

대규모 주상복합아파트 건설이 어려워진다

올 11월 30일부터 주상복합아파트는 주택과 상가가 한 건물에 함께 있어야만 허가를 내주기로 했다. 건설교통부는 주택법의 시행령 및 시행규칙안(案)을 마련, 11월 30일부터 시행한다고 밝혔다. 주택법은 주택건설촉진법을 대체하기 위해 새로 만들어지는 법이다.

〈취재 | 왕희삼 기자〉

건교부는 주상복합아파트의 인정 범위를 축소, 주택과 상가시설이 한 건물에 들어설 때만 주상복합으로 인정하고 나머지는 모두 일반아파트와 마찬가지로 건축 및 분양하도록 제한하기로 했다.

이번 조치는 300가구 이상이면 일반아파트와 동일한 조건으로 건축 및 분양하도록 한 조치에 뒤이은 것으로 주상복합아파트 건설을 크게 위축시킬 전망이다. 분양가가 크게 오를 수밖에 없어 도심 상업지역에 들어서는 대규모 주상복합아파트의 신축이 사실상 불가능해지기 때문이라고 전문가들은 지적한다.

다만 11월 30일 이전에 건축허가나 건축심의를 신청하면 이 같은 규정을 적용받지 않는다.

주상복합아파트가 일반 아파트와 같은 절차를 밟게 되면 청약통장 가입자에게 우선 청약권이 주어지며 진입도로나 어린이놀이터, 노인정 등과 같은

복리시설을 의무적으로 설치해야 한다. 관리비 부과 방식이 제한받게 되고, 300가구 이상이면 일정 규모의 학교시설용지를 확보해야 하는 등 규제를 받는다.

사실상 불가능

정부의 잇따른 조치를 지키려면 300가구 미만이면서 하나의 건물에 상가와 주택을 한꺼번에 넣어야만 한다.

이 같은 기준을 넘어서는 아파트라면 일반아파트와 동일한 건축 기준과 분양방식의 적용을 받는다. 즉 청약통장 가입자에게 우선청약권을 주고 진입도로나 어린이놀이터, 노인정 등과 같은 복리시설을 의무적으로 설치해야 한다. 또 분양보증도 반드시 받아야만 한다.

이런 기준에 맞추려면 건설비용은 대략 10~15% 정도 늘어난다. 반면 학교나 도로 등으로 사업용지 일부를 내놓아야 한다.

결국 분양수입은 줄고 건설비용은 높아질 것이라고 업계와 전문가들은 분석하고 있다.

여기에 정부는 동일 사업자의 인정 범위를 확대해 개인은 친족(親族), 법인은 소속 임원까지 포함하기로 했다. 친족은 8촌 이내 혈족, 4촌 이내의 인척과 배우자를 의미한다.

이는 하나의 사업지를 잘게 쪼개 뒤 위장 계열사를 앞세워 별개의 사업인 것처럼 꾸미는 것을 막겠다는 취지라고 한다.

이에 따라 서울 강남구 도곡동 '타워팰리스(2,590가구)', '아크로빌(490가구)' 서울 서초구 삼풍백화점 터에 들어서 있는 '아크로비스 타(757가구)' 등과 같은 초대형 주상복합아파트는 사실상 건설이 불가능해졌다.

한국주택주거문화연구소 김승배 소장은 "도심에 대규모 주상복합아파트를 지을 만한 땅도 남아 있지 않지만 새로운 조건에 맞출 경우 사업수익성이 떨어지기 때문에 선뜻 사업에 나설 만한 사람도 없을 것"이라고 말했다.

반면 오피스텔이나 소규모 주상복합아파트의 건설은 상대적으로 활성화될 것으로 예상된다고 한다.

주거환경연구원의 김우진 원장은 "직장 근처에 간단히 휴식을 취할 수 있는 주거 형태로서 오피스

텔이나 소규모 주상복합아파트의 수요가 있는 만큼 이 같은 형태로 사업이 활성화될 것"이라고 전망했다.

보완책이 절실

이번 조치로 무분별한 주상복합아파트 신축은 줄어들 전망이다. 또 수천 가구의 주택이 새로 들어서면서 변변한 학교시설이나 동사무소를 설치하지 않음으로써 주변의 주거환경을 열악하게 만든다는 문제는 해결됐다고 한다.

하지만 문제 제기도 있다. 무엇보다 도심 재개발 사업이 위축될 수 있다. 수익성이 떨어지는 상황에서 세운상가나 용산역 주변 재개발 등을 추진하는 데 한계가 있기 때문이다. 따라서 주택법을 시행하기에 앞서 이에 대한 보완책이 필요하다고 전문가들은 지적한다.

김승배 소장은 "서울 4대문안이나 서울시 등 지방자치단체가 개발계획을 수립해서 추진하는 도심 재개발사업구역 안에 위치한 주상복합아파트에 대해선 주택법 적용을 면제해 주는 등의 조치가 선행돼야 한다"고 말했다.

새로 시행되는 주택법으로 인하여 불황에도 불구하고 그동안 건설업계의 '효자노릇'을 톡톡히 해오던 주상복합아파트의 건설이 힘들어 지는게 현실.

주택법 시행 후 건설업체들의 행보에 귀추가 주목된다. 

