



(주)내집마련정보사 자료제공

동백지구 1만6천여세대 입주민 맞이하기 위해 Stand-by

경부고속도로를 타고, 수원IC에서 빠져 42번국도를 달리다가, 신갈오거리와 어정삼거리를 지나면 용인시 동백지구가 자리잡은 구성읍 동백리·중리일대가 펼쳐진다. 서울도심에서 남동쪽으로 약 35km에 위치한 동백지구에는 100만여평(331만㎡)의 대역사가 마무리단계로 접어들어가 입주민을 맞이하기 위한 꽃단장이 한창이었다. 강남권에서는 약 25km 거리라 출퇴근시간을 제외한 평일 낮이면 1시간만에 접근이 가능한 거리였다.

용인동백지구는 108만여평 죽전지구에 육박하는 수준으로 총 31개블록 아파트 16,672세대가 들어서게 돼, 수용인구만 5만1천명을 품게 된다. 본격적인 입주는 2006년 2월부터로 2003년 7월 동시분양으로 첫선을 보인 이후 실로 2년 반만의 일이다. 부지선정과 토지조성 등까지 거슬러 올라가면 1999년 이래 6~7년에 걸친 대규모 택지개발사업의 마감이라고도 할 수 있다. 현재는 근린상가와 학교·공원 등 각종 기반공사가 진행 중

이고, 늦으면 2007년 4월에 완공(상륙롯데)되는 단지도 있어 아직 타워크레인이 설치돼 있으나 대부분 첫입주가 4~6개월 남아있는 수준이라 아파트 외관 마감이나 조경공사를 진행하는 블록이 더 많았다.

낮은 용적률과 25만여평의 녹지 - 쾌적한 주거환경이 장점

용인동백지구는 낮은 용적률(170~190%)로 인해 주거환경이 쾌적한 것이 장점이다. 조성단계부터 아름다운 경관을 만들기 위해 『경관계획심의』를 받도록 계획하여, 사업지구 전체 면적의 약 25%에 이르는 25만여평을 호수공원 등, 공원 및 녹지로 조성하고 있어 친환경적인 전원주택단지가 가능하다. 인근 석성산에서 흘러내리는 물로 호수공원(신갈천외 27,300평)과 함께 단지내 실개울(상징가로형·자연형·마을길형 등, 9개 노선 약 6km)을 조성하는 등 물과 푸른숲이 어울리는 친수도시가 완성될 예정이다. 환경영향평가 결과를 바탕으로 임상양호지 보전 및 녹지 조성 등을 통해 최대한

용인동백지구는 낮은 용적률(170~190%)로 인해 주거환경이 쾌적한 것이 장점이다. 조성단계부터 아름다운 경관을 만들기 위해 「경관계획 심의」를 받도록 계획하여, 사업지구 전체 면적의 약 25%에 이르는 25만여평을 호수공원 등, 공원 및 녹지로 조성하고 있어 친환경적인 전원주택단지가 가능하다.

《 사업개요 및 사업일정 》

사업개요	사업일정
<ul style="list-style-type: none"> ● 위 차: 경기도 용인시 구성읍 동백리·중리 일원 ● 면 적: 3,304,760㎡(999,690평) ● 사업기간: 1999.12.31~2006.12.31 ● 주택계획 및 수용인구: 16,672세대 및 51,681명 	1997.02.27: 지구지정 1999.12.31: 개발계획 승인 2002.10.23: 실시계획 승인 2002.10.24: 조성공사 착공 2005.10.22: 조성공사 준공예정 2006.12.31: 사업준공 예정

