

제6편 분당건설과 판교개발계획

제1장 신도시 개발배경과 추진전략

제2장 분당개발 계획

제3장 개발지구 용지보상 및 환급

제4장 용지공급 및 건설

제5장 성남 판교지구 개발계획



제1장 신도시 개발배경과 추진전략

제1절 수도권 신도시의 성격

1. 신도시의 개념

현대적 의미의 신도시는 산업혁명 이후 급속한 도시화로 피폐된 대도시의 정주(定住)환경에 대한 대안으로 19세기 말 영국에서 시작된 전원도시운동(Garden City Movement)에서 비롯되었다. 신도시 개발은 경제규모의 확대 및 성장과 인구, 산업의 도시집중에 따른 주택수요에 대처하기 위하여 기존 시가지 내 혹은 새로운 지역에 대규모 주거단지를 조성하는 것을 의미하는 것으로, 신도시 개발은 대도시가 갖고 있는 과밀 혼잡문제의 해결과 낙후지역의 개발촉진 등을 위한 효과적인 수단으로 여러 나라로 확산되었고, 나라마다 그 나라의 특수한 사회경제적 여건을 반영하면서 다양한 형태로 발전하였다.

우리나라의 경우 신도시에 대한 성격 규정이 학문적·제도적으로 이루어져 있지 않은 상태이다. 그러나 일반적으로 신도시, 신 행정수도, 위성도시, 주택도시, 공업단지 배후도시, 신시가지, 주택단지 등 다양한 정주형태가 갖고 있는 나름대로의 특성을 어느 정도 구별할 수 있는 용어들이 사용되고 있다. 신도시는 그것을 도시라 부를 수 있을 만한 규모와 기능을 갖춘 정주공간의 한 단위로 이해할 수 있다. 이에 반해 단지는 규모가 작고 토지이용이 비교적 적은 개발단위에 쓰이며, 시가지는 단지보다 규모가 크고 수용되는 기능도 다양한 경우에 해당된다.



신도시 개발은 대도시가 갖고 있는 과밀 혼잡문제의 해결과 낙후지역의 개발촉진 등을 위한 효과적인 수단으로 여러 나라로 확산되었고, 나라마다 그 나라의 특수한 사회경제적 여건을 반영하면서 다양한 형태로 발전하였다.

도시는 인간의 정주환경 중 대표적인 유형으로서 오랜 시간 동안 여러 사람들의 산발적이거나 단편적인 노력과 의지가 누적되면서 자연발생적인 형성과정을 거치면서 생성, 성장, 변화하는 것이 대부분이다. 그러나 많은 도시들은 인간의 집단적인 계획과 노력에 의해 단기간에 조성되기도 하는데, 이러한 것을 일반적으로 신도시라고 할 수 있다.

2. 신도시 개발계획의 기본방향

신도시 개발을 위해 수립한 기본계획의 목표는 첫째, 공해 없는 도시환경을 조성함으로써 풍요롭고 쾌적한 도시를 만드는 것이다. 분당신도시는 새로이 조성되는 도시로서 계획의 수립 단계에서 집단에너지 공급방식을 채택하여 대기오염을 극소화하고, 분리식 하수처리시설 설치로 수질오염을 방지하며 고속도로나 철도, 간선도로에서 발생하는 소음으로부터 주거단지를 보호할 수 있도록 완충 녹지를 설치하거나 완충기능을 가진 적정용도의 건축물을 배치한다.

또한 자연과 조화하는 도시환경을 창출하기 위하여 보행권을 단위별로 충분한 녹지공간을 확보하고 기존의 양호한 자연수림 및 구릉지를 보존하며, 자연경관을 가리지 않는 도시 스카이라인을 조성함으로써 생활환경의 쾌적성을 높인다.

뿐만 아니라 신도시 내의 유물, 유적의 보존과 복원 또는 이전으로 현재와 과거가 공존하는 운치있고, 유서 깊은 도시환경을 구성하도록 한다.

둘째, 편리한 도시의 조성으로 교통수단의 효율적인 연계체계를 구성하는 것이다. 통행량이 가장 많은 서울시와 연결이 원활하도록 대중 대량 교통수단인 지하철을 건설하고, 지하철 이용이 편리하도록 지하철역과 주거단지를 연결하는 순환버스체계를 도입한다. 또한 신도시의 규모가 자전거로 충분히 연결할 수 있는 크기이므로, 자전거 활용을 높이기 위한 자전거도로망을 구성한다.

근린공원, 생활편익시설에 보행접근이 용이하도록 보행자 전용 도로망을 구성하고 보행-자전거-대중교통 등의 각 교통수단간의 연계체계를 효율적으로 구성하여 편리한 통행이 이루어지도록 한다.



신도시 내의 유물, 유적의 보존과 복원 또는 이전으로 현재와 과거가 공존하는 운치 있고 유서 깊은 도시환경을 구성하도록 한다.

도시 내의 통행시설과 공공편의시설에 장애인 통행시설을 설치하여 장애인도 불편없이 활동할 수 있는 도시환경을 조성한다.

또한 편의시설을 적절히 배치하도록 한다. 생활권이 단위별로 필요한 근린공원, 생활편의시설이 적절히 갖추어지도록 하되 사람들의 이용이 쉽도록 버스정류장, 보행자전용도로, 지하철역 주변 등과 연계하여 배치하고 가능한 모든 단계의 교통수단을 사용하여 접근할 수 있도록 한다.

셋째, 안전한 도시로 조성한다. 단지 접근로나 단독주택지의 구획도로 구성 시 불필요한 차량통행을 배제하는 체계적인 도로망을 구성하고 보호시설을 설치하여 주거단지의 환경을 보호하며 단독 주거지의 경우 구획도로는 생활도로로 조성한다.

주 보행동선의 도로횡단 부분은 가급적 입체화하여 원활한 흐름을 유도하여 교통체증이나 교통사고의 위험을 최소화하고 보행자의 안전을 도모하고, 보행자와 자동차의 분리, 자동차와 보행자의 차선분리 등을 기본으로 한다. 또한 공동구를 설치하여 도로의 잦은 굴착을 방지하여 지상 장애물을 최소화로 도로통행 장애를 줄이고 미관을 증진토록 한다.

제2절 신도시의 개발배경

1. 수도권 신도시의 개발배경

1980년대 초반부터 도시화에 따른 도시 지역의 심각한 주택 부족난을 초래하였고 그 해 후반기 서울의 주택문제는 가히 위기 상황이었다. 1980년대 중반 이후 무역수지가 호전되어 유휴자금이 조성되면서 주택 수요가 폭발적으로 늘어났으며, 서울의 강남지역 주택가격은 30~50% 정도 급상승하였다. 더욱이 1987년 5월 서울의 올림픽 페밀리아파트 분양을 끝으로 중대형 아



〈사진 2-6-1〉 (현) 중앙공원 정삼에서 바라본 개발 전·후의 달라진 수내동 아파트촌 (1988~2000, 이원규)



〈사진 2-6-2〉 주민 600여명과 관련기관 직원들이 참가한 가운데 열린 신도시건설 토론회(1989. 8.21)

파트의 공급이 사실상 중단되고, 8학군을 겨냥해 강남지역으로의 전세입주 수요가 늘면서 아파트값은 엄청나게 뛰었다.

강남지역 증대형 아파트는 한 달에 평당 1백만 원씩 올랐고, 소형아파트와 일반 주택값도 이어서 폭등하였다. 이런 현상은 강북 및 주변 수도권지역으로 확산되었으며, 도시 내 신시가지 건설의 한계에 달해 수도권의 주택문제는 더욱 심화되었다. 여기에 전세·월세 파동까지 겹쳐 세입자나 무주택자의 주택문제는 그야말로 폭발 직전의 화급한 문제로 떠올랐다.

정부는 이러한 위기상황을 주택공급의 대대적인 확대정책으로 돌파하려 하였다. 1960년대 이후 30년간 변함없이 이어 온 수도권의 관리체계를 근본

적으로 뒤엎는 조치를 취했던 것이다. 정부는 주택 2백만 호 건설계획을 발표하였고, 이에 일환으로 1989년 4월 성남 분당지역과 고양 일산지역에 신도시건설계획을 천명했다. 이러한 계획의 효과적인 추진을 위하여 건설부 내 '신도시기획실'을 설치했고, 동시에 별도의 택지개발사업으로 추진되던 분당, 일산, 중동, 평촌, 산본 지구를 포함하여 강력한 신도시 건설계획을 추진하였다. 따라서 수도권 신도시의 출현은 당시의 절박한 주택위기를 극복하기 위하여 취해진 '비상한' 긴급처방의 공간적 산물이라고 할 수 있다.

수도권 신도시 건설은 주택투기문제의 해결을 위하여 다량의 주택공급으로 주택가격을 안정시키려고 추진되었으며, 동시에 서울의 과밀로 인한 제반 도시문제를 광역적 차원에서 해결하여 보려는 시도였다. 그러나 현지 사정을 무시한 채 단기간 내 중앙정부에서 일방적으로 계획하고 추진하면서 계획 초기부터 개발이 거의 완료된 시점까지도 여러 문제점들이 노정되었다.

신도시의 기능 및 성격규정에 있어서, 초기 발표 때는 '신주택도시'로 규정했다. 특히 분당의 경우 강남의 증산층을 흡수할 수 있는 중·대형아파트 중심의 쾌적한 전원도시를 건설하겠다고 발표하였다. 그러나 중·대형아



계획의 효과적인 추진을 위하여 건설부 내 '신도시기획실'을 설치했고, 동시에 별도의 택지개발사업으로 추진되던 분당, 일산, 중동, 평촌, 산본 지구를 포함하여 강력한 신도시 건설계획을 추진하였다.

파트 중심의 침상도시로 개발될 경우 심각한 교통난 및 서울의 외적 팽창을 가중시키고 무엇보다 주택문제로 가장 고통 받는 서민층을 원천적으로 배제하게 된다는 비판이 제기되었다. 이에 정부는 분당과 일산을 자족적 도시로 개발하겠다고 수정하였으며, 이후 첨단산업 기반의 테크노폴리스, 정보도시, 국제업무중심도시, 문화·예술의 도시 등 신도시의 기능 및 성격규정이 확정되지 않은 채 여론의 향배에 따라 흔들렸다. 더욱이 주민의 80% 이상이 신도시 내에 직장을 갖고 20% 정도만이 서울로 출퇴근하도록 하고, 중·소형 서민아파트를 최고 50%까지 건설하겠다는 계획은 '공약'으로 그치고 말았다. 1992년 건설부에서 제시한 수도권 5개 신도시의 기능 및 성격규정은 아래 표와 같다.

지역	위치	기능 및 성격	시행자
분당	서울 남동 25km	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권의 CBD로 기능하게 될 자족적 신도시 • 쾌적한 교외주거지 	토지개발공사
일산	서울 북서 20km	<ul style="list-style-type: none"> • 예술·문화형의 전원도시 • 남북통일의 전진기지 • 수도권 서부의 중심도시 	토지개발공사
중증	서울 서쪽 20km	<ul style="list-style-type: none"> • 부천시 신중심 업무지역 • 대도시 근교 주거지역 	부천시 토지개발공사, 주택공사
평촌	서울 남쪽	<ul style="list-style-type: none"> • 안양시 신중심 업무지역 	토지개발공사
산본	서울 남서 25km	<ul style="list-style-type: none"> • 군포시 신중심 업무지역 	주택공사

수도권 신도시는 토지이용계획상으로 볼 때 주거기능을 중심으로 계획되어 있으며, 도로나 공원·녹지 등도 기존 신시가지와 비슷하게 구성되어 있다. 그러나 자족기능 확보에 필요한 상업 및 업무용지의 구성비가 전체의 8% 수준에 머물렀으며, 신도시 토지이용계획 내 산업용지의 구성비가 20% 이상은 되어야 한다는 외국의 자족적 신도시 사례에 비추어 볼 때 당초 계획대로 자족적인 수도권 신도시의 실현가능성은 거의 희박했다.

더욱이 8%에 불과한 상업 및 업무용지의 매각과 활용방안, 그리고 실질적인 고용창출로 이어질 수 있는 방안이 유기적으로 제시되지 못한 결과, 신도시 주민의 90% 이상이 입주한 1996년 10월에도 상업 및 업무용지의

매각률은 50% 정도에 머물렀으며, 분양현황은 다음 표와 같다.

(단위:천㎡/%)

〈표 6-2〉 신도시 상업·업무용지 분양현황

구분	분당	일산	평촌	중동
전체면적	1,639	1,303	250	82
분양면적	873	520	193	63
분양비율	53	40	77	77
평균분양율	50.4			

자료: 국회 건설교통위 국정감사요구자료, 1996.10.

수도권 신도시는 개발계획시 목표인구를 너무 많이 책정하여 고밀개발이 이루어졌다. 이는 중심도시인 서울의 과밀문제를 해결하기 위해 수도권에 아파트 중심의 고밀도 신도시를 건설하겠다는 모순에서 비롯되었다.

〈표 6-3〉 수도권 신도시의 개발밀도 비교

구분	지역	수도권 5개 신도시				기존신도시(시가지)		
		분당	일산	평촌	산본	중동	목동	상계
계획지구 면적(ha)	1,894	1,573	494.7	418.9	543.9	435	334	230
주택지 면적(ha)	614.1	528.3	193.6	191.2	180.4	231	153	99.8
계획인구(천 명)	390	276	170	170	170	114.5	146	54
계획세대수(천 세대)	97.5	69.0	42.5	42.5	42.5	26.6	36.5	13.5
총인구밀도(명/ha)	206	175	344	406	313	246	437	235
순인구밀도(명/ha)	635	522	878	889	942	495	954	542

자료: 권용우·김대영·이지원, 2001, 변화하는 수도권, 보성각.

분당·일산 등 수도권 5개 신도시를 이미 개발된 신시가지와 비교하면, 수도권 신도시의 주거환경의 질이 과천이나 목동 등 기존에 개발된 신시가지는 물론 서울 평균보다도 낮은 편으로 나타났다. 총 인구밀도의 경우, 5개 신도시 평균은 1ha당 235명인 반면 북동이 264명, 과천이 235명, 서울 평균은 181명이다. 그러나 총인구를 주거용지로 나눈 순 인구밀도는 5개 신도시가 686명인 반면, 과천이 542명, 목동이 495명, 서울 평균은 364명으로 5개 신도시가 서울 평균보다도 2배 정도 높다. 주거 밀도를 나타내는 용적률은 5개 신도시가 169~226%로 평균 197%이며, 이는 과천의 97%,

목동의 122%는 물론 168%의 상계동보다 높다. 이러한 주거환경과 관련된 수치는 외국의 신도시와는 더욱 현격한 차이를 보였다.

이처럼 수도권 5개 신도시는 초기 계획에서 제시했던 전원도시는 고사하고 기존 중심도시의 고밀도 주택개발지와 유사하거나 더욱 열악한 주거환경을 나타냈다. 신도시 주거환경의 질이 떨어지는 것은 수도권의 지가 상승으로 인한 주택분양가격 상승요인을 고밀화로 해결하려는 정부정책의 결과이며 수도권 주택문제의 해결 정책방향은 단순한 경제논리나 양적 공급 위주에서 벗어나 삶의 질을 고려한 질적인 차원으로 전환되어야 함을 시사한다.

수도권 신도시건설의 주요 개발목적 중의 하나는 계획 당시 주택문제로 가장 고통받는 저소득 서민층을 위한다는 명분이었다. 수도권 5개 신도시의 임대주택은 전체 공급물량의 23.7%를 차지하고 있으나 분당과 일산의 임대주택은 전체의 20%도 채 안 된다. 또한 25평 이하의 소형주택 비율도 전체의 55~68%로 주택 2백만 호 건설계획상의 공급비율인 66.5%에 다소 미흡하고, 특히 과천이나 상계지구에 비하면 훨씬 낮은 편이었다[표6-4]. 이는 결과적으로 수도권 5개 신도시가 수도권내 저소득층의 주거안정보다는 중산층 또는 고소득층의 내 집 마련에 크게 기여하였음을 시사한다. 이러한 결과는 1993년 국토개발연구원의 신도시 입주가구에 대한 설문조사 결과에서도 나타났다. 신도시 입주가구의 평균소득은 162만 8천원으로 1992년 도시근로자가구 평균소득 135만 6천원보다 월등히 높았다.



수도권 5개 신도시는 초기 계획에서 제시했던 전원도시는 고사하고 기존 중심도시의 고밀도 주택개발지와 유사하거나 더욱 열악한 주거환경을 나타냈다.

(표 6-4) 신도시의 임대 및 소형주택 비중

구분	수도권 5개 신도시					기존신도시(신시가지)		
	지역	분당	일산	평촌	산본	중동	목동	상계
총주택수	97,500	69,000	42,010	40,812	42,500	26,797	40,570	12,860
임대주택(%)	17.4	19.9	34.1	28.2	27.8	30.5	8.9	-
소형주택(%)	66.4	62.3	55.8	68.3	62.0	34.1	93.1	73.6

주 : 소형주택은 25평 이하임.
 자료 : 고철·박종택, 1993, 35~36

2. 분당신도시 개발배경

1) 주택의 부족

정부는 1980년대 초부터 도시화에 따른 도시지역의 심각한 주택부족난 해소가 국민의 복지수준 향상을 위하여 중요함을 인식하고 1980년 12월 택지개발촉진법을 제정 동법에 의한 택지개발 사업을 통하여 택지를 대량 공급함으로써 증가하는 주택수요에 적극 대처하여 왔다. 1988년 하반기에는 소득증가, 수도권 인구의 증가, 단독주택에서 아파트로의 선호변화 등으로 아파트에 대한 수요는 폭발적으로 확대되고 있었다. 그러나 민간 아파트 특히, 중 대형 아파트의 공급은 감소하여 가격의 등등을 유발하는 등 서울을 중심으로 한 수도권 지역에 심각한 주택문제가 발생하였다.

2) 주택공급의 부진

주택부족이 심각하고 주택에 대한 잠재수요가 누적되어 있었으나 주택공급은 매우 부진한 상태였다. 이는 심각한 택지부족현상과 주택건설사업의 채산성 악화로 인한 전반적인 주택건설의 부진에 원인이 있었다고 할 수 있다.

택지의 경우 도시 내 가용택지의 절대량이 부족하였고 가용택지가 있다 하여도 지가가 너무 비싸 택지개발이 어려운 실정이었다. 200만 호 주택건설에 의하면 수도권 내에 90만 호의 주택을 지어야 하는데, 이에 소요되는 택지는 약 2,300만 평으로 추정되었으나, 개발가능지로 조사된 물량은 1,200만 평에 불과하였다. 또한 주택건설은 아파트 분양가 상한제, 지가상승, 임금 및 자재비 인상 등으로 채산성이 악화되어 전반적으로 부진하였다.

3) 200만 호 주택건설과 신도시

정부는 만성적인 주택공급 부족현상을 해소하고 주택가격 안정기반을 구축하여 국민들의 주거생활을 안정시키기 위하여 주택의 대량공급이 절실하다고 판단, 6공화국 출범 당시 선거공약으로 내걸었던 주택 200만 호 건설계획을 1988년 9월 수립, 추진하였다.



정부는 만성적인 주택공급 부족현상을 해소하고 주택가격 안정기반을 구축하여 국민들의 주거생활을 안정시키기 위하여 주택의 대량공급이 절실하다고 판단, 6공화국 출범 당시 선거공약으로 내걸었던 주택 200만 호 건설계획을 1988년 9월 수립, 추진하였다.

건설계획을 1988년 9월 수립, 추진하였다.

동 계획에 의한 수도권 지역 주택건설물량은 총 90만 호로, 서울시내의 주거지역 내 나대지 등 가용토지에 40만 호를 건설하기로 하였다. 나머지 50만 호는 서울 주변지역에서 택지를 확보하기로 하고, 안양·평촌지구와 군포·산본지구가 1989년 2월에 택지개발예정지구로 지정되었다. 계속해서 1989년 초 부천 중동지구와 기타 고양군 원당, 능곡 일대의 몇 개 지구가 택지개발지구로 고려되고 있었으나 이들만으로는 50만 호의 주택건설이 어려울 뿐 아니라 주택문제의 진원지라고 할 수 있는 서울 강남지역의 주택수요에 부응하기에는 부적합한 것으로 판단되었다. 따라서 서울을 둘러싼 개발제한구역 외곽지역으로서, 서울에서 1시간 이내의 통근권에 있고 중산층 이상의 서울거주자를 유입할 수 있는 신도시의 건설을 추진하게 되었다.

1989년 4월 27일 분당신도시 개발사업 발표 당시는 서울의 주택난을 해소하기 위하여 서울의 교외에 인구 42만 명 규모의 한적하고 안락한 환경의 주택도시를 개발한다는 것을 목표로 삼았다. 이때 인구밀도는 과천을 기준으로, 42만 명 수용을 계획하였으나, 분당신도시의 경우 과천에 비해 산지가 많고 개발가능지의 비율이 부족하여, 42만 명을 수용하려면 당초의 계획과는 달리 쾌적한 환경 조성이 어려울 것으로 판단되어, 수용인구를 39만명 선으로 축소 조정하였다. 또한 대도시 주변의 주택도시개발은 성격상 지나친 대도시 의존으로 인해 발전이 정체되고 주거 위주의 기능으로 활기가 결핍된 도시형성이 예상되어 초기의 주택도시 개발이라는 목표가 수정되어야만 했다. 따라서 여건이 허락하는 범위 내에서 적절한 산업을 유치하여 도시경제의 자족기반을 확충하는 한편 시민의 여가활동을 도시 내에서 수용할 수 있도록 다양한 시설의 유치가 필요하게 되었다.

4) 개발사업 대상지 선정

1989년 4월 10일 청와대 ‘서민주택건설 실무기획단’은 서울지역의 아파트 가격안정을 위한 신도시 개발을 구체적으로 구상하게 되었는데, 이때 신도시 대상지는 다음과 같은 입지선정기준을 근간으로 하여 선정되었다.

첫째, 신도시의 건설목적이 서울지역의 시급한 주택난의 해소인 점에 비

추어 볼 때 신도시를 서울지역의 통근권 밖에 건설할 경우 서울지역의 인구와 도시기능을 이전·유치하는 데 상당한 어려움이 따를 뿐 아니라 장기간이 소요되므로 1시간 이내에 서울지역과 출퇴근이 가능한 거리인 서울 중심 20km 정도에 위치한 지역.

둘째, 서울지역의 주택수요와 도시기능을 충분히 흡수할 수 있는 주택 10만 호 이상의 건설이 가능한 300만 평 이상의 비교적 넓은 지역.

셋째, 주택가격 폭등의 원인인 서울 강남지역의 주택수요를 흡수하기 위해, 강남지역의 접근성이 좋으며 주변지역과의 교통조건이 양호한 지역.

넷째, 신도시로서의 쾌적한 환경을 유지할 수 있으며 지가가 저렴한 지역.

이러한 관점에서 서울과 인접한 100만 평 이상의 대규모 개발가능지가 5개소 정도 물색되었다. 이 중 분당지구 일대가 서울중심에서 20km이내의 근거리에 위치한 지역으로서 경부고속도로변에 위치하고, 구리~판교 간 고속도로가 대상지 북측에 접하여 통과하고 있어 중부고속도로와의 연결성도 양호하므로 서울과의 접근성이 양호한 위치에 있었다. 이처럼 교통, 지역적 여건, 도심과의 거리 등을 감안할 때 강남지역의 주택수요를 대체할 수 있는 최적지로 선정되었다.

3. 분당신도시 건설의 성격



사진 2-6: ㉓ 미금동 아파트단지
지역(2003.11.13.)

한국 신도시 개발의 성격은 국가정책의 목표에 따라 공업단지 조성에 따른 배후 주거지와 수도권의 과밀문제를 해소한다는 두 가지의 목적에 의해 개발되었다. 분당신도시는 다음과 같은 목표도시를 지향하며 개발되었다.

1) 조화의 도시

초고층 아파트와 저층 아파트가 조화를 이루는 조화의 도시, 자연환경과 잘 조화된 주택단지는 물론, 편의시설이 고루 시설되어 편리한 생활권을 이룩한 도시, 이러한 이상적인 전원환경을 가진 최적의 주거도시를 건설키 위하여 16~30층의 초고층 아파트와 5층 이하의 저층아파트, 연립주택, 단독주택이 적절하게 어우러져 스카이라인이 단조롭지 않은 미적 감각을 최대한 살려서 자연환경과 잘 조화된 균형 있는 도시를 건설한다.

2) 편리한 도시

수도권과 원활하게 연결되는 교통망과 주종 도시기능을 용이하게 연계시킨 완벽한 교통도시 건설을 목표로 한다. 이를 위해 단천변 고속도로 건설과 3개의 고속화도로 신설, 기존도로의 확장공사, 분당~수서~왕십리간의 전철 건설로 수도권 진입의 원활을 기한다. 또한 시가지 내의 생활권 별로 5개의 전철역을 건설하여 주거지와 연결되는 사다리형 교통망을 형성케 하여 각종 도시의 기능원활은 물론 출퇴근 등 편리한 생활을 위한 교통도시로 건설한다.

3) 쾌적한 도시

맑은 공기, 깨끗한 물의 도시로 건설키 위해서 약 6백만 평의 신시가지 건설부지 중 32.3%만 택지로 조성하여 낮은 인구밀도를 유지토록 하며 자연형태를 보존한 중앙공원 건설과 21개의 근린공원, 74개의 어린이 전용공원과 함께 각 단지에 녹색공간을 최대화한 쾌적한 도시로 건설한다. 또한 팔당 상수원의 맑은 물이 공급되며 분진, 소음 등 공해가 없고 푸른 숲과 녹지에 둘러싸인 쾌적한 주거환경을 조성한다.



한국 신도시 개발의 성격은 국가정책의 목표에 따라 공업단지 조성에 따른 배후 주거지와 수도권의 과밀문제를 해소한다는 두 가지의 목적에 의해 개발되었다.

4) 녹색의 도시

분당신도시는 공원이 가장 많은 공원도시는 물론 수림이 울창한 산들로 둘러싸여 어디를 둘러봐도 녹지뿐인 자연 속의 녹색도시로 건설한다. 또한 가까운 곳에 남서울 대공원, 용인자연농원, 민속촌이 있어 여가를 편리하게 즐길 수 있으며, 주거지 바로 인근에 3개의 대형 저수지가 자리하고 있어 풍부한 물과도 가까이 할 수 있는 도시로 건설한다.

5) 안전한 도시

교통체증과 교통사고의 위험을 최소화하고 범죄 없는 안전도시로 건설키 위하여 최첨단 설계로 건설되는 신도시 도로망에 충분한 면적을 할애하여 차량 전용도로, 자전거 전용도로, 보행자 전용도로를 구분하여 설치하고 교통체증을 최소화하기 위하여 입체교체방식을 채택하여 교통의 원활한 흐름을 유도하였다. 또한 굴뚝과 전주 전선이 없는 가로를 만들어 미적 조화를 살렸으며 안전사고를 미연에 방지하였고, 단지와 주택영역을 구분하여 범죄 없는 안전도시로 건설한다.

6) 교육의 도시

주택값의 폭등과 위장전입 등 사회적 물의를 일으키고 있는 서울의 8학군 병폐를 진정시키고 새로운 교육도시로 건설키 위하여 8학군보다 나은 교육시설과 조용하고 건강한 교육환경을 건설한다. 이를 위하여 분당신도시에 고등학교 15개교, 중학교 16개교, 국민학교 26개교, 유치원 10개, 특수학교 1개 등 모두 68개의 교육시설이 건설되며 우수한 교사 확보 등 최적의 교육도시로 건설한다.

☉ 집필 權容友 성신여자대학교 교수

제2장 분당개발 계획

제1절 상위계획

1. 경기도 건설종합개발계획(1981)

경기도 건설종합개발계획은 수도권 내의 이전 촉진권역의 교통난을 완화하고 전국적인 집배기능을 제고하기 위해서 계획대상지를 포함하는 제한정비권역 내에 유통기지를 건설하는 한편, 과천, 광명, 광주, 하남 등을 업무 및 근교 주거도시로 육성시킨다는 전략을 제시하였다.

계획대상지구가 속해 있는 성남시에 대해서는 기존 시가지의 심각한 과밀문제를 해소하기 위한 방안을 제시하였다. 그 주요내용은 재개발을 통하여 기존 시가지의 토지이용을 고도화하며 수용능력을 32만 명까지로 확대하는 한편, 1991년까지 수내동, 서현동, 정자동 등을 중심으로 한 남단자연 녹지를 전용하여 인구 약 20만 명을 수용할 수 있는 870ha 규모의 신주택 도시를 개발하는 것을 포함하였다.

또 1991년 이후의 시가지 수요에 대비하여 야탑동 주변에 306ha를 시가지 조성구역으로 설정하는 것도 제안되었다.



경기도 건설종합개발계획은 수도권 내의 이전 촉진권역의 교통난을 완화하고 전국적인 집배기능을 제고하기 위해서 계획대상지를 포함하는 제한정비권역 내에 유통기지를 건설하는 한편, 과천, 광명, 광주, 하남 등을 업무 및 근교 주거도시로 육성시킨다는 전략을 제시하였다.

2. 성남시 도시계획(1984 재정비계획)

1) 계획목표

성남시는 제2차 국토종합개발계획상 성남에 부여된 기능, 즉 서울의 위 성도시 및 주거도시로서의 역할을 충분히 수행하기 위하여 도시개발의 목 표를 다음과 같이 세웠다.

- ① 통칭 5·4조치(1976) 이후의 남단녹지에 대한 개발억제 및 기존 시 가지에 대한 제반 행정적 통제를 계속 유지하여 2001년 목표인구를 50만으로 유지한다.
- ② 부족한 상업 및 서비스 기능을 보완할 수 있도록 새로운 도시기능을 신축성 있게 수용한다.

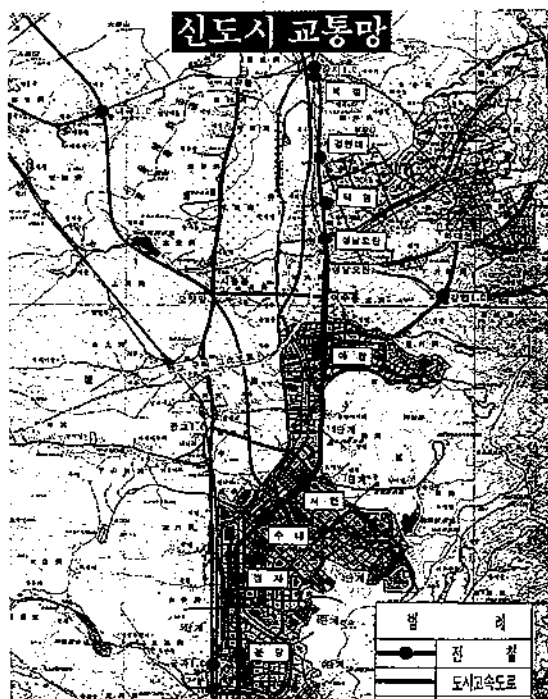
③ 도시생활권의 체계화로 일상 생활여건의 자 체충족을 유도한다.

2) 토지이용계획

성남시는 경기도 건설종합개발계획이 제시한 남단녹지에 인구 20만명을 수용할 수 있는 규모의 도시를 개발하는 안을 포기하는 대신, 기존 시가지 내 또는 인접지역의 자연녹지나 공단 이전지를 활 용하여 늘어나는 인구를 수용한다는 기본전략을 택하여 토지이용계획을 수립하였다.

3) 교통계획

성남시는 수도권 광역교통계획에 따른 지역 내 간선도로의 정비·확충과 함께 통과교통, 우회교통 등의 교통체계 확립을 위한 계획을 입안하여 놓았다. 그 구체적인 내용은 성남시 진입시 발생하는 교통체증을 해결하기 위해 성남로의 북측 대왕교에서 시가지 중심을 관통 하는 주간선도로를 추가로 개설하고, 기존의 외곽도로의 정비를 통해 남한



〈사진 2-6:4〉 분당 신도시 교통망

산성 유원지가 중심이 되는 순환도로체계를 정비하는 것이었다.

4) 공원·녹지계획

성남시는 도시계획구역 내의 능선경관과 자연을 보존하고 이들 상호간을 연결하는 녹지체계를 구성하는 한편, 실제적으로 이용 가능한 공원면적을 확보하기 위하여 기존 주거지내에 지정된 공원을 폐지하는 대신 분당유원지를 공원으로 확대·지정하였다.

5) 공급·처리시설계획

수도권 광역상수도 확장계획에 따라 목표연도에는 20만 ton의 용량을 확보토록 함으로써 상수공급이 불가능한 자연부락을 제외한 97%의 급수 공급률과 1인 1일 400ℓ의 급수를 실현한다는 목표로 시설계획이 추진되었다.

사송통합정수장에서 광역상수도 3단계의 여유분 6만 ton/일과 광역상수도 4단계 9만 ton/일 등 합계 15만 ton/일이 분당신도시에 공급 가능하였다.

신도시에서 발생하는 하수는 현 하수종말처리장의 시설을 확장하여 처리하게 함으로써 별도의 종말처리장의 설치에 따르는 추가비용을 절감할 수 있었다.

기타 시설로는 수정구 태평동에 있는 처리능력 250 ton/일 규모의 분뇨종말처리장과 성남시 단대 2동에 907 ton/일 규모의 매립능력을 가진 쓰레기 매립장이 있다.

3. 개발계획 업무추진경위

1989년 4월 20일 건설부장관이 분당지구와 일산지구에 대한 신도시 개발구상을 담은 서울권의 대단위 주택단지 개발계획을 대통령에게 보고, 재가를 얻어 신도시 건설이 사실상 확정되게 되었다. 이에 수차례 관계관 회의와 1989년 4월 26일 계획안에 대한 최종 검토 작업을 거쳐, 1989년 4월



성남시는 수도권 광역교통계획에 따른 지역 내 간선도로의 정비·확충과 함께 통과교통, 우회교통 등의 교통체계 확립을 위한 계획을 일안해 놓았다.



발표된 분당 신도시 건설계획은 수도권에 심각한 주택 문제를 해결하기 위한 비상조치적 성격을 갖고 있다.

27일 주택관계 장관회의에서 새 주택도시 건설계획으로 공식 발표되었다.

발표된 분당 신도시 건설계획은 수도권의 심각한 주택 문제를 해결하기 위한 비상조치적 성격을 갖고 있다. 주택공급불량부족과 부동산투기 등으로 인한 수도권의 주택가격이 서울 강남지역의 중대형 아파트를 중심으로 폭등하게 되고 이러한 추세가 지방으로 급격히 확산되기 시작하자, 정부는 부동산 투기와 주택가격을 시급히 안정시키지 못할 경우 심각한 사회 갈등의 요인이 될 수 있다고 보았다. 이에 대한 대응책으로 정부가 1988년부터 추진해 오던 주택 200만 호 건설계획에 의한 주택공급확대정책의 일환으로 분당신도시건설을 계획하게 되었다. 그 추진경위는 다음과 같다.

- 1989. 04. 27 : 분당·일산 새 주택도시 건설 계획안 발표
- 1989. 05. 04 : 택지개발예정지구 지정
- 1989. 07. 18 : 보상심의위원회 구성
- 1989. 08. 30 : 지구지정 변경(1차) 및 분당신도시 개발계획 승인
- 1989. 09. 09 : 시범단지 현상공모 안 당선작 발표
- 1989. 10. 16 : 개발계획변경(1차) 및 1단계 실시계획 승인
- 1989. 11. 08 : 제1단계 택지조성공사 착공
- 1989. 11. 23 : 개발계획변경(2차) 및 실시계획변경(1차) 승인
- 1989. 11. 26 : 시범단지 아파트 1차 분양
- 1989. 12. 31 : 도시설계 착수
- 1990. 02. 27 : 토지수용 재결(1차분)
- 1990. 06. 16 : 개발계획변경(2차·3차) 및 제2·3단계 실시계획 승인
- 1990. 07. 2 : 제3단계공사 착공
- 1990. 10. 17 : 제2단계공사 착공
- 1990. 12. 31 : 지구지정변경(3차), 개발변경(4차) 및 제4·5단계 실시계획 승인
- 1991. 09. 15 : 제4단계 택지조성공사 착공
- 1991. 09. 30 : 시범단지 입주개시
- 1991. 12. 20 : 제5단계 택지조성공사 착공
- 1991. 12. 31 : 지구지정변경(4차), 개발계획변경(5차) 및 6단계 승인
- 1992. 04. 13 : 제6단계 택지조성공사 착공

- 1992. 04. 28 : 제3·4·5단계 실시계획변경(1차) 승인
- 1992. 12. 28 : 지정변경(5차), 개발계획변경(6차) 및 실시계획 1단계(3차), 제3·4·5단계(2차), 제2·6단계(1차) 변경승인
- 1993. 06. 30 : 택지조성사업 제1단계사업 준공
- 1994. 02. 23 : 지구지정변경(6차), 개발계획변경(7차) 및 실시계획 제3·4·5단계(3차), 제2·6단계(2차) 변경승인
- 1994. 04. 23 : 개발계획변경(8차), 및 실시계획 제4·5단계(4차) 변경 승인
- 1994. 06. 04 : 제7단계 택지조성공사 착공
- 1994. 12. 20 : 지정변경(7차), 개발계획변경(9차) 및 제2~7단계 실시계획변경 승인
- 1995. 06. 30 : 지정변경(8차), 개발계획변경(10차) 및 제2~7단계 실시계획변경 승인
- 1995. 06. 30 : 제2, 3단계 사업준공
- 1995. 12. 18 : 지정변경(9차), 개발계획변경(11차) 및 제4~7단계 실시계획변경 승인
- 1995. 12. 31 : 택지조성사업 제4·5·6단계 준공
- 1996. 12. 31 : 택지조성공사 7단계 준공예정(사업완료)

4. 정책목표 및 기본전략

주택건설 정책의 주요 목표인 주택시장의 안정과 수도권외곽의 과밀억제를 효과적으로 추진하기 위해 첫째, 주택의 대량공급을 위하여 서울지역의 주택수요를 흡수하되, 주택공급의 조기 가시화로 주택분양 지연에 따른 국민 불안감 해소 둘째, 서울에 집중되어 있는 수도권의 기능과 인구를 수도권 내부에 분산하고 수도권 외부로부터의 인구유입 규제를 추진전략으로 내세웠다.

분당신도시는 정부의 신도시 건설 기본전략에 따라 주택대량공급을 위하여 42만 명의 인구를 수용하는 도시로 구상하여 신도시 건설사업을 3단계로 구분하였다.



주요 공공시설과 복지시설을 적절히 수용하며 대단위 상업·유통시설을 유치하여 서울의 상업과 업무기능을 부분적으로 수용함으로써 서울로부터 인구분산이 가능하도록 하였다.

제1단계(1989년) : 제1단계에서는 계획수립 및 시범사업 착수단계로 주택분양 지연 시 발생할 것으로 우려되는 국민의 불안감을 해소하고 전체적인 개발사업을 성공적으로 이끄는 데 상당히 중요한 시기였다. 따라서 계획수립, 국민홍보, 시범적 주택분양, 주요 기반시설 착공을 동시에 추진함으로써 신도시 건설을 가시화하는데 역점을 두었다.

제2단계(1990~1992년 초) : 제2단계는 도시기반시설 건설단계로 주택분양이 본격적으로 이루어지는 단계로서 전철, 도로, 상하수도, 학교 등 도시기반시설을 완공하는데 역점을 두었다.

제3단계(1992년 초 이후) : 제3단계는 본격 입주단계로 주민 입주에 차질이 빚어지지 않도록 1992년 3월까지 전철 개통계획을 수립하였으며, 업무·상업시설의 건설로 도시조성을 마무리하게 하였다.

또한 주요 공공시설과 복지시설을 적절히 수용하며 대단위 상업·유통시설을 유치하여 서울의 상업과 업무기능을 부분적으로 수용함으로써 서울로부터 인구분산이 가능하도록 하였다. 뿐만 아니라 자족기능의 확보를 위하여 상업, 업무, 교육, 문화 등 자족적인 도시기능을 고루 갖추어 장기적인 성장을 감안하였으며, 특히 강남지역 수준의 교육환경을 조성하기 위해 교육환경에 과감한 투자를 하여 가장 좋은 학교, 가장 우수한 교사를 배치하고, 강남 우수학교 수준의 초등학교가 육성되도록 계획하였다.

서울의 기존 기능 중 업무, 유통, 문화예술, 정보산업, 연구기능 등을 중심으로 유치가능 기능을 서울에서 분당신도시로 유치·추진토록 계획하되, 수도권 외부로부터의 인구유입을 차단하기 위하여 공장이나 대학 등의 설립을 규제하고, 신도시에서 공급되는 아파트에는 수도권 거주자에 한하여 입주하도록 하였다.

· 부차적인 보완조치

신도시 건설 계획이 발표됨에 따라 개발예정지의 토지투기와 주변지역의 지가상승, 이주대책 및 세입자 보상 등을 목적으로 하는 불법전입 및 무허가건물 발생, 주변지역의 난개발 등의 부차적인 문제점이 제기되었다. 따라서 다음과 같은 조치를 취하였다.

첫째, 계획발표일로부터 동 지역의 지가 및 거래동향을 정기적으로 조사 둘째, 토지거래허가제 운용을 강화하여 실수요자 여부를 철저히 심사, 투

기적 거래에 대하여 불허가 처분.

셋째, 특히 신도시 예정구역 내에서 발생하는 모든 토지거래에 대하여 국토이용관리법 상에 규정된 선매권을 발동하여 사업시행자인 한국토지공사가 매수토록 하는 계획 수립과 신도시 건설계획의 발표로 공공요지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 등에 의한 개발사업지구 내 거주자 및 세입자에 대한 아파트 입주권 등을 노린 불법 전입자 및 무허가 건물 난립 등을 방지하기 위하여 두 가지 방침을 결정하였다.

첫째, 계획 발표일을 기준으로 예정지구 내의 거주자 및 주택 등 건물에 대한 현황을 조사, 확인한 후 입주권자 명단을 확정지어 계획발표일 이후 무단전입자는 입주권 부여 대상에서 제외하였다.

둘째, 1989년 1월 24일 개정된 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 시행령에 의해, 1989년 1월 24일 이후에 건립된 무허가 건축물과 그 건축주 및 세입자는 주거비 지급, 이주대책, 주거대책비 등의 지급대상에서 제외하기로 방침을 결정하였다.

5. 개발사업 추진조직

1) 청와대

1989년 3월에 200만 호 주택건설계획 추진과 관련하여 설치된 대통령 비서실내 조직인 '서민주택건설실무기획단'이 신도시 건설사업에 관한 업무를 담당하였다. 동 기획단에서는 건설부 종합추진위원회 및 추진대책본부와 기타 관계부처 및 기관에서 제기된 문제를 조정 및 해결하였다. 또한 관계부처의 소관사항에 관한 추진실적 및 관계자료를 주 1회 제출받아 종합점검하고 문제점을 파악하여 해결방안을 제시하여 주는 역할을 담당하였다.

2) 건설부

건설부 내에는 1989년 6월 16일 '신주택도시 건설기획실 창설준비단'이라는 임시기구가 창설되었다. 1989년 7월 1일에는 1급 관리관을 단장으로

로 하여 기획, 관리, 택지, 건축, 시설 등 5개 부문의 담당관으로 구성된 '신도시건설기획실'이 설치되어 신도시 개발과 관련기획의 총괄, 관계기관간의 업무조정, 신도시 개발사업의 지위 등 사업추진의 중심적 역할을 담당하였다.

3) 지방자치단체

경기도와 성남시는 분당신도시 건설과 관련된 지방자치단체로 사업시행자의 협조 및 지원을 담당하게 되었다. 경기도는 신도시 건설 초기에 전담부서를 구성하여 지원하기 보다는 부문별로 각 해당부서에서 업무를 분담하다 1991년 7월 25일 신도시 종합담당관실이 설치되어 총괄적으로 지원하였다.

1989년 7월 1일 성남시는 시 조례에 의해 분당지구 개발사업소가 설치되어 운영되었으나 경기도와 마찬가지로 각 부서에서 부문별로 관련업무를 지원하였다. 그러다 1991년 7월 1일 서범단지 주민입주를 지원하기 위하여 분당출장소가 설치되었다. 이후 분당출장소는 1991년 9월 17일 분당구청으로 변경되어 토지형질변경허가, 일시농지전용허가, 토지거래업무와 단독주택건축허가 등 일반적인 시정업무를 담당하였다.

4) 한국토지공사

한국토지공사는 신도시의 택지조성, 공급뿐만 아니라 도시기반시설을 포함한 포괄적인 도시개발사업의 시행자로서 택지개발촉진법이 정하는 절차에 따라 용지의 취득, 개발계획 및 실시계획의 작성, 지구의 간선시설 및 지구 내 기반시설을 포함한 택지조성공사의 집행 등을 수행하였다. 이러한 업무를 수행하는 과정에서 법률적 근거의 미비 등으로 권한이 한정되고 업무수행이 어렵게 되자, 1990년 1월 24일 신도시 건설업무 권한 및 한계에 관하여 건설부에서 신도시 건설업무 수행지침을 마련하게 되었다.

5) 분당신도시 직할사업단

한국토지공사는 1989년 4월 27일 신도시건설계획이 발표되자 신도시

건설업무를 임시조직으로서 신도시건설 특별기획 1·2단계를 설치하였다. 특별기획 1단계에서는 분당신도시를 담당하여 업무를 추진하다가 1989년 5월 25일 직제를 개편하여 본사 사업에 대한 업무를 담당하였고, 현장 조직으로는 분당신도시직할사업단을 조직하여 성남시에 사무실을 두고 현장에서의 신도시 건설사업을 수행하였다.

☞ 집필 權容友 성신여자대학교 교수

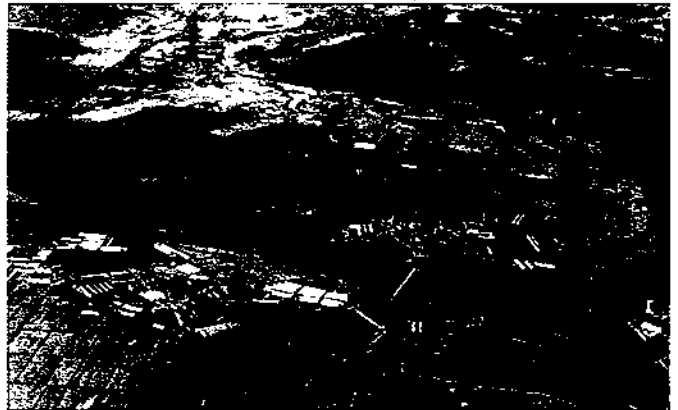
제2절 개발직전의 현황



1. 자연환경

1) 지형지세

계획대상지구는 남쪽에서 북쪽으로 흐르는 탄천을 중심으로 형성된 구릉지로서 서편의 광교산(528m), 청계산(538m), 백운산(564.2m), 국사봉(548m)과 동편의 문형산(496.7m), 매지봉(400m), 검단산(534.7m), 등의 산록하단까지의 지역이다. 북편에는 우면산(290m), 구룡산(293m), 대모산(290m), 인능산(326m) 등이 서울의 하늘을 가리고 남쪽에는 불곡산(312.4m)



〈사진 2-6:5〉 분당 개발 전의 구미동 일대

이 용인군과 경계를 이루고 있다. 또한 계획대상지구의 서측은 평탄지로서 경부고속도로와 인접하고, 동부와 동남부는 표고 300~400m의 급경사 산지로 경계를 이루고 있으며, 계획대상지 내의 지세는 대체로 북서사면을 이

루었다.

2) 위치와 면적

서울도심에서 동남방 25km반경에 위치하며 서울의 강남지구와는 10km 이내의 거리로서 교통의 요충지이다. 행정구역상의 위치로는 성남시, 분당, 이매, 금곡동 등 2구에 걸쳐 16동(법정)이며 면적은 19,786,000㎡(약 6백만평)이었다.

3) 대상지역의 주변환경

이 지구 동쪽으로 경기도 광주군으로서 임야 및 농경지였고, 북쪽으로는 성남시 모란시장에 근접해 있었으며, 서측은 성남시 판교동·용인군 수지면에 닿아있는 바 중심지의 풍덕천과 동천리에는 상당히 변화한 상가와 공장지대 등인 형성되어 있었다.

상가 뒤편으로는 평탄한 농경지 상태로였고, 남서쪽 방면으로는 용인군 수지면의 경우 구획정리가 끝난 상가와 주택지가 형성되어 있었으며, 분당 지구를 종단하여 관류하는 총연장 8,320m의 탄천주변으로 전·답 등 농경지가 형성되어 있었다.

① 여수동 일원

사업지구 중 북측 부분으로 성남시로부터 근거리에 위치하며, 서울 중심부로부터는 약 21km지점에 소재하는 수도권 지역으로, 한강지류인 탄천이 남북으로 흐르고 중심으로는 남북으로 포장된 389번 지방도가 통과하고 있었다. 이 지역의 지방도로 서측은 생산녹지이고, 동측은 자연녹지였다.

여수동 지역은 성남시 모란으로부터 시내버스로 약 3분 거리이고, 서울 과도 근거리에 소재하나 장기간 개발이 억제된 관계로 근교농업(비닐하우스에 의한 시설농업 : 화훼 및 일부 목축업)이 발달하고 도촌동 동측 그린벨트 경계부근에 초원식품(도축장)이 소재하고 여수동과 도촌동의 일부에 일명, 갈매기살 숯불고기 집포가 성업 중에 있었다. 이외에 다수의 석재공장, 자동차학원, LPG충전소, 벽돌공장과 기타 소규모 공장이 전·답과 더



〈사진 2-6:6〉 분당개발전 여수 파출소앞에서 바라본 여수동(1989.5.2)



〈사진 2-6:7〉 여수삼거리에서 모란 방면(1989.5.2)

불어 산재하고 있었다.

