

# “공공시설 지을 땅 흔쾌히 매도해 준 주민들에게 감사”

인터뷰 선의택 원도산마을 도시재생뉴딜사업 주민협의체 위원장

-원도산마을 도시재생사업에서 핵심시설인 '스마트쉐어하우스'와 '힐링 로컬푸드 전문관' 부지 매입이 순조롭게 끝났던군요. 타지역에서는 땅값 올려 받기, 버티기 같은 불미스러운 일들이 있어 부지매입이 난항을 겪고 있는데 어떻게 부지매입을 원만히 마무리할 수 있었는지요?

“우리 마을 도시재생사업 중 토지를 매입하여야 할 사업은 도시계획도로 개설에 따른 토지매입과 스마트쉐어하우스·도루메 어울림 플랫폼·힐링로컬푸드 전문관 조성 건축에 따른 부지매입, 그리고 마을 공유 주차장 부지 등입니다. 도시계획도로를 제외한 사업부지는 사업승인 시 토지소유자와 협의매수토록 되어있습니다. 협의매수란 땅 주인과 광산구청간에 상호 협의 매수한 것을 뜻 합니다. 그 절차를 보면 국·공유지 매입에 관한규정에 의해 상호 동의하에 감정기관에 감정 의뢰하여 감정평가하고 감정가격으로 매매하는 것을 말합니다. 문제점은 감정가격과 실거래 가격의 차가 발생할 때, 땅주인이 안팔겠다고 하면 별다른 조정방안이 없는데 있습니다.

우리 마을도 도시재생사업 승인 시 예정된 사업부지에 대해 협의매수를 시도하였으나, 예정사업부지는 거의 외지인들의 소유로 매매불가 의사를 알려 왔고, 일부 소유자들은 협의매수에 동의 감정 평가를 실시하였으나, 감정평가액과 실거래가의 차이가 발생하여 협의매매를 거부하여 국유지를 제외한 개인 소유지는 매입을 할 수 없었습니다.

이후 각 사업별 부지매입에 관한 여러 방안을 강구하여 광산구청과 건설교통부와 협의 하였으나 여의치 않았습니다.

우리는 고심 끝에 중요시설들을 한군데로 모으는 통합 부지 안을 제시 하였습니다. 스마트쉐어하우스 부지만을 제외하고 도루메 어울림 플랫폼, 힐링로컬푸드 전문관, 마을 공유 주차장 부지를 한군데에 조성함으로써 시설집중이라는 부수적 효과 및 부지매입에 있어서도 더 용이할 것 같아, 광산구에 이를 제안, 구에서 건설교통부의 승인을 득하였습니다. 이후 마을에서 자체적으로 적합한 부지를 선정하였고, 부지 소유자를 수차례 만나 설득과 협조를 부탁하여, 결국 협의매수를 할 수 있었습니다.

통합부지 땅 소유자들은 원도산 원주민들로서, 마을의 발전을 위해 기꺼이 협의 매수에 응하셨고 실랑이 없이 사업부지를 확보 할 수 있었습니다. 협조하신 선종구, 한기석, 권혁문 선배님들에게 다시 한 번 감사사를 드립니다.

결과적으로 사업부지 매입은 마을주민들의 협조의 성과입니다. 이는 도시재생사업의 첫 시발점으로, 도시재생사업을 할 수 있는 기반조성을 완료 하였는데, 우리 마을 주민들에게 자신감과 마을에 대한 애착심을 고취 시켰다고 생각 됩니다”

-10월 18일 도시계획도로 부지매입을 위한 주민설명회도 열렸습니까. 이것도 잘 마무리 될까요?

“10월 18일 주민설명회는 주민들의 많은 참석으로 성공리에 끝났습니다. 도시



계획도로는 도시계획시설로서 스마트쉐어하우스 사업부지등 협의매수와는 매입 방법 등에 법적 차이가 있습니다만, 이 또한 마을 발전을 위한 꼭 필요한 기반시설 조성사업이기에 주민들의 협조가 필요하다고 생각되고, 지금까지 진행 된 모든 사업 과정들을 볼 때 주민들의 적극적인 협조 등으로 이 또한 원만히 진행되리라 확

신합니다.

