



분석결과보고서

2021 전라남도 빅데이터 분석사업
-도시재생사업 분석결과보고서-

작성일 : 2021.12.28
버 전 : 1.0

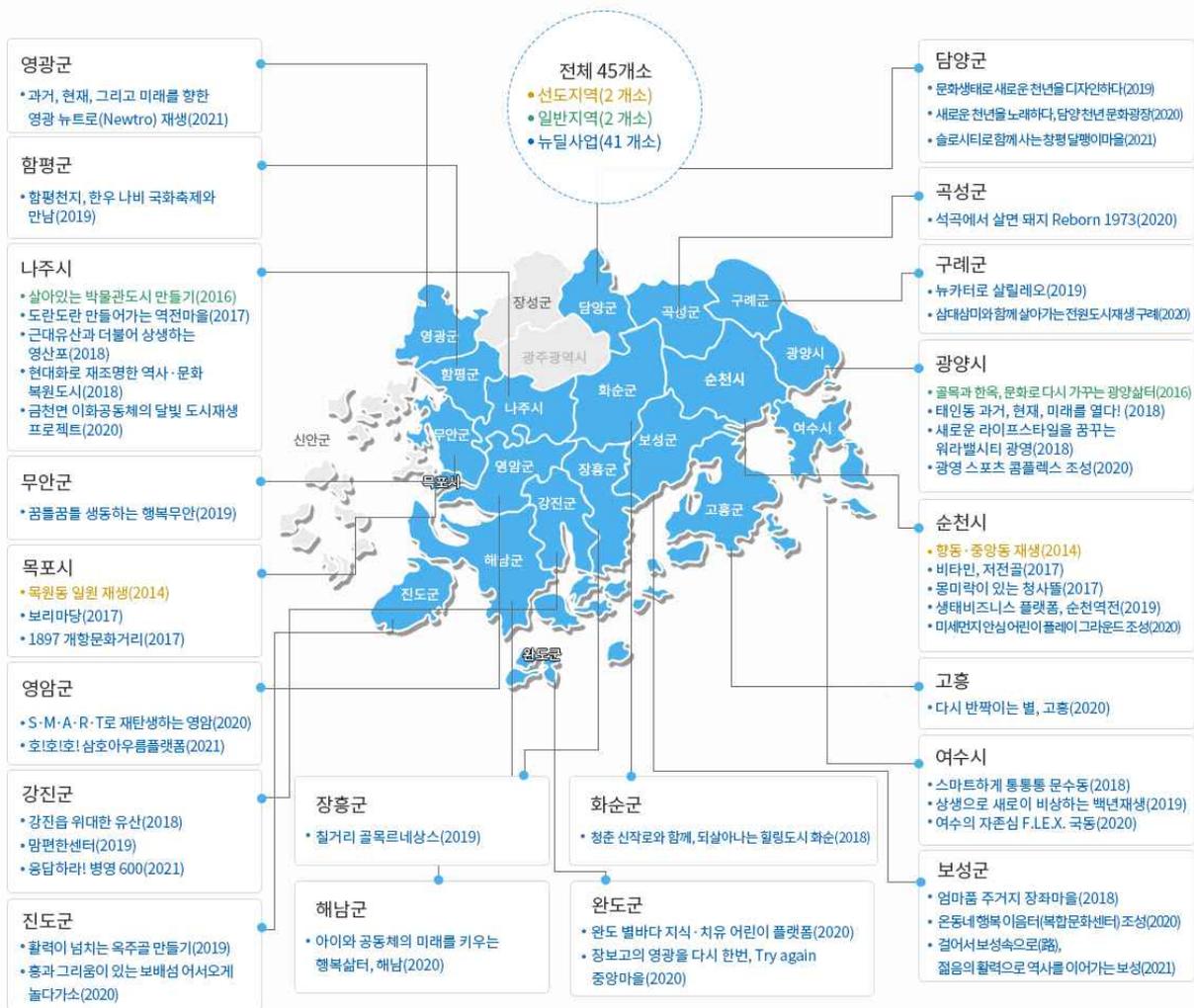
목 차

1. 개요	1
1.1 분석 배경 및 목적	1
1.2 분석 범위	2
1.3 도시재생사업 분석 결과 요약	2
2. 도시재생사업 분석 결과 분석	3
2.1 분석 프로세스	3
2.2 분석 활용 데이터	4
2.3 데이터 전처리	5
2.4 도시재생사업 분석 대상지역	5
2.5 도시재생사업 분석 상세	5
2.5.1 주민등록인구 추이	5
2.5.2 전입전출 추이	10
2.5.3 도시재생 사업지역 건축물 노후도	15
2.5.4 상권 창·폐업	17
2.5.5 상권 업종별 구성	22
2.5.7 공시지가 추이 및 분포도	26
2.5.8 유동인구 분석	37
2.5.9 소비 분석	40
2.6 시사점	43
3. 정책 제언 (분석 결과 활용 방안)	44
3.1 해외 성공사례	44
3.2.1 영국 버밍엄 캐슬 베일	44
3.2.2 기업 주도 도시재생 사업 (베를린, 런던)	44
3.2 국내 성공사례	45
3.2.1 순천 원도심 '부읍성'	45
3.3 도시재생 개선 사항	45
3.4 수범사례	46
3.5.1 전라남도 도시재생백서 발간	46
3.6 정책 제언 상세	47
3.6.1 소프트웨어와 문화적 요소 병행	47
3.6.2 협력적 거버넌스 구축	48
3.6.3 청년 유치 프로그램 및 전략	48
3.6.4 지역적 정체성 확보	49
3.6.5 도시재생 성공을 위한 도시 경쟁력 및 정주 여건 강화	49

1. 개요

1.1 분석 배경 및 목적

- 저성장/저출산/고령화 사회 진입에 따른 도시재생 활성화의 과학적 근거 마련
- 전라남도 주요 도시들이 인구의 감소, 고령화, 산업 구조의 변화, 주거환경의 노후화 등의 현상 두드러짐
- 지역발전을 위해 데이터 기반의 도시재생 사업 지원 필요(선도지역 2개소, 일반지역 2개소, 뉴딜 사업 36개소 추진 및 계획중)



[그림1] 도시재생 사업현황 - 출처 : 전남 도시재생지원센터

1.2 분석 범위

□ 도시 재생 사업완료 지역 대상(7개지역)

대상지역	사업기간	분석 내용
목포 목원동 도시재생 선도지역	2014 ~ 2019	- 월별 주민등록인구 전입전출인구 추이 (행정동 기준) - 건축물 용도별·노후도별 분포 (2021년 기준) - 지방행정 인허가 데이터 기반 소매업 창폐업 및 영업중 점포 수 추이 - 도시재생지역 전기 및 가스 사용량 추이 - 유동인구 및 매출액
목포 보리마당	2018 ~ 2021	
순천 향동·중앙동 도시재생 선도지역	2014 ~ 2017	
순천 비타민, 저전골	2018 ~ 2021	
나주 도란도란 만들어가는 역전마을	2018 ~ 2021	
나주 나주읍성 살아있는 박물관도시 만들기	2016 ~ 2020	
광양 골목과 한옥 문화로 다시 가꾸는 광양샬터	2016 ~ 2021	

표 2 분석 범위 개요

1.3 분석 결과 요약

- 1) 월별 주민등록인구·전입전출인구 추이 (행정동 기준)
 - (1) 대상지 전반에 걸쳐 꾸준한 인구감소 현상이 나타나고 있음.
 - (2) 다만 광양시 광양읍은 2020년 이전까지 일정한 수준을 유지하고 있었으나 2021년 들어 인구가 하락하는 경향이 나타남. 또한 매년 12월에 주민등록인구가 일시적으로 급상승하는 경향이 존재함. 이는 주민등록인구유지를 위한 지자체의 노력과 관련지어 해석해야 할 것으로 판단됨.
- 2) 건축물 용도별·노후도별 분포 (2021년 기준)
 - (1) 전체적인 건축물 노후도의 경우 시간 경과에 따라 진행되고 있으나 순천시 향동·중앙동이나 목포시 목원동 등 일부 지역의 도시재생 활동을 통해 주거환경 개선을 기대해볼 수 있음
- 3) 지방행정 인허가 데이터 기반 소매업 창폐업 및 영업중 점포 수 추이
 - (1) 나주시를 제외하고 도시재생사업 시행 이후 어느 정도 상권 활성화를 보임. 특히 순천의 경우 개업 및 폐업이 모두 증가하여 상권 내 손바뀜이 활발해지고 있음. 이러한 현상은 사업 종료 후 2019년까지 계속되다가 코로나19가 발생한 2020년 이후 감소함.
- 4) 도시재생지역 전기 및 가스 사용량 추이
 - (1) 전반적으로 계절적 특성 외 시계열적 패턴이 특별히 포착되지 않으나, 예외적으로

2021년 1-2월 겨울에는 코로나19 팬데믹으로 인한 사회적 거리두기와도 결부되어 가스 사용량이 큰 폭으로 증가하는 일부 지역이 나타남

5) 공시지가 추이 및 분포도

(1) 다수 도시재생사업 지역의 공시지가는 해당 사업과 무관하게 꾸준히 상승하는 추세를 확인할 수 있음. 다만 일부 지역의 경우(목포시 목원동과 순천시 향동·중앙동), 사업 시작 전부터 지속 하락 추세였으나, 도시재생사업 이후 반등이 시작되어 현재는 지가가 재상승하고 있음.

2. 도시재생사업 분석 상세

2.1 분석 프로세스

- 도시재생사업 분석을 위한 전체적인 프로세스는 다음과 같음
 - 먼저 도시재생사업 분석계획을 수립하기 위해서 분석의 시간적, 공간적 범위를 사전에 설정
- 도시재생사업 분석의 기본적인 계획을 바탕으로 현업 담당자와의 인터뷰를 통해 세부적인 계획을 수정 및 보완함
 - 제안서 작성시 활용한 데이터 이외에 현업 담당자와의 인터뷰를 통해서 얻어진 분석 결과 활용 방안을 토대로 추가적인 데이터 정의 및 목록 작성
 - 데이터 확보를 위한 출처 파악 및 수집
 - 대용량 데이터의 원활한 가공 및 분석을 위해 데이터 베이스 작성 및 적재
 - 데이터 전처리 및 마스터 테이블 구축
 - 탐색적 데이터 분석을 통한 데이터 현황 파악
 - 데이터 표준화, 점수화 프로세스를 활용한 빅데이터 분석 실시
 - 분석 결과 도출 및 김포시 공간적 시각화