88년 후 서울 상계동 등 녹지지역이 대단위 택지로 이미 개발되었고 본 지역보다 먼저 개발계획이 발표되어 보상평가가 시행된 서울의 수서 일원 등의 영향으로 인하여, 대토지 후보지로서 용도 택지화의 지대로 지가 상승이 높았던 지역이었다.

② 아탑동 일원

서측으로 한강지류인 탄천이 남에서 북으로 흐르고 중심에서 서측으로 약간 치우친 부분에 남북으로 포장된 지방도가 통과하여, 전체적으로 동서로 긴 남과 북, 동 경계지역은 임야로 싸여있는 지역으로 서측 지방도 주변



〈사진 2-6:8〉 개발전 아탑동(1989.7)



〈사진 2-6:9〉 아탑교에서 중탑교 방면(1989.5.10)

은 오야소마을, 중앙부에 증탑마을, 동측에 상탑마을이 있으며, 마을 사이에는 콘크리트 포장도로가 있었다.

성남시로부터 근거리이고 서울까지는 실제거리에 비하여 시간거리(강남까지 20분 내외)는 가까우나 장기간 개발이 억제되어 근교농업이 발달되고 소수의 공장 등이 있었으나, 88년 이후 택지화 기대로 지가상승이 많았던 지역이다.

임야는 급경사 고산은 적고, 낮고 완만한 임야가 많은 지역으로 마을근거리는 평탄한 농경지대가 형성되어 있었다. 임야근거리는 계단식 농경지(주로 답)가 많았으며, 탄천 주위는 경지정리 되어 있는 정형의 평탄한 농경지(모두 생산녹지)로 지방도 보다는 지반이 낮았다.

③ 사송동 일원

한강지류인 탄천변에 위치하여, 새마을도로가 지방도와 연결되어 있었다. 전체적으로 남북으로 길게 뻗어 있었으며, 지역 동측에 탄천이 흐르고 상단은 자연녹지, 하단은 생산녹지였다.

대중교통수단인 시내버스는 통과하지 아니하고 마을버스가 운행되며, 성남시와 근접하였고, 지역의 중간부분에만 동간 마을이 소재하였다.

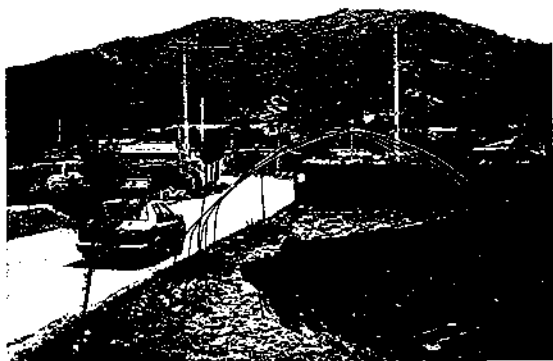
북측 일부에 구리~판교간 고속도로가 있고 동간 마을 남북쪽에 야산이 소재하였으나, 나머지

는 평탄한 지형이었다. 북측에는 시설농업과 골재분류장으로, 마을 주변에는 순수농경지와 벽돌공장이, 남측에는 시설농업 및 순수농경지로 이용되고 있었다.

④ 분당동·정자동 일원

성남시 동쪽에 위치한 이 지역은 동측으로는 분당저수지와 인접해 있었으며, 동남측으로는 광주군 오포면 임야와 경계를 이루고 있고, 북측으로는 서현동과 경계하는 분지형태를 형성하고 있었다.

또한 동측에서 서측으로 분당천이 흐르고 있었고, 분당교 북측으로는 초등학교, 중학교, 고등학교가 위치해 있었다. 과거에는 장이 서던 곳이었던



〈사진 2-6-10〉 분당개발 전의 이매동 삼거리(1989.5.10)



〈사진 2-6:11〉 분당교에서 서현동 방면의 옛모습(1989.5.2)



〈사진 2-6:12〉 분당 삼거리의 개발전 모습(1989.5.2)



〈사진 2-6:13〉 옛날의 백현동에서 서현동 들판(1989.5.2)



〈사진 2-6:14〉 옛날의 서현동 군부대 앞(1989.5.2)

므로 주변 일대의 중심지로서 지역적인 역할이 컸다고 하였으나, 성남이 모란시장으로 인하여 주변지역이 상업중심지로서의 역할은 못하고 있다고 판단된다. 그러나 분당동 거리를 중심으로 한 소규모 상가를 형성하고 있는 상가지역은 본 지역의 중심지로서 주변 지역에 비하여 상당히 높은 지가 수준을 형성하고 있었다. 상가지역을 중심으로 동측과 서측은 자연마을을 형성하고 있었으며, 지방도로와 마을을 연결하는 새마을도로가 곳곳에 설치되어 있어 교통은 양호한 편이었다.

⑤ 수내동 일원

신도시개발 지구 내 중심부분에 위치하고 있었고, 서북방면에 탄천이 남



〈사진 2-6: 15〉 분당개발 이전의 백현동



〈사진 2-6: 16〉 수내동 구판장 앞(1989.5.2)



〈사진 2-6: 17〉 수내교의 옛모습(1989.5.2)



〈사진 2-6: 18〉 수내동에서 역말방면(1989.5.2)

에서 북으로 관류하고 있었으며, 분당천이 수내동을 세로로 하여 동남쪽에서 북서쪽으로 탄천에 이르고 있었다. 북측 탄천 주변에는 황새울들로써 생산녹지인 넓은 농경지가 있었으며, 서현동과 분당천을 경계로 하여 서남쪽으로는 정자동과 야산으로 접경하고 있었다.

중심부는 집단 마을을 이루고 있었으며, 집단 마을 안 곳곳에 영세한 공장이 간간이 산재하며, 서북쪽으로는 한진컨테이너·금호타이어 등 대규모 공장용지가 있었다.

집단마을과 임야를 제외하고는 전·담 상태이었으며, 수내동 중심부를 동서로 관통하는 도시계획도로가 현재 2차선 포장도로로 개설되어 있었고, 수내동 서편의 서현동에서 정자동으로 이어지는 남북간 393번 국도가 통하고 있어, 교통이 편리하고 주거조건이 대체적으로 양호하여 토지 이용

의 편의성이 증진되는 지역이었다.

⑥ 구미·금곡동 일원

북측으로는 성남시 정자동과 접하고, 동측은 광주군 오포면 능평리와 경계하고 있으며, 또한 서측은 성남시 동원동, 서북측은 성남시 금곡동과 이웃하고, 남측은 용인군 수지면 죽전리와 경계하고 있었다.

특히, 구미동 남측 죽전리 쪽에서 흘러 들어오는 탄천은 구미동 중심부를 관통하며, 구미동 중심 하단부에서는 서측 동원동 쪽으로부터 흘러들어오는 동막천이 다시 합류하여 구미동을 종단하여 서북측 정자동 하단부와 연하여 흐름으로써, 구미동 일대의 자연적 관개 배수로 역할을 하기 때문에 천연적 농경지로서는 최적지로 대부분의 답은 경지정리가 되어 있었다.

한편 윗구미, 뒗구미 별판을 중심으로 구미 1,2,3,4통을 중심으로 한 자연부락이 잘 형성되었고, 마을 곳곳을 연결하는 새마을도도가 잘 완비되어 교통관계도 양호한 편이었다.

경부고속도로는 탄천으로부터 50m 이내는 시설녹지 지역이며, 벌말, 윗구미, 뒗구미를 중심으로 한 자연부락 주변은 자연녹지 지역이며 그 외에 농경지는 생산녹지 지역으로 되어 있었다.

대부분의 토지는 농경지, 임야 및 대지로서 농경지는 수도작 이외에 비닐 하우스에 의한 화훼, 채소 등을 경작하고 있었으며, 임야는 개발의 규제로 자연림 상태이고 대지는 대부분 주택지로 이용되고 있었다. 대상 지역은 순수 농경지대에서 도시지역으로 전환되어가고 있는 과정에 있었다.



〈사진 2-6:19〉 백현교의 옛모습(1989.5.10)



〈사진 2-6:20〉 구미동 오리들(1989.5.10)



대부분의 토지는 농경지, 임야 및 대지로서 농경지는 수도작 이외에 비닐하우스에 의한 화훼, 채소 등을 경작하고 있었으며, 임야는 개발의 규제로 자연림 상태이고 대지는 대부분 주택지로 이용되고 있었다. 대상 지역은 순수 농경지대에서 도시지역으로 전환되어가고 있는 과정에 있었다.

〈사진 2-6:21〉
자연과 함께 숨쉬는 탄천변 아파트
(이매동)

4) 수계 · 수질



신시가지 중앙을 흐르는 탄천은 용인군 구성면에서 발원하여 한강으로 유입되는 하천으로 남쪽에서 북쪽으로 흐르고 있었다. 탄천으로 유입되는 세천은 약 60여개로 신시가지내의 세천으로 성남시 석운동에서 발원하여 구미동에서 합류하는 동막천을 비롯하여 운중천, 금토천, 상적천, 분당천, 야탑천, 여수천 등이 신시가지 내에서 탄천과 합류하였다.

수질면에서 보면 탄천 상류는 수지면 일대의 생활하수에 의해 다소 오염되었고, 단대천과의 합류지점 직전까지의 중류에서는 다소 나아지고 있었으며, 하류에서는 다시 악화되고 있었다.

주변하천의 수질은 하천주변에 산재해 있는 주거지 및 공장에 의해 매우 심하게 오염되어 있으며, 특히 동막천의 오염이 심한 것으로 나타났다.

2. 인문환경

1) 인구 및 취락현황

계획대상지구가 속해 있는 성남시의 인구증가율(1973~1988)은 6.8%로 서울의 3.3%, 수도권 3.8%보다 높은 편이었으며, 특히 성남시로 서울시의 인구가 정책적으로 유입되었던 1973~1978년 연평균 증가율은 11.2%나 되었다. 1983년 이후에는 수도권내 다른 도시에서의 인구집중으로 성장이 다소 감소하였으나 연평균 4.3%로 인구증가 추세를 보이고 있었다.

분당신시가지 건설지구 내의 가옥 소유자는 1600여 가구이며, 인구는 4,700명이었다. 세입자는 약 2,400가구에 인구는 7,500여명이다. 이주대상 가구로는 총 4,000여 가구이며 인구는 12,200명이다. 주로 야탑, 분당, 여수, 정자, 수내, 금곡, 구미동 등에 집단 취락 형태로 거주하고 있었다.



〈사진 2-6:22〉
서현동임구에서 새마을 연수원
방면(1989.5.10)

2) 사회·경제현황

① 토지이용현황

성남시의 용도지역 지정현황은 주거·상업·공업지역 등 시가화 면적의 비율이 7.7%로 수도권내에서 매우 낮은 편이었으며, 인구밀도 현황에서 본 바와 같이 시가지가 과밀되어 있었고 도시용지가 부족한 현상이었다.

계획대상지구는 용도지역상 자연녹지 지역과 생산녹지 지역으로 나뉘어 지정되어 있으며, 계획대상지구내의 주요 도시계획시설로는 공원1개소(0.35km²)와 초등학교 3개소(돌마, 신기, 분당국교), 중·고등학교 2개소(송림중·고교, 양영중·고교)가 있었으며, 2개의 고등학교(사성고, 태원고)가 일부 편입되었다.

② 지목별 토지이용

계획대상지구의 지목별 토지이용현황은 전(田)이 35.1%, 답(沓)이 32.1%, 임야(林野)가 22.0%로서 주로 농경지와 임야로 이용되고 있었는데, 이는 이 지역이 개발제한구역에 준하는 건축규제(건축법 제44조 2항)를 한 소위 '남단녹지(南端綠地 1976.5.4)로 지정되어, 그동안 미개발 상태로 비교적 잘 보존되어 왔음을 알 수 있는 동시에 성남시의 전체 토지이용을 크게 제한하여 왔음을 보여 주었다. 농경지 중 절대농지는 전이 113만 5천 평, 답이 29만 3천 평, 상대농지는 전이 81만 6천 평, 답이 1,492평으로 일부 지역에 화훼, 온상재배가 이루어지고 있었다.

③ 지장물 현황

계획대상지구의 지장물은 주택을 포함한 건물이 7,082동, 한산이씨 종중묘 등 분묘가 3,400기, 전주 300주, 군사시설 1식 등이 있었다. 이용상태 별로는 공장 223동, 화훼 196호, 시설채소 214호, 군납 52호, 축산 47호, 요식업소 21호 등이 있었고, 1980년 이후에 취락구조개선사업 등을 실시하여 양호한 주거지가 형성된 곳이 8개소 있었다.

구분	단위	수량	비고
주거용건물	동	2,723	
상업용건물	"	54	
공업용건물	"	383	
창고	"	433	
축사	"	339	
비닐하우스	"	3,005	
공공 시설	"	35	학교, 공공청사 등
분묘	묘	3,400	
전주	주	300	
군사 시설	식	1	
기타	동	110	마을회관, 교회 등

3) 교통현황

계획대상지가 속해 있는 분당지역은 경부고속도로가 남북으로 관통하고 있는데, 고속도로에서 판교·C를 분기점으로 남쪽은 수원, 서쪽은 안양, 동쪽으로는 계획대상지를 지나 광주 등으로 연결되고 있었다.

성남시 방면에서의 접근은 성남시가지와 서울을 직접 연결하는 지역간 간선도로인 왕복 6차선의 성남로와 이 도로와 연결되는 지방도 389호선 및 385호선을 통해서 이루어지고 있었다.

그밖에 서울 양재동 방면에서는 지방도 393호선을 따라 서울 수서동에서 세곡동, 판교·C를 경유하여 연결되며, 남쪽으로부터는 수원에서 국도 43호선이 계획대상지구 남단을 거쳐 광주로 이어지고 있었다.

계획대상지 주변 간선도로의 주요구간 교통량 조사는 기존 도로망을 중심으로 현지조사와 건설부 교통량조사자료를 이용, AADT와 첨두시간 교



계획대상지가 속해 있는 분당 지역은 경부고속도로가 남북으로 관통하고 있는데, 고속도로에서 판교·C를 분기점으로 남쪽은 수원, 서쪽은 안양, 동쪽으로는 계획대상지를 지나 광주 등으로 연결되고 있었다.

통량을 추정한 결과, 송파로와 성남로(국도 3호선) 그리고 지방도 393호선의 세곡동~판교·C 구간이 불량한 것으로 나타났다.

4) 문화유적현황

계획대상지구는 서울에 인접하여 있어 근교농업을 주로 하는 독특한 문화형태를 유지하고 있었으며, 조선시대에는 기순지역(畿旬地域)으로 사대부들의 주된 생활터전이 있는 지역이었다. 더욱이 이 지역은 완만한 산세와 넓고 비옥한 평야, 평야를 가로질러 흐르는 하천 등 사람이 살기에 좋은 입지조건을 갖추고 있어 선사시대 유적의 발견 가능성이 높은 곳이었다.

한국토지공사가 경기도의 의뢰에 의하여 한양대학교 박물관 팀이 실시한 성남 분당지구 문화유적지표를 조사한 결과 총116기의 지석묘, 8기의 적석총, 8기의 사적, 2개소의 불사지(佛寺址), 4개동의 고건축, 9그루의 보호수가 파악되었다.



계획대상지구는 서울에 인접하여 있어 근교농업을 주로 하는 독특한 문화형태를 유지하고 있었으며, 조선시대에는 기순지역(畿旬地域)으로 사대부들의 주된 생활터전이 있는 지역이었다.

5) 소음

환경영향평가의 일환으로 계획대상지구내의 기존 취락을 설정하여 일반 지역소음을 실측한 결과, 주간이 43~45dB(A), 야간이 36~41dB(A)로서 환경기준치인 주간 55dB(A), 야간 45dB(A)에 못 미치는 양호한 상태로 판단되었다.

도로변지역의 소음은 주간이 60~79dB(A), 야간이 59~72dB(A)로서 환경기준인 주간 65dB(A), 야간 55dB(A)를 모두 초과하고 있는 것으로 조사되었다.

부근의 비행장에서 계획대상지구내로 비행하는 항공기의 소음을 8개 지점에서 실측하였는데, 계획대상 지구를 통과하는 주된 항공기인 헬리콥터의 소음은 최고 78dB(A), 최저 53dB(A)로 나타났고, 기타 항공기의 소음은 항공기의 통과가 주로 주간에 이루어짐에 따라 09:40~11:00 사이에 발생하였으며, 최고 84dB(A) 최저 60dB(A)로 나타났다.

6) 공군기지법에 의한 고도제한

계획대상지구는 공군기지법에 의해 비행장과 고속도로상 비상활주로 비행정면에 대한 고도제한규정을 적용받게 되는데, 지역 내 위치에 따라 제2구역(접근경사면)에서 제6구역(원추면)으로 구분되어 각각에 해당하는 고도제한규정이 적용되었다.

제2구역은 거리에 따라 100~152m 이하, 제3구역은 152m이하, 제5구역은 45m이하, 제6구역은 45~145m이하로 각각 건축물의 고도가 제한되어 있다. 이에 따라 계획대상지구 대부분의 지역에서는 건축에 그다지 제한이 없으나, 북쪽 부분의 일부에서는 초고층아파트의 건축이 불가능하였다.

또한 공군기지법에 의해 연기를 발생시키는 굴뚝의 설치가 제한되었는데, 이 지역의 에너지 공급방식의 결정시 제약요소가 되었다.

제 3절 분당개발 수립과정

1. 택지개발 예정지구 지정 변경

분당신도시는 1989년 5월 4일 택지개발예정지구로 지정 고시된 후



〈사진 2-6 : 23〉
서현 삼거리에서 이매동 방면의
옛모습(1989.5.2)

1995년 6월 30일까지 총 10차에 걸쳐 지정면적 및 구역계 변경에 따른 지구지정 변경과 개발계획의 승인 및 변경승인 과정이 있었다. 일반적으로 지구지정 변경의 유형은 추가편입, 제척에 따른 구역계 변경 및 면적증감과, 지구계 변경 없이 면적만 변경되는 경우로 나눌 수 있다.

추가편입, 제척에 따른 구역계 변경 및 면적증감의 경우는 지구계가 구체적 인 토지이용계획이나 설계가 되지 않은 상태에서 지형, 도시계획, 기타

제한사항 등을 기준으로 설정됨에 따라 조사설계 과정에서 현황측량들을 통하여 합리적인 토지이용계획 수립 시 구역계의 조정이 필요하게 되는 경우와 또 지구지정 또는 개발계획 사전협의 시 관계기관과의 협의조건을 반영하기 위해 구역계 조정 등이 필요한 경우에 발생된다.

지구계의 변경 없이 면적만 변경하는 경우가 발생하는 이유는, 지구지정 추진사실이 사전에 일반에게 알려질 경우, 지구 내 또는 주변지역에 대한 불법적인 투기행위 또는 지가상승이 발생할 우려가 높기 때문에 당초 예정 지구 지정고시 시에는 사업지구의 면적을 측량 등에 의하여 면적을 정하지 않고, 지형도(5천분의 1) 또는 지적도(임야도 1,200분의 1~6천분의 1축적)에 의해 도상에서 구적하기 때문이다.

이와 같은 원인 등으로 개발계획 및 실시계획의 수립, 변경의 과정에 따라 발생한 지구지정 변경내용은 다음 [표 6-6]과 같다.

지구 지정	신청일	지정 변경일	면적 m ²	변경내용
변경 (1차)	89. 8. 5	89. 8. 30	18,353,476 (증503,476)	지정면적과 지적공부면적과의 구적오차
변경 (2차)	90. 3. 20	90. 6. 16	18,940,530 (증587,054)	집단에너지부지, 도로법면, 저수지 및 가용지 편입, 40m 간선도로 연결, 하천잠비, 도로개설, 판교~구리간 고속도로부지 제척
변경 (3차)	90.11.14	90.12.31	19,786,446 (증845,916)	구미동 추가편입 및 분할측량결과 구적오차
변경 (4차)	90.9.26	91.12.31	19,675,273 (감111,173)	지구계 분할측량에 따른 면적조정 지적불명확 토지 정리
변경 (5차)	92.11.23	92.12.28	19,683,542 (증8,269)	자동차전용도로(대3-18)기능부여 따른 추가부지 확보, 경부고속도로 확장부지 제척등
변경 (6차)	93.12.18	94.2.23	19,683,807 (증265)	대3-18호선 도로 우수처리 위한 추가부지 확보, 미분할 토지 분할에 따른 면적감소 등
변경 (7차)	94.10.19	94.12.20	19,688,193 (증4,368)	미편입토지 제척 편입토지 면적 조정 등
변경 (8차)	95.4.15	95.6.30	19,691,275 (증3,082)	누락토지 반영, 측량오차 반영 공부정리결과 반영
변경 (9차)	95.11.6	95.12.18	19,639,008 (감52,267)	2,3단계 확정측량오차 반영 지구계 분할측량에 의한 면적조정
변경 (10차)	96.11.26	96.12	19,639,218 (증210)	4,5,6단계 확정측량결과에 의한 오차 반영 등 7단계 확정측량결과에 따른 면적조정

2. 도시설계

1) 기본목표 및 설계방향

(1) 전원적 분위기 조성을 위한 도시설계



〈사진 2-6: 24〉
중앙공원에서 바라본 양
지마을아파트

- 주변 산록의 녹지가 자연스럽게 시가지로 관입되는 느낌을 주도록 도시 경계부의 녹지공간에서의 수정 및 식재방식 등을 선택할 것.
- 선형으로 배치되어 있는 녹지공간은 단절감을 주지 않도록 할 것.
- 공원, 하천 등 비교적 넓은 면적을 차지하고 있는 녹지공간은 개방감을 주도록 설계하며, 가능한 그 주변의 주거단지는 탑상형의 고층건물을 유도하여 그 개방감이 더욱 강조되도록 할 것.

- 어린이공원, 아파트 단지 내의 옥외 공간은 고립시키지 말고 주변의 녹지와 연결시켜 더욱 풍부한 공간이 되도록 할 것.
- 가로수와 아파트단지의 경계부의 식재를 일체화하여 가로변의 녹지의 깊이를 깊게 보이게 할 것.



주변 산록의 녹지가 자연스럽게 시가지로 관입되는 느낌을 주도록 도시경계부의 녹지공간에서의 수정 및 식재방식 등을 선택할 것

(2) 첨단 업무도시의 이미지 고양을 위한 도시설계

- 도시 상징탑이나 초고층의 업무용 건물을 개발 초기에 유치하여, 그 외관이나 내용에서 첨단 업무도시의 미래를 표출하도록 할 것.
- 특히 고속도로변 업무용지의 도시설계는 그곳에 입지할 건물이 정연하게 수용될 수 있도록 고려할 것.
- 업무기능이 주로 입지하게 될 전철역사(정자역)와 역사에 인접한 광장 부분은 첨단 업무도시로서의 이미지가 표출되도록 설계할 것.

(3) 활기 있는 도시경관 조성을 위한 도시설계

- **심미성** : 도시경관을 구성하는 물적 요소들은 각각의 존재양식을 갖고 있었다. 그것들이 다양성, 연속성, 규칙, 변화 등 일반적인 미적 규범에 의해 통합 될 때 전체로서 아름다운 도시가 된다. 따라서 도시설계는 물적 요소의 존재양식에 내재하는 한계 내에서 각각의 요소를 전체로 통합하기 위한 질서를 부여하였다.
- **인식성** : 도시에서 살고 있는 사람들은 도시의 어느 곳에 위치하고 있어도 자기의 위치를 쉽게 식별할 수 있을 때 편안함을 느끼게 된다. 이는 한 도시가 쉽게 파악될 수 있는 물리적 구조를 갖고 있을 때 이루어질 수 있다. 한 지역이 다른 지역과 구별될 수 있도록 지역별로 특성을 부여하고, 하나의 길이 연속성을 갖도록 하되 다른 길과는 분명히 구분되도록 하며, 길과 길이 만나는 곳마다 특성을 부여해야 한다. 또 도시의 요소에 눈에 띄는 건물이나 구조물을 배치하며, 도시의 주산(主山)에 대한 시선이 차단되지 않도록 하는 일 등이 도시설계에 포함된다.
- **장소성** : 주민이 자기가 살고 있는 공간을 중심으로 도시를 인식함에 따라서 주민의 일상생활이 영위되는 주거공간을 중심으로, 거기에 고유한 특성을 갖도록 하는 일은 도시설계의 중심과제이다. 따라서 생활공간을 분절하여 그 중심과 외연을 분명히 해주는 일, 그 공간이 외부와 접속되는 공간을 설정하는 일, 그것들이 이웃하는 주거공간과 구별되도록 하되, 거기에 쉽게 접근하게 도시전체로서의 다양한 생활공간에서 다양한 경험을 향유하게 하는 일이 포함된다. 특히 다수의 사람이 단시일에 건조된 생활공간으로 일시에 이주하게 될 신도시에는 주민들이 새로운 환경에 쉽게 적응하게 하는 일이 최우선 과제가 될 것이다. 때문에 가능한 주거단지를 소규모 군집배치(Cluster)하는 동시에 내부지향적으로 설계하도록 유도하는 것이 필요하다.



주민이 자기가 살고 있는 공간을 중심으로 도시를 인식함에 따라서 주민의 일상생활이 영위되는 주거공간을 중심으로, 거기에 고유한 특성을 갖도록 하는 일은 도시설계의 중심과제이다.

(4) 세부설계의 완성을 위한 도시설계

도시설계는 버스정류장, 주차장, 신호등, 도시사안, 가로등 가로식재, 보도의 포장, 가로장치물 등에 가로 설계에 대한 지침을 제시하여야 할 것이

다. 또 보행자 및 자전거의 안전을 위한 횡단보도의 설계, 보행자 전용도로 및 자전거도로와 차로와의 교차점 처리 방식 등에 관한 지침을 제시한다.

(5) 도시개발 촉진을 위한 도시설계

도시개발을 촉진하고 도시 경제기반을 구축하는 한편, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 다음과 같은 전략사업을 도시설계에서 특별설계구역으로 지정하여 현장설계 등을 통하여 추진한다.

① 주택

- 아파트 : 서현동 시범단지
- 연 립 : 분당동 주택전람회 개최용
- 단 독 : 오리동 단독주택단지

② 상업·업무 : 민자역사, 쇼핑·레저단지, 아파트형 공장

③ 공공건축 : 시청(구청), 문화시설

3. 영향평가

1) 환경영향평가

한국토지공사 내에서 사업 초기에 분당신도시 개발사업을 담당할 특별기획1단에서는, 성남 분당지구에 대한 택지개발 예정지구 지정(1989.5.4) 이전부터 조사·설계용역 발주를 위한 준비에 착수하였다. 환경, 교통, 인구영향평가 부문에 대해서는 1989년 4월 29일 직계규정상 소관부서인 지원사업부에 조사·설계용역 설계서 작성, 송부를 요청하였다.

1989년 5월 4일 지원사업부는 환경영향평가 등에 관한 조사·설계용역 발주 자료를 특별기획1단으로 송부하였다. 이에 따라 특별기획1단에서는 1989년 5월 6일자로 '분당·일산 개발사업 조사·설계 및 제영향평가 용역시행'에 대한 사정방침을 득하여, 1989년 6월 3일자로 토질조사, 기본설계, 실시설계와 함께 삼우기술단과 환경영향평가 용역계약을 체결하였

다.

1989년 8월 11일 한국토지공사는 환경보전법 제5조의 규정에 의거 환경영향평가서를 작성하여 건설부 장관을 경유, 환경청장에게 성남 분당 택지개발사업 환경영향평가 협의요청을 하였다.

환경청은 동 환경영향평가서를 검토한 후, 환경영향평가서상 미비점을 지적하고 1989년 9월 7일 환경보전법 제5조의2 제3항의 규정에 의거 지형·지질, 토지이용, 대기질, 수질, 폐기물, 소음 부문에 대하여 한국토지공사에 보완요청을 하였다.

한국토지공사는 환경청이 보완을 요청한 내용에 대하여 1989년 9월 28일 보완보고서를 작성, 환경청에 제출하였다. 한편, 건설부장관은 1989년 9월 28일 환경청장에게 분당신도시 건설사업이 제6공화국의 역점사업으로 추진 중이며, 환경영향평가 협의가 지연되어 정부의 신도시 추진일정 계획상, 실시계획승인 예정기일인 1989년 9월 30일까지 실시계획승인을 할 수 없어, 1989년 11월 초로 계획된 신도시 최초 주택분양에 차질이 우려되니 환경영향평가 협의가 조속히 완료될 수 있도록 협조하여 줄 것을 요청하였다.

환경청에서는 분당지구에 대한 환경영향평가서 및 보완 보고서를 검토하였다. 또 한국토지공사가 시행하는 개발사업으로서는 최초이자, 환경청 전체로서도 대단히 중요한 사업에 한하여 실시하는 중앙환경보전자문위원회를 1989년 10월 4일 개최하여 성남 분당 택지개발사업에 대한 환경영향평가를 심의하였다. 그 후 1989년 10월 13일 환경영향평가 협의의견을 한국토지공사에 회신함으로써 환경영향평가 협의가 완료되었다.

환경영향평가 협의내용 이행을 위한 사후환경관리계획 부문과 관련하여 한국토지공사는 환경청이 1989년 10월 13일 협의회신시 협의조건으로 요청한 '종합환경관리계획'을 환경청에 제출하였다. 또한 본 환경 관리계획의 추진상황 및 조치결과와 사업추진에 따른 환경영향 정도를 조사·분석한 연례보고서를 분당신도시 주민입주 완료 다음 해까지 매년 말 기준으로 작성, 환경청에 제출할 예정임을 통보하였다. 1991년 이후에는 사후환경관리 용역을 시행하여 대기질, 지표수, 소음(항공기)을 주기적으로 측정하여 작성한 '사후환경관리보고서'를 환경관리계획의 연례보고서로서 서울 지방환경청에 제출하고 있다.



성남 분당지구의 환경영향평가 협의내용 중 사업시행과정에서 변경된 사항은 한국도로공사 서울영업소 부지(서울들게이트)의 확장에 따라 지구 내 경부고속도로변 녹지폭을 축소하고 고속도로 경계선에 방음벽을 설치하는 것이었다.

한편, 성남 분당지구의 환경영향평가 협의내용 중 사업시행과정에서 변경된 사항은 한국도로공사 서울영업소 부지(서울들게이트)의 확장에 따라 지구 내 경부고속도로변 녹지폭을 축소하고 고속도로 경계선에 방음벽을 설치하는 것이었다.

이는 경부고속도로 동측 경계부를 분당신도시의 서측 지구계로 설정함에 따라 한국도로공사가 경부고속도로 부지를 확장하여야 할 경우에는 분당지구내 토지의 편입이 불가피한 상황이었다. 그러므로 한국도로공사가 1990년 4월 9일 및 1991년 6월 13일 경부고속도로 양계~수원 간 도로확장사업과 연계, 서울영업소 이전확장을 위하여 분당지구내 고속도로변 완충녹지 사용을 요청하였다. 따라서 동 소요 부지를 지구에서 제척할 경우, 경부고속도로 경계부의 녹지잠식에 따른 환경영향평가 협의내용대로의 이행이 불가능하다고 판단, 한국토지공사는 1991년 7월 3일 환경처에 환경영향평가 협의내용 중 고속도로변 녹지대 조성 변경을 협의 요청하였다.

이에 대하여 환경처에서는 1991년 8월 20일 녹지대 조성을 한국토지공사의 제시안과 같이 변경할 경우 고속도로 경계선에 높이 5m의 방음벽을 설치하는 것으로 협의내용을 변경한다는 회신을 하였다.

이러한 지구계 변경 및 녹지대 변경 등의 사항은 1992년 12월 28일 승인고시 된 택지개발예정지구 지정변경(제5차) 및 택지개발계획 변경승인(6차)에 반영되었으며, 환경처의 협의내용과 같이 고속도로변 방음벽이 설치되었다.

2) 인구영향평가



인구영향평가는 수도권내에서 시행되는 대규모의 개발사업이 수도권의 인구집중에 미칠 영향을 사전에 예측 평가하여 수도권으로의 인구와 산업의 집중을 최소화하고, 수도권내에서의 인구분산을 효과적으로 유도하기 위한 목적으로 채택된 제도이다.

인구영향평가는 수도권내에서 시행되는 대규모의 개발사업이 수도권의 인구집중에 미칠 영향을 사전에 예측 평가하여 수도권으로의 인구와 산업의 집중을 최소화하고, 수도권내에서의 인구분산을 효과적으로 유도하기 위한 목적으로 채택된 제도이다. 수도권 정비 계획법 제22조에 그 제도적 근거가 마련되어 있으며 1984년 7월 1일부터 시행되어 왔다.

성남 분당지구 택지개발사업에 대한 인구영향평가는 1989년 8월 29일 수도권정비실무위원회에서 검토된 후, 1989년 11월 20일 수도권정비심의 위원회에 상정되어 서면으로 심의, 의결되었다. 그리하여 사업면적 1,785

만㎡(지구지정 당시)의 분당신도시는 수도권 정비기본계획상 제한정비권역에 속하며 계획면적 100만㎡ 이상의 주택지조성사업에 해당되므로 수도권정비계획법에 의한 인구영향평가를 실시하였다.

사업지구내의 상업·업무시설 등에 의한 고용기회의 창출로 수도권에서의 유입인구는 단기적으로 1만 85명, 장기적으로 2만 1973명(총 인구대비 5.3%)으로 인구집중영향은 미미한 것으로 판단되며, 장기적으로 서울인구 25만 2천명 수도권 시부 8만 9천명이 수도권 지역으로 분산하는 효과가 있을 것으로 판단되었다.

사업기간 중의 인구영향은 단기간 내 집중적 투자로 인한 사업기간 중 67만 5천 명분의 고용이 창출 될 것으로 추정되었다. 이 중 수도권 외에서 유입한 고용자수는 15만 2천명으로 예상되었고, 연간 1만 3천~3만 5천 명의 유입 고용창출효과가 생길 것으로 추정되었다.

사업시행과 더불어 추진, 계획 중인 제반 교통수요 처리대책 및 개선방안을 차질없이 수행하여 교통영향을 최소화하여야 할 필요가 있다.

결론적으로 사업시행으로 인한 인구집중은 미미하며 수도권 내 인구재배치에는 긍정적인 효과가 있을 뿐만 아니라 주택의 대량공급, 수도권 주택부족을 완화와 함께 수도권 주민의 질적 생활향상 등 영향이 지대함으로, 이 사업의 시행은 타당한 것으로 판단되었다.

3) 광역교통망 및 교통영향평가

한국토지공사는 분당신도시에 대한 광역교통망 체계를 검토하고, 도시고속도로를 포함한 연결도로망 확충, 지하철(전철) 신설 등 광역교통망 확충계획을 반영한 교통영향평가서를 작성, 제출하였다. 그 결과 4차례에 걸친 서울시 교통영향평가 전문위원회의 교통영향평가 심의를 거쳐 1990년 3월 23일 심의를 통과하였다.

성남 분당 택지개발사업에 대한 교통영향평가는 도시교통정비촉진법에서 정하는 바에 의하여 추진되었다. 도시교통정비촉진법은 1996년 12월 31일 법률 제3911호로 제정 공포되었으며, 당시 동법 제3조 제1항에서는 “이 법의 적용을 받는 대상지역은 상주인구 100만 이상의 도시 및 그 도시와 같은 교통생활권에 있는 지역(교통권역)으로 한다”고 규정하였다.



〈사진 2-6:25〉
광역교통망인 경부고속도로와
수서-서울간 고속도로

구체적인 교통권역의 지정·고시는 동법 제3조 제2항에 의거 교통부장관이 내무부장관 및 건설부장관과 협의한 후, 중앙도시교통정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정·고시하며, 1989년 5월 당시의 수도권 지역에 대한 교통권역은 교통부 고시 제88-11호(1988.4.21)에 의하여 중심도시를 서울특별시로 하고, 그 교통권역은 ‘인천, 부천, 광명, 안양, 수원, 성남, 안산, 구리, 의정부, 과천,

의왕, 군포’로 지정·고시되어 있었다.

건설부에서는 1989년 5월 2일 신도시 건설의 세부적인 추진일정계획 발표 시 도시기반시설 부문에서 광역교통계획 추진일정을 포함 발표하였다. 1989년 5월 8일~5월 9일에 걸쳐 개최된 새 주택도시 광역교통계획을 위한 관계관회의에서 관련사항을 협의하여 분당, 일산 신도시를 포함한 수도권지역에 대한 광역교통망 기본계획조사를 교통영향평가와 함께 추진하기로 결정함에 따라 광역교통망 기본계획조사와 교통영향평가가 병행 추진되게 되었다

신도시 건설과 관련하여 정부는 1989년 4월 27일 신도시 건설계획 발표 당시 서울지역과의 교통소통을 위한 교통망계획을 구상하여 함께 발표하였다. 당시 분당지구에 포함될 주요 도시기반시설의 정비, 건설계획으로서 도로는 사업비 2,610억원을 투입하여 5개 노선 36.5km를 신설 또는 확장하고, 전철은 분당에서 성남을 거쳐 잠실까지 연결되는 연장 23km의 노선을 사업비 4,600억원을 투입, 건설하는 방안을 제시하였다.

이러한 계획안은 광역적인 교통망 및 교통영향평가 이전에 검토된 내용으로 정부는 주택 200만호 건설계획에 따라 수도권내에 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 대규모 신도시 건설과 기존 도시 내 택지개발사업이 추진되고 있었다. 따라서 서울의 광역화 현상과 함께 기존의 과밀된 서울과 주변

도시의 인구 및 도시기능을 신도시 및 택지개발지역에 일부 분산수용하게 되었다.

정부는 이로 인한 수도권의 공간구조의 변화가 전망됨에 따라 신도시 개발지역과 서울 및 인접도시간의 기존 교통망체계와의 문제점 파악 및 개선책을 제시하고, 2000년대를 향한 합리적이고 체계적인 수도권 광역교통망 체계 정비방안을 강구하기 위하여 광역교통망 기본계획조사를 추진하였다.

광역교통망 기본계획조사를 위하여 건설부는 새 주택도시 광역교통계획을 위한 관계관회의를 도로국장 주관 하에 2차에 걸쳐 개최하였다.

1차 회의는 1989년 5월 8일 건설부 도로계획과, 수도권정비과, 택지개발과, 도시시설계획과, 한국토지공사, 국토개발연구원(이건영·음성직 박사)이 참석하여 광역교통 기본계획 과업 발주계획 및 광역교통 기본계획 과업지시서 내용의 검토 등에 대하여 협의하였다.

회의결과 광역교통망 기본계획 용역발주 및 예산확보는 한국토지공사가 담당하며, 대상지역은 일산, 분당, 산본, 평촌, 중동 등의 대단위 택지개발지역으로 정하였다. 또 대상지역에 대한 광역교통계획에 인구, 교통영향평가를 포함, 일괄 발주하기로 하였다. 한편 철도(지하철)에 대해서는 광역교통망 기본계획에서는 기본구상(노선 확정)만 제시하기로 하였다.

이에 따라 한국토지공사는 당초 인구·교통영향평가에 대하여 작성하였던 용역설계서를 '광역교통망 기본계획조사 및 인구, 교통영향평가'로 변경 작성하여 1989년 5월 23일 기본구상, 기본계획과 함께 광역교통망 기본계획조사 및 인구·교통영향평가에 대하여 국토개발연구원과 용역계약을 체결하였다.

광역교통망 기본계획조사는 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동지역 및 교통영향범위로서 주로 서울시와 연결되는 간선 축과 그 주변지역을 대상으로 하여 분당, 일산지역 신도시개발사업이 완료된 후 1년이 경과한 1993년을 단기 목표년도로 하고 사업완료 후 5년이 경과하는 1997년을 장기 목표년도로 정하였다.



수도권의 공간구조의 변화가 전망됨에 따라 신도시 개발지역과 서울 및 인접도시간의 기존 교통망체계와의 문제점 파악 및 개선책을 제시하고, 2000년대를 향한 합리적이고 체계적인 수도권 광역교통망 체계 정비방안을 강구하기 위하여 광역교통망 기본계획조사를 추진하였다.



신도시는 기존 도시와 같은 장래 예상인구를 추계하는 과거의 인구증가 경향이 없고, 도시 경제규모의 증가에 따른 취업 기회의 확대 등 인구증가 요인을 예측하는 지표가 없어 목표인구의 추정이 가용지면적(지정면적)과 개발밀도에 의해 이루어졌다.

4. 계획지표 설정

1) 인구지표

신도시는 기존 도시와 같은 장래 예상인구를 추계하는 과거의 인구증가 경향이 없고, 도시 경제규모의 증가에 따른 취업 기회의 확대 등 인구증가 요인을 예측하는 지표가 없어 목표인구의 추정이 가용지면적(지정면적)과 개발밀도에 의해 이루어졌다.

정부는 과천시 정도의 환경수준을 갖는 신도시 개발을 전제로 과천의 총 밀도(235인/ha : 계획인구에 대한 개발면적의 비율)를 분당에 적용하여 목표인구 42만 명, 10만 5천호의 가구를 목표로 설정하였다. 그러나 이 목표는 근본적으로 신도시는 도시 내의 도시가 아닌 도시외의 도시로서, 도시기능상 주거 이외에 도시의 자족성을 위해 수용해야 하는 시설들(업무, 사무용지 등)의 특지 수요에 대한 고려가 없었다.

신도시 개발 시에는 지형조건에 따른 가용지면적의 차이가 심함으로 단순히 타 지역의 개발면적기준 밀도 도입은 불가하며, 신도시의 성격에 맞는 새로운 기준밀도가 도입되어야 하였다.

첫째, 도시기능과 토지배분간의 관계에서 보면, 앞서 기본전략에서 검토된 바와 같이 수도권권의 기능배치와 신도시의 자족화 정도를 높이기 위해서는 업무기능 수행을 위한 토지의 면적이 상당히 확보되어야 하였다. 따라서 기존 주거중심의 도시들에게 나타나는 면적배분상의 비율이 상업·업무용지 확보로 조정되어야 하였다.

둘째, 지형조건과 개발방식에 따른 가용지의 면적 비에서 보면, 도시마다 갖는 지형조건에 따른 이용가능 면적의 상이와 기존 도시가 갖는 장래확장 및 성장을 감안한 개발 가능지를 중심으로, 총 밀도개념이 아닌 순 개발지에 대한 용도별 토지배분비와 순 주거지에 대한 인구밀도(순밀도)가 목표인구 설정의 근거가 되어야 하였다.

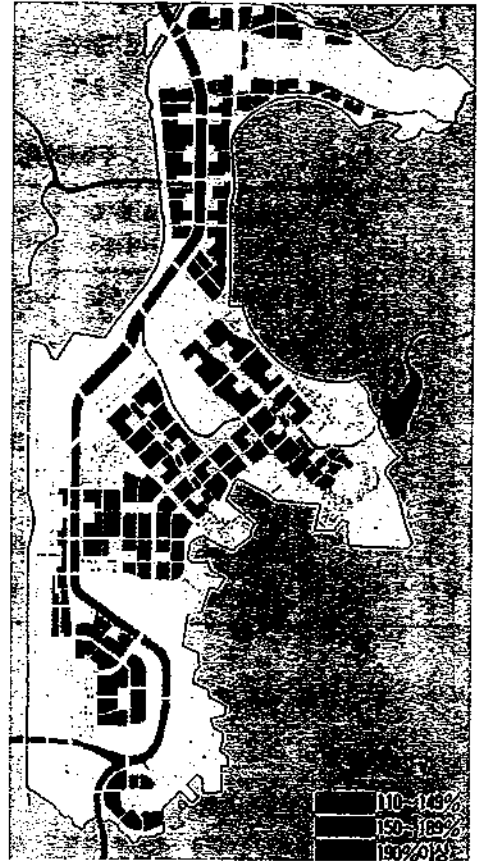
따라서 300만평 이상의 신도시에 대한 순 주택용지비율이 40%인 점을 감안해 보면, 분당신도시지역의 경우 주거지로 부적격한 고속도로변, 급경사지, 하천 등의 비가용지와 임상 양호한 산림지역을 제외한 면적은 전체의 약 60%가 되었다. 이는 택지개발사업의 일반 사례지역과 비교해 볼 때 상

당히 낮은 수준이다. 따라서 순 주거 가능면적은 전체면적의 40%이하가 될 것으로 예상되었다.

셋째, 개발밀도에 의한 주거환경의 수준에서 보면, 개발밀도의 설정은 쾌적한 주거환경 유지를 위한 객관적 척도가 되나, 우리나라의 경우 사례 분석을 위한 대상지가 없고, 외국의 사례는 우리 실정에 맞지 않으므로, 당시에 아파트 단지를 중심으로 개발되었거나, 개발되고 있는 신시가지나 신도시 사례지역 중 순 인구 밀도 954인/ha가 되는 상계동은 고밀도 지역으로 인식되고 있었다. 또 순 인구밀도가 각각 495인/ha, 542인/ha인 목동과 과천의 주거환경은 비교적 쾌적한 것으로 받아들여지고 있었다.

따라서 신도시의 개발밀도가 목동이나 과천 수준에서 설정 될 경우 무리가 없을 것으로 판단되나, 신도시에 유입된 인구의 사회경제적 특성에 의해 요구되는 주거수준에 맞는 주택규모, 지가의 상승에 따른 고밀 개발에 대한 사회적 요구, 중·저소득층을 위한 주택공급확대의 필요성으로 인해 목동과 같이 중대형 아파트 위주로 개발하기는 어려운 실정이었다.

따라서 이들 여건들을 종합적으로 고려하여 볼 때 과천이나 목동을 약간 상회하는 밀도수준이 순 인구밀도로서 적합할 것으로 판단되었다.



〈사진 2-6: 26〉 블록별 밀도 계획도

2) 주택지표

① 정부의 주택정책

정부의 주택공급정책은 전국적으로 200만 호의 주택을 건설하여 1992년까지 공급하되, 소득계층별로 지원정책에 차등을 두어 추진한다는 것이었다. 이 계획에 따르면 중산층을 위한 가구를 전용면적 18~25평으로 보고, 평형별 공급비율을 기준할 때 평균적으로 20~21평형으로 잡았다. 정부의 소득계층별 주요 주택공급방안을 보면 다음 [표 6-7]과 같다.

〈표 6-7〉 정부의 소득계층별 주택공급방안

구분	영세층	중산화 가능계		중산층	중산층이상
소득분위	1분위	2~4분위		5~7분위	8~10분위
소득수준	23만원이하	23~50만원		50~80만원	80만원이상
주택유형	영구임대	장기임대	소형분양	중형분양	중형분양
공급주체	공공(대한주택 공사, 지방자치단체)	공공 민간	공공 민간	민간	민간
건설호수	25만호	35만호	25만호	48만호	67만호
재원조달	재정: 85% 보증금: 15%	기금: 70% 보증금: 30%	기금: 60% 보증금: 40%	민영자금: 50% 자부담: 50%	자부담: 100% 자부담: 100%
사업비 (10억원)	4,140	4,810	3,900	13,320	37,830
총64조원	재정:3,580 보증금:560	기금:3,370 보증금:1,140	기금:2,340 자부담:1,560	민영자금:6,660 자부담:6,660	자부담:37,830

② 주택 시장수요

국토개발연구원의 '분당·일산 신도시 계획을 위한 주택수요조사'에 의하면 분당신도시 입주희망가구의 소득은 중상 이상이며, 연령구조는 35~45세, 선호주택유형은 중·고층 아파트가 대부분이었다.

신도시 이주를 희망하는 가구들은 주택규모로 볼 때 수평이동보다는 상향이동으로 시설측면에서도 9~10평 규모에 방수 1개 정도의 추가공간을 원하고 있으며, 희망평형은 전용면적 30.8평에 3~4개의 방을 원하는 것으로 나타났다.

③ 주택지표설정

주택시장 수요조사결과를 바탕으로 가구당 주택평균을 30평으로 하고, 예상지가와 건축비를 고려한 평균 용적률을 180% 내외로 설정하였다. 또, 수용인구밀도(순밀도)를 500~550인/ha수준으로 볼 때 아래 산식에 의하면 예상수용인구는 약 39만 명이 되었다.

$$\text{예상되는 수용인구} = \text{계획대상지역총면적(ha)} \times \text{가용 주택용지비율(\%)} \\ \times \text{순택지비율(\%)} \times \text{순인구밀도(인/ha)}$$

계산된 예상수용인구와 호당 가족수를 4인으로 볼 때 약 9만 7,500세대의 주택건설량이 요구되었다. 건설될 주택의 유형은 정부정책에 따라 공동주택 위주로 하되 고층아파트 공동주택의 경우 단순하고 지루한 경관을 완화하고, 중산층과 고소득층의 기호에 맞는 고급연립과 서민용 연립을 다음

과 같은 비율로 혼용하였다.

- 단독주택 : 3% 내외 (2,800~3천 세대)
- 연립주택 : 7~8% 내외 (7천~8천 세대)
- 아파트 : 90% 내외 (8만 6천~8만 7천 세대)
- 임대 : 15% 내외 (1만 5천세대 내외)
- 국민 : 50% 내외 (4만 3천세대 내외)
- 분양 : 35% 내외 (2만 9천세대 내외)

④ 상업용지 지표

먼저 상권을 나누어(1차 : 계획대상지구, 2차 : 성남시 및 용인군·광주군 일부, 3차 : 파주시, 의왕시, 서울 강남 일대) 분석하고, 분당지구가 완공되는 1997년 기준의 상권별 인구추계를 바탕으로 주민소득수준을 추계하여 업종별 매출액을 중심으로 하는 상업시설의 수요를 추정한 결과를 이용하여 상권별, 업종별 매출액과 소비점유액을 추정, 소요매장면적을 산정하였다.

