

# “지구단위계획, 건설사 배불리는 도구로 전락”

### 윤현석 박사 등 '광주 35개 지구 실태 연구' 논문 발표 도시 외곽 등 값싼 땅에 고층아파트 지어 막대한 수익 토지이용 합리화·기능 증진 등 지구계획 취지 어긋나 시 '공공 개발권' 업체에 넘기며 개발이익 환수 등 손바

일정 규모 이상의 부지에 대한 계획적인 개발을 위해 도입된 지구단위계획이 건설업체의 '수익 늘리는 도구'로 전락했다는 지적이 제기됐다. 도시 외곽의 입지나 전담, 도심 자투리 토지에 고층아파트를 지을 수 있도록 해주는 기능에 그치고 있다는 것이다. 광주시는 공공을 위한 '개발권'을 건설업체에 넘겨주면서 개발이익의 환원, 경관 개선, 주변 지역과의 조화를 위한 조치를 게을리했다는 비판을 받고 있다.

윤현석(도시 및 지역개발학 박사, 광주 일부 부장)·윤희철(도시 및 지역개발학 박사, 광주지속가능발전협의회 기획부장)·홍상호(도시 및 지역개발학 박사수료, 전남대 지역개발학과 조교) 등 3인이 공동 작성한 '주택법 의제 처리 지구단위계획의 운영실태 연구 - 광주광역시 35개 사업지구 중심지'가 한국지역개발학회지 9월호에 게재됐다. 이 논문은 2004년부터 2015년 말까지 주택법 의제(擬制) 지구단위계획으로 아파트가 건립

됐거나 사업이 추진되고 있는 35개 구역을 대상으로 그 운영실태를 ▲토지이용 합리화와 기능 증진 ▲경관 개선 및 양호한 환경 확보 ▲개발이익 ▲인센티브 적정성 등 4가지 측면에서 분석했다. 이 논문에 따르면 주민제안방식으로 수립된 광주지역 내 35개 사업구역의 대표 지반의 토지소유주는 모두 지역 내외의 건설·신축회사였다. 광주 소재 건설업체(12곳)와 신축회사(2곳)가 14곳, 서울 등의 소재 건설업체(4곳)와 신축회사(16곳)가 20곳, 불분명 1곳 등으로 서울 등 타지역 업체의 비중이 컸다. 주민제안 취지에서 크게 벗어난 것이다. 이들 구역의 개발행위 전 토지의 지목(토지의 주된 사용목적에 따라 토지의 종류를 구분·표시하는 명칭)은 임야와 전답이 각각 11곳과 10곳에 달해 도심 내 자투

리 토지나 외곽의 값싼 토지를 매입해 고층아파트단지 조성을 목적으로 조사됐다. 이들 구역의 인접 용도지역 역시 녹지나 저층 주거지역이었다. 토지이용 합리화와 기능 증진이라는 지구단위계획의 본래 취지에서 어긋난 것이다. 또 이들 지구단위계획구역의 경관 계획 역시 전면일몰적인 용어를 내열하는 데 그쳐 경관 개선 및 양호한 환경 확보에 도기여하지 못했다. 가장 문제가 되는 것은 지구단위계획 수립 후 해당 부지 및 인근의 땅값이 크게 상승한다는 점이다. 공시지가의 상승분이 계획 수립 전후 최고 621%의 차이가 나는 곳도 있었다. 공사가 완료된 26개 구역 가운데 지가가 200억원 이상 상승한 구역이 13곳에 달했다. 또 사업자는 지구단위계획 수립으로

막대한 개발이익을 챙기지만, 당연히 제공해야 할 인접 도로를 형식적으로 기부채납하고 용적률 상향 인센티브를 받고 있었다. 연구팀은 광주의 경우 지구단위계획의 본래 취지와는 달리 '주택법 의제 처리 지구단위계획'이 남용돼 시가지 내외의 고층·고밀 개발 수단으로 전락하면서, 주변과의 부조화, 경관·미관 개선 미진, 과도한 지가 상승 등에 영향을 미친다고 결론 내렸다. 연구팀은 대책으로 지구단위계획에서 거주민으로 입안주체를 명기할 것과 1만㎡ 이상이면 개발이 가능한 면적 기준의 상향, 지역적 특성과 환경 분석·평가 뒤 지구단위 계획 시행, 고층·고밀 개발에 대한 별도의 관리기준과 개발이익 환수 대책 마련 등이 필요하다고 지적했다. /오광록기자 kroh@kwangju.co.kr



