

뉴타운 현장을 가다 - 가재울뉴타운

## 첨단과 자연이 어우러진 교육 문화 타운

가재울뉴타운은 강북의 대표적인 불량 주택 밀집 지역으로 2차 뉴타운 사업 지구 중 가장 빠른 사업 속도를 보이고 있다. 이곳은 2003년 11월, 2차 뉴타운으로 지정된 후 지난해 6월 가재울 2구역, 11월 가재울 1구역이 착공식을 가졌다. 서대문구의 새로운 주거 중심지로 변모될 가재울뉴타운을 찾았다.

에디터 | 하유정 · 사진 | 고희진



서대문구 남가좌동, 북가좌동 일대 약 32만 평에 조성되는 가재울뉴타운은 도심 인근 주거지로 서울시 4대 IT 거점인 상암 DMC와 수색 부도심과 인접하고 내부 순환도로, 응암로, 수색로로 둘러싸여 있다. 지하철 6호선 증산역, 수색역과도 인접해 있다. 멀리 한강과 북한산 조망이 가능하며, 홍제천과 불광천에 둘러싸여 자연 환경도 우수하다. 주거 뉴타운으로 지어지게 될 가재울뉴타운은 불량 주택 밀집 지역인 가좌동 일대를 고품격 웰빙, 주거 단지로 개발할 계획이다. 디지털 중심의 E-education(교육), E-cology(녹색), E-business(첨단) 도시로 다시 태어나 서대문구의 새로운 주거 중심지로 개발될 계획이다.

가재울뉴타운은 가좌1동 한양아파트를 지나 남가좌동 삼성아파트, 현대아파트 안에 속한 지역으로 2만 600가구, 5만 2800여 명이 살고

있다. 이 중 세입자가 1만 2400가구로 전체 57%로 과반수가 넘고, 주택 가운데 27년 이상 경과된 노후 불량 주택이 41.3%다. 인근에 월드컵공원과 상암 DMC 등이 인접해 장기적인 투자 유망지로 손꼽히고 있는 가재울뉴타운은 낙후된 교육 환경을 개선하기 위해 뉴타운 내에 초등학교 3개교, 중·고등학교를 각각 1개씩 새로 신설한다. 뉴타운 중심에는 중앙 문화 공원을 조성하고, 곳곳에 커뮤니티 공원과 썸지 공원 등을 설치해 녹지 공간을 중심으로 펼쳐지는 도심을 건설할 계획이다. 서울시 뉴타운 사업 관계자는 “무인 방법과 에너지 관리 시스템, 홈네트워크를 갖추는 동시에 지리 정보 시스템, 교통 서비스 등도 적용해 첨단·디지털 도시로 조성할 계획” 또한 가지고 있다고 말했다. 가재울뉴타운은 2개의 재건축 구역과 5개의 재개발 구역, 지구 단위 계획 구역으로 나뉘어 개발된다.

가재울뉴타운 중심에는 중앙 문화 공원을 조성하고,  
 곳곳에 커뮤니티 공원과 쌈지 공원 등을 설치해 녹지 공간을  
 중심으로 펼쳐지는 도심을 건설할 계획이다.



