

# ‘희망 잃은 동네’…지난 20년간 신축 건물 단 두채

(대구 서구 원대동 3가 단독주택가)

## 2 '2중 7층 이하'의 딜레마



정비에정구역으로 지정됐으나 고도제한에 걸려 개발이 지연돼 빈 집이 늘고 있는 대구시 서구 원대동 3가(왼쪽)와 대구의 대표적인 비좁은 길로 알려진 신천변에 고층 아파트가 빼곡히 들어선 모습. 고도제한 해제 여부는 도시 전체 경관, 쾌적성과 맞물려 있기 때문에 신중을 기해야 한다는 지적이다.

손흥욱기자 dinsadon@yeongsnam.com



### ■ 서구 단독주택가의 경우

#### 허물어져가는 집들… 빈 곳도 많아 주민들 “고도제한 해제만 기다린다”

지난해 6월 재개발 예정구역으로 지정된 대구시 서구 원대3가의 단독주택가. 동네 안으로 50m쯤 들어서면 30평 남짓되는 주택이 다닥다닥 붙어있다. 거의 허물어져가는 집들이다. 폭 1m 남짓 되는 뚫어놓은 골목길은 미로처럼 사방으로 뻗어 있었다. 어둡고 썰렁한 골목길엔 사람도 없다. 쉼새를 놓는다는 벽보가 유난히 눈에 많이 띈다. 집앞이 쓰레기장으로 변한 곳은 빈집이다.

재개발주진위 사무실에서 만난 동네 주민들은 “이제 우리 동네에도 15층짜리 아파트가 들어선다”며 들떠 있었다. 이곳은 도시계획상 2중 일반주거지역으로 최고층이 7층으로 제한돼 있다. 주민들은 고도제한 해제만을 기다리는 실정.

“새 아파트를 7층까지만 지으라고, 사업하지 말라 말입니까. 어느 건설회사가 7층 건물을 짓겠다고 여기같은 단층 달동네에 오겠습니까. 이곳 주거환경을 개선하려면 고도제한을 해제하는 게 당연하죠.”

부모 때부터 이 동네에서 살았다는 조영무씨는 “30년간 이 동네에 살면서 새 빌딩이 들어서는 걸 못보고 살았다”면서 “그만큼 출대당했으면 우리도 이제 땅값 좀 올라야 한다”고 말했다. 실제 지난 20년 사이 이 구역에 신축된 건물은 단 두 채뿐이다. 그는 “소방도로 생

긴 지도 10년이 안됐다. 누가 이런 후진 동네에 빌딩을 짓겠냐”며 답답함을 털어냈다.

서구의 또다른 주거정비에정구역인 평리3동. 여기서 고도제한 해제에 대한 기대감이 만만찮다. 벌써 주민들은 대상으로 아파트 경쟁 선호도를 설문조사하고 있다. 호응이 높아지자 한쪽에선 “15층도 낫다”면서 “우리도 수성구처럼 20층, 30층 아파트 지어보자”고 한숨을 푹 쉬는 주민도 있다.

이곳들은 1989년 주거환경개선사업에서 현지개발(주택)지구로 지정됐다. 당시만 해도 아파트의 인기가 요즘같지 않았다. 일반 서민들은 주택을 장만해 세를 놓고 사는 것을 희망했다. 하지만 그 사업이 서구의 발목을 잡았다. 2003년 일반주거지역 중세화와 당시 남은 주택만 빼곡한 서구의 대부분이 2중 7층 이하 제한구역으로 묶인 것. 땅값은 해마다 떨어지고 젊은 사람들은 수성구, 달서구로 발길을 돌렸다. 서구의 최근 5년간 인구 감소율은 대구에서 가장 높다.

취재를 마치고 나올 때쯤, 낡은 골목길에는 저녁 그림자가 더욱 길어졌다. “요즘 한옥에 누가 살고 하나. 세를 놓아도 안 나가. 그냥 빈 채로 놔두는 집이 한 둘이 아니야.” 주민 김병남씨의 한숨도 저녁 그림자만큼 길었다.

이호실기자 hobak@yeongsnam.com

### ■ 정비에정구역 '2중 7층이하' 58곳

#### 저·중층 개발은 민간업체 관심 없어 공공지원 정비사업 사례 만들기 시급

**1중 및 2중 최고고도지구 정비사업 대안**

- 1중지역(12개) 공공지원사업 개발
- 2중 최고고도지구(58개)
  - ▲ 불합리한 최고고도지구 일부 해제(최대 15층)까지나 항공 중수개발 도입하면 10층까지 가능
  - ▲ 공공지원 정비사업이 없는 곳은 인센티브 부여 및 공공 지원으로 개발
  - ▲ 민간기업에 개발권한 부여가 필요한 곳은 차등화된 공공형 빌딩으로 개발

대구시내 273개 정비에정구역 가운데 1중일반주거지역에 해당하는 곳은 12곳, 2중 최고고도지구(7층 이하)에 해당하는 곳은 58곳이다. 이들 70개 지역에서는 정비예정구역으로 지정된 만큼 단연코 고도지구가 해제되거나 심지어 층(軸) 상향 조정이 가능할 것으로 기대하고 있다. 그러나 이 기대는 잘못된 것이다. 정병철 대구시 도시주택본부장은 “정비에정구역은 말 그대로 단지 정비가 필요한 구역이라는 뜻”이라면서 “중간 이동이나 최고고도지구 해제를 전제로 하지 않는다”고 못박았다.

