

# 지역자산기반형 도심재생 전략에 따른 공간환경 개선방안 연구 -청주시를 중심으로-

반상철  
서원대학교 휴먼서비스대학 건축학과

## A study on the Improvement Spacial Environment through the Strategies of Urban-Core Regeneration based on the Regional Resources -Focused on the Cheongju City-

Sang-Chul Bahn  
Dept. of Architecture, Seowon University

**요약** 다양성과 창의성의 시대에 지방이 스스로 생각하고 실행하는 지역발전 전략이 강조되고 있으며, 지역의 유산 재활용을 통한 지역차원의 재생효과와 지역자산으로의 가치에 대한 인식이 상승하고 있다. 상당기간 낙후·소외되어 온 지역의 시설과 공간을 기회자산으로 전환시킬 수 있는 도시재생방안 모색은 매우 의미 있는 일이라 하겠다. 본 연구는 산업유산의 지역자원화를 통해 내생적인 발전체계 구축하여 지역의 자립적인 발전을 추구할 가능성 모색에 있다. 사례분석과 계획적용 등을 통해 생활밀착형 문화공간이 대형, 전문예술공간보다 지역주민의 삶에 더 큰 영향을 준다는 점을 확인할 수 있었다. 지역의 비교우위보다는 지역자산의 경쟁우위 전략이 더욱 중요하며, 장래의 도심재생에서 한층 더 관심을 두어야 하는 요소는 도시의 역사와 전통, 철학 등 무형적인 가치라는 사실을 인지하는 것이 필요하고, 사람이 중심이 되어 예술적인 생태성과 전통의 복원, 공동체성 창출, 미학성 추구 등을 통해 문화정체성을 가진 장소로 창조되는 것이 진정한 도시재생이 된다는 점이다.

**Abstract** In the era of diversity and creativity, autonomous regional regeneration is being emphasized. Local regeneration effects through local heritage utilization and the value of regional properties are rising. It is very meaningful to find a way to revitalize the urban regeneration system that can transform the facilities, spaces and industries in underdeveloped regions into opportune properties. This study explores the possibility of self-sustaining development by establishing an endogenous self-reliance system through the localization of industrial heritage. Competitive advantage strategies of regional properties are more important than regional comparative advantages. In the future, more attention should be paid to the intangible value of the city. A genuine city revival should be created as a place with cultural identity through artistic ecology, tradition, community, and aesthetics centering on people.

**Keywords** : autonomous, regional properties, industrial heritage, intangible value, cultural identity

### 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

다양성과 창의성이 중시되는 시대를 맞아 전통적 지역발전 전략의 효용성은 줄어들고 있다. 21세기에는 지방이 스스로 생각하고 실행하는 지역발전 전략의 중요성

\*Corresponding Author : Sang-Chul Bahn(Seowon Univ.)

Tel: +82-10-5492-0755 email: gahwoon@seowon.ac.kr

Received July 9, 2018

Revised (1st August 3, 2nd September 20, 2018, 3rd October 8, 2018, 4th October 15, 2018, 5th October 25, 2018)

Accepted November 2, 2018

Published November 30, 2018

이 커지고 있으며 지역 주요 현안들을 지자체 구성원들이 자율적으로 상호협력을 통해 해결하는 방식이 확산되고 있다.

이에 따라 근래 청주시와 같은 중소도시 도심재생에서는 보다 실질적・실천적인 시행방안 모색이 요구되고 있으며, 지역의 유산 재활용을 통한 지역차원의 재생효과와 가치에 대한 인식이 상승하고 있다. 그렇지만 지역 유산의 발굴과 활용 및 재활용에 대한 이론적이고 실제적 연구와 시행이 뒷받침되지 못하고 있다. 상당기간 기준도심에 인접•입지해 지역산업에 기여했던 지역들이 도심공동화와 더불어 낙후・소외되어 왔다. 이러한 지역의 시설과 공간을 기회자산으로 전환시킬 수 있는 도시 재생방안을 모색하는 것은 매우 의미 있는 일이라 할 수 있다.

본 연구에서는 청주・청원 통합에 따른 도시규모 확장과 양적 증가에 비해 여전히 노후・방치되어 있는 원도심 주변 공간의 기능과 환경개선이 시급함을 인지하고, 이에 대한 도시 차원의 지역유산을 발굴・파악하고, 이에 문화유산을 기반으로 한 재생방안의 전략모색과, 실제적 대안구상을 통해 도시재생의 구현방안을 제시해 보고자 하였다. 즉, 역사 가치를 지닌 기존 건축자산과 유휴시설 및 가로를 보존하고, 보수를 통해 현대적 용도로 재구성하여 활용하도록 하는 것이다. 이를 위해 지역자산을 기반으로 한 공간 및 기능 프로그램을 개발하여 문화와 상업 및 도시적 근린기능을 수행하는 역할을 갖도록 하고, 기존 물리적 조건에 따른 다양한 용도의 적용을 통해 거리에 활력을 줄 수 있는 환경을 제안하고자 하였다. 오랜 기간 충북지역 중심도시로서의 역할을 수행해 오면서 축적된 역사적 유산 즉 과거 도시산업의 기록과 기억의 총체를 지역자산(*regional properties*)이라는 개념으로 설정하고 이의 자원화 활용을 통하여 생활문화형 지역으로의 재정비와 토지이용의 재구성 및 기능개선을 통한 새로운 수요창출 기대 등의 재생방향을 모색함을 본 연구의 목표로 하였다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

### 1.2.1 연구의 범위

#### 1) 공간적 범위

본 연구의 대상범위로는 충북 청주시의 원도심 남부에 입지한 남주동 일대 지역으로 원도심의 상업중심지역과 주거 밀집지에 인접하여 오랫동안 주로 지역의 금속

제품을 생산・공급해왔던 도시생활 지원지역으로 도심 공동화의 여파와 산업고도화 및 터미널 이전 등 도심의 교외화 영향으로 1970년 대 후반 이후 낙후된 상태가 지속되고 있는 지역을 그 대상으로 하였다.

#### 2) 내용적 범위

연구목표인 지역자산에 대한 의미 파악 및 지방 중심 도시의 하나님 청주시의 사회문화적 변화와 재생의 추이, 그리고 관련 사례분석, 그리고 문화자산으로서의 장소의 가치를 바탕으로 재생전략에 대한 전개를 통해 실제 적용을 위한 방향설정과 적용결과에 따른 결론과 제안을 그 내용으로 하였다.

### 1.2.2 연구의 방법

실천적 제안을 목표로 한 본 연구의 추진을 위해 첫째, 도심 및 인접지역 재생에 있어 지역자산으로서 장소의 역사적・실제적 의미를 파악하고, 기준과 범위를 설정하였으며, 둘째, 이에 지역에 잠재해 온 문화적 재생가치를 부여하고자 하였다. 셋째, 도시발전 과정에서의 분석과 함께 재생전략을 수립하고, 넷째, 도시재생 수단으로서의 실제 적용계획 과정을 통해 공간환경 개선 방안을 제안하고자 하였다. 즉, 지역자산 차원에서 그 가치와 활용가능성을 발굴하고, 대상지역의 잔여자원을 활용한 재생방안을 제안하고자 하였다.

## 2. 지역자산과 재생

### 2.1 지역자산

#### 2.1.1 도시의 자산영역

현대 도시에서 역사와 문화유산에 대한 관심과 중요도가 커지고 이를 보존, 활용하고자 하는 긍정적인 노력과 성과들이 나타나고 있다. 본 연구에서는 원도심 주변 지역을 대상으로 한 재생이란 화두를 통해 지역에 남아 있는 흔적과 기억의 총체를 도시유산 또는 지역자산이라는 개념으로 설정하고 이의 활용을 전제로 한 도시재생의 확장가능성을 탐색하였다.

