적응적 재사용(adaptive reuse)을 통한 충남 농공단지 재생 방안

미래전략연구단 송 영 현 책임연구원

충남연구원
ChungNam Institute

CONTENTS

Ⅰ. 적응적 재사용 이란?

Ⅱ. 충남 노후 농공단지 현황

Ⅲ. 적응적 재사용 성공사례 분석

Ⅳ. 충남에의 적용방안 : 장기농공단지 사례

Ⅰ. 적응적 재사용이란?

(개념) 건물의 효용이 한계에 이르렀을 때 지역사회 요구에 적응하여 기존의 건물을 재사용

- (조건1) **보존가치**가 있는 건물의 효용이 다 되었을 때 활용 가능
- (조건2) **지역사회의 요구에 적응** 필요
- (조건3) 기존의 건물을 **다른 용도로 재사용**
- (조건4) 지역의 역사성, 문화성을 살리기 위해 **건물의 외관을 최대한 보존**

(특징) 투자비용 저감, 환경 파괴 최소화, 지역에 대한 활력 부여 가능

- 건물 활용에 필요한 **투자비용의 저감**
- 지역의 **환경 파괴 최소화**
- 지역민이 필요로 하는 기능 제공하여 **지역에 활력 부여**

투자비용 저감	환경파괴 최소화	지역 활력 부여
건축 기간 단축	탄소배출량 저감	지역민이 실제 필요로 하는 기능 부여
건축비 절감	건축자재 소모량 감소	지역유휴 공간의 최소화
세액 공제	공사로 인한 주변환경 파괴 방지	쇠퇴지역의 유동인구 증가

(현황)노후농공단지 비율 절반 이상이며 전국대비 평균생산액·수출액 높은 편

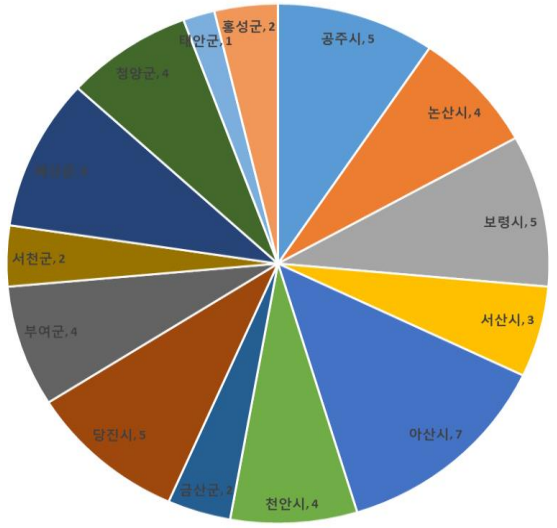
- 착공 후 20년 이상 경과한 충남 노후 농공단지는 총 53개(2018년 1분기)
- 충남 전체 91개의 농공단지 중 약 58%로 노후 농공단지(전국 평균 61.2%)
- 평균 고용인원은 496명이며 평균 입주업체 수는 14개소 (전국 평균 각각 397명, 18개소)
- 평균 분양률은 100%이나 평균 가동률은 이보다 다소 낮은 94.3% (전국 평균 각각 100%, 92.4%)
- 평균생산액, 수출액 각각 457억 원, 미화 920만 달러 수준(전국 평균 각각 327억 원, 미화 714만 달러)

충남 노후농공단지 현황(18.1분기)

구분	현황
평균 분양률	100%
평균 가동률	94.3%
평균 생산액	457억 원
평균 수출액	US 920만 달러

*자료 : 한국산업단지공단 전국산업단지현황통계

충남 시·군별 노후농공단지 수 (18.1분기)



