

판교 신도시 개발 어떻게 할 것인가

판교 신도시 개발 논의가 1년 가까이 사회적 이슈가 되어 왔다. 반대론의 경우 수도권 인구 집중유발과 교통문제 등을 내세우고 있고, 찬성측의 입장은 수도권의 주택부족·난개발 방지·건설경기 활성화 등을 내세우고 있지만, 이제는 이 지역에 대한 건축제한조치를 더 이상 연장할 수 없다고 전문가들은 강조한다. 판교 신도시 개발 어떻게 할 것인가. <취재/박창배 기자>

판교 개발 이달 결정날 듯

논란이 돼 왔던 판교 신도시 건설여부에 대한 결론이 이달 중 판가름 날 전망이다. 건설교통부 관계자는 “판교 신도시 개발 일정을 감안할 때 3월 중으로 건설여부를 정하지 않으면 내년부터 민

간의 건축제한조치를 풀 수 밖에 없다”며 “민간개발이 허용될 경우 난개발 문제가 불거질 것”이라고 밝혔다.

따라서 이달 안에 판교 개발에 대한 결론이 내려져야 4~5월 중 개발방식과 일정 등 개발계획의 골격을 마련할 수 있고, 오는 6월부터 연말까지 관계부처와의 협의, 공청회, 주민공람, 시의회 승인 등 법적절차를 밟을 수 있다는 게 건교부측 설명이다.

판교는 남단녹지로 지정되어 25년 이상 건축제한을 받아온 지역으로 주민들의 어려움은 상당히 컸다. 그러던 중 최근 개발제한구역을 정부에서 조정하면서 이 지역주민들의 불만이 표출되어 불가피하게 민원의 해소차원에서 손을 대지 않을 수 없는 상황에 처하게 됐다.



또한 난개발을 강력히 규제하는 법규들이 작년에 입법되었기 때문에 이 지역에 아파트를 짓기 위해 땅을 확보한 업체들의 어려움이 가중되었다. 그리고 최근 주택이 미분양되는 가운데 주택 전세금의 상승 등 이상기류가 나타나 주택부분에서는 수요와 공급의 질적부조화 현상이 일어나고 있는 것도 판교개발이 대두된 원인이다.

판교 개발 설득력 있어

판교 개발 무엇이 문제가 됐나? 우선 찬성측의 입장은 수도권 주택부족을 이유로 들고 있다. 한 예로 국토연구원의 연구 결과를 보면 향후 5년 이내에 수도권의 주택수요가 앞으로 5년간 100만 가구가 증가할 것으로 추정하고 있다. 이를 위해 재개발, 재건축, 기존의 공동택지를 활용한다고 추정하면 60만 가구분이 공급가능하고 40만 가구분의 신규택지가 필요한 실정이다.

또 신도시 개발시 난개발 방지와 환경을 고려한 개발을 들고 있다. 즉 환경을 보전하며 개발한다는 입장이다. 이외에도 건설경기 활성화 측면으로 신도시 개발은 고용창출에 상당한 일조를 한다는 점이다.

반대론의 경우 수도권의 집중유발과 교통문제라는 측면이다. 신도시의 경우 시골에서 서울로 이주하는 사람보다는 서울에 있던 사람이 이동하는 여과이론을 주장하고 있다. 또 판교 신도시가 건설될 경우 주변 모든 도로축의 차량 통행속도가 시속 20km이하로 떨어지고 왕복 6차선의 도로가 신설되더라도 강남지역의 교통혼잡은 피할 수 없다는 것이다.

