

# 젠트리피케이션 없는 주민 친화적 도시 재생이 목표

## 원도산마을 도시재생 어떻게

2018년 1월 주민 공청회를 시작으로 '원도산 도시재생 뉴딜사업'이 진행되고 있다. 도시 재개발과 도시 재생의 차이는 바로 주민 친화에 있다. 도시 재개발의 경우 도시가 성장하고 변화함에 따라 새로운 도시 공간에 대한 수요가 발생되어 나타나는 사업으로 원주민이 밀려나고 그 구역을 새로 개발했을 때 원주민이 다시 돌아오기 힘들다는 문제점이 있었다.

이러한 현상을 젠트리피케이션(gentrification)이라고 하는데 영국의 사회학자 루스 글래스(Ruth Glass)가 런던 서부에 위치한 첼시와 햄프스테드 등 하층 계급 주거지역이 중산층 이상의 계층 유입으로 인하여 고급 주거지역으로 탈바꿈하고, 이에 따라 기존의 하층계급 주민은 치솟은 주거비용을 감당하지 못하여 결과적으로 살던 곳에서 쫓겨남으로써 지역 전체의 구성과 성격이 변한 현상을 설명하기 위하여 사용한 용어다. 낙후된 구도심 지역이 활성화되는 건 좋은데 저가와 임대료 급상승이 발생, 결과적으로 원주민들이 쫓겨나는 현상을 가리킨다.

국내에서 젠트리피케이션을 겪은 대표적인 사례로는 '이태원 경리단길'이 있다. 경리단길은 전 세계의 음식을 파는 작고 개성 있는 가게들이 즐비하고, 거리에 외국인들이 즐비해있던 일명 '한국 속의 외국'이라고 불릴 정도로 이국적이며 지금의 망원동-망리단길, 연남동-연리단길, 송파동-송리단길 등 뜨고 있는 상권을 지칭하

소방도로 만들고 마을 산뜻하게 공동생활공간·휴식공간 건립 원주민 삶 유지하는데 중점

는 'X리단길'을 만들어낸 원조였다. 그러나 지금은 임대 안내문과 문 닫은 점포밖에 보이지 않는 거리로 변해버렸다. 젊은이들의 핫 플레이스였던 이태원 경리단길에 사람들의 발길이 끊기게 된 원인은 끊임없이 높아지는 임대료에 있다. 비싼 임대료의 이태원 메인스트리트에 비해 상대적으로 저렴한 경리단길은 과거 연동네 상권에 불과했지만 다양한 아이디어를 가진 사람들이 멋진 골목으로 탈바꿈하며 많은 사람들을 모이게 했다.

그러자 건물주들은 하나둘 임대료를 높여 나갔다. 유동인구가 급증하고 상권이 활성화되자 건물가격을 폭증했고 대기업 계열사들마저 문턱돈을 투자해 점포들을 사들였으며 높아만 가는 임대료에 부담을 느낀 가게들은 결국 문을 닫게 되었다. 실제로 국토교통부에 따르면 지난 2015년 상반기부터 2017년 상반기까지 서울에서 임대료가 가장 크게 오른 곳은 바로 '경리단길'이었다.

이곳 외에도 인천 신포동, 흥대, 신촌 등 사람들에게 인기를 끌었던 지역의 경우 젠트리피케이션으로 인해 피해를 겪고 있다. 하지만 신촌의 경우 흥대 상권의 확장으로 신촌 상권이 급격히 위축되자, 2014년 신촌 상가변영회가 나서서 임대료 동결 협약을 체결했으며, 빈 상점들이 많은 이



벽화가 아름다운 임방울 생가터 주변 골목엔 늘 마을 노인들이 모여 담소를 나눈다. 취재 중인 학생기자들과 대화를 나누는 주민들.

대 정문 골목길은 5년간 임대료 동결을 외치며 젠트리피케이션을 막고 상권을 키우겠다고 나섰다.

도시 재생의 경우도 주민들의 의견을 적극 수렴하여 사업 이후에도 원주민의 삶이 유지될 수 있도록 하는 것이 중점이다. 단순히 지역을 살리기 위해 새로 도시를 계획해서 개발하는 사업이 아닌 기존의 사람

들이 유지되며 더 좋은 환경을 만들어 내는 이른바 젠트리피케이션 없는 주민 친화적인 도시 개발이 목표인 셈이다.

