협정’의 상황을 만들게 되었다.

그럼 어떻게?

결국 시작도 끝도 현황에서 이루어진다고 생각한다. 전술한 것처럼 중앙동 단독주택지는 법률적 제한 사항과 대지의 규모에 따른 비용의 문제가 현재 상태에서 주민들의 과천 비전과 중앙동 개발의 가능성을 덮고 있다고 생각하였다. 그래서 궁리 끝에 법률적 문제는 관에서 푸는 것으로 생각하고, 본격적으로 대지의 문제를 궁리하였고, 그렇게 하다 보니 ‘건축협정’식의 대지 분할을 통해 개발의 가능성을 만들어 내는 것을 생각하였다.

선정한 4개의 필지를 다시 분할하여 6개의 필지로 만드는 것이었다. 대지가 비싸니 대지면적을 줄여서 보다 많은 수익을 찾을 수 있다고 생각하였다. 비싼 대지는 다시 건축으로 환원되어 돌아올 수 있을 것으로 믿었다. 기존 4개의 필지이니 4명의 대지 주인이 있을 것이고, 필지를 6개로 분할하면 2명의 대지 주인이 더 생기게 된다는 뜻이었다. 새로 생긴 2명의 대지 주인은 각각 대지가격을 지불하고, 그 가격으로 2명의 기존 주인이 집을 짓는다는 단순한 생각으로부터 시작하였다.

이런 경제적 구조를 먼저 생각한 것은 그간 국내에서 아파트를 중심으로 비용을 들이지 않고, 새 집을 열고 거기에서 시세차익까지 노리던 일반 시민들의 개발 정서를 우선 설득하여야 한다고 생각하였기 때문이다.

하지만 한편으로 중앙동의 필지 상황을 보면서 ‘열형주거(Row Housing)’를 염두에 두게 되었다. 기존의 중앙동 필지 구조가 격자형이고, 가운데 중심가로가 형성된 상황이라, 이 중심가로를 기준으로 양편에 맞벽을 한 열형주거가 들어온다면 대지 사용효율을 더욱 높이고, 주거지로서 도시의 모습을 잘 정돈할 수 있을 것으로 기대하였다.

그리고 각 집마다 구조적 통일을 이루되 재료와 창호 등 각자의 성격을 드러낼 수 있도록 하였다. 아울러 대지의 분할뿐 아니라 대지의 지분을 기준으로 생각해 본다면, 대지를 분할하는 것과 대지를 지분으로 생각하는 것도 가능할 듯하였다. 이 경우는 보다 다양한 방식의 ‘건축협정’과 개발이 가능할 것으로 생각하였다.

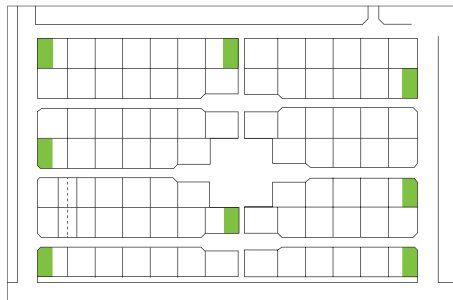


대상지 분석 : 접도 관계에서 다양성이 있는 필지 선정

33-1 : 북서향, 남서향
33-2 : 북서향
33-12 : 동남향
33-13 : 남서향, 동남향

33-1 : 필지 북/서측으로 도로, 동측으로 다른 필지 위치
33-2 : 필지 북측으로 도로, 서/동측으로 다른 필지 위치
33-12 : 필지 남측으로 도로, 서/동측으로 다른 필지 위치
33-13 : 필지 남/서측으로 도로, 동측으로 다른 필지 위치

그리고 공공에서는 지역의 주차문제 혹은 공공공간의 확보(휴게장소, 텃밭 등)를 위해 일정부분의 필지를 구매하여 공공의 용도로 활용할 수 있도록 하면 마을 환경이 더욱 개선될 것으로 여겨졌다. 하지만 이는 모두 개발의 발생순서에 따라 진행될 것으로 판단하였다.



