

리포 침체된 옥천동 원도심을 활성화 시켜라! 골목경제 부활 이끄는 ‘도시재생 뉴딜’

[Reportage] Activate the Depressed Old Downtown in Okcheon-dong!
‘Urban Regeneration New Deal’ for the Revival of the Local Economy

글. 김진완(Kim, Jinwan _ 경기대학교 건축학과), 지하늘(Ji, Haneul _ 가톨릭관동대학교-건축학부)

강릉시 옛 중심지 옥천동, 주민 참여 도시재생으로 거듭나다

전국의 낙후 지역 약 500곳에 총 50조 원을 투입하는 ‘도시재생 뉴딜’은 선정된 도시 및 동네를 지역공동체가 주도해 지속적으로 혁신하는 사업이다. 사업은 우리동네 살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 등의 5가지 유형이 있고, 지역주민과의 소통을 우선해 그들에게 가장 필요한 부분이 무엇인지, 또 지역의 쇠퇴와 침체를 해소할 수 있는 방향이 무엇인지에 대해 함께 고민하며 진행되고 있다.

월간 건축사 7월호 아키살롱은 국비 150억 원, 시비 100억 원, 총 250억 원이 투입돼 초기 시범사업이 진행되고 있는 ‘강릉시 옥천동 도시재생 사업(중심시가지형)’ 현장을 찾아, 도시재생 뉴딜사업을 통해 원도심의 중심기능을 회복하고, 골목경제가 부활하고 있는 모습을 전달하고자 한다.

‘과거의 명성을 새롭게 찾는 기회, 옥천동 도시재생’

1970년대 강릉시의 중심지로서 역할을 담당했던 옥천동은 주변지역의 발달과 함께 쇠퇴의 길을 걷게 되었다. 자연스럽게 상업과 문화, 주거시설의 기능도 점차 축소됐다. 반전은 올림픽을 계기로 찾아왔다. 옥천동 북쪽에 KTX-강릉역이 들어서고, 연계해 사람들의 발길을 돌릴 수 있는 새로운 ‘중심시가지형-상업-문화연계’계획안이 구체화 됐다. 시간이 지난 옥천동의 현재 모습은 어떨까? 기자들이 마주한 옥천동은 일견하기에도 오래된 건축연도를 보여주는 상가와 건물(단층부터 5층이상)이 사전조사 때 보다 눈에 많이 띄었다. 전체 사업지에 포함되지 못했지만, 강릉시 ‘3대 시장’에 속한 동부시장 또한 경계에 걸쳐진 채 명맥을 이어오고 있다. 다만 동부시장 역시 대부분의 상가는 활성화되어 있지 않은 모습이고, 별도로 진행되던 프로젝트도 일시 중단 된 상태인 것으로 확인됐다. 하지만 오래된 쌀 창고, 은행나무, 한옥 등 역사적 요소들과 현대적 건축물들이 오묘하게 공존하고 있는 모습은 구도심이 가지는 가치와 매력으로 충분했다.



옥천동 거리 일대

© 김진완



동부시장 전경

© 김진완



옥천동 대표 은행나무

© 김진완



쌀창고 전경

© 김진완

강릉역과 월화거리를 연결하는 옥천동

옥천동 현지를 살피던 중 시간을 할애해 ‘월화거리’를 찾았다. 월화거리는 KTX-강릉역 준공 이후 사용하지 않게 된 폐철도를 활용한 재생사례이다. ‘강릉역 이용객을 옥천동 거리를 거쳐 현재 도심지로 유도하는 축’부분과 연계하는 부분이라 추가 답사를 결정했다.

월화거리는 강릉의 옛 설화에서 따온 상징가이다. 길 곳곳에 광장과 중앙시장을

연결한 골목들이 형성되면서 자연스럽게 상권의 활성화까지 이루고 있다. 놀라운 것은 코로나19 상황이 이어지고 있음에도 생각보다 많은 주민들이 찾고 있다는 점이다. 이쯤 되면 월화거리와 중앙시장의 연계, 그리고 다양한 프로그램으로 강릉의 대표 도심 내 관광지 중 하나로 자리매김했다고 평가할 수 있다. 특히 옥천동과 월화거리의 축이 연결된다면 두 곳 모두 상권과 도심기능 활성화 등 긍정적 효과를 이끌어낼 수 있을 것으로 판단된다.



월화거리 전경

© 김진완



월화거리 전경 : 우측의 하얀 건물은 중앙시장과 연결된 건물이다.

