

3기 신도시 추가 조성 계획

1 **고양 창릉** 면적: 813만㎡ 주택: 3만8,000가구



3기 신도시 입지로 선정된 고양시 창릉동 일대 전경.

2 **부천 대장** 면적: 343만㎡ 주택: 2만 가구



경기도 부천시 대장동 신도시 대상 부지.



연립뉴스

“공급으로 시장 안정”... 文정부 주택 정책 ‘마지막 퍼즐’

3기 신도시 고양 창릉·부천 대장

1~3차까지 30만 가구 선정 마무리
중소규모도 포함... 공급 확대 의지
신도시 입지·교통 등 자족기능 고려

정부가 7일 내놓은 3차 주택공급계획은 문재인정부의 주택공급계획 완결판이다. 즉, 고양시 창릉동, 부천시 대장동 등 3차에 나온 신도시는 지난해 9월 제시한 30만가구를 종결하는 3기의 마지막 퍼즐이 되는 셈이다.

국토교통부는 '수도권 주택 30만호 공급안-제3차 신규택지 추진 계획'을 통해 3차신도시 입지로 고양시 창릉동(813만㎡·3만8000가구), 부천시 대장동(343만㎡·2만가구) 등 2곳을 결정했다.

이어 사당역 복합환승센터(1200가구), 창동역 복합환승센터(300가구), 왕십리역 철도부지(300가구) 등 서울권

택지에도 1만가구를 조성하기로 했다. 또 안산 장상(신안산선 신설역), 용인 구성역(분당선 구성역·GTX-A 신설역), 안양 인덕원(4호선 인덕원역) 등 수도권에도 4만2000가구를 조성한다.

김현미 국토교통부장관은 당초 예상보다 빠른 발표에 대해 “보안 등의 문제”라고 설명했다. 하지만 최근 서울 일부 지역을 중심으로 집값 상승 조짐이 나타나자 정부의 집값 안정 의지를 선제적으로 내놨다는 분석이다.

◆수도권 공급 확대 올인

3차 신도시와 서울·수도권 택지 22곳 11만 가구는 지난해 9월 1차 3만5000가구에 이어 12월 2차 15만5000가구를 더해 30만 가구 규모로 주택시장 안정책을 지속적으로 추진할 것이라 의지를 담고 있다.

특히 이번 3차 택지계획에는 대규모 신도시 뿐만 아니라 서울의 '지구리 땅(중소규모 택지)' 19곳을 포함해 경기·

인천 등까지 모두 81곳의 중소규모 택지개발 내용도 포함됐다. 최대한 많은 땅을 확보해 수도권 일대에 공급을 늘리겠다는 정부의 의지가 담겨 있다.

예를 들어 사당역 복합환승센터(1200가구), 창동역 복합환승센터 및 창업·문화산업단지(500가구) 등 서울 지하철역 중심의 복합개발을 통해 주택을 공급한다.

성남 공영주차장(300가구), 마곡 R&D센터 주차장 부지(200가구), 서울 중랑구 망우동 공영주차장(1500가구)도 택지로 활용된다. 서울 대방동 노후 군부지(1000가구)와 관악구 관사 2곳(1200가구), 사당4동 주민센터까지 택지로 개발된다.

이 같은 중소규모 택지는 오는 2020년부터 입주자를 모집(분양)하고, 신도시의 경우 2020년 지구지정과 2021년 지구계획 등을 거쳐 2022년부터 분양에 들어갈 예정이다.

◆서울 도심 30분 이내...접근성 고려

이번 공급계획에서 정부는 입지와 교통 여건 등 자족기능을 크게 고려한 것으로 평가된다. 신도시는 기본적으로 서울과 연계해 있는 곳이다. 더불어 교통 대책으로는 고양 창릉지구의 경우 새철역(6호선·서부선)부터 고양시청까지 14.5km 길이의 '고양선(가칭)' 지하철이 신설된다. 화전역(경의중앙선)과 고양시청역 등 7개 지하철 신설역은 BRT(간선급행버스체계)로 연결된다.

일산 백석동부터 서울문산고속도로를 연결하는 4.8km 자동차 전용도로도 새로 놓이고 창릉지구와 제2자유로도 4차로로 이어진다. 교통 체계가 확충되면 여의도에서 25분(서부선 이용), 용산에서 25분(경의중앙선), 서울 강남에서 30분(GTX) 정도면 고양 창릉 지구로 접근 가능하다.

또한 부천 대장의 경우 김포공항역포 공항역(공항철도, 5·9호선, 대곡소사선)

과 부천종합운동장역(7호선, 대곡소사선, GTX-B 예정)을 잇는 총 연장 17.3km의 S(슈퍼)-BRT가 설치되고 청라BRT를 S-BRT와 연계해 부천종합운동장역·김포공항역과 바로 연결하는 공사도 진행된다. 부천 대장 지구로부터 서울역까지 교통(S-BRT→GTX-B) 소요시간은 30분, 여의도까지는 25분 정도다.

