

다함께 잘사는 '같이의 가치' 도시재생 뉴딜



다함께 잘사는 '같이의 가치' 도시재생 뉴딜

2020 도시재생사업 30選

국토교통부 LH



CONTENTS

이 책에 담긴 사례들은 도시재생에 대한 통찰을 제공합니다.
공공의 역할과 지원도 중요하지만 '지속가능성'이라는
도시재생의 궁극적 목표를 달성하려면 바로 도시의 주인인 사람들이
도시재생의 가치를 공유하고 뜻을 모아 행동해야 한다는 것입니다.
5년, 10년 뒤가 아닌 100년을 바라보는 도시재생은 '나가 아닌 '우리가 만들 수 있습니다.
더 나아가 '살고 있는 도시'가 아닌 '살고 싶은 도시'를 만드는 방법입니다.

PART. 1 서울특별시·인천광역시

- 004 발간사
- 010 서울시 서대문구 <일상의 행복과 재미가 있는 도심살터, 천연충현>
- 014 서울시 은평구 <불광2동 도시재생 활성화사업>
- 018 인천시 남동구 <만수무강 만부마을>
- 022 인천시 강화군 <왕의 길을 중심으로 한 강화문화 가꾸기>

PART. 2 광주광역시·대구광역시

- 028 광주시 광산구 <100년의 이야기로 이어가는 문화역세권 1913송정>
- 032 광주시 동구 <푸른공동체와 함께하는 문화도심 재생>
- 036 대구시 북구 <피란민촌의 재탄생, 어울림 마을 복원>

PART. 3 부산광역시·제주특별자치도

- 042 부산시 북구 <북구 구포이음 도시재생 뉴딜사업>
- 046 부산시 서구 <내일을 꿈꾸는 비석문화마을>
- 050 부산시 영도구 <영도구 대동전수방 프로젝트>
- 054 제주도 제주시 <제주시 원도심(모관지구) 도시재생사업>

PART. 4 대전광역시·세종특별자치시

- 060 대전시 동구 <가오 새터말 살리기>
- 064 대전시 대덕구 <지역 활성화의 새 여울을 여는 신탄진 상권활력 UP 프로젝트>
- 068 세종시 조치원 <지역과 함께하는 스마트재생 세종시 원도심 살리기 프로젝트>

PART. 5 강원도·경기도

- 074 강원도 삼척시 <관동 제1루 읍성도시로의 시간여행>
- 078 경기도 수원시 <매산동 도시재생사업>
- 082 경기도 안양시 <안양8동 두루미 명학마을 도시재생 뉴딜사업>
- 086 경기도 부천시 <성주산을 품은 주민이 행복한 마을>

PART. 6 충청북도·충청남도

- 092 충북 청주시 <청주 (구)연초제조창 도시재생사업>
- 096 충북 충주시 <청년가게 조성사업>
- 100 충남 공주시 <역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 르네상스>

PART. 7 전라북도·전라남도

- 106 전북 전주시 <전주 전통문화 중심의 도시재생>
- 110 전북 군산시 <우체통거리 조성>
- 114 전남 순천시 <자연의 씨줄과 문화의 날줄로 엮어내는 천 가지로의 정원도시>
- 118 전남 순천시 <정원을 품은 비타(Vita) 민(民) 커뮤니티, 저전골>

PART. 8 경상북도·경상남도

- 124 경북 영주시 <영주 역전(驛前)의 역전(逆轉) 사업>
- 128 경북 포항시 <11.15 홍해 지진피해지역 특별재생사업>
- 132 경남 통영시 <문화·관광·해양산업 Hub 조성을 통해 재도약하는 글로벌 통영 르네상스>
- 136 경남 밀양시 <밀양 원도심, 밀양의 얼을 짓다>
- 140 경남 거제시 <1만4천 피란살이 장승포 휴먼다큐>

발간사

여기, 버려진 폐우체통을 활용하자는 작은 아이디어를 시작으로 우체통 거리를 만들고 ‘손편지 축제’까지 열게 된 마을이 있습니다. 학생 수가 줄고 있는 초등학교를 생태놀이터 정원, 지역커뮤니티센터로 바꾸는 동네가 있는가 하면, 폐조선소를 지역맞춤형 창업공간으로 변신시킨 지역도 있습니다. 모두, 지난 2014년 이후의 도시재생사업이 이룬 소중한 성과들입니다. 이처럼 <다함께 잘사는 ‘같이의 가치’>를 실현하기 위해 전국 각지에서 펼쳐지고 있는 도시재생사업과 그 변화들을 엮어 세상에 내놓게 됐습니다. <2020 도시재생사업 30選> 발간을 진심으로 환영합니다.

도시재생 뉴딜사업은 지역의 붕괴를 막고 쇠퇴해가는 도시의 활력을 불어넣기 위해 문재인 정부가 추진해온 핵심국정과제입니다. 2017년부터 지금까지 266곳의 사업지역을 선정했고, 3,000개의 단위 사업이 진행되고 있습니다. 전면 철거와 재개발로 상징되던 기존의 사업과는 달리 도시재생 뉴딜은 고유의 역사·문화·예술적 가치를 복원해 지역의 정체성과 경쟁력을 키우는데 역점을 두고 있습니다.

이를 위해서는 공공의 역할과 지원도 중요하지만 지역주민의 참여가 절대적입니다. 지역을 가장 잘 아는 주민들이 서로 소통하고 사업에 직접 참여할 때 도시의 변화는 시작됩니다. 마을에 일터가 생기고 청년들이 찾아오고 공동체와 도시가 되살아나는 이 놀라운 변화는 주민들 스스로가 일궈낸 삶의 역사입니다. 개발의 가치보다는 더디지만 구성원 모두를 위한 도시재생으로 지속가능한 도시의 선순환 모델을 구축해 나가고 있습니다.

그 성공의 증거들이 이 사례집에 담겨 있습니다. 주민과 지역, 지방과 중앙정부가 함께 협력하고 상생하며 만든 다양한 실험과 도전이 생생하게 기록된 만큼 널리 공유되기를 바랍니다. 정부도 도시재생 뉴딜사업에 대한 국민적 공감대를 더욱 넓히고 우수한 사례가 확산될 수 있도록 늘 소통하며 지원하겠습니다.

따뜻하고 포용적인 도시재생 뉴딜로 주민들은 편리하고 안전한 일상을, 지역은 새로운 성장의 활력을, 국토는 균형 있는 발전을 이룰 수 있게 되기를 기원합니다.

감사합니다.

국토교통부장관 김현미

사람은 도시를 만들고, 도시는 사람과 함께 성장합니다. 때문에 노후한 도시에 새로운 숨결을 불어넣는 도시재생 역시, 그 곳에서 살아온 사람들과 함께 하는 것이 중요합니다.

2017년 시작된 ‘도시재생 뉴딜’은 주민을 먼저 생각하는 도시재생의 새로운 패러다임입니다. 과거와 달리, 주민의 관점에서 도시의 문제점을 파악하고, 주민의 의견을 바탕으로 공공시설과 생활편의시설, 공동체를 함께 만들어가는 사업입니다. 나아가, 주민들이 새로운 일자리를 찾고 지역발전에 다시 기여함으로써 ‘사람과 도시의 지속가능한 공존’을 실현하는 것을 지향하고 있습니다.

그간 LH는 총 124곳의 뉴딜사업에 참여하며, 전국 각지에서 주민들과 함께 도시의 희망찬 내일을 열어왔습니다. 지금껏 가보지 않았던 길이기도, 초기에는 적지 않은 시행착오와 어려움을 겪기도 했습니다. 그러나 부단한 소통의 과정과 주민들의 뜨거운 참여의지, 그리고 과거와 미래를 같이 담아내기 위한 고민들이 함께 어우러지면서 서서히 하지만 뚜렷이 값진 결실을 일궈낼 수 있었습니다.

그 중 대표적인 30개의 사례들을 모아 한 권의 책으로 엮었습니다. 지역이 다르고 사람이 달라도 마을의 고유한 가치와 공동체의 가치를 살리고자 하는 목표와 구성원들의 헌신적인 노력은 한결같습니다. 평범한 사람들이 만들어낸 놀라운 변화와 감동들이 도시재생 뉴딜사업에 대한 사회적 공감대를 넓히고, 더 나은 재생 모델을 만드는 밑거름이 될 수 있기를 기대합니다.

앞으로도 LH는 주민과 지자체, 국토교통부와 ‘같이’의 가치를 함께 실천하며, 도시재생 뉴딜의 성공적 추진을 위해 최선을 다하겠습니다. 더 나아가 도시재생 뉴딜이 주민과 마을의 실질적인 변화를 이끌어낼 수 있도록 노력하겠습니다.

감사합니다.

한국토지주택공사 사장 변창흠



전국 지자체, 더불어 도시재생 뉴딜사업이 진행되고 있는 곳에는 도시재생지원센터가 있습니다. 이곳들은 지역주민이 도시재생의 중심이 될 수 있도록 지역공동체를 회복시키고 역량강화를 돕습니다. 지역민의, 지역민에 의한, 지역민을 위한 도시재생이 이루어지도록 정부와 지자체는 늘 여러분과 함께 합니다.

세상을 위한 시민의 학교
도시재생과
 (재생관리, 센터)

PART. 1



서울특별시

- 10 서울시 서대문구 <일상의 행복과 재미가 있는 도심살터, 천연충현>
- 14 서울시 은평구 <불광2동 도시재생 활성화사업>

“나우리 축제는 공간이 아닌 사람이
드러나는 것이 인상적인 지역축제였습니다.”

강영규(춘천마임축제 감독)

인천광역시

- 18 인천시 남동구 <만수무강 만부마을>
- 22 인천시 강화군 <왕의 길을 중심으로 한 강화문화 가꾸기>

“만부마을은 초기 어렵고 힘든 시간을 거쳐
주민에 의한, 주민을 위한, 주민 중심의
도시재생을 해나가고 있습니다.
주민이 주체가 되는 도시재생은
기대 이상의 즐거움과 보람을 선사합니다.”

신중진(남동구 도시재생지원센터 센터장)



나와 우리의 이야기로 탄생한 천연충현 도시재생 마을축제 나우리 축제

01



10
11

도시재생 뉴딜사업지인 서울 서대문구 천연·충현동에서 지역주민이 주최하는 나우리 축제가 화제이다. 이 축제가 특별한 점은 지역주민들이 기획자로 나서서, 각자의 삶과 연결된 축제 프로그램을 개발하였기에 공감을 얻은 것이다. 축제의 이름도 '나와 우리의 이야기'를 기반으로 탄생한 동네 축제라고 해서 '나우리 축제'라고 지었다.

천연·충현동에서는 축제 준비를 위해서 지역주민들로 구성된 축제기획단을 조직하고, 워크숍을 거쳐 축제의 방향과 세부 프로그램을 기획했다. 이를 통해 주민들의 기억과 이야기를 주요 콘텐츠로 한 전시, 공연, 토크 콘서트 등이 만들어졌다. 전문가들은 일반적인 마을축제와는 다른 천연동과 충현동의 이야기를 입체적으로 담았다는 후한 평가를 내놓았다.

전시에는 공공미술작가 자우녕과 9명의 주민이 참여해 각자의 이야기를 그림으로 옮긴 작품들이 소개되었다. '나의 가치, 내 이야기의 가치'라는 주제로 열린 토크 콘서트에는 강신주 박사를 비롯해 주민공모사업을 진행 중인 '천중사랑인' 등이 참여해 인문학 콘서트의 수준을 높였다. 특히 주민들을 직접 인터뷰한 배우들이 주민의 스토리텔러가 되어 주는 방식으로 진행된 '여기있는 동네사람' 공연은 관객들에게 신선한 감동을 주었다. 이 외에도 먹거리 마당을 비롯해 국악, 합창, 마술, 마을라디오 등의 다양한 볼거리가 더해져 남녀노소 함께 하는 축제가 되었다.

주민들의 오랜 삶의 스토리가 바탕이 된 나우리 축제. 앞으로도 지역주민들은 스토리텔러 그룹을 만들어 자체적인 콘텐츠를 개발해 나우리 축제를 지역문화로 발전시켜 나갈 계획이다.



천연·충현동 일상의 행복과 재미가 있는 도심샐터

서울 서대문구 천연동과 충현동은 대규모 아파트 단지과 재개발 구역에 둘러싸여 있다. 건물과 기반시설이 부족한데다 노후화되어 상권이 쇠퇴하고 있는 동네다. 큰 도로에 인접해 있는 지리적 이점에도 불구하고 주민들의 불편이 적지 않아 환경 개선이 시급한 상황이었다. 이런 천연·충현동에 현재 도시재생 뉴딜사업이 진행 중에 있다. 낡은 주거환경을 개선하고 골목상권을 활성화시켜, 즐겁고 재미있는 일이 가득한 매력적인 마을을 그리고 있다.



지역문화는 살리고 편리는 더하고

천연·충현동 일대는 서대문역, 충정로역, 독립문역을 꼭짓점으로 한 삼각지대에 위치한다. 조선시대부터 형성된 인프라를 기반으로 주거지가 들어있으나 1960년대 이후 도시개발이 가속화되면서 한옥들은 대부분 사라졌다. 대신 아파트, 다가구, 다세대주택이 생기면서 지금과 같은 모습으로 변모되었다. 천연·충현동은 조선시대부터 있던 영천시장을 비롯해, 일제강점기에 설립된 교회, 학교 등 근대역사 자원이 풍부하다. 도심에서는 드물게 저층 주거지가 많아서 아직도 골목문화, 평상문화 같은 정감 있는 이웃문화가 남아있는 것도 마을의 장점이다. 하지만 안전, 쓰레기, 보행환경 등은 이 일대가 해결해야 할 고질적인 문제다. 게다가 돈의문, 북아현동, 무악재 등 인근 지역들이 재개발을 통해 첨단 인프라를 갖춘 마을로 변하는 모습은 주민들에게 상대적 박탈감을 느끼게 했다.

천연·충현 지역에서 진행되고 있는 도시재생 뉴딜사업은 동네의 문화적 특성과 인프라를 살리면서 불편한 문제들을 개선하는 방식으로 생활의 만족도를 높이는 이른바 '생활밀착형 재생사업'이다. 즉, 노후화된 주거환경을 개선하고 골목상권을 활성화하는 데 초점이 맞춰져 있다. 세부 내용으로는 마을관리소 시범사업, 노후주택 개선 지원사업, 어울림 공간 조성사업, 골목상권 활력사업 등이 있다. 마을관리소 시범사업은 4~5개의 소규모 거점 공간을 조성해 영유아부터 청소년·고령자를 위한 돌봄 및 커뮤니티 공간을 마련하는 것이다. 상권의 후미진 배후와 골목의 외관 개선, 상권 특화 프로그램은 골목상권 활력사업으로 진행된다. 또, 도시재생복합시설 건립과 마을의 유일한 녹지공간인 독립문어린이공원을 리모델링해 주민들이 문화와 여유를 즐길 수 있도록 도울 계획이다.

순항 중인 천연·충현 뉴딜사업을 가능하게 한 것은 주민설명회, 주민공모 등을 적극적으로 활용해 현장의 목소리에 귀 기울인 덕분이라고 할 수 있다. 그로 인해 주민 주도의 마을조직으로 문화예술 및 건축 분야의 협동조합이 설립되었고, 주민협의체 회원 수도 280여 명에 이르게 되었다. 또, 총 4차례에 걸쳐 진행된 주민공모사업은 30건으로, 특히 주민들의 호응이 좋았던 나우리 축제는 주민협의체가 확대되면서 더욱 더 풍성해질 전망이다. 이제 천연·충현동 일대가 아파트 단지 부럽지 않은 깨끗한 마을, 저층 주거지의 매력을 한껏 발산할 수 있는 마을, 지역문화가 풍부한 마을로 거듭날 날도 머지않았다.

12
13

서울특별시 서대문구

- 📍 사업명_일상의 행복과 재미가 있는 도심샐터, 천연충현 ▶ 기간_2018~2022년
- 📍 위치_서울특별시 서대문구 천연동·충현동 🗣️ 유형_일반근린형
- 📞 연락처_서대문구 도시재생과 • 02.330.8600
천연충현 도시재생지원센터 • 02.3140.8322



우리 마을 관리소 우리동네맥가이버협동조합

02



14
15

불광2동 향림마을 '우리동네맥가이버협동조합'이 서울시에 의해 도시재생기업으로 선정되었다. 도시재생기업이란 도시재생사업이 종료된 후에도 지속적으로 지역의 재생을 추진할 주체이며, 지속가능한 지역 재생이 이루어질 수 있도록 다양한 지역자원을 활용해 지역문제를 해결하고 지역의 선순환 경제 생태계를 구축하는 지역기반 기업을 말한다. 쉽게 말해, 주민이 주체가 되어 마을을 관리하고 수익을 창출하는 기업이다.

북한산 자락에 위치한 향림마을은 자연적인 인구감소로 노인인구 비율이 서울 평균 2배에 달하는 동네이다. 마을 주민들은 낙후된 주거환경 개선, 주민 간의 소통, 마을 내 돌봄 등의 니즈가 커지면서 마을 관리소 형식의 마을기업이 필요하다는 것에 의견을 같이 하게 되었다.

이렇게 주민들의 니즈를 바탕으로 탄생한 '우리동네맥가이버협동조합'은 도시재생사업을 기반으로 마을돌봄과 공유경제라는 사회적 가치를 실현하기 위해 노력하고 있다. 그 중에서도 주민들을 대상으로 실시하고 있는 '생활목공과 집수리 노하우' 교육은 실용성이 큰 만큼 인기도 높다. 특히 '우리 집은 내가 고친다'는 모토로 진행된 셀프 집수리 교육은 수료하고 나면 주택관리, 잔손보기, 단열, 노후된 시설 정비 등은 직접 할 수 있게 되도록 참여주민을 가르친다. 도시재생기업의 주체로 더불어 향림마을 주민으로 활발히 활동을 하고 있는 우리동네맥가이버협동조합은 주민협의체 내에서도 주거재생분과 위원으로 참여하며 주민들과 꾸준히 함께 하고 있다.

또한, 우리동네맥가이버협동조합은 주민들의 주거생활의 불편한 점을 체계적으로 관리해 주는 '우리동네맥가이버 홈케어 서비스'를 구축해 지속가능한 도시재생사업을 이어나갈 계획이다.



향림마을 지속가능한 도시재생, 마을 주민이 나서야

북한산 자락에 위치하는 향림마을은 경사로와 계단이 많고 내부도로가 협소한데다 주차시설이 부족해 거주환경이 열악한 지역으로 손꼽히던 곳이다. 이곳은 재개발·재건축 대신 사회·경제·문화적 측면을 고려한 도시관리 방식인 도시재생 뉴딜사업을 통해 문제 해결을 모색 중이다. 무엇보다 주민들이 주도적으로 나선 덕분에 사업이 속도를 내고 있다.



인문적 재생으로 공동체의 지속가능성을 높인다

불광 2동 향림마을은 북쪽으로는 도시농업공원인 '향림도시농업체험원'이 있고 남쪽으로는 아름드리 느티나무 보호수와 조선시대 활터가 있다. 활터를 중심으로 새장골 한마음축제도 운영한 적이 있으나 마을이 가진 지역자원을 지역경제 활성화의 매개체로 활용하지 못하고 있어 아쉬웠다. 게다가 인근 지역이 은평뉴타운으로 변모하면서 노후한 주거지에 대한 주민들의 소외감도 커졌다.



이런 문제를 도시재생을 통해 해결하고자 주민협의체가 발 벗고 나섰다. 우선 도시재생계획단을 구성하고 수차례의 워크숍, 주민설명회, 공청회를 통해 주민들의 의견을 뉴딜사업 계획안에 반영했다. 주민협의체는 사업 추진 단계부터 직접 참여해 온 주민들로 구성돼 있어, 갈등을 조정하고 추진 사업 모니터링 및 관련 피드백에도 적극적으로 나서고 있다. 이렇게 시작된 뉴딜사업을 통해 향림마을은 2022년까지 노후 주거지를 정비하고, 공동체를 활성화해 지역자원을 활용한 마을특화를 추진해 나갈 계획이다.

도시재생 계획단은 우선 노후 주거지 정비를 위해서 향림 안심길을 조성하기로 했다. 이는 골목마다 안심계단, 안전펜스를 설치하고 밤에는 태양광 점등 바닥등, 로고젝터 등을 설치해 마음 놓고 다닐 수 있는 골목길을 만드는 사업이다. 지역자원과 연계한 마을특화 사업의 일환으로는 생태놀이터와 생태도서관이 들어선다. 주민들의 강력한 요구가 반영된 이 사업은 향림도시농업체험원과 연계해 도심 속 공원 같은 역할을 기대하고 있다. 또한 마을 돌봄 거점, 도시재생대학, 커뮤니티사업단 등 주민들이 함께 할 수 있는 사업을 발굴해 공동체를 활성화시킬 계획이다.

향림마을 뉴딜사업은 물리적 재생만이 아닌 경제, 사회, 문화를 포괄하는 인문적 재생을 통해 공동체의 지속가능성을 담보하는 데 중점을 두고 있다. 이는 우리동네맥가이버협동조합의 사례처럼 향림마을 주민들의 일자리 창출로도 이어지고 있어 지역 경제 활성화에 대한 기대도 커지고 있다.

16
17

서울특별시 은평구

- ▶ 사업명_ 불광2동 도시재생 활성화사업 ▶ 기간_ 2019~2022년
- ▶ 위치_ 서울특별시 은평구 불광2동 480번지 일대 ▶ 유형_ 주거지원형
- ▶ 연락처_ 은평구 주거재생과 • 02.351.7352
불광 도시재생지원센터 • 02.640.8253



지역 실정을 가장 잘 아는 준비된 주체 마을관리 사회적협동조합

03



18
19

인천 남동구 만수동에 위치한 만부마을은 1972년부터 도시개발 과정에서 철거민들의 이주로 만들어진 곳이다. 갑작스러운 이주로 주택은 질서 없이 들어섰고, 도로도 협소하고 기반시설도 열악했다. 그러나 이러한 마을 환경은 오히려 도시재생사업을 추진하는데 있어 득이 되었다. 2017년 도시재생사업이 시작되기 이전에 주민들은 이미 주민공동체를 결성해 마을길 가꾸기, 마을축제, 마을대학, 마을환경 개선 등 다양한 활동을 벌이며 스스로 마을을 관리해왔다. 이에 더하여, 도시재생사업이 본격화되면서 주민공동체가 중심이 되어 '도시재생 주민협의체'를 별도로 구성했다. 도시재생 주민협의체는 만부마을을 15개 구역으로 나눠 구역장을 뽑고, 그들이 주체가 되는 방식으로 도시재생사업을 주도적으로 이끌었다.

마을의 구조적인 문제를 이미 잘 알고 있는 주민들은 사업 준비가 시작되면서 TF를 구성했고, 도시재생과 사회적경제에 이해가 높은 사회적경제 중간지원기관인 흥익경제연구소와 함께 마을관리협동조합 인가를 준비했다. 그리고 2019년 4월 전국 4개 시범사업지 중에서 만부마을이 국내 1호 마을관리협동조합 인가를 받았다. 협동조합 및 주민협의체 주 구성원은 사업 경험이 별로 없는 50대 여성들이 대부분이었다. 조합을 만들고 난 후 1년이 제일 중요하고 어려움이 많은 시기. 힘든 시간을 함께 해 온 그들은 개개인의 역량이 사업을 지속시키는 힘을 너무 잘 알고 있었다. 그래서 지역 상황에 밝은 전문기관에서 꾸준히 교육을 받으며 지역 실정에 맞는 구조를 고안하여 검증받고 있다. 2019년 5월부터는 1인 가구와 노인가가 많은 마을 특성에 따라 '마을밥상'이라는 공용식당을 만들어 식생활을 개선하고 마을 일자리를 만들었다. 또한 마을 내 빈터에 천연염색, 꽃차 제품 등을 생산·판매하는 '마을문화상점'을 열어 2019년 8월 27일부터 11월 26일까지 2,334,000원의 운영수익을 내기도 했다. 이제 첫발을 성공적으로 내디딘 만부마을. 아직 풀어야 할 과제가 산적하지만 현실적인 접근법으로 차근차근 다음 스테이지를 준비하고 있다.



만부마을 집단 이주정착지의 새로운 재생모델

만부마을은 1972년 신시가지 개발에 따라 밀려난 철거민이 정부로부터 10평씩 토지를 불하받아 생겨난 곳이다. 대규모 개발에서 소외된 사람들이 모인 곳이라는 딱지. 그러나 주민들은 그 딱지에 고개 숙이지 않았다. 스스로 마을을 위해 할 수 있는 일을 찾았고, 그 경험을 토대로 집단 이주정착지의 새로운 재생모델을 만들어 주변을 놀라게 하고 있다.

