

적응적 재사용(adaptive reuse)을 통한 충남 노후 농공단지 재생방안

송 영 현

충남연구원 책임연구원
pm1032@cni.re.kr

본 연구의 목적은 최근의 국내외 노후 산업단지 재생 추세에
조응하여 적응적 재사용을 통한 충남 노후 농공단지 활성화
방안을 마련하는 것임

CONTENTS

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 충남 노후 농공단지 현황 및 문제점
3. 적응적 재사용의 개념 및 특징
4. 적응적 재사용 사례 분석
5. 충남 노후 농공단지의 적응적 재사용 방안

- 2017년 기준 충남의 노후 농공단지 비율은 약 58%로 상당히 높은 편이며, 농공단지가 노후화되며 물리적, 경제적, 사회적 측면의 기능 쇠퇴 나타남
- 이에 따라 최근 농공단지 재생에 관한 논의가 확산되고 있으며 특히 적응적 재사용을 통한 재생에 대한 논의가 활발함
- 본 연구에서는 충남의 노후 농공단지를 적응적으로 재사용(adaptive reuse)하여 농공단지를 효율적으로 재생시키는 방안을 모색해보고자 함
- 이를 위해 전문가 인터뷰, 네덜란드 베스터가스파브릭, 전남 순천 청춘창고의 적응적 재사용 사례 분석을 실시함
- 분석결과를 종합하여 충남 장기농공단지를 대상으로 노후 농공단지의 적응적 재사용 방안을 제시함
- 장기 농공단지 내 휴폐업 시설에 지역 주민이 주도하는 청년창업 및 문화공연 시설, 도시공원 시설을 설립하는 방안을 제안함

01

연구의 배경 및 목적

1. 연구배경

- 2017년 기준 충남 소재 전체 농공단지 중 착공 후 20년 이상 경과된 노후단지 비율은 약 58%로 상당히 높은 편임
 - 충남의 전체 농공단지 대비 노후 농공단지 비율은 전국 평균인 61.2%에 비해서는 다소 낮은 편임
 - 그러나 충남 전체 농공단지 중 절반 이상이 노후단지로 농공단지의 노후화 문제가 심각하다는 것은 부정할 수 없는 사실임
- 농공단지가 노후화 되며 물리적, 경제적, 사회적 측면 등의 기능 쇠퇴 나타났으며, 이에 따라 단지 재생에 대한 논의가 확산되는 중임
 - 2014년 충남도는 <농공단지 종합관리지원계획>을 마련한 바 있으며, 2018년 민선 7기에 들어선 이후에는 <농공단지 종합관리 및 활성화 추진전략>을 수립·추진 중임
- 농공단지를 비롯한 여러 산업단지 재생에 관한 기존 논의는 대부분 본래의 산업적 기능을 복원하는데 초점이 맞춰졌으나, 최근 본래의 기능을 다른 용도로 전환하여 사용하는 방안도 부각되고 있음
 - 산업단지의 재생 방안 다양화에 대한 논의가 진행됨에 따라, 노후 산업단지 본래의 물리적인 기능을 복원하는 것이 아닌, 새로운 사회문화적 기능을 부여하는 재생 방안에 대한 논의가 활성화됨
 - 이를테면, 최근 동서양 다양한 국가에서 역사성, 장소성을 가진 근현대 산업단지를 산업유산(industrial heritage)으로 지정하고 본래의 용도를 바꿔 사회문화적 측면에서 활용하는 경우가 많음

- 충남도 역시 이 같은 추세 변화에 조응하여 재생이 필요한 노후 산업단지에 본래의 산업적 기능 대신 새로운 기능을 부여하는 방안을 마련 중임
- 충남도는 농공단지 재생을 위해 향후 산업시설용지와 지원, 문화산업, 주거시설 등을 중복설치 할 수 있게 허용하는 제도인 복합용지제도를 활용할 계획임
- 이처럼 어떠한 건물, 시설, 단지 등의 효용이 한계에 이르렀을 때 해당 건물, 시설, 단지 등에 본래의 기능이 아닌 새로운 기능을 부여하는 것이 바로 적응적 재사용(adaptive reuse)임
- 노후 산업단지에 적응적 재사용이 성공적으로 이뤄질 경우 상당한 경제적, 사회적 파급효과가 나타날 수 있으며, 그 효과는 해당 산업단지 뿐 아니라 인근 지역에도 확산될 수 있음
- 적응적 재사용은 산업단지 주변 지역사회의 요구에 부응하는 것을 원칙으로 하기 때문임
- 이에 따라 본 연구에서는 충남의 노후 농공단지를 적응적으로 재사용(adaptive reuse)하여 농공단지를 효율적으로 재생시키는 방안을 모색해보고자 함

2. 연구목적

- 본 연구의 목적은 최근의 국내외 산업단지 재생 추세에 조응하여 사회문화적 측면의 적응적 재사용을 통한 충남 노후 농공단지 활성화 방안을 마련하는 것임
- 한편, 충남의 모든 노후 농공단지는 이미 분양이 완료되었으며, 단지 가동이 전면 중단된 곳도 없는 상황임. 그러나 단지 내 휴폐업 시설이 늘고 있으며 이들이 장기간 방치된다는 문제가 심각함
- 이에 본 연구는 전체 단지가 아닌 단지 내 휴폐업 시설의 적응적 재사용 방안을 제시함

02

충남 노후농공단지 현황 및 문제점

1. 충남 노후 농공단지 현황

- **[충남농공단지 일반현황]** 2018년 1분기 기준 충남 노후 농공단지의 비율은 약 58%이며 평균 분양률은 100%, 평균 가동률은 94.3%, 평균생산액은 457억 원, 평균 수출액은 미화 920만 달러임
 - 충남 전체 91개의 농공단지 중, 착공 후 20년 이상 경과한 노후 농공단지¹⁾는 총 53개이며 전체 농공단지 대비 노후 농공단지의 비율은 58%임
 - 전국 기준 노후 농공단지 비율(61%)에 비해 다소 낮은 편이긴 하나, 충남 전체 농공단지 중 절반 이상이 노후단지로 농공단지의 노후화 문제가 심각하다는 것은 부정할 수 없는 사실임
 - 한편, 충남의 노후 농공단지 분양률은 100%이며 가동률(가동업체수/분양업체수)은 94%임
 - 전국 기준 노후 농공단지 분양률 역시 100%이며 가동률은 충남에 비해 다소 낮은 92%임
 - 충남 농공단지의 평균 생산액은 457억 원, 평균 수출액은 미화 920만 달러이며 이는 전국 평균에 비해 다소 높은 수치임
 - 전국 농공단지 평균 생산액은 327억 원, 평균 수출액은 미화 714만 달러임
 - 종합해볼 때, 충남의 노후농공단지 비율은 절반 이상이며 전국 대비 가동률, 평균생산액 및 수출액 규모가 높고, 큰 편임을 알 수 있음

