본 자료는 2013년 12월 19일(목) 조간부터 보도해 주십시오.
(인터넷 보도 : 12월 18일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
금융경제연구실	kimlee@khi.re.kr ejhwang@khi.re.kr
김리영 책임연구원 황은정 연 구 원	02.3215.7659 02.3215.7699

총 19 매 (별 첨 : 17 매)

"혁신도시 주변지역, 쇠퇴 방지를 위한 관리 필요"

- 혁신도시 주변 중소도시 모니터링과 종합적 관리가 관건 -
- 기반시설의 조기 공급과 주변지역과의 균형개발 필요 -

주택산업연구원(원장 南熙龍)은『혁신도시건설과 주변지역 관리 방향』을 통해 공공기관 이전이 이루어지고 있는 혁신도시는 단기적으로 공공기관 종사자의 혁신도시 내 안착이 중요한 과제이며, 중장기적으로 주변지역과의 연계·균형발전을 위해 지속적인 관리가 필요하다는 연구결과를 제시하였다.

연구는 지자체 담당자와 지역전문가 81명을 대상으로 설문조사 결과를 토대로 작성되었으며, 혁신도시 건설에 따른 주변지역 부동산시장에 대한 영향과 관리방안을 조사하였다. 주거질 개선 등 가장 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 지역은 혁신도시가 입지한 지자체로 나타났으며, 주변 10km 이내 지역 중소도시는 주거환경 악화 등 부정적인 영향이 클 수 있다는 응답비중이 높게 나타났다.

혁신도시는 지역 내 거점으로 성장하는 과정에서, 초기에는 주변 중소 도시의 인구유출이나 지역경제가 위축될 우려가 있어 주변 도시들과 연계를 통한 균형발전이 필요하다고 응답하였다. 그러나 중장기적으로는 주변지역에 주거질 개선 등 긍정적인 영향

이 더 커질 것으로 응답하였다.

혁신도시 건설이 종료되는 시점까지는 혁신도시내로 공공기관 종사자의 안착(37%)과 혁신도시의 안정적 완료(30.2%)에 중점을 둘 필요가 있으며, 혁신도시 건설이 종료된 이후에는 주변지역과의 연계·균형발전(39.5%)과 혁신도시의 안정적 성장(32.1%)에 중점을 둘 필요가 있다고 응답하였다.

혁신도시와 주변지역의 관리를 위해 우선적으로 필요한 사항에 관해, 혁신도시건설이 종료되는 시점까지는 주변지역과의 연계·균형발전을 위한 기반시설의 조기공급(22.8%)이나 재정지원 강화(22.8%)가 필요하다는 응답비중이 높았으며, 혁신도시 건설이 종료된 이후 중장기적으로는 인근지역에 대한 조사와 모니터링(23.2%), 종합적 관리를 위한 조례제정 등 지자체 권한 강화(20.3%)가 중요하다고 응답하였다.

이외에도 중·대도시 주변에서 건설되는 혁신도시는 기존 시가지에 대한 영향이 지속될 수 있다는 점에서 관련 지자체간의 공동대응 기구를 마련하여 주변지역과 연계하여 부정적 영향을 최소화할 필요성이 있다는 의견이 제시되었다.

지방에 건설하는 혁신도시는 낙후된 지역의 거점으로 개발이 이루어진다는 점에서 지역발전을 위해 단기적으로 혁신도시건설이 안정적으로 마무리되는 것이 중요하다. 그러나 개발이 진행되는 과정에서 주변지역의 산업이나 인적자원 유입이 불가피한 측면이 있다는 점에서 중장기적으로 주변지역과의 균형과 조화를 이룰 수 있도록 지원과 꾸준한 모니터링이 필요하다고 하였다.

별 첨 :「혁신도시 건설에 따른 주변지역 관리 방향」

혁신도시 건설에 따른 주변지역 관리 방향

2013. 12.

김리영 / 책임연구원
황은정 / 연 구 원

1. 서 론

○ 수도권과 지방의 균형발전을 위한 혁신도시, 세종시 건설 안정적으로 진행.

- 혁신도시와 관련, 이주 예정 기관은 114개 기관 37,329명이 이주를 계획. 이전하는 기관을 수용하는 혁신도시는 부산을 비롯한 전국 10개 지역 총 44,959천㎡ 면적에 인구 272천명을 계획.
- 2013.9월말 기준, 2013년 말까지 24개 기관이 이전하고, 2014년에는 67개 공공기관이 이전할 것으로 계획[1].
- 지방분권이나 지방자치제에 대한 논의, 그리고 대규모 개발로 진행되는 혁신도시 주변지역의 종합적 관리 필요성이 증가. 이에 따라 지역을 잘 이해하는 지자체 역할이 커질 것으로 예상.

○ 대규모 공공기관 이전에 따른 주변지역의 변화를 예상해보고 이에 따른 대응 방향을 모색할 필요가 있음.

- 혁신도시는 해당지역에서 성장의 거점역할을 수행할 것으로 예상. 뿐만 아니라 주변지역과 연계한 클러스터를 조성하여 지역전체의 발전을 이룰 수 있을 것으로 예상.
- 초기에는 성장거점으로의 다른 경제 단위들의 집중이라는 극화를 유도. 집적의 경제를 유도하는 과정에서 주변지역 자원 유입이 불가피한 측면이 존재. 성장거점의 극화효과는 외부지역에서 새로운 산업이나 기업의 입지를 유도해서 나타나는 경우도 있지만, 주변지역의 자원유입을 통해 나타나기도 함.

○ 이에 혁신도시 개발의 과정과 개발이후 지자체가 필요로 하는 사항을 검토하고 혁신도시와 주변지역의 안정적 관리 방안을 모색하고자 하였음.

- 분석은 10개 혁신도시를 대상으로 혁신도시와 관련한 담당자(공무원), 전문가(연구원)를 대상으로 설문조사. 이를 토대로 지자체의 관점에서 시사점을 모색.

---

1) 국토부 이노시티홈페이지(http://innocity.mltm.go.kr/)

2. 공공기관 이전과 인근지역 현황

▣ 혁신도시 추진 현황

○ 혁신도시 건설추진은 2004.4월 「국가균형발전특별법」에 '공공기관 지방이전' 법적근거가 마련되면서 혁신도시가 실질적으로 시작됨.

