

강북 뉴타운 사업 가시화, 개발 속도 조절이 관건

2, 3차 뉴타운 지역 8 · 31대책 여파로 ‘냉각’

강북 뉴타운 사업이 시작된 지 4년의 세월이 흐른 지금, 서울시와 건교부는 주택시장 안정을 위한 방편으로 강북 뉴타운 개발을 캐치프레이즈로 내걸고 있다. 시범 뉴타운으로 지정됐던 은평, 길음, 왕십리 지역을 돌아보고 뉴타운 사업의 최근 근황을 살펴봤다.

에디터 김소진 사진 이충규





SPECIAL REPORT

이명박 전 서울시장이 성북구 길음동, 은평구 진관내·외동, 성동구 왕십리 일대 뉴타운 개발을 선언한 지 4년이 지났다. 그동안 서울시 뉴타운 사업지는 1차 시범 뉴타운 3곳을 포함해 용산 한남, 마포 아현 등 2차 뉴타운 12개 지구, 3차 뉴

타운 10개 지구, 시범촉진지구 5곳, 2차 균형발전촉진지구 3곳으로 크게 늘었다. 여기에 건교부가 지자체의 제안을 받아 9월까지 서울 강북에서 2~3곳, 내년 상반기까지 지방 1~2곳을 시범 사업지로 선정할 계획이어서 뉴타운 수는 지금보다 훨씬 늘어날 전망이다.

이들 뉴타운 사업지의 개발이 가시화되면서 착공 및 분양 예정 단지가 속속 나타나고 있다. 최근 2차 뉴타운 12개 지구 중 서대문구가 좌 뉴타운 2구역이 가장 먼저 착공에 들어갔고 올 하반기에는 1차 균형발전촉진지구 가운데 마포구 합정지구를 포함해 13개 뉴타운이 철거 및 분양에 돌입할 예정이다.

부동산 정보업체에 따르면 2006년 서울 뉴타운 및 재개발 지역 내의 일반분양 예정 단지는 총 25곳, 6000여 가구에 이른다. 이 중 강북권(14곳, 4272가구)이 전체 뉴타운의 65.5%를 차지하며, 도심권(8곳, 1462가구), 강서권(3곳, 475가구) 순으로 아파트 분양이 계획돼 있다. 은평 뉴타운에서는 하반기에 4304가구(일반분양, 2608가구)가 선보일 예정이며, 서대문구 충정로·냉천구역에서는 9월에 681가구(일반분양, 187가구)를 분양할 계획이다.



한남 뉴타운에 속한 보광동 일대



뉴타운 개발이 한창인 길음동 일대

건설사, 뉴타운·재개발 사업에 '올인'

올 초 서울시가 발표한 '강북 U턴 프로젝트'에 이어 오세훈 서울시장의 '강북 개발' 공약이 연달아 발표되면서 강북의 재개발 사업은 더욱 활기를 띠 것으로 보인다. 특히 지난 7월 1일 이후 도시재정비촉진특별법이 시행됨에 따라 강북 뉴타운 지역의 사업 추진 속도는 더욱 빨라졌다.

최소 15만 평 이상 광역 개발을 할 수 있는 재정비촉진지구로 지정되면 용적률, 층수 제한 등 건축 규제가 대폭 완화되는 등 재개발 사업을 원활하게 할 수 있도록 제도적 지원이 뒤따른다.

전용 주거지역을 일반 주거지역으로 변경하거나 3종 주거지역의 용적률을 250%에서 300%로 완화하고, 2종 일반 주거지역의 층수 제한 규정도 사라진다.

도시및주거환경정비법에 따라 시도 조례가 정하는 재개발 구역의 지정 요건도 완화된다. 이 밖에 재개발 사업은 전용면적 85㎡ 이하 건축 비율을 종전 80%에서 60%로, 주거환경개선사업은 종전 90% 이상에서 80% 이상으로 완화했다.

당달아 건설사들의 시공권 경쟁도 거세지고 있다. 올해 8월 25일부터 도시및주거환경정비법이 개정되면 시공사 선정 시기가 조합설립 인가 이후로 강화돼 대형 건설업체들은 재개발 구역의 시공권을 따내기 위한 수주전에 열을 올리고 있다. 재건축 사업이 막혀 있는 상황에서 용적률 및 층수 제한 완화 등으로 강북에 초고층 주상복합 아파트를 짓는 사업이 보다 수월하기 때문이다.

개정되는 도정법 시행 이전에 시공사 선정이 가능한 서울지역 재개발 구역은 북아현 20구역, 북아현 충정구역, 왕십리 3구역, 영등포 신

길 뉴타운 등 3차 뉴타운과 강북 일대 주택 재개발 구역 등이다.

하지만 지자체가 재정비촉진지구를 지정한 이후에는 20㎡(6평) 이상 토지 거래 시 반드시 거래 허가를 받아야 하는 점은 고려해야 할 부분이다. 또한 강북 뉴타운을 포함해 도심 노후지역의 광역 재정비 사업에 기반시설부담금이 부과될 예정이다. 이에 따라 조합원들은 "된서리를 맞았다는 반응을 보이고 있다. 길음동의 뉴타운 공인 관계자는 "건교부가 기반시설부담금 부과 여부를 두고 저울질하는 동안 시장 혼란은 가중됐다. 재개발 지분 값이 비싸 투자를 망설이던 투자자들이 이번 발표로 인해 계약을 미루거나 취소하기도 했다"며 불만을 토로한다.