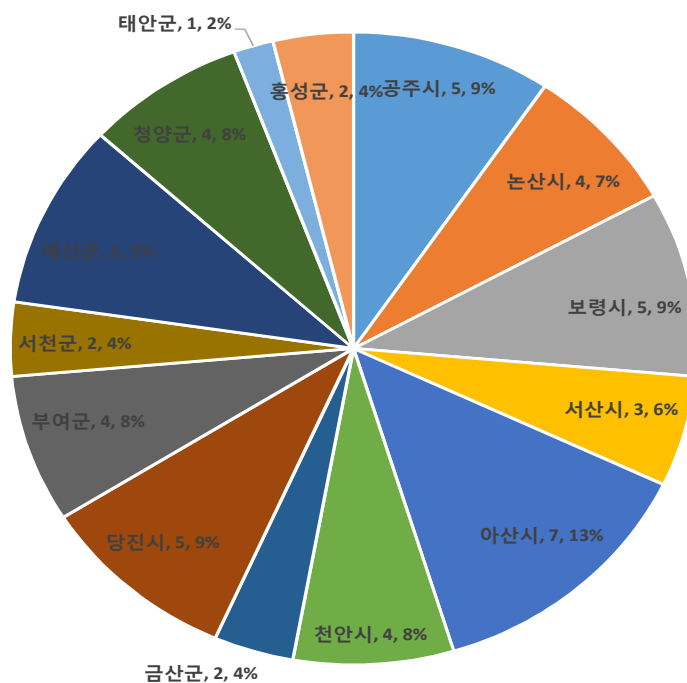
1) 산업단지공단에서 노후 농공단지를 정의할 때 사용하는 기준임.

<표 1> 충남 노후 농공단지 현황

| 구분 | 현황 | |
|----------------|------------|------------|
| | 충남 | 전국 |
| 개수 | 53개 | 288개 |
| 노후농공단지/전체 농공단지 | 58% | 61.2% |
| 평균 분양률 | 100% | 100% |
| 평균 가동률 | 94.3% | 92.4% |
| 평균 생산액 | 457억 원 | 327억 원 |
| 평균 수출액 | 미화 920만 달러 | 미화 714만 달러 |

자료 : 한국산업단지공단 전국산업단지현황 통계표(18.1분기)

- [시군별 농공단지 현황] 2018년 1분기 기준으로 충남 시군별 농공단지 현황을 살펴본 결과, 아산(7개), 공주, 보령, 당진, 예산(이상 각 5개) 등에 노후 농공단지가 많이 분포한 것으로 나타남
 - 계룡을 제외한 14개 시군에 노후 농공단지가 입지한 것으로 나타남²⁾



<그림 1> 충남 시군별 노후농공단지 수(2018년 1분기)

자료 : 한국산업단지공단 전국산업단지현황 통계표(18.1분기)

2) 계룡의 경우 농공단지 총수가 1개에 불과함. 2016년에 준공한 계룡제1 농공단지가 유일한 농공단지임.

2. 충남 노후농공단지의 문제점

- **[문제점 도출]**전문가 인터뷰, <농공단지 종합관리지원계획> 상의 실태진단 결과 등을 통해 충남 노후 농공단지의 문제점을 도출함
 - 앞서 살펴본 일반현황 분석 결과만을 가지고 충남 노후 농공단지에 대한 특별한 문제점을 찾기는 어려움
 - 이에 농공단지 관련 전문가 인터뷰³⁾(기업인 2인, 연구자 2인) 결과, <농공단지 종합관리지원계획>에서 72개 농공단지를 대상으로 실시한 농공단지 실태진단 결과 등을 종합하여 충남 노후 농공단지의 문제점을 도출함
- **[주요 문제점]**충남 노후 농공단지들이 공통적으로 가지고 있는 문제점으로 농가소득 창출 미흡, 인력난 심화, 기반시설 노후화, 휴폐업 시설 증가 등을 들 수 있음
 - **(농가소득 창출 미흡)**충남의 노후 농공단지들은 농촌지역 취업기회 제공에는 기여도가 있으나, 취업자 중 비농가, 외지인의 비율이 높은 편이어서 농가 부가소득 창출에는 한계가 있음
 - **(인력난 심화)**농촌인구 감소에 따라 단지 내 외국인 노동자 비율의 증가 및 인력의 고령화 추세가 강화되고 있는 상황으로, 이를 통해 인력난이 심각함을 추정해볼 수 있음
 - **(기반시설 노후화)**좁은 단지 진입로, 오폐수 처리시설의 노후화, 배수로 미설치로 인한 용수공급 제한 등 단지 내 기반시설의 노후화로 입주기업의 불편함이 가중됨
 - **(휴폐업 시설 증가)**경기불화, 주력제품의 경쟁력 상실, 타 산업단지 대비 경쟁력 저하 등으로 인해 농공단지 내 휴폐업 시설이 점차 증가될 뿐만 아니라 이들 시설이 장기 방치되는 경우가 많음
 - 농가소득 창출 미흡, 인력난 심화, 기반시설 노후화 등은 노후 농공단지와 관련하여 그간 지속적으로 지적되는 문제였음. 이들 외에도 휴폐업 시설의 증가 및 장기 방치라는 문제가 최근 주요 이슈로 등장함

3) 2018년 11월 중순에 농공단지 입주 기업인 2인, 관련분야 연구자 2인을 대상으로 전문가 인터뷰 실시함.

