





## 4대문 안 도심 재개발 활기

# 건설사, 도심의 틈새 재개발구역 찾기 '안간힘'

하이라이징(High-rising) 빌딩으로 탈바꿈 중인 종로와 중구 일대. 1980년대 재개발 구역으로 지정됐던 이들 도심의 지역은 고층 빌딩이나 주상복합 아파트로 재개발이 실시되고 있다. 4대문 안 도심 재개발의 현장을 찾았다. 에디터 김소진 사진 고희진



세계 여러 나라마다 도심의 공동화를 막고 도시 미관을 살리기 위한 도심 재개발이 활발하게 일어나고 있다. 선진국 주요 도시들의 도심 재개발 트렌드에 발맞춰 서울 메트로폴리탄은 첨단 선진 도시로 도약하기 위한 발판을 마련하고 있다.

종로구·중구·용산구·동대문구·서대문구·마포구 일대는 금융·상업·비즈니스가 활발한 서울의 다운타운이다.

20~30년 전 재개발 구역으로 지정됐던 이 일대에는 1960년대 지어진 건물 그대로 남아 있는 곳이 많다.

그동안 재개발이 이뤄지지 않았던 서울의 도심 재개발은 사실상 1997년 말 외환위기 이후 물꼬가 터지기 시작했다. 싱가포르투자청(GIC), 로담코, 론스타 등 외국계 금융회사들이 자금난에 허덕이는 기업 소유의 빌딩을 매입해 새로 신축하는 식으로 서울 도심 재개발의 역사는 시작했다. 이러한 재개발로 인해 도시의 흉물로 방치돼왔던 낡은 건물들은 천덕꾸러기 신세에서 하루아침에 부유층이 거주하거나 화이트 컬러 회사원들이 일하는 품격 높은 공간으로 거듭났다.



서울역 주변에는 빈 공간이 많지 않은 가운데 도심 재개발이 진행 중이다.



회현동 재개발 구역 주변 전경

예를 들어 1973년부터 유전관광이 소유해온 종로구 무교동의 '서울파이낸스 센터'는 2000년 6월 싱가포르투자청(GIC)으로 넘어가면서 지하 8층, 지상 30층 규모의 첨단 인터넷 빌딩으로 재탄생했다. 옛 화산백화점 자리에 들어선 종로1가의 종로타워 역시 재개발되면서 종로구의 랜드마크 역할을 하고 있다.

### '청계천 복원 공사' 가 도심 재개발의 기폭제 역할

이와 같이 중구와 종로구를 중심으로 이뤄진 도심 재개발은 청계천 복원 공사를 기점으로 본격적으로 오르기 시작했다. '서울 도심부 관리 기본계획(2000년)' '서울시 도심재개발 기본계획(2001년)' 등 기존 개발 계획의 틀을 바탕으로 도심부 개발에 대한 아이디어를 나누고 관련 법안들이 새로 제정되기 시작했다.

서울시는 종묘에서 남산으로 이어지는 녹지축을 만들고 세운상가, 대림상가 주변 지역을 국제 금융과 관광·역사·문화의 중심지로 육성해 IT·엔터테인먼트·주거·업무 기능이 어우러진 도심의 복합 타운으로 조성한다는 계획을 발표한 바 있다. 2구역(장사동), 3구역(입정동), 4구역(예지동), 5구역(산림동)으로 나뉘어 있는 세운상가의 도심 재개발은 최대 100% 용적률을 적용하는 신탁 방식으로 개발된다. 최근 세운상가 4구역이 대림산업 컨소시엄으로 선정되면서 구역 변경 중인 2, 3, 5구역도 재개발 사업에 박차를 가하고 있다.

종로1~2가 인대 공평·청진구역에서는 쇼핑몰 개발을 위한 디벨로퍼들의 물밑 작업이 한창이다. 이미 종로대로변에는 지하 3층~지상 20층 규모의 오피스텔 '르메이에르 종로타운' 과주얼리 쇼핑몰 '효성 주얼리시티' 공사가 한창이고, 피맛골 근처의 낡은 상가들을 매입해 고층 오피스텔이나 상가 빌딩을 지으려는 움직임도 있다. 공평 15·16지구에서도 디벨로퍼들이 대형 쇼핑몰 개발을 위해 땅 주인들과 가격 협상을 위해 밤낮으로 뛰어다니고 있다.

