

그린벨트지역의 전면적인 재조정이 시급하다

우리는
세계 어느나라에서도
지켜보지 못한 그린벨트를
가지고 있다고 한다.
20여년전 처음,
도시의 무질서한 확산을 방지하고
자연경관을 보호하여 도시민의 건강을 목적으로
시행되어 온 그린벨트제도는
최근 많은 도전을 받고 있는 것 같다.
그와같은 제도의 필요성이야
두말 할 나위도 없는 것이지만
서울시의 3배에 해당하는 지역이
아무런 계획도 없이
그대로 방치되고 있는 현실은
20여년이 흐른 지금에 와서
아무런 수정없이 계속되고 있는데 대하여
의구심들을
가지고 있는
것 같다.

鄭求殷
삼에종합건축사사무소

최근 건축경기의 호황으로 철근, 시멘트 등 자재
수급사정은 물론, 기술인력 부족현상이 심각한
상태에 빠져있다.

레미콘 공급이 늦어져 각 현장마다 공사진행에 큰
차질을 빚고 있다. 현장 소장의 일과가 레미콘
공장으로 출근하여 줄서기부터가 시작이라고 한다.
왜들 이렇게 난리 법석들인지 모르겠다.

이러한 여파가 설계사무실에도 불어닥쳐
설계사무실마다 일손이 모자라 보조사들의
구인난으로 문제가 심각하다. 서로들 좋은 조건을
내걸고 보조사들 모셔오기 경쟁이 치열하다. 앞친데
덜친 격으로 건축사 시험이 가장 바쁜 시기인 5월에
치뤄지고 있어 인력의 공백을 더욱 가중시키고 있다.
참으로 몇 년만에 맞는 경기의 호황속에 문제의
심각성이 도사리고 있는 것이다. 정부의 무분별한
주택공급 정책이 빚어낸, 이상 건축경기 호황의
결과인 것이다.

수년전 아파트경기가 침체되어 긴 동면에
빠져있을때 가까운 어느 친지가 나에게 조언을 청해
온 적이 있었다.

지금 아파트를 하나 장만 하려는데 시기적으로
적당한지 여부를 만에는 건축에 종사한다는 나에게
물어 온 것이다. 나는 조언을 하기를 “이제는
아파트는 한물 갔다. 그리고 앞으로 주거의 개념이
소유보다는 주거의 개념으로 전환 될 터이니 장차
노년에, 전원생활을 할 수 있는 근교의 땅을 사두는
것이 좋지 않겠느냐고” 그 친구는 나의 조언을 따라
근교에 조그만 땅을 하나 구입하고 아파트 전세생활을
하기로 결정하였다. 그후 지금 그친구는 아파트
전세를 살며 폭등하는 전세금 인상에 시달리며
전원주택의 꿈을 먹고 살고 있다.

공급이 수요를 따라 잡지 못하고 방치된 상태에서
올림픽이다, 선거다 한눈을 팔고있는 사이에 아파트
가격은 폭등하고 정부는 급기야 분당이다, 일산이다,
평촌이다, 산본이다, 한꺼번에 주택건설 200만호를
짓겠다고 팔을 걷어 붙였다. 국회의원들의 약삭빠른
계산으로 1년기간 전세값을 2년동안 동결하자는
계산으로 전세입자 보호법이 나오기가 무섭게
전세값은 두배로 뛰어, 길거리에 나 앉게된
무주택자가 자살하는 소동이 빚어 지니까 정부는
전세값을 안정시켜 보겠다고 다가구, 다세대주택을
많이 지을 수 있도록 건축법을 고쳐 적극 지원에
나섰다. 더욱더 부채질하여 신문에서는 매일 매일
건축법이 완화된다는 내용이 쏟아져 나와 부동산을
소유하고 있는 사람들을 자극하니, 하루라도 늦으면
손해를 볼세라 어서 빨리 집을 지어야 되겠다는
심리가 팽배해져 때어난 건축경기의 호황이 시작되고
말았다. 이같은 주택정책의 失機가 엄청난

사회문제로 확대되고 있는 상황을 어떻게 막을 수 있을지 답답하기만 하다.

우리 사회는 그동안 짧은기간 참으로 많은 변화가 휩쓸고 갔다. 견잡을 수 없이 폭등하는 부동산가격의 양등과 노사문제의 심화로 말미암아 사회적 갈등과 긴장, 대립으로 위기상황속을 헤매고 있다. 가진 자와 못가진 자와의 거리는 점점 더 멀어져만 가고, 초조해진 못가진 자는 자기 몫을 찾기위해 싸우다 지쳐 이제는 자포자기에 빠져 꿈을 포기할 수 밖에 없게되었다. 이 난국을 과연 잘 헤쳐나갈 수 있을지 의문이다. 변화를 미리 예견하고 슬기롭게 대처 할 수 있는 방법을 왜 일찍 찾지 못하고 이지경이 되도록 방관만 해 왔을까? 정부의 정책 수립에 있어 관련분야 전문가인들의 조언이 미약 하여서였을까? 정부가 전문가인들의 조언을 무시해서였을까? 급변하는 변화에 대처 할만한 장기적인 계획의 수립이 없어서였을까? 알다가도 모를 일이다. 이처럼 맥없이 당하고만 있을 것인가! 소 잃고 외양간 고쳐 보았자 무슨 소용이 있겠는가! 정부 정책결정에 있어서 부서 간의 의견대립으로인하여 정책의 실시 시기를 놓친 결과가 엄청나다는 것을 알아야 할 것이다. 예측 불허의 시대를 살고 있는 우리들에게는 사회, 경제, 문화 등 모든 분야에서 첨예화된 고도의 기술이 요구되고 있다.

