

도청신도시 성공적 조성 과 대안모색

조상필 | 전남발전연구원 선임연구위원

현재 공사가 진행 중인 도청신도시는 홍성군 홍북면과 예산군 삽교읍 일원 993만 8천㎡에 2020년까지 1조 9,859억원을 투자하여 인구 10만명 규모의 신도시로 조성될 예정이다. 2012년 말까지 도청·교육청, 경찰청 이전에 따른 인구 1만명과 3,000세대 주택 건설 등 기반시설을 완비하고, 2013년 말까지는 도단위 기관·단체 및 직원이주 등 인구 3만명(약 10,000세대)의 정주기반시설을 완비하도록 추진중에 있다. 그리고 2015년에는 인구 5만명을 유지하고 최종적으로 2020년에는 인구 10만명의 신도시를 완성할 예정이며, 2012년 말부터 도청과 도의회, 충남지방경찰청, 충남도교육청 등 도 단위 기관·단체 136개 기관이 입주할 예정이다.

이러한 계획에도 불구하고 충남지역의 부동산 시장 여건을 분석한 결과 몇가지 우려할만한 점이 나타나고 있다. 첫째는 1차 권역(홍성, 예산)은 인구가 감소한 반면에 2차 권역(충남)과 3차 권역(대전, 충남)의 인구는 지속적으로 증가하고 있어 향후 아파트 시세 등 부동산 시장 활성화는 예측되지만 민간소비지출, 자동차보유대수, 지방세징수액, 재정자립도는 전국 평균보다 낮은 수준으로 이는 도청신도시에 대한 부동산 구매력 부족으로 이어질 우려가 있다.

둘째는 주택보급률은 대전 104.9%, 홍성 114%, 예산 146%, 충남 120%로 높은 주택보급률을 보이고 있어 주택 과잉공급으로 신도청 택지분양의 장애요인으로 작용할 가능성이 있다. 아울러 높은 주택보급률은 향후 주택수요가 질적인 주거 향상을 위한 신규 및 이전수요를 중심으로 이루어질 것을 시사하고 있다.

셋째, 주변지역에 세종시 개발, 대전의 대규모 택지공급과 미분양 등 대규모 프로젝트 추진으로 인한 경쟁구조 심화로 신도청 택지분양 장애요인으로 작용할 우려가 있다(표 1 참조). 따라서 이러한 우려를 해소하고 도청신도시를 성공적으로 조성하기 위한 전제조건을 담보하지 않고는 효율적인 추진이 불가능할 것이다.

〈표 1〉 충남지역 부동산시장 여건 종합

구 분	대전광역시	1차권역		2차권역	3차권역
		홍성	예산	충남	충남·대전
인구	증가	감소	감소	증가	증가
기반산업	전문과학 및 기술서비스	제조업	제조업	제조업	제조업 및 전문과학
민간소비지출(천원)	16,884,380	-	-	18,992,307	35,876,687
자가용보유대수(대)	512,328	31,473	31,585	727,157	1,239,485
지방세(백만원)	2,606,686	49,747	58,042	1,769,467	4,376,153
재정자립도	56.3%	27.9%	18.5%	23.8%	40%
주택보급율	104.9%	114%	146%	120%	113%
주택매매시장			소폭상승		
주택전세시장			소폭상승		

도청신도시의 성공적 조성을 위한 전제조건을 보면, 첫째, 획기적인 마케팅전략을 수립하여야 할 것이다. 충남지역의 부동산시장 여건을 종합한 결과 전국적, 광역적 부동산시장의 활성화에 기대어 충남도청 신도시 개발 토지 및 주택의 손쉬운 분양을 기대하기는 어려울 것이다. 특히 장기적 경제성장 및 인구증가도 이전시기에 비해 낮을 것이며, 최근 연구결과들도 2010년 이후에는 전국의 토지가격 상승률이 그다지 높지 않을 것으로 전망하고 있다.

그러나 특정지역, 특정유형의 부동산은 시장의 수요동향에 따라 선별적으로 활성화될 수 있으며, 충남도청신도시도 사회간접자본시설의 건설, 산업단지 활성화, 시장수요에 맞는 유형의 택지공급 등의 요인에 따라 활성화될 수 있는 가능성이 있다. 다만 충남도청신도시 인근지역의 인구 및 산업생산 추세는 전국적으로 비슷한 상황이며, 이러한 추세는 단기간 내에 크게 증가하기는 곤란할 것으로 전망된다.

