

# 충남 신도시 개발방향

손순금 | 한국토지공사 대전충남지역본부 차장

## I. 서론

### 1. 신도시의 개념

신도시란 도시적 성격을 갖고 있는 계획적, 인위적인 면이 강한 정책적 공간계획에 의해 조성되는 곳을 의미하며, 시대 및 국가적으로 도시계획가의 관점에 따라 다음과 같이 정의하며 그 강조점에 다소 차이가 있다.

연구자	정 의	강조점
Robson (1967)	주택, 산업, 기타 휴양시설을 포함하여 자급자족 할 수 있는 단위로 개발되어 대도시와는 구별 되는 새로운 도시	대도시와의 차별성, 자족성 강조
Galatay (1975)	명백히 표명된 목적에 따라 의도적으로 형성되어지고 계획된 커뮤니티	정책적 수단의 의미, 계획성 강조
Golany (1976)	도시환경과 자연환경을 겸비하기 위해 새롭게 건설되거나 확장된 도시 정주공간	도시특성 강조
Campbell (1981)	사전에 예정된 기간안에 특정의 지역범위에 대하여 다양한 사회적, 경제적 및 물리적 요소를 사전계획에 의하여 제공하는 개발	계획에 의한 도시 강조
박병주 (1990)	자연발생적으로 성장한 도시가 아니라 계획적, 인공적으로 만들어진 도시로서 독립적인 도시에 걸맞은 규모, 기능 등 조건을 지닌 도시	계획도시, 도시특성 강조
황기원 (1991)	인간의 집단적인 계획과 집중된 노력에 의해 단기간에 조성된 도시	계획적 노력 강조

국토연구원 (1992)	새롭게 개발되는 도시형 정주공간으로서 국가정책과제와 관련한 개발목표를 달성하기 위해 수립된 종합계획에 의해 건설되어야 하며, 자족형 공간과 비자족형 공간을 포함	한국적 현실을 반영하여 국가정책 의미를 강조한 포괄적 정의
박기조 (1995)	광의적 의미 : 계획적으로 개발된 새로운 주거지 협의적 의미 : 생산, 유통, 소비의 기능을 고루갖춘 경제적 독립도시	도시기능(자족성)에 의한 이분법적 정의
안건혁 (1995)	계획적으로 개발되는 신시가지 유형의 하나로서 자족성을 유지할 수 있는 인구규모와 기능을 수용하는 신시가지	자족성과 계획성 강조
백과사전 (2007현재)	대도시의 근교에 계획적으로 개발한 새주택지. 도시계획사업의 일환으로 인구과밀, 교통체증, 주택난 따위를 해소하기 위하여 이루어진다.	계획, 과밀해소 강조

자료 : 삼성경제연구소, 1997, pp.10~11 표 재구성, 시점보완

## 2. 신도시 개발의 배경

세계적으로 근대적 의미의 신도시는 산업혁명과 더불어 도시문제를 해결하고자 시도된 영국의 ‘새로운 지역공동체(New Community)’ 건설을 통한 도시기능에 부응하기 위해 계획된 1944년 ‘대(大)런던계획’에서 비롯됐다.

즉 런던의 과밀인구를 분산시키고 도시의 비대화를 방지하기 위해 런던의 그린벨트 외곽에 10개의 신도시를 계획적으로 건설하자는 제안은 하워드(Ebernezer Howard)의 전원도시론(1898)의 전원도시 개념에서 힌트를 얻은 제안으로 당시로서는 매우 획기적인 아이디어여서 영국사회에 큰 논란을 일으켰으나, 영국정부는 이를 구체적으로 정책화하기 시작했고,

이후 이와 유사한 개념의 신도시 개발이 2차 세계대전 이후 전후 복구사업의 일환으로 범세계적으로 국가의 주요한 공간정책 수단으로 받아 들여졌으며, 세계 여러나라의 개발여건과 목적에 따라 각국마다 다양하게 변형 적용되었다.

## Ⅱ. 본론

### 1. 우리나라의 신도시 개발

#### 1) 신도시 개발과정

우리나라의 경우는 60년대 이후부터 신도시개발이 시작되었으나, 대체로 ① 국토 및 지역 개발 ② 대도시 문제해결 이라는 두 가지 정책목표의 추진을 위해 현대적 의미의 신도시개발이 이루어지게 되었는데, 우리나라의 신도시 개발과정을 요약하면 다음과 같다.

- 해방이후 ~'50년대
  - 전후복구 시기로서 비계획적 시가지 확장형태의 도시개발
  - 토지구획정리사업에 의한 환지방식사업 위주
- '60년대
  - 공업화 및 경제개발정책의 본격가동과 더불어 현대적 의미의 신도시 최초 건설
  - 우리나라 최초의 현대적 신도시는 울산신시가지(인구 15만)
  - \* 개발사례 : 광주대단지(성남), 영동지구 및 여의도 등
- '70년대
  - 중화학공업 육성정책에 따라 임해지역에 산업기지도시 건설
  - 신공업도시인 창원(인구 30만) 계획 당시 신도시라는 용어 처음 사용
  - \* 개발사례 : 대덕연구학원도시, 창원과 여천 공업도시, 구미공단 배후도시, 서울강남 신시가지, 과천과 반월 등
- '80년대
  - 목동과 상계동에 주택중심의 도시내신도시(Newtown in town) 건설
  - 주택 200만호 건설의 일환으로 수도권 5개 신도시 <제1기>
  - \* 80년대 후반, 서울지역 내에서의 택지개발이 개발용지의 부족으로 더 이상 불가능하게 되어 개발제한구역 외곽에 신도시를 건설하게 되었다. 5개 신도시는 업무, 주거, 상업, 공용의 청사, 체육시설 및 공원, 녹지 등 생활편익시설이 완비된 도시로 종합적인 계획을 수립하여 건설되었다.

〈표 1〉 제1기 신도시개발 현황

구 분	계	분 당	일 산	평 촌	산 본	중 등
위 치		성남시	고양시	안양시	군포시	부천시
면적(천㎡) (천평)	50,140 (15,167)	19,639 (5,941)	15,736 (4,760)	5,106 (1,545)	4,203 (1,271)	5,456 (1,650)
수용인구(만명)	116.8	39	27.6	16.8	16.8	16.6
인구밀도(인/ha) (총인구/총면적)	233	199	175	329	399	304
순밀도(인/ha) (총인구/주택면적)	678	615	525	871	927	883
개발밀도(인/ha) (총인구/주거+상업)	555	489	425	795	844	678
주택건설(천호) (281)	292 (281)	97.6 (94.6)	69.0 (63.1)	42.0 (41.4)	42.0 (41.4)	41.4 (40.5)
용적율(%)	—	184	169	204	205	226
사업기간	—	'89. 8 ~ '96.12	'90. 3 ~ '95.12	'89. 8 ~ '95.12	'89. 8 ~ '95. 1	'90. 2 ~ '96. 1
총사업비(천억원)	107.4	41.6	26.6	11.8	9.0	18.4
사업시행자	—	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시 주공, 토공

자료 : 건설교통부 신도시계획,신도시기획팀 자료, 2007. 2.