개발방식 : 주차장 개발방식 제안

- 주차장뿐 아니라 지역에 필요한 공공시설을 배치할 수 있다.
- 주차장은 가구당 1대는 자기필지에 계획하고, 부족한 대수는 주차타워 혹은 기계식주차로 계획한다.
- 주차타워는 공공에서 제안하되 잉여이익으로 진행한다.

열형주택으로 마을이 점점 개발되어 가는 과정을 시뮬레이션한 내용은 다음과 같다. 중앙동의 단독필지 중 개발을 통해 환경을 개선하겠다는 주민은 이웃주민과 협의를 통해 ‘협정’을 맺고 본 개발계획안에 동의함을 전제로 진행이 이뤄졌다. 이때 개발을 위한 비용은 대지의 약 3분의 1에 해당하는 면적에 대한 담보를 조건으로 개발사나 은행 등에서 지급한다. 이웃 부지와와의 협정을 근거로 이웃 부지의 3분의 1에 대한 담보도 미리 설정할 수 있다. 대지 경계를 새로 만들 가능성도 있고, 대지의 소유지분으로도 진행할 수 있을 것이다. 한편 중앙동의 경우에는 전체 블록 및 중앙동 필지 전체에 대한 주민들의 동의도 구한 것으로 간주하였다. 이는 마을 전체의 환경을 개선하기 위한 의도도 있었기 때문이다.

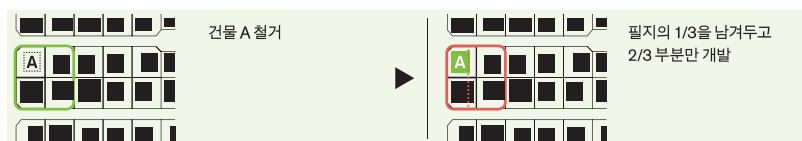
1단계는 개발하려는 대지의 주인이 기존 주택을 철거하고, 이웃 필지와 3등분(면적상)할 수 있게 이격하여 맞벽을 전제로 개발한다. 이때 이웃 필지와 동시에 개발이 가능하기도 하고, 또 별도로 개발이 가능하기도 하며, 시차를 둘 수도 있다. 동시에 개발할 경우는 2단계 없이 바로 전체 마을 개발로 연계된다. 결과적으로 1단계는 한 필지의 개발이 완료된다.

2단계는 먼저 개발한 부지의 인접한 부지를 개발하는 것이다. 미리 정해 놓은 대지의 경계(가상일 수도 있고, 대지경계선을 새로 만들 수도 있다)에 따라 지어지게 된다. 그리고 확보된 중앙필지 ‘c’에는 사업자가 미리 정해진 마을 계획에 따라 인접부지와 같이 개발할 수도 있고, 시차를 두고 개발할 수도 있다. 2단계가 지나면 2개의 대지와 2채의 집이 3개의 대지와 3채의 집으로 변화하게 된다.

3단계는 1·2단계가 시범사업 같은 역할을 하고, 이를 통해 동시다발적으로 지어지게 되어 최초 협정 시 마을 계획이 완성되는 단계다. 만일 2단계가 두세 곳에서 동시에 발생하고 최초 개발자금을 공공에서 투입한다면(소유권도 공공), 기존 주택에 살던 사람들이 지역을 이탈하지 않고 순환개발이 가능하며, 3단계 완료 시에는 이미 투자된 공공의 주택은 임대주택으로 활용할 수 있다.

각 건물의 평면은 어떻게 주택을 만들 것이냐에 따라 다양하게 만들 수 있지만 본 시뮬레이션에서는 3가구 동거형(현 거주자가 1층에 계속 거주하고, 2·3층은 새로운 가구에 임대)과 7가구(2실+LDK, 1가구, 1실+LDK, 2가구, 원룸형 4가구) 구성과 9가구(2실+LDK, 1가구, 원룸형 8가구) 구성으로 제안하였다. 본 평면들은 모두 현재 거주하는 집주인들이 그대로 머물러 살 수 있게 하고, 대부분이 노인인 점을 감안하여 월수익이 발생할 수 있는 구조를 도입하기로 하였다. 또 임대수익은 본 개발에 들어가는 비용을 금융비용으로 담당할 수도 있도록 구성하였다.

