

사회경제 환경의 변화와 택지개발 방향의 전환

Land Development Strategy Based on Socio-economic Megatrend

김용창

세종사이버대학교 부동산자산경영학과 교수

본 논문은 대량생산 대량소비체제를 토대로 한 대규모의 평면적인 택지개발 전략이 전환기에 있음을 고찰한다. 미국, 영국, 일본 등 주요 국가의 최근 택지개발 연구동향 및 정책동향을 검토하고, 이를 통해서 볼 때 개발이익의 향유를 동반한 수도권 중심의 평면적 택지개발 전략이 한계에 도달했음을 제시한다. 이러한 문제점을 극복하고 우리나라의 경우도 사회경제적 변화에 부합할 수 있는 새로운 택지개발 전략을 수립할 필요가 있음을 고찰한다. 구체적으로는 택지개발 전략의 방향전환을 초국적 자본주의 체제의 도래에 따른 택지개발의 경쟁관계, 정보화의 진전에 따른 택지하부구조의 전환, 생활양식 및 인구구성의 변화에 따른 택지개발 상품의 다양화, 지속가능성을 고려하는 스마트형 택지개발 전략이라는 차원에서 분석한다.

주요어: 택지개발의 접근방법, 과소이용 택지의 재활용, 도시 성장관리, 초국적 화, 정보화, 생활양식, 스마트형 택지개발

1. 머리말

대량생산 대량소비체제를 토대로 한 급속한 경제성장기에 표준적 생활양식의 한 특성으로 주택의 대량공급체제는 그에 상응하는 대규모의 평면적인 택지개발을 필요로 하였다. 여기에 좁은 국토를 더욱 좁게 쓰는 극단적인 지역불균등 발전의 결과 주택문제와 토지문제는 사실상 수도권권의 문제였다. 따라서 수도권을 중심으로 한 택지개발사는 곧 항상적 부동산가격 상승메커니즘에 기반한 개발이득 향유의 시기이기도 하였다.

최근 10년 동안 총 주택공급 가운데 공공택지개발지구에서 공급된 주택의 비중은 약 36.5%이며, 토지구획정리사업 등의 기타 개발사업으로 공급한 규모를 포함하면 공공택지개발에 의한 주택공급이 전체의 43% 수준이다. 한편 과거 10년간 총 공공택지공급 중 수도권의 비중은 50%이며, 수도권 총 주택건설호수 249만 5천호 중 99만 4천호를 공급하여 공공택지로 공급한 비율은 39.8%이다. 지금까지 수도권외의 택지공급은 60.2%가 준농림지개발 등 민간택지개발 방식 등으로 주로 공급되어 왔다.

그러나 미국, 영국, 일본 등 외국의 최근 경험을 보면 이러한 평면적 택지개발방식은 위기를 맞고 있다. 이들 국가에서는 사회경제체제의 근본적 전환추세에 맞추어 대안적 택지개발전략을 추진하고 있는 단계이다. 본 논문에서는 최근의 택지개발에 대한 연구동향을 접근방법, 개발입지, 개발철학의 측면에서 검토하고, 그동안 이루어진 우리나라의 택지개발 문제점을 살펴본다. 다음에 외국의 논의 기초하여 향후 우리나라 택지개발 전략의 근본적 전환에서 고려해야 할 요소들이 무엇인지를 분석한다.

2. 토지 및 택지개발에 대한 연구동향

일반적으로 택지라 함은 주거지, 상업지, 공업지의 건축부지로 이용하

고 있거나 앞으로 이용할 것으로 보이는 토지를 말한다. 그리고 「택지개발촉진법」에서는 택지를 「택지개발촉진법」에 정하는 바에 따라서 개발·공급하는 주택건설용지 및 공공시설용지라고 정의하고 있다.¹⁾ 이러한 정의에서 볼 때 토지에 일정한 자본투자를 통해 건축이 가능하도록 전환한 상태를 택지라고 할 수 있다. 따라서 택지의 생산은 토지에 대한 일정한 개발행위와 합법성을 부여하는 자본과 법제의 작용이라고 볼 수 있다. 그리고 한국의 상황에서 택지의 생산은 주로 주택건설 가능 토지의 생산이라고 볼 수 있다.

이러한 토지 및 택지개발에 대한 연구는 그동안 다양한 방면에서 많이 이루어지고 있지만 여기서는 토지 및 택지개발에 접근방법, 개발입지, 개발방향(철학)이라는 차원에서 최근의 연구동향을 검토하기로 한다.

1) 토지 및 택지개발의 접근방법

토지는 구체적인 입지를 가지기 때문에 토지에 대한 소비결정은 광범위한 편익시설 및 지역 공공재, 기타 비시장거래 재화에 대한 접근성을 결정하는 것이다. 아울러 부동산관련 조세 및 토지시장 규제の影響, 지역공공재 및 편익시설을 자본화(가격설정)시키는 곳이 토지시장이다. 때문에 토지시장은 물적 객체로서 토지 및 입지이상의 의미를 지니며, 거주민의 생활경험, 복지수준 및 사회적 쟁점에 대해 영향을 미친다. 즉, 토지시장과 토지시장 규제의 상호작용은 공적으로 공급하는 광범위한 생활환경자원(교육, 치안 등), 시장공급 재화, 자연생태환경자원 등에 대한 접근성에 영향을 미치고, 이에 기반하여 실질소득의 분포, 주거지 분화패턴 및 범위, 경제적 효율성에 커다란 영향을 끼친다(Cheshire, C & S. Sheppard, 2004; 620).

1) 이와 유사한 용어로는 대지가 있다. 대지는 「지적법」상 지목을 대(臺)로 하여 필지등록을 한 토지로서 지상에 건축물이 있거나 건축이 가능한 토지를 의미하며, 「건축법」에서는 「지적법」상의 의미를 원용하여 대지란 「지적법」에 의해 각 필지로 구획된 토지라고 정의하고 있다.

이처럼 토지 및 택지의 생산·공급은 사회경제적 실수요(공간시장), 수익청구권에 기초한 자산적 수요(자산시장 및 자본시장), 사회복지적 관계, 시장과 계획의 한계 등이 복합적으로 얽혀 있기 때문에 다양한 분야에서 다양한 접근이 이루어질 수밖에 없다. 이에 대해 Doling(2001)은 주택·토지 분야처럼 어느 특정 학문과 접근방법으로는 총체적 파악이 어려운 주제는 이론적 다원주의를 채택하는 것이 옳지만 이것이 곧 이론적 부화뇌동을 의미하는 것은 아니라고 하면서 1980년대의 신고전파 경제학의 음악에 맞춘 춤, 1990년대의 복지국가체제 접근, 2000년대 이후의 제도학적 접근 모두 단일 패러다임의 지배나 독선의 위험성을 앎고 있다고 경계하고 있다.

토지시장과 택지개발에 대한 접근방법은 시장의 작동에 중점을 두는 신고전파 경제학적 접근방법과 나머지의 접근방법으로 구분할 수 있다. 전통적으로 계획과정과 시장의 관계를 놓고 주류 경제학적 관점과 제도적 분석에 기반한 도시계획적 관점이 견해를 달리 해왔다. 계획과정과 시장결과 사이 상호관계를 일방적으로 규정하는 것은 매우 어려운 일이지만 지배적인 계획시스템 및 택지개발시스템이 토지시장 및 주택시장, 주택가격과 어떠한 관계에 있는가라는 중심 주제를 놓고 공공개입의 경제적 분석(계획이 어떻게 시장에 영향을 주는가)과 시장의 제도적 분석(시장이 어떻게 계획과 같은 제도에 영향을 주는가)이 기본적인 쟁점을 형성하고 있다. 이와 관련하여 시공간적으로 고정된 계획 및 개발체제가 어느 정도까지 토지 및 부동산의 투기적 소유를 조장하며, 결과적으로 효율성과 형평성의 측면에서 도시개발의 병목상황을 유발하는가라는 문제가 또한 전통적으로 제기되어 왔다(Kauko, 2003; Monk et al., 1999).

토지시장 및 토지이용 규제에 대한 접근방법은 경제학자와 도시계획가의 입장이 완전히 다르다고 할 수 있다.²⁾ 주류 경제학자들은 주로 토

2) 경제학자의 관점에서 볼 때 토지시장 및 규제가 인간의 사회경제적 생활에 미치는 광범위한 영향에도 불구하고 정보통신에 대한 경제학적 분석보다 관심을 끌지 못하고 있으며, 이 때문에 주로 도시계획 분야의 영역에서 논의가 이루어지

지시장 및 토지시장 규제에 대해(공적개입의 경제학이라는 관점) 공적개입의 사회적 편익 및 비용이라는 관점에서 후생경제학 또는 거래비용 경제학 관점(Pigovian or Coasian perspective)을 채택한다. 이들은 개인선호모형을 최고(sovareign)의 가치로 삼으며, 이러한 개인선호 관점에서 토지이용의 상린적 특성에 따른 공공재의 과소공급 가능성과 내부화 되지 않는 외부성을 도출하고, 가치중립적 관점에서 대리변수를 활용한 측정 및 계량화를 중시한다. 전형적인 주류 경제학적 관점은 토지이용 및 토지시장 규제(광의로 보면 도시성장관리)가 토지이용의 효율성을 저해함으로써 주택가격 및 주거비용 상승을 유발한다고 본다(Cheshire & Sheppard, 2004; Graves 2003).³⁾

비판적 입장에서 신고전파 경제학적 관점을 평가하면, 이러한 접근방법은 행위주체라는 분석단위를 실제생활 환경에서 배제시키고 수요와 공급이라는 총량적 관계 속으로 종속시키는 것이다. 때문에 신고전파 접근은 분석방법론상 시장행태를 결정하는 환경조건을 변경시킬 수 있는 힘을 행위주체로부터 삭탈하면서 차원이 다른 경험적 연구로 행위주체의 실체성을 덮는다는 비판을 받는다. 통상 신고전파 경제학의 약점으로 지적하는 것은, ① 행위주체가 역사적으로 구체적인 환경 속에 뿌리내리고 있다는 점, ② 이러한 구체적 환경은 경제적 관계로 구성될 뿐만 아니라 다른 비경제적 관계로도 구성된다는 점, ③ 행위주체들은 이러한 환경을 수동적으로 받아들이기도 하지만 그것을 구성하기 위해 능동적인 행위를 한다는 점을 고려하지 못한다는 것이다(Brandsen, 2001).