#### 2.1.2 도시의 유산

도시의 성장과 쇠퇴가 진행되는 동안 축적된 다양한 도시의 유산이 존재하므로, 본 연구에서는 이러한 지역

자산을 활용하여 도시재생에 연계하는 방식이 중요하다고 보았다. 도시유산은 그 관점과 지역의 여건에 따라 다양하나, 대체로 다음과 같은 공통속성을 가지고 있다.

첫째, 유사한 패턴으로 반복적으로 나타나 쉽게 파악될 수 있으며, 둘째, 일정 지역에 집중적으로 분포할 경우 강한 정체성을 드러내며, 셋째, 도시유산은 과거와 연속되는 연상 작용의 대상이고 항수를 불러일으키는 분위기 보존의 주 대상이 된다는 점, [1] 넷째, 독특한 스토리를 가지고 기억과 연계된 장소성을 가진 경우가 많다는 점, 다섯째, 해당 시대의 단면을 극명하게 보여주는 상징성을 가지고 있다는 점이다. 도시유산의 보전행위는 보존과 활용으로 구분되며, 보존과 관련된 보전행위는 문화유산으로, 활용과 관련된 보전행위는 미래유산 즉 자산으로 이해할 수 있을 것이다.

이러한 점에서 도시유산을 미래유산 또는 미래자원으로 전환시키기 위해서는 ‘도시유산의 대상을 확장하는 일’이 우선되어야 할 것이며, 건축물, 산업시설, 장소, 자연환경 등의 하드웨어 뿐 아니라 경관, 스토리, 기억 등 소프트웨어와 휴먼웨어까지 도시유산의 범역에 포함시켜야 할 것이다.

### 2.1.3 지역자산

현재 국내의 경우 그 의미가 자연적, 물리적, 문화적인 측면을 중심으로 논의되고 있으나, 국외의 경우는 지역 주체들의 강점과 역량, 가능성의 의미하는 개념으로 정립해 왔다. 즉, 국내의 경우 특정 구역의 건조물을 중심으로 하는 ‘지역유산 접근법’을 사용하고 있는 반면 국외의 경우는 모든 자산에 대해 고려하는 ‘전체자산 접근법’이 활용되고 있다. 이 지역 잠재적 역량에 대한 소극적인 인식과 물리적 자산 위주의 현재의 접근방식을 적용하는 지역자산 활용의 도시재생은 단기적 전략에 치중하게 되고, 지역의 고유성을 극대화 할 수 있는 창조적이고 지속 가능한 도시재생 실현에는 한계가 있을 수 밖에 없다는 것이다.

따라서 지역주체(지역주민, 조직 및 기관, 커뮤니티 등)의 역량을 파악하여 참여시키고, 이를 간의 관계의 중요성을 적용하여 사회적 자산과 인적자산의 개념을 강조해야 한다.

이러한 유형의 요소들이 지역자산의 기반역할을 수행하게 된다.

**Table 1. Types of Regional Properties**

Types	Contents
Physical P.	Buildings, Urban Infra. Spaces
Environ. P.	Nature, Energy, Landscape Historic & Culture, Waste
Social P.	Trust & Rules, Community, Relationship
Economic P.	Life Level, Financial, Industry
Human P.	Residents, Public Govern. NGO
Culture P.	Historic & Art Heritages

## 2.2 사회문화적 도심변화

도시의 양적 확장에 따른 도심의 변화는 크게 다음 세 가지로 특징 지울 수 있다.

### 2.2.1 젠트리피케이션 Gentrification

#### 1) 젠트리피케이션의 개념 파악

젠트리피케이션의 확산에 관해서는 그 원인과 이유를 설명하는 여러 연구가 있다. 그 중 런던과 팔렌(B.London & J.Palen)은 첫째, 인구통계 및 생태학적, 둘째, 사회문화적, 셋째, 정치-경제적, 넷째, 공동체 네트워크, 다섯째, 사회활동 등 5가지로 분류하여 설명하였다. 본 연구에서는 그 중 연구 대상지와 관련이 있는 사회문화적인 측면을 중심으로 진행하였다.[2] 젠트리피케이션은 더욱 증가되는 거주자들의 유입에 의해 쇠퇴한 도시 균형성을 재활성화 하는 과정이라 할 수 있다 이는 도시정책과 도시계획에서 공통적 논의대상의 과제이다. 그동안 사회문화적 공동체의 측면에서 젠트리피케이션이란 단어와 연관해서 부정적인 의미가 내포되어 있다는 점 때문에 젠트리피케이션을 둘러싼 논의는 배제되어왔다. 저소득층의 가족들이 공동체에서 이탈하도록 하는 등의 부정적 결과를 우려한 것이다. 그러나 기준의 저소득 공동체로 유지되어 온 이웃들이 이탈하는 데에는 여러가지 특별한 도전과 원인들에 직면하고 있다. 일반적으로, 젠트리피케이션은 그 지역으로 사람들을 유입하도록 해서 균형성을 증진시키는 긍정적인 점을 고려하는 것이다.

#### 2) 과정과 기대

젠틀리피케이션의 과정은 대체로 어떤 환경에 대해 관심이 증가된 결과라고 할 수 있다. 초기의 “젠틀리피케이션”은 어떤 구역의 흥미로움과 관심을 증진시키는 저소득층 예술가나 방랑객 집단공동체에 속해 있었다.

더 나아가서는 부동산 개발과 비즈니스, 지방자치체 또는 공동체 활동, 경제개발의 성과, 비즈니스의 성장과 낮은 범죄율 등으로 만들어진 하나의 공동체와 관련 인프라에 따라 투자가 증가되는 것을 말한다. 이러한 잠재적인 이익에 덧붙여서 젠트리피케이션은 인구유입을 유도 할 수 있다,

### 2.2.2 탈산업화 (De-industrialization)

도시의 탈산업화는 도시의 노동자 계층에게 유용한 블루컬러 직업을 줄이게 되고, 발전의 기회를 갖고자 하는 중산층도 축소시키는 결과를 낳았다. 손실된 투자본을 회수하는 것은 도시의 주거와 건물을 물리적으로 유지하여 자원화를 위한 기반유지가 필요하다. 쇠퇴•폐쇄된 산업지역에서 임대 차익 과정에서 어려움을 겪는 대지에 대해 유용성을 창조할 방안 마련의 기회를 부여 해야 하는 것이다.

### 2.2.3 교외화

교외지역의 개발은 저렴한 부지의 효용성과 이익을 모색하여 조성된 도시의 외연적 확산의 결과로 발생한다. 이러한 변화는 도심 지가의 하락과 함께 물리적 자산에 대한 유지와 보수가 부실하게 된다. 이는 중심지의 이점을 갖고 있었던 부지와 건물에서 “가장 수익성이 좋았던 때”에 발생되었던 임대가 보다 상당 수준 낮아지게 되는 원인이 되기도 하였다. 이로부터 “현재 활용되고 있는 대지 지가의 실제적인 가격과 ‘더 높게, 더 좋게’ 사용될 때 형성된 잠재적인 임대가 (또는 지가)” 사이의 격차가 발생한다. 이 임대격차는 하나의 경제적인 과정처럼 젠트리피케이션을 설명해주는 기본적인 내용이 된다. 그 격차가 현저히 커지면, 부동산 개발자, 대지주, 그리고 개발로 막대한 이득을 챙긴 사람들은 도심 부동산을 면밀히 재검토해서 새로운 임대사업으로 재개발함으로써 얻어지는 잠재적인 이득을 감지하게 된다. 이러한 임대수익의 증가가능성은 도시 재구조와 젠트리피케이션의 기회를 만들어주게 된다.[3]

## 2.3 도심재생의 추이

건축문화자산의 활용을 통한 도시재생이 의의를 갖고자 하면, 건축물 재보수 및 도시구조를 유지하는 것을 전제로 한다. 그 내용은 첫째, 지역특성 유지 및 형성을 하고, 둘째, 지역경제 활성화를 통해 일자리 창출과 방문객 증가를 목표로 하고, 가로 및 지역활성화를 통해 다양성

을 부여한다. 세째, 이를 위한 독특한 창조적 공간을 창출하도록 한다. 등이다.