따라서 신도시 사업지구에 국한한다면 지구 내 토지 및 주택의 분양성을 높이기 위해서는 고도의 마케팅 전략이 필요한 실정이다. 마케팅 전략에는 상품 및 고객 가치전략과 가격 및 비용 전략, 판매촉진 및 커뮤니케이션 전략, 단계별 마케팅 전략을 마련하여야 할 것이다.

상품 및 고객가치 전략측면에서는 우선 충남도청신도시의 토지분양을 선도하게 될 핵심토지에 대하여 사전에 시설용도를 부여하고, 이에 맞는 컨설팅 보고서를 제시하여 토지를 판매하는 확장상품(Augmented Product) 전략 모색이 필요 할 것이다. 특히, 상업용지의 경우에는 토지 이용계획단계에서 주요 상업시설의 위치를 결정하고 사업타당성보고서를 제공함으로써 사업의 신뢰성을 제고할 필요가 있다.

또한 공동주택용지 분양의 주 대상인 건설사에게는 충남도청신도시로 이전을 희망하는 주민들이 주거선택 시 고려할 사항에 대한 정보를 제공함으로써 아파트 사업을 위한 참고자료로 활용할 수 있도록 하여야 할 것이다. 예를 들면, 전남 도청소재지인 남악신도시 개발 시 조사된 결과를 보면, 이주를 희망하는 주민들이 남악신도시 개발시 우선 고려되어야 할 기능은 1순위로 쾌적한 주거환경 조성(25.2%), 2순위는 우수한 교육환경(24.2%), 3순위는 저렴한 주택의 공급(15.6%), 4순위는 편리한 교통(11.6%), 그리고 문화·복지시설(9.8%), 편리한 쇼핑시설(7.6%) 순으로 선택하였다. 이러한 결과는 기존과 동일한 방식으로 아파트를 공급하기 보다는 주민들이 선호하는 가치 즉, 주거환경을 신중히 고려하여 아파트를 공급하여야 한다는 사실을 제공하고 있다.

또한 도청신도시로의 이주와 토지분양을 희망하는 주민들을 대상으로 설문조사를 통해 선호하는 평형과 단독주택지의 수요는 어느 정도의 규모를 선호하는지 조사하여 공급시설 필지규모의 다양화 전략도 필요할 것이다. 그리고 도청신도시의 이미지 부각과 구매력 정도에 따라 주택의 범위를 확대함으로써 다양한 계층의 구매동기를 자극할 수 있는 복합상품의 개발과 사업시행자의 신뢰성 부각, 시장수요가 없다고 판단될 경우 용도변경 및 평형 조정 가능한 공동주택지 Reform 제 시행과 우수교육기관 유치에 따른 토지분양을 극대화하는 신제품개발 전략을 모색하여야 할 것이다.

다음은 사업지의 특성을 감안하여 성공적인 토지분양을 달성하기 위한 가격 및 비용전략은 제품의 판매에 있어 기본이 되는 전략으로서 부동산 마케팅에서 매우 중요한 역할을 차지하고 있다. 가격전략은 우선 사업의 성공을 보장할 수 있는 핵심시설에 대해서 적정 사업이익을 보장할 수 있는 가격을 제공하여 사업지의 성숙도를 앞당기고 타 용도의 매각을 촉진하는 Loss Leader 전략을 사용할 필요가 있다. 그리고 지역활성화를 유발하는 대형 상업용 백화점, 할인점 부지의 조기 매각·개발을 통해 생활기반을 확충하고, 주택과 소규모 상업·업무용지 분양을 촉진하기 위해 토지분양가를 할인하는 Loss Leader 전략을 시행하여야 할 것이다. Loss Leader 전략은 초기 대규모 상업시설을 유치하기 위한 것으로 분양시점이 빠를수록 할인액을 크게 적용할 수 있을 것이다.

