

광주·전남 大해부

<제3부> 주거도시 광주

도심도 외곽도 '高高'...수익만 쫓는 민간개발 '그만'

3 아파트만 올라가는 도시

광주지역 내 대형 크레인이 바쁘게 움직이는 곳은 여김없이 아파트 건설현장이다. 건설 불경기, 미분양 등에도 불구하고 아파트 건설 현장은 여전히 늘어난다고 있다.

광주시의 주택보급률은 지난 2008년 이미 101.5%로 100%를 넘어섰으며, 지난해 103.7%를 보이고 있다. 고층 아파트를 중심으로 주택보급이 늘어나면서 노후한 단독주택에는 빈 집이 급증하고 있다.

인구 증가 없는 새 아파트의 공급은 노후 단독주택이나 공동주택의 거주민들의 이탈을 부추기게 되는 이른바 '풍선효과'를 초래하게 된다.

또 도시의 구조도 바뀌고 있다. 광주시의 외곽에 해당했던 상무·침단·일곡·진월·수안 등 택지개발지구의 아파트 개발로 인해 광주는 중심상업지역에는 중층 이하의 상업·업무시설이, 외곽은 고층의 공동주택이 들어서게 됐다.

광주시 아파트 통계=지난해 현재 광주의 세대 수는 48만5천112가구인데 비해 주택 수는 50만2천821호에 달한다. 1만7천709호는 주인이 없거나 1가구 2주택인 셈이다. 이 주택 중 단독주택은 16만1천210호(32.1%), 아파트와 연립주택 등 공동주택은 33만8천611호(67.9%)를 차지하고 있다.

10년 전 광주시는 주택 수 37만7천42호인데 비해 세대 수는 42만898가구로 집 없는 세대가 4만3천856가구에 달했다. 따라서 공급이 절실히 필요했으며, 이후 공동주택의 수는 25만3천343호에서 10년 만에 8만5천268가구가 급증했다.

아파트 개발 가속화 배경=광주시의 아파트들은 정부의 주택공급 우선 정책과 때를 같이 하며 늘어났다. 우선 1972년 '주택개발촉진법'과 1980년 '택지개발촉진법'으로 인해 도시지역의 시급한 주택난 해소를 명분으로 내세워 도시 내·외곽에서 택지 취득·개발 규정을 대폭 완화했다.

이 같은 택지개발 이외에도 도심 내 학교나 군부대 등 공공기관 이전 부지에 대한 아파트 개발은 2002년 제정된 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의해 본격화됐다.



광주시의 주택보급률이 지난해 103.7%로 이미 100%를 초과했음에도 불구하고 지역 내에서는 다량의 주택공급을 목표로 하고 있는 아파트 개발이 계속되고 있다.

광주 주택보급률 2008년 이미 100% 넘어 노후 방치 빈 집 늘어나 도심 슬럼화 가속 지자체 나서 무분별한 아파트 공급 막아야

장·학교·군부대 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인해 발생하는 부지와 그 주변지역에 대한 양호한 환경을 확보하기 위한 '제1종 지구단위계획'을 수립하도록 규정했으나, 이는 이들 부지에 대한 아파트 단지 개발을 촉진하는 결과를 낳게 됐다.

또 2003년 '도시 및 주거환경 정비법'에 의해 도심 내 단독주택지역·공동주택지역·상업지역 등을 아파트로 개발하는 근거가 마련됐다. 이에 따라 도시 외곽에는 택지, 도심 내 자투리땅이나 이전부지, 구도심 일대 단독주택지역이나 노후 상업지역 등 광주시 전 지역에 대한 아파트 개발이 가능하게 됐다.

아파트만 지을 것인가? =아파트 개발의 원인은 높은 수익률에 있다. 층수가 높아질수록 수익은 그만큼 늘어남은 단순 논리다. 도심 외곽의 싼 토지를 택지 개발 및 공급을 맡은 공공기관, 즉 당시 한국토지공사나 대한주택공사, 광주시도시공사, 자치구 등이 개발해 수익을 올린 뒤 이를 건설업체들에게 되판다.

또 도심 내 학교나 공공기관 이전지 역시 아파트를 개발할 수 있는 제2종일반주거지역으로 분류돼 있는데다, 지구단위계획을 수립할 경우 고층 개발이 가능한 제3종일반주거지역 등으로 '중 상향'을 해주면서 지구단위계획은 업체들의 이익을 대변하는 대표적인 수단이 돼 버렸다.

구도심 내 단독주택지역 및 상업지역은 도시 외곽의 택지나 도심 내 공공기관 자투리땅에 들어선 아파트로의 인구 유출이 계속되면서 땅 값이 하락하고, 도로나 공원 등 도시기반시설에 대한 공공투자가 미흡해지면서 쇠락하게 됐다. 따라서 구도심 주민들은 이주를 위한 재개발·재건축·도시환경정비 등에 나선 수밖에 없었다.

구마모토시 저소득층 전용 신치단지

자치단체가 직접 나서 재개발 저층·외관 디자인 '예술작품'

일본 구마모토 현 구마모토 시의 저소득층을 위한 시영 신치단지는 국내·외 건축가 및 도시계획 전문가 등이 일본을 찾으면 반드시 들리는 장소로 유명하다. 신치단지는 지난 1989년부터 1995년까지 6년 동안 조성된 5개의 단지를 총칭하는 것으로, 일본의 유명 건축가 5명이 디자인했다.

남승진 동아인제대 교수는 "시영단지의 근간에는 저소득층이 사는 공간을 더 멋있게 디자인함으로써 거주민들이 자존심을 갖도록 하려는 배려가 있다"며 "각 단지들이 하나의 예술작품으로 평가받고 있으며, 저소득층에 대한 주거문제에 지방자치단체가 직접 나섰다"는 점이 특징이다

이 같은 독특한 외관 디자인과 저층 구조, 다양한 공간 배치 등으로 인해 이 단지 내 입주 경쟁률도 엄청났다는 후문이다. 지난 1989년 말 공사에 착수해 1991년 5월 완공된 A단지는 미국에 일대 출신의 하야카와 쿠니히코씨가 디자인했으며, 지하 1층 지상 5층, 철근 콘크리트 구조로 돼 있다.

전체 길이가 170m에 달하지만, 동일한 간격으로 2~3층 높이의 통로가 있어 조망권을 확보했다. B단지는 1990년 2월 공사에 착수해 1992년 3월 완공됐으며, 일본대학 출신의 오가타 리치코씨가 디자인했다. 광장을 중심으로 배치하고 그 광장을 둘러싼 지상 5층의 2개 동이 마주보게 했다. 주택동은 관람차, 중간의 광장은 극장으로 하는 개념을 도입했다. C단지는 동경대 출신의 토미나가 유즈루씨가 디자인했으며, 1991년 2월 공사에 착수해 1993년 10월 완공됐다. 최고 층수는 7층으로, 구부정한 지형을 이용해 필로티(건축물의 1층은 기둥만 서는 공간으로 하고 2층 이상에 방을 짓는 방식) 구조를 이용했다.

Movie advertisement for '영/화/안/내' featuring Megabox, Columbus Cinema, Hamichema, Cineux, and Jeil Cinema with film titles and showtimes.