

원도심 활성화를 위한 당진 구청사의 도시재생적 활용콘셉트

임 준 홍 · 이 충 훈 · 정 옥 식
사 공 정 희 · 김 지 훈
충남연구원

본 연구는 당진시청 이전으로 구청사의 낮은 활용도를 높이고자 도시재생 기법과 연계하여 활용방안을 제시하고자 함. 이를 위해 최근 동향 등을 고려하여 명확한 이용 타겟과 활용 콘셉트를 제시하고자 함

CONTENTS

1. 현황과 구청사 활용 대책들
2. 활용 기본 방향과 콘셉트
3. 적용을 위한 공간 디자인 사례
4. 공간디자인(안)과 자원확보

요약

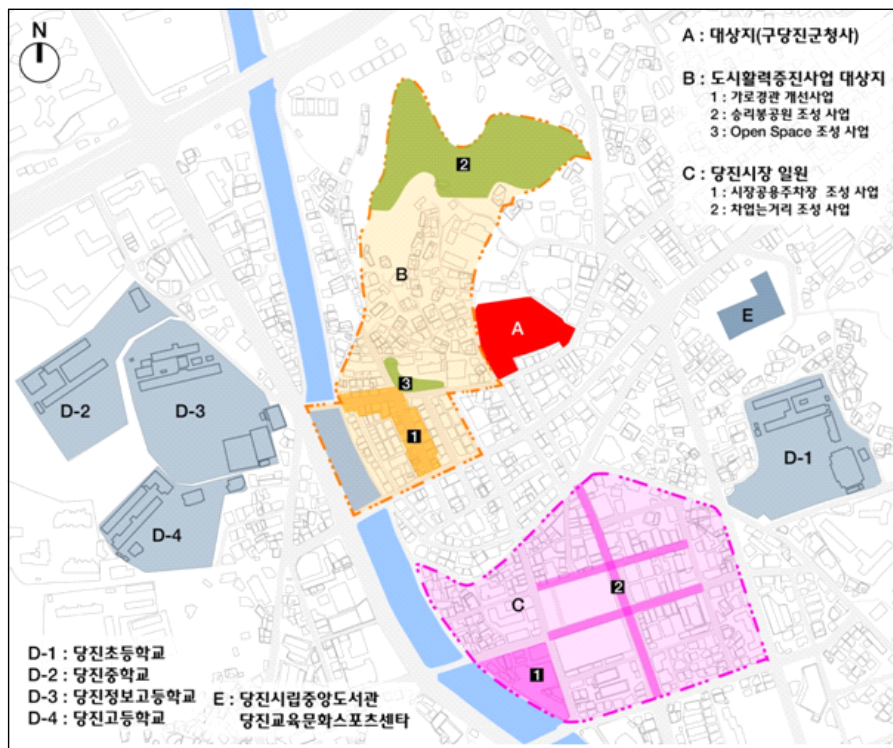
- 당진 구청사의 활용은 단순한 공간 활용이 아니라 원도심 활성화에 기여하여야 하므로, 주요 타겟과 도입시설 등도 주변 상권과 개발현황을 함께 고려하여야 함
- 주변과의 상생 관점에서 주요 타겟과 도입시설이 검토되어야 하고, 시민친화적이면서도 미래지향적 관점에서 콘셉트가 설정되어야 함
- 이에, 본 연구에서는 ‘청년과 문화예술인’을 주요 타겟으로 잡고, 이에 따른 개방된 탄력적 공간조성을 통해 시민 누구나 함께 찾고, 청년과 문화예술인의 실험적 창업공간으로서의 역할을 담당할 수 있도록 함
- 실천력을 높이기 위해 최근 도시재생 등의 국비확보사업과 연계하는 것이 바람직하며, 그 중에서는 국토부가 토지주택공사와 함께 추진하는 ‘공공건축물 리뉴얼사업’을 기초로 하여 안정적 사업관리와 자원확보 방안을 제안함
- 이와 더불어 시민과 지역기업이 참여하는 ‘클라우드펀딩’ 기법을 통해 참여성을 강화하고, 향후 지속적인 유지관리를 위해서도 당진시 내 사회적경제조직을 활용함
- 특히, 시민과 기업참여형 ‘클라우드펀딩’ 기법을 통한 자원확보는 세계적인 흐름이며, 국내에서는 아직 시도되지 않았다는 측면에서 의미가 있고, 국비확보형 도시재생사업에도 많은 도움을 줄 것으로 판단됨
- 본 연구는 개발 콘셉트 설정의 아주 기초적 연구로서 실현성을 높이기 위해서는 보다 깊이 있는 의견수렴 과정과 추가 연구가 요구됨