- 대전둔산 및 계룡지구 등 일부 행정기능 이전을 위한 신도시건설
- 신도시 개발수법은 택지개발촉진법에 의한 공영개발이 주로 활용됨
- '90년대
  - 대규모 신도시 일시개발에 대한 비판에 따라 소규모 분산적 택지개발과 준농림지 개발 허용으로 정책방향 선회
  - 무임승차(Free-riding)에 의한 기반시설 부족 등 심각한 난개발 초래
- 2000년대
  - 과거 신도시에 대한 부정적 이미지 전환 및 소규모 분산적 개발을 대체하는 '계획도시' 개념의 신도시 건설 <제2기>
  - \* 제1기의 5개 신도시 건설을 통한 대량의 주택공급 이후에도 계속되는 수도권 주택난 해소를 위하여 신도시를 추가로 건설할 계획으로 추진중인 제2기 신도시는 서울 등 주

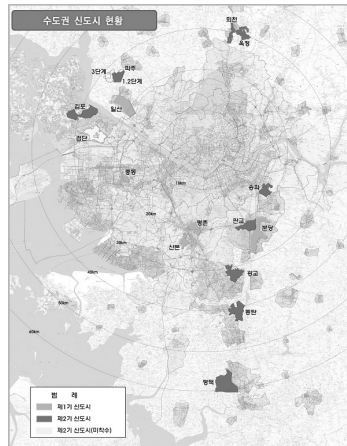
변지역과의 교통체계 구축 및 쾌적한 주거환경과 자족기능을 갖추게 될 것이며 아울러 수도권외의 과밀해소와 주거안정에 기여하게 될 것이다. 이중 송파와 판교신도시는 서울 강남지역의 주택수요 대체와 기능을 분담하게 되며, 김포와 파주신도시는 서울 강북지역의 주택수요 대체와 기능 분담, 광교신도시는 수도권 남부의 첨단, 행정기능을 분담하게 된다.

〈표 2〉 제2기 신도시개발 현황

구 분	합 계	판 교	동 탄	김 포	파 주 (전체)	파 주 (1+2단계)	파 주 (3단계)	광 교
위 치	-	경기도 성남시 판교동 일원	경기도 화성시 동탄면 일원	경기도 김포시 장기동, 양촌면 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 파주시 교하읍 일원	경기도 수원시 이의동, 용인시 상현동 일원
사업면적 (ha)	13,075.3 (3,943만평)	929.4 (281.1만평)	903.6 (273.3만평)	1,171.5 (354만평)	1655.6 (501만평)	954.9 (288.9만평)	700.7 (212만평)	1,127.8 (341.2만평)
수용인구 (천인)	1,502.9	88	124	163	217	124	93	78
인구밀도 (인/ha)	115	95	138	139	131	130	132	69
주택건설 (천호)	554	29	41	59	80	46	34	31
용 적 륜 (%)	-	159	173	190	188	185	190	167
개발기간	01~15	03~09	01~07	06~12	03~13	03~09	08~13	05~10
개발주체	-	경기도, 성남시, 주택공사, 토지공사	토지공사	토지공사	파주시, 주택공사	03~09	파주시, 주택공사	경기도, 수원시, 용인시, 경기지방공사
사 업 비 (억원)	880,768	79,688	32,475	96,523	137,113	76,613	60,500	94,545
최초분양	-	'06. 3	'04. 6	'08. 6	'06. 9	'06. 9	'09. 6	'08. 9
최초입주	-	'08. 12	'07. 1	'10. 12	'09. 6	'09. 6	'12. 3	'10. 9

출처 : 건설교통부 신도시계획, 신도시기획팀 자료 (2007. 2)

구 분	양 주 (옥정)	양 주 (회천)	송 파	평 택	검 단	아 산 (1단계)	아 산 (2단계)	대 전
위 치	경기도 양주시 옥정동 외 4개동	경기도 양주시 회정동 외 4개동	송파구 거여·장지 성남시 창곡동 하남시 학암동	경기도 평택시 서정동 고덕면 일원	인천시 서구 블로동 원당동 마전동 당하동	충남 천안시 불당동, 아산시 배방면 일원	충남 천안시 불당동, 아산시 탕정면 일원	대전시 서구 관저동, 유성구 봉명동 일원
사업면적 (ha)	639.5 (193.4만평)	441.7 (133.6만평)	676.8 (205만평)	1,746.1 (528만평)	1,124 (340만평)	367.4 (111만평)	1,686.7 (510만평)	605.2 (183.1만평)
수용인구 (천인)	86	61	123	157	177	26.7	143	64
인구밀도 (인/ha)	134	138	181	90	157	73	85	106
주택건설 (천호)	33	24	49	63	66	8.6	48	23
용 적 륜 (%)	190	190	214	180	185	180	180	190
개발기간	06~11	07~13	07~13	07~13	08~15	04~08	07~15	03~11
개발주체	토지공사	주택공사	토지공사	경기도, 토지공사	인천시, 주택공사	주택공사	주택공사	대전시, 주택공사, 토지공사
사 업 비 (억원)	39,070	24,691	미정	70,000	87,580	14,091	70,815	24,177
최초분양	'08. 3	'08. 12	'09. 9	'09. 6	'09. 6	'06. 12	'10. 9	'07. 6
최초입주	'10. 6	'10. 12	'11. 12	'11. 6	'11. 12	'08. 12	'13. 3	'10. 11



[그림 1] 수도권 신도시현황

## 2) 신도시 개발기법

80년대 후반 주택공급 물량위주의 1기 신도시가 주택도시로서의 완결성을 강조한 주거중심의 도시였다면, 2000년대에 건설, 계획되고 있는 2기 신도시는 테마가 있는 환경과 생태를 강조하는 물량공급과 더불어 질(Quality)이 강조되는 도시로서 1,2기 신도시는 시대별 사회적 여건, 개발방식, 물리적 환경, 보상공급제도의 변화에 따라 크게 다음과 같이 대별되어 진다.