완도 여서도



진도 대마도

### 완도 여서도·진도 대마도

### ‘가고 싶은 섬’ 추가 선정

완도 여서도와 진도 대마도가 '가고 싶은 섬'에 추가로 선정됐다. 이들 섬에는 내년부터 마을 공동식당, 게스트 하우스, 탐방로 개설, 주민 역량 강화 등 섬 가꾸기 사업으로 5년간 40억원씩 지원된다. 11일 전남도에 따르면 '가고 싶은 섬' 가꾸기는 전남도의 브랜드 시책으로 10년간 24개 섬에 2633억원을 들여 관광자원화하는 프로젝트다. 사업 첫 해인 지난 2015년 6개 섬을 선정한다 이어 해마다 2개 섬을 추가해 10개 섬을 가꾸고 있다. 이번엔 2개 섬이 추가돼 총 12개 섬이 가고 싶은 섬으로 가꿔지고 있다. 이번 공모에는 6개 시·군에서 9개 섬이 신청했다. 자문위원 15명으로 구성된 평가단이 각 섬의 고유한 생태자원과 매력적인 섬 문화, 사업의 적합성, 창의성, 실현 가능성, 주민 참여 및 시군 추진 의지 등을 종합적으로 평가해 최종 선정했다. 특히 이번 평가에서는 그동안의 사업 진행 과정에서 나타난 주민의 열정과 시군의 추진 의지를 중점적으로 고려했다. 여서도는 50가구 78명의 주민이 사는 완도 최남단 섬이다. 완도 여객선터미널에서 3시간 거리에 있으며, 배가 하루에 한번 닿는 먼 섬으로, 자연의 풍광을 그대로 지닌 돌섬이다. 여서도 명물인 300여년 역사의 돌담이다. 국내에서 그 유래를 찾아보기 힘들만큼 상태가 좋아 보존 가치가 높다. 자연재해로부터 인간과 작물이 살아남기 위해 시작된 여서도의 돌담은 밭담, 집담을 비롯해 총 연장 2km의 옛 모습이 대부분 현존하고 있다. 돌담 높이가 집의 처마까지 닿을 정도로 높아 '한국의 이스터 섬'으로 불린다. 진도 대마도는 조도군도에 속한 섬으로 64가구 108명이 살고 있다. 드넓은 모래해변이 3곳이나 있으며 미역·돛·가시리·해삼·전복 등 먹거리가 풍성하다. 특히 젊은 이장이 귀도하면서 청년이 돌아와 폐쇄적이던 어촌계 진입 장벽을 허물고 개방해 좋은 평가를 받았다. /박정욱기자 jwpark@

## 농식품부 모태펀드로 연예기희사에 투자?

### 2010년부터 5128억 투자 식품 1480억·농업 810억원 농기계 등 연관 기업 '全無' 농어업인 투자도 8.3% 그쳐 전자·반도체 등 비농업 749억

농림수산물식품산업에 대한 투자와 성장 기반 조성을 목적으로 하는 농림수산물식품 모태펀드가 실제 농어민들에 필요한 분야에 대한 투자를 외면하면서 제 기능을 다하지 못하고 있다는 지적이다. 국회 농림축산식품해양수산위원회 소속 더불어민주당 박원주 의원이 11일 농업정책보충금융위원회에서 제출받은 '농식품 모태펀드 투자 현황'자료에 따르면 이 펀드는 지난 2010년부터 올해까지 9425억원이 조성돼 429건 5128억원(54%)이 투자된 것으로 조사됐다.

사업 분야별 투자는 식품산업분야가 128건 1480억원(28.9%)으로 가장 비중이 컸고, 농업 관련 산업은 74건 810억원(15.8%), 비농업 관련 산업은 74건 749억원(14.6%) 등 순이었다. 식품산업의 경우 커피·프랜차이즈·건강기능식품·유통업 등에 대부분 투자가 집중됐고 농업 관련 산업은 유통·제조업 위주로 집중 투자됐다. 비농업 산업분야에서는 전자·반도체·신재생에너지·화학·의료기기, 심지어는 연예메니지먼트 업체에까지 투자가 이뤄졌다. 특히, 농업 관련 산업은 '농림수산물 투자조합 결성 및 운용에 관한 법률 시행령 제2조'에서 농업기계산업, 농업자재산업, 농업바이오산업, 농업시설·비료·사료 등 농업투입재산업 및 식품포장처리업으로 범위를 규정하고 있으나, 2010년부터 현재까지 농업과 관련된 74건 중 농기계·농자재·비료·사료 등과 연관된 기업 투자는 단 한 곳도 없는 것으로 조사됐다. 또한, 농어업인(1차 산업)에 대한 투자도 매우 저조했다. 농업인의 경우 농작물 재배·육묘·종자 등 모두 24건 273억원(5.3%)이 투자됐고, 수산업인은 양식·선박·어업 등 8건 155억원(3%)으로 농어업인에 대한 투자는 전체 32건 428억원(8.3%)에 불과했다. 박 의원은 "정부가 가장 중요한 농업인들을 위한 사업은 뒤로한 채 돈 되고 안정적인 유통, 제조업에만 투자를 집중하고 있다"며 "농어업인들에게 실질적인 혜택이 될 수 있도록 농수산 사업 분야에 투자를 늘릴 수 있는 대책을 마련해야 한다"고 말했다. /박정욱기자 jkpark@kwangju.co.kr