도시 및 주거환경정비 기본계획에서 이들 지역의 경우 도시 경관을 고려해 공공부분이 적극적, 혹은 차등적 지원을 하도록 돼 있다. 고층 대신 저층, 혹은 중층 개발을 유도한다는 말이다.

그러나 현실적으로 고층이 아니면 민간 건설업체가 달려들지 않는다. 저층 혹은 중층 개발을 유도하려면 공공 지원이 돼야 하는데 아직까지는 그런 사례가 거의 없다. “정비 사업을 하라고 구역은 정해놓고, 층수를 규정하면 도대체 어떻게 하란 말이나”는 불만의 목소리가 높아지는 것이 당연하다. 40여개의 주택개발 추진위원회로 구성된 대구시주택개발연합회가 지난해 말, 정비 사업지에 대해서는 층수

제한을 없애달라는 내용을 담은 ‘도시 정비사업의 활성화를 위한 관련 조례’ 개정 청원을 대구시의회에 내기도 했다.

“사업성이 없다는 현실”과 ‘폐쇄된 도심 환경 보전’의 모순이다. 이에 대한 해결책으로 나후 지역의 경우, 민간 사업 활성화를 위한 인센티브 제공과 함께 대구시도시개발공사 등 공공기업의 적극적인 참여가 요구되고 있다. 2000년에 비해 서구는 4만여명, 남구는 1만6천여명의 인구가 감소했다. 고도지구 문제로 정비사업이 늦어지면 도심이 가까운 이들 지역의 공동화 현상이 더 악화될 것이 불을 보듯 뻔하다.

시는 올 3월 시의회에서 다뤄질 지역 균형개발조례 통과에 일단 기대를 걸고 있다. 이 조례가 적용되면 인구감소를, 재정상황 및 소득수준 등을 종합평가해 개발수준이 현저하게 저조한 ‘균형개발 촉진사업지역’, 주거·산업·상업·업무·관광 및 숙박시설 등의 복합적인 개발이 필요한 ‘재활성화사업지역’을 선정, 이 지역에 대해서는 공공 지원으로 기반시설을 설치하고 용적률 또한 높여(2층은 220%에서 250%, 3층은 250%에서 280%) 줄 수 있다. 도심 재생을 촉진하기 위해서라도 공공 지원 정비사업 사례를 만드는 것이 급하다.

정혜진기자 junghj@yeongsnam.com

### ■ 계명대 김철수 교수 진단(도시공학과)

#### 밀도 낮추고 고급화하면 수익성 서구·남구엔 용적률 인센티브를

2중 7층 지역에서 특히 개인 재산까지 향상’과 ‘도시 전체 이익’이 상승된다.

“민감한 문제다. 시민들은 개인의 이익만 생각하지 공공의 이익은 생각지 않는다. 그건 나무랄 수 없다. 그러나 최고고도지구 해제에 대한 기대감이 높더라도 경관이 좋은 곳, 신천변과 공원 주변, 학교, 교통관리가 필요한 곳 등 도시 전체를 위해 꼭 필요한 곳은 그대로 놔둬야 한다. 다만 합당한 해제 기준이 필요하다. 개별 지구별로 적용 기준이 달라서는 매우 혼란스러운 결과를 낳을 것이다.”

“층수가 묶인 곳에서 재개발을 하려면 어떤 방법이 있나. “중밀도(7~15층)와 저밀도(4층 이하) 개발을 유도해야 한다. 요즘처럼 주택 건설이 너무 고밀로만 되면 결국 주거환경이 악화된다. 고층 아파트가 아니더라도 사업성은 갖출 수 있다. 밀도는 낮추고 고급화하면 수익성이 나온다. 특히 위치가 좋은 곳은 중밀개발로 차별성 있게 고급화해서 수익성을 창출할 수 있는 방법을 찾아야 유도가 가능하다.”

“사업성이 없는 곳은 어떻게 유도해야 하나. “도모가 좁은 등 도시 인프라가 낙후된 도심은 공공의 지원이 필요하다. 중구는 상업기능을 회복하도록 도와주고, 도심 주거지역인 서구와 남구는 용적률 인센티브 등으로 지원을 해 줄 필요가 있다.”

“도시 전체에 도움이 되는 재개발·재계획 사업으로 유도하려면, “공공의 역할이 확대돼야 한다. 대구 전체의 개발 방향, 비전을 먼저 확립한 뒤 지역별·부동별·단계별로 개발을 추진해야 한다. 최근 출범한 도시디자인위원회의 역할이 중요하다. 포괄적인 관점에서 개발 방향을 정하고, 이를 구속력 있는 조례로 만들어 뒷받침해야 한다. 물론 무엇보다 중요한 것은 시민들의 공감대이다. 단장 오 늘만 생각하지 말고, 내일을 생각하는 것이 필요하다.”

이재민기자 ijy@yeongsnam.com