이에 비해 계획가의 관점은 공학적·미학적·이념형적 관점을 중시하며, 물리적·가시적 단위에 중점을 두어 토지개발 및 건축물의 정당성에 대해 가치판단을 하고, 최상의 도시형태 및 공간구조에 대한 이념형을 설정한다. 경제학자의 관점에서 볼 때, 토지시장 및 규제에 대한 이러한

고 있다고 판단한다.

3) 예컨대 토지시장규제가 택지공급, 주택공급 및 주택시장의 불안정성에 미치는 영향은 Baker(2003)를 참조할 수 있다.

도시계획가의 접근은 비과학적이라고 본다. 반면에 계획가의 관점에서 경제학적 관점은 소비자와 개발업자의 기본 속성이라고 할 수 있는 지속 가능성을 고려하지 않는 ‘비이성적 욕망의 충족’을 정당화시키는 방법에 불과하며, 경제학자들이 과도하게 추상화 모형을 사용한다고 비판한다. 질적 특성을 고려하는데 한계가 있을 수밖에 없는 대리변수를 이용한 측정과 계량화에 본능적(innately) 의구심을 갖고 있는 것이다.

최근 이러한 경제학자와 계획가 관점의 커뮤니케이션을 위해 링컨토 지정책 연구소의 토론회가 있었다. 토지이용계획은 광범위한 경제적 효과를 낳는다는 것, 토지이용 규제가 토지의 과잉소비를 유발할 수 있다는 것, 토지이용규제의 간접적 또는 예기치 않은 효과로 인해서 무분별한 도시확장(sprawl)에 대한 규제가 정책의도와는 상반된 결과를 낳을 수 있다는 것, 특정 계획의 구체적 영향에 대한 것으로서 예컨대 계층혼합 정책이 거주이전의 자유로운 선택상황에서 오히려 동질적인 근린지역을 결과적으로 초래할 수 있다는 것, 규제의 영향, 편익시설의 가치 및 지역적으로 공급하는 공공재 또는 재산세를 토지시장이 어떻게 자본화하는가의 문제 등이 주요 쟁점사항이었다(Cheshire & Sheppard, 2004).

한편 계획가적 관점의 연장선상에서 신고전과 경제학적 관점 이외에 오랫동안 또 다른 접근방법으로 자리 잡은 것이 복지국가체제접근이다. 토지주택분야에서 가장 흥미 있는 이론적 작업의 일부는 사회과학 일반의 복지국가체제이론과 토지주택연구에서 사용하는 구체적 개념 사이에 다리를 놓는 것이다. 그러나 복지국가체제접근의 강점을 통합하려는 시도는 그 약점의 통합도 가져온다는 위험이 있다는 비판을 받고 있다. 복지국가체제론의 약점은 행위주체접근으로 출발하여 구조접근으로 미끄러진다는 것이다. 따라서 토지주택문제에 대한 복지국가 접근과 신고전과 경제학의 시장접근에서 채택하고 있는 지배적인 이론적 접근은 현재 변하고 있는 과정을 설명하기에는 역부족이라는 것이다.

지리학 분야에서는 광범위하게 도입하고 있지만 토지주택 분야에서는 최근에 급격한 관심을 끌고 있는 접근방법이 시장에 대한 제도학적 관

점이다. 이 접근은 시장시스템보다는 시장행위 주체에 중점을 두며, 행위주체를 역사적으로 구체적인 환경 속에 위치시키고 자발주의와 결정론 사이 균형을 찾으려고 한다. 제도학과적 접근은 조직사회학과 경제사회학의 최근 연구성과를 반영하는 것이다. 예컨대 신제도학과적 관점을 도입하여 토지이용규제 및 택지개발의 구체적 진행과정에서 협상과 민관파트너십의 역할을 강조하는 연구가 하나의 사례이다(Brandsen, 2001; Nijkamp et al., 2002).

2) 기존 시가지 내 방기토지의 택지로서 재활용

택지개발 대상지역은 크게 보아 이미 시가지가 형성된 지역(기존 택지의 재활용)과 시가지가 형성되어 있지 않은 지역의 토지개발로 구분할 수 있다. 후자의 경우 전통적으로 교외화의 진전과 더불어 광범위하게 이루어진 신도시개발이 대표적이고, 도시의 평면적 확장 및 무분별한 도시성장을 유도하였다는 비판을 받고 있다. 이러한 인식은 미국의 경우 후술하는 스마트성장(smart growth) 논리가 대두하면서 택지개발 입지 및 개발철학의 전환과 맞물려 있다.

스마트성장 논리의 대두는 교외지역 개발방식의 전환을 의미하는 동시에 기존 시가지 내 토지의 재활용 및 유효활용을 촉진하는 것을 의미한다. 미국 도시토지정책연구소(ULI)는 2004년 2월 기존 도시 내 과소이용택지를 이용한 개발(infill development) 및 기존 택지재고 유효활용을 위한 토지정리의 근본문제와 극복방안을 다루기 위한 정책토론회를 개최한 바 있다. 미국 도시에서 산업구조 전환에 따라 발생한 방기토지, 오염 쇠퇴부지(brownfield), 과소이용토지 등이 1980년대에는 도시정부의 짐으로 작용하였으나 1990년대 이후에는 도시정부의 경제개발주의와 스마트성장(도시성장관리)운동의 영향으로 도시발전의 중요한 자원으로 인식이 바뀌었다. 정책토론회에서는 이처럼 재인식의 대상이 된 기존 도시 내 택지를 고도이용 택지로 재개발하는 과정에서 발생하는 많은 쟁점사항

과 해결해야 할 문제를 제기하였으며, 지방정부의 역할과 행정규제, 법제와 공용수용, 재개발금융, 정책집행, 계획도구 등으로 구분하여 정리하고 있다(ULI, 2004).

일반적으로 산업자본주의 단계에서 성장하였던 도시들은 대부분 도시의 탈산업화 경향에 따라 도시 내의 입지조건이 양호한 부지임에도 오염된 형태로 오랫동안 방치된 부지(공장이전적지)들을 남겨놓았다. 최근 들어 이러한 부지들을 대상으로 증권화와 같은 새로운 개발금융기법을 활용하여 재개발하고, ‘도시 속의 소도시’로 새로운 공간을 창출하는 사례가 많아지고 있다.

미국의 경우도 탈산업화에 따라 도심부의 공장들이 이전하면서 대규모 이전적지가 발생하였고, 대부분 오염된 쇠퇴부지이며, 미국의회가 1980년 「종합환경법(CERCLA; 슈퍼펀드법)」을 통과시키면서 입지조건이 양호한 이러한 부지들이 환경치유비용을 조달할 마땅한 금융기법을 찾지 못하면서 유휴지 상태로 남게 되었다. 부지소유자들이 볼 때, 부지의 환경치유책임부담에 따른 투자위험이 모든 잠재적 이득보다 크다고 판단하였기 때문이다.

이러한 오염쇠퇴부지는 재개발(오염이 되었거나 오염이 의심되는 방기토지의 갱신과 재활용)을 통해 기존 시가지 내에서 새로운 택지개발자원으로 떠오르고 있다. 시장요인 또는 부지의 규모나 입지상 상업용도나 제조업 용도로 재활용이 어려운 부지들이기 때문에 지역사회에 광범위한 주거기회를 제공할 수 있다고 보는 것이다. 현재 미국에서 이와 같은 도시 내 낙후지역 주거지재개발 활성화를 위한 연방주택청 저당보험인수에서 보다 유연성을 발휘하여 주택건설의 장애를 제거할 필요가 있다는 지적을 받고 있다. 아울러 오염쇠퇴부지의 적극적 활용방향으로 정책을 선회하면서 「슈퍼펀드법」의 대상이 되는 극심오염토지(약 1,200개 부지를 지정하고 있음)와 재활용이 가능한 오염이 덜 된 기타 방기토지 사이 정책 차별화 필요성을 인식하고 있다. 전미오염쇠퇴부지협회(NBA)는 미국 전역에 걸쳐 60만여 개의 이러한 토지들이 존재하고 있고, 이들 부지의 재

개발시장은 약 2조 달러에 이르는 것으로 추정하고 있는 것처럼 미국 전역에 오염쇠퇴부지는 45만 개에서 60만 개 정도로 추정하고 있다.

쇠퇴부지 재개발은 지역에 조세수입 증가, 직업창출, 낙후방지 등의 이익을 가져다주며, 기존 하부구조를 활용하고 토지를 재활용함으로써 지속가능한 개발 및 스마트 성장관리에 기여하고 있다는 평가를 받고 있다. 무분별한 교외지역 개발의 재정적·생태적 비용에 대한 부정적 인식이 증가함에 따라 도시 내 방기토지의 재개발과 콤팩트 개발을 장려하고 있다. 이러한 정책의 하나가 쇠퇴부지에 주거용 택지를 개발하여 주택을 공급하는 것이고, 대부분의 경우에 기존 하부구조 및 서비스를 활용할 수 있다는 입지장점이 있다. 특히 적정주거(affordable housing)공급을 위한 신규 도시주택지 개발소요를 일정하게 충당하고 있다. 기존 주거지역 인근에 있는 많은 쇠퇴부지들의 경우 다가구주택(multifamily housing)이 가장 적합한 재활용 용도라고 보고 있다.

또한 쇠퇴부지의 주택재개발은 역사적 구조물 또는 지역적으로 중요한 구조물을 보존하면서 지역사회의 분위기를 개선하는데 유용한 전략으로 평가받고 있다. 이러한 재개발전략은 또한 침체한 근린지역에 활기를 불어넣는 낙관주의를 창출하고 범죄발생을 감소시키고 있다고 본다 (Schopp, 2003).⁴⁾

영국의 경우도 미국과 마찬가지로 도시 내 쇠퇴부지(brownfield)의 재개발에 많은 관심을 기울이고 있다. 다만 brownfield의 의미가 미국의 경우 오염토지와 사실상 동의어로 간주하지만 영국의 경우는 공장부지처럼 과거에 다른 용도로 이용되어 재개발 대상이 되는 토지라는 의미를 가지

4) 휴스턴의 적정주택개발이 전형적인 사례 중의 하나이다. 1996년 휴스턴지역사회개발공사(ACDC)는 휴스턴 Washing Avenue 지역의 적정주거소요를 확인하고, 1997년 12월 주택개발을 위해 2.76에이커의 오염쇠퇴부지 매입계약을 체결하였다. 이 부지는 원래 자동판매, 트럭부품저장소 및 중고차거래소로 이용되었으며 지역사회개발공사가 주거가능 택지로 전환하기 위해 연방환경보호국(Environmental Protection Agency; EPA) 오염쇠퇴부지 개발지원 프로그램의 보조금을 받아서 재개발한 것이다. 74호의 소득계층혼합주택을 개발하였으며, 사업방식은 민간, 공공 및 지역사회기관 사이 연합 및 파트너십을 통해서 이루어졌다.