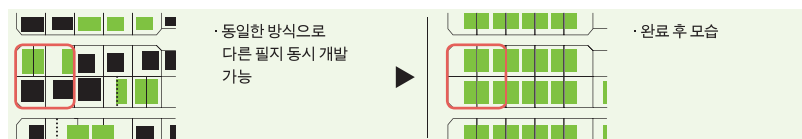
개발 시뮬레이션



1단계 : 한 필지에서 대지 3분의 1씩 비우고 개발한다.



2단계 : 마주한 한 필지가 또 3분의 1의 대지를 비우고 개발한다.



3단계 : 양쪽 대지에서 3분의 1씩 비우고 개발하여 새로운 소유주의 개발이 이뤄진다.

협정에 의한 중앙동 단독주택 개발방안 시뮬레이션

본 시뮬레이션은 서두에 언급한 것처럼 과천이란 도시적 특성과 중앙동의 가치, 또 대지의 면적과 획지 상황이 매우 중요한 판단의 근거였다. 과천은 서울과 인접하여 임대수요가 높고, 지하철과 버스 등 공공교통이 편리하며, 중앙공원·관악산·정부기관·업무시설 등이 있어 지속적 정주공간으로 활용될 수 있기 때문에 이런 계획을 제한할 수 있었다.



3가구 동거형



7가구 동거형



9가구 동거형

특히 대지의 가치가 매우 높은 데 비해 각 대지의 면적이 상대적으로 여유가 있어, 대지 분할을 통한 개발방식이 가능하였다. 일반적으로 개발 사업의 가장 어려운 점이 높은 토지가인데, 중앙동의 경우는 그 문제가 오히려 문제를 풀 수 있는 실마리가 되었다.

지금까지 설명한 내용을 다시 정리해 보면, 현 대지의 구획을 4개에서 6개로 나누고 지구단위계획을 통해 용적률을 80%에서 150%로 상향함으로써 동일 대지에서 연면적을 795.44m²에서 1,436.94m²로 크게 상향시킬 수 있었다.

면적분석 : 현행

33-1	33-2
33-13	33-12

필지	면적	건폐율	용적률	연면적
33-1	257.5m ²	50%	89%	206m ²
33-2	240m ²			192m ²
33-12	240m ²			192m ²
33-13	256.8m ²			205.44m ²
계	994.3m ²			795.44m ²

기존 지구단위계획에 따른 연면적

그리고 이를 통해 얻어지는 여유 부지와 용적률을 이용하여 사업자가 들어올 수 있는 환경을 마련하였고, 역사적으로 동서양 도시주택에 흔하게 쓰인 열형주거 방식으로 풀어낸 것이다. 기존의 필지와 건물이 낮고 넓었던 데 비해 좁고 한층 더 높은 주거를 제안함으로써 도시 대지의 사용 효율을 크게 개선시켰다고 할 수 있다.

다음으로는 이 개발방식을 통해 나타나는 비용을 간략히 분석해 보았다. 이 시뮬레이션이 실행된 2013년을 기준으로 이뤄진 것임을 미리 밝혀둔다.

면적분석 : 변경개발

A	B	C
F	E	D

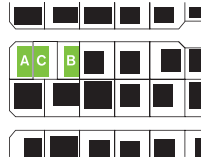
필지	면적	건폐율	용적률	연면적
A	175.96m ²	60%	150%	239.49m ²
B	160.57m ²			239.49m ²
C	161.14m ²			239.49m ²
D	160.17m ²			239.49m ²
E	160.60m ²			239.49m ²
F	175.94m ²			239.49m ²
계	994.38m ²			1436.94m ²

지구단위계획 변경 후 연면적

연면적 : 206m²(필지33-1)-239.49m²(필지A) = 33.49m²
 약 33m² × 6EA = 198m²

우선 필지별 사업비는 새로 분할된 3개의 필지 중 하나를 기준으로 삼았고, 총 사업비는 약 10억 2,000만 원으로 추정하였다. 여기에는 현지 부동산을 통한 실제 거래가를 기준으로 공사비, 설계비, 예비비, 토지비를 포함하였다.