유사도시의 토지이용패턴 및 상업시설구조를 비교·분석해 보고 신도시 밀도 등을 감안시 상업용지 용적률은 200~300%가 되었다.

원단위 상업용지 면적은 평균 3.8㎡/인이며, 매장소요면적에 대한 서비스시설면적이 30%임을 감안할 때 상업용지로 필요한 부지면적은 약 84만~102만 5천㎡가 되었다.

제4절 토지이용 계획

토지이용계획상의 용도별 배분은 크게 주택건설용지, 상업업무용지, 공공시설용지로 구분하여, 용도별 적정규모에 의한 면적배분을 사례연구 및 관계법규에 의거 산정하였다.

주택건설용지 경우는 100~300만 평 규모로 전체 개발면적의 평균 40~50% 비율이며, 상업업무용지는 앞서 설정된 지표에 따른 도시성격과

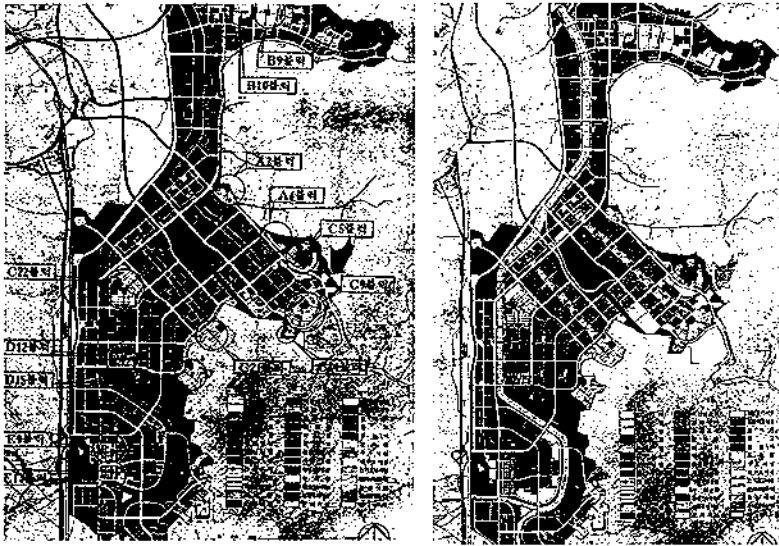


사진 2-6: 27) 분당지역 블록별 개발 계획도(왼쪽)

사진 2-6: 28) 분당개발계획 11차 변경 토지이용 계획도(오른쪽)



토지이용계획상의 용도별 배분은 크게 주택건설용지, 상업업무용지, 공공시설용지로 구분하여, 용도별 적정규모에 의한 면적배분을 사례연구 및 관계법규에 의거 산정하였다.

주민수준을 감안 시, 2.0~2.5㎡/인의 원단위 적용하여 적정비율을 3.5%로 잡았다. 그리고 기타 공공시설용지는 인구 및 주택규모에 따른 자연조건, 관계기관의 협의 등을 감안하여 산정, 공원녹지의 경우는 전체인구대비 0.6㎡/인을 원단위로 산정하여 도시전체 녹지율을 20%선으로 유지하였다.

중심상업지역 및 대중교통

수단과 인접한 지역은 저소득층을 위한 쇼핑·고밀주거지로 계획하고, 그 외곽부는 중·대형 저밀공동주택이나 단독주거지로 개발되도록 하였다. 특히 공동주택지의 경우는 근린공공시설, 근린생활시설, 어린이공원 등의 이용권 및 적정밀도배분 등을 고려한 단위가구(300~400m)를 설정하였다.

도시내 적주근접을 도모하고, 도시공간에 활력을 불어 넣을 수 있는 주거단지와 상업지의 복합 용도를 주요 활동 축에 둔다. 또한 보존 가능 양호한 주거단지의 위치 및 성격 등을 감안하여 주거단지를 계획하였다.

또, 원주민의 생활기반과 기존 주거지의 상황이 고려된 이주단지의 계획으로 지역성과 역사성이 확보될 수 있도록 하며, 계획되는 시설들(시장, 공공시설 등)과의 연계성도 고려하여 계획하였다.

1. 토지이용계획 변경

택지개발 예정지구가 지정된 이후, 구적오차에 따른 지정면적과 공부면적의 상이 및 용도변경으로 인한 지정변경과 개발계획승인을 건설부에 신청, 8월 30일 승인을 받았다. 이후 개발계획 11차, 실시계획 7단계에 걸쳐 변경하였다.

변경면적은 개발예정지구 지정면적에 대한 공공시설용지는 5만 499.8

m², 상업·업무용지 700.7m², 주택용지 2,467.9m²가 감소, 전체 5만 2,267 m² 면적 감소로 실 사업면적은 1,963만 9,008m² 증인(1995.12.18)되었다. 변경사례는 다음 [표 6-8]와 같다.

(단위:m²)

구분	계	구성비%	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계	6단계	7단계
합계	19,369,008.0	100.0	1,353,972.3	5,069,801.5	9,014,626.7	3,311,091.7	3,029,429.8	1,296,702.5	339,933.0
주택 건설 용지	6,350,179.9	32.4	540,372.9	1,719,768.0	1,827,715.9	853,087.7	909,352.6	499,882.8	0.0
단독주택	724,150.3	3.7	46,501.5	142,709.9	344,684.5	93,765.9	48,036.0	48,452.5	-
연립주택	789,077.3	4.0	-	191,293.3	272,304.4	-	236,590.8	88,888.8	-
아파트	4,708,204.2	24.0	461,911.0	1,383,784.8	1,115,919.3	759,321.8	624,725.8	362,541.5	-
복합용도	128,748.1	0.7	31,960.4	1,980.0	94,807.7	-	-	-	-
소계	1,693,774.9	8.3	17,956.1	366,497.3	323,855.8	489,690.5	383,924.3	57,850.9	-
상업 업무 용지	417,102.7	2.1	17,956.1	228,172.6	81,400.8	27,312.0	38,929.3	33,331.9	-
근린상업	497,373.0	2.5	-	66,106.2	122,346.5	238,058.6	70,862.2	-	-
중심상업	725,298.7	3.7	-	72,218.5	120,108.5	224,319.9	284,132.8	24,519.0	-
소계	11,649,053.2	59.3	795,643.3	2,983,536.2	6,863,056.0	1,968,313.5	1,736,152.9	738,968.8	339,933.0
도로	3,859,093.9	19.6	195,457.2	1,008,996.1	1,190,313.9	511,334.7	594,620.4	191,191.1	167,180.5
광장	54,381.6	0.3	-	-	3,137.7	29,734.0	-	-	21,523.9
공원·녹지	3,810,220.7	19.4	52,353.3	901,079.4	1,293,992.2	638,462.8	409,004.7	365,719.7	149,428.6
운동장	106,359.2	0.5	-	106,359.2	-	-	-	-	-
하천	1,529,812.9	7.8	-	537,120.7	365,059.5	220,693.2	405,139.5	-	-
교육시설	732,028.2	3.7	545,003.4	216,196.5	224,572.5	116,142.8	95,163.0	25,950.0	-
공용의 청사	165,843.3	0.8	2,829.4	34,745.1	63,513.7	25,128.1	38,217.1	1,409.9	-
방송통신시설	27,683.9	0.1	-	5,166.7	-	22,517.2	-	-	-
시장	101,958.6	0.5	-	5,352.0	9,309.4	-	87,297.2	-	-
자동차정류장	73,593.2	0.4	-	31,505.6	1,200.5	-	40,290.2	586.6	-
주차장	77,557.6	0.4	-	12,389.8	35,883.6	14,349.2	12,668.5	2,266.5	-
역사	26,227.3	0.1	-	-	26,227.3	-	-	-	-
주유소	10,557.0	0.1	-	2,635.3	3,200.0	3,560.9	1,180.8	-	-
액화석유	8,300.4	0.1	-	1,150.2	2,150.6	-	4,999.6	-	-
가스충전소	-	-	-	-	-	-	-	-	-
사회복지시설	27,653.8	0.1	-	18,723.8	-	5,330.0	3,600.0	-	-
직업훈련소	6,109.7	0.1	-	6,109.7	-	-	-	-	-
종합의료 시설	159,013.9	0.8	-	9,396.4	11,000.1	17,957.3	-	120,660.1	-
문화시설	31,489.6	0.2	-	4,040.3	27,439.3	-	-	-	-
도서관	18,238.7	0.1	-	6,771.9	2,131.6	4,052.5	5,282.7	-	-
종교시설	84,266.0	0.4	-	28,838.9	18,271.4	5,500.2	3,527.7	28,127.8	-
유원지	353,370.6	1.8	-	-	-	353,370.6	-	-	-
도축장	9,237.0	0.1	-	9,237.0	-	-	-	-	-
수도시설	34,019.3	0.2	-	6,846.0	18,314.3	-	6,120.0	2,739.0	-
하수도시설	29,041.5	0.2	-	-	-	-	29,041.5	-	-
전기공급시설	5,157.3	0.0	-	5,157.3	-	-	-	-	-
집단에너지 공급시설	281,271.0	1.4	-	-	281,271.0	-	-	-	-
가압장	1,745.8	0.0	-	1,438.0	-	-	-	307.8	-
쓰레기 처리시설	24,280.3	0.1	-	24,280.3	-	-	-	-	-
가스종간밸브	530.9	0.1	-	-	530.9	-	-	-	-



도시의 자족성을 위해 유치하는 공공기관 등과 하수처리장 등의 도시서비스시설들을 고속도로변에 집중 배치함으로써 도시 내 통과교통 유발도 배제시키고, 배후주거단지의 소음차단효과도 꾀하였다.

2. 상업·업무용지 계획

도시의 자족성을 위해 유치하는 공공기관 등과 하수처리장 등의 도시서비스시설들을 고속도로변에 집중 배치함으로써 도시 내 통과교통 유발도 배제시키고, 배후주거단지의 소음차단효과도 꾀하였다.

특히 중심상업용지는 도시의 성장(북서방향)을 고려하였으며, 도시가 남북방향으로 길게 뻗어 있어 주거 지역에서 상업지역으로의 접근성이 균등하므로 도시내부의 평탄지를 중심으로 지형상 경사흐름의 저지대에 탄천변을 따라 선형으로 두었다. 그리고 이 중심에는 도시활동의 중심이 되는 시청사, 시민회관, 시의회 등을 두었다.

3. 주택유형별 건설계획

① 단독주택

분당신도시는 당초 주택도시의 건설을 목표로 시작되었고, 개발방식도 택지개발촉진법에 의한 공영개발 방식을 채택한 관계로 공공주택 건설이 중심이 되었다. 단지 타 공영개발사업에서와 같이 전체 주택용지의 약 10%에 달하는 개발에 따른 이주민을 위한 단독택지 계획이 수립되었다.

분당에서 확보된 단독택지는 총 72만 5,298㎡로 전체 주택용지 635만 2,648㎡의 11.4% 수준이다. 이는 존치예정인 단독택지 약 140가구를 제외하고 1필지당 약 60~70평, 용적률 100% 적용시 신규주택 약 3,010 가구를 건설할 수 있는 면적이다.

이 필지수는 주택을 갖고 있는 현 주민 약 1,500가구와, 구역의 도로 등 기반시설공사로 인해 발생하는 이주민 약 300~400가구의 필지를 공급하고 나면 약 1천여 필지만을 일반 분양대상이 되도록 하였다.

② 연립주택

계획지구에 목표로 하는 인구의 최대수용에 따른 용적률을 높임에 따라 충분한 공간확보가 불가하여 지형적 여건, 경관의 보전, 스카이라인의 형성 등의 이유로 꼭 필요한 지역에만 배치토록 계획하여 전 지역의 연립주택용

지는 단독과 비슷한 정도인 12.3%, 총 79만 191㎡이었다.

계획된 연립용지는 용적률 100%에 가구당 평균 38.7평을 기준으로 약 6,468가구를 수용할 수 있으나, 연립주택의 속성상 차이로 인해 대형(소위 빌라형태)과 소형이 적절히 혼합되어 공급되도록 계획하였다.

③ 아파트

아파트용지는 전체 주택용지의 76%인 483만 7,159㎡였다. 여기에 임대, 국민, 분양형태의 적정비율로 아파트가 5~6층의 저층에서부터, 25~30층에 이르는 초고층 아파트에 이르기까지 다양한 요구에 적극 부응토록 하였다.

아파트용지 전체에는 평균 용적률 184%의 서울 상계동 수준의 밀도로 계획할 때 평균평형 30.6평의 8만 8,102가구를 수용할 수 있도록 하였다..



〈사진 2-6 : 29〉 정자동 초고층 아파트(2003년)

• 아파트 유형별 건설계획

①임대아파트

임대아파트는 크게 공공과 민간으로 구분되는데, 주택시장의 수요보다는 사회복지측면에서 저소득계층을 위해 건설되는 아파트로 평균평형이 전용면적기준 11평(분양면적 15.7평) 내외의 소규모이다. E.H, 연료비등 공동관리비의 부담을 줄이려는 입주자의 성향을 반영한 저층저밀은 채산성이 맞지 않으므로 평균 용적률 151%로 하고 고층과 저층을 적정하게 혼합하였다.

②분양아파트

분양아파트는 국민주택규모 이하와 이상으로 구분하였다. 이 경우 규모와는 상관없이 계단식형을 선호하며, 고층의 대형아파트는 판상형(板狀型)보다 답상(搭狀)형태로 유도하여 도시 미관을 높이고자 하였다. 국민주택규모 이하는 평균 25.5평의 크기에 용적률을 평균 179% 정도로 하고,



임대아파트는 크게 공공과 민간으로 구분되는데, 주택시장의 수요보다는 사회복지측면에서 저소득계층을 위해 건설되는 아파트로 평균평형이 전용면적기준 11평(분양면적 15.7평) 내외의 소규모이다.

국민주택 이상의 경우는 평균 43.6평에 용적률을 평균 193% 정도로 하여
고밀화시킴으로써 전체적인 인구밀도를 조정하였다.

4. 도로교통망 계획

① 도시외곽연결 도로망

서울시와 주요 연결도로인 성남로(국도 3호선)와 지방도 393호선의 기존 도로를 최대한 확충하고, 우회도로로 성남, 분당을 연결하는 분당~모란 사이 도로는 확장하며, 분당~하대원간 도로는 신설하기로 하였다. 이외 수원과의 연결도로인 국도 43호선은 기존 계획 외에 2차선을 더 확장토록 하며 광주와 연결되는 도로도 교통량을 감안하여 확장하도록 하였다.

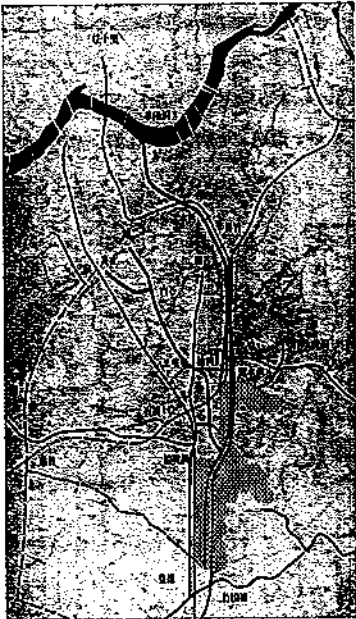
이들 기존 도로 외 서울과의 직접 연결 신설도로는 도시고속화도로로 계획하였다. 즉 탄천변을 따라서 서울도심과 직접 연결하는 수서 및 올림픽대로 방향과 강남지역과 연결하는 양재방향의 2개 노선을 신설하여 교통 분산, 방향을 모색하였다.

② 내부도로망 계획

주간선도로망은 도시외곽의 지역간 간선도로를 지형에 맞추어 적정 간격으로 연결시킴으로써 도시 내 간선도로의 주 골격을 형성토록 하였다.

이와 함께 사다리형의 간선도로망을 구성하고, 사다리간의 연결부분에 전철역 등을 설치하여 중심성을 제고시키도록 계획하였고, 폭원은 27.5~40m로 하였다. 이외 보조간선도로는 생활권과 생활권을 연결하는 기능을 담당하므로 폭원을 20~30m로 하며, 지분산 도로는 근린생활권 내 교통의 집·분산 기능을 담당하므로 폭원을 12~20m로 하였다. 단독택지의 필지별 접속도로인 국지도로는 차량 양방통행이 가능한 6~10m로 계획토록 하였다.

보행자전용도로는 근린생활권 내의 공공 및 편익시설을 연결하는 차량 통행이 배제되는 도로와 상업지역 내 상점가의 전면도로 부분이므로 주요 폭원은 15m로 하고, 기능에 따라 4~30m의 다양한 폭으로 계획하였다.



〈사진 2-6 : 30〉 외부연결 도로망
계획도



주간선도로망은 도시외곽의 지역간 간선도로를 지형에 맞추어 적정 간격으로 연결시킴으로써 도시 내 간선도로의 주 골격을 형성토록 하였다.

③ 전철계획

분당~수서(서울 강남) ~ 왕십리(서울도심)간을 연결하는 분당선 전철을 신설하여 왕십리에서는 서울시지하철 2호선과 국철이 연계되고, 서울 강남의 선릉에서는 2호선, 수서에서는 3호선이 연계되도록 계획하였다.

전철은 도시간 철도의 기능을 부여하여 중심축을 따라 노선을 계획하고, 도시내에는 지하화하여 도시미관상 지장을 초래하지 않도록 하여, 6개의 중생활권 중심에 역사를 마련(지하: 2개소, 지상: 4개소)하고 역사마다 광장, 주차장, 버스정류장, 환승시설(공용주차장, 자전거보관소 등) 등을 설치토록 하였다.

④ 기타 교통관련시설 계획

주요도로 및 전철망의 계획과 토지이용계획에 따라 도시 내 각종 관장과 주차장, 정류장, 주유소 및 가스충전소 등 교통관련시설들을 설치하도록 하였다.

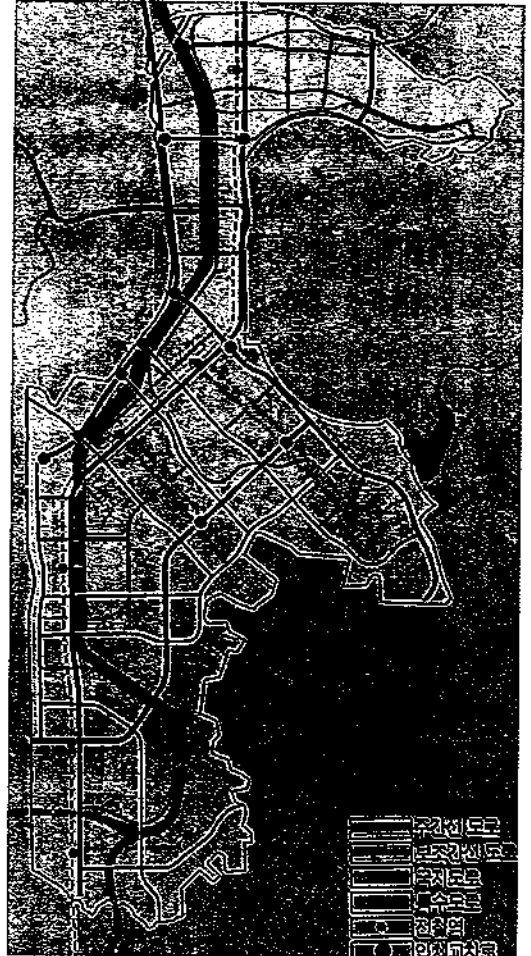
5. 공원·녹지 계획

1) 공원·녹지의 기본구상

도시중심 녹지축은 청계산~중앙공원~불곡산을 잇는 엇비슷한 축으로 동편 구릉지의 자연지형이 탄천을 향해 손가락을 뻗은 형상을 하고 있었다. 한산 이씨의 종중묘가 있는 도시중심 녹지공간을 중심으로 소생활권별로 공원을 두도록 하되, 자연지형 등 보존대상 녹지를 우선으로 공원화하였다.

즉, 주요 보존대상 녹지 및 문화유적지를 중심으로 녹지보존과 경관형성을 위한 근린공원을 조성하고, 단지내부 근린주거단위로 보행자 동선의 결절부에 보행권을 고려하여 배치하였다.

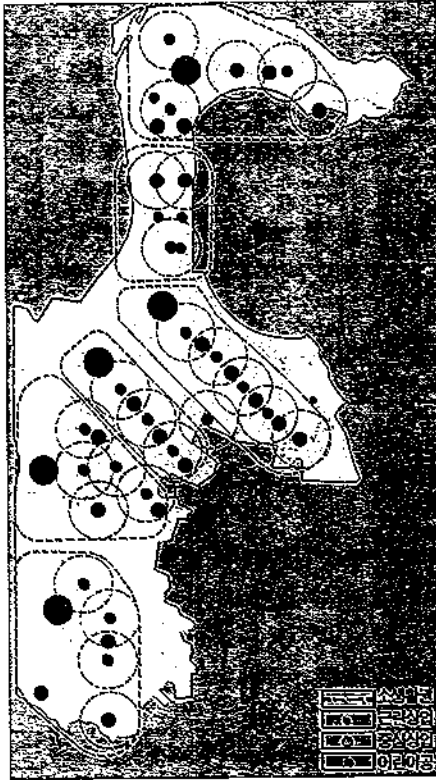
탄천변은 고수부지를 정비하여 운동을 위해 공원화 하여 주변 생활권간



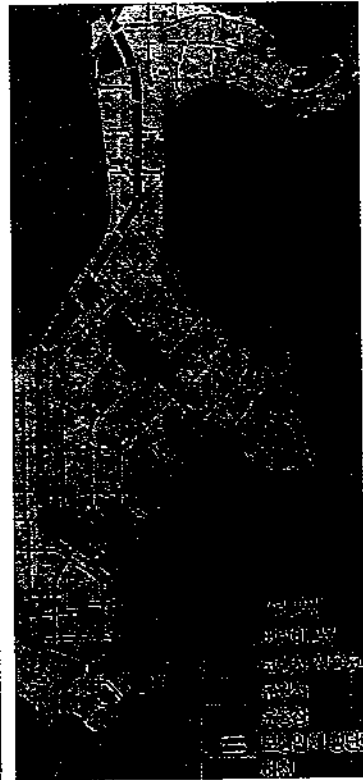
〈사진 2-6-31〉 도로망 계획도



주요 보존대상 녹지 및 문화유적지를 중심으로 녹지보존과 경관형성을 위한 근린공원을 조성하고, 단지내부 근린주거단위로 보행자 동선의 결절부에 보행권을 고려하여 배치하였다.



〈사진 2-6-32〉 생활권 구성도



〈사진 2-6-33〉 공원 녹지 계획도

의 연결 녹지축으로 활용하였다. 고속도로 및 고속화도로변에는 소음방지를 위한 시설녹지를 두며, 보행자전용도로와 녹지체계를 연계시켜 계획하였다. 또 도시 내 주요 수경요소인 탄천의 수질을 정화하고 수중보 등을 설치하는 등 충분한 수량을 확보하여 수변이용을 증대시키도록 하였다.

2) 공원·녹지 유형별 계획

① 중앙공원

- 위치 : 수내동 산1-2번지 일대
- 면적 : 47만 560m²(14만 2,344평)
- 성격 : 광역생활권 중심의 자연형 근린공원

지리적으로 분당신도시의 중심지에 위치하는 한산이씨의 종중묘가 있는 아산으로, 시청과 중심상업지역 등 도시의 중심기능과 맞닿는 위치이다. 따라서 묘역 일대를 보존하여 전통적인 한국형 공원과 근린공원의 편의시설을 함께 누릴 수 있는 분당의 랜드마크로 계획한다는 기본방향을 수립하였다.



〈사진 2-6 : 34〉 수내동 숲인마을 (현 중앙공원)(1989. 5. 2)

지구 북서측의 청계산과 지구 내 남북으로 흐르는 탄천, 지구 동남측의 불곡산에 이르는 녹지축의 중심으로 선적 연결보다는 면적인 형태로 축의 중심역할을 하도록 하였다. 또한 중앙공원은 지구 중심임으로 문화 시설과 공용의 청사 등을 인접·배치하고, 도시전역에서 공원이용 편의를 위하여 보행녹지는 입체로 연결하였다. 이와 함께 보행권 밖의 주민이용의 편의를 위하여 주차공간도 충분히 확보토록 계획하며, 공원의 성격을 기존의 묘역과 사당, 보호수, 개발 시 출토된 유적, 유물 등을 이용하여 신개발지 내의 전통적인 공원의 성격을 갖도록 계획하였다.



중앙공원은 지구 중심임으로 문화 시설과 공용의 청사 등을 인접·배치하고, 도시전역에서 공원이용 편의를 위하여 보행녹지는 입체로 연결하였다.

- 기존지형 및 수림대보전 등 자연자원을 최대한 활용하는 자연보전공간과 진입, 만남, 피크닉, 운동, 휴식 등의 활동을 할 수 있도록 아래와 같이 공간조성을 계획하였다.
- 각 공간을 이어주는 연결보행로와 주차장 및 주요시설물의 서비스차량 동선개설, 능선을 따라 산책로 및 내부순환로 개설하는 동선체계를 계획하였다.
- 지정된 보호수목(느티나무 4그루)의 적극활용 및 양생수목이식 등으로 기능미와 향토미의 조화와 기존 자연자원의 최대 활용을 위한 식재 계획을 수립하였다.
- 공원시설물은 형태를 단순화하고 전체시설물에 대한 동일감을 부여하여 역사적 문화계 주변은 향토성 있는 시설물(정자, 팔각정, 전통담장, 누각, 전통석교 등)을 배치하였다. 주변시설들도 전통조경양식에 따라 계획하였다.

② 근린공원

제9호 근린공원(중앙공원)을 제외 한 20개의 공원이 입지에 따라 녹지축상, 특수(주택공원, 야생화 공원), 자연형, 천변, 근린주거형으로 구분하여 계획하였다. 분당신도시에 계획된 근린공원은 21개소에 총면적 240만 6천㎡이다.

제15호 근린공원(야생화공원)

- 탄천의 곡류지점에 위치하고 하천변으로 공공공지가 연결된 하천정비 계획과 도로계획에 의해 평탄하게 정지된 부지로 학교 및 탄천, 도로로 둘러 싸여진 곳이며, 문화환경조성계획의 일환으로 추진 중인 가로변 및 천변의 꽃길조성이 접목되는 곳으로 계획하였다.
- 도로결절 점에서 주 진입을 설정하고 탄천 건너편의 주택공원인 제14호 근린공원 및 탄천의 녹지축과 연계하여 천변 쪽으로 단차들 두어 주변경관을 조망할 수 있도록 계획하였다.
- 물과 땅이 접하는 지역의 특성을 살려 분당지역의 식물군의 특성을 파악(환경영향평가서, 1989.8.)하였다. 이에 따라 생태계적 환경에 적응, 가능한 식물종류를 선별하여 향토수종과 야생초화류를 이용한 공원을 조성하기로 하였다. 이는 문화환경조성계획의 실천방안의 일환으로 야생화공원을 조성함으로써 장소성을 부여하기로 하였다.
- 수종 및 산지식물, 하상식물, 습지식물 등의 식물의 생태계적 특성과 개화 시기별 생육 형태(다년생, 1~2년생) 등을 검토하여, 군락별 야생초화류를 선정하였다. 아울러 일본 오오사카 꽃박람회장의 구성형태를 참고로 천변산책로 부근에 집약적으로 화단을 조성, 관리 및 관람에 용이하도록 계획하였다.

③ 어린이공원

어린이공원은 입지특성에 따라 복합용지 내 공원, 천변공원, 연립 및 단독주택지 공원, 고밀도 주거단지 내 공원 등으로 구분하여 계획하였는데, 분당신도시에 계획된 어린이공원은 총 73개소 총면적 26만 1천㎡로 계획되었다. 공동주택지의 경우는 법적기준인 유치거리 250m당 1개소, 1개소 당 면적 1,500㎡이상, 계획인구당 0.6㎡이상 확보할 경우, 계획인구 39만

명에 필요한 어린이 공원의 합계면적은 23만 4천㎡이었다. 이에 따라 약 50개의 어린이 공원이 들어서게 되고, 1개 소당 평균 면적은 약 4천~5천㎡가 되었다. 이외 단독택지의 경우는 이용권을 감안할 때 유지거리가 더 짧아지고, 규모나 시설도 복합적인 형태를 띠도록 계획하여 이용자의 폭을 넓혔다.

아파트단지 및 가로변 입지의 경우는 도로변 휴게 및 정적 공간을 확보하고 도로변과 단지변의 완충지대에 둘러싸인 놀이, 운동, 휴게공간을 계획하였다. 연립 및 단독주택지내 입지하는 경우는 저밀주거지의 향토적인 분위기를 위한 마을수목의 식재 및 장소별 특색 있는 놀이시설배치 등을 계획하였다.

④ 보행자 전용도로

지역 내 중심상업·업무지역 및 주거용지 내 소로 3류~대로 2류에 조성된 주택단지를 관통하거나 공원·녹지의 연계를 위하여 만들어진 폭 4~30m의 도로로서 계획되었다

따라서 신도시 보행환경의 쾌적성과 편의성 확보, 가로경관의 개선 및 기능적 연계성 증진, 자전거이용통행을 위한 공간의 할애 등의 성격을 부여하였다.

⑤ 경관녹지

분당신도시에는 10개소 약 26만 8천㎡의 경관녹지가 계획되었다. 경관이 양호한 지구경계 부분에 기존 자연환경의 보존 및 개발의 경계를 위한 경관녹지를 계획하게 되는데, 경관녹지 주변지역에는 주로 주거단지가 분포하도록 하였다.

또, 자연보존을 지향하여 자연자원을 최대한 활용하며 소생활권내 주민 이용을 감안 최소한의 휴게·편익시설만을 설치하고, 자생 향토수종과 어울리는 참나무류, 잣나무류로 보식하도록 계획하였다.

⑥ 가로수

약 119개 노선에 3만 1천주의 가로수를 가로구간별 방향별로 가로수 종을 달리하여 식별성, 연속성을 강조하도록 계획하였다. 식재간격은 8m 기준으로 일렬식재를 원칙으로 하며 교차로 부근은 운전자와 보행자의 안전

을 고려하여 관목식재로 변화를 주었다. 남북방향의 가로는 은행나무를, 동서방향은 버즘나무를 주 수종으로 식재하되 목백합, 중국단풍을 부분적으로 삽입하였다.

가로별로는 폭 40m 광로에는 은행나무, 폭 35m 대로에는 버즘나무와 메타세쿼이어를, 폭 30m 대로에는 버즘나무와 목백합을 식재하도록 하였다. 그리고 폭 25m 대로에는 중국단풍, 폭 20m 중로에는 은행나무와 버즘나무, 15m 중로에는 목백합과 메타세쿼이어를 식재하도록 계획하였다.

6. 공공시설계획

● 독립적인 신도시로서 필요한 공공편의시설 완비

기존 시가지와 상당거리 떨어져 있는 것을 감안하여 광역시설을 제외하고는 공공편의시설의 이용에 불편이 없도록 시설을 완비하도록 하였다.

● 기존 시설의 최대한 활용

기존에 시설되어 있는 계획대상지 내의 도시계획시설(공원, 학교, 도축장 등)은 계획구상에 큰 차질이 없는 한 최대한 이용하도록 하였다.

● 필요한 공공시설 내용

- 공용의 청사: 시청사(구청사), 시의회, 교육청, 보건소, 등기소, 세무서, 경찰서(파출소), 동사무소, 소방서(파출소), 우체국(집배, 창구), 민방위교육장
- 사회문화 시설: 시민회관, 박물관
- 사회복지 시설: 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지센터, 양로원, 고아원, 기·미아시설
- 교육 시설: 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교
- 교통 시설: 자동차 정류장(고속, 시외, 시내, 화물, 택시, 관광버스), 주유소
- 기타: 공공직업훈련시설

1) 교육시설계획

① 기본방향

계획대상지구는 도시권정비 기본계획의 제한 정비권역으로서 대학의 신설이 금지되어 있었다. 또한 주거중심의 택지개발사업의 목적에 비추어 볼 때, 광대한 면적이 소요되는 대학의 수용은 어려우므로, 각 교육시설은 통학거리를 고려하여 적정거리로 배치하되, 초등학교는 주 간선도로에 접하지 않도록 하였다.

유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교 등의 교육시설 결정기준은 도시계획시설기준에 관한 규칙에 따르고, 설치기준은 유치원의 경우 학교시설설비 기준령, 주택건설기준에 관한 규칙을 따르기로 하였다. 각 시설 기준은 유아교육진흥법 및 시행령, 교육법시행령, 학교시설설비 기준령, 학교설치 기준령을 따르기로 하였다.

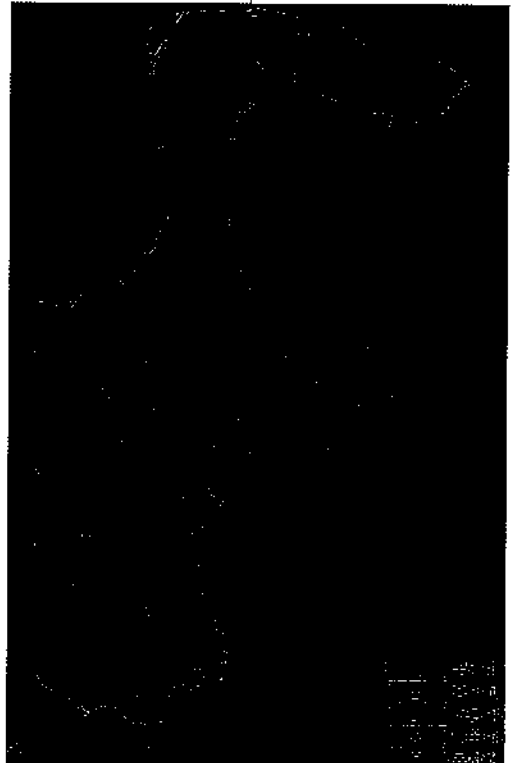
② 시설별 설치기준

유치원은 계획인구의 1.0%(타도시 1.1%)를 기준으로 하고 1개소당 유아의 수를 80인을 기준으로 할 경우 원아 1인당 대지면적 15㎡를 기준으로 하여 1개소당 1,200㎡, 총 49개소 5만 8,800㎡가 필요하였다. 그러나 공동택지는 주택건설기준에 의해 단지 내 설치가 됨으로 인구밀도를 감안하여, 단독택지에만 기준면적을 개 소당 800㎡로 하여 11개소 1만 2,214㎡에 유치원을 설치하기로 하였다.

초등학교의 경우는 분당신도시 주택수요 조사결과 타 도시(12%)보다 주민 구성이 안정기에 접어든 가구의 수요가 높아 취학아동비율을 계획인구의 11%(타도시 12%)를 적용하였다. 아울러 1개교 당 30학급, 학급당 50인을 기준하면 1개교당 학생수는 1,500인이 되며, 1인당 교지면적을 9㎡를 기준하면 1개교당 필요면적이 1만 3,500㎡이나, 성남시 교육위원회의 예산배정 등을 사유로 협의결과, 1개교당 1



계획대상지구는 도시권정비 기본계획의 제한 정비권역으로서 대학의 신설이 금지되어 있었다. 또한 주거중심의 택지개발사업의 목적에 비추어 볼 때, 광대한 면적이 소요되는 대학의 수용은 어려우므로, 각 교육시설은 통학거리를 고려하여 적정거리로 배치하되, 초등학교는 주 간선도로에 접하지 않도록 하였다.



〈사진 2-6-35〉 교육시설 배치계획도

만 1,500㎡를 적용함에 따라 총 27개교 31만 4,984㎡의 초등학교를 설치하였다.

중학교의 경우는 분당신도시의 성격 및 장래 취학을 감소를 예상하여 계획인구의 5%(타도시 5.7%)를 적용하여 1개교당 24학급, 학급당 50인을 기준하면 1개교당 학생수는 1,200인이 되며, 1인당 교지면적을 11㎡(타도시 10.2㎡)를 기준하면 1개교당 필요면적이 1만 3500㎡이나 성남시 교육위원회의 예산배정등을 사유로 협의결과, 1개교당 1만 1,500㎡를 적용함에 따라 총 16개교 17만 2,852㎡의 중학교를 설치하기로 하였다.

고등학교의 경우는 분당신도시의 성격 및 장래 취학을 감소를 예상하여 계획인구의 4%(타도시 6.0%)를 적용하였다. 1개교당 24학급, 학급당 50인을 기준으로 하면 1개교당 학생수는 1,200인이 되며, 1인당 교지면적을 16㎡(타도시 18.2㎡)를 기준하면 1개교당 필요면적이 2만㎡이었다. 그러나 성남시 교육위원회의 예산배정 등을 사유로 협의결과, 1개교당 1만 3,500㎡을 적용함에 따라 총 15개교 21만 9,762㎡의 고등학교를 설치하기로 하였다.

특수학교의 경우는 분당신도시의 예상 총학생수 약 8만 4천명 중 중도장애아 출현율이 전국 평균(0.46%)을 감안해 볼 때 약 380명의 특수교육대상자가 발생됨으로, 1개소의 특수학교가 필요하였다. 특수학교의 대지면적은 관계기관의 요구를 수용하여 1만 2천㎡를 확보하였다.



〈사진 2-6 : 36〉 분당구청 개청식
(1991.9.17)

2) 공용의 청사

계획대상 지구 내 1개소만 설치되는 공공시설(구청, 교육청, 보건소, 등기소, 세무서, 경찰서 등)은 중심상업지역에 배치하되 한 부분에 집중·배치토록 하여 중심상업지역의 활동이 단절되지 않도록

적절히 분산 배치하기로 하였다.

상징적인 의미를 갖는 청사는 도시의 중심 녹지축상에 배치하여 도심의 이미지를 높이도록 계획하며, 동단위로 배치되는 파출소, 동사무소는 군집

시키되 주민들이 일상적으로 이용하는 근린상업시설에 인접·배치하여 이용상의 편의를 도모하기로 하였다.

3) 사회복지 시설

개발계획대상지구가 신도시인 만큼 향후 증가되는 사회복지수요에 맞추어 충분한 사회복지시설을 확보하도록 하였다. 복지시설 중 이용시설(종합복지관, 청소년회관, 장애인복지센터 등)은 이용이 편리한 도시 중심지역이나 근린공원 부근에 설치하고, 수용시설(양로원, 고아원 등)은 주거지와는 분리되어 있으면서도 자연환경이 양호하고, 외부와의 연결성이 좋은 근린공원 등에 설치하기로 하였다.

이용시설은 인구 20만 명당 1개소를 설치토록 권장하고 있는 바, 장애인복지센터 1개소, 장애인 체육센터 1개소, 종합사회복지관 2개소를 설치하고, 수용시설은 관계기관(성남시)의 요구사항을 그대로 반영하여 양로시설 2개소, 보육시설 2개소를 계획하였다.

4) 문화시설·도서관·종합의료시설·종교시설

문화시설은 시민회관, 박물관 등을 의미하는데, 분당신도시의 경우는 도시개발 과정에서 출토된 문화유적을 도시의 개발역사와 함께 기록하는 시설로서도 그 의미가 깊다.

따라서 이들 사회문화시설은 시민활동의 중심이므로 청사들과 연계시키고, 중앙공원과 한뎃어리로 배치하여 이 일대를 도시의 상징적인 활동의 중심이 되게 하였다.

또한, 분당신도시는 문화시설로서 일반시민을 위한 문화센터와 청소년을 위한 청소년문화센터 대지를 확보하여 3개소 3만 1,480㎡의 부지를 계획하였다.

도서관은 그 성격상 지역주민과 밀접한 관계를 갖고 있어 시설 위치 및 배치 기준이 매우 중요하였다. 따라서 분당신도시는 도시규모 및 생활권을 고려하여 1개소의 중앙도서관과 5개의 근린도서관을 계획하여 총 6개소에 1만 8,244㎡의 부지를 확보하였다.



상징적인 의미를 갖는 청사는 도시의 중심 녹지축상에 배치하여 도심의 이미지를 높이도록 계획하며, 동단위로 배치되는 파출소, 동사무소는 근접시키되 주민들이 일상적으로 이용하는 근린상업시설에 인접·배치하여 이용상의 편의를 도모하기로 하였다.



문화시설은 시민회관, 박물관 등을 의미하는데, 분당신도시의 경우는 도시개발 과정에서 출토된 문화유적을 도시의 개발역사와 함께 기록하는 시설로서도 그 의미가 깊다.

의료시설이라 함은 입원환자 80인 이상 수용 가능한 종합병원을 말하는 것으로 분당신도시는 진료권 편성상 성남시, 하남시, 광주군의 1차 진료권에 속한다. 필요병상수를 계획인구 350명당 1개 병상설치를 기준하면, 분당신도시는 종합병원 병상으로 약 2천병상 정도가 필요하였다. 800병상 규모 1개소, 500병상 1개소, 250병상 규모 병원 3개소가 확보되도록 계획하였다.

종교시설에 대한 수요는 각 종교시설의 이용인구를 기준으로 산출되는데, 분당신도시의 경우는 각 종교시설에 대한 배치기준 및 단위부지 면적을 기존의 종교 시설들에 비해 크게 적용하여 난립을 방지하기로 하였다.

분당신도시에 필요한 종교시설 수요는 32개정도 산정되나, 공동택지 내 설치되는 시설을 감안하고 계획지구 내 분포되어 있는 기존 종교시설의 수(15개소)를 고려하여 26개소의 종교시설을 확보하였다.

8. 공급처리시설 계획

1) 상수도 계획

① 기본구상

기존 성남시의 3개 정수장시설(북정·탄전(수진)·사송(성남)정수장) 중 광역상수도 3·4단계에 공급되는 사송정수장의 용수를 공급원으로 선정하며, 상수공급의 안정성과 대상지내 균등수압의 유지를 위해 사업지구를 3개의 배수구역으로 분할하여 공급하기로 하였다.

② 수용량 추정 및 공급방안

- 계획목표년도 : 2001년
- 계획급수인구 : 39만명
- 급수보급률 : 100%
- 계획 1인 1일 급수량 : 495L
- 계획 1일 최대급수 소요량 : 19만 3천m³

위와 같이 계획인구를 기준으로 계획지구의 상수 소요량을 추정해 보면, 사송정수장의 3단계 시설과 4단계 시설에서 각각 6만 m^3 /일(1991년 준공)과 9만 m^3 /일(1995년 준공 예정)의 물을 분리·공급받아야 하였다.

1995년 이후의 추가공급분에 대해서는 성남시 자체 취수사업에서 추가로 4만 3천 m^3 /일의 용량이 확보되어야 하였다. 또한, 지구 내 관망은 격자형으로, 배수는 배수지로부터 자연 유하하는 것을 원칙으로 하며, 일부 고지대만 가압펌프를 운영하였다.

2) 하수도 계획

① 기본구상

하수처리는 기존의 성남시 하수종말처리장 부지를 확장하여 신도시 전용하수처리장(1992년 준공 : 17만 5천 m^3 /일)으로 신설하여 처리토록 하였다.

처리방법은 우오수(雨污水) 분류식으로 우수배계의 최종 방류선은 단천으로 자연치유하도록 계획하였다. 1992년 말 준공되어 발생하수를 처리하고 있다.

② 하수유입량추정

- 계획목표년도 : 2001년
- 계획처리인구 : 39만 320명
- 계획단위오수량 : 447L/인·일
- 계획하수량 : 17만 5천 m^3 /일

3) 집단에너지 공급계획

① 전력 공급

전력수요량 산정은, 주거의 경우는 호당 전력수요량을 기준으로 상업·업무용과 공공용은 연면적당 전력 수요량을 기준으로 산출하며, 기존 송배전체계의 강화로 손실전력량이 최소화되도록 시설을 정비하고 확충하는 것을 기본방향으로 하여 계획지구 북측과 중간의 2 곳에 변전소를 설치 중



전력수요량 산정은, 주거의 경우는 호당 전력수요량을 기준으로 상업·업무용과 공공용은 연면적당 전력 수요량을 기준으로 산출하며, 기존 송배전체계의 강화로 손실전력량이 최소화되도록 시설을 정비하고 확충하는 것을 기본방향으로 하여 계획지구 북측과 중간의 2 곳에 변전소를 설치 중 협적인 전력공급체계를 확립하였다.

합적인 전력공급체계를 확립하였다.

또 배전선로는 공동구내 설치하며 분기선로는 지중관로식으로 계획하여 안전성과 도시미관에 기여하였다.

② 통신 공급

통신공급대상도 주거용, 상업·업무용, 공공용으로 구분하여 시설수요를 추정하였다. 공중전화의 수요는 이용인구 500인 당 1회선을 공급하는 것으로 계획하였으며, 전화공급을 위한 통신시설로 전화국 2곳을 계획하되, 한 곳은 텔레콤프라자로 계획하였다.

③ 도시가스 공급

대상지역 전역의 환경을 고려, 액화천연가스(LNG)를 공급하며, 가스공급은 중앙공급방식으로 계획하였다. 각 시설별 수요량(주거시설: 1.8m³/연면적, 상업·업무시설: 0.03m³/연면적 기준)을 감안한 총 계획 가스량은 255m³/일이었다.

④ 열 및 에너지 공급

분당신도시는 저렴한 에너지공급 및 효율적인 쓰레기처리를 위한 열병합발전설비에 쓰레기 소각장지를 설치하는 지역난방방식을 도입하여, 계획지구 전체 난방면적을 산정으로 열 및 에너지공급을 위한 난방부하량 및 연료소요량을 산정하였다.

9. 문화·환경조성 계획

1) 도시환경의 예술성 제고

도시설계물(교량, 상징탑, 안내판, 가로시설물 등)의 설계에 예술성과 통일성을 부여하고 환경조각물 등 예술작품을 건립하기로 하였다. 또한, 주요 건축물 및 시설물의 설계에 우수한 설계전문가의 참여를 유도하여 도시환경의 질을 향상시킴으로써 도시환경의 예술성을 제고시키도록 하였다.

2) 주거환경 부문

① 시범단지의 현상설계

시범단지는 분당신도시의 이미지 부각과 대표적인 주택단지조성의 상징적인 사업이었다. 시범단지 현상설계는 신도시 개발의 성공여부를 평가하는 선도적 역할을 수행토록 하고, 아파트의 설계수준을 향상시키기 위해 계획되었다. 또한 민간의 사업참여 의식을 높이며, 건설업체 선정에 있어서 공정성을 확보하려는 목적으로 실시되었다.

공모결과, 1989년 7월 29일~31일 27개 업체 23건의 신청이 들어왔으며, 22개 업체에서 18건이 응모되었다. 동년 9월 9일 심사결과 '현대산업개발'의 작품이 최우수작으로 당선되어 시범단지 토목공사 시공권과 주택건설 기획지분 우선선택권을 부여받았다. 그밖에도 한신공영과 삼성종합건설은 공동응모하여 2위, 한양 및 우성건설이 각각 3,4위를 차지하여 주택건설업체로 선정되었다.

② 주택전람회단지 조성

신도시 건설은 기존 도시에서 해결할 수 없는 문제들에서 벗어나 이상적이고 쾌적한 환경으로 조성될 것이라는 기대에 계획가나 설계가가 그간 이론적으로만 주장해 왔던 각종 도시계획상의 원칙과 바람직한 주거문화의 기법을 신도시에 실제 설계에 반영함으로써, 선진국으로 발돋움하려는 우리나라 도시건축문화의 기술수준을 가늠할 수 있는 좋은 기회였다.

주택전람회는 이러한 배경 하에 국내의 우수한 건축가를 선정하여 단독과 연립주택을 대상으로 설계를 담당케 하여, 전문가에 의한 주택에 예술성 부여한 작품들을 조성하기 위해 기획되었다. 아울러 고부가 가치의 주택상품개발로 토지매각을 촉진함과 동시에 타 지역에 파급효과를 유도하여 더한층 발전된 주택문화 형성에 기여함을 목적으로 '새로운 주거문화의 창조'라는 주제로 추진되었다.

건축가들의 작품전시회 개최 및 추천위원회를 구성하여, 주택설계전시회 및 세미나를 개최하였다. 이후 1996년 6월 주택전람회를 열 계획으로 1995년 9월부터 분당신도시 주택전시관에 각 건설업체에서 모델하우스를 마련하고 분양하였다.



시범단지는 분당신도시의 이미지 부각과 대표적인 주택단지조성의 상징적인 사업이었다. 시범단지 현상설계는 신도시 개발의 성공여부를 평가하는 선도적 역할을 수행토록 하고, 아파트의 설계수준을 향상시키기 위해 계획되었다.

3) 여가문화 부문

1990년 3월 2일 신도시의 주요시설물(대상 : 대형쇼핑센터, 전철역사) 계획에 대해 현상공모를 실시하라는 건설부의 시달로 성남시 백현동, 궁내동 일원의 토지이용계획상 상업용지와 유원지로 계획된 부지를 가장 효율적으로 개발할 수 있는 제반전략을 수립하고자 하였다.

‘분당신도시 쇼핑·레저단지 개발계획 연구용역’을 1990년 5월 11일 한국의국외대학교(부설)경영·경제연구소에서 실시하여 용역결과를 기초로 최적의 단지 배치계획을 수립하였고, 분당신도시의 대국민 이미지에 대한 건설계획안에 대한 현상공모를 실시하였다.

1991년 1월 28일 현상공모 결과 토지이용의 효율화 및 단지의 입체적 이용과 교통처리가 돋보인 ‘한울건축’과 개별건축물의 설계가 뛰어난 ‘건원국제건축과 삼우종합건축’ 두 작품이 우수작으로 선정되어 개발계획 시 당선업체가 건축기본설계에 참여토록 하는 혜택이 부여되었다.