01

현황과 구청사 활용 대책들

1. 당진 구청사 및 주변 현황

- 당진시 원도심에 위치하고 있으며, 용도지역은 준주거지역임
 - 위치 : 당진시 중앙1로 59 - 면적 : 부지 6,785㎡, 3개동
 - 임차료 : 16,044천 원/연 - 용도지역 : 준주거지역
- 당진 구청사를 중심으로 초등학교, 고등학교 등 교육시설과 당진 전통시장을 중심으로 한 원도심 상권이 형성되어 있음



* 자료 : 관련 사업자료를 기반으로 연구자 작성
 <그림> 당진 구청사와 주변지역 현황

2. 당진 구청사 활용을 위한 그동안 추진사항¹⁾

- [대안 1] 민선6기 시장 공약사항인 패밀리비전타워 건립을 위해 여성가족과와 정책개발담당관을 중심으로 다양한 방안을 모색함

[여성가족과]

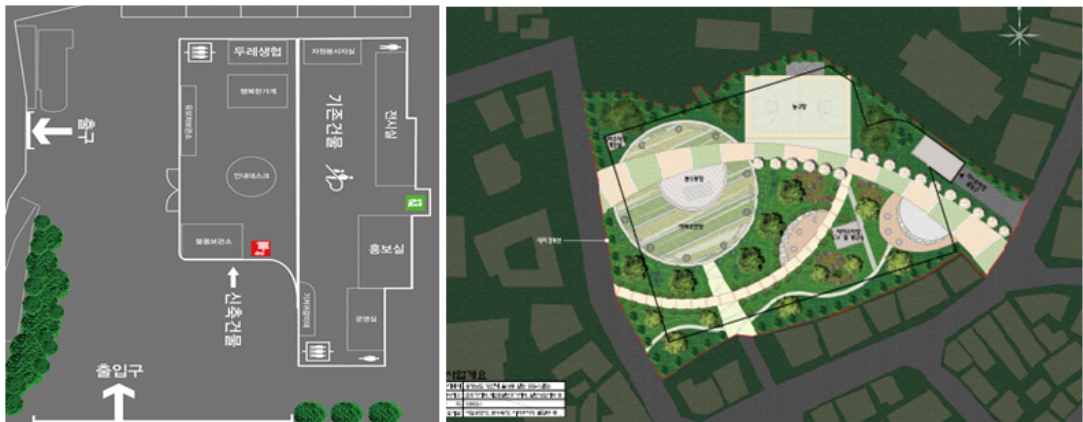
- '14.08 : 민선6기 시장 공약사항(어린이전용 종합관리센터/여성가족과)
- '14.09 : 가족문화복지센터 건립계획 방침보고
- '15.10 : 패밀리비전타워 건립계획 보고(300억 원 소요)
- '16.03 : 업무이관(여성가족과→정책개발담당관)

[정책개발담당관] : TF팀 구성(16.03.07) 및 회의개최(3회)

- 1차 회의(16.03.16) : 추진일정, 각부서 역할설명 등
 - 2차 회의(16.03.24) : 각부서 국비확보 가능사업 파악 등
 - 3차 회의(16.04.15) : 패밀리비전타워 내부 콘텐츠 구성 회의
 - '16.04.27 : 국비확보(기금, 공모사업 등)를 위한 중앙부처 방문
 - '16.05~09 : 국회의원 당선인 면담(패밀리비전타워 건립 관련)
 - '16.06~08 : 패밀리비전타워 건립 예비타당성용역(최종보고회 : 8.31)
 - '16.06~09 : 국비 등 예산확보 활동(국회, 중앙부처, 주택도시보증공사 등)
 - '16.10.12 : 패밀리비전타워 건립 관련 수요토론회 토론
 - '16.11.08 : 어린이시설 관련 여건조사 (5곳/키즈카페, 어린이시설 등)
 - '16.11.11 : 패밀리비전타워 용역결과 설명회(22명/여성단체, 어린이집 등)
 - '17.01 : 위치변경 등 검토보고-패밀리비전타워는 계림공원내 공원시설로 건립하고, 구청사는 리모델링 후 집객시설 유치로 원도심 활성화 추진
- [대안 2] 구청사 지역을 중심으로 '공원 및 문화예술지구 조성' 함
 - 문화예술인 지원(입주 등)을 해주는 대신 원도심 주변의 볼거리 제공을 전담시켜 지역민과 상생가능한 문화예술지구로 조성하고, 동시에 방문객 증가를 유도하며, 근본적으로는 원도심 활성화를 도모하고자 함

1) 당진시 내부자료 정리(2017. 6)