### 2.3.1 재생개념의 변화

본 연구에서의 도심공동화 극복을 위한 도시지역 재생이란, 지역이 속한 도시의 산업, 기술, 인재, 관광자원, 자연환경, 문화, 역사 등을 유효하게 활용하여 궁극적으로는 그 지역 커뮤니티 재생을 목표로 다양한 사업을 추진하는 총체적 과정이라고 보았다. 이와 같은 것은 선진국에서 도시재생을 위해 커뮤니티운동과 연계된 실천적인 사업을 다양한 방식으로 추진하고 있는데, 이는 물리적 환경 쇠퇴로 인한 지역 내 부정적인 악순환의 매커니즘을 긍정적 순환구조로 전환하기 위한 수단이라는 의미로 파악하고 적용할 수 있을 것이다. 즉 지역에 존재하는 문제들을 해결하여 지역주민의 삶의 질을 제고함으로써 궁극적으로 주민의 복리를 증진하는 것을 목표로 하기 때문이다. 청주와 같은 중소도시의 경우 도시재생은 주로 지역균형발전과 도심활성화 차원에서 도시재생에 대한 논의가 시작되었다.

**Table 2. Evolution of the Concepts of Urban Regeneration**

Before 1990's	After 1990's
Spatial / Visible Quantitative / Physical - Asset Driven	Place / Intangible /Qualitative - Culture Driven

상기 표에서처럼 21세기 들어 도시재생의 방향이 정책적으로 기존의 물리적 정비에 편향된 도시재생에서 탈피하여 적극적 주민참여와 커뮤니티문화를 지향하면서 지역사회 및 문화적 자원을 토대로 하는 포괄적 도시재생이 확대되었으며, 최근 선진국에서는 현대도시에 대한 반성으로 기능적 편의성 뿐 아니라 도시생활의 질을 고려한 재생방안이 대안으로 모색되어 왔다.

### 2.3.2 재생사례 분석

본 연구의 주 대상인 지역산업지역의 재생사례가 근래 활발히 진행되고 있으며, 이 중 성공적인 사례도 많이 나타나고 있다. 낙후된 도시를 되살리는 데에는 문화가 침병 역할을 하고 있다. 구도심 내 유휴공간 또는 낙후지역을 재활용해 조성한 문화공간이 지역재생의 물꼬를 트고 있는 것이다.

### 1) 국내사례

가. 도심 산업지역의 문화거점화 : 부산 서동  
공단쇠퇴로 공동화가 심각했던 지역을 개조한 서동예술창작공간은 2012년 개장하여 부산시와 금정구청이 장기 임대하고, 1층은 갤러리와 작은 도서관, 2층은 창작공간으로 변신하여, 전시회, 공연, 예술교육, 체험프로그램 등이 진행되어 활기를 찾았다. 생활밀착형 문화시설이 대형, 전문 예술공간 보다 지역 주민의 삶에 더 큰 영향을 준다는 점을 확인해 준 사례이다. 이는 인근에 빙집 두 곳이 ‘마을미술관’으로 진행되는 효과도 얻었다

### 나. 문화콘텐츠 폐공장의 변신

산업화•도시화에 따라 용도폐기 되어 방치된 도심 흉물들인 폐 산업시설이 그 지역의 정체성과 역사를 담고 있는 문화콘텐트로 활용되면 도시재생의 중심축 역할을 톡톡히 할 수 있다.[4]

고려제강 폐 공장을 개보수해 만든 부산 ‘F1963’은 부산비엔날레 전시장으로 활용되었고, 현재 커피점과 서점•원예점 등이 있고, 전시•공연장을 리모델링 중이다. 대형 공장 부지인 만큼 거대한 면적의 전시장과 카페, 중고 서점, 텁과 가드닝 숍 등이 자리 잡고 있어 부산 ‘핫플레이스’로 거듭났다. 도심환경 개선과 부족한 문화 공간 확충의 효과를 기대할 수 있을 것이다. 또한 쓰레기 소각장을 융•복합 문화공간으로 새 단장한 ‘부천 아트 병커 39’, 서울 마포 석유비축기지를 재생시켜 만든 ‘문화비축기지’ 등이 있다.

이밖에 서울 아현동 ‘행화탕’은 카페와 공연•전시장을 갖춘 문화예술 공간으로 탈바꿈하고 ‘예술로 목욕하는 날’ 등의 행사를 진행하였다. 경기도 시흥 시화공구상가 지하목욕탕, 대구 ‘문화장’ 등 폐업한 목욕탕들도 독특한 분위기의 공연장•갤러리 등 문화활동 공간으로 재활용되어 인기를 끌고 있다. 과거와 현재가 공존하는 이 공간들의 특수성은 창작에 대한 영감을 작가와 관객에게 부여하기도 한다. 이밖에 성수동 아남공장부지, 서울우유 용인공장, 대한방직 전주공장 등은 비교적 넓은 부지를 확보할 수 있는 점을 활용하여 공동주택 및 지식산업센터 등으로 조성되고 있다.[5]

### 2) 해외사례

#### 가. 파리 꿀레 베르트

지상 10m 높이, 총 4.7km 길이의 폐 고가철도를 ‘초

록 오솔길’이란 공중공원으로 조성하고 고가철로 하부는 예술상점과 아틀리에 공간으로 구성하였다. 슬럼지역을 생활문화공간으로 변신시킨 것이다.

#### 나. 리옹 오렌지 큐브

오래된 부두 산업지역을 개량하여 독특한 디자인과 색상을 갖춘 도시 랜드마크를 건축하였다. 특히 ‘친환경 건축’을 적용하여 건축•문화적으로 지역 재개발프로젝트의 상징이 되고 경제적 부가가치도 얻게 되었다. [6]

#### 다. 독일 에센 졸페라인

이는 탄광지역을 도서관•문화관•박물관과 수영장 등 휴식문화 공간으로 조성하여 유네스코 세계문화유산으로 지정된 매우 성공적 사례라고 할 수 있다.

이 밖에도 뉴욕의 하이라인 프로젝트와 화력발전소를 개조하여 테이트모던 미술관으로 변신한 런던의 사례도 있고, 교도소를 호텔로 개조한 핀란드의 카타야노카, 상하이의 워터하우스는 폐공장을 개조하여 5성급 호텔로 운영 중이다.

이 외에 많은 선진사례를 보면, 대도시의 무분별한 확산과 도심쇠퇴 등 도시변화 과정에서 동시에 겪는 문제를 해결함에 있어, 그 재생방안 수립에 인문학적 측면을 강조하게 되면서 문화를 통한 도시재생과 지역발전의 중요성에 주목하게 된다. 즉, 도시재생에서 보다 더 관심을 두어야 하는 요소는 도시의 역사와 이야기, 철학 등 도시가 가지고 있는 무형적인 가치라는 사실을 인지하고 사람이 중심이 되어 예술적인 생태성과 전통의 복원, 공동체성 창출, 미학성 추구 등을 조화롭게 펼쳐야 진정한 도시재생이 된다는 사실을 알려준다고 하겠다. 도시재생에서 역사가 있는 공간을 지키고 다시 활용하는 것은 매우 중요한 과제라고 할 수 있다.