〈표 3〉 신도시 개발기법

구 분		1기 신도시	2기 신도시
도시 개요	건설기간	1989년~1995년	2001년~2015년
	신도시명	5개: 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동	수도권9개 : 판교,동탄,김포,파주,광교, 양주,송파,평택,검단 지방 2개 : 아산, 대전
	지구면적	5,014ha (1,516만평)	13,075ha (3,955만평)
	수용인구	117만명(292천호)	150.3만명(553천호)
	평균밀도	233인/ha	115인/ha
	선호기준	주거의 질	주거+오픈스페이스 질
사회 여건 변화	인구	4,341만명(수도권1,860)	4,728만명('05년 수도권 2,277)
	주택보급률	63 %(수도권 57 %)	105.9%('05년 수도권 96.8%)
	GDP	\$4,994	\$16,291('05년)
	가구원수	4명/가구	2.5~3.0명/가구
	공급방식	물량(Quantity)위주	물량+질(Quality)
	분양방식	표준건축비 규제	분양가자유화, 분양가상한제
	주택선호도	"집 한칸만이라도"	"제대로 된 집 한칸을"
	교육제도	고교입시경쟁	고교평준화
계획 · 물적 환경 변화	도시성격	주택도시로서 완결성만 추구	신도시별 테마강조 - 벤처(판교),첨단·도농복합(동탄), 첨단·친환경·대중교통(김포), 친환경·생태(파주) 등
	토지이용	고밀도 유지 - 총밀도 175~400인/ha	중저밀도 지향적 - 총밀도 75~180인/ha
	교통	자가용교통전제 - 도로·전철위주 - 서울과 연결성만 강조	대중교통 지향적 - 신교통·환승체계보완 - 주변지역 연결성 보완
	공원녹지	녹지비율 지향 - 녹지율 12.5~25%	그린네트워크 지향 - 녹지율 22~41.4%(평균 29.2%)

계획 · 물적 환경 변화	교육시설	40명/학급 - 일반고교 위주	30~35명/학급 - 특목고, 자립형 등 추가
	공공시설	필수편의시설 위주	주민자치, 문화시설지향
	공급처리	기초환경시설 위주	쓰레기관로수송 도입
	자족성	일부 Bed-town 성격	자족성 확보 노력
개발 방식	부지조성	개발편의 위주 - 평면형 조성	원지형 유지 - 구릉지형, 입체적 조성
	기반시설	Hardware적 기반시설에 치중	도시운영시스템 도입 - GIS, ITS 등
	도시방재	취약부의 직접적 보완 - 재해발생에 대처 - 하류 정비, 보강 등	근원적인 예방시설도입 - 재해영향 사전 저감 - 상류저류지 설치 등
	생태보전	개발 우선 - 하천 직선화, 복개 등 가용토지 극대화	자연생태 및 복원 우선 - 자연형 하천, 녹지보전 등 생태 공간 조성
	도시경관	기능성, 효율성 추구 - 획일적 구조형태 - 자재의 단순화	구조물 경관설계 도입 - 형식, 색상, 패턴 다양화, - 자재의 고품질화
	도로이용자 공간	차량소통 우선	보행 및 자전거 통행편의 우선
	생활폐기물	매립 위주	소각시설 설치 및 음식물 분리 재활용
	초기입주 환경	편의시설 미비 - 조성공사 준공전 입주 - 초기 주거환경 불량	편의시설 등 선 입주 - 조성공사 완료 후 입주 - 입주 불편 해소
보상 · 공급 제도	보상평가	토지수용법 및 공특법 체계	국가보상법 체계
	존치	주택, 상가 등에 한정	주택, 상가 외에 산업기반 (공장) 존치
	협의양도인	수도권 협의양도택지 미공급	수도권에 협의양도택지 및 주택건설용지공급
	마케팅기법	공급자 위주	마케팅조사 일반화 - 수요선호도 고려
	금융기법	시행자 자체자금	프로젝트 파이낸싱 기법 부가적 도입

자료 : 건설교통부 신도시계획, 신도시기획팀 자료, 2007. 2, 재정리



### 3) 신도시 개발방향의 전환

수도권에 한정되었던 신도시 개발이 참여정부의 대선공약 및 국가재도약을 위한 ‘분권-분산을 통한 혁신주도형 패러다임’으로의 전환을 위하여 행정중심복합도시(세종시)의 건설추진과 함께 전국에 걸쳐 혁신, 기업도시의 성격으로 구체화된 것은 2004년 1월 참여정부의 대통령 자문 국가균형발전위에서 ‘지방화와 균형발전시대’ 선포 식에 맞춰 2020년을 향한 ‘신국토 구상’ 5대 전략과 7대 과제를 선정·발표하면서 부터이고 해당 부처별로 7대 과제에 대한 세부시행계획과 제4차 국토종합계획 수정 등 신국토 구상 관련 시행계획이 수립, 추진되면서 부터 신도시 개발방향이 전환되기 시작했다.

‘신국토 구상’은 개방화되고 고속화된 국토, 상생과 통합 등을 기반으로 미래한국을 역동적인 한국으로 건설하고 균형발전 시대를 향한 신국토의 비전으로서 균형발전위는 특히 신국토 구상 5대 전략으로 혁신형 국토 구축, 다핵형 국토 건설 네트워크형 국토 형성, 지속가능형 국토 관리, 글로벌형 국토경영을 제안했고, 5대전략 실현을 위한 7대과제로 산업단지의 혁신클러스터화, 지역혁신체계 구축 및 지역간 연계발전, 농·산·어촌의 혁신, 지방분산 국가프로젝트 추진 및 인프라 확충, 친환경적 국토관리, 개발거점 확충 및 광역개발벨트 조성, 신국토 구상 관련 계획 정비 및 추진 등을 제시했다.

이중 다핵형 국토건설 전략과 지방분산 국가프로젝트 추진계획이 바로 2004년 입지확정과 2007년 착공, 2012년부터 단계적 이전을 골자로 한 신행정수도 건설과 공공기관의 지방이전 등 적극적 지방분산 프로젝트와 함께 지역별 특성화 발전을 도모하는 것으로 추진중인 혁신도시 및 기업도시이다. 즉 낙후지역에 자족기능과 높은 수준의 주거환경 여건을 갖춘 신도시를 계획적으로 개발함으로써 인구 유입 및 지역경제 활성화를 촉진하고자 하는 전략의 실현 방안인 셈이다.

혁신도시는 수도권에서 이전할 175개 공공기관을 구심점으로 하여 비수도권 10개 지역에 모두 사업기간을 2007~2012년으로 다음과 같이 추진 중이다.