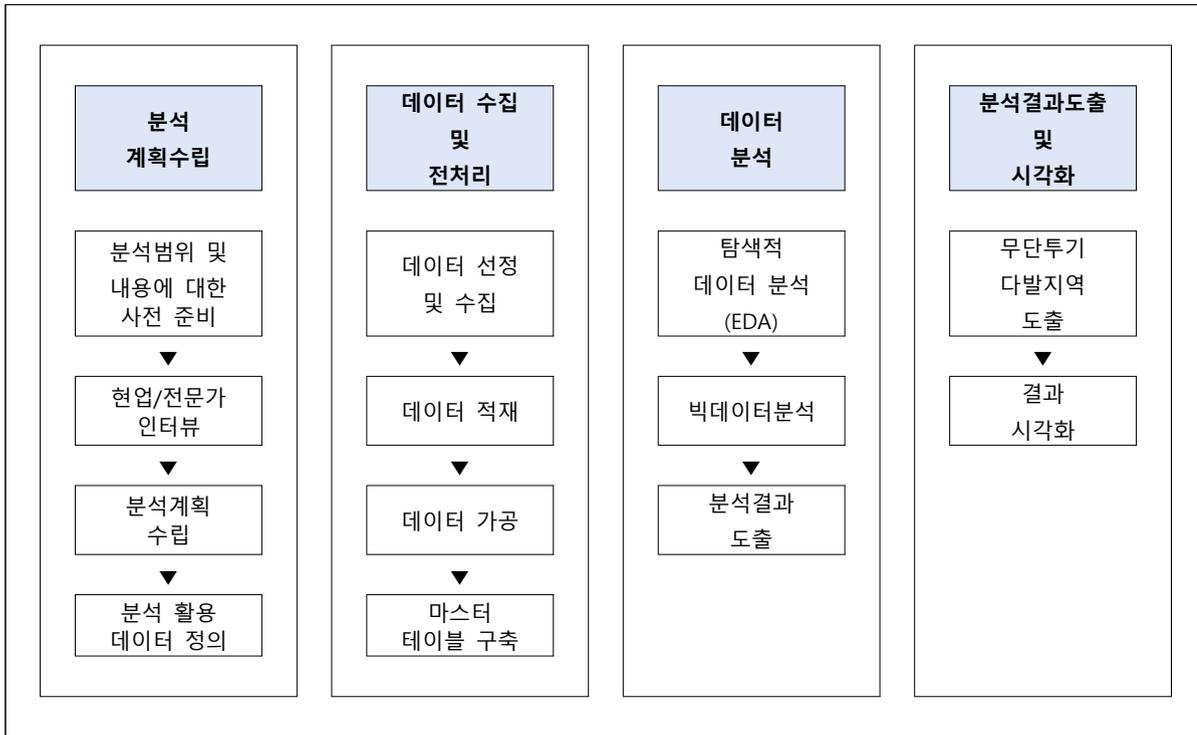


표 3 분석 프로세스

2.2 분석 활용 데이터

□ 분석 활용 데이터는 다음과 같음

데이터 항목	수집처	형태
지방행정인허가	지방행정인허가	xlsx
공시지가	공간정보포털	xlsx
에너지사용량정보	전라남도청	xlsx
소비매출	카드사	csv
유동인구	통신사	csv
주민등록인구	전라남도청(행정안전부)	xlsx
전입, 전출 인구	전라남도청(행정안전부)	xlsx
전국 연도별 사업체 조사데이터	통계청	xlsx
도시재생사업지역 경계	전라남도청	shp
행정구역 경계/격자	국토교통부	shp

2.3 데이터 전처리

- 데이터 전처리 방안은 다음과 같음
 - 본 분석에서는 데이터의 위치 정보를 100*100 격자안에 공간 중첩하여 각각의 변수를 점수화 한 후 분석결과를 도출 및 시각화함
 - 따라서 각각의 데이터는 관내 위치정보를 가지고 있어야 하고 이는 주소정제(지오코딩)을 통해서 이루어짐
 - 본 분석에서 데이터의 위치 정보를 정확하게 활용하기 위해서 다음과 같은 절차를 통해 주소정제 실시함
 - 1) 지오코딩 상 정확한 주소 데이터 활용
 - 2) 지오코딩이 불가능하지만, 주소의 형태를 가지고 있는 데이터에 대해서는 수기로 정제
 - 3) 정확한 주소의 형태를 가지고 있지 않지만, 김포시 관내 특정 위치를 지정한 경우, 현업 담당자의 문의를 통해서 해당 위치의 주소 도출
 - 4) 위치를 특정할 수 없는 경우 데이터 제외
 - 주소정제는 수행사의 자체 솔루션을 활용하여 진행하였음

2.4 도시재생사업 분석 대상지역

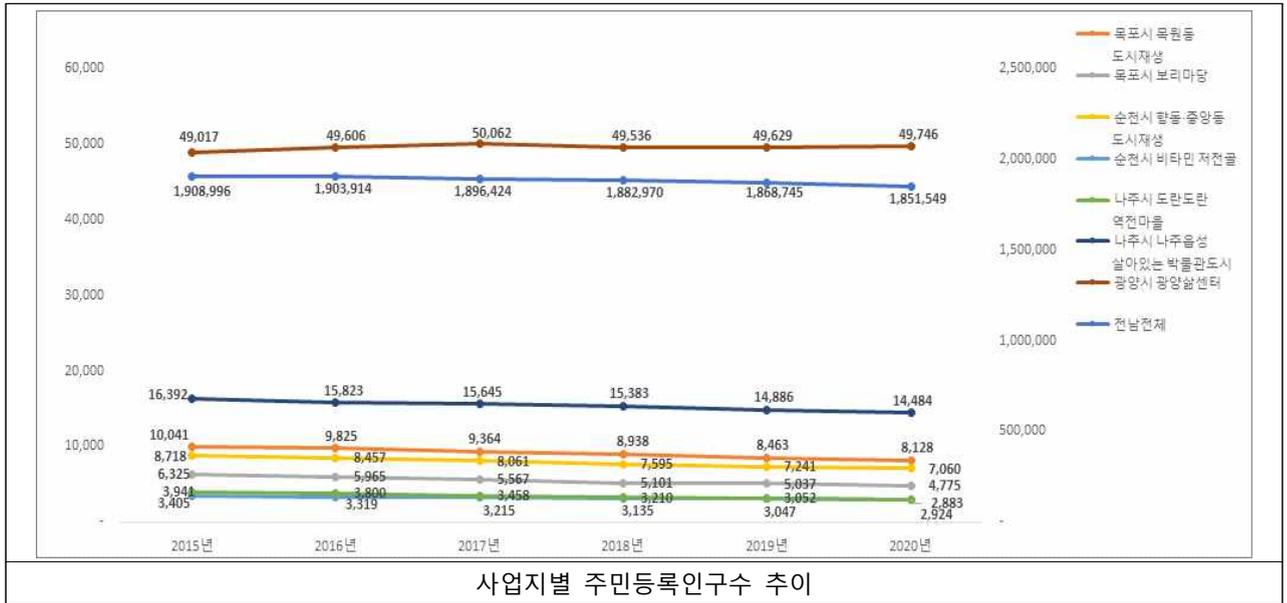
- 7개 도시재생 사업완료 지역을 대상으로 사업 선정 시점과 마무리 시점까지의 사회·경제적 지표를 검토

구분	사업명	행정동	사업선정 년도	사업기간
도시재생선도.일반 지역	목포 목원동 도시재생 선도지역	목포시 목원동	2014	2014 ~ 2019
도시재생선도.일반 지역	순천 향동·중앙동 도시재생 선도지역	순천시 향동, 중앙동	2014	2014 ~ 2017
도시재생선도.일반 지역	나주 나주읍성 살아있는 박물관도시 만들기	나주시 금남동, 성북동	2016	2016 ~ 2020
도시재생선도.일반 지역	광양 골목과 한옥 문화로 다시 가꾸는 광양샬터	광양시 광양읍	2016	2016 ~ 2021
도시재생뉴딜사업	목포 보리마당	목포시 유달동	2017	2018 ~ 2021
도시재생뉴딜사업	순천 비타민, 저전골	순천시 저전동	2017	2018 ~ 2021
도시재생뉴딜사업	나주 도란도란 만들어가는 역전마을	나주시 영강동	2017	2018 ~ 2021

2.5 도시재생사업 분석 항목별 상세

2.5.1 사업지별 주민등록인구수 추이 (명)

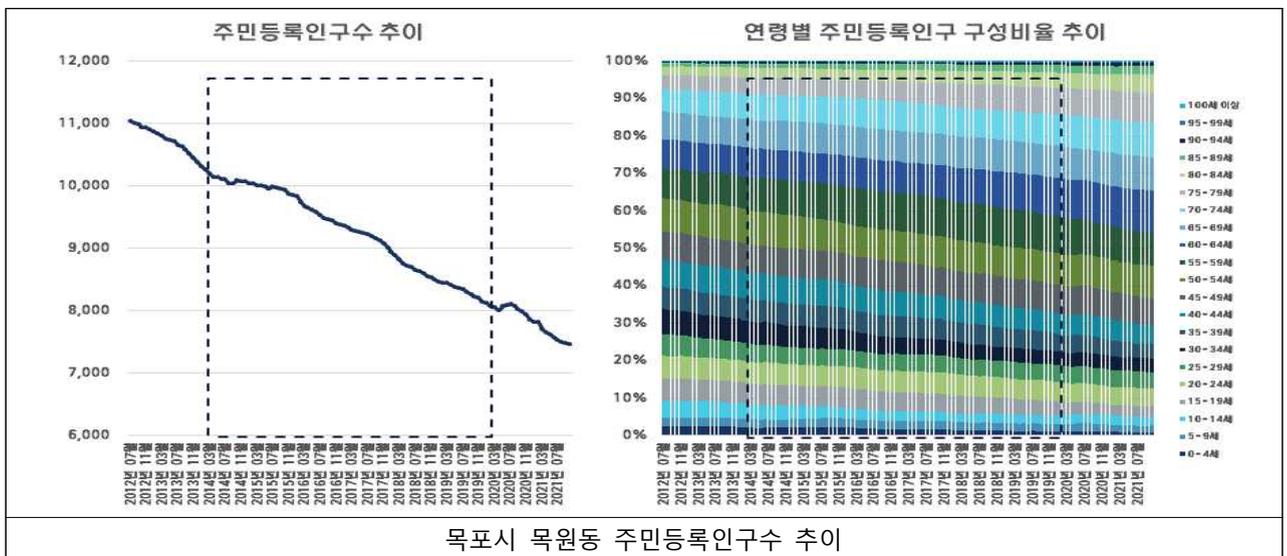
- 행정동(읍면동) 단위로 집계되는 데이터이므로, 사업구역과 공간 경계가 일치하지 않을 수 있음 (타 사업구역의 경우 행정동 전체를 대표할 수 있는 수준이나, 광양읍의 경우 전체에서 도시재생 사업구역이 차지하는 면적이 크다는 점에 유의)



- 2015년 대비 2020년 전남 전체 인구 및 대부분의 도시재생지역 주민등록인구는 감소
- 도시재생지역 가운데 광양시 광양삼터의 주민등록인구는 1.5% 증가를 보이고 있음 (2015년 vs 2020년)
- 도시재생 선도지역인 목포시 목원동과 순천시 향동·중앙동은 19% 수준의 인구 감소를 보임

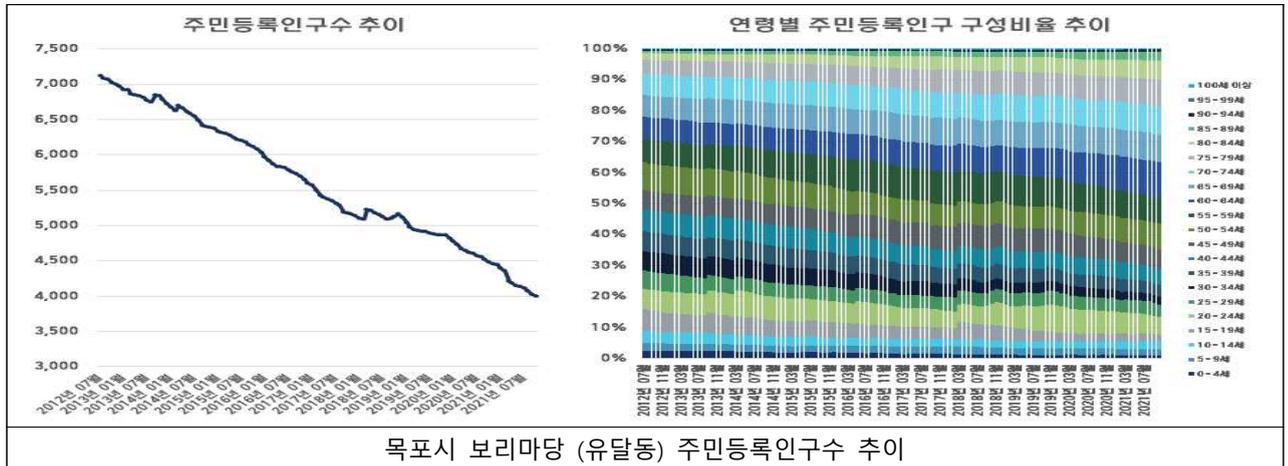
가) 목포시 목원동 도시재생 선도지역

- 목포시 목원동의 경우 도시재생 사업 전후 전체 시점에서 인구가 꾸준히 감소하고 있으며, 청년층 대비 노년층의 인구도 꾸준히 증가하고 있음
- 도시재생사업 전후 시점인 2014년 1월 대비 2020년 1월 주민등록인구는 약 21.1% 감소하였음
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 7.4% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 24.9% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 50.8% 감소하였음.