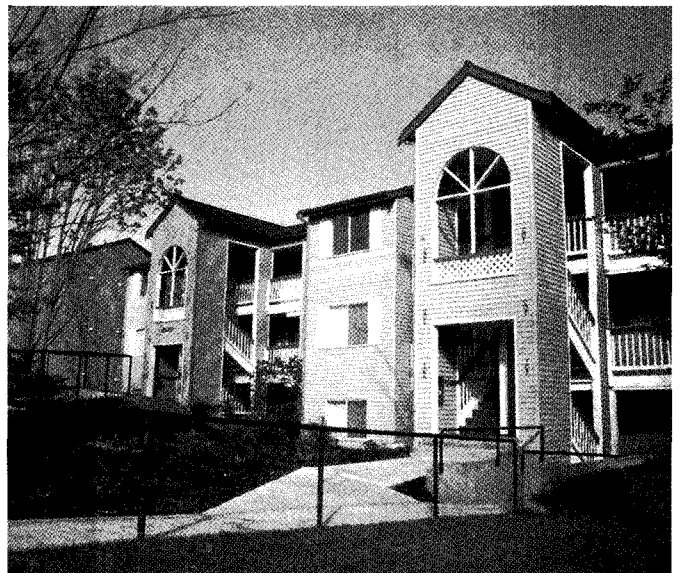
그러나 판교는 25년 이상 건축이 제한

되어 왔기 때문에 이 지역 주민은 상대적으로 열악한 환경에서 생활해 왔다. 최근 정부의 개발제한구역 조정에 따라 이제 더 이상 이 지역 주민에게 희생을 강요할 수는 없다. 그 동안 견지해온 건축제한을 풀 수밖에 없는 상황이라면 신도시를 개발하여 난개발을 방지하고, 택지난도 해소하는 것이 합리적인 방법일 것이다.

'조화가 필요하다'

광역도시의 문제를 이야기하다 보면 고용창출이나, 인구의 밀집화를 거론하지 않을 수 없다. 중앙정부는 수도권 정책상 고용창출을 억제하고 있는데, 이를 따르자면 자족성 확보가 불가능하고 통근 교통량이 증가할 것이다. 그렇다고 인구와 주택수요가 증가하는데 개발하지 않을 수도 없는 형편이고 중앙정부 또한 난처한 입장이다.

또 반대론자의 주장 중에 중요한 것으로 기반시설문제, 교통혼잡, 환경파괴 등을 들 수 있는데 가장 신도시개발에 영향을 받게 될 성남시의 입장은



정작 논란 자체가 무의미하다고 설명한다.

판교의 경우 성남시 쪽에서는 개발을 위해 25~26년동안 검토를 하고 시간을 끌어온 상황이다. 그리고 97년도에 와서 본격적으로 논의가 되어 성남시 도시기본계획상 개발예정용지로 계획하여 공청회를 거쳐 건설교통부장관의 승인을 받아 이미 계획된 사항이므로 지금에 와서 개발을 하느냐 마느냐는 무의미하다고 보고 있다.

“반대를 하는 입장에서 주장하는 수도권 교통혼잡, 환경과피 문제 등 다양한 이유로 안된다고 주장하고 있지만, 이러한 문제들을 어떻게 조화롭게 해결할 수 있는가에 대해 문제의 초점을 맞춰야 한다고 생각합니다.”(김인규, 성남시 도시국장)

서울대학교 안건혁 교수는 “신도시라는 것은 하루아침에 만들어지는 것이 아니고 상당히 오랜 시간동안 여러 가지 측면에서의 다각적인 검토와 계획이 필요하다”며 “그러한 시간소요를 감안해 볼 때 이제야 비로소 개발의 논의가 이루어진 것은 오히려 늦은 감이 있다”고 말했다.

어떻게 개발할 것인가

만약 정부가 신도시를 개발한다고 결정을 한다면 이후의 문제는 어떻게 개발할 것이냐 하는 것이다. 즉 어떻게 하면 그 동안 문제로 제기돼 왔던 것을 검토하고 수정할 것은 수정하여 좋은 신도시를 만들 수 있는 방법을 찾아야 할 것이다.

성남시는 판교를 기존의 성남시가 안고 있는 문제를 해결하면서 그 지역을 좀 더 나은 계획된

도시로 개발한다는 입장이다. 판교에 지식산업을 유치해가면서 기존 시가지에 과밀화, 열악한 기반시설문제를 해결해 구시가지의 구조개선을 이룬다는 취지다. 또한 판교를 개발함으로써 발생하는 개발이익을 고속화도로 1개노선, 지역간선도로 3개노선, 판교IC 완전입체화 등 도시기반시설을 확충한다는 계획이다.

