동탄 신도시를 바라보는 눈

새로운 동탄 신도시 어떻게 조성되나

정부는 6월 1일 화성 동탄면 일대 660만 평을 분당급 신도시로 개발한다고 발표했다. 10만 5000가구에 26만 명을 수용할 계획이다. 구릉 많은 동쪽 지역은 타운하우스 · 고급 단독 · 연립주택 단지가 들어설 예정이고, 평지 많은 서쪽 지역은 고층 아파트와 주상복합이 들어설 것으로 보인다. 신도시의 향후 개발계획을 집중 조명한다.

글 | 김인수 매일경제신문 부동산부 기자

1

동탄 일대의 택지조성을 책임지고 있는 한국토지공사는 최근 동탄 일대에 항공사진을 여러 컷 촬영했다. 이 사진을 쫙 펼치면 기존의 동탄 신도시(이하 서동탄)는 물론 정부가 최근 분당급 신도시로 개발키로 결정한 새동탄 신도시(이하 동동탄)가 한눈에 들어온다. 동동탄은 경부고속도로가 관통하고 있다는 게 가장 큰 특징. 경부고속도로 서쪽으로는 평지가 대부분이지만 동쪽에는 구릉이 많고 커다란 저수지도 자리 잡고 있다. 특히 동쪽에는 골프장인 리베라CC가 신도시 예정지 한복판까지 파고들어와 있다. 이 때문에 동동탄은 벌레 먹은 신도시라는 별칭까지 얻었다. 원래 구릉은 저층의 고급 연립 · 단독주택을 짓기에 좋은 지역이다. 따라서 동동탄 동부는 구릉에 기대어 전원형 주택단지가 들어설 가능성이 크다.

이미 토공은 신도시 외곽 구릉 지역에 블럭형 단독주택지를 공급해 저층 타운하우스 건축을 유도하고 있다. 최근 개발계획안이 발표된 송파 신도시도 마찬가지다. 골프장 인근에는 고급 주거단지가 들어설 것 같다. 골프장 조망권은 수천만~수억 원에 이르는 가치를 인정받고 있기 때문이다. 특히 골프장에 가까운 평지에는 대형 평형의 분양 아파트가 공급될 것으로 보인다.

남쪽에 위치한 산척 저수지 근처도 고급주택 건축지로 손색이 없는 곳. 조망권과 함께 수변 공간을 활용할 수 있다는 이점 때문이다. 송파 신도시에서도 수변 공간 활용이 가능한 천(川) 변에는 고급 분양주택이 들어설 예정이다.

반면 경부고속도로 서쪽 평지 지역은 서동탄과 한묶음으로 개발될 가능성이 크다. 경부고속도로 탓에 동동탄의 다른 지역과 단절

돼 있고 오히려 서동탄과 가깝기 때문이다. 이곳은 평지가 대부분이기 때문에 고층 아파트와 주상복합, 업무상업 시설이 들어서기에 알맞다. 분양가는 전용 25.7평 이하 중소형은 800만 원대, 중대형은 1100만 원 안팎으로 예상된다. 중대형은 채권입찰제가 적용되기 때문에 중소형 분양가에 채권손실액을 합친 금액에서 분양가가 결정된다. 정부 예상대로 사업비가 14조 원에 그친다면 중소형은 800만 원대 중반에서 분양이 가능할 것으로 예상된다. 사업비를 유상공급면적(전체 면적의 43.5%로 추정, 판교와 서동탄의 중간 수준)으로 나눈 평당 조성원가는 487만 원. 택지공급가격은 평당 조성원가의 110%에서 결정되기 때문에 536만 원이 된다. 여기에 아파트 용적률(170%)과 평당 건축비 544만 원(판교 수준)을 적용하면 분양가는 859만5000원이 된다.