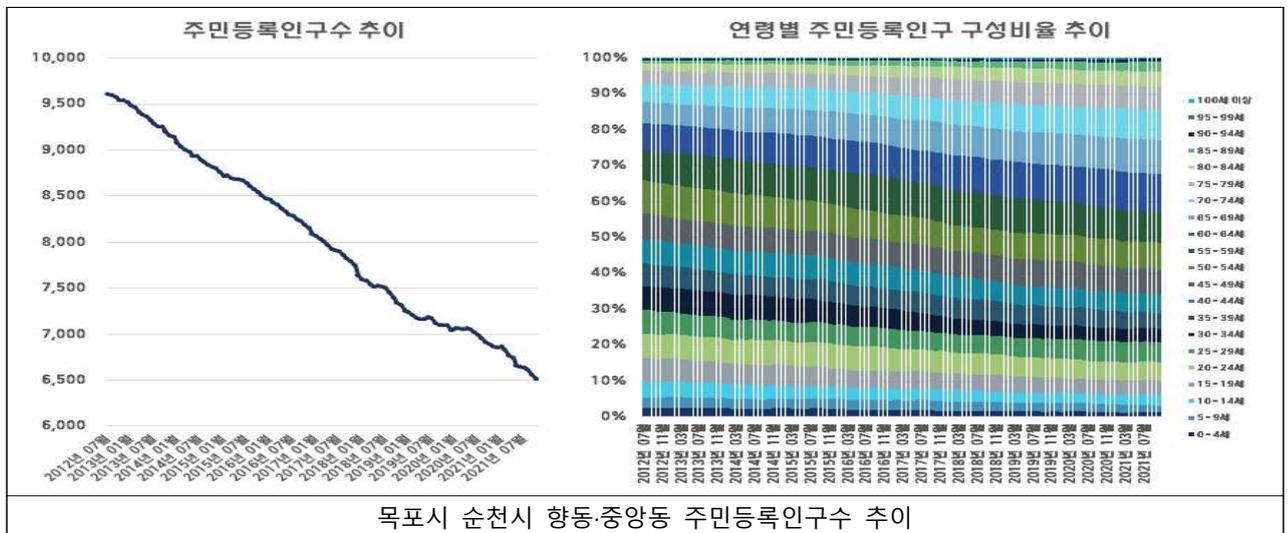
나) 목포시 보리마당 (유달동)

- 목포시 유달동의 경우도 주민등록인구수가 꾸준히 감소하고 있음
- 도시재생사업 전후 시점인 2019년 1월 대비 2021년 10월 주민등록인구는 약 20.6% 감소하였음 (현재 사업 진행중)
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 8.0% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 23.9% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 40.3% 감소하였음.



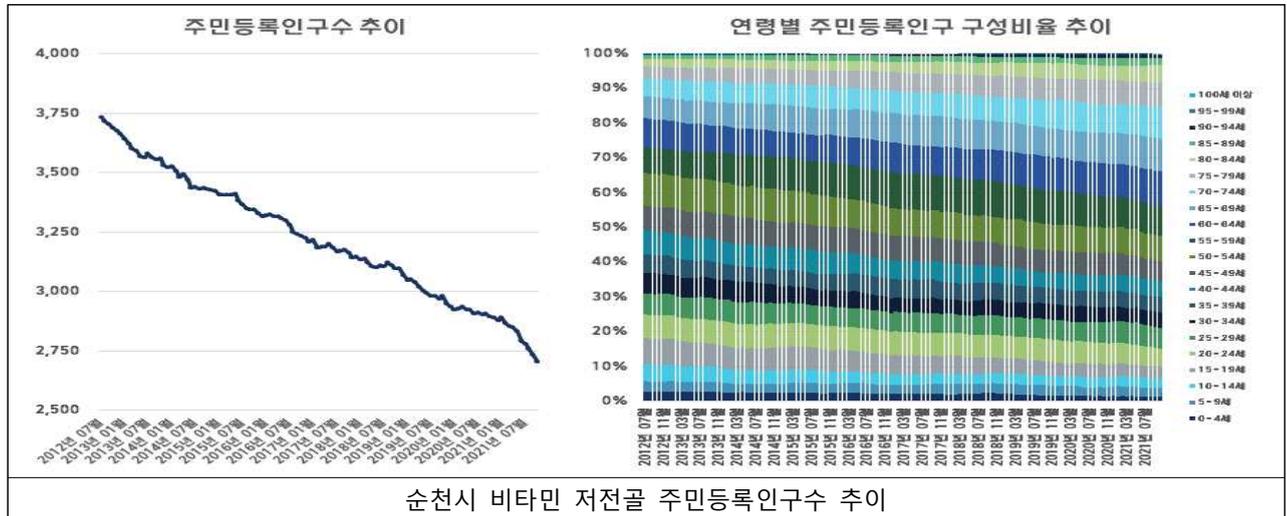
다) 순천시 향동·중앙동 도시재생 선도지역

- 순천시 향동·중앙동의 경우도 도시재생사업 전후로 주민등록인구수가 꾸준히 감소하고 있음
- 도시재생사업 전후 시점인 2014년 1월 대비 2018년 1월 주민등록인구는 약 16.4% 감소하였음
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 13.7% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 21.8% 하락, 20세 미만 유소년 인구는 32.6% 감소하였음.



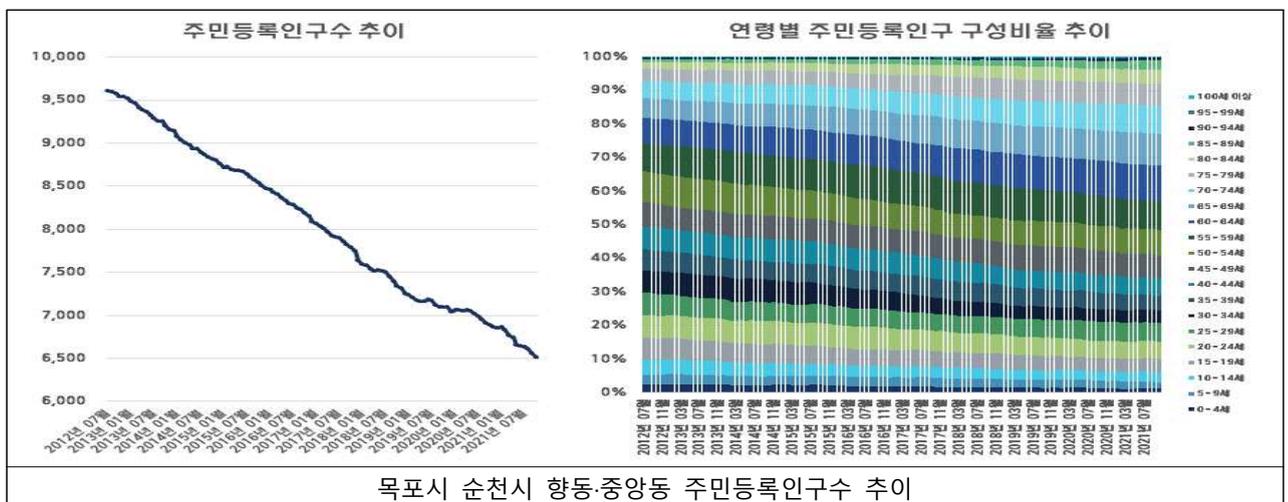
라) 순천시 비타민 저전골 (저전동)

- 순천시 저전동의 경우도 도시재생사업 이전부터 주민등록인구수가 꾸준히 감소하고 있음
- 도시재생사업 전후 시점인 2018년 1월 대비 2021년 10월 주민등록인구는 약 13.7% 감소하였음 (현재 사업 진행중)
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 8.8% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 19.3% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 34.4% 감소하였음.



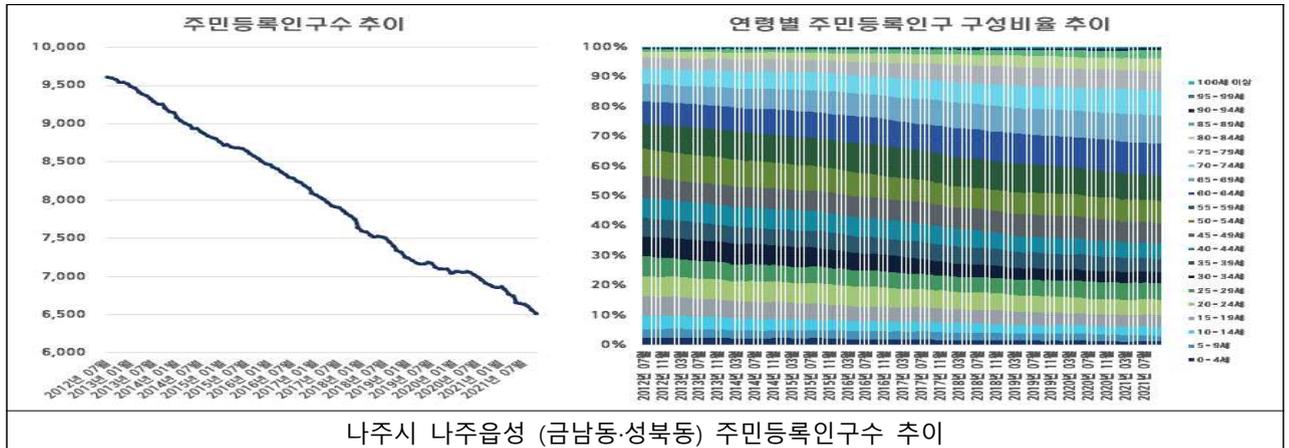
마) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을 (영강동)

- 나주시 영강동의 경우도 도시재생사업 이전부터 주민등록인구수가 꾸준히 감소하고 있음
- 도시재생사업 전후 시점인 2018년 1월 대비 2021년 10월 주민등록인구는 약 17.6% 감소하였음 (현재 사업 진행중)
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 8.1% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 17.6% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 45.9% 감소하였음.



