

한옥마을 조성을 통한 은평뉴타운 사업의 목표 달성 여부에 관한 고찰

- GIS 지리정보시스템을 활용하여 -

2학년 김성진, 김동영, 김민서A, 김민주, 김주상, 박준형, 박현규

연구 동기 및 목적

본 연구는 은평 뉴타운 3-2 사업지구 은평 한옥마을의 조성이 '강남 부동산 수요 흡수 및 서북권 공공 임대주택 대규모 공급'이라는 은평 뉴타운 사업 목표 달성에 미친 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 은평한옥마을은 뉴타운 사업 진행 도중, 갑작스럽게 결정되어 많은 필지의 공급이 이루어지지 않았고, 그마저 단독 주택의 성격을 띠어 해당 목표 달성에 긍정적 영향을 끼치지 않으리라 예측했다. 만약 구체적 심사를 거치지 않고 통과된 계획이라면, 결과와 원인을 뚜렷이 해 추후 도시 건설 계획에 참고할 수 있도록 하기 위해 본 연구를 진행하였다.

이론적 배경

한옥마을은 주거환경을 개선하고, 문화 재생의 효과가 커 현재 도시형 한옥마을 조성 사업이 전국적으로 추진되고 있는 실정이다. 한옥마을 조성 사업이 확산되고 있는 이유는 이뿐만이 아니다. 지역주민들의 수요지출을 극대화하고 이를 뒷받침하기 위한 지역사회 활성화 및 고용확대를 야기한다는 점도 한옥마을 조성의 큰 장점이다.

연구방법

GIS 지리정보통계시스템을 활용하여 한옥마을 개발 전후 강남북 부동산 매매 가격 변화 추이를 구하고 강남의 주거목적 부동산 수요 흡수에의 일조 여부를 판단하였다. 은평 한옥마을 분양 및 입주율과 분산율, 해당 시기 강남지역 주거목적 부동산의 가격 안정성을 통해 한옥마을의 강남지역 실질 부동산 수요 흡수 여부를 판단하였다.

연구결과 및 결론

2005년 주택매매가격지수가 점차 높아지고 강남권 주택가격 상승폭이 상대적으로 낮은 양상을 보였다. 그러나 156필지 중 단 28필지만 사실상 분양이 완료될 정도로 엄청난 분양지연과 지원책 미흡이라는 문제가 발생했다. 또한 한옥마을 실 입주민들과 은평구에서 모으고자 했던 입주민들 특성에 큰 차이가 있었으므로 은평 한옥마을의 개발을 통해 강남권 임대주택 수요를 흡수해내지 못했다고 볼 수 있다. 녹지 보전 및 쾌적한 도시 환경 조성 목표는 어느정도 달성했다고 판단할 수 있으나 이는 뉴타운 사업의 궁극적 목표를 달성할 수 없었다는 점을 고려하면, 은평 한옥마을 조성으로서 은평 뉴타운 사업 목적을 달성했다고 말할 수 없다.