한국토지공사, 국토개발연구원, 당선작 설계회사 등 관계자들은 협의회를 구성하여 당선된 2개안의 마스터플랜을 수정, 보완하고 이를 근거로 도시설계안을 작성하였다.

① 하천이용 계획

분당신도시의 탄천, 여수천, 아탑천, 분당천, 운중천, 동막천 등 6개의 하천은 분당신도시의 공원·녹지체계에서 중요한 역할을 하게 될 것이므로 이에 활용여부에 따라 생활환경이 크게 달라질 것으로 예측되었다. 따라서 하천의 유지, 용수확보, 수질보존, 하천의 공원화 등 보다 적극적인 하천 이용방안이 마련되어야 하므로 각 하천의 성격별로 주제를 설정하여 개발토록 계획하였다.

이에 따른 공공부문의 도시설계구상과 지침으로 ‘하천주변지’에 대한 이용방안과 개발방향을 제시하였다. 넓은 면적의 고수부지가 확보되는 탄천변은 주변의 상업·업무기능과 연계하여 다양한 이용이 예상되는 공간이므로, 각종 구기운동과 광장설치를 위한 공간을 확보하며, 지천 주변은 천(川)의 성격에 따라 물을 이용해 다양한 친수공간을 만들고 주변 주거지역 등에서 접근이 용이하도록 보행교나, 상징적인 교량을 설치하여 이용이



분당신도시의 탄천, 여수천, 아탑천, 분당천, 운중천, 동막천 등 6개의 하천은 분당신도시의 공원·녹지체계에서 중요한 역할을 하게 될 것이므로 이에 활용여부에 따라 생활환경이 크게 달라질 것으로 예측되었다.

편리하도록 개발하였다.

② 자전거도로 및 부대시설의 설치계획

본 계획은 자전거 이용을 레저·스포츠로서 보급 장려하고 보조교통수단으로 이용하도록 유도하려는 목적으로 개발사업의 일부로 추진한 것으로 도로의 유형별로 다양한 자전거도로를 설치하고, 보·자간 접속부분은 보행자 및 자전거 우선으로 계획함을 원칙으로 삼았다.

따라서 자전거보관소, 안내판, 안전시설 등 자전거이용 활성화에 필요한 부대시설의 개발을 맞는 업체들이 적재적소에 배치토록 제반기준을 도시설계지침에 의해 운용하였다.

③ 한국 야생화공원 조성계획

본 계획은 전국의 야생화를 한 장소에 모아 감상함으로써 신도시 주민의 야생식물에 대한 이해를 높이고 휴식공간을 확보하며 근린공원을 주민과 청소년을 위한 자연학습장으로 활용하도록 하는 데 그 목적이 있다.

공원·녹지계획에 따라 특수근린공원으로 지정된 궁내동 탄천변에 접하는 약 1만 8,412㎡(5,570평)의 제 15호 근린공원을 야생화공원으로 계획하여, 분당지역 식물군상 특징을 파악하였다.(환경영향 평가서 1989. 8)

이에 의거, 생태적 환경에 적응가능한 식물종을 선발하여 식재하고, 수생, 산지, 하상, 습지식물 등 식물의 생태적 특성과 개화시기별, 생육형태(다년생, 1~2년생) 등을 검토하여 전면산책로 부근에 집약적으로 화단을 조성하였다(9개소/1군락/100㎡)

4) 과학교양 부문

① 공공도서관

공공도서관은 지방자치단체나 타 기관에서는 설치가 곤란한 사업으로 개발이익의 사회환원을 가시화하고, 입주민의 사회교육 및 문화적 자질향상의 장으로써 분당신도시 문화발전의 구심적 역할을 하도록 유도하였다.

당초 계획 시는 부지면적 4천㎡의 규모로 2개소를 건립토록 하였으며, 주민입주 시기에 맞추어 단계별로 건립하되 설계는 현상공모하여 추진토



공공도서관은 지방자치단체나 타 기관에서는 설치가 곤란한 사업으로 개발이익의 사회환원을 가시화하고, 입주민의 사회교육 및 문화적 자질향상의 장으로써 분당신도시 문화발전의 구심적 역할을 하도록 유도하였다.

록 하였다.

② 주택박물관

주거문화 발달의 기념적, 상징적 사업으로 주거정보 및 자료를 활성화하여 주택산업에 대한 효과적인 시청각적 홍보효과를 도모하기 위해 건전한 주거문화의 기념관(박물관)을 계획하였다.

주택박물관은 주택사업협의회에서 성남시에 20년 후, 무상귀속을 조건으로 제 14호 근린공원내 공원시설로 건립하기로 결정된 시설이었다.

북측 대로와 접하는 부분에는 통신시설, 교육시설, 도서관, 교회, 사회복지시설을 계획하였으며, 서남쪽은 탄천에 겸하여

있는 제14호 근린공원 내 주택전시관, 주거사박물관, 전통문화관 등을 계획하여 일명 주택전시관(공원)이라 일컬었다. 이는 주요 분양주택의 모델하우스 집합 장소가 되기도 하였다.

③ 과학박물관

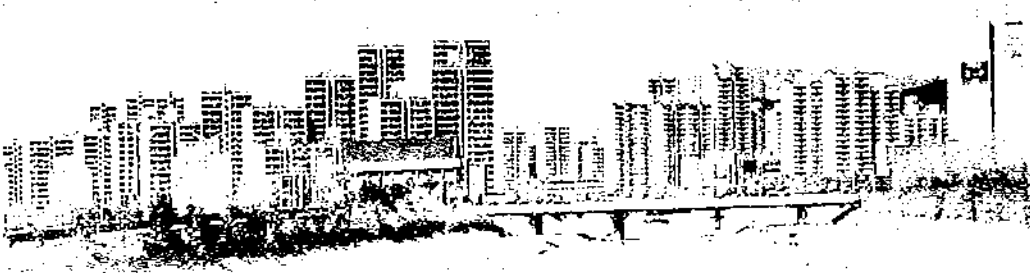
과학교육의 산실을 확보하려는 목적으로 건설되는 시설이고, 투자비가 큰 점을 감안하여 쇼핑·레저단지 현상공모 시 필수 수용시설에 맞춰 기업이 수익시설로 개발토록 하되, 개발하는 기업으로 하여금 설치를 의무화하였다.

과학박물관은 쇼핑·레저단지에 대한 개발계획용역 및 현상설계, 도시설계지침, 마케팅분석을 통해 1995년 7월 7일 포스코개발(주)에 매각되어 기 수립된 현상설계 및 도시설계지침을 준거로 기업자체적인 개발방향을 기획하였다.

④ 건설기념관

본 계획은 분당신도시의 개발과정(개발 전후의 모습 등)에 대한 기록과 신도시 건설과정 중에 발굴, 조사된 문화유적, 개발이전의 원주민들의 생활상을 기록 보관, 전시하여 신도시를 홍보하고 안내하는 중심센터를 운영하고자 하는 목적으로 계획되었다.

✻ 집필 金性基 충북대학교 교수



제6편
분당건설과
관교개발계획

제3장 개발지구 용지보상 및 취득

제1절 개발 전 토지현황



분당 신시가지는 남쪽에서 북쪽으로 흐르는 탄천을 중심으로 형성된 구릉지로서 서편의 광교산(582m), 청계산(538m), 백운산(564.2m), 국사봉(548m)과 동편의 검단산(534.7m), 문형산(496.7m) 등의 산록하단까지의 지역이다. 북편으로는 우변산(290m), 대모산(290m) 등이 경계를 이루고 있다. 서울도심에서는 동남방 25km반경에 위치하며 서울의 강남지구와는 10km 이내의 거리로서 교통의 요충지이다. 그러나 그동안 대부분의 토지는 농경지로 사용되고 일부는 축산, 화훼, 온상재배가 대부분이었다. 특히 1976년 5월 4일 대통령의 지시로 성남시 남단일체를 개발제한구역으로 지정하여 자연녹지 및 생산녹지로 용도지구가 지정되지 않은 채 남단녹지로 묶여 있었다.

토지이용 현황을 보면 다음 [표 6-9]와 같다.

〈표 6-9〉		토지이용 현황				
지목	계	전	답	대	임야	기타
면적(천평)	5,985	1,139	1,690	160	1,883	1,113
비율(%)	100	19	28.2	2.7	31.5	18.6

용지취득 전의 토지현황은 전이 19%, 답이 28.2%, 임야가 31.5%, 기타가 18.6%로 구성되어 있었다. 개발지구내 개발 전의 토지현황은 다음 [표 6-10]과 같다.

(단위:천㎡)

지목	계		사유지		국공유지			
	필지수	면적	필지수	면적	유상		무상	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
계	13,570	19,786.4	12,004	16,936.2	192	777.0	1,379	2,073.2
전	3,268	3,766.1	3,125	3,580.9	40	80.8	103	104.4
답	4,080	5,585.2	3,920	5,377.6	29	49.9	131	157.7
과수원	27	76.2	23	63.7	3	12.4	1	0.2
목장용지	2	2.0	2	2.0	0	0.0	0	0.0
임야	1,384	6,123.4	1,299	5,297.8	43	531.0	42	294.6
대지	1,006	530.0	944	493.6	44	31.2	18	5.2
공장용지	25	145.1	21	145.0	3	0.0	1	0.1
학교용지	10	51.2	0	0.0	10	51.2	0	0.0
도로	1,257	358.6	630	64.7	0	0.0	627	293.9
하천	1,049	1,811.8	830	968.4	0	0.0	219	843.3
제방	105	42.4	88	29.0	0	0.0	17	13.4
구거	695	448.6	483	101.4	0	0.0	212	347.1
유지	12	7.6	12	7.6	0	0.0	0	0.0
유원지	4	0.9	1	0.2	3	0.8	0	0.0
종교용지	2	0.9	2	0.9	0	0.0	0	0.0
묘지	31	33.6	26	16.4	5	17.2	0	0.0
집중지	613	802.8	598	787.0	7	2.5	8	13.3

제2절 개발전 지장물 현황

분당신도시 개발사업에 편입된 지장물(支障物)은 주거용 건물이 2,907동, 공장건물이 307동, 비닐하우스가 4,209동과 한산 이씨 종중묘 등 분묘가 4,023기, 군사시설 등이 있었다. 토지 및 지장물 기본조사 결과 지구내 토지소유 현황, 편입건물 현황, 집단부락 현황, 편입공장 현황 및 편입공공 시설물 현황은 다음과 같다.

규모	소유자수	필지수	면적(㎡)	평
1,000평 미만	2,878	4,283	3,642,414.7	1,101,830
1,000~3,000평 미만	844	3,073	4,625,925.0	1,399,342
3,000~5,000평 미만	133	949	1,662,206.0	502,817
5,000~10,000평 미만	92	978	2,067,784.0	625,504
10,000~15,000평 미만	20	348	825,299.0	249,632
15,000~20,000평 미만	7	233	397,120.0	120,129
20,000~25,000평 미만	4	159	310,005.0	93,775
25,000~30,000평 미만	4	52	374,645.0	113,330
30,000평 이상	16	1,634	4,448,148.0	1,345,565
계	3,998	11,709	18,353,476.7	5,551,927

구분	소유자	등수	세입자세대수	비고	
총계	2,144(1,239)	7,552	2,461		
주거용건물	합계	1,154(858)	2,696	2,273	()안은 지구 내 거주자임
	순수주거용	941(720)	2,133	1,808	
	가내공업용	113(62)	373	260	
상업용건물	-	9	24	3	
공업용건물	-	85	307	48	
측사	-	42	167	11	
창고	-	22	57	3	
비닐하우스	합계	729(370)	4,052	99	
	순수주거용	106(88)	137	24	
	공장용	73(22)	165	20	
	화훼용	219(151)	1,267	26	
	시설채소용	191(72)	2,261	16	
일반(기타)	140(37)	222	13		
공공건물	41	115	4		
기타	62(11)	134	20		

동별	부락명	소재지	가옥수	토지면적(㎡)	비고
여수동	빈말	여수동 473-1번지 일원	24	22,000	
		여수동 675-5 일대	11	8,600	취락구조 개선마을
야탑동	오야소	야탑동 681 일대	18	15,600	취락구조 개선마을
		야탑동 658 일대	41	35,000	
야탑동	양지말	야탑동 632-2 일대	9	6,000	취락구조 개선마을
		야탑동 535 일대	43	35,000	-
도촌동	윗탑골	야탑동 190-2 일대	24	16,000	-
		도촌동 462-1 일원	11	10,500	-

동별	부락명	소재지	가옥수 토지면적(m ²)		비고
도촌동		도촌동 488-1 일원	10	11,000	
사송동	동간	사송동 233 일대	13	11,500	
서현동	별고개안	서현동 243 일대	30	36,500	취락구조 개선마을
	점골	서현동 448 일대	23	20,000	
정자동	농골	정자동 34-3 일대	24	14,300	
	윗말	정자동 192-3 일대	37	52,000	
수내동	숯안	수내동 84 일대	15	19,200	
	역말	수내동 220-7 일대	44	39,000	
분당동	아랫말	분당동 173-5 일대	15	12,000	
	당모두	분당동 198 일대	24	23,000	
		분당동 231-1 일대	41	30,000	
	안말	분당동 49-3 일대	23	25,000	
금곡동	새터말	금곡동 144-1 일대	74	55,000	
	뒷구미	구미동 488	30	20,000	
구미동	윗뒷구미	구미동 579-1	12	10,000	
	오리들	구미동 793-1	26	30,000	
	벌말	구미동 216-1	25	20,000	

〈표 6-14〉 개발지구 내 편입 공장 현황(1989년 7월 14일 기준)

업종별	업체수	종업원수	기준공장			기준미달공장		비고
			공장등록유	미등록공장 사업자등록유	사업자등록무	사업자 등록유	사업자 등록무	
가구목재	168	1,309	1	36	50	22	59	
식품	11	302	3	1	2	3	2	
종이인쇄	11	80	-	7	-	1	3	
섬유가죽	37	215	-	6	3	15	13	
조립금속	87	1,102	5	42	7	9	24	
석유화학	39	293	1	14	6	6	12	
석재, 콘크리트	24	298	-	16	1	4	3	
완구	23	186	-	7	2	5	9	
기타	29	648	-	8	1	5	15	
계	429	4,433	10	137	72	70	140	

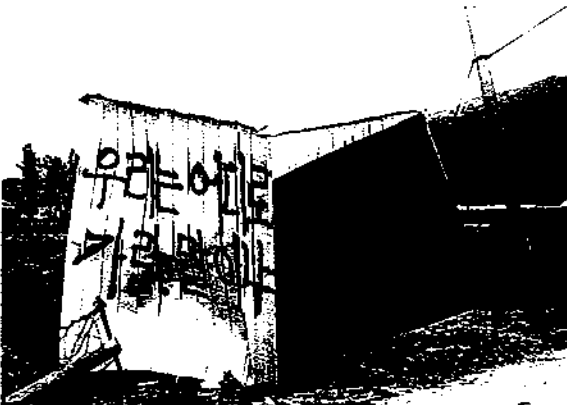
〈표 6-15〉 개발지구 내 편입 공공시설물 현황(1989년 7월 14일 기준)

구분		등수	구분	등수
계	115	41	-	74
	소계	25	소계	59
학교	유아원	2	우체국	1
	초등학교	13	마을회관	17
	중학교	5	군부대	33
	고등학교	5	농협	8

구분		등수	구분	등수
공용외 청사	소계	16	소계	15
	동사무소	5	농지개발조합	2
	파출소	9	양수장	7
	예비군중대본부	1	가압장	4
	전투경찰막사	1	전신전화국국사	1
	우체국	1	노인정	1

제3절 민원발생

1. 민원발생



〈사진 2-6-37〉 분당개발에 반대하는 농민들의 시위 구호 (1989. 5.10)



〈사진 2-6-38〉 분당개발에 반대하는 농민들의 시위 (1989. 5.10)

한국토지개발공사 직원 120명과 성남시 직원 240명으로 구성된 조사단에 의해 1989년 4월 27일부터 6월 16일까지 실시된 전체 토지 및 물건에 대한 기본조사 결과 토지 12,688필지, 지장물 8,062개 및 791건의 영업권이 조사되었다. 조사단에 의해서 조사가 완료된 분당신도시는 1990년 11월 2일에 철거를 시작하여 총 8,062건 중 1991년 9월 30일 기준 7,597건의 철거를 완료하고 465건의 미철거분으로 잔존, 1991년 9월 30일 기준 지장물 철거율은 94.2%를 차지, 1989년 10월 11일 협의 매수를 착수해 1991년 9월 30일까지 6차의 수용계결(受容裁決)과 4차의 이의재결(異議裁決)이 이루어져 총 보상 대상토지의 96%, 지장물 99%가 보상완료되었



분당신도시에서 최초로 대규모 집단시위가 발생한 것은 1989년 5월 4일로서 기존 주거상태, 생활대책의 변화에 대한 각 부락단위의 자발적인 반대 움직임을 연대하여 약 2,000명이 참가한 신도시개발 반대를 위한 가두시위였다.

다. 그러나 이 과정에서 주민들의 집단시위와 민원 및 소송사건 등이 발생했다. 1989년 4월 27일 분당신도시 건설계획이 발표된 이후 1991년 12월 31일까지 분당신도시에서 발생한 집단시위 및 농성은 총 364건, 참여인원은 총 32,870명으로 추정되었다.

분당신도시에서 최초로 대규모 집단시위가 발생한 것은 1989년 5월 4일로서 기존 주거상태, 생활대책의 변화에 대한 각 부락단위의 자발적인 반대 움직임을 연대하여 약 2,000명이 참가한 신도시개발 반대를 위한 가두시위이었다. 주민들의 요구사항은 최초의 신도시개발 반대에서 시간이 경과함에 따라 시가보상, 생활대책 수립, 세입자 대책수립 등 개별 이익집단별로 차별화 되었다. 부계지주는 상당수가 투기목적으로 토지를 소유하고 있었던 것으로 판단되어 주로 시가보상을 요구하였고, 자영농은 시가보상과 함께 생활 대책수립을, 세입주자는 임대아파트 입주권 부여를 요구하였으며, 공장소유자는 성남시 인근에 공장용 대토 혹은 아파트형 공장설립을 요구하였다. 또한 교회소유자는 교회용 대토 등 이익집단별로 세분화되어 갔다. 뿐만 아니라 시위양태도 처음에는 가두시위, 고속도로 점거, 사무실 침입 및 기물파괴 등 과격한 행동에서 토지 보상가격이 시가수준으로 결정되고 정부와 한국토지개발공사에서 적극적으로 실현 가능한 주민들의 요구사항을 수용해 감에 따라 주민들의 과격한 시위는 점차 줄어들었다.

〈표 6-16〉

주민반대시위사항

일자	참가인원	장소	요구사항
89.5.4	2,000명	각동→잠실→시청	• 토지수용, 세입자 생계보장
5.27	800명	신기초등학교, 돌마초등학교	• 신도시 개발반대, 상업용지분양 • 세입자 대책, 공장이주대책, 근로자 일터마련, 취약구조 개선마을 제척
7.5	1,400명	시청광장 (집결지: 여수동)	• 건설부장관, 한국토지개발공사사장·도지사·시장면담요구, 성남시 전역 10km 이내 공단 조성, 장기처리 용지지원, 아파트형공장 건립
10.6	500명	한국토지개발공사 분당신도시직할사업단	• 선입주 후 철거 • 거주기간 3개월 미만인 세입자 대책 수립 • 임대아파트 평형 선택권 부여 • 30미만 단독세대수립 • 소매시장, 점포건축용지 분양 • 생계대책비로 6개월이상 생활비 지급
12.12	70명	한국토지개발공사	• 분당 분단지외 동일한 보상 및 이주, 생활대책 요구



〈사진 2-6: 39〉 성남시청 광장에 모인 주민 1,400여명이 건설부장관, 경기도 지사의 면담을 요구하는 시위장면 (1989.7.5)



〈사진 2-6: 40〉 세입자들의 집단시위장면(1990.6.11)



〈사진 2-6: 41〉 민원처리요구 주민400여명이 경찰과 대치 시위하는 장면(1990.6.11)

2) 민원사례 및 처리내용

정부가 주도하는 신도시개발은 시행과정에 있어서, 사업시행자와 현지 주민들과의 첨예한 입장 차이로 양측의 마찰은 불가피한 측면이 있다. 그래서 다양하고 집단화된 사업을 진행시키기 위해 주민들과의 협의회, 설명회



정부가 주도하는 신도시개발은 시행과정에 있어서, 사업시행자와 현지 주민들과의 첨예한 입장 차이로 양측의 마찰은 불가피한 측면이 있다.

등을 통하여 사업에 대한 이해와 상호간의 협의매수가 신속히 이루어지도록 하였다. 그러나 사업이 진행될수록 주민들의 피해와 요구가 개별화되기 때문에 이를 파악하고 해결하기 위한 민원업무는 필수적이었다. 신도시 건설 발표 후 1991년 12월을 기준으로 약 673건의 일반민원 및 관련민원이 발생하였다.

(표 6-17)

민원사례 및 처리내용

제출일	민원인	주요내용	처리일	처리내용
'89.5.3	홍보마을대표	취락구조 홍보마을의 제척	'89.5.8	실시계획수립시 존치검토 반영
5.8	화훼농가대표 인영일 외 156인	비닐하우스 이전의 시기상 부적절 화훼단지의 조성요구 충분한 보상	5.16	최단시일내 보상완료로 피해 극소화 관계기관협의, 지구외에 대토마련노력 이전보상, 영업보상, 실농대책수립
5.15	공장이전 대책위원회	현 지역에서 10km이내 협업단지 조성요구 공장입주금의 80% 정부 장기용자 산설공장 입주후 현공장 철거 현사용 전화번호의 계속 사용	5.22	비공해성 공사의 아파트형 공장건립, 이전 방안검토 협업단지 조성불가, 인천남동 시화공장 입주를 관계기관과 협의추진 선입주 후철거 불가 용자 및 전화번호 사용은 토공에서 확약못함
5.22	성남시 중기업 경영자협의회	소기업 내지 가내공업 가내공업체의 철거 후 집단 이주한 소기업단지 내지 아파트형공장 건립 요구	5.29	비공해성 공장의 경우 주택및 도시환경영향 이 적은 지역선정 아파트형 공장건립 분양계획
5.31	풍생학원이사장	사업지구 내 편입 부지 대토요청	6.1	토지이용계획수립시 검토 구체적 내용은 교육위원회와 협의
5.23	백산학원이사장			
6.5	성남문화원장	분당지역 내 문화유적지 영구보존	6.10	문화재지정 선행후 토지이용 계획에 반영 공원부지로의 결정 검토
7.13	박춘식	성남근교의 국유지 등을 확보 공원 묘지화하여 묘지 이전대책 수립	7.20	신규공원묘지조성이 불가하여 기존묘지 이장 시 차질없도록 조치할 것임
9.11	주민대책위원회 서병웅 외	보상금의 농협을 통합 지급 농협부지 확보	9.21	희망자별로 입금 관할지방자치단체 성남단위농협의 요청이 있으면 공급을 우선적으로 고려
1990. 12.28	윤형섭	분당지구 주변도로 구간에 편입된 토지의 잔여부지 매수요청	'91.1.5	확정측량 후 추후 잔여지 매수 여부 판단
'91.4.16	김영식	판교 I.C-풍덕간 신설도로에 편입되는 토지 보상금 전액지급요구 및 잔여부지보상요구	4.17	도상구적 면적과 측량결과 증감이 예상 됨으로 가등기 설정과 30% 보상금액 유보, 면적 확정시 지번분할 후 정산 잔여 토지는 그 면적, 어용상황, 위치 등을 고 려 면적확정 후 매수가능여부 결정
8.14	강귀임	철거된 주거용 비닐하우스에 대한 보상요구	8.22	사업시행 허가일 이전에 소관청에 의해 철거되 어 보상은 현실적으로 불가

● 집필 金性基 충북대학교 교수

제4절 용지 보상

1. 토지 및 지장물조서 열람

1989년 6월 17일부터 7월 1일까지 15일간에 걸쳐 토지 및 지장물건 조서 1차 열람이 있었다. 열람대상지역은 성남시 여수동, 도촌동, 아탑동, 사송동, 이매동, 삼평동, 서현동, 수내동, 분당동, 율동, 정자동, 백현동, 궁내동, 금곡동, 동원동, 구미동 등 본 단지 16개동 일원 11,416필지의 토지 및 지장물건이었다.

한국토지개발공사 분당신도시 직할사업단, 성남시청 도시과 위민실, 성남시 분당동·이매동·금곡동 동사무소에서 조서를 열람한 후 이의를 신청하도록 하였다. 이같은 조서 열람의 목적은 강력한 반대 속에 조사된 토지 및 지장물건의 내역을 주민들로 하여금 열람하도록 하여, 주민들의 이의 신청을 받음으로써 신도시 개발사업을 기정사실화하고, 주민의 사업반대 분위기를 완화시키고자 함이었다. 또한 1991년 2월 13일부터 27일까지 15일간에 걸쳐 구미동 추가 편입지구에 대해서 구청, 동사무소에 게시 공고하였는데, 이는 492필지의 토지와 지장물에 대한 것이었다. 그러나 토지의 경우 공부(公簿)를 기준으로 한 것으로서 열람 및 이에 대한 이의가 무의미한 것이었고 본 단지 지장물에 대해서는 소유자 기준 1885건의 지장물 열람이 있었고 이에 대해 494건의 이의가 발생하였다.

2. 보상가 산정

토지 및 보상물건 조사가 완료된 후 1989년 7월 18일 보상심의위원회가 구성되었다. 보상심의위원회는 현지 주민대표 11인을 포함한 23인으로 구성되어 해당지역 토지매수를 위한 지가감정을 위해 현지 주민측과 위원회측이 각각 1인씩 토지평가사를 추천, 2인이 한 팀이 되는 토지평가기관을 선정하였으며 평가사는 1989년 5월 16일 기준 경인지역에 소재하는 15인 이상 합동평가사무소 중에서 추천되었다. 6개 평가기관이 전 사업지구를 3개로 분할하여 18,353,476㎡(5,552,000평)의 토지와 약 7,000건의 지장

물을 동년 8월 3일부터 9월 19일에 걸쳐 평가를 완료하였다.

평가기관		사정액	대상지역	비고
기관명	금액			
제일감정	386,960	387,248	여수, 이매, 아탐동 외 4개동	전 사업지구를 6개 감정기관이 분할평가(의뢰 일자 1989. 7.31)
삼창감정	387,356			
대한감정	391,385	390,564	분당, 정자, 수내 울동	
정일감정	389,743			
한양감정	241,332	239,177	구미, 금곡, 궁내동 외 3개	
한성감정	237,022			

이주대책, 보상가액, 개발계획 수립에 대한 주민들의 의견을 수렴하기 위해 7차에 걸친 보상심의위원회 개최와 주민들과의 직능별 간담회, 평가보상에 대한 설명회를 가졌다. 사업지구내의 보상가를 지목별로 평균하여 보면 다음 [표 6-19]와 같다.

(단위:천평/백만원)

지목별	면적	금액	단가		
			최고	최저	평균
계	4,980	2,182,000			
전	1,147	264,113	1,058,000	20,000	230,000
답	1,397	293,422	595,000	20,000	210,000
대지	177	1,137,488	2,182,000	198,000	567,000
임야	1,357	137,488	446,000	20,000	101,000
기타	902	144,015	1,091,000	20,000	160,000

3. 토지 수용

토지의 수용은 공익사업에 필요한 토지의 수용 또는 사용을 위하여 토지수용법을 근거로 하여 강제 취득하는 것을 말한다. 국가 또는 정부기관이나 지방자치단체 등이 공공의 복리증진을 위하여 타인의 토지를 취득해야 할 경우에 토지소유자가 제시하는 보상가격에 불응하여 협의계약이 성립되지 않는 경우가 발생하게 된다. 분당신도시 개발사업지구 내에서도 1991년 9월 기준으로 6차례의 수용재결이 이루어졌다. 토지소유자들이 협의계약체



토지의 수용은 공익사업에 필요한 토지의 수용 또는 사용을 위하여 토지수용법을 근거로 하여 강제 취득하는 것을 말한다.

결에 불응하는 것은 대부분이 낮은 보상가격을 이유로 하며, 소유자 불명의로 인하여 취득계약을 체결할 수 없어 수용재결을 득하고 보상금을 공탁한 소유권을 취득하는 경우도 상당수이었다.

(단위:백만원)

구분	대상금액	보상금수령액	%	공탁금	%	공탁일	비고
1차	89,896	25,809	29.0	63,087	71.0	'90.3.30	-
2차	155,263	93,820	60.0	61,443	40.0	'90.8.10	-
3차	14,646	5,370	37.0	9,276	63.0	'91.4.30	-
4차	9,651	1,001	10.4	8,650	89.6	'91.10.2	-

구분	면적	필지수	지장물건	보상금		인상율 (%)	재결일자
				재결	이의재결		
1차	2	1	-	191	215	12.6	'90.5.27
2차	598	142	1	25,407	29,416	15.0	'91.3.11
3차	505	371	3	30,748	33,999	10.0	'91.5.27
4차	55	3	-	1,692	1,786	4.0	'91.6.10

또한 용지보상과 관련하여 종류별로 대표적인 소송사례를 보면 다음과 같다.

제기일	원고	피고	내용	판결 (판결일)	비고
'89.11.7	풍기진씨 봉산공 손 제학공파 외 6	한국토지개발공사	소유권이전등기 말소 청구	화해종결 ('90.4.24)	-
'90.2.27	최대영	한국토지개발공사	조림수목손실보상금청구	취하 ('90.6.18)	-
'90.6.15	이광구 외 7	한국토지개발공사 이만형 외 8	소유권이전등기 말소청구	피고승소 ('91.6.27)	원고항소
'91.4	김영식 외 1	한국토지개발공사	생활대책 용지등 공급이행 청구	김영식기각 91.7.19	장재만 단독 소송 청구



제5절 용지 취득 및 이전대책

1989년 10월 11에 착수된 분당개발지구 내 용지 매수를 위한 용지 및 지장물 보상은 개발지구 내 전체에 걸쳐 동시에 이루어졌으며, 전액 현금지급의 협의보상을 원칙으로 하여 지가공시, 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 2개 감정평가기관의 평가액을 산술평균하여 그 금액을 기준으로 하여 용지를 취득하였다. 또한 개발사업 지구의 용지취득은 당초 예정지구 지정당시 총 사업면적은(1989.5.4) 1,785만㎡이었으나, 사업지구 순위별 조정을 위하여 7단계로 나누어 11차에 걸친 개발계획 변경 절차를 거쳐 최종 1,963만 9천㎡로 확정되었다.

구분	현황	비고	
토지(천평)	계	5,475	7단계 지역은 제외하였음
	전	1,107	
	답	1,642	
	대지	159	
	임야	1,763	
	기타	804	
	계	11,234	
지장물(건)	건물동	3,027	
	창고	57	
	축산	167	
	비닐하우스	4,052	
	공공시설물	115	
	종교시설	12	
	공정수	429	
	분묘(기)	3,253	
기타	122		



택지개발사업과 관련하여 편입되는 국공유지는 도로, 구거, 하천, 제방의 경우 사업시행자에게 무상 귀속되나 기타의 경우 사업시행자는 유상 취득해야 한다.

1. 국·공유지 취득

1) 공공시설용지의 취득

택지개발사업과 관련하여 편입되는 국공유지는 도로, 구거(溝渠), 하천,

제방의 경우 사업시행자에게 무상 귀속되나 기타의 경우 사업시행자는 유상 취득해야 한다. 분당신도시의 경우 국공유지가 1,571필지 2,870천㎡에 달하는 방대한 물량으로 보다 신중한 검토가 필요하였으며 그에 따른 소관청과 한국토지개발공사와의 의견대립 및 협의가 뒤따랐다. 결국 건설부에 유권해석을 요청하여 유·무상 취득 대상 토지를 재조정하여 보상 또는 취득하게 되었다.

(단위:㎡)

공부지목	편입면적	유상요청면적	지목별 면적현황						
			전	답	대지	잡종지	하천무상	도로(무상)	기타(무상)
계	79	527,236	93,969	80,626	30,365	49,498	238,668	29,167	4,943
도로	14	21,409	826	53	1,224	6,234	0	13,072	0
하천	65	505,827	93,143	80,573	29,141	43,264	238,668	16,095	4,943

2) 학교시설 용지취득

신도시건설과 관련하여 입주민의 공공시설수요에 부응하기 위하여 조기에 학교개설이 요청되었으나 국가예산부족으로 학교의 적기 개설이 곤란하게 되어 문교부의 요청에 따라 건설부의 방침으로 초등학교 및 중학교 부지를 사실상 무상으로 공급하도록 되었다.

그러므로 분당신도시 내 개발사업에 편입된 학교는 폐지, 그것에 대체되는 초등학교 1개교를 포함하여 존치되는 초등학교 2개교, 중·고등학교 1개교로서 폐지 대체되는 경우 기존부지의 보상과 존치되는 경우, 취득부지의 보상이 문제가 되었다.

2. 이주, 이전 및 생활대책

① 주민이주대책

- 분당신도시 이주대책 수립대상은 고시일(1989년 5월 11일) 현재 가옥 소유자로 보상계획 공고일(1989년 10월 11일) 현재 거주한 자이어야 한다.

- 1989년 1월 24일 이후 무허가 가옥은 제외
- 이주대책의 유형은 이주자 택지공급, 아파트입주권 부여, 전세금 대여로 이 중 한가지를 택일
- 아파트 입주 대상은 가옥소유자의 경우, 이주대책수립 대상자 중 희망자에 한해서, 주거용 비닐하우스 소유자는 신고일 현재 온돌, 부엌, 화장실 등을 구비한 주거용 비닐하우스 소유자로 보상계획공고일 현재 거주자에게 국민주택규모 이하의 아파트 입주권을 부여
- 개발 일정상 선철거가 불가피한 시범단지 내 소재 가옥주에게는 1,500만원 범위 내에서 전세금을 대여

② 세입자 대책

- 세입자의 경우 이주대책 수립대상은 예정지구 고시일(1989년 5월 11일) 현재 소재가옥에 거주한 자로서 보상계획 공고일까지 거주한 자
- 1989년 1월 24일 이후 건축된 무허가 가옥 거주자와 하숙생, 자취생, 30세미만 단독세입자(단, 30세미만 단독세입자일 경우라도 배우자의 사망, 이혼의 경우는 포함)의 경우는 제외
- 세입자 이주대책 수립방안으로는 18평 이하의 임대아파트 입주권을 부여하는 방안과 도시노동자 평균생계비 3개월분을 주거대책비로 지급하는 2개안 중 택일
- 개발 일정상 선철거가 불가피한 시범단지 내 소재가옥 세입주자의 경우 주거대책비 상당액에 한하여 임대아파트 입주 가능 시까지 세입보증금을 일시 대여

③ 생활대책

- 생활대책 수립대상자는 이주대책수립대상가옥 소유자, 주거용비닐하우스 소유자, 영농자(자작농, 임차농, 농지편입자) 및 영업자로 협의, 보상하였거나 선사용 동의자로 함
- 대상자 중 영업자의 경우 1군은 허가, 등록, 신고업으로서 납세실적이 있는 자이어야 하며, 2군은 화훼, 축산, 시설채소업을 영위하는 자로서 영업보상 또는 실농보상을 받은 자를 포함한 기타 영업자
- 대상자별 공급해당용지 및 규모는 가옥소유자 및 영업자 1군의 경우

근린상업지역 용지를 1세대 당 8평 기준으로 공급하며, 영업자 2군 및 주거용 비닐하우스 소유자에게는 근린상업지역 용지를 1세대 당 6평을 기준으로 공급, 자작농, 임차농 및 농지편입자를 포함한 영농자에게는 소매시장 용지를 1세대 당 6평을 기준으로 공급

구분	총대상	기이주	미이주	이주율(%)
가옥주	1,665	1,660	5	99
세입자	2,380	2,374	6	99
계	4,045	4,034	11	99.7

④ 공장이전대책

공장 이전대책은 크게 3가지 방식으로 추진되었다. 수도권 내 타 공단으로 이전, 분당신도시 내 아파트형공장으로 이전, 전업으로 공장 운영 대신에 상가용지를 공급받는 것으로서 이전대책별 내용은 다음 [표 6-26] 같다.

대책	업체수	대상업체 내용	비고
수도권공단입주	29	임주희망 및 적격업체	28개 신청
시화	6	비공해 배출 및 비용수과다 사용업체 등 사용업체	시화 : 6
송탄	10		송탄 : 11
남동	13		남동 : 11
아파트형 공장입주	83	도시형업종으로서 아파트형 공장입주 희망업체	성남시에서 건축, 분양
전업(생활대책) 용지공급	91	수도권 공단 및 아파트형 공장 입주 포기업체	근린상업지역 6~8평

⑤ 수도권공단 입주

● 입주자격

신도시 건설사업 등 공공사업시행으로 철거 이전하는 공장(무등록 공장 포함)으로서 공공사업시행자가 추천하는 기존 공장부지면적(임차공장은 공장건물 면적) 200㎡이상의 공장은 공단입주에 우선순위를 부여하였다.

- 대상공단 : 시화공단, 송탄공단, 인천남동공단 2단계

● 아파트형 공장입주

• 공장위치 및 규모

성남시 야탑동 일원 5개 블록(근린상업지역) 3만 1천 평 부지에 연면적 7만평 규모의 지상3층, 지하 1층 4개 평형 20동 건물로 약 620개 업체를 유치할 계획으로 건립되었으며 공장시설은 다음 [표 6-27]과 같다.



〈사진 2-6: 4〉 아파트형 공장 신축공사 기공식 (1992.4.30)

구분	부지면적(천㎡)	건축면적(천㎡)	시설내용
아파트형공장	92	206	작업장, 부대시설, 체육시설, 주차장 등
지원시설	11	28	우체국, 소방서, 은행, 복지매장, 생활관

⑥ 전업대책수립

공장 이전에 따른 전업대책은 생활대책에 포함하여 시행하는데 상가 또는 시장 점포용지 6-8평을 공동 공급하는 방식으로 시행하였다.

3. 종교시설 이전대책

분당신도시 개발지구 내에는 토지와 건물소유 종교시설 6개, 건물만 소유한 종교시설 7개소 등 13개소의 종교단체가 활동하고 있었으며, 지구 내 토지만 소유한 종교시설이 3개소, 신도 명의 또는 목사 명의의 토지만 소유

한 종교시설이 2개소가 있었다. 이들은 사업착수 후, 종교시설에 대한 대체부지 공급대책수립을 요구하면서 수차에 걸친 민원제기 및 농성(1990년 1월 22일)을 하였다. 민원의 유형을 보면 기존 종교에 대한 종교용지 우선분양권 요구, 종교용지의 이주자 택지가격으로의 공급, 목사 거주시설에 대한 이주자 택지 별도공급 요구뿐만 아니라 기존부지 초과 공급면적에 대해서도 차등가격 적용을 배제할 것을 요구하였다.

소유별 대책		대책내용	비고
종교시설	토지, 건물소유	종교시설용지 우선공급	협의 양도한 토지면적의 범위내에서는 조성원가수준
	토지소유	"	
	건물소유	우선공급 없음	협의 양도한 토지면적을 초과한 부분은 감정가격 기준
신도 또는 목사명의로 토지소유			
목사관	독립된 시설로서 이주자 택지 공급요건을 갖추고 있을 경우	이주자택지 공급	이주자 택지 공급가격기준

4. 학교시설이전

분당신도시에 설치할 학교는 초등학교 26개소, 중학교 16개소, 고등학교 15개소, 특수학교 1개소 등 총 67개소의 학교시설이 설치 및 설치계획중에 있었다. 이중 기존학교는 초등학교 2개소, 중학교 2개소, 고등학교 4개소로 이에 대한 대책이 요구되었다. 이중 기존 학교법인 대부분이 존치를 희망했으나 초등학교 2개소의 경우 기존 학교시설이 노후화되어 감독관청인 성남시교육청에서는 학교 이전 및 재건축을 요구하였다.

1) 추진경위

1989. 8. 30 : 현 위치를 학교부지로 시설결정(개발계획 승인)

1990. 6. 22 : 신도시 내 국민학교 부지 개발이익 범위 내에서 기부채납
(건설부 지침)

1990. 11. 5 : 기존 학교시설 무상양여 요청(한국토지공사 경기도교육

위원회, 성남시교육청)

1990. 11. 23 : 현행 지방재정법에 의거 무상양여 불가(경기도교육위원회 한국토지공사)
1991. 11. 18 : 돌마국민학교 시설유지보존에 대한 협조요청(한국토지공사 성남시교육청)
1991. 12. 10 : 주변성토에 따라 장마철 우수유입 등 수해예방 및 교육환경 악화, 한국토지사 비용부담으로 체육시설 및 기존건물 재배치 요구(성남시교육청 한국토지공사)
1992. 1. 15 : 학교부지를 단지와 함께 성토하고 한국토지공사 부담으로 건축 신축 및 체육시설 설치요망(성남시교육청 한국토지공사)
1992. 2. 15 : 기존 학교(돌마초등학교) 정비요청(성남시교육청 한국토지공사) 인근 신설학교 수준의 시설을 한국토지공사 부담으로 설치요청
1992. 3. 6 : 업무협의(성남시, 한국토지공사)
1992. 3. 23 : 지방도 393호 폐쇄에 따른 신기초등학교 통학로 대체요구(성남시교육청 한국토지공사)
1992. 4. 3 : 돌마초등학교 처리에 대한 방안제시(한국토지공사 성남시교육청)
- 방안1 : 1층은 반지하로 이용케 하고 그에 대한 1개 층의 증축비용은 한국 토지공사에서 부담
- 방안2 : 현건물 평가보상
- 방안3 : 기존 교사 규모(12학급) 신축에 소요되는 대체시설비용을 공사에서 부담하여 해당교육청에서 이전신축
1992. 4. 13 : 기존학교 조성 협조요청 (성남시교육청 한국토지공사)
- 돌마초등학교 : 36학급 규모 신축비용 한국토지공사 부담
- 신기초등학교 : 1994년도 이전에도 이전이 불가하며 인근학교로의 분산수용이 불가하므로 지방도 393호선을 1994년까지 존치하고 학교 주변 정리
1992. 5. 7 : 신기초등학교 이전부지 변경(탄천초등학교) 요청

(성남시교육청 한국토지공사)

1992. 7. 13 : 돌마, 신기초등학교 보상협의

돌마초등학교 12학급 대체시설비용 한국토지공사 부담

신기초등학교 이전 대상으로 건물 및 부지보상

1992. 9. 22 : 돌마, 신기초등학교 이전 등 협약 체결

2) 처리내용

돌마초등학교는 당초 계획이었던 존치를 취소하고 기존 학교부지를 무상으로 양수(讓受)를 받아 현규모 12학급을 신축하여 신설학교 부지로 무상양여하기로 하였고, 신기초등학교의 경우 기존 학교부지에 대하여 보상을 실시하기로 하였다.

◎ 집필 朴丙鍊 한국정신문화연구원 교수



제4장 용지공급 및 건설

제1절 사업 개요

성남분당지구 택지개발사업은 성남시 분당구 분당동 일대 대상면적 594만 평에 사업비 4조 1,642억 원이 투자, 1989년 8월 착수, 1996년 12월 완료되었다.

● 사업비 현황

- 총사업비 : 4조 1,642억 원
 - 용지비 : 1조 2,565억 원
 - 단지조성비 : 1조 3,315억 원
 - 간설시설비 : 1조 5,762억 원

● 택지조성사업

면적 : 594만 평
사업비 : 2조 5,880억 원
사업기간 : 1989년 8월 30일~1996년 12월 31일

● 주변도로건설사업

도시고속도로 2개 노선 신설 및 확장

연장 : 26.4km

공사비 : 4,533억 원

지방도 6개 노선 신설 및 확장

연장 : 24.9km

공사비 : 1,838억 원

● 공급처리시설

공급처리시설에는 상수도, 전력, 통신, 지역난방, 도시가스, 하수종말처리장, 쓰레기 소각장, 전철 등이 있다.

제2절 건설 용지공급

1. 용지공급 계획

1989년 5월 초부터 합동개발에 관한 협의가 활발하게 진행되면서 국토개발연구원을 중심으로 공동주택지 선 공급을 위한 토지이용계획수립에 관한 구체적인 업무 협의에 들어갔다. 한국주택사업협회와 한국중소주택사업자협회에 공동주택용지 선 분양 대상자 추천을 의뢰하여 한국주택사업협회에서 61개사, 한국중소주택사업자협회에서 5개사를 추천받아 1989년 9월 7일부터 9월 12일까지 공동주택지 선수협약을 체결하였다.

시범단지 공동주택지의 시공자 위치가 1단지 삼성과 한신공영, 2단지 우성, 3단지 한양, 4단지 현대상업개발로 결정됨에 따라 성남시 수내동 일원에 19필지 82,155㎡(24,900평)의 모델하우스를 공개하였다. 보건사회부와 종합병원부지에 관한 협의, 경기도 교육위원회와의 학교용지 유치협의, 한국토지개발공사, 국토개발연구원, 철도청, 삼우기술단의 지하상가 설치와 민자유치방안 협의 등을 거쳐 용지공급공정계획과 신도시 내 병원 및 소평, 레저단지 조성계획을 수립하였다. 용지공급에 대한 단계별 계획은 다음 [표 6-29]와 같다.

(단위: m²)

(표 6-29)

단계별 용지공급계획

구분	계	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계	6단계	
주택 건설 용지	합계	19,786,446	929,428	5,081,545	5,734,786	3,490,437	3,204,434	1,345,816
	소계	6,401,443	567,377	1,709,828	1,849,042	853,908	910,468	510,820
	단독주택	767,993	44,970	144,316	334,923	94,738	48,978	100,068
	연립주택	789,979	-	186,594	298,380	-	237,005	68,000
	아파트	4,716,699	489,600	1,378,918	1,121,774	759,170	624,485	342,752
	복합용도	126,772	32,807	-	93,965	-	-	-
상업 업무 용지	소계	1,773,709	17,947	384,273	306,388	492,101	394,687	178,313
	근린상업	435,677	17,947	245,523	77,550	28,672	28,922	37,063
	중심상업	483,850	-	66,531	124,133	234,806	58,380	-
	업무	854,182	-	72,219	104,705	228,623	307,385	141,250
소계	11,611,294	344,104	2,987,444	3,579,356	4,144,428	1,899,279	656,683	
공공 시설 용지	도로	3,846,707	228,404	1,071,224	1,178,351	611,377	634,085	166,266
	광장	31,933	-	9,810	6,299	5,664	10,106	-
	공원녹지	4,019,376	59,163	326,391	1,325,270	743,531	528,432	436,591
	운동장	106,200	-	106,200	-	-	-	-
	하천	1,407,806	-	492,395	317,695	203,168	388,240	6,362
	교육시설	722,103	53,727	218,890	233,710	116,063	95,213	14,500
	공공의청사	166,786	2,810	34,822	62,656	25,189	38,859	2,450
	통신시설	27,710	-	5,200	-	22,510	-	-
	시장	110,439	-	5,400	9,310	-	95,729	-
	자동차정류장	71,577	-	31,280	-	-	40,297	-
	주차장	58,418	-	5,940	35,580	7,780	8,138	960
	역사	26,225	-	-	26,225	-	-	-
	주유소	9,280	-	1,410	3,130	3,560	1,180	-
	액화석유	8,300	-	1,150	2,150	-	5,000	-
	가스충전소	-	-	-	-	-	-	-
	사회복지시설	27,800	-	18,860	-	5,340	3,600	-
	공공직업훈련 시설	6,100	-	6,100	-	-	-	-
	종합의료시설	74,488	-	9,376	29,088	17,954	18,070	-
	문화시설	31,550	-	4,040	27,510	-	-	-
	도서관	18,240	-	6,770	2,130	4,061	5,279	-
종교시설	86,320	-	28,986	19,012	5,500	3,288	29,534	
유원지	372,731	-	-	-	372,731	-	-	



시범단지 공동주택 분양과 관련하여 사업추진의 시급성을 감안하여 빠른 시일내 공급승인이 이루어졌으며, 공동주택 지 공급대상자 경우에는 현상 공모 당선업체로 한정하였다.

2. 용지공급 승인

택지공급은 1989년 10월 24일 시범단지 공동주택지를 포함한 성남 분당 1단계지구 64만 8,305m²에 대하여 건설부장관에게 공급승인 신청을 시

작으로 7차례에 걸쳐 이루어졌다. 특히 시범단지 공동주택 분양과 관련하여 사업추진의 시급성을 감안하여 빠른 시일내 공급승인이 이루어졌으며, 공동주택지 공급대상자 경우에는 현상공모 당선업체로 한정하였다.

또한 1990년 7월 28일 당시 실시계획 미승인 지역인 분당 4·5단계 내 각종 공공시설 용지 조기공급을 위해 주민입주시기와 연계하여 개선된 수 있도록 하였고 사업비의 적기 조달을 위하여 동년 8월 27일 선수금 승인을 받았다.