- 이 제도를 농공단지 내 휴폐업 시설 활용에 적용할 경우, 그것이 바로 적응적 재사용의 사례가 될 것임
- 단 제도의 취지는 바람직하나, 아직 개별 노후 농공단지 별로 어떻게 이 제도를 적용할 지에 대한 구체적인 방향은 마련되지 않음

| | |
|--|---|
| 비전 | 지역경제 발전을 선도하는 농공단지 |
| 목표 | 특화단지 조성으로 농공단지 재구조화 농공단지 경쟁력 제고 |
| <div> <div>중점추진과제</div> <div>세부추진계획</div> </div> | |
| 특화농공단지 육성 | <ul style="list-style-type: none"> 특화농공단지 중점 육성 기존 농공단지 재질 강화 |
| 산업기반 정비 | <ul style="list-style-type: none"> 노후 기반시설 개선 우수(공업, 생활)시설 기반구축 |
| 인력확보 지원 | <ul style="list-style-type: none"> 일자리지원센터 활용 고용촉진 맞춤형 인력풀제도 운영 성주어진 및 근로환경 개선 |
| 공동인프라 확충 | <ul style="list-style-type: none"> 관리사무소 리모델링 사업 추진 농공단지 출퇴근 교통기반 확충 미니복합타운 조성 |
| 기업경영 지원 | <ul style="list-style-type: none"> On-Line 마케팅 지원시스템 구축 충남 B2-클러스터를 통한 경쟁 및 업종전환 지원 농공단지 생산제품 우선구매 및 공공구매 확대 |
| 제도기반 구축 | <ul style="list-style-type: none"> 농공단지 활성화 조례제정 공간지원조직 활성화 오폐수처리 관련제도의 개선 |

충남넷미디어
news

포토뉴스
영상뉴스
카드뉴스

여행
문화
먹거리

문화

"농공단지 활성화, 함·지·해 모을 것"

양승조 지사, 23일 '제7회 전국농공단지 도약의 날' 행사 참석

2018.10.23(화) 17:55:15 | 충남남도(chungnamdo@korea.kr)

양승조 충남도지사는 23일 청안 상록리조트에서 열린 '제7회 전국농공단지 도약의 날'에 참석, 행사 개회를 축하한 다.

산업통상자원부가 주최하고, 한국농공단지역협회 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 일과리 창출과 농외소득 증대를 통해 대한민국의 성장과 지역경제 활성화의 일익을 담당하였으나, 현재는 거점상·고령화에 따른 인력 부족과 기반시설 노후화, 매출 부진 등으로 많은 어려움이 직면해 있다"고 말했다.

양 지사는 이어 "농공단지 제도약을 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, 공동거숙사와 주택, 공동식당, 직장어린이집 등을 건립해 생산과 거주, 문화가 아우러진 상생산업단지 조성을 추진하겠다"라며 농공단지 활성화를 위해 힘과 치혜를 모아 줄 것을 당부했다.

〈그림 3〉 충남 농공단지 종합관리 기본방향(좌) 및 복합용지제도 활용 관련 뉴스(우)

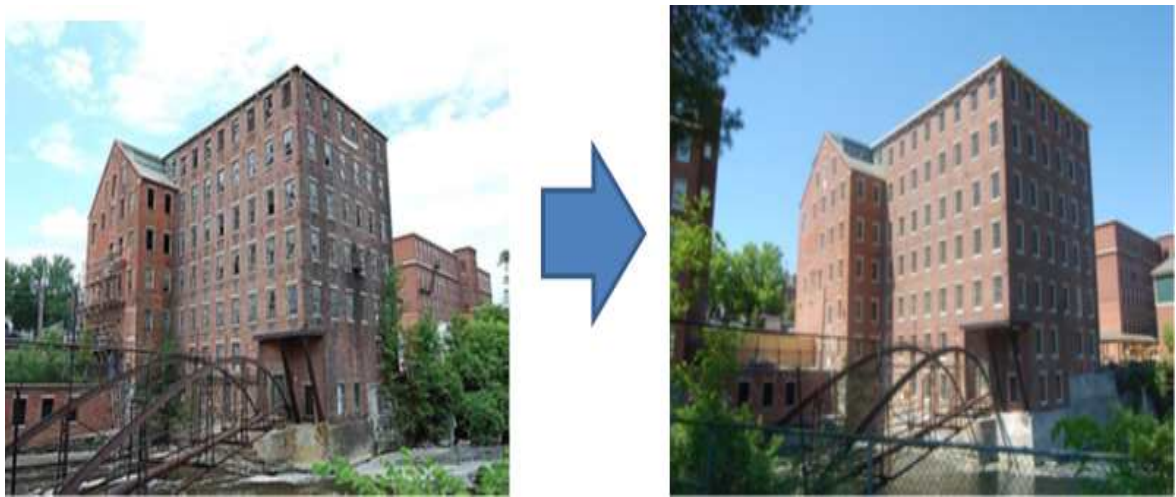
자료 : 충남 농공단지 종합관리지원계획(2014) 및 충남넷미디어(2018.10.23)

03

적응적 재사용의 개념 및 특징

1. 적응적 재사용의 개념

- **[개념 정의]** Mallach(2006), 최유진(2013) 등에 따르면, 적응적 재사용이란 건물의 효용이 한계에 이르렀을 때 지역사회 요구에 적응하여 기존의 건물, 시설 등을 재사용하는 것을 의미함
- **[적응적 재사용 조건]** 적응적 재사용을 위해서는 건물·시설의 보존가치, 지역사회의 요구, 건물·시설의 용도, 건물·시설의 외관과 관련된 4가지 조건을 충족시켜야 함
 - **(조건1 : 건물·시설의 보존가치)** 적응적 재사용은 보존가치가 있는 건물·시설의 효용이 다 되었을 때 가능함. 즉, 단순히 건축연한이 오래된 건물을 활용하는 것이 아니라 역사적, 문화적으로 가치가 있는 경우에 한해 활용 가능한 개념임
 - **(조건2 : 지역사회의 요구 반영)** 지역사회의 요구를 반영해야 함. 적응적 재사용을 통해 노후건물이나 시설에 새로운 용도를 부여할 경우, 이는 지역사회가 반드시 필요로 하는 용도여야 할 것임
 - **(조건3 : 다른 용도로 재사용)** 기존의 건물·시설을 다른 용도로 재사용해야 한다는 것임. 노후 건물·시설에 기존의 용도를 재차 부여하거나 확장하는 것은 적응적 재사용과 무관함
 - **(조건4 : 건물·시설의 외관 보존)** 지역의 역사성, 문화성을 살리기 위해 건물의 외관을 최대한 보존해야 함. 적응적 재사용이 가능한 노후 건물·시설은 지역을 상징하는 것이므로 가급적 건물의 외관을 최대한 보존해야 함