- 2005년 공공기관 지방이전계획이 국무회의 심의 통과. 2005.12월 10개 혁신도시 입지선정 완료. 2014년까지 혁신도시 건설과 공공기관의 지방이전을 완료 계획.

○ 지역별로 부산, 대구, 광주·전남, 울산, 강원, 충북, 전북, 경북, 경남, 제주에 각각 1개씩의 혁신도시를 건설.

- 광주·전남지역의 이전기관과 인원이 가장 크며, 다음으로 경북혁신도시, 전북혁신도시 등의 순으로 이전하는 기관의 규모가 큼. 계획인구의 측면에서도 광주·전남 혁신도시가 가장 크며, 이외 충북, 경남, 강원, 전북 등의 순.

〈표 1〉 혁신도시별 개요

구분	위치	면적 (천㎡)	인구 (천명)	사업비 (억원)	이전기관 (수)	이전인원 (인)
계	10개	44,959	272	99,493	114	37,329
부산	영도구, 남구, 해운대구	935	7	4,127	12	2,969
대구	동구	4,216	23	14,501	11	3,272
광주·전남	나주시	7,334	50	14,175	16	6,564
울산	중구	2,985	20	10,390	9	3,024
강원	원주시	3,612	31	8,910	12	4,421
충북	진천군, 음성군	6,925	42	9,969	11	2,956
전북	전주시, 완주시	9,909	30	15,229	12	4,693
경북	김천시	3,815	26	8,676	12	5,065
경남	진주시	4,077	38	10,577	11	3,567
제주	서귀포시	1,151	5	2,939	8	798

자료 : 2013.4월 혁신도시 건설 및 공공기관 지방이전 통계

○ 혁신도시 계획인구규모는 약 2~5만 명으로 단계별로 개발할 계획.

- 1단계(2007~2014년)는 이전 공공기관 정착단계로 이전공공기관과 연관기업 종사자수 약 2,500~4,000명, 유발 인구는 약 15,000~25,000명을 예상.

- 2단계(2015~2020년)는 산·학·연 정착단계로 혁신도시에 유치된 민간기업, 대학, 연구소 종사자수 약 4~8천명, 유발인구 2만5천~5만 명을 예상
- 3단계(2021~2030년)는 혁신확산 단계로 각 혁신도시 마다 혁신클러스트 확산에 따른 일자리수와 유발 인구는 지역과 규모에 따라 상이하게 나타날 수 있음

〈표 2〉 단계별 사업 추진 계획

단계	1단계(2007~2014) 이전 공공기관 정착단계	2단계(2015~2020) 산 · 학 · 연 정착단계	3단계(2021~2030) 혁신확산 단계
이전 규모	이전공공기관과 연관기업 종사자수 약 2,500~4,000명	혁신도시에 유치된 민간기업, 대학, 연구소 종사자수 약 4,000~8,000명	혁신클러스트 확산에 따른 일자리수
유발 인구	약 15,000 ~ 25,000명	약 2만5천 ~ 5만명	지역과 규모에 따라 상이

자료: 이노시티 홈페이지

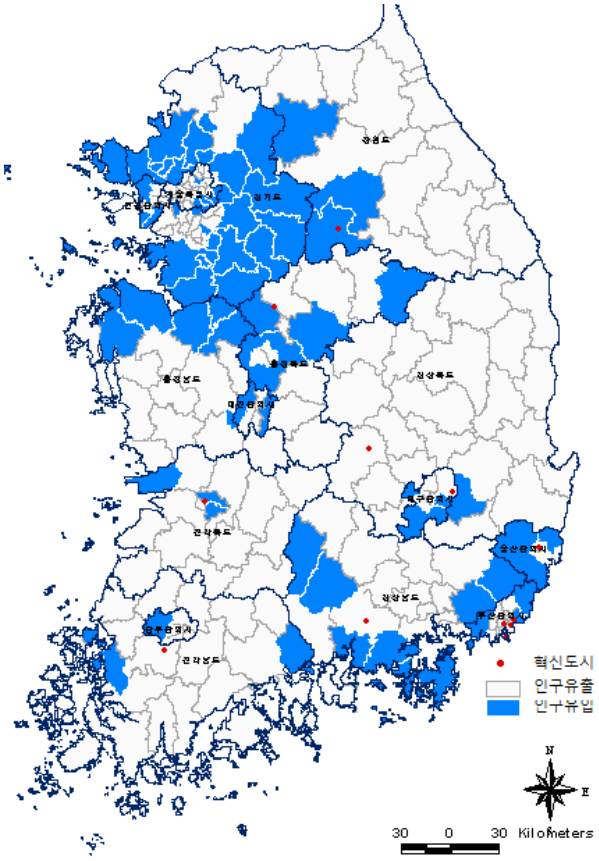
▣ 혁신도시 건설과 인근지역 영향

○ 최근 5년간 전입인구가 전출인구보다 많았던 지역(순 유입지역)과 전출이 많았던 지역을 살펴보면, 혁신도시 건설 지역(시, 군)의 인구유입보다 주변 지역 인구 유입이 컸음.

- 일반적으로 인구이동이나 주거이동의 이유는 일자리나 교육, 문화, 교통 등 해당 지역에서 제공하는 다양한 사회, 경제, 문화서비스 요인에 기인.
- 혁신도시 건설 지역의 정주환경이 주변지역에 비해 뛰어나다는 점에서 이전 공공기관 종사자뿐만 아니라 주변지역에서 인구유입이 이루어질 개연성이 큼.

○ 장래 혁신도시로 종사자 이전이 이루어지게 되고, 혁신도시가 안정적으로 정착되는 과정에서 외부 인구 유입은 증가할 것으로 판단.

- 단기적으로는 현재 혁신도시 건설에 의한 영향이 크게 작용할 수 있음. 혁신도시의 안정적 정착이 중요한 목표. 이 과정에서 인구유입이 지역 주택시장에 미치는 영향을 파악하고 영향이 높은 지역과 그렇지 않은 지역을 파악하여 관리할 필요.