〈표 4〉 혁신도시 현황

도시명	위치	면적 (천㎡)	시행자	개발컨셉(이전기관)
전북	전주시 만산동, 완주군 이서면	9,260	한국토지공사	-농업생명, 지식기반 클러스터(토지공사 등 13개)
광주 전남	나주시 금천지역	7,295	토공+지방공사	-정보통신, 생물산업, 신재생(전력공사 등 18개)
강원	원주시 반곡동	3,639	한국토지공사	-의료, 바이오, 건강, 관광·문화(관광공사 등 13개)
경북	김천시, 농소, 남면	3,803	한국토지공사	-첨단전자정보, 농업관련 바이오(도로공사 등 13개)
경남	진주시 문산읍	4,172	대한주택공사	-첨단과학기술, 주택관리(주택공사 등 12개)
충북	진천군, 음성군	6,914	대한주택공사	-정보통신, 인력개발, 과학기술(교육개발원 등 12개)
제주	서귀포시 서호동	1,142	대한주택공사	-국제교류, 교육연수(국제교류재단 등 9개)
부산	영도구 동삼동	616	4개지역 별도	-해양수산, 금융, 영화진흥(자산관리공사 등 12개)
대구	동구 신서동	4,216	한국토지공사	-교육·학술, 산업지원(가스공사 등 12개)
울산	중구 우정동	2,797	한국토지공사	-에너지, 노동복지, 산업안전(석유공사 등 11개)

자료 : 혁신도시 홈페이지 자료 재정리

기업도시 역시 수도권 이전기업을 대상으로 비수도권 6개 지역에서 다음과 같이 추진되고 있음을 감안할 때, 행정중심복합도시를 포함할 경우 결과적으로 전국적으로 수도권 10개, 지방 2개의 2기 신도시 등 총 29개의 신도시가 거의 동시다발로 건설되고 있는 셈이다.

〈표 5〉 기업도시 현황

구 분		사 업 내 용
산 업 교 역 형	위 치	무안군 무안읍, 청계면, 현경면, 망운면 일원
	면적·기간	40,300천㎡(1,220만평), (국내분 15,252천㎡ -461만평-) 2006~2011년 (총 2조7,370억원, 국내분 1조2,400억원)
	참여기업	국내부분 : 프라임산업, 쌍용건설, 서우(주), 한미파슨스, 우리은행 한중합작부분 : 중국광하그룹, 지산그룹
	도입시설	항공물류, 차세대제조업단지, 건강보양단지 등
	추진현황 및 계획	전담법인 설립('05.12), 개발계획 승인신청('07.7 예정)
지 식 기 반 형	위 치	충주시 주덕읍, 이류면, 가금면 일원
	면적·기간	7,013천㎡(212만평), 2007~2011년 (3,958억원)
	참여기업	포스코건설, 임광토건, 엠코, 동화약품공업, 포스데이타, 주택공사, 농협 등
	도입시설	첨단산업연구단지, 물류센터, 종합레포츠시설 등
	추진현황 및 계획	전담법인 설립('06.9), 개발계획 승인신청('06.12.15) 개발계획 승인('07.4.30), 실시계획 승인('07.12), 공사착공('08.2)

지식기반형	③원주	위 치	원주시 지정면 가곡리 · 신평리, 호저면 무장리 일원
		면적 · 기간	5,311천㎡(161만평), 2007~2012년 (4,573억원)
		참여기업	롯데건설, 경남기업, 벽산건설, 메리츠증권, 농협중앙회, 지방행정공제회, 경남은행 등
		도입시설	첨단의료단지, 첨단연구단지, 건강바이오산업단지, 문화컨텐츠산업단지 등
		추진현황 및 계획	전담법인 설립('06.9), 개발계획 승인신청('06.12.15) 개발계획 승인('07.4.30), 실시계획 승인('07.12), 공사착공('08.2)
관광레저형	④태안	위 치	태안군 태안읍 · 남면 천수만 B지구 일원
		면적 · 기간	14,734천㎡(445만평), 2006~2011년 (2조2,383억원)
		참여기업	현대건설
		도입시설	골프장, 테마파크, 생태공원, 국제비즈니스 단지 등
		추진현황 및 계획	개발계획 승인신청('06.5), 개발계획 승인 ('06.12), 실시계획 승인신청('07.5), 실시계획 승인 및 공사착공('07.9)
	⑤무주	위 치	무주군 안성면 일원
		면적 · 기간	8,030천㎡(243만평), 2007~2020년 (4,520억원)
		참여기업	대한전선
		도입시설	스포츠, 레저, 관광, 문화, 주거, 휴양시설 등
		추진현황 및 계획	전담법인 설립('06.3), 개발계획 승인신청('07.2.6) 개발계획 승인('07.6), 실시계획 승인('08.4), 공사착공('08.6)
	⑥영암 · 해남	위 치	해남군 산이면, 영암군 삼호읍 일원
		면적 · 기간	33,000천㎡(1,000만평), 2006~2012년 (2조3,075억원)
		참여기업	전경련 컨소시엄(금호, 대림, 롯데 등), 전남개발 컨소시엄 (금광, 남양 등)
		도입시설	테마파크, 마리나, F1 경기장, 호텔, 골프장, 카지노, 주거 및 교육시설
		추진현황 및 계획	전담법인 설립 추진('07.7월 현재)

자료 : 문화관광부 및 기업도시홈페이지 기업도시관련 자료 재정리

## 2. 충남 신도시 개발여건

### 1) 상위 및 관련계획

상위계획인 제4차 국토종합계획 수정계획상 충청권역은 행정중심복합 도시건설 및 지역 균형발전을 위한 공간 개발을 위해 행정중심복합도시의 역동성 극대화 및 광역도시권의 성장 관리지역으로서, 보령~행정중심복합도시~영덕의 내륙축 형성과 행정중심 복합도시와 인접도시

간 네트워크형 광역도시권을 형성함으로써 서해안권의 성장을 이끌어갈 거점 도시권으로 육성하고자, 서천~대전, 당진~대전간 고속화도로 건설, 태안반도의 고속교통망 접근성 제고, 국도77호선의 연결을 통하여 서해안 관광벨트 구축과 지역발전을 촉진함은 물론 내륙의 충청선 철도(보령~조치원), 서해안철도(야목~안중~예산) 등의 건설과 장항선 개량 및 복선 전철화를 추진하여 행정중심복합도시 중심의 광역교통망을 구축하고 동서간 연계성을 강화하는 교통망 확충과 더불어 백제, 내포문화권을 중심으로 지역문화권 형성기반을 조성하고 해안·내륙의 자연·역사 문화산업 관광자원을 네트워크화 하여 역사문화 자원들을 활용하여 테마관광자원을 정비 및 복원하여 개성있는 지역문화권 형성과 특화된 관광자원 개발을 가속화 하고자 한다.

