

정병윤

건설교통부 주거환경과 서기관

정부는 판교 벤처단지 규모에 대하여 20만평으로 개발키로 지난 9월 28일 최종 확정 발표했다. 개발 기본방향은 주거를 위주로 하는 친환경 저밀도 계획도시로 정했으며 벤처규모에 대하여는 성남시 등 현지의 건의, 경제장관간담회 결과 등과 수도권 과밀, 교통·환경문제 등을 종합적으로 고려하여 합의하였다고 발표했다.

건설교통부 주거환경과 정병윤 서기관을 만나 자세한 내용을 알아보았다.

(대담 | 박창배 기자)

▣ 판교 계획도시 개발의 필요성에 대한 설명을 부탁드립니다.

판교의 개발이유로는 크게 3가지를 들 수 있습니다. 첫째는, 판교는 내년부터 건축제한이 해제되게 되고 그렇게 되면 기반시설 없이 건축물이 마구 들어서면 난개발이 발생할 우려가 있습니다. 이 지역

은 25년간 건축제한을 받아왔고 법상 최종적으로 건축제한을 연장한 상태이기 때문에 더 이상의 건축제한은 재산권 침해문제가 있어 불가능합니다. 녹지지역이라 하더라도 이 지역은 개발압력이 매우 크고 단독·다가구·다세대·연립주택, 음식점 등을 건축할 수 있기 때문에 계획적으로 개발하지 않게 되면 도로·학교 등 기반시설이 부족한 채로 무분별하게 개발되게 될 것입니다. 이미 주변지역에서는 작년 한해 동안 약 1,038건(20만평)의 건축허가가 신청되었으며 이중 368건이 허가되어 난개발된 것을 보아도 알 수 있습니다. 녹지상태로 존치할 경우 약 1만5천호의 주택이 건설될 것으로 보이는 바, 기반시설 없이 인구가 유입되는 것보다는 기반시설을 갖추면서 계획적으로 개발하는 것이 바람직할 것입니다.

두번째 이유는 향후 수도권의 주택수급을 안정시킬 필요가 있다는 점입니다. 현재 수도권의 주택보급수준은 약 84%에 불과하며, 매년 결혼·분가 등

으로 인하여 증가되는 가구수 약 11만 가구와 자연적으로 멸실되는 주택 약 7만호를 고려하면 현재의 주택보급률을 유지하기 위해서라도 매년 약 18만호의 주택을 건설할 필요가 있다는 계산이 나옵니다. 그런데, 재건축 등 기존 시가지내에서 민간이 개발하는 주택호수는 약 10만호에 불과하여 나머지 10만호 정도는 기존 시가지외에서 신규택지를 이용, 공급할 필요가 있습니다.

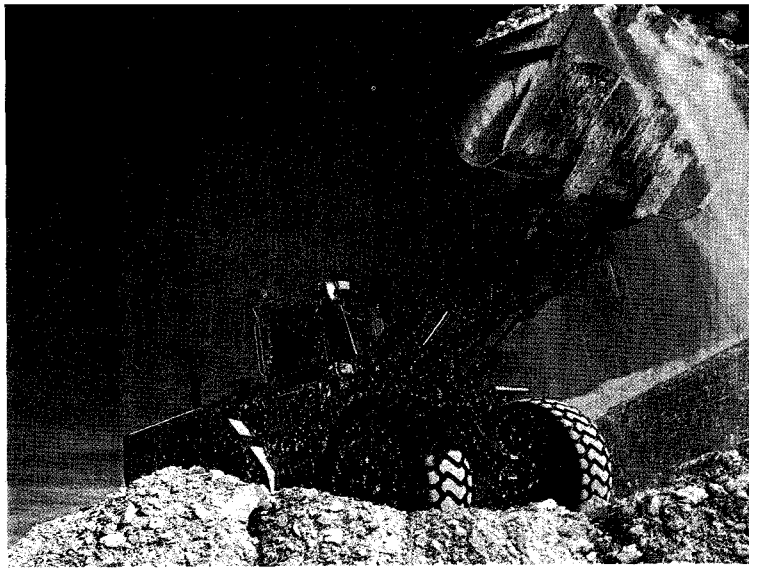
판교개발 필요성의 세번째 이유는 경기 활성화에 기여한다는 점이다. 판교개발로 약5년간에 걸쳐 약 10조원에 해당하는 생산유발 효과와 약 13만명에 해당하는 고용유발효과가 있을 것으로 전망되고 있다.