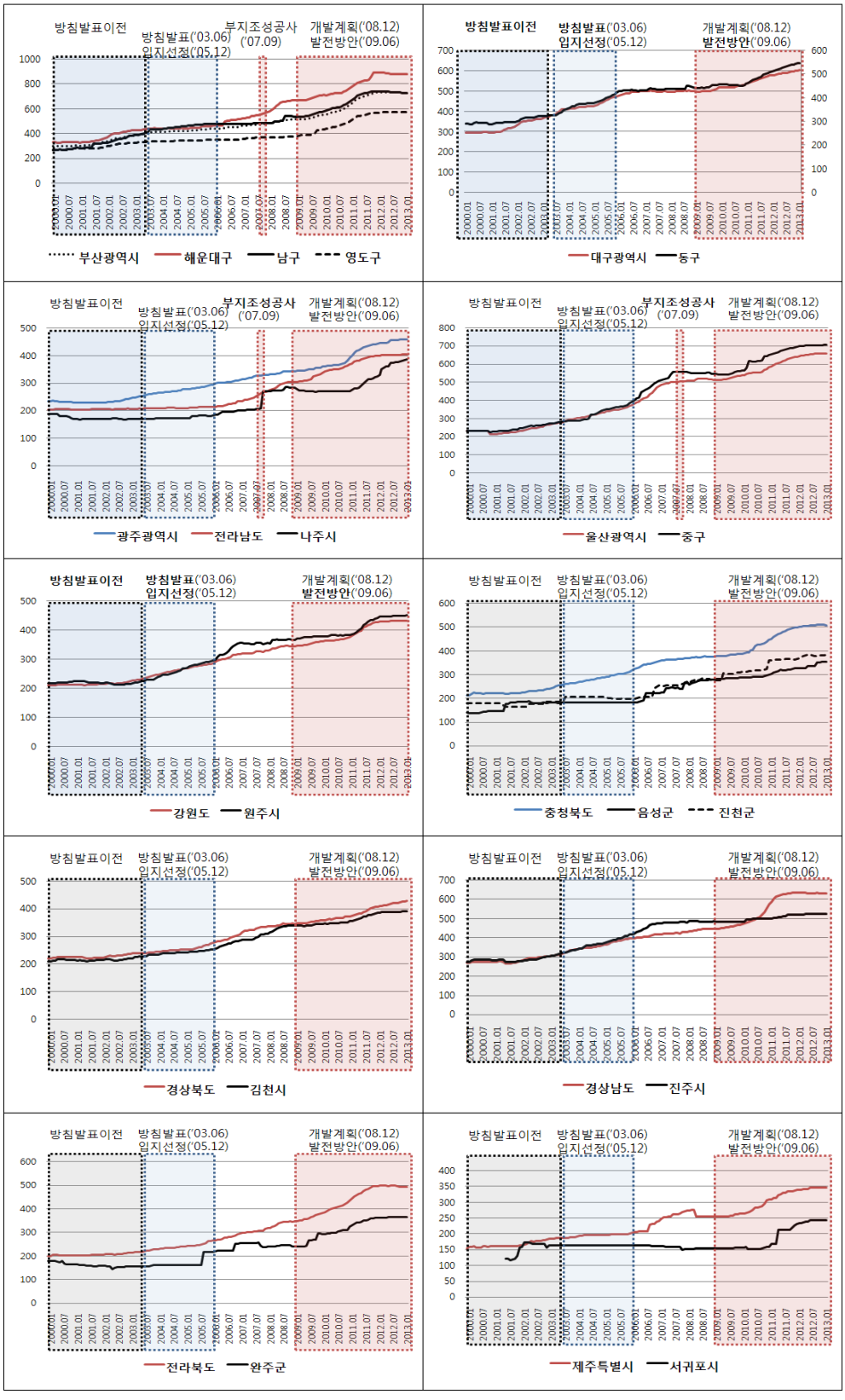
〈그림 1〉 순전입-순유출지역

○ 혁신도시 진행 단계에 따라 가격변동이 차별적으로 나타났음. 이러한 추세는 향후에도 지속될 여지가 있음.

- 입지선정이 이루어지는 시점에서 주택가격이 상승. 그러나 금융위기가 발생한 2008년 전후 가격상승이 제한적이었음.
- 2010년 이후 공공기관 이전이 가시화된 이후, 수도권과는 차별적으로 주택가격 상승. 최근 상승세는 지역별로 차이를 보임.

〈표 3〉 10개 혁신도시 입지지역 주택가격 변화

(단위: 만원/3.3㎡)



자료 : 부동산 114

3. 부동산시장 영향과 관리방향

1) 분석개요

○ 설문조사 기간

- 2013년 4월 30일 ~ 2013년 5월 21일(21일)

○ 설문조사 내용

- 혁신도시가 입지한 지역의 부동산 시장 영향
- 혁신도시 인근 지역의 부동산 시장 영향
- 혁신도시 및 인근 지역 관리 방향

○ 설문조사 대상(지자체 담당자, 지역전문가)

- 지자체 혁신도시 담당 공무원(49명, 60.5%), 전문가(32명, 39.5%)
- 근무기간은 공무원이 평균 19년 11개월, 연구원은 평균 7년 5개월

〈표 4〉 설문 응답자 기본현황

구분	빈도	비중	근무기간(월)	평균연령(만,세)
공무원	49	60.5%	238.9	47.9
연구원	32	39.5%	89.5	40.8
합계	81	100.0%	179.9	45.1

○ 분석을 위해 혁신도시의 유형을 다음과 같이 분류.

- 대도시내 또는 인접하여 건설되는 경우(대도시 인접형), 모도시와의 거리차이가 있는 경우(신도시형), 기존도심 인근에 인접해 있지만 기존도심의 인구규모가 크지 않은 경우(중소도시 인접형)로 구분.
- 최봉문외(2007)[2]에서는 4가지의 유형(모도시내 입지형, 모도시 확장형, 모도시 인접형, 신도시형)으로 구분. 이를 토대로 본 연구에서는 인구의 규모와 인근 구도심과의 거리를 고려하여 세 가지 유형으로 구분.

2) 최봉문외, 2007.2월호, 국토혁신도시 건설과 지방도시 활성화, 대한국토도시계획학회

〈표 5〉 혁신도시 건설 유형 구분

유형구분	신도시형			대도시 인접형			중소도시 인접형			
혁신도시	광주·전남	충북	경북	부산	대구	울산	제주	강원	전북	경남

2) 설문결과

▣ 혁신도시 영향 범위

○ 혁신도시 건설로 인해 부동산 시장이 가장 큰 영향을 받을 수 있을 것으로 판단되는 지역은 혁신도시로부터 10km 이내의 지역으로 응답.