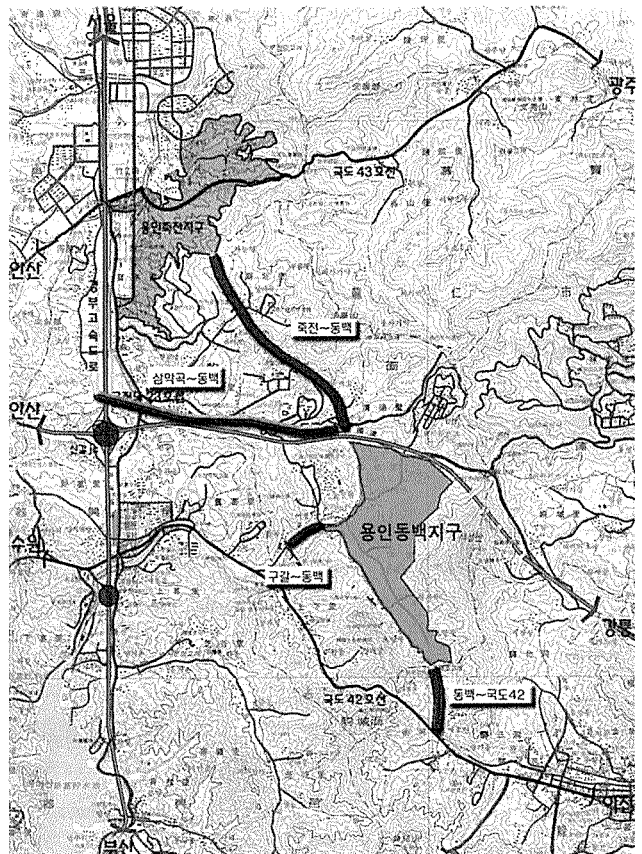
원형지 상태로 꾸며진다. 특히 죽전지구에 이어, 프로젝트 파이낸싱을 이용해 문화 및 위락시설과 결합한 복합쇼핑레저 공간으로 단장될 대규모 테마형 쇼핑몰 주네브가 들어서고 있어 지구내 편의시설도 완비될 예정이다.

인근 택지개발지구 개발 현황 및 교통환경

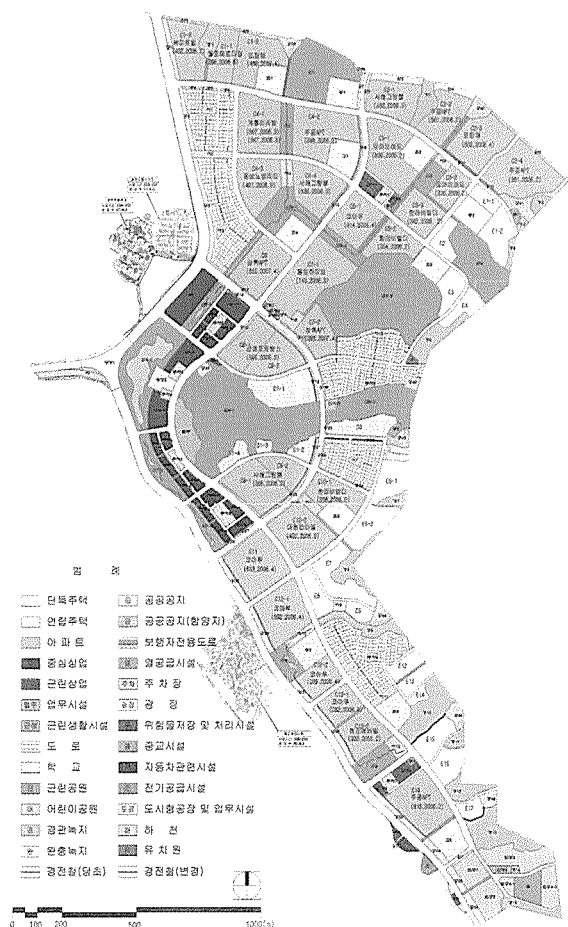
반경 약10km 이내에 수원시청, 성남시청, 분당신도시 및 용인 죽전·수지·구성·구갈·상현·흥덕·신봉·성북지구가 위치하고 있고, 경부고속도로, 영동고속도로가 남북, 동서로 인접 통과하고 있어, 주변이 커다란 주거벨트화 하고 있는 것이 특징이다.

교통환경을 보면, 영동고속도로와 경부고속도로에 곧바로 진입할 수 있어 서울과 수도권 도시로의 연결이 용이하고 용인 구갈과 에버랜드를 잇는 18.8km 경전철인 용인선이 2008년말 들어선다. 구갈역에서 출발해 강남대~어정~동백~초당곡~삼가~행정타운~명지대~용인~공설운동장~고진~보평~수포~둔전~전대 등 15개 역을 운행할 예정인데, 이 중 어정·동백·초당곡역이 동백지구내 신설된다. 구갈역이 분당선 연장구간(분당 오리역~수원역)과 연결돼 환승될 예정이어서 향후 대중교통 여건은 크게 개선될 전망이다.