주택산업연구원의 장성수 박사는 “판교의 경우 자족성을 강조하면서 서울과 분리된 새로운 시가지를 건설하겠다는 접근에서 벗어나 서울과의 관계속에서 또 다른 형태를 찾아내야 한다”며, 또 “그래야만 성남시만의 문제가 아닌 수도권 전체의 기능과 역할 수행측면에서도 신시가지 개발이 정당화될 수 있다”고 강조했다.

판교개발 21세기 신도시 모델로

판교 신시가지 개발은 21세기 개발의 모델을 설정한다는 측면에서 커다란 중요성과 의의가 있다. 단순히 물리적 계획에 치중해서 용적률을 얼마로 하고 녹지율은 얼마로 하느냐 하는 접근에서 탈피



하여 진정한 환경적인 측면을 고려해야 할 것이며, 개발과정에서 개발관련 이해집단간의 의사결정과정까지를 포함한 개발방식의 모색이 전제되어야 한다고 전문가는 조언한다.

주택산업연구원의 장성수 연구실장은 “계획과정이나 의사결정과정에서 개발과 관련된 이해집단과 관련 전문가가 함께 모여 개발을 추진하는 민간협의체를 만들어 운영하는 것이 반드시 필요하다. 이 방식이 성공한다면 시민참여가 강조되는 21세기의 개발방식 모색에 있어 새로운 시도가 될 것이다.”고 말했다.

한국토지공사 김명섭 신도시개발사업단장은 “개발이 되면 21세기 도시개발의 새로운 전환점이 될 것으로 보이며, 살고 싶은 도시가 될 것이 분명하다고 본다. 또한 현재 서울의 인구가 줄고 있고 벤처도 테헤란을 떠나고 있는 상황에서 서울이 다핵도시로의 전환을 모색하고 있지만 다핵의 핵심이 되는 거점이 활성화되고 있지 않은 현실을 고려해 볼 때 판교가 서울의 많은 기능중의 하나를 분담해서 보완할 수 있도록 유도하는 것이 필요하다고 본다. 또한 환경적으로도 안정된 도시가

될 것이다”고 시사했다.

빠른 시일내에 개발 착수해야

판교 신도시 개발에 대한 당위성은 기정 사실화된 듯 하다. 문제는 어떻게 개발하느냐와 언제 개발에 착수하느냐에 관심이 모아지고 있다.

토지공사 관계자는 “주택수요문제, 난개발 방지와 SOC 확보는 물론 침체된 건설산업의 활성화를 위해서 판교 신도시 개발은 불가피 하다”고 밝혔다. 또한 그는 “판교 개발이 이뤄진다면 생산유발효과 및 고용효과 등 많은 파급효과가 있을 것이며, 이러한 파급효과는 2~3년 후에 나타나므로 간접적으로 보면 건설산업을 후방에서 안정적으로 지원할 수 있다는 결론에 도달한다”고 말했다.

판교를 어떻게 개발할 것인가에 대한 숙제를 안고 있지만, 개발시기 또한 충분히 고려해야 한다는 지적도 제기됐다. 판교 신도시 개발이 개발제한구역 조정에 따른 민원해소 차원도 있지만 준농림지역의 폐지에 따른 택지 부족난과 이에 따른 주택공급부족을 해소하기 위해 접근할 수밖에 없는 것이 현실인 이상 빠른 시일내에 개발에 착수해야 한다고 관계 전문가는 강조했다.

한편 업계 관계자는 “신도시 개발은 하루아침에 이뤄지는 것이 아니므로 이상에만 치우쳐 시기를 놓칠 경우 주택공급증단에 따른 주택문제가 심각하게 대두될 것이며, 신도시 개발을 하지 않고 건축제한을 풀게 되면 또 다른 난개발로 환경이 파괴될 것은 불을 보듯 뻔하기 때문에 더 이상 개발 논의에만 매달려 많은 것을 잃는 우를 범해서는 안된다”고 역설했다. ㉞

