

너도나도 49층...목동, 재건축 절차 '척척'

장다운 기자

jeong.dawoon@mk.co.kr

서울 주요 학군지 중 하나인 양천구 목동에서 연일 신고가 거래가 쏟아지고 있다. 정부의 대출 규제, 가격 급등 여파로 최근 서울 아파트값 거래와 상승세가 주춤한 와중에 목동은 재건축 호재에 수요가 몰리는 모습이다. 목동신시가지6단지를 시작으로 신시가지 단지들이 차례로 '최고 49층'을 짓는 재건축 밑그림을 완성하면서 고층 새 아파트에 대한 기대감도 커지고 있다.

국토교통부 실거래가공개시스템에 따르면 목동신시가지 5단지 전용 65㎡가 지난 9월 19일 19억원(5층)에 거래됐다. 단지 내에서는 역대 최고 가격이고 지난해 3월 같은 층 매물이 14억9000만원에도 거래됐던 점을 감안하면 1년 반 만에 4억원 이상 올랐다. 앞서 재건축 사업 진행 속도가 가장 빠른 6단지에서는 전용 95㎡가 23억4000만원(9층)에 거래되며 신고가를 경신했다. 지난해 2월 17억9000만원(8층)에서 거래됐다가 5억5000만원이 된 수준이다. 같은 단지가 가장 작은 평형인 전용 47㎡도 지난 9월 23일 15억원(7층)에 거래되며 신고가를 경신했다.

비단 5·6단지만의 얘기가 아니다.



다른 신시가지 단지, 평형에서도 신고가 거래가 속출하고 있다.

9단지에서는 전용 71㎡ 7층 2채가 지난 9월 7일, 17일 연달아 17억원(7층)에 거래됐고, 10단지 전용 106㎡는 지난 9월 11일 19억7500만원(5층), 같은 단지 전용 70㎡는 16억6000만원(15층)에 계약서를 쓰며 각각 신고가를 다시 썼다. 이 밖에 2·3·4·7·9·12단지에서도 신고가 거래가 여럿 이뤄졌다.

목동 A공인중개사사무소 관계자는 “신시가지 일대가 토지거래허가구역으로 묶여 있다 보니 지난해까지 거래가

뚝했는데 올 상반기부터 아파트 값이 빠르게 오르고 거래도 늘었다”며 “가격 급등 피로감에 대출 규제까지 강화되면서 9월 들어 매수세가 찾아들었지만 집주인들은 호기를 더 올리는 중”이라고 분위기를 전했다.

중개업계에 따르면 6단지 전용 95㎡의 경우 25억원에, 5단지 전용 65㎡의 경우 19억6000만~20억5000만원에 매물이 나와 있다.

목동신시가지는 1985년에서 1988년 사이에 완공돼 곧 만 40살을 꼭 채우는 노후 단지다. 1~14단지 총 392개동, 총 2만6629가구에 달하고 초등학교만 10개, 중학교 6개를 끼고 있는 데다 학원가도 탄탄해 대치동,

중계동과 함께 서울 3대 학군으로 꼽힌다. 서울 영등포·여의도는 물론 인천·부천·안산·광명·김포 등 수도권 서부 지역 학부모에게 두루 인기가 많다 보니 서울·수도권 서남권 주택 시장 대장 지역으로 통한다.

지난 정부에서는 재건축 첫 단추인 안전진단에서 번번이 고배를 마셨지만 올해 들어 11단지까지 14개 단지가 모두 안전진단을 통과하며 본격적인 재건축 물꼬를 텄다. 시간은 걸리겠지만 재건축이 이뤄지면 목동신시가지1~14단지 일대는 5만3000여가구 규모 ‘미니 신도시’로 탈바꿈한다.

6단지 49층 재건축 확정 이어

14단지는 35층 → 60층 상향 추진

안전진단 통과 이후에는 정비구역 지정 절차가 순조롭게 진행되고 있다. 올해 6단지가 최고 49층 높이로 재건축을 확정하는 데 이어 14·4·8·13단지가 차례로 정비구역 지정을 위한 주민공람에 돌입했다.

