

세계 창조도시를 가다 <9>

나고야 市 주도 재개발사업

공익 우선...적자 나더라도 난개발은 없다

나고야는 일본열도의 가운데 있는 해로와 육로의 교통요지다. 인구는 236만명으로 대구나 인천 정도의 규모로 아이치(愛知)현의 현청소재지다. 나고야를 중심으로 하는 아이치현은 1977년 이래 27년 동안 일본 제조품 출하액 부문에서 1위를 차지할 정도로 자동차부터 각종 기계설비, 첨단산업에 이르기까지 산업시설이 잘 갖춰져 있다. 1인당 소득은 358만8000엔으로 도쿄도에 이어 2위를 차지하고 있으며 도요타 자동차, 중부전력, 소니EMCS, 텐소 등의 기업들이 포진하고 있다. 나고야는 이러한 아이치현의 경제력과 자연환경, 나고야항과 중부공항이라는 대외 기반시설 등을 기반으로 발전을 거듭하고 있으며, 지난 1989년 디자인도시를 선언하고 지난 2008년 유네스코창조도시 네트워크에 디자인 부문에 가입하기도 했다.

◇65년의 역사를 지닌 나고야시의 재개발=재개발은 나고야를 비롯한 대부분의 도시의 최대 현안이 되고 있다. 보통 30년이라는 시간이 지나면 개인주택은 물론 도로나 공원 등 기반시설은 노후화되고 이들에 대한 개량 또는 개선이 불가피해지기 때문이다. 나고야도 마찬가지다. 다만 일본의 도시, 특히 나고야의 경우 제2차 세계대전 당시 폭격으로 인해 도시의 절반 이상이 소실되면서 도심지역을 중심으로 정비사업이 추진돼 도로 등 기반시설은 비교적 잘 갖춰져 있다는 점이 우리나라의 지방도시와의 차이점이다.

또 재개발 방식을 주로 토지구획정리사업으로 했다는 점이 다르다. 토지구획정리는 토지를 개발에 적당하도록 평평하게 정리해 필지를 구분하고 도로나 공원 등 도시기반시설을 설치한 뒤 본래 토지에서 개발 비용과 공공공간 조성비용 등에 해당하는 토지 일부분을 제외하고 토지소유자에게 되돌려주는 것을 말한다.

나고야의 경우 1955년 토지구획정리법이 제정된 뒤 본격적인 재개발이 시작됐다. 전체 8792ha에 이르는 면적 중 81%(7142ha)가 완료된 상태로, 이 시기 목조주택이나 좁은 골목길에 대한 정비가 주로 이뤄졌다. 1990년대에 접어들면서 미처 정비가 안 된 40개 지구를 '요정비지구'로 선정하고 새로운 재개발 계획을 수립한 나고야는 2010년 이미 사업이 완료되거나 시급성이 떨어지는 지구를 제외한 24개 지구를 지정해 개발을 추진중이다. 재개발이라고 해서 무조건 단독주택지역을 철거하고 아파트를 설립하는 것은 아니다. 해당 지역의 특성에 맞게 나고야돔 등 공공시설이나 고층 주택을 짓거나 기존 역사문화시설 보존을 전제 한 소규모 개발에 나서는 등 차이를 두고 있다는 것이다. 도심 한 가운데 폭 100m 도로인 히사야(久屋) 대로와 그 가운데 공원도 이러한 다양한 개발방식에 의해 탄생했다.

◇일본의 독특한 토지구획정리사업 방식=나고야의 토지구획정리사업 면적은 1만7750ha로 전체 시 면적의 54.4%에 이른다. 구획정리는 도로나 공원 등 공공시설정비 및 주택지 조성, 상·하수도 및 가스관 부설, 학교용지 및 시영주택용지 등의 확보, 지하철 설치 등이 그 목적이다. 일정요건을 갖춘 주민조합에 무이자로 사업자금을 대부하고(도시개발자금의 대부에 관한 법률에 근거해 국비와 시비 1:1), 건축물 등 이전보조금이나 포장공사비 보조금(지구 내 도로 포장비 50% 이내) 등을 지원한다. 주민들이 나서 건설업체들의 투자를 유도하고 고층 아파트 위주의 난개발에 나서는 우리나라 재개발의 시스템과는 완전히 다른 시스템이다. 공공기관이 자금을 지원하고 대부하기 때문에 공공의 의도에 맞춰 개발이 가능하고

이는 도시 전체를 조화롭게 꾸밀 수 있는 근거가 되고 있다.

지구 별로 정비방침도 정해져 있다. 예를 들어 지난 24일 취재팀이 방문한 나고야시 아리마츠(有松)지구의 경우 ▲공공시설 정비 ▲상업거점 형성 ▲역사적인 거리 보전 ▲목조주택밀집지역 정비 개선 등이다.

◇공공재정 없어 더 이상 재개발은 불가능=지난 2월24일 오후 2시 나고야시청을 찾아 다이코쿠 에이스케(大黒英輔·50) 시가지정비과 총괄계장으로부터 나고야의 재개발 정책을 자세히 들을 수 있었다.

그는 일본 전반적인 경제적인 어려움 속에 나고야의 공공재정을 투입해 진행한 재개발이 경제적으로는 손해를 봤지만 그것만으로 성공 여부를 판단하기는 어렵다며 이야기를 시작했다.