길음2, 4구역 입주완료, 은평뉴타운 8~9월 분양예정

뉴타운 사업지 가운데 분양 및 입주를 마친 단지가 나오면서 1차 시범 뉴타운 사업이 가시화되고 있다. 낡고 노후한 주택들이 밀집해 있던 길음동 일대에는 푸르지오, 래미안 등 새로 지은 고급 아파트들이 대거 들어서 있으며, 신규 아파트 정문에는 입주를 축하하는 플래카드가 달려 있는 등 아파트 단지마다 새로 이사 오는 입주자들을 맞이하기 위한 준비가 한창이다.

총 28만 7000여 평 규모의 성북구 길음동 뉴타운 사업지는 총 9개 구역으로, 3개 구역은 개발이 완료돼 입주를 마쳤고, 6개 구역은 사업을 추진 중이다. 입주를 마친 3개 구역은 서울시가 뉴타운 사업을 시작한 이후 최초로 개발이 완료된 사업지인 셈이다. 최근에 입주가 완료된 재개발 구역은 작년 4월 대우건설이 36개 동, 2350세대를 준공한 길음2구역과 대림산업이 26개 동, 1881세대 규모로 지은 길음4구역이다.

삼성물산이 시공하는 6구역은 오는 11월 입주 예정이며 7, 8, 9구역

은 사업시행 인가를 받고 분양 신청을 한 상태다. 7구역에는 두산위브 500여 세대가 건립되며, 8구역과 9구역은 삼성물산이 각각 1600세대, 1200여 세대를 지을 예정이다. 20평형대를 분양받을 수 있는 자본값은 10평 기준으로 평당 1억 원 선이며, 30평형대를 분양받으려면 지분 10평 기준으로 1억 5000만~2억 원 정도 초기 부담금을 내야 한다.

지난 30여 년 간 개발제한구역 및 군사시설 보호구역으로 지정돼 주거 환경이 열악하고 도시 기반시설이 절대적으로 부족했던 은평 뉴타운 사업도 본 궤도에 올랐다. 진관내·외동과 구파발 일대 100만여 평을 친환경 생태 신도시로 개발하는 SH공사는 작년부터 1, 2, 3지구 조합원들에게 보상을 하고 있으며, 사업이 가장 빠른 1지구는 오는 8~9월 분양을 앞두고 있다. 은평 뉴타운은 공영개발 방식으로 진행돼 재개발 지분을 살 수 없고 조합원들의 입주권을 매입하는 식으로 거래가 이뤄

지고 있다. 도시개발공사가 개발하는 지역의 입주권을 거래하는 것은 사실상 불법이다. 은평 뉴타운에서 20평형대를 분양받을 수 있는 자격은 2002년 이후 무주택자일 경우만 해당되며, 아파트 20평형대를 분양받을 수 있는 입주권 프리미엄 시세는 현재 6000만 원 선이다. 결국 프리미엄 6000만 원에 분양가 1억 2000만 원을 포함해 1억 8000만 원 정도에 20평형대 아파트를 구입할 수 있다는 것이다.

2002년 10월 뉴타운으로 지정된 왕십리 뉴타운은 공영 방식으로 개발하려다가 상인들의 반대에 부딪혀 민영 사업으로 전환됐다. 대림산업, 삼성물산, GS건설, 현대산업개발이 참여하는 왕십리 1구역에는 1800여 세대가 건립될 예정으로 조합설립 인가 신청에 들어갔다. 3구역은 구역 지정이 임박한 상태로, 삼성건설, 동부건설, 현대건설, GS건설이 우선 협상자로 선정돼 있다. 재개발 사업이 비교적 빨리 진행되



고 있는 2구역은 사업시행 인가를 받은 상태로 연말쯤 관리처분 인가를 받을 예정이다. 2구역은 대림산업이 16~52평형을 1000여 세대 분양할 예정이다. 현지 중개업자에 따르면 왕십리 2구역에서 20평형대를 분양받을 경우 7평 지분 시세가 3억 원으로 평당 4000만 원 선이다.

강북뉴타운, 수도권 주택시장 안정에 기여할까?

서울시와 건교부에서 강북뉴타운 개발을 위해 적극적인 지원을 하고 있지만 정작 2, 3차 뉴타운 지역의 재개발 현장은 조용하기만 하다. 현장 중개업자들은 주인이 재개발 매물을 내놓지 않는 가운데, 매입자가 나타나서 계약을 하자고 하면 주인이 매대가를 올려 계약이 성사되기 무척 힘들다고 털어놓는다. 아현 뉴타운의 K공인 관계자는 8·31 대책과 3·30대책의 영향으로 재개발 지분을 사려는 사람이 많이 줄

었다면서 재개발 지분을 팔려고 해도 양도세가 많이 나와 처분할 엄두를 못 내는 사람들도 있다고 말한다. 뉴타운 내에서는 사업 초기 단계에 있는 재개발 구역이나 사업 추진이 상당히 진척돼 있는 구역의 지분 가격이 비슷하다. 그래서 사업 초기 단계에 있는 재개발 구역은 분양 시점에 투자 수익이 날지 가능하기 힘들다고 업계 관계자들은 보고 있다.

한편 정부가 강남 집값을 잡고 수도권의 주택 가격을 안정시키기 위한 일환으로 내놓은 '강북 뉴타운 개발'이 정작 서민들의 주거 안정에 도움을 줄 수 있을까? 재개발 지역에 사는 서민들과 전세입자들은 이주비와 보상금만으로 집값이 오를 대로 오른 수도권에 집을 마련하기가 힘들 것 같다. 궁극적으로 강북 뉴타운 개발의 목적은 무엇이며, 정책과 제도적 허점은 없는지 잘 살펴서 '소 잃고 외양간 고치는 일'은 없어야 할 것이다. ☺