또한 사업성은 있으나 높은 토지대금과 같은 시장진입 장벽이 존재한다면 분양대금 납부조건을 변경하여 분양을 촉진하여야 할 것이다. 이는 계약자의 의사에 따라서 일시 납부 또는 납부 조건을 선택할 수 있도록 적용하고, 공사 준공에 따른 할부이자 부지 대상의 토지에 대해서는 일시납부 선택 시 할부 이자를 면제하는 경우도 고려할 수 있을 것이다. 아울러 「충남도청 신도시 개발

사업 용지구정」을 마련하여 매각대금 및 택지의 종류에 따라 최저 1년에서 5년 이내의 범위 내에서 분할 수납할 수 있는 규정과 토지분양이 어려울 경우에는 이를 연장할 수 있는 예외규정도 마련할 필요가 있다.

그리고 일정기간 내 매수자가 원할 때 언제든지 토지를 되사주는 “토지리턴제”, 부동산 시세 상황을 반영한 “가격재사정제”, 중도금 이자를 면제해 주는 “무이자할부 판매제”, 매각가능 시기를 고려하여 할인하여 주는 “현가할인제” 등 다양하고 강력한 가격전략을 병행 시행하여야 할 것이다. 이 외에도 전원주택 단지사업에 시범 단지를 설정하여 민간자본 제안공모로 당선안에 개발권 부여 등의 인센티브 제공과 자금 융자알선, 토지매입 및 사용에 대한 지원, 인·허가 절차의 간소화 등의 민간자본 유인책을 마련하여야 할 것이다.

한편 판매촉진 및 커뮤니케이션 전략으로는 고객센터 지원체계를 강화할 필요가 있다. 이는 신도시 개발의 적정성과 타당성에 대한 상담기능의 내실화와 사후서비스의 정착 및 사전서비스체계를 구축하여야 할 것이다. 이를 위한 실천적 방안으로는 건축허가, 공장설립 등 행정 절차의 대행 및 알선과 허가 가이드북 제작·배포를 통해 토지분양과 분양된 토지의 개발가능성을 홍보할 필요가 있다. 아울러 전국적인 개발 참여와 관심을 유발하기 위해 인터넷과 언론을 통한 홍보활동과 설명회를 개최하고, 신진개발업체와 금융권을 대상으로 홍보활동을 적극적으로 전개하여야 할 것이다. 그리고 충남개발공사와 도청 신도시개발에 관련된 부서에 상설 마케팅 전담팀을 구성하여 운영하여야 할 것이다.

그리고 도청신도시 토지매각은 크게 주거용지와 상업용지로 구분할 수 있으며, 공동주택용지와 상업용지의 분양과 개발 가능성의 담보가 도청신도시의 안정적인 성장을 기대할 수 있는 척도로 작용할 것이다. 따라서 초기분양에서 건설사를 대상으로 토지분양을 증대시킬 수 있는 방안을 모색하여야 할 것이다. 충남도청 신도시에 대한 건설사의 인지도와 분양가능성 예상이 낮을 것으로 감안한다면 서울이나 대전에서 도청신도시에 대한 사업설명회를 개최하여 도청신도시의 성장 가능성을 적극 홍보하는 한편 건설사의 요구사항을 취합하여 반영하는 방안도 고려해 볼만하다. 또한 건설사별로 개발사업과 토지매입을 담당하는 책임자들이 충남도청신도시를 직접 방문하는 프로그램을 개발하여 도청신도시의 인지도와 개발가능성을 증대시키는 것도 하나의 대안이 될 것이다.

충남도청신도시의 토지분양 활성화 측면에서 도청신도시의 강점을 잠재 수요자들에게 적극적으로 홍보하기 위해서 상설홍보관을 이용한 1:1 대면접촉판매 방안도 활용 가능할 것이다.

또한 상설홍보관이 단순한 판매홍보공간이 아니라 토지분양에 대한 종합서비스를 제공하는 고객 지원센터의 역할을 수행하도록 하여야 할 것이다. 아울러 상설홍보관으로 수요자를 유인하기 위해 방문객을 대상으로 한 도청신도시 답사 프로그램을 마련하여 제공하여야 할 것이다.