© 김진완

“도시재생사업은 마을공동체 기능 회복이 핵심” 지속가능한 도시재생 프로젝트가 되도록 진행

6월 5일 오후, 김남일 옥천동 도시재생 현장지원센터장과 최이선 건축사(건축사사무소 예인)를 만나 강릉시 옥천동 도시재생의 현황과 프로젝트에 전반을 이해하는 시간을 가졌다.

옥천동의 경우 마을 주민을 대상으로 한 다양한 교육프로그램이 진행되고 있었다. 마을공동체 의식과 오래시간 잠들어 있었던 기능을 깨우기 위한 기초 작업인 셈이다. 김남일 센터장과 최이선 건축사는 사업 종료 후를 내다보고 있다. ‘지속가능한 도시재생 프로젝트’로 기억되길 염원하며 각종 프로그램을 통해 마을 주민들을 이끌고 있다. 주요 프로그램으로 간단한 집수리를 배울 수 있는 ‘집수리 아카데미’와, 동네 곳곳을 답사하는 ‘골목길 투어’, ‘도시탐사대’ 등을 진행하고 있다. 프로그램들은 마을에 대한 이해와 존중, 마을 자체를 사랑하며 머무를 수 있는 기반을 다지는 움직임으로 이해할 수 있다. 이밖에 ‘문화거점시설 신축사업’과 ‘지하물길활용’, ‘담장 허물기’ 등을 통해 눈과 몸으로 느끼고 체험할 수 있는 재생 프로젝트도 진행하고 있다. 다만 두 사람은 앞서 말한 신축사업 등은 공동체 주민들 서로 간의 이해와 양보가 필요한 사업인 탓에 현재는 부족한 공동체 의식을 채워나가며 추진하고 있다고 소개했다.



옥천동 도시재생현장지원센터에서 인터뷰를 진행하고 있는 모습. 김진완 학생기자(좌측 뒤), 지하늘 학생기자(좌측 앞), 최이선 건축사(우측 뒤), 김남일 센터장(우측 앞)

인터뷰 1

‘주민 중심의 도시재생이 도시 활성화’ 김남일 옥천동 도시재생현장지원센터장

Q 상업 문화가로 조성하는 프로젝트에서 버려지는 지하수를 활용해 물길을 만들 계획을 수립했다. 지하수는 어떻게 확보하고, 물길을 만드는 행위가 상업문화가로 탈바꿈하는 데 어떤 영향을 준다고 평가하는지 답변 부탁드립니다.

옥천 시내에 있는 홈*** 마트에서 지하수 3,500톤이 나오고 있다. 당초 정화시설을 거쳐 식수로 사용하려고 계획을 했지만, 주민들의 반대로 물길은 설치하지 않았다. 다만 현재 부분적으로는 물길을 개통해 활용 중에 있다.

Q 담장 허물기 사업은 장점이 많지만 반대급부도 뚜렷한 편인데, 옥천동의 현황은 어떤지?

옥천동은 주민들과의 소통이 활발한 지역이다. 때문인지 담장 허물기와 관련해 반대가 있거나 갈등은 없는 상태. 순조롭게 사업이 추진되고 있다.

Q 도시재생은 기존 주민의 삶의 질을 향상시키고, 타 지역의 이주와 관광을 유도해 일자리를 창출하는 것으로 알고 있다. 때문에 창업, 문화, 예술, 관광 등 다양한 요소를 반영한 사업들이 있는데, 현재 사업에 주목한 동기는?

질문한 그대로 도시재생 유형은 여러가지가 있고, 창업, 문화 등 4가지 요소 모두 도시재생이라고 할 수 있다. 일례로 주거지역에서의 도시재생은 주거를 위주로 설정해 도시재생을 하고 있다. 도시재생 간 창업과 문화, 예술과 관광 등 모든 요소를 활용하기 위해서는 공동체가 형성되어야 하고, 도시재생이 지속성을 갖기 위해서도 공동체가 중요하다. 결국 공동체 활성화가 관건이 된다. 옥천동의 경우 시가지를 활성화시키면서 관광 효과를 보고 있고, 앵커시설을 활용한 관광효과 역시 기대하고 있다.

Q 사전답사를 왔을 때 참고시설을 새롭게 사용하는 계획을 확인했다. 기존에는 참고가 3개였는데, 현재는 참고 1곳은 철거되어 있고 주차장으로 활용되고 있다. 이유는 무엇인가?