고 있다.

영국에서 이러한 쇠퇴부지의 성공적 재생과 재개발을 통해서 교외지역의 무분별한 택지개발을 억제하는 효과를 거두고 있으며, 장거리 통근 문제를 아울러 해결하는데 효과가 있다고 인식하고 있다. 이러한 효과로 인해서 도시생활의 질을 개선하려는 일반정책방향과 부합하는 전략이라고 보고 있다.

기존 도시 내 미활용 또는 과소이용 쇠퇴부지의 재활용정책 기본원리는 ① 새로운 주택수요에 부응할 수 있는 주거용도로의 전환 및 재개발을 통한 기존 시가지 내 토지 및 하부구조의 완전이용과 효과적 이용, ② 쇠퇴부지 및 공지 또는 공가의 재활용에 정책 우선순위를 두고, 만족스런 주거환경을 창출하는 것이다.

실례로서 영국 스코틀랜드 도시기본구조계획(Structure Plan)의 주택정책은 지속가능한 개발이라는 원칙에 입각해 있으며, 실천전략으로서 [주거용토지 국가계획지침(NPPG3 Land for Housing)]에서는 지역개발전략과 쇠퇴부지 주택재개발정책 목표를 기존 도시지역 내 개발기회를 극대화하고 통일성이 있는 주거단지로 조성하는데 두고 있으며, 주거용도로의 재활용을 장려하고 있다(GCV Joint Committee, 2004).

3) 택지개발철학의 전환: 스마트성장논리

최근 토지이용 및 택지개발 관련 논의에서 가장 관심을 끌고 있는 주제가 스마트성장논리이다. 택지개발입지 측면에서 이미 시가화가 이루어진 교외지역의 외곽 접경지역(sururban fringe)을 스마트성장원리에 부합하는 방식으로 개발하는 것이다.

전술한 기존 도시 내 과소이용토지의 고도이용(infill development) 방식이 타당성이 있고, 중요한 택지개발 대상지역이지만 도시성장수요를 충족시키기에는 부족하다는 것이다. 따라서 여전히 교외지역으로 팽창압력은 존재하며, 새로운 개발의 대부분은 교외지역의 외곽 접경지역에서

이루어질 수밖에 없다는 것이다. 미국의 경우 1950년대에 시작한 교외지역 개발은 도심지역에서 수마일 정도 떨어져 있었으나, 오늘날 급속하게 성장하는 10대 카운티는 도심으로부터 25~35마일(40.2~56.3km) 정도 떨어져 있으며, 기존 도시 내 택지의 재개발에서 다양한 장애를 고려할 때 교외지역 외곽지역으로의 외적 팽창과 성장은 지속될 것으로 본다(Wilbur, 2004; Hoffman & Felkner, 2002).

그러나 이들 지역에서 종래의 개발방식은 대규모 택지개발과 용도분리 방식에 기반한 것으로서 지속가능한 개발방식이 아니기 때문에 대안으로서 스마트성장방식이 부상하는 것이다. 도시교외지역의 외곽접경지역에 대한 다양한 스마트성장 전략이 있지만 접근성강화, 보행성, 복합용도, 주거 및 교통선택 다양성, 자동차이용 중심 탈피, 소득계층 및 연령집단의 혼합, 여가 및 녹지공간 접근성 강화 등의 측면에서 기본적으로 유사한 성격을 갖는다. 접경지역이 대도시권과 연계되어 있는 관계로 스마트 성장관리는 지역사회간 균형성장을 가능케 하고, 기존의 하부구조 및 교통시설과 연계하도록 계획을 수립한다. 아울러 건축 및 설계의 다양화, 야생생물·환경적으로 민감한 자원 및 농촌 유적지 보전, 여가 및 통합적 녹지공간 유지, 주택유형의 혼합 등을 통해서 장소감을 창출하고 유지할 수 있는 개발방법이다(Wilbur, 2004).

이처럼 현재 미국을 중심으로 대안적 택지개발전략으로 활성화되고 있는 스마트형 개발은 지방분권적 철학에 기반을 두고 있는 것으로서, 정치인, 주택건설업자 및 환경주의자 등을 포함한 매우 다양한 지지층과 연계되면서 스마트성장 운동으로 주목을 끌고 있다. 그에 따라 매우 다양한 개념과 견해가 공존하고 있으며, 경우에 따라서는 모호하기까지 한 개념으로 비추어지고 있다. 택지개발의 관점에서 스마트형 개발의 공통적인 기본 특징을 다시 정리하면 다음과 같다(ULI, 2003).

- ① 경제적으로 가능한 개발이면서 오픈스페이스와 자연자원을 보존함.
- ② 토지이용계획은 종합적·통합적 개념에 입각하며, 지역적 차원과 부

합하여야 함.

- ③ 공공, 민간 및 비영리부문이 상호 공동선의 결과를 창출할 수 있도록 성장과 개발문제에 대해 협동체계를 구축함.
- ④ 개발과정의 확실성과 예측성을 보장함.
- ⑤ 기존 및 신규거주자를 위한 하부구조의 개선
- ⑥ 쇠퇴한 공업지역 및 퇴화건물 등의 재개발을 적극 추진함.
- ⑦ 도심부와 근린주거지역 결합을 통해 건강한 지역경제를 구축함.
- ⑧ 고밀도(compact) 교외지역 개발은 기존의 상업지역, 신도시 및 계획적 교통설비 인근지역과 통합적으로 수행함.
- ⑨ 도시접경지역의 개발은 복합용도 개발, 오픈스페이스 보존, 재무건전성 유지, 다양한 교통선택대안 제공방식으로 수행함.

3. 택지개발현황과 문제점

1) 택지 및 공공택지의 생산현황

과거 1994년부터 10년간 공급한 공공택지 7,846만평(연간 282만평)에서 건설한 주택은 동 기간에 건설한 전체 주택 535만 2천호의 40.3% 수준인 215만 9천호이다. 과거 10년간 총 공공택지공급 중 수도권 비중은 50%이며, 수도권 총 주택건설호수 249만 5천호 중 99만 4천호를 공급하여 공공택지로 공급한 비율은 39.8%이다. 지금까지 수도권의 택지공급은 60.2%가 준농림지개발 등 민간택지개발 방식 등으로 주로 공급되어 왔음을 알 수 있다(주택공급제도검토위원회, 2004; <표 1> 참조).

최근 10년 동안의 사업방식 및 주체별 공급비중을 구체적으로 살펴보면, 주택공급 5,375천호 가운데 공공택지개발지구에서 공급된 주택의 비중은 약 36.5%이며, 토지구획정리사업 등의 기타 개발사업에 의해 공급된 규모를 포함하면 공공택지개발에 의한 주택공급이 전체 주택건설에서 차지하는 비중은 43% 수준이다.

주택공급의 57% 가량은 민간부문이 기성시가지의 나대지나 재개발·

<표 1> 택지공급과 주택건설추이

구분	연도	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	계
전국	공공 택지	1,045만평	822	1200	849	669	625	785	848	891	737	7,846
	주택 건설	622천호 (276천호)	619 (222)	592 (324)	596 (229)	306 (180)	404 (168)	433 (183)	529 (198)	666 (207)	585 (172)	5352 (2,159)
수도권	공공 택지	410만평	462	529	367	340	272	321	389	478	358	3,926
	주택 건설	125천호 (108천호)	268 (122)	271 (142)	229 (99)	148 (91)	237 (73)	240 (75)	304 (90)	376 (111)	297 (83)	2,495 (994)

주: 공공택지공급은 「도시개발법」, 「산업법」 등에 의한 택지포함(282만평/연)

주택건설 중 ()은 공공택지 내 주택건설실적으로 택지공급 당해에 주택건설 승인이 난 것으로 가정하고 주택호수는 1호당 40평을 적용함.

자료: 주택공급제도검토위원회(2004)

<표 2> 택지개발방식별 주택공급 비중

(단위 : %)

계	공공개발택지		민간택지개발			
	공영택지 개발사업	토지구획 정리사업 등	도시지역 내		도시지역 외	
			재개발·재건축	기 타	준농림지	기 타
100	36.5	6.5	8.0	19.0	11.5	18.5

주: 준농림지 주택공급실적은 1994~1999년 사이의 비중임.

자료: 건설교통부(2003)

재건축, 다가구·다세대주택 및 도시지역 밖의 준농림지 등에서 택지를 개발해 공급하였다. 준농림지 개발이 허용된 1994년부터 준농림지 규제가 강화되기 전인 1999년 사이에 민간부문이 준농림지를 개발해 주택을 공급한 실적은 약 360천호에 달하며, 동 기간 동안 전체 주택공급의 11.5%를 차지하였다. 그리고 시가지가 성숙단계인 서울의 경우 재개발·재건축이 주택공급에서 차지하는 비중이 36%에 달하고 있다(건설교통부, 2003; <표 2> 참조).

