전국최고 공원보존율…도심 숲 둘러싸인 명품 주거단지

시민 휴식처로 거듭나는 빛고을 중앙공원

부지면적만 302만8000여㎡
캠핑장·물놀이장·공연장
생태연못 등 즐길거리 가득

주거지 개발 최소화
토지비 상승·분양가 제한
사업비 확보는 난항
개발업체 사업비 재조정 요구

공원내 국군정보사 부지 매입
신속한 토지보상 절차 등
중요 해결 과제

오는 2023년이면 광주 도심 내 민간공원들이 시민 휴식처로 거듭난다.

공원일몰제에 따라 오는 7월 1일 지정 시효가 해제돼 난개발 위기에 처했던 광주 중앙공원 등 도심 9개 공원이 시민공원으로 새롭게 태어난다.

이 같은 내용을 담은 민간공원 특례사업은 건설사들이 공원일몰제 시효 종료 대상인 공원부지를 국가·지방자치단체·개인으로부터 사들인 뒤, 부지의 일정 부분을 공원으로 조성해 자치단체에 기부하고 나머지 공간에 아파트를 지어 사업비를 충당하는 방식으로 진행된다.

광주시가 추진중인 민간공원 특례사업 대상지는 중앙공원 등 9개 도시공원으로, 전체 부지 면적만 786만8403㎡에 이른다. 이 중 90.3%인 710만8057㎡(215만평)는 오는 2023년까지 각종 시설을 갖춘 명품 공원으로 조성돼 광주시민의 품으로 되돌아온다.

광주시가 확보한 공원 보존율 90.3%는 전국 평균인 79%를 압도하는 것으로, 그만큼 개발 업체의 이익은 줄어드는 반면 시민의 휴식 공간은 늘어나는 구조다.

이 때문에 사업 초기 광주시와 개발 업체간 개발 범위 등을 놓고 치열한 신경전이 벌어졌으며, 그 여파는 현재 진행형이다. 시와 업체는 일단 '공원내 개발 최소화'라는 공동의 목표에 합의하고, 원만한 사업 진행을 위해 끊임 없는 조율을 이어가고 있다.

광주시 관계자는 "오는 7월 공원일몰제 지정 시효가 해제되면 그동안 묶여있던 공원 개발 제약이 풀리게 돼 각종 난개발이 발생할 수 밖에 없는 상황"이라면서 "민간공원 특례사업 시행업체들과 시민 중심의 공원을 만드는 데 집중하고 있다"고 말했다.

이번 민간공원 특례사업에 참여한 9개 도시공원 중 핫플레이스는 단연 중앙공원이다.

광주 도심의 중심인 서구 금호동, 쌍촌동, 풍암동, 화정동 등을 걸치고 있는 중앙공원은 도심 속 허파역할을 충실히 해오고 있다.

부지면적만 302만8000여㎡(1지구 243만5000㎡, 2지구 59만3000㎡)로, 광주 도시공원의 40% 안팎을 차지한다.

개발 업체들은 기존 도심 허파기능과 함께 시민의 휴식처로 자리매김할 수 있도록 90.3%의 공간 내에 다양한 휴식시설을 집중 조성할 계획이다. 나머지 9.7% 공간에는 도심 속 공원으로 둘러 싸인 친환경 명품 주거단지를 만들어 사업비를 충당한다.

새롭게 조성되는 공원은 어울림 숲, 우듬지 숲, 치유의 숲, 청년의 숲, 예향의 숲, 가족의 숲, 활력의 숲, 기록의 숲 등 8개 기능을 갖춘 숲으로 세분화하고 상호 연결하는 구조다.

이들 공원 내엔 각 기능별로 모험시설 등을 갖춘 캠핑장과 놀이터, 물놀이장, 도시텃밭, 야외공연장, 공방, 카페, 식물정원, 풍욕장, 문화마당, 생태연못, 체험 온실 등 지금까지 경험하지 못했던 최고 수준의 시민 중심 공원시설이 들어선다. 또 주변 풍암호수는 저수지 용도 폐지 후 매입과정을 거쳐 반딧불 수상카페와 수상 시민전시관 등을 갖춘 호수 공원으로 거듭난다.