이 지역은 20~30년 이상 땅을 소유하고 있는 지주들 때문에 부지 매입이 쉽지 않아 사



남산 1차 개발이 진행 중인 위안동 전경



1 삼성물산이 진행하는 남대문로1가 재개발 구역, 2 종로 1가 화산백화점 자리에서 들어선 종로타워

업에 착수하는 데 시간이 오래 걸릴 것이라고 현지 관계자는 설명한다.

중구 순화동의 1-1구역은 동부건설이 사업시행 인가를 받고 올 8월 관리처분 총회를 거친 뒤 올 연말이나 내년 봄 분양할 예정이다. 동부건설은 공공주택 156세대, 오피스텔 154세대 규모의 오피스텔을 지으려다 오피스로 용도를 변경하기 위한 절차를 밟고 있다.

세종문화회관 맞은편 교보생명 뒤에 자리 잡은 중학구역은 금호건설이 추진하는 재개발 사업으로, 올 3월 말 구역 지정됐으며 사업시행 인가 신청을 해놓은 상태다. 올 9월 사업시행 인가를 받으면 관리처분 후 늦어도 내년 봄에는 분양에 들어갈 것으로 보인다. 금호건설은 내년 분양 시점의 시장 상황에 따라 주상복합 아파트를 지을지, 오피스 빌딩을 지을지를 결정할 예정이다. 청계천변 한화건설 빌딩 옆에 위치한 을지로 부지도 금호건설이 재개발하고 있다.

### 서울역 뒤편 중구 만리동 재개발 추진 활발

고속철도(KTX)가 개통되면서 디벨로퍼들의 관심을 모으고 있는 서울역사 주변도 노른자 땅으로 손꼽힌다. 서울역사 주변은 고층빌딩들 사이로 허름한 주택과 상가들이 여전히 남아 있다.

서울역 근처에는 중구 남대문로1가 CJ빌딩 옆 부지가 주상복합 아파트로 재개발될 예정이다. 삼성물산이 시행할 예정인 이 부지는 철거를 진행하던 중 설계 변경을 해서 건축 심의를 다시 하고 있다. 136세대, 50평형대가 대부분인 이 주상복합 아파트에는 펜트하우스가 2세대 포함될 예정이다.

서울역 뒤편 만리동에는 만리1·2구역과 60번지 재개발 구역에 시공사가 선정되면서 사업 추진이 순조롭게 진행되고 있다. 만리동 1·2구역인 40번지와 76번지를 GS건설이 총 1200세대 규모로 통합 재개발하기 위한 작업이 한창이다. 현장 중개업자는 중구청에서 만리동 재개발 사업에 적극적으로 협조해서 8월~9월 말에는 구역 지정이 될 예정이라고 전한다.

만리동 재개발 지분 가격은 20~30평 기준으로 작년 하반기 1200만~1300만 원이었다가 평당 1500만 원으로 오른 상태다. 20평형대를 분양받을 수 있는 5평짜리 다세대 주택 지분 값은 1억 2000만~1억 3000만 원 선, 30평형대를 분양받는 17평짜리 지분 값은 2억 5000만 원 정도다.

도심에서도 비교적 땅값이 저렴한 회현동은 디벨로퍼들의 구미를 당기는 곳 중 하나다. 여관 골목으로 유명했던 이곳, 회현동 골목 안쪽 땅값은 평당 1000만 원대, 도로변은 3000만~5000만 원 선이다. 회현동 일대 재개발 주택은 대부분 50~60평대로 재개발 지분 크기가 큰 편이다.

우리는행 본점 옆에 2300여 평의 상가 건물 자리는 SK건설이 주상복합 아파트를 짓기 위해 펜스를 쳐놓은 상태로, 이 일대 도로변 땅값이 평당 5000만 원 선까지 올랐다. 반면 맞은편 남대문상가 도로변에 위치한 땅값은 평당 1억 원으로, 회현동 도로변 땅값보다 두 배나 비싸다.

우리는행 본점 맞은편 LG CNS 사옥 옆 주차장 터에는 쌍용건설이 플래티넘 주상복합 아파트 236가구를 분양할 예정으로, 티 같이를 하고 있다. 남산 조망이 가능한 이 주상복합 아파트는 지상 33층 2개 동, 52~94평형으로 설계되며 평당 2000만 원 선에 분양될 예정이다. 우리는행 본점 뒤편 부지에는 군인공제회가 시행을 맡은 주상복합 아파트 건립이 진행되고 있다. 1층에는 판매 시설이 들어서며, 2~3층 1884평에는 업무 시설, 4층~33층에는 16~93평형의 주상복합 아파트 420가구가 들어설 예정으로 올 연말이나 내년 초 분양을 앞두고 있다. ☺