- 세 가지 유형 모두 공통적으로 혁신도시 인근 10km 이내 지역이라는 응답을 하였으며, 다음으로 높을 것으로 예상되는 지역은 유형별로 차이를 보임.
- 신도시형은 혁신도시, 시가지 인접형은 20km이내 지역, 대도시 인접지역은 혁신도시와 20km이내 도시가 유사한 비중을 기록. 이상의 응답결과를 고려하면, 혁신도시 건설로 인해 영향이 큰 지역은 반경 20km정도로 예상.
- 대도시 인접형과 중소도시 인접형의 경우, 약간의 차이를 보임. 혁신도시 인근 20km이내 중소도시는 대도시권에 비해 기반시설이나 주거시설이 상대적으로 열악하다는 점에서 혁신도시 건설이 이루어지는 동안 더 큰 영향을 받을 수 있다는 점이 반영된 것으로 판단.

○ 유형별로 차이를 보이는 것은 신도시형은 혁신도시 이외 영향을 받을 수 있는 기존 시가지 규모가 매우 작기 때문에 영향이 미미할 수 있음. 반면 시가지 인접형이나 대도시 인접형의 경우, 기반시설이나 주거환경이 우수한 혁신도시 건설로 기존 도심에 영향을 미칠 수 있기 때문으로 판단.

〈표 6〉 단기 유형별 영향권

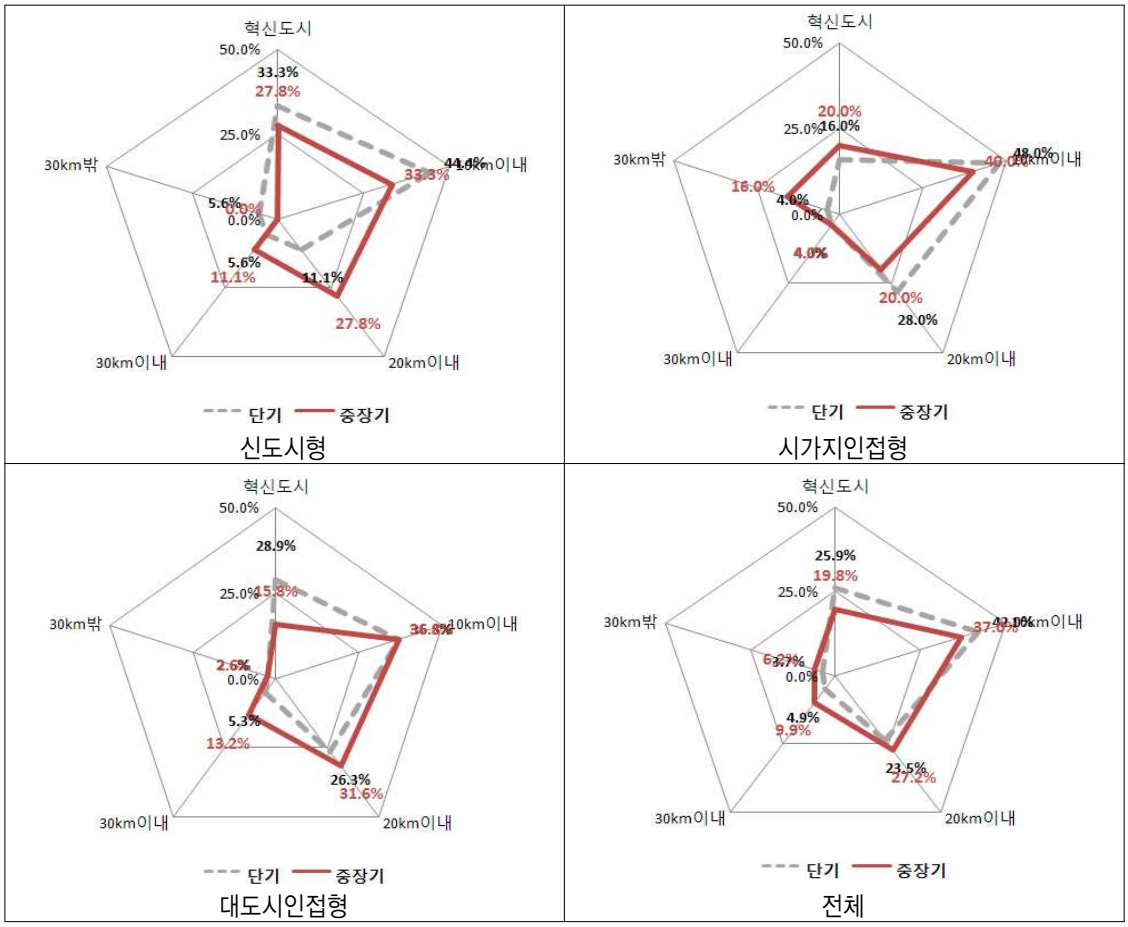
구분	혁신도시	10km이내	20km이내	30km이내	30km밖	합계
신도시형	**33.3%**	**44.4%**	**11.1%**	5.6%	5.6%	100.0%
시가지인접	**16.0%**	**48.0%**	**28.0%**	4.0%	4.0%	100.0%
대도시인접	**28.9%**	**36.8%**	**26.3%**	5.3%	2.6%	100.0%
전체	**25.9%**	**42.0%**	**23.5%**	4.9%	3.7%	100.0%

○ 대도시 인접형과 신도시형의 경우 혁신도시 건설이 종료된 이후 중장기적으로 혁신도시 인접 지역에 미치는 영향은 줄어들 것으로 예상.

- 중장기적으로 혁신도시로부터 10km 이내 지역은 영향이 작아질 것으로 예상.
- 반면 10~20km 지역과 30km내의 지역에 대한 영향이 더 커질 것으로 예상하고 있으며, 시가지 인접형의 경우는 혁신도시 인접한 지역보다 30km 밖의 지역의 영향이 증가할 것으로 예상.

〈표 7〉 중장기 유형별 부동산시장 영향권

구분	혁신도시	10km이내	20km이내	30km이내	30km밖	합계
신도시형	27.8%	**33.3%**	27.8%	11.1%	0.0%	100.0%
시가지인접	20.0%	**40.0%**	20.0%	4.0%	**16.0%**	100.0%
대도시인접	15.8%	**36.8%**	**31.6%**	13.2%	2.6%	100.0%
전체	19.8%	37.0%	27.2%	9.9%	6.2%	100.0%



〈그림 2〉 단기/중장기 유형별 부동산시장 영향권

○ 도시의 규모별로 큰 차이 없이 대체적으로 혁신도시 인접한 시군구의 영향이 가장 클 것으로 예상.