- 공원 및 주차장 조성(舊군청사 부지) : 11,231백만원(일부 공모)
 - 공원(7,853㎡) : 야외공연장, 분수광장, 농구장 등
 - 지하주차장(바닥면적 5,565㎡) : 계획대수 215대
- 문화예술지구(舊군청사 주변지역) : 공모사업 대비
 - 주변 상가를 임대(매입)하여 문화예술인 입주유도 ⇨ 문화예술지구 조성
 - 문화예술인과 상생협약을 맺어 원도심 거리에 볼거리(벽화거리, 기획전시, 음악회, 간판정비 등) 조성



* 자료 : 당진시 내부자료 재정리(2017. 6)
 〈그림〉 패밀리비전타워(대안 1)과 공원 및 문화예술진흥 지구 조성(대안 2) 구상

- [검토 결과(1차)] 패밀리비전타워를 원도심에 건립할 경우 중앙투자심사 통과, 건축기간 등을 감안할 때 사업기간은 약 3년이 소요될 것이며, 이 기간 동안 지금보다 더욱 심각한 공동화 현상이 예상되며, 건물 신축에 따른 입주기관 및 단체의 이전문제가 대두될 것임
- 또한 300억 원에 이르는 사업비는 당진시 지방재정 여건상 심각한 재정압박으로 작용하게 될 것으로 판단됨
- 따라서 패밀리비전타워는 계림공원 내 공원시설로 건립(기부채납)하고, 舊군청사는 시민들의 휴식 및 힐링을 위한 공원으로 조성하며, 인근 건물(특히 공실)을 임대(매입)함
- 임대(매입)한 건물(공실 등)에 문화예술인의 입주를 유도를 통해 지역민과 상생하는 문화예술지구가 조성되어, 상시 볼거리, 즐길 거리가 제공되는 원도심 활성화 방안을 검토해보는 것이 필요할 것으로 판단됨

02

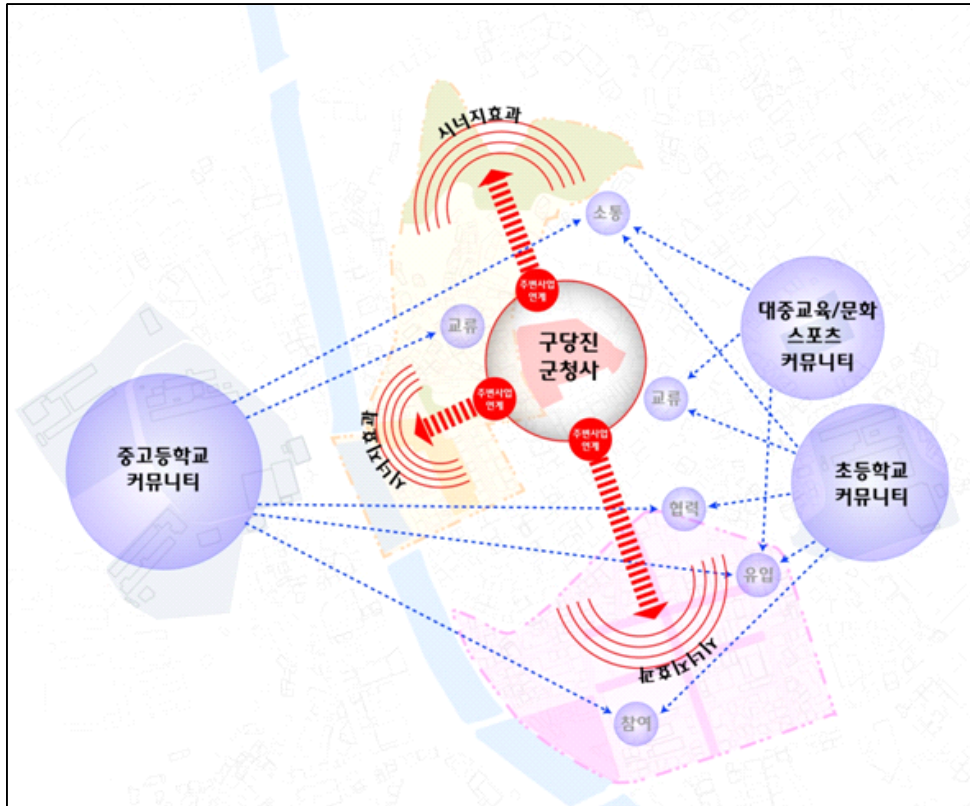
활용 기본 방향과 콘셉트

1. 활용 방향

- 전술한 당진시의 1차 검토 결과에 기초하여, 원도심 활성화의 주요 수단으로서 구청사를 어떻게 활용하는가에 대한 방안을 제시하고자 함
- 구청사의 위치적 특성과 원도심역할 등을 고려할 때 시민 누구나 편하게 이용하고, 휴식하며, 주변 원도심(상권) 활성화에 도움이 되어야 함
 - 즉, 구청사뿐만 아니라 주변지역과의 위치적·역할적 관계 속에서 주요 이용자 설정 및 개발 콘셉트 등이 설정되어야 함
 - 이에, 구청사 개발 방향은 시민을 끌어들이고, 편하게 쓸 수 있는 기능을 포함하여야 함