한편, 선계획·후개발 개념에 입각한 2002년 2월 4일 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 공포되어 2003년 1월 1일부터 시행되고, 재건축 요건 강화 등의 정책에 따라 민간택지개발이 위축되어 택지부족문제가 나타나고 있다. 이에 따라 2004년 2월 주택종합계획을 수립하여 앞으로 10년

<표 3> 택지개발 관련법의 도입배경과 주요 내용

구분	배경	주요 내용
『도시계획법』 (1962)	도시의 복구 및 도시화에 따른 체계적 도시개발	· 도시개발예정구역의 지정 · 토지형질변경사업 · 일단의 주택지 조성사업 · 시가지조성사업
『토지구획정리사업법』 (1966)	도시계획법에서 분리하여 도시지역의 택지수요충족 및 도심의 재정비	· 토지구획정리사업 · 『도시개발법』으로 흡수
『주택건설촉진법』 (1972)	심화되는 주택난 해소를 위한 주택공급 뒷받침	· 아파트지구 개발사업 · 대지조성사업; 실질미로 사실상 사문화됨
『도시재개발법』 (1976)	재개발사업의 활성화를 위해 도시계획법에서 분리	· 도심재개발사업 · 주택개량재개발사업
『택지개발촉진법』 (1980)	주택난이 사회문제로 대두되면서 저렴한 택지의 대규모공급의 필요성 증대와 개발과정의 간소화	· 택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발사업
『산업입지및개발에 관한법률』(1990)	산업용지의 확보 균형있는 국토개발과 지속적인 산업발전 도모	· 산업단지의 기능제고를 위해 주거시설, 문화시설, 의료복지시설 등의 용지조성사업(배후주거지조성)
『지역균형개발및지방중소기업육성에 관한 법률』(1994)	기존의 개별법에 의한 택지, 산업단지, 관광단지 등 단위개발사업을 종합적으로 개발 지역개발사업의 효율성 제고	· 복합단지 개발사업
『도시개발법』(2000)	주거·상업·산업 등의 종합적인 도시개발을 위함	· 도시개발구역지정 · 민간부문의 도시개발을 활성화하여 다양한 형태의 도시개발 촉진 · 수용, 사용, 환지방식 등 다양한 개발방식을 허용함
국토의계획및이용에 관한법률(2002)	국토의 난개발문제에 대응하고, 비도시지역에도 도시계획법상의 도시계획기법을 도입하여 국토의 계획적·체계적인 이용도모	· 난개발의 근원지로 지적되어 온 준농림지역은 준도시지역과 통합하여 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분 · 건축물의 건축, 토지형질변경 등에 대해 개발행위허가제 전국토로 확장하여 도입 · 기반시설연동제 도입
도시및주거환경정비법(2002)	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비 개량하기 위해 도입	· 도시재개발법에 의한 재개발사업, 주거환경개선임시조치법상의 주거환경개선사업, 주축법상의 재건축사업을 통합하여 관리함.

출처: 이윤상(2001)을 토대로 재정리

간 공공택지 내 주택건설비중을 40%에서 50%로 상향조정하고, 공공택지에서 매년 25만 호 건설을 추진하기로 하였다. 필요 공공택지구모는 매년 1,300만평(수도권 700만평 공급)이며, 이 중 1천만평은 「택지개발촉진법」에 의거하여 공급하고 300만평은 「도시개발법」 및 「산업입지및개발에관한법률」에 따라 개발하기로 하였다.

현행 택지개발은 「택지개발촉진법(택촉법)」에 의한 공영개발, 「도시개발법」에 의한 택지조성, 「산업입지및개발에관한법률」에 의한 공단개발 등 10여개 방식을 운영하고 있으나, 70% 이상을 「택촉법」으로 공급하고 있다(<표 3> 참조).

2) 택지개발 및 생산의 문제점

택지개발 및 생산의 일반적 문제는 택지수요가 집중되어 있는 지역을 중심으로 신규개발가능지가 고갈되고 있으며, 개발가능지가 소규모 산발적으로 분포하는 것이다. 또한 택지개발사업의 본래 목적이 주택공급의 대량공급에 있으므로 대규모 택지개발시 사업성을 고려한 상업시설 및 기타 용지를 배분할 뿐, 다양한 용도의 도시기능을 구현하는 도시개발이 이루어지지 않고 있다.

그동안의 공공주도 택지개발은 지역별, 규모별, 시기별 등 사업지구 차이에 따른 특성이 고려되지 않고 획일적인 계획과 토지이용을 바탕으로 택지를 공급해온 경향이 강하다. 한국토지공사 시행 택지개발사업 평가에 따르면, 그간의 문제점으로 토지이용계획의 획일성, 인구밀도의 고밀화 추세, 총사업비에서 용지비 비율의 증가, 수도권 및 부산권 공동주택지의 비율증가 추세, 대규모 사업지구에서 조성비 비율의 대폭 증가 등으로 나타났고, 관련 법·제도상의 문제점으로는 주택규모 및 배분의 경직성, 인구관련계획의 비현실성, 생산활동 기능의 부족, 단독주택지 관리방안의 미흡 등이 나타났다(이윤상, 2001).

보다 근본적으로는 수도권 중심의 양적 택지공급방식이 한계상황에

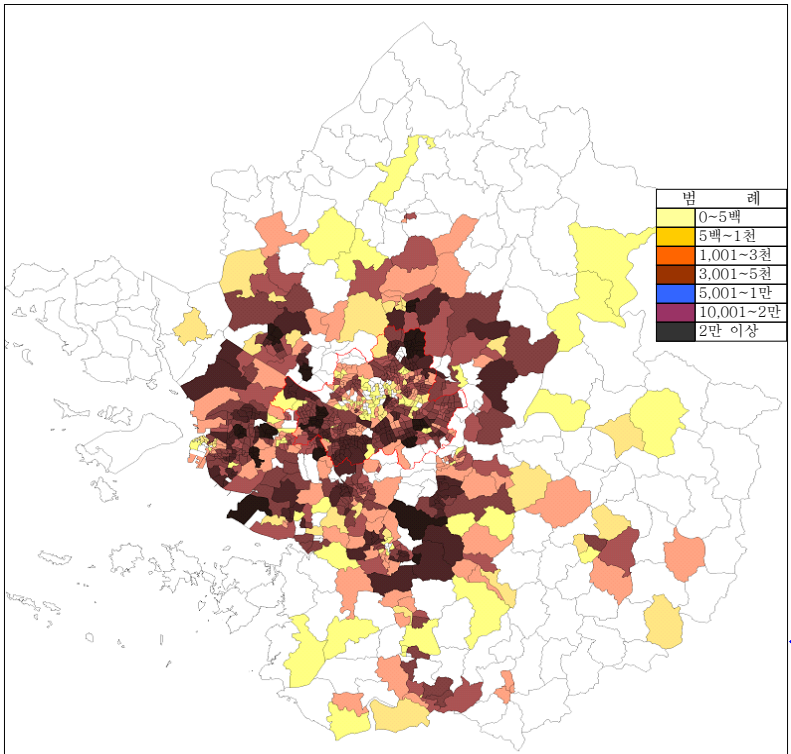
< 표 4 > 공영택지개발 계획관련 문제점과 원인

문제점		원인
사례 분석상의 문제점	토지이용계획 및 유형 의 획일성	<ul style="list-style-type: none"> • 각 지표에 따른 계획의 차이점 미약 • 제도상에서 입지유형(여건, 규모 등)에 따른 계획기준의 미비 • 지침에서 주택유형배분 및 규모에 대해서는 기준을 제시하고 있음
	인구밀도의 고밀화 추세	<ul style="list-style-type: none"> • 지가상승 및 주택수요의 급증에 원인 • 사회경제 및 여건변화에 역행 • 저밀개발 유도 필요
	총사업비에서 용지비 비율의 증가	<ul style="list-style-type: none"> • '85년을 기점으로 용지비 비율 증가 • 사업방식(매수) 및 지가상승에 원인
	수도권 및 부산권 공 동주택지의 비율 증 가추세	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 주택부족 차이와 공동주택위주 배분 지침에 원 인 • 다양한 수요 및 사회환경 변화에 반대
	대규모 사업지구에서 조성비율의 대폭 증 가	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 간선시설 부담을 시행자에 부과 • 제도상에서 관련 규정 미비로 수익성확보 위해 왜곡된 이용계획 유발 가능성
관련 법제상의 문제점	주택규모 및 배분의 경직성	<ul style="list-style-type: none"> • 양적공급 필요에 따른 소규모위주 공급 • 비탄력적 제도규정에 원인
	인구관련계획의 비현 실성	<ul style="list-style-type: none"> • 과밀인구 거주로 주거환경 악화 유발 • 1필지 1세대로 수용계획 수립에 원인
	생산활동기능의 부족	<ul style="list-style-type: none"> • 택지위주의 계획 및 개발 • 자족성 결여 및 불필요한 교통량 유발
	단독주택지 관리방안 의 미흡	<ul style="list-style-type: none"> • 비주거시설의 침투대책 제도미비 • 필지단위 공급으로 전반적인 관리 미흡

자료: 이운상, 2001.

이른 것으로 볼 수 있다. 2003년 8월말 기준 (주)부동산114 아파트 데이터베이스를 토대로 입주시점 기준으로 수도권의 아파트단지 개발과정을 분석하여 보면, 1980년대 초반의 경우 서울인접지역과 인천지역을 중심으로 택지개발이 이루어졌다. 그러나 수도권 중심의 양적·면적 확대개발전략을 지속적으로 시행한 결과, 1991~2000년까지 1990년대 10여 년 간의 택지개발과정은 수도권 전역으로 확대되어 당면한 수도권 주택문제를 해결하기 위한 응급처방식 수단으로서 단순한 양적 택지공급도 어려운 상황이다. 산간지대 및 접경지역을 제외하고는 종래 방식에 의한 대단위 평면적 택지개발용 개발가능지가 거의 소진된 상

<그림 1> 1966~2003년 수도권 아파트단지 누적 입주현황



황이라고 볼 수 있다<그림 1> 참조).

따라서 택지개발 및 이용정책의 전환이 필요한 시점이다. 택지부족의 문제가 사실상 수도권의 문제라고 본다면 궁극적으로는 수도권 일극집중을 완화하고 국토공간 전체의 경쟁력 강화를 위해 통합형 공간구조형성의 토대를 구축할 수 있는 택지개발전략이 필요하다. 아울러 중요한 것은 평면적 단순 신규택지개발 공급전략에서 향후의 사회경제적 트렌드 변화에 부합할 수 있는 택지개발전략 또는 방향전환을 모색할 필요가 있다.

4. 택지개발방향의 전환모색

1) 일본의 택지정책 방향전환

사회경제적 환경의 근본적 변화, 즉 세계화, 정보화, 지식기반경제의 도래, 생활양식의 변화, 금융기법의 고도화 등을 고려하면, 지금까지 전개되었던 양적 공급 중심의 택지개발 방식은 갈림길에 놓여 있다고 볼 수 있다. 택지개발이 미래지향적 국토공간 및 생활공간 건설에서 기본적인 토대가 되기 위해서는 택지정책의 철학적 전환이 필요한 시점이다. 일본의 경우 2000년 6월 「주택택지심의회」 회신인 「21세기 풍요로운 생활을 지원하는 주택·택지정책에 대해서」라는 보고서를 토대로 2002년 7월 「사회자본정비심의회 주택택지분과회」가 다음과 같은 내용의 「택지정책 전환의 기본적 방향에 관한 보고」를 제출하였다(社會資本整備審議會 住宅宅地分科會, 2002). 향후의 기본적인 택지정책 방향으로 ① 양에서 품질로, ② 기존 재고의 유효활용, ③ 소유에서 이용으로, ④ 시장기능 중시와 공공과 민간의 역할 재구축 등을 꼽고 있다(<그림 2> 참조).