〈표 8〉 도시규모별 단기 부동산시장 영향

구분	혁신도시 입지 시군구	인구5만이하	인구5-20만	인구20만이상	합계
신도시형	**77.8%**	**11.1%**	5.6%	5.6%	100.0%
시가지인접	**80.0%**	8.0%	**12.0%**	0.0%	100.0%
대도시인접	**71.1%**	10.5%	**15.8%**	2.6%	100.0%
전체	75.3%	9.9%	12.3%	2.5%	100.0%

○ 혁신도시 건설이 종료되는 시점에 비해, 종료 이후 중장기적으로는 혁신도시 인근의 5-20만 규모의 중소도시에 미치는 영향이 증가할 것으로 예상. 인근 5만이하의 소도시보다 중소도시의 영향이 더 클 것으로 예상. 중장기적으로 기존 시가지 중에서 소도시에 비해 상대적으로 양호한 환경을 가진 중소도시에 미치는 영향이 증가할 것으로 예상.

〈표 9〉 도시규모별 중장기 부동산시장 영향

구분	혁신도시 입지 시군구	인구5만이하	인구5-20만	인구20만이상	합계
신도시형	**66.7%**	16.7%	16.7%	0.0%	100.0%
시가지인접	**52.0%**	20.0%	**24.0%**	4.0%	100.0%
대도시인접	**57.9%**	15.8%	**26.3%**	0.0%	100.0%
전체	58.0%	17.3%	23.5%	1.2%	100.0%

▣ 인근지역 주거 영향

○ 신도시형의 경우, 단기적으로는 인근지역 주거 질에 악영향을 주기보다는 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 기대가 큼.

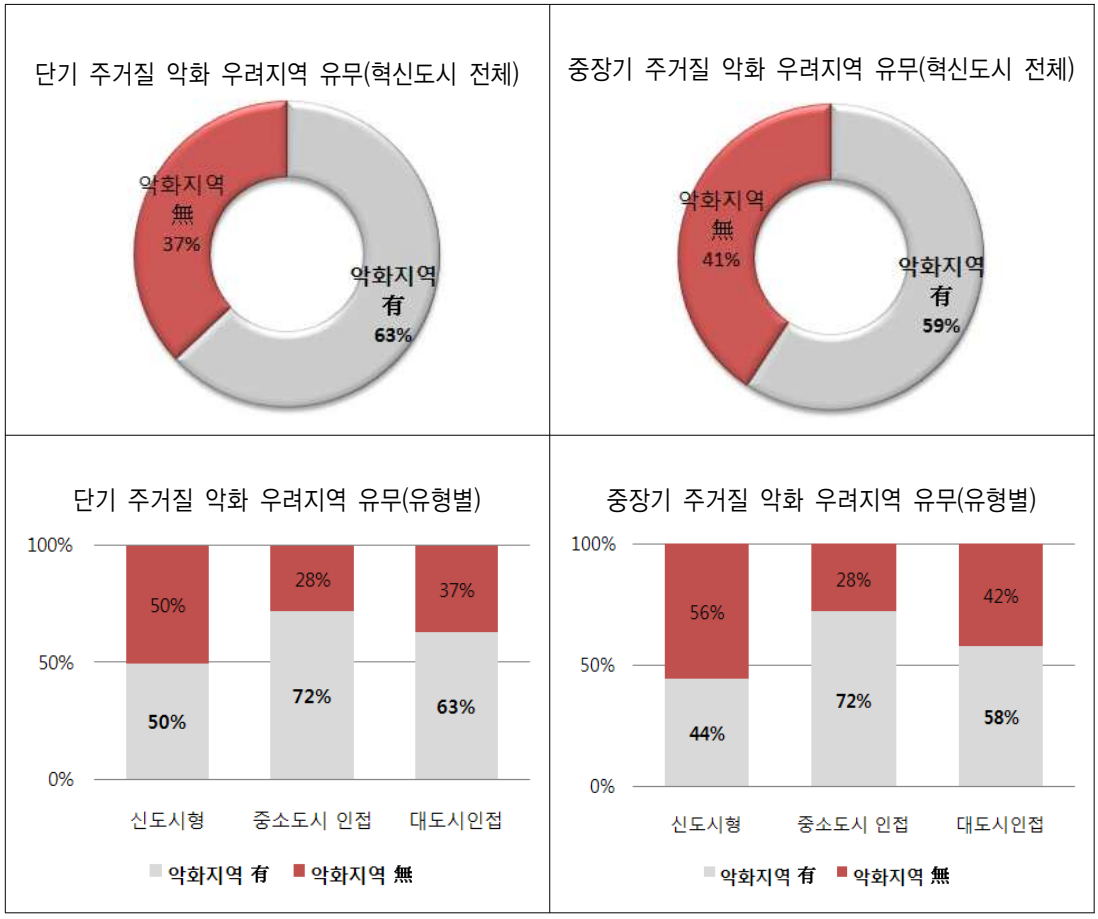
○ 그러나 혁신도시 건설로 일부지역에서는 주거질 악화 우려가 있음을 지적.

- 단기보다는 중장기적으로 악화우려가 있다는 비중은 소폭 감소. 그러나 중소도

시 인접형은 단기와 중장기 동일한 비중(72%)으로 높게 나타남.

- 단기적으로 신도시형(50%)보다 중소도시 인접형(72%)과 대도시인접형(63%)에서 우려가 높게 나타남.
- 중장기 역시 신도시형(44%)보다 중소도시 인접형(72%)과 대도시인접형(58%)에서 우려가 높게 나타났음.

