



중앙공원 1지구 민간사업자인 빛고을중앙공원개발(주)이 광주시 서구 중앙동 사업지에서 공원정비 공사 등을 하고 있다. 사업자는 오는 2027년까지 2조1000억원을 투입해 8개 기능을 갖춘 공원과 2772세대 규모의 아파트를 짓는다. /최현배 기자 choi@kwangju.co.kr

# 광주 도심 중앙에 친환경 주거단지·명품 녹색 공원 탄생

민선 8기 들어 광주 도심 곳곳에 방치된 민간공원 중 가장 큰 규모인 '중앙공원 1지구' 개발사업이 승인·고시되는 등 민간공원 특례사업이 속도를 내면서, 시민의 명품 휴식처로 거듭나고 있다.

특히 그동안 지지부진했던 비공원(아파트) 건설 사업도 전체 사업지 10곳 중 4곳이 착공에 들어갔으며, 나머지 사업지들도 주택건설사업계획을 승인받고 추가 행정 절차를 밟고 있다.

각 공원별로 놀이·휴식 공간인 캠핑장과 물놀이장 등 다양한 여가시설이 들어설 예정이며, 그동안 도로 개설 등으로 끊겼던 공원 간 산책로도 보행교 등으로 연결해 '시민 둘레길'로 재탄생하게 된다.

◇전국 자치단체 중 가장 많은 공원면적 확보=광주시는 2017년 4월부터 2026년 6월까지 중앙공원 등 9개 도시공원(10개 사업지)을 대상으로 민간공원 조성사업을 진행하고 있다.

전체 사업 면적만 789만 7000㎡에 이르며, 민간공원 개발업체들은 이 가운데 90.4%인 713만 7000㎡를 공원으로 조성해 광주시에 기부 채납하게 된다.

공원조성 비용은 민간업체에서 아파트 등을 짓고 남은 이윤으로 충당하며, 아파트 등을 짓는 비공원 시설 면적은 76만 1000㎡로 9.6%에 불과하다. 민간자본은 공원 공사비 3117억원, 토지보상비 1조 1694억원 등 총 1조 4811억원이 투입된다. 땅값 상승 등에 따라 사업 비용이 일부 조정될 수 있다.

광주시는 법적으로 전체 공원면적의 30%까지 아파트 건축이 가능한데도, 공원 면적을 최대한 확보하기 위해 전국 자치단체 중 가장 낮은 평균 9%대의 면적만 아파트 부지로 허용했다. 90%가 넘는 공원 면적 확보비율은 전국 자치단체 중 가장 높은 것으로, 전국 평균은 80%정도다. 그만큼 광주시민이 누릴 수 있는 공원면적이 많다는 것을 의미한다는 게 광주시의 설명이다.

광주시는 또 전국 최초로 초과수익을 공원사업 등 공공에 재투자하는 협약을 체결하고, 토지보상비 예치금의 10%에 해당하는 금액을 협약이행보증금으로 추가 담보하는 조항을 신설하는 등 원만한 사업 추진을 위한 안전장치도 추가했다.

일단 계약만 해놓고 사업 중간에 자금난 등을 핑계로 사업비 증액을 요구하는 등 개발업체의 다양한 꼼수를 막기 위한 장치로, 전국 첫 사례다.

◇중앙공원 내 전국 최대규모 테마숲·호수공원 조성=광주 민간공원 특례사업에 참여한 10개 도시공원 중 핵심은 중앙공원이다. 광주 도심의 중심축인 서구 금호동, 쌍촌동, 풍암동, 화정동 등을 걸치고 있다. 부지면적만 302만8000여㎡(1지구 243만5000㎡, 2지구 59만3000㎡)에 이르며, 광주 전체 민간공원의 40% 안팎을 차지한다.

개발 업체는 기존 도심 허파 기능 확대와 함께 시민의 휴식처로 자리매김할 수 있도록 90%가 넘는 공간에 다양한 휴식시설을 집중 조성하고, 나머지 9% 공간에 도심 속 공원으로 둘러싸인 친환경 명품 주거단지를 짓는다. 그 이익금 중 상당액은 공원 조성 사업

비로 투입된다. 지난 8월 민간공원 중 가장 큰 규모를 자랑하는 중앙공원 1지구는 비공원시설 공동주택(아파트) 신축 공사 사업계획을 승인받고, 아파트 건축에 속도를 내고 있다. 사업대상 대지면적은 19만 5456㎡, 건축면적은 3만2095㎡, 연면적은 64만374㎡다. 총사업비는 2조 1000억원 규모다. 지하 3층·지상 28층, 39개동 규모로 모두 2772세대가 들어서며, 사업 기간은 오는 2027년 1월 10일까지다.