(문제점)농가소득 창출 미흡, 인력난 심화, 기반시설 노후화, 휴·폐업시설 증가 등

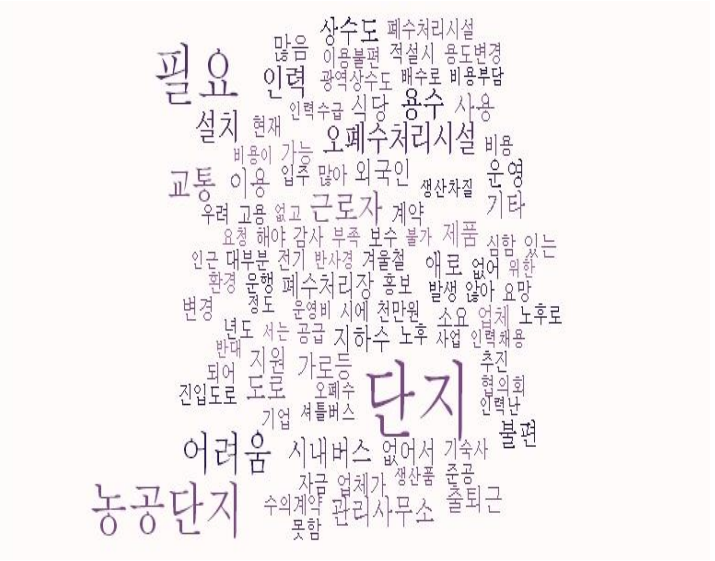
- (농가소득 창출 미흡)농촌지역 취업기회 제공에는 기여하고 있으나 농가 부가소득 창출에는 한계
- (인력난 심화)농촌인구 감소에 따른 인력난 심화 및 인력의 고령화 추세 강화
- (기반시설 노후화)단지 진입로, 단지 내 기반시설의 노후화로 인한 불편 가중
- (휴폐업 시설 증가)경기불화, 타 산업단지 대비 경쟁력 저하 등에 기인한 휴폐업 시설 증가

충남 농공단지 현황(18.1분기)

구분		규모(명)	비율(%)
현지인	농가	2,595	8
	비농가	14,666	46
외지인	내국인	12,617	39
	외국인	2,194	7
총계		32,072	100

*자료 : 한국산업단지공단 전국산업단지현황통계

워드 클라우드 분석을 통한문제점 진단



*자료 : 충남 농공단지 종합관리지원계획(2014)

(충남의 대처) 노후 농공단지 재구조화 및 경쟁력 제고를 위해 노력

- 특화농공단지 육성, 산업기반 정비, 인력확보 지원, 공동인프라 확충, 기업경영 지원, 제도기반 구축
- 복합용지 제도활용을 통한 공동기숙사·주택, 식당, 직장 어린이집 건립 예정

* 복합용지제도 : 산업시설용지와 지원, 문화산업, 주거시설 등을 중복설치 할 수 있게 허용하는 제도(14.7.15시행)

충남 농공단지 종합관리 기본방향

비 전	지역경제 발전을 선도하는 농공단지
목 표	특화단지 조성으로 농공단지 재구조화 농공단지 경쟁력 제고

중점추진과제	세부추진계획
특화농공단지 육성	▸ 특화농공단지 중점 육성 ▸ 기존 농공단지 체질 강화
산업기반 정비	▸ 노후 기반시설 개선 ▸ 용수(공업, 생활)시설 기반구축
인력확보 지원	▸ 일자리지원센터 활용 고용촉진 ▸ 맞춤형 인력풀제도 운영 ▸ 정주여건 및 근로환경 개선
공동인프라 확충	▸ 관리사무소 리모델링 사업 추진 ▸ 농공단지 출퇴근 교통기반 확충 ▸ 미니복합타운 조성
기업경영 지원	▸ On-Line 마케팅 지원시스템 구축 ▸ 충남 Biz-콜센터를 통한 경영 및 업종전환 지원 ▸ 농공단지 생산제품 우선구매 및 공공구매 확대
제도기반 구축	▸ 농공단지 활성화 조례제정 ▸ 중간지원조직 활성화 ▸ 오폐수처리 관련제도의 개선