원주민의 삶이 존중받고 이웃과 더불어 살아가는 '공존과 상생의 커뮤니티', 지금 만수동 만부마을이 이뤄가고 있는 기적의 현장이다.



이 마을엔 뭔가 특별한 게 있다

만부마을의 도시재생은 '우리동네살리기'형이다. 물리적인 철거를 통해 주거환경을 개선하는 게 아니라 주민들이 계속 살 수 있는 집 그리고 생활에 편리함을 더하고 잘 갖춰진 인프라를 가진 마을로 개선하는 것이다. 즉, 원주민의 삶을 존중하는 철학이 그 기저에 깔려 있다.

만부마을의 도시재생이 성공할 수 있었던 가장 큰 이유는 주민들의 의지였다. 주민들은 2014년부터 시작된 주거환경 개선에 큰 관심을 갖기 시작해 스스로 전문가와 기관을 찾았고, 우수사례를 학습하면서 도시재생에 앞장서 왔다. 주민들의 생각은 언제나 행동으로 옮겨졌고, 일반적인 주민협의체를 법인격을 가진 마을관리 협동조합으로 만들어 지속력 있게 마을을 움직이고 있다.

도시재생사업에 있어 만부마을의 특징은 주변에 도로와 공원, 철마산 둘레길 등 공간환경과 어우러진 건축물을 다양한 방식으로 변화시킨 것이다. 33m밖에 안 되는 여러 가구들을 소단위로 신·중축 또는 집수리 등을 통해 정비해 나가면서 주차장, 국공립어린이집, 마을도서관, 만부마을 사랑방 등 공동시설을 만들고 주민들도 계속 그 자리에 살 수 있게 정비하였다. 특히 만부마을 사랑방은 북카페, 공동부엌, 그리고 텃밭장터 등 주민들을 모으는 구심점의 역할을 하게 된다. 온 주민이 한목소리로 만들어 온 만부마을의 긍정적인 변화는 '2019 도시재생 산업문화대상'에서 우수상을 수상하며 새로운 전환기를 맞고 있다.

금세라도 쓰러질 듯 오래된 집들 사이에서 늘 떠날 궁리만 했던 사람들. 그들이 만들어낸 희망의 바람이 소박한 꿈들을 다시 살아 움직이게 한다.

인천광역시 남동구

- ▶ 사업명_만수무강 만부마을 ▶ 기간_2018~2020년
- ▶ 위치_인천광역시 남동구 만수동 1번지 일원 ▶ 유형_우리동네살리기
- ▶ 연락처_남동구 도시재생과 • 032.453.2801
남동구 도시재생지원센터 • 070.8823.3506



강화도 '왕의 길' 특화가로 왕의 흔적을 따라 걷다

04



왕실의장기 방패대(防牌塚)

어가(御駕)

22
23

강화도는 유난히 왕들의 흔적이 많이 남아 있는 섬이다. 고려시대에는 몽골군의 침략을 피해 강화로 도읍을 옮긴 적이 있고, 다시 개성으로 환도하기까지 39년간 왕궁으로 사용된 고려궁지가 남아있기도 하다. 또 조선시대에는 왕과 왕족의 단골 유배지이기도 했고, 후손인 철종의 왕위 등극 행렬이 이루어진 곳이기도 하다. 철종의 봉영 행렬은 상당히 화려하고 요란했던 것으로 알려져 있다. 19세기 제작된 '강화도 행렬도'에서 묘사하고 있는 봉영 행렬에 따르면 행렬 인원이 문무백관과 왕실, 군사를 포함해 500여 명에 달할 정도였다. 강화도는 이런 역사적 배경을 활용하여 고려궁지, 조선 철종 등극 행렬길 등의 역사적 장소를 중심으로 '왕의 길' 조성사업을 추진 중에 있다.

이번에 조성되는 왕의 길은 강화산성 남문안길에서 중앙시장을 지나 고려궁지까지 이어지는 약 500m 구간이다. 총 14억 원을 투입하는 이 사업은 이 일대에 산재해 있는 역사문화 자원을 활용해 깨끗한 보행환경을 만들게 된다. 왕의 길에는 안전을 고려한 점등과 그래픽 타일이 깔리고 야간경관 조명, 통일성 있는 가로시설물도 설치된다. 왕의 길과 접한 건물의 입면과 담장은 주민들의 의견을 수렴해 설계될 예정이다. 세부 사업으로는 왕의 길과 만나는 남문 밖 성곽길 인도 확보 사업과 마을 정취가 담긴 옛 양조장 길, 한옥 길, 추억의 길, 고려궁 가는 길 등 이야기가 있는 골목길도 생겨난다. 왕의 길 조성사업은 주민들의 안전과 보행환경을 개선하는 것은 물론, 구도심에 활력을 불어넣어 지역상권 활성화에도 도움이 될 것이다.



강화읍 도심의 역사를 되살리다

2016년부터 구도심 재생을 추진했던 '강화읍 도시재생 활성화사업'이 마무리가 한창이다. 강화읍 신문리, 관청리, 남산리 일대를 아우르는 이 사업은 '왕의 길을 중심으로 한 강화문화 가꾸기'를 테마로 총 100억 원이 투입되었다. 행정절차 등으로 다소 지연되었던 사업이 2019년부터 본격화되어 속도감 있게 추진되고 있다. 현재, 천년우물 쉼터 조성, 골목길 정비사업은 완료된 상태이며 왕의 길 특화가로 조성, 용흥궁 제 모습 찾기 사업, 남문 밖 성곽길 문화거리 사업 등도 마무리를 앞두고 있다.



주민이 행복한 구도심 활성화

강화읍은 1970년대 2개의 방직공장을 중심으로 국가 직물산업의 주산지였으나 1990년대 방직산업이 사양길로 접어들면서 쇠퇴가 시작되었다. 상권 형성에 중요한 역할을 하던 물물시장, 터미널 등의 주요 시설이 외곽으로 이전했고, 초지대교가 개통되면서 관광객들도 강화읍을 거치지 않게 되었다.

강화읍은 원래 고려시대부터 근대에 이르는 다양한 역사자원이 존재하고, 축제 및 특산물 등이 풍부한 지역이다. 이러한 이점을 살려 구도심을 되살리는 것을 골자로 하는 도시재생사업에 선정되면서 변화의 전환점을 맞았다. 중앙시장 활성화사업, 성곽도시 복원사업, 근현대 직물공장 활용사업, 역사문화 테마거리 제 모습 찾기사업, 남문 일대 관광매력 증진사업, 용흥궁공원 활용사업, 이용저하시설 개선사업이 추진 중에 있다. 세부적으로는 왕의 길 특화가로 조성, 강화도심 진입부 환경 개선, 골목길 정비, 마을정비형 공공임대주택 등을 포함하고 있다. 고려시대부터 내려온 향나무우물, 은수물 등 6개 장소에서 추진되었던 천년우물 쉼터 조성과 남문 밖 성곽길 문화거리 사업, 마을의 정취가 담긴 골목길 정비사업은 완료된 상태이다. 용흥궁은 철종이 왕위에 오르기 전에 살았던 잠저가 있던 자리에 지은 건물로 공원 일대의 광장 확충과 관광안내소를 세워 방문객들의 편리를 돕고 있다. 2016년 6월부터 시작된 강화읍 도시재생사업은 타 지역에서 선진지 견학을 올 정도로 모범사례로 꼽힌다. 특히 2019년 재결성된 주민협의체가 강화읍의 주민대표기구로 성장하면서 다양한 주민역량강화사업들을 준비 중에 있다. 향후 주민들을 위한 거점공간이 마련되면 특산물 판매와 사회적경제기업을 발굴·육성하는 일에도 힘을 모을 계획이다.

24
25

인천광역시 강화군

- ▶ 사업명 왕의 길을 중심으로 한 강화문화 가꾸기 ▶ 기간 2016 ~ 2020년
- ▶ 위치 인천광역시 강화군 강화읍 신문리·관청리·남산리 일대 ▶ 유형 일방근린형
- ▶ 연락처 인천시 도시재생과 • 032.440.4458
강화읍 도시재생지원센터 • 032.930.4583

PART. 2



광주광역시

28 광주시 광산구 <100년의 이야기로 엮어가는 문화역세권 1913송정>

32 광주시 동구 <푸른공동체와 함께하는 문화도심 재생>

“광주 송정역세권은 위치적 강점이 있어 수요층이 있습니다. 하지만 이런 수요층을 흡수할 수 있는 수익모델을 발굴해야 지역이 자립할 수 있고 지속가능할 수 있습니다.”

전창진(송정역세권 도시재생현장지원센터 총괄코디네이터)

대구광역시

36 대구시 북구 <피란민촌의 재탄생, 어울림 마을 복원>

“어르신들이 기억하고 청년들이 기록하는 ‘복원유사’는 청년과 주민들의 소통과 관계 맺기를 통해 저물어가는 것을 반짝거리게 하고 마을의 정체성 유지와 구성원들의 소속감을 강화해 공동체가 소멸되지 않도록 한 예입니다.”

김은윤(복원1동 도시재생현장지원센터 센터장)



시간 담은 전통시장 1913송정역시장

05



28
29

1990년대 막강한 자본을 등에 업고 출몰한 대형마트에 밀려 점점 설자리를 잃어갔던 골목상권과 전통시장. 지역경제의 상징이었던 전통시장이 빛을 잃어가자 광주는 '전통시장 활성화 프로젝트'를 시작했고, 1913송정역시장은 2016년 빈 점포 10여 곳을 리모델링해 새롭게 태어났다.

1913은 송정역시장의 역사를 말한다. '송정역전매일시장'이라는 이름으로 광주의 대표 시장이었던 이곳은 숫자가 말해주듯 시장도, 가게도, 상인도 점점 늘어갔다. 그러나 성공적인 리모델링 이후 재래시장 활성화의 전국 표준 모델로 지금까지 자존심을 유지하고 있다.

1913송정역시장이 성공할 수 있었던 데는 그들이 지난 온 100년의 시간을 잊지 않고 시장 곳곳에 반영했기 때문이다. 시장 골목 바닥에 건물의 완공연도를 표시해 상징성을 부여했고, 가게마다 특색 있는 글귀로 시장의 역사를 스토리텔링했다. '방앗간 집 딸은 자라서 1913송정역시장에 떡 전문점을 열었습니다. 지리산에서 직접 캐 온 쑥으로 인절미, 송편을 만들 만큼 재료 하나하나에 정성을 담았습니다.' 등 노포의 힘이 느껴지는 진솔한 홍보 문구는 왠지 모르게 마음을 잡아끄는 접근방식의 표현이다.

도시재생사업 전, 1913송정역시장은 가게 3곳 중 한 군데가 비어 있었을 만큼 되살리기 힘든 시장이었다. 하지만 KTX 역사에서 불과 3분 거리라는 장점을 살려, 지금은 긴 여행 끝에 출출한 배를 채우는 곳, 복고풍을 즐기는 젊은이들의 데이트 장소, 향수를 느낄 수 있는 옛날 거리로 대변되며 관광객들을 맞이하고 있다. 빈 점포 10개로 시작한 1913송정역시장. 현재는 청년 상인들과 터줏대감 상인들이 사이좋게 공생하며 점포 65개로 몸집을 불렀고, 고용 창출도 50명에서 100명으로 늘었다. 1913송정역시장은 새로운 것만을 좇는 시대에 우리가 잃어버린 오래 전 삶의 방식이 가장 핫한 트렌드가 될 수 있음을 확인시켜 주는 또 하나의 좋은 예이다.



광산구 1913송정이 가진 브랜드의 힘

광산구는 광주광역시의 관문지역으로 송정역과 광산구청이 있어 행정과 상업의 중심지 역할을 해왔다. 그러나 노후화된 공간과 신도시 개발은 광산구의 전성시대에 마침표를 찍게 했다.

주거환경의 노후화는 공동체의 활동 동력을 잃게 했고, 턱없이 부족한 기반시설은 지역 관문의 역할을 수행하기에는 역부족이었다. 하지만 교통의 요지이자 역사문화 자원이 풍부한 광산구는 그들만의 인문학적 인프라로 도시재생사업을 추진해 성공사례로 대변되고 있다.



시간유산을 품은 지역브랜드

2016년 사업 초기부터 광산구 주민들의 도시재생에 대한 의지는 남달랐다. 그때 조직된 주민협의체는 바쁜 일상 속에서도 매월 1회 정기적인 회의를 포함해 여러 차례의 비정기 회의를 꾸준히 이어왔다. 특히 개별사업에 대한 주민들의 아이디어는 공간구성에서 디자인, 사업 아이템 발굴, 차후 운영방안 마련에 이르기까지 세심한 부분을 검토하여 마련되었다.

이 모든 사업의 거점 역할을 한 곳은 2019년 개관한 '창작스튜디오'였다. 창작스튜디오를 구심점으로 활발한 커뮤니티가 결성된 광산구는 2016년 대비 22곳의 빈 점포가 사라졌고, 노후된 집 14채 수리, 담장페인트 칠 45채, 마을벤치 설치 20개, 작은 화단 조성 10곳 등의 사업들로 결실을 맺었다.

광주송정역세권 도시재생 대상지는 KTX역인 광주 송정역에서 5분 거리에 위치해 광주도시철도 1호선 송정역과 약 23개의 버스노선이 만나고 지나는 뛰어난 접근성을 자랑한다. 이러한 지리적 이점은 다양한 역사문화 자원을 보유한 인문학적 가치와 만나 문화역세권으로의 성장 가능성까지 더해져 주민들의 어깨를 들썩이게 했다.

국어책의 한 페이지를 장식한 용아 박용철 시인, 판소리 대가 임방울 선생, 수채화 대가 배동신 화백 생가, 그리고 100년 역사의 1913송정역시장과 송정5일장, 송정매일시장 등...

100년의 이야기로 엮어가는 문화역세권 '1913송정'이라는 테마는 지역 고유자원을 발굴해 때로는 문화예술 거리로, 때로는 송정 아트페어 같은 글로벌 축제로, 때로는 역전행복마을이라는 다정한 이름으로 하나의 브랜드가 되어 점점 힘을 키워가고 있다.

30
31

광주광역시 광산구

- 📍 사업명_ 100년의 이야기로 엮어가는 문화역세권 1913송정
- 📍 위치_ 광주광역시 광산구 송정2동·도산동 일원
- 📍 기간_ 2016 ~ 2020년
- 📍 유형_ 그린재생형
- 📍 연락처_ 광산구 도시재생과 • 062.960.3894



나눔과 소통의 공동체 푸른마을공동체센터

06



32
33



푸른마을공동체센터는 지하 1층, 지상 3층으로 구성된 동구의 커뮤니티 센터이다. 2019년 12월에 문을 연 이곳에는 어린이 실내놀이터, 장난감도서관, 카페, 공동작업장 등이 자리한다. 특히 저렴한 비용으로 장난감을 대여하는 장난감도서관과 1인당 1천 원을 내면 1시간 동안 이용할 수 있는 어린이 실내놀이터는 어린 자녀가 있는 가족들에게 사랑받고 있다. 동구민이라면 누구나 이용할 수 있는 물품공유센터도 인기다. 소정의 대여료만 지불하면 88종 300여 점의 물품을 언제든지 빌릴 수 있다. 주민들은 물품 공유센터가 단순히 물품을 빌려주는 것을 넘어 공유경제의 가치를 확산시키는 플랫폼 역할을 할 것으로 기대하고 있다. 사실, 푸른마을공동체센터에서 주부들의 마음을 사로잡은 곳은 따로 있는데, 바로 91㎡ 면적에 조리대와 싱크대 등을 갖춘 공유부엌이다. 이는 냉장고, 오븐, 가스레인지, 식기세척기, 프라이팬, 그릇, 도마 등 50여 종의 집기를 구비해 30~40명이 한꺼번에 이용할 수 있게 했다. 평일에는 오전 10시부터 오후 6시까지, 주말에는 1시간 일찍 문을 닫는다. 이용요금은 기본 2시간에 9,000원이며 시간당 4,500원이 추가된다. 식재료는 스스로 준비해야 하고, 공유부엌인 만큼 음식물 쓰레기는 직접 처리해야 한다. 얼마 전에는 독거어르신, 1인 가구, 다문화가족 구성원이 함께 음식을 만들어 식사를 하기도 했다. 오랜만에 쓸쓸한 혼밥에서 벗어나 대화가 있는 집밥의 따뜻함을 경험한 그들처럼, 푸른마을공동체센터는 동구민 모두에게 소통과 나눔의 장이 되고 있다.



동구 예향·의향·미향이 묻어 있는 도시재생

동구는 광주의 원도심이자 행정의 중심지였다. 그러나 전남도청과 광주시청이 이전되고, 광주 외곽이 개발되면서 원도심의 기능은 쇠퇴하였다. 공공시설의 이전은 어쩔 수 없이 도심 공동화를 유발한다. 그러나 아직 희망적인 건 문화전당 주위는 여전히 광주의 경제적·사회적·문화적 중심지라는 사실이다. 광주주민들의 삶의 흔적과 역사를 담고 있는 이곳을 중심으로 과거 사람들로 북적이던 동구를 재건할 소프트웨어는 이미 경쟁력이 충분하다.



지역의 원형은 훼손하지 않고 광주다움을 지키다

도시재생사업이 실패로 돌아가는 경우는 대부분 하드웨어 사업에 치우쳤을 때이다. 눈에 보이는 가시적인 성과 때문에 도시가 가지고 있는 지역색을 무시하고 성공사례의 카피모델을 만드는 데 실패 요인이 있다. 광주 동구는 권역별 지역 특색을 반영한 거점시설 조성을 통해 주변 지역으로 파급효과를 확산하는 것을



도시재생의 궁극적인 목표로 삼고 있다. 주거지역, 문화예술지역, 상업지역에 대한 활성화 기반 마련과 거점시설 간 연계를 통해 구도심을 활성화하고 있다.

푸른마을공동체센터는 가장 근간이 되는 주거지역 거점시설로 주민공동체 문화 형성을 위해 다양한 프로그램을 운영하고 있다. 작년 한 해 총 26,477명이 센터를 이용한 것만 봐도 주민들이 이런 시설에 얼마나 목말라했는지 가늠할 수 있다. 이에 더하여, 문화예술지역으로 거듭나기 위한 거점은 바로 미로센터이다. 북카페, 공방, 창작공간, 다목적실, 교육·체험 공간, 문화예술 공연장으로 구성된 이곳은 동구민들의 문화예술 향유권을 보장해 줄 것이다. 잘 닦인 주거와 문화예술 기반은 살기 좋은 지역을 만드는 초석이 된다. 자연히 사람들도 다시 동구를 찾게 될 것이고, 침체되었던 상권에도 활기가 돌 것으로 기대하고 있다. 2020년 3월에 개관하는 총장센터는 이 활기를 불씨 삼아 경쟁력 있는 상권을 조성하는 데 일조할 것이다.

동구의 도시재생은 원형을 크게 훼손하지 않으면서 사회·경제·문화적 회복과 지역의 다양한 일자리 창출까지 고려하고 있다. 그리고 그 기저에는 예향·의향·미향 등 광주다움이 묻어 있다. 그럴 수 있었던 이유는 교육 하나에도 열면 배움의 자세와 감독자의 자세를 함께 보여준 주민들이 있었기 때문이다. 주민자치위원회, 도시재생대학, 활동가 등 다양한 참여로 원도심의 가치와 활력을 회복시키고 있는 주민들. 그들의 꾸준한 관심은 동구 도시재생의 지속가능성을 좌우하는 중심이 될 것이다.

광주광역시 동구

- 📍 사업명_ 푸른공동체와 함께하는 문화도심 재생 ▶ 기간_ 2014 ~ 2019년
- 📍 위치_ 광주광역시 동구 총장동·동명동·산수1동·지산1동 일원 📍 유형_ 근린재생형
- 📞 연락처_ 동구 도시재생과 • 062.608.2790
동구 도시재생지원센터 • 062.608.8977



천년이 지나도 기억될 복현동 이야기 복현유사

07



36
37

대구 복현동의 뉴딜사업은 '복현유사'의 발간으로 포문을 열었다. 복현동에는 한국전쟁의 피란민과 같은 역사의 산 증인들이 많이 살고 있는데, 그 점에 착안해 복현동의 역사를 담은 '복현유사'를 만든 것이다. 그들이 만들고 간직해 온 복현동만의 이야기가 도시재생 과정에서 사라지지 않도록 보존하고 싶었던 것이다. 삼국유사가 고려시대까지 전승되던 삼국시대의 여러 역사와 설화를 담았듯이, 복현유사는 주민들의 삶의 이야기를 전설, 동화, 설화 형식으로 각색하여 책으로 엮은 것이다.

지역문화진흥원과 뉴딜사업의 일환으로 청년 주민 5명이 편찬자로 참여했다는 점도 이채롭다. 2019년 6월 편찬자 모집 공고를 시작으로 복현동 주민 인터뷰, 주민 참여 워크숍, 청년 편찬자 워크숍을 거치며 복현유사에 담길 내용들을 정리했다. 청년 편찬자들이 피란민 시절의 생생한 기억을 가진 할아버지, 할머니들을 직접 만나 구술을 받고 기록하는 방식으로 진행되었다.

이러한 과정의 결과, 어린 제비의 눈으로 복현동을 바라본 '제비 이야기'를 비롯해 '사내와 복현 도깨비', '가람전', '복현암이 남긴 선물', '배자뭇과 행복현동' 등 5편의 이야기를 창작해 수록하였다. 또 두 차례의 시 수업을 통해 주민들이 직접 지은 세 편의 시도 담았다. 무엇보다 복현동에서 오래 거주한 어르신들의 생생한 인터뷰를 통해 어디에서도 들을 수 없는 지역사가 생생하게 드러났다는 것이 큰 수확이다.

앞으로 도시재생 뉴딜사업을 통해 복현동은 더욱 사람 살기 좋은 동네로 변모할 것이다. 아무리 기존의 것들을 살리고 가꾼다 하더라도 사라지거나 달라질 것들이 생겨날 터. 복현유사는 오랜 시간이 지나도 복현동의 옛 모습과 사람들의 이야기를 떠올릴 수 있는 기억의 기록물이다.



복현동 어울리고 더불어 재탄생한 피란민촌

대구 북구 복현1동에서도 도시재생 뉴딜사업으로 우리 동네 살리기가 한창이다. 복현1동은 노후 불량 건축물이 밀집돼 있는 등 주거 환경이 열악한 지역이다. 하지만 도시재생사업을 통해 700억 원이 투입되면서 어울림 센터, 안심길 조성, 쌈지기억공원과 피란민촌 주거환경 개선 등 기초 생활 인프라가 확립되고 있다.



원주민과 인근 대학, 청년 세대 주민들이 하나로

대구 북구의 복현1동은 아주 독특한 역사를 안고 있다. 원래 시유지였던 곳인데 한국전쟁 피란민들과 1960년대 수해지역 이주민까지 이곳으로 깃들면서 피란민장한 마을의 역사가 시작되었다. 인근의 경북대학교와도 복잡한 과거사가 얽혀 있다. 캠퍼스 부지를 확장하는 과정에서 보금자리를 잃은 주민들이 무허가 건축물을 짓고 거주하기 시작했기 때문이다. 그래서 복현1동에는 안전이 우려되는 무허가 건축물이 무려 120동이나 밀집해 있다. 도심임에도 불구하고 아직 재래식 공동 화장실을 쓸 정도로 주거환경이 매우 열악하다. 대부분 40~50년씩 거주한 고령의 어르신들이고 장애인과 취약계층도 상당수 포함되어 있다. 복현1동은 이처럼 복잡한 역사 속에서 형성된 마을이기 때문에 좁은 골목마다 스며든 삶의 이야기도 평범하지 않다. 무엇보다 50년대의 피란민 시절, 60년대 도시화 과정에서 밀려난 시절의 아픔까지 어제 일처럼 생생하게 기억하는 사람들이 살아가고 있는 곳이다.