또한, 제3차 충청남도 종합계획 수정 계획(안)상에도 “한국의 중심, 강한 충남”으로서, 충남이 국가중추행정의 새로운 중심지로서 국토 균형발전을 선도함은 물론 대내외 여건 변화에 능동적으로 대응하고 역동적인 지역발전을 이룩하기 위해 강한 추진력으로 국토 종합계획의 실천전략을 수립, 추진하고 있다.

## 2) 지역여건

충남도는 인구의 총량적 성장이 지속되고 있으나 시·군별로 균일치 못하며, 지역간 인구불균형과 고령화가 심화('05년 13.3%로 고령사회 진입)되고 있는 반면 산업은 제조업 중심으로 특히 북부지역의 내륙과 해안을 중심으로 지역총생산의 연평균 9%대를 상회하고 있으며, 충남 동부 내륙은 행정중심복합도시가 새로운 성장거점으로서 주변 시·군과 연계발전을 추구하고 있음과 더불어 충남 서부해안은 서부내륙의 도청이전 신도시를 중심으로 지역간 균형발전을 선도할 전망이다.

따라서, 충남지역은 개성적이고 다양한 문화·역사·관광자원을 보유한 강점과 함께 중추 국가행정기능과 신규 지방행정기능의 이전을 통한 도약을 준비하는 지역으로서의 기회 요인은 있으나 반면, 도내 동서간 지리적, 연계교통체계가 미흡하고 산업·경제, 발전 거점의 편중으로 지역간 경제력 격차와 심화되고 있는 약점과 더불어, 수도권으로의 주요기능 유출가능성과 FTA확대 등으로 인한 주요생산기반인 농·산·어촌의 1차산업의 경쟁력이 약화되는 위협요인 또한 내재된 지역이다.

### 3) 공급 및 수요여건

#### ① 공급측면

충남과 충북 및 대전을 포함한 충청권역에서 추진중인 대규모 주택공급을 포함하는 신규 도시개발사업의 유형을 보면 2030년까지 인구50만을 목표로 건설중인 행정중심복합도시(국가행정의 중추기능적 역할을 수행하게 되고, 태안의 기업도시(관광레저형이며, 주거 중심의 신도시는 아산 신도시와 대전의 서남부에 입지한 서남부1,2,3단계지구이며, 기타 대덕특구 등은 산업단지 중심의 배후주거단지의 성격이 강하고, 이들 사업에서 계획하는 인구가 약 807천명임을 감안할 때 공급되는 주택수는 약 300천호에 이른다.

〈표 6〉 충청권 도시개발사업

사업명	면적(천㎡)	수용인구(천인)	시행자	사업기간	비고
행정중심복합도시	72,910	500	토공	'07~'30	'07. 7착공
대전서남부1단계	6,049	63	토공, 주공, 대전도개공	'06~'11	'06 착공
대덕R&D특구1단계	1,469	5	토공	-	
아산신도시1,2단계	20,529	27	주공	'04~'15	'04 착공
충남도청이전신도시	9,876	100	토공, 주공, 충개공	'09~'20	'07.7.20 도시개발구역지정
대전서남부2·3단계	8,430	87	-	'11~'20	개발기본구상 수립중
대덕R&D특구2단계	3,572	10	토공(예정)	-	
태안기업도시	14,734	15	(주)현대	'07~'20	
계	137,569	807			

이들 사업 중 특히 충청권에서 추진중인 신도시 규모 및 성격의 사업은 행정중심복합도시를 포함한 1개의 기업도시(태안 관광레저형), 지방 신도시인 아산신도시(배방+탕정 지역)와 대전서남부1단계 등 4개의 신도시와 충남도가 도청이전을 위해 추진중인 충남도청 이전신도시(약 9,876천㎡)로서 이들 사업별 개요 및 추진현황은 다음과 같다.

### 〈 행정중심복합도시 - 세종시 - 〉

- 
- 사업목표 : 국가균형발전을 선도하는 세계적 모범도시 건설
  - 유치기관 : 중앙행정(12부 4처 2청 등), 문화/국제교류, 첨단지식기반, 대학/연구, 의료/복지, 도시행정 등
  - 위 치 : 충청남도 연기군 남면, 금남면, 동면 일원과 공주시 장기면, 반포면 일원
  - 면 적 : 72,910㎡(2,205만평, 주변지역:223.77km<sup>2</sup>)
  - 사업기간 : 1단계('07~'15년), 2단계('16~'20년), 3단계('21~'30년)
  - 계획인구 : 500,000인(목표인구)
  - 시 행 자 : 행복도시건설청 감독하에 한국토지공사 주관 , 대한주택공사(첫마을사업)
  - 추진 현황 및 계획
    - '03. 4 : 신행정수도건설추진기획단 · 지원단 발족
    - '03.10 : 신행정수도 개발방향 국제세미나 개최
    - '04. 1 : 신행정수도특별조치법 포함 3대 특별법 공포
    - '04. 7 : 신행정수도특별법 헌법소원 제기
    - '04. 9 : 예정지역 주민 설명회 실시
    - '04.10 : 헌법재판소 특별조치법 헌법소원 위헌판결 선고
    - '05. 1 : 행정중심복합도시건설특별법 공포
    - '05. 5 : 예정지역, 주변지역 및 사업시행자 지정 · 고시, 기본조사 착수
    - '05.12 : 보상착수
    - '06. 1 : 행정중심복합도시건설청 개청
    - '06.11 : 개발계획 확정
    - '07. 1 : 중심행정타운조성 국제공모전 심사결과 발표
    - '07. 7 : 기공식
- 

자료 : 행정중심복합도시 홈페이지 자료 정리

### 〈 태안기업도시 〉

- 
- 위 치 : 충청남도 태안군 태안읍 남면 천수만 B지구 일원
  - 면 적 : 14,734,000㎡
  - 사업기간 : 부지공사 2007~2011년, 시설공사 2011~2020년
  - 시 행 자 : (주)현대건설
  - 계획인구 : 15,000명(6,000가구) / 목표관광객 : 연 770만명
  - 추진 현황 및 계획
    - '03.10 : 전경련에서 기업도시개발 제안
    - '04.12 : 기업도시개발 특별법 제정공포

