광주 도심 초고층 아파트 확산 배경과 대책

수익만 쫓는 민간개발 주범 상업구역 줄여 공공개발을

구도심 재개발·재건축·도시환경개선 지구 등의 초고층화는 한정된 공간에 '보다 높이 올려야 더욱 많은 수익이 보장된다.'라는 민간개발업자들의 논리에서 비롯됐다. 이렇게 해야만 보다 싼값에 아파트를 공급할 수 있어 수지타산을 맞출 수 있기 때문이다.

주민들도 건설업체의 수익이 높을수록 자부담을 줄일 수 있기 때문에 이런 개발방식을 선호하고 있으며, 미흡한 공공투자로 주변환경마저 열악해 재개발에 대한 주민들의 '갈망'을 부채질하고 있다. 이에 따라 공공투자 확대, 지나치게 넓은 상업구역 감축 등이 필요하다는 지적이 대두하고 있다.

건설 불경기 덮쳐 고층 재개발 심화

단독 주택단지 시설 투자도 늘려야

◇재개발·재건축·도시환경정비사업 과정=지난 2003년 제정된 '도시 및 주거환경정비법'에 따르면, '일정구역 내 건축물 가운데 지어진 지 20~30년 이상된 노후·불량 건축물이 50% 이상' 등의 조건을 충족하면 해당 구역 내 토지소유주 및 이해관계자 2분의 1 이상의 동의를 얻어 조합설립추진위를 구성할 수 있다.

이 조합설립추진위가 개발계획안을 마련해 정비구역으로 지정해 줄 것을 자치구에 의뢰하면, 해당 자치구 구청장이 이 안에 대해 광주시에 심의를 요청하게 돼 있다.

광주시 도시계획위원회를 거쳐 정비구역으로 지정되면, 조합설립추진위는 구역 내 토지소유주 및 이해관계자 중 4분의 3의 동의를 얻어 조합을 설립한 뒤 사업인가를 받고 공사에 착수하게 된다. 최근엔 건설 불경기로 인해 대부분의 구역이 건설업체를 구하지 못하고 있는 상태다.

◇더 높이는 것만이 최선?=광주시의 올 초 아파트 미분양은 5750호(준공 전 1274호, 준공 후 4476호)로 집계되고 있다.

미분양이 이처럼 엄존하고 있는 실정에서 초고층 아파트 개발계획이 꾸준히 승인받는 이유는 주민들의 요구를 민선 자치단체장이 외면하기 어려운데다, 주민들도 경기가 좋아지면 곧바로 아파트 재건축, 재개발에 나설 수 있도록 '준비'를 갖추어 놓길 바라기 때문이다. 이와 함께 대다수 아파트 건설업체들이 기존 아파트와 차별화하는 방법으로 초고층을 선호하고 있는 것도 아파트 층수가 갈수록 높아지는 이유로 풀이되고 있다.

업계의 한 관계자는 "50층 이상 아파트는 광주에 없다는 점에서, 주거환경이 고급스러운 초고층 아파트를 지을 경우 지역 내 부유층에게 어느 정도 매력이 있을 것"이라며 "63층을 계획한 광주시 북구 북동구역에도 관심을 갖는 건설사가 있는 것으로 알고 있다"고 말했다.

또 구도심 일대에 중고층 아파트나 초고층 아파트 개발이 가능하도록 허용된 것도 주민들의 개발심리를 자극하고 있다. 지난 2002년 하반기부터 주거지역을 단독주택지역·중층아파트 지역·고층 아파트 지역 등으로 구분하면서 구도심 일대가 초고층 건축이 가능한 준주거지역, 상업지역 등으로 지정됐다. 특히 상업지역의 경우 법적으로 최고 70층 이상까지 개발할 수 있도록 돼 있다.

◇대안은 없나?=우선 민간개발 위주로 작성된 '광주시 2010 도시 및 주거환경 정비계획'의 전면 개정이 필요하다는 지적이다. 사업성이나 주변 환경, 분양 가능성 등을 고려해 민간개발 대상지와 공공개발 대상지를 분류하고, 지역개발기금 등 각종 기금과 국비 지원을 통해 공공개발 대상지를 점차 확대해야 한다는 것이다. 현재 광주시의 지역개발기금은 1027억 원이다.