최근 추진한 아리마츠지구 등 4개 지구를 경제성이 없다는 이유로 민간개발업체들이 참여를 망설이자 국가 보조를 받아 나고야시가 직접 맡아 재개발에 나섰다.

국·시비로 사업자금 지원 공공의도 맞춰 개발 가능

1955년부터 재개발 시작 주민들 위해 수익은 포기

도심에서 16km 떨어진 아리마츠는 전철로 30~40분 정도의 거리에 있다. 자연취락 형태로 염색업이 발달한 곳으로 과거 도시 모습이 남아 있으며, 건물이 낡고, 상업 활동도 쇠약해 20년 전 재개발이 확정됐다. 1991년부터 지역주민들의 요구로 행정기관이 참여해 재개발협의회를 구성했으며, 협의회는 1997년 아리마츠의 역사성을 살리면서 토지의 건전 이용, 도시기능의 향상, 도로나 공원 등 기반시설 정비 등의 재개발방침을 확정했다. 아리마츠역 주변 역사권에 해당되는 3.2ha에 주거동, 상업시설, 볼로, 광장 등을 만드는 것이 사업의 핵심이었다.

나고야시는 토지소유자 96명, 토지임차인이 11명, 주택임차인 10명 등 권리자 117명과 협의에 들어가 일반주택 69동 주택·점포 겸용주택 등 16동의 토지를 일단 합쳐 원주민에게는 재개발 뒤 주택을 제공하고 상업시설은 유통업체에 매도해 투자비를 회수하겠다



▲ 재개발을 통해 들어선 상업시설과 아파트. 그러나 경기침체 등으로 상업시설이 분양이 안 되면서 나고야시가 사업비를 회수하지 못하고 있다.

▼ 아리마츠지구 주변 주택지 전경

는 방침을 수립했다. 주거동은 89세대가 들어갈 수 있도록 하고 사업비는 모두 294억엔이었다. 1999년 완공 후 89개 세대 중 55개 세대는 분양주택, 34세대는 임대주택으로 했으나 1층은 11년이 지난 지금까지 비싼 임대료 탓에 비어있었다. 또 사업비 회수의 중추적인 역할을 할 것으로 예상됐던 상업시설도 들어오겠다는 민간 유통업체가 없어 임대로 운영되고 있다.

전체 사업비 중 국가 보조금 150억엔, 주거동 분양 수익 및 상업시설 임대수입의 20억엔을 제외한 190억엔이 적자로, 임대수입을 통해 적자를 메우기 위해서는 적어도 50년 이상이 소요될 것으로 예상되고 있다.

다이코쿠 에이스케 계장은 "적어도 역사권은 경제성이 있다고 생각해 4곳에 대해 재개발을 추진했으나 흑자는 1곳도 없이 모두 적자"라며 "국가나 지방자치단체의 어려운 재정여건이나 민간업체들의 투자 거부 등으로 재개발사업은 더 이상 안 할 방침"이라고 말했다.

그는 또 "재개발은 근본적으로 장기간 차근차근해야 하며, 주민을 위해 수익은 포기해야 한다"며 "따라서 앞으로도 민간업체에만 맡길 계획은 없으며 앞으로 필요한 곳에 그때 그때 도로나 공원을 설치해주는 것으로 사업방식을 바꿀 것"이라고 덧붙였다.

/나고야=클·사진 윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr



옥상·외벽·내벽·주택 전문 방수

기술 필요없이 누구나 직접 방수를 할 수 있습니다. "누구나 쉽게 붓이나 롤러로 직접 칠해주세요"

- 옥상 지붕이 새는 건물
- 외벽, 내벽, 지하실, 화장실
- 바닥이 오래되어 모래가 일어나는 옥상 및 바닥
- 장미철 누수 및 습기찬 곳
- 옥상방수 하자에 지치신 분
- 낡은 옥상을 새 옥상으로 만들어 줍니다.

- 가격이 저렴하며, 시공편을 깨끗이 물 청소하시고 로리로 직접 칠해 주세요.
- 고침투성, 무공해 무독성 제품으로 건물의 수명을 연장시켜 줍니다.
- 물이나 습기가 있는 곳도 공사할 수 있습니다.
- 한번 시공으로 반영구적입니다.

역사와 전통의 미화표를 꼭 확인하세요...

ENG, 이앤지 방수, 바닥 전문생산업체
이앤지 미화 방수
062-367-7755
광주광역시 서구 농성동 660-29

지붕개량 금속칼라강판 시공 판매

단 한번 시공으로 평생지붕 걱정 끝!

'슬레이트 지붕' 애물단지 전남주택 '석면공포' 한눈에 보아도 위험하함

공정 직영 공장 직거래

주택 개·보수: 현집, 누수, 방수 보수, 지붕 개량

인테리어: 커피숍, 레스토랑, 노래방, PC방, 식당 고급 인테리어

APT, 주택 리모델링: 베란다 확장, 욕실, 도배, 주방, 거실 확장, 장판

최신형 신개발품 대농금속칼라강판은 다릅니다.

- 한번 시공으로 수명이 반 영구적이며, A/S가 신속합니다.
- 정부인정 100% KS제품만을 사용합니다.
- 공정직영이므로 고객이 원하는 크기와 색상을 맞추어 드립니다.

단 하루면 시공완료 | 주택, 지붕, 창고 | 공장, 헬스, 닷드

대농산업 DAE NONG
본사 및 공장주소: 광주광역시 서구 서창동 530번지
062-373-6548 · 6549
010-8608-6548