그러나 도로 등 광역교통 시설을 확충하느라 총 사업비가 정부 예상보다 훨씬 커지면 평당 900만 원대에서 분양할 가능성도 배제할 수 없다. 현재 동탄의 최대 단점은 서울 접근성이 떨어진다는 것. 강남까지 직선거리가 35㎞에 이르러 서울 출퇴근이 힘들다는 평가다. 최근 서동탄에 입주한 한 주민은 "매일 새벽에 일어나 서울로 출근하고 저녁 늦게 귀가하다 보니 가족 얼굴 볼 시간도 없다"고 하소연할 정도다.

그러나 정부가 동동탄에 대해 분당 수준으로 광역교통개선대책을 수립하겠다고 밝혀 서울 접근성은 꽤 개선될 전망이다.

2

서종대 건설교통부 주거복지본부장은 "분당은 분당-수서간, 분당-내곡간 2개 직통고속도로가 개설돼 있다"며 "동동탄에서도 2개의 직통 고속도로를 개설할 것"이라고 밝힌 바 있다.

철도는 동탄과 가까운 흥덕지구까지 연결하고 흥덕에서 분당선을 갈아탈 수 있도록 하는 방안이 유력하다. 철도 건설 비용을 최대한 아낄 수 있기 때문이다.

부동산 시장에서는 그러나 철도 · 도로가 개설된다고 해도 동탄은 서울과 워낙 거리가 멀어 서울 특히 강남 수요층을 흡수하기에는 한계가 있다고 예측한다.

서동탄 신도시에 아파트를 분양한 한 건설업체 관계자는 "서울로 출퇴근하는 수요층보다는 동탄 인근에 직장을 갖고 있거나 자영업자를 주된 수요층으로 보고 있다"고 밝혔다. 또 박상언 유앤알 컨설팅 사장은 "메타폴리스도 강남 사람은 별로 관심이 없었다"며 "동탄이 강남 대체 신도시라는 정부 주장은 받아들일 수 없다"고 밝혔다.

반면 쾌적한 환경은 동탄의 자랑이다. 동동탄 신도시는 1㏊당 인구밀도가 120명으로 살기 좋다고 소문난 분당(197명)이나 일산(174명)보다 훨씬 인구밀도가 낮게 설계된다. 녹지율도 30%로 예정돼 분당(20%)을 훨씬 앞지른다.

첨단 유비쿼터스 신도시로 조성된다는 점도 자랑할 만하다. 기존 서동탄도 하수 · 방재 시설 등에 첨단 유비쿼터스 기능이 도입돼 있으나 동동탄은 이를 훨씬 앞지르는 첨단 시스템을 선보일 예정이다. 하수관 등에 첨단 카메라를 설치해 하수관 균열 등을 자동으로 인식하는 시스템이 대표적이다. 또 칩이 내장된 카드를 소지한 노약자와 장애인 등이 횡단보도 앞에 서면 신호등이 자동으로 인식해 보행신호로 전환하는 기능도 검토 중이다.

동탄 신도시의 또 다른 특징은 바로 규모다. 동동탄 660만 평으로도 분당(594만 평)을 압도한다. 여기에 서동탄(273만 평)과 합치면 무려 933만 평에 이른다. 가구수도 동동탄 10만 5000가구, 서동탄 4만1000가구를 합치면 14만6000가구에 이른다. 이를 바탕으로 주변의 일자리와 교육 시설 등을 흡수해 수도권 서남부의 중핵도시로 자리 잡을 것이라는 전망이 나온다.

그러나 반대 의견도 만만치 않다. 한 부동산 전문가는 "규모에 걸맞은 일자리를 창출하지 못한 채 주택만 무더기로 들어선다면 동탄 신도시뿐만 아니라 인근 지역 집값을 떨어뜨릴 수도 있다"고 지적했다. 수원 구시가지 등 노후 지역의 슬럼화를 촉진할 수 있다는 염려가 벌써부터 제기되고 있는 상황이다. 동탄이 아파트 공급 폭탄에 그칠지 아니면 새로운 수요를 창출할지 관심이다.

1 분당급 신도시로 발표된 동탄의 동쪽 부지. 2 현재 동탄 신도시에 들어선 시범 아파트.