

# 都心山川 명품공원에 名品 ‘롯데캐슬 시그니처’ 들어선다

〈중앙공원 1지구〉



한때 광주도심 내 흉물로 전락했던 민간공원들이 오는 2024년 명품공원으로 조성돼 시민의 품으로 돌아온다. 광주 민간공원의 40% 안팎을 차지하는 중앙공원이 녹색 옷으로 갈아입고 품앗이호수공원을 품에 안고 있는 모습이 한쪽의 풍경화처럼 아름답다.

/최한배 기자 choi@kwangju.co.kr

### 중앙근린공원(1지구) 비전

**계획 이유 및 조성 전략**

1. 백년 숲 계획: 숲 기반 도시공원 (훼손지 복원과 숲면적 증가)
2. 고유의 구릉성 산지 능선 보존
3. 수계·빛물생태계 복원
4. 품앗이호수: 광주 대표 호수공원 조성·수질 개선
5. 일상적 공원 이용·접근성 개선

### 자연·풍경·효안이 아름다운 품앗이호수 조성

1. 수변경관 휴게소: 광복 수변산책로(호안 확장)
2. 경관목과, 수상 휴게 데크, 물꽃정원, 품앗이호수 포토 포인트
3. 수변경관 숲정원(수풀)계획: 유입부 호안·가로 인입 호안
4. 친수형 수변 노천카페
5. 수변 휴게 데크로드: 지하철 연계 품앗이호수 입구
6. 품앗이호수대교 수층 선경을 통한 수변경관길 조성
7. 수변광장 연계 자연형 친수체험시설
8. 친수형의 낮은 데크로드 조성
9. 도시형 데크호안

**LEXUS**

**HYBRID ELECTRIC**

**ES 300h** 올해의 차 선정

2020 컨슈머인사이트 소비자 체험평가 종합 1위

**ES**

다기를 미래가 아닌 오늘을 달리는 하이브리드 기술, 두개의 모터로 당신의 심장을 뛰게 하는 LEXUS HYBRID. 2021년형 NEW ES 300h의 다이나믹한 퍼포먼스와 대담한 디자인을 지금 만나보세요.

문의 080-384-7733 (광주 사무 상담부 888) | 팩스 080-526-7743 (1번 전화 상담부 421) | 승선 080-240-7733 (연산 서비스센터 201) | www.hybridlexus.com

광주도심 내 방치됐던 민간공원들이 이르면 오는 2024년 명품공원으로 조성돼 시민의 품으로 돌아온다. 광주시는 전국에서 가장 지정 시효가 해제되면서 난개발 위기에 처했던 광주 중앙공원 등 도심 9개 공원이 민간공원 특례사업을 통해 시민의 휴식처로 새롭게 태어나는 것이다.

민간공원 특례사업은 건설사들이 공원일몰제 시효 종료 대상인 공원부지를 국가·지방자치단체·개인으로부터 사들인 뒤, 부지의 일정 부분을 공원으로 조성해 자치단체에 기부하고 나머지 공간에 비공영시설(아파트)을 지어 사업비를 충당하는 방식이다.

법적으로 아파트 건축은 전체 공원 면적의 30%까지 가능하지만, 광주시는 전국에서 가장 낮은 평균 9%대의 면적에만 아파트를 지을 수 있도록 했다.

광주시가 추진중인 민간공원 특례사업 대상지는 중앙공원 등 9개 도시공원으로, 전체 부지 면적만 786만8403㎡에 이른다. 이 중 90.3%인 710만8057㎡(215만평)는 명품 공원으로 조성된다.

이런 광주 민간공원 특례사업에 참여한 9개 도시공원 중 핵심은 중앙공원이다. 중앙공원은 광주 도심의 중심축인 서구 급호동, 쌍촌동, 풍암동, 화정동 등을 두루 걸치고 있다. 그동안 광주 시민의 허파역할도 충실히 해왔다. 부지면적만 302만8000㎡(1지구 243만5000㎡, 2지구 59만3000㎡)로, 광주 도시공원의 40% 안팎을 차지한다.

공원 내엔 각 기능별로 모험시설 등을 갖춘 캠프장과 놀이, 물놀이장, 도시텃밭, 야외 공연장, 광장, 카페, 식물정원, 풍요장, 문화마당, 생태연못, 체험 온실 등 지금까지 경험하지 못했던 최고 수준의 시민 중심 시설이 들어선다.

그동안 기운이 상하는 여름 시즌 동안이면 약취

광주 민간공원 9곳 710만 여㎡ 특례사업 통해 시민 휴식처로 40% 차지 중앙공원 '8개 테마' 캠프장·텃밭·공연장·광장... 야간경관·수상카페 '품앗이호수'

성하고, 그 이익금 중 일부는 공원조성 사업비로 투입된다.