## 3. 문화적 재생전략

### 3.1 문화자산으로서의 장소

현대도시에서의 장소는 물리적•추상적인 입지(location) 이상의 것을 의미하는데, 그것은 물질•형상•재질•색 등을 가진 구체적인 요소들로 구성된 총체성의 대상이다. 이들 요소들을 종합하여 ‘환경적 특성’, 즉 장소의 본질을 특징짓게 된다. 장소는 가시적으로 구체적인 특성을

유지하면서 공간적 관계와 같은 특성을 지속해가는 질적이고 총체적인 현상이라고 할 수 있다. 즉 축적된 문화자산이 되어 간다는 것을 말한다.

### 3.1.1 장소의 구조

문화자산으로서의 장소는 공간이라고 하는 경계와 영역을 가진 3차원의 대상에 사람과 활동이라고 하는 4차원의 소프트웨어 요소를 대응시켜 그 정체성과 의미를 부여하는 대상이라고 하겠다. 여기에서 공간은 장소를 형성하는 기하학으로서의 공간과 지각의 장(perceptual field)이라고 할 수 있을 것이다. 공간이 사이를 오가는 움직임이 강조되는 말이라면 장소는 정지 또는 머무름을 뜻하는 말이다. 공간이 자유성•이동성 그리고 무형성(無形性)을 상징한다면, 장소는 안전성•안정성, 그리고 유형성이 특징이라고 할 것이다. 또 공간은 움직일 수 있는 능력에 의해 주어지는 것이라면, 장소는 가치의 응집체로서 무엇보다 사람이 삶을 영위할 수 있는 터전이다.

장소의 특성이 반영되고, 상대적 이점에 따라 장소가 전문화하고 각각의 장소들이 상호보완적으로 통합되는 것이 궁극적으로 지역과 도시의 재생과 발전의 근간이 된다고 할 수 있다.

### 3.1.2 장소상실의 문제

현대에 오면서 공간적인 측면에서 조성된 새로운 도시환경은, 경관의 연속성이 단절되고, 건물들은 군집화나 그룹화를 형성하지 않는 현상을 보이고 있다. 장소적 아이덴티티를 가질 수 없게 되어가고 있는 것이다. 도시조직은 손상되고, 도시의 경계벽은 높아지고, 공간들의 응집성은 손상되었다. 결과적으로 결절점, 통로, 구역들은 그들의 정체성을 상실하고 전체로서의 지역과 도시는 스스로의 모습을 잃어가고 있는 것이다.[7]

### 3.1.3 지역가치로서의 장소

인간환경의 재화로서 지역과 장소가 갖는 가치를 나도삼은 퍼스(D.W.Perce)의 연구를 인용하여 이용가치와 선택가치, 존재가치로 구성하여 설명하였다. 첫째, 이용가치는 우선, 그 지역에 거주하면서 지불하는 비용, 즉 지가와 임대료 같은 것으로서, 문화환경이 조성되면 지역환경이 개선되고 삶의 질이 개선되어 지가와 임대료가 상승하는 것을 말하며, 둘째, 선택가치는 미래를 위해 그 지역과 장소를 선택하는 가치, 즉 거주하고자 하는 욕구

를 말한다. 이는 미래를 위한 사용가치로서, 문화환경이 조성되면 정주성이 강화되는 것을 말한다. 마지막으로 존재가치는 그것이 있음으로 발현되는 자체의 가치로서 지역이 갖고 있는 이미지, 정체성 등을 말한다. 이로써 장소와 지역의 가치는 내부적 이용가치를 나타내는 지가(地價), 선택적 가치항목인 정주성(定住性), 외부에서 바라보는 존재가치인 장소이미지 등으로 구성된다고 하겠다.[8] 이러한 가치창출이 문화를 기반으로 재생전략을 수립해야 하는 이유이기도 하다.

## 3.2 재생전략

연구 대상지가 과거 산업이 기반이 되었던 지역인 만큼 경제기반의 도시재생 전략에는, 첫째, 인간 중심의 도시재생 전략, 둘째, 장소•시설의 재활용 측면에서의 생활문화적 접근, 셋째, 장소중심의 통합적 접근, 넷째, 지역 간 연계 강화, 다섯째, 거버넌스적 도시재생 방향 설정, 여섯째, 도시경제 수용에 부응하는 기능의 전환, 일곱째, 공공부문의 선도적 투자 등이 있다.

### 3.2.1 문화기반의 재생

도심재생을 위한 여러 가지 전략이 적용되고 있으나, 본 연구에서는 지역의 문화를 기반으로 하는 보존(conservation)측면의 방안을 모색하고자 하였다. 즉, 대상지역이 가진 특색을 보존하기 위한 두 가지 목적이 있는데, 일반적인 목적은 주로 도시중심(town center)의 물리적 구조와 주요 건축물의 형태 및 공간을 유지하려는 것이고, 특수한 목적으로는 적정한 지역 정주인구의 유지와 지역문화자원을 활용한 경제적 안정, 즉 사회적 변화에 따른 지역잠재력의 지속성을 유지하려는것을 말한다. 다음 표는 지역자원 재생의 효과 및 문화환경의 긍정적 영향에 관해 정리한 것이다.

Table 3. Criteria of the Conservative regeneration of local resources

Criteria	Contents
Aesthetic	Structure, Style, Urban Scene, Identity
Typical	Periodic, Stylistic Expression
Scarity	Unity of Urban Level
Historic role	Physical Context
Re-Developing	Regional Regeneration
Superative	Oldest, Pre, Highest, Biggest...

**Table 4. The Type of the Regeneration effects based on Cultural Environment**

Cultural Effects	Impact on the Region
Economic	Activation for Land Price, Tourists, Employ, Regional Economic
Regeneration	Regeneration & Activation Improving Quality of Place Crime rate Decline
Improving the Quality of Life	Improving Quality of Life, Art Friendly, Social Quality Resolving Mental Poverty
Strengthening the Community	Improving for Belonging, Residential, Community, Join Involvement
Improving the Regional Images	Creativity, Improving, Value Creation of Regional Image

### 3.2.2 장소의 문화가치 부여

#### 1) 장소판촉

장소의 경제적 가치에 대한 연구를 통해 김형국은 “도시의 장소가 가진 성장잠재력을 확인해서 적극적으로 판촉하는 ‘장소판촉(place-marketing)’이 도시의 경제적 활성화를 통한 재생의 주요 대안으로 등장하였다.”고 하였다.

이를 보면, 한 지역의 장소판촉은 이웃 지역 • 장소와 다른 차별성을 가질 때 경쟁력을 갖는다. 여기에서 차별성은 개성의 빌현이기도 한데 이 개성이 바로 문화의 본질이라고 할 수 있다. 이는 지역정체성(identity)의 다른 표현이기도 할 것이다. 김형국은 또 “문화는 역사와 사회의 틀 속에서 자리 잡고 생성되며 누적되는 것이며, 문화를 창달하고 문화적 모색을 통해 삶의 질이 실현되는 문화를 위한 논의가 필요하다.”고 하였다. 여기에서 ‘장소판촉’은 실천적 탐색이다. 국내외의 사례에서 그 가능성과 한계를 살펴보고 거기에서 시사점을 찾으려 하였다.

#### 2) 문화재생 전략으로서의 장소판촉

‘지방화’는 현장, 터전, 고장의 의미와 가치와 중요성을 재발견하는 것이라고 할 수 있다. 여기에서 말하는 장소판촉이란 우리의 삶이 직접적으로 근거하는 터전의 의미를 대내적으로 확인하고, 대외적으로 감동과 가치를 확산해서 궁극적으로 지역의 경제적 활성화를 가져오고자 하는 노력의 결실이라고 할 수 있을 것이다. 장소판촉 또는 지역의 재생과 활성화는 다음을 추구하는 문화의 동력을 정책적으로 실현해서 장소의 활성화를 실현하고자 하는 시도라고 할 것이다. 즉 문화에서 경제적 활성화

의 가능성을 찾자고 하는 시도이며, 지역의 ‘상품화’라는 일시적인 시도가 아니라 개성이 살아있는 ‘작품’으로 만들어 장기지속적인 경쟁력을 축적하는 모색의 과정이라고 할 것이다.