원도산 마을의 경우 거주민의 대부분이 노년층에 속하며 좁은 도로와 빈집에 불만을 가진 경우가 많다. 따라서 이번 사업에서는 앞서 언급한 것처럼 빈집을 철거하여 소방도로를 만들고, 주민들이 다 같이 모

여서 생활 할 수 있는 스마트 셰어하우스 조성이 주민들의 기대를 높이고 있다.

원도산마을엔 사업 완료 후에도 오리오 리한 상가가 조성된다거나 하는 일은 없다. 불쌍사나운 마을 외관이 산뜻해지고 주민공동생활공간, 휴식공간들이 들어서 는 것이 대부분이다. 다행히 원주민이 축출될만큼 부동산가격이 뛰거나 투기꾼이

몰릴 가능성은 적다.

이번 도시 재생 뉴딜사업의 목표가 주민 친화인 것처럼 주민들의 불만을 해결하고 보다 더 살기 좋은 동네로 탈바꿈하여 도시 재생 사업의 대표적인 모범 사례가 '원도산 마을'이 될 수도 있을 만큼 많은 대화를 통해 좋은 결과를 만들었으면 하는 바람이다. /나지우 학생기자

## 마을에 대한 애정 가득...95.7% “계속 거주”

### 원주민 얼마나 잔류할까?

원도산마을의 도시재생 사업이 끝난 이후에 원주민이 얼마나 잔류할지에 대한 관심이 크다.

사업이 시작되기 전 원도산 마을 주민 전부를 대상으로 2018년 6월 4일부터 5일간 시행된 주민 설문조사 결과 '우리 마을에 계속해서 거주 할 의향이 있습니까?'라는 질문에 95.7%가 '예'라고 응답했고, 4.3%만 '아니오'라고 응답했다.

또한 지난여름 제작된 '도시재생 뉴딜 사업 설레는 원도산 마을 사람들'이라는 잡지 속 인터뷰를 보면 인터뷰를 해 준 주민들의 대부분이 원도산 마을에서 거의 모든 삶을 살아온 사람들이라 마을에 대한 추억도 많고 정이 깊다보니 이 마을에 계속 살고 싶은 경우가 대부분인 것 같다. 마을 주민들의 표현을 빌리자면 원도산 마을은 '식구', '어린 날의 추억', '제2의 고향'이라고 하시며 마을에 대한 애정을 드러냈다.

특히 김희춘(80) 할머니의 경우 20살 꽃다운 나이에 이 마을로 시집오셔서 60년째 거주 중 이다. 공항에서 일하시다가 정년퇴직 후 집 앞 뒷밭에서 다양한 작물을 키우고 계시는데 몸이 건강하셔서 여전히 일을 하신다고 하셨다. 할머니는 직장에 다녀오시면 2시간 정도 발일을 하시고, 남은 시간은 TV를 보내며 지내는 탓에 마을 사람들과 어울리기 힘들다고 하셨다. 또한 마을 주민들과 소통할 수 있는 공간이 경로당밖에 없어서 아쉽다고 하셨다. 하지만 도시재생사업 이후 폐가가 사라지고 그 자리에 카페나 마을 다목적 휴게소와 같은 것이 생긴다면 주민들과 시원한 곳에서 커피 한잔 하며 즐겁게 수다 떨 수 있었으면 좋겠다고 하셨다.

정제되지 않은 원석처럼 깊은 역사를 가진, 다듬으면 보석처럼 빛날 마을인 원도산 마을에 원주민과 새로운 사람들이 한데 모여 새로운 추억을 만들 수 있으면 하는 바람이다.

## 2017년 상승 후 조정세...주민들은 투기 경계

### 땅값 변동 추이는?

이번 도시 재생 사업으로 인해 원도산 마을 주민들의 삶의 질이 높아질 것 뿐 아니라 이 마을의 땅값이 얼마나 오르게 될지 또한 관심이 크다.