질문한 참고들은 1970년대 건립됐다. 사용된 지 50년이 지난 오래된 시설이라 당시 상업적인 역사성과 디자인을 보존하면서, 현재 문화에 맞는 문화예술 장소로 변모시킬 계획이다.

Q 도시재생 어울림 플랫폼 조성 콘셉트 등을 알고 싶다.

주요 콘셉트는 옥천동 주민들의 커뮤니티 공간구축에 있다. 주민들과의 소통을 이뤄낼 수 있는 문화예술적인 공간 구축이 목적이다. 현재 설계는 마무리 됐고, 착공식을 앞두고 있다. 공모전을 통해 당선자의 작품이 구체화 됐다.

Q 공모전 분위기는 어땠는지?

관련 부분은 시청에서 담당해 구체적인 상황은 자세히 확인할 수 없다. 다만 전국 건축사들을 대상으로 공모전이 개최됐고, 아쉽게도 지역 건축사의 당선은 확인되지 않았다.

Q 개인적으로 도시재생에 가장 필요한 점은 무엇이라고 판단하는지?

도시재생은 마을의 공동체가 가장 중요하다. 공동체 기능이 활성화되는 것이 가장 중요하다. 도시재생은 주민 위주의 사업으로 진행을 해야 한다. 항상 주민들이 중심으로 진행되어야 한다. 그래서 공동체 활성화가 가장 먼저이고 가장 중요하다. 덧붙여서 도시재생은 사전적인 의미만 받아들여서 오해가 있는 것 같다. 도시재생은 침체된 도시를 다시 활성화시킨다고 생각한다.

인터뷰 2

‘주민 참여가 전제된 사업 추진이 진정한 의미의 도시재생’ 최이선 건축사·건축사사무소 예인

Q 현재 옥천동뿐만 아니라 다른 도시에서도 도시재생 사업 추진에 도움을 주고 있는 걸로 알고 있다. 현재 활동하는 부분은 무엇인지?

건축분야에 참여하고 있지는 않다. 집수리 아카데미, 도시 탐사대, 골목길 투어 등 지역 도시에 대한 부분들을 전문가의 시선으로 깨닫게 해주는 프로그램을 진행 중이다. 일례로 집수리 아카데미는 간단한 집수리 노하우를 전달해 현재 살고 있는 집에서 더욱 오래 살 수 있도록 정보를 제공하는 프로그램이다. 이것이 궁극적으로 마을 기능을 활성화하게 해주는 활동이라고 생각한다. 아쉽게도 현재는 코로나19 확산으로 관련 활동들이 대부분 중단된 상태이다.

Q 옥천동 도시재생 사업에서 주민들의 역할과 사업추진 현황은?

하드웨어적인 부분은 조성되지 않고 있지만, 실제 교육한 이론적인 부분은 주민들과 함께 구축해나가고 있는 상태이다. 건축물 같은 경우는 공모전으로 진행돼 지역주민들이 참여하기 힘들고, 교육적인 부분은 주민 참여가 가능하다.

Q 지역 도시재생에서 지역 건축사와 지자체, 주민의 삼위일체가 중요한데?

그렇다. 그 원칙이 중요하다. 건축사에 조금 집중하면 지역 건축사들이 지역에 대해 자세히 알고 있고, 역사와 커를 가장 잘 이끌어 낼 수 있는 전문가인데 불구하고, 참여할 수 있는 부분은 많지 않다. 현재의 경우처럼 교육을 한다거나, 지역의 이야기를 전하는 역할이 전부가 되어서는 안 된다고 생각한다.

Q 쇠퇴한 도시에 새로운 기능을 추가해 도시를 깨우는 노력이 많다. 기존에 존재했던 부분을 건축적 요소로 재해석해 장점을 이끌어내는 도시재생의 방법은 어떤가?

유형적인 부분을 추구하기 때문에 도시재생 사업 간 그와 같은 양상을 보이고 있다고 생각된다. 도시재생 사업은 단기적 몇 해 추진 사업으로 끊어서 진행하면 안 되고, 지속적으로 진행해야 한다.

Q 도시재생 사업 간 가장 중요한 부분은 무엇인가?

도시재생에서 건축이 우선순위라고 판단해서는 안 된다는 점이다. 물론 건축도 중요한 부분이지만, 이보다 더욱 중요한 것은 주민들의 참여이다. 지역에 살고 있는 주민들이 참여하는 도시재생이어야 의미가 있고, 지속 가능한 도시재생이 되기 때문이다.