

# “정비에정구역 광역화해야 사업성 높아진다”

## ■ 제도로 본 성공 요건

도시재정비 촉진사업 활용 필요  
市, 업무전담 조직 확대도 절실  
'2개 담당' 민원처리만 해도 벽차

재개발 예정구역인 대구시 남구 명덕네거리 인근 대평동 2025의 7 일대와 2017의 2 일대는 각각 정비예정구역으로 지정돼 있었으나 두 곳을 합해 정비사업이 추진되고 있다. 인근의 2039 일대 정비예정구역도 동참하는 방안을 추진 중이다. 세 구역을 합하면 면적이 8만여㎡로, 대구시 주거정비예정구역당 평균 면적(4만4천㎡)의 약 2배가 된다. 자연히 사업성이 높아져, 이곳에 대한 업체들의 관심이 남구 다른 곳보다 크게 높다.

대구시 정비예정구역의 평균 면적은 전국 평균(4만1천㎡)보다는 조금 더 크지만, 이 정도 면적으로는 사업성이 없는 구역의 사업 추진이 매우 어렵다. 정비기본계획에서는 서너개의 정비예정구역을 묶어 '핵교차보급요권'으로 지정해 놓았지만, 한 구역 내 구역들이 시점을 달리해 제각각 개발될 경우, 학교는 물론 근린공원 등 도시계획 인프라가 제대로 구축되지 않을 가능성도 크다.

이에 따라 정비예정구역을 임부라도 광역화를 필요가 있다. 남구 사례처럼 주민들끼리 스스로 광역화를 추진하면 좋지만, 여의치 않은 곳은 낙후 지역을 중심으로 도시재정비 촉진사업(일명 '뉴타운' 사업)으로 추진해야 한다. 도시 낙후지역에 대한 주거환경개선과 기반시설을 확충할 수 있는 제도적 기반인 '도시재정비 촉진'을 위한 특별법'은 지난해 7월부터 시행됐으나, 아직 대구는 이 법에 의한 정비구역이 없다. 주거지형의 경우 50만㎡ 이상이 사업의 대상으로, 정비사업성이 없는 지역의 계획적 개발에 도움이 될 것으로 예상된다.

서울은 이미 32개의 지구를 지정했고, 부산·인천·대전 등지에서도 2-5개의 지구를 정비 사업을 추진하고 있다. 대구시에서는 이달 말까지 구·군

으로부터 뉴타운 후보지 신청을 받아, 지구지정을 위한 자문회의와 심의, 현장조사 등을 거쳐 올 하반기 중 지구지정을 추진한다는 계획이다. 정비구역 광역화와 함께 재개발·재건축 업무 전담 조직도 절실하다. 재개발·재건축을 포함, 주거정비예정구역 전체 면적은 1만2천여㎡, 주택수가 약 7만7천호여 이른다. 그런데도 이 업무를 담당하는 대구시 조직은 건축주택과 내어 2개 담당이 전부다. 앞으로 도시재정비 촉진사업이 본격적으로 추진되면 인력난은 더 심해진다.

2003년 도시 및 주거환경정비법 시행 후 도시정비사업이 활발해지면서 각 지자체마다 전담 조직을 잇따라 만들었다. 서울의 경우, 정비사업 관련 과만 4개, 담당은 15개에 이른다. 대구와 인구 규모가 비슷한 인천(3개과 7담당), 인구가 적은 대전(2개과 5담당)과 비교해 서도 대구시의 조직은 너무 작다.

사장이 이렇다 보니 대구시 정비사업 담당 공무원들은 민원 처리에만도 시간이 모자란다. 타 시·도의 경우 도시 정비 '벨그림'을 그리는 조직이 실제 사업 지원을 받는 조직과 구분돼 있지만, 대구시의 경우 '도시 정비 벨그림'은 꿈도 못꾼다.

일선 구·군으로 내려오면 상황은 더 악화된다. 민원이 많은 부서이다 보니 공무원들에게는 기피 부서 1순위가 된다. 담당자 교체가 잦아 업무 숙도가 떨어지고, 때로는 공무원도 복잡한 행정 절차를 잘 몰라 주민들에게 파해가 가는 경우도 있다. 도시 정비 사업을 제대로 하려면 도시 전체 벨그림과 함께 행정 서비스 차원에서 전담 조직의 확대가 시급하다고 전문가들은 입을 모은다.

정혜진기자 lungh@yeongnam.com

## 정점! 대구 재개발·재건축 시대

▷·〈끝〉 이번엔 제대로 하자



재건축추진위원회와 감사를 맡고 있는 '열혈 아줌마' 김경숙씨(맨왼쪽)와 헌신과 주민 상호간의 화합으로 성공적인 재건축 사업을 진행하고 있는 대구시 동구 신천3동 황실호틀 뒤편 단독주택지역 주민들. 박진기자 pajaika@yeongnam.com

### ◇시·도별 도시정비사업 관련 조직 비교

구분	계	조 직 명 (-는 과, =는 담당)
대구	2담당	= 주택정비, 주거환경개선(이상 건축주택과 내)
서울	4개과 15담당	= 주거정비과(= 재개발계획, 재개발관리, 재개발 1·2·3, 재건축) - 뉴타운사업 1반(= 사업총괄, 사업1·2), - 2반(=사업3·4·5), - 3반(=사업6·7, 시장정비)
부산	1개과 5담당	= 재개발과(= 정비기획, 재개발, 재건축, 주거환경, 도시재정비TF)
인천	3개과 7담당	= 도시개선, 택지개발(이상 주택건축과 내) - 도시재정사업 1과(= 도시재정계획, 도시재정사업 1·2·3), - 2과(= 일체도시계획)
대전	2개과 5담당	= 도시디자인(건축과 내) - 주거정비과(= 도시균형개발, 도시환경정비, 도심활성화, 주거환경)
경기	2개과 4담당	= 주거환경(주택정책과 내) - 뉴타운사업기획단(= 뉴타운기획, 재건축, 재개발)

