

역사와 문화가 숨쉬는 '예술꿀목' ... 주거환경 확 바뀐다

2018 도시재생 뉴딜사업 현장을 가다

<5> 문화가 빛이 되는 동명마을 만들기

동명동은 요즘 일본식 음식점과 카페로 밤마다 젊은이들로 북적인다. 일본어간판이 마치 일본처럼 친숙하다. 국립아시아문화전당(ACC), 동명동 카페거리, 주변 재개발지역과의 연계 방안 마련, 지역 매력 발산 등이 요구되고 있다.

광주 동구는 '문화가 빛이 되는 동명마을 만들기'를 주제로 동구 동명동 245-16번지 일원 10만4,705㎡에 대해 국비 100억원, 지방비 100억원 등 200억원을 투입하는 주거지원형 도시재생뉴딜사업을 추진하기로 했다.

재개발구역 해제-거주 인구 감소, 상업지역 쇠락=주거지원형 도시재생뉴딜사업 대상은 동명1 주택재개발사업이 장기간 추진되지 못하고 해제된 지역 일원으로 노후불량주택, 상점과 방치된 공·폐가로 구성돼 있다. ACC, 대인시장 등 주변 지역의 다양한 문화자원과 연계해 특색 있는 주거지 재생이 가능한 지역으로 발전 잠재력이 높음에도 불구하고 방치되고 있는 것이다.

제2종 일반주거지역, 일반상업지역으로 구성돼 있으며, 20년 이상된 노후건축물 비율이 95.6%에 이른다. 2005년 1,882명이던 거주인구도 11년이 지난 2015년 1,443명으로 23.32%이 감소했고, 사업체 수 역시 2007년 282개에서 2016년 271개로 줄었다. 4m 미만 도로 점유율은 39.29%에 달하고, 65세 이상 노인 인구는 무려 93.0%다. 민간개발에서 소외된 동명동에 대한 공적개발의 필요성이 높다는 의미다. 주민들에 대한 설문조사를 벌인 결과 주민들은 안전하고 쾌적한 생활환경 조성(56%), 산업 및 지역경제 활성화(16.7%), 문화·예술 관광 활성화(15%), 주민공동체 및 커뮤니티 활성화(12.3%) 등을 희망했다.

동명동이 주목을 받은 것은 1912년 5월 광주읍성 서문에 있던 감옥이 광주형무소로 명칭을 바꾸고 동구 지산동 지금의 광주법원 자리로 신축 이전하면서다. 동명동은 일제강점기 동정으로 불렸다. 토지대장과 지적 등을 참조하면, 이미 1913-1915년 동명동에 일본인 토지소유자가 상당수 분포하고 있으며, 시가지와 동명동을 잇는 동계천 다리도 이 시기 모두 들어서 있었다.

부지 면적을 크게 구획해 정리한 뒤 1920년대부터 주택들이 들어섰으며, 1930년 광여선(광주-여수선)이 개통되면서 개발은 정점에 달했을 것으로 추정된다. 1934년 광주형무소를 이전하고 그 부지에 세무감독국을 설립한다는 계획이 수립되기도 했다. 동명동 일대에 일본인 고급주택지가 들어서면서 그 주위에는 상점가, 조선인 주택들도 자리를 잡았다.

한창 주기를 올렸던 동명동은 아파트 선호, 외곽 택지 개발에 따른 이주 현상이 본격적으로 시작된 1990년대 말부터 쇠락하기 시작했다. 계림동, 산수동 등 주변 다른 지역도 마찬가지였지만, 동명동은 '나무전거리' 등 상업지역이 분포하고 있어 주택

재개발이 추진되지 못했다. 노후 주거지역 및 상업지역에 대한 개선 및 정비와 함께 ACC, 동명동 카페거리, 주변 재개발지역과의 연계 방안 마련, 지역 매력 발산 등이 요구되고 있다.

광주 동구는 '문화가 빛이 되는 동명마을 만들기'를 주제로 동구 동명동 245-16번지 일원 10만4,705㎡에 대해 국비 100억원, 지방비 100억원 등 200억원을 투입하는 주거지원형 도시재생뉴딜사업을 추진하기로 했다.

재개발구역 해제-거주 인구 감소, 상업지역 쇠락=주거지원형 도시재생뉴딜사업 대상은 동명1 주택재개발사업이 장기간 추진되지 못하고 해제된 지역 일원으로 노후불량주택, 상점과 방치된 공·폐가로 구성돼 있다. ACC, 대인시장 등 주변 지역의 다양한 문화자원과 연계해 특색 있는 주거지 재생이 가능한 지역으로 발전 잠재력이 높음에도 불구하고 방치되고 있는 것이다.