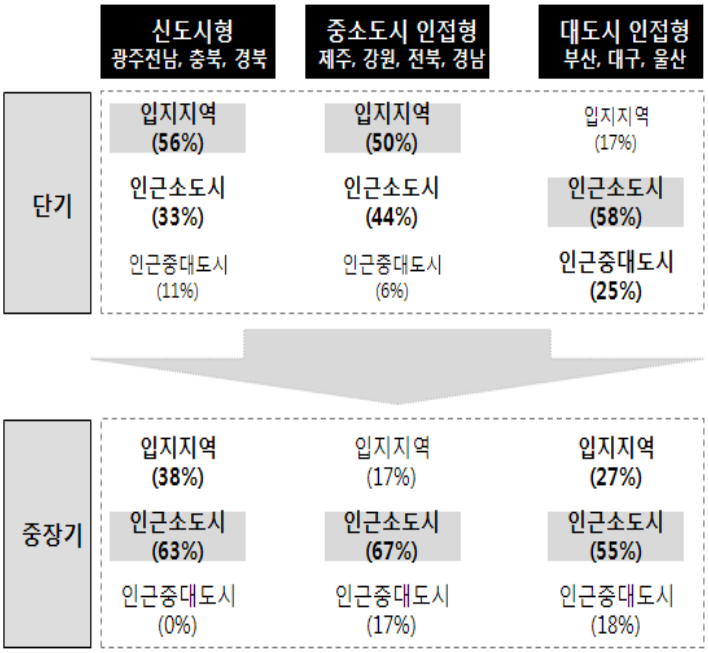
〈표 10〉 인근지역 주거 영향



○ 혁신도시 건설이 종료되는 시점까지는 혁신도시가 입지한 지역에서 주거질이 악화될 우려가 있음을 지적. 중장기적으로는 인근 소도시 지역에서 부정적인 영향이 나타날 것으로 응답.

- 혁신도시 건설이 이루어지는 동안, 혁신도시내의 기반시설 등 정주여건이 충분히 갖춰지지 못한 경우, 공공기관 종사자들은 주변지역에서 임차로 거주할 가능성이 높음. 따라서 주변지역의 임차시장에 영향을 미치게 되어 임차가구의 주거

안정을 저해할 우려가 있음.



〈그림 3〉 주거질 악화 우려지역

3) 중점 관리 방향

▣ 단기 중점사항 (~혁신도시 건설 종료)

○ 혁신도시 건설이 종료되는 시점까지 공공기관 종사자의 혁신도시내 안착과 혁신도시 건설이 안정적으로 종료하는 것이 중요하다고 응답.

- 이외 기반시설 설치와 같은 요인에 대한 응답 비중이 상대적으로 높게 나타났으며, 신도시형의 경우는 주변지역 부동산시장 관리의 필요성(11.1%)이 상대적으로 높게 나타남.

○ 단기적으로 혁신도시 건설이 원활하게 이루어지는 것에 중점을 두고 있으며, 혁신 도시 내 종사자 정착이나 주변지역과의 연계 균형발전을 위한 기반시설 설치가 필요하다고 판단하고 있음을 알 수 있음.

〈표 11〉 단기 중점관리 사항

구분	혁신도시안 정적완료	종사자 혁신도시 안착	주변지역 인구유출	주변지역경제 쇠퇴방지	기반시설 설치	주변지역 주거안정	주변지역 부동산시장 관리	기타
신도시형	38.9%	25.0%	5.6%	2.8%	16.7%	0.0%	11.1%	0.0%
시가지인접	36.0%	40.0%	0.0%	2.0%	12.0%	2.0%	6.0%	2.0%
대도시인접	22.4%	40.8%	2.6%	5.3%	18.4%	2.6%	7.9%	0.0%
전체	30.2%	37.0%	2.5%	3.7%	16.0%	1.9%	8.0%	0.6%

▣ 중장기 중점사항 (혁신도시 건설 이후~)

○ 모든 유형이 혁신도시와 인근 지역 간의 균형적인 발전에 중점을 둘 필요가 있다고 응답.

- 중장기적인 관점에서는 혁신도시와 주변지역간의 균형발전에 중점을 두고 관리할 필요성이 높게 나타남.
- 다만, 대도시 인접형의 경우는 혁신도시의 안정적 성장이 39.5%로 주변지역과의 균형발전 38.2%에 비해 근소하게 높게 나타남.
- 대도시내 기존 시가지가 가진 인프라가 혁신도시 보다 우월할 경우, 혁신도시의 안정적 성장을 저해할 우려가 있다는 점과 혁신도시에 대한 지속적인 관심과 관리가 필요함.

〈표 12〉 중장기 중점관리 사항

구분	혁신도시 안정적 성장	혁신-인근 균형발전	인근지역 인구유출	주변지역 경제 쇠퇴방지	기반시설 관리	주변지역 주거안정	주변지역 부동산 시장 관리	기타
신도시형	22.2%	41.7%	5.6%	8.3%	13.9%	5.6%	2.8%	0.0%
시가지인접	28.0%	40.0%	6.0%	10.0%	10.0%	2.0%	2.0%	2.0%
대도시인접	39.5%	38.2%	5.3%	7.9%	2.6%	0.0%	6.6%	0.0%
전체	32.1%	39.5%	5.6%	8.6%	7.4%	1.9%	4.3%	0.6%

4) 안정적 관리 수단

○ 혁신도시 전체, 조례제정 등 권한 강화(18.6%), 조사연구 모니터링(17.2%), 인근지역과의 균형발전을 위한 기반시설 등 설치(16.8%) 등의 순

- 응답비중이 어느 한 항목에서 절대적으로 높게 나타지 않고, 1~3순위간 1.8%p의 미미한 차이를 보임. 즉, 어느 특정한 항목을 우선적으로 추진하는 것보다 종합적으로 고려하여 추진할 필요가 있다고 판단됨.