장소경쟁에서 우위를 지향하는 데에 있어, 발전전략에 얹힌 내력이나 상황에 대한 거시적 조망 없이, 즉 장소판촉에 대한 종체적 인식이 부족한 상태로, 문화나 생태관광, 지역재생 전략, 이미지 전략 등 단편적이고 부분적인 처방에 치우친 방식에 따라 단순히 정책적인 판단을 중심으로 시행되는 것은 문제라고 할 수 있다. 또한 물리적 자산에 치우쳐 있는 현상도 개선되어야 한다. 그동안 각 지역의 지역재생방향은 기본적으로 지방 의존적 자산에 기반을 둔 전략이어야 함에도 지역 고유자산의 발굴이나 활용보다는 비교적 단기적이고 용이한 타지방 베끼기(clonning)에 급급한 복사문화(facsimile culture)가 많이 적용되어 ‘문화적 자산’으로서의 가치를 갖추지 못하고 있는 실정이다.

#### 3) 문화와 관계자산으로서의 장소

장소는 사회관계 • 정치 • 제도 • 문화특성 • 패작성 등의 소프트웨어적인 요소와 건축물을 비롯한 건조 환경, 자연환경, 물리적 시설 등의 하드웨어적 요소 등이 포함된다. 여기에서 문화자산이란, 문화재생에 있어 문화 소비시장의 확대가 문화 활동을 증가시키는 요인이라는 하나, 한편으로 이것이 문화의 표준화와 동일화를 거쳐 이루어지는 탓에 문화의 고유성과 특수성을 잠식할 위험성이 있다는 점을 우려해야 할 것이다. 문화의 개념이 예술적 문화관에서 삶의 방식을 아우르는 광의의 문화관으로 문화에 대한 인식지평이 확대되고 있다. 또한 이 다양한 문화자산을 연결하는 관계자산(community)이 매우 중요하다. 이는 사회적 자본이란 연대, 신뢰, 그리고 용인의 연결망 아래서 권위와 종속의 수직관계가 아닌 상호성과 협조 등 교류를 통한 수평관계를 말한다.[9]

즉, 장소 만들기(place-making)란 도시를 미화하고 그 기능을 활성화하기 위해 문화와 예술적 자원을 관계자산으로 연결하여 장소판촉을 통해 공동체를 형성하는 것이라고 할 수 있을 것이다.

## 4. 적용 시뮬레이션

### 4.1 대상지 현황

#### 4.1.1 도시생태적 현황

도시생태학적 과정으로 생기는 도심공동화는 도시성장과정의 불가피한 단계라고 할 수 있으며, 따라서 이러한 현상에 얼마나 잘 대처하느냐와 그 침체기간을 얼마나 단축할 수 있느냐가 중요하다고 할 수 있다.

다른 도시들과 마찬가지로 청주시도 1960년대부터 도시화가 급속도로 전개되었다. 1990년 대 이후에는 증가되는 인구와 도시영역의 확대에 따라 도시 주변에 대규모 아파트단지가 건설되었다. 반면 청주시의 원(元)도심은 거주인구의 급감과 함께 역도시화•공동화를 겪고 있다. 이러한 도심공동화는 정주인구 감소와 고령화 등 지역공동체의 붕괴 위협에 처해지고 있고, 도심 주변 사업체 수의 감소와 공실률 증가 등과 지가 하락, 시설 노후, 역사성을 지닌 건물과 공간의 상실 등 현대적 도시문제를 모두 노출하고 있는 상황에 있다.[10]

이를 본 연구의 대상지와 관련하여 5가지로 요약해 보면 다음과 같다.

첫째, 상주인구 감소와 감소인구의 계층적 편중이다. 특히 구조적인 문제는 전문직, 관리직, 숙련노동자는 이주해 가고 남은 사람은 고령자와 저소득층인 현상이다. 둘째, 주택과 건물의 노후화로, 도시 기능과 경제사회 구조의 변화로 주택은 노후화된 채로 방치되고, 상가 및 중소산업용 건물은 기능저하 또는 방치된 상태로 있다. 셋째, 도시 인프라의 노후•부족과 도시서비스의 불충분함에 따른 물리적 환경 측면의 열악함이다. 넷째, 사회적 불이익 요소의 집중이다. 활력저하에 의한 지역 공동체의 붕괴와 범죄•오염 발생 등 불안요인의 증가에 있다고 할 것이다. 다섯째, 도심의 핵심기능인 터미널과 역 등이 지나치게 외곽으로 이전한 결과, 이전지 주변에 잔존하는 기능과 공간이 슬럼화•쇠퇴화 하는 상태가 장기간 지속되고 있다.[11] 본 연구대상지도 과거 고속터미널 이전 주변지구로서 30년 이상의 노후건축물이 대부분인 중소규모의 금속관련 제조업 및 상가지역으로서, 재난안전성에 취약하고, 토지이용 실태는 최소폭의 차로와 좁은 골목으로 연계된 부정형의 필지로 형성되어 쇠퇴과정이 지속 중이다.

#### 4.1.2 도시구조의 변천

1785년의 청주 읍성도를 보면, 무심천 동측에 동•서•남•북 문을 가지고 남·북이 동·서보다 다소 긴 장방형의 형태를 하고 있으며, 이는 근래 도시가로망과 지적

선과도 거의 일치하고 있다. 이 읍성은 일제 초기인 1915년을 전후로 파괴되었으며, 1920년대부터 중심도로인 성안길을 중심으로 2,3층 규모의 벽돌조 건물이 세워졌다. 이와 함께 청주의 영역이 남·북 선형으로 확장되고 근대적 격자도시의 형태를 띠게 되었다. 1960년 대반부터 청주역 이전, 경부고속도로 개통 등으로 발전을 거듭해 왔고, 도시의 범역도 남·북 방향 이외에 무심천 서측지역에까지 도시의 중심영역이 확장되었다. 2015년 청주•청원 통합과 함께 오늘에 이르게 되었다. [12]

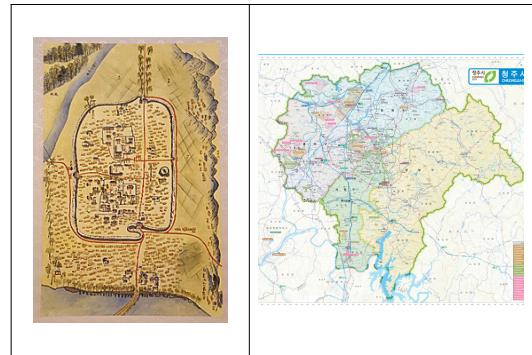


Fig. 1. Map of 18C & 2018 Cheongju

#### 4.1.3 인구구조의 변화

청주가 지역 중심도시로서의 기능을 본격 수행하게 되는 1970년대에는 15만 명 정도였고, 도시화•산업화가 가속되어 1990년에는 497,000명이 되었고, 이 후 2000년까지 연간 1.72%의 증가율을 보여 582,000명으로 21세기를 맞았다. 이 기간에 도심공동화가 진행되어 원도심 인구가 326,000명에서 234,000명으로 2.81%의 감소추세를 나타냈다. 특히 본 연구대상지를 포함한 행정•상업 중심지역의 경우는 연평균 5.55%의 가파른 감소경향을 보였다. 2005년부터 2010년까지는 인구수가 급격히 감소되었고, 2010년 이후 공동화의 극복을 위한 정책이 반영되어 그 감소세는 완화되었으나 여전히 감소현상은 지속되고 있다. 2015년 청주•청원 통합 후에도 원도심의 인구 감소화는 극복되지 않은 것으로 나타나고 있으며, 근래에는 세종시 등 인접 도시로의 인구유출로 도심 뿐 아니라 도시 전체의 활력이 저하될 우려를 낳고 있다.

