

재건축 탄력받은 방배동 빌라촌

장재터널 공사 가시화...5구역 시공사 선정후 13·15구역도 급물살

국군 정보사령부 용지에 막힌 서초구 서쪽 끝자락에 자리해 '강남 서자' 정도로 인식돼왔던 방배동 빌라촌이 차근차근 재건축 일정을 밝아가고 있다. 지난해 말 서울시 심의 통과로 '장재터널(가칭)' 건설사업이 확실시되면서 방배동 빌라촌 사정이 달라진 것. 그동안 방배동은 서초대로가 정보사로 단절돼 있어 강남으로 가기 위해선 길을 돌아가야 하는 바람에 출퇴근시간 교통 체증이 심한 지역으로 꼽혔다. 하지만 정보사 이전에 따른 후속 사업으로 총길이 1280m·폭 20~40m에 양복 6차로 규모 장재터널이 뚫리면 방배동에 서서초대로를 거쳐 테헤란로까지 일직선 통행이 가능해진다.

국내 최대 규모 단독주택 재건축사업지로 아파트 2557가구가 들어설 방배5구역은 이미 작년 6월 GS·포스코·롯데건설 등을 시공사로 선정했다. 그다음으로 규모가 큰 13·15구역 역시 사업절차를 밝아가는 중이다.

가장 최근 들어선 방배동 528-3 인근 15구역 재건축추진모임이



서울 강남권 최대 규모 단독·다가구주택 사업지인 방배동 "방배5구역" 일대 전경.

서울시에 주택재건축 정비구역지정을 신청해 결과를 기다리는 상황이다. 재건축 시 1490여 가구가 들어설 것으로 예상되는 15구역은 방배동에선 세 번째로 사업 규모가 크다. 속도를 내 절치를 추진한 옆동네 5구역과 달리 지역주민 간 의견 불일치로 소송전을 겪기도 했다.

사업 추진이 다시 탄력을 받으면서 분위기는 반전된 상태다. 15구역 관계자는 "작년 12월 8일 시공위원회 도시건설위원회 회의에

서 15구역 재건축 의견청취안이 의원 7명 만장일치로 통과됐다고 말했다.

5구역에 이어 두 번째로 규모가 큰 13구역(2357가구 예정)은 재건축 정비구역지정안이 교통 대책 부족 등을 이유로 한 차례 퇴짜를 맞았지만, 결국 작년 10월 서울시 도시계획위원회를 통과했다. 앞서 7월에는 14구역이 서울시에서 구역지정을 받았고 두 달 후인 9월에는 3구역이 GS건설을 시공사로 정하는 등 방배동 빌라

촌 재건축 사업은 구역별로 과정을 밟아가고 있다.

빌라촌 일대 시장도 재건축 사업 기대감에 활기를 보이고 있다. 방배동 인근 한 공인중개소 관계자는 "3.3㎡당 아파트 가격이 400만원을 오라가라해 진입장벽이 높은 반포와 달리 방배동은 대지 지분이 많으면 2500만원 정도를 투자 가능하다는 점 때문에 사람들이 관심을 보인다"고 전했다. 사업 속도도 가장 빠른 5구역을 보면 한 가구가 차지하는 대지 면

| 구역(지번) | 진행 단계 |
|--------------|-----------|
| 3구역(992-1) | 사업시행인가 |
| 5구역(846-8) | 사업시행인가 |
| 6구역(818-14) | 추진위 승인 |
| 7구역(891-3) | 추진위 승인 |
| 8구역(913-24) | 추진위 승인 |
| 13구역(541-2) | 정비구역지정 |
| 14구역(975-35) | 정비구역지정 |
| 15구역(828-3) | 정비구역지정 추진 |

적을 뜻하는 대지 지분이 약 165㎡인 단독주택 호가가 3.3㎡당 2300만~2500만원 선, 다가구 주택인 빌라는 대지 지분 33㎡를 기준으로 호가가 4500만~5000만원 선에 형성돼 있다.

구역마다 진행 상황이 다르기 때문에 투자 시 일반 분양 비율·조합분양가와 일반분양가 차이 등 고려해야 할 점도 있다. 특히 사업을 지분제·도급제로 하는지도 따져볼 사항이다. 건설사가 시공만 하고 사업이익·위험이 모두 조합원 몫인 도급제와 달리 건설사가 일반 분양을 전적으로 책임지는 대신 이에 따른 수익을 가져가는 방식인 지분제는 외부인이 조합원 분양권을 사더라도 정해진 비율 이상으로 이익을 보기 힘들다. 2-6구역 롯데캐슬아르떼와 달리 지분제에선 조합원들이 미분양 위험과 손실을 부담할 필요가 없다는 것이 장점이다. 최근 반포동 심호기든4차와 방배동 5구역이 지분제를 선택했다. 김인오 기자