도시재생 뉴딜사업을 통해 주민들은 복현1동의 지역사, 마을사에 대한 연구적 가치, 미래적 가치에 주목하기 시작했다. 그 중 대표적인 프로젝트인 복현유사는 생활문화공동체 지역협력 네트워크 사업과 연계되어 추진되었다. 특히, 그들의 시대를 공감하기 어려운 청년들이 피란민촌 어르신들의 구술을 받아 기록한 과정은 세대 간의 조화와 이해라는 측면에서 뜻깊은 사례이다. 앞으로 피란민촌은 공공임대 아파트로 변모하지만 주변에 조성되는 마을 안심길, 경북대 어울림 가로에는 피란민촌의 정체성과 역사성을 살릴 수 있는 테마길이 조성될 것이다. 또한 거점공간인 복잡소(福job소)에는 피란민촌 기억박물관, 스토리랩을 만들고 첨단기술을 활용한 융복합 콘텐츠로 체험 프로그램을 운영할 계획이다. 전문가들은 복현1동의 뉴딜사업은 주민들의 참여도가 높아서 지속가능성이 높다고 이야기한다. 복현 어울림 장미마을 축제가 대표적인 사례로, 마을을 가꾼 것은 물론 주민화합과 마을공동체를 강화하는 성과를 거두었다는 평가다.

쇠퇴하고 노후한 지역의 주거 여건과 기초 인프라를 개선하는 것은 결국 사람이 살아가는 삶터로서 지속가능성을 확보하기 위한 노력이다. 피란민촌 주민들이 주거환경 정비 사업을 통해 영구임대 주택에 재정착할 수 있도록 공동체의 연결망을 촘촘히 하고 이웃 간의 연대와 결속을 강화하는 노력이 계속되어야 한다.

38
39

대구광역시 북구

- ▶ 사업명_ 피란민촌의 재탄생, 어울림 마을 복현 ▶ 기간_ 2019~2021년
- ▶ 위치_ 대구광역시 북구 복현1동 617-8번지 일대 ▶ 유형_ 우리동네살리기
- ▶ 연락처_ 북구 도시재생과 • 053.665.2622
북구 도시재생지원센터 • 053.943.9003

PART. 3



부산광역시

- 42 부산시 북구 <북구 구포이음 도시재생 뉴딜사업>
- 46 부산시 서구 <내일을 꿈꾸는 비석문화마을>
- 50 부산시 영도구 <영도구 대통전수방 프로젝트>

“대통전수방 프로젝트는 사람과 기술
그리고 지역을 잇는 작업으로
결국 작게는 지역을
크게는 국가의 가장 큰 산업구조가
될 수 있습니다.”

오광석(한국해양대학교 해양공학건축학부 교수)

제주특별자치도

- 54 제주도 제주시 <제주시 원도심(모관지구) 도시재생사업>

“리모델링하는 작업은 새로운 공간을 만드는
일이기도 하지만
그 공간에 쌓인 추억과 시간들
흔적들을 계승하는 과정이기도 합니다.
김영수도서관은 바로 앞
제주목관아의 풍경을 고스란히 담아내는 것은
물론 그 도서관을 채우는 사람과
소프트웨어까지 고민해서 나온 결과물입니다.”

권정우(탐라지에 소장)



서부산권의 핫플레이스 수제맥주 전용 펍, 밀당브로이

08



42
43

부산 북구 구포만세거리에 수제맥주 전용 펍 '밀당브로이'가 오픈했다. 부산의 대표적인 수제맥주 업체인 갈매기브루잉(주)이 밀당브로이의 위탁업체로 선정돼 운영하게 된다. 밀당브로이에서는 부산의 유명한 9개 수제맥주 업체의 다양한 수제맥주를 맛 볼 수 있다. 부산지역에서도 수제맥주 불모지로 알려진 서부산권의 새로운 명소로 떠오르는 만큼, 향후 부산 수제맥주 산업 활성화에 기폭제가 될 것으로 전망한다. 밀당브로이는 2022년까지 진행되는 도시재생사업인 '구포이음 프로젝트'의 일환이다. 구포는 일제강점기 당시 밀 집산지로 밀로 만든 '구포국수'가 유명한 곳이다. 이러한 명성을 이어 '밀'을 이용한 새로운 콘텐츠를 만들기 위해 맥주 펍 '밀당브로이'가 문을 열게 된 것이다. 밀당브로이는 단순히 맥주만 파는 곳이 아닌 문화를 형성하고 지역상권을 살리는 거점으로 발전시킨다는 계획이다. 이에 따라 지역 상권의 먹거리와 협업할 수 있는 메뉴를 개발해 지역경제 활성화를 도모하고 있다. 저녁시간에만 영업하는 맥주 펍의 특성을 고려해 영업을 하지 않는 낮 시간에는 밀당브로이를 주민 커뮤니티 공간으로 활용하게 된다. 회의를 위한 공간이나 쉼터 등 다양한 방법으로 이용할 방안을 모색 중이다.

구포역은 정차하는 열차가 많이 줄어들면서 역 일대의 상권이 침체되어 있다. 밀당브로이 같은 펍이 유동인구를 만든다면 구포역의 상권을 일으키는 첨병 역할을 할 것으로 기대하고 있다.



구포역세권 사람과 시간을 이어 되살아나다

부산 북구의 구포역 주변은 철도, 낙동강과 도로로 인한 단절로 사회·물리·정서적으로 복합적인 쇠퇴가 진행 중이다. 하지만 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 '사람과 시간을 잇는 구포 이음 프로젝트'가 시작되었다. 감동나루길 리버워크, 구포역광장 가로경관 개선, 역사문화자원 발굴 등으로 관광 인프라를 구축해 관광객의 유입을 늘리고 청년 일자리를 창출해 쇠퇴해 가는 구포역 일대의 지역을 활성화시킨다는 것이 주요 골자이다.



문화와 콘텐츠가 넘쳐나는 구포

구포 일대는 낙동강을 이용한 물류의 거점이었던 감동진(감동나루), 육상 물류기능을 담당한 구포역을 중심으로 구포시장이 형성되면서 근대 서부산의 중심이었다. 2010년 KTX 2단계 개통으로 인해 구포역 정차횟수가 31.5%



감소하면서 북구의 원도심이던 구포역세권 상권이 상당히 위축된 상황이다. 하지만 구포가 가진 생태·역사·문화자원은 풍부하다. '구포이음 프로젝트'는 이러한 자원들을 활용해 지리적으로, 생태학적으로, 심리적으로 단절된 것들을 이어주는 사업이다.

우선 구포역에는 단절된 천혜의 자연환경인 생태공원과 구포 지하철역을 연결하는 보행전용 길 '감동나루길 리버워크'가 조성된다. 또, 삼일만세운동의 역사적 현장이었던 구포만세거리부터 구포시장까지의 길을 이어 역사와 문화가 있는 테마거리로 만든다는 계획이다. '구포청년센터 감동'은 창업 인큐베이팅, 창업지원 프로그램 운영, 지역 커뮤니티 공간, 문화예술 거점 등의 복합기능을 담당하게 된다. 결국 이러한 사업들은 관광 인프라를 되살려 관광객 유입을 활성화하고 청년 일자리를 창출해 쇠퇴해 가는 구포역 일대의 상권을 살리겠다는 취지이다.

44
45

도시재생사업이 속도를 땀에 따라 구포역 광장 일원과 구포만세거리 일대가 바뀌기 시작했다. 우선 구포역 광장은 경관개선 공사를 마친 후 문화광장으로 탈바꿈했다. 2019년에는 부산거리예술축제, 부산 국제수제맥주 마스터챌린지 등의 문화축제를 성공적으로 개최했고, '문화정거장, 구포' 등의 다양한 공연을 정기적으로 운영하고 있다. 이를 통해 구포역 광장은 쇠퇴해가는 이미지를 벗고 문화와 콘텐츠가 가득한 공간이라는 명성을 얻고 있다.

구포만세거리 일대도 간판개선 완료 및 전선지중화 사업 등을 착공해 깨끗한 거리로 단장 중이다. 현재는 이 지역에 수제맥주 전용 펍인 '밀당 브로이'가 들어서 서부산권의 핫플레이스로 떠오르고 있다. 구포역세권의 뉴딜사업은 지역상인과 청년들이 상생하는 방식으로 지역상권을 활성화시키는 데 성공함으로써 지속가능한 도시재생의 모델로 자리 잡게 될 것이다.

부산광역시 북구

- 📍 사업명_ 북구 구포이음 도시재생 뉴딜사업 🕒 기간_ 2018 ~ 2022년
- 📍 위치_ 부산광역시 북구 구포역세권 일원 🗨️ 유형_ 중심시가지형
- 📞 연락처_ 북구 도시재생과 • 051.309.4403
북구 도시재생현장지원센터 • 051.343.4404



평범한 주부들의 특별한 모임 마을기업 아미맘스

09



46
47

지역과 지역민은 별개일 수 없다. 지역에 생기가 넘치면 지역민도 긍정적으로 변하고, 긍정적인 에너지는 이전에 불가능했던 것을 가능하게 만든다. 부산 서구 아미동의 언덕에 위치한 일명 '기차집'이라 불리는 건물은 아미동 대표 마을기업인 '아미맘스'의 공간이다. 아미동에 사는 주부들이 모여 만든 공동체인 아미맘스는 처음엔 열악한 교육환경을 개선하려는 목적으로 결성되었다. 학원이나 교육 시설이 마땅치 않은 환경 때문에 아이를 키우는 주부들이 스스로 힘을 합쳐 공부방 등의 교육 프로그램을 운영했던 것이 그 시작이다. 내 아이를 더 좋은 환경에서 키우고 싶다는 바람은 살고 싶은 마을 만들기로 번졌다. 외지고 낙후된 마을이 아닌 사람들이 찾는 안전하고 즐거운 곳으로 만들고 싶었던 것이다. 도시재생 프로젝트에 지원하며 아미맘스는 마을기업으로 성장했다. 스스로 제빵 기술을 배워 쿠키와 빵을 만들어 판매하고, 목공과 바리스타, 미니어처 만들기 체험 프로그램 등을 직접 운영하며 수익을 냈다. 현재 아미맘스의 '기차집 예술 체험장'은 카페·체험장·작업장·마을공동체의 공간으로 거듭나며 마을에 활기를 주는 심장 역할을 하고 있다. 아미맘스는 40, 50대의 평범한 가정주부가 전문 자격증을 따고 강사 등으로 재취업하며 상당한 중년으로서는 과정을 고스란히 보여줬다. 엄마로서, 주민으로서 보여준 용기 있는 도전이 이뤄낸 놀라운 성과다.



아미·초장동 내일을 꿈꾸고 미래를 그린다

부산 서구, 산동네와 고층 건물 그리고 바다가 내려다보이는 천마산로는 가장 부산다운 풍경을 만날 수 있는 곳이다. 이 지역은 한국전쟁 피란민들과 철거이주민들이 새로운 삶의 터전을 찾아 정착하면서 형성됐다. 한국전쟁 이전까지, 아미동은 일본인의 공동묘지와 화장장으로, 초장동은 초목지대로 인적이 드문 곳이었다. 이후 원도심 상업지역의 영향을 받으며 피난민과 도시 노동자들의 유입으로 주거지로서 급격히 성장했다. 그러나, 1990년대 이후 부산시 인근 신도시 개발과 원도심 쇠퇴 등 주변의 사회경제적 변화로 인해 지속적인 인구감소가 진행되었다. 아미동과 초장동은 주거지 자체가 무분별하게 형성된 데다 각종 개발사업에서 소외돼 기반시설도 갖춰지지 않았고, 주변의 상황과 더해져, 지은 지 20년 이상 노후건축물이 전체의 88.9%에 이르는 곳이 되고 말았다.



평생 살고 싶은 마을을 만들기 위해

2016년부터 2020년까지 부산 서구에서 진행하고 있는 아미초장 도시재생 프로젝트의 목표는 '평생 살고 싶은 마을'을 만드는 것이었다. 산동네 피난촌 주택의 열악한 실내 생활공간을 보완하고 주민들이 안심하고 거주할 수 있는 안전한 경사주거지를 조성하는 것을 우선순위로 두었다.



2016년 2월, 총 17명의 위원으로 공동의결기구를 재구성해 행정협의회 대표 부구청장, 중간지원조직 대표 총괄코디네이터, 주민협의체 대표의 3인 공동의장 체계를 구축해 사업 범위를 설계했고, 현재까지 약 100억 원의 사업비를 투입하였다. 기초 집수리 사업과 협동조합 설립, 저소득 집수리, 청년활동가 고용 등이 그 범위에 속한다.

노후주택 집수리 사업은 저비용, 친환경 기술을 적용한 주택을 보급하고, 주민들을 대상으로 기초 집수리 교육을 실시해 간단한 집수리를 하도록 돕는 것이다. 또 초장동 마을지기사무소와 지역 내 집수리 봉사단체 등과 연계해 주민들이 '아미·초장 집수리단' 전문인력으로 성장할 수 있도록 할 계획이다. 방치되고 있는 폐·공가나 나대지 등 유휴공간에 주민쉼터나 놀이터, 운동 공간 등 다양한 기능을 할 수 있는 썸미당도 들어서고, 부족한 기초생활 인프라를 보완하는 곳도 준비된다. 집의 크기나 편의시설이 부족한 점을 고려해 여러 가구가 함께 쓸 수 있는 공동빨래터, 공동부엌, 소셜 다이닝, 소규모 공동목욕탕 등 다목적 공간이 그것이다. 이 공간은 주민협의체가 직접 관리에 참여하도록 해 자연스럽게 마을공동체 활동 강화에도 기여할 것으로 보인다. 주민의 치안과 안전에 대한 대책도 마련됐다. 어두컴컴하고 좁은 골목길은 범죄예방환경 설계를 적용해 주민들이 안심하고 다닐 수 있는 골목으로 바꾸고, 도로변 버스정류장을 커뮤니티 안전정류장으로 만들어 어린이와 노약자를 배려했다.

아미초장 도시재생 프로젝트가 의미 있는 것은 주민들이 마을을 바꾸기 위해 적극적으로 참여했기 때문이다. 변하고자 하는 의지로 함께하며 스스로 자생력을 키워나갈 때 도시재생사업은 그 가치가 더해지기 마련이다.

48
49

부산광역시 서구

- 📍 사업명_ 내일을 꿈꾸는 비석문화마을 🕒 기간_ 2016 ~ 2020년
- 📍 위치_ 부산광역시 서구 아미동·초장동 일원 🏠 유형_ 일반근린형
- 📞 연락처_ 서구 창조도시과 • 051.240.4233
아미초장 도시재생현장지원센터 • 051.240.4495



전통과 청년의 만남 전수창업지원 프로그램

10



50
51

골목상권이 살아야 지역이 산다고 한다. 부산 영도구 봉래동을 중심으로 시작된 전수창업지원 프로그램은 이러한 지역 상권을 회복하고 청년들에게 창업의 기회를 주기 위해 추진된 프로젝트다. 지역을 대표하는 기업인 삼진어묵과 국토부가 손을 잡고 행정 및 하드웨어는 영도구가, 프로그램은 삼진어묵이 담당했다. 삼진어묵은 부산을 대표하는 기업인 삼진어묵에서 만든 비영리 단체로, 삼진어묵의 기업 역량을 사회에 환원하기 위해 사단법인 형태로 만들었다. 영도봉래시장에 뿌리를 둔 기업인 삼진어묵의 대표가 점차 쇠퇴하는 영도를 안타깝게 여겨 지역을 살리기 위한 기술 지원에 적극 나선 것이다.

60년 전통의 부산 대표 어묵 기술을 보유한 삼진어묵은 창업을 꿈꾸는 청년들에게 전문기술을 전수해주고, 창업을 위한 컨설팅까지 돕는다. 주재료인 어묵의 기초 이론부터 어묵 기술 장인의 노하우는 물론 창업과 매장 운영에 관한 체계적인 교육이 약 3개월간 이루어진다. 이론 및 실습 교육이 종료된 후에는 1개월간 봉래동 소재의 공실 점포에서 창업 인큐베이팅을 하게 된다. 현재 33명의 수료생 중 5명의 창업자를 배출하였고, 5명의 수료생이 오픈을 준비 중이다.

삼진어묵뿐 아니라 성실식품(두부), 조내기 고구마 등 부산 영도에서 오랜 시간 자리를 지키며 기술을 인정받은 노포들도 함께한다. 물건을 비싼 값에 팔기 보다는 지역을 살리는 것에 의미를 두고 힘을 보탠 것이다. 창업을 원하는 사람들은 장인 기술과 창업의 기회를 얻어서 좋고, 장인들은 전통기술과 산업이 대를 이어 보존된다는 것에 의미를 두고 있다. 또한, 침체된 원도심의 회복까지 이어지니 그야말로 사람과 기술, 지역이 하나로 이어진 셈이다.

기업과 청년, 지역이 손을 맞잡은 '대통전수방' 프로젝트는 M마켓과 같은 대규모 행사와 다양한 이벤트로 확산돼, 영도구가 제2의 도약을 하기 위한 기반으로 자리 잡고 있다.



영도구 조선업의 쇠퇴에서 다시 생기를 찾기까지

부산 영도 봉래동 일대는 과거 조선업으로 번영하던 곳이었다. 매일 커다란 배와 기술자들이 항구를 가득 메웠고, 보세 창고군과 인접하여 어묵, 두부 등 제조업 기반 산업이 성장하며 상권이 활발하게 발달했었다.

하지만 조선업의 쇠퇴로 인한 산업구조의 재편은 경제상황을 빠르게 악화시켰다. 게다가 부산시청사의 이전 등의 영향으로 인구 감소와 산업이탈, 주거환경 노쇠화가 이루어지기 시작했다. 사람 소리가 끊이지 않던 동네에 빈 건물이 늘고, 인구가 유출되자 동네 골목상권까지 휘청이기 시작했다.



지역과 상인을 잇는 새 바람, M마켓

부산 영도의 부둣가 공장군이 사람들로 북적인다. 직접 만든 유니크한 공예품을 판매하는 프리마켓, 제철 과일과 채소가 가득한 파머스 마켓, 입이 즐거운 푸드트럭까지. 다양한 볼거리와 먹거리를 체험하고 질 좋은 물건을 만날 수 있는 M마켓이 열리는 날이기 때문이다. 2017년 4월부터 시작된 M마켓은 영도구에서 주최하고 대동전수방과 삼진이음에서 주관하는 프리마켓으로, 근대 영도 공업지역 중심인 봉래동 창고군 일대의 다양한 매력을 재발견하고 지역경제와 상권 활성화를 위해 개최하는 도시재생사업의 하나다. 영도구 대동전수방 프로젝트는 2020년까지 국·시비 등 182억 원을 투입하는 대형 사업으로 민간(건축주)은 무상으로 유휴 공간을 임대하는 등 기업, 상인, 셀러 간의 협업이 원활하게 이루어지고 있다.

다양한 셀러가 참여하는 M마켓은 지역의 전통제품과 먹거리를 한 자리에서 만날 수 있을 뿐 아니라 의미 있고 특색 있는 이벤트로 풍성한 볼거리와 체험거리를 제공한다. 2019년 3월에 진행된 9번째 프리마켓에서는 Movement라는 컨셉으로 피아노&탱고 공연, 슬로푸드 강연, 꽃길 만들기 행사 등을 진행했다. 특히 포토존, SNS 이벤트, 문화 전시 등 젊은 층을 겨냥한 프로모션도 적극 개최해 상권의 경쟁력과 지속력을 높여주는 새로운 에너지를 만들고 있다.

52
53

이제 M마켓은 지역민뿐 아니라 외지인들에게도 입소문을 타며 매회 1만 명 이상의 방문객과 6천만 원에 달하는 매출액 등 부산의 대표적인 마켓 행사이자 도시재생사업의 성공적인 롤 모델로 자리 잡았다. 덕분에 그간 부산의 인기 관광지와는 거리가 멀었던 봉래동이 인기 여행 코스이자 마니아들의 '특템 찬스'로 등극했고, 인근 상권까지 활성화되는 영향을 미치게 되었다. 그간 어렵게만 여겨졌던 민간과 행정의 협업으로 상권 회복을 이룬 의미있는 사례이기도 하다.

지역상권 살리기로 시작한 봉래동의 도시재생은 원도심 회복을 위한 성공적인 첫 걸음이다. 지역의 역사성을 간직한 노포들의 기술 전수를 통해 지역으로의 청년 유입과 창업을 돕고, 이로 인해 사회·문화·경제적 재구축이 진행되면서 토지가치 향상, 유동인구 상승 등의 지역 발전이 이루어지고 있다. 사람과 기술 그리고 지역을 잇는 작업이 결국 지역의 100년을 지속시킬 든든한 산업구조로 자리 잡게 될 것이다.

부산광역시 영도구

- 📍 사업명_영도구 대동전수방 프로젝트 🕒 기간_2016 ~ 2020년
- 📍 위치_부산광역시 영도구 봉래1동 일원 🏠 유형_근린재생형
- 📞 연락처_영도구 도시재생추진단 • 051.419.4751
영도구 대동전수방 현장지원센터 • 051.418.8531



함께 아이를 키우는 마을교육 공동체 김영수도서관

11



54
55

113년의 역사를 자랑하는 제주 교육의 발상지, 북초등학교는 전교생이 200여 명 정도인 제주도교육청이 지정한 '작은학교'이다. 작지만 오랜 역사를 지닌 이 학교에는 원도심에서는 이미 '아는 사람들은 다 아는' 유서 깊은 장소가 있다. 일본 오사카에서 기업인으로 명망이 높았던 북초등학교 20회 동문 김영수 선생이 어머니의 90회 생신을 기념하기 위해 1968년 기증한 '김영수도서관'이 그곳이다. 1957년 원도심 삼도동에 건립된 제주도립도서관이 1996년 연산로로 신축 이전하면서, 원도심에는 작은도서관 하나 없이 김영수도서관만이 학교도서관으로 자리를 지켰다. 그러다 2017년 북초교에 부임해 온 박희순 교장이 이곳이 원도심의 문제를 해결하는 시작점이 될 수 있다고 판단해 지역의 기관들을 찾아 나섰다. 그 결과 제주도 도시재생지원센터와 북초교, 제주도, 제주도교육청이 힘을 모아 제주 원도심 도시재생사업을 추진하였고, 그 첫 번째 결실로 김영수도서관을 마을도서관으로 확장하였다.

김영수도서관은 북초교의 사용하지 않는 학교 창고와 관사를 합친 지상 2층 건물에 1평 남짓한 한옥방 5실이 들어앉은 독특한 구조로 고즈넉한 정서를 품고 있다. 평일 오전 8시 30분부터 오후 5시까지는 북초교 재학생들과 교직원들을 위한 공간으로 사용되지만, 평일 오후 5시부터 9시까지, 주말 오전 10시부터 오후 6시까지는 지역주민에게 개방된다. 김영수도서관은 주민 참여를 유도하고 활성화시키기 위해 활동가 배출에도 적극적이다. 2018년 11월과 2019년 4월에는 마을도서관 활동가 교육을 진행해, 49명의 활동가를 배출하였다. 현재 활동가들은 자원봉사로 운영에 참여하고 있으며, 2019년 9월에는 도서관의 지속적인 운영을 위한 비영리단체인 '김영수도서관 친구들'을 설립하였다.

한옥 방바닥에 앉아 소리 내 책을 읽는 아이들, 그리고 그들의 부모, 활동가들이 어울려 도서관은 사람 소리로 북적인다. 한 아이를 키우기 위해서는 온 마을이 필요하다는 아프리카 속담처럼 김영수도서관은 마을교육 공동체의 모범사례를 보여주고 있다.



제주시 옛 것을 살려 미래를 일구다

개발 이전 제주시의 원도심(모관지구)이라 불리던 5개 동은 제주의 정치·경제·행정의 중심지였다. 주요 관공서들이 밀집되어 있던 관가이자, 은행과 상가들이 집중되어 돈이 도는 골목이었다. 하지만 언제나 그렇듯 신도심 개발은 먼저 관공서를 시작으로, 잇따라 은행과 병원 그리고 최후에는 도서관과 같은 문화시설을 이전시켰다.

1907년 제주관립보통학교로 문을 연 제주북초등학교가 한창때 학생 수가 3,000여 명에 달했으나, 신도심이 개발되면서 꾸준히 감소하여 2018년에는 12학급 전체 203명의 작은학교로 지정되는 과정은 제주 원도심의 쇠락을 수치로 보여주는 단정적인 예이다.



공간의 가치를 대물림하다

여전히 제주시 원도심에는 과거의 저력이라 할 수 있는 보존가치가 높은 문화유산들이 산재해 있다. 그러나 무분별하게 필지가 합해지면서 큰 길이 나고, 공사가 진행돼 제주성지 내 골목길 등 역사문화 자원이 보존되지 못했다. 이번 제주시 원도심 도시재생 활성화계획은 모관지구 일원에 사업비 982억 원을 투자해 흔들렸던 제주의 뿌리를 다시 세우는 작업이다. '오래된 미래, 모관 옛것을 살려 미래를 일구다'라는 사업의 철학은 물리적 재생을 넘어 경제, 사회, 문화 등 도시의 종합적 기능을 회복하기 위한 공간을 마련하겠다는 제주의 의지이다.