(단위: m²)

구분	공급승인일	공급용도	필지수	공급면적
1차(1단계)	'89.11.23	계	191	648,305
		단독주택지	164	45,155
		공동주택지	9	493,107
		복합용지	6	34,218
		상업업무용지	4	18,700
		공공시설용지	8	56,855
2차(2단계)	'90.8.28	계	2,601	5,306,978
		단독주택지	2,228	478,655
		공동주택지	108	2,990,830
		복합용지	7	113,935
		공공시설용지	258	1,723,558
3차 2,3단계미승인 및 4,5단계	'91.5.28	계	204	3,408,306
		(4,5단계)공동주택지	48	1,620,660
		상업 업무용지	84	886,788
		공공시설용지	66	886,483
4차 2,3,4,5단계 미승인분	'91.12.5	(2,3단계)공공시설용지	6	24,375
		계	677	219,694
		단독주택지	660	143,716
5차 6단계 및 2,3단계 미승인분	'92.4.9	공공시설용지	17	75,978
		계	60	762,974
		단독주택지	3	97,856
		공동주택지	33	432,740
		상업 업무용지	9	62,105
6차 주유소용지 외 2	'94.4.28	공공시설용지	15	170,273
		공공시설용지 (주유소, 문화시설, 쓰레기적환장)	5	56,964
7차 운동장용지	'94.4.28	공공시설용지	1	106,359

3. 용지공급 실적

(단위: 천㎡)

용도		전체		매각		보유	
	필지	면적	필지	면적	필지	면적	
주택 건설 용지	계	4,477	10,182	4,010	9,355	467	827
	소계	3,281	6,349	3,273	6,346	8	3
	단독주택	3,009	724	3,001	721	8	3
	이주주택	971	241	963	238	8	3
	실수요자주택	2,038	483	2,038	483	-	3
	공동주택	140	4,836	140	4,836	-	-
	임대	11	403	11	403	-	-
	국민	42	2,181	40	2,181	-	-
	분양	87	2,252	87	2,252	-	-
	연립용지	132	789	132	789	-	-
상업 업무 용지	국민	28	310	28	310	-	-
	분양	104	479	104	479	-	-
	소계	932	1,640	514	928	418	712
	근린상업	346	417	244	323	102	94
	중심상업	344	498	187	332	157	165
공공 시설 용지	업무용지	242	2,193	233	2,081	41	112
	소계	932	1,640	514	928	418	712
	교육시설	70	732	68	728	2	4
	청사	66	166	46	132	20	34
	방송	2	28	2	28	-	-
	시장	11	102	11	102	-	-
	정류장	17	74	10	59	7	15
	주차장	29	78	28	74	1	4
	역사	2	26	2	26	-	-
	주유소	9	11	9	11	-	-
	충전소	3	8	-	-	3	8
	사회복지	9	28	9	28	-	-
	직업훈련	1	6	1	6	-	-
	의료시설	5	159	5	159	-	-
	문화시설	3	31	-	-	3	31
	도서관	5	18	1	3	4	15
	종교용지	26	84	26	84	-	-
	유원지	1	353	1	353	-	-
	전기공급	1	5	1	5	-	-
	집단에너지	1	281	1	281	-	-
가입장	2	2	1	1	1	1	
가스	1	1	1	1	-	-	

분당신도시 용지공급은 1989년 10월 공동주택지 선수협약을 시작으로 매각이 가능한 토지부터 공급하기 시작했다. 용도별 공급현황은 [표 6-31]과 같다.

1) 단독주택 용지공급

분당신도시 단독주택지의 분양은 기존의 공급조건에 변경을 가져왔다. 단독주택지인 실 수요자 택지의 경우 택지의 성격상 1991년 7월에 1차 분양이 이루어져 당시의 침체된 부동산 경기 분위기에 따라 미분양이 발생하게 되었기 때문이었다.

중래의 택지 공급방법은 무주택자에게만 공급 자격을 부여함에 따라 재형저축 및 청약저축 등 소액저축 가입자들의 택지 매입비 및 건축비 조달 능력의 한계로 건축이 사실상 불가능하여 택지의 전매가 성행하였다. 이를 노린 중간 부동산 투기꾼들의 개입으로 이들이 주로 전매차익을 갖게 되었을 뿐만 아니라 건축지연 및 환매와 관련한 건축시한에 쫓긴 나머지 조잡한 건축행위가 빈발하였다. 예를 들면 1필지당 면적이 60평의 택지의 경우 택지비가 약 1억 5천만 원이 소요되고 건축비는 연면적 50평 기준으로 할 때 약 7,500만 원이 소요됨에 따라 택지를 분양받은 사람이 건축물을 건축하고 입주하려면 최소한 2억 2천만 원이 소요되었다. 중래의 택지공급방식은 명분이나 현실성이 없었다.

이러한 현실 하에서 영세한 무주택자에게만 분양 자격을 부여하게 될 경우 부동산중개업자를 통한 명의대여 또는 통장전매의 방법으로 결격자가 부정 신청하고 무단전매가 성행할 가능성이 많아 당시의 부동산 안정화 국면을 다시 혼란시킬 가능성이 있었다. 따라서 분양대상자의 범위를 현실화하고 주택건축자금을 한국토지개발공사에 예치토록 하는 내용으로 공급조건을 변경하여 위장 무주택자의 분양신청, 명의대여 등의 불법행위를 축소하여 건전한 부동산 거래를 유도하고자 하였다. 이는 건축가능 계층인 실수요자에게 공급함으로써 조기 건축을 유도하여 신도시의 조기활성화를 도모하기 위한 목적이었다.



영세한 무주택자에게만 분양 자격을 부여하게 될 경우 부동산중개업자를 통한 명의대여 또는 통장전매의 방법으로 결격자가 부정신청하고 무단전매가 성행할 가능성이 많아 당시의 부동산 안정화 국면을 다시 혼란시킬 가능성이 있었다.

2) 공동주택 용지공급

공동주택지 선수협약 공급방안은 1989년 5월 16일 건설부, 한국토지공사, 한국주택사업협회 회원들이 참여한 신도시 택지합동개발 참여를 위한 토론회에서 협의하여 그해 8월 분당신도시 합동개발 참여를 희망하는 주택건설업체를 대상으로 한국주택사업협회 및 한국중소사업자협회의 추천을 받아 선수협약대상업체를 선정하였다.

한국토지공사는 이를 토대로 공급 대상자별로 공급면적을 배분 조정하여 임대주택지 인수업체는 기타 공동주택 건설용지를 우선 공급함을 원칙으로 하였고 주상복합 건설용지는 슈퍼 블록내 공동주택지 공급업체에 공유로 공급하였다.

분당신도시의 공동주택지 공급은 주로 합동 개발방식에 의한 선수협약을 거쳐 본 계약 절차를 밟았지만, 시범단지의 경우는 사업의 시급성을 감안하여 선수협약 단계를 거치지 않고 택지공급승인 당일 건설업체와 공동주택용지를 계약하였다.

(단위 : 천㎡)

선수협약체결일	면적	용도
계	5,124	
1989년	4,041	아파트
1991년	256	아파트
1991년	697	연립
1992년	15	연립
1993년	115	아파트

(단위 : 천㎡)

구분	계	국가	대한주택공사	지정업체	등록업체
업체수	75	2	1	66	6
면적	5,124	240	647	4,020	217

- 공급가격

임대주택 건설용지는 조성원가의 90%, 국민주택 건설용지는 조성원가 기준으로 공급하였다. 분양주택 건설용지 및 주상복합 건설용지는 감정가격 기준으로 하되 협약체결 시에는 개발계획(안)에 의한 사업비를 기준으

로 하였고, 분양주택 건설용지는 조성원가의 120%, 주상복합 건설용지는 분양주택 건설용지 220%를 용적률 단가를 적용하였다.

(단위: m²)

용도	구분	계	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계	6단계
	계	5,627,349.9	493,871.3	1,557,058.1	1,483,031.3	759,169.7	861,256.0	452,963.5
연립용지	소계	790,190.7		191,299.3	272,304.4		236,906.0	89,687.0
	국민	274,437.0	-	66,437.1	94,572.6	-	82,278.6	31,148.7
	분양	515,753.7	-	124,856.2	177,731.8	-	154,627.4	58,538.3
아파트용지	소계	4,837,159.2	493,871.3	1,385,764.8	1,210,726.9	759,169.7	624,350	363,376.5
	임대	402,465.6	39,483.2	118,283.2	95,386.5	64,892.3	53,368.2	31,052.2
	국민	2,181,301.4	213,993.2	641,076.5	516,980.4	351,705.4	289,247.4	168,297.7
	분양	2,124,644.1	208,434.7	624,425.1	503,552.3	342,571.0	281,734.4	163,926.6
	복합	128,748.1	31,960.4	1,980.4	84,807.7			

3) 상업·업무 용지공급

분당 신도시를 자족기능을 갖춘 도시로 조성하기 위해 서울에 소재하는 공공기관을 분당 신도시로의 이전 추진은 정부의 정책사업으로 이루어졌다. 그러나 상업 업무용지의 공급은 공급초기의 신도시 미성숙으로 인하여 부진을 면치 못했다. 이에 대한 대책으로 상업지역에 대한 마케팅 전략 연구용역, 공급촉진을 위한 대책수립 및 보도자료를 통한 홍보강화를 시도하였다. 또한 1992년 4월 9일 서울 소재 공공기관을 대상으로 신도시 공공기관 입주안내 및 수요조사를 실시하여 그 결과를 토대로 각 기관별로 구체적인 공급추진계획을 수립 시행하였다.



분당 신도시를 자족기능을 갖춘 도시로 조성하기 위해 서울에 소재하는 공공기관을 분당 신도시로의 이전 추진은 정부의 정책사업으로 이루어졌다.

4) 생활대책 용지공급

분당신도시 근린상업용지는 이주 및 생활대책의 차원에서 의견수렴을 거쳐 1991년 11월부터 공급계약을 체결하였다. 그러나 1992년 1월 이후 이미 계약을 체결한 자뿐만 아니라 생활대책 대상자들 까지 공급가격을 조성원가로 인하하고 대금납부조건을 5년 분할, 무이자로 조정할 것을 요구하며 집단민원을 제기하였다.

민원요지는 생활대책용지 공급가격을 감정평가금액에서 조성원가 수준으로 조정하여 줄 것과 토지대금 납부방법을 현재 1~2년으로 되어 있는 것을 무이자로 5년 납부로 변경하여 줄 것을 요구하였다.

- 공급조건 완화(1993. 6. 13)

민원인 제기하는 공급가격의 조정은 수용하지 아니하고 대금수납기간을 3년에서 5년으로 연장하여 주고, 제도 개선일 이전 토지대금을 납부한 자는 소급하여 적용하였다.

-미계약자인 경우

토지대금을 5년 이내 분할 수납

-할부금 완납자 및 납부중인 자

당초 1~2년 분할 수납으로 계약한 토지대금을 계약체결일로 소급하여 5년 분할수납으로 변경계약하였다.

-일시불 납부자

분할수납 계약자와 형평을 유지하기 위하여 중도금 또는 잔금 납부일로부터 각 사업지구별 당초 분할수납 기간까지 연 10%에 해당하는 이자를 계상하여 반환하였다. 단 납부기간 중 연체가 발생된 경우 상기 방안과 동일하게 처리하였다.

- 영농자에 대한 생활대책 용지변경

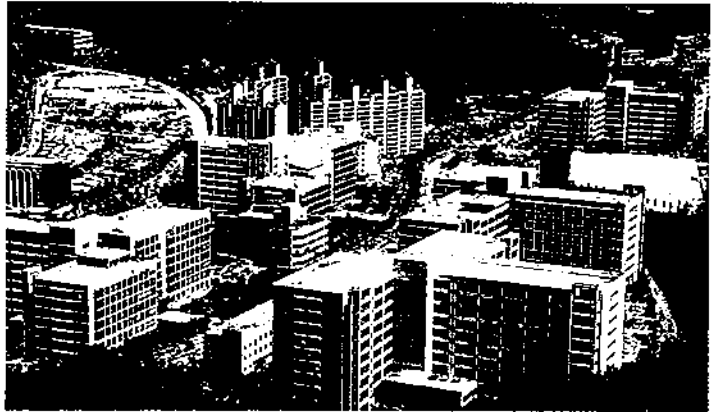
생활대책 수립차원에서 임차농 및 농지편입자인 영농자에 대하여 소매 시장용지 1인당 6평 기준으로 공급하였으나, 잔여 미공급자(15세대)는 인원 비달로 소비시장 용지를 매수할 수 없어 1993년 4월 7일 공급대상 토지를 근린상업용지 1인당 6평 기준으로 변경하여 수의계약으로 공급하였다.

5) 아파트형 공장부지 공급

분당 신도시 사업으로 철거되는 영세한 기존 공장의 이전을 위해 성남시에서는 건립할 분당 아파트형공장 용지공급은 초기의 공장이전 사업추진에 도움을 주었으나, 시행주체인 성남시에서는 이를 사유로 할부이자율 인하, 공급가격인하 등 공급조건의 완화를 계속 요구하였다. 이러한 요구사항

에 대해 한국토지공사에서는 시, 제정의 어려운 점을 감안하여 이자율을 인하 동 부지의 원형지 공급을 통한 공급가격 조정 등을 내용으로 한 매매계약을 1991년 7월 25일에 체결하였다.

그러나 아파트형공장 분양이 양호하리라는 당초 예상과는 달리 경기침체 등으로 실적이 저조하여 부



〈사진 2-6 : 43〉 아파트형 공장(아람동 테크노파크 일원)

지 매수자인 성남시는 1993년 3월 30일 납기분부터 장기간에 걸쳐 연체가 발생하여 시행주체인 성남시측은 재정압박과 분양저조 등이 아파트형공장 용지공급관리에 최대의 현안으로 대두되었다.

- 원형지 공급사유

분당지구 내 기존 공장의 이전을 촉진하여 원활한 사업추진을 도모하기 위해서 아파트형 공장의 조기건설이 필요하였다. 한국토지공사와 성남시 설계서 상이로 인한 이중 공사방지 및 공사 지연에 따른 기간손실 방지로 아파트형 공장 분양가 저렴화에 기여하였다. 사업시행자가 지방자치단체인 점을 감안하여 사업시행자의 현재 사용계획인 아파트형 공장을 신축하기 위해서는 부분적인 절·성토 공사가 추가로 발생하여 사업지구 내에서 기이전한 중전 공장주들이 조속 분양요구를 수렴할 수 없었다.



분당지구 내 기존 공장의 이전을 촉진하여 원활한 사업추진을 도모하기 위해서 아파트형 공장의 조기건설이 필요하였다. 한국토지공사와 성남시 설계서 상이로 인한 이중 공사방지 및 공사 지연에 따른 기간손실 방지로 아파트형 공장 분양가 저렴화에 기여하였다.

6) 공공시설 용지공급

분당 신도시 내 공공시설의 조기설치 필요성에 따라 1990년 1월부터 성남시, 서울채신청을 시작으로 입주주민 생활에 밀접한 동사무소, 파출소,

학교	개소	공공기관	개소
계	51	계	54
초등학교	25	동사무소	21
중학교	14	파출소	21
고등학교	11	소방파출소	5
특수학교	1	우체분국	7



토지이용계획에 반영된 공공 시설 중 시청, 구청, 동사무소 등 행정유지를 위한 행정청사 부지와 경찰서, 파출소 등 공공질서 유지를 위한 행정청사 부지는 조성원가로 공급하였다.

소방서, 학교 등이 주 협의대상 하에 아래 표와 같이 설립계획을 세웠다.

공공시설용지 공급은 건설부 주관 관계기관회의를 거쳐 결정된 건설부 지침에 따라 초등학교 및 중학교는 개발이익 범위 내에서 기부 채납하되 동 기부채납 부분에 대하여는 개발 부담금 산정시 비용으로 처리하고, 고등학교 및 특수학교는 조성원가로 공급하되 택지조성사업 준공일로부터 5년간 무이자로 납부토록 하였다.

토지이용계획에 반영된 공공시설 중 시청, 구청, 동사무소 등 행정유지를 위한 행정청사 부지와 경찰서, 파출소 등 공공질서 유지를 위한 행정청사 부지는 조성원가로 공급하였다.

(1) 쇼핑·레저타운

신도시의 자족기능을 입주주민의 생활의 여가를 제공할 분당 쇼핑·레저단지(백현동 산56-7 일원)는 쇼핑단지, 실내경기장, 레저단지의 3배 구획으로 나누어지며 면적이 14만 6천 평의 규모로서 동 부지의 공급은 그 규모가 국내 최대라는 점에서 관련업체의 관심을 끌었으나, 시설투자에 소요되는 사업비 규모가 크고, 계획내용이 업계의 요구를 충족하지 못하는 등의 원인으로 1992년 6월 18일 1차 공급에 매수 희망업체가 없었다. 이에 1994년 2월 24일 동 부지에 마케팅 전략 연구용역을 한국산업경제연구원에 의뢰하여 14만 5,967명의 부지 중 38,721평의 쇼핑단지의 계획을 일부 변경하는 방안을 도출하여 1995년 7월 7일 포스코개발(주)에 쇼핑·레저 단지를 매각하였다.

(2) 의료시설 용지공급

의료시설 용지공급은 1차 진료기관인 집단의원과 2·3차 진료기관인 종합병원으로 나누어 추첨제 분양으로 실시되었다. 1990년 8월 13일 1차 공급에는 2차 진료기관인 성광의료재단과 1차 진료기관인 시범단지 집단의원 2필지만 계약을 체결하는 등 공급부진에 따른 대책이 필요하였다. 따라서 2차 분양에서는 대금 납부조건을 2년에서 4년으로 완화하고 토지이용 효율화를 촉진하기 위하여 당초 계획 병상수를 계획 이상으로 토지 매수자

가 결정하도록 하였다.

보사부의 의견을 반영하여 필지의 면적을 일부 조정하여 1990년도 2필지 1991년도 2필지, 1992년도 2필지 등 6필지를 공급하게 되었으며,

특히 서울대병원이 1992년 11월 공급계약을 체결하면서 발생한 을지병원(1991. 1 공급계약)과의 계약해제 및 매매대금 반환 등의 분쟁으로 소송을 하였다.

(3) 종교시설 용지공급

분당신도시 종교시설 부지는 26개소에 2만 6,114평에 1필지의 면적이 311평에서 7,108평 규모로 분할하여, 이 중 13개소 7,922평은 1991년 7월 기존의 종교시설에 대한 대체부지로 공급하였고, 나머지 13개소 1만 8,192평은 실수요자 종교부지로 1992년 2월에 공급하였다.



계획대상지구는 서울에 인접하여 있어 근교농업을 주로 하는 독특한 문화정태를 유지하고 있었으며, 조선시대에는 기슭지역(麓甸地域)으로 사대부들의 주된 생활터전이 있는 지역이었다.

• 실수요자용지 공급

- 대상토지 : 13필지 1만 8,544평

- 불교용지 3필지 1만 3,147평
- 기독교용지 3필지 2,232평
- 천주교용지 1필지 505평
- 미지정용지 6필지 2,660평

제3절 도로건설 및 공급처리 시설



1. 택지조성

택지조성공사는 총 19개 공구로 구성되어 있으며, 특수구조물 공사와 지하차도 설치공사가 포함된다. 각 공구별 택지조성공사 현황은 다음 [표 6-36]과 같다.

(단위: 천평·백만원)

공구명	규모	공사비	공사기간		시공자
			착공	준공	
계	-	438,608	-	-	-
1단계	253	21,176	'89.11.8	'97.9.26	현대산업개발
2-1공구	443	42,284	'90.10.19	'93.10.31	코오롱건설
2-2공구	431	26,766	'91.4.30	'93.9.30	경남기업
2-3공구	300	6,797	'91.7.4	'93.11.19	한국개발
2-4공구	356	40,010	'90.10.17	'93.6.30	한신공영
3-1공구	474	52,975	'90.7.2	'93.6.20	광주고속
3-2공구	409	30,009	'90.8.2	'92.7.21	현대산업개발
3-3공구	348	36,069	'91.9.16	'93.12.31	한라건설
3-4공구	368	16,870	'91.9.15	'93.12.31	건영
4-1공구	407	19,849	'91.10.19	'94.5.31	신안종합건설
4-2공구	313	27,347	'91.9.15	'93.9.14	우성건설
4-3공구	217	4,188	'91.11.20	'93.8.13	우양건설
5-1공구	276	14,434	'91.12.20	'94.7.30	극동건설
5-2공구	275	16,110	'91.12.31	'94.10.20	유원건설
5-3공구	224	8,902	'91.12.31	'94.10.31	대창기업
5-4공구	193	6,765	'91.12.31	'94.10.15	라인건설
6단계	403	12,727	'92.4.13	'94.10.4	동신건설
2-3공구 특수 구조물 공사	교량: 7 배수지: 1	2,233	'92.8.10	'93.12.24	우양건설
4-1공구 특수 구조물 공사	교량: 3 공동구: 1.6km	7,049	'92.8.12	'93.11.9	라인건설
지하차도1공구	1.5km	23,825	'94.6.4	'96.10.31	한라건설, 신민건설
지하차도2공구	3.8km	22,223	'94.6.4	'96.8.30	극동건설, 대림건설

2. 전철 및 주변도로 건설

1) 전철

분당과 왕십리를 연결하는 분당선 전철사업의 추진 방향은 1989년 8월 3일 건설부에서 개최된 관계기관회의 및 1989년 8월 25일 당청협의 결과에 따라 결정되었다.

1989년 8월 3일 회의에서 우선 공사착수 가능한 분당~수서 노선의 기본설계 및 실시설계를 착수토록 하고 한국토지공사에서 사업비를 부담하

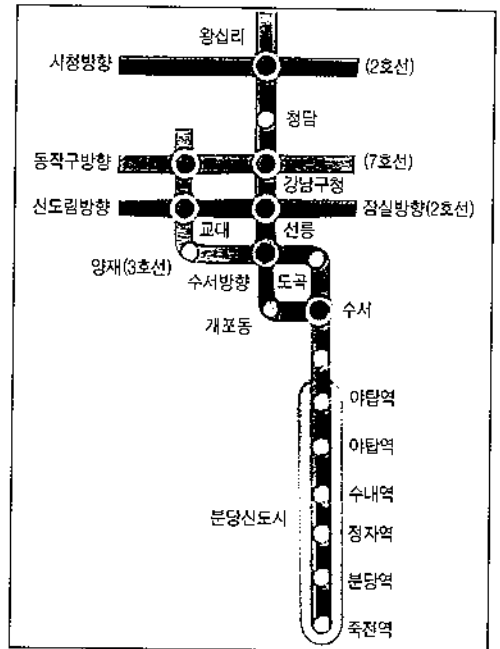


우선 공사착수 가능한 분당~수서 노선의 기본설계 및 실시설계를 착수토록 하고 한국토지공사에서 사업비를 부담하여 철도청에서 사업 시행하는 것으로 결정되었고, 나머지 구간인 수서~왕십리 구간은 지하철 건설에 따른 영향분석 및 대책노선의 선정, 사업비 조달 방안 등에 대한 타당성 조사 후 결정하기로 협의되었다.

여 철도청에서 사업 시행하는 것으로 결정되었고, 나머지 구간인 수서~왕십리 구간은 지하철 건설에 따른 영향분석 및 대책노선의 선정, 사업비 조달방안에 대한 타당성 조사 후 결정하기로 협의되었다.

1989년 8월 25일 당정협의에서는 분당선 전철노선이 분당~왕십리 노선으로 확정되었으며 분당선 전철구간 중 수서~왕십리구간은 교통영향평가결과에 따라 관계기관인 서울시, 철도청, 한국토지공사가 사업비를 부담토록 결정되었다.

분당과 왕십리를 연결하는 분당선 전철 중 분당~수서 구간(18.5km)은 총사업비 7,328억원(한국토지공사 6,845억원, 서울시 235억원, 철도청 248억원)을 투자하였으며, 1989년 11월 21일 사업 착수하여 1994년 8월 28일 사업을 완료해 1994년 9월 1일 개통하였다. 정차장 11개소와 100량 규모의 차량기지 1개소가 설치되는 분당 수서구간은 총 11개 공구로 나뉘어 공사 착수하였으며 이중 분당신도시 내 건설되는 구간은 4개 공구로 9.801km이다.



〈사진 2-6 : 4〉 지하철노선 계획도

(단위: 백만원)

공구명	도급자	공사기간	도급액	설치역명
6공구	(주)현대산업개발	'91.7.20-94.10.31	30,597	수서역
7공구	(주)영진건설	'90.7.20-94.8.24	35,689	-
8공구	(주)삼풍건설산업	'90.7.12-94.10.31	26,957	복정역
9공구	(주)금강총합건설	'90.7.18-94.7.21	26,418	경원대역
10공구	(주)신동아건설	'90.7.18-94.12.13	30,461	태평역
11공구	(주)건영	'90.3.24-94.8.24	27,396	모란역
12공구	(주)코오롱건설	'90.3.20-93.12.10	21,975	아탑역
13공구	(주)한신공영	'90.3.24-94.5.5	15,612	서현역
14공구	(주)광주고속	'90.7.12-93.12.31	18,655	초림역
15공구	(주)유원건설	'90.7.18-93.11.30	19,646	-
16공구	(주)유원건설	'90.7.16-94.8.31	34,122	백궁역,미금역,오리역
17공구	(주)우방주택	'91.7.16-94.11.23	24,737	차량기지



분당과 서울, 용인 등 주변도시를 연결하는 분당신도시 주변도로는 수도권권의 기능분산 및 연계를 고려한 수도권 광역교통망 기본계획에 따라 계획되었다.

2) 주변도로

분당과 서울, 용인 등 주변도시를 연결하는 분당신도시 주변도로는 수도권권의 기능분산 및 연계를 고려한 수도권 광역교통망 기본계획에 따라 계획되었다. 분당신도시 주변도로망 11개 노선 중 한국토지공사는 도시고속도로, 지방도, 시군도 8개 노선(51.3km)에 총사업비 6,371억 원을 투자하여 건설하였는데, 이중 포이~내곡(1.9km), 수서~장지(3.6km)간 도시고속도로는 서울시에서 시행하고 한국토지공사가 사업비를 부담하였다.

서울시는 도시고속도로인 화양동~분당 구간 중 화양동~수서(4.6km) 구간에 총사업비 1,161억 원을 투자하였다. 또 경기도는 풍덕~신갈(1.9km), 판교I·C~안양 포일(12km)에 914억 원을 투자할 예정이며 건설부는 수지I·C~죽전교(6.1km)에 366억 원을 부담하여 도로를 건설하였다.

[표 6-39] 분당신도시 주변도로 현황

구간	사업내용		사업비 (억원)	시업기간	사업시행
	차선	연장(km)			
총계	-	79.9	9,457	-	-
도시고속화도로소계	-	31.0	5,694	-	-
화양동~분당	-	-	-	-	-
화양동~수서	6	4.6	1,161	'92.10~'97.12	서울시
수서~장지	6	3.6	806	'93.5~'97.12	서울시
장지~분당	6	6.7	1,069	'90.12~'96.12	한국토지공사
양재 포이~분당	-	-	-	-	-
양재~내곡	6~8	3.8	163	'90.12~'95.12	한국토지공사
포이~내곡	4	1.9	744	'92.11~'97.6	서울시
내곡~분당	6	10.4	1,751	'90.12~'96.12	한국토지공사
지방도 소계	-	33.0	2,261	-	-
세곡동~신갈	-	-	-	-	-
세곡동~풍덕	2~6	15.6	1,124	'90.9~'96.12	한국토지공사
풍덕~신갈	2~4	1.9	20	'91.4~'92.12	경기도
시흥시~여수동	2~8	2.4	93	'90.7~'96.12	한국토지공사
성남모란~분당	2~8	1.1	130	'90.5~'96.12	한국토지공사
판교I·C~안양 포일	2~4~6	12.0	894	'93.11~'97.12	경기도
시군도 소계	-	5.8	491	-	-
판교I·C~분당	2~8	1.8	98	'90.12~'96.12	한국토지공사
하대원동~분당	6	2.9	333	'91.12~'96.12	한국토지공사
죽전교~분당	6	1.1	60.	'90.12~'95.6	한국토지공사
국고소계	-	10.1	1,011	-	-
수지I·C~죽전교	2~4	6.1	366	'94.9~'97.12	건설부
성남모란~장지	6~8	4.0	645	'94.12~'96.12	성남시

3. 용수공급 및 처리시설

1) 상수도

분당신도시 상수공급은 1989년 5월 9일 개최된 고양 일산, 성남 분당신도시 상수공급방안에 대한 관계기관회의에서 건설부가 시행하는 수도권 광역상수도 3단계 및 4단계의 팔당~평택 계통에서 15만m³/일을 공급받고 분당신도시 입주완료시 예상되는 용수부족량 4만 3천m³/일은 수도권 광역상수도 5단계에서 공급받는 것으로 계획되었다. 그러나 수도권 광역상수도 5단계의 사업시기가 불투명하고 계획수립 시 반영되지 않아 예상 용수부족량은 성남시의 한강취수사업에서 공급받는 것으로 변경되었다.

분당신도시에 공급되는 수도권 광역 상수도 3단계 및 4단계 상수공급체계를 보면 팔당 취수장에서 취수한 원수를 사송 정수장(팔당~평택계통, 3단계: 42만 5천m³/일, 4단계: 36만1천m³/일)에서 정수하여 15만m³/일을 분당신도시와 사송 정수장간의 상수관로를 통해 신도시내 상수관망으로 공급된다. 분당신도시 입주에 따른 상수공급체계는 다음과 같다.

팔당취수장→송수관로(팔당~평택계통)→사송정수장→분당신도시내 배수지(3개소)→수용가

또한 용수수요량과 공급량은 다음 [표 6-40]과 같다.

구분	추정인구수 (인)	1인당급수량 (ℓ)	용수수요량 (m ³ /일)	계	용수공급량(m ³ /일)		용수부족량 (m ³ /일)
					광역상수도 3단계	광역상수도 4단계	
2001년	390,000	495	193,000	150,000	60,000	90,000	43,000

2) 하수종말처리장

분당신도시 개발계획이 1989년 4월 27일 발표된 후, 분당신도시에서 받



수도권 광역상수도 5단계의 사업시기가 불투명하고 계획수립 시 반영되지 않아 예상 용수부족량은 성남시의 한강취수사업에서 공급받는 것으로 변경되었다.



주인이 자기가 살고 있는 공간을 중심으로 도시를 인식함에 따라서 주민의 일상생활이 영위되는 주거공간을 중심으로, 거기에 고유한 특성을 갖도록 하는 일은 도시설계의 중심 과제이다.

생하는 하수처리를 위해 1989년 5월 9일과 1989년 6월 13일 건설부 관계 기관회의에서 신도시 하수처리방안, 하수종말처리장 건설에 따른 건설주체 및 사업비 부담, 신도시 입주에 따른 임시하수처리방안이 아래와 같이 결정되었다.

- 신도시 하수 처리방식은 정화조 오수정화시설을 생략하는 방식을 채택
- 분당 하수처리장의 설계, 시공은 한국토지공사가 성남시에 위탁 시행
- 분당신도시 하수처리장 준공 이전 발생하는 하수에 대해 임시 처리방안 강구

분당신도시 하수종말처리장은 1989년 사업을 착수하여 1994년 사업을 완료하였다. 시험단지에서 발생하는 하수량(1만 2,060m³/일)은 분당신도시 하수종말처리장 완료 이전에 성남시가 건설하고 있는 성남하수종말처리장(16만 5천톤/일)중 1계열(5만 5천톤/일)을 1991년 8월 31일 조기 완공하여 처리하였다.

〈표 6-41〉 분당신도시 하수종말처리장 사업현황

구분	사업규모	사업기간	사업비	사업시행사	사업시행효과
분당하수 종말 처리장	-처리용량: 17만 5천톤/일 -처리방법: 표준활성슬러지법 차집관로: L=4.702km	'89-'94	630억원 (유지관리비 100억원 포함)	성남시	주민 생활환경개선 탄천 및 한강의 수질개선 수인성 전염병 예방 도시미관제고

4. 쓰레기 처리시설

분당신도시에서 발생하는 생활쓰레기를 처리하기 위한 쓰레기 처리시설은 쓰레기 소각시설, 쓰레기 적환시설, 쓰레기 매립시설로 구분된다.

쓰레기 소각장은 성남시 상대원동 420번지 일원 36만 1,587m²(10만 9,380평)에 유동상식 소각로형으로 1인당 쓰레기 발생량(1.36kg/인, 일)



분당신도시에서 발생하는 생활쓰레기를 처리하기 위한 쓰레기 처리시설은 쓰레기 소각시설, 쓰레기 적환시설, 쓰레기 매립시설로 구분된다.

을 기준으로 처리용량 600톤/일로 건설되며 소각시 발생하는 여열을 이용 주변공단에 난방을 공급하게 되어 있다.

- 처리용량 : 600톤/일(150톤 4기)
- 발전설비 : 6,400k조
- 증기 및 온수발생저장설비 1식
- 기타 부대복지시설 1식

쓰레기 소각시설의 조사설계(도급자 대림엔지니어링)는 1992년 5월 1일에 착수하여 1992년 10월 27일 준공하였으며, 1992년 12월 28일 환경영향평가협의를 완료하였다.

구분	사업규모	사업기간	사업비	사업비부담	시행자	시행효과
쓰레기	1단계 450톤/일	'91-'96	675억원	한국토지공사	성남시	생활쓰레기의 과학적처리,
소각시설	2단계 150톤/일	'91-'98	225억원	한국토지공사	성남시	비매립처리 및 자연성쓰레기의 전량 소각으로 환경오염 방지
쓰레기 적환시설	1천톤/일	-	-	성남시	성남시	발생쓰레기의 압축, 집진, 탈취, 소독, 탈수 등으로 공해 발생원을 제거 쓰레기의 자원활용 쓰레기감량으로 수용효율의 극대화

5. 전력

분당신도시의 전력공급은 열병합발전에 의한 최초의 전력공급방식으로 1992년 6월 30일부터 가스터빈을 전출력 운전하여 시작하였다. 분당신도시 전력의 총수요량은 88만 2120KVA로 가정용은 호당 전력사용량(3KVA)을, 상업 업무용 및 공공용은 연면적당 전력사용량 6-15KVA/100㎡를 기준으로 산정하였다.

구분	규모	단위수요	전력수요(KVA)	비고
계			882,120	
가정용	97,500호	31KVA/호	292,500	
상업 업무용	4,668,600m ²	1KVA/100m ²	513,500	
공공용	622,200m ²	6-5KVA/100m ²	50,750	
기타		1식	25,370	공공용의 50%

분당신도시의 전력공급 및 집단에너지 공급수단으로 도입된 지역난방시설에 난방을 공급하기 위해 건설된 열병합발전시설은 가스터빈·발전기, 시스템터빈·발전기로 구성된 고효율 가스터빈, 기력 복합발전방식이다. 전력공급시설로는 열병합발전소 1개소와 변전소 2개소를 설치하였다. 전력공급시설현황은 아래 [표 6-44]와 같다.

구분	시설규모	사업기간	사업시행자
열병합발전소	시설용량: 93만 9천KW 연간발전량: 28억 1,800만KW 사업비: 5,500억원	'90.10~'97.3	한국전력공사
분당변전소	M.TR: 45/60MVA 4Bank Feeder: 28회선 최대부하: 148MW	'90.10~'96.12	한국전력공사
야탑변전소	M.TR: 45/60MVA 4Bank Feeder: 25회선 최대부하: 150MW	'91.3~'97.6	한국전력공사

분당신도시 전력공급은 기존 송배전 체제를 강화하여 손실전력량을 최소화하며 3연계 이상의 선로로 구성하였다. 또 타변전소와 1개 이상의 D/L을 연계하여 송전로 및 변전소 사고시 부하용량이 가능하도록 선로를 구성하는 등 종합적인 전력공급체계가 확립되도록 계획되었다. 전력공급판로는 배전선로를 주간선도로의 공동구내에 설치하고 분기선로는 지중관로식으로 설치하였다.

6. 지역난방

1989년 10월 27일 동력자원부 고시 189-25호로 분당신도시가 집단에너지 공급지역으로 공고됨에 따라 관계기관(한국전력공사, 한국지역난방공사, 한국가스공사)과 열원부지 공급에 따른 규모를 협의하여 분당신도시 개발계획 수립 시 8만 4,900평의 열원공급 부지를 확보하여 관계기관에 공급하였다. 그 중 지역난방 시설은 1만 3,897평에 1,392억 원을 투입, 1990년 4월 착공하여 1992년 12월 공사를 완료하였다. 분당신도시에 설치되는 열공급시설은 온수를 일시 저장하는 축열조(3만톤 2기) 열전용보일러(306Gcal/h:100T/h 6기), 펌프실(3,200톤 8개)이며, 열수송관로 195km(850~20A)를 배설하여 수요가에 난방을 공급. 열병합발전소 완공 이전 입주한 분당신도시 시범단지 난방은 열전용보일러(100T/h 기), 축열조(30만톤 2기), 순환펌프(3천톤/h 3기)를 설치하여 1991년 9월부터 공급했다. 집단에너지 공급수단으로 도입된 지역난방시설은 일정지역 주거 및 업무용 건물에 개별적으로 에너지를 공급하지 않고 소모 에너지를 집중된 대규모 집단에너지 시설에서 일괄 공급하는 방식으로 발전만하는 상용발전소보다 에너지 이용효율을 2배 이상 높일 수 있는 방식이다.



집단에너지 공급수단으로 도입된 지역난방시설은 일정지역 주거 및 업무용건물에 개별적으로 에너지를 공급하지 않고 소모에너지를 집중된 대규모 집단에너지 시설에서 일괄 공급하는 방식으로 발전만하는 상용발전소보다 에너지 이용효율을 2배 이상 높일 수 있는 방식이다.

지역난방의 방식은 기존의 난방방식에 비해 다음과 같은 잇점이 있다.

- 에너지 이용효율의 향상으로 에너지 이용효율의 극대화
- 연료감소 및 오염원의 집중관리로 공해물질 배출감소
- 열원시설 집중화로 난방시설 투자비 감소
- 양질의 에너지 공급으로 쾌적한 도시환경조성

〈표 6-45〉 분당신도시 지역난방시설 현황

구분	시설규모	사업기간	사업시행자
지역난방시설	난방공급면적: 1만 2,251천㎡ 열공급대상세대: 9만 7,500호 최대열부하량: 972Gcal/h 동시열부하량: 825Gcal/h 사업비: 1,362억원	'90.4~'92.12	한국지역난방공사



열병합발전시설로 발생하는 전력과 증기를 이용하여 전력은 전력수요처에 공급하고 일정지역 내 주거 및 업무용 건물 등에 단일열원으로부터 중온수를 생산 배관망을 통해 난방 및 급탕열을 공급한다.

위와 같은 열병합발전시설로 발생하는 전력과 증기를 이용하여 전력은 전력수요처에 공급하고 일정지역 내 주거 및 업무용 건물 등에 단일 열원으로부터 중온수를 생산 배관망을 통해 난방 및 급탕열을 공급한다. 또 하절기에는 지역난방의 중온수와 흡수식 냉동기를 조합하여 냉방을 공급한다.

7. 도시가스

분당신도시 도시가스 공급은 액화천연가스(LNG)를 중앙공급방식으로 공급하고 있다. 1990년 4월 (주)대한도시가스에서 대한도시가스저장소로부터 분당신도시 도시가스 공급기지까지 중압관(L=50.7km), 공급관(L=280km)을 매설하여 공급하고 있다.

공급대상은 단독, 공동주택과 행정, 업무, 상업의 도심기능 및 근린생활, 근린공공시설의 생활편익시설을 대상으로 공급하였다. 가스 공급방법은 성남시 모란사거리에서 매설된 가스본관(400A)에서 분기하여 설치 공급하였다.

〈표 6-46〉 도시가스 관로공사 추진실적

구분	시설규모	시행량
가스관로	중압관(400A)	50.7km
	공급관(200-300A)	280km
차단밸브	중압관용	121개소
	저압관용	164개소
정압기	3B	33개소

8. 통신

분당신도시 내 통신수요는 29만 5,800회선으로 주거용, 상업, 업무용, 공공용으로 구분하여 시설별 통신수요 원단위를 적용 산정하였고, 공중전화

는 500인당 1회선을 설치하는 것으로 계획되었다.

통신공급은 분당신도시 내 방송통신시설부지(2만7,676㎡)에 전화국 2개소(선로시설: 23만 4천회선)를 설치하여 공급하는데 분당신도시 주간선 도로에 설치되는 공동구(1만 2,430m)에 배선관로를 설치하고 분기선로는 지하관로를 이용하여 공급하였다.

전화국명	위치	시설규모	사업기간	사업비(백만원)	비고
수내전화국	분당구 사송동67번지 일대	선로시설: 118,800회선 면적: 5,166㎡	'92-'95	63,920	전화국
분당전화국	분당구 정자동 산435번지 일대	선로시설: 115,200회선 면적: 22,510㎡	'91-'95	47,500	전화국 및 통신업무 시설

분당신도시내 설치되는 전화국은 분당전화국이 1991년 전화국 국사공사를 시작하여 1993년 완공하였고 1992년 시작된 수내전화국 국사공사는 1995년 완공되었다. 선로 및 교환시설은 1994년부터 설치하기 시작하여 1994년 6월 분당전화국이 개국하였고, 수내전화국은 1994년 8월 개국하여 통신공급중이다. 한편 전화국 설치전인 1991년 9월 시범단지 입주시 통신공급은 이동용 교환시설(교환시설 2만 7천회선, 선로 5만 7,600회선)을 설치하여 공급하였다.

제4절 주택건설

1. 200만 호 주택건설 계획 및 실적

1) 계획

200만 호 주택건설계획은 만성적인 주택공급 부족현상을 해소하고 주택

가격 안정기반을 구축하여, 국민들의 주거생활을 안정시키기 위하여 1988~1992년 5개년 간 총 200만 호의 주택건설을 목표로 한 것이다. 구체적으로는 GNP 대비 주택투자율을 6.5% 수준(1980~1987 : 연평균 4.6%)으로 제고하고 연평균 건설물량도 주택생산능력과 인력, 자재 등을 감안하여 40만 호 수준(1980~1987 : 연평균 22만호)으로 확대한다는 것으로 1988년 9월에 최초로 수립되었다.

이후 200만 호 주택건설계획은 신도시 건설추진 등 주택정책의 변화로 인하여 몇 차례의 부분적인 변경이 있었다.

첫 번째는 1989년 4월에 '1989 주택종합계획'이 변경되면서 최초 계획 시 수립한 임대주택을 영구임대와 장기임대로 구분하였다. 임대주택 60만 호 중 25만 호는 영구임대주택으로 도시영세민에게 공급토록 하였으며 택지공급도 총 1억 9,048만 1천㎡에서 2억 2,053만 8천㎡로 변경하였다.

두 번째는 신도시건설계획이 추진됨에 따라 1989년 7월에 변경된 것으로서 주택공급체계를 공공부분과 민간부분으로 양분한 것이다. 공공부분이 64만호, 민간부분이 136만호를 건설토록 하고 택지공급도 7,739㎡ 증가한 2억 2,827만 7천㎡로 변경하였다.

마지막으로 1990년 2월 '1990 주택건설 종합계획' 수립시 200만 호 건설목표를 차질 없이 달성하기 위하여 1992년까지 공공부분 주택건설 목표량을 90만 호로 확대하기로 하였다. 1990년 주택건설 목표량도 45만 호로 확대하였으며 근로자를 위한 주택건설을 위하여 근로복지주택과 임대주택을 건설 공급토록 변경하였다.

단위: 천호

구분	계	1988	1989	1990	1991	1992
계	2,000	317	360	450	430	443
공공부분	900	115	1150	200	203	232
영구임대	250	-	40	60	70	80
근로자	250	-	-	60	80	110
장기임대	150	52	50	25	23	-
소형분양	250	63	60	55	30	42
민간부분	1,100	202	210	250	227	211

자금조달부문은 200만 호 주택건설을 위한 소요재원의 원활한 공급을 위하여 1983~1987년 연평균 1,500억 원에 불과하였던 정부재원 지원을 1조원 수준으로 증대하였다. 또한 무주택서민의 주택 구입능력을 제고하기 위하여 국민주택기금과 민영주택자금의 호당 용자비율을 30~40%에서 40~50%로 상향조정하였다.

단위: 억원

구분	1983~1987	200만호 계획 1988~1992	대비(%)
계	1,44,874	250,221	172.7
정부재정	7,556	4,683	567.3
국민주택기금	38,298	97,956	255.8
민영주택자금	99,020	109,582	110.6

2) 실적

200만 호 주택건설을 추진하면서 과열되기 시작한 주택경기는 1990년에 들어 사상 유례없는 75만 호의 주택건설 실적을 기록하였다. 1991년도에 61만 호 실적을 나타내어 총 214만 호를 건설하여 당초 1992년도에 달성기로 한 주택건설의 활황은 1988~1992년 200만 호 주택건설 실적 목표대비 35%를 초과하는 272만 호를 건설하였다. 이와 같은 200만 호 주택건설이 당초 계획과 달리 조기 달성된 사유는 분양가격 연동제, 다가구 다세대 주택의 건축장려 등 민간부문에 대한 정부의 지원시책과 택지의 안정적 공급, 재정자금, 주택기금 등 소요재원의 원활한 공급이 가능하였기 때문이다.



200만 호 주택건설이 당초 계획과 달리 조기 달성된 사유는 분양가격 연동제, 다가구 다세대 주택의 건축장려 등 민간부문에 대한 정부의 지원시책과 택지의 안정적 공급, 재정자금, 주택기금 등 소요재원의 원활한 공급이 가능하였기 때문이다.

단위: 천호

구분	계		1998		1989		1990		1991		1992	
	계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	실적
총계	2,000	2,717	317	316	360	462	450	750	430	613	443	575
공공부문	900	905	115	115	150	162	200	269	203	164	232	195
민간부문	1,100	1,812	202	202	210	300	250	481	227	449	211	380

2. 분양신청자격

- 분당신도시 단독주택용지 분양에 적용된 기준

- 제1순위

가. 공급공고일 기준 과거 1년 이상 수도권지역에 거주하고 있는 분양가족이 있는 1년 이상의 무주택(본인, 배우자, 세대원 전원) 세대주로서 다음 각호의 1에 해당하는 저축에 가입하여 공고일 기준 월순에 따라 각 18회차 이상 납입한 자로서 당첨된 택지 분양가격의 50%에 해당하는 토지개발 채권을 매입한 자

1. 계약고 500만원 이상의 중장기 주택부금 가입자

1. 월 2만원 이상의 청약저축 가입자

1. 월 1만원 이상의 근로자재산형성저축(근로자증권투자저축 포함) 가입자

1. 월 3만원 이상의 내집마련 주택부금(근로자 주택저축 포함) 가입자

1. 월 1만원 이상의 농어가 목돈마련저축 가입자

나. 수도권지역 거주자로서 주택공급에 관한 규칙에 의한 주택청약예금에 가입하여 분양공고일 현재 1순위자로서 당첨된 택지분양가격의 50%에 해당하는 토지개발채권을 매입한자

- 주택청약예금 1순위자

- 청약예금 가입 후 24개월(1990년 4월 28일 이전 가입자는 9개월) 이상 경과한 자

- 청약부금에 가입하여 매월 약정납입일에 월납입금을 납입한 자로서 가입일(목적변경계좌는 전환일)로부터 2년이 경과되고 그 납입액이 지역별 청약예금 해당 예치금액 이상인 자

- 청약저축에 가입한 제1순위자로서 신청일까지 당 청약예금으로 전환한 자. 단, 제1순위 기간이 경과 하였어도 다음에 해당되는 자는 제2순위에 해당됨

- 1989년 7월 14일 이후 가입한 1순위자 중 거당첨자

- 신청일 현재 1세대(배우자 포함) 2주택 이상 소유자
 - 신청일 현재 전용면적 135㎡(1991년 4월 6일 이후 가입자는 85㎡) 초과 공동주택 소유자(배우자 포함)
 - 신청일 현재 전용면적 165㎡(1991년 4월 6일 이후 가입자는 105㎡) 초과 단독주택 소유자(배우자 포함) 단, 지하실, 본건물과 분리된 창고, 차고, 화장실 면적은 제외
 - 가구별 주거면적 중 가장 큰 면적이 165㎡를 초과하는 다가구용 단독주택 소유자(1991년 4월 6일 이후 가입자는 105㎡)
- 제2순위
분양공고일 현재 수도권지역에 거주하고 있는 실수요자로서 당첨된 택지분양가격의 50%에 해당하는 토지개발권을 매입할 자
- 제3순위
거주지역 제한 없이 전국의 일반실수요자로서 당첨된 택지분양가격의 50%에 해당하는 토지개발채권을 매입할 자
단, 1·2순위자 및 3순위자 중 분양을 받고자 하는 자로서 공급공고일 기준 과거 3년간 한국토지개발공사로부터 경합의 방법으로 단독택지를 공급받은 자는 동 순위 자격을 주지 않는다.

3. 주택공급

분당신도시의 전체 주택공급계획량은 총 9만 7,500호로 고층아파트가 대부분을 차지하였다. 또한 중산층 인구의 유입을 목표로 하였기 때문에 국민주택규모를 초과하는 아파트가 전체 아파트의 34.2%로 계획되었다.

아파트 공급유형은 당초 기본계획 수립시에는 임대주택, 국민주택(전용면적 85㎡ 이하), 국민주택 초과(혹은 분양주택으로 지칭되며, 85㎡ 초과) 등으로 구분



〈사진 2-6: 45〉 분당의 시범단지(서현동)

하였으나 실제로 아파트 공급을 시작하였을 때는 국민주택을 다시 국민주택 기금 지원을 받는 국민주택(전용면적 60㎡ 이하)과 민영주택 자금지원을 받는 국민주택 규모(전용면적 60~85㎡)로 세분하여 국민주택 기금지원을 받는 국민주택은 청약저축 가입자에게 공급하였다.

〈표 6-5〉 주택 유형별 공급계획

구분	계	단독주택	연립주택	소계	임대주택	공동주택		
						국민주택	국민주택 규모	국민주택 규모초과
호수(호)	97,500	3,200	6,584	87,716	15,481	14,255	27,957	30,023
비율(%)	100.0	3.3	6.7	90.0	15.9	14.6	28.7	30.8



분당신도시의 아파트 분양은 신도시에 적용할 주택공급규칙이 확정되지 않는 상태에서 시행되어 시범단지의 경우 주택상환사채는 발행되지 않았다.

