

# 4년 사업 벌써 반환점... 이젠 주민 참여·협력이 관건

## 원도산마을 주민협의체-도시재생 지원센터 좌담회

원도산마을 도시재생사업이 시작된 지 2년이다. 광산구의 사업신청서 제출, 국토부의 심의 및 선정발표, 광주광역시 심의, 주민설명회, 사업계획서 확정 등 지난 2년까지는 주로 법적, 행정적 업무가 추진 되어 오다가 지난 10월 비로소 가시적 사업이라 할 수 있는 도시계획도로 개통을 위한 토지매입과 설계가 완료되었다.

낙후된 광산구 도산동 원도산마을을 아름답고 쾌적하게 바꾸는 도시재생사업, 사업 완료목표연도인 2021년을 앞두고 딱 반환점을 도는 시점인 지금 원도산마을 도시재생사업 주민협의체 위원들을 중심으로 사업추진과정의 제반문제를 점검하는 조촐한 좌담회가 열렸다. 사회는 원도산마을 도시재생사업 기록과 주민홍보를 맡은 호남대 신문방송학과 조경완 교수가 맡았다. <편집자 주>

### <참석자>

▲선의택 원도산마을 도시재생사업 주민협의체 위원장 ▲권순옥 ▲부위원장 ▲선종완 ▲위원, 원도산마을 통장 ▲김재희 원도산 도시재생 현장지

원센터장 ▲모아론 ▲사무국장 ▲조경완 호남대 신문방송학과 교수 <일시 장소> 2019년 12월 3일 오후 6시 원도산마을 향토음식점 대래정



원도산 마을의 소박한 향토 음식점에서 열린 좌담회 모습. 왼쪽부터 시계방향으로 권순옥, 김재희, 선의택, 조경완, 선종완, 모아론 씨.

▲사회=4년으로 계획된 원도산마을 도시재생사업이 시행 2년을 마치고 있습니다. 사업완료 2년을 앞둔 지금 시간표대로 진행되고있는지요?

▲선의택=순조롭습니다. 2년전 2018년 1월 주민공청회가 열린 것을 시작으로 23개월이 지났군요. 한단계 한단계 중요하지 않았던 고비가 없었습니다만 2018년 6월 국토부에 신청서를 접수한 것. 7월 주민설명회를 개최한 것, 11월 도시재생 특별위원회 심의를 통과한 것 등 행정적 절차를 밟아나가는 데 1년이 걸렸고요, 올해는 주민협의체가 구성되었고 선진지 사찰, 주민 수요조사, 수차례의 주민회의 등 주로 주민들의 의견을 집약하는데 시간을 썼습니다. 그리고 무엇보다 지난 10월 이번 도시재생사업의 핵심이 될 시설들에 대한 부지매입이 끝났다는 점이 큰 성과입니다. 거기에 이어서 주민 숙원사업인 소방도로 개통을 위한 사유지 매입절차가 마무리단계입니다.

▲김재희=원도산마을 도시재생사업의 핫 포인트가 될 시설이 스마트 셰어하우스, 힐링로컬푸드 전문관, 도루메 어울림 플랫폼 이렇게 세가지입니다. 이들 부지를 매입하는데 약간의 우여곡절이 있었지요. 우선 스마트 셰어하우스 부지는 당초 계획한 자리의 사유지를 무리없이 협의할 수 했습니다. 토지 소유주들이 모두 원도산 마을 토박이들이었고 마을의 발전을 위해 선택 매도에 응해주셨습니다. 이점 너무 고맙게 생각합니다. 문제는 힐링로컬푸드 전문관과 도루메 어울림 플랫폼자리인데, 당초 계획과 달리 이 두 시설을 한곳에 모아 짓기로 하고 부지매입을 마쳤습니다. 핵심시설이 한곳에 집중된다는 점에서 오히려 ভাল 것입니다. 당초엔 원도산마을

내에 있는 국공유지를 중심으로 터를 잡고 부족한 면적만큼 인접 사유지를 매입한다는 것이었는데 일부 매입에 차질이 생기자 차라리 두 시설을 한데 모아 짓도록 하고 사유지 매입에 나선 게 성공한 겁니다.