마중물사업으로는 역사경관 재생사업이 그 첫 삽을 떴다. 제주의 정치, 문화의 중심이자 제주 시민의 뜨거운 함성이 담긴 관덕정 광장 주변을 제주시의 랜드마크로 공간 브랜딩을 하는 사업이다. 관덕정은 제주도에 남아있는 조선시대의 대표적인 옛 건물로 안무사 겸 목사로 부임한 신숙청이 군사들의 훈련장으로 창건하였다. 이후 수백 년 간 제주 역사의 질곡마다 시민들과 함께 했는데 1950~1970년대에는 학생과 시민들이 이곳에서 군중집회를 열었고, 1990년대에는 대학생과 시민단체 등이 정부정책에 반대하는 극렬한 시위를 이끈 현장이기도 하다. 그러다 2001년부터는 탐라 입춘놀이 행사를 치르기 시작하면서 문화공연장으로 주된 기능이 바뀌었다. 이렇듯 제주도민과 함께 해 온 제주도민의 정신이 깃든 관덕정 광장은 재정비를 통해 광장을 활용한 다양한 프로그램들로 주민들에게 다가갈 계획이다. 또한 옛길을 활용한 도심 율레 조성을 통해 제주도민의 생활상과 이야기를 주민해설사의 입으로 생생하게 전달하는 콘텐츠도 구축 중이다. 이 밖에도 옛 제주감현 건물을 매입해 도시재생상생마당으로 리모델링했다. 이곳에서는 앞으로 도시재생 홍보관, 도심율레 라운지, 기억 저장소 구축, 청소년 교육 문화공간 등이 조성돼 청소년 및 주민, 관광객과 관련한 다양한 콘텐츠들이 운영될 것이다. 2019년 11월 13일에는 '혁신창업거점 W360'도 문을 열었다. 제주시 건입동 옛 제주지방기상청 건물을 리모델링한 이곳은 앞으로 지역 기반 창업지원과 스타트업 육성 공간으로 쓰이게 된다. 영상 스튜디오 및 프로젝트 룸 등을 구비한 W360에는 현재, 블록체인 및 빅데이터 분야 특화기업 7곳이 입주한 상태다. 이처럼 제주시의 도시재생사업은 옛 기억과 역사를 재해석하여 공간의 가치를 대물림하는데 방점을 두고 있다.

56
57

제주특별자치도 제주시

- 📍 사업명_ 제주시 원도심(모관지구) 도시재생사업 🕒 기간_ 2016 ~ 2020년
- 📍 위치_ 제주특별자치도 제주시 모관지구 🗺️ 유형_ 중심시가지형
- 📞 연락처_ 제주도 도시재생계획과 • 064.710.2750
제주도 도시재생지원센터 • 064.727.0617

PART. 4



대전광역시

60 대전시 동구 <가오 새터말 살리기>

64 대전시 대덕구 <지역 활성화의 새 여울을 여는 신탄진 상권활력 UP 프로젝트>

“신탄진의 수려한 생태자원을 활용하고
지역주민의 관광문화해설 역량을 결집해
주민의 일자리와 소득창출 및
지역경제 활성화를 이루는
본보기로 발전시켜야 합니다.”

안여중(대전체험여행협동조합 대표)

세종특별자치시

68 세종시 조치원 <지역과 함께하는 스마트재생 세종시 원도심 살리기 프로젝트>

“도시재생은 함께 상생할 수 있는
도심의 기능을 서로 나누고
새로운 산업과 지속가능한 방안을
찾는 것입니다.”

김동호(세종시 도시재생지원센터 센터장)

커피를 통해 삶을 일으키다 실버바리스타 양성 교육

12

60
61

내가 사는 지역을 더 좋게 만들겠다는 '도시재생' 사업을 오히려 지역민들이 반기지 않는 데는 과거 전면 철거 후 개발하는 사업방식에 대한 기억 탓이리라. 대전 동구 가오동의 도시재생은 사람과 그들의 터전이 개발이라는 미명 하에 내몰리지 않고, 새로운 삶을 여는 청사진이 되게 하겠다는 뜻에서 출발했다.

가오동은 지역주민 대부분이 노인층이다. 도시재생지원센터는 두려운 세대의 답답함을 듣고, 이들의 의견이 도시재생 활성화의 물꼬가 되도록 아이디어를 냈다. 동시에 삶의 터전을 재정비하고, 그곳에서 살아갈 지역주민의 삶의 연속성을 위한 역량 강화 교육사업을 추진하였다. 뜻밖에도 모두의 우려 속에 개설된 '실버바리스타 양성 교육'은 핫한 프로그램으로 부상하였다. 평균 연령 60대 어머니 8명이 도시재생사업 현장지원센터에서 실버바리스타 교육을 수료한 후, 국제 바리스타 자격증인 'SCA 국제 바리스타 시험'에 전원 합격했다는 소식은 마을을 술렁이게 했다. 커피 맛도 제대로 모르면서 공부를 시작했던 어머니들은 설레는 만큼 무서웠다고 한다. 그러나 오랜만에 배우는 재미에, 이왕이면 잘하고 싶다는 욕심이 발동하면서 나이가 무색할 만큼 열심히 준비했다. 단지 수입을 목적으로 취득한 자격증은 아니라고. 사회 회원이라는 고귀한 책무를 커피를 통해 나도 할 수 있지 않겠냐는 게 실버바리스타들의 당찬 포부이다.

도시재생 뉴딜사업을 통해 잇고 있던 활기를 찾고 있는 가오동 주민들. 오늘도 그들은 건강백세교실, 댄스스포츠교실, 한글교실 등 다양한 주민 평생학습 프로그램을 통해 아직 한창 때를 살고 있다.



가오동 새로운 시대, 그들의 새로운 터

1900년대 대전 동구 가오동은 새로 온 사람들이 터를 잡았다는 의미로 '새터마을'이라 불렸다. 일반 농사와 함께 포도밭을 경작했으며, 특히 집집마다 만들어 먹었던 솜두부가 유명했다. 그러나 시간이 지남에 따라 저층 노후 주거지가 밀집되기 시작하면서 마을의 기능도 점점 쇠퇴하기 시작했다. 여기에 마을 주변의 주택재건축 예정구역과 개발사업이 종료된 지역이 공존하고, 재개발 계획이 취소되면서 정체기를 맞았다.



지역의 정체성을 살리다

이곳의 도시재생사업은 먼저 지역자산을 살리자는 데 뜻이 모아졌다. 주민공모 사업으로 '새터마을 지역자산 계승하기'가 선정되어 그 옛날 가오동의 자랑이었던 솜두부를 만들어 지역의 전통음식으로 다시 부각시켰다. 그리고 새터마을 지도를 제작해 가오동의 고유자원을 널리 알리는데 모두가 한마음으로 뛰어다녔다. 현재 새터마을 지도는 마을 초입부에 벽화와 함께 게재되어 있는데, 마을 구석구석을 한 눈에 볼 수 있어 방문객들에게 편리를 제공한다. 그리고 잊지 말아야 할 기념품 하나! 바로 마을 주민들이 직접 만든 '마을 달력'이다. 마을의 숨겨진 경관과 고유자산을 사진으로 담아 12달을 만들었다. 매달 새터마을을 상징하는 아이템을 실어 지역 홍보에도 도움이 되고 있다.



마을의 정체성을 회복하는 것으로 시작한 가오동 도시재생사업은 물리적인 변화도 모색했다. 지역민들과 화단조성 사업을 시작해 마을 내 지저분한 골목길을 정비했다. 네 집 내 집 할 것 없이 깨끗해진 골목과 예쁜 꽃들로 채워지는 마을을 보며 주민들의 참여도 날로 높아졌다. 화단조성 사업의 하이라이트는 중간 중간 벤치를 설치해 지역민들에게는 휴게공간을, 외부인들에게는 포토스팟을 제공해 마을 안으로 사람이 계속 유입되게 했다는 점이다. 정체되어 있는 가오동에 사람의 온기와 기분 좋은 소란스러움이 끊이지 않게 장치를 마련한 것이다. 그 밖에도 공공임대주택으로 노후화된 주거환경을 개선하고, 노인정, 마을센터 등 주민들의 소통과 화합을 위한 커뮤니티 센터와 편의를 위한 보행로와 휴게공간도 조성 중이다. 또 소방도로, 재해위험시설 등 안전과 관련된 기반시설들도 재정비에 나선다. 마을환경 조성사업은 이제 첫발을 내디뎠다. 향후 다양한 아이디어가 실행되면 그 옛날 새터마을이 가지고 있던 정이 넘치고 행복한 마을의 기억은 다시 되살아날 것이다.

62
63

대전광역시 동구

- ▶ 사업명_가오 새터마을 살리기 ▶ 기간_2018 ~ 2021년
- ▶ 위치_대전광역시 동구 가오동 124번지 일원 ▶ 유형_주거지원형
- ▶ 연락처_동구 도시재생과 • 042.251.4732
가오동 도시재생현장지원센터 • 070.7726.0600



영향력 있는 젊은 상권 만들기 신탄진역 및 인근상업가 환경정비

13



64
65

신탄진은 대덕구 끝자락에 위치해 있다. 과거 신탄진역을 중심으로 방직공장, 제지공장 등이 들어서면서 점차 번영기를 맞았으나, 산업구조의 변화로 공장들이 하나둘 문을 닫으면서 사람들의 발길도 줄어들었다. 자연히 신탄진역 주변의 상권 및 주거 지역도 급격하게 쇠락해졌다. 게다가 도로가 좁고 어두우며 턱없이 부족한 주차공간은 상권 형성에 장애물이 되었다. 사람들을 불러들이기 위해서는 먼저 도로를 정비하고, 주차 공간을 확보하는 것이 필수적이었다.

신탄진역 상권을 되살리기 위해서는 먼저 공영주차장 신설 등 열악한 환경을 정비하고 볼거리와 즐길 거리 등을 제공하여 다시금 젊은 소비층들이 찾아오도록 해야 한다는 데 전문가들의 의견이 모아졌다. 실질적인 대안 모색을 위해서 목원대와 배재대 관련학과 학생들과 교수들이 신탄진 주민과 함께 지역의 문제점을 찾아 나섰다. 또한 2019년 4월 30일부터 5월 14일까지 매주 화요일 신탄진동행복복지센터에서 실시한 거리재생 공동체 워크숍은 주민 참여가 공공건축 분야에서 어떤 역할을 하며 얼마나 중요한지에 대해 서로 공감하는 계기가 되었다. 신탄진 상권재생은 아직 진행중에 있다. 하지만 침체된 상권에 새로운 활기를 불어넣기 위해 지역주민과 상인들이 머리를 맞대는 모습 속에서 사람으로 복닥거리는 신탄진의 미래가 멀지 않음을 느낀다.



신탄진 자연환경을 상권으로 끌어들이다

신탄진은 금강과 접하고 있어 여가·관광 인프라가 우수한 도시이다. 그러나 신탄진역 상권의 노후화와 주차 부족으로 지역민들이 끔는 방문하기 불편한 상권이기도 하다. 대도시 핵심 상권이 흔하게 보유하고 있는 놀이 콘텐츠나 이벤트, 씬터 등의 부족으로 젊은 소비인구의 유입도 어려워, 상권 타깃은 구매력이 낮은 중장년·노년층에 한정되어 있다.



소통 중심의 도시재생사업

신탄진 도시재생사업의 핵심은 노후 상권의 정비와 함께 신탄진이 가지고 있는 자연유산인 금강, 대청호와 지역 연계성을 높이는 데 있다. 금강 로하스 수영장과 산호빛 수변공원, 로하스 대청공원은 지역주민들이 만족하는 문화와 휴식 공간으로, 타 지역주민까지도 비교적 많이 방문하는 곳이다. 신탄진 도시재생사업은



이러한 점을 활용해 대청호와 금강 로하스를 연결하는 해피로드를 만들어 상권 특화 콘텐츠를 개발할 예정이다. 그러나 상권 부흥은 기반시설 조성만으로 이루어지는 것이 아니다. 그간 변화 없이 고루하게 유지되던 문화와 관행을 과감하게 걷어버리고 참신하고 특색 있는 콘텐츠를 신탄진 거리에 옷 입히는 것은 신탄진이 젊은 수요층의 생활권으로 탈바꿈하느냐를 결정하는 가장 중요한 요소이다. 그래서 젊은 인구의 유입을 겨냥한 청년창업 인큐베이팅 센터를 설치해 다양한 복합개발사업을 실시할 계획이다. 또한 상권의 지속성을 위해 근본적인 상권 체질 개선을 이끌 키맨 (key-man)을 육성하고 골목점포의 경쟁력을 높이기 위해 특화 교육에서 컨설팅, 리모델링도 지원한다.

66
67

거리에서 만난 이번 도시재생사업에 대한 신탄진 주민들의 성공의지는 피부로 느껴질만했다. 그도 그럴 것이 신탄진 도시재생사업은 철저히 지역민 주도의 '소통 중심의 도시재생사업'으로 진행되고 있기 때문이다. 지역의 문제를 가장 잘 아는 것은 역시 지역민이라는 공감과 분위기 속에서 주민들은 적극적인 변화의지를 가지고 참여하고 있다. 주민 65명이 경영개선, 공간정비, 축제 등 주민협의체 3개를 구성해 도시재생대학 교육을 이수하는 등 주민이 직접 약속하고, 배우고, 주민 손으로 마을을 바꿔가며 도시재생사업을 성실하게 완성해 나가고 있다.

한편 신탄진은 지리적으로도 매우 매력적인 도시이다. 경부선이 지나는 기차역, 오랜 역사를 가진 시장, 그리고 지역주민의 문화 휴식 공간인 대청댐과 금강 등 다른 도시들은 가지고 있지 못한 매력적인 요소들이 많다. 이번 도시재생 뉴딜사업으로 쇠퇴한 역전 상권이 신탄진 주민들의 삶터, 일터, 놀이터로 화려하게 재탄생하길 기대한다.

대전광역시 대덕구

- 사업명** 지역 활성화의 새 여율을 여는 신탄진 상권활력 UP 프로젝트
- 기간** 2018~2022년
- 위치** 대전광역시 대덕구 신탄진동 141-28
- 유형** 중심시가지형
- 연락처** 대덕구 도시재생사업단 • 042.608.6470
- 신탄진 도시재생현장지원센터 • 070.4161.6742



전통시장 경쟁력을 키워줄 조치원 도시숲 상인거점시설

14



68
69

세종시 조치원읍 인근의 도시숲에 도시재생 뉴딜사업 중 하나인 상인거점시설이 들어섰다. 이를 시작으로 조치원읍 일대의 원도심에 활력을 불어넣을 도시재생 뉴딜사업이 순조롭게 진행 중이다. 상인거점시설이 들어선 곳은 원래 철도 부지였으나 1962년부터 연탄공장이 임차해 사용해 왔던 곳이다. 강원도에서 철도를 통해 반입한 석탄으로 연탄을 만들어 대전과 충남북에 공급하던 공장이었다. 먼지를 저감하는 시설을 제대로 갖추지 않아 조치원 일대에 연탄가루가 날려 환경오염 민원이 적지 않았다. 이후 임대기간이 만료되자 시에서 해당 부지를 매입해 편백나무숲을 만들었는데, 과거 연탄공장 곁에 늘어서 있던 주점 골목 자리에 도시재생사업으로 상인거점시설이 들어선 것이다. 그곳은 연탄공장 이미지로만 주민 기억에 남아 다소 꺼려지던 곳이었지만 상인거점센터가 자리잡아 새로운 활기를 불어넣자 주민들의 호평이 이어지고 있다. 이번에 완공한 상인거점시설은 쇠퇴해 가는 전통시장의 경쟁력을 확보하기 위한 레시피 개발 및 지역브랜드 출시를 위한 시제품 제작 지원 등의 역할을 하게 된다. 예비 창업자들이 이곳에서 시제품을 제작하고 상품화를 앞둔 제품이나 식품을 직접 판매해 볼 수도 있다. 상인거점시설은 866㎡ 부지에 총 공사비 6억 원을 들여 연면적 288㎡ 규모로 신축되었는데, 1층은 시제품 제작 및 교육 공간으로 2층은 팝업 스토어로 운영된다. 상인거점시설은 앞으로 전통시장의 경쟁력 확보에도 크게 도움이 될 것으로 보인다.



조치원역 일원 스마트 도시로 되살아나다

쇠퇴일로를 걷던 조치원역 일대가 활기를 띠고 있다. 그 중심엔 정부의 역점 추진 과제인 도시재생 뉴딜사업이 깊숙이 자리 잡고 있다. 원도심 기능 회복, 일자리 창출, 지역 정체성 회복, 문화거리 마련 및 집객 기능 강화를 골자로 한 사업이다. 특히 도시재생에 스마트 기술을 접목하고 있어 눈길을 끈다. 이를 통해 조치원을 인구 10만 명이 거주할 수 있는 경제의 중심축으로 육성시킬 계획이다.



스마트 인프라 입히고, 상권은 활성화 시키고

조치원은 20세기 초 경부선 철도가 개통되면서 역을 중심으로 번창하기 시작하였다. 그때만 하더라도 조치원에는 군청, 법원, 교육청까지 위치해 인구, 산업, 공공행정에서 연기군의 중심지였다. 그러나 인근에 행정중심복합도시와 고속철도 오송역이 들어서면서 상황은 반전되었다. 공공기관이 신도시로 이전하면서 조치원은 차츰 원도심의 기능을 잃게 되었다. 최근 20년간 조치원 인구는 22% 넘게 줄었고, 20년 이상 된 노후 주택의 비율이 84%로 치솟았다. 이러한 이유로 조치원은 신도시 건설에 따른 지역 불균형을 해소하고 원도심의 지역성을 회복하기 위한 도시재생사업에 착수하였다. 역세권 융합플랫폼, 3개 대학통합관, 청년창업주택, 상품 고도화 등을 골자로 하는 사업이 그것이다. 이를 통해 조치원역 인근을 경제거점으로 지역 상권을 활성화하고 창업 인프라를 구축하겠다는 것이다. 그 중에서도 제일 시급한 것은 교통체계의 정비였다. 조치원역 일대는 철도로 인해 동서로 분리되면서 지역 발전의 불균형이 발생했는데, 이를 연결하는 도로를 내기로 하였다. 광역적으로는 오송-조치원-세종을 연계하는 대중교통 중심체계를 조성하는 것이다. IoT, 빅데이터 등 신기술을 접목한 스마트 인프라를 구축해 청년 창업에 적용하고, 150세대의 행복주택을 건립해 청년창업을 위한 주거공간도 확보한다는 계획이다. 이를 통해 조치원역 일대가 생활문화-경제문화-스마트시티를 아우르는 도시재생의 컨트롤타워로 거듭나게 된다. 이미 스마트시티와 연계한 사업을 2건 유치하는 데 성공했다.

70
71

전통시장과 역전의 상권도 강화된다. 이를 위해 상품 고도화에 필요한 연구개발 공간을 마련하고 전통시장에는 자체 브랜드 개발도 지원한다. 카페 등 접객시설과 문화기반도 늘려 나가기로 했다. 최근에 문을 연 상인거점시설 신축도 이러한 사업의 일환이다. 준공된 상인거점시설 옆에는 3층 규모의 생활공간 거점시설도 들어선다. 지역주민의 문화교육과 아이디어 발굴, 공동체 구축을 위한 공간이다. 특히 관내 3개 대학의 창업교육센터 등과 연계해 청년창업 교육을 위한 인프라도 강화한다. 예비창업자들을 위한 상생협력 상가, 지역 청년들의 창업을 돕기 위한 대학창업관도 연차적으로 들어설 예정이다. 세종시 원도심 살리기 프로젝트는 사업목표 대비 약 25%가 진행된 시점이지만 법인 2개를 발굴한 데 이어 협동조합 육성 2건, 창업지원 9건이 이루어졌으며, 역량교육에도 560여 명이 참여하는 등 가시적 성과들이 나타나고 있다.

세종특별자치시 조치원읍

- 📍 사업명_ 지역과 함께 하는 스마트재생 세종시 원도심 살리기 프로젝트 ▶ 기간_ 2018~2022년
- 📍 위치_ 세종특별자치시 조치원읍 원리 141-54번지 일원 📄 유형_ 중심시가지형
- 📞 연락처_ 세종시 도시재생과 • 044.300.2711
조치원 도시재생현장지원센터 • 044.864.3003

PART. 5



강원도

74 강원도 삼척시 <관동 제1루 읍성도시로의 시간여행>

“죽서루가 갖고 있는 역사성을 충분히 반영해
문화예술과 접목된 주민참여 프로그램을
많이 만든다면
사업의 효과는 배가 될 것입니다.”

장재규(이즈스토리 대표)

경기도

78 경기도 수원시 <매산동 도시재생사업>

82 경기도 안양시 <안양8동 두루미 명학마을 도시재생 뉴딜사업>

86 경기도 부천시 <성주산을 품은 주민이 행복한 마을>

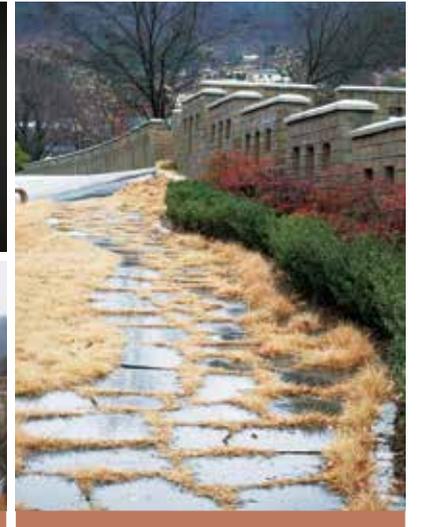
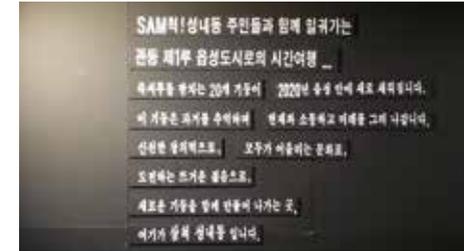
“주민들의 마을에 대한 애정과 자부심은
도시재생의 중요한 시작점입니다.”

권순형(경기도 도시재생지원센터 센터장)



시 외곽과 구도심을 잇는 역사길 삼척읍성 테마 보행로

15



74
75

삼척은 조선시대까지만 해도 영동 최대 규모의 행정조직을 갖춘 읍성이었다. 일제강점기에 성이 철거되면서 '성내동'이라는 지명만 읍성의 흔적으로 남아있다.

도시재생 뉴딜사업이 시작된 삼척 성내지구에서는 '읍성 테마 보행로' 조성이 한창이다. 이 길은 읍성 성곽로에서 시작해 천년고찰인 삼장사와 근대화유산으로 등록된 성내성당으로 이어진다. 완성될 경우 옛 읍성도시의 정취를 재현할 것으로 보인다. '읍성 테마 보행로'사업 중 하나인 '읍성 성곽로'가 준공을 마쳤다. 성곽길 조성은 삼척 성내지구 도시재생 뉴딜사업인 '관동 제1부 읍성도시로의 시간여행'의 첫 사업이기도 하다. 성곽 69개를 비롯해 80m의 안전시설과 야간 조명등, 포토존이 마련됐고, 단장을 마친 183m의 성곽길이 구도심의 대학로와 자연스럽게 연결되어 대학로 상권도 활기를 띠는 분위기다.

성곽로 준공은 읍성 테마 보행로 사업의 시작일 뿐이다. '테마' 보행로라는 이름에서 알 수 있듯이 성곽이야기길, 같이가길, 담낮은길, 눈깜짝길, 아리랑고갯길 등 5개의 테마로 풍부한 스토리텔링이 담긴 보행로가 이어질 예정이다. 보행로를 따라 넓은 담장을 보수하고 군데군데 위치한 유휴지를 활용해 주차장, 쉼터, 텃밭 등을 조성하게 된다. 아름답고 이야기가 있는 보행길이 완성되면 지역 주민들은 물론이고 외지에서도 많은 방문객들의 발길이 이어질 것으로 보인다.