*자료 : 충남 농공단지 종합관리지원계획(2014)

농공단지에 복합용지제도 활용

충남넷 미디어 media

포토뉴스 영상뉴스 카드뉴스

여행 문화 먹거리

문화

"농공단지 활성화, 힘·지혜 모을 것"

양승조 지사, 23일 '제7회 전국농공단지 도약의 날' 행사 참석

2018.10.23(화) 17:55:15 | 충청남도(chungnamdo@korea.kr) Like 0

양승조 충남도지사는 23일 천안 상록리조트에서 열린 '제7회 전국농공단지 도약의 날'에 참석, 행사 개최를 축하했다.

산업통상자원부가 주최하고, 한국농공단지연합회 등이 공동 주관해 1박 2일 일정으로 마련한 이번 행사는 양 지사와 전국 농공단지 입주 기업인, 정부 및 공공기관 관계자 등 250여명이 참석한 가운데, 우수기업 사례발표, 강연 등의 순으로 진행했다.

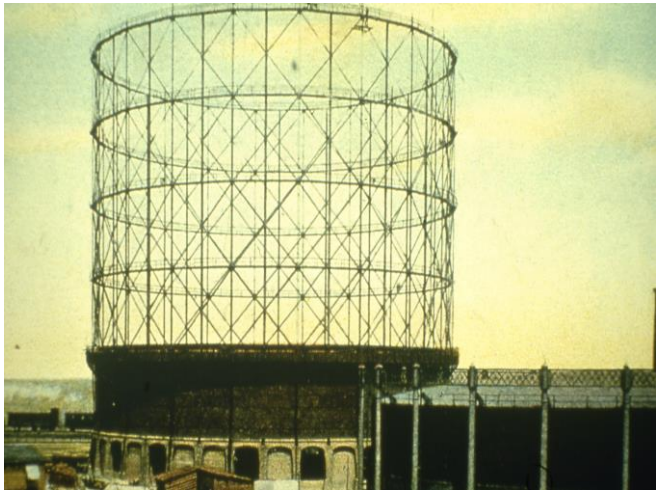
이 자리에서 양 지사는 "농공단지는 1970년대 이후 농어촌 지역의 일자리 창출과 농외소득 증대를 통해 대한민국의 성장과 지역경제 활성화의 일익을 담당해왔으나, 현재는 저출산·고령화에 따른 인력 부족과 기반시설 노후화, 매출 부진 등으로 많은 어려움에 직면해 있다"고 말했다.

양 지사는 이어 "농공단지 재도약을 위해 민선7기 충남도는 '농공단지 종합관리 및 활성화 추진전략'을 마련해 9개 활성화 과제를 추진 중이며, 내년부터는 농공단지 노후기반시설 도비 지원 사업 대상 범위를 넓히는 한편, 공동기숙사와 주택, 공동식당, 직장어린이집 등을 건립해 생산과 거주, 문화가 어우러진 상생산업단지 조성을 추진하겠다"라며 농공단지 활성화를 위해 힘과 지혜를 모아 줄 것을 당부했다.

*자료 : 충남넷미디어(2018.10.23)

(개요)가스공장 부지를 도심형 문화공원으로 재창조

- (조성)2003년 네덜란드 암스테르담에 위치한 폐가스공장 부지를 도심형 문화공원으로 조성
- (비용)7,100만 유로(약 1천억 원)
- (주체)시 지방자치의회 및 전문 프로젝트팀(전문공무원으로 구성)
- (공간)갤러리, 공연장, 예술교육센터, 레스토랑, 영화관
- (프로그램)공연, 전시, 교육, 축제 등