○ 시기별로 구분하면

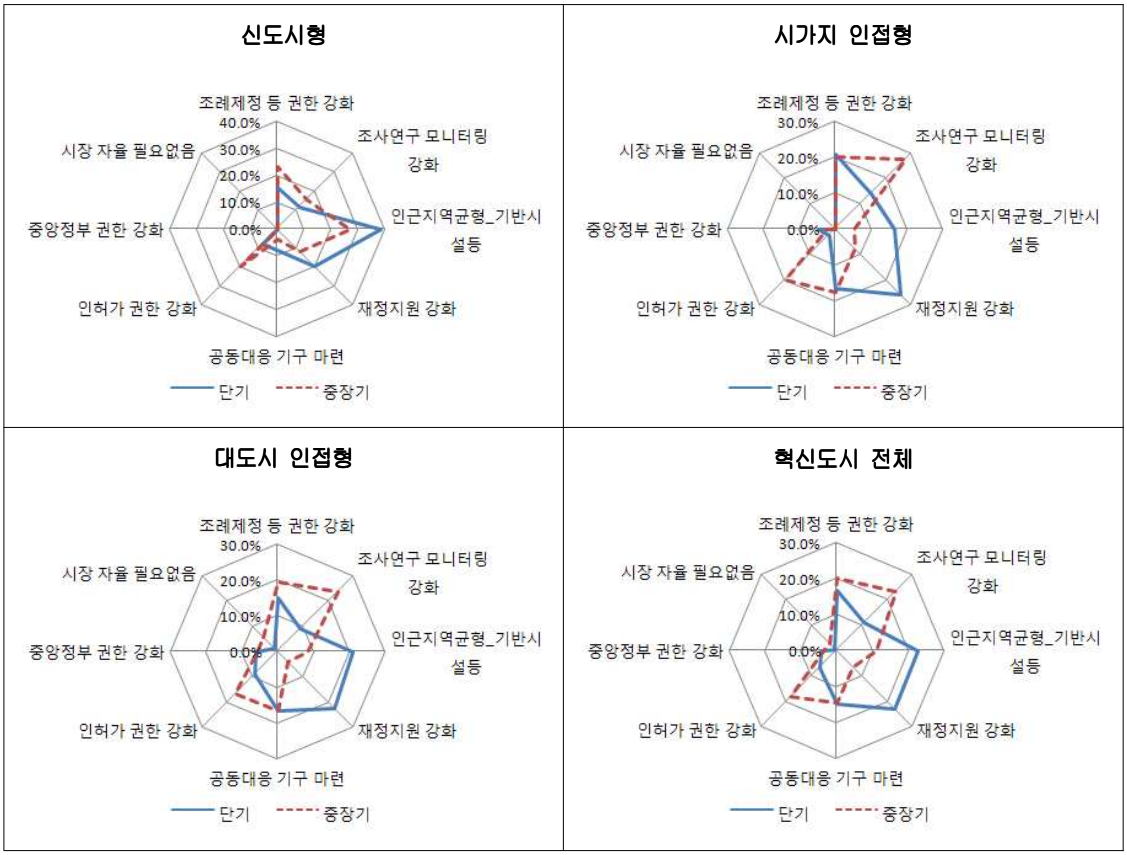
- 혁신도시 건설이 종료되는 시점까지는 주변지역과의 연계·균형발전을 위한 기반시설의 조기공급(22.8%)이나 재정지원 강화(22.8%)가 필요하다는 응답비중이 높게 나타남.
- 혁신도시 건설이 종료된 이후 중장기적으로는 인근지역에 대한 조사와 모니터링(23.2%), 종합적 관리를 위한 조례제정 등 지자체 권한 강화(20.3%)가 중요하다고 응답.

○ 혁신도시의 유형별로는

- 신도시형은 인근지역과 균형발전을 위한 기반시설의 설치(32.7%), 조례제정 등 권한 강화 필요(19.2%), 재정지원 강화(15.4%) 등의 순
- 시가지 인접형의 경우 조사연구 등 모니터링 강화(20.7%), 조례제정 등 권한 강화(20.5%), 공동대응기구 마련(16.9%) 등의 순
- 대도시인접형의 경우 조례제정 등 권한 강화(17.2%), 공동대응기구 마련(16.5%), 조사연구 등 모니터링 강화(16.3%) 등의 순
- 중·대도시 주변에서 건설되는 혁신도시는 기존 시가지에 대한 영향이 지속될 수 있다는 점에서 관련 지자체간의 공동대응 기구를 마련하여 주변지역과 연계하여 부정적 영향을 최소화할 필요성이 있을 제시.

〈표 13〉 안정적 관리 수단

		조례제정 등 권한 강화	조사연구 모니터링 강화	인근지역 균형_기반 시설등	재정지원 강화	공동대응 기구 마련	인허가 권한 강화	중앙정부 권한 강화	시장 자율 필요없음
신도시형	단기	15.4%	11.5%	38.5%	19.2%	7.7%	7.7%	0.0%	0.0%
	중장기	23.1%	15.4%	26.9%	11.5%	3.8%	19.2%	0.0%	0.0%
	전체	19.2%	13.5%	32.7%	15.4%	5.8%	13.5%	0.0%	0.0%
시가지 인접	단기	20.9%	14.0%	16.3%	25.6%	16.3%	2.3%	4.7%	0.0%
	중장기	20.0%	27.5%	5.0%	7.5%	17.5%	20.0%	2.5%	0.0%
	전체	20.5%	20.7%	10.6%	16.5%	16.9%	11.2%	3.6%	0.0%
대도시 인접	단기	14.9%	9.0%	20.9%	22.4%	16.4%	9.0%	6.0%	1.5%
	중장기	19.4%	23.6%	8.3%	4.2%	16.7%	16.7%	5.6%	5.6%
	전체	17.2%	16.3%	14.6%	13.3%	16.5%	12.8%	5.8%	3.5%
전체	단기	16.9%	11.0%	22.8%	22.8%	14.7%	6.6%	4.4%	0.7%
	중장기	20.3%	23.2%	10.9%	6.5%	14.5%	18.1%	3.6%	2.9%
	전체	18.6%	17.2%	16.8%	14.6%	14.6%	12.4%	4.0%	1.8%