▣ 판교에 대한 관리방안으로는 어떤 방안이 있습니까?

판교에 대한 관리방안으로는 3가지로 생각해 볼 수 있습니다. 첫째, 그냥 녹지상태로 두고 개별적인 건축이 되도록 하는 방안, 둘째 성남시가 도시계획을 수립하고 그에 따라 개발되도록 하는 방안, 그리고 세번째로 공영개발을 통해서 계획적으로 개발하는 방안입니다. 앞의 두가지 방안은 계획적인 개발이 불가능하고 기반시설 설치재원을 확보할 방법이 없어 난개발을 피할 수 없다는 단점이 있는 반면에 세번째 방법은 저밀도이고 친환경적으로 개발하게 되면 기반시설도 정비하면서 계획적이고 효율적인 토지이용이 가능해진다는 점에서 앞의 두가지 방안보다 우월하다고 할 수 있습니다.

▣ 그럼, 계획적으로 판교를 개발할 경우 어떻게 개발하는 것이 최적일런지요?

판교는 분당 등 과거 5개 신도시의 문제점을 극복



하는 선진 시범도시로 개발되어야 할 것입니다. 판교는 과밀억제권역이기 때문에 교통 및 환경에 대한 영향도 최소화되어야 합니다. 따라서, 정부는 판교를 '선진형 저밀도 전원도시'로 건설할 계획입니다. 기본적인 개발방향은, 저층·저밀도의 '친환경' 시가지를 조성하고, '先교통-後입주' 원칙에 따라 교통혼잡을 최소화하며, '지구단위계획'을 토대로 쾌적한 주거환경을 조성·관리한다는 것입니다.

▣ 판교개발에 대한 구체적인 내용은 어떻게 되는지요?

구체적인 토지이용계획을 살펴보면, 주거단지 90만평, 벤처단지 20만평, 상업용지 5만평, 공원·녹지 66만평, 도로 등 공공시설용지 99만평으로 계획되어 있습니다. 판교는선진국의 전원도시에 비해서도 손색이 없는 쾌적한 주거단지로 조성됩니다. 인구밀도는 ha당 64인으로서 분당의 1/3이하 수준으로 국내 최저밀도로 개발되며 특히 임상이 좋은 경부고속도로 서측은 단독주택이나 연립 등을 주로 배치하고 아파트는 5층 이하로 제한하여 인구밀도를 ha당 46인 정도로 개발할 예정입니다.

일본 다마신도시의 인구밀도가 100인, 영국 밀튼 케인즈가 30인, 독일 볼펜이 50인이고, 우리나라 과천이 274인, 평촌이 329인임을 감안할때 선

진국과 비교해도 손색이 없을 정도의 저밀도 친환경 전원주택단지임을 알 수 있습니다.