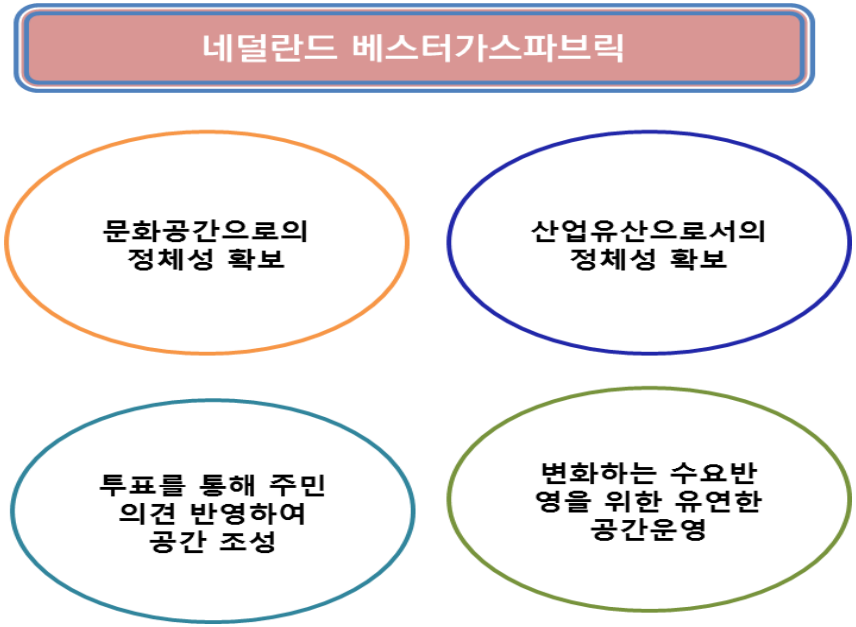


*자료 : 베스터가스파브릭 홈페이지(http://www.westergasfabriek.nl)

Ⅲ. 적응적 재사용 성공사례 분석1 : 네덜란드 베스터가스파브릭

(특징)문화공간·산업유산으로서의 정체성 확보하고 지역주민의 수요 적극적으로 반영

- 도심형 문화공원을 조성하기 전 문화공간으로의 정체성을 부여하기 위한 작업 실시(문화적 측면의 도시 재생 관련 세미나 개최 등)
- 19-20세기에 걸친 산업문명의 현장을 그대로 보여주는 문화공간 형성 :산업유산으로서의 정체성 확보
- 주민투표를 거쳐 녹지와 문화시설이 조화를 이룬 공간 형성
- 건물에 고정적 용도를 부여하지 않고 변화하는 주민수요에 맞춰 유연하게 공간 운영



(개요)폐양곡창고를 청년들의 문화·창업공간으로 재창조

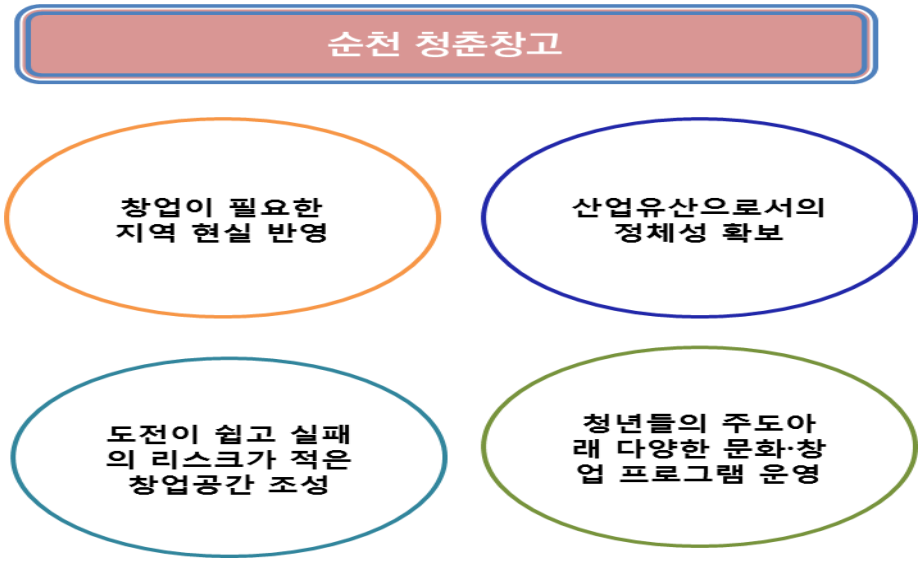
- (조성)2017년 전남 순천에 위치한 폐미곡창고를 청년들의 문화·창업공간으로 조성
- (비용)9억 1천만 원(전액 리모델링 비용)
- (주체)순천시·입주청년협의체·순천대창업지원단
- (공간)공연장, 먹거리 및 공예디자인 점포, 미팅룸, 오픈 스튜디오
- (프로그램)공연, 먹거리 및 공예품 판매, 창·취업 정보제공 및 상담 등