한편 도청신도시의 상업용지를 체계적으로 매각하고, 무질서한 상가 난개발을 방지하기 위하여 전체적인 청사진 틀 속에서 보다 효율적으로 개발될 수 있도록 안내·협력할 수 있는 상가개발 지원센터를 운영한 필요가 있다. 개발업체들의 세부적인 개발컨설팅을 통해 비효율적이고 개발실패를 사전에 방지하고, 개발업체간 개발을 조정·협력할 수 있도록 종합 기획관리자(advocacy planner)의 역할을 수행할 수 있는 지원센터를 운영하여 개발자 및 실업주자, 분양자들의 신뢰를 제고하여야 할 것이다. 운영방법은 민간전문조직을 통해 간접적으로 운영하는 것이 바람직할 것이며, 금융기관간의 연계 및 금융지원, 시공알선 등을 지원하도록 하여야 할 것이다.

또한 부동산 중개업체와 제휴 및 온라인 분양광고도 고려해 볼만 하다. 부동산 중개업자들을 대상으로 사업설명회를 개최하고, 토지분양 성사 시 중개수수료를 지급하는 방안 검토도 필요하다. 그리고 수도권권의 잠재 수요자를 유치하기 위해 온라인 분양광고를 시행하여야 할 것이다. 이를 위해 충남도청 신도시 전용 홈페이지를 구축하는 방안과 부동산 전문 사이트에 분양광고를 게재하는 방안을 고려할 수 있다. 다만, 수도권에서 도청신도시의 인지도가 낮은 점을 고려할 때 부동산 전문 사이트 초기화면에 분양광고를 내는 것이 효과적일 것이다.

이상과 같이 제안된 도청신도시의 마케팅 전략은 단계별 추진이 필요할 것이다. 우선 도입단계에서는 도청신도시의 이미지 메이킹 전략으로 이를 통해 도청신도시에 대한 인지도를 고취시킨 후 일대일 마케팅을 실시하는 것이 바람직할 것이다.

도청신도시의 이미지 메이킹은 인터넷을 통한 홍보, 팸플릿 배포 등 다양한 장소마케팅 전략을 통해 이루어지며, 분양 초기에는 충남과 대전광역시를 1차 대상, 수도권지역을 2차 대상으로 하여 집중적으로 홍보하여야 할 것이다. 아울러 공동주택용지와 대형 상업용지의 우선 분양을 통해 도청신도시 개발을 촉진하며, 단독주택용지와 근린생활용지는 신도시개발이 본 궤도에 오른 뒤 분양하는 단계별 전략 추진이 바람직할 것이다(표 2 참조).

성공적인 도청신도시 조성의 두 번째는 전제조건은 우수한 교육환경의 조성이다. 도청신도시의 성공여부는 도시기반시설의 확충도 중요하지만 얼마나 우수한 교육환경을 조성하느냐에 달려 있다고 해도 과언은 아니다. 도청, 교육청 등 공공기관 종사자와 가족들의 이주를 촉진시켜 도청신도시의 조기 활성화를 꾀하기 위해서는 우수한 교육여건이 조기에 완성되어야 한다.

〈표 2〉 단계별 마케팅 전략시행안

단 계	내 용
1단계 (도입기)	<ul style="list-style-type: none"> 장소마케팅 전략 추진 <ul style="list-style-type: none"> 신도시 홍보·사업설명회 개최, 인터넷·언론 통한 홍보방안 마련 저렴한 분양가 산정 <ul style="list-style-type: none"> 조기 분양활성화를 위한 분양가 제시 공격적인 홍보전략 수립 <ul style="list-style-type: none"> 마스터플랜 기반의 로드쇼를 통한 신도시 인지도 고취 투자가치 부각 <ul style="list-style-type: none"> 신도시의 발전 가능성 홍보 및 투자가치 부각
2단계 (성장기)	<ul style="list-style-type: none"> 고객서비스 체계 강화 <ul style="list-style-type: none"> 지속적인 분양률 제고를 위한 상설홍보관 설치(문화시설 이용 가능) 타겟(DB)마케팅 실시 <ul style="list-style-type: none"> 기수요층을실수요층으로 적극 유도(분양담당자 활용)
3단계 (발전기)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 신도시 택지개발 촉진을 위한 공동주택용지 분양 대형상업용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지와 병행하여 건설사를 대상으로 대형상업용지 분양
4단계 (안정기)	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 차별적 컨셉(concept)의 고급화를 추구한 단독주택용지 분양 상업용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설을 중심으로 한 중소형 상업용지 분양
5단계 (완성기)	<ul style="list-style-type: none"> 종합마케팅 실시