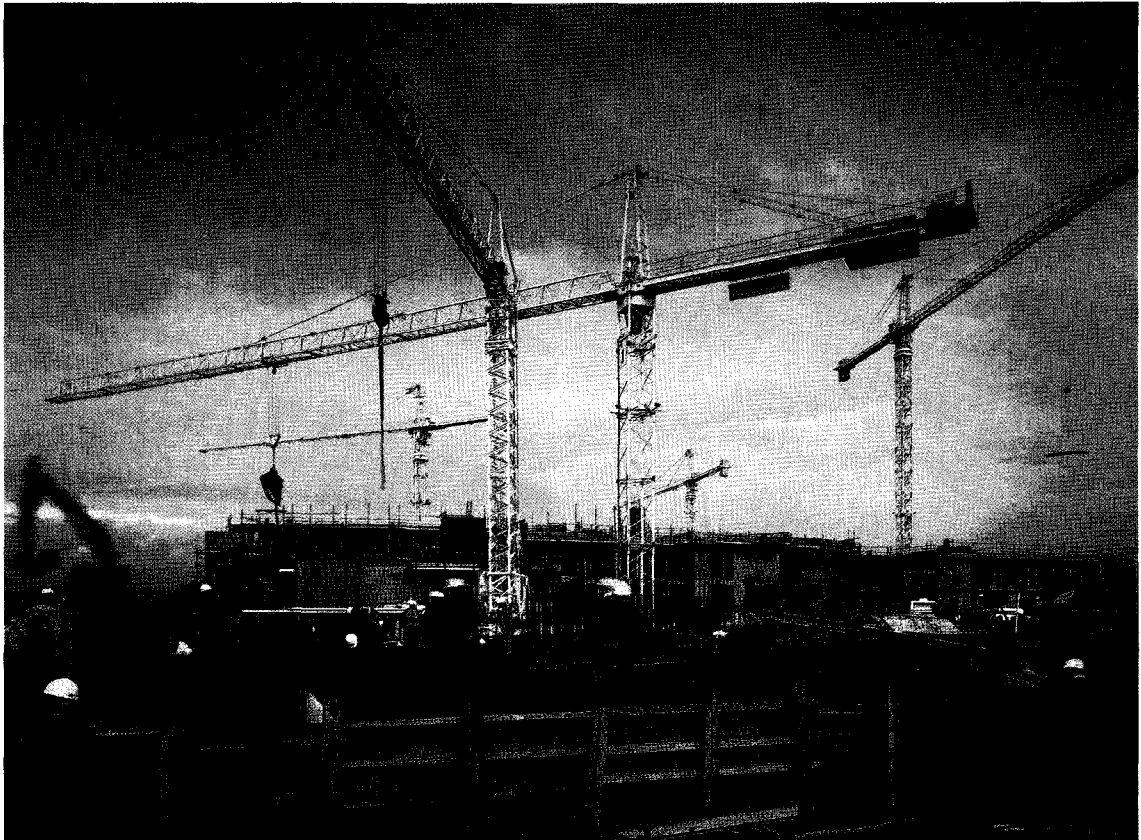
분당쪽인 지구 동측은 벤처와 고층아파트, 상업·업무시설 등을 배치하여 지형적 특성을 살려 효율적인 토지이용이 되도록 할 계획입니다.

주택은 모두 1만9,700호가 건설됩니다. 단독주택 3,400호, 연립주택 1,800호, 아파트 1만4,500호가 건설됩니다. 이중 25.7평 이하의 중소형 아파트는 임대주택 6,750호를 포함하여 전체 아파트의 약 84%인 1만2,200호를 건설합니다. 이렇게 되면 판교에 약 5만9천명의 인구를 수용할 수 있을 것이며 이는 녹지상태로 존치하는 경우의 인구수준과 큰 차이가 없으면서도 도로, 학교 등 기반시설을 설치할 수 있다는 점에서 최적대안임을 알 수 있습니다.

▣ 판교가 개발되면 '교통대란을 초래할 것이다' 라는 우려의 소리가 높은데요?

교통대책도 철저히 강구됩니다. 2008년까지 전철·도로 등 교통시설을 확충하고 교통시설 정비 후에 입주토록 하여 '선교통-후입주'를 실현할 계획입니다. 교통시설로는 우선 오리~수서간의 현 분당선을 남으로는 수원, 북으로는 왕십리까지 24.8km를 연장하고, 분당에서 용산까지의 새로운 전철(신분당선 26km)을 신설하되, 그중 분당~강남구간 17km를 2008년까지 건설할 계획입니다. 아울러영덕~판교~양재간 24.5km 등 9개 노선을 건설하며 판교~분당 등 3개의 지역간선도로도 건설하며, 판교IC도 완전히 입체화할 계획이다.

