

서울시, 강북 개발의 청사진을 내놓다

‘강북U턴 프로젝트’ 출항, 서울 집값 안정화에 기여할까



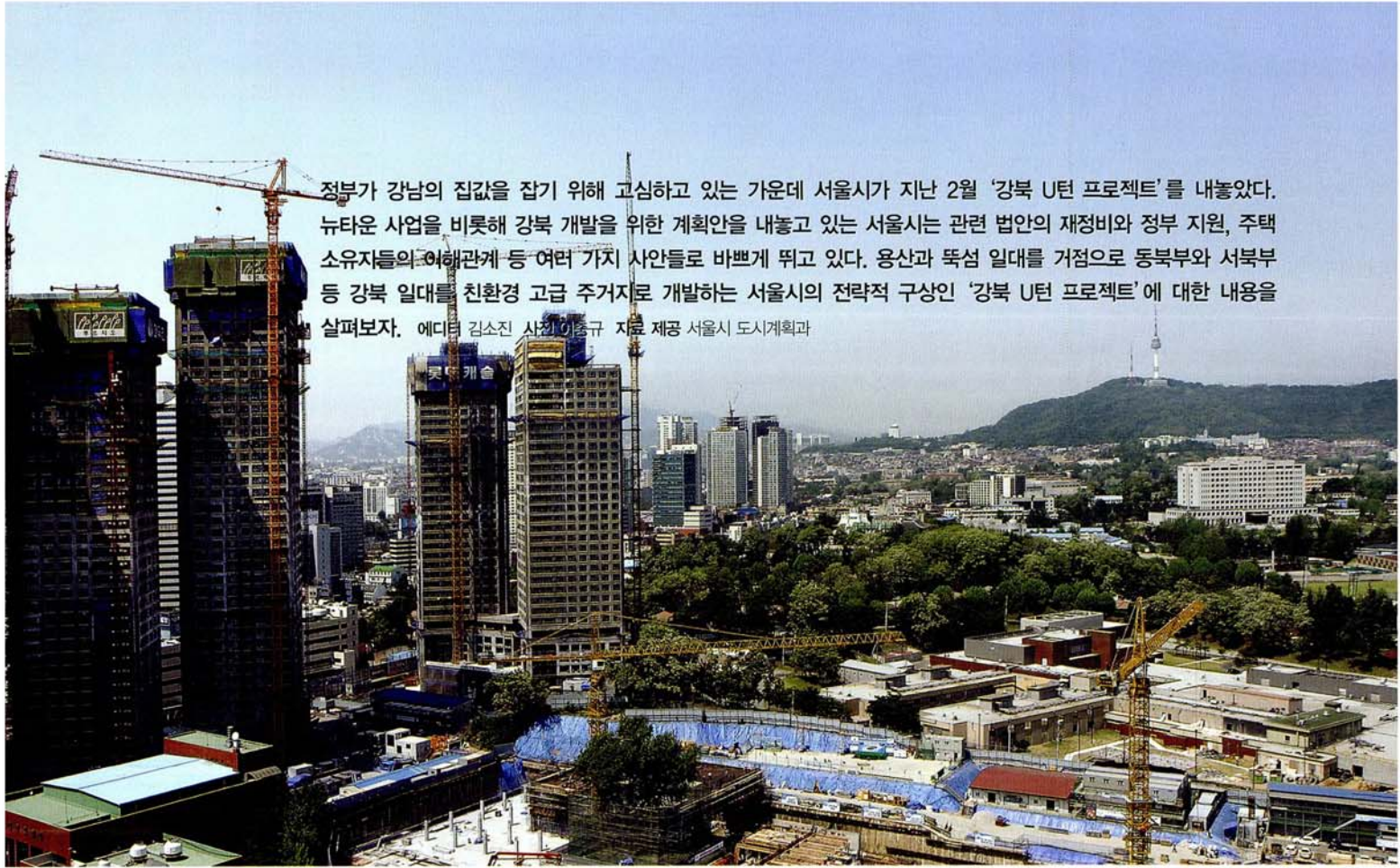
올 2월 서울시는 용산민족공원 일대와 독섬 서울숲 주변을 중심으로 강북 개발 계획을 담은 '강북U턴 프로젝트'를 전격 발표했다. '강북U턴 프로젝트'의 기본 개념은 청계천, 서울숲 조성에 따른 파급 효과를 서울시 전역으로 확산하고 용산민족공원, 독섬 서울숲, 한강 주변 지역 등을 쾌적하고 살기 좋은 고급 주거지로 개발해 강남의 주택 수요를 강북 지역으로 유턴시키겠다는 것이다.

