

都 · 農 混住타운 프로젝트

김 인

서울대학교 지리학과 교수

1. 서론: 연구배경 및 목적

1) 연구배경

1989년 200만호 주택건설이 국책사업으로 추진되면서 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 대단위 택지규모의 5대 신도시가 개발되었다. 이어서 1994년에는 토지이용관리법상 준농림지역이 입법화되어 대도시 근교지역에 10~20만평 규모의 소단위 택지개발에 의한 소위 미니 신도시라는 도시주거형 아파트단지가 우후죽순으로 들어섰다. 이들이 바로 urban sprawl로 토지이용상 난개발의 주범이 되었다. 또한 미니신도시는 자기완결적 도시기능을 갖춘 도시가 아니기 때문에 미니신도시에 사는 주민은 신도시나 모도시에 기생하여 살아가는 불편을 감수해야 한다. 그러나 아이러니 하게도 미니 신도시의 아파트 단지는 초현대식 시설을 갖추고 있기 때문에 미니신도시 안에서는 가장 안락하고 쾌적한 주거생활을 영위한다. 미니신도시의 이러한 상극적 기능을 야기하게 된 배경은 공간계획에 기초한 선계획 후개발의 개발철학과 의지가 부재했기 때문이다.

2) 연구목적

본 연구는 기 개발된 미니신도시의 모순된 상극기능을 극복하고 자기완결적 도시기능의 강화와 정비를 위한 것이다. 따라서 본 연구는 미니신도시를 대상으로 이미 저질러진 “선개발 후계획”의 뒷수습 차원에서 미니도시지역의 재구성을 위한 공간계획을 모색하는데 있다.

2. 연구내용과 방법

1) 연구지역의 설정

- 과주시 교하면의 8개 미니신도시를 타겟으로 기개발된 미니신도시를 “선개발 후계획” 차원의 연구대상 지역으로 선정한다(표 1 참조).
- 8개의 미니신도시를 회로로 연결하여 내부지역을 연구지역에 포함시킨다(그림 1 참조). 궁극적으로 회로로 연결된 지역이 본 연구의 연구대상지역이며 이 지역은 도시와 농촌적 주거를 공유하는 하나의 공간단위인 도·농 혼주 집합공간이다.
- 도·농 혼주 커뮤니티 타운 건설이 본 연구의 기본 구상이면 도(8개 미니도시의 아파트 단지)·농(농촌취락) 혼주 커뮤니티 타운 개발 프로젝트를 통하여 본 연구의 기본구상을 실현하고자 한다.

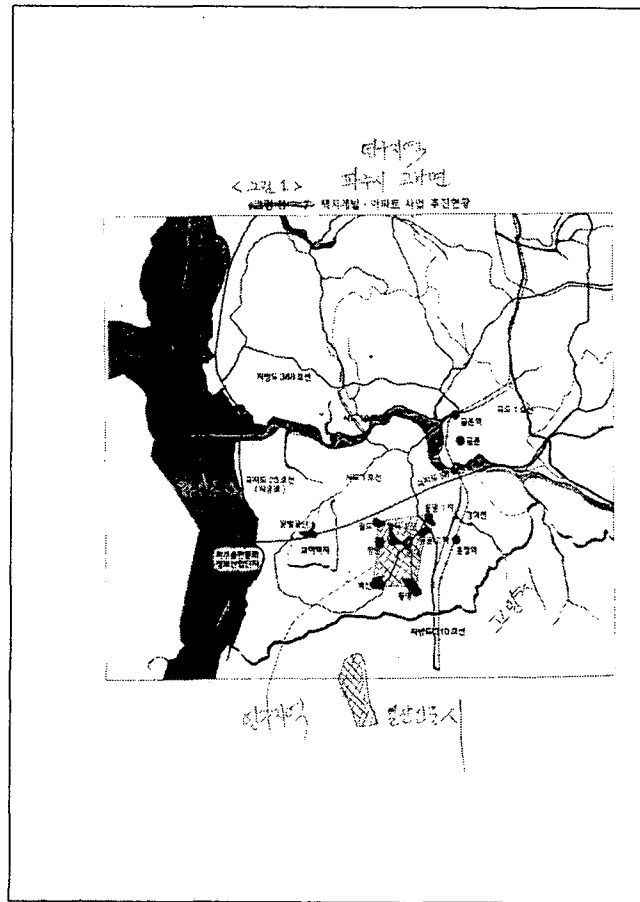
순번	지구명	위치	종전용도지역	면적 (㎡)	건설호수	건폐율 (%)	용적율 (%)	비고
1	교하 현대지구	교하면 와동리 614-4	준농림지역	71,017	1,274	17.4	199.8	사업완료
2	교하월드(1)지구	교하면 와동리 산24-11	“	84,137	1,458	17.1	198.9	“
3	교하동문(1)지구	교하면 와동리 241-9	“	50,963	902	19.3	199.5	“
4	교하 동우지구	교하면 동폐리 산128-3	“	75,223	1,260	18.5	199.5	“
5	교하동문(2)지구	교하면 와동리 205	“	64,365	1,225	14.3	197.1	“
6	교하월드(2)지구	교하면 다울리 산38-1	“	73,031	1,028	19.6	192.7	“
7	교하장안(현대2)	교하면 목동리 산59-5	“	42,820	596	14.78	197.9	2002. 12예정
8	교하 동명지구	교하면 야당리 501-23	“	84,046	1,016	14.1	195.5	2003. 09예정