다만 공원보존율을 전국에서 가장 높은 90% 넘게 확정하다 보니, 명품공원 조성을 위한 사업비 확보가 어렵다는 게 걸림돌이다. 특히 상승하는 토지비는 가장 큰 부담이다.

개발업체측은 광주시측에 2019년 8월 29일 열린 도시계획위원회 심의 내용을 근거로 사업비 재조정을 요청하고 있다.

업체측은 당시 심의에서 토지비 변동(사업 민감도) 분석 제시에 따라 상승시엔 도시계획위원회를 다시 열어 사업비 규모를 재조정하기로 의결한 점을 근거로 들고 있다.

실제 현재 토지비 상승과 고분양가 관리지역 지정에 따른 분양가 제한, 수백억원대에 이르는 각종 추가 사업비 등이 발생하면서 명품 공원 조성 계획이 난항을 겪고 있다.

벌써 1년여 만에 1지구 기준 토지비만 800억원 넘게 상승했으며, 토지비 상승에 따른 이자와 취득 부대 비용 상승까지 고려하면 1000억원이 넘는 사업비가 추가될 것으로 분석되고 있다.

여기에 고분양가 관리지역 지정에 따라 분양가를 평당 최대 1600만원으로 한정할 경우 수익률 저하 등으로 프로젝트 파이낸싱(PF)을 통한 금융자금 조달이 큰 어려움을 겪을 것으로 우려되고 있다. 엎친데 덮친 격으로 최근 코로나19 사태로 인해 PF 투자 분위기도 얼어붙고 있다.

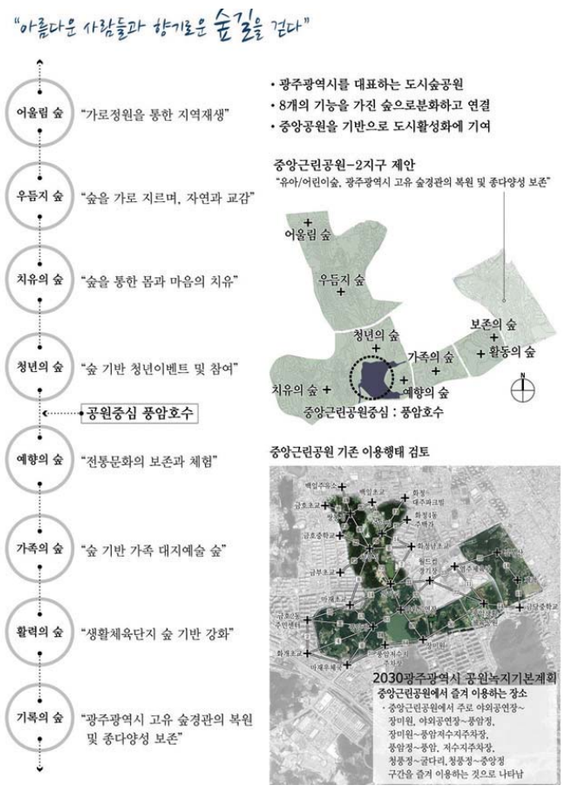
중앙공원 내 국군정보사 부지 매입과 건물 리모델링을 통한 도서관 조성, 신속한 토지보상 절차 등도 중요 해결 과제다. 이에 따라 광주시와 개발업체들은 민간공원 특례 사업 과정의 문제점 등을 해결하는 데 주력하고 있다.

개발업체 관계자는 "현 상태론 사업진행이 불가능하며, 계획대로 전국 최고의 명품 공원을 조성하기 위해선 지난해 도시계획위원회에서 의결했던 사업비 규모 재조정 등이 시급한 상황"이라며 "광주시의 정책 방향인 공원개발 최소화 등에 적극 협력하는 한편 대한민국을 대표하는 명품 공원과 주거단지 조성에 집중하고 있다"고 의지를 다졌다.

/박진표 기자 lucky@kwangju.co.kr

광주시 중앙공원 1-1블럭 조감도.

광주시 중앙공원 1-2블럭 조감도.



광주 서구에 자리잡은 중앙공원이 2023년이면 시민 휴식 공간으로 거듭난다. 302만8000여㎡ 면적 중 90.3% 공간에 8개 기능을 갖춘 다양한 테마숲이 들어설 예정이다. 사진은 가족의 숲 내 '모험의 숲' 조감도. 〈광주시 제공〉