성내지구 관동 제1루 읍성도시로의 시간여행

강원도 삼척에서도 도시재생 뉴딜사업이 첫발을 뒀다. 특히 성내지구의 뉴딜사업은 '관동 제1루 읍성도시로의 시간여행'이라는 테마로 추진 중이다. 사업명에서도 알 수 있듯이 지역 내 문화적 요소를 연계한 것이다. 성내동 주민들은 지역 침체를 인구감소와 노령화 탓으로만 여기지 않았다. 주민들 스스로 지역의 강점을 찾아 새로운 성장 동력을 만들어 나가는 것에 중점을 두고 있다.



걸어도 걸어도 걷고 싶은 마을

죽서루를 중심으로 한 성내동 일대에는 우체국, 시외버스 정류장, 중앙시장 등이 들어서면서 자연스럽게 상권이 형성됐다. 시멘트, 조선소, 광산업체 등이 속속 자리하면서 성내동은 삼척 지역 최고의 상권으로 불리기도 했다. 그러나 석탄산업의 구조조정으로 지역 경제가 침체되고 경찰서, 교육청 등이 이전하면서 활기를 잃기 시작했다. 젊은 인구의 유입도 없어지면서 주민들의 고령화, 주택의 노후화가 심화되었다.

이런 문제를 해결하기 위해 성내동 일대에 도시재생 뉴딜사업이 시작되었다. 성내동의 죽서루를 비롯해 성당, 시장, 공원 등의 문화요소가 풍부한 점을 고려해 '관동 제1루 읍성도시로의 시간여행'이라는 테마로 추진 중이다. 게다가 뉴딜사업지 인근에는 대학가도 있어 젊은 인구가 유입될 여지도 크다. 현재 이 사업은 읍성 테마 보행로 조성사업을 비롯해 지역주민 어울림 플랫폼과 청년 스타트업 거점 건립을 추진 중이며, 대학로 주변에는 청년 창업공간, 문화예술 전시공간, 예술인 레지던스 공간도 구축할 예정이다. 이 외에도 130호의 행복주택을 비롯해 공원 조성, 주차타워 건립 등의 연계 사업도 진행될 예정이다.

성내동의 뉴딜사업은 지자체가 나서서 대신 주민들 스스로 성내지구 도시재생 주민협의체, 성내동 통장협의회, 대학로 상가번영회, 성내동 발전위원회 등을 조직해 사업을 주도적으로 이끌어 나가는 것이 특징이다. 사업 초기에는 주민들의 참여 의지가 부족해 어려움을 겪기도 했으나 다양한 소통으로 어려움을 헤쳐나갔다. 그 첫 번째가 마을신문을 창간해 마을 사람들의 이야기를 담고, 도시재생 소식을 공유하며 공론의 장을 만든 것이다. 두 번째는 공식·비공식의 주민설명회를 수차례 개최해 지역인재 16개 팀을 발굴해 냈다. 또, 의견과 고충을 직접 듣는 '찾아가는 도시재생사업'도 두 차례 실시했다. 젊은이들의 참여를 위해서는 해커톤 대회를 열어 그들의 생각을 모았고, 유용하게 쓰일 우수 아이디어도 10건이나 얻었다.

도시재생사업을 통해 마을의 현안들을 하나씩 풀어나가고 있는 성내동 주민들. '관동 제1루 읍성도시로의 시간여행'이라는 테마 사업이 완성되면 해안가만 찾던 관광객들의 발길이 성내동으로 향하는 것은 시간문제이다.

76
77

강원도 삼척시

- ▶ 사업명_관동 제1루 읍성도시로의 시간여행 ▶ 기간_2019 ~ 2022년
- ▶ 위치_강원도 삼척시 성내동 3-1번지 일원 ▶ 유형_일반근린형
- ▶ 연락처_삼척시 전략사업과 • 033.570.4035
삼척시 도시재생지원센터 • 033.576.0327



사진. 경기일보

음식으로 마음을 잇다 바자르 매산

16



78
79

수원역 9번 출구로 나와 반대 방향으로 한 블록만 가면 작은 골목이 나온다. 골목에 들어서자마자 큰 상가가 보이는데 이곳 지하에 아주 재미있는 시장이 하나 있다. 바로 '다문화 푸드랜드'. 언제부터인가 수원역 인근에 중국인들이 터를 잡으면서, 자연스럽게 다른 국적의 외국인들도 모여 살기 시작했다. 다문화 푸드랜드는 그곳에 모인 우즈베키스탄, 중국, 네팔 등의 이주민들이 운영하는 식당이다.

이주민들이 몰리면서 수원역 일대는 쓰레기와 흡연 문제 등으로 원주민들에게는 가고 싶지 않은 곳이 되었다. 그렇게 이주민과 원주민 사이의 갈등은 시작되었다. 그러나 절대 만날 수 없을 것 같은 평행선 같은 이들이 함께 공존해야 하는 게 현실이다. 그래서 서로를 이해할 수 있는 교류 프로그램을 운영해 한국인도 함께하는 다문화 네트워크를 구성하는 일이 시급했다.

'바자르 매산'은 그렇게 시작되었다. 원주민들은 이주민이 운영하는 식당에서 그들의 음식을 먹으며, 한국에서의 삶과 고향에 대한 그리움을 들으며 서로 울고 웃는 시간을 가졌다. '지붕 덮인 시장'이라는 뜻의 '바자르'와 '매산동'을 덧붙여 탄생한 이 프로그램은 이주민 상인에는 공동체 참여의 기회를, 원주민과 참여 시민에게는 다양한 문화를 끌어안는 마음의 폭을 넓히는 상생의 기회가 되었다.



매산동 중심지의 기능 회복하기

매산동은 각종 관공서가 집중되어 있어 수원의 중추 기능을 담당하고 있다. 그 덕에 여러 가지 상권 활성화, 상업기능 강화 등 각종 도시계획 사업이 제시되고 있다. 그러나 수원역 서부역세권에 대형백화점과 복합환승센터가 들어서면서부터 오랫동안 침체 분위기를 벗어나지 못하고 있었다. 수원역 앞이라는 지리적인 이점으로 인해 1일 30만 명 이상이 지나가지만 시설의 노후화와 상권의 슬럼화로 매출 감소율은 36%에 육박하였다. 수원의 중심지이나 그 기능을 상실한 이곳에 과연 봄날이 다시 올 수 있을까?



잃어버린 활기, 사람으로 시작하다

상권의 노후화로 사람의 발길이 끊기면 자연스럽게 그곳은 슬럼화가 진행된다. 매산동이 그랬다. 수원역 인근으로 수원의 중심이었으나 이미 그 영광을 잃어버린 지 오래였다. 그러나 여전히 중심지가로서의 큰 잠재력을 갖고 있으며, 이해관계가 첨예한 상인들의 갈등이 해소된다면 예전의 위상을 찾을 수 있다고 판단했다. 다시 말하면 이질적인 상인들 간의 갈등 해소가 도시재생사업의 성패를 좌우한다고 본 것이다. 잃어버린 활기는 결국 사람이 채워야 한다. 그러려면 사람들이 찾아오고 싶은 곳이 되는 게 먼저이다. 상업지구인 까닭에 발생하는 쓰레기와 곳곳에서 이루어지는 흡연의 불편함을 해결하기 위한 환경정화운동인 '클린올림픽'을 열어 거리를 정비했다. 그리고 매산동만이 가진 지역색인 시장을 적극적으로 활용해 브랜드화 하기로 했다. 청년상인과 기존 상인이 힘을 합쳐 플라마켓을 열어 그동안 수원역 앞에서는 볼 수 없었던 풍경을 만들었다. 수많은 교통편이 오가는 지리적 이점은 또 하나의 아이디어를 낳았다. 차를 기다리는 사람과 차를 타려는 사람들 그리고 하루 종일 손님을 기다리느라 지친 상인들을 위해 출퇴근길 작은 음악회를 열었다. 그러자 사람들이 매산동을 찾아와 머물기 시작했고, 거리의 활기는 그렇게 다시 살아났다.

도시재생사업이 지속적인 탄력을 받기 위해서는 그 주체인 주민들의 참여가 핵심이다. 매산동의 핵심 주체는 바로 상인들. 그들이 건강해야 이 사업이 건강하게 지속될 수 있다는 믿음으로 대부분 1인 소매업자인 매산동 상인들을 위해 찾아가는 건강 프로그램을 운영했다. 교류나 화합을 목적으로 탄생되지는 않았지만 건강프로그램은 매산동에 뜻밖의 결과를 가져왔다. 이웃과 함께 생활체육지도자의 동작을 따라했던 이들은 이전보다 더 친밀감을 느끼며 다음 프로그램 시간을 기다리는 재미에 푹 빠지게 되었다. 이러한 효과에 힘입어 도시재생사업에 대한 관심도 조사에서 60% 이상이 '매우 만족'을 기록해, 그동안 상인들에게 생활의 활력소가 얼마나 필요했는지 모두가 깨닫게 되는 순간이었다. 시장의 분위기는 그렇게 서서히 살아났다. 시장 안의 사람들 즉, 상인들의 변화가 결국 시장 밖의 사람들에게 전해진 것이다. 이에 더불어, 다문화 사회에 대한 그들의 인식 변화를 유도하기 위해 원주민-이주민 교류 프로그램과 다문화사업 의견수렴을 위한 토론회도 개최했다. 이제 매산동은 청년 참여를 통한 일자리 창출을 위해 기존 상인조직과 세부 골목상권별 신규 상인조직의 편입 등 여러 가능성을 타진하고 있다. 매산동은 지리적 특성을 잘 가공해 지역주민과 함께 계속 젊어지는 시장을 만들어 가야 할 것이다.

80
81

경기도 수원시

- ▶ 사업명_매산동 도시재생사업 ▶ 기간_2018 ~ 2022년
- ▶ 위치_경기도 수원시 팔달구 매산로1가 105번지 일대 ▶ 유형_중심지가지형
- ▶ 연락처_수원시지속가능도시재단 • 031.280.6333
매산동 도시재생현장지원센터 • 031.231.3333



좁고 위험했던 골목이 환하고 안전한 골목길로

17



82
83

명학역에서 성결대학교 쪽으로 걷다보면 상록마을을 지나 두루미 명학마을로 들어가는 초입에 이른다. 이름도 예쁜 두루미 명학마을. 인조반정의 일등공신 심기원이 아버지 묘를 쓰러던 곳에서 학 두 마리가 나왔는데 그 중 한 마리가 바위에 앉아 한참을 울다가 날아갔다고 한다. 그 후 '학이 울었던' 마을이라고 해서 두루미 명학마을이라 불리기 시작했다.

명학마을에서 유명한 것은 단연 깊고 구불구불한 골목이었다. 골목을 사이에 두고 낮은 담장을 두른 집들은 외지인들이 보기에는 꽤 레트로한 느낌이었나 보다. 하지만 명학마을 주민들은 차 한대가 겨우 지나갈 정도로 좁고 미로처럼 복잡한 골목이 갑갑했다. 또 낡은 건물들 틈으로 자신들의 신산한 삶이 그대로 드러나니 불편한 것이 당연했다. 그런데 이곳이 주민과 방문객들이 모두 만족하는 명물로 탈바꿈했다. 2017년 도시재생 뉴딜사업에 선정되면서 주민들의 정성과 노력으로 경기도의 대표적인 '안전 골목길'로 선정된 것이다. 구불구불한 골목은 여전하지만 도시재생사업의 결과로 주민들이 가꾼 텃밭과 화단, 등불이 골목을 환하게 바꾸었다. 이 뿐만이 아니다. 골목을 걷다 숨이 차면 누구에게나 열려 있는 '민들레 홀씨 어울림터'를 이용할 수 있다. 이 어울림터는 목도 축이고, 동네 주민들의 친절함 동네 소개도 들을 수 있는 명학마을의 사랑방 같은 곳이다. 덩으로 골목 끝에서 시작되는 '마을 숲길'은 두루미도 쉬게 만든다는 편안한 산책길이니 시간이 된다면 꼭 둘러보길 바란다.



두루미 명학마을 두루두루 행복하고 아름다운 마을로

명학역과 금정역 사이에 자리 잡은 명학마을. 1970년대 중반, 경부선 명학역이 신설되고 초등학교와 병원이 들어서면서 인구가 급격하게 늘었다. 하지만 주변의 신도시로 젊은이들이 빠져나가고, 지금은 20년 이상 된 노후 건물이 80%에 이른다. 이렇게 고령화와 낡은 건물들로 침체돼 가던 명학마을이 2017년 12월, 도시재생 뉴딜사업에 선정되면서 활기를 띠고 있다.



주민들의 바람이 하나씩 이루어지다

명학마을에서는 한차례 재개발 사업이 무산된 적이 있다. 이 과정에서 발생한 갈등으로 서로 간에 불신이 뿌리 깊게 자리 잡으면서 마을공동체가 무너질 정도의 위기를 겪어야 했다. 쇠퇴일로를 걷던 명학마을은 도시재생사업으로 마을을 살리겠다는 주민들의 소통과 화합에 힘입어 다시 하나가 되는 전환기를 맞게 된다. 도시재생지원센터에 주민 및 전문가 교육을 위해 설치된 도시재생대학을 통해 역량 강화에 힘쓰고, 예전과는 비교도 안 될 정도의 단단한 마을공동체를 꾸렸다. 그렇게 만반의 준비로 무장한 후, 도시재생 뉴딜사업에 선정되면서 2021년까지 총 167억 원의 사업비를 받게 되었다. 노후 건물이 많았던 명학마을은 주거지원형 사업을 중심으로 추진하고 있다. 두루미 하우스, 스마트 케어 하우스 등이 그 사업의 주 테마로 차례차례 들어설 예정이다. 두루미 하우스는 공영지하주차장, 주민공동시설, 청년행복주택(임대주택)의 복합건물로 설계되었는데, 마을의 고질적인 주차난을 해결하고 주민들에게 커뮤니티 공간을 제공할 예정이다. 하지만 마냥 좋기만 했던 것은 아니다. 청년임대주택 입주를 두고는 주민들 간에 갈등이 발생하기도 했다. 마을의 집값, 임대값 하락을 우려한 것이었다. 갈등이 커지자 안양시는 주민설명회, 주민간담회 등 소통의 자리를 마련했고, 6개월 가까이 이어진 갈등은 주민공청회를 통해 합의점을 찾았다. 청년임대주택 사업은 결과적으로 갈등을 해소하는 과정에서 소득이 더 컸다는 평가를 받고 있다. 또한 어린이부터 어르신까지 전 세대를 아우르는 돌봄 시설인 '스마트 케어 하우스'도 조성 중이다. 이 앵커시설은 마을카페, 공동육아 나눔터, 다 함께 돌봄, 노인복지 센터 등 주민들의 복지거점이 될 전망이다. 주민들은 명학마을 도시재생사업을 통하여 안전 골목길, 쉼터 조성 등 마을의 작은 현안들을 풀어나가고 있다. 특히 쉼터는 주민과 행정이 한뜻이 되어 추진한 사업인데, 마을 쓰레기가 산적해 있던 곳을 어르신들의 쉼터로 변모시키는 성과를 얻었다. 명학마을 재생사업은 앞서 소개한 메인 사업들 이외에도 세심하게 재생의 완성도를 높이는 세부 사업들을 수행하고 있다. 주민들이 취재와 기사 작성까지 도맡은 마을 소식지와 명학초등학교 학생들을 대상으로 실시했던 숲 탐방 교실은 명학마을, 안양시, 교육청까지 협력해 마을의 대표적인 체험 프로그램으로 발전시키고 있다. 명학마을의 주민과 마을공동체가 중심이 돼 이루어진 명학마을 뉴딜사업. 2020년 상반기에는 마을공동체와 행정이 지속적으로 도시재생을 추진하기 위한 교두보로서 마을관리협동조합 설립까지 앞두고 있다. 명학마을의 빛나는 도시재생의 역사는 지금부터가 진짜 시작이다.

84
85

경기도 안양시

- 📍 사업명_안양8동 두루미 명학마을 도시재생 뉴딜사업 ▶ 기간_2018 ~ 2021년
- 📍 위치_경기도 안양시 안양8동 명학초등학교 일원 🗣️ 유형_주거지원형
- 📞 연락처_안양시 도시재생과 • 031.8045.5394
명학마을 도시재생현장지원센터 • 031.469.8080



소새마을(素砂洞) 지명 유래 및 지명연혁

지금의 여우고개(如牛峯)를 조선시대에는 새고개(莎峯, 하안 역사골이 있다는 뜻)로 불렀다. 이로 인하여 '새고개' 아래에 있는 마을이라 하여 '소새마을(素莎里)'로 부른 것으로 여겨진다.

그런데 이후 (호구총수)(1789)에서 '오래 사(沙)'자로 잘못 써 넣어 부평부 육신면 소사리(素沙里)로 기록한 것으로 보인다. 1895년에는 한자가 '사(沙)'에서 '사(砂)'자로 바뀌어 '소사리(素砂里)'로 되었다. 이후 1914년 부천군 계남면 소사리로, 1931년 소사면으로 개칭하고 1941년 소사읍으로 승격하였다. 이후 1973년 부천시가 되면서 소사동이 되었다.

소사동은 과거 소사1리(옛소새), 소사2리(아랫소새), 소사3리(삼거리에서 쌍느티나무 부근), 소사4리(영신마을)로 나뉘어 있었다. 이후 1993년 2월 1일부터 소사구 관할지역은 '본(本)'자를 붙여 소사본동으로 부르고, 원마구는 소사동으로 부르게 되었다. 소사동은 1번지부터 시작되고, 소사본동은



여지도(輿地圖)



해동지도(海東地圖)



편찬연대 제1차 이상의 조선시대 종합 지도에 보물 제1592호

18세기 조선의 전국 2면 지도에 보물 제1591호



우리 동네 사랑방 소새마을역사관

18



86
87

<소새마을역사관>은 부원초등학교에서 소사본동주민지원센터를 지나 시흥 방면으로 조금만 더 걸어가면 만날 수 있다. 이곳은 도시재생사업의 일환으로 소사본동마을만들기기획단(이하 소마단)이 주체가 돼 생겨났다. 처음 소마단은 마을의 향토문화를 기록하고 알리기 위해 구성된 주민 모임으로, 지금은 도시재생사업에도 적극적으로 동참하고 있다.

소새마을은 1789년부터 공식적인 기록이 확인되는 오래된 마을이다. 긴 시간만큼 세월이 쌓인 이야기도 적지 않을 터. 그 유구한 역사가 <소새마을역사관>에 전시돼 있다. 지명의 유래부터 추억을 떠올리게 하는 옛날 물건, 옛 모습들이 담긴 사진자료, 마을과 인연이 있는 인물 등에 관한 이야기, 다양하고 자세한 정보가 담긴 마을 지도 등 소사본동을 한눈에 알 수 있다. 더 특별한 점은 이 모든 자료들을 주민들이 직접 찾아 모으고 전시했다는 것이다. 처음부터 주민의 손에서 시작된 정성이 깃든 공간이어서 일까? 2018년 12월에 개관한 이래로 현재까지 천여 명이 넘게 다녀갔다. 마을의 사랑방도 겸하고 있는 이곳은 항상 주민들이 상주하고 있다. 뉴딜사업의 크고 작은 현안들을 논의하기도 하고 방문객들에게는 친절한 마을해설사도 되어준다. 그러니 소사본동을 찾았다면 <소새마을역사관>에 먼저 들러 주민들이 전하는 생생한 투어 팁과 이곳의 핫스팟을 미리 짚해두면 좋겠다.



소사본동 떠나는 마을이 아닌 찾아오는 마을로

본래 소사본동은 부천의 발원지다. 과거 경인철도가 지나던 거점으로 우시장이 발달해 제법 북적거리던 마을이었다. 하지만 주변에 신도시가 개발되면서 소사본동은 구도심으로 전락하게 되었다. 많은 사람들이 신도시로 이주하게 되자 남은 주민들은 안타까움에 가슴을 쓸었다. 하지만 그것도 잠시, 마을의 역사를 알리고 보존하려는 주민들의 움직임이 도시재생사업을 만나 시너지를 내기 시작했다.



마을을 사랑하는 진짜 마을해설사

텅 비어가는 마을을 보며, 자랑하고 싶은 마을의 역사를 알리기 위해 소사본동마을만들기회(이하 소마단)이 움직이기 시작했다. 그 시작의 구심점은 도시재생사업. 그곳에서 어떻게 하면 마을을 알리고, 사람들을 끌어들이고 고민하고 계획하게 된다. 하지만 그 방법을 도출하는 과정에서 의견이 갈라지기 시작했고 '우리는 전문가가 아닌데', '시간 낭비일 뿐이다' 등 부정적인 생각들이 나오면서 모임을 이탈하는 주민들도 생겨났다. 그러던 2016년, 소마단은 도시재생 주민참여 아카데미에 참여하게 된다. 그곳에서 전문가들을 만나게 되고, 마을을 알리는 방법으로 '마을해설사'라는 해결책을 찾게 된다. 이 해결책을 구현하기 위해 기관과 힘을 모아 교육 시스템을 구축하고, 마을을 해설하기 위한 코스도 마련하게 된다. 첫째에는 17명의 마을해설사를 양성했지만, 지금은 62명의 주민이 마을해설사가 되어 활동하고 있다. 또 해마다 보수교육을 진행해 해설사로서의 역량을 강화하는 일에도 열심이다.



주민들의 노력이 빛을 발한 것일까? 이제는 소사본동 내 초등학교와 연계해 '우리 고장 바로알기 수업'까지 개설되어 소사본동을 알리는 활동이 본격화 되고 있다. 실내운동장에 마을해설 코스를 재연해 탐방하고, 마을의 이야기를 인형극으로 들려주니 아이들과 학부모들의 반응이 뜨겁다. 인근 초등학교에서도 러브콜을 받아 방과후 수업 논의를 진행 중에 있다. 이렇게 크고 작은 활동들이 모여 마을해설 실적이 어느덧 2천여 건에 달한다. 그동안 소마단이 발표한 활동 내용들은 2019년 '경기도 주민참여 경진대회'에서 최우수상을, 경기도 대표로 참석한 '도시재생 한마당'에서는 지역 역량 분야 '대상'의 영예를 안기도 했다.

소마단은 소사본동이 '떠나는 마을이 아닌, 찾아오는 마을'이 되길 바라고 있다. 결코 녹록치 않은 많은 활동에도 마을에 대한 애정으로 즐겁게 함께하고 있는 것이다. 2019년 1월 소마단은 마을의 수익성과 활동 영역을 넓히기 위해 소새마을 기획단 협동조합을 설립했다. 주민들과 마을을 잘 살게 만들 수익사업을 구상하는 것이다. 역사관 기념품을 개발 중에 있고, 마을해설사 홍보와 방과후 교실 운영을 더욱 견고하게 구축해 운영할 계획이다. 여기에 도시재생사업의 일환으로 공동체 활성화를 위한 맞춤형 커뮤니티 센터와 성주산 가족산책로, 문화 환경 조성을 위한 예술창작소가 들어서면 소사본동은 한층 더 활기를 띠 것이다.

경기도 부천시

- ▶ 사업명_ 성주산을 품은 주민이 행복한 마을 ▶ 기간_ 2016 ~ 2020년
- ▶ 위치_ 경기도 부천시 소사본동 일원 ▶ 유형_ 근린재생형
- ▶ 연락처_ 부천시 도시재생과 • 032.625.3942
부천시 도시재생지원센터 • 032.625.4340

PART. 6



충청북도

92 충북 청주시 <청주 (구)연초제조창 도시재생사업>

96 충북 충주시 <청년가게 조성사업>

“2020년 성내·성서동은 문화·창업·재생 허브와
음성광장 조성사업 등
다양한 하드웨어 사업이 기다리고 있습니다.
이러한 사업이 지역주민들의
참신한 아이디어를 통해
효과적으로 진행될 수 있도록
노력하겠습니다.”

류상규(성내·성서동 도시재생현장지원센터 총괄코디네이터)

충청남도

100 충남 공주시 <역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 르네상스>

“지금은 성공적인 도시재생사업
추진 못지않게 사업 종료 후의 지속가능성에
더 많은 관심을 가져야 할 때입니다.
그 해법 중 하나가 바로
‘마을관리협동조합’입니다.”

임준홍(충남연구소 선임연구원)



담배를 만들던 연초제조창에서 문화를 만드는 문화제조창으로

19

92
93

영국을 찾는 관광객들이 가장 많이 방문하는 곳은 바로 문화재생의 대표사제로 꼽히는 테이트 모던 미술관이다. 이곳은 가동이 중단된 영국 도심의 옛 화력발전소를 미술관으로 개조한 곳으로, 철거 후 신축이라는 과정이 아닌 예전의 외형을 그대로 보존하면서 내부를 현대적 감각에 맞게 리모델링했다. 지금은 템스강 남쪽 지역의 핵심 장소로 지역경제를 살리는 주축이 되고 있다.