〈그림 4〉 적응적 재사용 예시도

자료 : New Hampshire Division of Historical Resources(2015)

2. 적응적 재사용의 특징

- **[특징]** 특정 지역의 노후 건물이나 시설을 적응적으로 재사용할 경우, 투자비용을 저감시키고, 환경파괴를 최소화하며, 지역에 대한 활력을 부여할 수 있다는 장점이 있음
 - **(투자비용 저감)** 건축기간이 단축되고, 건축비를 절감할 수 있으며, 세액 공제를 하는 경우도 많으므로 투자비용을 전반적으로 저감시킬 수 있다는 장점 존재함
 - **(환경파괴 최소화)** 기존 건물이나 시설을 최대한 다시 활용함으로써 탄소 배출량을 저감시키고, 건축자재 소모량을 감소시키며, 공사로 인한 주변환경 파괴를 방지할 수 있음
 - **(지역에 활력 부여)** 인근 지역 주민들이 실제 필요로 하는 새로운 기능을 부여하고, 지역 유휴 공간을 최소화하며, 쇠퇴지역의 유동인구를 증가시킴으로써 지역에 활력을 부여함

| 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 |

〈그림 5〉 적응적 재사용의 주요 특징

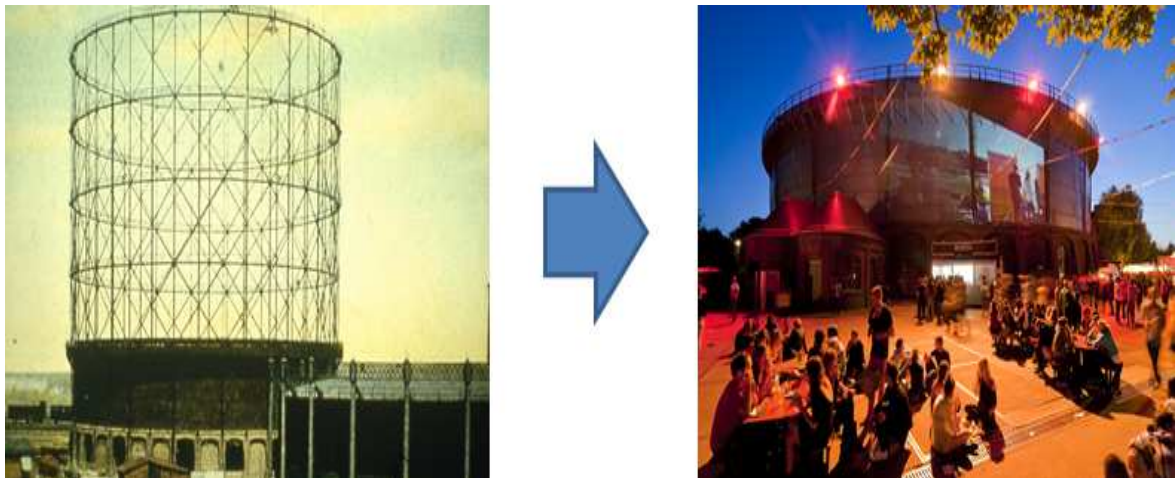
04

적응적 재사용 사례 분석

1. 해외 사례 : 네덜란드 베스터가스파브릭(westergasfabriek) 사례

- **[개요]** 네덜란드 암스테르담에 위치한 폐가스공장 부지(약 14만㎡)에 시민의 휴식공간이자 문화공간으로 활용가능한 도심형 문화공원을 조성한 사례임
 - **(연도)** 2003년에 조성되었으며 1990년대 초반부터 조성을 위한 사전작업을 시작함
 - **(비용)** 약 10년의 기간 동안 7,100만 유로(약 1천억 원)라는 대규모 자금을 투입함
 - **(주체)** 암스테르담시의 지방자치의회와 전문 공무원으로 구성된 베스터가스파브릭 프로젝트팀이 사업을 계획·추진하였으며, 공원이 조성된 이후에는 베스터가스파브릭 프로젝트팀이 운영의 주체가 됨
 - **(공간)** 갤러리, 공연장, 예술교육센터, 레스토랑, 영화관 등으로 공간을 조성하여 다양한 문화시설과 문화 관련 오락·교육시설이 동시에 입지할 수 있도록 조치함
 - **(프로그램)** 공연, 전시, 교육, 축제 등의 카테고리로 분류된 다양한 문화 프로그램을 마련함
- **[적응적 재사용 조건 검토]** 4가지 적응적 재사용 조건을 검토한 결과, 베스터가스파브릭의 경우 적응적 재사용 조건에 완벽히 부합하는 사례임을 확인함
 - 1885년에 세워진 이후 약 100년 동안 가동되며 지역경제에 상당히 이바지한 대형공장이었다는 점에서 지역 산업유산으로서의 가치가 높은 시설임. 즉 조건 1을 충족시키기에 충분함

- 석탄에서 가스를 추출하는 공장이 입지했던 곳인 만큼 환경과 문화시설에 대한 지역사회의 갈증이 컸음. 지역사회 요구에 조응하여 문화공원을 조성하였다는 점에서 적응적 재사용 조건 2를 충족시킴
- 또한 기존과 같은 형태의 산업적 용도가 아닌 문화적 용도로 공간과 시설을 재사용 하였다는 점에서 조건 3을 충족시킴
- 지역적·역사적으로 상징성 있는 건물·시설의 외관을 최대한 보존한 채 새로운 용도를 부여하였다는 점에서 조건 4 역시 충족시킴