2. 활용 시 고려사항

- 구청사 재생 자체의 목적도 있지만 궁극적으로는 구청사 개발을 통해 당진시의 정체성을 높이고, 원도심(상권) 활성화의 근원적 힘이 되어야 함
- [주변지역과의 관계] 재생될 구청사와 원도심 상권과의 상생발전을 위해서는 다음의 사항이 고려되어야 함
 - 첫째, 당진시의 정체성
 - 둘째, 주변 상권 상생, 유동인구 증대와 원도심으로 고객 확산
 - 셋째, 주변 개발사업과 고려(조화) : 도시활력증진사업, 민간공원개발 등
 - 넷째, 실현가능성과 지속가능성



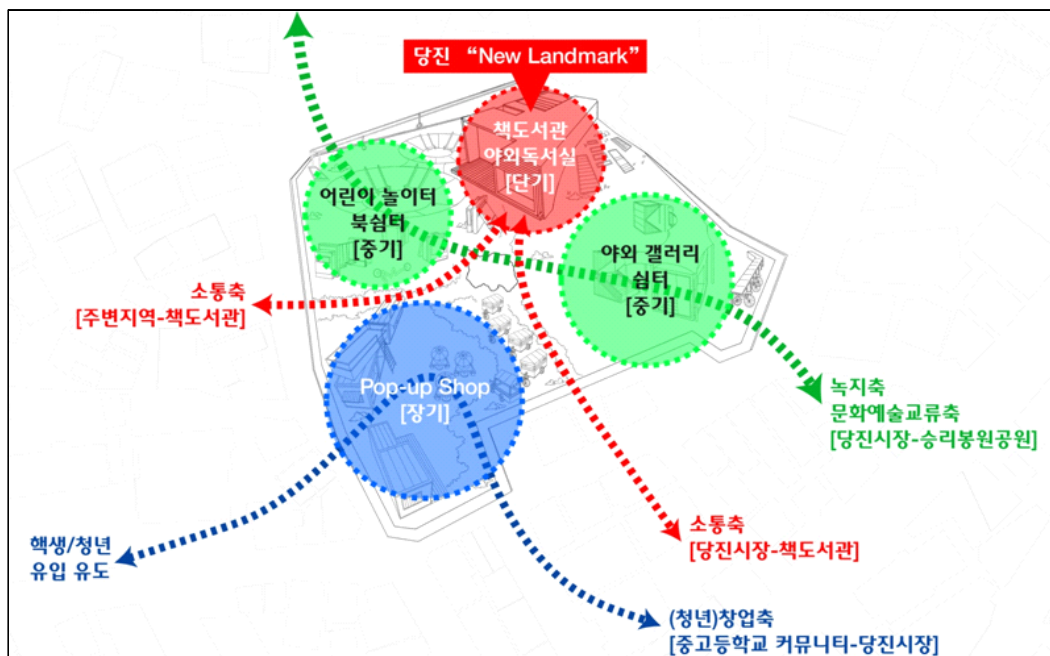
* 연구자 작성

〈그림〉 개발방향 : 주변지역과 함께 발전할 수 있는 구당진 군청사

- [개방성과 탄력적 활용] 오픈스페이스가 부족한 원도심에 구청사 부지는
오아시스와 같은 장소로서 디자인 콘셉트와 관리적 측면이 함께 고려되어야
함
 - 개방성(랜드마크: 유명 건축, 장소성 확보)
 - 공간적 탄력성(유연한 공간, 융·복합적 공간)
 - 이용적 탄력성(시간적·계절적 다양한 이용)
 - 유지관리의 지속성(자율 관리 등)

3. 개발 콘셉트

- [역할] 당진구청사의 기본방향과 원도심에 위치한 장소적 특성, 최근 도시 공간 조성 방향 등을 함께 고려하여, 구청사 재생의 역할을 다음과 같이 설정함
 - 첫째, 시민 누구나 찾고 싶은 장소(인구 유입 공간)
 - 둘째, 체험과 상상을 통한 시민 아이디어 발산 공간
 - 셋째, 아이디어를 바탕으로 청년과 문화예술인의 창업 공간(Test Bed)
 - 넷째, 실험적 · 성공적 창업을 원도심으로 확산(원도심 빈 점포 활용 등)
- [콘셉트] 전술한 개발 방향과 주요 역할 등을 고려하여, 당진시민(특히 청소년)과 문화예술인이 편히 쉬고, 체험하면서 다양한 아이디어를 발산함
 - 이를 바탕으로 이곳에서 실험적 창업을 하고, 인접한 원도심에서 본격적인 창업활동을 할 수 있도록 체계화 함
 - 이러한 의미를 담을 수 있도록 당진구청사 개발 콘셉트를 ‘(가칭)당진 ISC(Idea Square Center)’ 로 제시하고, 기본적인 공간 구성을 다음과 같이 개념화함