**Table 5. Population Changes of Urban Core**

Cheongju City			Urban Core		
2000	2015	rate	2000	2015	rate
582,758	842,960	44.7%	52,887	37,964	-28.2%

#### 4.1.4 계획대상지역 현황

연구 대상지는 일제강점기 구획정리된 남주동시장으로 청주 도심축 남단의 육거리로 부터 서문시장까지의 긴 대상(帶狀) 점포군 지역이다. 이 지역은 과거 청주 읍성 외곽에 접하여 현대에 이르기까지 읍성 즉 도심의 생활도구를 제작•공급하는 지원 기능을 수행 해왔다. 특히 본 지역은 주로 철제품, 즉 농기구, 생활용 금속기구와 가구용 철제부품, 금속공예품 등을 주문받아 제작하는 ‘철물전문 공작소’들이 집중되어 있던 장소였다. 그리고 지난 백여년 간 이 지역 주변이 식음료•의류•생활용품 뿐 아니라 가구•공예품 등 청주의 생활지원형 상업공간인 시장들이 인접해 있다. 본 논문에서는 이러한 배경을 기반으로 현재 침체되어 있고, 주변에 가구점들이 집중되어 있는 잠재요소들을 고려하여 ‘금속 및 가구’를 중심으로 한 도시생활지원형문화의 중심공간 중 하나로 재생방안을 제시하고자 하였다.

### 4.2 계획적 적용

#### 4.2.1 계획적 적용 방안의 모색

##### 1) 창조적 보전

건축사 또는 생활사적 측면에서 중요한 부분에 대한 보존이 요구되고 현대적 생활에 맞게 개조될 필요가 있다. 보존 이외에 개조 또는 수복으로 내부변경(용도 및 의장), 부분변경, 창조적 모티브의 채용 등 다양한 방법이 시도되어 보전될 수 있을 것이다. 즉, 도시•건축적인 면에서 창조적 보전이 요구되는데, 예전의 모티브를 새롭게 현대적으로 재해석하는 디자인 수법 뿐 아니라 건축주를 비롯한 사회적 요구와 동의를 필요로 한다.

##### 2) 계획방식의 관계설정

도시의 산업문화를 배경으로 하는 본 제안의 디자인상 계획방식에는 크게 두 가지가 있을 수 있는데, 하나는 주변 건물에서 건축적 요소를 빌려오는 것이고, 또 하나는 기존 건물과는 전혀 다른 형태로서 시각환경을 설정하는 것을 말한다. 기존의 환경 내에 새로운 건물을 삽입

시키는 (Fit-Ins) 관계로는, 첫째, 주변 건물과의 관계 (Nearby Buildings), 둘째, 이웃 및 지역 양식과의 관계 (Neighborhood or Regional Styles) 셋째, 기존 도시환경과의 관계(Older Landmarks), 넷째, 건물의 규모(Large/Small), 다섯째, 기념물(Monuments) 등으로 분류될 수 있다.

본 제안에서는 기존의 산업적 유산으로 활용할 수 있는 경우는 주변과의 관계설정을 우선 고려하여 저층으로 계획하였고, 낙후된 기능의 보완이나 활성화를 위한 기능과 공간이 요구되는 경우는, 상업, 문화, 휴게 기능 등과 도심형 복합주거 등 다층의 새로운 건물을 제안하였다. 특히 이러한 도시재생의 운용에는 개발의 공평성 확보가 중요하고, 장기간 공동화로 대량 발생된 미 이용지, 저이용지를 적극적으로 계획하였다.

##### 3) 계획구성요소의 적용

본 연구 대상지의 경우와 같이 특색 있는 문화공간을 제안하여 재생을 도모할 때는 3가지 구성요소가 있는데, 첫째, 구역화(zone), 둘째, 축(axis)의 형성, 셋째, 거점조성 등이라고 할 수 있다. 도시 내의 특색 있는 구역의 설정과 기존 도시축과의 관계설정, 특성화를 주도하는 기능 및 공간조성 등을 요소로 활용하였다.

또한 구역개발의 가이드라인 설정에서는 통일감 있는 스카이라인을 유도하고자 하였다.

##### 4) 문화산업지구로의 재구축 전략

산업적 지역자원과 문학적 재생을 지향하는 본 대상지의 계획방안으로는, 첫째, 개방(open)으로 접근성이 용이하게 하고 다양한 활동이 가능하게 한다. 둘째, 교류성(interactive)으로서, 가치 있는 정보의 교환이 필요하다. 셋째, 상호연계성(network)으로서 방문자가 왕래하는 순환축을 조성하는 등의 지역문화 조성이 요구된다고 판단하였다. 여기서 개방성 방안으로는 전시 등의 공간 확보와 행사 개최, 가로 환경의 정비 및 역사성을 기반으로 한 특색 있는 장소와 건물 등의 브랜드화를 도모하였다. 또한 휴식, 휴게, 식음료 등 도심활동 지원기능을 결합시켜 방문객의 유인과 만족도 제고를 도모하고자 하였다. 그 한 예로 정보화를 위한 핸드폰 보행 네비게이션 적용으로 거리 전체가 살아 있는 문화산업 자원화를 도입할 수 있도록 하였다. 또한 미래지향적 환경개선에 의한 퀘적성(amenity) 조성과 첨단 IT를 활용한 편의성 제

고 등도 적용되어야 할 것이다. 추후 실행단계에서는 이러한 것들을 종합한 다양한 토지이용 방안과 보존, 복원, 개발 등의 건축적 전략이 제시되어야 하며, 외국 사례를 활용하여 실행과 운영을 위한 PPP(민관 협력체 : Public Private Partnership)의 활발한 운용이 필요할 것이다.

### 5) 소규모 블록단위 계획기법의 적용

대상지 현황에서 과악한 것을 기반으로, 도심 주변 쇠퇴화 지역의 활성화를 목표로 한 재생기법은 소규모 블록단위의 재생기법을 통한 개발이 필요한 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서는 창조적 도시재생을 위해 이의 적용을 통해 개선된 계획안을 전개하였다. 권혁삼이 제안한 소규모 블록단위 개발을 위한 방안과 내용은 다음과 같다. [13]

**Table 6. Small Block unit Development Methods**

Development methods	contents
Corresponding to urban organization	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Context with existing fabrics</li> <li>• Creating new organization</li> </ul>
By effective land use	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Use interspace as internal space</li> <li>• Applying compact city concept</li> <li>• Highly grounded midrange plan</li> </ul>
Sustainable community -based approach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selection according to place characteristics and residents level</li> <li>• Resident-led recycling</li> <li>• Actively respond to changes in the future environment</li> </ul>

## 4.3 계획 제안

### 4.3.1 계획 기본 개념

남주동은 청주에서 가장 오랜 역사를 간직한 재래시장으로 농업물품의 대표였던 철물 제1시장 역할을 해왔으나 역사가 그리하듯 도시의 발전에 따라 중심 시가지에서 도심 주변으로 인구가 확산하는 교외화가 진행됨에 따라 지속적으로 쇠퇴하면서 기능이 혼재되고 시설과 공간이 낙후된 상가지역으로 변화되어왔다. 서문시장과 육거리를 연결하며 과거 읍성의 초입부로서 청주시의 도심 커뮤니티 역할의 중심이었던 철물거리는 도심에 가까운 지역으로 이주할 여력이 없는 저소득층이 거주하는 낙후한 지역으로 전락하였고 이에 남주동 건축물의 특징인 근대적 철물구조라는 건축적, 역사적 맥락과 금속공예라는 문화 예술을 결합하며 작업공간을 찾아 낙후지역에 모여든 예술가들이 다양한 활동을 펼침으로써 활성화를

유도하며 과거와 현재가 만나 새로운 도시로 변화시키는 지역재생에 대한 건축적 제안을 하였다.