광주 중앙공원 1지구 사업 시행자인 특수목적법인(SPC) 빛고을중앙공원개발은 최근 주주총회를 열어 야간경관을 시공사로 선정하고, 명품 브랜드인 '롯데캐슬 시그니처' 아파트를 시공사로 했다. 롯데건설은 후분양 방식에 따라 1조 2000억 원에 이르는 프로젝트 파이낸싱(PF) 조달금액 중 6500억 원을 우선 조달하고, 서울 강남지역 아파트 등에만 짓고 있는 롯데캐슬 시그니처 브랜드를 도입하기로 약정했다. 아파트 완공 시점은 2024년 6월이 목표다.

아파트 개발면적은 땀 공원 91.8% 공간에는 8개 기능을 갖춘 다양한 테마숲이 들어선다. 어울림 숲, 우듬지 숲, 자유의 숲, 청년의 숲, 예향의 숲, 가족의 숲, 활력의 숲, 기록의 숲 등 8개 기능을 갖춘 숲으로 세분화하고 상호 연결하는 구조다.

공원 내엔 각 기능별로 모험시설 등을 갖춘 캠프장과 놀이, 물놀이장, 도시텃밭, 야외 공연장, 광장, 카페, 식물정원, 풍요장, 문화마당, 생태연못, 체험 온실 등 지금까지 경험하지 못했던 최고 수준의 시민 중심 시설이 들어선다.

그동안 기운이 상하는 여름 시즌 동안이면 약취

2024년 완공 공원 속 아파트 고분양가 논란·행정절차 산재 보상비 상승 등 부작용 닫고 원활한 사업 위해 행정력 집중 명품공원 조성 차질 없어야

민원이 시달렸던 공원 내 농어촌공사 소유의 품앗이호수도 매입을 통해 시민 휴식처로 거듭난다. 개발업체측은 저수지 용도 폐지 등의 절차를 거쳐 야간경관시설, 반딧불 수상카페, 수상 시민 전 시판 등을 갖춘 호수공원으로 조성할 계획이다.

다만 최근 중앙공원 1지구 아파트 인수를 앞두고 불거진 교보생명과의 교섭형태 논란은 사업 추진에 걸림돌이 되고 있다. 일정이 지연되면서 토지보상비 등 각종 비용이 급상승하고 있는 점도 문제다.

이에 따라 광주시는 사업조정협의회를 구성하고, 사업자와 시민단체, 전문가 그룹 등이 모여 시민이 이해하는 수준에서 아파트 평형, 분양가, 세대수 등을 재조정하는 절차를 밟고 있다.

조정협의회에는 광주시 건축·도시계획·공원위원회 등 관계자와 공무원, 시의원, 회계사, 시민단체 관계자, 추진 주체인 특수목적법인(SPC) 빛고을중앙공원개발 주식회사 관계자 등이 참여했으며, 그동안 수차례 회의를 갖고 사업 규모 재조정 등을 논의하고 있다.

사업자인 빛고을중앙공원개발이 조정협의회를 통해 교섭형태 논란이 된 80평형 이상 대형 평수 아파트를 없애는 대신 시민이 선호하는 평수를 늘리기로 하는 등 재조정 논의에 적극 협조

하는 점은 다행이다.

광주시도 협의와 운영이 지연되는 일이 없도록 매주 1-2차례씩 회의를 열어 최대한 빠른 시일 내에 협의안을 마련한다는 방침이다. 사업 계획안 확정 시점이 늦어지면 토지보상비 상승 등 부작용이 발생하기 때문이다. 공원 토지소유주 중 상당수가 사업계획 확정을 통한 조속한 토지보상을 요구하고 있는 점도 시와 사업자 모두에게 부담이다.

사업조정안이 해결되더라도 남아 할 산은 많다. 사업자 주주 중 30% 지분을 가진 한양측이 시공권 등을 갖기 위해 '사공자 지위 확인 청구 소송'을 진행중인데다 가장 까다롭다는 도시계획위원회의 통과를 시작으로, 공원위원회 제1회, 경관심의위원회, 건축심의위원회, 시의회 상정 등을 통과해야 한다.

위원의 성격상 단 한 차례에 통과된다는 보장도 없어 본격적인 사업시행기간이 상당기간이 소요될 수 밖에 없는 구조라는 게 개발업체의 고민이다.