-마을내 폐가, 공가 처리 문제가 난항입니다. 소유주들과 연락이 닿지 않는 세대에 대해서는 법에 따른 강제철거도 고려해야 할까요?

“아직 마을 내 도로 사정 등으로 철거장비 등의 진입이 어려워 폐가 철거 신청을 아직은 받지 않았으나, 철거의사를 밝힌 주민(건물주)이 상당수 있는 것으로 알고 있습니다. 철거 접수가 시작되면 신청하리라 예상되고, 공가 등은 도시계획도로 확보등 주위 환경 개선과 집수리 개선사업등으로 많이 사라지리라 판단 됩니다.

공가, 폐가는 사유재산이므로 본인의 동의 없이는 강제 철거 등은 할 수 없으므로, 향후 소유주들과 협의하고, 설득하여 마을미관과 생활 안전등에 지장이 없도록 공·폐가를 개량하는데 지속적으로 노력을 할 것입니다”

-이제 내년부터 사업이 가시화될 듯합니다. 주민들은 어떤 마음인지요. 그리고 당초계획과 달리 주민들이 하는 사업은 없는지요?

“지금부터가 시작이구요, 내년 2020년에는 사업이 진행 되어 주민들이 직접 보고, 느낄 것입니다. 이 도시재생사업이 완료 될 때 마을 주민이 살기 좋고, 안전하고, 건강한 마을, 행복한 마을이 조성되리라 주민들 모두 기대와 희망과 확신을 가지고 있으며, 사업의 성공적 완공위해, 현재 주민 모두는 협심하고 협조 할 한마음 한뜻이 되어 있습니다. 주민들의 새로운 희망과 요구하는 사항 등은 작은 것이라도 하나하나 검토하고 협의하여 나갈 것입니다”

/한재희 학생기자

## 학생기자 칼럼

### 소담스런 공동체 해체되어선 안된다



김다인

직업기자가 아닌 학생의 신분으로 사회현상을 취재하고 이를 기사로 작성하는 건 여러모로 제약이 많다. 우리 아마추어인 것이다.

그러나 활자화된 신문을 제작해 배포하는 일에는 아마추어라고 해서 실수가 용납되지 않는다. 원도산마을 도시재생사업을 주제로 하여 신문을 만들게 된 이번 학기 우리들은 그래서 긴장을 풀 수 없었다. 그건 저널리즘을 공부하는 우리 신문방송학과 학생들의 운명같은 것이다.

하지만 신문을 만드는 일은 결코 쉽지 않았다. 가장 먼저 신문을 어떻게 만들 것인지에 대한 전체적인 구상을 했고, 학생들은 각 면을 배정받았으며 자신이 책임지게 된 이상 맡은 바 최선을 다해 기사를 작성해야 했다.

그렇게 책임감이 동반했던 신문이었다. 원도산 마을이 도시재생사업 대상지역으로 정해진 만큼 사람들에게 광주에 이런 마을이 있다는 걸 알리고 싶었고 오랫동안 개발과 발전에 소외되어 답답했을 마을 사람들의 목소리를 담아야겠다는 생각이 들었다.