제2종 일반주거지역, 일반상업지역으로 구성돼 있으며, 20년 이상된 노후건축물 비율이 95.6%에 이른다. 2005년 1,882명이던 거주인구도 11년이 지난 2015년 1,443명으로 23.32%이 감소했고, 사업체 수 역시 2007년 282개에서 2016년 271개로 줄었다. 4m 미만 도로 점유율은 39.29%에 달하고, 65세 이상 노인 인구는 무려 93.0%다. 민간개발에서 소외된 동명동에 대한 공적개발의 필요성이 높다는 의미다. 주민들에 대한 설문조사를 벌인 결과 주민들은 안전하고 쾌적한 생활환경 조성(56%), 산업 및 지역경제 활성화(16.7%), 문화·예술 관광 활성화(15%), 주민공동체 및 커뮤니티 활성화(12.3%) 등을 희망했다.

동명동은 일제강점기 동정으로 불렸다. 토지대장과 지적 등을 참조하면, 이미 1913-1915년 동명동에 일본인 토지소유자가 상당수 분포하고 있으며, 시가지와 동명동을 잇는 동계천 다리도 이 시기 모두 들어서 있었다.

부지 면적을 크게 구획해 정리한 뒤 1920년대부터 주택들이 들어섰으며, 1930년 광여선(광주-여수선)이 개통되면서 개발은 정점에 달했을 것으로 추정된다. 1934년 광주형무소를 이전하고 그 부지에 세무감독국을 설립한다는 계획이 수립되기도 했다. 동명동 일대에 일본인 고급주택지가 들어서면서 그 주위에는 상점가, 조선인 주택들도 자리를 잡았다.

노후주택·상점·방치된 폐가 주거지 지원형 뉴딜 200억 투입 흐름·머무름·변화 주제로 살기 좋고 활력 있는 마을 조성

으로 지역 일자리 창출, 청년과 예술가 등을 위한 셰어하우스, 공동공방 운영 등을 주요 프로그램으로 하고 있다.

동명동의 주거지원형 도시재생뉴딜사업은 주변과의 연계를 중시했다.

'예술꿀목길' 사업은 동명동 250-26번지 일원 420m에 6억원을 들여 복재를 활용, 담장 및 도로를 정비하는 것을 골자로 한다. '역사 이야기 길'은 동명동 228-51번지 일원 옛 형무소 울벽거리 350m를 4억원으로 형무소 변천사 및 농장다리 유래 등을 전시하는 방안이다. 광주읍성 서문 근처에 있던 감옥은 1912년 동구 동명동으로 이전한 뒤 1961년 광주교도소로 이름을 바꾸고 1971년 북구 문흥동으로 옮겨갔다. 교도소의 모범수들이 동명동 길을 따라 각종 농작물을 재배하는 농장으로 이동하면서 생겨났으며, 나무전거리는 딸감장이 서던 곳이었다. '기추관'은 옛 동명동을 기억하고 추억하는 공간으로, 현장지원센터의 기능을 하며 모두 6억원의 예산을 배정했다. 기존 나무전거리(연장 380m)에 대해서는 5억원을 들여 철도 디자인으로 보도를 정비하고 간판을 새롭게 디자인하기로 했다.

거주 환경에 대한 개선사업에 200억원 가운데 대부분인 133억원의 예산을 투입한다. 우선 53억원을 투입해 도로를 정비하고, 거주자 우선 주차장을 만드는 한편 30억원을 들여 60면의 개방형 공유주차장을 신선했다. 또 30억원을 들여 노후주택이나 공터 2곳을 매입해 주차장을 만들고, 20억원으로 현재 목욕탕으로 사용되고 있는 건물을 리모델링해 이주민의 보금자리인 순환형 임대주택도 신축하기로 했다.

편의시설 및 재해 예방 시설도 대폭 확충한다. 쓰레기 분리배출소, 무인택배함, 스마트가로를 설치하는데 3억원, 7억원을 들여 노후주택을 매입한 뒤 '공유 주택(Share House)'을 지어 청년, 예술가를 위한 공방 주거시스템을 마련, 일자리를 창출하고 새로운 인구 유입을 시도한다. 또 거주인구의 대부분이 65세 이상이라는 점을 감안해 경로당, 다목적실, 공동판매장 등이 들어설 복합커뮤니티시설 신축에 15억원을 쓴다.

주민들을 상대로 나무전거리와 연계한 목공예, 인테리, 리모델링 교육을 실시하는데 6억원을 배정, 주민들이 직접 자신들이 거주하는 공간을 개량하도록 하고, 7



광주 동구는 동명동에 오는 2022년까지 200억원의 예산을 투입하는 주거지원형 도시재생뉴딜사업을 추진한다. 개발조합도.