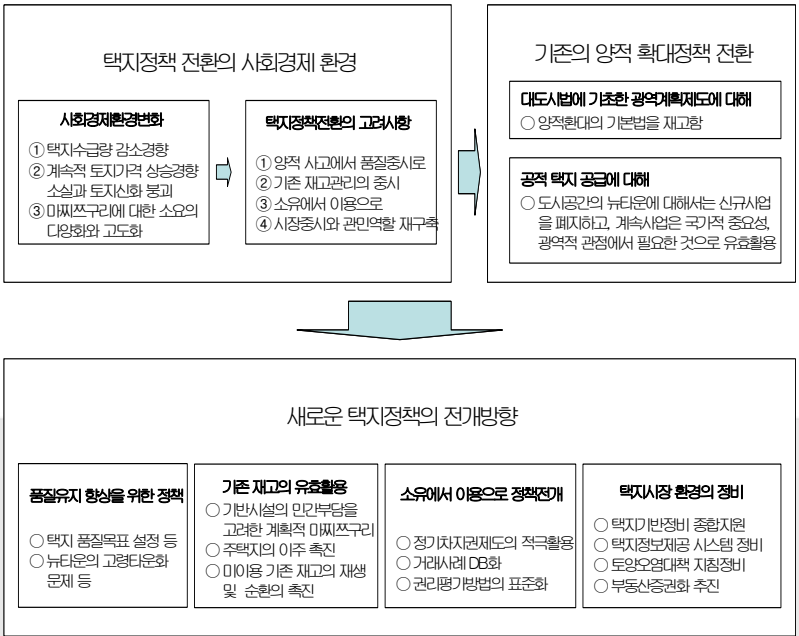
(1) 양에서 품질로

대도시권을 중심으로 한 기존의 택지정책은 고지가, 택지수급의 급박성을 배경으로 한 택지의 양적인 확대를 중시하는 것이었지만 가족형태의 변화에 따라 신규택지 수요량이 체감하는 방향으로 바뀌고 있고, 민간부문의 경우 기반정비 부담을 피할 수 있는 주택택지 공급사업을 선호하는 경향이 있다는 점, 국민의 가치관 및 소요구조(needs)가 다양화·고도화하고 있는 점 등을 고려하여 택지의 품질 유지 및 향상을 중시하는 정책으로 전환하여야 한다.

(2) 기존재고(기존 시가지)의 유효활용

향후 새로운 시가지개발의 감소가 예상된다는 점과 기반시설 회피목

<그림 2> 일본 택지정책 전환의 기본 구상안



적의 소규모 개발행위가 증가하고 있다는 점을 고려하여 택지정책에서는 기존의 택지재고(stock)를 유효활용하는 동시에 그 품질의 유지향상을 도모하는 것을 보다 중시할 필요가 있다. 또한 소수자녀 및 고령자 사회의 도래, 가족구성의 다양화, 생활양식의 다양화 등에 의해 택지소요 형태가 다양화하고 있기 때문에 수요에 대응한 적절한 택지의 선택을 가능토록 하기 위해서는 사회 전체가 보유하고 있는 택지재고를 유효하게 활용하는 것이 필요하다.

따라서 과거에 중시했던 신규 도시건설 중심의 택지공급을 대체하여 앞으로는 도시경영의 관점에서 도시 및 교외지역에 대한 기존의 시가지정비를 중시하며, 택지재고의 품질을 유지 및 향상시키고, 재활용 메커니즘으로 택지재고의 순환을 실현하는 것이 중요하다.

(3) 소유에서 이용으로

지속적인 토지가격 상승을 예상할 수 없는 상황에서 택지의 가치에 대한 평가가 소유가치에서 이용가치로 이행하고 있고, 국민의 택지에 대한 의식구조가 변하고 있는 점을 고려하여, 향후 택지정책은 소유권을 전제로 한 정책에서 이용권도 중시하는 정책으로 전환할 필요가 있다.

(4) 시장기능 중시와 공공과 민간의 역할분담 재구축

택지재고가 충분하고, 국민의 가치관 및 수요(needs)가 다양화·고도화하고 있는 현실에서는 민간사업자의 창의와 충분한 정보에 기초한 소비자의 다양한 선택권을 보장하기 위해서 택지정책에서 시장기능을 적극 활용하여야 한다. 이를 위해서 부동산관련 정보전달 체계를 정비할 필요가 있다.

2) 초국적화와 택지시장의 지구적 경쟁의 고려

택지상품 개발 및 이용의 시장성을 가장 거시적 차원에서 결정하고 있는 부동산부문의 세계화 또는 초국적화(globalization)는 생산자본 및 금융자본의 세계화에 따라 형성된 부동산투자시장의 세계화와 부동산활동 관련 행위주체(agents)의 세계화를 지칭한다. 이러한 세계화를 가능케 한 물리적 토대는 정보통신기술의 급속한 발전이다. 정보화와 세계화에 기반하여 사회경제활동의 토대가 되는 공간패러다임이 특정 입지에 대한 고착과 정착을 중시하는 장소의 공간(space of places)에서 네트워크를 통한 끊임없는 유동성을 중시하는 흐름의 공간(space of flows)으로 옮겨가고 있다.

흐름의 공간시대에서는 사회경제활동의 입지모니터링과 입지선택 범위가 초국적으로 되고, 입지에 대한 초국적 경쟁환경이 조성되며, 그에 따라 택지시장(산업용과 그에 따른 파생적 택지수요) 역시 초국적 경쟁환경에 직면하게 된다.

부동산투자시장의 세계화를 통해 해외부문으로부터 자금유입이 증가

하면서 초국적 부동산 투자자본이 자국 내의 부동산경기 및 수요-공급관계를 조절할 수 있는 상황으로 발전하고 있다. 그리고 이러한 해외부동산 부문으로부터 유발된 외생적 충격이 자국의 거시경제 및 시민생활에 미치는 영향이 지대하면서 BIS, IMF의 관심사로 대두하고 있다. 1980년대 말과 1990년대 초 일본계 부동산자본의 유입에 따른 미국 부동산경기의 부침과 일본경제에 미친 영향이 대표적인 사례이다(김용창·이상현, 1998).

이러한 부동산투자의 세계화는 부동산부문에 비해 빠르게 진행되는 산업부문의 세계화와 맞물려서 더욱 강화된다. 산업자본의 세계화는 연관산업 및 소비부문 연쇄효과를 통해서 여타 연관산업용, 소매용 및 주거용 부동산에 영향을 주고, 택지개발 입지 및 개발상품에 영향을 미치게 된다. 즉, 부동산은 기본적으로 파생수요이기 때문에 산업자본의 세계화에 의해 파생적 메커니즘을 통해 부동산 및 택지시장도 세계화의 영향권에 들게 된다.

한편 국내의 해외직접투자 흐름은 중소기업들도 적극 가세하고 있으며, 중소기업협동조합중앙회가 2003년 조사한 바에 따르면 중소기업의 37.9%가 「생산시설의 이전 또는 계획 중」으로 나타났고, 해외이전계획 업체의 61.7%가 1~2년 이내에 이전할 것으로 계획하고 있다. 또한 이전업체의 85.2%, 계획업체의 73.9%가 중국을 가장 선호하고 있어 산업용지 시장에서 중국 동부지역은 사실상 국내 택지개발과 같은 경쟁시장 권역에 놓여 있음을 알 수 있다(<표 5> 참조).

이러한 해외직접투자의 증가 및 산업자본의 세계화는 지구적 부동산 시장 경쟁관계에서 택지경쟁력 약화를 초래하게 된다. 전국경제인연합회가 안산시의 협조를 받아 작성한 「한국안산공단과 중국청도공단 투자환경 비교」보고서에 따르면 임금, 토지구입가, 인력채용, 투자유치 인센티브, 법인세, 공업용 전기비, 공업용수비 등 주요 하부구조에서 한국이 중국에 비해 매우 불리한 것으로 확인되었다. 토지가격의 경우, 중국청도기술개발구의 평당 토지 취득가액이 48,510원(2003년 6월말 기준)인데 비해 한국 안산 반월·시화산업단지 평당 200만 원 내외로 약 40배에

<표 5> 중소기업의 해외이전 대상국가 (단위: %)

구분		중소제조업	규모별		업종별	
			소기업	중기업	경공업	중화학
이전업체	중 국	85.2	91.7	80.0	94.1	70.0
	동남아	7.4	0.0	13.3	0.0	20.0
	미 국	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유 럽	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	남 미	3.7	0.0	6.7	5.9	0.0
	기 타	3.7	8.3	0.0	0.0	10.0
계획업체	중 국	73.9	71.4	78.9	63.6	78.0
	동남아	17.4	19.5	13.2	18.2	17.1
	미 국	1.7	1.3	2.6	0.0	2.4
	유 럽	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	남 미	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타	7.0	7.8	5.3	18.2	2.4

출처; 중소기업협동조합중앙회(2003)

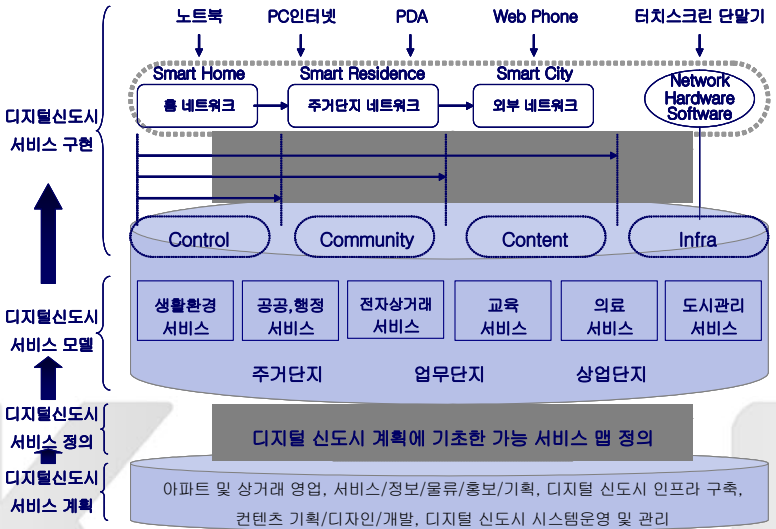
이르고 있는 것으로 나타났다.