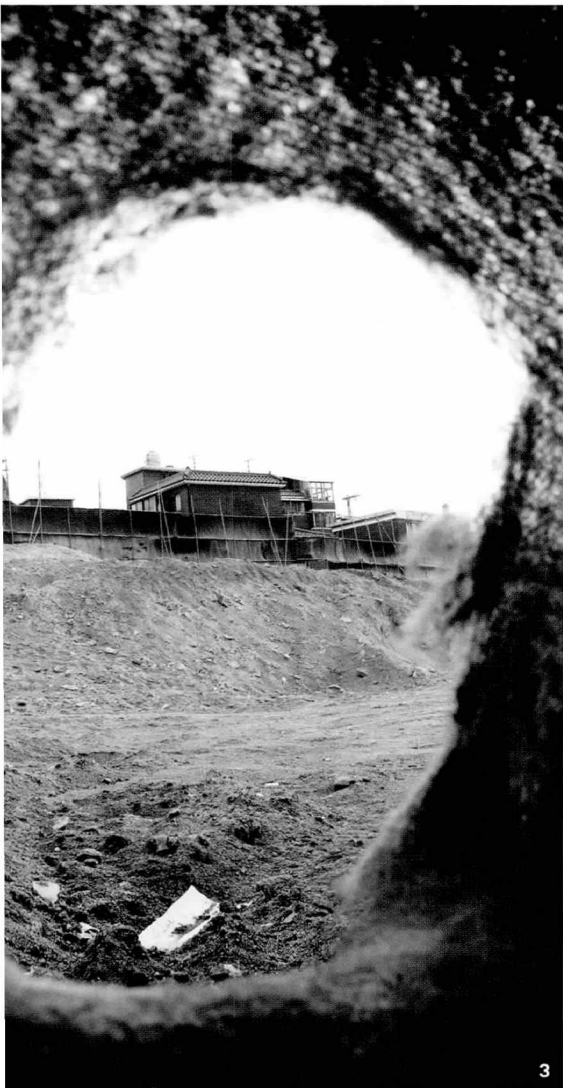
#### 가재울 1구역 3월 분양, 가재울 2구역 착공

가재울뉴타운 1구역은 북가좌동 75번지 일대 1만 4738㎡(44만 5830평)를 사업 구역으로 하고 있다. 건축 면적은 3216.39㎡(972.96평)이며, 건폐율은 21.82%, 용적률은 239.80%다. 명선ENG가 설계하고, 현대산업개발이 시공을 맡아 진행하는 이번 공사는 지하 3층, 지상 10~15층 규모로 5개 동이 지어질 계획이며, 2008년 10월 완공을 목표로 하고 있다. 총 362세대(임대 90세대)며, 이 중 임대를 제외한 조합원은 148세대, 일반은 124세대다.

가재울뉴타운 1구역의 공급 평형은 14평형 임대 90세대, 26평형 일반 61세대, 33평형 조합 95세대, 일반 45세대, 43평형 조합 53세대, 일반 18세대 등이다. 이 중 조합원 분양은 지난 12월 10일경 모두 마무리됐고, 일반 분양은 3월 분양 예정이다. 가재울뉴타운 1구역은 2005

년 8월에 구역 지정, 11월에 조합 설립 인가, 2006년 1월 사업 시행 인가, 8월에 관리 처분 계획 인가를 받고 11월 30일 착공식을 갖는 등 빠르게 사업을 진행하고 있다.

동부건설이 시공할 가재울뉴타운 2구역은 현재 철거를 끝내고 공사 에 들어갈 예정이다. 일부 상가 세입자들이 감정 평가에 불만을 가져 사업이 지연됐지만, 지금은 모두 해결된 상태. 가재울 2구역 장경희 조합장은 “지난 6월 착공식을 가졌지만 상가 세입자의 불만을 해소하느라 시간이 좀 지연됐다. 지난 11월 착공식을 한 1구역의 사업 진행 속도가 빠르다고 할 수 있다. 하지만 좀더 속도를 내어 1구역과 사업 속도를 같이 할 계획으로, 완공은 2009년 초로 예상하고 있다”고 말했다. 장 조합장은 “주민들이 앞으로든 변함없는 마음으로 협조해준다면 큰 문제없이 완공될 거라 믿는다”고 전했다. 가재울 1·2구역의 10평



지분 가격은 평당 2500만~2600만 원이고, 30평형 이상 대평 평형의 지분 가격은 1500만~1700만 원이다.

**최고 27층에서 32층, 중대형 평형도 늘려**

서울시 2차 뉴타운 사업 지역 중 규모가 가장 큰 가재울 3구역은 북가좌동 144번지 일대로 23만 8601㎡에 일반 분양 2693세대와 임대 611세대 등 총 3304세대가 공급된다. 삼성, 대림건설이 시공하는 가재울 3구역은 기본 계획보다 건폐율을 낮춰 층수를 높이고 공원 등 녹지 공간을 늘릴 계획이다. 건폐율과 용적률은 각각 17.35%, 234.93%로 개발 기본 계획을 변경, 건폐율을 대폭 완화함에 따라 최고 35층까지 건물을 지을 수 있게 됐다. 가재울 3구역 정비 사업 조합 설립 추진위원회는 현재 정비 구역 지정 단계의 막바지에 있다고 전했다.