또한 도청신도시 내 교육시설은 다른 기반시설에 선행해서 적기에 양질의 서비스를 제공하여야 할 것이다. 자녀교육이나 자아계발을 위한 교육의 공백이나 어려움이 없도록 각종의 학교 시설을 이주 전에 건립 또는 확보해야 할 뿐만 아니라 그 수준에 있어서도 양질의 다양한 프로그램 개발·제공하는 것이 안정적 이주와 정착에 또 하나의 중요한 관건이라 할 수 있다.

특히, 교육열이 높은 우리의 현실에 좋은 교육환경은 주거 및 주택가격에 지대한 영향을 미치는 것은 물론이고, 도청신도시가 이러한 여건을 잘 갖출 때 수도권 못지않은 경쟁력을 지닐 수 있을 것이다. 단순히 도청신도시 건설만으로는 이전기관 및 입주민의 이주를 보장할 수 없다. 따라서 수준 높은 교육환경이 조성되어서 도청신도시가 조기에 활성화되고 정착될 수 있도록 하여야 할 것이다.

우수한 교육여건의 조성을 위해 도청신도시 내에 “교육인프라 집적단지”를 조기에 조성하여야 한다. 단순한 교육기관의 집적단지를 넘어서서 교육환경의 질을 제고하고 도청신도시의 교육적 매력을 극대화하여야 할 것이다. 이를 위해 과학고와 외국어고를 도청신도시로 이전시키고, 신규의 자립형 사립고교, IT고교, 자율학교 등을 설립·운영하고, 도서관, 학습정보센터, 체육시설 등이 구비된 교육인프라 집적단지를 조성하여야 할 것이다.

이와 동시에 영재교육기관 유치와 영어마을 설립·운영, 대학교 내지는 분교를 유치하여 도청신도시의 교육환경을 개선시킬 수 있는 실천방안을 모색하여야 할 것이다.

셋째는 신도시는 충남의 명품도시로서 가능 수행을 위해 다양한 기능이 복합적으로 이루어지는 활력있는 도시로 건설되어야 할 것이다. 우리나라의 주거환경은 단순하고 획일적인 주택으로 채워지는 특색없는 공간으로 불리고 있다. 도시구조 측면에서는 지금까지의 외연적 확대, 팽창형으로부터 자연과의 조화, 방재성, 쾌적성을 중시하는 토지이용계획의 수립, 특히, 환경용량은 고려한 클러스터형 도시개발이 요구된다. 즉, 적정규모의 도시구조와 클러스터형 공간체계, 방재성, 안정성을 중시하는 도시구조와 자연과 조화, 쾌적성을 중시하는 도시구조로 조성되어야 할 것이다.

따라서 즐겁고 활기찬 도시, 만남의 기회가 많은 도시, 문화와 예술이 늘 함께하는 도시, MUD(복합용도 개발 : Mixed Use Development) 개념을 갖춘 도시로 개발되어야 할 것이다. 이를 위해서 직주근접 지향 및 에너지 절약 등의 요인에 따라 도시를 복합 다기능화로 개발하여야 할 것이다. 즉, 직주 융합형의 도시형성과 편리성, 고기능 지향의 도시형성, 고효율화를 고려하여 단지설계, 주택유형의 배합, 공동이용 시설의 종류 및 규모, 소유권의 형태, 주민 서비스의 종류 및 수준 등에서 아파트를 대신하여 향후 주거형태가 될 수 있는 대안들을 제시하여야 할 것이다. 그리고 아파트 건설시 10% 이상 고정식 레지던스들 운영하는 것도 바람직할 것이다. 이는 건강한 노인, 바쁜 직장인, 독신자들을 위해 식사와 청소, 세탁봉사를 지원하는 레지던스 운영과 공동육아 시스템 구축과 어린이를 위한 문화, 놀이 등 다양한 부가서비스를

제공할 수 있는 어린이 도서관, 어린이 박물관 등을 배치하여 지구내 커뮤니티 기능 강화로 도시경쟁력을 확보할 필요가 있다. 궁극적으로 도시지원시스템 측면에서 물리적 시설중심의 도시개발이 아닌 시설 집적에 의한 정보화, 생활양식의 다변화, 수요의 고도화에 대응할 수 있는 다양한 생활지원시스템의 구축이 필요할 것이다.