분양할 당시 도로교통문제가 논란을 빚으면서 갖가지 대책으로 마련됐던 광역교통망도 속속 완공채비를 갖추고 있는데, 동백지구를 잇는 진입로와 우회도로 등 모두 4개의 도로 개설 공사가 진행되고 있다. 주요 도로는 동백~죽전간 연결도로 신설(4340m 4차로), 동백~삼막곡간도로 신설 및 확장(4920m 2→6차로), 동백~구갈간 도로 신설 및 확장(530m 2→6차로), 동백~국도 42호



선도로 신설 및 확장(1330m 2→4차로) 등이다. 이 중 동백~죽전간 도로는 법화터널(1.9km)과 마북터널(0.7km)을 뚫고, 죽전 시가지 지역에서는 고가도로로 건설돼 분당과 연결될 예정인데, 이 도로가 뚫리면 동백지구에서 분당까지는 10분이면 도달이 가능하게 될 전망이다. 이를 올해말 완공되면 도로교통도 한결 나아질 것이다.



송인동백지구 택지개발사업
개발계획 평면도

동백지구내 백현·어은목·초당마을

호수공원을 중심으로 약간 일그러진 부채살처럼 펼쳐진 택지지구엔 지구 위쪽부터 아래까지 백현·어은목·초당마을을 3곳으로 크게 나뉜다. 백현마을은 영동고속도로 바로 아래부터 시작되는데, 모아미래도·한라비발디·코아루·주공뜨란채·서해그랑블 등, 주요아파트가 포진해 있다. 덕수초·동막중·용일고·동막초·백현중 등 초·중·고등학교도 거의 외관을 갖춘 상태다.

중간에 위치한 어은목 마을엔 일산신도시와 같은 호수공원과 중심상업지역 들이 잘 정비돼 있어 휴식, 문화공간 등 지구내 가장 큰 수혜가 예상된다. 택지지구내엔 아니지만, 초입에 동원로알듀크(477세대)와 동문조합아파트(512세대)가 호수공원 조망이 가능한 위치에 자리잡고 있어 동백지구의 기반시설 이용이 가능할 것으로 보인다.

지구 맨 아래에 위치한 초당마을은 코아루, 현진에버빌, 뜨란채 아파트로 이뤄져 있다. 지구밖에는 구름다리

로 연결된 월드메르디앙(966세대)이 내년 2월 입주예정에 있다. 단독주택지가 아파트 뒤쪽으로 길게 붙어있고, 열병합발전시설이 지구끝에 위치해 있는데, 열병합발전의 지역난방 시스템으로 이산화탄소 배출을 최소화할 계획이다.

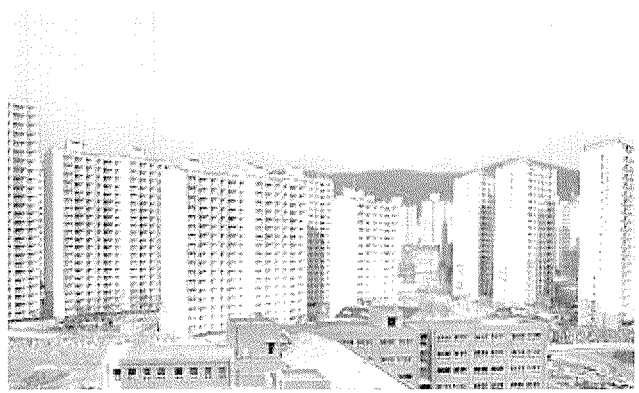
프리미엄 현황

동백지구는 투기과열지구로 지정된 상태이고, 2003년 5.23대책이후 두 달만에 분양에 나섰기 때문에 택지내 모든 아파트가 소유권이전등기를 마치기 전까지 전매는 불가능한 형편이다. 다만, 세대원이 근무, 질병치료, 취학, 결혼으로 세대원 전원이 다른 주택건설지역으로 이전하는 때엔 분양권 전매가 허용되기 때문에 간혹 분양권전매가 가능한 물건이 나오고 있다. 분양가는 700만원대 수준으로 현재, 프리미엄은 30평형대가 7000~8000만원선, 40~50평형대는 1억5000만원선에 거래되고 있다. 다만, 8.31대책이후 분양권시장 자체가 조정기를 겪고 있어, 거래나 매기 자체는 많지 않은 상태다. 내년 상반기정도로 입주시기가 임박한 상황이라, 매물이 쏟아질 것을 예상해 대기수요도 거의 없다.

하지만 동백지구 위쪽, 신갈JC 동측에 붙어있는 구성(청덕)지구도 평당 1000만원대에 분양되고 있는 실정이라 향후, 가격상승여력은 충분할 것으로 기대된다. 경전철이 완공되기 전까지는 출퇴근시간 정체현상이 상당하기 때문에 서울에서의 수요는 많지 않을 것으로 보여지나, 인근 수원과 용인거주자의 관심은 많은 편이다.