그동안 추진되어 오던 수도권 인구 분산정책의 일환으로 행정수도 이전 계획이 공수표로 돌아가고 신공항 이전 지역이 영종도로 확정되면서 이제 비대해진 수도 서울의 위치는 어쩔 수 없이 불변하게 되었다. 서울로의 인구집중 현상은 더욱 가속화 될 것이며 주택난은 더욱 심각해 질 것이다.

정부의 5·8 부동산 조치 후 부동산 시장은 뒤흔들리게 되고 토지거래가 동면으로 빠져들면서 부동산 가격은 더 이상의 폭등은 진정되었다고 볼 수 있지만 언제 또 어떻게 투기가 재현 될지는 아무도 예측 할 수 없는 상태인 것이다. 이런 시점에서 정부에서는 돈의 흐름을 건전한 생산방향쪽으로 흐르도록 적극적인 지원책이 강구되어 물고를 터주는 일이 급선무 일 것이다.

그동안 부동산이나 아파트의 가격 폭등 현상을 면밀히 분석해 보면 여러가지 원인이 있을 수 있겠으나 그중에서도 가장 큰 요인으로 서울 강남의 8학군 지역의 택지부족 현상에 따른 과잉 토지투기 경쟁과 한자리 수 물가 안정 정책을 고수하기 위한 아파트 분양 가격 동결이 민간주택건설을 위축시킨 결과 아파트 공급이 수요를 따르지 못한다 그 원인이 있겠으며 강남에서 일어난 과잉 투기 열기가 서울을 비롯한 전국적으로 확산 됨에 따라 전 국토가 투기장으로 변하게 된 주 원인이라고 볼 수 있을

것이다.

서울은 교통문제나 주택문제에 있어서 이미 포화상태에 이른 지가 오래다.

분당이다, 일산이다, 평촌이다 하고 수도권 주변의 녹지를 풀어 주택문제를 해결해 보고자 노력하고 있지만 이미 오를대로 오른 아파트 가격이 내려질 조짐은 보이지 않고 오히려 더욱더 기승을 부리고 있는 현상을 볼 때 가슴이 답답하기만 할 뿐이다.

고속버스를 타고 30분만 지나면 푸른들과 녹음이 우거진 산들이 싱그럽게 다가 온다. 짜증스럽기만 한 도심을 빠져나오면 아직도 넓은 국토를 실감하게 된다. 시골에는 이농현상이 심각해서 사람이 살고 있지 않은 것같은데 어느 사이 모내기가 거의 끝나간 들판을 보고 있노라면 이상스럽기 초차하다.

차장에 기대어 여기 저기 녹음이 우거진 산속에 아파트를 심어 본다. 국토의 광범위한 활용방법을 생각해 본다. 이 많은 산들을 활용하여 주택난을 해결 할 수 있는 방법은 없을까? 꿈은 무한정 나라를 편다.

우리는 세계 어느나라에서도 지켜보지 못한 그린벨트를 가지고 있다고 한다. 20여년전 처음, 도시의 무질서한 확산을 방지하고 자연경관을 보호하여 도시민의 건강을 목적으로 시행되어 온 그린벨트제도는 최근 많은 도전을 받고 있는 것 같다. 그와같은 제도의 필요성이야 두말 할 나위도 없는 것이지만 서울시의 3배에 해당하는 지역이 아무런 계획도 없이 그대로 방치되고 있는 현실은 20여년이 흐른 지금에 와서 아무런 수정없이 계속되고 있는데 대하여 의구심들을 가지고 있는 것 같다.

팽창된 수도 서울의 택지난을 해결하기 위하여는 그린벨트 본래의 취지를 살리면서 가용한 땅에 대하여는 그 토지의 이용을 극대화하는 방향으로 총괄적인 마스터플랜을 세워서 활용을 하며 그린벨트지역을 대폭적으로 재조정하여 수원 이남지역으로 그린벨트 고리를 확산시켜 2000년대를 대비하여야 한다는 것이다. 의미심장한 이야기인 것 같다.

서울로의 인구집중 현상을 막을 수 있는 대안이 나오지 않는 한 택지 부족현상은 심각할 것이며 발등에 불이 떨어진 후에 또한번의 시행착오를 범하기 전에 지금이라도 그린벨트제도의 면밀한 검토가 이루어 져야 할 것이다.

분당이나 일산같은 동공의 전원도시보다는 서울 외곽을 과감히 정부에서 수용하여 공공개발 방식으로 개발하고 그린벨트지역을 하루빨리 재조정 함으로써 택지부족 현상은 물론 아파트가격의 안정에 커다란 도움이 되리라 생각된다.

그동안 추진되어 오던 인구 분산정책의 일환으로 행정수도 이전 계획이 공수표로 돌아가고 신공항 이전 지역이 영종도로 확정되면서 이제 비대해진 수도 서울의 위치는 어쩔 수 없이 불변하게 되었다. 서울로의 인구집중 현상은 더욱 가속화 될 것이며 주택난은 더욱 심각해 질 것이다.