또 구도심 내 상업지역이 주거지로 개발될 경우 용도지역을 주거지역에 맞게 낮춰 고층 개발을 억제해야한다는 목소리도 높다. 광주 구도심 일대는 지나치게 상업지역이 널리 분포돼 있으며, 이것이 초고층 개발의 배경이 되고 있기 때문이다.

이와 함께 구도심 단독주택지역에 대한 꾸준한 사회기반시설 투자 및 거주자에 대한 인센티브 제공 등의 획기적인 시책도 필요하다.

광주시 관계자는 "현재의 단독주택지역 거주민들이 도시가스를 사용하려면 본인 부담으로 수백만원을 내야한다"며 "이는 하나의 사례일 뿐이며, 전반적인 사회서비스가 단독주택지역에는 미치지 못한다는 것이 가장 큰 문제"라고 지적했다. 이에 따라 신규 택지개발이나 공동주택단지 분양에 따른 수익 등으로 별도의 기금을 조성하고, 이를 노후 단독주택 개선에 사용하는 방안도 검토돼야 할 것으로 보인다.

노경수 광주대 도시계획·부동산학과 교수는 "도시 전체적인 입장이 아니라 단순한 한 구역의 개발수익만이 지나치게 강조되고 있는 도시 및 주거환경정비계획은 전면적인 수정이 불가피하다"며 "초고층 아파트 단지 개발로 인해 발생할 수밖에 없는 지역 문제에 대한 논의가 미흡하며, 이는 구도심 주거지나 상업지역을 무조건 민간자본으로만 개발하는 데 따른 부작용"이라고 강조했다.

/윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr

여수에 둥지 튼 박람회조직위 강동석 조직위우너장, 이개호 전남도지사 권한대행, 오현섭 여수시장 등이 12일 오전 여수시 돌산청사에서 열린 '2012 여수세계박람회조직위원회' 여수 이전 현판식을 마친 뒤 박수로 축하하고 있다. 여수세계박람회조직위원회는 D-2년 이날 조직위 사무실을 여수로 옮기고 본격적인 준비에 착수했다. 〈전남도청 제공〉

극에 달한 사이버 불법 선거운동

광주·전남 500여건 적발

수법도 진화 단속 어려워

전남지역 A인터넷 언론사는 지난 2월 자사 홈페이지를 통해 일부 기초자치단체장 예비후보들을 대상으로 여론조사를 벌이고 그 결과를 공표한 혐의로 최근 기소됐다. 홈페이지 방문자들을 상대로 한 여론조사이기 때문에 여론조사 대상자 선정이 공정하지 못하고, 응답률·표본오차 등이 없는 등 여론조사 요건을 충족시키지 못했기 때문이다.

특히 지지자들이 특정 후보를 수차례 클릭을 할 경우 객관성이 담보되지 못한다는 점에서 선거법위반에 해당된다는 것이다. 최근 광주·전남에서 이러한 인터넷 여론조사를 벌인 혐의로 경찰에 적발된 인터넷 언론사가 3~4곳에 이르고 있다.

◇극에 달한 사이버 선거 범죄=12일 광주시와 전남도 선거관리위원회에 따르면 이번 선거와 관련해 이날까지 인터넷상에서 선거법을 위반한 사례는 광주 347건, 전남 163건에 이르고 있다.

선관위는 적발된 대부분이 인터넷 게시판을 통해 상대후보를 비방하거나, 특정 후보를 지지하는 글을 게재한 것으로 시정명령 또는 관련 글 삭제를 지시했다. 사이트 유형별로는 사회·문화·종교 사이트가 165건으로 가장 많았고, 이어 ▲공공기관 36건 ▲팬클럽· 커뮤니티 등 기타 108건 ▲뉴스·미디어 87건 ▲후보자 111건 ▲정당 2건 순이었다.

광주경찰과 전남경찰도 각각 21건과 41건을 사이버 선거법위반 혐의로 조사중이거나 기소했다. 그러나 첨단기법을 동원해 은밀하고 교묘하게 불법이 이뤄지는 경우가 많아 실제 불법 사례는 이보다 훨씬 많을 것이라는 게 관계자들의 분석이다.