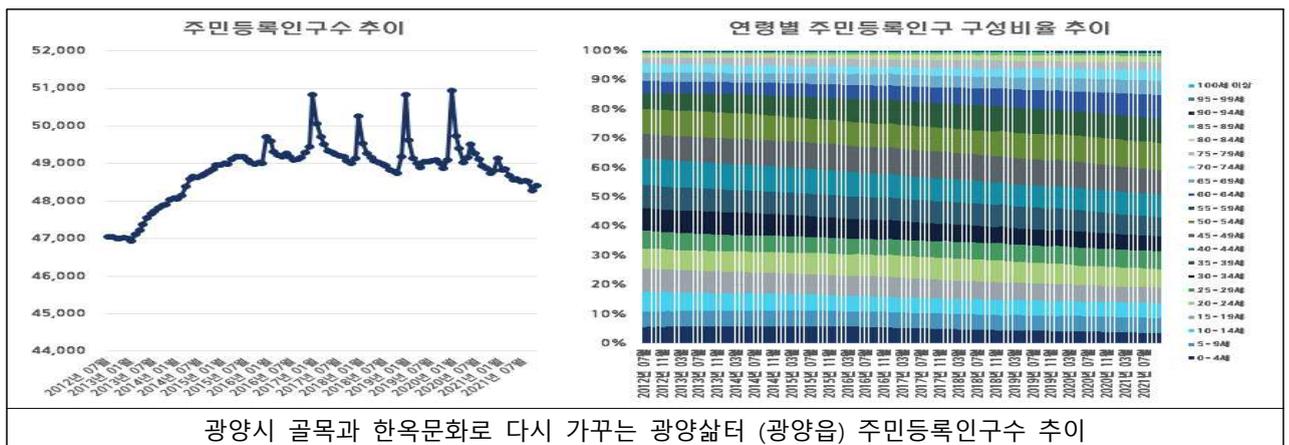
바) 나주시 나주읍성 살아있는 박물관도시 (금남동·성북동)

- 나주시 금남동, 성북동의 경우도 일부 등락이 있으나 전체적으로 주민등록인구수가 꾸준히 감소하는 추세임
- 도시재생사업 전후 시점인 2016년 1월 대비 2021년 1월 주민등록인구는 약 12.6% 감소하였음
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 13.0% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 13.3% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 31.7% 감소하였음.



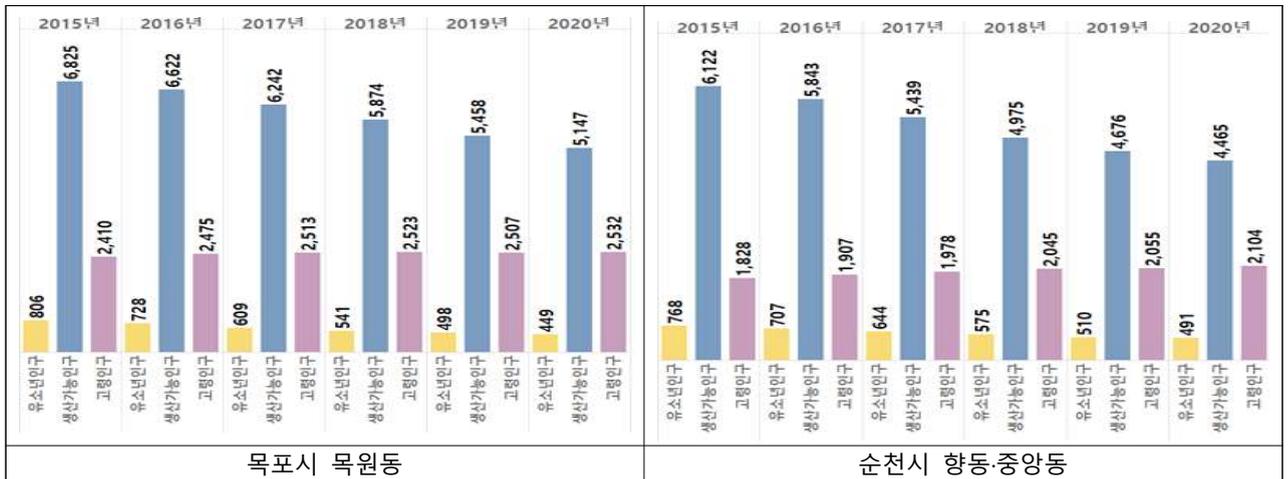
사) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양쌈터 (광양읍)

- 광양시 광양읍은 2020년 이전까지 일정한 수준을 유지하고 있었으나 2021년 들어 인구가 감소하는 경향이 나타남. 또한 매년 12월에 주민등록인구가 일시적으로 급상승하는 경향이 존재.
- 이는 주민등록인구유지를 위한 지자체의 노력과 관련지어 해석해야 할 것으로 판단됨.
- 도시재생사업 전후 시점인 2016년 1월 대비 2021년 10월 주민등록인구는 약 2.4% 감소하였음 (현재 진행중)
- 동일 기간 65세 이상 노년층 인구는 28.4% 증가하였으며, 20-64세 생산가능인구는 1.7% 감소, 20세 미만 유소년 인구는 19.7% 감소하였음.
- 단, 광양읍 전체에서 도시재생사업지는 소규모 일부 지역에 해당하므로 해석에 유의 필요.



아) 연령계층별 주민등록인구 추이 (명)

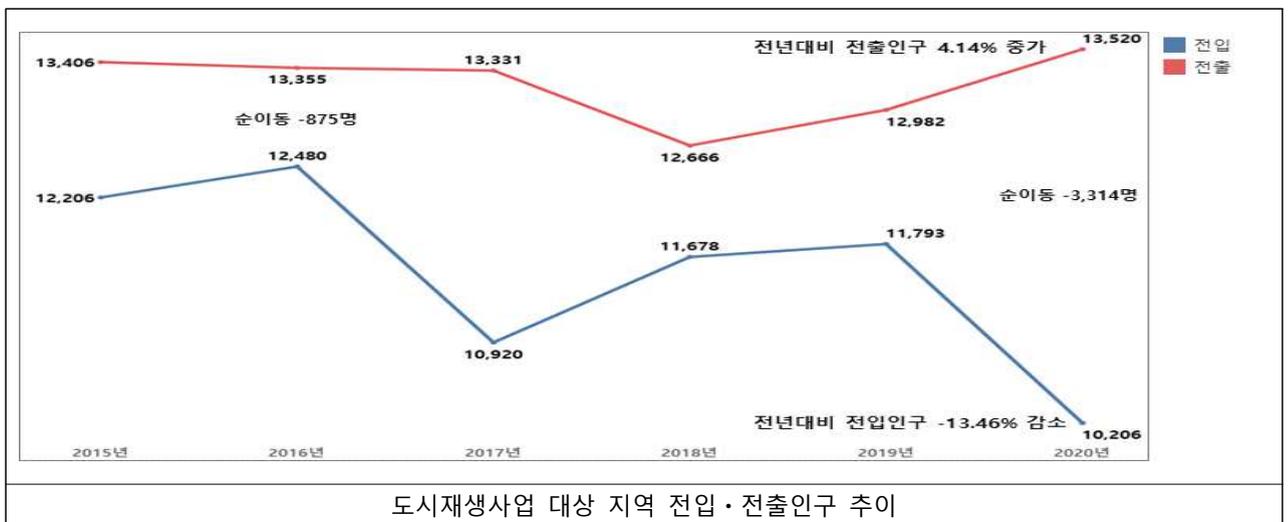
- 연령계층별로 살펴보았을 때 유소년인구(14세이하)와 생산가능인구(15~64세)는 2015년 이후 지속적인 감소 추이를 보임.
- 반면 고령인구는 2015년 대비 2020년의 목원동이 5.1%, 향동·중양동은 15.1% 증가함
- 두지역 모두 유소년인구의 감소는 50% 수준이며 생산인구 감소는 25%수준임



2.5.2 전입·전출 추이

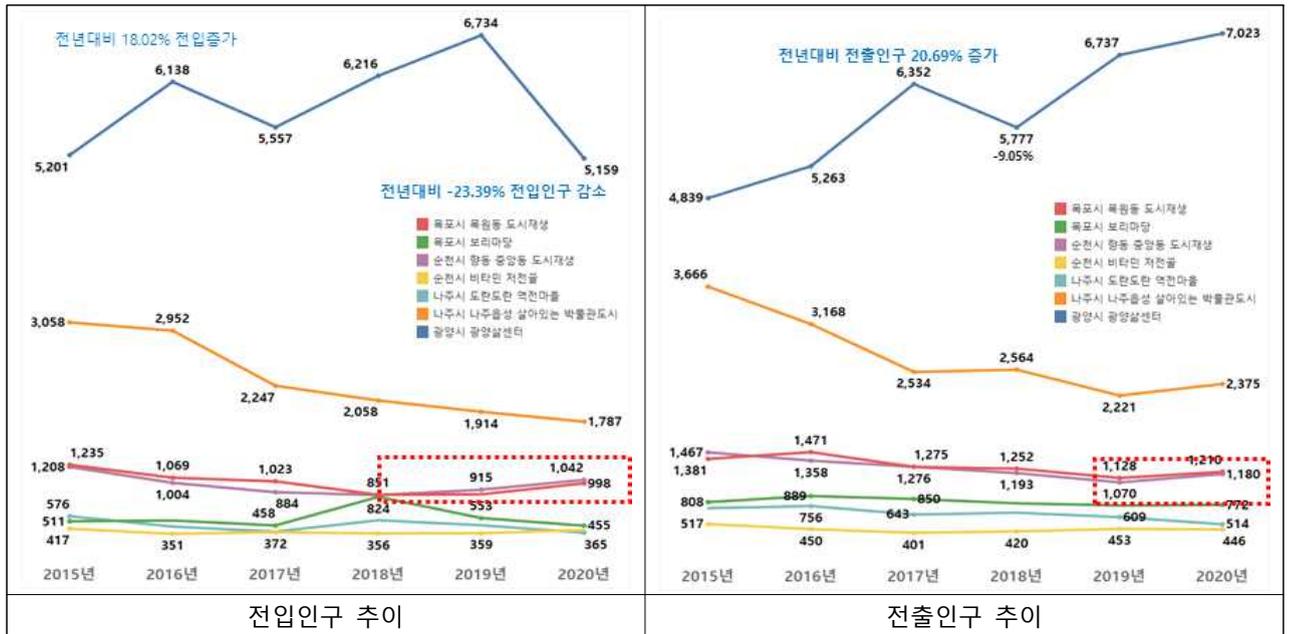
가) 도시재생 사업 내 전체 지역 전입·전출인구 추이

- 도시재생사업 지역 내 전출인구가 많아 전체적으로 인구는 감소하고 있음
- 2016년 전입인구가 증가하여 순이동이 -875명으로 인구 감소폭이 적었으나 2020년 전출인구 증가로 순이동 -3,314명으로 인구 감소폭이 큼
- 주민등록인구 추이와 비교하였을 때 전출인구의 주 연령계층이 생산가능인구로 판단되며, 해당 계층 대상의 개선방안 필요.



