



‘박원순 시장’의 서울·건설·부동산 정책 어떻게 바뀌나

조 철 현 | 아시아경제 건설부동산부 차장
choch@asiae.co.kr

서울시장 보궐선거에서 무소속 박원순 후보가 새 시장에 당선되면서 서울의 도시개발 정책 기조에도 변화가 불가피해졌다. 박 시장이 선거 공약에서 오세훈 전 시장의 건설·부동산 정책을 ‘전시성 토건사업’으로 규정하고 이와는 정반대의 노선으로 가겠다는 뜻을 여러 차례 밝혔기 때문이다.

시정 기조 변화의 핵심에 놓여 있는 것은 한강 르네상스와 한강변 거점지역 재건축 개발 등으로 대표되는 오세훈 전 시장의 ‘전시성’ 토건사업이다.

많은 전문가들은 “박 시장의 건

설·부동산 관련 공약이 대규모 개발사업 재검토에 초점이 맞춰졌다”며, “서울시의 건설·부동산 정책과 시장 향방에도 일대 지각 변동이 일 것”이라고 내다봤다.

뉴타운 등 대규모 개발사업 차질 예상

건설·부동산 시장의 1차적 관심은 한강 르네상스 사업과 한강변 거점지역 재건축 사업 등 오세훈 전 시장의 역점 개발사업들의 향배다. 결론적으로 말하면 사업 재검토 또는 전면 중단 등 전임 시장의 건설·부동산 정책에 대한 대수술이 불가피할 전망이다. 박 시장은 오세훈 전

시장이 야심차게 추진했던 한강 르네상스 사업을 전면 재검토할 방침이다. 뉴타운 사업도 사업 방식이 바뀌거나 여러 곳이 백지화될 가능성이 크다. 박 시장은 후보 시절 대규모 도심 개발사업보다 단독·다세대 주택을 보수하는 등 지역 공동체 친화 개발을 추진하겠다고 강조했다. 민-민 갈등이나 분담금 문제 등을 이유로 사업 추진이 더딘 재건축·재개발 사업장이 정비구역에서 해제될 가능성이 커진 것이다. 뉴타운사업도 전면 궤도 수정이 불가피할 것 같다. 박 시장은 뉴타운 정책이 세입자를 쫓아내 서민 주거 불안정을 초

래했다는 점에서 매우 비판적 입장을 견지하고 있다. 한마디로 사업 일정이 제대로 진척되지 않는 뉴타운들은 전면 재검토한다는 입장이다. 따라서 사업 추진 속도가 현저하게 떨어지는 뉴타운은 대폭 축소되거나 백지화될 가능성도 배제할 수 없게 됐다. 현재 서울시내 뉴타운 사업 구역(균형발전촉진지구 포함) 241곳 중 약 30%에 해당하는 70곳이 추진 위 구성조차 하지 못한 상태다.

대신 박 시장은 ‘사람을 위한 서울’을 만들기 위한 방안으로 각종 대안형 재개발 사업을 추진한다는 계획이다. 뉴타운으로 대표되는 전임 시장들의 개발사업에 일단 제동을 걸고 ‘두꺼비하우징 사업’ 등 지역 공동체 친화적인 재개발 사업을 대폭 확대할 것으로 전망된다. 두꺼비하우징 사업은 다세대 주택단지를 지역 공동체로 개발해 원주민이 사업지에 재정착하도록 유도하는 주거 재생 사업이다. “헌 집 줄게, 새 집 다오”라는 전래 동요에서 이름을 따왔다. 박 시장은 지난 선거 운동 과정에서 은평구 신사동 사업 현장을 찾아 “두꺼비하우징 사업이 점진적 주거 개발의 모델이 될 것”이라고 밝힌 바 있다.

한강 르네상스 사업 ‘울스톱’ 되나

오세훈 전 시장이 야심차게 추진

해 온 한강 르네상스 사업은 대폭 축소되거나 백지화될 것으로 보인다. 박 시장이 한강 르네상스 사업 추진에 제동을 걸고 가능성이 크기 때문이다. 박 시장이 오 전 시장의 대표 사업인 한강 르네상스 사업을 재검토할 것이라고 공약한 때문이다. 한강 르네상스 사업은 한강변의 아파트들을 통합 개발해 아파트를 초고층으로 짓고 남은 땅 일부에 공공 공간을 만들어 시민에게 개방하는 프로젝트다. 이는 오 전 시장이 취임 직후부터 추진한 핵심 개발사업이다. 건설업계 관계자는 “박 시장이 임기 동안 한강 르네상스 사업으로 대표되는 대규모 토건 사업 예산을 삭감할 가능성이 크다”며, “이 경우 건설경기 침체로 가뜩이나 위축된 건설업체들이 서울 지역 건설 수주 감소 등으로 더욱 어려움에 처할 수 있다”고 말했다.

전시 행정으로 비판받던 서해뱃길 사업의 경우 사실상 중단될 전망이다. 박 시장은 김포~용산을 유람선으로 오갈 수 있는 서해뱃길 사업과 서울 용산 한강변에 수상 호텔을 짓는 사업을 중단하겠다고 공언했다. 예산이 책정되지 않았지만 서해뱃길 사업과 연관된 한강 예술섬 사업도 계획 단계에서 멈출 것으로 확실시된다.