* 연구자 작성

〈그림〉 개발콘셉트 : (가칭) 당진 아이디어스퀘어 센터(ISC)

4. 주요 타깃과 도입시설

- [주요 타깃과 도입시설] 당진구청사의 개발방향과 역할에 기초하여 다음과 같이 주요 타깃과 도입기능과 시설을 제시함
 - 원도심에 위치한 초등학교, 고등학교들은 원도심의 매우 큰 자산이 됨
 - 어린이와 청소년이 편안히 휴식하면서 자신의 아이디어를 발산할 수 있도록 비어 있는 공간으로 조성



* 이미지 : <https://www.pinterest.com>
 <그림> 개발콘셉트 : 주요 타깃과 도입시설

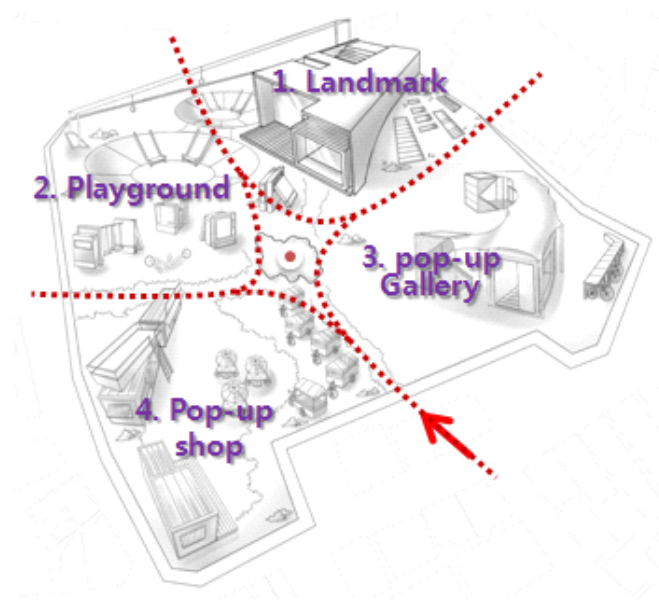
- 개발 방향과 콘셉트, 주요 타깃에 기초하여, 도입기능과 시설도, 이들의 활동을 자연스럽게 이끌어 낼 수 있도록 디자인함
- 또한, 원도심의 가장 큰 문제점 중 하나인 주차 문제를 해결하기 위해 지하공간에 쾌적한 주차공간을 조성함

03

적용을 위한 디자인 사례 검토

1. 공간 조성 기본방향

- 전술한 기본 방향과 콘셉트, 도입기능과 시설 등을 종합적으로 검토하고, 최근 오픈스페이스 및 상징건축물 조성 선진사례를 분석하여 다음과 같이 4개의 기능적 공간이 유기적으로 연계될 수 있도록 공간조성 기본방향을 제시함
 - 원도심 랜드마크로서 '상상도서관'을 배치하고, 이러한 상상력이 야외공간에서 발산될 수 있도록 '책놀이터'와 'Pop-up gallery'를 배치함
 - 이 공간을 통해 나온 아이디어가 창업으로 연결될 수 있도록 'Pop-up shop'을 배치하여 대상지 전체가 하나의 자연스러운 연계체가 되도록 조성함으로써 공간의 상징성을 높임



* 연구자 작성
〈그림〉 공간디자인의 기본 방향

2. 공간별 조성 기본방향

1) 메인 건축물(Landmark)

- 주(主)공간인 ‘상상도서관’은 기존의 도서관 개념을 초월하여 시민들이 편하게
실 수 있는 창의적 공간으로, 원도심 상권을 침해하지 않는 상업시설을
유치함



* 자료 : <https://www.pinterest.com>

2) 책놀이터(Playground)