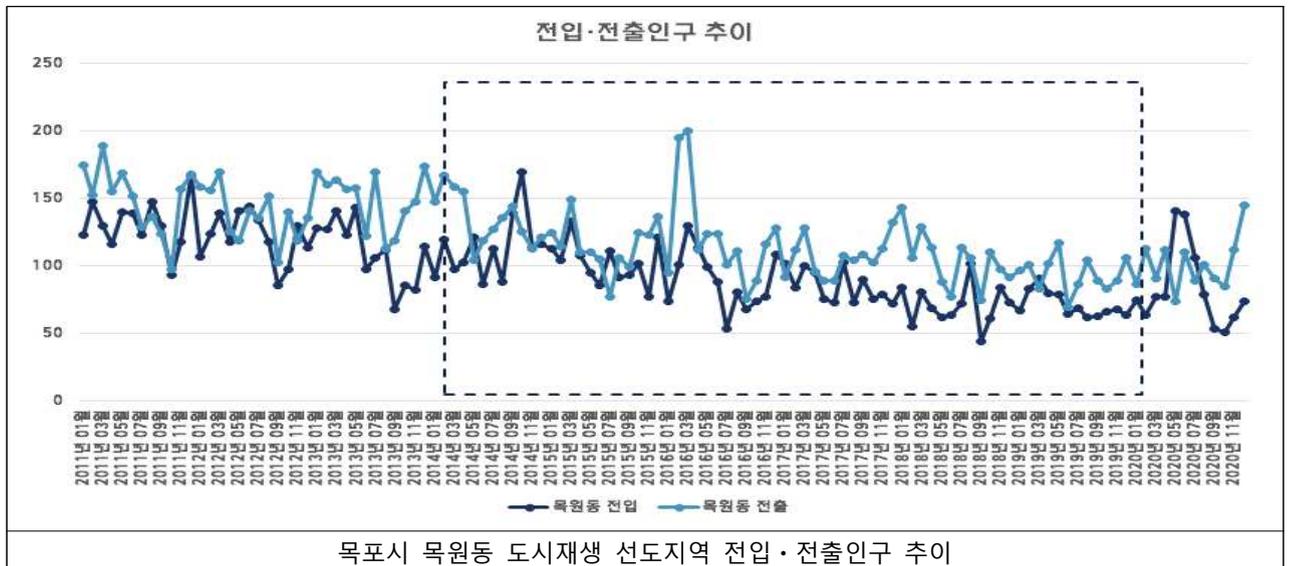
나) 도시재생 사업별 전입·전출인구 추이

- 도시재생 선도지역인 목포시 목원동과 순천시 향동·중앙동 도시재생 지역은 전출인구도 증가하고 있으나 전입인구도 2018년이후 꾸준히 증가하고 있음
- 광양시 광양삼센터는 2016년도 순이동 인구가 875명으로 전입인구가 많았으나 2020년 순이동 -1,864명으로 전출인구가 크게 증가함



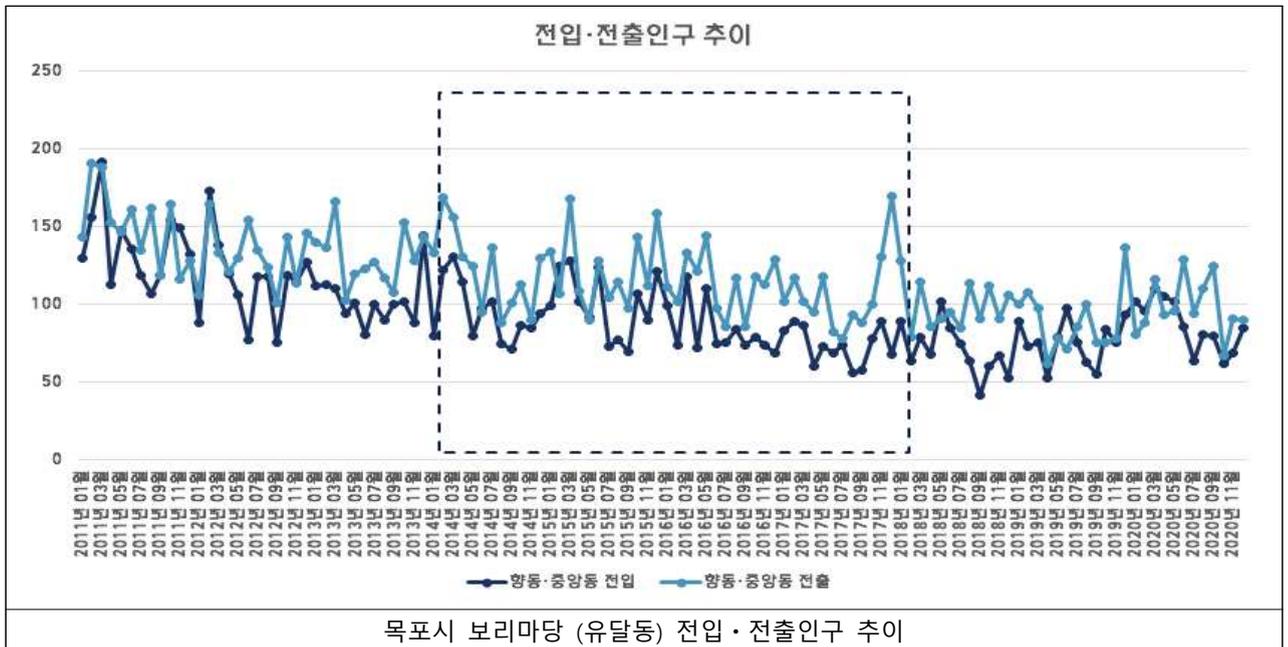
다) 목포시 목원동 도시재생 선도지역

- 목포시 목원동은 대부분 시점에서 전입인구보다 전출인구가 많으며, 특히 2016년 초, 2018년 초에 그 경향이 두드러지게 나타났음.



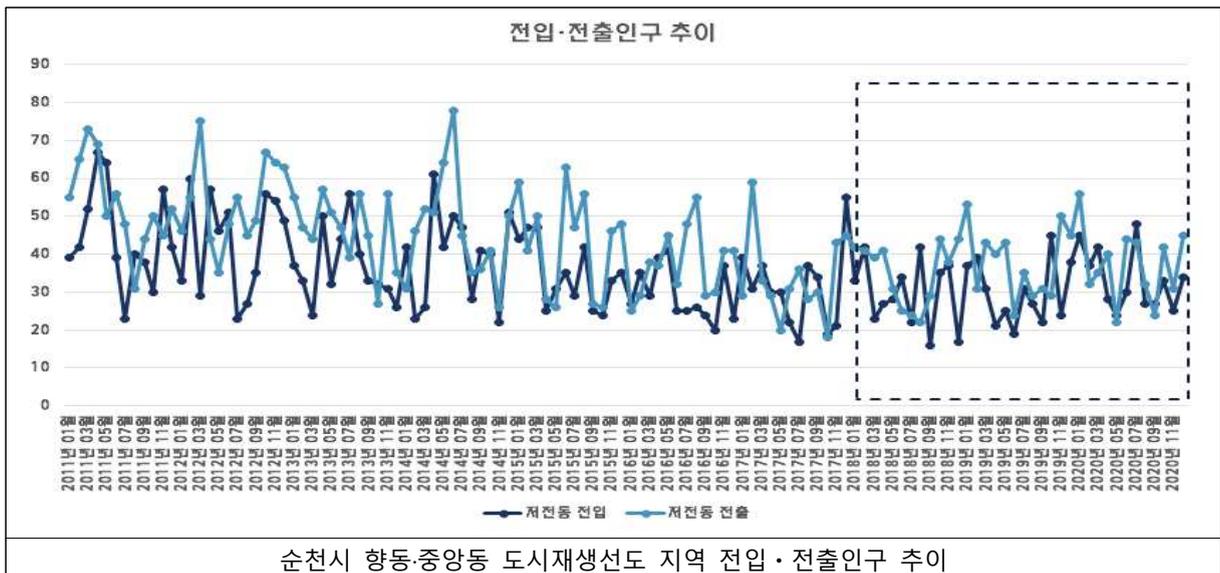
라) 목포시 보리마당 (유달동)

- 목포시 유달동도 대부분 시점에서 전입인구보다 전출인구가 많지만, 2018년 3월과 2018년 11월 등 예외적으로 다수의 전입이 포착되는 시점이 존재하였음.



마) 순천시 향동·중양동 도시재생 선도지역

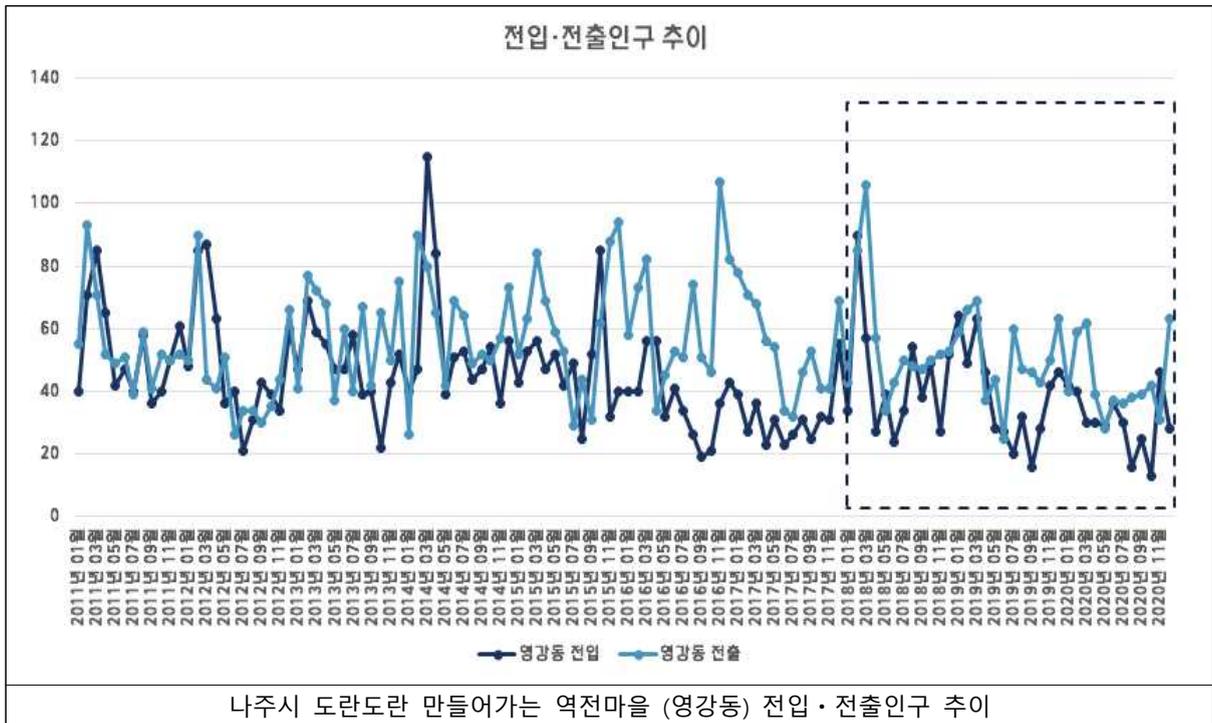
- 순천시 향동, 중양동은 대부분의 시점에서 전입인구보다 전출인구가 많으며, 특히 2017년 하순에 그 경향이 두드러졌음.



바) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을 (영강동)

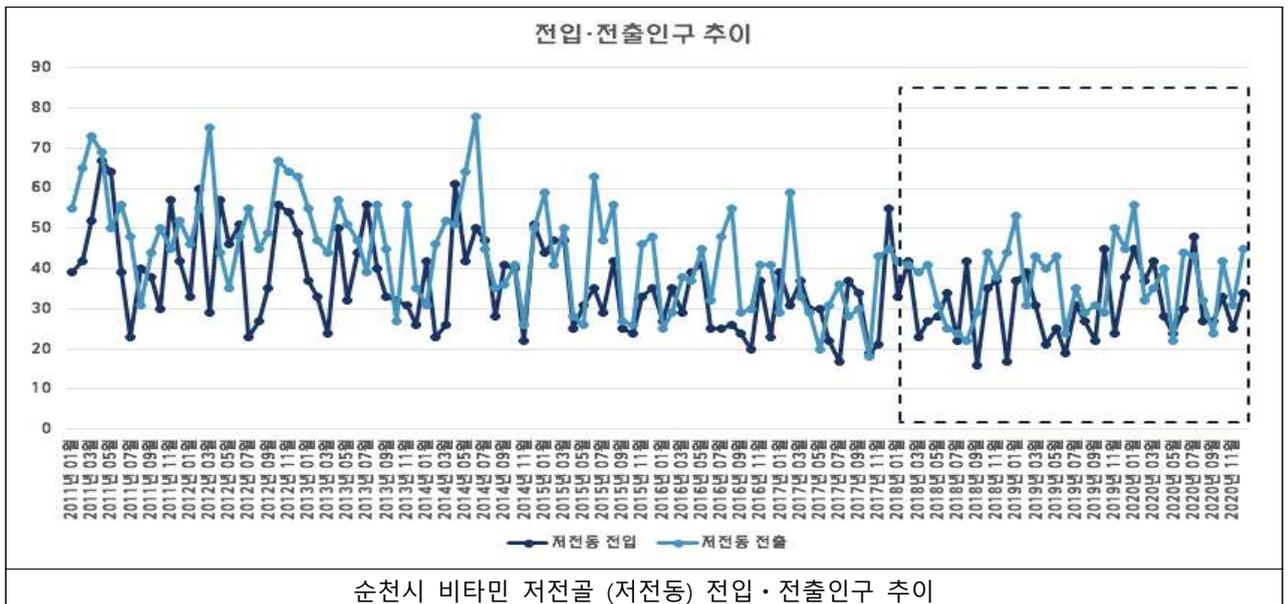
- 나주시 영강동의 경우 2019년 하반기 및 2020년 하반기에 순전출이 두드러지게 나타

났음. 또한 도시재생사업 시행 이전 2016~2017년에 큰 폭의 인구 순전출이 발생했다는 점도 확인할 수 있음.



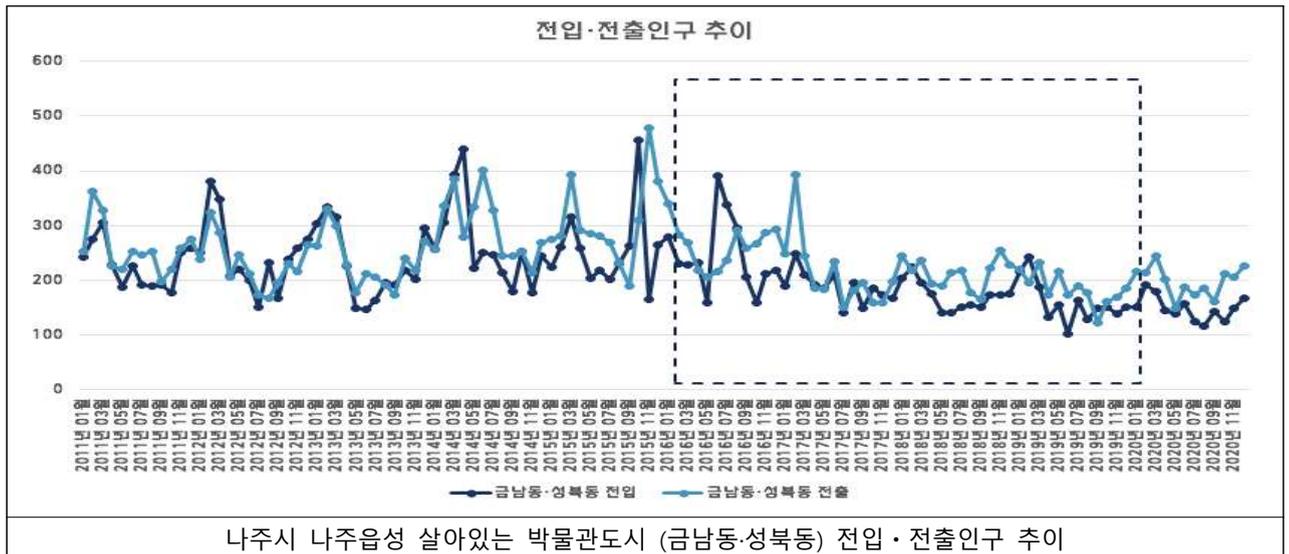
사) 순천시 비타민 저전골 (저전동)

- 순천시 저전동도 전입인구보다 전출인구가 더 많은 경향을 보이나, 전체적인 월별 전입·전출인구는 일정한 패턴 없이 등락을 반복하는 경향이 나타나고 있음.



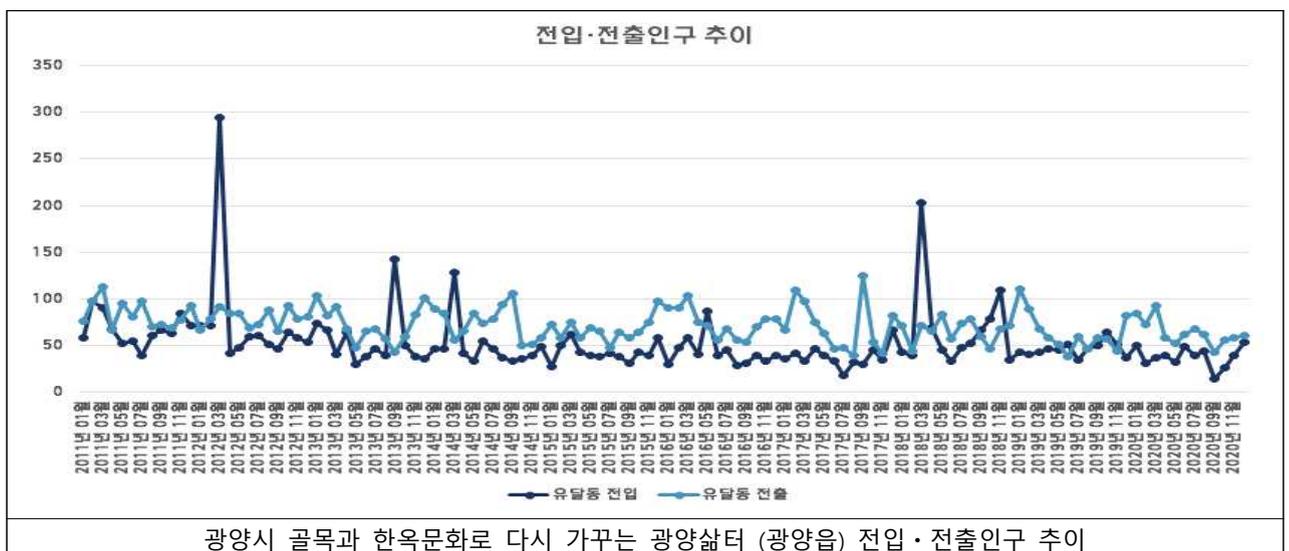
아) 나주시 나주읍성 살아있는 박물관도시 (금남동·성북동)

- 나주시 금남동, 성북동 지역은 도시재생사업이 진행되는 2018년 이후 전입 및 전출 자체가 과거에 비해 감소하는 경향을 보이고 있음.
- 시점에 따라 다르나 전체적으로는 전입인구보다 전출인구가 더 많은 경향이 나타남..



자) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양샹터 (광양읍)

- 광양시 광양읍은 매년 12월 큰폭의 순유입이 발생한 뒤 익월 순전출이 발생하는 패턴이 최근 5년 간 반복되고 있음.
- 이는 지역산업과 관련지어 해석해야 할 것으로 판단됨.
- 그 밖에는 전체적으로 전입과 전출이 유사한 경향을 보이고 있음.



2.5.3 도시재생 사업지역 건축물 노후도(2021.11.9. 기준)

가) 목포시 목원동 / 보리마당

□ .



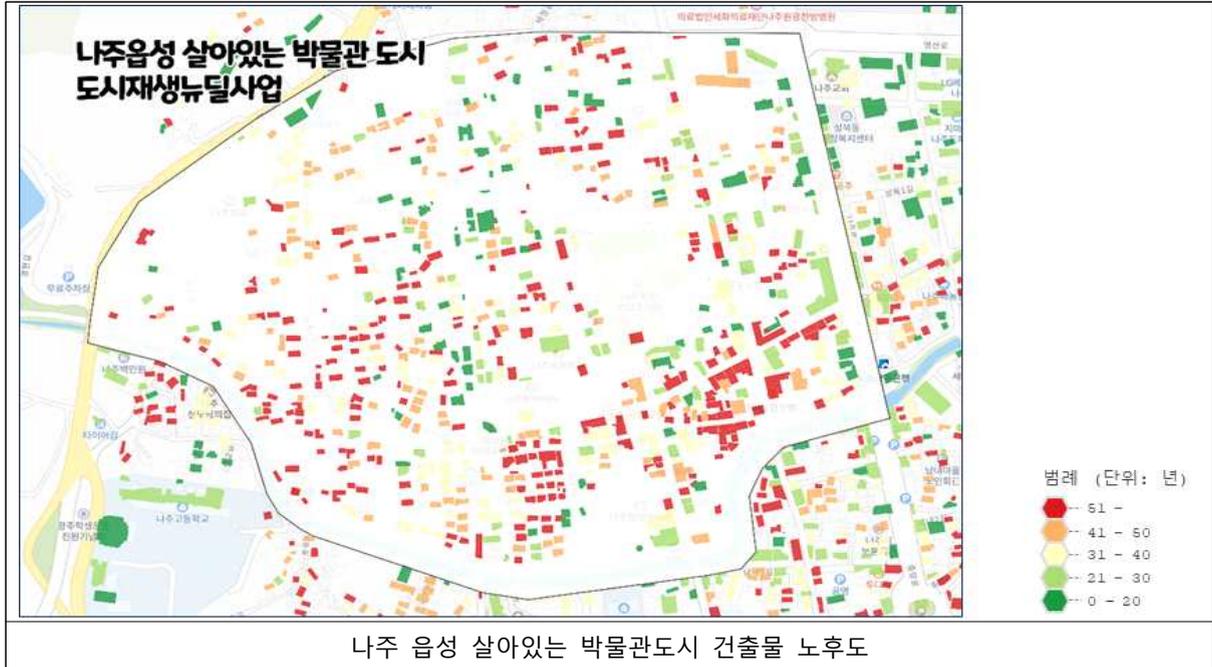
나) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을

□ .



