1 터전 잃어버린 원주민 어디로 가야할지 '막막'

2015년 광주하계유니버시아드대회(이하 광주U대회) 선수촌으로 쓰일 서구 화정주공아파트 재건축과 관련 거주민들이 높은 조합원 분양가에 대해 반발하는 등 논란이 계속되고 있다. 광주시가 조합원 및 일반 미분양 물량 중 일부를 부담하기로 하면서 국내 최대 건설업체인 현대건설이 참여, 순항하는 듯했으나 ▲원주민 재정착 어려움 ▲높은 조합원 분양가 ▲세입자 대책 미흡 ▲공공성 부족 등 재건축·재개발 등이 안고 있는 고질적인 문제가 걸림돌이 되고 있다.

서구 화정주공아파트 2900세대 중 현재 이 아파트에 거주하고 있는 조합원은 315세대에 불과하다. 재건축 결정 이후 아파트 가격이 오르면서 지난해에만 800세대가 거래되는 등 매매가 활발히 이뤄져 투자 목적으로 아파트를 매입한 외지인 비율이 급격히 늘었기 때문이다.

주소지를 서울·경기 등 수도권, 경상도, 충청도 등에 두고 있는 조합원도 10%를 웃돌 만큼 화정주공아파트는 전국적인 인기를 끌었다.

이 과정에서 매매가가 19평 기준 9000만원 이상까지 뛰었으나 최근 조합원 분양과정에서 밝혀진 권리가액(공사비 등을 제외한 순수 개발이익)은 7356만6000원에 불과해 '후발 매입자'는 투자 손실이 불가피해졌다.

또 매매가격이 대폭 오르면서 기대감이 높았던 원주민들 역시 권리가액에 비해 높은 조합원 분양가로 인해 반발하고 있다. 조합원 분양가가 평당 690만원으로, 387만1000원~388만9000원인 권리가액을 크게 초과하면서 서민들에게 부담이 될 수 밖에 없기 때문이다.

시세차익을 노린 투기세력과 원주민의 권리가액을 차등 적용하는 등 탄력적인 제도 운용이 아쉬운 부분이다. 즉 재건축 결정 이후 투자 목적으로 아파트를 매입한 외지인과 재정착 의지가 있는 원주민을 분류해 지나친 시세차익을 방지하고 재건축 후 원주민 재정착 비율을 높이는 방안을 마련했어야 했다는 것이다.

조합 관계자는 "재건축 계획을 수립할 당시 화정주공아파트에 살고 있는 조합원이 3350여 세대였기 때문에 25평 아파트 공급량을 조절한 것"이라며 "도저히 재입주가 불가능할 경우 전매도 가능하며, 현대건설이라는 브랜드로 인해 충분히 인센티브를 얻을 수 있을 것으로 본다"고 말했다.

국내 최대 건설업체인 현대건설이 시공사로 참여하면서 순항하는 듯했던 광주시 서구 화정주공아파트 재건축 사업이 높은 조합원 분양가, 세입자 대책 미흡 등으로 일부 조합원들이 반발하면서 위기를 맞고 있다. 화정주공아파트 단지 내 일부 조합원들이 내건 플래카드와 이사차량. /김진수기자 jeans@kwangju.co.kr

2 1억이상 추가부담 분양가 적정한가

주민인 최모(57·여)씨는 "화정주공아파트에서만 32년 살았는데 살던 집이 날아가게 생겼다"며 "1억원 이상을 추가부담해야 하는 데 대부분 서민들이 어떻게 그 큰 돈을 마련하겠나"고 한탄했다.

대표적인 서민아파트인 화정주공아파트의 기존 아파트 평수는 11~19평이다. 조합에서 산정한 권리가액이 11평의 경우 4278만2000원, 19평은 7356만6000원인데 반해 재건축 후 조합원에게 공급되는 25평은 1억7722만1756원, 40평은 2억9272만3419원에 달하고 있다. 조합원이 25평에 입주하려면 최소 1억365만5756원에서 최대 1억3443만9756원을 추가부담해야하는 셈이다.

이에 따라 광주시와 광주도시공사가 애초 서민 아파트였다는 점을 감안해 조합원의 재입주 여부 등 수요를 파악해 20평 이하 소형 아파트를 공급하는 배려가 필요했다는 목소리가 높다.

원주민들은 시공사로 현대건설을 '모셔오면서' 사실상 재건축 아파트 분양면적 및 분양가 선정에서 조합이나 광주시 등의 목소리가 반영되지 못한 것이 그 원인이라고 지적하고 있다.