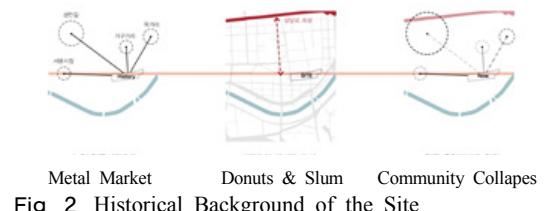


Fig. 2. Historical Background of the Site

대상지는 과거 농업용 철물제품을 생산·공급하던 곳으로 산업쇠퇴 및 인접 터미널 이전으로 공동화 가속화에 의한 지역 발전이 장기간 정체된 지역이다.

### 4.3.2 대상지 현황



Fig. 3. Site Analysis :Location · Axis · Circulation

도심 인접, 수변인접, 주 간선로 인접, 시장 연접 등 도시적 잠재력이 우수한 입지여건을 가지고 있다. 따라서 그림 4에서 보는 잠재적인 기회조건들을 충족하고 있다고 할 수 있다.

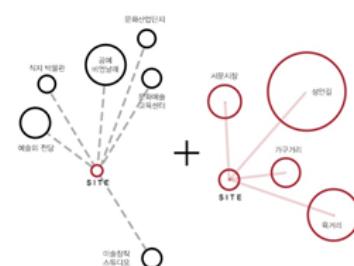


Fig. 4. Potentiality as Regional Resources

### 4.3.3 계획 기본방향 설정

#### 1) 계획 구상

도심 간선 접근망과의 연계성을 강화하고, 기존에 구획·조성된 가로망의 활용도를 제고하는 방안을 제안하였다.

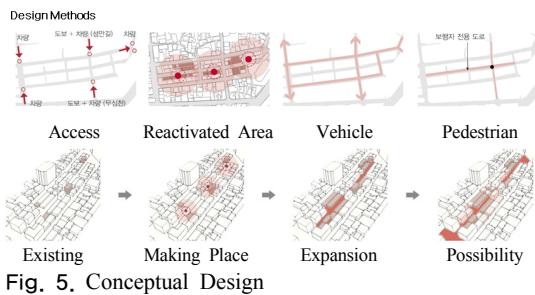


Fig. 5. Conceptual Design

## 2) 물리적•기능적 대안

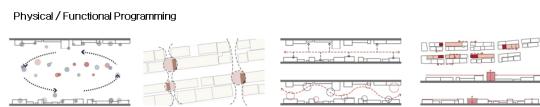


Fig. 6. Development Alternatives

산업-문화-상업-생활문화 등 공간들을 순환패턴화하여 기능-공간간 원활한 연계로 공간 효율성과 생활문화의 장소성 부여방안을 모색하였다.

## 3) 디자인 방향 : 접근성

## Architecture method 1 - 접근성 Access

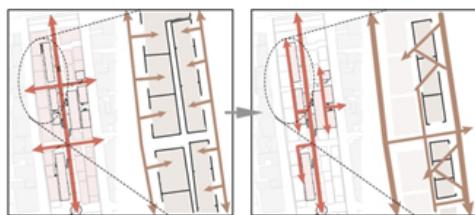


Fig. 7. Approach &amp; Access

블록 내의 보행자 물 조성 및 도심 보행몰과의 연결망을 형성하고, 남-북축 차량접근 및 주차계획을 수립•제안하였다.

## 4) 디자인 방향 : 기능과 공간 제안

## Architecture Method 2 - Function &amp; Space

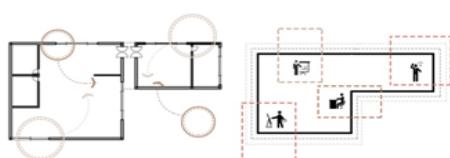


Fig. 8. Variation of Functions &amp; Spaces

지역자산과 문화자산을 바탕으로 공간구성과 이용자의 다양한 요구에 대응하는 계획으로 기존 공간 리모델링 효과를 극대화하도록 하였다.

## 5) 디자인 방식 : 모듈러코디네이션

장래 변화에 대응하고 경제성과 공간 융통성을 확보하기 위한 적정 모듈의 설정과 적용을 제안한다.

## Architecture Method 3 - Modular coordination

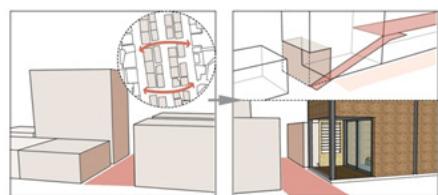
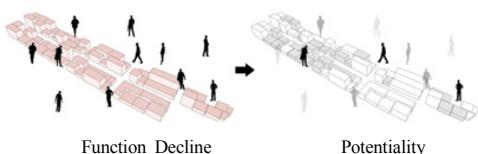


Fig. 9. Modular Co-ordination

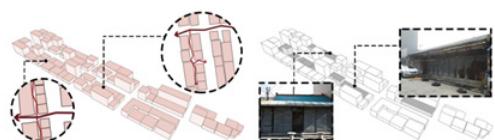
## 4.3.4 디자인 컨셉 적용

디자인 방향은 기존의 인문적•물리적 잠재요소를 파악하고 이의 기반 위에 앞서의 연구에서 제안된 계획방식인 소규모 블록단위 개발방식을 적용하였고, 활성화를 위한 기능프로그램과 인간활동 중심의 생활문화 환경조성을 그 계획 목표로 설정하였다.

## Existing Conditions



## Proceeding-01



## Gaps, Passages

## Existing Modulation

## Proceeding-02

## Architectural Probability



## Cultural Art Probability

Fig. 10. Design Concept

#### 4.3.5 계획 제안

##### 1) 블록배치 및 평면

East-side Floor



West-side Floor

Fig. 11. Floor Plan

##### 2) 단면 및 기능배치

Section A-A'



Section B-B'

Fig. 12. Section & Function Distribution

##### 3) 종합계획



Fig. 13. Master Plan

#### 4.4 소결

오랜 동안 지속되어 온 소규모 제조업과 상업, 업무 및 생활지원 기능은 가능한 한 보존•유지하고, 현대 도시생활 패턴에 부합하는 기능을 제안함에 있어, 지역자원으로서 개성 있는 산업문화를 창출하고자 하였다. 사례분석을 통해 도입 기능 프로그램을 적용하여, 금속을 기반으로 전시, 교육, 제작, 판매 등의 공간들을 시작적 접근성이 높은 곳을 우선 배치하였고, 철거•재축 대상은 다층화 하여 휴게, 비즈니스, 교육 및 주거기능을 제안하였다.

소규모 블록단위 개발방식을 적용하여, 대상지역은 인접 도심상업가로와 연계한 개발이 필요하여. 육거리-남주동-서문시장으로 이어지는 무심천 축과 병행하는 보행몰을 조성하였다. 이로 인해 도시환경정비사업과 연계하여 산업활동 창출사업을 전개하고자 하였다. 즉, 물리적 재생을 가능케 하는 software의 운용을 고려하였다.