입주 문제는 없나?

동백지구가 입주를 앞두고 나날이 제 모습을 찾아가고 있는 것은 반가운 사실이나, 해당지구 입주민의 불편이 아예 없는 것은 아니다. 입주에 가장 큰 주름을 줄 것으로 예상되는 문제점은 다름 아닌 대중교통문제다. 경전철은 올해 11월 7일 착공하여 2008년말 완공되면 6개



《 용인시 동백지구 31개 블록 공급현황 및 입주시기 》

블록	아파트명	단지	평형	분양시기	입주시기
C4-1	계룡리슈빌	567	30~34	2003. 7	2006. 3
C10-2	대원칸타빌	532	42, 50	2003. 7	2006. 4
C4-3	동보노빌리티	481	33, 44	2003. 7	2006. 2
C7-1	동일하이빌	743	34~43	2003. 7	2006. 4
C6, C7-2	상록롯데	847	32~43	2004. 7	2007. 4
C2-1	서해그랑블	482	33	2003. 8	2006. 3
C4-4	서해그랑블	536	33	2003. 8	2006. 3
C9-1,2	서해그랑블	564	46	2003. 8	2006. 3
C1-3	써미트빌	432	33	2003.11	2006. 8
C1-1	월드메르디앙	286	33, 35	2004. 1	2006. 6
C11	코아루	533	32~46	2003. 7	2006. 4
C12-1	코아루	592	29~33	2003. 7	2006. 4
C5-1	코아루	414	34, 46	2003. 7	2006. 4
C12-2	코아루	289	29~33	2003. 7	2006. 4
C13-1	코아루	279	29~34	2003. 7	2006. 4
C8-1,2	신영프로방스	590	38~59	2003. 8	2006. 8
C3-3	한라비발디	342	33	2003. 7	2006. 2
C5-2	한라비발디	304	33, 46	2003. 7	2006. 2
C10-1	한라비발디	248	46	2003. 7	2006. 2
C13-2	현진에버빌	320	39~56	2003. 8	2006. 3
C1-2	주공뜨란채 1단지	488	33	2003.12	2006.12
C2-2(임대)	주공뜨란채 2단지	561	16~21	2004. 9	2006. 4
C2-4(임대)	주공뜨란채 3단지	981	16~24	2004. 9	2006. 6
C2-3	주공뜨란채 4단지	600	33	2003.12	2006.12
C4-2(임대)	주공뜨란채 5단지	898	16~25	2004.12	2006. 6
C14(임대)	주공뜨란채 6단지	816	16~22	2004.12	2006. 5
C3-1,2	모아미래도	1,174	24	2003. 8	2006. 2

월간 시운전을 거친 뒤 2009년 하반기에나 이용이 가능할 전망이다. 따라서, 경전철이 운행되기까지 동백지구 입주주민들은 불가피하게 자가용이나 대중교통을 이용하여 출퇴근을 할 수밖에 없다.

그러나 아직까지 버스 68번이나 66-4번 등, 인근 용인이나 수원으로의 대중교통만 개설됐을 뿐, 동백지구를 통과할 서울행 광역버스 투입계획은 마련되지 않은 형편이다. 다행히, 용인시에서 경기도에 협조요청을 하여 서울시와 협의하고 있어, 서울을 연결하는 2개 광역버스노선 신설이 검토 중이기는 하나, 아직까지 미진한 수준이다.

현재 시가 검토하고 있는 버스 노선은 동백지구~경부고속도로 수원나들목~서울광화문과 동백지구~수원나들목~강남 등 2개이며, 시는 이들 노선에 10대씩 모두 20대의 버스를 투입, 15분 간격으로 운행하도록 할 계

획이다. 만약 노선 신설이 불가능할 경우 셔틀버스를 이용, 동백지구와 기존 5001번(용인~강남대~강남) 및 5005번(용인~강남대~광화문) 광역버스노선을 연결하는 방안도 검토 중이나, 1만6천여세대 입주주민을 고려할 때, 서울로 연결가능한 대중교통 문제는 해결해야할 시급한 사안이 아닐 수 없다. 그밖에 화성 동탄지구(삼성반도체 단지)처럼 이렇다 할 자족기능이 없다는 것도 단점으로 작용하고 있다. ☹