필지별 사업비(A 부지를 중심으로)



연면적	239.49m ²	
공사비	400만 원/m ² 당	
설계비	3,000만 원	필지 'A'로 계산
예비비	1,000만 원	
소계	3억 2,976만 원	
토지비	7억 원	3필지 가격 총액 21억 원
총 사업비	10억 2,976만 원	

한 필지를 중심으로 본 사업비 개요('A' 부지를 중심으로)

가구 유형에 따른 비용분석

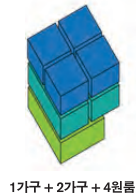


사업자(C) 사업비 상환시점 : 6.6년

* ALT-1을 기준으로함

1가구당 임대료	120만 원(120만 원×3가구×12개월 = 4,320만 원)	
1가구당 보증금	4,500만 원(4,500만 원×3가구 = 1억 3,500만 원)	연이율 5%
사업자 총수입	1억 6,956만 원	
상환시점	6.60년	(총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료)

소유자(A, B)는 지속적으로 월 240만원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)



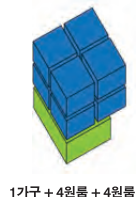
1가구 + 2가구 + 4원룸

사업자(C) 사업비 상환시점 : 4.9년

* ALT-2(1가구+2가구+4원룸)을 기준으로함

임대료	1가구	120만 원(1층), 80만 원(2층) (1층 : 120만 원×1가구×12개월 = 1,440만 원) (2층 : 80만 원×2가구×12개월 = 1,920만 원)	
1원룸		55만 원(55만 원×4원룸×12개월 = 2,640만 원)	
보증금	1가구	4,500만 원(1층), 3,000만 원(2층) (1층 : 4,500만 원×1가구 = 4,500만 원) (2층 : 3,000만 원×2가구 = 6,000만 원)	년이율 5%
1원룸		1,000만 원(1,000만 원×4원룸 = 4,000만 원)	
사업자 총수입		2억 500만 원	
상환시점		4.9년	(총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료)

소유자(A, B)는 지속적으로 월 380만 원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)



1가구 + 4원룸 + 4원룸

사업자(C) 사업비 상환시점 : 4.5년

* ALT-2(1가구+4원룸+4원룸)을 기준으로함

임대료	1가구	120만 원(120만 원×1가구×12개월 = 1,440만 원)	
1원룸		55만 원(55만 원×8원룸×12개월 = 5,280만 원)	
보증금	1가구	4,500만 원(4,500만 원×1가구 = 4,500만 원)	년이율 5%
1원룸		1,000만 원(1,000만 원×8원룸 = 8,000만 원)	
사업자 총수입		1억 9,220만 원	
상환시점		4.48년	(총 사업비 - 토지비) / (년이율 5% + 임대료)

소유자(A, B)는 지속적으로 월 440만 원의 수익을 얻을(소유자 1층 입주 가정 시)

