

## 난개발 방지와 공간구조개선을 위한 신도시건설



배 순 석  
국토연구원 박사

환경의 세기라고 하는 21세기를 맞아 과거 어느 때보다 국토환경의 건전한 보전과 정비에 국민적 관심이 집중되고 있는 요즘 신도시 건설 논란이 항창이다. 주택부족과 건전한 국토개발을 위해 건설해야 한다, 하지 말아야한다 등등 다양한 의견의 소리도 분분하다.

"신도시의 건설은 세계 각지에서 대도시의 인구 집중과 산업 집중을 완화시키고, 쾌적한 환경 하에서 직장과 주거지의 일치감을 갖는 계획된 도시를 의미하는 것입니다. 이번 신도시 개발계획 발표는 국토를 균형적으로 개발하기 위한, 즉 국토를 빈사상태에서 살리기 위한 수단입니다. 즉 어차피 필요에 의해 개발되어야만 한다면 산발적인 난개발이 아닌 계획적인 개발로 유도하자는 것입니다."

21세기에 부흥하는 새로운 도시개발이라는 명제 안에 국토의 균형적 발전을 위해 힘쓰는 국토연구원 배순석 박사를 만나보았다. (대담/ 손현주 기자)

■ **난개발 방지와 수도권 주택난 해소를 위해 건교부에서는 신도시 건설은 피할 수 없는 필요악으로 강행방침을 밝히고 있는데요.**

현재 우리 주택시장은 위기에 직면해 있습니다. 수도권 성장추세를 봐도 가구수 증가율은 전국 2.8%에 이르며 기존 주택부족과 시장 파급이 관점입니다. 그러나 가구 증가추세에 따라 도시는 확장세에 있습니다. 이러한 관점에서 이번 국토개발연구원에서 발표한 신도시 예정지구의 발표는 산발적 무분별한 도시의 건축을 막는 관리의 수단으로, 즉 도시를 성장관리한다는 차원입니다.

또한 화성 서남부나 천안 아산지역과 같은 경우는 공간구조 개선차원의 원거리 확보를 위한 것입니다. 즉 근거리에 대한 도시개발이 난개발 방지와 수용대응형이라면 원거리 지역의 신도시 개발은 공간구조개선의 차원을 의미합니다. 이러한 신도시 개발에 대해 일부에서 잘못 인식하고 있는 부분이 바로 업계를 살리기 위한 수단이 아닌가 하는 생각입니다.

그러나 이번 신도시 개발은 국토를 균형적으로 개발하기 위한, 즉 국토를 빈사상태에서 살리기 위한 수단이지 업계를 살리기 위한 의도는 아닙니다. 즉 여차피 필요에 의해 개발되어야만 한다면 산발적인 난개발이 아닌 계획적인 개발로 유도하자는 의도입니다.

■ **정부의 신도시 개발은 수도권 일대의 난개발을 방지하고 주택공급 부족에 따른 부동산 시장의 불안정성을 사전에 차단하여 빈사상태에 빠진 업계의 숨통을 트기 위한 것으로 알고 있습니다만 과연 신도시 건설이 빈사상태에 빠진 주택업계의 활력소로 작용할 수 있을지요.**

신도시 건설이 확정된다고 해도 당장 부동산 시

장이 안정되거나 호황을 누릴 것으로 전망하지는 않습니다. 정작 주택업계에서도 긍정적인 효과와 함께 부정적인면도 크다고 봅니다.

우선 신도시 개발이 당장 건설업계의 현안적 대책이 되지 못하며 업계의 당면과제인 유동성 부족과 주택 구매력 저하 등의 해결 실마리도 어려운 상황에서 2~3년 후까지 기다릴 수 있느냐에 초점이 있습니다. 먼저 이를 위해선 건설업계의 구조조정이 선행되어야 한다고 보입니다. 즉 경쟁력 있는 회사가 건전한 산업을 주도해야하는 것이지요.

또한 업계에서는 판교 신도시 건설 발표가 가뜩이나 침체된 용인 등 서울을 제외한 수도권 아파트 분양시장의 열기를 더욱 얼어붙게 하는 악재로 작용할 것을 우려하고 있습니다.

이외에도 대규모 택지 개발시 중소기업체들의 용지확보 가능 여부도 문제로 대두됩니다.

그러나 장기적으로는 건설물량이 늘어나고 신규 수요 창출 등 건설경기 회복에 상당한 도움을 줄 것으로 전망하고 있습니다.

