

집값불안조짐 조기 차단대책 강구

— 판교신도시 1만가구 추가건설 —

박광서 과장(건설교통부 신도시기획과)

민 주당은 지난 8월 정책위의장, 부의장, 건교위위원, 허운나의원, 건교부장관, 국세청장, 재정부세제실장 등이 참석한 가운데 집값안정 등을 논의하는 당정협의를 개최하였다.

집값안정을 위해 수요측면에서 집값불안지역에 대한 집중 세무조사와 투기지역 등 사후관리, 재산세·종토세·양도세 등 세제개선 추진에 대하여 논의를 하였다.

공급측면에서는 이미 발표된 수도권 4개 신도시를 차질없이 추진하고, 친환경 공공택지개발 확대 및 국민임대주택 등 공공부문의 임대주택건설을 적극 추진해 나가기로 하였다.

또한 판교는 강남대체수요 흡수, 교통대책 재원마련 등을 위해 주택을 당초 1만 9천호에서 2만 9천호로 1만호 확대하기로 합의하였다. 이에 건설교통부 신도시기획과 박광서 과장을 만나 자세하게 들어보았다.

▶▶▶ 집값 안정을 위해 수요측면, 공급측면으로 나누어 추진한다고 하는데 자세한 내용은?

5·23대책 발표이후 대체로 안정세를 유지했던 집값이 7월말부터 강남 재건축 아파트를 중심으로 불안조짐을 보이고 있으며, 이를 조기에 차단하지 않을 경우, 주변지역으로 확산될 우려가 있다는데 인식을 같이 하였다.

이에 대비하여 우선 5.23대책에서 발표한 사항을 철저히 이행해 나가되, 시장 상황을 보아가며 필요시 추가대책을 강구하기로 하였다.

우선 수요측면에서 가수요를 철저히 막고 투기심리를 차단하기 위해 재건축아파트 등 상승 및 상승우려지역에 대한 세무조사를 철저히 시행하고, 투기지역(양도세 실거래가 부과) 및 투기과열지구(분양권 전매제한 등)에 대한 사후관리도 철저히 이행할 것을 촉구하였다.

또 5·23대책에서 추진하기로 한 양도세 강화, 재산세 및 종토세 보완 등의 조치도 이번 정기국회내에 우선 필요한 제도개선을 완료하기로 하였다.

공급측면에서는 이미 발표한 수도권 4대 신도시(판교, 화성, 파주, 김포)를 차질 없이 추진하고, 친환경적인 중소규모의 공공택지개발과 아울러 저소득근로자를 위한 국민임대주택과 공공임대주택의 건설도 확대해 줄 것을 주문하였다.

〈표 1〉 수도권 4대신도시 추진상황

	면적	인구밀도	주택총수	추진상황	주택분양
판교	282만평 (당초:64인/ha)	96인/ha (당초:19천호)	29천호	개발계획수립중	2005.9 예정
파주	275 "	156 "	47 "	예정지구 지정중	2005.10 "
김포	480 "	133 "	70 "	예정지구 지정중	2006.6 "
화성	274 "	134 "	40 "	실시계획 인가	2004.3 "

▶▶▶ 판교를 강남 대체 신도시로 만들기 위해 교통, 자족기능 부여 등 여러 가지 문제들이 있는데 이에 해결 방안은?

강남의 중대형 수요를 흡수할 수 있을 것으로 기대되는 판교에 대해서는, 당초 주택 1만 9천호를 건설하기로 하였으나, 중대형아파트 4천호로는(1만 9천호 건설시 25.7평초과 중대형은 4천호 건설가능) 강남의 초과수요를 흡수하기에 부족하다.

2001년 12월 예정지구지정 당시 발표한 교통대책(약 6천억원 소요) 외에 추가된 교통시설의 재원을 마련하기 위해서는(총 1조 3천억~1조 5천억원 소요) 주택건설호수를 늘려야 한다는데 인식을 하고, 주택건설호수를 당초 1만 9천호에서 2만 9천호로 1만호 늘리는데 합의하였다.

1만호를 늘려도 판교의 인구밀도는 96인/ha으로 분당 198인/ha의 1/2에도 못미치고, 새로 건설되는 김포(132인/ha)·파주(156인/ha)에 비해서도 크게 낮은 수준이다. 하지만 판교를 최적의 강남대체 신도시로 만들기 위해 교통대책과 자족기능 및 환경대책, 학교문제 등을 철저히 보완해 나가도록 했다.

한편, 금년 4월 확정된 택지개발예정지구내 국민임대주택 확대공급방안에 따라 판교에서도 전체주택의 20%인 6천호를 국민임대주택으로 건설하여 성남시민에게 우선공급하기로 하였다. (7)

판교 신도시 보완대책

▶▶▶ 교통대책

- 판교~양재간 고속화도로 1개, 전철 1개 등 건설 (당초 교통대책)
 - 영덕~양재간 고속화도로(off-peak시 판교~양재간 10분 소요예상)
 - 신분당선전철(강남~양재~판교~정자역) : 강남~판교간 14분 소요
 - 판교~분당간 도로신설(4km)
- 주변 연결도로 건설 및 성능개선 (1만호 추가건설로 인한 추가대책)
 - 판교~현능로간 탄천변도로 신설(5.8km)
 - 23호선 확장(판교~동천교간 6km는 확정, 판교~세곡간 5km 검토중)
 - 판교 IC개선, 판교역사주변 환승센터(1천대) 건설
 - 판교~강남·잠실·광화문간 Non-stop 광역버스 도입 검토
 - 경부고속도로 판교~서울간 평일 버스전용차로제 시행 검토
 - 판교내 무공해 궤도버스 등 첨단교통시설 도입 검토

▶▶▶ 자족기능 부여

- 벤처단지 20만평 개발 : 다양한 벤처수요 흡수, 용도변경 금지 (연구·학습·개발·초기상품화·교역 등이 어우러지도록 배치)
- 추가로 상업·업무용도 용지를 5만평 배치
- 특목고, 특성화고, 디지털대학 설립 등 최고수준의 교육시설 유치

▶▶▶ 주민에 대한 배려 및 환경대책

- 국민임대주택 6천호를 모두 성남시민에게 우선공급
- 일반분양아파트 30%를 지역우선공급
- 녹지율을 당초 30%→35%로 상향조정(개발중인 신도시 최고수준)
- 친환경 생태공원 조성 등