뽀로로 로봇과 대화하는 대통령

문재인 대통령이 11일 서울시 상암동 에스플렉스센터에서 열린 4차산업혁명위원회 출범식에 앞서 '뽀로로'의 인공지능 로봇인 '뽀로봇'과 얘기를 나누며 웃고 있다. /연합뉴스

## 수산물 검역 불합격 폐기량 1년새 6배 늘어

### 1~9월 47t 9420만원 수준 중국산 활새고막 34t 1위

올 1월부터 9월까지 수산물 검역에서 불합격 처리된 폐기 물량이 지난해 대비 6배나 늘어난 것으로 파악됐다. 국회 농림축산식품해양수산위원회 소속 국민의당 황주홍 의원이 국립수산물품질관리원에서 받은 자료에 따르면, 올 1월부터 9월까지 국내에서 실시한 수산

생물 검역에서 불합격 처리된 폐기된 물량은 47t에 이르며, 금액으로는 8만3000달러(9420만원가량) 수준이다. 지난해 수산물 검역에서 폐기된 물량은 7.8톤, 금액은 4만2000달러(4700만원가량)였다. 9개월 사이에 물량은 6배, 금액으로는 2배 증가한 것이다. 검역 부적합으로 폐기된 수산물 1위는 중국산 활새고막으로 34t, 2위는 중국산 활잉어 7.4t, 중국산 활바지락 5t 등이

다. 일분산 활참게 840kg는 반송됐다. 황 의원은 수산물 수입물량 증가에 따라 수산물 검역 중요성이 더욱 커지고 있다고 강조했다. 최근 5년간 수산물 수입물량은 2012년 482만9000t(39억7600만 달러·4조5000억원가량)에서 2016년 532만7000t(47억9100만 달러·5조4000억원가량)으로 물량은 11%, 금액으로는 21% 늘었다. /김형호기자 khkh@kwangju.co.kr

## 임야

바로 삽니다. 010-6838-1230

---

## 팻섬

비금도 안에 있는 단독섬

신안군 비금면 죽림리 산3,4,5,6번지, 무인도 임 14,010평/보전관리, 목포에서 50분 항후 개발시 100억 가치 있음, 투자까지 최고 매14억, 현금2억+기타부동산과 교환가능  
주식 010-3605-5000

## 부실채권 못받은 돈 회수

판결문, 공증·공사대금·각서·운송료  
차용증·거래장부·계약서·입금 내역  
녹취등 각종채권상당

▶ 절대 선수금, 출장비용 없음 ◀  
(재산조사비, 법적비용은 필요에 따라 발생될 수 있음)

- 채무자 재산, 신용·주거래은행·차량등 파악
- 실거주지파악가능
- 법인회사 부도시 회수 가능
- 전국 68개 점포로 전국가능

▶ 국가신용관리사가 직접관리 ◀

선수금만 주고 돈도 못 받고 계신분들이 많으나 당사는 여러분의 재산을 회수한 후 수수료를 받고 있습니다.

당사는 내재산이다라는 마음으로 항상 최선을 다하고 있습니다.  
(24시간 상담가능)

## 새한신용정보(주)

010-6833-1600  
직통전화 062)513-4306

## 대형토지

- 빛그린산업단지 인근
- 문장공용터미널 근접
- 대로 및 중로 3면 도로접
- 개발가능 생산녹지 5,000평
- 가격 : 저렴하게 협의

H. 010-5236-7458

## 방수

### 부분설비(누수)

부위별 방수시스템!  
분야별 방수 시스템!!  
최적의 방수 시스템!!

“최선을 다하여 성실 시공합니다”

광주 062)676-7719  
전남 061)375-7719

## 무료견적 시공상담

방수전문그룹 CHILMAN CMTECH  
광주, 전남 시공회사 (주)씨엠테크복합방수

걱정하지 마세요!!  
“철만표방수는 거짓말을 하지 않습니다”

유시름, 모방품에 주의하세요!!  
시공 및 제품 판매 / 셀프시공가능

(주)씨엠테크복합방수 “소비자가 인정했습니다”