2025 광주·전남 지방자치아카데미 '지속가능한 도시재생, 현장에서 답을 찾다'

"인구감소 속 개발 중심 정책은 도시재생 망치는 일"

본보 주최 공직자 일본·국내 연수
日 주민 참여형 재생 모델 중점 학습
지역 맞춤 관광·상권 연계 재생 전략

2025 광주·전남 지방자치아카데미 참가자들이 14일 전남일보 승정문화관에서 열린 '지속가능한 도시재생, 현장에서 답을 찾다' 강연에 앞서 기념촬영을 하고 있다. 김양배 기자

급속한 인구 감소와 함께 고령화되고 있는 지역에서 물리적 개발 중심의 일회성 정책이 아닌 지역 고유의 자산을 활용한 지속 가능한 도시개발이 이뤄져야 한다는 제언이 나왔다.

전남일보는 14일부터 오는 19일까지 5박6일간 '2025 광주·전남 지방자치아카데미'를 개최하고 '지속가능한 도시재생, 현장에서 답을 찾다'라는 주제 아래, 도시재생 역량 강화를 위한 국내 및 일본 현장 연수를 진행한다.

이번 연수는 광주·전남지역 지자체 및 기관, 농수축협 관계자 등 20여명이 참여하며 국내 강연과 현장 견학, 일본 실무 탐방 등 실천형 커리큘럼으로 구성됐다.

특히 22회째를 맞이한 올해 아카데미에서는 지방소멸 대응, 관계인구 확대, 지역경제 재활성화 등 도시재생 정책의 현실적 대안을 마련하기 위해 참가자들이 선진 사례를 현장에서 직접 체험하는 데 중점을 두고 있다.

해외 연수지는 일본으로, 선진적인 도시재생 모델을 체계적으로 탐색하고 전남형 지역재생 전략을 도출하려는 것이 핵심 목표다.

이날 전남일보 승정문화관에서는 개강식을 시작으로 최우람 전남연구원 책임연구위원의 '도시재생과 전남의 현황', 장미 강진군 도시재생지원센터장의 '빈집 재생 우수사례' 등 전문가 강연이 이어졌다. 이후 부산 감천문화마을을 견학하며 국내 도시재생의 대표 성공사례를 실사 분석한다.

이날 전문가 강연에서는 철거 위주의 재개발 정책은 도시쇠퇴를 과속화 시키는 잘못된 사례로 지적하며, 공동체 회복과 문화 정체성 복원이라는 다각적 도시재생 정책의 필요성 등이 제기됐다. 또한 빈집을 고쳐 정주인구와 생활인구가 머물 수 있는 공간을 만들고, 주민과 청년 로컬크리에이터가 지역을 살리는 주체로 하는 빈집 정책 등이 성공사례로 거론됐다.

이튿날부터는 일본 연수가 본격적으로 진행된다. 참가자들은 오사카, 고베, 교토, 다카마츠, 나오시마 등 지역별 특색 있는 도시재생 현장을 방문한다. 특히 예술과 건축을 접목한 나오시마의 문화재생 사례, 전통가옥 교마치아 보존 프로젝트, 재난 이후 재생의 상징인 고베 메리켄파크 등을 직접 둘러보며, 도시재생의 다층적 의미를 경험한다.

일본은 인구감소, 고령화, 지방소멸 등 한국이 직면한 문제를 앞서 겪은 국가로, 도시재생 전략 역시 30년 이상 선행돼 왔다.

일본의 사례에서 눈에 띄는 점은 '마치즈쿠리(まちづくり)'라 불리는 주민 참여형 재생 모델이다. 이번 연수에서는 마치즈쿠리의 정책 구조, 민관 협력 시스템, 지역 상점가 운영 방식 등도 중점적으로 학습하게 된다.