- '05. 8 : 관광레저형 기업도시 시범사업지역으로 선정
- '06.12 : 개발구역 지정 및 개발계획 승인
- '07. 5 : 실시계획(안) 승인 신청(문광부)
- '07. 7 : 현대도시개발(주) SPC 설립(현대건설 100% 출자)
- '07. 9 : 실시계획(안) 승인 및 착공 예정

자료 : 한국토지공사 태안기업도시자료, 2007. 7. 참조

#### 〈 아산신도시 〉

- 위 치 : 충청남도 천안시 불당동 및 아산시 배방면, 탕정면 일원
- 면 적 : 20,529천㎡(약 621만평), 탕정지방산단(4,132천㎡) 별도  
1단계(배방지구) 3,669천㎡(약 111만평)  
2단계(탕정지구) 16,860천㎡(약 510만평)
- 사업기간 : 1단계('04. 1~'08.12), 2단계('07.12~'15.12)
- 계획인구 : 168,000인
- 시 행 자 : 대한주택공사
- 추진 현황 및 계획
  - '98.12 : 개발촉진지구 지정
  - '00. 9 : 개발촉진지구 개발계획 승인
  - '02. 1 : 아산만권배후도시 1단계 개발발표
  - '02. 9 : 1단계 택지개발예정지구 지정
  - '04. 1 : 1단계 개발계획 승인
  - '04.12 : 1단계 실시계획 승인
  - '05.12 : 2단계 택지개발예정지구 지정
  - '07. 6 : 2단계 개발계획 승인
  - '08.12 : 2단계 실시계획 승인 예정
  - '15.12 : 사업준공 예정

자료 : 아산신도시 홈페이지 자료 정리

### 〈 충남도청이전 신도시 〉

- 사업목적 : 충남지역 균형발전과 국가 경쟁력 강화기반을 구축하고, 도민 통합과 지역발전의 계기를 마련하여, 역사, 문화의 전통을 계승한 자족적이고 균형있는 환황해권의 중심도시 건설
- 위 치 : 충청남도 홍성군 홍북면, 예산군 삽교읍 일원
- 면 적 : 9,876천㎡
- 사업기간 : '07. 7~'20.12
- 계획인구 : 100,000인
- 시 행 자 : 충남도개발공사, 대한주택공사, 한국토지공사 공동시행
- 추진 현황 및 계획
  - '89. 1~ : 대전직할시 분리후 도청이전 필요성 제기
  - '05. 7 : 도청이전추진조례 제정 · 공포(충남도)
  - '06. 2 : 도청이전예정지역 최종 확정발표 (충남도:17년의 숙원)  
도시개발구역지정(안) 주민공청회(홍성군, 예산군 별도)
  - '07. 7 : 구역지정 승인고시 및 사업시행자 지정
  - '08. 4 : 개발계획 승인
  - '12년까지 도청 청사준공 및 '20년까지 1,2단계구분 사업완료

자료 : 도시개발구역지정을 위한 기본구상 수립 등에 관한 연구 보고서, 2007. 8. 참조

### 〈 대전 서남부 〉

- 위 치 : 대전시 서구 및 유성구 일원
- 면 적 : 14,479천㎡(약 438만평) 1단계 6,049천㎡(약 183만평)  
2,3단계 8,430천㎡(약 255만평)
- 사업기간 : 1단계('06~'11), 2,3단계('11~'20)
- 계획인구 : 150,000인 (1단계-63천인, 2,3단계-87천인)
- 시 행 자 : 1단계 - 한국토지공사, 대한주택공사, 대전시도시개발공사
- 추진 현황 및 계획
  - '00. 12 : 택지개발예정지구 지정(132만평, 대전시 신청)
  - '05. 8 : 예정지구 및 개발계획 변경승인(183만평)
  - '05. 9 : 보상착수
  - '05. 12 : 실시계획 승인
  - '06. 12 : 공사착공
  - '11. 6 : 사업준공

자료 : 한국토지공사, 서남부1단계 개발계획승인서, 2007. 4. 참조



## ② 수요측면

각종 거시지표와 설문조사, 인구주택 총조사 자료 등을 이용해 주택종합계획 기간 동안의 연차별, 지역별 주택수요 및 소요를 전망한 정부의 향후 10년간 주택종합계획에 따르면, 장기적으로 주택수요는 주거 서비스 구입능력인 소득변수와 함께 인구규모, 가구수, 연령별 인구 구성 같은 인구변수에 의해 결정되며 우리나라는 지속적인 성장으로 가구소득이 증가하고 있는데다, 주거소비의 중심계층인 40~59세 연령이 당분간 증가해 주택수급에 영향을 미칠 것으로 보고 있으며, 중장기적으로 연령구성의 변동 및 소득변동에 따른 수요에다 멸실을 합친 규모로 볼 때, 향후 10여년 동안 전국의 주택수요는 다음의 표에서와 같이 약 4,386천호로서 연평균 약 44만호 내외의 수준을 보일 것으로 전망하고 있다.

〈표 7〉 향후 10년간 전국의 주택수요

(단위:천호, %)

구 분	주택재고	주택 시장수요
전 국	12,357.5 (100)	4,386.2 (100)
수도권	5,238.5 (42.4)	2,416.3 (55.0)
중부권역	3,034.7 (24.6)	1,251.9 (28.5)
서부권역	832.5 ( 6.7)	390.9 ( 8.9)
남부권역	933.5 ( 7.5)	505.5 (11.5)
북부권역	166.9 ( 1.3)	129.8 ( 3.0)
동부권역	270.9 ( 2.1)	138.2 ( 3.1)
서울	2,102.9 (17.0)	949.2 (21.6)
인천	696.4 ( 5.6)	268.0 ( 6.1)
경기	2,439.2 (19.7)	1,199.2 (27.3)
지 방	7,119.0 (57.6)	1,969.9 (45.0)
부산	888.2 ( 7.2)	228.4 ( 5.2)
대구	575.4 ( 4.7)	183.7 ( 4.2)
광주	359.2 ( 2.9)	125.2 ( 2.8)
대전	352.5 ( 2.8)	140.9 ( 3.2)
울산	252.6 ( 2.0)	98.3 ( 2.3)
강원	484.7 ( 3.9)	116.1 ( 2.6)
충북	445.9 ( 3.6)	120.4 ( 2.7)
충남	617.0 ( 5.0)	195.6 ( 4.0)
전북	592.6 ( 4.8)	153.6 ( 3.4)
전남	667.3 ( 5.4)	143.6 ( 3.2)
경북	865.9 ( 7.0)	229.3 ( 5.2)
경남	878.4 ( 7.1)	208.1 ( 4.7)
제주	139.3 (1.1)	37.1 ( 0.8)

자료 : 건설교통부 주택종합계획, 2005~2015 참조, ( )는 비중

여기서 향후 전국의 지역별 향후 10년간 주택소요량에서 대전과 충남의 분담비중은 지방권 전체 45%의 비중에서 7.2%를 차지하여 각 141천호 및 196천호로서 총 337천호의 주택이 필요한 것으로 분석되나, 행정중심복합도시를 포함한 향후 10년간 대전·충남권역에서의 대규모 개발사업 추진 또는 예정지에서의 주택공급이 약 300천호에 이르러 향후 10년간의 주택 수요를 분석한 정부의 주택공급정책에서 제시하는 주택수요량 377천호를 감안하고, 기 공급 물량에서 감안하지 않은 도심재정비사업과 소규모의 민간주택개발사업 등을 고려할 때, 물량상으로는 주택공급이 수요를 초과할 것으로 예상된다.