학교요 정류장에서 101번 시내버스를 타고 송정호반아파트에서 내리면 원도산 마을의 입구를 알리는 도산초등학교가 보인다. 몇 달새 그 길을 몇 번이나 걸었는지 모른다. 어느새 원도산 마을 주민들과는 이웃집 아저씨와 인사하듯 정겨운 인사를 나누고 있었다. 원도산 마을의 전체적인 모습을 보기 위해 방문했던 날, 사진을 찍어도 되겠냐고 여쭙보자 유모차를 끌고 지나가시던 할머니는 망설이지 않고 나를 집으로 데려가주셨다. 그곳에서 여러 대화를 나누었다. 경로당에 방문했을 적에는 자연스러운 사진 분위기를 만들기 위해 편하게 쉬고 있던 할머니들의 몸을 일으켜 만들었지만 할머니들은 싫은 기색 없이 “손녀 딸 보는 것 같다”며 웃으며 반겨 주셨다. 취재를 마치고 돌아가는 길엔 되레 할머니들로부터 연신 고맙다는 인사를 들을 수 있었다. 원도산 마을은 72가구, 147명뿐이다. 면적도, 규모도 작은 마을이었다. 그래서일까, 마을사람들은 용기 좋기 서로의 집에 거리가 없이 드나들었고 서로의 이야기를 잘 알았다. 나 역시 잠

간이었지만 그들의 이야기를 들었고 그들의 모습을 보았다. 그리고 그들의 사정을 조금이나마 알 수 있었다.

마을은 전원적 풍경과는 달리 시끄러운 곳이었다. 신경이 잔뜩 예민해질 만큼 소란스러웠다. 바로 근처에 위치한 공항 때문이다. 하루에도 몇 번이고 하늘을 날아올랐고 마을에서는 그 모습을 아주 가깝게 지켜볼 수 있었다. 전국에 있는 공항 중 소음 정도가 높은 광주공항, 더구나 공항과 담장 하나 사이로 맞붙은 원도산마을은 그 피해를 고스란히 받고 있었다. “전화 소리로 들리지 않는다.”는 마을 주민들의 불평은 현재까지도 계속되고 있다.

원도산 마을을 구석구석을 돌아다니다 보면 그다지 눈여겨보지 않아도 열약한 환경이라는 것을 알 수 있었다. 가장 먼저 좁은 골목길, 만약이 마을에 불이 난대도 소방차 한 대가 들어오기도 힘들 정도였다. 그렇게 된다면 응급조치 못 받아 살고 있는 마을사람들의 피해가 이만저만이 아닐 것이다.

노후 된 건물도 문제였다. 노후로 인한 벽체 및 담장 파손, 지붕파손이 심각했다. 이곳에 있는 건축물 중 30년 이상 노후 건축물은 46개로 절반 이상을 차지한다. 또 마을 안에 빈집이 많아 전체적인 주택 상태가 좋지 않았다. 거미줄이 가득한 우편함, 잡초가 무성한 마당, 밧줄로 묶인 채 너털거리는 철문은 한눈에 봐도 빈집임을 알 수 있었다. 마을 사람들이 사용할 주차장도 마련되어 있지 않았고 녹지 공원도 형성되어 있지 않아 자유롭게 산책할 수 있는 공간 역시 없었다.

하지만 이제 원도산 도시재생뉴딜사업을 통해 마을은 확 달라지게 된다. 도시재생뉴딜사업은 지속가능성을 바라보고 마을의 특색을 살리는 것을 강조한다. 불도저로 확 밀고 고층아파트를 짓는 편입몰의 재개발과는 철학이 다르다. 마을주민들이 오랫동안 가지고 있었던 고유한 특성을 없애지 않고 ‘보존’하는 것에 의미를 둔다. 그런 의미에서 원도산마을의 도시재생뉴딜사업은 특별하다.

머지않아 소방도로 설치가 마무리되면 본격적인 시공이 시작될 것이다. 마을사람들은 입을 모아 “잘됐다”고 말한다. 울가을, 불어오는 변화의 바람은 마을사람들을 미소 짓게 만든다. 먼저 성장한 주변 지역의 발전모습을 그저 바라볼 수밖에 없었던 원도산 마을은 이제 새 옷으로 갈아입게 된다. 우리들은 이 변화과정을 계속 취재하고 신문제작을 통해 주민, 광산구민, 광주시민들과 소통함으로써 소담스런 도시공동체가 보존되고 활력을 띠어가는 모습을 지켜보려고 한다.

## 기고



김재희

원도산 도시재생 현장지원센터장 행정학 박사

광주광역시 광산구 도산동 18동, 새 주소는 광산구 원도산안길 23번지 일대가 원도산 마을이다.