▲선종완=오히려 잘됐죠. 두 시설 합쳐 550평정도인데 부족함이 없을 것으로 생각됩니다. 외부인들이 방문하기도 쉽고 주차장도 넓게 확보할 수 있게 되었습니다. 선택과 집중이라고들 하는데 도시재생사업을 상징하는 두 시설이 한군데 있다 보면 로컬푸드 전문관의 매출에도 도움이 될 겁니다.

▲사회=세삼 느끼는 점이지만 중요시설이 들어선다면 최대한 보상을 많이 받아 내려고 갈등이 빚어지는 게 상례인데 원도산마을엔 그런 광경이 없었습니다.

▲선의택=그러게 말입니다. 그동안 워낙 소외되고 낙후되어있던 지역이라 도시개발과정에서 나타나는 알박기랄지 그런게 일절 없었어. 도루메 어울림플랫폼 부지 매입에 응하지 않은 분들은 하나같이 외지인 소유자들이었습니다. 그 사람들로부터는 역시 매입이 쉽지 않았지요. 계획을 바꿔 원도산주민들이 땅주인인 곳으로 바꾸다보니 두 시설이 한군데 모아지는 결과가 나타난 것이지요. 여기 계산 센터장님 통장 넘기고 합의해서 구청하고 타협해서 시설을 집중시킬 것은 집중시키고 셰어하우스만 당초 위치대로 짓게 된 겁니다.

▲사회=말 나온 김에 스마트 셰어하우스 문제 좀 이야기 해보지요. 공급하려는 마을 할머니들이 많을 것 같은데, 크기는 얼마나 되고 어떤 사람들을 입주시키고 시설은 어떤 게 들어가고 이렇게 아직 미정이지요?

▲김재희=아직은 정해진 게 하나도 없

### “스마트 셰어하우스 누가 입주하나” 벌써부터 화제 운영 방안·유지 비용 등 협동조합이 의견 수렴 로컬 푸드 판매로 셰어하우스 운영비 충당은 난제

습니다. 주민들이 이 모든 것을 결정하도록 되어있지요. 거기 어떤 분들이 입주하느냐 하는 입주규정, 비용은 어떻게 할 것이냐, 공동시설과 개인시설의 비율은 어떻게 할 것이냐 이런 게 모두 주민 자율적으로 정하도록 되어있습니다.

▲사회=그렇다고 하더라도 최소한의 기준은 있을 것 아니겠어요? 일단 수용 규모는 얼마나 됩니까? 건물 크기랄지, 관리운영주체랄지 이런 것 말입니다.

▲모아론=주로 독거노인들이 될 것으로 보입니다. 건물은 2층-3층으로하고 건평은 도합 200평 미만으로 잡고 있습니다. 공동시설로 거실과 주방 및 식당, 개인시설로는 침실이 배치되었지요. 그 정도의 윤곽만 잡힌 상태입니다.

▲권순옥=저에게도 스마트셰어하우스가 뭔지, 거기 들어가려면 어떤 자격을 갖춰야하는지 문의하는 노인 분들이 많아요. 이 시설이 원도산마을 재생사업의 핵심이 될 것은 분명해보입니다. 고령화 문제가 심각하잖아요. 그러나 치매노인이랄지 거동이 부자유스런 분들을 수용하는 요양원같은 개념은 아닐 것이라고 생각해요. 노인 고독 문제를 해결하고 위생 영양등을 공동

으로 관리하는 시설이어야겠지요.

▲선의택=개념정리가 아직 안되어 있어. 셰어하우스라는 게 대도시 단독세대주들이 공간과 시설을 경제적으로 공동소유 하려고 하여 발생한 새로운 주거형태잖아요. 식당이라던가 거실을 공용으로 쓰고 침실 공간은 독립공간으로 주어지는 거지. 그러니 우선 입주자들은 스스로의 의지대로 활동할 수 있는 사람만이 가능하다고 봐요. 요양원과 개념이 다르지요. 모든 입주규정이란가 시설규정이란가가 아직 구체적으로는 안 나왔는데 벤치마킹식으로 지금 잘 되고있는 곳에서 많이 배워야 해요.