분당신도시에는 1989년 11월 24일 1차로 분양 공고된 시범단지 4,030가구를 시작으로 1991년 말까지 총 4만 6,362세대의 아파트가 분양되었다. 분당신도시의 아파트 분양은 신도시에 적용할 주택공급규칙이 확정되지 않는 상태에서 시행되어 시범단지의 경우 주택상환사채는 발행되지 않았다.

1989년 12월 초 첫 분양신청 때는 정부의 적극적인 홍보와 더불어 전용면적 40.8평 이하 주택에 채권입찰제를 실시하지 않아 시가보다 상대적으로 저렴한 가격으로 공급되면서 14만명이 몰려들어 평균 48대 1의 경쟁률을 보였다.

이러한 분당아파트의 분양 열기는 이 지역에 대한 문제점들이 지적되면서 조금 저하되는 경향을 보이기도 하였다. 그러나 폭발적인 주택수요는 지속되었고 1990년 3월 5일 분양 공고된 분당시범단지 2차분 민영아파트의 2,666가구 분양에는 16만 1,284명의 청약예금 1순위자가 몰려 1차 때보다 훨씬 높은 경쟁률을 보였다.

2차 분양에서는 수요자 층이 두터운 국민주택규모(25~33평형)가 평균 73.3대 1로 경쟁률이 높았다. 이에 반해 채권입찰제가 실시된 55~79평형은 31대 1로 비교적 경쟁률이 낮았다. 이는 신청자들 대부분이 채권상환액 한도에서 청약했기 때문인 것으로 알려졌다.

분당신도시 공동주택분양은 1994년 4월까지 총 20차에 걸쳐 이루어졌으며 각 회차별 현황은 다음과 같다.

(표 6-52) 분당 공동주택 분양현황

회수	분양시기	블록명	업체명	세대수
1	'89. 11	시범단지	삼성의 4	4,030
2	'90. 3	시범단지	삼성의 4	3,739
3	6	C18	한양외 2	4,392
4	7	C12-4외 5	삼부토건외 9	5,906
5	9	C19외 6	대림외 9	6,928
6	10	B2외 6	동부의 9	7,430
7	11	B16	경향건설외 3	1,116
8	'91.6	B17-1외 2	벽산건설외 3	3,666
9	9	B22-2, 3외 7	삼성중건의 13	6,800
10	10	C12-3 외2	우방주택외 2	2,305
11	'92. 1	C8외 3	건영외 3	4,470
12	4	D1-6외 115	력키개발외 10	7,487
13	7	B22-2외 4	삼환까뒤외 4	3,354
14	8	D2-16	대한주택공사	1,156
15	10	B19-1외 4	대한주택공사외 1	4,675
16	'93. 3	E2-6외 5	보성주택외 8	3,700
17	5	F2-11외 7	건영외 8	3,392
18	9	B20-13외 10	영남건설외 6	6,448
19	12	E5-9외 1	대한주택공사	2,670
20	'94. 4	E5-16외 1	대한주택공사	1,813

제5절 공원조성

1. 중앙공원

본 중앙공원이 계획된 영장산은 이른바 풍수지리상 혈(穴)에 해당되고, 그 주변 땅이 이른바 명당 즉 살아있는 사람의 주거지(陽宅) 및 死者의 묘지(陰宅) 적정지로 보아져, 예로부터 영장산 기슭에는 토정비결의 저자이자 풍수지리의 대가인 토정 이지함 선생의 조상묘와 함께 그 후손들(한산이씨)이 몰려 살았던 곳(역말, 넘말 등)이라고 한다. 분당신도시 계획지구 는 지구주변 동측으로는 문형산, 남측으로는 불곡산, 서측으로는 국사봉 산



서측 국사봉에서 동측 불곡산에 이르는 산세의 중간에 위치한 영장산은 천연송림이 우거진 곳일 뿐만 아니라 입지상 신도시의 중앙에 위치함으로, 분당신도시 지구에 대한 골격을 짜는 기본구상단계에서부터 개발예정지역의 문화재를 보존하고 자연환경을 보호하는 중앙공원으로 개발하도록 계획 결정하였다.

줄기로 둘러싸여 있는 분지형 지세이다. 이처럼 서측 국사봉에서 동측 불곡산에 이르는 산세의 중간에 위치한 영장산은 천연송림이 우거진 곳일 뿐만 아니라 입지상 신도시의 중앙에 위치함으로, 분당신도시 지구에 대한 골격을 짜는 기본구상단계에서부터 개발예정지역의 문화재를 보존하고 자연환경을 보호하는 중앙공원으로 개발하도록 계획 결정하였다.

중앙공원은 분당신도시의 도시민 전체, 전 연령층이 이용할 수 있도록, 주변 상업용지의 성격에 부합되어 특화된 문화기능 및 도심기능을 갖는 곳이 되도록 하였다. 또한 이 지역의 자연환경과 문화환경이 보존되는 공원으로, 향토성이 물씬 풍기며 분당의 역사를 엿볼 수 있는 전통적인 장소에 목적을 두고 계획, 조성하기로 하였다.

도시 전역에서 편리하게 공원을 이용할 수 있게 하기 위하여 보행녹지는 입체로 연결하여 보행권 밖의 주민들의 편의를 위하여 주차공간도 충분히 확보토록 계획하였다. 또 공원의 성격을 기존의 묘역과 사당, 보호수, 개발시 출토된 유적, 유물 등을 이용하여 신개발지내의 전통적인 공원의 성격을 갖도록 설계하였다.

공원의 공간조성은 기존 지형 및 수림대 보전 등 자연자원을 최대한으로 활용하는 자연보전공간과 진입, 만남, 피크닉, 운동, 휴게 등의 활동을 할 수 있도록 계획하였다.

동선체계는 연결보행로를 따라 주차장 및 주요시설물의 서비스차량을 이어주는 동선개설, 그리고 능선을 따라 산책로 및 내부순환로 개설을 계획하였다.

식재 계획은 지정된 보호수목(느티나무, 향나무 등) 적극활용 및 야생수목 이식 등으로 기능미와 향토미의 조화에 역점을 두었다.

공원 시설물은 형태를 단순화하고 통일감을 부여하여 정자, 팔각정, 전통담장, 누각, 전통석교 등 향토성 있는 시설물을 배치하도록 하였다.

1994년 7월 28일자로 관리사무소앞 광장(놀이마당)과 녹지대, 불곡산으로부터 이어져 내려오는 녹지축인 제8호 근린공원과 연결되는 서남측 광장부, 베드민턴장과 주차장 및 동선계획 등 주요 부분이 변경 확정되기는 했으나, 개발계획상 1단계 지역인 시범단지의 입주에 맞추어 비교적 자연요소가 많은 지역 19만 2천㎡를 우선 개발하기로 하여, 1차 조경공사는 1990년 11월 24일 '남해개발'이 착공, 1992년 1월에 공사가 완료되었다.

22만 9천m²에 대한 2차 공사는 1991년 12월에 '신일종합건설'이 착공하여 1994년 7월 준공하였는데, 공원의 주요시설물인 누각과 교량공사는 '덕성건설'에서 1993년 11월 완공하였고, 건축에 대한 시공감리는 '삼성건축사무소'에서 1993년 2월에서 11월까지 수행하였다. 중앙공원의 주요 공간구성 및 주요목표별로 도입된 시설을 분류해 보면 다음 표와 같다.

주제설정	세부요소	도입시설
자연의 공급	생태계 보전	배후임야에 영장산 보전 및 등산로 정비
	수경관 도입	분당천 정비 및 분당지 조성
전통미의 전승, 보호	전통조경양식도입	역말꽃마당, 분당촌 놀이마당, 정자조성
	전통요소의 보호	누각, 전통교량, 중도(中島), 고인돌 정원조성
문화공간조성	휴식공간조성	황새울광장, 잔디광장 및 언덕조성
	접근성제고	천변유보도 및 천변주차장 조성
도시성 반영	교육 교양증진	천변유실수배식, 호반생태 접근시설 조성
	보도축과 녹지축연결	지상 경사로 입지 및 고가 녹지대 설치
	군락적 식재	소나무, 참나무, 자작나무숲 조성
	도시미의 증진	

2. 1994년 대한민국 환경문화상 수상

분당중앙공원은 1994년 12월 16일 문화체육부와 한국경제신문이 공동으로 주최하는 제5회 '대한민국 환경문화상'에서 조경부문이 대상으로 선정되었다. 대한민국 환경문화상은 그 자체로 뛰어난 작품성을 지닐 뿐만 아니라 주변 환경과도 훌륭한 조화를 이루는 건축, 조경, 조각, 실내장식 등의 작품에 대하여 설계(제작)자와 시행(소유)자 모두에게 상을 수여함으로써 아름다운 공간창조를 장려하고 보다 밝고 쾌적한 생활환경문화 조성의 기틀을 마련하기 위해 제정된 것이다. 분당중앙공원은 삭막한 도시에 조형의미를 가득 채웠으며, 기존의 녹지를 최대한 살려 조성되었고, 분당천을 활용한 전통연못의 재현 등은 생태계와 경관보전이 돋보인 작품으로 평가되어 각 일간지에 보도되었다.



대한민국 환경문화상은 그 자체로 뛰어난 작품성을 지닐 뿐만 아니라 주변 환경과도 훌륭한 조화를 이루는 건축, 조경, 조각, 실내장식 등의 작품에 대하여 설계(제작)자와 시행(소유)자 모두에게 상을 수여함으로써 아름다운 공간창조를 장려하고 보다 밝고 쾌적한 생활환경문화 조성의 기틀을 마련하기 위해 제정된 것이다.

제 6절 문화유적 발굴 및 보존

1. 유적지 조사

분당신도시의 개발과정에서 특히 문화유적의 보존에 대한 많은 논란과 관심으로 개발 지구지정 직후인 1989년 7월 한국토지공사의 문화재 전문 직원에 의한 자체 지표조사를 실시하여 문화유적 분포 현황을 파악하였고, 1989년 9월에는 한양대학교 박물관에 의한 종합지표조사가 실시되었다.

조사종류	조사기관	조사기간	비고
자체지표조사	한국토지공사	89. 7	『성남분당지구 문화유적지표 조사보고서』(89.8)
종합지표조사	한양대학교 박물관외	89.9~10	『성남분당지구 문화유적(지표조사보고서)』(89.10)
주변도로 및 추가편입지역 지표조사	한양대학교 박물관외	91.4~6	『분당지구 주변도로 건설지역 및 추가편입지역 문화유적(지표조사보고서)』(91.8)
발굴조사	한양대학교 박물관외	90.6~9	『분당지구 문화유적 발굴조사보고서』(91.3) 『분당지구 문화유적 종합학술 조사보고서』(91.3)
이전복원1	고려대학교 박물관	91.10~92.6	『전주이씨 태안군묘 발굴조사보고서』(92.6)
이전복원2	고려대학교 박물관	91.12~92.6	『전주이씨 서원군파 묘역 발굴조사보고서』(92.6)

구분	조사내용	수량	처리내용	비고
고고분야	고인돌	124기	116기 발굴조사	
사분분야	적석총	8기	발굴조사	
사적분야	선현묘역9개소 역원지, 봉수지	11기	3개소 경기도문화재지정	
불교유적분야	야탑사지, 위탈골사지	2개소	사지1개소 발굴조사	
고건축분야	사당, 종가, 정자, 전통가옥	4동	경기도 문화재지정 1건	
보호수분야	느티나무의 3종 9주	9주	현장보존	
역사·민속	역사, 인물, 민속, 전통, 전설 지명유래	-	기록보존	민속품수집
자연환경·생태계	지세, 토양, 동식물, 어류, 화학분석	-	기록보존	

종별	지정번호	문화재명	처리현황	비고
경기도 기념물	116호	한산이씨묘역	현장보존 경계비2기 이전복원	중앙공원내
경기도 기념물	117호	전주이씨 서원군파 묘역	이전복원	경기도 안성
경기도 기념물	118호	전주이씨 태안군파묘역	이전복원(이평수묘)	사업지구 외곽
경기도 기념물	78호	한산이씨 종가(이택구 가옥)	현장보존	정비복원

2. 지표조사

1) 자체 지표조사

분당사업지구는 고려와 조선시대의 기전(畿田)지역으로서 사대부들이 많이 거주해 온 지역으로서 주거환경이 양호하기 때문에 선사시대부터 형성된 문화유적이 다수 분포되어 있을 것으로 판단되었으며, 보존을 필요로 하는 유적이 있을 경우 개발계획에 반영하여 공원이나 녹지에 포함시키는 등 적극적인 대책 수립이 필요하므로 사업지구 내에 포함되어 있는 문화유적을 파악하기 위해 지표조사를 실시할 필요성이 대두되었다. 특히 문화재 관리국은 조선 선조 때의 문신인 이경인의 묘역이 포함된 한산이씨 묘역을 사업지구에서 제척하는 방안에 대해서 검토를 요청하였다.

한국토지공사는 문화유적에 대한 적극적인 대처를 위하여 문화재 전문 직원을 채용하여 1989년 6월 30일 분당신도시 문화재 지표조사 실시 계획을 아래와 같이 수립 시행하였다.



보존을 필요로 하는 유적이 있을 경우 개발계획에 반영하여 공원이나 녹지에 포함시키는 등 적극적인 대책 수립이 필요하므로 사업지구 내에 포함되어 있는 문화유적을 파악하기 위해 지표조사를 실시할 필요성이 대두되었다.

분당지구 문화재 자체지표조사계획

가. 건명 : 분당지구 문화재 지표조사

나. 조사목적 : 분당지구내에 산재하는 문화재를 사전 지표조사하여 개발사업의 원활화를 도모함

중요문화재에 대하여는 정밀조사하여 발굴조사대상을 선정하고 보존가치가 있는 문화재에 대해서는 원형보존가치여부 조사

지표조사된 문화재 중에서 근린공원이나 어린이 공원으로 이전복원 가능여부 파악

다. 조사자 : 문화재 전문직원(주임 최호림)외 문화재조사 경험자 4명

라. 조사기간 : 1989년 7월 1일 ~ 7월 30일(30일간)

마. 조사지역 : 분당지구내 전역

2) 학술기관에 의한 지표조사

한국토지공사가 실시한 자체 지표조사의 결과에 대하여 문화재관리국과 경기도는 사업시행자에 의한 문화재 조사결과는 공신력에 문제가 있으므로 재조사가 실시되어야 한다는 견해를 밝혔다. 이에 한국토지공사는 1989년 8월 17일 경기도(학예연구관 강대욱)와의 협의를 통해 “분당신도시의 문화재조사는 한국토지공사에서 발간한 지표조사보고서를 바탕으로 누락된 문화유적에 대하여는 관계전문가에 조사 의뢰하여 종합보고서를 발간하도록 하고 종합보고서는 경기도의 주관 하에 실시하되 조사는 한양대학교 박물관에서 실시하기로 결정”하였다.

본 조사는 분당, 일산지구 신도시 건설구역 내의 문화유적의 보존을 위한 지표조사로서 조사 대상 유적은 다음과 같다.

지표조사 대상유적	
구분	명칭
선사유적	고인돌, 선돌, 주거지, 기타
선현묘역	묘비, 인도비, 석물, 기념표석, 봉분 등 일체
전통건조물	사당, 정자, 서원, 향교, 전통가옥, 향청의 고건축 유적 및 그 유지
기념물	전적지, 종중행사지, 역원지, 봉수지, 사지, 성지, 서원지 도요지
민속자료	농경, 제례, 혼례, 출생 기타에 관한 민속자료 및 그 유지
노거수	수령 100년 이상 고목 및 희귀목(천연기념물 포함)

• 지표조사 지침

- 본 조사는 동 신도시 건설지역 내 문화유적에 대한 국가 및 경기도 문화재 지정대상 유적과 발굴, 현장보존, 이전보존, 대상문화유적의 선정과 이에 대한 도시건설계획의 기본 자료로 제공되는 바 조사보고서에 조사단의 종합의견을 다음 양식에 의거 수록하여야 한다.
- 지표조사 중 수습한 유물은 현상을 자세하게 기록하고 연혁, 역사적 또는 지리적으로 타 유적과 관련성 여부와 보존가치 여부를 판단한다.
- 중요한 유물은 사진과 도면을 수록하여 유적의 성격을 규명하여야 한다.
- 기타 본 조사와 관련된 사항을 대외에 발표하고자 할 때는 사전에 본 도와 협의하여야 한다.

위 지침에 따라 한양대학교 박물관은 한양대학교 박물관장을 단장으로 하고, 각 분야별 전문가로 구성된 지표조사단을 구성하여 경기도와 학술용역계약을 체결, 지표조사에 착수하게 되었다.

분야	조사내용	조사자
선사유적	지석묘, 입석, 주거지, 기타	김병모(한양대 박물관장)
고분	고분	김기웅(문공부 문화재전문위원)
사적지	전적지, 역원지, 성지, 서원지, 봉수지, 선현 묘역	신천식(명지대 박물관장)
전통건축	사당, 정자, 향교, 전통가옥	김동욱(경기대 교수)
민속자료	농경제례, 혼례 출생 등 민속자료와 그 유지	맹인재(민속촌 대표)
보호수	100년 이상의 노거수 천연기념물	안건용(서울대 교수)
불교유적	사지, 탑, 불상	문명대(동국대 박물관장)
도요지	토기요지, 와요지, 도요지 등	강경숙(서울산업대 교수)

지표조사는 1989년 9월 1일~30일 한달에 걸쳐 실시하였으며 이에 대한 조사내용을 정리하여 1989년 10월 20일에 종합보고서를 발간하였다.

분야	고교	고분	역사	불적	고건축	보호수
지역						
합계	지석묘124기	적석총8기	묘역6, 역원지1, 봉수지1	사지2개소	사당1동 정자1동 민가2동	보호수9주
도촌동	지석묘15기			사지2개소		
아탑동	지석묘44기	적석총8기	고성이씨묘역		민가1동	보호수2주
사송동	지석묘9기		심의진 묘, 광천군 신도비			
서현동	지석묘1기					
분당동	지석묘24기		정주한씨묘역			보호수1주
수내동	지석묘20기		전주이씨 묘역, 한산이씨 묘역, 역원지		사당1동 정자1동 민가1동	보호수4주
정자동	지석묘11기					
구미동			전주이씨 묘역, 봉수지			보호수2주

3. 발굴조사

1989년 12월에 개최된 경기도문화재위원회에서 지표조사결과 확인된 유적 중 현상보존이 필요하다고 판단된 일부를 제외하고는 모두 기록 보존의 방법을 택하기로 결정함에 따라 문화재보호법 제44조 및 동법 시행령 제30조에 의거하여 문화재관리국에 발굴허가를 득한 후 발굴조사에 착수하게 되었다.

1) 조사내용

도촌동 지식묘 A, B군, 야탑동 지식묘 A, B군, 야탑동 지식묘 C군, 야탑동 적석총, 야탑사지, 사송동 지식묘군, 분당동 지식묘 A, B군, 수내동 지식묘 A, B군, 정자동 지식묘 A, B군 등이다.

- 야탑동 지식묘 A, B군 : 당초 조사수량은 16기였으나 발굴조사 과정에서 지식묘의 상석으로 추정되는 돌들이 발견되어 실제 발굴기수는 20기로 늘어났다. A, B군 모두 지식묘의 하부구조는 전혀 존재하지 않고 상석 하부에 개간한 흔적이 있으며 그 아래층에는 고하천이 있었던 것으로 판명되었다. 출토유물은 전혀 없었다.

- 야탑동 적석총 : 적석총은 모두 8기였는데 발굴 결과 이 유적은 지표위에 막돌을 이용하여 분구형태로 쌓고 조잡하게 석곽을 만든 적석총으로 밝혀졌다. 그러나 석곽 속에서 출토된 유물이 전혀 없고 적석유구 또한 많이 교란된 상태이기 때문에 시대와 성격을 파악하기 힘들다.

분구의 규모는 직경 400~500cm 정도이며 높이는 100cm 내외이다. 유구의 축조방법이나 분포상태 등을 고려할 때 이들 적석총들은 인위적으로 축조한 것이 확실하다. 분구 주변에서 다량 출토된 회청색, 회흑색 경질토기편은 색조, 소성도, 태도가 석총동 백제고분에서 출토된 백제토기와 유사하다. 따라서 고구려 적석총의 축조연대와 유물로 미루어 볼 때 4세기를 중심으로 하는 삼국시대의 적석총으로 추정된다.



당초 조사수량은 16기였으나 발굴조사 과정에서 지식묘의 상석으로 추정되는 돌들이 발견되어 실제 발굴기수는 20기로 늘어났다.

2) 조사결과

1991년 2월 1일 경기도에서 분당신도시 건설지역내 문화유적발굴조사에 대한 약보고서를 한국토지공사에 보내왔으며, 발굴 조사된 지석묘 중 형태가 양호한 10기는 1991년 3월 발굴주관기관인 한양대학교 박물관에 의하여 중앙공원으로 이전 복원되었다.

4. 문화재 지정 및 현상변경

1) 문화재 지정

1989년 12월 21일 '경기도 문화재위원회'가 경기도청에서 개최되어 경기도 문화재 지정을 심의하였는데 수내동 한산이씨 묘역의 경우는 이의 없이 지방문화재(기념물)로 지정하도록 하였다. 또한 정자동 전주이씨 서원군파 묘역은 묘역 석물의 조각기법이 우수하므로 보존가치가 있고 피장자가 병자호란 때의 공신인 점을 감안하여 지방문화재(기념물)로 지정하도록 하고, 정자동의 전주이씨 대안군파 묘역 역시 지방문화재(기념물)로 지정키로 하였다.

2) 지정고시

경기도 문화재위원회의 결과에 따라 1990년 12월 29일 경기도 고시 제 407호에서 문화재 보호법 제55조와 경기도 문화재보호조례 제12조 제2항의 규정에 따라 분당신도시에 포함된 4개의 유적이 문화재로 지정 고시되었다.

〈표 6-60〉 문화재 지정 총괄

종별	문화재		소재지	토지소유지	문화재소유자 및 관리자
	지정번호	명칭			
기념물	116호	수내동 한산이씨묘역	수내동 산1-2	한산이씨 종친회	한산이씨 종친회
기념물	117호	정자동 전주이씨 서원군파 묘역	정자동 28-2	전주이씨 서원군파 종친회	전주이씨 서원군파 종친회
기념물	118호	정자동 전주이씨 태안군파 묘역	정자동 산11-1	정자동 태안군파 종친회	전주이씨 태안군파 종친회
문화재 자료	78호	한산이씨 종가 (이택구 가옥)	수내동 84	이택구	이택구

3) 보호구역 지정

1990년 4월 9일에 개최된 경기도 문화재위원회에서는 경기도 지정문화재에 대한 보호구역지정을 의결하고 4월 26일 경기도 고시 제152호로 경기도 문화재보호조례 제13조의 규정에 따라 수내동 한산이씨 묘역 외 6건에 대하여 문화재 보호구역을 지정하고 5월 4일자로 한국토지공사에 공식 통보하여 왔는데 그 지정현황은 다음과 같다.

〈표 6-61〉 보호구역 지정 현황

종별	지정번호	문화재명	보호구역(㎡)	비고
기념물	116호	수내동 한산이씨 묘역	11,641	현장보존(경계비 2기 이전복원)
기념물	117호	정자동 전주이씨 서원군파 묘역	3,308	이전복원
기념물	118호	정자동 전주이씨 태안군파 묘역	2,584	이전복원(이경인묘 현장복원)
문화재 자료	78호	한산이씨 종가 (이택구 가옥)	1,480	현장보존

제7절 사업준공



사업이 완료되면 사업시행자는 관계법령에 따라 사업준공 검사서를 받거나 사업준공 보고를 하여야 한다. 사업준공 후 지적정리 및 환지촉탁등기를 이행할 수 있으며 공부정리를 완료한 후에 배수인에게 소유권 이전등기를 하여야 한다. 또한 지방자치단체에 무상 귀속될 공공시설 등 시설물 이관은 사업준공일 30일 이내에 지방자치단체에 인계 인수하여야 한다. 사업준공과 관련한 제반업무는 다음과 같다.

공사준공 / 확정측량 / 사업준공 / 시설물 이관 / 지적정리(지적소관청)
/ 환지촉탁등기 / 소유권이전

분당1,2,3단계 사업준공은 단계별 확정측량을 거쳐 관할 인·허가기관인 성남시의 최종 인허가 변경 협의절차를 마쳤다. 그 다음으로 건설교통부의 최종 개발계획 변경승인 절차를 거침으로써 단계별 해당 사업지구의 준공이 마무리되었다. 이에 따른 행정절차로 사업시행자는 건설교통부에 사업준공에 따른 서면보고서를 제출하고 관보 고시로 종결되었다.

분당의 초기사업추진에 따라 분당 1단계 시범단지의 경우 1993년 6월 30일자로 사업준공을 할 수 있었으며 분당 2, 3단계의 경우 1995년 6월 30일자로 사업준공을 하였고 분당 4, 5, 6단계는 1995년 12월 31일 사업준공하였다. 마지막으로 분당 7단계의 경우 1996년 12월 31일 사업준공 예정으로 1996년 4월 현재 준공 준비업무에 임하였다.

1. 지적 및 공부정리

사업준공 후 지적정리 및 환지등기촉탁업무는 지적업무성격상 많은 대상토지에 대한 검토 및 확인절차를 거쳐야 하는 어려운 작업이다. 따라서 지적정리를 위한 사전준비계획에 따라 업무의 효율을 높일 수 있었다. 분당 1단계 시범단지의 경우 총 221필지 86만 2,972㎡, 2단계의 경우 1,310필지 506만 9,801㎡, 3단계의 경우 2,386필지 572만 9,077㎡가 지적정리

대상이었으며 업무절차는 다음과 같다.

- 1993. 6. 30 : 1단계 사업준공
- 1995. 6. 30 : 2, 3단계 최종실시계획 변경승인
- 1995. 6. 30 : 2, 3단계 사업준공승인
- 1995. 7. 7 : 2, 3단계 최종실시계획 관보고시(건설교통부 고시 제 1995-238호)
- 1995. 7. 27 : 2, 3단계 사업준공 승인 관보고시(건설교통부 공고 제 1995-208호)
- 1995. 8. 3 : 2, 3단계 지적정리완료(분당구)
- 1995. 8. 16 : 2, 3단계 지적정리완료(수정구)
- 1995. 8. 28 : 2, 3단계 환지등기 신청접수(일반지)
- 1995. 9. : 2, 3단계 환지등기신청(국공유지 무상분)
- 1995. 9. 20 : 2, 3단계 환지등기완료(일반지)
- 1995. 9. : 2, 3단계 환지등기 완료(국공유지 무상분)

2. 공공시설물 인수인계

공공시설물 인수인계란 도시계획법 제2조에 정한 시설로 실시계획 승인 등에 의거 지방자치단체에 무상 귀속되는 시설인 공공시설을 지방자치단체와 사업시행자 간의 재산권 및 관리권에 대해 일정시점을 기준으로 인수인계하는 것을 말한다. 공공시설물 귀속 및 이관에 대하여 도시계획법, 택지개발촉진법에서 규정하고 있다.

공공시설물 종류

근거법령	공공시설물 종류
도시계획법제2조	도로, 광장, 철도, 하천, 운하, 공항, 항만, 녹지, 운동장, 공공공지(公共空地), 수도하수도, 공동구, 방풍설비, 방수설비, 방화설비, 사방설비, 방조설비, 유수지설비, 행정청이 설치한 주차장, 공동묘지, 화장장, 저수지



공공시설물 인수인계란 도시계획법 제2조에 정한 시설로 실시계획 승인 등에 의거 지방자치단체에 무상 귀속되는 시설인 공공시설을 지방자치단체와 사업시행자 간의 재산권 및 관리권에 대해 일정시점을 기준으로 인수인계하는 것을 말한다.

• 공공시설물 귀속 및 양도

시행자가 택지개발사업의 시행으로 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설물에 대체되는 시설을 설치할 경우 그 귀속에 관하여는 도시계획법 83조의 규정을 준용하며 이 경우 ‘행정청인 시행자’는 택지개발촉진법의 시행자로 본다. 단, 관리청의 불분명한 재산 중 도로, 하천, 구거에 대하여는 건설교통부장관을, 그 이외의 재산에 대하여는 재무부장관을 관리청으로 본다.

1) 공공시설물 인수인계 추진경위

한국토지개발공사의 공공시설물 이관요청에 대해 성남시는 실시계획상 승인받은대로 단계별 인수인계방침을 견지하여 한국토지공사는 1992년 12월 2일 분당택지공사 1단계의 공공시설물과 분당주변도로 3개 노선(세곡~판교, 판교~분당, 시흥~여수)에 대해 재이관을 요청하였다. 이에 따라 성남시와 한국토지공사 합동으로 이관대상 공공시설물에 대한 합동점검반을 편성하여 인수인계 대상 공공시설물 별로 1993년 1월 19일~1월 21일 합동점검을 실시하였다.

단계별 인계인수방침에 따라 분당 택지조성공사의 2단계, 3단계, 4단계 공공시설물의 인수인계를 위한 합동점검이 1994년 5월 10일~10월 31일 3차례에 걸쳐 시행되었는데 합동점검 결과 지적된 주요사항을 보면 다음 표와 같다.

〈표 6-62〉 분당 택지조성공사 단계별 인수인계 합동 점검내용			
구분	점검기간	점검분야	합동점검결과 지적사항
분당택지조성공사 단계별 인수인계 요청에 따른 합동점검	1차 점검 (94.5.10~94.6.30)	도로	도로가각부 L형 측구침하 도로가각부 보도블록침하 도로가각부 우수받이 추가설치
	2차 점검 (94.7.18~94.9.13)	상수도	상수도 어음관 미설치 상수도 철개파손
		하수도	하수관 오접 높이조절용 맨홀파손 하수관로 일부구간하자
3차 점검 (94.10.5~94.10.31)	소방설비	스핀들 헤드 불량 및 캡 탈락 표지판 설치 소화전 설치위치불량	

한국토지공사는 성남시와 합동점검 실시 이전에 이관대상 공공시설물의 원활한 인수인계를 위해 1994년 3월 2일~11월 30일 한국토지공사 직원 및 해당공구 도급사 직원으로 구성된 합동점검을 4차례에 걸쳐 실시하였다. 공사하자, 관리하자 및 건축물 시공에 따른 시설물 파손 등 하자에 대하여 공사하자의 경우 해당 도급사에게 보수를 지시하여 보수토록 하고 관리하자는 즉시 보수공사를 실시하였다.

① 공공시설의 인수인계 시점

- 일반공공시설
- 준공전 주민입주시는 공용개시 시점으로, 기타의 경우는 사업준공일 (가로등은 수전개시일)
- 관리조직을 필요로 하는 공공시설
- 공공시설물의 공사준공일

② 공공시설의 인수인계 방법

- 일반공공시설

공용개시일 또는 사업준공일 30일 이내 지방자치단체와 사업시행자가 합동으로 합동점검 후 하자 지적사항에 대해 사업시행자 책임 하에 보수 완료하고 인수자는 이를 확인하였다.

- 관리조직을 필요로 하는 공공시설

공사준공일 3개월 이전 인수인계에 따른 문서협의를 하고 지방자치단체는 관리인을 선임하여 공사준공일까지 합동근무 및 점검실시하고 하자 발생시 사업시행자 책임하에 보수하였다.

2) 공공시설물 인수인계 실적내역

분당신도시의 공공시설물은 한국토지공사의 단계별 공공시설물의 인수요청에 따라 공공시설물 분야별 합동점검반을 구성하고 합동점검반의 점검 결과에 따라 보수, 보완 후 성남시에 동 시설물을 인수인계하였는데 분당신도시 공공시설물 인수인계 내역은 다음과 같다.

〈표 6-63〉		공공시설물 인수인계 총괄		
지구명	공공시설물	공공시설공사비	인계대상	인계실적
분 당	도로	1조 6,071억원	191.4km	186km
	공원		94개소	93개소
	녹지		26만 7천 m ²	26만 7천 m ²
	공공공지		92만 2천 m ²	75만 9천 m ²
	상수도		182km	182km
	하수도		400km	400km
	공동구		14.7km	14.7km
분 당	교량	1조 6,071억원	66개소	65개소
	가로등		9,042개	9,042개
	지하보도		26개소	26개소
	지하차도		10개소	8개소
	고가차도		5개소	4개소
	보도육교		9개소	9개소
	배수지		5개소	5개소
	하천		21.2km	19.8km
	소방시설물		575개소	575개소
	지하주차장		6개소	2개소
	주변도로		43.5km	39.2km

☞ 집필 박丙鍊 한국정신문화연구원 교수

제8절 주택설계 전시



최근 들어와 국제적으로도 신도시개발이 별로 이루어지지 않아 분당신도시에 대한 관심은 국내외를 막론하고 전문가들 간에 지대하였다. 또한 이러한 관심 속에서 건설되는 신도시의 모습은 선진국으로 발돋움하려는 우리나라의 문화기술수준을 종합적으로 가늠할 수 있는 좋은 기회가 되었다.

분당신도시 개발은 처음부터 정부의 주택 대량공급정책의 일환으로 시작된 것이긴 하나, 인구 40만의 대규모 신도시로서 건축 및 도시계획 분야에서의 개발의 의의는 매우 크다. 특히 최근 들어와 국제적으로도 신도시개발이 별로 이루어지지 않아 분당신도시에 대한 관심은 국내외를 막론하고 전문가들 간에 지대하였다. 또한 이러한 관심 속에서 건설되는 신도시의 모습은 선진국으로 발돋움하려는 우리나라의 문화기술수준을 종합적으로 가늠할 수 있는 좋은 기회가 되었다. 그러나 이러한 기회와 잠재력에도 불구하고 실제로 진행되어온 개발의 양상은 주거환경에 대한 질적 향상보다는 양적 성장, 즉 물량공급에만 급급해온 주택정책의 편향성과 이에 익숙해진 일반 국민의 주택에 대한 보편적 인식, 그리고 건축가들의 건축에 대한 관심도와도 무관하지 않다.

이러한 상황인식 아래서 분당신도시 개발의 의의와 개념성을 살리고, 후세에 부끄럽지 않은 문화유산으로 물려줄 수 있도록 하기 위하여, 도시환경의 질을 높여려는 일련의 계획들이 추진되었다. 이들 계획은 신도시의 설계자인 국토개발연구원이 제안하였고, 도시개발사업의 주체인 한국토지개발공사가 적극 수용함으로써 실현되게 되었다. 첫 번째 계획은 시범단지 형상설계였는데, 주택전람회는 시범단지 형상설계에 이어 주거에 관한 두 번째의 큰 행사라 할 수 있다.



〈사진 2-6:46〉 하늘로 치솟는 고층아파트(정자동)

주택전람회는 우리에게 생소하지만 일본이나 독일에서는 이미 개최한 바 있다. 다만 우리의 경우에는 개최의 배경이 다르고, 처해있는 여건이 다르다는데 이 행사의 새로운 의미를 찾을 수 있다. 특히, 21세기를 눈앞에 둔 시점에서 분당이라는 거대한 주택의 집단을 건설하면서, 최근 우리 주거문화 변화의 발자취를 되돌아 볼 때, 어쩌면 그 의의는 더욱 증차할 수 있다. 지난 30년간 경제지상주의와 함께 만연된 배금사

조 속에서 주택이 부 축적의 도구가 되어버린 상태에서, 급격한 도시화, 인구의 대도시 집중 결과로 도입된 현재의 공동주택의 모습은 어쩌면 시대적 산물로서 치부해 버릴 수도 있을 것이다. 그러나 급진적인 시대의 변화 속에 핵가족화의 지속적인 진전은 전통적인 마을은 물론, 가족의 개념까지도 허물어가고 있다. 고령화시대의 도래와 독신자 세대의 증가, 여권의 신장과 사회참여, 국제화의 정보화 등 변화하는 여건은 우리의 생활과 주거의 모습을 송두리째 바꿔 놓고 있다.

이러한 여건변화에 대응한 우리의 주택 모습은 과연 앞으로 어떻게 바뀌어져 나가야 하는가? 이러한 질문에 대한 해답을 구하기 위해 시작된 주택전람회는 우리 주거문화의 급격한 변화 속에서, 현시대의 과도기적인 양상을 탈피하고, 2000년대에 바람직한 주거문화를 정착시키기 위한 시도로서 타의 모범이 될 수 있는 우리 주택의 이상형을 제시함을 목적으로 하고 있다. 이는 가치관의 변화와 더불어 전통적 주거문화가 상실되면서 대체되어 온 획일적이고 몰개성적인 공동주택 중심의 주거환경으로부터의 탈출과 새로운 시대에 다양하고, 풍요한 삶을 추구할 수 있는 새로운 주거문화의 비전을 제시함을 의미한다.

주택전람회가 갖는 또 하나의 중요한 의미는 이러한 행사가 공공부문과 민간부문, 도시계획가와 건축가, 그리고 도시개발 주체가 함께 만들어 내는 첫 번째 작품이라는 점이다. 그간 수많은 신도시와 신시가지가 개발되어 왔으나 아직 한번도 계획가와 건축가, 개발자 간에 진정한 의미의 커뮤니케이션이 이루어진 적은 없다. 건축과 도시계획이 분리되고 전문화된 이래, 계획가는 건축가의 좁은 시야를 탓하고, 건축가는 계획가의 몰이해를 비난해 왔으며, 개발자는 그들대로 단기적인 이익에만 집착해온 것이 현실이었다. 그 결과는 우리의 비개성적이며 무질서한 도시환경에 참담하게 반영되어 있다. 도시계획은 건축의 창작의지와 개성을 존중하며, 건축은 공동의 선을 기본적 가치로 받아들여야 한다. 또한 개발에 의한 경제적 이익은 환경창조에 발전적으로 기여할 때만이 정당화 될 수 있다. 더 나은 환경, 새로운 도시창조는 결국 참여하는 모두의 책임이며, 각기 다른 영역으로부터 어떻게 협조하고, 이해의 상층에 있어 어떻게 조화를 이루는가에 성패가 달려있기 때문이다.

주택전람회의 추진은 건축가의 선정에서부터 시작되었다. 건축가의 선



가치관의 변화와 더불어 전통적 주거문화가 상실되면서 대체되어 온 획일적이고 몰개성적인 공동주택 중심의 주거환경으로부터의 탈출과 새로운 시대에 다양하고, 풍요한 삶을 추구할 수 있는 새로운 주거문화의 비전을 제시함을 의미한다.

정에는 여러 가지 방법이 우선 선입하고 그들에 의해 추천토록 하였다. 선정위원은 100명 내외로 구성하되 건축3단계 임원, 건축잡지사 편집장이 추천하는 건축비평가(각 3-4인), 서울소재 대학 건축학과 교수(각 대학1인), 청년건축인협회 및 여성건축가협회, 일반건축사(40세 이상 무작위 추출)들로 구성하였다. 이들에게 설문지를 돌려서 현시점에서의 우리나라 대표적인 건축가 15인을 선정케 하고, 그밖에 원로건축가, 청년건축가, 주택전문건축가, 여성건축가 등을 3~4인씩 추천토록 하였다. 그 결과로 20인의 건축가가 선정되었으며, 원정수, 지순씨 부부가 단일인을 작성하겠다는 양보에 따라 한사람이 추가로 선입되어 총 21인의 참가자가 결정되었다. 건축가가 이념을 같이하는 동인그룹이거나 같은 연령계층도 아닌, 다양한 그룹으로부터 인기투표와 같은 형식에 의해 선정된 만큼, 계획상의 이념이나 공통된 양식과 표현기법은 처음부터 깊게 논의 되지 않았다. 그 보다는 각자가 생각하는 가까운 미래를 위한 바람직한 주택의 가능성과 표현의 다양성이 요구되었다. 주택전람회의 성격이 건축가들이 실제 상황에서 하시 부담으로 느껴온 비건축적 제약의 굴레를 최소화 하고, 창작의지에 따라 이상적으로, 또한 자유롭게 설계함으로써 미래의 비전을 제시하는 실험적 의미를 갖고 있으므로, 처음부터 특정 건축주에 의한 상황설정은 배제되었으며, 그 대신 미래의 보편적인 증산층을 수요계층으로 가정하였다. 미래를 지향한다고 해서 공상적이거나 실사회와 거리가 먼 눈요기 작품의 전시를 말하는 것은 아니다. 어디까지나 계획대로 이어지는 것을 전제로 하였고, 또 주택시장에서의 공개적인 분양을 조건으로 하였다.

주택전람회의 대상 토지는 개발계획상 연립주택부지로 지정되어 있는 일단의 토지 중 비교적 환경여건이 양호한 곳을 선정하여, 일반분양을 유보한 후, 도시설계를 통해 특별사업구역으로 지정함으로써 확보하였다. 마스터플랜의 작성에서는 필지의 분할과 배치가 가장 중요한 과제였는데, 단지 내부에 다양한 폭의 보/차 겸용도로를 만들고, 도로양편으로 20개의 단독주택과 같은 개수의 공동주택을 위한 필지를 분할 배치하였다. 각 필지의 접근은 한 단지로서 동질성 확보를 위하여 내부도로로부터 이루어지도록 하였다. 전시에 목적이 있는 만큼 건물의 용적률은 최대 90%로 제한하였고, 담장은 가능한 한 설치하지 않도록 권장하였다.

제9절 수도권 신도시 건설의 평가



주택신도시의 개발은 긍정적 측면과 부정적 측면의 양면성을 동시에 보여 준다. 긍정적인 면에서 첫째로, 주택도시의 개발에 의해 주택가격, 특히 아파트 가격은 상당히 진정되었다. 천정부지로 솟아오르는 서울 강남의 아파트 값은 중대형 아파트 값의 하락을 필두로 서서히 진정되었으며, 이러한 하락의 리듬은 소형 주택으로 전파되었다. 서울의 강남을 대체할 만한 아파트를 대량공급하여 주택 값을 안정시키려는 정부의 의지와 현재의 집값으로 평형도 넓히고 실제로 돌아오는 이득도 있다고 판단한 수요자의 의지가 일치한 결과이다. 둘째로, 주택공급량을 늘려 주택보급률을 높이는 데 일조했다. 새로운 집을 많이 지어서 집 없는 사람에게 집을 제공하여 주택보급을 확대하고, 아울러 주택·건설 경기를 활성화시킴으로써 경제력 부양을 도모한다는 정책논리는 타당한 측면이 있다. 주택 2백만 호 건설의 절반 이상이 수도권에 집중됨으로써 이 지역 주택부족을 개선하는 작업이 진행되었다.

그러나 주택도시 건설의 부정적 측면 또한 간과할 수 없는 내용이다. 첫째로, 분당 등 신도시의 건설은 결과적으로 수도권 인구 유입을 초래했다. 중대형 아파트를 중점적으로 짓고 서울의 강남과 같은 생활 및 교육환경을 제공하겠다는 약속을 믿고 서울의 강남인구가 분당 주택도시에 몰렸다. 인구가 빠져 나온 강남의 주거지에는 강북 내지 서울 이외지역으로부터의 유입 인구가 메워지게 마련이다. 이러한 주택순환과정(filtering)은 수도권 이외 지역에 여지없이 적용되어, 사람들이 빠져나간 서울·인천·경기의 수도권 주택으로 수도권 이외 지역의 인구가 유입되었음은 부인할 수 없는 현실이다. 둘째로, 분당 신도시의 건설은 서울 주변지역에 졸속적으로 진행되는 신도시 건설의 선례를 만들었다. 어떠한 형태의 도시이전 간에 도시건설에는 상당한 계획기간이 소요되고, 상하수도·전기·도로 등의 도시하부구조가 장기간에 걸쳐 조성되어야 함은 지극히 당연한 원론에 속한다. 이제까지 서울 시내의 영동·잠실, 고덕, 목동, 상계지역 등에 대규모의 '도시내 주택단지'를 만든 바 있다. 그러나 분당 신도시의 출현으로 인해 수도권에는 우후죽순적으로 '주거용'의 주택도시가 빠른 속도로 만들어졌다.



주택신도시의 개발은 긍정적 측면과 부정적 측면의 양면성을 동시에 보여 준다. 긍정적인 면에서 첫째로, 주택도시의 개발에 의해 주택가격, 특히 아파트 가격은 상당히 진정되었다.

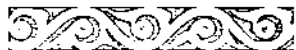
수도권 개발의 전체적인 맥락에서 신도시 건설의 의미를 찾는다면 크게 두 가지 특징을 지닌다. 하나는 신도시 건설은 수도권 도시개발의 흐름을 확대정책으로 전환시키는 분기점을 이루었다. 즉 분당 신도시의 건설을 계기로 수도권 지역정책은 수용의 차원을 넘어 적극적으로 도시를 개발하는 확대정책으로 정책의 기조가 변환되었다고 평가된다. 다른 하나는 신도시 건설은 집단적 교외화의 특성을 보여 준다. 중심도시로부터 주변지역으로의 교외화는 개인적 차원에서 점진적으로 진행되는 것이 일반적이다. 그러나 수도권의 주택신도시의 경우 공기관의 주도하에 수십만 명의 대규모 인구집단을 단기간에 중심도시 주변지역으로 끌어내는 ‘비상한’ 방법이 선택되고 있다. 주택신도시는 애당초 서울의 거주기능을 분담하기 위해 계획되었고, 독자적인 행정체제(municipality)를 갖추고 있다고 보기 어려우며, 독립된 도시기능을 수행할 수 있는 하부구조가 마련되어 있지 않기 때문에, 수도권 주택신도시를 서울의 대규모 거주교외지역(residential suburbs)에 다름 아닌 지역으로 이해된다.

✎ 집필 權幸玩 한국정신문화연구원 한국학대학원 박사과정



제5장 성남 판교지구 개발 계획

제1절 판교지구 개발 배경과 의의



1. 판교지구 개발의 의의



〈그림 6-1〉 판교지구 위성 사진



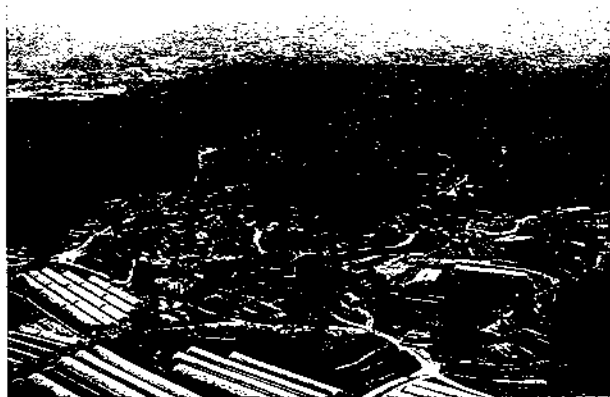
우리나라 최초의 신도시는 1794년 1월에 착공에 들어가 1796년 9월에 완공된 화성(華城)이다. 정조에 의한 화성 신도시 건설 이후 우리나라는 많은 변화와 역사적인 변혁 속에서 기술과 산업의 발달을 바탕으로 도시의 발전을 이루어 오늘에 이르고 있다.

우리나라 최초의 신도시는 1794년 1월에 착공에 들어가 1796년 9월에 완공된 화성(華城)이다. 정조에 의한 화성 신도시 건설 이후 우리나라는 많은 변화와 역사적인 변혁 속에서 기술과 산업의 발달을 바탕으로 도시의 발전을 이루어 오늘에 이르고 있다. 그리고 산업발전의 속도가 빠른 만큼 인구의 급격한 증가와 이에 따른 각종 사회 문제들이 도처에 나타나게 되었다. 이런 문제점 중 하나는 각자가 살아갈 가장 기본적인 터전인 집이 모자란다는 데 있었다.

이런 문제를 일거에 해결하기 위해 1980년대 말, 정부는 주택 200만 호 건설 계획을 세우고 일산, 안산, 중동, 평촌, 분당 등 5개 지역에 신도시 건설을 계획하였다. 그리고 이를 실천에 옮겨 1990년대 초반부터는 실지로 이 신도시들에 조성된 아파트에 입주자가 시작되었다.



〈사진 2-6: 47〉 판교 개발 예정지역 판교동 (2001.3)



〈사진 2-6: 48〉 판교 개발 예정지역 백현동 (2001.3)

이러한 20세기의 신도시 건설은 급속한 주택보급률의 달성이라는 목적에는 근접하였지만 급속한 도시발전이 따른 또 다른 부작용과 부정적인 결과를 낳게 되었다. 이러한 신도시에 대한 부정적 결과들은 당분간 신도시 개발자체를 지양하게 하였다.

그러나 수도권에서의 주택 수요는 지속적으로 증가하였고, 이런 지속적인 주택 수요를 충족하기 위해 결국 준농림지역의 건축제한 완화 등 극단적 제도완화가 이어졌으며, 그 결과 지역 난개발이라고 하는 또 다른 사회문제가 대두되기에 이르렀다. 그리고 이런 문제를 해결하기 위해 또 다른 신도시의 개발을 필요로 하게 되었다. 이것이 성남 판교 백지개발지구(이하 판교지구라 약함) 조성이 시작된 배경이다. 결국 판교지구 개발은 남단녹지로 묶인 채 개발이 억제되다가 남단녹지 해제 따라 급속한 개발계획에 의한, 파생적인 부작용의 양산이라는 악순환의 고리를 끊기 위한 노력으로 계획되어 진행되고

있는 것이다.