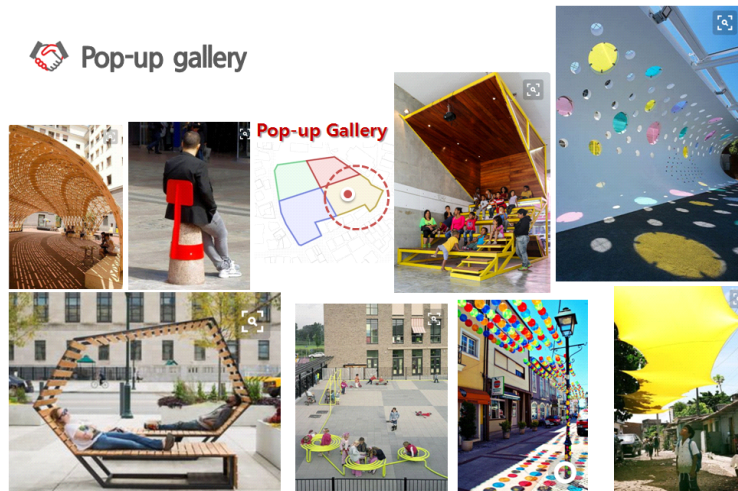
- 어린이와 청소년, 부모들도 함께 할 수 있는 창의적 야외 놀이공간을 조성함



* 자료 : <https://www.pinterest.com>

3) Pop-up gallery

- 당진 문화예술인의 전시 및 모임공간 역할을 수행할 수 있는 야외 갤러리를 조성하여, 시민 생활예술 및 체험 공간으로 역할을 수행함



* 자료 : <https://www.pinterest.com>

3) Pop-up shop(창업 Test Bed)

- 창업을 희망하는 청년, 문화예술인이 일정기간(1일~1년) 임대하여 실험적 창업을 할 수 있는 공간을 제공하고, 야외공간은 프리마켓 장소 등으로 활용함

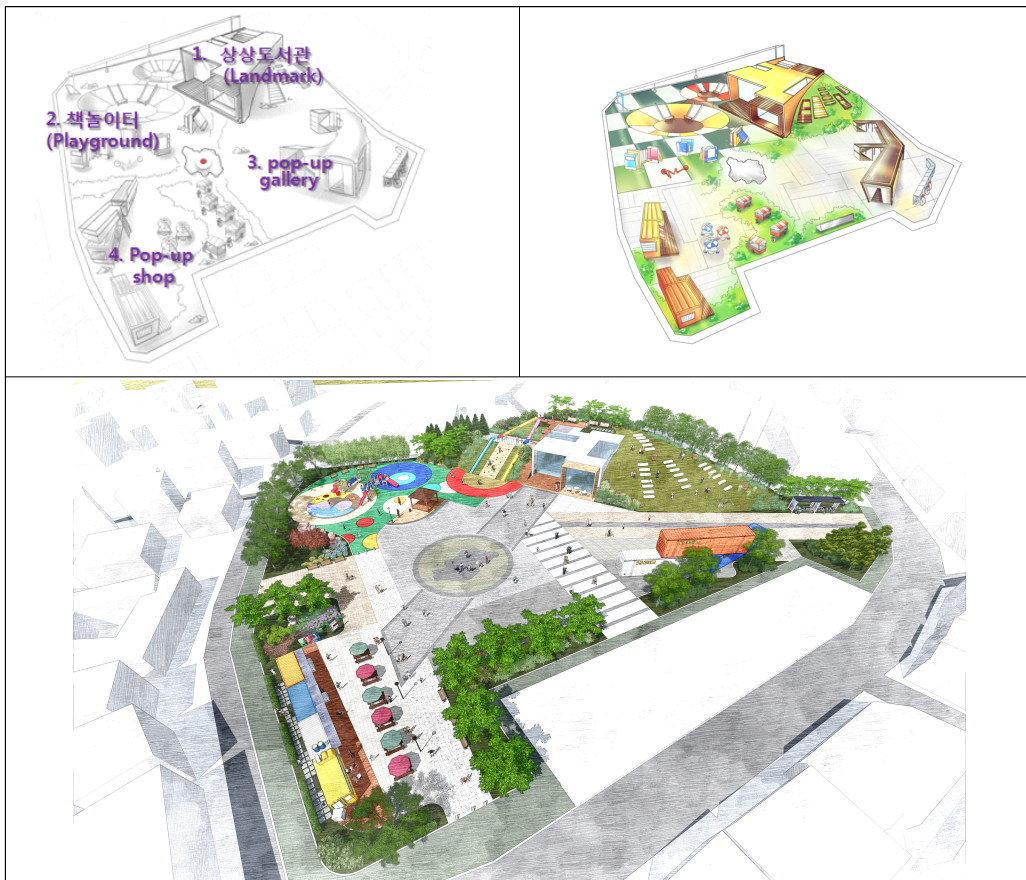


* 자료 : <https://www.pinterest.com>

04 공간디자인(안)과 자원확보

1. 공간디자인(안)