동명동은 11년간 추진한 재개발사업이 최근 중단됐다.

억원을 들여 쇠락한 골목상권의 거점을 마련해 청년사업가의 유입을 유도하기로 했다. 주민들을 대상으로 치매예방 '시니어 브레인 학교', 예술을 공유하는 노년층 프로그램, 청소년과 함께하는 세대공감 프로그램, 시니어워킹 활혼의 로맨스, 세대공감 실버 핸드폰 교육 등에도 8억원을 투입한다.

광주 동구는 2019 ~ 2020년까지 예비 마을기업 준비, 주민의견 수렴 및 설계 안료를 통해 인구 감소 추세를 막고, 2021년에는 예비 마을기업 역량강화 조성공사를 추진해 인구를 현재 수준에서 1.3배까지 높여겠다는 방침이다. 2022년 마을기업 지정과 준공, 인구수 1.5배의 증가를 목표로 하고 있다.

◇광주 동구 주택개량에 10억원 배정 검토=광주 동구는 지난 11월 28일 주민들을

대상으로 사업설명회를 개최한 바 있다. 이 자리에서 양진철 동구 도시재생과 계장은 설명회 전 개인 면담을 진행한 뒤 ▲50가구 주택개량사업 10억원을 투입해 주민 만족도를 높이는 방안 ▲노인일지리를 창출하기 위한 자원재생센터 등을 신축하는

방안 ▲광주시 청년주택사업과 연계한 청년인구 유입 시도 ▲노후주택이 많은 만큼 정부, 광주시, 동구 자체 예산을 더 확보하는 방안 ▲푸른마을공동체센터와 유기적인 협조체계 구축 등을 검토중이라고 밝혔다.

또 2019년 1월까지 주민설문 및 협의데이터 내용 수합, 3월까지 활성화계획 초안 수립, 6월까지 활성화 계획 제출 및 승인 등의 절차를 진행하기로 했다.

주민들은 신속한 사업 추진, 개발 혜택 제고 등을 희망했다.

한 주민은 "재개발만 11년째 추진되다가 멈춰섰다"며 불만을 토로했고, 다른 주민은 "소방도로 신설에 필요한 예산은 광주시에서 부담하고, 이번 사업비는 동명동을 발전시키는데 쓰자"고 제안했다. 또 다른 한 주민은 "폐가를 공동정원으로 만들고, 주민들 자발적으로 조합을 구성해 책임과 이익 분배를 함께 하자"고 말하기도 했다.

한 주민은 "재개발만 11년째 추진되다가 멈춰섰다"며 불만을 토로했고, 다른 주민은 "소방도로 신설에 필요한 예산은 광주시에서 부담하고, 이번 사업비는 동명동을 발전시키는데 쓰자"고 제안했다. 또 다른 한 주민은 "폐가를 공동정원으로 만들고, 주민들 자발적으로 조합을 구성해 책임과 이익 분배를 함께 하자"고 말하기도 했다.

주민들은 신속한 사업 추진, 개발 혜택 제고 등을 희망했다.

한 주민은 "재개발만 11년째 추진되다가 멈춰섰다"며 불만을 토로했고, 다른 주민은 "소방도로 신설에 필요한 예산은 광주시에서 부담하고, 이번 사업비는 동명동을 발전시키는데 쓰자"고 제안했다. 또 다른 한 주민은 "폐가를 공동정원으로 만들고, 주민들 자발적으로 조합을 구성해 책임과 이익 분배를 함께 하자"고 말하기도 했다.

/윤현석 기자 chadol@kwangju.co.kr

■ 광주도시재생연구소의 팀

동명동 주거지역은 작은 골목길을 경계로 5-10여 가구씩 나뉘어 있는 구조다. 단순히 주택개량에 멈추기보다는 이들의 합력과 함께 중저층 주택을 신축하는 방안도 고민해볼만하다. 제2종 일반주거지역이라는 점에서 충분히 사업성도 가지고 있다. 나무전거리의 경우도 도로에 접해 죽 늘어난 상가의 현재 영업 실태를 면밀히 조사하고 단순한 간판 및 보도 정비보다는 전면적인 정비에 나서야 할 것으로 보인다. 도로 정비와 주차공간 마련에 사업비의 4분의 3을 쓰는 방안에 대해서는 재검토가 필요하다.



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

병원

- ★ [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) 지하층 지상4층 매매가:30억 아파트 밀집지역, 대로변, 조대병원인근
- ★ [의료시설] 광주 동구 대인동 토지:514.40㎡(155.6평) 건물:2,143.08㎡(648.2평) 지하층 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

토지

- ★ [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