대학-청년-주민 머리 맞대고 쇠락한 대학가 살리기 나선다

2018 도시재생 뉴딜사업 현장을 가다

〈2〉 전남대와 주변 쇠락지역을 결합한 프로젝트

전남대·중흥2동 노후 주거지 120만㎡ 대학타운형 재생 국비 150억 등 400억 투입

대학, 담장 허물고 자산 활용 주민 역량 강화·청년 창업 교육 상권 활성화·스마트 도시 구축

1952년 6월 9일 6·25 한국전쟁 종전 2년만에 광주에 들어선 국립대학 전남대는 북구의 중심시설이다. 전남대가 들어선 뒤 주변에 주택, 점포들이 자리를 잡고 주거지역과 상업지역이 본격적으로 형성됐다. 1977년 6월 두암·우산·중흥·용봉·문흥동 일대 광주 토지구획정리사업 제5지구가 당시 건설부로부터 인가를 받고 1981년 2월 완공됐다는 점을 감안하면 현재 전남대 주변의 건축물의 대부분은 30년을 넘어서 노후화가 상당부분 진전됐음을 알 수 있다.

특히 전남대 정문과 북구청 사이 중흥 2동 노후 단독 및 중저층 주거지역의 경우 거주인구가 감소하고, 그로 인해 시장, 주요 상가들이 침체되면서 교직원 1,800여명, 재·휴학생 2만8,000여 명 등 3만여명이 상주하는 국립대학의 배후지역이라는 혜택을 거의 보지 못하고 있다.

전남대 공대 건축학부가 나서 전남대 97만5,000㎡와 중흥 2동 노후 주거지 22만5,000㎡ 등 120만㎡를 대상으로 주변 주민, 상인들의 의견을 수렴해 '대학타운형 도시재생 뉴딜사업'(중심시가지형)에 나선 것도 이 같은 이유 때문이다.

국비 150억원, 지방비 150억원, 공기관 100억원 등 400억원의 예산을 2019년부터 2023년까지 투입해 청년기술창업아이템 도입, 도심상권 활성화 방안 마련, 복지 일자리, 여성,노인, 취약계층 등 구심적 역할의 장 마련 등을 그 취지로 하고 있다. 대상지 주변에는 주택재개발이 진행되고, 도시철도 2호선 2단계 노선과 겹치고, 광주역을 배경으로 하고 있다는 점에서 미래 잠재력은 높다는 판단도 작용했다.

지역 대학생들을 대상으로 지역워크숍을 갖고 아이디어를 공모했으며, 주민·상인·중간지원조직과 업무협약, 상생협력, 조건부 매매계약 등을 맺었다. 광주 북구와 전남대는 이번 프로젝트로 대학이 주변 지역과 상생해 기여하고, 지역 발전을 추동하겠다는 의지를 갖고 있다.

◇쇠락한 전남대 주변, 연계·청년창업·스마트·지속가능 처방=광주 북구와 전남대는 사업 대상이 되는 중흥 2동 노후 주거지 22만5,000㎡에 대해 전수조사를 실시했다. 상주인구가 21% 감소하고 노령인구는 6.6% 증가하는 주요 지표에서 쇠퇴 징후가 분명했다. 대상지 내 20년 이상 노후건축물이 83.9%를 차지하고 있으며, 건축물의 17%는 슬레이트 지붕으로 거주 환경 역시 열악했다. 비어있는 주택이 31곳(미임대 7곳)의 정비도 시급하다.

대상지의 66%가 주거지역, 21%가 상업지역으로, 녹지와 공원은 전무하고, 건축물당 주차면수는 0.53면에 불과했다. 보행자의 환경 악화 및 안전까지 우려되는 실정이다.

광주 북구와 전남대는 ▲대학자산 지역 환원 ▲지역상권 활성화 및 정체성 확립 ▲삶의 질 향상과 도시활력 회복 ▲지속가능 거버넌스 구축 등 4대 사업 목표를 수립하고, 10개 단위사업을 설정해 30개 마중물사업, 12개 부처협력사업 등을 연차적으로 추진하기로 했다.

이들 사업을 추진하는 시스템으로 광주 북구청을 중심으로 지역공헌센터를 건립하고, 광주도시공사가 30억원을 선투자해 현장지원 앵커시설을 설치할 예정이다. 이들 기구에 광주도시재생공동체센터, 국립아시아문화전당 등 각계 기관 중간지원조직 12개, 주민자생조직 2개, 기업 18곳이 각각의 역할을 맡아 사업에 참여하기로 했다.