한편 3차계획과 관련, 보안문제에 크게 고민했음을 알 수 있다. 특히 지난해 말 계획 발표 당시 고양 원흥 개발도면이 유출돼 한국토지주택공사(LH) 직원들이 입건되는 일도 있었다. 또한 일부 국회의원을 통해 신도시 입지가 드러나 논란을 겪기도 했다. 그러나 이번 3차 발표에서는 사전 유출 등의 문제가 없었다. 시장 전문가들은 “3차 계획 발표로 수요자측면에서는 내집마련을 장기적으로 준비할 수 있어 시장이 더욱 안정되는 효과가 예상된다”고 평가했다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

도심 접근성 뛰어나... 일부선 공급과잉 우려도

전문가 평가 진단

입지여건 좋은 곳 신규공급 이뤄져
“흐름 바가며 ‘탄력적 공급’ 바람직”

전문가들은 정부의 수도권 30만가구 공급 계획이 차질없이 진행될 경우 주택시장 안정에 효과를 낼 것으로 예상했다.

그러나 인천 검단신도시, 파주 운정3지구 등 2기 신도시 분양도 아직 남아 있는 상태에서 상대적으로 입지여건이 좋은 곳에 신규 공급이 이뤄져 일부 미분양이 발생하는 등 공급과잉에 대한 우려도 제기된다.

김현수단국대도시계획·부동산학과 교수는 7일 “이번 정부 발표는 수도권, 특히 서울 집값 안정을 위해 서울 도심과의 접근성에 주안점을 둔 것으로 보인다”며 “3기 신도시 후보지인 고양·부천은 1기 신도시보다 가깝기 때문에 앞서 발표한 과천, 하남, 남양주 신도시와 함께 서울 주택수요 분산에 도움이 될 것”이라고 전망했다.

고양 창릉은 서울 접근과 1km 이내로 강북지역 수요를, 부천 대장은 서울 서남부와 수도권 주택수요를 분산시킬 것

으로 전문가들은 예상한다.

국민은행 WM스타자문단 박원갑 수석부동산전문위원은 “수도권 30만가구 공급 계획을 서둘러 발표한 것은 정부가 사실상 ‘집사지 말고 신규분양을 기다리라’는 메시지를 시장에 던진 것”이라며 “최근 서울 집값이 다시 꿈틀거릴 조짐을 보이자 무주택자의 불안 심리를 해소하기 위해 서둘러 발표한 것 같다”고 말했다. 그러나 30만가구가 한꺼번에 쏟아짐에 따라 공급 과잉을 우려하는 목소리도 나온다. 특히 3기 신도시보다 입지여건이 떨어지는 2기 신도시 주민들 사이에 미분양, 집값 하락을 걱정하는 불만이 커지고 있다.

당장 인천 검단신도시에서 올해 1만2000여가구의 공급을 앞두고 있는 건설사들은 미분양을 우려하는 분위기다.

한 중견 건설사 관계자는 “정부의 잇단 신도시 발표 계획으로 투자수요가 한풀 꺾인 상황이었음에도 수도권 서부쪽에 추가 신도시 건설 계획이 발표돼 곤혹스럽다”고 전했다.

이 때문에 일각에서는 ‘탄력적 공급’ 계획을 주문한다.

조주현 건국대 명예교수는 “재개발·재건축뿐만 아니라 서울시내 용도규제

완화로 다가구나 오피스텔 등 신규 공급이 많이 늘어난 점을 감안해야 한다”며 “한꺼번에 물량을 쏟아내기 보다는 주택공급의 흐름을 바가며 순차적, 탄력적으로 공급하는 게 바람직하다”고 조언했다.

김갑성 연세대 도시공학과 교수는 “수도권에 가용택지를 많이 확보해 두는 것은 바람직하지만 잇단 개발계획 발표로 2기 신도시 등 여타 지역에는 미분양 등 피해가 우려된다”며 “앞으로 예상 가능한 빈집 문제, 교통문제 등을 면밀히 살피며 공급계획을 조정할 필요가 있다”고 주문했다.

막대한 보상비가 단기적으로 수도권 집값을 자극할 우려도 제기된다.

직방 함영진 빅데이터랩장은 “하반기 수급조원 규모의 대토 보상금이 부동산 시장에 재유입될 가능성이 큰 상황에서 추가 공급 계획이 확정됨에 따라 시중의 유동자금이 토지 등 부동산 가격 상승의 도화선이 될 수 있다”는 전망을 제시했다. 그러면서 “보상 방식을 현재의 대토(대체토지), 채권, 현금보상 외에도 연금방식의 보상으로 다양화해 시장에 자금이 풀리는 것을 최소화해야 한다”고 말했다.



김현미 국토교통부 장관이 7일 오전 서울 종로구 세종로 정부서울청사에서 '수도권 주택 30만호 공급방안' 제3차 신규택지 추진계획을 발표하기에 앞서 인사하고 있다. 왼쪽부터 이재준 고양시장, 진희선 서울시 행정2부시장, 김 장관, 이재명 경기지사, 장덕현 부천시시장, 최기주 대도시권 광역교통위원장. /연립뉴스

제58차 초보자를 위한 부동산 경매교육

400,000원 → 60,000원 (85% 할인)

● (평일반) 2019년 5월 15일~6월 5일
매주 수, 목요일 오후 7시30분~9시30분 / 총8강
4주차는 6월 4일(화) 6월 5일(수)

● (주말반) 2019년 5월 18일~6월 8일
매주 토요일 오전 10시30분~오후 4시30분 / 총8강

● 현장교육 (별도음션) : 300,000 → 130,000원
5월26일(일), 6월 2일(일), 6월 4일(화)

김대영장선

※사전 수강 신청 필수! 홈페이지 참조! www.leadersauction.com

교육문의 02) 521-9111 (강남역 5번출구)