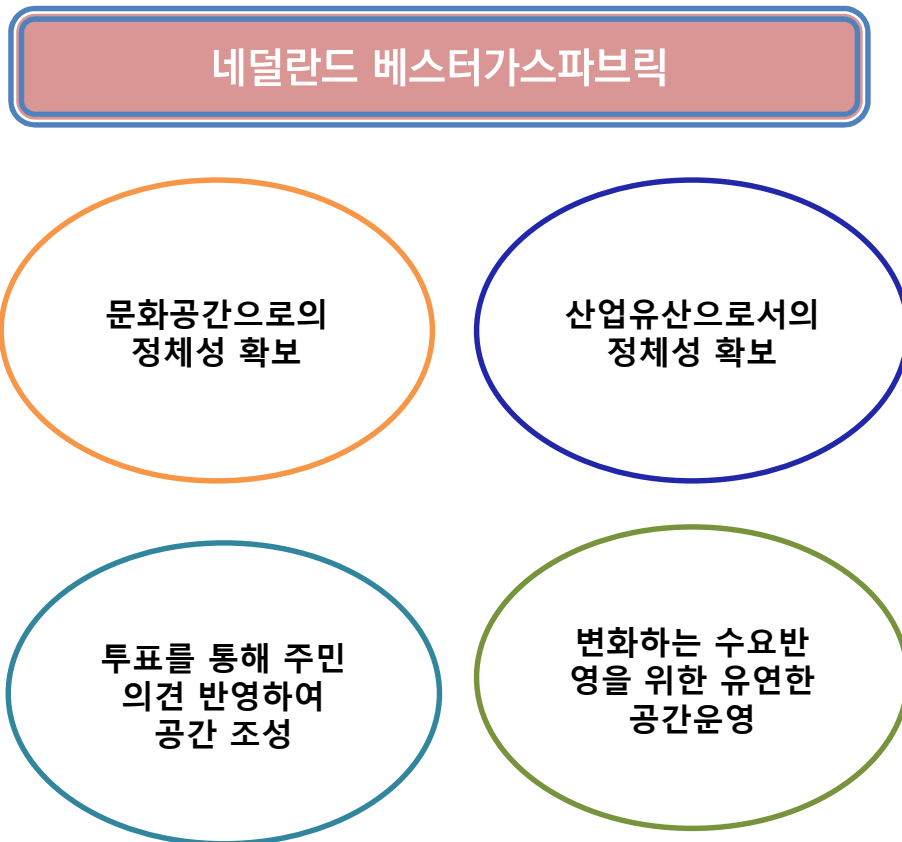


〈그림 6〉 베스터가스파브릭의 적응적 재사용 사례

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

- **[특징]** 베스터가스파브릭은 문화공간·산업유산으로서의 정체성을 확보하였으며 지역주민의 수요를 적극적으로 반영하였다는 특징을 가지고 있음
 - 본격적으로 도심형 문화공원을 조성하기에 앞서, 베스터가스파브릭이 도심 문화공간이라는 정체성을 확립할 수 있도록 다양한 사전 작업 실시함
 - 예를 들면, 사업이 시행되기 이전인 1990년대 초부터 공장 내 비어있는 공간을 활용하여 문화적 측면의 국제 세미나를 실시하고 이를 홍보수단으로 삼음
 - 또한 19, 20세기에 걸친 산업문명의 현장을 그대로 보여주는 문화공간을 형성하여 산업유산으로서의 정체성을 확보함

- 방치된 가스공장의 산업시설을 그대로 살려 산업유산으로서의 가치가 충분한 공간임을 강조함
- 주민투표를 통해 주민들의 의견을 충분히 수렴한 후, 녹지와 문화시설이 조화를 이룬 공간을 형성함
- 조성계획부터 실제 운영에 이르기까지 약 10년에 걸쳐 주민들의 수요를 조사하였으며, 이를 충분히 반영하여 단계적으로 공원 조성함
- 건물들에 고정적인 용도를 부여하지 않고 변화하는 주민수요에 맞춰 유연하게 용도를 정할 수 있도록 조치함
- 지역주민들의 요구가 시간이 지남에 따라 다양하게 변화될 수 있음을 인지하고, 지역주민들의 수요 및 트렌드 변화에 따라 공간의 성격을 쉽게 바꿀 수 있도록 함



〈그림 7〉 베스터가스파브릭 사례의 주요 특징

2. 국내 사례 : 전남 순천 청춘창고 사례

- **[개요]**전남 순천에 위치한 폐미곡창고(약 994m²)를 청년들의 창업·문화공간으로 조성한 사례임. 2018년 8월까지 약 40만 명의 방문객이 다녀갈 정도로 큰 성공을 거두고 있음
 - **(연도)**2017년에 조성되었으며 2015년 11월말 도 관계자와 청년창업가들이 간담회를 열면서 청춘창고 조성에 대한 논의 시작됨
 - **(비용)**조성을 위해 약 9억 원의 자금을 투입하였으며 이는 전액 리모델링 비용으로 사용됨
 - **(주체)**순천시, 입주청년협의회, 순천대 창업지원단이 청춘창고를 조성·운영하고 있는 주요 주체이며, 특히 입주청년협의회가 가장 주도적인 역할을 수행 중임
 - **(공간)**비교적 협소한 공간을 최대한 활용하기 위하여 복층구조로 공간을 설계하고 공연장, 먹거리 점포, 공예디자인 점포, 창업 관련 미팅룸, 이벤트 스테이지, 오픈 스튜디오 등을 마련함
 - **(프로그램)**공연, 먹거리 및 공예품 판매, 창·취업 정보제공 및 상담과 관련된 다양한 프로그램을 마련함
- **[적응적 재사용 조건 검토]**4가지 적응적 재사용 조건을 검토한 결과, 청춘창고 역시 베스터가스파브릭과 마찬가지로 적응적 재사용 조건을 충분히 충족하는 사례로 나타남
 - 1961년에 건립된 이후 미곡창고로서의 기능을 수십 년간 수행했으며, 순천역 인근에 입지하여 역 주변을 대표하는 건물로 기능하였다는 점에서 지역 산업유산으로서의 가치가 높은 시설임. 즉 조건 1을 충족시키기에 충분함
 - 지역의 제조업 기반이 약해 청년들이 취업자리가 많지 않았다는 점과 이에 따라 청년들의 창업에 관한 열망이 컸다는 점, 부족한 문화시설 확충에 대한 지역주민들의 요구가 있었다는 점을 고려하여 청춘창고를 조성하였음. 즉, 적응적 재사용 조건 2 역시 충분히 충족하고 있음
 - 또한 기존과 동일한 형태의 산업적 용도가 아닌 청년의 창·취업과 문화 관련 용도로 공간을 재사용 하였다는 점에서 조건 3을 충족시킴

