



제2의 분당급 신도시는 어디인가?

하남, 용인 모현 등이 신도시 개발 후보 지역으로 거론돼

정부가 준비 중인 분당급 신도시의 입지가 오는 6월 확정될 예정이어서 수요자들의 관심이 높아지고 있다.

1980년대 말 강남권의 수요 흡수와 집값 안정 대책으로 개발됐던 분당의 님은꼴이 과연 어디가 될지 자못 궁금해진다.

에디터 | 김소진 · 사진 | <노블에셋>

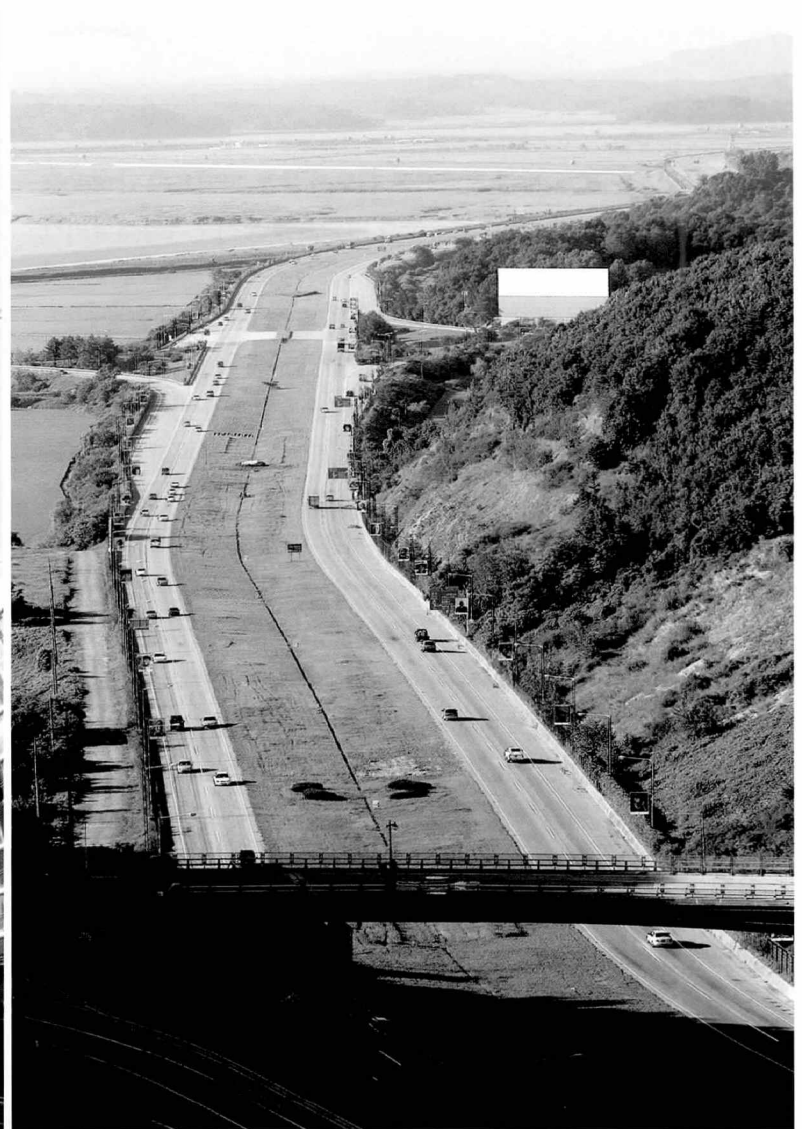
신 도시는 도심 및 수도권 지역의 배후 지역으로 인구 과밀화를 완화시키는 인구 분산 효과를 비롯해 수요 분산, 업무 분산 기능까지 갖추면 금상첨화다. 현재 신도시는 분당, 일산 등 5곳. 이들 신도시 인구는 116만 명으로 서울을 뺀 수도권 인구의 약 8% 가량이다. 정부가 추진 중인 제2기 신도시는 수도권, 충청권 등 총 13곳이다. 총 면적 2260만 평에 약 119만 400명을 수용하게 된다.

기존의 신도시는 주거 생활 권역을 생성한 지 이미 20년 가까이 지났다. 이 지역들은 강남, 서초, 송파 등 강남 빅 3 지역의 배후 지역으로 신도시 본래 기능을 유지한 채 새로운 컨셉트를 만들어가고 있다. 신도시로서 자리매김하는 과정에서 배후 주거 지역으로만 여겨졌던 신도시에 생활에 필요한 편의 시설, 업무 시설 등이 들어서고 이곳에 필요한 인력들이 채용되면서 신도시 컨셉트는 확장 일로에 서게 됐다. 1980년대 후반에 생긴 1기 신도시(분당, 일산 등)는 현재 과잉 인구 유입으로 인해 부동산 가격이 치솟았으며 이는 다시 신도시 주변에 또 다른 2기, 3기 신도시를 낳는 결과를 초래했다. 특히 강남권에 집중됐던 IT

업체와 금융권 등의 업무 시설이 하나 둘씩 강남권과 인접한 분당과 일산 신도시로 이동하는 것을 비롯해 정부가 신도시로 업무 시설을 유치하는 데 도움을 주는 경우도 있어 추후에도 이런 현상은 계속될 것으로 보인다.

