

신길뉴타운 남쪽 이어 북쪽도...



서울 영등포구 신길뉴타운 '레미안에스티움' 단지. (윤관식 기자)

서울 지하철 1호선과 5호선 환승역인 신길역 1번 출구로 나와 조금 걸으면 삼거리가 등장한다. 신길삼거리다. 신길역을 등지고 신길삼거리에서 왼쪽으로 걸으니 다소 복잡한 오거리 형태 교차로가 나온다. 여기서부터 신길뉴타운이다. 도신로에서 서울영신초를 잇는 도신로60길 왼쪽 지역은 신길1구역으로 불린다.

신길1구역은 서울시 영등포구 신길동 147-80번지 일대에 대지면적 약 6만㎡ 규모다. 다른 재개발 구역과 비슷하게 비교적 노후화된 빌라(다세대주택)나 상가주택이 많고 좁은 길목이 웅기증기 모여 있다. 신길1구역에서 도신로를 따라 조금 남쪽으로 내려오면 등장하는 신길2구역 역시 비슷한 모습이 연출된다. 신길2구역은 서쪽으로 우신초를 경계로 동쪽 신길1구역과 맞닿아 있다. 신길2구역은 지하철역에서 아주 가깝진 않지만 각종 개발 호재가 많은 영등포역 일

대까지 도보로 이동할 수 있다는 장점이 있다.

신길1구역과 2구역은 모두 과거 신길뉴타운에 포함되는 지역이었다. 하지만 여러 이유로 1구역은 2017년, 2구역은 2014년 구역 해제됐다. 특히 신길1구역은 신길뉴타운 해제 구역 6곳(1, 2, 4, 6, 15, 16구역) 중 유일하게 조합설립인가 단계까지 왔지만 결국 해제의 쓴맛을 봤다. 많은 시간이 흐른 지금, 이곳에서는 변화의 조짐이 엿보인다. 구역 해제 후 신길1구역은 공공재개발 사업을 통해 부활을 노리고 있다. 신길2구역은 도심공공주택복합사업(이하 도심복합사업) 제도를 통해 재개발에 나섰다. 최근에는 2곳 모두 조금씩 사업에 속도를 내고 있다는 희소식도 들린다.

신길·영등포역 일대에 2010년 중반 뉴타운에서 해제됐거나 사업 진행이 더뎠던 구역에서 다양한 방식으로 다시 한번 재개발 사업이 활발하게 추진되고 있

어 업계 관심이 쏠린다.

현재 계획대로 사업이 마무리되면 이곳에는 최대 1만가구 이상 아파트가 추가로 공급될 전망이다. 여기에 기존 신길뉴타운에서도 10구역과 13구역 등 아직 사업을 마무리하지 않았던 구역도 조금씩 사업 윤곽이 드러나는 모습이다.

속도 내는 신길1·2구역

4구역과 15구역도 사업 재추진

서울시는 최근 제7차 도시재정비위원회에서 신길1구역(신길동 147-80번지 일대) 재정비촉진계획 결정안을 수정 가결했다고 밝혔다.

결정안에 따르면 신길1구역은 대지면적 6만334㎡에 1471가구(공공임대 435가구)가 들어선다. 노후 주택이 밀집해 녹지가 부족한 만큼 구역 북쪽에는 공원을 신설하기로 했다.

2017년 신길뉴타운에서 해제된 이곳은 2021년 공공재개발 후보지로 선정되면서 다시 뉴타운에 편입될 예정이다. 신길1구역은 추후 사업시행자 지정 등을 거쳐 사업시행인가 절차를 밟게 된다.

신길2구역 역시 도심복합사업을 통해 부활하고 있다. 최근 서울시는 신길2구역에 대해 도심공공주택복합사업계획(안)을 '조건부 가결'했다. 통합심회는 도시계획·건축·교통·교육환경 등 여러 분야의 심의를 한 번에 통합해 진행하는 방식으로 사업 기간을 단축할 수 있다는 장점이 있다.

구역 해제 후 담보상태에 빠졌던 신길

2구역이 다시 사업을 재개할 수 있었던 것은 새롭게 신설된 도심복합사업 제도 덕분이다. 이 제도를 활용하면 LH를 사업시행자로 참여시켜 공공주택특별법을 적용해 사업을 빠르게 추진할 수 있다. 신길2구역은 2021년 도심복합사업 후보지로 선정되면서 사업에 속도를 내기 시작했다. 이후 사전검토위원회 자문, 도심복합사업 예정 지구 지정, 중앙도시계획위원회 심의, 도심복합사업 정식 지구 지정 등의 절차를 거쳐 올해 6월 통합심의안을 통과했다.

신길2구역에는 연면적 21만8918㎡, 18개동, 지하 3층~지상 45층 규모로 공공주택 총 1332가구(공공분양주택 905가구, 이익공유형 분양주택 267가구, 공공임대주택 160가구)가 들어설 계획이다. 계획대로 사업이 진행될 경우 올해 말 사업계획 승인, 내년 상반기 시공자 선정 등 절차를 거쳐 이주·철거 후 착공에 들어갈 예정이다.