가장 최근 소식을 전한 곳은 1987년 준공된 13단지다. 양천구에 따르면 13단지는 지난 10월 10일부터 오는 11월 11일까지 재건축 정비사업 정비계획 주민공람을 진행한다. 목동신시가지 단지 중 다섯 번째다. 오는 10월 18일에는 이와 관련해 주민설명회도 열 예정이다.

공람에 따르면 현재 2280가구 규모 13단지는 최고 49층 이하, 3751가구(공공주택 550가구 포함) 규모로 재건축된다. 전용면적별로 ▲60㎡ 이하 729가구 ▲60㎡ 초과 85㎡ 이하가 1825가구 ▲85㎡ 초과 1197가구로 구성된다.

실제로 재건축 사업 속도가 가장 빠른 6단지는 현재 1362가구 규모에서 용적률 299.87%를 적용받아 최고 49층 이하, 15개동, 2173가구(공공주택 273가구 포함)로 재건축될 예정이다. 6단지는 올 초 공람에 돌입해 지난 8월 신시가지 14개 단지 중 처음으로 재건축 정비구역에 지정돼 사업 속도가 가장 빠르다.

지난 4월에는 14단지가, 5월에는 4단지가 공람을 진행했고 8단지는 지난 10월 11일 주민설명회를 열었고 오는 11월 5일까지 주민공람을 진행한다.

이 중 14단지는 최고 60층으로 재건축하는 방안을 추진 중이다. 정비구역 지정 공람에 따르면 14단지는 당초 35층 5681가구 규모가 아닌 최고 60층 5007가구 규모로 계획을 수정했다. 서



서울 양천구 목동신시가지아파트 단지 전경. (윤관식 기자)

울시는 기본계획 수립·타당성 조사 작업 용역을 거쳐 내년 11월께 기본계획을 확정한다는 방침이다.

4단지와 8단지는 각각 최고 49층 높이 단지 신축을 목표로 하고 있다.

현재 1382가구 규모 4단지는 지하 3층~최고 49층 2384가구 아파트로 재건축된다. 기존에 주민이 제출한 정비계획 초안(35층)보다 층수를 높였다. 평형은 전용면적 기준 ▲60㎡ 이하 522가구 ▲60㎡ 초과~85㎡ 이하 1100가구 ▲85㎡ 초과 762가구 등으로 구성됐다. 4단지는 연내 정비구역 지정 고시를 목표로 사업을 추진 중인데 단지 앞에 서울시가 조성 중인 국회대로 상부공원이 완성되면 오목교역 등의 접근성이 보다 개선된다.

8단지는 재건축을 통해 현재 1347가구 노후 단지를 총 1881가구 새 아파트 단지로 신축한다는 그림을 그린다. 용도지역이 기존 1종일반주거지역에서 3종일반주거지역으로 종상향됐고 공공보행통로, 돌봄시설 등 인센티브를 받

영해 법정 상한 용적률인 299.88%를 적용받게 됐다. 당초 35층으로 계획했던 최고 층수는 최고 49층으로 계획했다. 전용면적 기준 ▲60㎡ 이하 532가구 ▲60~85㎡ 937가구 ▲85㎡ 초과 412가구 등으로 구성했다. 조합원 물량(1377가구)과 공공주택(299가구)을 제외하면 205가구가 일반분양으로 나온다.

1~3단지도 종상향을 통해 고층 재건축이 가능해졌다. 서울시 도시·건축공동위원회는 최근 이 같은 내용이 포함된 '서울 목동지구 택지개발사업 지구단위계획 결정(변경)안'을 최종 통과시켰다. 2종일반주거지역으로 묶여 있던 1~3단지 용도지역을 3종일반주거지역으로 올리는 대신 공원(목동그린웨이)을 조성하도록 했다. 2종은 15층 이하로 높이가 제한되지만 3종은 층수 제한이 없다. 목동 14개 단지의 재건축이 모두 확정된 가운데 걸림돌로 꼽히던 1~3단지의 종상향 논란이 해결되면서 목동 일대 재건축이 탄력을 받을 전망이다. ■