### ◇도시재정비 촉진사업 vs 주거환경정비사업 면적 비교

구분	지구수(개)	지구면적(천㎡)	지구당 평균면적(만㎡)	주거환경정비사업 평균 면적(만㎡)
대구	5~7(후보지조사중)	2,600	37~52	4.4
서울	33(지구선정)	27,005	82	1.7
부산	2(지구선정)	2,018	101	3.5
인천	4(지구선정)	2,399	60	3.5
경기	10(지구선정)	12,750	127	4.4

## ■ 사례로 본 성공 요건

- ▷ 추진위 간부의 헌신적 노력
- ▷ 주민화합·투명한 조합 운영
- ▷ 전문성 있는 정비업체 선정

성공을 위한 자산으로 '실력'의 경험만큼 게 없다. 역지사지(易地思之)로 생각에 볼 수 있다는 얘기다.

조합 내분으로 여를 먹는 유일재 대구 파동강촌재건축조합장의 '충고'는 그런 점에서 유의하다. 유 조합장은 재건축·재개발사업의 성공요인으로 △주민 화합 △투명한 조합 운영 △전문성 있는 정비업체 선정 등을 꼽았다.

### 사례 1

대구시 동구 신천3동 재건축사업은 헌신적인 추진위 간부, 주민신뢰와 능력있는 정비업체 등 요소가 결합한 성공사례다. 황실호틀 뒤편 주택이 끝목에 위치한 재건축조합 사무실, 반잡한 사무실내에 남자들이 많았다. 담배를 도맡아 하는 사람은 50대 초반의 한 '열혈 아줌마'다. 공금증은 끝 없었다. 김경숙씨(여·50)는 감사 임을 받고 있지만, 이곳 재건축 사업을 처음부터 구상하고 주도했다.

"평범한 주부였죠 뭐. 도시개발공사를 퇴직한 분을 알고 있었는데, 그 분이 동네 사정을 살피고는 재건축을 권유한 것이 계기가 됐습니다. 그 뒤 주민들을 만나보니 의외로 반응이 좋았습니다. 10년쯤 통장 일을 하면서 형성된 인간관계가 큰 밑천이 됐습니다."

각종 교육에는 빠지지 않고 찾아다녔다. 모든 것은 주민투표로 결정하니 낮 불릴 일도 없다. 지난 3년 간 '축을 통 살 통' 이 일을 하면서도 돈은 받지 않았다. 최근야 일종의 사례금을 받는다.

사업성이 높은 것도 주민들의 뜻을 모으는데 도움이 됐다. 김씨는 "교동과 시장 접근성이 좋을 뿐 아니라 역세권, 반듯한 부지 모양(2만9천㎡), 남향 등 요소는 매우 좋은 조건"이라고 말했다. 경협과 노후가 축적된 정비업체 U사를 만난 것도 다행이었다. 추진위와 정비업체 사이가 거의 절벽 공할 수준이다.

### 사례 2

정비업체가 없는 곳도 있다. 주민 주도형인 셈이다. 동부정류장 등편

단독주택·상가·빌라 재건축 사업이 그렇다.

추진위원장 서효순씨(여·59)는 김경숙씨 이상의 마당밭이다. 이곳에 40년 이상 살면서 부녀회장·통반장 일을 30년이나 했다. 대구시내 반장 회장직을 맡아치온 여성이다. 지금도 동사무소 자치센터 회장이다. 동네일이면 풀풀 가리지 않는 열정과 통반장 경험이 사업추진의 밑거름이 됐다. 여성의 꼼꼼한 임치리도 주민들로부터 신뢰를 받았다. 사업 추진 3년째 정비업체가 없는 것에 대해 서씨는 "시·구정을 편질하게 오가며 주민 스스로 문제해결 능력을 키웠다"며 당분간 주민주도로 하고 싶다고 했다.

### 사례 3

반면 서구 경리2동 서대구전신전화국 동편 단독주택지의 재건축 사업은 능력있는 정비업체가 얼마나 중요한지를 보여준 사례다.

서울소재 업체 K사가 주민 요구를 신속히 해결해나가면서 단시일내 사업을 진척시켜 부러움을 사고 있다. 대구시 건축주택팀 박영홍 사무관은 "출발부터 시공사 선정, 조합 분양, 철거·이주까지 1년10개월만에 진행됐다"면서 "업체 사정이 대항건설사의 재건축 업무를 오랫동안 맡아온 것이 큰 장점"이라고 말했다. 노후의 핵심은 민원해결 능력. K사 직원들은 반대 주민이 있으면 10번이라도 찾아가 친절히 상황을 설명한다.

박 사무관은 "대구의 정비업체들은 경쟁력을 키워야 한다"면서 "정비업체에 대한 주민반응도가 매우 떨어지고, 일부 업체는 주민보다 시공사 편에서는 경우도 있다"고 지적했다.

이재운기자 lijy@yeongnam.com