

서울시, '강북 뉴타운' 개발

서울시가 뉴타운 시범지구 세곳을 선정하면서 강북 개발이 급물살을 타고 있다. 서울 도시계획의 최대 이슈 가운데 하나인 강남북 균형 발전의 첫 단추가 끼워진 셈이다. 시는 2006년까지 시범지구 세곳의 공공시설을 완공하고 늦어도 2010년까지 아파트 건립을 마무리하는 한편, 자치구의 신청을 받아 뉴타운을 추가로 지정할 예정이며 이와 함께 강북 발전을 위한 다양한 시책이 추진된다고 한다.

서울특별시 진철훈 도시계획국장을 만나 뉴타운 개발에 대한 이야기를 자세하게 들어보았다.

〈글 | 왕희삼 기자〉

■ 먼저 뉴타운 개발에 큰 틀이 없다고 하는데...

서울이 국제도시라는 말이 부끄러울 정도로 낙후된 달동네와 노후화된 시가지를 정비하여 강북을 친환경적으로 새롭게 단장함으로써, 강북시민들의 삶의 질을 높이겠다는 게 강북개발의 1차적인 목표이다. 또 천정부지로 치솟는 강남의 부동산 가격을 강북의 수요로 막아보겠다는 2차적인 목표도 있다.

현재 서울시는 향후 20년을 목표로 도시기본계획을 수립, 현재는 2021 도시기본계획을 수립하고 있으며, 여기에 뉴타운 개발계획 등 지역간 균형발전사업 등이 모두 반영되어 있으므로 큰 틀에 의거 사업이 진행되고 있는 것이다.

■ 강남북 균형 발전의 시작인 '강북 뉴타운' 개발의 핵심은 무엇인가

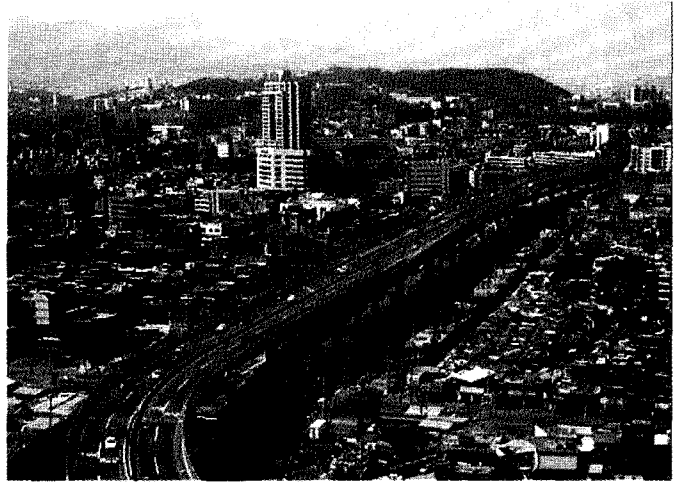
이번에 마련한 강북 개발론의 핵심은 재개발 사업이 민간 주도로 이뤄지면서 빚어진 난개발을 막고 도로·학교·공원 등 기반시설을 시가 적극 지원하겠다는 것이 본 취지이다.

개발 대상 지역을 '도심형', '주거중심형', '신시가지형'으로 나눠 특성을 살리기로 했다.

먼저 성동구 상왕십리동에 들어서는 '도심형 뉴타운'은 상업·업무기능과 주거기능을 함께 갖추게 된다. 상가·공장·노후 주택 등이 밀집한 이곳에는 용적률·건폐율 등이 대폭 완화, 상업·업무시설과 주상복합건물이 들어선다. 또한 청계천 북

원과 연계해 도시 기능을 향상시키고 지역 생활환경도 개선 한다.