예를 들어 오사카 난바파크스는 연간 2100만명이 방문하고 6400개의 일자리를 창출한 복합문화공간이며, 교토 교마치야는 4000채 이상의 전통가옥을 숙박, 상업, 관광자원으로 재생해 수익과 경관 보존을 동시에 달성한 사례다.

또 다카마츠 마루가메 상점가는 유휴점포율을 80%에서 20%로 낮췄고, 고베 메리켄파크는 한신대지진 이후 도시재생과 추모 공간의 결합으로 의미 있는 공간 재창출에 성공했다.

전남일보는 이번 아카데미를 통해 △도시재생 전략 설계의 아이디어 확보 △주민참여형 거버넌스 학습 △문화·관광·상권 연계형 재생 전략 습득 △민관 협업구조 이해 △지역 맞춤형 정책 구상 등의 성과를 기대하고 있다.

박성원 전남일보 편집국장은 "도시재생은 단순한 건축 재정비가 아닌 사람과 공동체를 되살리는 사회혁신 정책으로, 이번 세미나와 일본 현장 방문이 지역의 미래를 설계하고 지속 가능한 지속 가능성을 확보하는 좋은 이정표가 되길 기대한다"며 "전남일보도 지역사회와 함께 성장하고 앞으로도 시민 삶의 질 향상을 위한 취재와 보도에 많은 관심을 기울이겠다"고 말했다.

곽지혜 기자 jihye.kwak@jnilbo.com

쇠퇴에서 재생으로, 전환의 길을 찾아야

지상중계> 최우람 전남연구원 책임연구위원 '도시재생과 전남의 현황'

도시재생은 '삶'의 문제… '지속성' 중요
장기적 관점서 '도시 생태계' 다시 짜야

지금 도시정비에서 도시재생으로의 패러다임 전환 시기에 서 있다. 과거 대규모 철거 위주의 재개발은 '환경개선'이라는 명분 아래 원주민의 퇴거를 초래했고, 서울 길음뉴타운의 사례에서 보듯 원주민 재정착률은 17%에 불과했다. 도시재생은 이와 달리 '주민의 삶의 지속성'을 핵심 가치로 삼는다.

도시는 단순한 공간이 아니라 사람과 제도, 문화가 얽힌 유기적 생명체다. 오늘날 지방 중소도시는 인구 감소, 산업 쇠퇴, 고령화라는 복합위기를 동시에 겪고 있다. 더 이상 '많이 짓는 것'으로 문제를 풀 수 없다.

도시계획은 수요 기반에서 관리 기반으로, 하드웨어 중심에서 주민 체감 중심으로 전환돼야 한다.

도시관리 개념도 변화해 왔다. 건설(1950년)→재활성화(1970년)→갱신(1980년)→재개발(1990년)→재생(2010년)으로 이어지는 흐름은 단순한 양적 확장이 아닌 삶의 질 향상과 지속가능성 확보가 도시정책의 핵심이 되어야 함을 보여줬다.

도시재생은 '쇠퇴한 도시의 다차원적 회복'이다. 물리적 환경 개선뿐 아니라 경제적 활력 회복, 공동체 복원, 문화적 정체성 회복까지 포괄한다. 기존 정비사업이 '개발 이익'에 초점이 맞춰졌다면, 재생은 주민·공공·전문가·기업 간 협력, 즉 다중주체 거버넌스를 전제로 한다.

도시재생은 단기 공사에 머무르지 않고, 장기적 관점에서 '도시 생태계'를 다시 짜는 사업이다. 공공이 마중물이 돼 민간투자를 유도하고 경제·문화·사회 각 부문이 서로 연결돼 선순환 구조를 만드는 것이 핵심이다.

전남은 지난 2014년부터 2027년까지 총 58개소에서 도시재생을 추진 중에 있으며 다양한 유형의 재생 모델이 현장에서 시도되고 있다. 전남의 도시재생은 단순한 공간 정비가 아닌 지역 특성 기반의 맞춤형 재생을 지향한다.