과거 산업공간으로 구조적 안전성을 확보하고 있고, 기존 도시 축에 순응하며 대규모 공간이 확보된 산업시설의 활용가능성이 매우 높음을 확인하게 되었고, 이 공간에는 시작적 접근성이 높은 기능을 부여하게 되었다. 또한 재건축으로 중층화 한 공간은 기존 건물 상부와 동선연결로 옥상 외부공간의 활용가능성을 제고하였다. 중심부 몰에는 시작적•동선상의 접촉빈도가 높은 기능을 배치하고 적극개발부는 수직 동선을 통해 옥상 외부 공간으로 상호 연계하게 하였고, 이는 단순한 수평적 스카이라인에 수직적 경관요소로 디자인상 밸런스를 유지하도록 하였다.. 지원기능인 주차, 휴게공간은 보행동선과의 관계를 고려하여 계획하였다.

이러한 제안은 침체된 상업기능에 활력을 부여하고, 상업기능이 밀집되고 동선이 집중된 성안 길과의 시너지 효과를 갖게 될 것이며, 시민은 물론 방문객들에게 새롭고 창조적인 도시문화 자원으로의 명소역할을 하게 될 것이다. 또한 도시의 기능회복과 개발에 따른 역작용을 방지하기 위해서 지역여건을 고려하여 공공성과 상업성이 결합된 복합용도 개발방식을 적용하여 적절한 도시기능 유지와 사업의 효율성 제고를 시도하였으며, 이는 주민참여를 적극 유도하여 도심활성화에 대한 이해도를 높이고, 미래지향적으로 정비된 공간체험을 통해 공동체를 강화하는 궁극적인 목표달성을 갖게 될 것이다.

## 5. 결론

본 연구는 도시화시대를 맞아 지역 스스로가 내생적인 발전체계 구축을 통해 지역의 자립적인 발전을 추구할 가능성 모색에 있다. 이러한 배경과 상황 하에서 지역 잠재력의 발굴과 활용을 통해 지역발전 역량을 극대화 할 수 있는지 여부가 중요한 시대적 과제가 되고 있다. 본 연구에서는 지역의 내생적 재생을 위한 방안의 하나로 지역의 산업자원을 기반으로 문화적 재생방안의 적용 가능성을 모색해 보고자 하였다.

본 연구를 통해, 첫째, 지역이 얼마나 뛰어난 자산을 보유하고 있는가 하는 지역의 외형적 비교우위보다는 지역의 유산을 발굴•자원화 하고 ‘어떻게’ 활용하는가 하는 지역의 경쟁우위 전략이 더욱 중요하다는 점을 인식하게 되었다. 지역자산은 상대적인 개념으로서, 활용여부에 따라 그 의미와 효과가 달라진다는 것이다. 둘째, 사례분석과 계획적용 등을 통해 생활밀착형 문화시설이 대형, 전문 예술 공간 보다 지역 주민의 삶에 더 큰 영향을 준다는 점을 확인할 수 있었다.

셋째, 도시의 발전 역사 속에서 주요하게 기능했던 산업유산을 지역문화 자원화를 통해 지역활성화의 가능성을 모색하는 과정이 지역과 도시의 미래를 긍정적으로 변화시키는 동력이 된다는 점을 인지하게 되었다. 마지막으로, 앞으로 지속될 도심재생에서 한층 더 관심을 두어야 하는 요소는 도시의 역사와 이야기, 철학 등 도시가 가지고 있는 무형적인 가치라는 사실을 인지하는 것이 필요하고, 그 소프트웨어의 주체인 사람이 중심이 되어 예술적인 생태성과 전통의 복원, 공동체성 창출, 미학성 추구 등을 조화롭게 펼쳐 문화정체성을 가진 장소로 창조되는 것이 진정한 도시재생이 된다는 점 등이다.

본 연구를 통해 파악한 국내 현실에서의 한계는, 첫째, 사회적으로는, 가치에 대한 사회의 인식이 부족하고, 건축자산 재활용에 대한 공공의 확신이 부족하며, 둘째, 경제적으로는, 기술력 및 전문 인력이 부족하고 정보 및 자료부족으로 과다한 비용이 소용되어 수선 및 재활용이 어렵다는 점이고. 셋째, 제도적으로는, 현행 건축자산에 불합리한 법 규정에 따른 가치 및 물리적 훼손의 우려가 있다는 점 등이다.

추후 건축문화를 지역자산으로의 활용을 통한 도시재생이 실제적 성과와 시대적 과제로서의 의의를 갖고자 하면, 첫째, 지역의 자산 및 특성을 전제로 활용의 방향

을 모색해야 하며, 이를 위해 건축적 자산의 조사와 지역 특성의 파악 및 진단이 되어야 하고, 그 가치에 대한 인식이 공유되도록 해야 한다. 둘째, 공공의 역할이 중요하다. 즉, 재활용에 대한 관심과 확신을 갖도록 해야 하며, 비전 수립 및 제시와 재원확보 등의 실질적 정책수립이 병행되어야 한다. 또 이를 위한 협력적 거버넌스를 통해 종합적 재생을 추진하고, 관련 제도 및 근거 법을 제정하여 제도적 기반을 마련해야 한다. 셋째, 지역주민의 참여와 협력이 있어야 하며, 지역주민이 지역의 건축자산에 대한 애착과 관심을 가지고 조직체 설립 등 실질적 참여주체가 되도록 유도해야 한다. 넷째, 공공 공간 조성, 보행접근성 제고, 공공디자인 강화 등을 위해 디자인 기법을 적용하여 보행자 전용 가로, 대중교통 연계, 통합가로망 등을 조성하여 도심에 대한 친화적 인식전환을 도모하여 도시민들이 모일 수 있는 환경을 만들어 주도록 한다. 등의 과제가 지속적으로 연구되어야 할 것이다.

## References

- [1] Kyung-ki Lee, “A Study on the regeneration plan of medium & small Cities”, Chungbuk Research Institute, p.5, June, 2017.
- [2] John Palen & Bruce London, Gentrification, Deplacement and Neighborhood Revitalization, State Univ. of New York Press, pp.4-12, 1984. From: <https://doi.org/10.2307/3323534>
- [3] Tae-hwan Kim, The Evaluation of Local Capacity for the Self-sustaining Development, KRIHS 2005-30, pp. 32-34, Dec., 2005.
- [4] Joongang Ilbo, “From Urban Regeneration to Cultural Basecamp”, JA Press, p.28, 5. July. 2017.
- [5] Hankyung Business, “Upcycling”, Hankyung Press, p.22, Nov., 2017.
- [6] Kyu-wul Jung, “Upcycling & Regeneration”, Kwangjumaeil Press, p.18, 19. Nov., 2017.
- [7] Christian Norberg-Schulz, Kyungho Min, Genius Loci, Taerim, pp. 219-221, Sep., 2001.
- [8] Do-sam Ra, Reasearch of the Effect of Cultural Environment on Regional Value, Seoul Development Institute, SDI 2006 R-45, pp. 98-100, Aug., 2006.
- [9] Hyung-guk Kim, Place-Marketing of Region, Hakgojae, pp. 6-49, March, 2002.
- [10] Cheongju City, “Activation of Urban Core & Prevention of Empty Urbanization”, CJ City, p.6, Dec., 2016.
- [11] Tae-young Kim, Walking in the Residential Area in Cheongju City, Cheongju Univ. Press, pp.40-44, Feb., 1998.

- [12] Tae-young Kim, Collective Habitat and Culture, Creform Press, pp.28-30, Sep., 2014.
  - [13] Hyuk-sam Kwun, Development Method of Small Unit Model, Land-Housing Research, p. 2, 2012,
- 

반 상 철(Sang-Chul Bahn)

[정회원]



- 1983년 2월 : 홍익대학교 대학원  
건축학과 (공학석사)
- 2001년 2월 : 홍익대학교 대학원  
도시계획과 (공학박사)
- 1984년 3월 ~ 2002년 8월 :  
(주)종합건축사사무소 이상
- 2002년 9월 ~ 현재 : 서원대학교  
건축학과 교수

<관심분야>

건축계획, 도시설계, 친환경건축