하지만 2007년 제2기 신도시로 지난달 말 입주가 시작된 동탄 신도시를 자세히 살펴보면, 신도시로서의 장치를 마련하지 못한 채 너무 성급했다는 게 현지인의 설명이다. 이는 교육 시설과 생활 편의 시설 등 주민들의 생활은 전혀 고려하지 않은 채 신도시 개발에만 치우친 결과로 보인다. 지금도 광역 교통 개선 대책이 수립되고, 생활에 관한 여러 가지 해결책이 논의되고 있지만 계획 때부터 원칙을 실현하지 못했다는 지적을 받고 있다.

오는 6월부터는 본격적으로 제2기 신도시 공사가 시작된다. 행정 도시, 기업 도시, 혁신 도시의 착공이 이뤄질 예정이어서 전국에서 또 한번 개발 열풍이 몰아칠 것으로 보인다. 이어 9월에는 광고 신도시 착공, 송파 신도시 개발 계획 승인과 동시에 10개 혁신 도시 착공이 이뤄



진다. 본격적으로 개발되는 2기 신도시와 더불어 또 하나의 분당급 신도시가 발표될 예정이다.

과천·하남 vs. 용인 모현·광주 오포

6월에 발표될 신도시는 분당급 정도의 규모가 될 것이다. 정부에서도 ‘분당급 신도시’라는 표현을 쓸 정도로 이번에 발표될 신도시는 수요자의 관심을 불러일으키기에 충분하다. 언론에서 현재 거론되고 있는 지역은 하남, 과천, 광주 오포, 용인 모현, 서울 공항(성남 둔전 일대), 이천 신둔 등이다. 하지만 기존의 신도시 개발과는 상이한 모습의 제3기 신도시 개발이 예상된다. 실제 개발 방식이나 공급 방식 등 공급 확대를 골자로 한 ‘11·15 대책’을 비롯해 분양가상한제의 ‘1·11 대책’, 공공 부문 역할 강화에 바탕을 둔 ‘1·31 대책’을 총망라한 종합적인 건설 계획이 수립될 것으로 보인다.

현재 과천에서 거론되고 있는 유력한 후보지는 과천 경마장(35만 평), 문원 갈현동 일대 과천 지식 정보 타운 예정지(50만 평), 정부과천청사

이전 지역(12만 평) 등 과천시와 청계산 주변 지역(60만 평)이다.

안양이나 과천 일대는 현재 33개 지역에서 재개발·재건축이 꾸준히 이뤄지고 있다. 안양시 박달동은 새로운 뉴타운 지구로 선정돼 현재 재개발되고 있는 지역이다. 청계지구를 중심으로 폭 넓게 진행되고 있는 재개발 지역이 만약 신도시로까지 거론되기 시작하면 그야말로 집값은 천정부지로 솟을 게 자명하다. 이 지역은 현 정부의 부동산 정책의 골자인 ‘집값 안정’에 역행하는 대표 지역으로 꼽을 수 있다. B공인 중개 업체 대표는 “현재 과천 주공의 민간 분양 물량은 1억 5000만 원 정도의 프리미엄을 얹어줘도 물건이 없다”며 “최근 용인 구성에 공급된 P 아파트의 미분양 사례에서 보듯이 청약 대기자들은 향후 주택 가격 상승이 강한 신도시 위주로 청약을 미루고 있는 실정이다”라고 말했다. 최근 안양시 아파트 매매가 변동률은 14.15%이고, 과천시 매매가 변동률은 전체적으로 10.90% 상승했다.

매번 신도시 후보 예정 지역으로만 거론됐던 하남시 역시 강력한 후보 지역이다. 하남시는 교통의 요지인 동시에 70% 이상이 그린벨트 지

역으로 묶인 그야말로 청정 지역으로 신도시 후보 지역으로 안성맞춤이다. 게다가 최근 하남시는 신장동과 덕풍동에 도시주거환경정비기본계획을 발표함에 따라 지난해부터 올 2월까지 인근 판교 지역에 비해 평당가가 200만~300만 원 정도의 격차 속에 완만히 상승 중이다. 한S공인 중개업자는 “하남시는 현재 실제적인 거래는 이루어지고 있지 않지만 외부인의 매수 문의가 잦다”며 “곧 4월 덕풍동에 벽산 700가구, 대명 1400가구의 입주가 시작되는 시점부터 본격적으로 거래가 활성화될 것 같다”고 향후 신도시 후보 지역으로의 기대감을 나타냈다. 부동산 전문가들 또한 하남시가 서울 도심의 배후 베드 타운과 청정 지역으로 체계적인 신도시 개발이 이루어질 거라는 분석을 내놓고 있다. 하지만 하남시는 면적의 대부분을 그린벨트에서 풀어야 하는 숙제가 남아 있다. 현재 하남시 아파트 매매가 상승률은 16.96%이다.