특히 광주 내의 다른 지역의 도시 재생 사업 전 후 땅값을 비교해보면 대부분 상승하는 추세를 보이고 있다. 광주광역시 동구의 경우 1.53%의 상승세를 보였는데 지난해 원도산 마을과 같은 주거지 지원형 도시 재생 사업이 진행되었던 광주 동구 동명동의 경우 2.21%의 상승세를 보였다.

원도산 마을의 경우 최근 6년간(2013~2018년) 대상지 주변 및 대상지 내 임대차 거래내역은 없는 것으로 조사되었으며 지난 6년간 대상지 내 주택거래가 변동은 2013년 평균 m2당 약 160만원이었으며 2014년부터 2016년까지 평균 m2당 약 100만원을 유지하다가 2018년 평균 m2당 약 230만원을 기록하며 상승세를 보이는

중이다. 토지거래가의 경우 변동폭이 다소 심했다. 2013년 평균 m2당 약 17만원이었으며 2014년 평균 m2당 약 34만원, 2015년도에는 역세권이라는 이유로 평균 m2당 약 115만원으로 급증했다.

그러나 2016년도 평균 m2당 약 30만원으로 급 하락한 뒤 2017년 송정역 역세권 기대심리에 올랐던 땅값이 조정국면을 맞고 있다는 게 부동산 업계의 풀이다. 따라서 이곳 땅값이 원도산도시재생뉴딜사업의 영향을 얼마나 받고있는지는 실거래가 많지 않은 이상 파악하기 어렵다.

원도산마을내 주택과 밭을 가진 주민들은 땅값 상승을 일단의 반기면서도 지나친 상승으로 인한 외부 투기세력의 침투에 극도의 경계심을 표하고 있다.

대다수가 토박이이고 노령인 이들 주민들은 돈도 좋지만 그로 인해 마을 평화가 흔들리는 것은 절대 바라지 않는다고 말한다.

## 주택 정비 자부담 10%...52.3% “납입 가능”

### 주민부담금은 얼마나?

'원도산 도시재생 뉴딜사업'이 진행되면서 아무래도 주민들이 관심을 가지는 것 중에 하나는 바로 '돈'이다.

기본적으로 도시재생 사업의 경우 국가에서 지원하는 사업으로 국비 50%, 지방비 50%(기초 지방 자치단체 25% + 광역 지방 자치단체 25%)의 비율로 예산이 투입되기 때문에 개인이 의무적으로 부담해야 하는 경비는 없다.

그러나 사업의 중요한 부분을 차지하는 <외부경관개선사업>, 즉 집수리 사업은 노후주택 11가구가 대상이며 1억 2천 2백만원의 사업비가 책정되어있다. 가구당 1천만원씩인데, 이중 10%인 100만원은 해당주택 소유주가 내야한다.

집수리사업 지원은 주택 외부경관 관련요소인 지붕, 담장, 대문 등 외부시설이 해당되며 집안 내부인테리어 개조나 부엌 개조, 욕실제조 등 내부수리비는 지

원되지 않는다.

사업 계획 단계에서 이루어진 주민 설문조사에서 '현재 거주중인 노후주택 정비사업 추진 시 보조금에 더해 자부담 10% 규정이 있습니다. 사업 참여 시 자부담 10% 납입이 가능하십니까?'라는 항목에 가능 52.3%, 불가능 30.4% 기타 13% 무응답 4.3%의 결과가 나왔다. 기타의 경우 주택 명의가 자녀의 이름으로 되어있어서 자녀의 동의가 필요하다고 응답했다.

살림이 넉넉지않은 가구가 대부분이나 마을 전체의 경관을 산뜻하게 꾸미기 위하여 자신의 집 외부부 부를 가꾸는데 최소 100만원씩의 돈은 부담하겠다는 것이다.

그 외에 사업에 포함된 내용은 아니지만 사업을 위해 필요한 것에 '도시가스 설치'가 있다. 도시가스 설치의 경우 가구별로 별도의 비용이 필요하다.

/나지우 학생기자



「**믿을수있는 우리채소**」  
싱싱농산물이 가득,  
원도산마을 **힐링로컬푸드 전문관**  
“광산구의 자랑입니다.”