행정절차가 늦어질수록 지가상승 등 개발비가 증가하는 점은 명품공원 조성에도 악재다. 이미 지난해 계획 당시보다 30% 가까이 지가가 상승함에 따라 추가 보상비 등 늘어난 사업비만 1500억원이 넘을 것으로 추정되고 있다. 자칫 사업비 상승 등에 따른 업체의 개발 이익 하락으로 일부 공영 조성 사업이 보류 또는 취소될 가능성도 있다.

박남주 광주시 환경정책과장은 "민간공원 특례사업은 난개발이 우려되는 민간공원을 최대한 확보해 시민의 휴식처로 제공하는 것이 첫 번째 목표"라면서 "우리나라를 넘어 세계적으로도 손색이 없는 명품공원을 조성하기 위해 모든 행정력을 집중하고 있다"고 밝혔다.

/백진표 기자 lucky@kwangju.co.kr

## “한 평이라도 더” 광주시의 노력... 공원 보존율 90%대 ‘전국 최고’

광주시가 민간공원 특례사업으로 확보한 공원 보존율은 90%대로 전국 최고 수준이다. 전국 평균은 79%에 불과하다.

민간공원 특례사업은 건설사들이 공원일몰제 시효 종료 대상인 공원부지를 국가·지방자치단체·개인으로부터 사들인 뒤, 부지의 일정 부분을 공원으로 조성해 자치단체에 기부하고 나머지 공간에 비공영시설(아파트)을 지어 사업비를 충당하는 방식이다.

법적으로 아파트 건축은 전체 공원 면적의 30%까지 가능하지만, 광주시는 전국에서 가장 낮은 평균 9%대의 면적에만 아파트를 지을 수 있도록 했다. 90%가 넘는 나머지 부지는 모두 명품 공원으로 조성된다.

90%대의 공원 부지를 확보한 광주시의 실적은 타 자치단체의 모범이 되고 있다. 공원보존율이 높을수록 개발 업체의 이익은 줄어드는 반면 시민의 휴식 공간은 늘어나기 때문이다. 실제 타 지역의 아파트 면적 비율은 인천 29.1%, 대전 21.1% 등 광주시를 제외한 전국 평균은 19.2%다. 결국 전국적으로 20% 가까운 면적에 아파트가 들어서는 것이다.

광주의 민간공원 특례사업 대상지는 중앙공원 등 9개 도시공원으로, 전체 부지 면적만 786만8403㎡에 이른다. 이 중 90.3%인 710만8057㎡(215만평)는 이르면 2023년까지 각종 시설을 갖춘 명품 공원으로 조성될 예정이다.

특히 광주 민간공원 중 가장 핵심인 중앙공원 1지구는 아파트 건설 면적이 8.17%에 불과하다. 나머지 91.83%는 모두 공원으로 조성된다. 이는 전국 민간공원 특례사업지 중 가장 높은 공원 보존율이다. 특히 중앙공원 1지구는 협약서를 통해 일정 이익을 초과할 경우 인공공사에 재투자하도록 계약돼 있는 점이 특징이다. 개발업체에서 아파트 건설을 통

약정 수익 이상 뺀 환수하고 공공사업 재투자 조항 마련 부실 시공·개발이익 최소화

해 이익을 최대한 확보 수익을 넘어선 사실상 모두 환수 조치는 특약을 넣어 부실시공에 따른 조과 이익을 막고, 업체의 개발이익도 최소화하도록 이중통제 장치를 마련한 것이다.

광주시는 그동안 이 같은 내용을 포함해 한평의 공원부지라도 더 확보하기 위해 개발업체와 수년간에 걸쳐 지열한 협상을 벌여왔다.

광주시 관계자는 “공원일몰제 지정 시효가 해제되면 그동안 묶여있던 공원 개발 제약이 풀리게 돼 민간(방 주인) 주도의 각종 난개발이 발생할 수 밖에 없는 구조였다”며 “다행히 지난해 전국 최대 공원 보존율을 확보하는 한편 민간공원 특례사업 시행업체를 모두 지정하고, 시민을 위한 명품 공원에 박차를 가하고 있다”고 밝혔다.

/백진표 기자 lucky@kwangju.co.kr

www.toyota.com

# 1

토요타코리아 컨슈머인사이트 자동차 기획조사 2019, 2020 2년 연속 수입차 부문 판매 서비스 만족도(SSI) 초기품질(TGW-i) 1위 달성

토요타의 품질과 서비스에 보내주신 성원에 깊이 감사드리며, 앞으로도 보다 나은 상품과 서비스로 고객 여러분의 성원에 보답하겠습니다.

더프리미엄호성(주)토요타  
토요타 광주 062-371-8383 | 토요타 순천 061-741-8111 | 토요타 전주 063-273-3222

TOYOTA ENJOY YOUR STYLE