반면, 광주 오폐, 용인 모현은 자연 보전 권역으로 택지 및 공업 용지 조성 사업을 시행함에 있어 그 면적이 3만㎡ 이상일 경우 행위를 제한하고 있어 대규모 택지 조성 사업이 불가능한 지역으로 알려져 있다. 하지만 ‘국토의계획및이용에관한법률’에 따라 지정된 10만㎡ 이상의 지구 단위 계획 구역 안에서 시행되는 택지 조성 사업으로 수도권정비위원회의 심의를 거치면 가능하다. 따라서 신도시 택지 조성 시 대규모 택지 조성 사업이 가능하기에 후보지로 손색이 없다. 현재 광주 오폐의 매매가 변동률은 12.29% 상승한 데 반해 용인 모현면은 아직 변동률이 없다. 한편, 서울 공항은 약 200만~300만 평 정도로 가용 택지 면적이 절대적으로 부족하지만 서울 근교로서의 가치가 인정될 것으로 보여 치열한 후보지 경쟁이 예상된다. 그 외 광주 오폐는 경전철 예산안에서 제외된 지역이지만, 제2 경부고속도로 착공 시 강남과의 거리가 20~25km로 가까워지게 된다. 이천도 3번 국도를 중심으로





다소 교통체증이 예상되나 성남, 장호원 간 도로 개통과 성남, 여주 간 복전철 계획이 예정되어 있어 교통 여건이 대폭 개선될 것으로 보여 후보지로 거론되고 있다. 정부에서 상반기 중 발표할 분당급 신도시는 서울 근교로 강남을 대체할 만한 규모로 집값 안정과 도심·수도권 인구를 분산시킬 수 있는 지역이 될 거라고 발표했다. 하지만 분당급 신도시를 서울로의 접근성이 용이한 인근 지역으로 하기엔 다소 부담이 따를 것으로 보인다. 일부 전문가들은 과연 서울 접근성이 가장 좋은 서울 공항 주변이나 과천 등이 신도시로 선정된다면 판교나 분당의 사례에서 보이듯이 집값을 안정시키기는커녕 오히려 집값 폭등을 야기할 수 있다는 분석을 내놓고 있기 때문이다.

분당급 신도시 후보 지역에 점수를 매겨보자

주요 후보지로 거론되는 지역의 매도자는 신도시 후보지 낙점의 기대

감에 매물을 내놓지 않는 반면, 매수자는 지정될 때까지 기다려 보자는 데 무게가 실려 실제로 거래가 성사되는 경우는 거의 없다. 하지만 후보지로 선정되면 신도시로서 갖는 폭발력은 가히 상상을 불허한다. 신도시 개발 일정은 2007년 6월 신도시 개발 지역 발표, 2007년 상반기에 시행될 택지개발촉진법에 따라 입주하는 2009년 12월로 예정되어 있다. 정부의 신도시 개발 계획에 따르면, 2017년까지 수도권 신도시 숫자는 현재 5개에서 최소 17개로 늘어날 전망이다. 신도시 팽창에 따라 양적으로나 질적으로 많은 부분 변화가 예상된다.

제3기 신도시가 발표됨에 따라 신도시는 도시의 본래의 기능뿐 아니라 도시민의 생활에도 다양한 트렌드가 형성될 것이다. 흔히들 교육은 '십년지대계'라 한다. 신도시 또한 10년을 미리 계획함으로써 준비과정부터 도시 계획·설계·완성에 이르기까지 도시의 변천을 주목할 필요가 있다. ☺

신도시 후보지 종합 평가표

순위	구 분	3대 선정 원칙(50%)						기타 항목(50%)								합계 (50만점) 환산	
		평가 항목		면적		서울 근교		개발규제		광역 교통망		주변 시장 영향		위험 요인			종합 선호도
	가 중 치		40%		5%		5%		5%		5%		20%		20%		
	지 역		평가	환산	평가	환산	평가	환산	평가	환산	평가	환산	평가	환산	평가		환산
1	오포·모현		50	20	30	1.5	50	2.5	30	1.5	40	2.0	40	8.0	30	6.0	41.5
2	하남		40	16	50	2.5	40	2.0	50	2.5	30	1.5	30	6.0	50	10.0	40.5
3	이천신둔		50	20	10	0.5	50	2.5	20	1.0	50	2.5	40	8.0	10	2.0	36.5
4	과천		20	8	50	2.5	40	2.0	50	2.5	30	1.5	40	8.0	50	10.0	34.5
5	서울 공항		20	8	50	2.5	40	2.0	50	2.5	30	1.5	30	6.0	50	10.0	32.5
평가 점수 구분 : 우세 50, 약간 우세 40, 보통 30, 약간 열세 20, 열세 10																	

- 3대 선정 원칙: 서울 근교, 강남을 대체할 만한 규모, 개발 제한 구역 가급적 제외
- 기타 항목: 광역 교통망, 주변 시장 영향, 위험 요인, 종합 선호도 <각 지역별 신도시 후보지 종합 평가표>
- 자료 출처: 랜드매니아 리서치