◇대학 자산, 청년의 창의성, 주민 참여와 의지 등의 조화가 관건=우선 전남대는 대학과 주변 지역을 가로막고 있는 담장을 허물고, 보행 여건을 개선해 물리적인 소통을 늘리기로 했다. 지역공헌센터를 중심으로 인적 자원을 한 데 엮어 대학의 유무형 자산을 동원해 지역주민의 역할 강화, 청년의 창업 교육 등에 나선다. 우선 대학의 기술자산, 기술지원 인프라를 동원해 제작공간(Maker Space)을 만들고 시제품 제작, 크라우드펀딩, 제조창업 인큐베이팅 등의 사업을 기획했다. 빈 건축물에 창업을 돕는 스타트업 스튜디오, 창업지원주택을 지원해 안정적인 창업 기반을 조성하면서 동시에 지역 활성화에도 기여할 방침이다.

전남대 평생교육원의 체계적인 교육 시스템을 동원해 주민역량을 높여 사업에 주도적으로 참여하도록 하는 방안도 포함됐다.

지역상권의 재생에는 현장지원 앵커시설이 구심점이 된다. 부처협업사업인 소상공인 특례보증 지원사업 등을 지원받도록 소개하고, 지역상인조직의 테마거리조성사업, 전남대 69개국 1,000여명의 유학생을 중심으로 지역 외국인들이 지역 주민, 학생들과 어울릴 수 있는 '237글로벌 세계문화공유거리' 조성사업도 마련됐다. 특히 구역 내 대표적인 쇠락 건축물인 '평화프라자'에 글로벌라운지를 조성해 학생, 유학생, 지역상인 등이 교류할 수 있는 장으로 만들 계획이다. 여기에 '청년 놀다' 폴리마켓 지원사업, '물건 팔아' 벼룩시장 지원사업 등의 프로그램이 가동된다.

구역 내에는 첨단 기술이 구현된다. 전남대 기술경영본부, 창업보육센터, 링크사업단, 기술지주회사 등이 함께 스마트 창업을 지원하는 전진기지 성격의 복합커뮤니티센터가 자리하고 그 주변에는 생활밀착형 스마트 기술인 스마트모빌리티, 공유주차 시스템, 스마트 무인택배함 및 가로등을 구축하기로 했다.

전남대와 주변 지역의 경계에는 부족한 녹지·공원을 보완하기 위해 '푸른대학 둘렛길'을 조성하고, 작은 공원들을 배치하는 한편 재난 예방을 위한 방재 시설도 설치한다. 사업 대상지 내 생활복지 인프라를 지원하기 위해 아이들돌봄지원사업, 영유아보육사업, 드림스타트사업 등 부처협력사업도 적용하기로 했다.