한국에도 영국의 테이트 모던을 꿈꾸는 곳이 있다. 바로 연초제조창(담배공장)이었던 곳을 문화와 상업 등의 복합시설로 탈바꿈시킨 청주의 도시재생 사례이다. 2004년 가동이 중단된 옛 연초제조창을 상설전시관, 아트샵, 북카페, 수장고, 갤러리샵, 공연장, 문화체험시설로 재탄생시킨 것이다. 그 중에서도 국내 최초 수장형 미술관으로 거듭난 국립현대미술관은 미술관의 소장품을 수장한 상태로 관람하게 해 방대한 양의 작품을 보여주고, 미술관의 보이지 않는 기능까지 알 수 있게 하였다. 더불어 기획전시실과 교육 공간, 보존과학실 등의 시설도 갖추고 있어 때에 따라 다양한 프로그램들도 접할 수 있다. 미술관 옆으로 위치하는 담뱃잎 보관창고로 쓰이던 동부창고는 1900년대의 목조 트러스 구조를 그대로 담고 있지만 요즘 시대에 맞는 감성으로 내부를 꾸몄다. 34동은 커뮤니티 플랫폼으로 목적에 따라 다목적실, 랩실, 갤러리실 등으로 대관할 수 있고, 35동은 공연예술 연습 공간 등으로 예술가나 시민들에게 열려있다. 36동은 생활문화센터로 일상에서 문화를 쉽게 접하고 즐기는 공간으로 사용 중이다. 6, 8동 등 나머지 창고들도 마켓플레이스, 아카이빙 플랫폼, 창작플랫폼 등으로 한창 단장 중에 있다.

연초제조창에서 문화제조창으로 이름과 정체성을 바꾼 이곳은 이제 문화와 더불어 상업의 활성화까지 도모하고 있다. 여기에 잘 정비된 주차장과 중앙광장의 활용도를 높이면 옛 연초제조창은 청주시민들의 문화공간과 휴식공간은 물론 쇠퇴한 원도심에 활력을 불어넣을 것이다.



옛 연초제조창 청주시의 랜드마크

청주시 청원구 내덕동 일원에는 부지면적 1.36km²에 건물만 24동에 이르는 연초제조창이 있었다. 한때는 3천 명에 가까운 근로자들이 근무하던 곳으로 해마다 담배 100억 개비를 생산하며 청주의 경제 성장을 이끌었다. 하지만 2004년 수명을 다 하면서 그 넓은 부지와 공간은 도심 속 흉물로 방치되었다. 이에 청주시는 연초제조창을 활용할 방안을 모색하다가, LH와 주택도시기금, 민간이 함께 시행하는 '국내 제1호 경제기반형 도시재생 리츠(REITs)'를 추진하게 되었다.



시민을 품는 문화명소로 거듭나다

2018년 4월 본격적인 리모델링 공사에 들어간 청주시의 연초제조창은 2019년 8월까지 공사를 완료하고, 2019년 10월 제11회 청주공예비엔날레 개최와 함께 시설운영에 들어갔다. 이 사업은 도시재생사업의 일환으로 청주시가 현물출자 55억 원,



주택도시기금 출·용자 254억 원, LH 출자 25억 원 및 민간차입금 등 총 1천 21억 원 규모의 리츠(Reits) 방식으로 추진되었다. 리츠는 주식회사 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자기구를 말하는데, 이는 민간이 참여하는 제1호 민간참여 도시재생사업이기도 하다. 사업은 연초제조창으로 들어서는 상당로를 확장하고, 관로매설과 문화예술 특화거리로 거듭날 상징조형물, 중앙광장 조성 등으로 시작되었다. 리츠에서는 건물 리모델링 및 준공을 주관하고, 민간에서 10년 동안 상업시설 및 열린도서관 등을 운영하게 된다. 부처협력사업은 국립현대미술관, 동부창고를 활용한 시민예술촌 준공, 문화콘텐츠의 거점이 될 콘텐츠코리아 랩 구축이었다.

94
95

옛 연초제조창은 기본적으로 영국의 도시재생의 성공사례로 꼽히는 테이트 모던과 같은 방식을 택했다. 건물은 철거하지 않고 리모델링해 공예 클러스터와 문화체험시설, 상업시설을 조성하기로 한 것이다. 외관은 안전성과 내구성의 우려만 없다면 그대로 둔 채, 내부의 전기와 기계, 소방공사 등을 현재 기준에 맞게 다시 설치하는 것에 중점을 두었다. 즉, 연초제조창의 역사성과 상징성을 보존하면서 시민들의 문화공간과 휴식공간을 마련해 지역경제 활성화를 이루겠다는 사업목표를 가장 효율적으로 반영한 것이다. 거기에 공간적으로는 과거와 현재를 잇고, 사업적으로는 미래를 기대할 수 있는 지속가능성을 심었다.

청주의 연초제조창은 정부와 지자체, 공공기관(LH)과 민간이 협력한 도시재생의 성공 사례이다. 15년 동안 불이 꺼진 채 방치되었던 곳을 시민들의 삶의 질을 높이고 지역경제를 활성화시킬 상징적인 공간으로 변모시켰다. 이제 이곳은 청주시의 새로운 랜드마크로 부상하며 시민들을 품는 문화명소로 거듭날 것이다.

충청북도 청주시

- 📍 사업명_청주 (구)연초제조창 도시재생사업 ▶ 기간_2017~2029년
- 📍 위치_충청북도 청주시 청원구 내덕동 201-1번지 일원 📍 유형_경제기반형
- 📍 연락처_청주시 도시재생사업과 • 043.201.2601



나즈막한 담장을 따라 형성된 골목장 담장 골목마켓

20

96
97

‘담장’은 관아공원 맞은편 관아5길 일대에서 열리는 골목장이다. 카페 세상상회부터 패브릭 작업실 제이 플래닛까지 약 100미터 정도 되는 골목에서 매월 둘째 주 토요일 오전 11시부터 6시까지 운영되고 있다. 청년가게 조성사업으로 입주한 청년 창업자들이 자발적으로 만든 담장은 유리공예 액세서리, 디퓨저, 핸드메이드 인형과 식기, 수제 먹거리 등 다양한 제품을 판매한다.

초창기에는 골목을 알리기 위해 골목 내 몇몇 사업장들끼리 물건을 파는 수준이었다. 그러다 입소문이 나면서 규모가 점점 커졌고, 2017년 7월 첫 행사에서 상인 15팀, 방문객 500명으로 시작한 담장은 2019년 11월에는 참여 상인 45팀, 방문객 1,500명으로 그 규모가 1년 새 세배나 늘었다. 2019년 11월 마켓은 충주연합플리마켓 방식으로 이루어져 눈길을 끌었다. 골목마켓 담장을 비롯해 충주지역에서 활동 중인 5개 플리마켓팀이 함께 했는데 서울, 경북, 제천 등지에서도 청년 상인들이 모여들었다. 전국에서 모인 상인들은 한데 어우러져 불거리, 살거리, 먹거리를 더욱 풍부하게 만들었다. 이렇다 보니 ‘담장’은 지역주민에서 충주시민을 넘어 관광객들에게도 큰 관심거리가 되었다. 지역 홍보는 물론 원도심 활성화의 물꼬를 튼 골목마켓 담장. 눈여겨 볼 점은 골목 안 주민들과 청년상인들이 스스로 손을 잡고 지역을 위해 주도적으로 사업을 준비하고 꾸려나갔다는 것이다.



성내·성서동 빈 점포 채우는 청년들의 활력

충주시 성내·성서동 일대에 혈기왕성한 청년가게들이 속속 들어서고 있다. 이 일대는 충주의 명동으로 불리던 곳이었으나 연수동 등 신도심으로 상권이 이동하자 빈 점포들이 늘어나면서 침체를 겪기 시작했다. 2016년부터 시작된 뉴딜사업의 일환인 '청년가게 조성사업'이 추진되면서 원도심 내 빈 점포들을 중심으로 새로운 움직임이 일고 있다. 빈 점포를 리모델링한 창업공간 조성, 청년 창업의 플랫폼 구축, 청년 창업자들을 위한 창업컨설팅 등이 이루어지면서 상권 활성화에 속도가 붙고 있다.



지역경제 이끄는 청년의 힘

도시재생사업이 추진되고 있는 충주 성내·성서동 일대가 청년가게 조성사업의 성과를 보여주고 있다. 빈 점포가 급증하던 젊음의 거리와 관아골 등을 중심으로 청년 창업가들이 속속 입주하기 시작한 것이다. 청년가게 조성사업은 행정기관이 일방적으로 추진하던 기존의 관행을 깨고 현지 청년들이 중심이 되어 이루어졌다.



청년들 스스로 아이디어를 제안하고 사업을 실행하고 있으며, 향후에는 운영·관리 단계에도 적극적으로 참여하도록 할 계획이다. 도시재생지원센터는 사업을 원활하게 추진하기 위해 사업구역 내 주민과 상인들을 대상으로 주민화합 워크숍, 주민상인협의체 정기회의 등을 지속적으로 개최하고 있다. 이를 통해 이해관계에 따른 이견을 조율하고 갈등을 최소화하고 있다. 또 현장 코디네이터(마을 활동가)를 현지 주민으로 위촉해 주민들과 적극적으로 소통하고, 청년 창업자들을 대상으로 교육과 컨설팅을 지원해 창업 초기에 겪을 수 있는 위험들을 함께 줄여나가고 있다.

98
99

이런 노력을 통해 2018년 4개소에 불과하던 청년가게가 2019년에는 12개로 늘어났다. 사업장 희망 범위도 성내동에 편중되지 않고 성서동까지 확대되는 분위기다. 특히 청년가게 참여가 많은 관아골을 중심으로 빈 점포율이 37.4%에서 15.3%로 크게 감소하였다. 젠트리피케이션을 미연에 방지하기 위해 건물주와 창업자 간에 상생협약서를 체결해 임대료 상승을 최소화하는 장치도 마련해 두었다. 거기에 청년상인들이 자발적으로 연 골목마켓 담장은 행사 참여자 수가 초기 대비 3배에 달해 성내동을 북적이게 하는데 일조하고 있다.

청년가게 조성사업의 성공은 파급효과도 크다. 창업을 통해 청년실업 문제를 해소하고 지역인재 유출을 방지하는 데 기여하고 있다. 향후에는 문화·창업·재생 허브를 기반으로 청년 창업자와 멘토 간 인적 네트워크를 구축하고, 매체 홍보를 강화해 지역경제 활성화를 도모할 계획이다.

충청북도 충주시

- 📍 사업명_청년가게 조성사업 ▶ 기간_2016 ~ 2020년
- 📍 위치_충청북도 충주시 성내·성서동 일원 🗣️ 유형_중심시가지형
- 📞 연락처_충주시 도시재생과 • 043.850.6405
충주시 도시재생지원센터 • 043.850.6445



준비된 주민 자조조직 옥룡동 마을관리 사회적협동조합 21



100
101

2017년 도시재생 뉴딜사업 대상지로 선정된 공주시 옥룡동. 오랫동안 인구가 감소하면서 빈집이 증가하고 주거지가 노후화되어 주민들에게 도시재생사업은 숙원이었다. 그러나 주민들은 짧은 사업기간 안에 마을재생의 완성이 어렵다는 사실을 잘 알고 있었다. 그래서 그들은 사업기간 동안 동력을 확보하고 사업 후에는 자생력을 지속하기 위해 자신들이 주도적으로 사업을 유지하고 관리할 수 있는 자조조직이 필요하다고 생각했다. 많은 사람들이 신도시의 편리함을 찾아 떠났지만 그들은 남아 마을을 지키고 싶었던 것이다.

‘옥룡동 은개골 마을관리 사회적협동조합’은 그렇게 시작되었다. 2018년 하반기 도시재생대학의 협동조합 기초교육 이수 후 주민 15명으로 구성된 옥룡동 마을관리 협동조합 준비단이 출범하였다. 2019년 6회의 실무교육 워크숍 이외에도 매주 모임을 통해 정관작성과 현실적인 사업예산 계획을 수립하는 등 철저히 조합인가를 준비, 충청남도 최초로 마을관리 협동조합을 인가받았다.

옥룡동 은개골 마을관리 사회적협동조합은 옥룡동 도시재생의 중심 주체로 주민자치의 새로운 모델이 되고자 한다. 이미 설립인가 육성 프로그램을 통해 현실적인 검증을 마친 마을공유상가, 은개골마을해설사, 도시재생축제, 집수리공작단 등의 마을 비지니스를 통해 수익 창출을 앞두고 있다. 그리고 이 수익금은 재투자되어 은개골만의 다양한 콘텐츠를 발굴하고 사업화하는데 사용될 것이다. 현재 전국적으로 300개 이상의 도시재생 사업지가 있다. 전국 자치단체 수보다 더 많은 도시재생사업이 추진되고 있는 지금, 사업 종료 후 지속성에 더 많은 관심이 쏠리고 있다. ‘옥룡동 은개골 마을관리 사회적협동조합’은 실현성 높은 창의적인 사업으로 하나의 해법을 제시해 줄 것이다.



옥룡동 역사를 누리고 삶을 누리다

옥룡동은 공주시의 중앙부에 있는 행정동이자 법정동으로 2018년 세계문화유산에 등재된 공산성, 송산리고분군을 비롯한 역사문화 자원과 아름다운 금강을 지척에 두고 있다. 공주 구도심은 물론 주변 도시로 접근이 편리해 교통의 관문 역할을 하고 있지만, 지속적인 인구감소로 인한 빈집 증가와 주거지 노후화는 마을의 쇠퇴를 알리는 신호탄이 되어 왔다.

유려한 자연문화유산에도 불구하고 곳곳에 금이 간 벽, 일상화된 불법주차와 밤이 되면 어두운 골목길은 사람이 찾지 않는 오래된 마을의 전형을 보이며, 주민들이 체감할 수 있는 주거복지가 무엇보다 시급함을 웅변하고 있다.



주거복지와 역사문화유산의 재건

공주 옥룡동 일대는 지난 2017년 '역사를 누리고 삶을 누리는 옥룡동 르네상스'라는 비전으로 도시재생 주거지원형 뉴딜사업에 선정돼 사업비 319억 원이 투입된다. 그동안 유구한 역사는 있었으나 삶을 누리기엔 턱없이 부족했던 주민복지를 4년 안에 주민들이 체감하는 수준까지 끌어올려야 하는 건 쉽지 않은 일이다. 도시재생사업의 근본은 그 안에 살고 있는 주민들이 행복해야 한다는 것. 옥룡동 주민들의 행복지수를 높여 줄 사업들은 무엇보다 주민들이 더 잘 알고 있다. 그래서 주민들은 스스로 마을관리 협동조합을 설립해 지역민들의 의견을 현실성있는 사업들로 반영하고 있다.

주민체감형 사업의 일환으로 우선적으로 추진한 일은 보행로 가로막고, 안전을 위협했던 불법주차를 해결하기 위해 공용주차장을 조성한 것이다. 또 소규모 주택정비사업을 추진해 주민들에게 쾌적한 삶을 제공할 계획이다. 특히 주민들이 주도한 마을기록화사업인 <옥룡동풍경전>, <은개골 아리랑 연가 보급>, <옥룡동 도시재생축제> 등은 옥룡동이 가진 자연자원과 역사문화 콘텐츠가 어우러져 기대만큼이나 큰 관심을 받았다.

삶을 영위하기 위한 기본적인 주거복지가 해결되면, 역사문화 자원을 활용해 주민들이 좀 더 풍요로운 삶을 누릴 수 있게 하는 것이 이번 사업의 큰 틀이다. 은개골은 사적 제12호 공산성과 충남 기념물 제99호 옥녀봉성 사이에 위치한 지역으로, 그동안 불법 건축물과 영농시설이 공산성의 역사경관을 저해하고 있었다. 공주시는 은개골 일원 5만 3,140㎡를 2009년 공산성 문화재구역으로 편입해 토지매입과 발굴조사를 거쳐 유적공원으로 조성하였다. 이번 역사공원의 준공은 주민들에게는 편안한 휴식공간을, 관광객들에게는 새로운 볼거리는 제공하고 있다.

102
103

충청남도 공주시

- ▶ 사업명_ 역사를 누리고 삶을 누리는 옥룡동 르네상스 ▶ 기간_ 2018 ~ 2021년
- ▶ 위치_ 충청남도 공주시 옥룡동 버드나무길-은개골 일원 ▶ 유형_ 주거지원형
- ▶ 연락처_ 공주시 도시재생과 • 041.840.8616
공주시 도시재생운영팀 • 041.840.8943

PART. 7



전라북도

106 전북 전주시 <전주 전통문화 중심의 도시재생>

110 전북 군산시 <우체통거리 조성>

“월명동은 근대건축자산이 없어 도시재생 선도사업에서 소외된 지역이었습니다. 그러나 폐우체통을 활용하는 작은 아이디어에서 시작된 우체통거리는 지역자산을 발굴하고 가꾸는 주체가 주민이 된다면 좋은 결과를 만들 수 있다는 것을 보여주었습니다.”

송석기(군산시 도시재생지원센터 센터장)

전라남도

114 전남 순천시 <자연의 씨줄과 문화의 날줄로 엮어내는 천 가지로의 정원도시>

118 전남 순천시 <정원을 품은 비타(Vita) 민(民) 커뮤니티, 저전골>

“순천의 성과에서 알 수 있듯이 ‘도시재생 뉴딜’은 단순히 주거정비 사업이 아니라 지역의 지속가능한 성장을 돕는 ‘경제재생 사업’입니다. 지역과 주민이, 중앙과 지방정부가 함께 참여하고 협력할 때 도시와 공동체는 회복될 수 있습니다.”

김현미(국토교통부 장관)



100만 평 위의 아시아 문화심장터 전라감영길

22



106
107

전라도 천년의 중심, 전라감영이 2017년 11월에 공사를 시작해 올해 그 웅장한 모습을 대중에게 선보인다. 그 옛날 전라도 54개 군·현을 통치하던 전라감영의 부지는 전북 기념물 107호로 지정되었으며, 역사적 자료와 문헌의 고증을 거쳐 2년간의 공사로 완성도를 높였다.

전주한옥마을 경기전, 전라감영, 풍남문, 풍패지관 등 조선시대 문화콘텐츠가 살아있는 전라감영길은 구도심 100만 평 위에 아시아 문화심장터를 구축하는 대역사이다. 이 길을 국비 22억 원 등 총 44억 원을 투입해 시민과 관광객들이 전주의 역사와 문화를 보고 느끼며 걷는 보행자 중심 거리로 조성한다. 보행공간을 확보하기 위해 기존 양방향 차로 중심의 감영길을 일방통행으로 바꾸고, 도로는 왕복 2차선으로 정비한 후 차선 양쪽에 폭 4m의 인도를 만든다. 특히, 한전 지중화사업을 병행해 전신주를 제거하고 보행자 조망권을 확보해, 걷는 내내 천년 역사의 정취를 느끼며 걸을 수 있도록 디자인했다. 이 밖에도 보행자의 안전을 위해 바닥을 거친 마감재로 재포장해 차량 속도를 줄이고, 도로 곳곳에 블라드와 가로화단, 소규모 쉼터를 조성해 걷는 재미와 쉬는 재미가 공존하는 거리로 대중과 만날 계획이다.

전라감영 테마거리가 완공되면 한옥마을에 집중된 관광객들이 풍남문과 전라감영, 풍패지관을 따라 침체한 구도심으로 분산된다. 그렇게 되면 천 년 전 제주까지 호령했던 행정도시 전주의 위용이 다시 원도심을 따라 되살아날 것이다.



전주시 도시의 미래를 천 년 역사문화에서 찾다

조선시대 전주로 가보자. 지금은 지방의 작은 도시에 불과하지만, 이성계가 위화도 회군을 한 1388년 고려 안찰사 최유경이 쌓았다는 전주부성(全州府城)의 핵심 건물이 바로 전라감영이다. 전라감영은 관찰사가 머물면서 전북은 물론이고 전남과 바다 건너 제주까지 통치한 행정력의 상징이다. 조선건국의 뿌리가 되었던 천 년 고도의 전주. 지금 그곳에 아시아 문화의 심장이 꿈틀대는 새로운 터가 일궈지고 있다.



단절된 공간에 길을 내다

전주시 도시재생사업은 개발을 통한 확장이 아니라 축소도시(Compact City)를 지향한다. 많은 역사·문화자원을 바탕으로 균형적인 도시재생을 달성하고 '아시아의 문화심장터'로 도시의 역할을 재정립한다.



전주시 도시재생사업은 초기부터 난관에 부딪혔다. 사업 이후 젠트리피케이션에 대한 우려로

인한 반대민원들이 그것이다. 그래서 당초 관광객을 유치해 지역경제를 활성화하겠다는 목표에서 지역 내 주민들의 의견을 충실히 반영하여 일상적인 주민의 삶이 보호받는 기반 위에 관광자원이 자리잡을 수 있도록 사업목표를 전환했다. 관광객이 지역사회로 유입되더라도 공공 거점 공간이 지역 임대료 상승을 방어할 수 있게 반대민원을 적극 반영한 것이다. 이 과정에서 많은 사업들이 지연되었지만 전주시는 서두르지 않았다. 오히려 기획 단계부터 주민과 전문가가 참여한 19개 주민협의체로 구성된 민간 거버넌스를 탄탄히 구축했다. 참여인원만 300명이 넘는다.

그들이 그린 아시아의 문화심장터는 전주의 쇠퇴한 지역에서 물꼬가 트였다. 전라감영로에서 천 년 역사의 길이 났고, 고물자골목과 선미촌에는 옛길과 새로운 콘텐츠가 만나 사람들을 연결하고 있다. 조선시대 은방골목이 형성됐던 전주의 옛길이자, 해방 이후 고물자가 거래됐다고 해서 이름 붙여진 고물자골목에는 국비 7억 5,000만 원 등 총 15억 원을 투입해 남부시장에서 명산약국, 라온호텔까지 길이 270m, 폭 3m의 문화형 골목 재생사업이 추진된다. 이는 전통문화 중심의 도시재생사업 13개의 단위사업 중 하나로 골목환경을 정비해 전통공예와 관련된 소규모 갤러리와 공방, 커뮤니티 센터를 입주시켜 고물자골목의 이름에 맞는 풍경을 그려나갈 것이다. 그리고 과거 집창촌으로 음습했던 선미촌은 단절된 공간에서 사람을 잇는 공간으로 탈바꿈되고 있다. 옛 성매매업소 건물을 매입한 선미촌 기억의 공간 1호점에서 '지붕 없는 미술관' 전시를 시작으로 어둡고 암울했던 과거 기억을 벗고 주민들에게 열린 공간으로 환원되고 있다.

도시는 시대의 흐름에 따라 흥망성쇠를 같이 하며, 때로는 역사를 기록하고 때로는 미래를 준비하기도 한다. 전주시의 도시재생은 단절되었던 공간이자 언급하기 꺼려하며 불편한 공간들을 지우지 않고 기록해, 아시아 문화심장터의 미래를 그려가고 있다.

전라북도 전주시

- **사업명** 전주 전통문화 중심의 도시재생 **▶ 기간** 2016~2020년
- **위치** 전라북도 전주시 완산구 중앙동·풍남동·노송동 일원 **● 유형** 중심시가지형
- **연락처** 전주시 사회적경제지원단 도시재생과 ● 063.281.2669
전주도시혁신센터 ● 063.281.9345



손편지로 쓰는 시간여행 군산 우체통거리

23



110
111

군산시 월명동 거석길·중정길 상가 일대는 1980년대까지 군산지역 예술과 문화 중심지로 지성인들의 발길이 끊이지 않았다. 그러다 군산시청 이전과 신도심의 개발로 이곳 역시 쇠락의 길로 접어들었고 상가들이 하나둘 떠나면서 거리는 황폐해졌다.

월명동은 2014년 도시재생 선도사업으로 선정되었으나 이 거리에는 특별한 문화재도 없고, 역사적 인물이나 스토리를 품은 골목 하나 없어 별다른 사업 계획이 세워지지 않았다. 그러나 주민들은 '도란도란 공동체'를 결성하고 자신들의 거리를 살릴 아이디어를 모으기 시작했다. 그중 만장일치로 1950년부터 함께 자리한 군산우체국 본점을 스토리텔링해 지역 브랜드로 만들자는 데 뜻을 모았고, 2016년 상반기 주민공모사업에 선정돼 예산 300만 원을 확보하게 되었다. '도란도란 우체통거리'는 이렇게 주민들의 염원에 의해서 시작되었다.