국내외적으로 침체한 금융·건설 경기 우려 속에도 탁월한 입지 여건 등 사업성을 인정받음에 따라 명품 브랜드인 '롯데캐슬 시그니처' 측이 직접 시공에 나설 예정이다.

사업자측은 앞으로 추가 기부채납을 비롯한 공공성 강화 방안, 분양시기와 방식 등을 광주시와 적극 협의해 나간다는 계획이다. 앞서 바로 옆 '중앙공원 2지구' 사업자도 사업계획 승인을 마무리하고 분양절차를 밟고 있다. 지하 2층·지상 29층에 7개동 규모로 총 695가구다. 중앙공원 개발업체측은 아파트 개발면적을 뺀 공원 공간에 8개 기능을 갖춘 다양한 테마숲을 조성한다. 어울림 숲, 우듬지 숲, 치유의 숲, 청년의 숲, 예향의 숲, 가족의 숲, 활력의 숲, 기록의 숲, 공원 중심 품양

호수 조성 등 개별적 기능을 갖춘 숲으로 세분화하고 상호 연결하는 구조다.

또 각 기능별로 모험시설 등을 갖춘 캠핑장과 놀이터, 물놀이장, 도시텃밭, 야외 공연장, 공방, 카페, 식물정원, 풍욕장, 문화마당, 생태연못, 체험 온실 등 지금까지 경험하지 못했던 최고 수준의 시민 중심 공원 시설이 들어선다.

광주시는 민간공원 특례사업인 서구 중앙공원 1지구 조성사업 중 하나로 풍암저수지 수질개선 사업도 추진하고 있다. 농어촌공사 소유인 풍암저수지를 340억원에 매입하고, 수질 개선 시설비로 278억원을 투입한다. 618억원에 이르는 비용 전액은 민간 사업자인 빛고을중앙공원개발이 부담한다. 시와 지구 예산은 한 푼도 투입되지 않는다.

광주시와 서구청은 사시사철 악취가 풍기는 풍암저수지 수질 개선의 마지막 기회로 보고, 2019년부터 '풍암저수지 수질개선 TF'를 구성해 4년째 최선을 다하고 있다.

'풍암저수지 수질개선 TF'가 그동안 검토해온 수질 개선안은 크게 도심 호수공원을 조성하는 자연유하(流下)방식과 풍암저수지를 원형보존하는 기계정화식, 약품포설식 등 3가지로 나뉜다. 또 일부에선 저수지를 원형보존 하자는 의견도 나온다.

최근에는 광주 풍암저수지 개발을 위한 주민협의체가 새로운 집행부를 구성하고 활동에 들어갔다.

이들은 광주시가 고시했던 수질개선 안, 회원들이 주장했던 협의체 안 등 2가지를 절충해 새로운 개선안을 마련하고, 광주시, 민간사업자와의 협의를 거쳐 오는 10월까지 회원들 모두가 찬성하는 최종 개선안을 만들 예정이다. 2021년 고시된 광주시 안에는 수량 1.5m·수량 15t 변경 등의 내용이 담겼고, 회원들은 수심 4~6m·수량 34만t·현 산책로 보존 등을 요구해 왔다

◇오래된 공원 민원·숙원사업도 착착 해결=광주시는 민간공원 조성사업으로 공원 국·공유지 및 사유지 669만4000㎡를 매입한 뒤 훼손된 축구장 140대 크기의 100만 3000㎡에 나무를 심고 공원 내 묘지 7961기를 이장해 생태 숲으로 복원하고 있다.

도로 등으로 단절된 '일곡-중앙공원', '영산강-운암산 공원', '중외공원, 중앙공원(1지구) 등에 공원을 연결하는 보행교·육교 4개소를 신축하고, 산책로 등으로 꾸민다.

시는 또 241억원을 들여 민간공원 관련 시민들의 목은 민원이었던 중앙공원 내 송전탑 13기 중 주민주거 생활에 밀접한 10기를 지하로 이설·철거했다.

김준영 광주시 신활력추진본부장은 "시민이 누릴 수 있는 공원면적을 90% 넘게 확보한 광주시의 민간공원 특례사업은 전국 자치단체들도 벤치마킹할 정도로 선진 행정 사례로 주목받고 있다"면서 "명품 도심 공원들이 시민의 삶 속 곳곳에 스며들 수 있도록 행정력을 집중하고 있다"고 밝혔다.

/박진표 기자 lucky@kwangju.co.kr



◀ 공원 특례사업에 참여한 10개 도시공원 중 핵심인 중앙공원 1지구(조감도) 내에 어울림 숲, 우듬지 숲, 치유의 숲, 예향의 숲, 가족의 숲, 활력의 숲, 기록의 숲, 공원 중심 품양호수 조성 등 9개 기능을 갖춘 테마공간이 들어선다.

▼ 중앙공원 캠핑장 조감도.