■ **현재 신도시 우선 개발후보지로 지정된 후보지 중 신도시 개발이 되더라도 판교를 제외한 원거리 지역 후보지들은 사업성이 불확실한 것으로 전망돼 신도시가 수요자에게 외면 받거나 또 다른 미분양으로 남을 것이라는 관측도 나오고 있는데요 이에 대해 한마디 부탁드립니다.**

우선 주요개발후보지는 수도권 북부지역에 파주·고양지역, 김포 남부지역, 수도권 남부지역으로는 성남 판교지역, 화성군 중부지역, 화성군 남서부지역, 아산만권 배후지역(천안·아산) 등입니다.

이중 김포, 판교 등 수도권 요지는 지정될 경우 일단 분양성은 뛰어날 것으로 예상되고 있으나 건

교부가 이 지역을 인구 7만 5천 이하의 저밀도, 환경친화적으로 개발을 유도한다고 발표해 경기 부양의 차원이 아닌 최근 강화된 준농림지역의 규제 강화 원칙에 대한 교외지역 개발량을 흡수하기 위한 것입니다.

또한 화성 서남부나 천안 아산지역과 같은 경우는 공간구조 개선차원의 원거리 확보를 위한 것으로 근거리에 대한 도시개발은 난개발 방지와 수용 대응형으로 원거리 지역의 신도시 개발은 공간구조개선의 차원을 의미합니다.

특히 이중 단계별 개발전략 및 우선개발대상 후보지는 수도권내의 지역 혹은 소권역별 자체 개발 수요를 충족시키는 측면과 수도권 전체의 기능분담 및 단계별 간선기반시설망의 구축 등 현실적인 여건을 동시에 고려하여 원거리 거점을 개발하는 한편, 기존 거점도시의 간선축으로부터 상대적으로 근거리에 있는 지점(개발후보지)을 동시에 개발하여 수도권 전체의 새로운 네트워크를 구축하여 수도권의 다핵화(多核化)를 꾀한다는 방침입니다. 즉 기반시설축의 다기화(多岐化)를 추진하면서 이들 축을 수도권 밖의 천안 등과 보다 긴밀히 연계시켜, 수도권의 인구와 기능을 수도권 밖으로 유도·흡수하는 체계를 정착시키는 전략을 제안하고 있습니다.

■ 과거 5개 신도시 건설은 사실상 수도권외의 건설되었다고 해도 과언이 아님. 수도권 내 중심지의 전반적인 침체로 수요자들의 구매심리가 위축된 상태에서 현재 수도권 내 중심지 업체가 택지구입에 적극적으로 나서지 않고 있다. 현재 신도시 건설의 재력조달은 수도권외

과거 신도시 건설은 사실상 수요자의 돈으로 완

성했다고 해도 과언이 아닙니다. 물론 당시는 분양가 규제라던가 주택가격 폭등세를 기대해 분양을 받기만 하면 시세차익을 보장받을 수 있었기 때문에 이런 방법이 가능했다고 보입니다.

그러나 지금 상황에서는 전반적인 경기침체로 수요자들의 구매능력 상실과 구매심리가 위축된 상태입니다. 또한 시장성이 없다고 판단되는 원거리 지역의 택지개발에 건설업자들이 적극적으로 나서지도 의문입니다.

따라서 신도시 건설을 위해서는 신도시로 지정되는 해당 지자체가 취득세, 등록세 등 세수확보가 늘어나는 만큼 기반시설에 대한 부담에 적극적으로 대처해야 한다고 보입니다.

또한 부동산 투자신탁방식이나 리츠 등의 금융기관이용이나 지방채 발행 등도 한방법으로 보입니다. 그러나 무엇보다 가장 중요한 것은 정부가 기반시설에 대한 투자를 보다 확대해 나가는 것이 중요합니다.

신도시 개발을 위한 환경영향평가 면제 조항 신설  
신도시 개발을 위한 택지개발촉진법 개정안 통과  
신도시 개발을 위한 택지개발촉진법 개정안 통과

정부나 업체는 이번 신도시 개발의 기회를 단순히 불황 탈출의 계기로 보아서는 안됩니다.

정부입장에서는 부흥과 위기탈출이라는 구태의 연한 모습이 아닌 새로운 국토의 균형발전이라는 책임의식을 갖고 임해야 한다고 봅니다.

또한 업계에서도 새로운 21C의 도시모델은 만든다는 사명감을 갖고 택지개발과 도시개발의 문제점을 해결하려는 각고의 노력이 요구됩니다.

즉 정부의 투자와 주택의 다변화를 꾀하는 업계의 자구노력만이 해결의 실마리로 보입니다. ☺