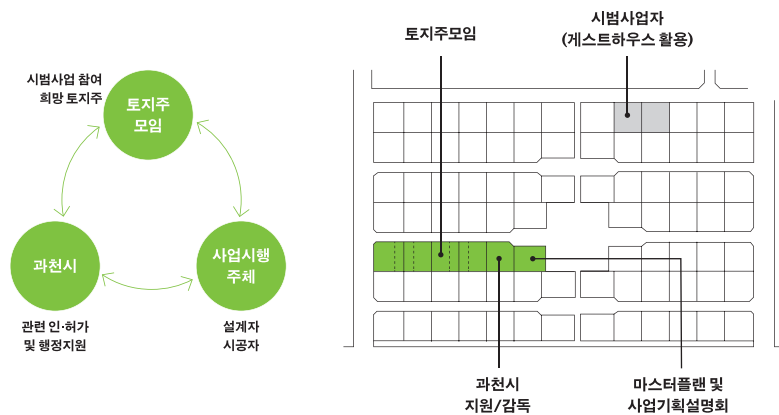
본 시뮬레이션에서 생각하였던 세 가지 유형의 주택을 공급할 경우 사업비 상환 시점을 분석하였다. 그 결과 3가구 동거형의 경우 6.6년, 7가구 동거형의 경우 4.9년, 9가구 동거형의 경우 4.5년으로 나왔다. 즉 가구수가 많을수록 역시 수익률이 좋은 것으로 나타나지만, 7가구나 9가구형의 경우는 큰 차이를 보이지 않았다. 따라서 다양한 방식의 가구구성이 가능할 것으로 판단하였다.

사업의 진행방향

본 사업은 아직 시행해 보지 않은 사업으로, 향후 어떻게 진행될 것인가에 대한 우려와 기대가 있다. 특히 ‘법적 근거가 없는 상태에서 문제가 발생할 경우 어떻게 할 것인가’에 대한 우려는 충분히 짐작이 간다. 그런데 반대로 이런 우려를 불식하기 위해 그간의 주택사업들이 얼마나 많은 희생을 감수했는지도 생각해 볼 문제이다.*

건축협정은 상호 약속하는 것이 매우 중요하며, 그렇기에 이 사업의 규모도 대부분 상호간 약속이 가능한 중·소규모로 이루어지게 된다. 상호 약속을 기반으로 하다 보니 실제 사용자와 소유자들 간의 이해관계를 그대로 드러내게 되는 것과 기존 도시의 구조를 최대한 활용하여야 한다는 점이 기존의 개발방식과는 완전히 다르다.

사업시행 시 역할 분담



* 미래가치인 개발의 불확정성을 없애기 위해 그 과정과 내용에 있어서 불확정적인 것을 제거하려고 많은 법률이 소요된 것임을 알 수 있다.

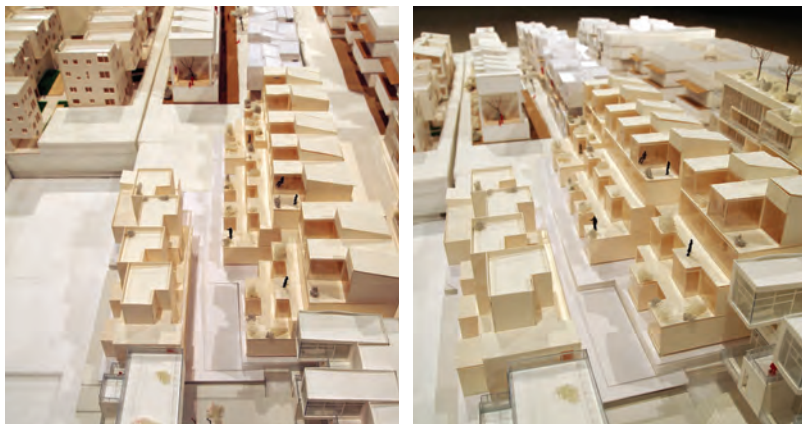
따라서 본 사업은 법률에 따라 ‘칼’ 같은 상호관계를 정리하기보다는 좀 더 포괄적 가능성을 찾을 수 있는 사업 이해관계자 간의 관계설정이 매우 중요하다. 지역개발을 위한 선한 조직이 선한 목적으로 상호간의 신뢰와 이해를 바탕으로 진행하는 것이 중요하다. ‘비현실적인 이야기’라 할 수도 있고, ‘어떻게 그런 게 되느냐’고 말할 수도 있지만, 그렇지 않을 경우 규모가 작아지고 후회가 남게 되는 반대급부를 갖는 것이 본 ‘건축협정’이라고 생각된다. 즉 상호간의 이익을 위해 서로 협의하는 과정이 필요하며, 이 과정이 우리의 도시를 만들어 오던 그간의 방식과 가장 다른 것이며, 이해관계자들이 함께한다는 것 또한 다른 점이다.