뿐만 아니라 은평, 아현, 도봉, 미아, 청량리를 이은 U자 축을 중심으로 각종 재정비 사업을 활성화하고 구릉지 일대의 주거지 정비, 실개천 복원, 공원 확충 등 친환경 정비를 통한 강북 지역의 차별화 전략을 수립한다는 것이 기본 맥락이다. 이에 따라 서울시는 작년 말 동북부 지역의 종합 발전 방안에 대한 구상을 완료하고 용산 미군기지 이전지 주변의 개발·관리 방안을 검토했다.

서울시가 발표한 '강북U턴 프로젝트'에는 용산과 독섬 일대를 강남의 대체 주거지이자 강북 발전의 전략적 거점으로 삼아 다른 강북 지역으로 파급 효과를 확대해 나갈 것이라는 취지를 담고 있다.

특히 강북을 강남의 대체 주거지로 만들기 위해서는 수준 높은 중대형 주택의 공급을 확대하고 강남 8학군 수준의 교육 환경이 병행되어야 한다는 데 이견이 없다. 따라서 서울시는 강남과 강북 간 교육 격차를 해소하기 위해 '교육지원 조례'를 제정해 교육 환경 개선 사업을 지원하고 강남 수준의 교육 여건을 조성하기 위해 강북 뉴타운 지역에 자립형 사립고를 설립할 방침이다. 이에 대한 지원 규모는 매년 취득세세의 1% 수준인 300억 원 정도로 예상된다. 그리고 강북의 길음·아현뉴타운 지역에 자립형 사립고 총 3개를 2008년에 개교할 수 있도록 학교 설립을 추진할 예정이다. 강북 지역 학생에게 우선 입학 기회를 부여하기 위해 정원의 50% 이상을 강북 지역 학생으로 선발하고 학비 부담 때문에 자립형 사립고를 다니지 못하는 학생이 없도록 법정 기준보다 2배 수준인 30% 이상의 학생들에게 장학금을 지급한다는 내용도 포함돼 있다.

정부가 강남의 집값을 잡기 위해 고심하고 있는 가운데 서울시가 지난 2월 '강북 U턴 프로젝트'를 내놓았다. 뉴타운 사업을 비롯해 강북 개발을 위한 계획안을 내놓고 있는 서울시는 관련 법안의 재정비와 정부 지원, 주택 소유자들의 이해관계 등 여러 가지 사안들로 바쁘게 뛰고 있다. 용산과 뚝섬 일대를 거점으로 동북부와 서북부 등 강북 일대를 친환경 고급 주거지로 개발하는 서울시의 전략적 구상인 '강북 U턴 프로젝트'에 대한 내용을 살펴보자. 에디터 김소진 사진 이종규 자료 제공 서울시 도시계획과



이 외에도 서울시는 시가화 지역의 31%가 구릉지이며 대부분 1층 주거 지역 및 자연경관지구나 고도지구 등 각종 규제로 인해 소규모 불량 주택지의 슬럼화가 가속화되고 있는 강북 발전 저해 요소에 대한 대책도 마련했다. 그 주된 내용은 구릉지와 개발이 용이한 역세권 등을 정비 사업 구역으로 지정하고 이들 지역에 인센티브를 부여해 강북 개발을 촉진시킨다는 것. 결국 서울시에서 서울의 주택 시장 안정을 위해 강북 개발이라는 청사진을 제시한 셈이다.