따라서 택지의 시장경쟁력 확보를 위해서는 토지이용을 원활히 하기 위한 전단계로서 단순한 물리적 개발이 아니라 택지개발의 생산성 및 효율성 향상(조성 원가 및 공급가격), 입지여건, 사업지원환경, 고부가가치 택지생산(물리적 하부구조 및 소프트하부구조)이라는 복합적 차원을 고려할 필요가 있다.

3) 정보화 요인의 고려

정보통신기술의 발전은 공간속성의 변화, 즉 물리적 거리효과의 감소, 물류(物流)와 상류(商流)의 분리 및 기능적 통합, 선택적 집중과 분산효과 및 네트워크 도시의 발전을 통해서 공간의 가치형성 구조에 근본적 변화를 초래한다(meta-or-post-spatial future). 정보통신 네트워크가 공간에 결합되면서 이론적으로는 동일 네트워크 공간에 속해 있을 경우는 물리적·사회적·경제적·정치적·문화적 거리가 0에 가깝게 되며, 네트워크 외부

<그림 3> 디지털신도시 서비스모형



자료: 한국토지공사(2004)

에 있을 경우는 바로 인접해 있어도 거리가 무한대로 멀어지게 되는 극단적인 포함과 배제의 속성을 띠게 된다.

공간적 속성의 변화에 근거한 공간개발상품의 기본적 토대 변화에 따라 물리적 속성 자체의 전자화 및 디지털화가 중요한 부가가치 요소가 된다. 전통적으로 실물공간상의 접근성으로 결정되던 공간상품의 시장가치는 디지털화 정도가 중요한 결정요소로 작용하게 된다. 따라서 택지개발 및 공간개발에서도 정보통신기술로 무장하는 스마트도시, 스마트지역사회, 스마트산업단지, 스마트몰, 스마트오피스, 스마트주택 등의 형태로 스마트(smart) 개념이 기본 속성으로 자리 잡는다.

이러한 변화를 고려할 때 유비쿼터스(ubiquitous) 환경을 고려하는 디지털 도시기반구축이라는 관점에서 택지를 개발할 필요가 있다<그림 3> 참조. 유비쿼터스는 어느 곳이나 존재한다라는 의미를 갖는 라틴어 단어이다. 유비쿼터스 컴퓨팅 환경은 장소나 시간에 구애받지 않고 생활속에

서 자연스럽게 편리하게 컴퓨터를 사용할 수 있는 환경을 의미한다. 즉, 컴퓨터가 도처에 편재하여 센싱과 트래킹을 통해 장소나 시간에 따라 그 내용이 변화하는(context aware) 특화된 정보 서비스를 받을 수 있음을 의미하는 것이다. 향후 진행되는 4단계 IT혁명은 전자공간과 물리공간의 경계를 모호하게 만들 것이다. 어디서부터 전자공간인지 그리고 어디까지가 물리공간인지를 구분하는 것 자체가 무의미해질 것이다. 더 이상 물질과 정보가 독립된 상태로 존재하지 않는다. 마치 인간의 육체와 정신을 구분할 수 없는 것처럼, 4단계 IT혁명은 물질과 정보가 혼연일체되어 ‘살아 숨쉬는 공간(Living Space)’을 창출해 낼 것이다. 디지털 신도시 개념은 이러한 공간성격의 근본적 변화를 수용하는 개발형태가 되는 것이다(한국토지공사, 2004; 하원규 외, 2004).

또한 주거와 고용 통합형의 택지개발에서 정보화 요인의 고려는 필수적이다. 직주근접형 택지개발의 한 방법으로 부상하고 있는 원격근무센터(telework center)는 기본적으로 정보통신기술의 발전에 기반하고 있는 재택근무의 구현 형태이다. 온라인 원격근무제도란 ‘정보통신기술을 활용하여 근무시간의 일정 부분을 전통적인 사무실 이외의 환경에서 작업하는 근로형태’를 총칭한다. 정보사회로의 전환과 함께 ‘노동의 유연성 확보를 목표로 1980년대부터 유럽, 일본, 미국 등 선진국을 중심으로 급속하게 확산되고 있으며, 우리나라의 경우 『전자정부구현을 위한 행정업무 등의 전자화 촉진에 관한 법률』에서 법적 근거를 찾아볼 수 있다.

원격근무센터는 1991년 미국 캘리포니아주에서 처음 설립되었으며, 1993년 미국 연방정부차원에서 원격근무를 지원하는 프로그램으로 정착하였다. 미국의 경우 상당수의 시설들이 부분적인 정부의 지원을 받고 있지만 공공, 민간 양 주체에 의해 모두 운영되고 있다. 원격근무센터는 사무업무 공간이 필요한 다양한 고객들에게 공간을 판매하며, 본사용 오피스를 갖지 않는 소규모 비즈니스나 분사오피스(branch office)에 적합한 형태이다. 비용절감과 생산성향상을 목적으로 하는 기업, 정신 산만의 우려 때문에 집에서 근무할 수 없는 작업환경 분리형 원격근무자 모두에

게 유리한 작업공간이다.

원격근무센터의 발전을 가져오는 주요 사회경제적 요인으로는 교통문제(교통수요관리 및 자동차교통량의 감소를 통한 대기오염 개선), 지역경제성장, 근무자의 생활의 질 향상, 기업 및 근무자 비용의 절감, 공공기관의 부동산비용 절감, 보다 나은 작업환경(주거환경과 작업환경의 분리요구), 원격근무 프로그램에 대한 지원정책, 지역사회의 정보화, 오피스장비에 대한 규모의 경제(단독활용이 아닌 다수이용자들의 공유를 통한 비용절감 효과) 등을 들 수 있다(Tepper, 1998).

4) 생활양식 및 인구구성 변화요인의 고려

생활양식의 변화가 택지개발 부문에 미치는 영향은 소비양식의 양극화와 다양화, 그에 부응할 수 있는 틈새 공간 및 부동산상품의 개발공급으로 특징지을 수 있다. 먼저 소비시장의 변화, 세대간 소비패턴의 변화를 보면, 현재 주요 국가에서 인구구성의 주축인 베이비붐 세대는 생애기간 중 최고의 소득과 저축이 가능한 기간으로서 여전히 주거용 및 소매용 부동산의 핵심수요층으로 기능한다. 베이비붐 세대의 경우, 여가생활의 정착으로 세컨드 또는 서드홈(third home) 및 콘도에 대한 수요가 증가하고, 비정기적 여가공간(interval ownership, cruises, resort vacations) 수요가 증가한다. 또한 에코부머 세대는 향후 30년 동안 주거공간, 소매, 엔터테인먼트 부문에서 대규모 수요를 창출하는 동시에 표준화된 공간 소비양식을 지양하게 된다. 이러한 소비양식 및 패턴의 변화에 따라 개발상품의 다양화와 틈새전략이 정착하게 되며, 그 주요 변화를 각 부문별로 정리하면 다음과 같다.

이러한 생활양식 변화를 유도하는 요소가 인구구성의 변화이다. 특히 한국은 세계에서 유례가 없는 빠른 속도로 초고령화사회(65세 인구 20%)에 도달할 것으로 보이며, 이에 따른 직업구조, 유효수요에 급격한 변화가 예상되고, 실버산업 및 주택분야에서 틈새시장의 급속한 성장이 예상

- ① 주택시장: 생활양식 공동체와 주문형 주거공간, 주거공간의 세분화
 - ㉠ 가치관과 생활양식을 공유할 수 있는 주거단지: 전문가주거단지
 - ㉡ 다기능 하부구조와 비물리적 하부구조(soft infrastructure): 클럽 및 이해관계를 공유할 수 있는 지역사회
 - ㉢ 틈새시장의 활성화: 부부만의 주거(empty nester homes), 시분할주거, 레저주거(휴식+제2의 독립거처), 독신자주택, 지불가능한 적정주거(affordable housing)⁵⁾
 - ㉣ 주거와 소매기능 복합체(techno-entertainment centers)
- ② 교육 및 레저공간: 종합레저단지, 교육단지(educational park), 남은 오피스 공간의 재활용, 공지(vacant land)의 재생 및 재활용
- ③ 건강과 업무의 복합공간: 일괄의료서비스를 제공하고 쇼핑, 레저, 주거기능을 통합할 수 있는 공간(business park+health park)
- ④ 소매부동산시장: 중산층의 가치관 변동 및 신세대의 가치관을 반영하여 고객기호(주문형)에 부합할 수 있고, 고객의 참여활동이 내장된 경험창출형 부동산 상품과 공간(entertainment shopping mall)
- ⑤ 인구구조의 단층화 및 분절(fragmented population)의 확대를 반영한 틈새시장의 성장: 세계화에 따른 인종틈새시장의 성장 및 인종적으로 대상이 특화된 기업의 출현(popping up)

된다(<표 6> 참조).

생활양식 및 인구구성의 변화와 관련하여 1970년대 후반 서구도시에서 주택구입능력 위기를 계기로 주택인구학(housing demography)이 부상하였고, 도심회귀(gentrification) 현상이 본격화 되면서 인구학적 변화를 택지 및 주택정책에 반영하려는 노력이 이루어지고 있다. 이러한 주택인구학적 연구는 가구형성, 주택소요단위, 주거수용형태, 주거이동, 근린지역 등의 동태적 변동을 반영하여 주택건설 소요량 및 택지개발 소요량을 추계하고, 개발입지를 결정할 것을 권고한다(최성연, 김근영, 2003).

우리한 유사한 경험을 갖고 있는 일본은 이상과 같은 생활양식 및 인구학적 변동을 고려하여 택지개발정책의 근본적 전환을 본격적으로 추

5) 미연방주택도시청의 주택정책과 저소득층을 위한 주택을 말한다.

< 표 6 > 고령화 추이와 전망

구분	2000 (고령화사회)	2002	2019 (고령사회)	2026 (초고령사회)
전체인구수(천 명)	47,008	47,640	50,619	50,610
65세 이상 인구수(천 명)	3,395	3,7772	7,314	10,113
65세 이상 노인의 비율(%)	7.2	7.9	14.4	20.0
노년 부양비	10.1	11.1	20.2	29.7
노령화지수	34.3	38.5	102.3	155.9

* 노년 부양비 = (65세 이상 인구/15~64세 인구)×100

노령화 지수 = (65세 이상 인구/ 0~14세 인구)×100

** UN에서는 인구의 고령화 기준을 14%로 하고 있음.

자료: 통계청(2001), 장래인구추계결과

진하고 있다(社會資本整備審議會 住宅宅地分科會, 2002; 土堤內 昭雄, 2003).