*자료 : news1 기사자료 (2017.02.05) 및 순천시 내부자료

Ⅲ. 적응적 재사용 성공사례 분석2 : 순천 청춘창고

(특징)청년들의 주도아래 다양한 문화·창업 관련 프로그램 운영

- 제조업기반이 열악하여 청년 구직자들의 취업난이 심하고 이들의 창업에 대한 열의가 높다는 현실 반영
- 80년의 역사를 가진 미곡창고의 외양을 그대로 보여줌으로써 산업유산으로서의 정체성 확보
- 도전 쉽고 실패 리스크가 적은 공간 :1년 점포 임대료 16만원이며 입점기간(2년)동안 지속적인 창업교육 실시
- 사업기획부터 건물 인테리어, 설계, 운영까지 입주점포 청년들로 이뤄진 협의체에서 주도
- 연간 120건 이상의 문화공연 이벤트 실시하여 방문객들에게 다양한 문화체험 기회 제공하며, 이는 자연스럽게 점포 매출증가로 연결



(개요) 1984년에 국내 최초 농공단지로 조성되었으나 최근 쇠퇴가 가속화되고 있는 단지

- (위치)공주시 송선동 일대
- (조성년도)1984년 12월
- (업종) 음식료업, 섬유, 목재, 화학, 전자, 조립금속
- (면적)8만 7천㎡
- (입주업체)현재 9개 업체 입주해있으며 3개의 업체가 휴·폐업 상태
- (생산액·수출액)138억 원/미화 235만 달러(충남 및 전국대비 매우 낮은 편)

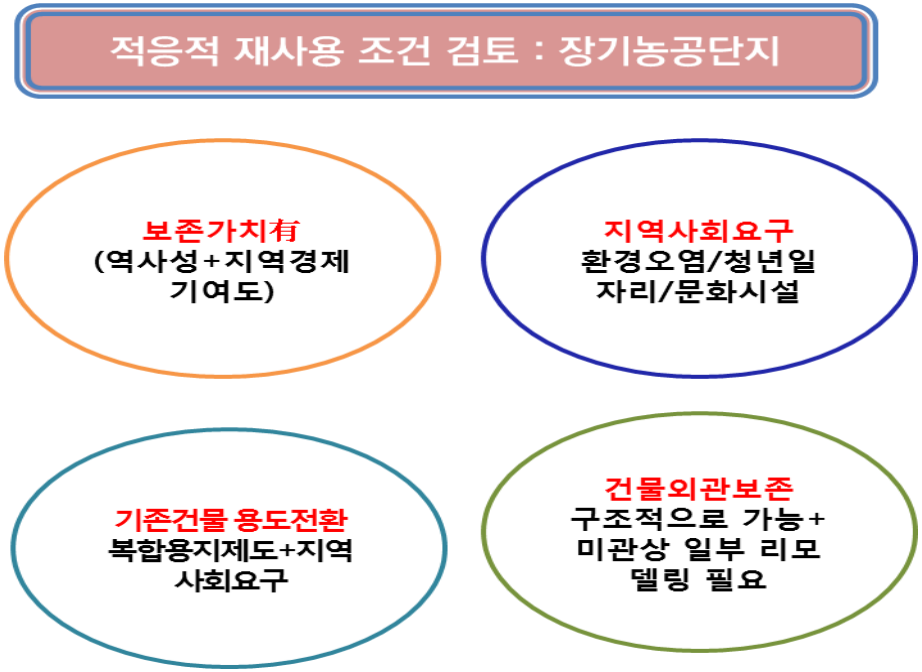
장기농공단지 휴폐업시설(3개소)