지난해 10월 구의회 의견 청취와 구 도시계획위원회의 심의를 끝내고 현재 시·도시건축공동계획 심의위원회의 심의 중이다. 다만, 인

근 군부대와 고도 문제를 두고 협의가 진행 중이고, 환경연합, 녹색연합 등이 녹지 공간을 더 확보해달라는 의견을 내고 있어 심의 통과가 다소 더러지고 있는 상황이다. 최철규 가재울 3구역 추진위원장은 “주민을 위해 최고 층수를 그대로 살려 사업성을 유지하면서 군부대와 문제를 원만히 해결할 수 있는 방안을 찾고 있다”고 밝혔다. 앞으로 남은 과정은 크게 조합 설립→사업 시행 인가→관리 처분 계획 인가→착공 단계다.

추진위는 사업 승인까지 6~7개월이 소요될 것으로 예상하고 있다. 조합 설립 동의서를 약 80% 가량 이미 확보한 상태에 있기 때문에 정비 구역 지정 심의만 마치면 다음 단계인 조합 설립이 순조로울 것으로 보인다. 조합 설립 창립 총회도 이르면 3월 정도에 열릴 것으로 내다보고 있다. 가재울 3구역의 10평짜리 지분 가격은 평당 2100만~2400만 원이다.

가재울 4구역은 지난 12월 13일 서울시 지역발전균형위원회의 기본



1 철거 중인 가재울뉴타운 전경. 2 가재울뉴타운 내에 있는 삼성래미안 아파트. 3 공사장 사이로 보이는 철거 가옥. 4·6 낮고 허름한 주택들이 많은 가재울뉴타운. 5 낮은 집과 새로 지은 아파트가 대조를 보인다. 7 좁고 경사지가 많은 가재울뉴타운. 8 재개발 사업 추진 현황을 알리는 현수막. 9 재개발을 위한 측량 작업을 진행하고 있다.

계획 변경심의위원회에서 기존 27층에서 32층으로 최고층이 상향 조정됨에 따라 개발 이익에 대한 기대가 높아지고 있다. 남가좌동 124번지 일대 28만 6111㎡을 사업 구역으로 하고 있는 가재울뉴타운 4구역은 4326세대(임대 940포함)를 신축하게 된다. 시공은 GS, 현대, SK 건설이 맡는다.

당초 기본 계획상에 나타난 5128세대보다 800세대 가량 줄어든 것에 대해 가재울 4구역 추진위 박수길 위원장은 “소형 평수의 세대는 줄이고, 중대형 세대가 늘어나면서 전체 세대 수가 줄어든 것”이라며 기본 계획은 바뀔 수 있다고 설명했다.

가재울 4구역은 구의회에서 의견 청취를 했고 구도시계획심의위원회 자문 절차를 밟고 있다. 이후 서울시 도시건축공동계획심의위원회의 심의를 받게 된다. 박 위원장은 “정비 구역이 지정 고시되면 빠른 시일 내에 조합을 설립하겠다”고 전했다. 가재울뉴타운 4구역은 빠르면 6월 말경 조합을 설립하고, 올해 내 사업 시행 인가까지 받는 것을

목표로 발빠르게 움직이고 있다. 박수길 위원장은 “현재 조합 설립 동의서를 63%까지 받은 상태다. 올해 사업 시행 인가를 받는 것은 욕심 부리는 것이 아닐까 생각하지만, 최대한 욕심을 부려볼 생각”이라고 전했다. 올해 조합을 설립할 예정인 가재울 4구역은 10평 지분 가격이 평당 2000만~2300만 원이다.

가재울뉴타운은 현재 1·2구역 착공에 이어 조합 설립을 준비하고 있는 3·4구역의 움직임이 어느 때보다 분주하다. 기자가 취재를 하러 간 날도 재건축을 위해 용역 업체 설계 회사에서 측량 작업을 하고 있었다. 빠른 사업 진행은 주차장 없는 골목, 낙후된 편의 시설 등의 불편을 감수해왔던 해당 지역 주민들에게는 반가운 일이 아닐 수 없다. 2007년에는 미래 지향적 교육 도시, 생태, 생활 문화가 어우러진 녹색 도시, 디지털과 함께하는 첨단 도시로 변모할 가재울뉴타운을 기대해보자. ☺