미국처럼 최근 일본의 경우도 인구의 도심회귀 현상이 일어나고 있으며, 동경도의 경우 1988년 이래 인구가 감소하였으나 1997년부터는 증가경향으로 바뀌고 있다. 이에 따라 전반적인 맨션주택의 불황기에서도 도심의 맨션분양은 호조를 보이고 있는 것은 물론, 도심에서 대규모 도시개발사업의 경우도 대형 오피스빌딩 다음으로 많은 준공실적을 보이고 있는 것이 맨션건설이며, 주변지역으로부터의 사업소 이전도 많아지고 있다. 이러한 변화과정에서 뉴타운 정책으로 건설되었던 과거의 교외지역이 인구학적 관점에서 근본적인 공간구조 개혁이 필요한 지역으로 지목을 받고 있다.⁶⁾

일본은 전후 급속한 공업화와 도시화가 진행되면서 동경권으로의 집중을 완화하기 위해 교외에 대규모의 뉴타운을 차례로 건설하였다. 그러나 그 후 30여년이 지난 현재는 사회경제환경의 변화와 더불어 이러한 교외의 대량 택지공급 시스템이 많은 문제를 안고 있다. 인구와 세대수의 감소, 제조업의 해외이전 및 산업구조의 변화에 따라서 대도시권으로

6) 일본의 버블붕괴 후 토지가격이 지속적으로 하락하고, 기업의 구조조정, 제조업의 해외이전 및 산업구조 전환에 따른 유희토지가 발생하면서 가격이 하락한 도심의 이전적지에서 대규모의 맨션 및 오피스 빌딩이 공급되었고, 그에 따라 맨션의 분양가격과 오피스 임대료가 하락한 것이 계기가 되었다.

인구집중이 완화되고 있으며, 그에 따라 대도시권 교외지역에서의 택지 수요가 감소하고, 신규택지의 대량공급시대가 막을 내리고 있다.

또한 사회의 성숙화와 더불어 공간과 시간의 여유를 추구하려는 성향이 강해지면서 교외주택도 단순한 거주 공간이 아니고 복합적인 생활기능을 구비할 것을 요구받고 있다. 신규 택지공급이 주요 역할이었던 뉴타운은 그 역할이 끝난 것이며, 새로운 인구 및 세대구조, 생활양식의 변화에 대응하기 위한 공간구조의 개편과 정비가 필요한 공간이 된 것이다. 그 변화의 핵심 동인이 인구 및 가족구조의 변화이다.

일본의 경우도 1960년대 이래 고도성장기에서 대도시 교외의 전형적인 세대구성과 생활양식을 기반으로 한 교외의 특징적인 몇 가지 공간구조가 형성되었다. 첫째는 봉급생활자인 남편과 전업주부인 아내로 구성되는 가족특성에 기반하여 교외의 뉴타운은 거주장소가 되면서 직주분리의 공간이 되었다. 즉, 주거기능으로 특화된 토지이용이 많아지면서 베드타운이 되었다.⁷⁾

또한 종신고용체제가 붕괴하고 여성의 취업기회 확보가 중요하게 대두하면서 직장과 가사노동의 성별분업을 전제로 한 교외의 공간구조는 기존의 베드타운 기능 중심으로 인해 직업창출 공간으로 부적합하게 되었다. 아울러 전후 베이비붐 세대가 정년을 맞이하면서 고령자로서 해당 지역에 취업을 희망하지만 이러한 고령자를 재취업시킬 수 있는 공간으로도 부적합하게 된 것이다.

두 번째로 연공서열형 임금구조 때문에 소득계층과 연령계층이 연동하는 구조를 갖게 되면서 인구구조의 편중현상이 발생하였다. 자녀들이 증가하는 시기에는 일시적으로 학교가 부족하게 되었지만 그 후로는 급속한 소수자녀화와 고령화가 진전되었고, 그 결과 뉴타운 내에는 초등

7) 뉴타운 정책은 동경 일극집중 문제가 심화되면서 1980년대 중반부터 도심의 업무기능 분산을 시도하였고, 정책적으로 복합형 뉴타운 설계로 전환하였다. 그러나 방식상의 교통체계와 더불어 장거리통근을 전제로 한 도심과 교외의 직주분리라는 지역구조는 크게 변하지 않았다.

및 중등학교의 통폐합이 발생하고, 고령자 복지시설이 부족하게 되었다. 택지개발 및 공급에서 세대복합(social mix)이 중요한 정책적 고려사항이 된 것이다.

또한 같은 연대의 핵가족 시스템이 주된 가족형태가 된 결과 생활양식이 획일화되었고, 뉴타운의 획일적인 공간구조는 현대의 다양한 개별적인 생활양식을 수용하기 어려운 공간이 되었다.

세 번째로 현재의 주거형태는 베이비붐 세대의 핵가족 시스템이 약화되는 한편, 단독세대의 증가, 부부세대 등 세대형태의 다양화가 진행되면서 새로운 형태의 주거공간 수요(needs)와 구조적 불일치를 드러내고 있다.

이처럼 고도성장기의 택지부족과 수도권 일극 집중문제를 해소하기 위한 택지공급 시스템인 교외의 공간구조는 이제는 인구 및 가족형태의 변화를 수용하기에 부적합한 공간이 되었다. 교외공간의 개편방향은 첫째로 직주근접형구조의 실현이다. 성별분업에 기초한 근대 가족형태가 중심이었던 시대에서는 작업공간으로서의 도심, 주거공간으로서의 교외라는 도식이 성립할 수 있었다.

그러나 소수자녀와 고령화시대에서는 남녀의 공동 사회참여가 일반적이고, 직주분리형 도시구조는 부적합한 구조가 되면서 교외공간도 동적인 공간으로서 변화가 필요하다. 그러나 기존의 도심 업무기능을 중심으로 한 대규모 오피스를 입지시키는 것이 아니고, 지역에 거주하는 고령자와 여성, 정년후의 노동자 등이 지역에서 취업할 수 있는 기회를 제공하는 형태가 되어야 한다. 원격근무센터 등과 같은 정보화 기반의 택지개발상품이 한 수단이 될 수 있다.

다음으로 소수 자녀화에 의한 세대규모가 작아짐에 따라 지금까지 가족이 담당했던 다양한 기능을 사회화 시킬 필요가 있다. 가사, 육아, 여성취업, 사회보장 등을 지역사회서비스로서 공급할 필요가 있으며, 특히 지역주민에 의한 지역자원을 사용한 지역의 문제해결을 도모하는 커뮤니티 비즈니스 관점을 도입할 필요가 있다. 그리고 고령화 사회에서는

고령의 신체상황에 유연하게 대응할 수 있는 고령자 주택이 필요하고, 뉴타운에서도 고령기의 주거용지 및 주택공급이 필요하다.

5) 스마트(Smart)형 택지개발전략의 고려

기본적으로 스마트형 개발은 무성장(no growth)의 대표적 개념이라는 인식을 갖고 있으나 실제에서는 성장과 개발의 불가피성과 이로움의 양면을 동시에 추구하고 있다. 특히 교외지역의 개발과 관련하여 오늘날 소비자들은 교외지역 거주를 선호하는 동시에 교외지역의 난개발 및 무계획적 개발이 가져오는 문제를 심각하게 받아들이고 있기 때문에 사회적 격리(분화), 토지이용분리, 자동차 의존도 증대 및 원거리 통근을 조장하는 종래의 표준적인(근대적인) 교외지역 택지개발 및 토지구획전략(suburban subdivision)은 주택구매자의 수요를 반영하지 못하게 된다. 관리되지 않은 성장 및 비계획적 교외지역 개발에 따른 과도한 비용부담도 근본적인 도전에 직면하게 되면서 종래의 교외지역 개발방식은 지속성을 상실하고 있다.

이러한 문제에 주목하면서 스마트성장은 지역적 차원에 부합하는 토지이용 전략, 기존 지역공동체 구조와의 통합, 복합용도 개발 및 오픈스페이스 확보를 통한 ‘녹색하부구조(green infrastructure)’ 구축, 보행공간 확보, 다양한 교통대안 추구, 직업과 주택의 균형을 유지하는 교외지역 개발을 촉진하고 있다. 이를 위한 정책집행적 측면에서는 개발과정의 지체 및 프로젝트 비용을 증대시키는 또 다른 정부규제를 창출하는 것이 아니라 개발과정에서 예측성을 향상시키는 규제개혁과 능률적인 절차(streamlined)가 스마트형 개발을 촉진하기 위해 필요하다고 제기된다(ULI, 2003).

우리나라의 수도권 택지공급과정에서 볼 수 있듯이 토지이용분리, 제한된 교통수단 선택범위, 교외지역의 양적·면적 팽창으로 특징지어지는 전통적 개발패턴은 저소득층의 적정주거를 보장하는데 실패했다고 할 수 있다. 이에 비해 미국을 중심으로 스마트형 성장전략 및 개발은 지역

개발방식의 철학적 측면이나 주거 및 교통선택권의 향상을 목표로 한다는 측면에서 적정주거의 품질, 배분 및 공급에서 향상을 가져올 수 있다고 평가받는다.

미국의 경우도 중산층의 주거상황이 악화되어 가고 있는 상황에서 기존의 개발시장과 메커니즘은 적정주거 수요(affordable housing needs)를 충족시키지 못하고 있으며, 그 실패의 징후로서 다음과 같은 사항을 꼽고 있다(Arighi, 2001).

- ① 저소득층 이하의 가구가 직면하고 있는 극심한 주택부족과 중산층 가구를 위한 주거 부족 확대추세
- ② 서비스 및 경제활동기회에 대한 접근성이 약화된 도심부지역, 내측 교외지역(inner suburbs), 농촌지역에 적정주거와 빈곤의 집중
- ③ 지역사회 품질(열악한 근린지역서비스 및 교육시설, 높은 범죄율 등)이 열악한 지역에 염가주택(low cost housing)이 입지하고 있는 현실
- ④ 주택가치 하락 및 부의 손실, 경제활동기회 감소, 공공서비스 제공에 필요한 조세기반 악화, 공공 및 민간자본스톡의 투자감소를 가져오는 저소득층 근린지역에서 탈투자의 악순환구조
- ⑤ 주거비용 급상승, 임대주택의 매매용 부동산으로 전환, 임차인 구성의 개편 등 예기치 않은 결과를 초래하는 도시재활정책(revitalization)
- ⑥ 지나치게 먼 교외지역의 값싼 토지에 위치한 적정주거단지 입지와 편익시설이 부족한 저소득층 도시근린지역 특성으로 인한 교통비 부담 증가
- ⑦ 이러한 도시문제를 치유하기 위한 개발시장 내의 인센티브 부여정책이나(저소득층시장에 서비스하는 개발업자에게는 이윤이 없음) 재정적 이유로 적정주거를 제한하려는 지방정부의 사회적·제도적 현실

전술한 것처럼 스마트형 성장전략은 경제성장, 지역사회 및 환경을 지지하는 개발방식, 다시 말해 하나의 패키지로써 보다 나은 주거, 교통, 경제성장, 친환경적 결과를 추구하는 새로운 정책과 실무의 채택을 말한다. 특히 적정주거의 양과 질 모두가 스마트형 성장전략의 핵심 목표중

의 하나이며, 주거의 적정성을 향상시키는데 활용할 수 있다고 본다.