주민 조모(65)씨는 "일반분양가의 미분양을 막기 위해 조합원 분양가와 일반 분양가를 40만원 정도 차이를 두는 것은 말이 안된다"며 "원주민들이 재정착할 수 있도록 조합에서 노력해야 하는데 그렇지 못해 아쉽다"고 말했다.

3 80%가 세입자, 주거 대책이 없다

지난 2008년 화정주공아파트가 재건축 구역으로 지정고시된 이후 아파트 거래가 계속되면서 세입자 비율이 80%를 넘어섰다. 문제는 이들 기초생활수급자를 제외한 일반 세입자들에게 돌아갈 혜택은 전혀 없다는 것이다. 조합에서는 이사비 100만원을 지원할 예정이나 이 역시 조합원에게 지급되는 것으로, 임대차 계약에 따라 상호 해결하는 것을 원칙으로 해 세입자들이 받을 수 있을지는 미지수다.

광주도시공사 측은 150여 곳의 기초생활수급세대에 우선적으로 영구임대 아파트나 매입형 임대주택에 입주하도록 하는 대책을 수립했다. 도시공사 관계자는 "현재 1540세대가 이사를 가 비어있는 상태로 나머지 1370세대가 정상적으로 이주할 수 있도록 최선을 다하고 있다"며 "다만 일반 세입자에 대해서는 별도의 지원대책이 없어 안타깝다"고 말했다.

세입자들이 단기간에 쏟아지면서 광주지역 소형 단독 및 공동주택의 수요가 부족해지고, 일부에서는 전세난까지 빚어지고 있다. 화정주공아파트 세입자인 박모(47·여)씨는 "5년째 이 아파트에 세들어 살고 있는데 이 전세금으로는 광주에서 마땅한 살 곳을 구하지 못할 뿐 아니라 집주인과 언제든지 집을 비워주겠다고 약속까지 해 시간 지나는 것이 두려울 뿐"이라며 "재건축할 때 집 없는 세입자 편에서도 감안해줬으면 한다"고 지적했다.

4 '원주민 재정착' 공공성 반영 했어야

도심 내 노후 아파트를 재건축해 광주U대회 선수촌으로 쓰려던 민선 5기 방침은 모범적인 모델로 평가되고 있다. 도심 외곽을 개발해 선수촌으로 썼던 기존 방식에서 탈피해 국제스포츠이벤트와 도시재생을 동시에 고려했기 때문이다.

그러나 광주시가 조합원 및 일반 미분양 비율이 높을 경우 물량 일부 시민 혈세로 부담하는 조건으로 현대건설이 참여한 만큼 원주민 재정착 비율 향상, 도시 전체적인 미관 및 경관 고려 등 '공공성'을 가미했어야 한다는 목소리도 높다.

민간에만 일임하는 기존 재개발·재건축으로 빚어진 부작용을 최소화하고 전체 사업규모가 7000억원에 달하는 만큼 하도급 과정에서 지역업체가 참여할 수 있도록 광주시 등이 시공사와 조합을 유도해야한다는 것이다.

5 현대건설 시공에 지역업체 참여논란

현대건설이 U대회 선수촌 건립사업 시공사로 단독 참여하면서 시의회와 지역 건설업체의 반발이 만만치 않다. 시의회는 지역 건설업체의 어려운 점을 감안해 현대건설에 지역 건설업체 참여를 촉구하는 결의문을 채택하는 등 현대건설과 광주시를 압박하고 있다. 특히 시의회와 지역 건설업계는 U대회 선수촌 건립지원 동의안에 '3개 업체 컨소시엄(분할시행)'이라는 내용이 포함된 점을 강조하며 이에 대한 이행을 촉구하고 있다.

일부 시의원들은 동의안 내용 중 '공사시행은 3개 업체 컨소시엄'이라고 명기돼 있었기에 동의 가결했고, 따라서 이에 대한 이행이 뒤따라야 한다고 주장하고 있다.

이 내용이 동의안 내용에는 포함돼 있진 않지만, 별첨자료로 첨부돼 의원들이 동의 여부를 판단하는 데 중요한 기초자료였다는 점에서 컨소시엄이 구성돼야 한다는 것이다.

이처럼 시의회와 지역 건설업계가 반발하자 현대건설 측은 최근 시의원들을 만나 공사기일 촉박과 재건축 조합 측의 요청이 있었다는 점을 강조하며 단독 시공에 대한 의지를 보이고 있다.

이와 관련 광주시 관계자는 "'3개 업체 컨소시엄'은 시의회 동의를 받는 과정에서 시의원들의 이해를 돕기 위해 제출한 참고자료에 있는 사항에 불과하다"고 말했다.

/윤현석기자 chadol@kwangju.co.kr
/최권일기자 cki@kwangju.co.kr