건축협정에 따른 다양한 도시주택을 기대하며

소개한 과천시 중앙동 단독주택지 개발 시물레이션은 건축협정으로 풀어갈 수 있는 하나의 방법이다. 중앙동의 사례도 지역의 여건과 특수성, 그리고 주택시장의 상황 등을 감안하여 진행된 하나의 방법이라 하겠다. 전국적으로 노후주택이 상당히 많고, 이들은 모두 어떤 식으로든 개선되어야 할 형편에 놓여 있다. 모두 저마다의 가능성을 살펴보아야 한다.

지금까지의 상황은 공동주택, 특히 아파트로 개발을 하여 기존 상황을 새로 바꾸고, 충분한 양의 추가 주택을 만들어 공급해서 발생하는 이익을 주택사업자와 거주자들이 나누어 취하는 구조를 갖고 있었다. 물론 이를 통해 공공은 큰 노력 없이 지역개발을 할 수 있는 기회를 갖기도 하였다. 물론 이 과정 중에 잃게 되는 여러 가치에 대해 사회적인 이슈가 간혹 생기기는 하였지만, 실질적인 이익이 발생하는 상황하에서는 그 어떠한 것도 용서되는 사회적 분위기였다.

하지만 전 세계의 금융위기와 최근의 집값 불안정과 전세가 폭등은 기존 개발방식의 결림돌이 되었고, 서울뿐 아니라 전국의 주요 도시들은 새로운 대안 마련에 골머리를 쓰고 있는 상황이다. 그간의 공동주택은 무척 큰 이익을 가져다주고, 빠른 속도로 개발이 이뤄져 왔다. 또 점진적이고 거주자 중심의 개발을 생각하기엔 기존의 개발방식이 아주 편리하고 안정적인 사업구도였고, 효과적인 법률이었다.



과천시 중앙동 시물레이션 결과. 다양한 개발방식이 함께 보이는 2013년도 2학기 국민대 4학년 작품.

이런 상황에서 그간의 모든 것을 바꾼다든지 혹은 새로 모든 것을 만들어 진행하는 일은 기존 상황에 대한 전면적 부인일 뿐 아니라 사회적으로 가치기준에 극도의 혼란을 야기할 것이 자명하다. 그렇지만 향후 예전의 방식으로 무엇을 할 수 있을지 기대하기는 물리적으로 불가능한 것이 현실이다.

건축협정은 이런 상황에서 시작되어 향후 어떻게 진행될지 시험대에 놓여 있는 셈이다. 건축협정에서 중요한 키워드는 결국 ‘협정’에 있다. 협정은 기본적으로 ‘서로 의논하여 결정’하는 것이다. 그러니 지금까지의 방식과 매우 다르다. 기존에는 우선 기준을 정하고 그 기준의 부합 여부로 결정하는 방식이었지만, 협정은 기본적으로 서로 의논하는 것이 중심이 된다. 분명히 서로 의논할 수 있는 범위와 협정의 유효성 등 추가적으로 많은 부분이 논의되어야 할 것이다. 또한 공공이 더욱 적극적인 자세로 바뀌어야 한다.

과천 중앙동의 경우에서도 알 수 있듯이 일정지역의 지구단위계획을 풀지 않는다면, 중앙동 시물레이션은 진행할 수 없었을 것이다. 이를 특정지역에 큰 이권을 준다고 형평성의 논리로 생각하기에 앞서 지역의 실질적인 발전을 할 수 있는 계기로 삼는 전향적인 생각의 전환이 전제되어야 한다. 따라서 기존의 담당공무원제에서 민·관이 합동으로 판단할 수 있는 전문성이 있는 위원회들도 필요할 것으로 생각된다.

아무쯏록 건축협정이 실생활을 반영하고 정주여건을 만들 수 있으며, 거주자들의 생활편의도를 직접적으로 높일 수 있는 제도로 정착되기를 기대한다.