또한 자원절약형 친환경도시 조성을 위해 양호한 수질관리 및 오염방지 대책, 자원순환형 폐기물 관리체계, 환경기초시설의 토지이용에 따라 융통성 있게 결정하되 한 지역에 집중하여 설치하고, 지하화로 상부공간의 활용과 녹지 확보, 도시 숲 조성, 수영장, 온실, 생태공원 등 친환경교육 프로그램 운영으로 주민화합과 환경교육의 장소를 제공하여야 할 것이다. 그리고 자연형 하천설치와 보행자 및 자전거 이용자의 편리성 제고와 공동구를 설치하여 환경녹색도시로 건설하여야 할 것이다.

넷째, 자족적 생활기반을 구축하여야 할 것이다. 도청신도시는 생활편의시설의 확보와 공공기관의 이전을 통해 빠른 시일내에 자족성을 확보하는 것이 중요하다. 소비, 문화생활과 관련된 생활편의시설은 일반적으로 민간 경제주체들이 공급하는 영역으로 시장에서 수요가 있으면 공급이 따르게 되어 있으나 문제는 수요와 공급 시점간에 상당한 시차가 발생할 수 있다는 점이다. 이와 같은 시차문제를 완화하기 위해서는 토지를 매각하는데서 개발주체의 역할이 끝나는 것이 아니라 빠른 시일 내에 도시환경을 조성하는 문제까지도 관심을 갖고 추진하여야 할 것이다. 예를 들어, 근린상가, 백화점, 종합병원, 기타 중요한 생활편의시설 부지를 매각할 때 일부의 부지에 대해서는 입주시기에 맞추어 영입이 개시될 수 있도록 조건을 붙이거나 매각가격의 할인, 조기 영업개시에 대한 보너스 등의 경제적 유인을 제공하는 것이 바람직 할 것이다.

또한 공공 서비스와 관련하여서는 유관기관과의 협조 하에 많은 기관들이 조기에 도청신도시로 이전하도록 함으로써 단시일 내에 신도시의 자족기능을 높이도록 하여야 할 것이다. 이는 궁극적으로 일반주민들의 이주를 촉진시킬 중요한 요소로 작용할 것이다.

한편 도청신도시의 자족성을 확실히 확보하기 위해서는 산업단지를 조성하되 주변지역의 산업기능을 고려하여 첨단산업복합단지로 개발하여야 할 것이다. 그리고 도청신도시와 대전-당진간 고속도로와 연계(예산 IC), 신도청과 국도 21호선, 45호선을 연계하고, 지방도 609호선의 확·포장, 서해선 철도의 연결로 도청신도시와의 접근성을 제고하여야 할 것이다.

다섯째, 유비쿼터스 도시로 조성되어야 할 것이다. 도청신도시는 유비쿼터스 기술이 융·복합된 행정과 주거, 산업이 함께하는 새로운 개념의 첨단정보화 도시이며, 광대역 통합정보통신

망과 무선망, GIS를 기반으로 하는 도시를 건설하여야 할 것이다. 특히, 교통, 방재·안전, 환경, 문화, 산업, 도시기반시설과 관계기능을 담당하는 지역정보통합센터가 구축되어 재난과 재해로부터 안전하고 편안한 고품질의 삶을 영위할 수 있는 도시를 조성하여야 할 것이다(박천보, 2010, PP. 28~29).

여섯째, 개발자가 계획수립단계에서 부터 참여하도록 하여야 할 것이다. 도청신도시는 공공재원으로 개발하기에는 한계가 있다. 따라서 민간개발 참여극대화를 위해서는 실시계획부터 민간이 참여토록 사전에 사업자를 선정하여야 할 것이다. 그리고 민자유치 대상구역을 특별계획구역(또는 민자유치대상지역)으로 사전에 지정하여 개발자/수요자인 민간이 자유롭게 아이디어를 도출토록 유도하여야 할 것이다. 특히, 대규모 소영단지, 복합단지, 지역상권 앵커기능을 위한 대형 스포츠센터 개발 등의 경우에는 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것도 바람직 할 것이다.