신길15구역 또한 최근 도심공공주택 복합사업지구로 지정돼 국토부가 발표한 신규 주택 공급계획에 포함됐다. 신길15구역은 2026년 복합사업계획(주택사업) 승인, 2028년 착공, 2029년 분양을 목표로 사업을 추진하고 있다. 신길15구역은 부지면적이 넓은 만큼 2000가구 이상 대단지 공급이 가능할 것으로 기대된다.

신길동 일대에는 과거 신길뉴타운에 포함됐지만 구역 해제된 지역뿐 아니라 새롭게 재개발 사업을 추진하는 곳도 있다. 대표적인 곳이 신길제2구역이다.

신길제2구역은 도신로를 기준으로 신길1구역과 2구역 북쪽에 위치했다. 영등포역이나 신길역 접근성이 좋아 신길뉴타운에 속한 신길1구역이나 신길2구역보다 입지가 더 낫다는 평가를 받는다.

신길제2구역에는 신길동 190번지 일대 부지면적 11만6913㎡에 지하 4층~지상 35층, 18개동, 2786가구 규모 아파트와 각종 부대시설이 들어설 예정이다. 올해 3월 건축심의를 통과한 후 현재 시공사 선정 작업에 분주한 모습이다.

신길뉴타운 서쪽 도림동 26-21번지 일대에 조성되는 도림1구역 역시 주목할 만하다. 2022년 공공재개발 후보지로 선정됐으며 도신로를 사이에 두고 신길15구역과 맞닿아 있다. 도림1구역 또한 부지면적이 넓어 대단지가 조성될 수 있을 것으로 기대된다.

신길뉴타운을 전체적으로 살펴보면 가마산로를 기준으로 북쪽과 남쪽 구역으로 나뉜다.

북쪽 지역은 신길3구역(더샵파크프레스티지)을 제외하면 대부분 구역 해제와 아픔을 겪은 바 있다.

남쪽은 상당수가 개발이 마무리돼 입주를 마친 상황이다.

신길7구역을 재개발한 래미안에스티움(2017년 준공)을 필두로 래미안프레비뉴(11구역), 신길센트럴자이(12구역), 신길파크자이(8구역), 신길센트럴아이파크(14구역), 보라매SK뷰(5구역), 힐스테이트클래시안(9구역), 더샵파크프레스티지(3구역) 등은 입주를 마쳤다. 신길10구역(신길푸르지오써밋)과 13구역 등은 최근 사업 속도를 끌어올리는 분위기다. 10구역은 철거를 앞두고 있으며 이르면 내년 상반기 착공에 들어갈 계획이다. GS건설을 시공사로 선정한 13구역은 공공재건축으로 방향을 선회해 사업을 진행하고 있다.

신길뉴타운 남쪽 구역에는 이미 약 1만가구 이상이 공급됐다. 만약 신길뉴타운1·2구역이나 신길제2구역 등 새롭게 사업을 추진하고 있는 지역에서 순

조롭게 사업이 진행된다면 신길동 일대는 2만가구 이상 거주하는 중산층 주거지역으로 거듭날 전망이다.

각종 교통 호재도 기대되는 대목이다. 영등포구 신길동의 가장 큰 장점은 바로 도심이나 업무지구 접근성이다. 여의도나 광화문 등 출퇴근이 용이하며 지하철 노선 또한 다양하다. 여기에 현재 신길동과 영등포역 일대는 신안산선 공사가 진행 중이다. 공사가 완료되면 신길뉴타운 서쪽에는 도림로 라인을 잇는 신안산선(신풍역, 도림사거리역), 북쪽은 1호선(영등포역, 신길역), 서쪽은 신림선(서울지방병무청역, 보라매역), 남쪽은 7호선(신풍역, 보라매역)으로 둘러싸인 교통 요지가 될 것으로 기대된다.

재개발 사업이 다시 활기를 띠면서 신길뉴타운 내 기존 아파트 가격도 반등에 성공한 모습이다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 신길동 더샵파크프레스티지 전용 84㎡는 지난 7월 12억4500만원에 거래되며 신고가를 기록했다. 같은 단지 전용 59㎡도 10억5000만원에 거래됐다. 래미안에스티움 전용 84㎡는 지난 8월 16억원에 거래돼 두 달 만에 약 2억원 올랐다. 아직 전고점(17억8500만원)에는 미치지 못하지만 지난해 초 같은 면적 매물이 12억 원대 중반에 거래된 것을 감안하면 상승 추세다. 직주근접을 위해 여의도를 찾던 사람들이 최근 높아진 가격에 부담을 느끼면서 신길뉴타운 새 아파트를 찾는 경우가 늘어나고 있다. 신안산선이 개통될 경우 신길뉴타운은 여의도 접근성이 가장 좋은 주거지역 중 하나로 거듭날 전망이다. ■



강승태
감정평가사