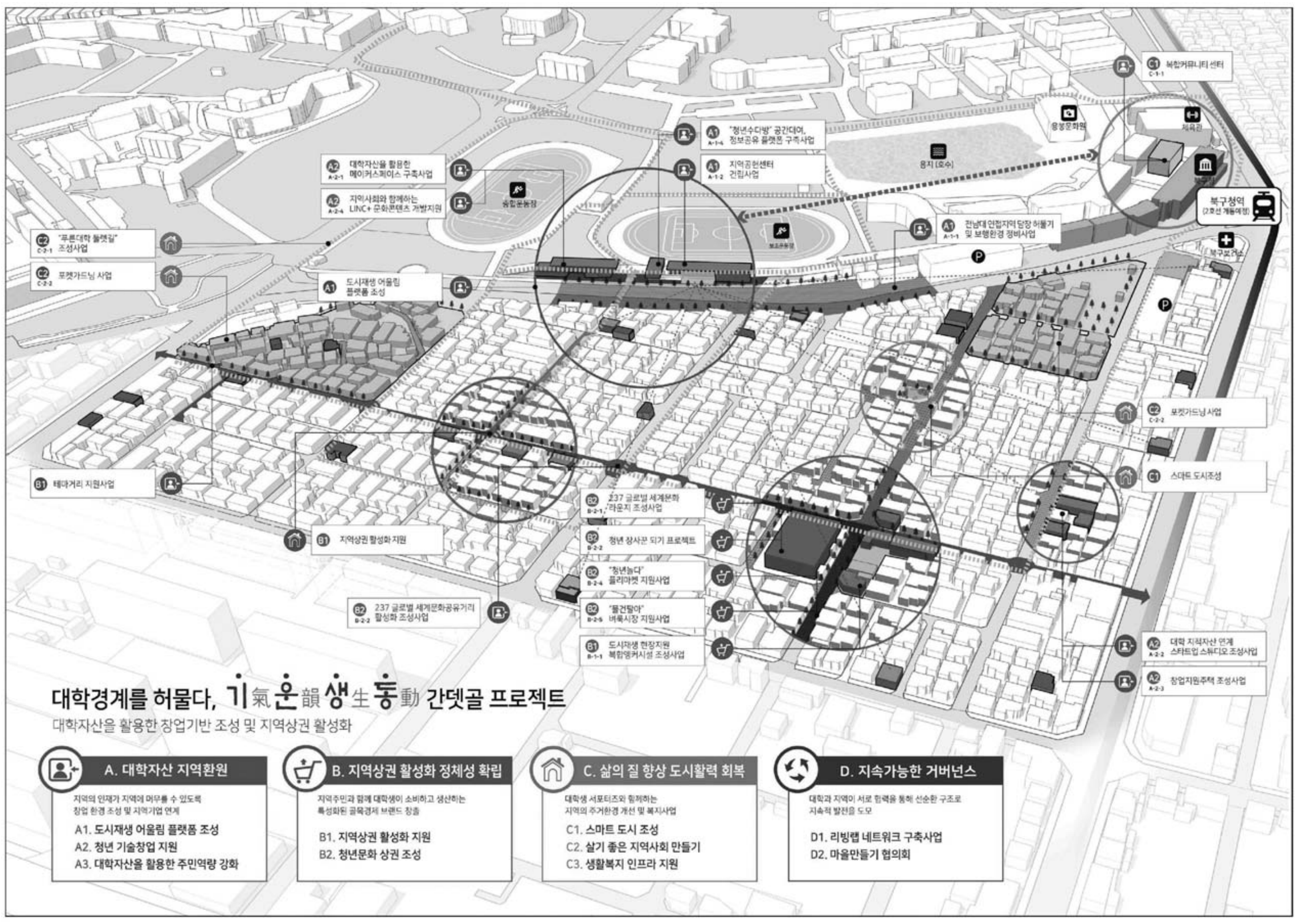
이러한 시설이나 운영 프로그램들이 지속가능하게 운영되기 위해 현장연구소(Living Lab) 네트워크를 구축해 지역 현안들을 IT 기술인 사물인터넷(IoT)으로 주차, 쓰레기, 치안 등 각종 영역에서 발생할 수 있는 문제를 해결한다. 또 주민들이 구역 내 현안들을 논의하고 결정하는 시스템으로, '기운찬 생생 아카데미', '청년 학점은행제도 지원사업', '주민주도 마을만들기 협의회 구성' 등도 실시한다.

주요 사업의 예산은 전남대 연접지역 담장 허물기 및 보행환경 정비사업 73억원, 지역공헌센터 건립사업 60억원,도시재생 현장지원 복합앵커시설 조성사업 44억원, 237글로벌 세계문화공유 테마거리 조성사업 22억1,000만원, 푸른대학 둘렛길 조성사업 36억4,500만원 등이다.

광주 북구와 전남대는 이번 사업을 통해 직접 고용 일자리 229개 창출, 생산유발액 288억원, 부가가치유발액 94억8,600만원의 효과가 있을 것으로 추정하고 있다.

지난 11월 16일부터 12월 7일까지 진행된 주민 토론 및 강의, 선진지 견학 등에 참석한 주민들은 정체성 찾기, 주민 의식개선, 인상적인 프로그램 운영, 수익성과 지속가능성 유지, 젊은 공간의 재편 등을 희망했다.

주민 박정자(여·57)씨는 "중흥2동에는 전남대가 있는 등 다른 곳에 비해 여건이 나아 이번 프로젝트를 통해 반드시 매력 있는 곳으로 재탄생했으면 하는 바람"이라고 말했다. /윤현석 기자 chadol@



광주 북구와 전남대는 전남대 97만5,000㎡와 중흥 2동 노후 주거지 22만5,000㎡ 등 120만㎡를 대상으로 주변 주민, 상인들의 의견을 수렴해 '대학타운형 도시재생 뉴딜사업'(중심시가지형)에 나선다. 2023년까지 모두 400억원의 예산을 투입, 대학 자산을 활용해 창업기반을 조성하고 지역상권도 활성화시키는 게 그 취지다. 개발조감도.