◇범죄수법 갈수록 진화=익명성 등을 악용해 위법행위가 이뤄지기 때문에 위반자를 적발하기가 어렵다.

위법행위를 조사하기 위해서는 관할 지방법원의 승인을 얻어야만 통신사에 자료를 요청할 수 있어 상당한 시간이 소요되는 어려움도 있다. 이로 인해 게시글 퍼 나르기가 이뤄지면 악의적인 내용이 급속히 확산하는 사태로 벌어질 때도 있다.

특히 선거운동에 동원되는 IT기술 환경은 하루가 다르게 변하고 있지만, 정작 선거법은 관련 법규 미비 등으로 따라가지 못하고 있다는 점도 사이버범죄 적발과 수사에 어려움으로 작용하고 있다.

전남경찰청 정창조 사이버수사대장은 "사이버 선거범죄의 경우 선관위 질의 또는 검찰 지휘 등을 받고 있지만, 일부 사례의 경우 서로 판단이 틀리는 경우도 있다"면서 "이럴 경우 경찰이 기준을 잡기 힘들 때도 있다"고 말했다.

/최권일기자 cki@kwangju.co.kr

"판결은 판결이고…"

법원 '엉터리 경선' 무효 판정 불구

민주당 전략공천 '원안 공천' 강행

엉터리 경선으로 법원으로부터 무더기 경선 무효 판정을 받았음에도 불구, 민주당이 전략공천을 통해 원안대로 공천을 강행했다.

민주당은 12일 최고위원회의를 열어 전날 법원으로부터 당선인 결정 효력정지 가처분 신청이 인용된 목포 지방의원 경선과 관련, 광역의원 1~4 선거구 전체와와 기초의원 가~사 선거구의 경선을 무효 처리하고 당초 경선에서 승리했던 후보들을 전략공천 했다. 이에 따라 목포 광역의원 1선거구에 강성휘, 2선거구에 권욱, 3선거구에 이호균, 4선거구에 김탁 후보가 공천자로 각각 결정됐다.

민주당은 또 전날 법원으로부터 무효 판결을 받은 광주 서구 광역의원 1선거구와 기초의원 나선거구 경선에 대해서도 무효를 인정하는 한편 경선에서 승리했던 1선거구의 이춘문 후보, 나선거구의 오광교· 강인택·고선란 후보를 각각 전략공천자로 확정했다.

하지만, 전날 법원으로부터 가처분 신청이 인용됐던 진도 광역의원 경선의 경우 법원이 이날 민주당의 이의신청을 받아들임에 따라 당초 경선이 효력을 갖게 됐으며 장일 후보가 정상적으로 공천장을 받게 됐다.

이에 앞서 민주당은 지난 10일 진도군수 후보로 경선에서 승리했던 이동진 후보를 전략공천 했다. 반면, 이날 민주당은 광주 서구 광역의원 3선거구의 경우만 경선 승리자인 송용욱 후보 대신 경선에서 패했던 김영남 후보로 교체 공천해 논란을 빚었다.

이와 함께 민주당은 이날까지 전략공천자를 확정하지 못한 광주 남구 광역의원 2선거구와 이날 이후 가처분 신청이 인용된 지역에 대해서는 최고위원회의 전략공천 권한을 당 대표에 위임했다.

한편, 광주지법 민사10부는 이날 순천시 광역의원 제4선거구 민주당 후보경선에 참가한 박광호씨의 '당선인 결정 효력정지 가처분 신청'을 기각했다. 이에 따라 이날 현재까지 민주당 경선 관련 가처분신청에 대해 법원은 7건을 인용했으며 5건을 기각했다.

/박지경기자 jkpark@kwangju.co.kr

/최경호기자 choice@kwangju.co.kr

■경선무효지역에 대한 공천 현황

(광역의원급 이상)

경선내용	공천자
진도군수	이동진
광주 서구 광역 1선거구	이춘문
광주 서구 광역3선거구	김영남(후보교체)
광주 남구 광역 2선거구	미정
목포 광역 1선거구	강성휘
목포 광역 2선거구	권욱
목포 광역 3선거구	이효균
목포 광역 4선거구	김탁