광주광역시 광산구는 2017년 지금의 낙후된 원도산 마을 환경을 획기적으로 개선시키기 위해 정부의 도시재생 뉴딜사업 대상지역으로 포함되는 것이 최선이라 판단하고 주도 면밀한 사업계획서를 국토교통부에 제출한 결과 사업 대상지로 선정되는데 성공했다.

### “원도산 마을엔 좋은 일만 있을겁니다”

원도산 도시재생 뉴딜사업은 「주거지 지원형」으로 추진되며, 국고지원이 79억원, 광주광역시와 광산구가 각각 39.5억원씩 79억원, 기금과 민자 20억원으로 총사업비는 178억원이다.

사업 기간은 4년이다. 2018년 주민설명회와 공청회를 거쳐 2020년부터 2021년까지 토목 및 건축, 각종 마을 활성화 시설 설치 공사가 준공된다.

원도산 도시재생 뉴딜사업은 ①소규모 주택정비 사업(민간 10억, 기금 10억) ②집수리(외부경관개선) 사업 ③노후-위험 시설물 정비 ④스마트 안전마을 조성(주차 공간 조성, 보안벨 설치 8개소, CCTV 설치 3개소, 소화전 4개소, 보안등 설치 3개소, 반사경 설치 4개소) ⑤도시계획도로 개설 949M ⑥스마트 쉐어하우스 조

성(3층 규모) ⑦도루메 어울림 플랫폼 조성 ⑧힐링 로컬푸드 전문관 조성 ⑨힐링파크 조성 등의 사업들이 추진된다.

광산구 도시재생 추진단은 본 사업을 <활력 있는 마을> <풍격 있는 마을> <매력 있는 마을> <함께하는 마을> 4가지 목표를 세우고 목표달성에 최선을 다 할 방침이다.

위와 같이 원도산 마을이 도시재생 뉴딜사업 대상 지역으로 선정되어 본 사업이 목표대로 달성된다면 그동안 어렵고 힘들게 살아왔던 낙후 마을에서 이제는 주민들이 행복함을 느끼는 마을로 전환될 것으로 확신한다.

이번 사업을 통해 원도산 마을 주민들에게도 좋은 일이 다가온 것 같으며, 앞으로 좋은 일만 많이 있을 것 같은 느낌이 든다.

앞으로 원도산 도시재생 뉴딜사업을 성공적으로 마무리하기 위해서는 원도산 마을 주민들이 마음 깊이 새겨야 할 부분이 있는 것 같다. 바로 본 사업에 대한 ‘깊은 관심과 적극적인 협조’가 절실히 필요하다고 생각한다. 원도산 마을이 행복한 마을로 전환되기 위해서는 주민 모두가 나보다는 주민들 입장을, 개인보다는 마을 전체의 입장을 충분히 고려해야 할 것으로 생각된다.

필자는 광산구 도시재생 추진단 원도산 현장지원센터장으로서 본 사업이 마무리된 후에도 원도산 마을 운영 또한 중요하다고 생각되며, 마을이 새롭게 단장되면서, 마을 주민들의 아낌없는 봉사과 협조, 그리고 화합과 이해심이 넓은 마음으로 함께하는 수준 높은 마을로 성장하기를 기대해 본다.

(모집 정원 1,000명 이상대학)  
수시모집 경쟁률 6년연속  
광주·전남사립대 1위

2020학년도 6.5대 1(사립대 최고)  
2019학년도 7대 1(국공립 포함 최고)  
2018학년도 6.34대 1(사립대 최고)  
2017학년도 6.12대 1(사립대 최고)  
2016학년도 6.2 대 1(사립대 최고)  
2015학년도 6.07대 1(국공립 포함 최고)

카카오톡 TALK  
@호남대학교입학상담  
채널추가하세요  
광주광역시 광산구 호남대길20 대학본부

“꿈을 이루는 행복한 대학, 호남대학교!”