사업구역 내 주거지. 대부분 20년이 넘는 등 노후화가 진행되고 있으며, 빈 주택도 증가하고 있다. 전남대 바로 옆에 자리하고 있지만, 그 혜택이 미치지 못하고 있다.

■광주도시재생연구소의 팁

건축·경영·홍보 등 전문가 전 분야 지속 협의 필요

전남대와 주변지역의 협력과 상생을 모토로 하는 이번 프로젝트가 성공하기 위해서는 수시로 대학과 지역주민이 만나는 공간이 마련돼야 한다.

기존 건축·도시재생·도시계획 등의 분야만이 아니라 경영, 마케팅, 홍보, 재정 등 상업시설의 재편에 있어서 반드시 필요한 전문가들의 결합과 추진 주체들과의 지속적인 협의와 합의를 이끌어내는 것이 급선무라고 판단된다. 또 현재 계획을 지역주민들이 쉽게 이해할 수 있도록 별도의 설명집을 만들고, 실시설계 과정에서 주민들의 이해와 요구가 반영되도록 노력할 필요가 있다.

G.O.Auction
지오옥션 부동산 중개법인(주)
경,공매 컨설팅
"20년 경력의 조여사 010-6211-4585"

수익형 추천 물건
★ [건물] 광주광역시 서구 풍암동(일반상업지역)
토지:500㎡(151평) 건물:2500㎡(756평)
지상6층 **매매가:45억** 중심상권, 아파트밀집지역
(보증금 10억, 월수입 1천)
★ [건물] 광주 동구 금남로5가(중심상업지역)
토지:912.50㎡(276평) 건물:1,477.64㎡(446.9평)
지하1층 지상4층 **매매가:48억** 대로변, 전시효과최상
★ [건물] 광주 광산구 송정동 (일반상업지역)
토지:1,349㎡(408평) 건물:1,350.03㎡(408.3평)
지하1층 지상4층 **매매가:61억** 8차선대로변
★ [건물] 광주 북구 일곡동
토지:7,662.4㎡(2,317.8평) 건물:6,864.61㎡(2076.5평)
지상3층 **매매가:105억** 아파트밀집지역, 복합사우나건물
(보증금 4억3천, 월수입 2천7백)
★ [건물] 광주 서구 농성동 (준주거지역)
토지:3,104.6㎡(939.1평) 건물:11,543.18㎡(3491.8평)
지상9층 **매매가:100억** 대로변, 전시효과최상
대로변, 지하철역세권, 전시효과 최상, 수익률최상

병 원
★ [의료시설] 광주 광산구 신가동
토지:900㎡(272평) 건물:1,900㎡(547평)
지상6층 **매매가:36억**
★ [의료시설] 광주 동구 학동
토지:770㎡(233평) 건물:1,458㎡(441평)
지하1층 지상4층 **매매가:30억**
아파트 밀집지역, 대로변, 조대병원인근
★ [의료시설] 광주 동구 대인동
토지:514.40㎡(155.6평) 건물:2,143.08㎡(648.2평)
지하1층 지상5층 **매매가:32억**
약국, 병원, 업무시설 적합
★ [의료시설] 광주광역시 광산구 우산동
토지:580.40㎡(175.57평) 건물:2,889.86㎡(874.18평)
지하2층 지상6층 **매매가:37억**
상권밀집지역에 위치, 주변 아파트밀집지역

토 지
★ [토지] 전남 곡성군 오산면 봉동리
토지:52,504㎡(15882평) **매매가:8억**
임야, 계획관리지역
★ [토지] 광주광역시 북구 삼각동
토지:5,324㎡(1611평) **매매가:59억6천만**
투자가치 최상, 도로변 광고효과 좋음
★ [토지] 전라남도 여수시 주삼동
토지:9,157㎡(2770평) **매매가:83억1천만**
도로 인프라 최고, 공장이나 물류창고 적합

광주·전남 병원건물(요양, 한방)사우나건물 전문상담 매매·임대 다량보유
대표공인중개사 전민규 062-714-2251