둘째, 낡은 소규모 주택이 밀집한 성북구 길음동·정릉 일대는 용적률 250% 내외의 아파트 단지가 들어서는 '주거중심형'으로, 셋째 그린벨트 해제 대상 지역인 은평구 진관내·외동과 구파발동 일대는 용적률 150~200%의 '신시가지형'으로 각각 개발된다. 즉 성북구에는 학교·도로·공원 등 기반시설을 지원하며, 은평구는 5~7층 안팎



의 아파트가 들어서는 '전원도시'로 개발된다. 이는 은평구의 경우 개발보다는 보존에 중점을 뒀 시가지가 구성되고, 반면 주거중심형인 성북구와 도심형인 성동구에는 건폐율과 용적률이 최대한 허용돼 고층아파트와 주상복합건물 등 고밀도로 개발돼 전형적인 도시의 아파트촌이 되는 것이다.

의 사업은 각 지역마다 달라 은평은 5개 구역으로 나뉘 2012년까지 사업이 이뤄지며 1지구만 내년 사업에 착수, 2006년 끝나게 된다. 또 왕십리 뉴타운도 3개 구역으로 나뉘 1구역만 내년 사업을 시작하고 나머지는 단계별로 시행하므로 주민들이 일거에 동시 이사하는 문제는 발생하지 않을 것이다.

■ 뉴타운개발로 인한 효과

전세대란에 대한 대책

뉴타운 개발은 10년 사업으로, 3개 뉴타운 지역

토지수용 등 공영개발방식을 도입하는 은평뉴타운과 왕십리뉴타운의 개발 보상비로 총 1조 9,200

〈표 1〉 '뉴타운 개발' 사업 유형과 시범지역 개발 여건

개발유형	대상지(위치, 면적)	지역특성	개발계획
주거중심형	성북구 길음동 624번지 일대 (95만㎡)	노후 소규모 주택 밀집지역	· 도시기반시설 설치 · 건립 : 11,536가구, 33,200명 → 13,730가구, 41,200명
도심형	성동구 상왕십리동 440번지 일대(40만 6천㎡)	일반주거지역, 일반상업지역, 중심미관지구	· 상업, 업무기능과 주거기능 복합개발 · 건립 : 4,275가구, 11,800명 → 6,000가구, 21,000명
신시가지형	은평구 진관내·외동 (359만 3천㎡)	개발제한구역, 자연녹지지역	· 주거, 생태, 문화, 상업 등의 기능 복합개발 · 건립 : 8,721가구, 25,100명 → 11,500가구, 32,200명

억원을 책정하고 있다. 이들 뉴타운내의 가옥 소유주는 가옥 철거시 토지값, 건물값, 정원수 등 재산에 대해 감정평가에 의한 재산보상을 받는다. 분양 아파트 입주권이 주어지며 450만원(4인가족 기준)의 주거비가 지원된다. 가옥 소유주라 하더라도 2주택 이상 소유자로 뉴타운에 거주하지 않은 사람은 아파트 입주권이 주어지지 않는다.

세입자에게는 임대아파트 입주권이 주어진다. 하지만 입주권을 받으면 670만원(4인가족 기준)의 주거대책비는 받을 수 없다. 임대아파트는 18~22평 규모로 10년형, 20년형이 있다.

뉴타운내의 나대지, 전답, 임야 등도 감정평가

가격으로 소유주에게 보상된다.

가옥주 외에 상점이나 공장에게는 영업권 감정평가에 따라 공사기간내 휴업에 따른 손실보상이나 폐업에 따른 손실보상이 이뤄지지만 후자는 거의 예가 없다. 뉴타운내에서 영업을 해 온 상인들에게는 '상가 분양 추천권'이 주어진다.

■ 뉴타운 개발이후 더욱 늘어나는 강북지역의 교통량에 대한 해결 방안은?

현재 편도2개 차로인 동부간선도로 월계1교~상계교 구간을 편도 1개차로씩 확장할 계획이다. 이에 따라 그동안 병목현상으로 극심한 정체를 빚



있던 월계1교~월릉교 구간(상행선) 소
통이 한결 원활해질 전망이다. 또 마들
길의 단절구간 4곳 10km를 연결하는 등
동부간선도로와 인근도로를 2010년까
지 확장, 신설할 계획이다.