▲사회=스마트 셰어하우스 선진지라면 어디일까요?

▲모아론=노노(老-老)케어로 유명한 서울시 금천구 보린두레주택같은 경우가 노인 주거 공간에서는 그래도 잘 되고 있다고 평가됩니다. 역시 개념정리가 필요한데 노인회관 같은 곳을 개조해 그룹홈 형태로 운영하느냐, 주거복지와 여가생활 향상까지 꾀할 수 있는 복합적 개념이냐가 아직 모호한거죠.

▲선의택=셰어하우스라는 개념이 들어

온건 3-4년 밖에 안 됐거든요. 어디까지나 대도시형 나눔주택이지요. 젊은층들이 직장에 다니던 어쩌든 아파트를 구입하려면 비싸거든. 그래서 취사 부분은 공동으로, 나머지는 독립된 공간으로 자기 공간을 가지려는 거. 그러니까 공동공간과 독립된 공간을 복합적으로 만든게 셰어하우스예요. 이런 부분이 좋아서 광주에 적용시켜보자는 데 싹 싹 쉽지 않은 실정이지요. 그냥 원룸들을 모아 둔 것에 불과하다면 그게 셰어하우스입니까? 돌봄기능도 첨가되어야 할 것이고 스마트 건강체크 시스템도 들어가야 할 것이고...

▲사회=건강 위생 영양등을 챙겨줄 상시조력자가 있어야 할까요?

▲김재희=비용이 문제겠지요. 그러나 최근 우리사회에는 자원봉사형태로 건강지도, 맛사지, 여가 레크리에이션, 소공연, 공예나 미술치료 등 예약된 스케줄에 따라 서비스를 제공해주는 단체들이 많이 생겨나고 있어서 기대를 해봅니다. 먹고 자고하는 문제 외에 이런 프로그램들이 상시 가동되어야 제대로 된 시설 아니겠습니까? 잘만하면 전국에 이런 공간이 없을 만큼 자랑거리가 될 수있어요.

▲사회=그럼 만들어놓고 운영은 어떻게 합니까?

▲선의택=그게 가장 어려운 겁니다. 셰어하우스건 로컬푸드전문관이건 어울림플랫폼이건 잘못하면 완전 거시기 해버려. 지금 도시재생 계획서상에는 명품 로컬푸드전문

관에서 이익을 창출해서 셰어하우스를 운영비를 충당한다고 되어있어요. 그런데 로컬푸드를 운영해서 이익이 쉽게 나오냐고요.

▲김재희=로컬푸드에서 발생하는 이득 가지고 셰어하우스 운영을 한다 이컨데 충당이 안 되면 개인도 부담을 얼마 해야해요. 수익자 부담원칙으로. 운영비는 필요한데 돈 나올데가 없다, 그러면 입주자가 한달에 10만원을 낸다면가 20만원을 낸다면가 그런 방안도 생각을 해야해요. 입주규정을 정확히 어떻게 정할 것이냐도 주민들이 결정해야합니다. 2층으로 할건지 3층으로 할건지도 안정해졌고.

▲선종완=3층으로 한다면 엘리베이터 설치까지 생각해야해요. 설계과정에서, 노인들을 위한 공간으로 하려면 문턱도 없애야하고 안전시설들이 많이 들어가야 해요. 그런 부분들은 설계업체가 결정이 되면 우리한테 그걸 계획을 잡아서 수습차례 회의를 거치고 논의를 거치고 결정을 받아야 할 거예요.

▲사회=스마트셰어가 그룹홈이 됐거나 나눔주택이 됐거나 만들어지면 그 관리책임자를 누구로 할 것인가도 숙제로군요.

▲선의택=그래서 도시재생으로 거듭나는 우리 마을의 최종 목표는 마을 공동체예요. 공동체를 만들어서 스스로 결정하고 스스로 운영하라는 뜻이고 구체적으로는 협동조합을 결성하는 것이 해결방안입니다. 조합을 결성하도록 예산까지 책정이 되어있습니다. <5면으로 계속>

원도산마을 도시재생사업 시설부지, 도시계획도로 부지 매입에 협조해주신 주민여러분 감사합니다.

광산구 도시재생추진단

