

원당 도시재생 뉴딜사업, 그 속에서 피어난

배다리 사랑 나눔터

우리나라 도시재생 관련 정책은 언제부터인가? 90년대 중반부터 마을공동체 활동과 주민참여를 통한 마을만들기 지원사업이 늘어났으며, 2007년 '살고싶은 도시만들기'부터 2014년 '도시재생사업', '새뜰마을사업'까지 역사는 깊지 않지만 재생 관련 사업은 그동안 꾸준히 진행되어왔다. 고양시 주민들 역시 마을을 살리고 마을공동체 회복을 위한 움직임을 계속해 왔다.

글. 사진. 박재영(원당 도시재생현장지원센터장)



원당지역에 들어선 배다리 사랑 나눔터

원당 지역, 도시재생과 함께하다

도시재생 사업이란 기존의 재건축, 재개발과는 다른 방식으로 도시를 관리하는 방법이다. 낡고 불편·불안한 주거환경 등과 같은 지역의 문제를 주민 스스로 찾고, 해결방법을 제안하여 내가 사는 동네를 안전하고 아름다운 곳으로 만들어가는 일이다. 더불어, 사라져가는 공동체를 회복하며 지속가능한 마을사업을 주민 스스로 만들어가는 일이다.

원당의 경우 마을을 사랑하고 아끼는 주민들이 모여 원당 5구역에 산재해 있는 문제들을 해결하기 위한 계획을 수립했다. 그 결과 2017년 하반기에 도시재생 뉴딜사업에 선정되어 2018년 8월부터 본격적인 사업에 돌입했고, 2021년 7월 '배다리 사랑 나눔터' 개관을 통해 우리 동네 살리기 3여 년간의 대장정이 끝을 맺었다. '배다리 사랑 나눔터' 1층에는 지역주민 주도로 설립한 '배다리마을관리 사회적협동조합'에서 상점을 운영한다. 2층에서 4층까지는 방과후돌봄교실, 실버인력뱅크, 주거복지센터 등 주민들을 위한 복지공간으로 구성되고, 5층 공유 주방과 카페는 바리스타 양성·반찬나눔·쿠링 클래스·공동체 모임 등이 이루어지는 공간으로 꾸며졌다.

도시재생현장지원센터에서 '배다리 사랑 나눔터'가 되기까지

계획 초기 '배다리 사랑 나눔터' 터에 자리 잡고 있었던 예전 건물은 학원과 음식점 등이 운영된 근린생활 시설이었다. 이 건물을 고양시가 매입하여 도시재생 사업 추진을 위한 현장지원센터를 개소하였고, 그 속에서 '주민 임시공간(나눔사랑소통공간)'과 '주민이용 탁구장' 등 주민들이 직접 조성한 공간이 잠시나마 운영되었다.

최초 계획은 기존 건물을 리모델링하여 활용하는 것이었다. 매입이 끝나고 사업을 추진하기 전 건물의 노후상태를 정확히 알아보기 위한 안전진단을 진행했다. 결과는 '조건부 재건축 등급인 D 등급'. 문제는 여기서부터 시작되었다. 신축으로 방향을 잡으면 활성화 계획상의 사업예산 변동을 피할 수 없었기에 '활성화 계획 변경'이라는 큰 행정절차를 진행해야만 하고, 기존의 계획대로 리모델링으로 방향을 잡으면 주민이 사용해야 할 건축물의 안전을 보장하지 못했다. 누구 하나 쉽사리 결정을 내리지 못하는 상황이었다.

큰 결정을 위한 방법과 근거가 필요했다. 지역 주민과의 기나긴 논의 끝에 사업구역계 내의 마을주민들을 대상으로 설문조사를 실시해보자는 것으로 의견이 좁혀졌다. 실행을 위한 작업에 바로 착수하였고, 현장지원센터와 함께 설문문항을 구상하면서 기존에 부족했던 현황조사 부분까지 추가하여 설문지를 작성하였다. 그 결과 500부의 유의미한 설문지를 회수할 수 있었다.

결과는 놀라웠다. '배다리 사랑 나눔터의 조성방법'을 묻는 문항에서 '안전진단 결과에 맞추어 재건축'이 27.8%(139명), '도시재생 취지에 맞는 리모델링'이 27.0%(135명)으로 0.8%(4명) 차이를 나타낸 것이다. 그리고 '많은 주민들이 바라는 대로 함께함'이 26.2%(131명), '고양시에서 결정해서 진행'이 19.0%(95명) 순으로 나타났다. 이를 바탕으로 한 무수한 논의 끝에 '향후 사용해야 할 주민들의 안전을 위해서라도 신축이 좋지 않겠냐'라는 쪽으로 의견이 좁혀졌고, 고양시는 주민들의 의견을 적극 반영하여 단위사업별 예산 변동만으로 신축을 결정했다. 정말안전 진단 결과가 불러온 큰 파장이었다.

총별 용도 또한 지역주민의 요구사항을 반영하여 결정했다. 노인인구가 많은 지역 특징이 '노인복지 증진을 위한 요구'로 나타났고, 초등학교가 있는 지역답게 '방과 후 돌봄'에 대한 요구사항도 강하게 나타났다. 또한, 노후 다세대 주택이 많은 지역이라 '주거환경 개선'에 대한 요구와 함께 주민편의 시설 확충에 대한 의견도 높게 나타났다. 이와 같은 주민의견을 반영하여 '배다리 사랑 나눔터'의 총별 용도와 규모를 결정해 나갔다.

만약, 행정에서 일방적으로 추진하는 사업이었다면, 이렇게까지 긴 시간과 공을 들여 주민의견을 수렴한다는 것이 쉽지 않았을 것이다. 하지만 원당에서 이루어진 사업은 '도시재생' 사업이었기에 그리고 건물 이 완공된 후 이곳을 이끌어갈 주체가 '주민'이기에, '결과'보다 '과정'을 중시하고자 모두가 힘을 모았다. 그 노력의 과정 속에서 협의하고 결정하는 경험을 주민과 함께한 것이다.

지역의 소중한 '장소'가 되길 기대하다

앞서 언급한 바와 같이 '배다리 사랑 나눔터' 조성 사업은 건물을 짓는 행위보다 이 건물에 무엇을 담고 어떻게 지을 것인지에 초점을 맞춘 사업이다. 거버넌스라는 것이 훌륭히 작동했고, 시작부터 종료까지 주민과 함께 만든 주동동의 자산이다. 앞으로 이곳은 지역 주민들이 가지고 있는 다양한 욕구를 해소해줄 것이며, 지역 주민들로 설립된 '배다리마을관리 사회적협동조합'이 운영·관리에 참여하는 지역관리형 도시재생 모형을 제시함으로써 지속가능한 고양시의 도시재생을 실현해나갈 것이다. '배다리 사랑 나눔터'의 준공! 도시재생사업의 또 다른 시작이다. 🏡

| |
|--------------------|
| 배다리 사랑 나눔터 |
| 위치 고양시 덕양구 마사로 110 |