건축가 안도 타다오는 "사람이 살아가는 방식이 건축에 의해 조금씩 움직일 수 있다"고 말했다. 도시재생은 공간의 문제 이전에 삶의 방식, 주민의 존엄과 일상의 회복에 관한 문제다.

전라남도의 도시재생 정책이 물리적 정비와 주민 참여, 지역 특화, 지속가능한 도시경제 기반으로 이어지는 통합적 모델을 지향해야 향후 지역 소멸과 도시 쇠퇴의 대안을 제시할 수 있을 것이다. 지금은 도시를 다시 만드는 것이 아니라, 도시를 다시 '이해하고 회복해야 하는' 시대다.

'빈집 재생'으로 지방소멸 넘는다

지상중계> 장미 강진군 도시재생지원센터장 '빈집 재생 우수사례'

공간·사람·로컬콘텐츠 중심 도시재생
'만원주택' 정주·'마을호텔' 생활인구

강진군은 빈집을 고쳐 정주인구와 생활인구가 머물 수 있는 공간을 만들고, 주민과 청년 로컬크리에이터가 지역을 살리는 주체가 되어 마을을 다시 일으키고 있다. 또 하멜양조장과 불금불파 같은 로컬콘텐츠는 관계인구를 강진으로 이끄는 또 하나의 축이 되고 있다.

먼저 빈집을 만원주택과 마을호텔로 탈바꿈시켜 사람들이 정착하고 머무를 수 있는 공간으로 만들고 있다. 만원주택은 정주인구가 정착해 살아가는 주거공간이 되고, 마을호텔은 생활인구가 머물며 지역을 경험하는 체류공간이 된다.

정주인구의 보금자리를 위해서는 강진군 곳곳의 빈집을 리모델링해 청년, 귀촌인 등에게 월세 1만원에 제공하는 공공임대주택으로 운영하고 있다. 방치된 빈집으로 발생하는 지역문제를 해결함과 동시에 도시 인구를 유입시켜 지방소멸 위기에 대응하기 위한 방안이다. 지난 6월 말 기준 66가구 189명이 강진에 새롭게 정착했다.

생활인구 유입을 위해서는 강진군 병영면 성남리 일대 빈집을 리모델링해 여행객과 워케이션족이 머무는 마을호텔, '병영찬家'를 조성 중이다. 마을호텔 사업은 병영면의 고유한 역사·문화 자원을 빈집과 묶어 도시민들이 찾고 싶은 공간으로 탈바꿈시키기 위한 도시재생사업으로, 먼저 고쳐진 마을호텔 일부를 활용해 '4도3촌 병영스테이'를 시범 운영하고 있다.

4일은 도시에, 3일은 병영에서 강진살이를 미리 경험하게 하는 병영스테이를 통해 청년들은 지역과 관계를 맺고, 지역살이 경험을 토대로 이주·정착하고 있다. 병영면에는 이미 청년 쉐프, 유튜버, 양조인, 디자이너 등이 내려와 마을호텔과 연계한 로컬 비즈니스를 일구고 있다.

강진 병영의 역사·문화·자연을 담은 로컬콘텐츠도 활발히 펼쳐지고 있다. 네덜란드 하멜이 7년간 머물렀던 병영면에서는 폐양곡창고를 리모델링해 하멜양조장을 조성했다. 하멜의 고향인 네덜란드 맥아와 강진 특산물 쌀귀리를 활용해 지역특화 상품으로 하멜촌 맥주를 생산하고 있으며 연탄돼지불고기와 EDM 공연, 마을투어를 결합한 마을축제 '불금불파(불타는 금요일 불고기파티)'가 매주 금·토요일 열리며 마을에 활기를 더하고 있다.

이러한 강진군의 사례는 소멸 위기에 놓인 지역들이 도시재생과 로컬콘텐츠를 통해 어떻게 지속가능한 미래를 만들어갈 수 있는지 보여주는 중요한 참고 모델이 될 것이다.