용산, 국제업무 및 고급 주거지 복합 단지로 개발 108만 평에 이르는 미군기지가 위치해 있는 용산 일대는 철도 부지 및 남산의 고도 제한 등으로 개발이 제한돼 그동안 지역의 발전 속도가 더뎠다. 때문에 이곳은 강남과 강북의 중심에 위치해 있고 광역철도와 고속철도 역사 등 광역 교통 인프라가 집중되어 있음에도 불구하고 낙후된 저밀도 지역으로 남겨져 있었다.

서울시의 '2020 도시기본계획안'에는 용산을 국제업무 기능을 담당하는 부도심으로 육성하겠다는 내용이 담겨 있다. 이를 위해 용산은 지구단위계획의 재정비를 통해 삼각지와 용산역 일대를 중심으로 약 100만 평의 국제업무지구와 업무·문화·편의·주거 기능이 복합된 명실상부한 부도심 지역으로 집중 육성된다. 더불어 용산 미군기지를 뉴욕 센트럴파크(103만 평), 런던의 하이드파크(76만 평)에 버금가는 대규모 민족공원(108만 평)으로 조성할 예정이다. 보광동 일원에는 한남뉴타운을 5만 명 규모의 중층 미니 신도시로 정비하고 서빙고 아파트 지구는 한강과 연계된 고층 주거 단지로 재정비한다. 낙후된 저밀도 지역에 해방촌으로 불리는 용산동과 이태원동, 갈원동, 후암동 일원은 살기 좋은 미래형 주거단지로 조성된다.

서울시는 용산을 남산공원의 지형과 잘 연계될 수 있도록 조성하며 남산과 용산공원을 연결하는 녹지축을 중심으로 지역 단위의 종합 계획 및 정비 사업을 구상하고 있다. 이에 따라 용산 일대는 노들섬에 들어설 오피스 라하우스와 용산민족공원, 국립박물관, 전쟁박물관, 한강시민공원 등이 이태원 관광특구 주변의 기능과 연계



해 국제 문화 관광지로 발전할 가능성이 높다. 또한 한남동의 고급 아파트촌도 서울을 대표하는 부촌으로 조성돼 수요자들의 이목을 집중시킬 것으로 기대된다.

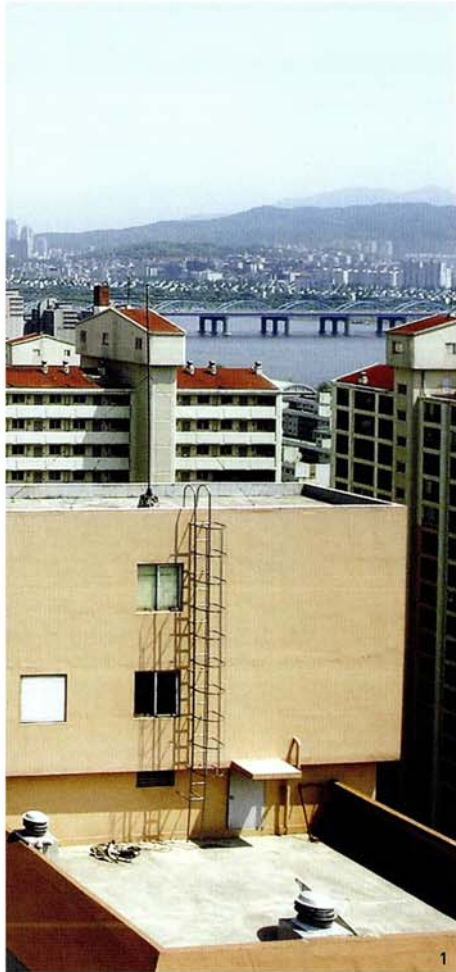
독섬 일대, 성수동 준공업 지대 탈바꿈 성동구 성수동은 지하철 2호선, 5호선, 7호선을 통해 서울의 동서남북을 연결하고 있으며 분당선이 추가로 신설될 경우 강북의 교통 요충지로 손색이 없을 전망이다. 또한 성수동은 작년 6월 개장한 서울숲 35만 평과 기존의 어린이대공원, 한강 독섬지구, 건국대, 세종대, 한양대 등이 위치한 문화와 교육의 요충지다. 하지만 한강변의 일부 아파트를 제외하고는 대부분 다세대·다가구 주택이 밀집돼 있고, 성수동 준공업 지역 내에 노후한 공업시설이 주택가와 혼재돼 있어 주거 환경을 훼손하고 지역 개발의 저해 요인으로 작용하고 있다.