- 전술한 기본 방향과 콘셉트, 선진사례 등을 기초로 하여, 지금 단계에서 아이디어 스케치 개념의 공간디자인(안)을 제시하면 다음과 같음
- 본 디자인(안)은 건축비 및 조성비 등을 고려하지 않고, 아이디어 개념만으로 제시한 것으로 실행에 있어서는 보다 면밀한 검토가 요구됨



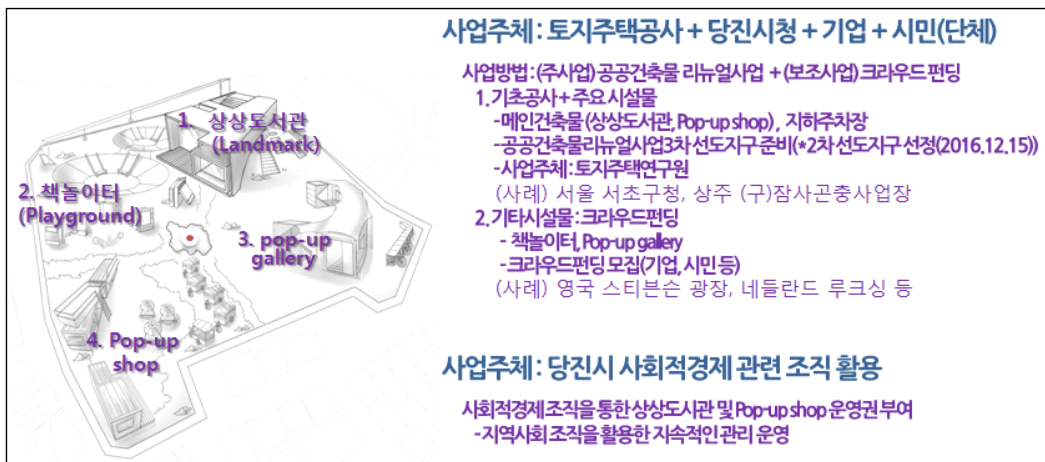
2. 재원확보 및 운영 기본방안

- 재원확보 방법은 최근 강조되고 있는 도시재생 관련 국책 사업과 연계하면 보다 실효성을 높일 수 있을 것으로 판단됨
- 단, 본 사업비의 규모 등을 고려하여 당진시 자체재원 확보 방법 및 시민과 기업의 기부방법 등을 함께 검토함

<활용 가능한 재원 예시>

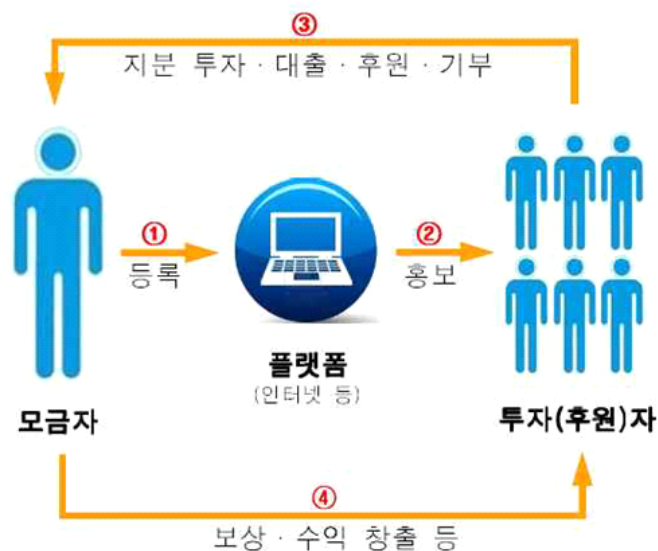
1. 당진시 재원 : (예) 100억
2. 새정부 도시재생사업 : 6대 유형/5개 사업 모델 (년 10조원)
 - 저층 주거지 재생형 - 정비사업보완형 - 역세권 정비형
 - 농어촌 복지형 - **공유재산 활용형** - **혁신공간창출형**
3. 정부 국비사업
 - 문화체육관광부 : 문화산업진흥지구, 문화도시사업 등
 - 환경부 : 자연마당조성사업 등
4. 토지 분양 및 점포 임대 : 지속적 운영 및 관리
5. 기업 및 시민이 함께 만드는 **클라우드 펀딩**
 - 당진 ISC 공간·시설물 : 기업, 시민 참여를 통한 공급 공간(시설) 만들기
기업 홍보 및 기부, 시민기부

- 보다 구체적인 재원확보 및 운영방안을 제시하면 다음과 같음
- 체계적이고, 효과적인 사업 추진을 위해서는 국가사업인 ‘공공건축물 리뉴얼사업’을 통해 주관 사업자를 ‘토지주택공사’로 선정함
- ‘(가칭)당진ISC 클라우드펀딩’을 통한 시민과 기업자금 유치함
- 지속적인 관리를 위해 관내 ‘사회적경제조직’을 통해 운영·관리함