주민들은 폐우체통에 그림을 그려 상점 앞에 세우자는 아이디어로 거리를 아기자기하게 변신시켰다. '군산에 가면 우체통 거리가 있다'라는 입소문이 나면서 월명동에는 사람들이 모여들었고, 주민들은 더 주도적으로 거리를 만들어나가고자 군산시 도시재생지원센터를 찾아 적극적으로 방법을 모색했다. 그 일환으로 주민들은 도시재생대학에서 '경관협정' 교육을 받고 주민 스스로 '도란도란 우체통 거리 경관협정운영회'를 결성해 군산시와 경관협정을 체결했다.

2018년 6월, 비용과 프로그램 등을 스스로 마련한 주민들은 시민들과 함께하는 뜻깊은 행사 '손편지 축제'를 열어 화제를 모았다. 그 후로 2019년 '손편지 축제'를 성황리에 치렀고, 2020년에도 '손편지 축제'는 계속된다.

특별한 게 아무것도 없다는 생각을 바꿔 오랫동안 가지고 있던 것으로 문화콘텐츠를 만든 주민들. 특별한 것보다는 주민의 삶 자체에 의미를 갖고 살려내는 것이 도시재생임을 그들을 통해 배운다.



군산시 일제의 상흔을 도시재생의 동력으로

조선시대 군산은 호남평야에서 수확한 곡물이 모이는 군산창과 이 창고를 지키기 위한 수군기지인 군산진이 있었다. 1899년 개항 이후에는 곡물을 일본으로 운송하는 반출항으로 이용되며 일제강점기 수탈의 근거지가 되기도 했다. 이때 약 1만 명의 일본인들이 거주하면서 남긴 흔적들이 여전히 군산 이곳저곳에 남아있는데, 바로 군산에 근대건축물을 비롯한 문화유산들이 많은 이유가 된다. 군산은 내항기능이 이전되면서 원도심의 인구가 74%나 감소하였다. 원도심에 살던 사람 4명 중 3명이 떠난 셈으로, 원도심의 기능을 살리기 위해 남아있는 근대건축물들을 다양하게 이용하였다.



112
113

인문학적 콘텐츠에 자연환경이 돕다

군산시는 쇠퇴한 원도심의 활성화를 위해 지난 2009년부터 근대화도시 조성사업과 도시재생 선도지역 활성화사업을 추진해왔다. 근대역사박물관 주변 근대문화재를 대상으로 한 근대화벨트화 사업과 일제강점기 주거지역을 대상으로 한 근대역사 경관사업 등



근대화도시 조성사업을 2013년까지 추진한 결과, 군산시는 2013년 대한민국 경관대상 대상을 수상하였다. 군산시는 근대화도시 조성사업에 탄력을 받아 도시재생 선도지역 활성화사업 공모에 참여, 2014년 도시재생 선도지역에 지정되었고, 2017년까지 국비 100억 원을 포함한 총사업비 200억 원을 원도심을 살리는데 투자하였다. 도시재생 선도지역 사업은 근대화도시 조성사업의 성과를 원도심 전체로 확산시키고 관광객들이 근대역사를 직접 체험할 수 있는 체험시설을 조성하는 사업이었다. 원도심의 옛 검역소와 시청 터 등 유휴 공공공간에 체험 거점시설을 조성하여 관광 인프라를 구축했다. 1930~1940년대 근대건축자산 데이터베이스(DB)를 구축하고 18동은 리모델링을 마쳤다. 2009년 근대역사 경관사업 일환으로 조성된 '고우당(현 여미랑)'은 일제강점기 주거시설을 숙박시설로 리모델링한 숙박체험 공간 및 역사체험 공간으로 활용되고 있다. 그리고 항구도시라는 이점을 살려 도시재생 뉴딜사업으로 추진하고 있는 수변산책로 사업 또한 빼놓을 수 없다. 진포해양테마공원부터 한국선급, 수협창고가 있는 꾀보선창 블록과 폐선로를 타고 신영시장까지 14만 4,621㎡에 이르는 이 지역을 폐선철로에 선형 보행로와 공원, 도시숲을 조성하고 방치된 창고시설을 리모델링해 청년창업 공간으로 활용한다는 계획이다. 군산의 도시재생사업의 성공은 통계로도 쉽게 확인할 수 있다. 2015년 82만 명의 관광객이, 2016년에는 102만 명의 관광객이 군산을 찾았는데, 사업 추진 전 집계된 관광객이 22만 명에 불과했던 것에 비하면 놀라운 성장이다. 아픈 역사이기는 하나 엄연히 우리 곁에 남아 있던 일본식 근대건축물을 문화관광 자원으로 재활용한 군산의 도시재생사업. 풍부한 인문학적 콘텐츠에 원도심의 낮은 지가와 임대료를 활용한 지역맞춤형 일자리가 만들어지는 등, 군산의 도시재생은 아직도 현재진행형이다.

전라북도 군산시

- 📍 사업명_우체통거리 조성 ▶ 기간_2014~2018년
- 📍 위치_전라북도 군산시 우체통거리 1·2길 일대 🗣️ 유형_근린재생형
- 📞 연락처_군산시 도시재생과 • 063.454.3544
군산시 도시재생지원센터 • 063.442.1166



모두가 행복한 가게 청수정 마을카페

24

114
115



순천의 도심에서 살짝 떨어진 한적한 시골마을 청수골은 5년 전만 해도 인구감소로 골머리를 썩었다. 주민 대부분이 고령층이고 주거 환경도 열악했지만 지금은 일자리와 수익이 창출되고, 많은 관광객이 찾는 마을로 변했다. 그 변화의 중심은 바로 청수정 마을카페다. 2015년 청수골 새들사업의 일환으로 작은 한옥을 리모델링한 이 카페는 커피와 대추차 등의 음료를 판매한 것이 시작이었다. 일반 카페와 다른 점이 있다면 마을 주민들이 협동조합을 만들어 함께 운영한다는 것이다. 지금은 건강에 좋은 전통차와 집밥과 같은 정성을 담은 백반이 주된 메뉴이다. 정감 있는 차림에 한옥 특유의 고즈넉함과 조용하고 한가로운 동네 분위기가 더해져 찾는 사람들이 점차 늘고 있다. 카페와 식당이 인기를 얻자 전통과자를 판매하는 '청수골 찹 오란다'도 문을 열었다. 마을 주민이 직접 만든 한과 강정인 오란다와 쌀강정을 판매하는 이곳은 관광객들이 줄을 설 정도로 인기다.

현재 청수정 마을기업은 조합원 18명 모두가 주민이며 72세 어르신도 근무 중이다. 작은 마을의 평범한 주민들이 힘을 합쳐 이룬 변화는 실로 놀라웠다. 연간 1억 5,000만 원의 매출을 올리는 한편 한 해 1만 5,790명이 방문하는 핫스팟으로 급부상한 것이다. 게다가 도시재생의 우수사례로 꼽히며 전국 기관에서 벤치마킹을 위해 찾아오는 일도 잦아졌다.

주민 공동체를 회복시키며 주민에게 도움이 되는 조직을 육성해 일자리와 수익을 창출하는 것. 청수골의 작은 기적은 '지역순환형 경제모델'의 가능성이자 희망이 되고 있다.



순천시 넓고 오래된 옛 도시가 빛을 발하다

아름다운 자연 덕분에 생태계의 보고로 불리는 순천은 '순천만'과 '순천만국가정원', '순천 낙안읍성' 등의 국내 주요 관광지를 품은 곳이다. 하지만 이렇게 관광지로 주목 받는 지역은 일부에 불과하다. 오히려 주요 관광자원들이 도시 동쪽으로 편중되면서 서쪽 원도심의 쇠퇴 현상이 더욱 심각해졌다. 순천의 원도심은 역사적인 지역으로서, 조선시대 순천부읍성이 있던 향동과 중앙동 일원은 군사와 행정의 중심지로 사용되기도 했다. 하지만 산업화와 신도심 개발의 영향으로 원도심은 노령층과 노후 건물들만 남은 곳으로 변해가고 있었다.



116
117

사람을 모으는 마을로, 순천 향동·중앙동

순천시는 원도심의 회복을 위해 중앙동과 향동 일대를 도시재생 선도사업에 응모해, 사업비 200억 원으로 5년간 1차 사업을 추진했다. 빈집을 개조해 카페를 열고 공유 부엌, 창작마당 등 문화 거점을 만들었다. 결과는 놀라웠다. 순천 도시재생 지역은 5년간 빈집이 187동에서 7동으로 줄었다. 유동인구는 26만 명에서 43만 명으로 무려 65%나 늘었다. 사회적경제기업은 40곳이 육성됐고, 청년창업 등으로 156명의 일자리도 생겼다. 시의 유동인구는 2015년 26만 명에서 2018년 43만 명으로 증가하고, 주민 만족도도 같은 기간 72%에서 90% 이상으로 급증했다. 전라남도에서 9,799명이 다른 지역으로 떠났지만, 순천시 인구만 1,144명 늘어난 것도 성공적인 도시재생 덕분이다. 향동·중앙동 일원에서 진행된 도시재생사업은 문화를 통한 새로운 활력과 산업 창출이 그 중심 키워드이다. 도시재생사업이 원도심에 미치는 영향에 대해 분석하고, 생태·문화·역사가 통합되는 공간으로 탈바꿈하는 전략을 세웠다. 이를 위해 문화의 거리를 조성하고 원도심의 빈 건물을 활용해 예술학교, 창작스튜디오를 운영하며 예술가들을 적극 유입했다. 향동의 중심에 위치한 장안창작마당은 이러한 예술가들의 스튜디오와 전시작품, 청년창업촌이 모여 있는 곳이다. 최신 설비를 갖춘 목공예실에서는 자유롭게 창작 작업을 할 수 있고, 열린부엌에서는 마음껏 조리도구를 쓸 수 있다. 갤러리에서는 다양한 창작자들의 작품을 감상할 수도 있고, 자전거를 빌려 주변을 둘러볼 수도 있다. 특히 여행자에게 무료로 잠자리를 제공하는 장안여인숙은 가정집처럼 조성되어 있어 순천살이를 경험해보고 싶은 젊은이들에게 인기이다. 이곳에 머물려면 순천에서 살아보고 느낀 점을 개인 SNS에 일기 형식으로 포스팅하는 미션만 수행하면 된다. 이런 다양한 시설과 서비스는 순천 원도심의 지역민과 외지인의 조화, 문화예술인의 활발한 교류와 소통으로 번져 상권의 활성화와 인구 유입이라는 긍정적인 결과로 이어졌다.

사람들의 발길이 뜬한 옛 도시 순천 원도심은 이제 문화와 예술이 싹트고 젊은이들이 찾아오며 주민 스스로 마을의 경제를 책임지는 단단한 도시로 거듭나고 있다. 지역과 주민이, 중앙과 지방정부가 함께 참여하고 협력할 때, 도시와 공동체가 회복될 수 있음을 증명하고 있는 좋은 예이다.



전라남도 순천시

- 📍 사업명_ 자연의 씨줄과 문화의 날줄로 엮어내는 천 가지로의 정원도시
- 📅 기간_ 2014 ~ 2018년 📍 위치_ 전라남도 순천시 향동·중앙동 일원 🗣️ 유형_ 근린재생형
- 📞 연락처_ 순천시 도시재생과 • 061.749.5990
순천시 도시재생지원센터 • 061.749.3660



전국 최초 학교재생 순천남초등학교 생태특화학교 25



118
119

순천에서는 학교를 중심으로 주변 환경을 개선함으로써 원도심의 도시재생을 모색하는 '학교재생 특화사업'이 진행 중이다. 학교재생 특화사업에 선정된 순천남초등학교는 순천에서 가장 오래된 초등학교이다. 일제강점기에 작성된 기록에 따르면 1911년 공립보통학교로 설립된 것으로 되어 있지만 남초등학교의 자체 기록은 이보다 훨씬 앞선다. 1906년부터 이미 근대 교육기관으로 운영되기 시작한 것으로 보인다. 한때는 70학급에 학생 수가 2,500여 명에 이르렀으나 현재는 10분의 1에도 못 미칠 정도로 줄어들면서 빈 교실이 늘어났다. 도시재생뉴딜을 통해 순천시와 남초등학교는 유휴 건물과 운동장을 활용해 주민과 교감할 수 있는 또 다른 의미의 교육 공간을 구상 중이다.

전국 최초의 학교재생 사례인 만큼 학생들의 참여도 활발하다. 2019년 10월에는 어린이 마을디자인단 '저전히어로즈' 발대식을 가졌다. 어린이들의 시각에서 동네와 학교 주변의 환경들을 살펴보고 위험요소를 찾아내는 활동을 하고 있다. 최근에는 학생들뿐만 아니라 주민들의 의견을 모아 생태 놀이터, 안심안전 스마트 통학로, 어린이 도시재생학교 등을 추진해 나가고 있다. 이를 위해 관련 분야의 전문가, 주민대표 등을 모아 학교재생 TF를 꾸리고 매월 한 차례씩 모여 사업추진 방향에 대해 의견을 나누고 있다. 아이들이 줄어든 학교가 주민들과 호흡하는 새로운 공동체 공간으로 재탄생하려는 준비가 한창인 것이다. 초등학교가 순천의 핫플레이스로 부상할 날도 머지않았다.



순천남초등학교 학교를 중심으로 마을이 살아나다

도시재생 뉴딜은 단순한 주거정비 사업이 아니라 지역의 지속가능한 성장을 돕는 '경제재생' 사업이다. 지역과 주민이, 중앙과 지방정부가 함께 참여하고 협력할 때 도시와 공동체는 회복될 수 있다. 순천남초등학교 학교재생 특화사업은 그것이 단순한 레토릭이 아님을 보여주는 대표적인 사례이다. 지역의 학교를 되살림으로써 공동체가 어떻게 회복되고 살아나는지를 보여주고 있다.



120
121

주민과 아이들이 만드는 생태학교, 생태마을

순천남초등학교가 있는 저전동 일대는 초·중·고등학교가 밀집된 교육의 중심지였다. 식당, 분식점, 교복사, 문구점, 학원 등 학생들을 중심으로 한 상권도 크게 형성되어 있던 곳이다. 출산율이 줄어들고 신도심이 조성되는 등의 여러 원인으로 학생 수가 크게 줄더니 현재는 전교생이 243명에 불과하다.

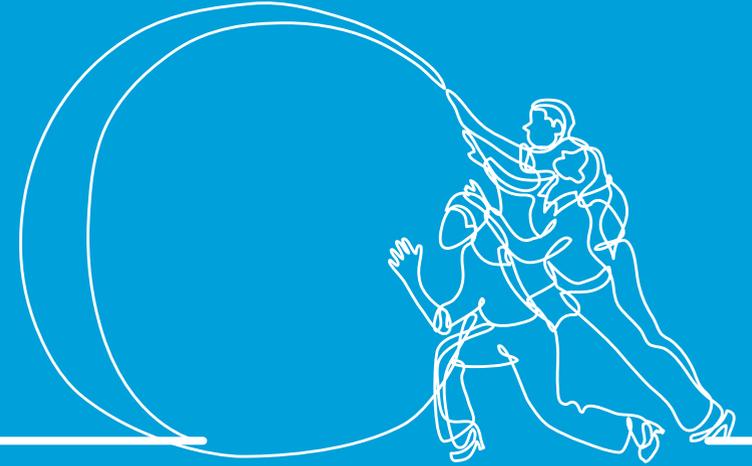
국토교통부가 순천남초등학교 일대를 뉴딜사업 대상지로 선정하면서 가장 주목한 것은 바로 학교다. 비어 있는 학교 건물과 운동장을 새로운 주민 소통의 공간으로 활용하겠다는 계획은 도시재생에 있어 새로운 시도였기 때문이다. 우선, 학교를 생태특화학교로 전환하고 운동장에는 생태놀이터정원을 조성할 계획이다. 학교를 둘러싼 담장의 일부를 허물고 정원을 만들어, 일부 담장에는 투명 방음벽을 설치해 학생들의 수업권을 보장하기로 했다. 또한 학교 주변 도로를 중심으로 안전을 강화해 학생들이 마음 놓고 다닐 수 있는 '안심안전 통학로'도 추진 중이다. 현재 비어있는 학교 남관은 학생과 지역 주민들이 자유롭게 이용할 수 있는 복합공간으로 새롭게 단장 중이다.

주민들은 원활한 도시재생사업을 위해 학교재생 TF를 조직해 2020년 1월 16일 현재 9차 회의를 진행하였다. 향후에는 마을정원사협동조합, 로컬푸드 식당, 청년 예비창업자 등 다양한 사회적 경제조직을 육성해 학교와 협업함으로써 지속가능한 마을공동체를 실현해 나가려고 한다. 마을정원사협동조합은 학교 내 빈 교실을 협동조합 사무실로, 운동장 일부를 실습장으로 활용하는 대신 생태놀이터정원을 관리하고 방과 후 정원교실 참여 등의 방식으로 협업이 가능하다. 또한 로컬푸드 식당의 경우에는 빈 급식실을 유기농 분식집으로 운영하는 대신, 학교 체육대회에 간식을 납품하는 방식으로 협업한다면 사회적 경제를 활성화시킬 수 있다. 지역의 청년창업자들에게 창업공간을 대여하고 방과후 예술교실을 개설하는 것도 한 방법이다. 그 외에도 학교의 빈 공간을 공동육아방, 엄마들의 쉼터, 어르신들의 당구장, 교육 공간 등과 같은 주민들의 커뮤니티 센터로 활용할 수 있다. 더불어 순천남초등학교를 도심 속 산촌유학이 가능한 생태특화학교로 만들어 학생 수를 늘려 나갈 계획이다.

전라남도 순천시

- 📍 사업명_ 정원을 품은 비타(Vita) 민(民) 커뮤니티, 저전골 ▶ 기간_ 2017~2021년
- 📍 위치_ 전라남도 순천시 순천남초등학교 일원 🗺️ 유형_ 일반근린형
- 📞 연락처_ 순천시 도시재생과 • 061.749.5990
저전동 현장지원센터 • 061.742.6209

PART. 8



경상북도

- 124 경북 영주시 <영주 역전(驛前)의 역전(逆轉) 사업>
- 128 경북 포항시 <11.15 흥해 지진피해지역 특별재생사업>

“도시재생지원센터는 크고 작은 사업 모두 주민이 참여하게 하고 이를 통해 주민과 센터가 공공의 신뢰를 쌓아 도시재생의 큰 기반을 마련해야 합니다.”

이도선(영주시 도시재생지원센터 센터장)

경상남도

- 132 경남 통영시 <문화·관광·해양산업 Hub 조성을 통해 재도약하는 글로벌 통영 르네상스>
- 136 경남 밀양시 <밀양 원도심, 밀양의 얼을 짓다>
- 140 경남 거제시 <1만4천 피란살이 장승포 휴먼다큐>

“도시재생사업은 단기간에 가시적 성과를 낼 수 없습니다. 보다 긴 호흡으로 통영시민의 협조와 참여 그리고 인내가 요구됩니다. 이를 위해서 여러 분야의 주민공동체 조직을 발굴하고 육성해야 합니다.”

오은석(통영시 도시재생지원센터 센터장)



마을의 선순환 구조를 만든다 할배목공장과 할배목공소

26



124
125

초고령화로 노인빈곤층 문제가 대두된 영주는 2014년 지역경제의 자생력을 구축하기 위해 도시재생사업을 시작한다. 여러 가지 사업을 진행했지만 그 중에서도 '할배목공장' 사업은 전국적으로 유명하다. 평균 나이 78세인 16명의 할머니들이 메밀묵과 두부를 생산하는 '할배목공장'을 설립한 것이다. 목공장 최고령 조합원은 85세로, 공장의 대표는 이보다 15년 어린 막내 권분자 할머니다. 말이 대표지 조합 관련 행정업무 등 온갖 굵은일을 담당하고 있다.

목공장이 있기 전 할머니들은 삼삼오오 모여 화투를 치는 게 하루일의 전부였다. 그러나 목공장이 생기고부터는 어엿한 직장인으로 24시간이 바쁘다. 처음에는 권 대표 집에서 묵과 두부를 만드는 정도였으나 수요가 점차 늘면서 2017년 3월, 대지 424㎡, 건축면적 122㎡의 번듯한 창고형 공장으로 자리를 옮겼다. 공장에서는 5~8명의 할머니들이 한 조를 이루어 작업을 한다. 우선 맷돌로 갈아 만든 메밀가루를 솥에 부어 끓인 뒤, 땀을 들여 냉장고에 식힌다. 그리고 적당한 크기로 잘라 진공포장하고 상표를 붙이면 먹음직스런 묵이 탄생한다. 영주에서 나는 콩과 100% 국산 메밀에 첨가물 하나 없이 만든 할매들의 묵은 구수하고 깊은 맛을 낸다. 가격은 두부 한 모에 3,500원, 묵이 5,000원이다. 구성마을의 두부와 메밀묵이 입소문을 타면서 2017년에는 매출 1억 원을 기록하였다. 목공장은 매달 수익금의 1%를 적립해 주거취약지역 집수리 사업, 독거어르신 식사 나눔 사업에 투자하는 등 마을의 선순환 구조를 마련하는데 일조하고 있다.

이런 할머니들의 활약에 뒤질세라 동네 할아버지들도 목공소를 만들어 마을 재생사업을 거두고 있다. 2017년 3월 할아버지 5명이 '할배목공소'라는 간판을 걸고 문을 연 것이다. 마을의 가구와 집수리, 목공체험 프로그램들을 진행하는 '할배목공소'는 현재 25명의 할배목수들이 '할배목공장' 못지 않은 활발한 활동을 해나가고 있다.



영주시 오래된 것을 보존해 가치를 높이다

영주역은 1942년 중앙선 개통을 시작으로 중앙선, 영동선, 경북선 3개 노선이 교차하는 물류유통의 중심지였다. 물자가 통하는 영주역 근처에는 자연스럽게 사람들이 모여들었고 영주역 주변은 호황을 맞았다. 그러다 1973년 영주역이, 1980년에는 영주시청이 이전하면서 전성기였던 영주역 주변은 내리막길을 걷게 되었다. 영주가 변화했던 시절의 흔적들을 고스란히 간직하고 있는 이 일대는 2014년 도시재생 선도지역으로 선정되었고, 다양한 사업이 진행되면서 사람 냄새나는 옛 풍경들과 함께 다채로운 매력을 주는 도시로 거듭나고 있다.



전 세대가 아우러진 도시 만들기

빛을 잃어 갔던 영주시가 최근 새로운 시도들을 하고 있다. 예전 영주역전의 전성기를 함께 누렸던 후생시장, 중앙시장, 구성마을을 중심으로 도시재생에 대한 안목과 관점을 넓히며, 다른 지방자치단체들의 벤치마킹 대상이 되고 있다.

후생시장은 1955년 문을 연 이래 영주역과 함께 성장해왔다. 60~70년대에는 대규모로 고추가 유통되던 국내 최대 고추시장이었다. 그러나 1973년 영주역이 이전하면서 쇠락의 길을 걷다가 2008년에는 고추시장마저 이전해 사라질 위기에 처했다. 이곳은 30년 이상 된 건축물이 전체의 93%나 된다. 오래된 한옥 상가들은 도시재생의 일환으로 복원 작업을 가졌고, 정비된 한옥들은 '생활문화 놀이터'로 청소년들에게 제공되었다. 특히 청소년 도시참여 지원단 학생들의 자발적인 참여로 개국된 '황금시대방송국'은 매주 토요일 도시재생사업에 대한 이야기, 청소년들의 일상, 후생시장 상인과의 대담 등이 전파를 타고 있다.

후생시장과 멀지 않은 중앙시장은 영주역 이전 후 구도심 상권 회복을 위해 영주역 부지에 개장한 현대식 건물형 시장이다. 이곳 역시 철도산업의 쇠퇴와 함께 상권이 흔들렸다. 영주시는 이곳을 문화로 가득 찬 중앙시장으로 탈바꿈하기 위해 '생활예술 만물상'이라는 청년예술산업을 계획하고, 빈 점포를 청년들에게 창작활동 공간으로 제공했다. 8명의 공예가들이 청년창작공동체 '모디'를 만들어 문화예술교육 프로그램을 운영 중이며, 플리마켓 야시장 '어울장터'를 열어 다양한 청년들을 시장 안으로 끌어 모으고 있다.