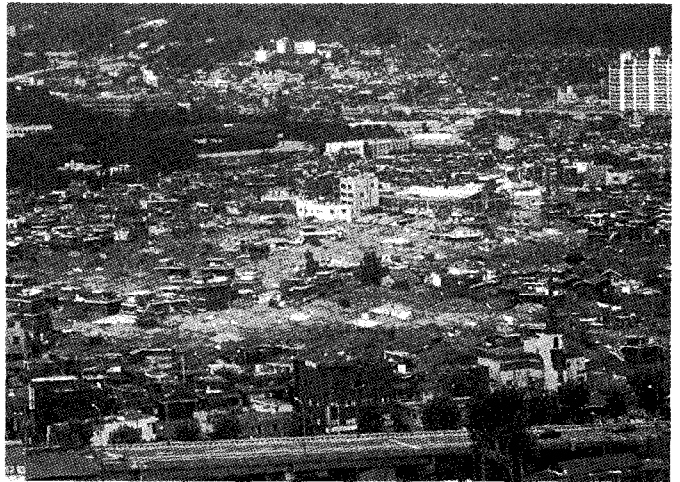
둘째, 교통지옥의 대명사인 미아사거
리 교차로의 교통체계를 개선시킬 것이
다. 당초 완전 철거의 목소리가 높았던
Y자형 미아고가를 중앙동쪽은 철거하고
길음동쪽은 2개 차로로 확대하는 방안
이 유력하게 검토되고 있다.

셋째, 왕복 2개 차로인 오패산길이 완전개통되
면 도봉로의 수송부담을 조금은 덜 수 있다. 화계
사길에서 시작해 신일고와 송중초등학교 뒤로하여
월계로로 이어지는 이 길은 도봉로와 평행을 이루
고 있다. 현재 효성교회~한영교회(내년 말 개통)
구간과 보성사~화계사길(2006년말 개통) 구간이
남아있다. 보성사~화계사길 구간은 1km정도 터널
을 뚫어야 한다.

넷째, 솔샘길·보국문길 확장과 길음뉴타운~솔
샘길의 연결이다. 솔샘길과 보국문길이 확장되면
최근 새 아파트 단지 입주로 갑자기 극심한 정체를
빚던 정릉·미아동일대가 혜택을 받는다. 또 길음
뉴타운 지구내 보조간선로가 솔샘길과 터널로 연
결되면 인근 1만 5천여세대의 주민들이 멀리 돌아
갈 필요 없이 길음사거리 까지 직접 소통이 가능해
진다.

▣ 뉴타운 개발에 드는 막대한 자원은 어떻게 조달하나

길음뉴타운이 도로·공원·학교 조성에 1,196
억원, 왕십리 뉴타운이 주민보상비와 공사비에



5,246억원, 은평뉴타운이 보상비·폐기물 처리
등에 1조 9,654억원이 드는 것으로 나타났다.

현재 도시개발특별회계 한해 운영규모가 4천억
원으로 이 돈을 활용하면 초기투자에는 어려움이
없고, 도시기반시설에 대한 선 투자는 개발과정
에서 회수하여 다음단계에 재투자하는 방식으로 자
금을 회전시켜 나가면 된다.

▣ 마지막으로 투기방지 대책은

강북 개발로 인한 투기 과열을 막기 위해 서울시
는 강북 개발 시범사업 대상지 발표와 동시에 토지
거래 허가구역으로 지정할 계획이다. 이와 함께 재
개발 기간을 구역 지정 후 현재 8년에서 6년 이내
로 줄이고, 사업 대상지에 국민주택·임대주택을
확충해 원주민과 영세민의 정착 비율을 높인다는
계획이다.

또한 지난 9월3일 이후 서울시전역이 '투기과열
지구'로 지정되어 있고, 뉴타운 개발계획 이후 후
보지 3곳에서 토지거래를 한 사람들은 국세청에
명단이 통보돼 광범위한 투기단속이 진행되고 있
다. (☎)