박 시장 측(선거캠프) 관계자는

“한강 르네상스 사업의 일환으로 추진되는 서해뱃길 사업은 이미 감사원에서 경제적 타당성이 부족하다고 지적된 만큼 사업을 이어갈 이유가 없다는 게 박 시장의 생각”이라고 말했다. 한강대교 인근 노들섬에 건설될 예정이던 한강예술섬 사업도 전면 중단이 불가피하다. 이 사업은 6,700억여원을 들여 용산구 이촌동에 오페라하우스를 짓는 프로젝트로, 시의회가 올해 예산 406억원 전액을 짊어지면서 착공이 연기돼 왔다. 박 시장은 후보 당시 한강예술섬 사업에 대해 “한강예술섬 사업은 노들섬 교통망 개선 사업을 포함하면 약 1조원의 비용이 드는 낭비성 사업”이라며 전면 백지화 입장을 분명히 했다.

다만 양화대교 구조 변경 공사 등 일부 사업은 계속 진행될 전망이다. 박 시장은 당초 양화대교 공사를 중단하겠다는 입장이었지만 이미 양화대교 상판이 철거된 상태인 만큼 안전상 공사를 마무리 짓는 것이 낫다고 판단한 것으로 알려졌다. 이미 완공된 세빛둥둥섬도 되돌릴 수 없는 만큼 전문가의 검토를 거쳐 합리적인 운영 방안을 마련할 계획이다.

한강과 지천의 생태 복원 및 접근로 개선, 자전거 도로 확충 등의 사업도 시민 생활과 밀접하게 연결돼 있고 ‘지속 가능한 생태도시’를 만

들겠다는 박 시장의 시정 목표와도 맞닿아 있는 만큼 보완을 거쳐 계속 이어나갈 것으로 보인다. 따라서 한강 생태복원 사업 관련 건설업체들에게는 호재가 될 전망이다.

실제로 10·26 서울시장 선거 다음 달 환경생태 복원 업체인 '자연과 환경'과 도시경관 전문업체인 '누리플랜'이 주식시장에서 상한가로 장을 마치기도 했다.

한강 르네상스 사업과 밀접하게 연관돼 있는 압구정·여의도·성수·합정 등 한강변의 전략·유도정비구역 재개발 사업도 대폭적인 손질이 불가피하다. 대폭 축소되거나 백지화될 가능성도 배제할 수 없다. 이들 지역은 한강 르네상스 사업과 밀접하게 연관된 곳들이다. 함영진 부동산써브 실장은 "압구정 재건축 단지를 비롯한 기존 강남권 재건축 사업에 차질이 빚어지면서 주택시장 전반에 가격 하락 압력이 거세질 것으로 예상된다"고 말했다.

현재 한강변 전략정비구역은 성수·여의도·합정·이촌·압구정지구 등 총 5곳, 유도정비구역은 망원·당산·반포·구의자양·잠실지구 등 5곳이 지정돼 있다. 이 중 대다수는 과도한 기부채납에 대한 주민 반발 등을 이유로 사업 전개가 순탄치 않은 상황이다.

김부성 부동산부테크연구소장은

"주민 반발이 심한 여의도나 압구정동 전략정비구역은 규모가 대폭 줄어들거나 개발 계획 변경이나 폐지가 될 가능성도 있다"고 내다봤다.

민자 사업 속도 조절 불가피

박 시장이 전시성 토건 사업에 부정적인 입장에 있는 만큼 서울시가 추진 중인 대형 민자 사업들도 속도조절이 불가피할 것으로 보인다. 현재 서울시는 제물포터널, 은평새길, 평창터널 등의 도로는 물론 신림선, 동북선, 면목선 등 경전철과 같은 대형 SOC(사회기반시설) 사업을 민간투자 방식으로 추진하고 있다.

민간 주도 또는 민·관 합작 개발 사업도 직간접적인 타격이 예상된다. 용산국제업무지구 개발사업의 경우 용적률 상향 조정 등 서울시의 지원을 기대하긴 어려울 것으로 관측된다. 상암DMC랜드마크 등 여타 개발사업들도 경기 상황을 고려해 종전 계획의 축소·조정 절차를 밟을 가능성도 배제할 수 없다. 또 신규 개발에 대한 의지도 꺾여 당분간 시내에서는 새로 추진되는 대형 부동산 개발사업을 찾아보기 쉽지 않을 전망이다.

임대주택, 임기 내 8만 가구 건설

박 시장이 들고 나온 제1공약은 '집 걱정 없는 서울, 희망동지' 프로

젝트다. 이에 따라 서울시정의 무게중심이 서민 주거 안정에 모아질 것으로 예측된다.

박 시장은 임기인 2014년 6월까지 공공 임대주택 물량을 서울시 목표 6만 가구보다 많은 8만 가구를 공급하겠다고 밝혔다. 기존 장기전세주택(시프트) 및 매입형 공공 임대주택 공급과 함께 새로운 대안형 임대주택을 보급하는 방식으로 공약을 달성한다는 구상이다.

임대주택도 SH공사가 매입해 세를 놓는 매입 임대, 사유지를 활용하는 협동조합형 주택, 공공 계약 민간 임대주택인 장기 안심주택 등 다양한 제도를 염두에 두고 구체적인 실행 방안을 마련하고 있다. 특히 대학가 주변 1~2인 소형 주택 공급을 늘리기 위해 인센티브를 부여하는 제도를 도입할 예정이어서 도시형 생활주택 등 관련 사업은 더 활성화될 전망이다.

문제는 재원 조달이다. 대규모 임대주택 공급을 위해선 막대한 예산이 필요한데 현재 서울시 여건상 재원 확보가 쉽지 않을 전망이다. SH공사 관계자는 "민간 업체의 재고 물량을 매입하거나 민간 주택을 장기간 임대하는 방식으로 임대주택 정책이 추진될 것으로 보인다"고 말했다.