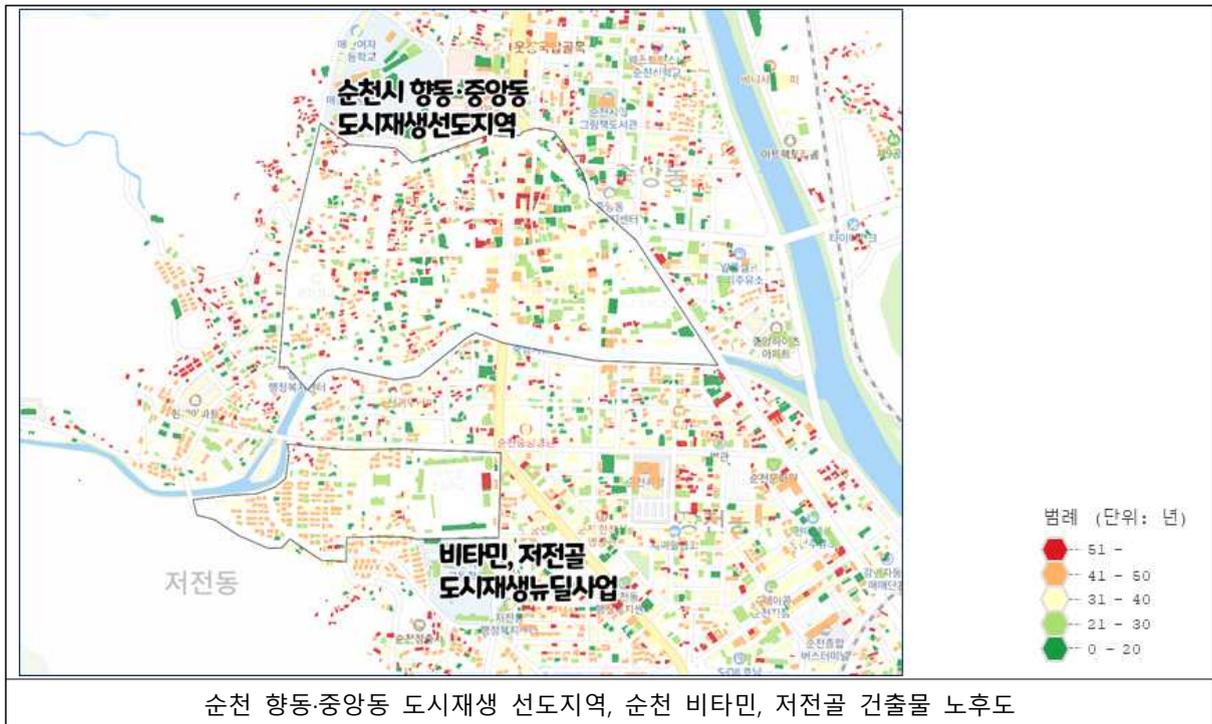
다) 나주읍성 살아있는 박물관 도시

□ .



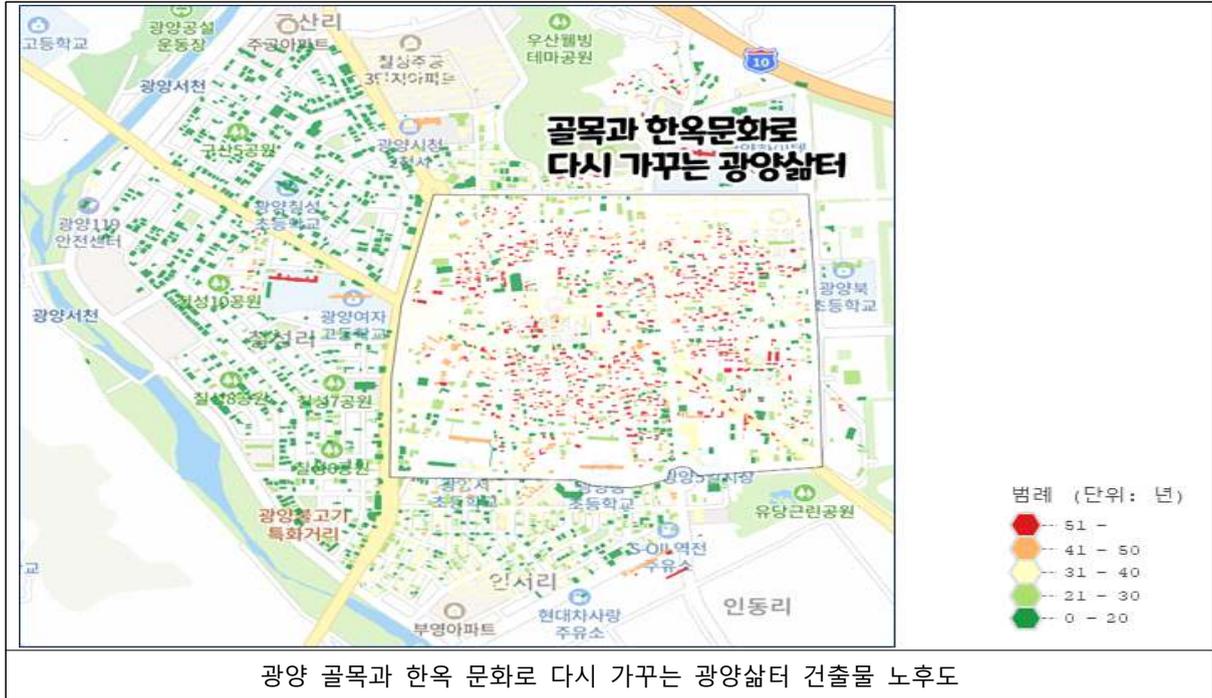
라) 순천 향동·중앙동 도시재생 선도지역, 순천 비타민, 저전골

□ .



마) 광양 골목과 한옥 문화로 다시 가꾸는 광양샼터

□ .



2.5.4 상권 창·폐업

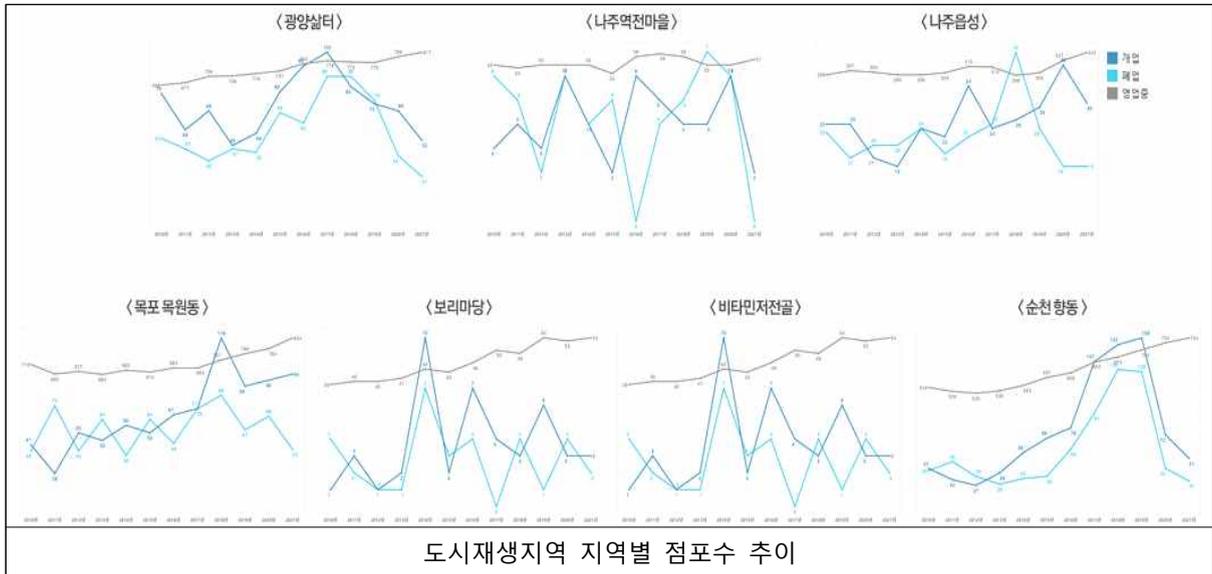
가) 도시재생지역 전체 상권

- 도시재생지역 내 점포수는 지속적으로 증가하는 추이.
- 개업 점포수가 도시재생지역으로 선정된 이후(2015년 ~ 2017년) 증가하는 추이 이지 만, 폐업점포수도 함께 증가함.



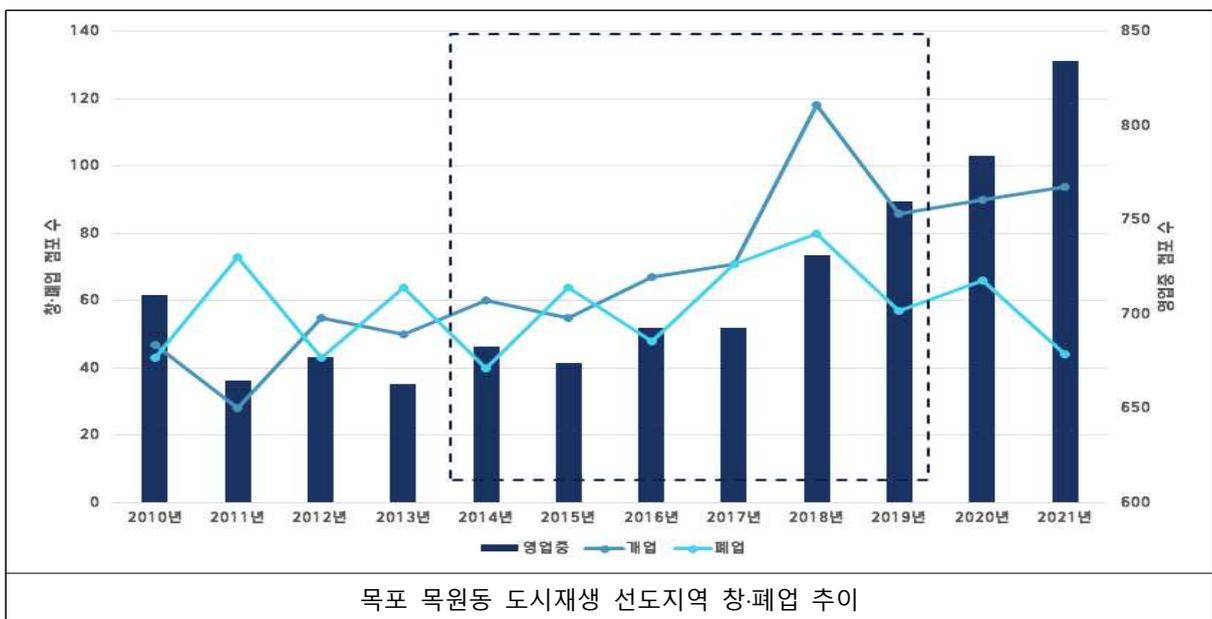
나) 도시재생선도 지역별 창·폐업 추이

- 도시재생 선도지역인 광양살터와 나주읍성, 목포 목원동, 순천 향동은 창폐업 상승추이를 보이다가 2018년을 기점으로 하락추이를 보임 .
- 도시재생 뉴딜사업인 나주 역전마을, 보리마당, 비타민저전골
- 영업점포 수는 증가 추세에 있어 장기적으로 상권 활성화 기대



