

17. 都市開發의 새方向

國土開發研究院長 李建榮

I. 서론 : 20세기, 도시의 세기


1. 도시화, 도시의 성장

- 20세기는 도시의 세기. 세계적으로 도시문명 만개
- 우리나라의 도시화. 빠르다

	1945	1960	1991
도 시 화 율	23%	39.1%	80%
서 울 인 구	90	245	1,090

- 이같은 엄청난 속도의 도시화에 따라 특히 대도시의 급속한 팽창, 도시개발의 가속, 혼란

2. 최근의 도시개발

주택공급의 목적위주  대도시 주변부와 인접의 읍·면까지 고층아파트군확산
주택건설사업의 경제성 위주

II. 앞으로의 주택/택지수요

- 인구, 2020년이면 5,050만에서 정지 예상
- 현재 주택재고 780만호
 - 2020년 인구정지시까지 1,000만호 추가필요
 - 가구당 인수 비교
 - 현재 영·미는 2.5~2.6인
 - 우리는 3.7인, 일본은 3.0인
- 토지개발수요
 - 2020년까지 5~6,000km²(분당면적×300)
 - 1인당 주택지 면적 비교
 - 현재 : 44m²(한), 118m²(일), 165m²(영)
- 신경제5개년계획상 수도권외 주택/택지수요
 - 택지수요 : 125만호, 택지수요 ; 3천9백여만평
- 대량의 택지개발수요 - 수도권 균형개발에 활용하는 계기

III. 택지개발사업방식에 의한 도시개발 한계

1. 제도상 종합성의 결여

- 택지개발제도(택촉법, 주촉법)는 대량의 주택건설을 위해서 택지(특히 아파트단지)를 단기간에 공급하는 단순기능만을 가진 특별법이므로 복합적 도시기능을 수용하기에는 부적합
- 도시라는 개념의 결여로 지나치게 고밀화되고 다양한 도시기능의 수용이 불가
 - * 고밀환경 - 사회심리학적 영향

2. 지나친 개발이익 추구

- 공영개발이긴 하나 개발의 경제성을 높이고 과도한 개발이익을 추구하여 주거단지의 고층·고밀화
 - 도시외곽부 및 읍·면지역까지 획일적인 형태의 고층아파트가 뿔뿔히 난립
 - * 용적을 비교 : 과천 86%, 하남신장 240%, 용인수지 210%, 분당 184%, 고양화정 200%
- 저렴한 가격의 토지를 필요로 하는 대학, 연구소, 공장, 문화복지시설, 자동차 관련시설 등 종합적인 도시기능 수용을 위한 용지의 확보 어려움

3. 도시계획과의 연계성 미흡과 지방정부 참여의 한계

- 택지개발사업은 개발이 용이한 곳만 찾아 시행되므로 장기적인 도시개발계획과 불일치
- 지방자치단체가 사업주체가 되어 추진하는 것이 바람직하지만 능력과 기술이 부족함

IV. 새로운 도시개발의 방향

1. 기본방향

- | | |
|-----------------------|------------------|
| • 집짓는 작업위주 | → 종합적 도시건설 추구 |
| • 아트건설에 의한 기존 대도시의 확산 | → 수도권 공간구조 개편 도모 |
| • 고밀아파트촌 조성 | → 다양한 형태의 TOWN조성 |
| • 중앙정부 및 관 주도 개발 | → 지자체 및 민간역할 제고 |
| • 지나친 개발이익 추구 | → 도시개발의 공공성 제고 |

2. 도시개발 방향

1) 종합적 도시건설 추구

- 장기적 도시개발계획의 틀안에서 도시개발 사업시행
- 작은 단지도 도시의 일부로서 종합적 공간 창조개념으로 조성
- 단독주택단지의 고밀 상업지역화 방지
 - 단독주택단지의 건평·용적율, 용도제한 강화-상세계획적용
 - * 주거지역의 용적율이 너무 높다

2) 다양한 형태의 TOWN조성

- 도시의 규모 및 기능적 특성 등에 따라 주택형태를 다양하게 구성
 - 단독, 연립, 저층아파트, 고층아파트 등
- 아파트, 연립주택의 획일적 설계를 탈피하여 도시미관, 기능 등을 고려한 다양성 추구
- 적절한 밀도

<참고>

- 신도시 비교

국	명	도	시	면	적	계	획	인	구
한	국	분	당		19km ²			39	만
일	본	다	마		26km ²			33	만
영	국	밀	톤	케	인	즈		88	만

3) 지자체 및 민간역할 제고

- 토지개발공사, 주택공사의 역할 재정립
 - 지자체에 기술 및 자본지원, 위탁개발 증가예상
- 민간의 활력 활용→기업체 TOWN등
- 제3섹터

4) 도시개발사업의 공공성 제고

- 개발사업에서의 지나친 개발이익 추구로 인한 주택지의 고층, 고밀화 초래방지
 - * 토지분양가 - 과연 적절한가?

- * 아파트분양가 -과연 적절한가?
- * 개발이익의 분배 -과연 옳았나?
- 도시개발시 적정 환경수준(용적율·공공시설 용지율 등)을 정하고 사업성이 부족할 경우, 주요 도시기반시설 설치비를 공공부문/중앙정부에서 지원

V. 개선방향

- 주거단지내 건축 용적기준을 각종 택지개발사업에 적용
- 택지개발 및 공급지침의 공동주택 비율 하향 조정
 - 서울, 부산권 : 90%이상→대폭 하향 조정
- 택지개발사업구역은 도시계획상 상세계획구역으로 지정
- 도시계획 고도지구 활용-면지역 고도제한 및 경관 차단방지
- 각종 건축규제 완화-주상복합의 제한 규정 등 완화되었음
- 분양가 자율화 문제

내몸같이 깨끗하게 내집같이 아름답게