이에 따라 서울시는 서울숲과 인접해 있는 신분당선 성수역의 역세권 주변을 복합 문화타운으로 조성하기 위한 토지이용계획을 수립할 예정이며, 독섬 일대 지구단위계획구역 주변 지역에 난개발을 방지하고 합리적인 개발을 유도하기 위한 관리 체계를 수립하고 있다. 또한 신분당선 성수역과 2호선 독섬역을 연결하는 보행 환승 체계를 구축해 독섬 역세권의 상업지역과 연계, 발전시킬 계획이다.

서울숲에서 영동대교에 이르는 주거 지역은 한강변으로 폭 10~20m의 녹지축을 조성해 시각적인 개방감을 확보하고, 이 일대를 뉴타운 지구로 지정해 탑상형으로 배치된 고급 주거지로 탈바꿈시킬 계획이다.

성수동 준공업 지역은 산업개발진흥지구로 지정해 도심형 첨단산업개발진흥단지 및 자동차 특화단지로 개발하고 기타 지역은 지구단위계획 등을 통해 계획적으로 정비해 나간다는 방침이다. 더불어 기존의 화양동, 건대입구, 능동로 일대 지구단위계획구역을 연계해 종합적인 정비를 추진하는 계획안도 포함돼 있다.

세부적으로 살펴보면 화양사거리는 상업 기능을 활성화하고 세종대, 어린이대공원 주변을 청소년을 위한



1 강북의 부촌으로 자리매김 하고있는 이촌동 아파트 단지 전경.
2 독섬 유원지가 바라보이는 아파트 단지.



교육·문화의 공간으로 조성하며, 건국대 병원에서 건대사거리 입구는 대학 및 지역 문화의 특화 거리를 만들 계획이다. 능동로 지역은 주상복합과 백화점, 영화관, 문화정보센터가 어우러진 복합 용도로 개발하고, 능동로에서 독섬한강시민공원까지는 걷고 싶은 거리로 조성한다. 최근 균형발전촉진지구로 지정된 구의·자양동 일원에 대해서는 동부지방법원, 검찰청, 광진구청 등을 이전하고 KT, 우편 집중국, 군부대 등의 대규모 공공 시설 부지를 행정, 업무, 주거 등 서울 동북부 지역의 중심지 역할을 하는 토지이용계획을 만들어 개발 기본계획을 수립할 예정이다.

강북의 상전벽해, 서울 주택 시장 판도 바꿀 듯 종합적으로 서울시는 '강북 U턴 프로젝트'를 통해 향후 5년간 강북지역에 약 13만 호를 추가 공급하고, 향후 10년간은 신규 건설되는 약 40만 호 중 약 25만 호를 공급할 계획이다. 시장에서는 정부가 판교 등 각종 신도시 조성을 통해 강남 집값을 잡으려고 하는 것과 달리 서울시는 '강북 U턴 프로젝트'를 통해 천정부지로 뛰어오르는 강남 불패를 잠재워주기 위해 이 프로젝트를 내놓은 것이라는 관측도 있다. 서울시가 일단 강북 개발에 대한 커다란 그림을 그렸지만 정부 지원과 관련 법령의 정비, 이해 당사자들 간의 갈등을 조율하는 등 서울시가 앞으로 넘어야 할 산은 너무도 많다.

아직은 이 프로젝트가 서울시의 아이디어 수준에 그칠 뿐 구체적인 사업 내용이 마련돼 있지는 않지만 계획대로 잘 진행된다면 서울의 주택 시장에 커다란 변화를 일으킬 것은 분명하다. 철도 부지, 준공업 지역 등 용산, 독섬 일대에 낙후되고 노후한 지역이 풍부한 녹지를 갖춘 고층의 고급 주거지로 변모한다면 그야말로 강북은 상전벽해를 이룰 것이 분명하기 때문이다. 이는 업계와 시장 관계자들이 서울시의 행보에 주의를 기울이고 있는 가장 큰 이유이기도 하다. ☹