- 노후화된 창고내부를 전면 리모델링하기는 하였으나, 지역적 상징성이 있는 건물의 외관을 최대한 보존한 채 새로운 용도를 부여하였다는 점에서 조건 4를 충족시킴

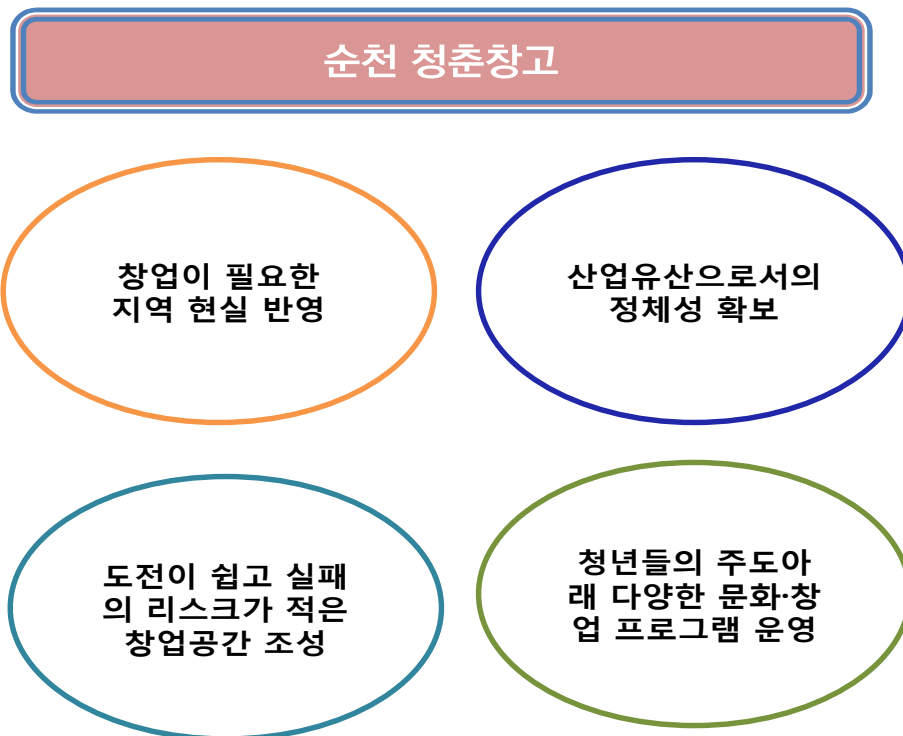


〈그림 8〉 청춘창고의 적응적 재사용 사례

자료 : 청춘창고 홈페이지(<http://chungchunbox.allplaces.kr/>) 및 news1 기사자료 (2017.02.05)

- **[특징]**지역 현실에 대한 명확한 이해를 바탕으로 청년들이 주도하는 다양하고 창의적인 창업·문화 관련 프로그램을 운영 중임
 - 청춘창고의 조성은 지역의 제조업기반이 열악하여 청년 구직자들의 취업난이 심하고 이들의 창업에 대한 열의가 높다는 현실을 반영한 결과임
 - 60년에 가까운 건물역사를 가지고 있으며, 역 근처에 위치하여 지역을 상징하는 건축물 중 하나로 기능해 온 창고의 외양을 그대로 보여줌으로써 산업유산으로서의 정체성을 확보함
 - 청춘창고의 가장 큰 특징은 청년의 창업에 있어 도전은 쉽고 실패의 리스크는 적은 공간이라는 것임
 - 청춘창고의 1년 점포 임대료는 16만원에 불과하며 입주 점포들을 대상으로 입점기간(2년)동안 지속적인 창업교육을 실시함
 - 청춘창고 내 창업자들은 입점기간 동안 큰 리스크 없이 현장 노하우와 창업지식을 배울 수 있음

- 사업기획부터 건물 인테리어, 설계, 운영까지 입주점포 청년들로 이뤄진 협의체에서 주도하였다는 점도 특징 중 하나임
- 청년창고는 2015년 말 창업에 관심이 있는 청년들 14명이 청년점포추진위원회를 결성한 뒤부터 본격적으로 추진되었음
- 이들이 명칭 및 장소 선정, 건물 인테리어, 창업교육, 문화공연 등과 관련된 사안들을 주도적으로 논의하고 결정함
- 청년창고가 운영을 시작한 후에는 입주청년협의회로 명칭을 변경하고 운영과 관련된 전반적인 사항을 관장 중임
- 한편, 청년창고는 연간 120건 이상의 문화공연 이벤트를 실시하여 방문객들에게 다양한 문화체험 기회를 제공하고 있으며, 이는 자연스럽게 점포 매출 증가로 연결됨
- 청년들에게 인기가 많은 유명인사를 섭외하여 청년을 주제로 한 공연을 지속적으로 개최 중이며, 공연하기를 희망하나 대관료를 마련하기 어려운 문화예술분야 종사자들에게는 공연장소를 무료로 대여하고 있음



〈그림 9〉 청춘창고 사례의 주요 특징

1. 사례지역 선정 : 공주 장기농공단지

- **[선정사유]**공주 장기 농공단지는 국내 최초의 농공단지로 지정된 곳이나 최근 쇠퇴가 가속화되어 재생 방안 마련이 시급한 곳임
 - 공주 장기 농공단지는 1984년 국내 최초의 농공단지로 지정되었으며, 2000년대 초반까지 공주시의 경제발전에 있어 한 축을 담당함
 - 그러나 농공단지 내의 시설 노후화가 심각하며, 휴폐업 시설도 3개소에 달하는 등 쇠퇴 농공단지로서의 전형적인 특성을 보여주고 있음
 - 단지의 총생산액과 수출액 규모가 각각 138억 원, 미화 235만 달러로 충남 및 전국의 평균 수준과 비교할 때 매우 낮은 편임
 - 또한 휴폐업 시설들이 흉물스러운 형태로 장기 방치됨에 따라 이 문제를 조속히 해결해야 한다는 단지 내외의 의견이 계속 제기되고 있음
- **[단지개요]**한국산업단지공단 산업단지 정보 및 전국산업단지현황 통계에 근거하여 공주 장기농공단지의 일반 개요를 다음과 같이 살펴봄
 - (위치)충남 공주시 송선동 일대
 - (조성년도)1984년 12월에 국내 최초의 농공단지로 조성
 - (업종)음식료업, 섬유, 목재, 화학, 전자, 조립금속 분야
 - (면적)8만 7천㎡
 - (입주업체)현재 9개 업체 입주해있으며 3개의 업체가 휴·폐업 상태
 - (생산액·수출액)138억 원/미화 235만 달러