3. 크라우드펀딩을 활용한 재원확보 : 획기적 홍보와 모범적 사례

- [크라우드펀딩] 크라우드펀딩이란 아래〈그림〉에서 보는 바와 같이 소셜 네트워크 서비스를 이용해 소규모 후원이나 투자 등의 목적으로 인터넷(플랫폼)을 통해 다수의 개인들로부터 자금을 모으는 행위를 말함




* 자료 : KB 경영연구소(김영도·이시연(2012) 재인용

〈그림〉 크라우드펀딩의 흐름

- [크라우드펀딩 유형] 크라우드펀딩은 크라우더와 투자의 형태에 따라 다음과 같이 구분할 수 있으며, 당진시는 다양한 유형의 적용이 가능함
 - 기부(후원)형 Crowdfunding : 보상없는(적은) 기부 - 문화, 예술 공익사업
 - 보상형 Crowdfunding : 특정제품 혹은 서비스에 대한 계약(높은 수준의 인식적 가치)
 - 대출형 Crowdfunding : 수익(대출이자율)
 - 지분형 Crowdfunding : 출자 및 지분취득 - 지분형 수익

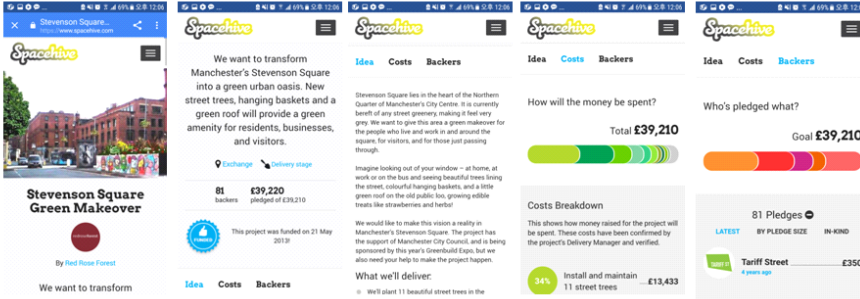
- [크라우드펀딩 사례_Stevenson Square] 영국 맨체스터는 쇠퇴한 도심의 '스티븐슨 광장'을 시의회와 시민과 기업이 참여한 크라우드펀딩 조성을 통해 새로운 명소로 만들고, 도심활력에 기여함



Stevenson Square Makeover

스티븐슨 스퀘어 도시환경 정비사업(녹지대조성, 거리예술 등)
영국 맨체스터시 중심부
2013년: 녹지부족, 광장 및 거리 황폐화
[사업내용]
- 도로, 광장에 나무 11그루(과일나무, 식용허브 등)
- 14개 가로등 기둥: self irrigating이 가능한 꽃바구니 설치
- 방치된 화장실 리모델링 - 녹색지붕
[자본 조달]: 39,354파운드
- 후원: 맨체스터시의회 + Green-build Expo + 재단 기부금 등

개발사업자
Red Rose Forest
플랫폼
Spacehive.com



- [크라우드펀딩 사례_Luchtsingel] 네덜란드 로테르담은 철도로 단절된 쇠퇴한 지역을 지역건축가와 시민이 중심이 되어 기부형 크라우드펀딩에 의한 시민참여 도시디자인 방법으로 공중육교 루크싱을 건설하여 세계적 명소가 되고, 지역 활성화에 기여함



Luchtsingel

*자료: luchtsingel.org/en/about-luchtsingel/the-idea/

네덜란드 로테르담 시가지
과거 지역 변화가였으나 8차선 도로와 철길 등으로 보행이 어려워져 침체
로테르담시 발표: 30년 계획
건축사무소 ZUS가 로테르담 건축비엔날레
'내가 만드는 로테르담 (I Make Rotterdam)' 프로젝트 제안
[펀딩] 목표액 10만 유로
- 3개월만에 1/3 달성 + 시 예산 400만달러

제안자
ZUS
↓
시민 + 로테르담시




〈 참고문헌 〉

김영도·이시연, 2012, 투자방식 크라우드펀딩 도입방안 연구, 기획재정부 용역보고서

전재범, 2017.6, 크라우드펀딩과 도시재생, 충남연구원 워크숍

문화예술협력네트워크 홈페이지(<http://artnetworking.org/279>)

<https://www.spacehive.com/stevensonsquaregreenmakeover>

Stevenson Square face book

<http://www.luchtsingel.org/en/>

Luchtsingel Rotterdam face book

* 기타 본 내용에 특별한 출처가 없는 것은 당진시 내부자료를 인용-재정리 한 것임.

〈붙임〉 작업결과물 콘셉트 조감도