마을의 커뮤니티 센터 역할을 하는 소담자리에는 어르신들의 카페, 식당, 운영위원회 사무실 등이 있다. 주민들이 어울리고 공유할 수 있는 공간으로 이곳의 수익금과 할매목공장 등의 기부적립금으로 독거 어르신 식사 나눔 등의 잔치도 정기적으로 열린다. 주민들을 함께 어울리게 하고 서로 나누게 하는 마을의 사랑방 같은 이곳은 도시재생에서 공공건축의 역할이 얼마나 중요한지를 잘 보여주고 있다.

영주시가 진행한 공공사업과 새로운 행정적 시도는 이제 도시재생의 참맛을 인식한 주민들의 참여로 그 외연을 넓혀가고 있다. 어린 학생에서 어르신에 이르기까지 함께 어울리며 소통해온 과정은 공공의 목적과 사적 이익이 조화되는 도시 만들기를 보여주는 아주 드문 사례이다.

126
127

경상북도 영주시

- 📍 사업명_영주 역전(驛前)의 역전(逆轉) 사업 🕒 기간_2014~2017년
- 📍 위치_경상북도 영주시 영주1동·2동 일원 🗺️ 유형_근린재생형
- 📞 연락처_영주시 도시과 •054.639.6691
영주시 도시재생지원센터 •054.631.4604



지진의 상흔에서 삶의 의지를 찾다 함께 다시 만드는 행복도시 흥해 27



128
129

2017년 11월 15일 진도 5.4의 지진이 포항에 발생했다. 흥해는 전파 45세대, 반파 63세대, 소파 5,041세대의 피해를 입었다. 학교와 도로 등 기반시설의 피해만 36억 원으로 집계되었다. 특히 흥해는 포항에서도 가장 피해가 큰 지역으로 특별재생지역으로 지정되었다.

흥해읍 대성아파트. 외벽이 무너지고 창문이 깨지는 등 아수라장이었던 그날의 사진이 SNS에 퍼지면서 이곳은 포항 지진 피해의 상징이 되었다. 비록 2년이 지났지만 주민들은 "그냥 산다"며 아직도 그날의 공포에서 벗어나지 못하고 있는 듯하다. 그도 그럴 것이 포항 시민의 80%는 '정신적 피해를 호소하고 있고, 42%는 '외상후 스트레스성 장애'를 앓고 있다. 지진 당시의 아픔도 컸지만 사회적으로 이 아픔이 공감 받지 못하고 있다는 생각은 그들에게 고립감마저 느끼게 하였다.

재난을 극복함에 있어 가장 중요한 것은 공동체의 힘이다. 그러나 개인의 아픔을 이겨내기도 벅찼던 주민들에게 공동체는 남의 이야기였다. 그래도 용기를 내어 소통을 통한 치유프로그램에 하나둘 나서기 시작하였다. 그중에서 '행복도시 흥해 만들기' 사업은 주민들의 아픔을 끌어안는 데 큰 역할을 하였다. 정기적으로 주민 소통데이를 운영해 각자가 느끼는 고통에 대해 소리를 내기 시작했고, 어르신들의 꿈 찾기 프로젝트는 흥해가 삶의 전부였던 그들을 일으키는 힘이 되었다. 무너져버린 터전 흥해의 자료를 아카이빙해 <흥해사람 흥해이야기> 책자를 제작하는 일은 영영 돌아올 것 같지 않은 지진 이전의 보통의 날들을 다시 찾겠다는 의지가 되었다.

어려운 시간을 겹겹이 지나 이제 흥해 주민들은 지진의 피해를 해결하는 것뿐 아니라 이를 부흥의 기회로 여기는 움직임을 보이고 있다. 결국 흥해의 미래는 자신들이 중심이 되어 책임져야 한다는 의식이 지진의 상흔을 뚫고 조심스럽게 떠오르고 있다.



홍해읍 복구를 넘어 부흥의 도시로

지금은 행정구역상 포항시에 속해 있지만 홍해는 원래 포항보다 더 변화한 곳이었다. 포항이 홍해 속의 작은 포구였을 정도로 조선시대 영일군 시절 홍해는 군내 13개 읍면 중에서 가장 규모가 크고 잘사는 고을이었다. 홍해 인구가 포항지역에서 가장 많았고 농토는 경주와 포항지역에서 가장 넓어 먹을 것이 풍부하고 물자가 잘 도는 변화가였다. 그러다 1995년 도농통합정책에 따라 포항에 병합되면서 화려했던 지역의 중심성을 잃었다.



130
131

재난 극복의 드라마를 쓴다

지진 발생 이후 특별재생사업을 준비했지만 주민들 대다수는 공동체 회복을 통한 도시재생보다는 개인의 주거 문제 해결이 먼저였다. 이때 이들의 마음을 끌어안고 중재에 나선 것이 현장지원센터이다. 센터는 주민과 마음으로 소통하기 위해 다양한 프로그램을 진행하였고, 주민들은 이제 도시재생사업을 이해하고 응원하며 동참하고 있다.

홍해읍은 2023년까지 국비 766.7억 원, 지방비 1,389.8억 원, 민간 100.5억 원 등 총 2,257억 원의 사업비를 들여 특별재생사업이 진행된다. 행복도시 플랫폼 만들기, 종합 정보 스마트 라운지 조성, 문화페스티벌 거리, 이팝 문화축제 명소화 사업 등 총 11건이 마중물사업으로 지정되어 홍해 재건의 동력이 되어 줄 것이다. 여기에 공공도서관 신축, 스마트 시티 통합 플랫폼 구축, 공동 육아나눔터 등과 같은 생활기반 시설이 부처연계사업으로 이루어진다. 그리고 지진 이후 심리적·물리적 상처들을 보듬기 위해 재난 심리지원센터 조성, 재난 대피소 지정 운영, 위험주택 철거 및 공동주택 관리 지원사업이 지자체에 의해 진행되고, 공기업이 참여한 공공임대주택이 완공되면 집을 잃은 시민들에게 안전한 보금자리가 공급된다.

정부 차원의 물리적 재건과 함께 주민들 스스로 일어서는 노력 또한 홍해 도시재생에서 빼놓을 수 없는 부분이다. 주민들은 직접 커뮤니티 공간을 조성하고 마을 소식지를 만들어 사업의 진척 사항을 알리고 이웃들을 챙겼다. 그리고 마을 안 곳곳이 꽃으로 넘쳐날 수 있도록 마을정원을 만들어 스스로를 위로하고 재생에 대한 희망을 다졌다. 그렇게 지진극복 지역이라는 희망의 드라마를 써 가고 있는 주민들은 홍해의 아픔을 창작마당극으로 꾸며 홍해 조선오일장 축제에 녹여냈다. 한번 물꼬가 트인 주민들의 결집력은 공동체의 힘이 없으면 이루기 힘든 일들도 척척 해냈다. 너나 할 것 없이 거리에 나와 특별재생사업을 시민들에게 홍보하며 4,685명의 서명을 받아 홍해 문화재 주변 규제 완화를 성사시켜 지자체를 놀라게 했다.

지진 이후 홍해에는 많은 일들이 진행되었다. 그리고 조금씩 그 결과물들이 눈에 보이고 있다. 주민과 행정의 사이에서 도시재생지원센터는 물론 다양한 시민단체와 학교가 함께 주민들의 아픔을 공감하며 때론 그들의 원성을 들어주고 때로는 박수를 받으며 크고 작은 상생의 역사를 오늘도 기록하고 있다.

경상북도 포항시

- 📍 사업명_ 11.15 홍해 지진피해지역 특별재생사업 🕒 기간_ 2019 ~ 2023년
- 📍 위치_ 경상북도 포항시 북구 홍해읍 일원 🏠 유형_ 재난대응형
- 📞 연락처_ 포항시 도시재생과 • 054.270.3740
포항시 도시재생지원센터 • 054.270.3897



사람 떠난 폐조선소에 사람이 모이다 통영리스타트플랫폼

28



132
133



조선업의 침체를 대변하던 통영의 폐조선소, 신아조선소 부지에 의미 있는 공간이 생겼다. 혁신창업과 사회적 경제를 통해 지역 내 고용 창출을 위한 통영리스타트플랫폼이 그곳이다.

한때 통영에서는 조선소 폐업으로 5천 명이 실직한 적이 있었다. 하루아침에 직장을 잃은 사람들의 비통함과 함께 다시 일어서고자 한 치열한 몸부림의 순간을 아직도 통영 사람들은 기억하고 있다. 그때의 상징적인 장소에 '통영형 일자리' 창출을 위한 혁신거점 공간이 조성됐다는 건 통영사람들에겐 의미하는 바가 크다.

앞으로 리스타트플랫폼을 거점으로 다양한 창업지원 프로그램과 교육이 진행될 예정이다. 실직자들을 위한 재취업·창업 지원 프로그램과 무엇보다 쇠퇴한 조선산업을 대체할 수 있는 신산업으로 지역경제를 활성화하는 게 목적이다.

총 6층의 이 거점시설을 살펴보면, 1~2층은 이벤트 홀과 지역소통 공간, 3~4층은 재취업 및 창업교육장과 창업공간, 5~6층은 지원공간으로 꾸며졌다. 특히 4층에는 창업을 준비하는 마을기업, 협동조합, 사회적기업, 비영리단체들이 무료로 입주할 수 있는 창업LAB이 마련되어 현재 18개 팀이 입주해 있다. 개소 한 달 만에 1,700명이 기획 프로그램에 참여할 만큼 지역경제를 활성화하겠다는 시민들의 의지 또한 뜨겁다. 한때 조선산업의 부흥기를 이끌었던 그들이 어떤 모습으로 통영의 르네상스를 열지 기대된다.



통영시 글로벌 통영 르네상스 시대를 열다

신아조선소는 초창기 생계와 교통수단이었던 나무배 제작소였다. 전 세계적으로 해상물동량이 증가하면서 조선산업이 호황기를 맞았고 한때 수주잔량 기준 세계 10대 조선소로 발돋움하였다. 그러나 2008년 글로벌 금융위기 이후 세계 조선업이 불황에 접어들면서 통영의 주력 산업이었던 조선업도 사양길에 들어섰다. 그리고 신아조선소가 2015년 최종 파산을 선고하며 통영의 지역경제는 쇠퇴하였다. 조선업의 지속적인 침체는 인구감소를 가져왔고, 젊은 사람이 떠난 통영은 고령화에 접어든 지 오래다.



신해양 관광경제 중심지로

통영시 도시재생사업의 핵심은 2017년 전국 최초로 선정된 경제기반형 도시재생사업이라는 점이다. LH와 공동으로 공모·신청한 이번 사업은 도시의 경쟁력을 갖춰 공동체를 회복하자는 게 큰 틀이다. 신아조선소 부지를 포함해 51만㎡를 사업 구역으로 정하고 2023년 말까지 마중물사업으로 417억 원의 예산이 투입된다. 주요 사업으로는 신아조선소 본관에 건립된 통영리스타트플랫폼을 비롯해 주민 커뮤니티 플랫폼, 수변 문화공간인 도크메모리얼 해양공원의 조성이다.

134
135

조선소의 상징인 도크를 재탄생시켜 선보이는 메모리얼 해양공원은 신해양 관광경제의 중심지로 우뚝 서겠다는 통영시의 비전을 보여준다. 더불어 인근에 위치하는 남망산 조각공원, 통영 케이블카, 통영 국제음악당과 연계해 관광코스를 구축할 예정이다. 그리고 조선소 몰락과 함께 쇠락한 주변 주거지역의 재생사업도 병행해 무너진 통영시민의 자부심도 다시 재건할 계획이다. 조선소 노동자의 대거 유출로 텅 빈 원룸 단지는 현재 우범지역으로 사람들의 발길이 닿지 않고 있다. 통영시는 도시 디자인 개선을 통해 범죄 예방 환경을 만들고 살 만한 동네로 부활시킬 그림을 그리고 있다. 이밖에 노인정과 기존 공원들도 정비해 재생복지 플랫폼 또한 구축해 나갈 예정이다. 통영시의 도시재생사업은 2023년까지 정부와 LH·민간 투자 등 총 6,772억 원이 투자되는 최대 프로젝트이다. 과거 지역 기간산업의 상징에서 애물단지로 전락한 폐조선소를 중심으로 51만㎡가 글로벌 관광·문화 거점으로 도약한다. 통영이 가진 우수한 문화·예술·역사 자원의 기반 위에서 다양한 문화예술 콘텐츠와 관광산업을 잘 버무린다면, 글로벌 통영 르네상스 시대가 머지않아 다시 찾아오게 될 것이다.

경상남도 통영시

- 사업명_ 문화·관광·해양산업 Hub 조성을 통해 재도약하는 글로벌 통영 르네상스
- 기간_ 2018~2023년 위치_ 경상남도 통영시 도남로 일원 유형_ 경제기반형
- 연락처_ 통영시 도시재생과 • 055.650.5813
통영시 도시재생지원센터 • 055.650.5891



편리한 밀양살이를 위한 커뮤니티 동가리 마을관리사무소

29



136
137

내일·내이동은 밀양군이던 시절 군청 소재지이자 밀양대학교, 시외버스터미널 그리고 영남루와 밀양읍성, 밀양관아 등이 자리해 행정·경제·문화·교육·교통의 중심지 역할을 하던 곳이다. 풍부한 기반시설과 아름다운 풍광으로 경남에서 가장 살기 좋은 곳으로 꼽히기도 했었다. 하지만 90년대 들어서 행정기관과 밀양대학교, 시외버스터미널이 외곽으로 이전하였고 삼문동 등 신시가지로 도시가 확장되면서 남아 있는 사람들의 삶은 점점 풍요에서 멀어졌다.

내일·내이동 원도심 일원의 최근 30년간 통계자료를 보면 인구감소율이 62.66%, 10년간 산업이탈이 24.28%, 건축물 노후도가 75.19%로 나타나 도시의 기능을 점점 상실하고 있었다.

이런 내이동에 생활재생사업이 시작되었다. 주민들이 감소한다 하지만 여전히 그곳에는 아이들이 태어나고 어른들은 경제활동을 해 그 아이들과 노부모를 봉양해야 한다. 어디든 인구가 많고 적음을 떠나 주민 커뮤니티를 비롯한 생활서비스는 절대적으로 필요하다.

기본적인 삶의 질에 관한 문제, 이를 해결하기 위해 14억 원을 투입해 동가리 마을관리사무소가 건립되었다. 대지면적 271m², 건축면적 155.25m², 연면적 265.5m²의 동가리 마을관리사무소는 1층에는 마을 커뮤니티 역할을 하는 마을관리사무소가 들어섰고, 2층은 공동육아나눔터가 개설돼 아이돌봄 서비스와 공동육아 프로그램을 운영하고 있다.

동가리 마을관리사무소가 들어서면서 주민들이 모이는 일도 잦아졌다. 소통의 기회가 늘어나니 이웃집에 대한 관심도 늘고, 이 관심들이 모여 정주환경을 개선하는 아이디어로 이어지고 있다. 이제 밀양도 남부럽지 않은 살기 좋은 동네로 거듭나게 될 것이다.



밀양시 밀양의 얼을 짓다

밀양 도시재생사업에서 우리가 눈여겨보아야 할 점은 정주환경을 개선하는 생활재생사업은 물론 '의열정신'을 바탕으로 한 역사문화 환경을 조성하는 사업도 함께 진행된다는 것이다. 의열기념관이 있는 밀양의 문화는 기백이 넘친다. 이번 도시재생사업은 편리한 밀양살이를 위한 생활SOC를 갖추는 하드웨어 측면도 중요하지만, 밀양의 얼을 다시 짓는 과정 또한 빼놓을 수 없다. 결국 도시재생은 현 세대를 넘어 다음 세대를 위한 사업이다. 그러니 시스템을 이끌 정신자산을 갖추는 것이야말로 그 지역의 지속가능성을 담보할 것이다.



기억을 재생하는 공간들

지난해 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 '밀양 원도심, 밀양의 얼을 짓다' 사업은 내일·내이동 일원 147,000㎡에 167억 원의 사업비로 2021년까지 4년 간 추진된다. 사업은 크게 4가지 측면으로 구성되어 있다. 편리한 밀양살이를 위한 정주환경을 개선하는 생활재생사업과 의열정신을 바탕으로 역사문화 환경을 조성하는 역사재생사업, 그리고 밀양문화를 바탕으로 이웃과 소통하는 문화재생사업, 마지막으로 함께 배우며 성장하는 학습 공동체를 위한 도시재생기반 구축사업이다.



생활재생사업은 내일·내이동 일원에 마을 거점공간이 되는 동가리 마을관리사무소를 조성한 것과 주민들의 건강과 관련된 서비스를 제공할 마을건강센터, 지역 내 자투리 공간을 활용할 공동텃밭과 휴게공간 마련 등이다.

밀양 도시재생사업은 밀양이 가진 문화를 하나의 브랜드로 성장시키는 데 방점을 두고 있다. 내이동 해천변의 노후한 한옥 주거지를 활용한 게스트하우스, 체류형 관광인프라 구축을 위한 해천루 주거·상업·문화 복합시설 그리고 약산루 문화창작촌 등 지역 내 유휴공간을 활용해 지역주민들에게 밀양의 문화를 향유할 수 있도록 배려할 계획이다. 여기에 밀양의 얼이라 할 수 있는 의열기념관과 생태하천을 연계한 밀양 의열브랜드 구축은 밀양의 문화를 실체가 있는 브랜드로 승격시킨 한 예이다. 그리고 시장에 방치되고 있는 옛 어시장을 리모델링해 지역주민 커뮤니티와 푸드마켓으로 만들어 1913송정역시장을 잇는 성공사례로 다듬어가고 있다.

밀양시민들이 도시재생사업에 거는 기대는 크다. 단순히 낙후된 주거 생활환경을 개선하는 데서 그치지 않고 끊겼던 교류가 다시 시작되어 지역 공동체의 뿌리를 회복해 가고 있기 때문이다. 밀양 곳곳의 흉물로 남아 있던 빈 공간들, 하나둘 사람의 손길을 거쳐 다시 옛날 풍요로웠던 밀양에 대한 기억을 재생하는 공간으로 회복되어가고 있다. 그 과정을 지켜보는 밀양시민의 가슴엔 경쾌한 밀양아리랑 가락이 넘실댄다.

138
139

경상남도 밀양시

- 📍 사업명_ 밀양 원도심, 밀양의 얼을 짓다 🕒 기간_ 2018~2021년
- 📍 위치_ 경상남도 밀양시 내일동·내이동 일원 🏠 유형_ 일반근린형
- 📞 연락처_ 밀양시 도시재생과 • 055.359.5294
밀양시 도시재생지원센터 • 055.352.5282



지역의 자생력의 근본은 지역자원 마을관리협동조합

30



140
141

마을 안에서 교육, 마을 관리, 노인 돌봄, 마을상점, 장승포 한 달 살아보기 등이 진행된다면 지역의 지속가능성과 더불어 일자리 창출의 기회도 함께 늘어날 것이다. 그뿐인가! 이웃 간 커뮤니티가 활발해지고, 지역 내 사회문제는 현저하게 줄어든다. 이런 형태의 지역돌봄사업을 지원하는 게 바로 '마을관리협동조합'이다. 마을관리협동조합은 국토부에서 2019년부터 지속가능한 도시재생을 위해 추진하고 있는 사업이다. 아무리 많은 예산을 쏟아진행된 사업일지라도 주민들의 자발적 의지와 노력이 없다면 그 도시의 지역 재생은 지속가능성이 없다.

마을관리협동조합은 사회적 경제활동의 주체로 사회적협동조합의 일종이다. 따라서 협동조합 사업을 통해 이윤을 창출하는 데 직접적인 목적이 있는 것이 아니라 마을공동체를 재건하고 지역특색이 있는 아이템을 발굴하고, 지역복지에 기여하는 데 그 목적이 있다.

장승포 마을관리협동조합 역시 그렇게 정부사업의 일환으로 시작되었지만 주민들에게는 지역문제를 해결하는 유일한 돌파구였다. 그들은 여러 차례 회의를 거쳐 바다로 둘러싸인 지역의 특성을 상품화해 자생력을 기르기로 하였다. 그렇게 시작된 '마을상품' 만들기 사업. 거제도 바다에서 나는 장어로 만든 거제건장어, 빼데기죽, 거제동탕, 어묵고로케, 유자막걸리 그리고 거제동백꽃빵을 개발해 시제품을 만들고, 플라마켓에서 소비자들의 반응을 살폈다. 특히 반응이 좋았던 건장어볶음은 상표등록을 앞두고 있어 장승포를 대표할 브랜드로 모두의 기대를 한 몸에 받고 있다.

장승포 마을관리협동조합은 주민주도형의 지속가능한 도시재생사업을 만들기 위해 경상남도에 설립된 최초의 마을관리협동조합이다. 지역자원을 활용한 다양한 상품 개발을 성공적으로 이끈 주민들의 시도는 조선업에 의존하던 산업구조를 개선시키는 위대한 도약이 될 것이다.



장승포동 피란살이의 휴먼다큐가 있는 오래된 마을

눈보라가 휘날리던 흥남부두의 바람 찬 그날, 피란민 14,000명이 빅토리아호를 타고 장승포로 떠나왔다. 고향을 떠난 사람들이 새 삶을 시작한 이곳은 1970년대 대우조선의 배후도시로 크게 성장하여 1989년 장승포시로 승격할 당시 인구 5만 명에 이르는 거제의 중심지였다. 그러다 1995년 도농통합에 의해 거제시로 편입되면서 주요 공공시설이 고현동으로 옮겨지자, 사람들은 그 옛날 이주민들에게 제2의 고향이었던 이곳을 등지기 시작했다.



142
143

사람 기반의 사회통합 프로젝트

장승포가 도시의 기능을 급격히 상실하게 된 때는 2010년 거가대교의 개통이다. 그러나 명맥을 유지하다가 거가대교의 개통으로 해상교통마저 폐쇄되었고, 잇따른 조선업의 쇠퇴는 심각한 인구유출을 야기했다. 경제인구의 상실은 지역상권을 흔들었고 결국 장승포는 불빛이 사라진 항구도시로 전락했다.

2017년 도시재생 뉴딜 시범사업으로 선정되기 전까지 장승포 주민들은 너무 오랫동안 좌절감에 익숙해져 있었다. 물리적인 환경 개선도 시급했지만 주민들끼리 공동체로서 공감대를 닦는 시간이 무엇보다 절실했다. 이에 거제시는 2018년 6월 도시재생지원센터를 설립해 도시재생주민협의체를 구성하도록 도왔다. 주민들이 직접 도시재생사업에 참여해 목소리를 내기까지 그 과정에서는 갈등도 적지 않았다. 이를 최소화하기 위해 도시재생대학, 코디네이터 교육 등 주민역량강화사업에 총 378명이 참여, 263명이 수료하며 수료율 70%를 기록하기까지 주민들의 고군분투는 이어졌다.

장승포는 현재 주거환경개선 사업 4개 부분을 완료하고 집수리 사업과 거점시설을 조성하는 중이다. 이 밖에 지역 곳곳에 남아 있는 일본식 주거 보전 사업과 인문의 골목여행, 시그널사진관 조성 사업 등 지역문화를 회복하는 일도 한창이다.

이처럼 장승포 도시재생사업은 '사람(人) 기반의 사회적 통합 프로젝트'로 새롭게 조명 받으며 다양한 휴먼다큐를 기록하고 있다. 그 옛날 14,000명의 피란민을 품었던 기적의 도시. 기적의 기억을 오랫동안 잊고 있던 이곳은 날마다 도시재생사업을 통해 새로운 기적을 써 내려가고 있다.



경상남도 거제시

- ▶ 사업명 1만4천 피란살이 장승포 휴먼다큐 ▶ 기간 2018 ~ 2021년
- ▶ 위치 경상남도 거제시 장승포동 145-4번지 일원 ▶ 유형 주거지원형
- ▶ 연락처 거제시 도시재생과 • 055.639.4649
장승포 도시재생현장지원센터 • 055.681.8130

2020 도시재생사업 30選
다함께 잘사는 '같이의 가치' 도시재생 뉴딜

발 행 일 2020년 3월 16일

발 행 처 국토교통부_ 세종특별자치시 도움6로 115동-3

LH 한국토지주택공사_ 경상남도 진주시 충의로 19

스토리텔링·디자인 에이플러스_ TEL. 044-903-1514

본 출판물은 영리 목적으로 활용할 수 없습니다.

본 출판물의 저작권은 LH 한국토지주택공사에 있으며, 무단 전재와 복제를 금합니다.