<그림 10> 장기 농공단지 입주업체 (상좌) 및 3개 휴폐업시설 현황(상우, 하좌, 하우)

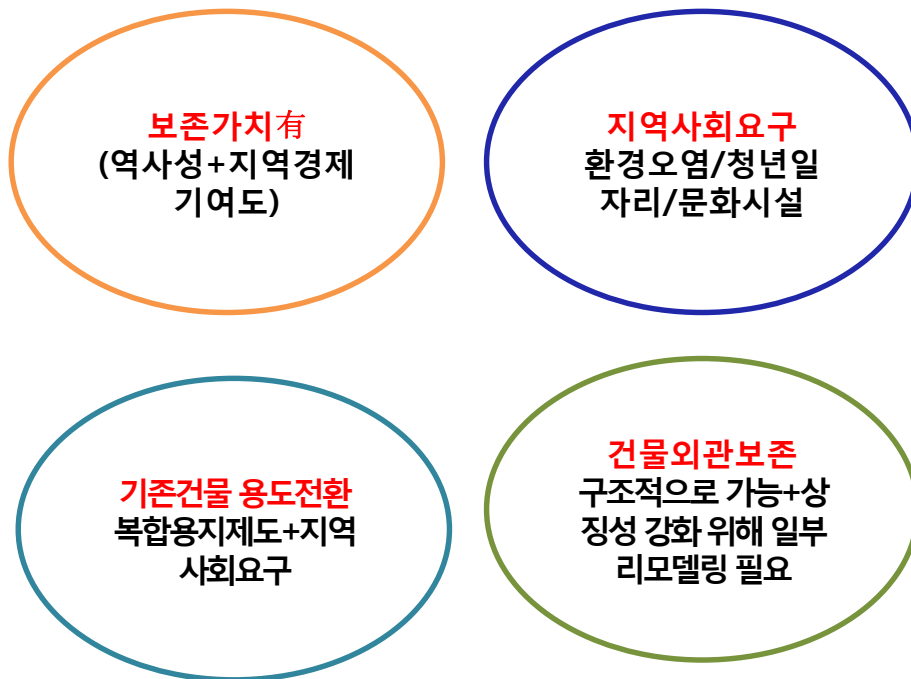
자료 : 이관률(2015) 및 저자 촬영 사진

2. 적응적 재사용 조건 분석

- [조건분석 결과] 장기 농공단지 휴폐업시설을 적응적으로 재사용하기 위한 4가지 전제조건을 분석한 결과는 다음과 같음
 - (조건1 : 건물·시설의 보존가치) 휴폐업 시설들의 건축연한이 다른 산업유산들에 비해 상대적으로 짧은 편이나, 대부분 국내 최초의 농공단지가 건설될 때 입지한 시설이라는 점, 과거 공주시 경제발전에 기여도가 컸다는 점에서 지역적 차원의 보존가치가 충분함
 - (조건2 : 지역사회 요구 반영) 전문가 인터뷰 결과, 사례분석 결과, 공주시 인구 및 산업구조 검토결과를 통해 살펴볼 때, 휴폐업 시설에 친환경, 청년 일자리, 문화 관련 기능을 부여하는 것이 바람직함

- 전문가 인터뷰 결과에 따르면, 지역 주민들의 환경에 대한 관심이 증가함에 따라 장기농공단지를 환경오염시설로 인식하고 관련 민원을 제기하는 경우가 많아짐
- 단지 내 공장시설들이 환경오염과 무관한 경우가 많으나 이러한 사실을 지역 주민들과 공유할 수 있는 통로는 전무한 상황임
- 한편, 2016년 말 기준 공주시의 인구는 약 11만 명임. 고령화율은 21.6%에 달하며 청년층의 인구가 지속적으로 유출되고 있는 상황임
- 또한 전남 순천과 마찬가지로 제조업 기반이 매우 약한 3차 산업 위주의 (2016년 말 기준 전체 산업의 91%) 산업구조를 가지고 있어, 청년 구직자들의 취업난이 심하고 창업에 대한 관심이 많을 수밖에 없는 상황임
- **(조건3 : 다른 용도로 재사용)** 앞서 언급한 복합용지제도 활용하여 지역사회 요구에 맞게 용도전환이 가능함
- 관련 법적 근거가 마련되었다는 점에서 용도전환에 따른 제도적 장애요소 적은 편임
- 조건 2에서 살펴본 바와 같이, 전환되는 용도는 친환경, 청년 일자리, 문화와 관련된 것이어야 할 것임
- **(조건4 : 건물·시설의 외관 보존)** 장기 농공단지 내 휴폐업시설들은 건축경과 기간이 30년 전후로 오래된 편이 아니어서 외관 보존이 가능할 것으로 판단됨. 단, 상징성 강화를 위해 일부 리모델링은 필요할 것임
- 우리나라 농공단지의 역사가 길지 않은 만큼 휴폐업 시설들의 외관은 그대로 활용 가능할 것이나, 긴 역사를 가진 여타 산업시설들에 비해 특색 있는 외관을 가지고 있지 않다는 단점이 있음
- 이러한 단점을 보완하기 위해 장기 농공단지의 상징성을 잘 보여줄 수 있도록 외관을 일부 리모델링하는 것이 필요함