### 3. 충남 신도시 개발방향

#### 1) 권역 재설정

충남지역의 상위 및 관련계획, 지역여건 그리고 주택중심의 공급과 수요측면에서의 신도시 개발방향 분석은 충남도 종합계획 등에서 설정하는 권역이 실질적인 생활권을 바탕으로 하는 세력권 개념이 아닌 개발경영권역이나 지역생활권의 분석에서 비롯되어진 것으로 판단되어, 각 권역의 특성과 개발현황 및 추세 등의 지역여건에 부합하는 개발방향 도출이 필요할 것으로 판단된다.

따라서 실질적인 생활권역 설정의 기본이 되는 대전·충남권의 시·군간 출퇴근 O-D조사를 전제로 각 시군의 세력권을 구분한 결과 4개의 대권역으로 다음과 같이 구분되었다.

〈표 8〉 충남의 4대전역

구 분	시·군	면적(천㎡)	인구(천명, '05)
동남부권	대전, 연기, 공주, 부여, 계룡, 논산, 금산	3,658,180	1,988
서남부권	홍성, 예산, 청양, 보령, 서천	2,393,600	391
서북부권	태안, 당진, 서산	1,910,110	337
동북부권	아산, 천안	1,178,410	727
계		9,140,300	3,448



[그림 2] 권역설정 구분도

## 2) 권역별 분석

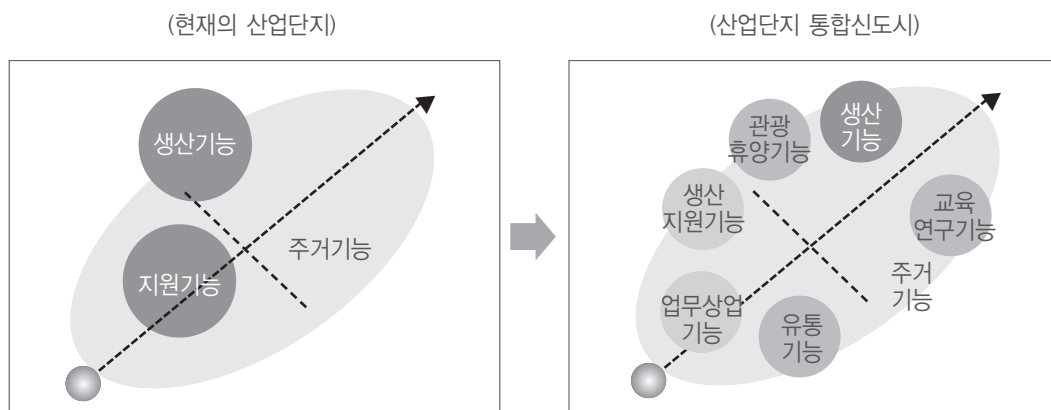
위의 4개권역의 신도시개발을 위한 지역분석 결과, 동부권역은 행정중심복합도시와 대전시 내의 서남부개발이 대부분의 주택수요 및 신도시기능을 상당부분 충당할 것으로 예상되며, 서남부권역의 경우는 충남도청 이전신도시가 활성화될 경우 동부권의 행정중심복합도시와 유사한 블랙홀이 될 것으로 예상된다. 또한 동북부권역의 경우는 아산신도시와 더불어 수도권 전철의 연장 등에 따른 수도권과의 연담화를 기대하는 지자체의 첨단산업 단지 클러스터화 추진 및 주택부문에 대한 민간의 개발의지가 강한 점 등을 미루어 볼 때 추가적인 신도시 개발은 어려울 것으로 예상된다.

그러나, 서북부권역의 경우는 최근 인구와 산업의 증가가 돋보이는 당진을 비롯해 태안 해안국립공원과 함께 서해안고속도로 송악IC~석문~태안~안면도~대천항~대천IC에 이르는 국도77호선의 연결, 당진~태안~서산일대의 경제자유구역의 추가지정 등이 이루어 질 경우, 해안주변으로 무분별 입지된 지방산단, 민간기업의 산업단지와 추진중인 석문국가산업단지의 조성 및 실질적인 지원을 위한 산업단지내 또는 인근의 열악한 환경의 주거단지가 아닌 공단과 분리된 통합화된 배후의 복합신도시(인천남동공단의 연수지구가 아닌 송도신 도시의 개념과 같은)의 개발이 필요할 것으로 판단된다.