이처럼 적정주거의 확대를 꾀할 수 있다고 보는 반면, 스마트성장정책, 특히 적정주거와 관련한 스마트 개발방식에 대해서는 다음과 같은 비판도 존재한다. 적정주거 확대목적의 스마트형 개발에 가용한 택지수급량에 제약이 있어 결국 주택가격을 상승시키며, 기존 시가지 재활성화 정책을 통해 기존 거주자를 해체하게 된다. 또한 적정주거를 제공할 수 있는 시장의 활력을 간섭하는 것이며, 개발 기회의 제약을 통해 모든 개발을 고밀도 개발로 강제하게 되고, 보존지역권 및 농지보존에 유리한 농촌지역의 적정주거에 대한 토대제공을 무시하는 것이며, 비지적(leapfrog) 개발을 유발함으로써 농촌지역에서 하부구조 투자의 제약을 초래한다는 비판이다. 그러나 스마트형 개발을 옹호하는 입장에서는 이러한 비판에도 불구하고 다음과 같은 이점으로 인해서 실제로는 적정주거의 양과 질 양 측면에서 종합적인 적정주거문제 해결의 개발패턴이자 실무전략이라고 보고 있다(Arighoni, 2001, ULI 2001).

① 스마트형 성장은 주택유형 및 입지의 관점에서 다양성을 제고함으로써 가구의 선택범위를 확대한다. 즉, 엮가주택(타운하우스, live-work spaces, accessory dwelling units 등)에 대한 규제완화를 통해 적정주거의 공급을 증대하고, 적정주거단위를 분산적으로 제공하며, 소득계층 혼합형 근린지역 형성을 촉진한다.

② 스마트형 성장은 이동 및 보행에 유리한 근린지역 주거를 장려함으로써 교통선택범위를 확대한다. 서비스시설로 이동 및 보행접근성을 강화하는 주거를 제공함으로써 가구의 교통비를 절감시킨다.

③ 스마트형 성장은 조세기반 및 직업, 편익시설의 이용가능성을 향상시키기 위해 기존 근린지역에 재투자를 장려함으로써 기존 거주자에게 보다 나은 서비스와 향상된 접근성을 제공한다. 기존 근린지역에 하부구

조 투자를 하고, 신규 투자자금을 집행함으로써 과거의 하부구조 투자를 재활용하고, 도시접경지역에 대한 신규하부구조 투자비용에 대한 소요를 절감할 수 있다. 탈투자 경향을 반전시킴으로써 기존 거주자에게 보다 개선된 서비스를 제공하고, 기존의 주택소유자에게는 부동산가치의 유지와 활력 있는 지역사회를 제공한다.

④ 스마트형 성장은 소득계층 혼합의 지역사회를 촉진하며, 적정주거 개발과 직업, 서비스, 상거래, 교통 및 여가기회를 연계한다. 적정주거단위를 전체 지역사회에 분산시키면서 다른 토지이용과 연계를 강화하게 되면 직업 및 쇼핑기회를 위한 통근거리가 감소하게 되고, 빈곤 및 탈투자의 함정에 빠질 가능성이 줄어들게 된다.

⑤ 스마트형 성장은 기존 구조물 및 건물을 재활용함으로써 환경을 고려한 개발 및 충전개발(infill development)과 균형을 유지한다. 개발은 인구 성장을 수용할 수 있도록 도시접경지역에서도 이루어져야 하며, 동시에 기존의 낙후지역 및 저이용지역의 활용을 위한 개발기회 확보를 통해 기존 구조물의 재활용과 혁신을 촉진함으로써 기존 지역사회에 경제적 활력을 불어넣어야 한다.

⑥ 근린지역 거주자들 사이 상호작용을 촉진할 수 있는 개발을 통해 전통적인 지역사회가 재활성화될 수 있는 기회를 스마트형 성장이 창출한다. 즉, 지역사회를 결합할 수 있는 사회자본을 재구성하고 창출할 수 있는 기회를 추구한다.

5. 맺음말

지금까지 본 논문에서는 미국, 영국, 일본 등 주요 국가의 최근 택지개

발 연구동향 및 정책동향을 살펴보고, 이를 통해서 볼 때 개발이익의 향유를 동반한 수도권 중심의 평면적 택지개발전략이 한계에 도달했음을 제시하였다. 특히 미국의 경우 택지개발철학에서 전환을 가져오고 있고, 일본의 경우 생활양식 및 인구구성 변화에 따른 택지개발방법의 전환을 시도하고 있는 것을 살펴보았다. 따라서 우리나라의 경우도 사회경제적 변화에 부합할 수 있는 새로운 택지개발전략을 수립할 필요가 있음을 고찰하였다. 즉, 택지개발전략의 방향전환을 초국적 자본주의 체제의 도래에 따른 택지개발의 경쟁관계, 정보화의 진전에 따른 택지하부구조의 전환, 생활양식 및 인구구성의 변화에 따른 택지개발 상품의 다양화, 지속가능성을 고려하는 스마트형 택지개발전략이라는 차원에서 검토하였다.

참고문헌

- 건설교통부. 2003. 『주택종합계획 수립연구』.
- 김용창·이상현. 1998. 『산업구조조정과 부동산서비스업 환경의 변화』. 감정평가연구원 구원.
- 서울시. 2002. 『서울시 온라인 원격근무 도입을 위한 연구 보고서』.
- 윤혜정. 2002. 『미국의 스마트성장과 도시개발정책의 시사점』. 《국토계획》, 37권 7호.
- 이운상. 2001. 『공영택지개발사업의 유형특성 분석』. 《부동산학연구》, 제7권 2호.
- 전국경제인연합회. 2003. 『한국 안산공단과 중국 청도공단 투자환경 비교』. 보도자료.
- 주택공급제도검토위원회. 2004. 『공공택지부문』. 내부회의자료.
- 중소기업협동조합중앙회. 2003. 『중소제조업의 생산시설 해외이전에 관한 조사』. 보도자료.
- 최성연·김근영. 2003. 『주택인구학: 인구특성을 반영한 도시계획의 새로운 접근』. 《도시정보》, 8월호.
- 하원규·김동환·최남희. 2004. 『유비쿼터스 IT혁명과 제3공간』. 전자신문사.
- 한국토지공사. 2004. 『디지털 신도시 개발에 관한 연구』. 미발표자료.
- 建設コンサルタント協會. 『知識化・情報化社會における新しい都市の土地利用』. RIIM

Report Vol.3.

- 社會資本整備審議會 住宅宅地分科會. 2002. 『宅地政策の轉換の基本的方向のあり方に關する報告』.
- 土堤内 昭雄. 2003. 『郊外居住と家族の變容』. ニッセイ基礎研 REPORT 9月號.
- Arigoni, D. et al. 2001. *Affordable Housing and Smart Growth: Making the Network*. National Neighborhood Coalition(Smart Growth Network).
- Barker, K. 2004. *Review of Housing Supply: Delivering Stability - Securing our Future Housing Needs*. HMSO.
- Brandsen, T. 2001. "Bringing Actors Back In: Towards an Institutional Perspective." *Housing, Theory and Society*, vol.18, pp.2~14.
- Cheshire, C & S. Sheppard. 2004. "Land Markets and Land Market Regulation: Progress towards Understanding." *Regional Science and Urban Economics*, vol.34, Elsevier, pp.619~637.
- Cox, W & R. D. Utt. 2001. "Smart Growth, Housing Costs, and Homeownership." *Backgrounder*, No.1426.
- Doling, J. 2001. "Housing Studies and the Structure-Agency Dualism." *Housing, Theory and Society*, Vol.18, pp.25~26.
- GCV Joint Committee. "STRATHCLYDE STRUCTURE PLAN 1995: Housing." <http://www.gvcvcore.gov.uk>.
- Grves, P. 2003. "Nonoptimal Levels of Suburbanization." *Environment & Planning*, Vol.35, pp.191~198.
- Hoffman, A. & J. Felkner. 2002. "The Historical Origins and Causes of Urban Decentralization in the United States." Joint Center for Housing Studies. W02-1. Harvard University.
- Kauko, T. 2003. "Planning Processes. Development Potential and House Prices: Contesting Positive and Normative Argumentation." *Housing, Theory and Society*, Vol.20(3), pp.113~126.
- Liang, Y. & Gordon. N. M. 2003. "A Bird's Eye View of Global Real Estate Markets." Prudential Real Estate Investors.
- Monk, S. et al. 2002. "Evaluating the Economic Impact of Planning controls in the United Kingdom: Some Implications for Housing." *Land Economics*, Vol.75(1), pp.74~93.
- Nijkamp et al. 2002. "A Comparative Institutional Evaluation of Public-private Partnerships in Dutch Urban Land-use and Revitalization Projects." *Urban Studies*, Vol.39(10), pp.1865~1880.
- Ratcliffe, J. 1997. "Real Estate 20:20." Cutting Edge 1997. RICS.

- Schopp, D. 2003. "From Brownfields to Housing: Opportunities. Issues. and Answers." Northeast-Midwest Institute.
- Selby, D. P & C. Hunter. 2004. "Tax Increment Financing: How Public-Private Partnerships are Financing Urban Redevelopment." *Real Estate Finance*, Vol.21(2), pp.3~7.
- Tepper, S. 1998. *Telework Centers: an Analysis of the Physical and Economic Factors which Contribute to their Success*. The IDRC Foundation.
- ULI. 2004. *Barriers and Solutions to Land Assembly for Infill Development*. ULI Land Use Policy Forum Report.
- _____. 2003. *Smart Growth: Myth and Fact*.
- Wilbur, V. R. 2004. "Smart Growth on the Fring." ULI Report of the ULI/Joseph C. Canizaro Public Official's Forum.