*사진 : 저자 직접촬영(2018.11)

(조건 검토)적응적 재사용 조건에 전반적으로 부합

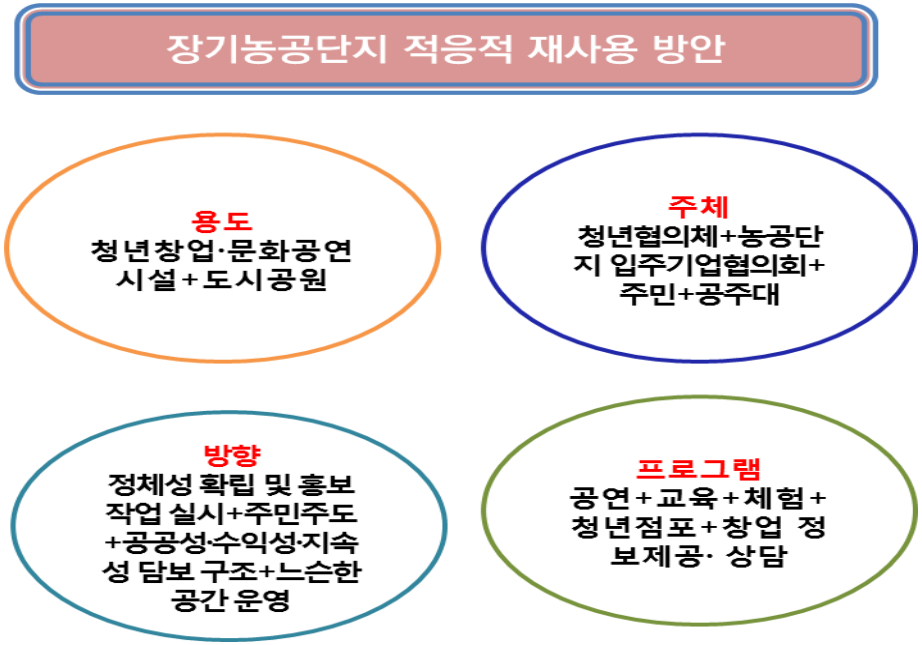
- (조건1)보존가치有 : 역사성↑(국내 최초 농공단지)/과거 경제발전에 대한 기여도↑
- (조건2)지역사회 요구에 부응 : 친환경/청년 일자리/문화시설(입주기업,주변지역민 인터뷰 결과)

  ※충남도 가제시한 농공단지 활성화 전략내용과 일부 상이, 공동식당, 기숙사, 어린이집 등에 대한 수요 적은편
- (조건3)기존건물의 용도전환 : 복합용지제도 활용하여 지역사회요구에 맞게 용도전환 가능
- (조건4)건물외관보존 : 건축경과기간이30년 전후이나 미관 상 일부 리모델링 필요



(적용 방안)지역주민의 주도하는 청년창업·문화공연 시설, 도시공원 설립

- (용도)청년창업 시설/문화공연 시설/폐부지·자재를 활용한 소규모 도시공원
- (주체)청년협의체·농공단지 입주기업협의회·지역주민·공주대 창업현장실습교육센터
- (방향)정체성 확립 및 홍보를 위한 사전 세미나 개최+주민주도(지역청년, 문화예술인)+공공성·수익성·지속성 담보 구조 확립+변화하는 추세 반영 가능한 느슨한 형태의 공간 운영
- (프로그램) 공연, 교육(창업·문화·환경), 체험, 청년창업 점포운영, 창업 정보제공 및 상담



감사합니다