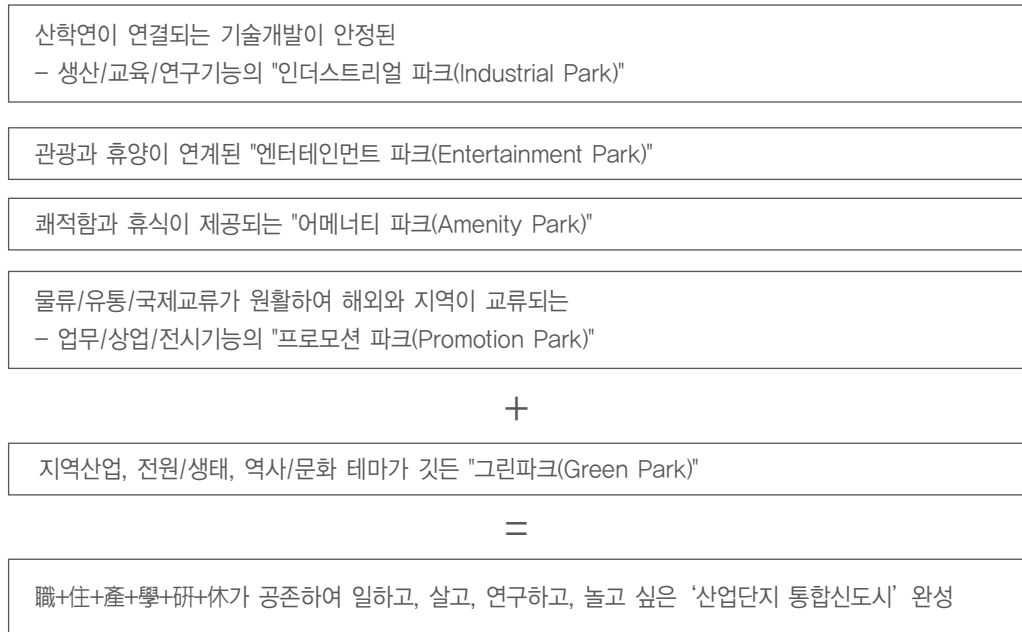
### 3) 권역별 (신)도시 개발방향

충남권역에 대규모 사업으로 진행되고 있는 행정중심복합도시 건설, 충남도청 이전신도시 조성, 아산신도시 및 태안기업도시 건설과 동일권역의 대전서남부 및 대덕R&D 특구 개발사업 등이 2015년을 전후로 하여 성숙되어, 4절의 충남지역 신도시 개발여건 분석에서와 같이 향후 10년간 대전충남권역에서는 주택공급 및 신도시기능이 수요를 초과하는 상황임을 감안할 때, 각 권역별 지역개발 및 신도시 개발방향 다음과 같이 진행되어야 할 것으로 판단된다.

- 동남부권(공주시 등)은 행정중심복합도시의 개발과정에 따른 배후지역으로 관리(행정중심복합도시 연계 복합산업단지 등)
- 서남부권(홍성군 등)은 충남도청 이전신도시의 로드맵 진행과정과 대전~당진, 대전~서천간 고속도로 개통에 따른 주변지역의 차별화된 소규모개발(친고령특구, 웰빙타운 등)
- 동북부권(천안시 등)은 수도권과의 연계(담)화 과정 및 아산, 천안지역의 주거, 산업 밸리형성 과정 분석을 통한 틈새 개발(외곽지역 명품전원주거단지 등)
- 서북부권(당진군 등)은 안면도 개발 및 태안기업도시의 조성과정과 석문국가산단의 추진, 경제자유구역 추가지정 유력지역 등인 점을 감안한 산업과 해양관광레저의 벨트화를 고려한 (신)도시개발(산업단지 통합신도시 등)이 유력하다.



[그림 3] 산업단지 통합신도시 개발개념



[그림 4] 산업단지 통합신도시 구현 전략

### Ⅲ. 결론

서론의 신도시 개념 및 개발의 배경이 본론에서 보여진 것처럼 우리나라에서는 수도권 주택공급 중심에서 참여정부의 지역균형 개발정책으로 신도시 개발방향이 전환되어 행정중심 복합도시를 필두로 혁신, 기업도시 등 19개의 지방 신도시 개발이 전국적으로 추진되면서 충남에서의 신도시 개발은 권역에서 진행되고 있는 행정중심복합도시 건설, 충남 도청 이전 신도시 조성, 아산신도시 및 태안기업도시 건설과 동일수급권역인 대전지역에서 추진중인 신도시 차원의 대규모 개발이 2015년을 전후로 성숙되어 향후 10년간 대전충남 권역에서는 주택공급 및 신도시 기능이 수요를 초과하는 상황이다.

이에, 실질 생활권역을 토대로 한 충남의 권역을 출퇴근 O-D조사결과를 활용한 세력권 재설정으로 대전과 공주시 등을 포함하는 동남부권, 홍성군 등을 포함하는 서남부권, 천안시를 포함하는 동북부권, 당진군 등을 포함하는 서북부권역으로 나누어 보았을 때, 서북부권을 제

외한 권역은 행정중심복합도시 등 앞서 논의된 신도시 차원의 대규모 개발이 진행 또는 계획되어 있어 추가적인 기존 개념의 신도시 개발 또는 도시개발은 어려울 것으로 예상된다.

충남 당진군 등을 포함하는 서북부권역은 당진군을 중심으로 산업체수의 증가와 더불어 인구 증가가 뚜렷하고, 최근 경제자유구역의 추가지정 후보지로서 유력한 입지로서 경기도의 평택항과 연계 對중국 수출입전진기지로서의 지리적 이점을 최대 활용한 '황해 경제 자유구역' 지정을 준비중인데, 동 계획은 2025년까지 약 49,587천㎡(약 1,500만평)가 넘는 규모로서 첨단산업의 생산 및 연구기능과 국제물류를 주요기능으로 기존 경제자유구역의 국제교역과 금융 중심기능을 보완하고, 수도권과의 균형발전의 조화를 꾀하고자 하는 목표로 약 20만의 인구를 수용하는 약 67,000호의 주택건설계획을 포함하고 있다.

따라서, 국토의 균형발전을 꾀하기 위한 정부정책이 성공하기 위해서는 지역경제 활성화를 간과할 수 없고, 지역경제의 활성화는 산업의 입지를 통한 고용창출이 관건인 바 지방 신도시 개발은 인구유입을 가능하게 하고 지역 내 잠재력과 연계한 전문기능의 도시로 개발하여야 하는데, 이제 충남은 서북부권역을 시작으로 전문기능의 도시 중 '산업단지 통합신도시'의 개념으로 개발되어야 하며, 지금까지의 신도시 개발과는 달리 장기적이면서 지방정부 주도하의 실현 가능한 목표와 계획을 바탕으로 지역기반을 최대한 활용하고 다양한 재원조달방식을 동원하는 등의 방법을 구상해야 한다.

#### 참고문헌

- 안정근, 21세기 신도시 개발 및 정책방향, 주택도시연구원, 2004.3.  
김동수, 지역균형개발과 신도시개발의 정책방향, 한국도시설계학회, 2007. 3.  
성경룡, 참여정부의 국가균형발전정책, 2007.  
윤영선, 김현아, 지역경제활성화를 위한 바람직한 신도시 개발의 방향, 한국건설산업연구원, 2001.2.  
상생과 도약을 위한 신국토구상, 국가균형발전위원회, 2004.  
신도시 통계자료, 건설교통부, 2007.  
2005~2015주택종합계획, 건설교통부, 2007.  
행정중심복합도시 홈페이지  
혁신도시 홈페이지  
아산신도시 홈페이지  
태안기업도시관련 한국토지공사 자료(2007기준)  
충남도청 이전신도시 도시개발구역 지정을 위한 기본구상수립 등에 관한 연구 보고서, 충청남도, 2007. 8.