일곱째, 도청신도시는 도시개발수법 측면에서 개별 도시개발에서 공존·연계형 도시로 개발하여야 할 것이다. 주변지역 간 또는 주체간의 공존·연계가 가능한 도시개발과 다양한 수법의 연계를 통해 기존시가지 개선과의 일체적 준비를 유도하여야 할 것이다. 즉, 주변지역과 시설·기능 측면에서 연계하고 지역주민 참가형의 도시개발을 추진하여야 할 것이다. 그리고 자연환경 및 교통시설 등과 연계된 도시개발, 기존시가지의 주민, 기업을 연계·개발하여 기존 시가지와의 일체화를 유도하여야 할 것이다.

끝으로 충남도청 신도시 개발은 낙후된 충남지역의 균형발전을 촉진하는 계기가 되어야 할 것이다. 즉, 도청이전 추진과정에서 발생한 지역 간의 갈등을 치유하여 지역발전을 앞당기는 원동력으로 승화시켜야 하는 과제를 남겨두고 있다. 기존의 연구 결과에서 보듯이 도청유치 과정에서 도청신도시 주변지역을 제외한 대부분의 지역에서는 도청 이전에 무관심하다는 사실은 도청 유치과정에서의 심화된 지역갈등의 영향을 반영하는 것이며, 시급히 해결해야 할 과제임을 입증해 주고 있다.

도청신도시 건설은 해당지역만의 관심이나 자랑으로 그쳐서는 안될 것이다. 충남도민과 대전시민들까지도 충남도청신도시 조성에 대해서 관심과 자부심을 가지도록 하기 위해서는 지금까지와는 전혀 다른 형태의 창조도시로 조성되어야 할 것이다.

21세기 충청권 발전을 선도할 도청신도시가 행정, 업무, 유통, 문화, 주거, 산업기능 등을 통합한 첨단복합도시로 건설되어야 한다는 데에 이견을 제시하는 사람은 없다. 또 충남도청 신도시가 2007년부터 개발되었기 때문에 새로운 시대의 변화와 요구에 부응하기 위해서는 기존의 신도시

나 주택단지와는 차별화되어야 할 것이다.

충남도청 신도시는 서울시 주위에 건설된 일산, 분당 신도시 등 서울시의 bedtown과 같은 도시가 아니라 행정, 업무, 주거기능 등을 복합적으로 수행하는 자족적인 도시가 될 수 있다는 점이 저탄소녹색 창조도시 조성에 유리한 여건을 갖고 있다. 따라서 충남도청 신도시는 쾌적성, 매력성을 제고한 차별화된 신도시 조성을 촉진할 수 있다는 차원에서 볼 때 도청신도시는 살기 좋은 도시, 쾌적한 도시, 매력있는 도시, 더 나아가서는 국내에서 가장 모범적인 저탄소녹색 창조도시로 건설하는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

참고 문헌

- 대한국토도시계획학회, 「파주운정신도시 파주신도시 자족기능강화 및 마케팅전략 연구」, 2005
- 대한주택공사, 「아산배방 택지개발사업 수요추정 및 마케팅전략」, 2003
- 박천보, "인구 10만 도청신도시 조기조성을 위한 인프라 확충 및 자족기능 유치방안", 「충남도청신도시 성공적 조성을 위한 제2차 심포지엄 자료집」, 2010. 7
- 전남개발공사, 「남악신도시 택지분양」, 2010
- 전라남도, 「남악신도시 사업추진전략」, 2002
- 전라남도, 「남악신도시마스터플랜」, 2000
- 전라남도, 「남악신도시 건설 지구단위계획보고서」, 2003
- 조상필, "도청신도시 분양촉진을 위한 투자유치 활성화방안", 「충남도청신도시 성공적 조성을 위한 제2차 심포지엄 자료집」, 2010. 7
- 충남발전연구원, 「충남도청신도시의 성공적 조성을 위한 심포지엄 자료집」, 2010. 5
- 한국환경정책평가연구원, 「도청이전 신도시의 자원절약형 환경순환 구축연구」, 2008

* 본 원고는 충남발전연구원 공식입장과 다를 수 있습니다.