적응적 재사용 조건 검토 : 장기농공단지



〈그림 11〉 장기 농공단지의 적응적 재사용 조건 분석 결과

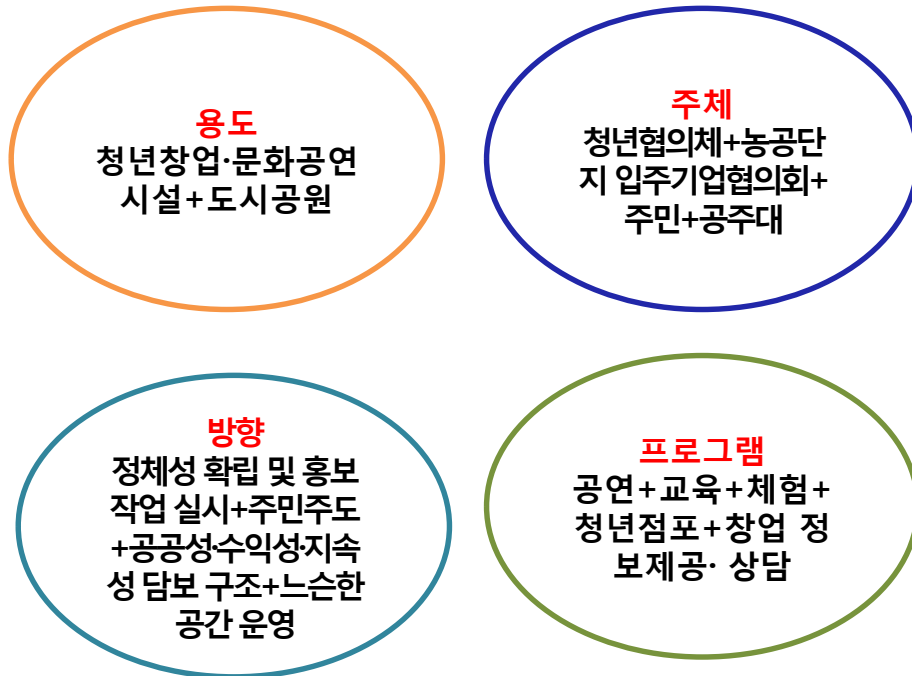
3. 적응적 재사용 방안

- **[내용]** 장기 농공단지 휴폐업 시설에 지역주민이 주도하는 청년창업·문화공연 시설, 도시공원 설립하는 방안을 제안함
 - 적응적 재사용 조건 분석 결과에 기초하여 청년창업 시설 및 문화공연 시설, 폐부지·자재를 활용한 소규모 도시공원을 조성하는 방안을 제안함
 - 지역의 산업구조를 반영하여 3차 서비스업과 관련된 청년 창업시설을 유치하도록 해야 할 것이며, 창업 교육 뿐 아니라 실제 창업과 제품 판매가 동시에 이뤄지는 공간으로 조성해야 할 것임
 - 문화공연 장소 및 프로그램도 짜임새 있게 마련하여 이용객들의 꾸준한 방문이 이뤄질 수 있도록 해야 할 것임
 - 또한 녹지가 있고 휴폐업 시설 또는 폐자재 등을 활용하여 간단한 체험, 레저

활동을 할 수 있는 소규모 도시공원을 마련하는 방안도 검토해야 할 것임

- 이를 통해 환경에 대해 관심이 많은 지역 주민들이 수요를 반영할 수 있으며, 농공단지 내 공장시설들이 환경오염에 미치는 영향이 크지 않다는 점도 자연스럽게 알릴 수 있을 것임
- **[주체]**해당 시설들의 조성 및 운영 주체는 지역의 청년협의체, 농공단지 입주기업협의회, 지역주민, 공주대 창업현장실습교육센터가 되어야 할 것임
 - 특히 지역 청년협의체가 사전 계획, 조성, 운영 등 전 단계에 있어 주도적으로 역할을 해야 할 것임
 - 또한 상기 주체들 간의 협력적 거버넌스 체계 확립도 필요할 것임
- **[조성 및 운영방향]**청년창업·문화공연 시설, 도시공원의 정체성을 확립하기 위한 조치들이 필요할 것이며, 시설들의 공공성, 수익성, 지속성을 확보할 수 있는 운영구조 마련이 있어야 할 것임
 - 베스터가스파브릭 사례와 마찬가지로 청년창업 및 문화공연 시설, 도시공원으로서의 정체성을 확립하고 이를 홍보하기 위한 사전 세미나를 개최하는 것이 필요함
 - 또한 지역의 청년들의 주도 하에 공공성, 수익성, 지속성을 담보할 수 있는 운영구조를 마련해야 할 것임
 - 한편, 앞서 제안한 형태의 시설과 공원이 영구적으로 운영될 필요는 없음. 향후 변화될 주민 수요와 트렌드가 쉽게 반영될 수 있도록 느슨한 형태로 공간의 용도를 정할 필요가 있음
- **[프로그램 구성]**공연, 교육(창업·문화·환경), 단지 관련 시설 체험, 청년창업 점포운영, 창업 정보제공 및 상담과 관련된 프로그램 마련이 필요함
 - 청년창업, 문화, 환경을 매개로 하는 시설과 공원이 입지하는 만큼, 관련된 다양한 프로그램 마련이 요구됨
 - 청년창업과 관련하여 현장 노하우와 이론지식을 모두 습득할 수 있는 프로그램 마련이 필요함
 - 또한 방문객들을 꾸준히 유치할 수 있는 문화공연 및 교육 프로그램, 지역 주민들이 농공단지를 이해하고 체험할 수 있는 프로그램 마련이 요구됨

장기농공단지 적응적 재사용 방안



〈그림 12〉 장기 농공단지의 적응적 재사용 방안 도출

〈 참고자료 〉

Mallach, A., 2006, Bringing building back. New Jersey, National Housing Institute.

New Hampshire Division of Historical Resources, 2015, Adaptive Reuse : “Cause Everything Old is New Again!” , New Hampshire Division of Historical Resources

박춘섭 외, 2017, 사회적경제 연계를 통한 농공단지 활성화 방안, 충남연구원

이관률, 2015, 충남 농공단지 휴폐업 시설의 실태 및 활용방안, 충남연구원

이정찬 외, 2015, 노후 산업단지 재생전략, 과학기술정책연구원

한국문화관광연구원, 2014, 폐산업시설 등 유휴공간의 문화예술공간 조성방안 연구, 한국공예디자인문화진흥원

최유진, 2013, 전용(Adaptive Reuse)을 통한 미국의 도시재생 사례 분석, 부동산학연구, 19(4), pp255-279

베스터가스파브릭 홈페이지(<http://www.westergasfabriek.nl>)

한국산업단지공단 홈페이지(<http://http://www.kicox.or.kr/>)

순천 청춘창고 홈페이지(<http://chungchunbox.allplaces.kr/>)