판교지구 개발의 가장 주안점이 된 것들은 앞서 개발된 분당을 위시한 1980년 후반 1990년대 초반의 신도시 개발 과정에서 얻어진 교훈에서 비롯된 것들이 많다. 그리고 개발의 방향성 설정 뿐 아니라 새로운 신도시 건설 패러다임의 제시 등 일종의 신도시 개발의 철학적 기반 조성에 있어 과거 개발 과정에 대한 역사적 검증은 매우 중요하면서 매우 유용한 밑거름이 되었던 것이다.

여기서 다루고자 하는 판교지구 개발 과정도 향후 어떠한 형태로든 지속될 거대 신도시의 조성에 있어서 타산지석이 될 것이라 확신한다.

판교지구는 현재 많은 우여곡절을 거쳐 개발계획 승인을 얻은 단계이다. 물론 여기까지 오는 과정에서도 많은 사람들이 의견을 모으고 지식을 더하고 협의와 조정을 거쳐 왔지만 앞으로 실질적인 설계와 또 그에 대한 논의가 진행되어야 할 것이고, 본격적인 공사와 그 공사 완료 후 본격적인 자족도시로서 성장하기까지 많은 시간과 자본이 소용될 것이다. 그러므로 어떤 의미에서 판교지구 개발은 이제 막 본격적인 궤도에 올라 시작된 것이라고도 할 수 있다.

여기서는 2003년 말, 개발계획 승인이 이루어지게 된 시점까지 판교지구 개발의 역사를 다루고자 하며, 그 시작을 근본적으로는 성남이라는 도시의 성립된 배경부터 시작하여야겠지만 이에 대한 내용은 다른 장에서 다루어진 사항이므로 판교지구 개발이 더디게 된 원초적인 발단이 되었던 5·4 조치에서부터 판교지구 개발의 사적인 검토를 시작하고자 한다.

2. 판교지구 개발 배경

분당과 일산의 경우 수도권 신도시건설의 배경은 1980년대 말부터 수도권에 주택공급 부족으로 인하여 발생한 주택대란과 주택가격의 폭등, 부동산 투기에 기인한다.

당시 정부는 수도권에서 이러한 문제를 해결하기 위하여 수도권 일대에 주택 200만 호 건설계획을 발표함으로써 국민들의 주거생활 안정 및 주택 시장 가격안정, 서울의 과밀해소 등을 꾀하였다.



판교지구 개발은 남단녹지로 묶인 채 개발이 억제되다가 남단녹지 해제 따라 급속한 개발 계획에 의한, 파생적인 부작용의 양산이라는 악순환의 고리를 끊기 위한 노력으로 계획되어 진행되고 있는 것이다.



〈사진 2-6 : 49〉 판교입구 오른
쪽에 있었던 최의원(1983년)

당시의 주택 200만 호 건설계획은 만성적인 주택공급 부족현상을 해소하고 주택가격 안정기반을 구축하여 국민들의 주거생활을 안정시키기 위해, 5개년(1988~1992)간 200만 호의 주택을 건설하는 계획이다. 또한, GNP 대비 주택투자율을 6.5%(1980~1987 : 연평균 4.6%)로 제고하고, 연평균 건설물량도 40만호 수준(1980~1987 : 연평균 22만호)으로 확대하는 기회를 제공하였다.

(단위 : 천호)

구분	계	1988	1989	1990	1991	1992
계	2,000 (100)	340	360	400	430	470
국민주택	850 (42.5)	130	150	170	190	210
민영주택	480 (24.0)	85	90	95	100	110
민간주택	370 (33.5)	125	120	135	140	150

출전 : 한국토지공사, 분당신도시개발사, 1997

하지만 짧은 기간 내의 신도시 건설로 인하여 생겨난 여러 문제들이 사회적 문제로 대두되면서, 신도시개발에 대한 사회적 여론은 찬성론과 반대론으로 극명하게 나타나게 된다. 특히 5개 신도시 건설 이후 신도시 건설에 비판적인 여론이 사회 전반에 팽배하여짐에 따라 신도시건설에 대한 논의 자체가 금기시 되는 상황에까지 이르게 된다.

신도시 찬성론

- 수도권 주택수요는 계속 증가하고 있으며 주택가격 및 임대료를 안정시키기 위해서는 신도시건설을 통한 주택공급이 필요하다.
- 수도권 신규주택건설에 필요한 택지 소요량과 택지개발방식에 근거하여 신도시의 개발은 필요하다.

- 서울 및 기존수도권 도시의 도시계획구역 내 개발 가능 지는 불충분하기 때문에 개발의 가능성은 신도시 형태를 취하는 것이 좋다.
- 세계화에 능동적으로 대처하고 고급 중추기능을 강화하여 국가 경쟁력을 높이기 위해서는 신도시 개발이 필요하다.
- 최근 사회적 물의를 일으킨 수도권 난개발을 방지하고 '선계획 후개발'의 토지이용계획 차원에서 신도시 개발이 타당하다.
- 5개 신도시 이후 입주민들의 주거 만족도는 매우 높게 나타났으며 향후 신도시개발은 통해 교외지역 전원주거욕구를 충족시킬 수 있다.

신도시 반대론

- 수도권의 신도시건설은 국토의 불균형을 가속화시키며, 균형전을 저해하고 지방의 상대적 낙후문제를 치유하기 힘들다.
- 현재도 수도권 인구는 전체인구의 45%를 상회하는 상황에서 수도권에 신도시를 건설함은 인구 및 산업의 수도권 집중을 가속화 할 우려가 있다.
- 통일에 대비하여 서울 주변에 신도시를 건설하기보다는 수도권 이외의 지역 혹은 특정지역에 건설함이 바람직하다.
- 지난 5개 신도시에 대한 일반인들의 부정적 견해, 신도시 건설과정에서 빚어진 문제점을 들어 국민적 합의를 끌어내기에는 문제가 많다.
- 수도권 주택수요를 충족시키기 위해서는 신도시개발 방식 이외에도 기존도시의 재개발, 계획적 중소 주거단지개발, 기성시가지 활용, 수도권 지역에 산재한 자연마을 및 소도읍 확장개발 등이 동원 될 수 있다.

개발의 압력은 결국 신도시 건설 중단으로 인하여 부족해진 주택의 공급을 위하여 준농림지의 규제를 완화하거나, 미니신도시건설을 추진하여 신도시에 버금가는 많은 물량의 주택을 공급하게 하였다.

준농림지역은 농업진흥지역 외의 농지 및 준보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림보전을 위하여 이용하되, 개발용으로 이용할 수 있는 지역을 말한다. 준농림지역은 농업진흥지역이 아닌 농지 및 준보전임지와 도시계획구역이 아닌 취락마을이 대부분으로서 전국토의 27.1%를 차지하고 있고, 이런 지역에서는 부분적으로 개발을 허용하여 소위 난개발이 이루어지게 되었다.



개발의 압력은 결국 신도시 건설 중단으로 인하여 부족해진 주택의 공급을 위하여 준농림지의 규제를 완화하거나, 미니신도시건설을 추진하여 신도시에 버금가는 많은 물량의 주택을 공급하게 하였다.

〈표 6-65〉 준농림지역 내에서 허용범위의 변천

구분	금지행위	허용범위
대통령령 제14034호 (93. 12. 28)	<ul style="list-style-type: none"> • 특정대기유해물질 배출시설 • 특정수질유해물질 배출시설 • 3만㎡이상인 토지형상변경행위 • 부지면적 3만㎡이상인 시설·건축물·공작물의 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 금지행위 이외의 모든 행위 • 특정 환경배출시설규모가 아니면 숙박업소, 위락시설 등이 가능하며 용적률 400%가 허용 되었으므로 부지면적 9090평 한도내에서 약 700세대의 APT 건립이 가능 • 농지조성, 초지조성, 영림행위, 골재 및 토석 채취 또는 채광을 위한 경우 허용 • 금지행위 중 재활용시설, 폐기물처리시설, 축산물출판장 허용
대통령령 제14789호 (95. 10. 19)	<ul style="list-style-type: none"> • 위와 같음 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 금지행위 중 예외적으로 허용되는 세부시설로서 적출물 및 세탁물처리시설, 축산물도축·가공·보관시설, 골재채취시설, 인쇄·출판·사진처리시설, 의료보건시설, 교육연구시설(특정유해물질을 모두 위탁처리하는 경우에 한함), 고체성 화학제품 제조시설, 기존공장의 증설 등 • 식품접객업소·숙박업소·관광숙박업소 중 지자체 조례가 정하는 시설로서 지자체조례가 정하는 지역에 설치하는 시설(전면 허용에서 부분적으로 규제)
대통령령 제14034호 (93. 12. 28)	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 300세대 이상의 아파트 • 용적률 100%를 초과하는 시설·건축물·공작물의 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 단, 식품접객업소·숙박업소·관광숙박업소 중 수질오염 및 경관훼손 우려가 없다고 인정하여 조례가 정하는 시설로서 지자체 조례가 정하는 지역에 설치하는 시설 (부분적으로 규제를 다소 강화)
대통령령 제16179호 (99. 3. 12)	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 단, 용적률 100%를 초과하는 시설·건축물·공작물의 설치(하수도법에 의한 하수처리구역 및 수도법에 의한 용수 공급가능 지역 내에서 너비 4m 이상의 진입 도로를 갖춘 경우 110%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 하수처리구역 및 용수공급 가능지역 내에서 4m 이상의 진입도로 확보시 용적률 110%까지 허용
대통령령 제16706호	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 자연경관보전 및 상수원보호 등 보전의 필요성이 높은 지역으로서 지자체 조례가 정하는 지역에서 지자체 조례가 정하는 용적률 • 건폐율·건축물의 높이 제한에 적합하지 아니하는 시설 또는 환경오염 우려가 있는 시설로서 지자체 조례가 정하는 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적인 내용은 위와 같음 • 휴게음식점, 일반음식점, 주점, 단련주점, 숙박시설 중 수질오염 및 경관훼손의 우려가 없다고 지자체 조례에서 정하는 시설로서 지자체 조례 정하는 지역에 설치하는 시설

〈표 6-66〉 아파트건설을 위해 준농림지역을 준도시지역으로 변경한 실적

구분	94 ~ 96	97 ~ 99	합계
건수 (건)	203	320	523
면적 (km)	5.1	11.3	16.4
가구수 (가구)	112,408	203,583	315,991

자료 : 건설교통부 내부자료, 2000

결국 이러한 준농림지역에서 이루어진 ‘난개발’은 2002년 ‘국토의계획 및이용에관한법률’이라는 법제정을 가져왔다. 뿐만 아니라, 준농림지역에 점적인 난개발로 인하여 많은 사회적 문제가 발생하면서 계획적 개념의 신도시개발의 필요성이 대두되게 되었고, “제4차국토종합계획”의 “선계획-후개발”차원에서의 신도시개발의 필요성이 많이 부각되었다.

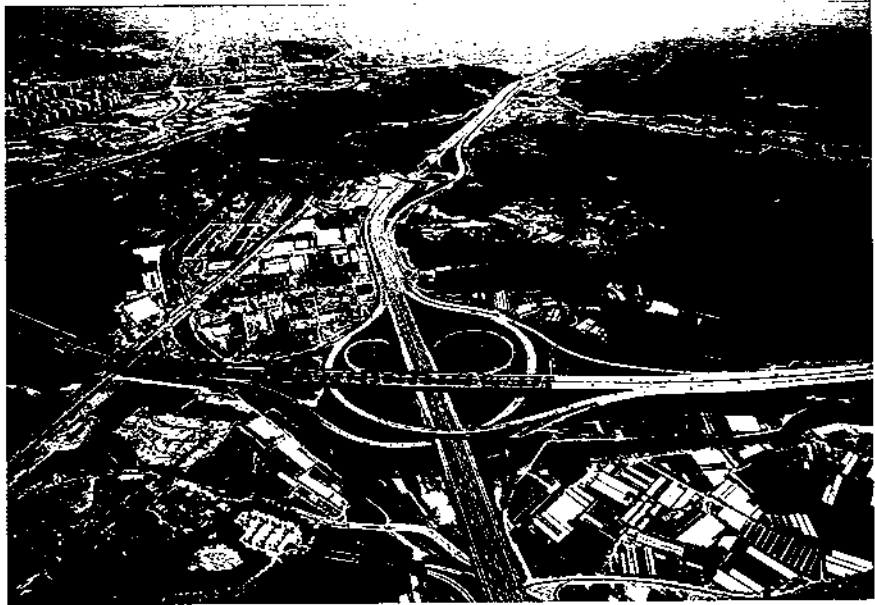
특히, 2001년 이후 아파트 가격의 상승과 다양한 대책들이 제시되는 당시의 상황은 1980년대 말 수도권 5개 신도시건설 직전의 모습과 유사하게 진행되어가고 있다. 주택가격폭등을 억제하기 위한 대안으로 제시되는 공급확대정책과 수요억제정책 간의 논쟁은 지금도 이어지고 있으나 공급확대 수단으로서의 신도시건설에 대한 공감대는 빠르게 인식되어 가고 있었다.

성남 판교지역의 개발은 이러한 사회적 배경을 기초로 남단녹지가 해제되는 시점이었던 90년대 후반부터 2000년대 초반까지 논란의 중심에 있었다. 당시에 지속적으로 제기되었던 판교에 대한 사회적 논쟁은 결국 2001년 9월 28일 당정협의를 거쳐 계획적 개념의 신도시개발계획 발표로 일단락되었지만, 판교지역의 개발에 대하여 기존의 신도시들에서 나타나는 자족성, 교통문제, 주변지역과의 조화, 사회적 계층혼합, 도시의 정체성 확립 등의 제반 문제에 대한 사회적 합의가 도출되어야 할 필요성이 제기되었다.



주택가격폭등을 억제하기 위한 대안으로 제시되는 공급확대정책과 수요억제정책 간의 논쟁은 지금도 이어지고 있으나 공급확대 수단으로서의 신도시건설에 대한 공감대는 빠르게 인식되어 가고 있었다.

제 2절 판교지구 개발 계획



◻림 6-2 개발전 판교지구 전경

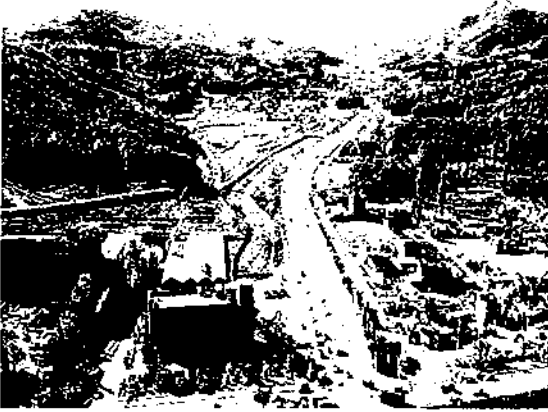
성남판교지구 택지개발사업은 경기도 성남시 분당구 판교동, 하산운동, 운중동, 삼평동, 백현동, 이매동, 야탑동, 서현동, 수내동, 수정구 사송동, 금토동 일원 9,376,490㎡을 택지지구로 지정하여 개발하고자 하는 신도시 건설사업이다. 이를 통해 29,700호 89,100명의 인구를 수용할 수 있는 대단위 신도시를 개발하고자 하는 것이다.

개발의 기본적인 방향은 '선진형 저밀도 전원도시'라는 모토 아래 저밀도의 친환경 시가지 조성, 선(先)교통-후(後)입주로 교통혼잡 최소화, 지구단위계획을 토대로 쾌적한 주거환경 조성·관리라는 세부적인 기본 방향을 제시하였다.

판교개발 대상지의 위치는 서울도심에서 동남방향으로 25km, 강남에서 10km 반경권에 위치하고 있으며, 성남시청으로부터 남서방향으로 4km 반경권 내에 있다. 특히 개발대상지 내에 서울외곽고속도로가 통과하고 있는 교통중심에 위치한다.



◻사진 2-6: 50 판교 시가지



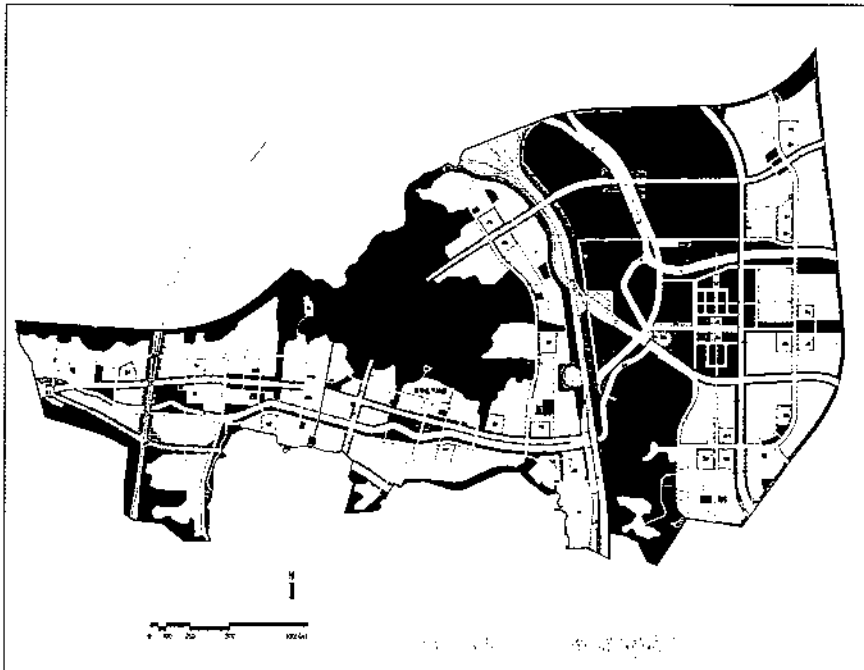
〈사진 2-6-51〉 판교 삼각지



〈사진 2-6-52〉 삼명동

판교지구의 북쪽 지구경계는 서울 외곽순환고속도로이고 동쪽 지구경계는 분당지구의 경계로 분당~수서간 도시고속화도로 및 백현유원지이다. 남쪽 지구경계는 남서울골프장 및 판교가압장 경계로 하며 서쪽은 수도권 저유소 진입도로인 21호 광장과 LG정유 체육관까지를 경계로 하고 있다.

판교지구의 개발 면적은 9,376,490㎡(2,836,388평)이고 주택건설 29,700세대, 수용인구는 59,100인이다. 판교지구의 토지 이용계획은 다음과 같다.



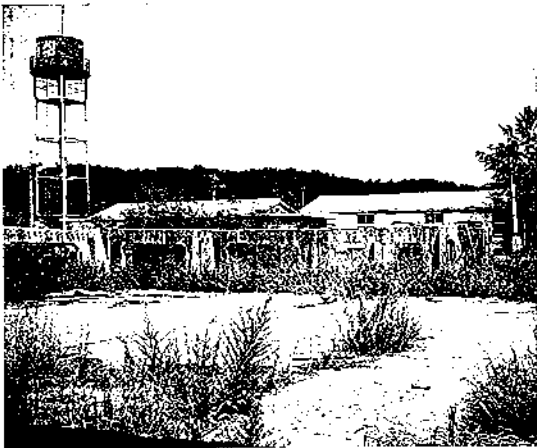
- 일반주택
- 고급주택
- 야외농
- 상업·업무용지
- 주차장
- 근린생활시설
- 도시차량시설용지
- 업무시설
- 공업
- 공공공지
- 공공공지
- 선량공지
- 하천
- 자취지
- 수도용지
- 폐지시설
- 안도
- 위험물저장및처리시설
- 종교시설
- 주차장
- 승차장터
- 하수처리장
- 집단이너지시설
- 가압장
- 배수지
- 발전소
- 교량광장
- 공원광장
- 체육지
- 선량도로(노도)
- 도로

〈그림 6-3〉 판교지구 토지이용 계획도 (2003년12월 기준)

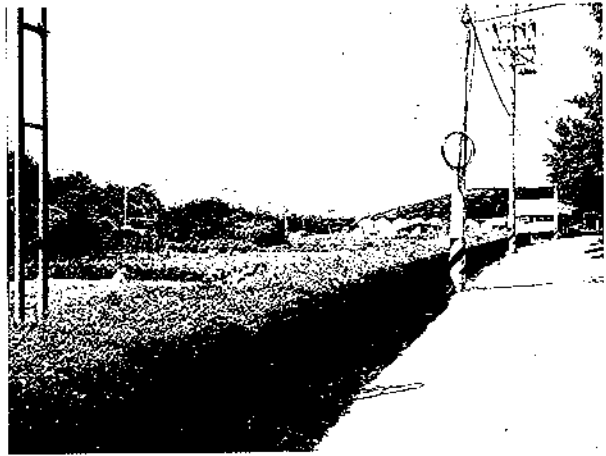
〈표 6-67〉 판교지구 토지이용계획

계	주택용지	상업· 업무지원시설	벤처용지	공원·녹지	기타(도로, 공공시설 등)
2,811 천명	90만평 32%	5만평 2%	20만평 7%	66만평 24%	99만평 35%

판교지구 개발 사업자는 많은 논란 끝에 경기도와 성남시, 한국토지공사와 주택공사가 각각 면적을 분할하여 일정 구역을 분담 개발하게 되었다. 사업자별 관리구역 분할 현황을 살펴보면 다음과 같다.



〈사진 2-6-53〉 판교개발 예정 지역(삼평동)

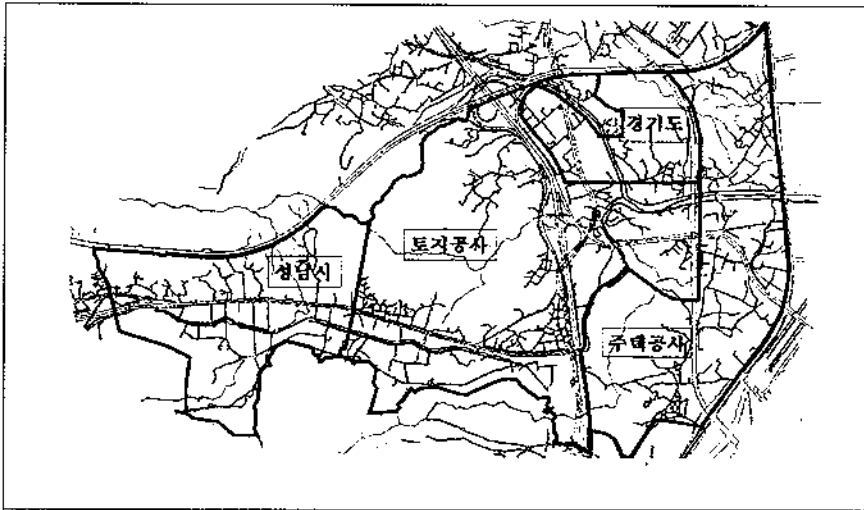


〈사진 2-6-54〉 판교동 개발 예정지역(2004)



〈사진 2-6-55〉 판교개발 예정 지역

- 경기도 관리구역 : 분당구 삼평동 사송동 일부
- 성남시 관리구역 : 분당구 운중동, 하산운동 일부
- 토지공사 관리구역 : 분당구 판교동, 금토동,
삼평동 하산운동 일부
- 주택공사 관리구역 : 분당구 백현동, 이매동,
야탑동, 서현동, 수내동,
판교동, 수정구 사송동 일부



〈그림 6-4〉 판교지구 사업자 별 사업구역 분할도

제3절 판교지구 개발의 전개과정

판교지구에 대한 개발 전개과정은 크게 4단계로 나누어 살펴볼 수 있다. 첫 번째는 1970년대 남단녹지 지정을 통한 강력한 개발 제한이라고 하는 다소 아이러니한 상황에서 출발한다. 그리고 두 번째는 1990년대로 남단 녹지 해제와 신도시 활성화와 택지개발에 대한 본격적인 논의가 전개된 시점이다. 세 번째는 2000년대 들어서면서 판교 개발에 대한 논의가 기본적인 방향성을 띠어가는 단계이며, 택지개발 예정지구 지정을 거쳐 2003년 12월 개발계획 승인이 이루어지는 단계에 이른다. 다음에서 차례로 각 단계의 전개 과정을 살펴보자.

1. 1970년대와 1980년대 : 개발제한에 묶인 판교지역

판교 일대를 비롯한 성남 남서부 지역 66.828km² (20,215,370평)은 이른바 '5·4조치'라고 하는 초법적인 개발 제한정책에 따라 '남단녹지'라고

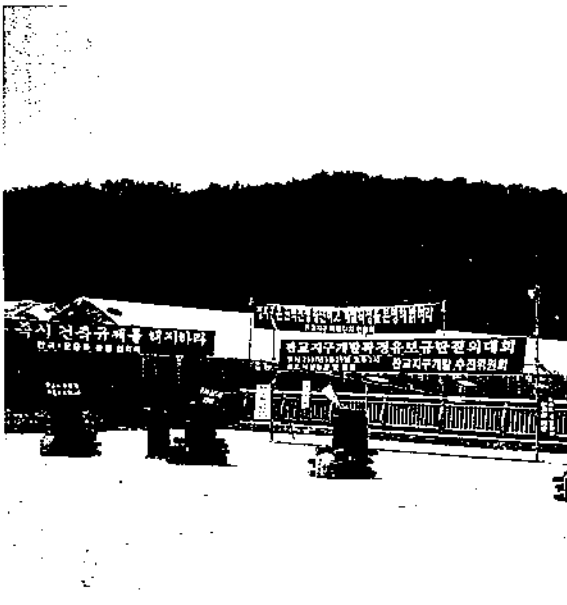
하는 녹지보존지역으로 묶여 1976년부터 분당지구 개발이 시작된 1989년까지 근 20여 년 간을 개발이 제한된 채로 유지되었다. 이것은 1976년 당시 이 일대를 순시하던 박정희 전 대통령의 강력한 지시에 의한 것으로 강남 일대에 땅 투기 바람이 일자 이 일대에서도 투기가 극성을 부린데다가 여기에 고위 관료들이 연루되어 있다는 사실에 격분하여 개발을 강력이 제한한 것이라고 한다. 여하간 대통령의 강력한 의지로 인해 관교는 남단녹지에 속하여 북쪽에 인접한 강남과 같은 개발이 이루어지지 않은 채로 유지되었다.



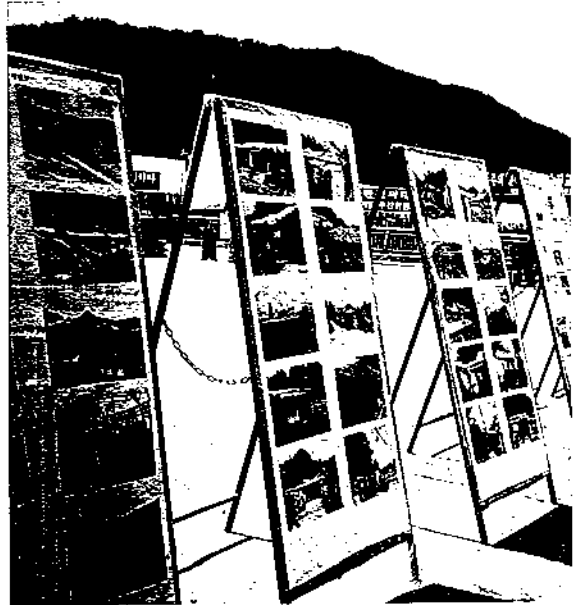
이러한 관교지역에 대한 개발 제한은 계속 증가하고 있었던 수도권 주택수요와 맞물린 데다 분당보다도 서울에 가까운 중앙 지향적 입지 조건으로 인해 개발 입력이 증가 되었다.

이후 1989년 5월 4일, 남단녹지 중 19,639,000㎡(5,940,797평)을 분당신도시로 개발한다는 발표가 있었지만 여전히 관교 일대는 개발이 제한되었다. 그 이유는 관교지역이 경부고속도로 및 인터체인지를 가운데 두고 평야가 동서로 펼쳐져 도시를 형성하기에 매우 불합리하며, 특히 탄천과 고속도로 사이에서 남북으로 펼쳐진 평야지대에는 성남비행장의 활주로의 연장선상에 위치하여 고도제한구역이자 소음권에 속하였기 때문이다.

건설교통부는 분당개발 이후에도 남단녹지에서 남은 이 지역을 보전녹지지역으로 지정하고자 했다. 실제로는 보전녹지로 지정되지는 않았지만 과거와 마찬가지로 건축법에 의해 개발금지가 지속되었다. 그러나 이러한



〈사진 2-6-56〉 관교개발추진위원회는 제한건축규제를 해지하라고 구축하고 있다



〈사진 2-6-57〉 관교지역 세입자들이 재산권보호를 주장하고 있다. (2001. 7)

판교지역에 대한 개발 제한은 계속 증가하고 있었던 수도권 주택수요와 맞물린데다 분당보다도 서울에 가까운 중앙 지향적 입지 조건으로 인해 개발 압력이 증가 되었다. 더구나, 5·4 조치로 인해 상대적인 피해가 컸던 판교 주민들의 원성은 성남시로 하여금 어떤 식으로든 판교지역 개발의 압력으로 작용하였다.

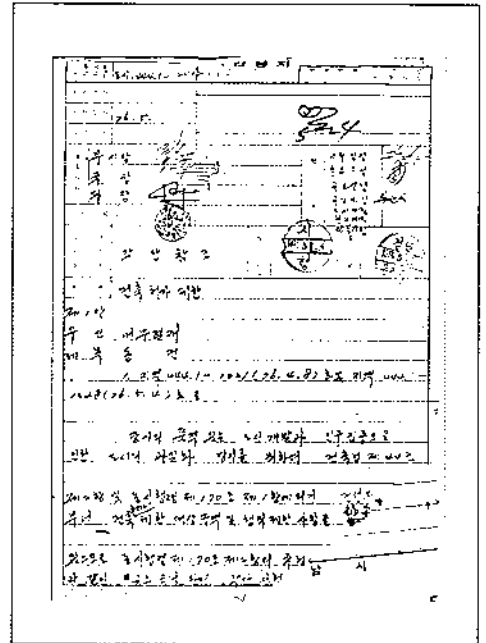
2. 1990년대 : 남단녹지 해제와 택지개발예정지구 지정, 본격적인 개발 논의의 전개

1992년 11월 25일, 판교지역 개발의 실제적인 족쇄였던 남단녹지는 해제되었다. 그리고 1995년 5월 13일, 최초로 판교지역에 대한 택지개발예정지구 지정 건의가 이루어졌다.

당시에는 현재와 같은 단일 지구가 아니라 사송·삼평·판교 등 3개 지역으로 분리되어 개별지구로 지구지정을 추진하였으나, 관계기관 협의과정에서 상위계획과의 불부합 문제로 반려되었다.

1996년 6월 28일, 성남시는 장기간의 개발규제에 따른 지역주민의 불만 고조와 분당신시가지의 여건성숙으로 무질서한 개발요구가 급증하는 추세에 있어 지역주민 소외감 해소와 도시의 무질서한 개발을 조기에 방지할 수 있는 계획적인 장치마련을 위해 판교지역에 대한 택지개발사업을 공동으로 추진할 것을 토지공사에 의뢰하였다. 토지공사에서는 1997년 6월 9일 성남시와 사전 협의한 후 1998년 2월 14일 건교부에 택지개발예정지구 지정을 건의하였다. 그러나 건교부에서는 신도시 건설에 대한 여건이 미성숙되었다는 판단 하에 1998년 2월 19일 이 지역 일대에 대해 진행 중인 「수도권 남부지역 교통종합대책」 용역의 시행결과를 반영하여 추진함이 바람직하다는 사유와 함께 일건서류를 반려하였다.

1998년 5월 1일, 건설교통부는 성남시의 도시기본계획을 승인하였다. 이 도시기본계획에 따라 성남시 삼평, 판교동 일원의 210만평의 자연·보존녹지를 개발예정용지로 변경 지정하게 된다. 이러한 계획에 입각하여 성



〈그림 6-5〉 5·4 조치 시행문서



〈그림 6-6〉 매일경제신문에 보도된 판교 개발관련 기사



성남시의 이러한 판교개발에 대한 의지가 가시화되는 와중에 한국토지공사에서는 판교지구 개발의 필요성을 건교부장관에게 제시하게 되는데, 이러한 모든 개발에 대한 노력에도 불구하고 1999년 7월, 건설교통부 장관은 판교개발 불가 방침을 기차 간담회를 통해 피력한다.

남시는 판교개발기본구상에 대한 용역을 국토연구원에 의뢰하여 발주하기에 이른다.

1999년 3월 26일부터 판교지역에 대한 건축허가 제한조치가 취해지는데 이 조치는 2000년 12월까지 이어진다.

성남시의 이러한 판교개발에 대한 의지가 가시화되는 와중에 한국토지공사에서는 판교지구 개발의 필요성을 건교부장관에게 제시하게 되는데, 이러한 모든 개발에 대한 노력에도 불구하고 1999년 7월, 건설교통부 장관은 판교개발 불가 방침을 기차 간담회를 통해 피력한다. 그러나 이러한 건교부장관의 의지에도 불구하고 판교개발에 대한 논의의 진행은 더 이상 저지할 수 없는 시대의 요구가 되어 버렸다.

3. 2000년대 : 개발의 방향성 설정과 사업 시행자의 선정, 개발계획의 승인

2000년 11월 7일 성남시 주관 하에 토지공사, 주택공사와 함께 3개 기관이 공동으로 지구지정을 제안하였으나 경기도를 경유하는 과정에서 반려(재검토)되었으며, 2000년 12월 16일과 2001년 1월 19일 추가적인 2회의 지정제안도 마찬가지로 반려(재검토)되었다.

그리고 그 다음날인 2001년 1월 20일, 대통령 업무보고를 통해 판교문제가 거론되었고 판교문제는 당정협의와 전문가의 충분한 의견수렴을 통해 결정하도록 지시하였다.

2001년 6월 29일, 당정회의를 통해 판교개발에 대한 기본적인 합의가 도출되었다. 당시 당정회의에는 이해찬 의장, 강운태 제2정조, 건설교통부장관, 재정경제부장관, 환경부장관, 정보통신부장관, 기획예산처장관, 지역구의원(남궁석, 김윤식, 조성준, 이운수), 건교위 민주당 의원등이 참석하였으며 지역구의원(이운수, 조성준 의원)이 벤처단지 규모를 60만 평 규모로 확대할 것을 주장하였다. 회의 결과 건설교통부안을 원안대로 확정하되,

벤처단지 규모는 건설교통부에서 안을 가져오면 당이 지역구와 협의하여 조속히 결정키로 하였다.

이 당정회의는 판교지구개발에 가속도를 붙이는 계기가 되었으며, 2001년 7월 26일에는 경기도를 포함한 4개 기관을 공동시행자로 지구지정을 제안하였다. 그러나 이 또한 경기도의 계획(안)에 대한 불만으로 더 이상 진행되지 않았다.

2001년 12월 건축제한의 만료(2000년 12월까지 제한된 건축제한은 1년을 더 연장할 수 있었다)에 따른 사안의 시급성에도 불구하고 기관별 이견이 계속되자 건설교통부에서는 2001년 10월 4일 토공으로 하여금 지구지정을 제안토록 하였으며, 환경부등 관계기관과의 협의를 완료하고 2001년 12월 26일 택지개발예정지구로 지정되기에 이른다.

2001년 12월 26일, 성남 판교지구가 택지개발예정지구로 지정되었다. 이러한 택지개발예정지구 지정 과정은 성남시의 개발제한 시한과 1년간의 시한 연장에 따른 최후 마감 일자를 5일 앞두고 이루어진 것이다.

이러한 긴박한 예정지구 지정 과정에서 한국토지공사는 주도적인 역할을 수행하였다. 그러나 사업자 선정과정에서 이러한 주도권은 인정되지 않았고 2002년 7월 18일, 한국토지공사와 대한주택공사, 경기도, 성남시 등이 공동으로 사업시행자로 선정되었다.

이러한 공동시행 방안에 대해서 각 시행자들은 각각 상이한 입장을 표명하였다. 즉, 각각의 사업자가 일정 면적을 나누어 개발하는가 아니면 개발업무를 나누어 분담하여 추진하는가 하는 부분에 있어서 이견이 발생한 것이다.

이러한 공동시행자 각각의 입장 차이는 결국 판교라고 하는 최대 우량 후보지의 개발에 따른 헤게모니가 어디로 흘러가느냐 하는 문제와 깊은 관계를 갖고 있다.

어찌되었건 판교지구 개발은 일정 면적을 시행자가 각각 나누어 보상과 개발을 주도하는 것으로 가닥이 마무리 되었지만 구체적으로는 공동사업시행 방법에 대해서는 결정을 유보하게 되어, 이후의 많은 혼선과 판교개발에 대한 부정적인 우려를 만들어내게 되었다.

2003년 8월 14일, 판교지구의 인구밀도 상향조정에 관한 당정협의를 있었다. 이 협의를 통해 기존의 19,000호 개발계획에서 10,000호를 더 늘려



〈사진 2-6 : 58〉 판교주민들이 정주권 보장을 요구하고 있다.



판교지구 개발은 일정 면적을 시행자가 각각 나누어 보상과 개발을 주도하는 것으로 가닥이 마무리 되었지만 구체적으로는 공동사업시행 방법에 대해서는 결정을 유보하게 되어, 이후의 많은 혼선과 판교개발에 대한 부정적인 우려를 만들어내게 되었다.

29,000호를 건설하는 것으로 결정되었고 도시의 자족기능을 부여하기 위한 벤처단지 20만평을 개발하기로 하였다. 또한 상업·업무용지로 5만여평을 배치하기로 하였으며 특목고, 특성화고, 디지털대학 등 최고수준의 교육시설을 유치하기로 하였다. 또한 이 협의를 통해 판교지구에 건설되는 공동주택 중 국민임대주택 6천호를 모두 성남시민에게 우선 공급하기로 하였으며 녹지율을 30%에서 35%로 상향조정하였다.

2003년 9월, 신문지상을 통해 지역주민의 보상 안내 공고문이 게재되어 판교동사무소와 한국토지공사 판교사업단에서 보상 물건에 대한 열람 안내가 이루어졌다. 그리고 다음 달 10월 16일 보상에 대한 설명회를 개최하였지만 극렬한 주민들의 반대로 무산되고 말았다. 이후 판교 지역의 대 주민 보상 활동은 난항을 거듭하며 현재에 이르고 있으며, 별다른 진전을 이루지 못하고 있다.

2003년 12월, 경기도와 성남시, 한국토지공사와 대한주택공사 등 4개 기관을 공동 사업시행자로하고 수용인구 89,100인, 29,700호 규모의 개발에 대한 개발계획 승인을 득하게 되어 판교지구 개발의 모체는 드러나게 되었다.

이상의 2003년 12월 개발계획 승인까지의 판교지구 개발 과정을 시간 발생 일자별로 정리하면 다음과 같다.

- 판교지구 개발계획 승인절차 -

- 76. 5. 4 : 남단녹지 지정 (개발제한구역에 준하여 관리)
 - 면적 : 66,828km² (20,215,370평)
- 89. 5. 4 : 분당신도시 발표
 - 남단녹지 중 19,639,000m² (5,940,797평)을 신도시로 개발
- 92. 11. 25 : 남단녹지 해제 및 용도지역 변경(자연녹지 보전·자연녹지)
- 96. 6. 28 : 성남서부지역 택지개발사업 참여 요청 (성남시 한국토지공사)
 - 성남서부지역(판교일원)에 성남시와 공동으로 택지개발 사업추진 요청
- 97. 4. 26 : 성남도시기본계획안 주민 공람
- 97. 6. 9 : 택지개발예정지구 지정 사전협의 요청 (한국토지공사 성남시)
 - 면적 : 8,081천m² / 인구 : 39,000세대 (121,000명)
- 97. 6. 20 : 택지개발예정지구 지정 사전협의 요청에 대한 회시(성남시 한국토지공사)
 - 지형을 최대한 살리는 환경친화적인 개발이 될 수 있도록 지구지정
 - 신·구시가지 균형발전을 위한 연계기능시설 확충
 - 주택이 밀집되어 있는 판교동 시가지를 지구지정에서 제외시키고 성남시도시기본계획(안)의 수용인구로 계획하여 지구지정
 - 도시기본계획(안)상 Venture 및 Software 단지와 연계하여 개발할 수 있도록 지구지정
 - 택지개발조성사업시 성남시와 공동개발
- 97. 10. 31 : 지구계 일부조정
 - 면적 : 9,090천m² (지구내 경부고속도로 등을 포함하여 1개 지구로 통합하여 지정건의)
 - 인구 : 36,000세대 (112,000명)
- 97. 11. 20 : 개발가능지(판교)에 대한 토지형질변경 제한
 - 면적 : 6,957,000m² (2,104,492평)
- 98. 2. 14 : 택지개발예정지구 지정건의 (한국토지공사 건설교통부)
- 98. 2. 19 : 택지개발예정지구 지정 건의서 재검토 요구(건설교통부 한국토지공사)

- 판교지역 일대에 수도권 남부지역 교통종합대책을 용역 시행 중
에 있으므로 그 결과를 반영하여 추진할 수 있도록 일건 서류 반려
- 98. 5. 1 : 성남도시기본계획 승인 (건설교통부)
 - 판교지역 개발예정용지로 계획
- 99. 2~12 : 성남시가 판교개발기본구상 용역 (국토연구원)
- 99. 3. 26 : 건축허가 제한 (99. 3~2000. 12)
- 99. 6 : 한국토지공사에서 건설교통부장관 업무보고 시 판교개발 필요
성 제기
- 99. 7 : 건설교통부장관 판교개발 불가방침 (기자 간담회)
- 2000. 1. 22 : 판교개발 계획 없음 해명 (건설교통부)
- 2000. 4. 8 : 수도권 난개발방지대책 발표 (건설교통부)
- 2001. 1. 20 : 대통령 업무보고
 - 판교문제는 당정협의를와 전문가 등의 충분한 의견수렴을 통하여
결정하도록 지시
- 2001. 6. 29 : 당정회의
- 2001. 7. 24 : 경제장관간담회 (재경부, 산자부, 건교부, 정통부, 경제
수석, 기획예산처차관)
 - 20만평까지 개발하되, 우선 10만평을 개발하고 입지수요를 보아
개발계획 수립시 20만평까지 확대 (제조업 벤처는 불허, 단 60평
미만 제조벤처는 허용)
- 2001. 9. 28 : 당정회의(판교개발관련 지침 발표)
- 2001. 10. 4 : 택지개발예정지구 지정 제안(한국토지공사 건설교통부)
- 2001. 10. 17 : 주민공람공고(열람기간 10.26~11.6)
- 2001. 12. 26 : 택지개발예정지구 지정 고시(건설교통부 고시 제
2001-344호)
- 2002. 7. 24 : 사업시행자 지정고시(건설교통부 고시 제2002-161호)
 - 공동 시행자 발표, 4개 기관(경기도, 성남시, 한국토지공사, 대한
주택공사)
- 2003. 8. 14 : 당정협의(판교지구 인구밀도 상향조정)
- 2003. 12. 26 : 개발계획승인

제4절 판교지구 개발의 쟁점 사항

성남 판교지구의 개발을 추진하는 데 있어 각 분야별 쟁점사항으로는 크게 환경과 교통, 자족(벤처) 기능에 따른 논의가 부각되었다.

환경문제의 경우 환경단체와의 녹지축 논쟁에서부터 가용지의 부족, 자연환경의 보전문제 등 논쟁이 있었고, 환경부와의 협의가 필요했다.

교통문제의 경우는 판교개발로 인한 서울시로의 교통량 증가로 생기는 마찰과 함께, 기존 분당 시민들의 교통서비스를 감소시키는 문제 등에 있어서 여러 논쟁이 있어 왔다. 특히, 교통량 수요 예측의 경우 기준설정 등의 문제로 인하여 각 주체간의 예측이 확연히 드러나게 되었다.

벤처단지 규모문제의 경우 2001년 사회적으로 큰 이슈로 등장하였는데, 경기도의 경우 과거 수도권의 신도시가 대부분 자족기능을 상실한 베드타운화 되었다는 판단 하에 판교에 대한 자족기능을 강화하기 위하여 벤처단지 60만평 개발을 주장하였고, 건설교통부에서는 실질적인 수요를 감안한 10만평을 주장하였다. 결국 이 문제는 2001년 9월 28일 당정협의를 거쳐 20만평으로 수정되었다.

이상과 같은 판교개발에 수반된 주요한 쟁점 사항들을 차례로 살펴보고자 한다.

1. 환경문제

판교 일대의 환경은 1976년 남단녹지로 지정된 이래 개발이 제한되어 왔으며 지구 내부를 경부고속도로가 관통하여 동서로 양분되고 있다. 경부고속도로 우측은 도로로 둘러싸인 평탄지이며, 좌측은 동서향의 골짜기로서 지구 남북은 양호한 수림대가 형성되어 있고, 지구 내부를 관통하는 운증천을 따라 산, 내, 들이 펼쳐져 있는 한국의 전형적인 농촌 풍경을 간직한 지역이다.

사업지구 내에서는 상수리나무, 소나무, 잣나무, 아카시아나무 등의 식물이 군락을 이루고 있으며 1, 2, 6, 7, 8 등급이 혼재된 양호한 수림대를 형성



성남 판교지구의 개발을 추진하는데 있어 각 분야별 쟁점사항으로는 크게 환경과 교통, 자족(벤처)기능에 따른 논의가 부각되었다.



경부고속도로 우측은 도로로 둘러싸인 평탄지이며, 좌측은 동서향의 골짜기로서 지구 남북은 양호한 수림대 형성하고 있고, 지구내부를 관통하는 운증천을 따라 산, 내, 들이 펼쳐져 있는 한국의 전형적인 농촌 풍경을 간직한 지역이다.

하고 있어 양호한 자연환경을 가지고 있다. 또한 판교지역의 금토천과 운중천에는 피라미와 환심덩굴 등이 서식하는 등 환경적으로 매우 양호한 보존상태를 보이고 있다.

판교지역은 현재 도시계획상 자연녹지지역과 보존녹지지역으로 용도지역이 결정되어 있으며, 자연녹지지역은 주로 기존 취락지와 공장지대, 공공시설부지 등이 지정되어 있고 지정면적은 총 1,874,000㎡로 대상지 전체면적의 22.8%를 차지하고 있다.

대상지내 임야 및 전, 답지역은 대부분 보전녹지지역으로 지정되어 있으며, 지정면적은 총 6,346,000㎡로 지구 전체 면적의 77.2%를 차지하고 있다.

계획대상지 내의 주요 도시계획 시설로는 도로 6개 노선과 수도권 광역상수도(5단계), 정유설비, 하천 2개소(운중천, 금토천), 공원 2개소(삼평공원, 신촌공원), 학교 2개소(낙생초교, 낙생고), 공용의 청사 3개소(자동차등록사업소, 운전면허시험장, 판교동사무소) 등이 위치하고 있다.

환경단체가 주장하는 판교지구 개발에 따른 환경문제는 첫째, 수도권의 주요한 녹지축을 훼손하게 된다는 점과 둘째, 지형적 조건상 가용 토지가 매우 부족하다는 점을 들고 있다.

첫 번째 주요 녹지축 훼손에 대한 문제제기는 수도권 전체의 녹지분포와 그 특성상 판교지구의 녹지가 매우 중요한 위치를 차지하고 있다는 점에서 보존 가치가 높다고 하는 주장이다.

판교지역은 수도권의 주녹지축 중 제3동서축(팔당호~관악산축)의 중심에 위치하고 있으며, 주녹지축이 개발지역에 포함되었을 경우 계획의 승인 과정에서 사전 환경성검토 절차에 의해 개발 입지 부적합 지역으로 판정될 가능성이 높은 곳이다.

특히, 수도권의 녹지축 중에서도 녹지희소지역, 즉 서울 남단지역에 입지하고 있기에 수도권 그린벨트의 남단부에 위치하면서 서울 시가지와 수도권 남부 시가지의 연담화를 방지하는 기능을 하고 있다.

인근 개발지역(안양, 의왕, 과천, 성남)이 외부에서 판교지역을 둘러싸는 형태를 취하고 있는 쐐기(wedge)형 녹지축을 형성하고 있으며, 최근 서울 남단부의 부분별한 개발은 판교지역의 보존가치를 더욱 높여주고 있다. 분당에서부터 용인, 수지, 죽전으로 이어지는 개발과 23번 국도변을 따라 일어나고 있는 소규모 개발사업들은 서울 남단의 녹지축을 근본적으로 훼손



분당에서부터 용인, 수지, 죽전으로 이어지는 개발과 23번 국도변을 따라 일어나고 있는 소규모 개발사업들은 서울 남단의 녹지축을 근본적으로 훼손하고 있으며 이러한 실정을 고려하면 판교지역의 보존가치는, 경제적으로 환산할 수 없으며, 수도권 어느 지역보다 높다고 할 수 있는 지역이다.

하고 있으며 이러한 실정을 고려하면 판교지역의 보존가치는, 경제적으로 환산할 수 없으며, 수도권 어느 지역보다 높다고 할 수 있는 지역이다.

수도권 전체적으로 보면 주요녹지가 55.2%, 확대녹지가 17.1%, 위성영상 자료에 의한 녹지피복분류상 녹지로서 주요 및 확대녹지에 속하지 않는 지역, 즉 완충지역은 2,200km²인 19.0%를 차지하며 인공구조물로 채워진 개발지는 1,006km²로서 8.7%를 차지하고 있다.

특히 수도권 내에서도 서부지역은 비교적 녹지가 부족하고 북동부지역은 녹지가 다량 분포하고 있으며 수도권 전체면적에서 주요녹지의 비율이 30% 이하로서, 환경적으로 가치가 있는 녹지가 절대적으로 부족한 지역을 보면 서울시, 인천시, 광명시, 부천시, 수원시, 시흥시, 안산시, 오산시, 의왕시로 공간적 분포를 볼 때 서울과 수원의 남북선을 기점으로 동부지역에 집중되어 있다.