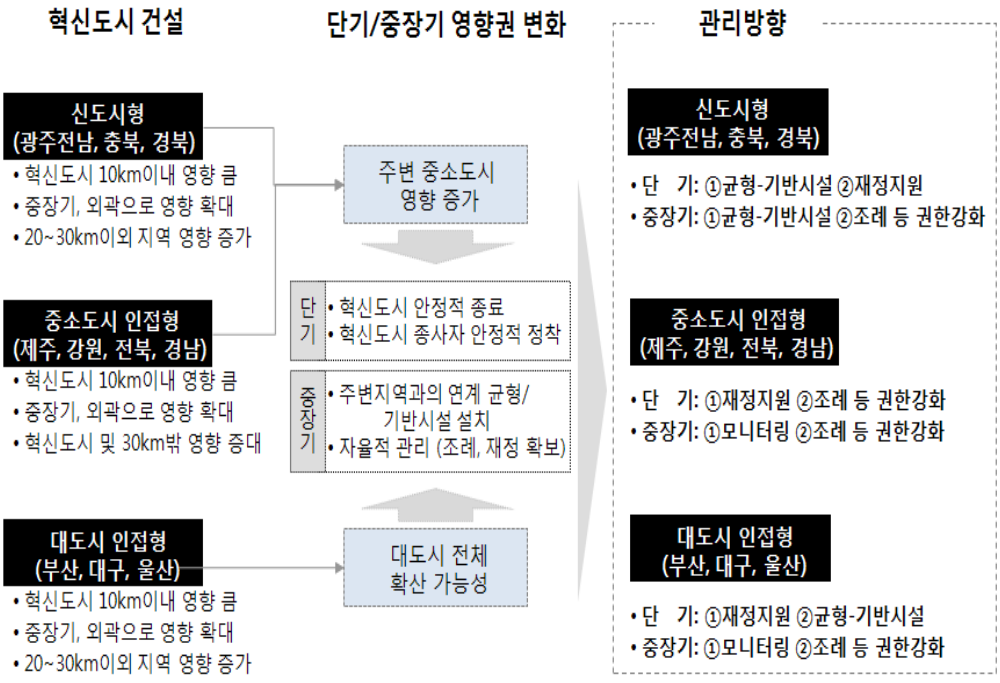
4. 종합 및 시사점

○ 획일화된 중앙정부 중심의 주택정책은 국지성과 하위시장의 특성을 반영하기 어려움. 따라서 이 같은 주택시장의 특성을 반영하기 위해서는 지역의 특성을 잘 알고 있는 해당 지방정부의 역할이 중요하게 반영될 필요.

- 공공기관의 원활한 이전을 통한 혁신도시의 성공적 건설과 인근 지역주택시장에서 나타날 수 있는 변화를 지속적으로 모니터링하고 발생할 수 있는 문제를 사전에 예방해야 할 필요.
- 혁신도시 건설이 종료되는 시점뿐만이 아니라 이후에도 혁신도시가 입지한 지자체와 인근 지자체의 협력과 중앙정부에서도 꾸준한 관심과 지원이 필요. 또한, 관련 전문가 집단이나 인근 지역 주민이 참여하여 관리할 필요.

○ 혁신도시와 주변지역의 주택시장 불안요인을 차단하고 안정적 관리를 위해 필요한 사항을 지자체에 조속히 이양 할 필요가 있다고 판단.

- 지방화, 지방분권화를 고려 지자체의 안정적 재정확보가 필요. 권한을 이양하는 것과 함께 권한을 잘 활용하기 위한 재정확보가 필요. 지역 주택시장의 안정적 관리를 위한 재정 확충방안 마련할 필요.



〈그림 4〉 혁신도시 유형별 관리방향

○ 초기 혁신도시의 안정적 안착을 위한 혁신도시 내 기반시설 및 정주시설 조기 확보 필요.

- 대규모 개발지역이 안정적으로 정착하기 위해서는 관련한 정주여건이나 관련 기반시설이 안정적으로 공급될 필요. 대규모 개발계획 수립지역, 인근지역의 기반시설을 지연되지 않도록 관리가 필요하며, 조기에 사업을 진행 완료 지원.
- 기반시설을 조기에 공급하게 되면, 개발지역 내로 이주를 계획한 가구 개발지역 내에서 거주할 유인이 높아짐. 인근지역 임차시장 교란요인이 사전에 제거되고 개발지역의 안정적인 정착이 가능.
- 그리고 대규모 개발지역 주변지역에서 인구유출이나 산업기능이 과도하게 유출되는 것을 방지할 필요. 이를 위해 주변지역과 연계, 균형발전을 위해 우선적으로 공급할 필요가 있는 시설을 검토하고 공급될 수 있도록 지원할 필요.

○ 부동산시장 관리를 위한 지자체 권한 강화, 재정확보를 위한 지원 필요

- 획일화된 중앙정부 중심의 주택 및 부동산 정책은 국지성과 하위시장의 특성을 반영하기 어렵다는 점에서 지역 주택시장의 특성을 반영하기 위해서는 지역의 특성을 잘 알고 있는 해당 지방정부의 역할이 중요하게 반영될 필요가 있음
- 권한이 확대되면 이를 집행하는데 필요한 안정적인 재정확보가 필요. 그러나 지자체의 현실을 보면 현재의 재정여건도 열악한 수준. 최근 20년 동안 지방분권 확대에도 불구하고 지방의 재정자립도는 1992년 69.6%에서 2011년 51.9%로 하락한 것으로 나타나고 있음. 따라서 지역의 종합적 관리를 위한 권한강화와 재정확보를 위한 지원방안을 모색할 필요.

○ 대도시권에 인접한 경우 도시 내 전체에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 기존 도심과의 연계와 균형발전을 위한 관리방안을 마련할 필요.

- 대도시권에 건설되는 혁신도시는 기존 시가지 내부나 인접하여 개발이 이루어진다는 점에서 인근지역에 미치는 영향이 상대적으로 클 수 있음.
- 혁신도시 건설이 종료되기 전에 비해 종료 후 나타날 수 있는 인근지역 주택시장 변화에 대한 우려가 높다는 점에서 중장기적인 변화에 대한 연구나 모니터링을 통해 인근지역에 미치는 영향을 최소화하여 구시가지와의 균형발전을 도모할 필요.
- 인근지역과의 균형발전을 위한 지원과 광역적인 대응기구를 마련하여 장기적으로 기존시가지와의 상생발전을 위한 방안을 모색할 필요. 혁신도시 건설이후 인

근지역과 기존시가지에 대한 관리방안을 마련할 필요.

○ 대규모 개발지역과 주변지역에 대한 조사 연구와 모니터링 지속할 필요.

- 성장거점지역의 초기 성장은 주변지역의 개발 잠재력을 흡수하여 성장할 수밖에 없으며, 중장기적으로 인근지역으로 확산되어 조화로운 연계, 성장될 수 있는 기반을 마련할 필요. 해당지역과 인근지역에 대한 모니터링과 조사연구는 지속적으로 이루어질 필요.
- 대규모의 혁신도시 건설과정이나, 건설이후에 나타날 수 있는 부동산 가격의 변동, 주변 낙후지역이나 과소지역 에서의 인구유출 등의 문제 발생할 소지가 있음. 또한 지역별로 차별적 영향이 나타날 수 있다는 점에서 지역별 적절한 정책적 대응 기반을 구축 필요