2) 연구지역 분석

- situation 및 site 분석(파주시 교하면/ 8개 회로지역).
- 발전 및 개발 여건
- 택지개발 및 아파트 사업 추진현황/ 회로지역내 농촌 및 취락 현황
- 아래 용어정의에 입각한 연구지역의 실상분석

2) 용어정의

- 신도시 : “선계획 후개발”의 마스터 플랜에 입각하여 대단위 택지개발과 자기완결적 도시기능을 갖춘 계획된 도시.
- 미니신도시 : 소단위의 택지 규모의 “주축법”에 근거하여 공동주택건설사업 승인을 받아서 건설된 아파트 단지형 주거단지. 미니신도시의 실상은 단지규모가 작아 충분한 편의시설 및 자족기능의 유치가 곤란하여 대부분의 도시기능을 모도시에 의존하고 있는 주택도시
- 난개발 : ① 장래수용인구에 대한 전망과 이에 부응하는 기관·공공시설의 공급이 이루어지지 않은 채 이루어지는 토지개발 행위.
② 도시스프롤(urban sprawl)의 관점에서 무계획적인 시가화 지역의 확장으로 인해 도시외곽의 녹지공간과 농업용 토지가 잠식될 뿐만 아니라 공공서비스 부담가중, 토지이용의 효율성 저하 등이 초래되어 도시전체의 효율성이 저하되는 개발형태.



3. 도·농 혼주타운 개발: 기본구상과 전략

① 개발컨셉의 전제

난개발에 의해 무계획적으로 이미 양산된 미니신도시를 대상으로 그 개발 실태와 문제점을 분석하고, 그 토대 위에 기개발 미니신도시 지역을 재 계획을 위한 연구지역으로 상정한다.

② 기본 구상과 전략

1. 기본구상 : 본 연구의 사례 연구지역에서 시사하는 바와 같이 도·농혼주 타운은 일조의 미니신도시 群으로 이루어진 도시와 농촌지역이 함께 어우러져 한 단위의 일상생활공간으로 개발된 공간. 이 공간은 “농촌속의 도시와 도시속의 농촌” 기능과 하부구조가 함께 공존하는 공간으로서 궁극적으로는 도·농혼주 주민의 커뮤니티 타운을 개발하려는 것이다.

2. 개발전략 : 도·농혼주 타운 개발을 위한 추진전략은 다음과 같다.

-센터화 전략 (Center strategy): 파편화된 미니신도시의 취약한 도시기능과 타운의 구심점을 강화하기 위한 도·농 커뮤니티 센터 구축. 이 곳은 CBD 기능을 포함한 시장, 쇼핑물, 학교, 병원, 위락, 광

장, 터미널 등의 시설이 집중 입지한 집적지.

-기동성 전략(Mobility strategy): 커뮤니티 센터로 지향하는 동선체계 구축 및 도시 마을 버스와 같은 노선교통 운영을 통하여 도·농혼주 타운 안에서의 지역간 접근성 제고.

-그린화 전략 (Green strategy): 타운의 그린공간 확보 차원에서 농경지와 임야 등의 절대농지와 자연녹지의 타용도 전환 억제, 자연환경 보전, 그린 휴양공간 구축.

-네트워크 전략 (Network strategy): 도·농 주민의 융화와 일체화를 위한 교육 프로그램 개발 및 운용. 지역주민간의 직업정보, 창업, 고용 알선을 위한 네트워크 구축.

4. 결

본 연구는 난개발에 의하여 기개발된 미니신도시의 도시로서의 취약한 기능을 극복하고 농촌지역사회와의 융합을 위한 교두보로서 도·농혼주 타운개발을 위한 아이디어를 개진하였다. 개발 철학의 부재이든 또는 당국의 정책 미스에서 이든 양산된 미니신도시에 대한 공간 및 사회발전 계획을 재수립하여 자기완결적 기능을 갖춘 도시로 재창출 시켜야 한다. 이제는 미니신도시를 타산지석으로 삼아서 전 화위복을 위한 “과정”만이 남았다.