이와 반대로 주요녹지의 비율이 60% 이상으로 녹지가 다량 분포한 시·군을 보면 가평군, 광주군, 남양주시, 동두천시, 안성시, 양주군, 양평군, 연천군, 포천군으로 공간적 입지로 보아 수도권 북동부지역에 위치하고 있는데, 수도권 주녹지축은 1개의 남북축과 4개의 동서축으로 구성되어 있고 수립중인 수도권 광역도시계획에 의하면 주녹지축, 부녹지축은 보전지역으로 관리하는 것으로 되어 있다.

《표 6-68》

수도권의 주녹지축

구분		축선방향
남북축	광덕산~서운산축	포천군 광덕산~백운산~강씨봉~청계산~운악산~주금산~남양주시 천마산~팔당호~광주군 중부면 삼성리 광지원리 일대~문위산~칠장산~철현산~안성시 서운산
	제1동서축	광덕산~포천군 금주산~국사봉~옥녀봉~파주 감악산~파평산~백학산~비무장지대 판문점
동서축	제2동서축	가평군 운악산~양주 천보산~서울시 북한산
	제3동서축	팔당호~성남시 남한산성~성남시 갈현동 일대~판교~청계산~관악산(현재의 그린벨트 분포 고려)
	제4동서축	용인시 부아산~기흥IC 인근~화성군 태안읍 기산리 일대~화성군 삼봉산

두 번째 가용토지의 부족에 관한 문제는 판교지역의 표고와 경사도 분석을 통해 신도시로서의 가용토지가 부족함을 지적한 것이다.

수도권지역의 시가지 구성에 있어 일반적으로 적용되는 허용표고와 허용경사도는 80m와 15%가 불가피한 경우 허용표고를 100m로 설정하는

경우도 있지만 판교지역은 개발제한구역과 접하고 있고 수도권 주녹지축에 경유하므로 환경보전 측면에서 허용표고의 한도를 80m로 설정하는 것이 타당하다고 볼 수 있다.

허용표고 80m, 허용경사도 15%를 적용하였을 경우, 판교 신도시 후보지 전체 280만평 중 가용토지 면적은 50ha(136만평)에 불과하며, 게다가 신도시 후보지 내 도로는 총 연장 71,000m, 도로면적 1,050,000㎡이고 이중 지형상의 개발 가능토지에 해당하는 부분은 총 연장의 80%, 도로면적의 90%로서, 약 95ha의 면적이 가용토지에서 제외되어야 하고, 또한 도로부분을 가용토지면적에서 제외시키면, 최종 가용토지면적은 355ha(108만평)에 불과하다는 계산이 나오게 된다.

구분	연장(m)	면적(㎡)
고속도로	3,800	191,000
지방도	5,600	139,000
시도	43,000	646,000
소로	18,600	74,000
합계	71,000	1,050,000

자료: 성남판교지구 개발 타당성 검토 및 기본구상, 성남시, 1999



이러한 계산에 따르면 현재 구상하고 있는 개발 계획에 필요한 가용 토지는 턱없이 부족하다는 결론에 이르며, 부족한 가용토지를 확보하기 위해서는 보존이 필요한 녹지를 훼손할 수밖에 없다는 것이다.

결국 이러한 계산에 따르면 현재 구상하고 있는 개발 계획에 필요한 가용토지는 턱없이 부족하다는 결론에 이르며, 부족한 가용토지를 확보하기 위해서는 보존이 필요한 녹지를 훼손할 수밖에 없다는 것이다.

뿐만 아니라 판교지역은 2개의 고속도로가 후보지의 경계를 이루고 있으며, 다른 2개의 고속도로가 후보지를 남북으로 관통하고 있다. 또한 고속도로에 의해 동서로 절단된 가용토지는 다시 동서로 달리는 지역간 간선도로에 의해 다시 남북으로 절단되어져 판교지역은 총 6개의 토지로 분할될 수밖에 없다. 그리고 이러한 도로와 도로교통에 따른 소음, 대기오염 등 환경적 위해는 건물배치 시 상당한 거리를 이격케 함으로써 가용토지의 효율적 이용을 저해하여 그나마 가용 토지의 이용 효율성은 현저히 떨어진다고 할 수 있다.

〈표 6-70〉 판교 신도시 후보지를 관통하는 도로들

도로		특성
고속 도로	서울외곽순환고속도로	후보자 북측 경계와 면함
	분당·장지간 고속화도로	후보자 동측 경계와 면함
	경부고속국도	후보지의 중앙을 관통함으로써 지형상 가용토지 450ha(136만평)의 1/3이 분포하는 하산운동·운중동을 동측의 판교·삼평동과 단절시킴
지방 도로	내곡·분당간 고속화도로	지형상의 가용토지의 2/3가 분포하는 경부고속국도 동측 토지 중앙을 남북으로 관통하여 판교·삼평동과 백현동을 단절시킴
	서현로	판교 IC와 경기도 광주를 잇는 도로로서 북측의 삼평동과 남측의 판교·삼평동과 백현동을 단절시킴
	342번 지방도 393번 지방도	성남·안양간을 잇는 간선도로로서 하산운동의 가용토지를 동서로 관통함으로써 남북으로 단절시킴 경부고속국도와 나란히 달리며 경부고속국도와의 사이에 위치한 토지를 가용지로 활용할 수 없도록 함

자료: 전계서

이러한 환경단체의 주장에 대해 사전환경성 검토서 협의를 통해 판교지구가 광역녹지축의 주된 축선에 위치한 것이 아니라 하단부에 존재하며 그림에도 불구하고 판교지구 내에 녹지축, 표고, 경사도, 녹지자연도, 자연경관을 토대로 하여 절대보전지역, 상대보전지역, 개발대상지역을 설정하고, 절대보전지역은 가급적 도시자연공원 또는 경관녹지 등으로 계획하여 원형보전토록 한다는 자연환경보전 방안을 제시하고 있다.

〈표 6-71〉 공원·녹지확보 계획안

구분		면적 (천㎡)	구성비 (%)	위치	비고(선정기준)
계		2,347	25.2		
공 원	소계	1,653	17.7		
	도시자연공원	992	10.6	사업지구 중앙부(금토산일원)	녹지자연도 8등급지역
	근린공원	562	6.0	경부고속도로 동측지역 북측과 남측일원	녹지자연도 8등급지역 존재지역
	어린이공원	99	1.1		
녹 지	소계	694	7.5		
	경관녹지	165	1.8	사업지구계를 따라 설정	
	완충녹지	529	5.7	도로변지역	



성남시의 교통망은 서울과의 연계를 위한 남북축 교통망이 발달되어 있으며, 교통량도 서울방향으로 집중되고 있는 실정이다.

2. 교통문제

현재 성남시의 교통망은 서울과의 연계를 위한 남북축 교통망이 발달되어 있으며, 교통량도 서울 방향으로 집중되고 있는 실정이다.

기존의 경부고속도로와 최근 확장된 성남대로(국도 3호선) 외에 분당 신시가지의 개발과 함께 늘어나는 교통량의 해소를 위해 개설된 분당~수서간 도시고속화도로 및 분당~내곡간 도시고속화도로는 서울로의 접근성을 원활히 하였다. 특히 1999년 2월 분당~수서간 도시고속화도로는 올림픽대로까지 연장 개통되어, 향후 강북지역과의 연계도 원활해질 것으로 예상된다. 그럼에도 불구하고 인구 및 차량 보급률의 증가로 인한 자체 교통량의 증가로 주요 간선도로에서의 출퇴근 시간대 정체 현상은 여전하며, 판교 I·C의 경우 상습 정체구간으로서 교통처리 문제가 심각한 상황이다.

성남시의 동서축 교통망은 주로 인양·의왕지역 및 광주·하남지역을 연계하는 도로로서 서울외곽순환고속도로 및 국도 3호선, 국가지원지방도 57호선 등이 있다.

서울 외곽순환고속도로는 퇴계원~판교J·C 구간은 4차로, 판교J·C~산본 구간은 8차도로 개설되어 있으나 현재 퇴계원~판교J·C 구간에 대한 8차로 확장 공사가 시행 중에 있으며, 국가지원지방도 57호선은 당초 판교~안양 구간이 지방도 342호선으로서 2차로로 개설되어 있었으나 1998년 국가지원지방도로 4차로로 확장 개통되어 원활한 교통흐름을 보이고 있다.

성남시에는 1994년 9월 분당지구 개발과 함께 개통된 분당선 전철(수서~오리)과 1999년 개통된 지하철 8호선(모란~암사)의 2개 노선이 개통되어 서울과의 연계교통망이 강화되고 있다. 분당선은 분당지구의 남쪽 끝인 오리역을 기점으로 성남로를 따라 모란~북정사거리를 거쳐 수서역까지 개통되어 있으며, 현재 수서~왕십리구간 공사중(수서~선릉, 선릉~왕십리 : 2008년에 완공)에 있다.

지하철 8호선은 성남 기존 시가지를 통과하는 노선으로서 1996년 잠실~모란구간의 개통에 이어 1999년 7월 나머지 구간인 잠실~암사구간이 개통되었으며, 모란역과 북정역에서 분당선과 환승하게 된다.

성남 일대의 주요도로 교통량 현황을 살펴보면 1996년을 기준으로 현



지하철 8호선은 성남 기존 시가지를 통과하는 노선으로서 1996년 잠실~모란구간의 개통에 이어 1999년 7월 나머지 구간인 잠실~암사구간이 개통되었으며, 모란역과 북정역에서 분당선과 환승하게 된다.

재 경부고속도로의 교통량은 구간별로 17만~23만대/일로 성남시를 통과하는 모든 구간의 도로용량에 대한 교통량비(V/C)가 1.0 이상이며, 특히, 판교I·C~판교J·C 구간은 도로교통량비가 1.87로 상습 정체구간이다.

분당~내곡간 및 분당~수서간 도시고속화도로와 성남시의 도시내 주간선도로인 성남대로는 도로교통량비(V/C)가 0.5~0.7 정도로 비교적 양호한 편이며, 국가지원지방도 23호선의 경우 용인~성남구간 사이에 원활한 교통흐름을 보이고 있으나 출·퇴근시에는 대부분의 교통이 판교I·C 진입차량의 정체현상이 심각한 상황이다.

(단위: 대/일)

구분	구간	차로수	교통량(V)	도로용량(C)	V/C		
남북축 도로	경부고속도로	양재~판교J·C	8	172,386	121,000	1.42	
		판교J·C~판교I·C	8	226,655	121,000	1.87	
		판교~신갈	8	182,496	121,000	1.51	
	분당~내곡간 도시고속화도로	분당~내곡	6	44,137	83,000	0.57	
		분당~수서간 도시고속화도로	분당~수서	6	58,062	83,000	0.70
			성남대로	6	47,481	83,000	0.57
동서축 도로	국지도 23호선	6	46,513	83,000	0.56		
	서울외곽순환 고속도로	학의~판교	8	73,062	121,000	0.60	
		판교~성남	4	69,055	61,000	1.13	
	성남~송파	4	60,32	61,000	0.99		

자료: 건설교통부, '99 도로교통량 통계연보, 1999('98년 10월 현황)

구분	구간	차로수	교통량(V)	도로용량(C)	V/C
동서축 도로	국도 3호선	4	56,937	55,000	1.03
	국지도 57호선	4	17,966	55,000	0.33

현재 산본~퇴계원까지 개통되어 있는 서울 외곽순환 고속도로는 판교I·C~안양 방면으로는 비교적 원활한 교통흐름을 보이고 있으나 판교I·C~성남I·C~송파I·C구간은 V/C가 1.0을 넘어 교통량이 도로용량을 초과하고 있다.

광주방면의 국도 3호선은 도로교통량비가 1.03을 나타내 교통량이 도로용량을 초과하고 있으며, 안양방면 국가지원지방도 57호선의 경우 도로교통량비가 0.33으로 원활한 소통을 보이고 있다.



성남일대 교통 상황은 현재로서도 매우 혼잡한 양상을 띠고 있으며 현재 진행되고 있는 성남 남부지역 개발들과 용인지역 택지지구 개발에 따른 교통량을 감안하면 판교지역의 교통은 근본적으로 대책이 없이는 해결이 어려운 상황임을 잘 알 수 있다.

이러한 성남 일대 교통 상황은 현재로서도 매우 혼잡한 양상을 띠고 있으며 현재 진행되고 있는 성남 남부지역 개발들과 용인지역 택지지구 개발에 따른 교통량을 감안하면 판교지역의 교통은 근본적으로 대책이 없이는 해결이 어려운 상황임을 잘 알 수 있다.

(단위: 대/일)

택지 개발 지구	1일			첨두시		
	유출	유입	계	유출	유입	계
동천지구	5,044	5,044	10,088	1,288	82	1,370
신봉지구	7,494	7,494	14,988	1,815	145	1,960
동백지구	28,808	28,808	57,616	4,306	756	5,062
기흥 구갈2지구	8,395	8,395	16,790	2,086	172	2,258
죽전지구	35,295	35,295	70,590	5,276	864	6,140
합계	85,036	85,036	170,072	14,771	2,019	16,790

자료: 성남시 도시교통정비 중기(년차별)계획, 1999.11

더구나, 판교 개발논의가 진행 중인 성남의 교통문제는 둘째 치고라도 인근 서울지역의 교통문제도 간과할 수 없는 상황이다.

서울시에서 연구된 판교 개발시의 교통영향에서는 용인 서북부지역의 입주가 대부분 완료되는 2011년 이후 서울과, 연결되는 대부분의 도로는 제 기능을 발휘하지 못할 뿐만 아니라 연계성 미흡으로 교통소통의 어려움이 예상하고 있다.

특히, 서울시의 연구에서는 일산 및 분당 신도시의 경우 60% 이상이 서울로 출근하고 있는 것으로 나타났고, 수원이나 인천과 같이 자체적으로 도시의 기능이 활발한 지역의 경우는 출근 통행량이 많음에도 불구하고 서울시로의 출근통행량이 적은 것으로 나타났다. 신도시의 통행실태를 조사한 다른 연구결과에서도 5개 신도시가 포함된 도시들은 모두 서울로의 출근율이 다른 도시보다 높은 수준으로 나타났다.

이는 신도시의 특성상 서울 지역에서 유출된 인구들이 많고, 서울로의 접근성 향상을 위해 지하철과 간선 도로를 별도로 건설하였기 때문으로, 신도시 주민의 서울 출근율이 60% 이상이라는 결과는 그만큼 통행량이 높다는 근거이다.

또한 서울시 안에 의하면 신도시건설로 인하여 서울시 내부 교통 혼잡이

개선되었다고 할 수 없다는 계산이 나온다. 왜냐하면, 서울 주민의 신도시 이주로 야간상주인구는 감소한 반면, 서울통근으로 서울시내 주간 상주인구는 감소하지 않았기 때문이다.

서울시의 주간 및 야간 상주인구의 변화를 살펴보면, 서울에서 경기·인천으로의 이동인구 증가가 단순한 서울인구의 감소를 의미하는 것이 아니라 서울 주변부에 거주하면서 서울로 활동(출퇴근 등)하는 인구의 증가를 의미함을 알 수 있다.

구분	야간상주인구 (12세 이상)	주간인구 (12세 이상)	주간인구지수
1990년	8,382,915	8,702,778	103.8
1995년	8,421,082	8,873,370	105.4

주: 주간인구 = 야간상주인구 + 유입인구 - 유출인구

자료: 서울시정개발연구원, 서울시 종합교통분석체계 정립 및 광역통행분석, 1999

뿐만 아니라 판교 신도시 개발계획에 따른 교통지표의 변화측면을 고려할 때, 이미 성남·분당·용인지역은 기 결정된 택지개발 계획에 포함되어 있고, 1999년 기준보다 10%이상의 교통량 증가가 예상되며, 여기에 판교 지역의 신도시 건설이 추진될 경우 그 증가량은 더욱 늘어날 것으로 분석되었다.

이러한 판교지구 개발과 관련된 교통문제에 대해서 판교지구 개발의 주사업시행자인 토지공사는 광역 교통개선 대책¹⁾을 다음과 같이 제시하고 있다.

첫 번째는 기존도로 확장 및 신설도로 개설 등이다. 다음 표에서와 같이 이미 기존의 도로망을 확충하거나 연결하는 선형공사 등이 시행중에 있거나 곧 시행될 예정이다.

1) "한국토지공사, 성남지역 계획도시 교통영향검토 및 개선 대책 수립, 2001. 10"에서 재인용

《표 6-75》 수도권 남부지역 도로 신설계획

구분	도로구분	연장(km)	차로수	사업비(억원)	분담 및 시행자	비고	
1	영덕~양재	지방도	24.5	4~6	6,031	한국토지공사	신설
2	분당~신림	지방도	22.0	4	6,600	주공,경기,민자	신설
3	신갈~수지	시도	7.0	6	2,100	경기도,용인시	신설
4	중리~죽전	국가지원지방도	14.7	4	910	경기도	공사중
					300		
5	용인~분당	지방도	10.0	4	1,700	한국토지공사	신설
					3,000		
6	하갈~상하	지방도343	5.1	4	1,020	경기도	공사중
7	신갈우회도로	국도42	3.0	4	600	건설교통	신설
8	구갈~동백	시도	2.0	4	400	한국토지공사	신설
9	삼막곡~동백	시도	4.8	6	1,020	한국토지공사	신설
					420		
계			93.1	4~6	24,131	-	-

《표 6-76》 수도권 남부지역 철도 신설계획

구분	구간	연장(km)	비고
도시철도	수원역 ~ 오리	18.1	
	백궁역 ~ 양재역	15.0	
	선릉 ~ 왕십리	5.94	

두 번째로 판교지구 개발 계획에 따른 도로 신설계획이다.

용인 서북부지역의 입주가 대부분 완료되는 2011년 이후, 서울과 연결되는 대부분의 도로는 제 기능을 발휘하지 못할 뿐만 아니라 연계성 미흡으로 교통소통의 어려움이 예상되므로 수도권 남부지역 교통대책 등을 포함한 광역 교통망의 조속한 정비가 필요한 것으로 나타나고 있다. 따라서, 성남지구 개발계획에 따른 교통개선안으로 다음의 6가지를 제시하고 있다.

첫째, 영덕~판교~양재간 (24.5km) 고속화도로중 양재~고기리간 (12.5km) 도로 조기 개설이 필요하다. 계획도로는 기존 현릉로에 접속함으로써 수도권 남부의 용인, 화성, 수지 및 수원 영통지구의 통행량의 서울지역으로의 연계성 및 접근성 강화 차원에서 고속화도로로 건설하여야 한다.

둘째, 판교~옛골 (2.5Km), 양재~고기리간 고속화도로와 기존 국지도 23호선(판교 I.C부근)을 연결이 필요하다. 경부고속도로 서측 기존 국지도 23호선과 접속하여 남북간 통행을 원활하게 할 수 있을 것이다.

셋째, 백현~미동골 (2.6Km) 국지도 23호선(판교 I·C부근)과 분당 고속화도로 (분당~장지간) 연결이 필요하다. 경부고속도로 동측 국지도 23호선과 분당 고속화도로를 연결하여 남북간 통행을 원활하게 할 수 있을 것이다.

넷째, 판교~분당(4.0Km)을 연결하는 사업지 외곽 동서간 우회도로 개설이 필요하다. 또한, 분당~안양간 통과교통처리 및 성남대로 방면으로의 연계성 강화가 모색되어야 한다.

다섯째, 판교 IC 교통체계 개선을 통하여 고속도로 진출입 소통의 원활화를 도모하여야 한다. 특히, 기존 I·C의 접근성 불량으로 경부고속도로 방향 통행이 어렵기 때문에 전방향으로부터 접근이 용이하도록 교통체계를 개선할 필요가 있다.

여섯째, 백궁역~양재간 광역철도(신분당선) 건설이 필요하다. 육로건설 자체로는 원활한 교통처리의 한계성이 노정되어 있다. 따라서, 다양한 교통시스템 개발과 대중교통우선처리기법의 도입이 필요하고 서울 연접 부분의 교통혼잡 및 판교 건설에 따른 교통문제 해결이 필요하다.

구 분	연 장(Km)	차 선 수	비 고
계	18.5	-	-
① 양재~고기리	12.5	6차로	신설
② 판교~옛골	2.5	4차로	신설
③ 백현~미동골	2.6	4차로	신설
④ 판교~분당	4.0	6차로	신설
⑤ 판교 I.C 입체화	-	-	교통체계개선
⑥ 신분당선 건설	분당-양재	-	신설

이상과 같은 광역 교통대책이 차질 없이 수행 된다면 6차선 고속화도로 개설시 시간당 6,000대(서울방향 3차선)의 신규용량 처리가 가능하다. 그렇게 되면 판교지역 교통 발생량 2,040대/h의 처리뿐만 아니라 판교~양재간 정체와 용인 난개발로 인한 교통량도 처리 가능하게 될 것이다. 특히 현

재 판교~서초간 60분이 소요되나 용인지역 입주로 2006년도에는 100분이 소요되고 있는데 판교개발의 이익으로 고속화도로 건설시 60분 정도의 유지가 가능해 진다.

또한, 판교에서 발생하는 교통량은 신설 양재~판교와 분당~내곡, 분당~수서, 서울외곽 고속도로의 분산효과를 가져올 수 있다.

따라서, 2008년에 신분당선이 개통될 경우 판교지역 및 용인지역 교통량이 상당 부분 흡수될 것이기 때문에 큰 문제가 없을 것으로 분석되었다.

지난 2001년 9월 28일에 있었던 당정협의에서는 용인지역 입주(85만명)가 완료되는 2008년에 서울 방향 피크시 교통량은 15,000대/h 증가(53,000 → 68,000대/h)되고 6개 간선도로의 서울 진입 속도는 10km/h 감소가 예상되었다. 또한, 판교 개발후 피크시 서울방향 교통량은 1.6%(1,160대/h) 증가하고, 속도는 1~2km정도 감소가 예상된다.

이에 대한 대책으로는 우선 2008년까지 전철·도로 등 교통시설이 확충되어야 한다. 특히, 분당선을 31.7km(오리~수원 18.5km, 수서~왕십리 13.2km)연장하고, 신분당선(분당~용산 26km) 건설을 추진하되 이중 분당~강남(17km)구간을 우선적으로 2008년까지 건설할 예정이다.

다음으로 영덕~판교~양재간(24.5km), 분당~신림간(22km)등 총 9개 노선의 도로(총 93.1km)를 건설하고, 3개 지역 간선도로(9.1km)를 건설하고 판교I·C를 완전 입체화하여야 한다.

3. 벤처단지 조성

‘벤처기업육성에 관한 특별조치법’ 제1조에 따르면 벤처는 새로운 아이디어와 기술로 새로운 사업에 도전하는 고위험과 고성공과를 특징으로 하는 기술 집약적 신생기업을 총칭한다.

그 종류는 동법 제2조에 따르면 다음과 같다.

- 벤처캐피탈기업 : 창업투자회사(조합) · 신기술사업금융업자(조합)
등의 투자 총액이 자본금의 20/100 이상이거나 주식 인수총액이 자본금의 10/100 이상인 기업

- 연구개발비투자기업 : 총 매출액에 대한 연구개발비의 비율이 5/100 이상인 기업
- 특허·신기술기업 : 특허권·실용신안권(실시권은 제외) 및 기술개발사업에 의한 매출액(수출액)이 총매출액의 50%(25%) 이상인 기업
- 우수기술평가기업 : 벤처기업 평가기관에서 기술성 또는 사업화 능력이 우수하다고 평가받은 기업(창업기업, 자체기술 개발기업, 특허·신용신안·신기술개발기업과 의장등록기업)

이상과 같은 벤처기업은 지난 3년간 1만여개 벤처기업 지정에 따른 고용인원이 35만 여 명(2000년 11월 말)으로 나타나고 있고 벤처기업의 고용비중은 벤처창업 증가에 따라 1998년, 1999년, 2000년 각각 1.47%, 3.05, 5.97%로 증가 추세를 보이고 있다.

구분	'98말	'99말	'00.11말	
총고용인원*	480만명	567만명	579만명 ('00.10말 현재)	
벤처기업	누계	2,042개	4,934개	9,331개
	고용**	7.1만명	17.3만명	34.6만명
벤처기업 고용비중	1.47%	3.05%	5.97%	

자료: 건설교통부 내부자료

* 총고용인원 5인이상 사업체 상용근로자수('98, '99, '2000년 노동통계조사보고서)

** 벤처기업 고용 1999년 및 2000년 벤처산업 잠재조사(벤처1사당 고용규모 35명('99), 37.1명('2000))

이러한 벤처의 고용 창출 효과를 통해 볼 때 수도권 특히 판교 일대는 벤처기업 육성에 있어 좋은 조건을 갖추고 있다고 할 수 있다.

수도권은 세계적인 경쟁 체제 속에서 이미 중요한 역할을 수행하고 있으나 그 중심인 서울은 이미 공간적으로 포화상태에 이르러 인구 및 각종 기능이 주변 지역으로 확산되고 있는 실정이다.

성남을 비롯한 서울 주변의 5개 신도시의 개발은 서울의 의존성을 높이며, 교통수요를 유발하고 환경오염을 야기해 환경의 질을 떨어뜨리게 되는 결과를 초래하게 되지만, 주거단지 위주의 천편일률적인 신도시 개발을 지양하고 생산성이 높으면서도 동시에 쾌적한 생활조건을 갖춘 자족적인 도시를 계획하고 개발하기 위해서는 미래지향적 산업의 조성이 필요하다.



벤처의 고용 창출 효과를 통해 볼 때 수도권 특히 판교일대는 벤처기업 육성에 있어 좋은 조건을 갖추고 있다고 할 수 있다.



급속한 산업발전으로 환경문제가 야기되면서, 환경에 대한 일반 시민들의 관심이 증대되었으며, 이에 따라 환경의 가치를 재평가하고 대안적 산업으로 첨단산업 등을 선호하게 된다.

1960년대 이후 급속한 산업의 발전을 경험하였으며, 세계에서 유래를 찾아볼 수 없을 만큼 단기간에 급격한 경제발전 및 소득증대가 이루어져 왔다. 경제가 세계화됨에 따라 각 국은 국경을 초월하여 투자하는 초국적 자본을 끌어들이는 무한경쟁의 장에 돌입하게 되었고, 과거 저임금에 근거한 노동집약적 산업은 동남아 및 중국 등에 밀려 비교우위를 가지지 못하게 되었다.

특히 최근의 보호무역주의의 붕괴, 정보통신기술의 비약적 발전에 따른 '무국경 세계경제'의 출현에 의해 우리나라의 산업구조 역시 재편이 필요한 시점이다. 따라서 신기술의 개발을 통한 생산성 증대를 꾀하고 세계적으로 경쟁력을 확보하기 위한 노력을 하고 있으며, 이러한 노력의 일환으로서 지식집약적 경제로의 전환이 필요하다. 또한, 급속한 산업발전으로 환경문제가 야기되면서, 환경에 대한 일반 시민들의 관심이 증대되었으며, 이에 따라 환경의 가치를 재평가하고 대안적 산업으로 첨단산업 등을 선호하게 된다.

따라서 향후에는 과거와 같은 형태의 단순한 1차 산업, 2차 산업 등은 더 이상 경쟁력을 가지기 어려우며, 지식기반산업과 첨단산업이 결합한 1차 산업 및 2차 산업 등이 경쟁력을 가지게 될 것이다.

판교지역이 내부적으로 가지는 강점은 교통의 접근성 및 서울 빛 분당·성남 등 기존시가지와의 연계성이 좋은 점과 청계산 등 양호한 자연환경 등이다. 반면 내부적인 단점으로는 '수도권정비계획법'상 과밀억제권역이라는 점과 높은 토지가격 및 비행안전구역에 따른 소음, 고도에 따른 개발 제약이 예상된다는 점이 있다.

이러한 판교지구의 벤처육성 호조건에는 별다른 이견이 없는 상태이나 문제는 그 규모를 어느 정도로 할 것인가 하는 부분에 있어 논란이 가중되었다.

건설교통부와 경기도는 벤처단지의 규모에 대하여 서로 대립된 안을 제시하였다. 건설교통부에서 주장하는 벤처단지의 중심내용은 저밀도의 환경친화적인 주거단지를 위하여 10만평을 조성하는 것을 주요 골자로 하였으나, 나중에는 20만평으로 상향조정하여 주장하였다. 이에 반하여 경기도에서는 자족적인 도시를 만들기 위하여 100만평 이상이 필요하다고 주장하였으나 나중에는 60만평으로 축소 주장하였다.

이러한 지방정부와 중앙정부의 갈등은 당정협의를 거쳐 20만평을 조성하는 것으로 일단락 되었다.

〈표 6-79〉 벤처단지 규모의 건설교통부 및 경기도 안 비교

건설교통부안	경기도안
<ul style="list-style-type: none"> · 저밀도 친환경 주거단지 · 10만평(최초) 20만평(확정) · 수도권 집중방지 · 교통문제 최소화 · 지역균형 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 첨단 벤처단지 · 60만평-5천개(업체당 250평) ※경기도는 당초 181개의 연구소 부지(21.6만평)와 10개 대학부지(14.6만평)를 포함하여 100만평 요구 · 벤처 수요가 많음 · 자족기능 강화

* 경기도는 평당 분양가 170만원(소프트 협회 50만원)을 요구하나 적정 분양가는 370만원/평

자료: 건설교통부 내부자료

경기도에서 검토한 내용에 의하면 제조업이 노동력 중심의 전통산업과 달리 첨단 지식정보산업 육성이 긴요한 현대 산업구조에 능동적으로 대처할 수 있고, 産·學·研의 성장 네트워크화로 시너지 효과 극대화할 수 있다.

미래는 지식과 정보창출 및 활용이 국가경쟁력을 좌우한다고 볼 때, 국가 경쟁력을 제고할 지식기반산업의 인프라 구축이 필요하다. 특히, 산, 학, 연 네트워크화로 중국, 일본, 대만 등 첨단산업도시와의 경쟁우위를 갖는 기술 공간 확보 및 수도권에 연간 3천여 개의 벤처기업 증가에 따른 입지난 완화를 위해서 판교의 벤처 입지는 타당하다.

벤처협회에서는 2005년까지 전국의 벤처기업은 4만 3천여 개로 증가할 것으로 예상되기 때문에 향후 100만평 규모의 벤처밸리 개발수요가 필요하게 된다. 따라서 직주근접 및 녹색산업 공간조성으로 삶의 질 향상을 하기 위해서라도 판교지역에는 인구유발효과가 없는 지식 첨단 산업 육성으로 활성화할 필요가 있다는 것이다.

또한 경기도에서는 판교를 주택단지로 개발 시 문제점으로 과거의 사례를 들고 있다. 특히, 수도권에 부족한 주택건설을 위해 분당 등 5개 신도시를 비롯 126개 지구 4,020만평을 택지개발 지구로 지정되었었다. 하지만 68개 지구, 2,480만평을 준공하여 230만 명을 수용함으로써 오히려 수도권 인구집중이 심화되었다.

뿐만 아니라, 현재 8만가구의 미분양 아파트가 있는 상황에서 신도시의



미래는 지식과 정보창출 및 활용이 국가경쟁력을 좌우한다고 볼 때, 국가경쟁력을 제고할 지식기반산업의 인프라 구축이 필요하다.

추가건설은 곤란하다. 그러한 차원에서 수도권내 주택단지 추가 개발 시 교통, 환경문제 및 주거공간의 비대화로 자족기능이 떨어지는 기형도시로 전락하면 안 되기 때문에 주택단지로 개발을 해서는 안 된다고 바라보고 있다. 판교를 주택단지로만 개발할 경우 도로, 상하수도 등 사회간접비용 증가로 국가 경쟁력 저하되고 수도권 남부지역의 교통량 급증으로 도로의 정체현상이 극심해 질 것으로 예상되기 때문이다.

건설교통부에서 경기도안에 대한 내용에 대한 검토 결과 수도권 과밀억제권역인 판교에 대규모 벤처단지는 불가하다는 판단을 하고 있다. 특히 벤처종사자 23만명 등 약 70만명 유입(정부안 6만명)되면 방문 등 하루 80만명의 유동인구로 판교일대 교통대란이 초래될 것이다. 그렇게 되면 서울 방향 피크 시 5,000대/h (정부안 840대/h 보다 6배)로 나타나게 되고, 판교 계획도시에서 공급되는 주택이 1~2만호이므로 벤처 종사자 23만명에 대한 주택공급이 불가능하여 서울, 분당, 용인 등 인근지역에서 출퇴근하게 된다. 또한, 조성원가(280만원/평)보다 훨씬 싼 170만원에 분양을 요구하여 기반시설 설치 및 사업추진 불가능(소프트협회 50만원/평 요구)하다.

따라서, 벤처단지 규모는 10만평~20만평 사이에서 결정하되, 용적률과 유치업체·연구소 등의 숫자는 개발계획 수립 단계에서 벤처 수요, 주택수급 상황, 교통문제 등을 종합적으로 고려하여 전문가 의견 수렴 후 결정하는 것으로 하였다. 규모 확대 시 소요면적은 지구 동측(분당측) 아파트 층고를 높여 주택호수는 동일하게 유지하면서 면적을 확보하는 것으로 하고 입주업종은 연구형 위주로 하되, 제조형은 현행 법령상 허용되는 제조형 벤처만 허용(지구단위계획으로 통제)하는 것으로 한다.

결론적으로, 20만평의 벤처단지를 조성하되 우선 10만평을 조성하고 2003년 개발계획 수립 시까지 수요를 보아 20만평까지 확대하는 것이 바람직하며, 20만평 이상 확보하는 것은 수도권집중 교통·환경문제 등으로 인해 수용이 어렵다고 하였다.

벤처단지 조성과 그 면적에 대한 논란은 이상과 같은 논의 끝에 매듭을 짓게 되었다.



벤처단지 규모는 10만평~20만평 사이에서 결정하되, 용적률과 유치업체·연구소 등의 숫자는 개발계획 수립단계에서 벤처수요, 주택수급 상황, 교통문제 등을 종합적으로 고려하여 전문가 의견 수렴 후 결정하는 것으로 하였다.

4. 주민 보상과 이주대책

언제나 새로운 국토개발사업이 시행되면 겪게 되는 문제 중 하나가 바로 원주민에 대한 보상과 이주 문제일 것이다. 특히 판교지구의 경우 원주민 대부분은 긴 세월 동안의 개발억제와 개발에 따른 지가 상승과 이에 수반한 기대심리의 부양으로 매우 어려운 보상과정을 겪고 있다.

판교지구 개발 사업자들은 개인 사업자들이 아닌 공공사업자들이기 때문에 대주민 보상절차는 항상 적법한 상황을 추구할 수밖에 없다. 따라서 그 보상 기준은 공시지가에 준한 것들이기 때문에 실거래가 라든지 기대되는 지가 상승분 등은 고려되지 않는다.

판교지구는 사업자들이 면적 분할 방식으로 개발하는 공동사업자 개발 방식이기 때문에 보상의 주체도 각기 상이하다. 즉, 해당 시행자별 관리구역은 각 시행자가 보상을 시행하는데, 다만 경기도 관리구역은 토지공사에서 보상을 시행하고 있다.

일반적으로 보상가격의 결정은 토지 및 물건 보상과 이사비, 주거안정비, 분묘이전보조비, 영농손실액보상비 등으로 나뉘어 지는데, 토지 및 물건에 대한 보상가격은 '지가공시 및 토지등의평가에관한법률'에 의거 공인된 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 결정하게 된다. 그 외의 기타 보상비는 사업시행자가 산정하여 지급하게 된다. 다음에서 각각의 보상 기준과 그 대상에 대하여 살펴보고자 한다.

• 토지보상

전술 하였듯 2개 감정평가기관이 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 지가변동률, 생산자 물가 상승률 및 평가대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황 등 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 평가하여 보상액을 결정한다.

토지평가는 일반적인 이용방법에 의한 객관적인 상황을 기준으로 평가하며 토지소유자가 갖는 주관적인 가치나 그 토지 등을 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 것은 고려하지 않는다. 또한 불법으로 형질 변경된 토지 또는 1989년 1월 24일 이후 건축된 무허가건물 등의 부지는 행위 이전 당시의 이용 상황을 상정하여 평가 한다.



언제나 새로운 국토개발사업이 시행되면 겪게 되는 문제 중 하나가 바로 원주민에 대한 보상과 이주 문제일 것이다. 특히 판교지구의 경우 원주민 대부분은 긴 세월동안의 개발억제와 개발에 따른 지가상승과 이에 수반한 기대심리의 부양으로 매우 어려운 보상과정을 겪고 있다.

• 개간비 보상

국유지 또는 공유지를 적법하게 개간한 자가 개간 당시로부터 보상당시 까지 계속하여 적법하게 당해 토지를 점유하고 있는 경우에 한하여 개간에 소요된 비용을 평가하여 보상한다.

• 건축물보상

건축물 등의 구조, 이용상태, 면적, 내구연한, 유용성, 이전 가능성 및 이전의 난이도 기타 가격 형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가한 금액으로 보상액이 결정된다.

다만 개발예정지구 지정 고시일 즉, 2001년 12월 26일 이후 시장의 허가 없이 건축하거나 택지개발촉진법 제6조의 규정을 위반한 건축물 등은 보상하지 않는다.

택지개발촉진법 제6조

- ① 예정지구안에서 토지형질의 변경·건축물의 건축·공작물의 설치 또는 토석·사력의 채취등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 관할시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 예정지구의 지정·고시 당시 이미 관계법령에 의하여 토지의 형질변경·건축물의 건축·공작물의 설치 또는 토석·사력의 채취 등에 관하여 허가를 받아(관계법령에 의하여 허가를 받을 필요가 없는 경우를 포함한다) 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.
- ② 시장 또는 군수는 제1항 본문의 규정에 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있다.
- ③ 시장 또는 군수는 제2항의 규정에 의한 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 행정 대집행법에 의하여 이를 대집행할 수 있다.

• 과수 및 입목 등의 이식보상

수종, 수령, 수량이나 식수된 면적, 그 관리상태 등 제 요인을 고려하여 이식으로 인한 손실을 평가한 금액으로 보상한다. 임야상의 소나무 및 잡목 등 자연수목은 토지보상액에 포함되므로 이식보상에서 제외된다.

- 분묘에 대한 보상

분묘에 대한 보상은 분묘이전비와 석물이전비, 기타 잡비와 이전 보조비로 산정하여 지급한다.

- 휴업 및 휴직보상

개발사업으로 인하여 휴업하는 경우 휴업기간 중의 영업 손실액과 시설이전비 등을 평가한 금액으로 보상한다. 또한 이러한 개발사업으로 인하여 휴직하게 되면 휴직보상비를 지급한다.

- 이농비 보상

개발사업으로 인하여 농업을 계속할 수 없게 된 농민이 보상금이 없거나 8개월의 평균생계비에 미달하는 경우 그 차액이나 그 금액만큼 보상한다.

- 농업의 손실에 대한 보상

농업 손실보상은 2003년 1월 1일부터 그 손실 보상의 근거법이 '공공용지취득 및 손실보상에 관한 특례법'과 '토지수용법'에서 '토지보상법'으로 바뀌었다. 그런데 이 '토지보상법' 시행규칙에 기존의 법에 의거한 것 보다 새로운 법에 의한 보상액이 적은 경우 앞의 '공공용지취득 및 손실보상에 관한 특례법'에 의거한 보상액을 지급하도록 되어 있기 때문에 농업 손실 보상은 두 가지 기준으로 모두 산정한 후 많은 쪽으로 보상액을 결정하게 되었다.

- 폐농에 따른 농기구와 사업지구 밖의 토지에 대한 농업 손실보상

농지의 2/3이상이 사업지구로 편입되어 실질적으로 영농을 계속하기 어렵게 된 경우 단순한 소모성 농기구를 제외한 농기구의 매각손실액과 농업 손실액을 보상하게 된다.

- 축산보상

일정 기준 이상의 축산업 등은 영업보상 즉, 휴업손실액, 시설이전비, 가축운반비 등을 산정하여 보상하게 된다.



판교지구 주민에 대한 각종 지원과 보상대책은 지금 까지 공공 개발사업에서 계속 되어 왔던 일정 기준과 법에 근거한 보상이 중심이 되고 있다. 그러나 경제적 가치로 환산하기 어려운 삶의 터전과 비계량적인 가치들에 대해서는 어떠한 방법으로 보상할 수 있을까. 앞으로는 좀더 성숙성숙한 보상과 이주대책 수립을 위해 노력을 기울여야 할 것이라 여겨진다.

이상과 같은 손실에 대한 보상과 더불어 원주민에 대한 이주대책과 지원 방안은 항상 보상의 문제에 있어 핵심 사안으로 부각된다.

판교지구에서 원주민 이주대책은 우선 이주자 택지공급, 분양아파트 입주권 부여, 이주정착금 지급, 주거이전비 지급, 이사비 지급 등의 보상 대책을 수립하였다. 그러나 이러한 보상 방법은 사업지구내의 물건이나 토지 등의 소유권이 인정되는 경우에 한하기 때문에 세입자에 대한 대책은 별도로 수립되었다.

세입자에 대한 대책은 주거이전비 지급, 임대아파트 입주권부여, 이사비 지급 등이다. 협의에 의하여 본인 소유의 토지 및 물건 등을 보상 받은 자 중 일정 자격요건이 되는 자에 대해서는 상업용지 또는 근린생활용지 6~8평을 감정가격기준으로 공급하는 생활대책도 제시되었다.

이상과 같은 판교지구 주민에 대한 각종 지원과 보상대책은 지금 까지 공공 개발사업에서 계속 되어 왔던 일정 기준과 법에 근거한 보상이 중심이 되고 있다. 그러나 경제적 가치로 환산하기 어려운 삶의 터전과 비계량적인 가치들에 대해서는 어떠한 방법으로 보상할 수 있을까. 앞으로는 좀더 성숙한 보상과 이주대책 수립을 위해 노력을 기울여야 할 것이라 여겨진다.

제5절 성남 판교지구 개발과 문화재조사

판교지구에 대한 문화재조사는 한국문화재보호재단에서 실시한 지표조사로부터 시작하였다. 이 학술조사는 문화재보호법상 3만㎡ 이상의 면적에 대한 의무적인 조사 규정에 의거한 것이었다.

그러나 판교지구 개발사업의 주 시행자인 토지공사는 이러한 법 제도와는 별도로 꾸준히 사업지구에 대한 문화재조사를 실시해 오고 있었고, 사내의 토지박물관을 통해 이런 사업과 문화재의 본존의 상충적인 상황을 상호 보완하는 시스템을 구축하고 있었다.

이러한 시스템 하에서는 일반적으로 사업이 확정되기 전에 전반적인 문화재 분포상황을 검토하여 실질적인 계획 수립 시 적극적으로 활용할 수도

있고, 중요 문화재 분포지역의 경우 개발계획에서 제외시키는 등의 조치를 취할 수 있게 하였다.

판교지구에 대한 사전 검토에서는 그다지 중요하다거나 심각한 유적의 징후는 파악되지 않았다. 지구 지정 이후 2002년 2월, 한국문화재보호재단에 용역 의뢰하여 유적 분포상황을 파악하게 되었다. 문화재 지표조사용역은 2002년 3월부터 6월에 걸쳐 실시되었다.

한국문화재보호재단의 지표조사를 통해 확인된 주요한 매장문화재 분포 현황은 다음 표와 같다.

연번	유적명	시대	조사단견해
1	운중동 추정고인돌	청동기	시굴
2	운중동 유물산포지1	고려-조선	정밀시굴
3	운중동 유물산포지2	고려-조선	시굴
4	운중동 분묘군1	고려-조선	시굴
5	운중동 분묘군2	고려-조선	시굴
6	하산운동 유물산포지1	고려-조선	시굴
7	하산운동 유물산포지2	청동기-조선	정밀시굴
8	하산운동 유물산포지3	청동기-조선	시굴
9	판교동 유물산포지1	구석기-조선	정밀시굴
10	판교동 유물산포지2	고려-조선	시굴
11	판교동 유물산포지3	구석기-조선	정밀시굴
12	판교동 유물산포지4	고려-조선	시굴
13	삼평동 유물산포지1	고려-조선	시굴
14	삼평동 유물산포지2	청동기-조선	정밀시굴
15	삼평동 유물산포지3	청동기-조선	시굴
16	삼평동 유물산포지4	고려-조선	시굴
17	삼평동 유물산포지5	고려-조선	시굴
18	삼평동 유물산포지6	고려-조선	시굴
19	삼평동 유물산포지7	삼국-조선	정밀시굴
20	삼평동 유물산포지8	청동기-조선	시굴
21	삼평동 유물산포지9	고려-조선	시굴
22	삼평동 분묘군	고려-조선	시굴
23	백현동 유물산포지	고려-조선	시굴
24	사송동 유물산포지	고려-조선	시굴



한국문화재보호재단은 판교지구에 대한 문화재 지표조사 결과보고를 통하여 지표조사를 통해 확인된 유물산포지 등의 매장문화재 분포 가능지역 33만 여 평에 대한 보다 정밀한 시굴조사가 필요하다고 제시하였다.

성남 판교지구 문화유적 지표조사 결과는 『성남 판교지구 택지개발사업 예정부지 문화유적 지표조사 보고서』라는 단일 보고서로 제작되었으며, 이 보고서에는 위의 매장문화재에 대한 상황 뿐 아니라 판교지역의 역사, 불교 유적, 유교유적, 민속·사회분야, 보호수·천연기념물분야, 지명유래 분야 등 개발 예정지역의 인문적인 자료를 모두 담고 있다.

한국문화재보호재단은 판교지구에 대한 문화재 지표조사 결과보고를 통하여 지표조사를 통해 확인된 유물산포지 등의 매장문화재 분포 가능지역 33만 여 평에 대한 보다 정밀한 시굴조사가 필요하다고 제시하였다. 일반적으로 이러한 시굴에 대한 의견 개진은 거의 수용되어지며 해당 관청인 문화재청의 지시에 의해 시굴이 진행된다.

판교사업지구의 문화재에 대한 시굴조사는 해당 지역의 보상문제가 완결되지 않은 상태였기 때문에 거의 담보상태를 유지하고 있으며 극히 일부분에 대한 1차 시굴조사가 이루어지게 되었다.

시굴조사는 지표조사를 실시한 한국문화재보호재단이 맡았으며 대상지역은 7지점(하산운동 유물산포지), · 9지점(판교동 유물산포지1), · 11지점(판교동 유물산포지3) 등으로 그 면적은 약 329,399m²이었다.

시굴조사는 2002년 12월부터 2003년 4월까지였는데 조사 진행 과정에서 토지에 대한 보상 문제 등이 얽혀 7지점에 대한 조사는 시행하지 못했다.

9지점과 11지점의 조사 결과 9지점에서는 청동기시대 무문토기류가 출토되는 유구의 양상이 소규모로 확인되었고, 11지점에서는 근세의 경작유구가 확인되었을 뿐이다. 이러한 시굴조사 결과에 대한 현장회의가 2003년 2월 27일 실시되었다. 이 회의를 통해 지도위원들은 11지점의 현재의 양상만 기록으로 남기는 장도로 마무리하고 9지점에 대해서는 적극적인 발굴조사가 필요하다는 의견을 제시하였다.

지금까지 판교지구에 대한 문화재조사는 한국문화재보호재단에 의한 판교사업지구 전체에 대한 지표조사와 일부 지점에 대한 시굴조사가 이루어진 것이 전부이다. 앞으로 사업추진 과정에서 많은 문화재 조사가 시행될 것으로 예견되며 경우에 따라서는 사업에 지대한 영향을 줄 수 있는 중요한 문화재도 발견될 가능성이 있다. 그러한 중요한 문화재가 발견된다면 판교지구 역사의 일면을 장식할 중요한 문화재로써 활용되길 기대한다.

제6절 미완의 개발사를 마치며

현대의 도시개발과 성장은 과거처럼 자연발생적으로 이루어지기보다는 정밀한 분석과 예측을 토대로 하여 치밀한 계획 하에 급격하게 이루어진다.

지난 20여 년간 이러한 급격한 도시 개발과 그 성장 과정을 우리는 목전에서 지켜보았다. 판교도 이제 이러한 계획도시로서 동일한 과정을 거쳐 거듭나게 될 것이다.

서울 남단의 대규모 택지개발 가능지로서 그간 꾸준한 개발의 논란에 있어왔던 판교는 이제 막 새로운 변신을 위해 준비운동을 마친 상태이다. 이러한 변신을 주도하고 준비하는 사람들에 대하여 이 미완의 개발사를 준비하면서 바라본 바에 의하면 다시는 지난번과 같은 전처를 밟지 않겠다고 하는 강한 의지와 실천을 볼 수 있었다. 그렇기에 더욱 많은 논란과 협의가 필요로 하였던 것 같다.

아직 판교지구의 개발은 가시적으로 드러나게 공사가 이루어지거나 하지는 않은 상태지만 이미 거대한 골격은 완성된 셈이다. 그리고 다시 판교지구 개발의 과정을 되짚어 볼 때 이러한 모든 과정들은 다시 반복될 것이다.

어떤 측면에서 도시개발은 차가운 콘크리트가 아닌 인간이 이루어 내는 역사임에도 우리는 도시에 역동적인 생명력을 불러올 따뜻한 인간을 도외시 하는 것인지도 모른다. 그러나 적어도 판교에서는 그러한 따뜻한 인간을 느낄 수 있는 도시가 성장하길 기대한다. 그리고 이런 기대가 가능한 곳이 바로 판교라고 믿는다.

◎ 집필 沈光注 한국토지공사 토지박물관 학예실장



서울 남단의 대규모 택지개발 가능지로서 그간 꾸준한 개발의 논란에 있어왔던 판교는 이제 막 새로운 변신을 위해 준비운동을 마친 상태이다.