▣ 환경·부동산 투기에 대한 대책은 어떻게 세워



판교는 분당 등 과거 5개 신도시의 문제점을 극복하는 선진 시범도시로 개발되어야 할 것입니다. 판교는 과밀억제권역이기 때문에 교통 및 환경에 대한 영향도 최소화되어야 합니다. 따라서 정부는 판교를 '선진형 저밀도 전원도시'로 건설할 계획입니다. 기본적인 개발방향은, 저층·저밀도의 '친환경' 시가지를 조성하고, '先교통-後입주' 원칙에 따라 교통혼잡을 최소화하며, '지구단위계획'을 토대로 쾌적한 주거환경을 조성·관리 한다는 것입니다.

놓아는지요?

환경 및 부동산 투기대책도 철저하게 강구됩니다. 청계산 등 광역녹지축과 지구내 녹지를 연결하고 녹지율을 국내 최고수준인 24%이상 확보할 계획입니다. 분당의 녹지율이 19%이고 과천이 14%임을 감안할 때 국내 최고수준의 쾌적한 주거환경임을 알 수 있습니다. 또한 급경사지와 임상이 양호한 지역은 개발지역에서 제외하고 불가피하게 개발하는 경우에도 원형지 상태로 개발하는 방안을 강구하여 자연환경 보전에 최대한의 노력을 경주할 계획입니다.

▣ 주변지역에 대한 관리방안은 어떻게 되는지요?

주변지역의 난개발을 방지하기 위하여 개발행위 조건을 강화하여 도로 등 기반시설이 확보된 지역에서만 개발을 허용하고, 지하수 이용을 조건으로 신청되는 개발행위를 불허하며, 경관양호지역에 대해서는 생태조사 후 개발행위를 불허할 방침입니다. 아울러 인접도로변에 완충녹지를 설치하여 개발을 하지 못하도록 할 계획입니다. 중장기적으로는 난개발 우려지역을 네트워크화하여 기반시설을 정비하는 네트워크관리방안을 도입하여 난개발 요인을 원천적으로 차단하고자 하며, 부동산 투기가 우려되는 주변녹지(1,200만평)에 대해서는 토지거래허가제를 검토하고, 수시로 거래동향을 조사하여 투기적 거래자는 국세청에 통보하는 등의 조치를

강구할 계획입니다.

▣ 그동안 판교 개발을 둘러싸고 많은 논란이 있었습니다. 지금까지 과정과 앞으로 계획에 대해 한말씀 부탁드립니다.

판교 계획도시 후보지는 경기도 성남시 분당구 판교동 일원 280만평으로 분당신도시와 맞닿은 곳으로서 서울경계에서 4km 떨어진 수도권 남부의 마지막 대규모 개발지입니다. 이 지역은 1976년부터 이른바 '남단녹지' 약 200만평에 포함되어 개발제한구역에 준하는 행위제한을 받아오다가 1990년에 분당신도시를 위하여 600만평을 개발하였으며 1992년부터 나머지 1,400만평에 대하여 성남시가 행정지도를 통하여 건축제한을 계속하여 왔습니다. 1998년에는 성남시에서 도시기본계획을 수립하면서 향후 주거지로 개발하기 위하여 이중 210만평을 개발예정용지로 결정하였으며 계획적 개발방안을 마련하기 위하여 금년말까지 법상 최종적으로 건축제한을 연장해 놓은 상태입니다.

판교는 난개발을 방지하고 향후 수도권의 주택수급 안정을 위하여 추진하는 사업으로 그 동안의 5개 신도시의 경험과 반성을 토대로 교통 등 기반시설을 갖춘 저밀도이면서 친환경적인 계획도시로 개발하여 콘크리트로 둘러싸인 삭막한 도시가 아니라 녹지와 자연이 살아 숨쉬는, 누구라도 한번쯤은 살고 싶어하는 신도시로 개발해 나갈 것이다. (㉞)