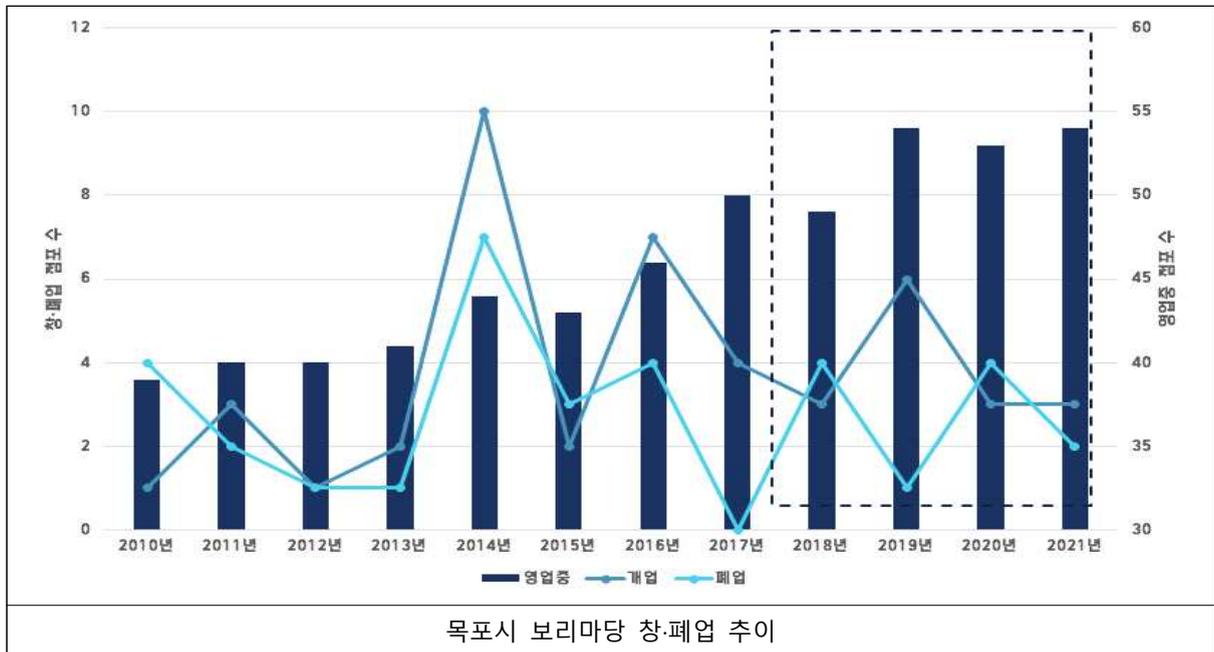
다) 목포 목원동 도시재생 선도지역

- 목포시 목원동 도시재생 선도지역은 2017년까지 운영중인 상권 점포수가 보합세를 유지하였으나, 도시재생사업 시행중인 2018년 급증한 이후 꾸준히 상권 점포수가 증가하고 있는 추세임



라) 목포시 보리마당

- 목포시 보리마당 도시재생사업지역은 전체적으로 상권 내 점포 수가 증가하는 추세이며, 특히 2019년에 큰 폭으로 증가하였음.



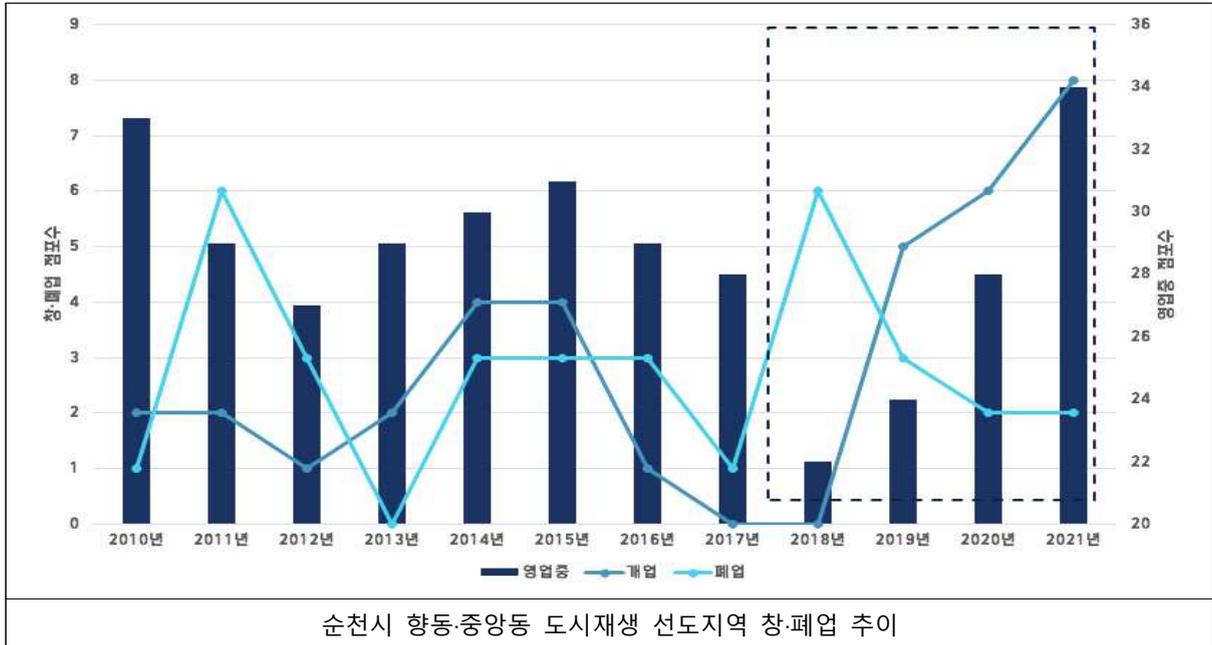
마) 순천시 향동·중앙동 도시재생 선도지역

- 순천시 향동, 중앙동 도시재생사업지역은 2013년 이후 꾸준히 폐업보다 개업 점포수가 많아 영업중 점포수가 증가하고 있음
- 특히 도시재생사업 시행 이후 개업 및 폐업이 모두 증가하여 상권 내 순바뀜이 활발해지고 있음을 알 수 있음.



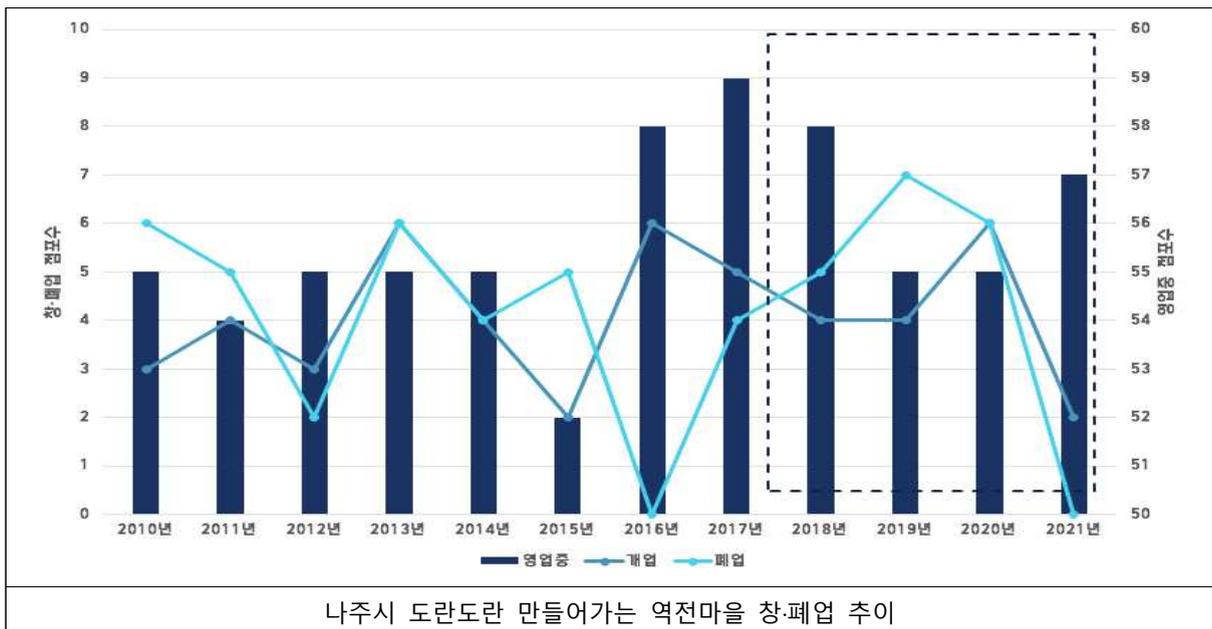
바) 순천시 향동·중앙동 도시재생 선도지역

- 순천시 비타민 저전골 도시재생사업지역은 사업 시행 첫해인 2018년 영업중 점포수가 최저를 기록한 이후 코로나19와 관계없이 매년 신규 창업이 꾸준히 증가하고 있으며, 영업중 점포수도 상승세를 보이고 있음.



사) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을

- 나주시 영강동 역전마을 도시재생사업지역은 창업 및 폐업이 연간 5건 내외로 매우 적으며, 도시재생사업과 무관하게 비슷한 수의 상권 점포수를 꾸준히 유지하고 있음.



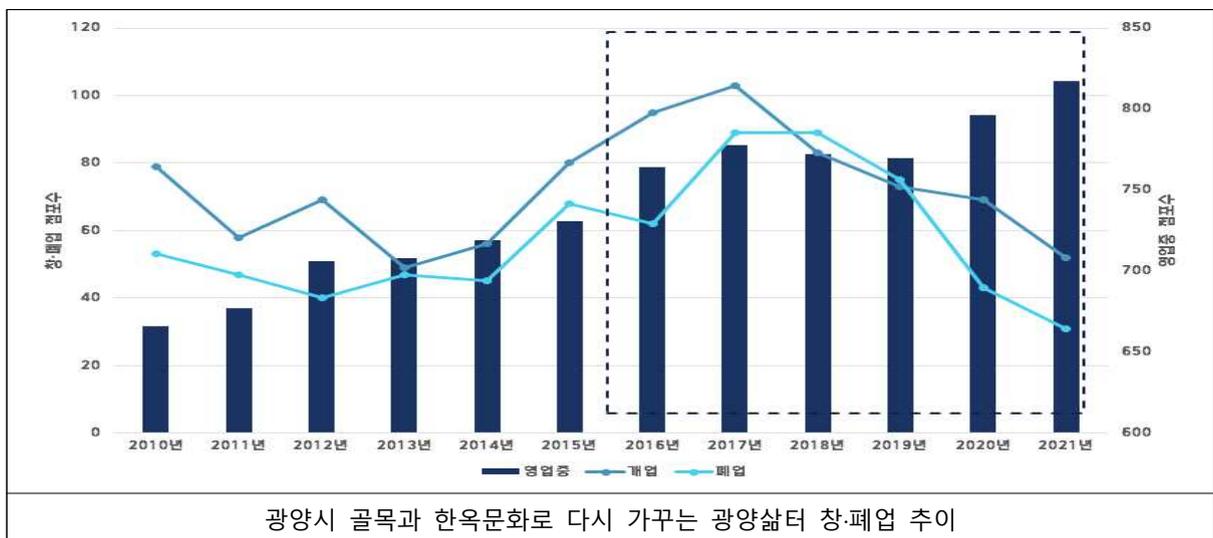
아) 나주읍성 도시재생사업지역

- 나주시 나주읍성 도시재생사업지역은 3년차인 2018년에 큰 폭의 폐업을 기록하여 영업 중 점포가 크게 하락하였으나, 신규 개업 점포 수도 꾸준히 상승추세를 기록하여 2019년 이후 코로나19 팬데믹과 무관하게 영업중 점포수가 크게 증가하였음.



자) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양살터

- 광양시 광양읍 도시재생사업지역은 도시재생사업 이후 창업과 폐업이 모두 증가하였으며, 2018-19년 잠시 주춤한 것을 제외하면 꾸준히 영업중 점포수가 늘고 있음.
- 2018년 이후로는 창업과 폐업이 모두 감소하였으나 2020년~2021년은 신규 창업에 비해 폐업 점포수의 감소폭이 더 커서 순 영업중 점포는 크게 증가하였음..

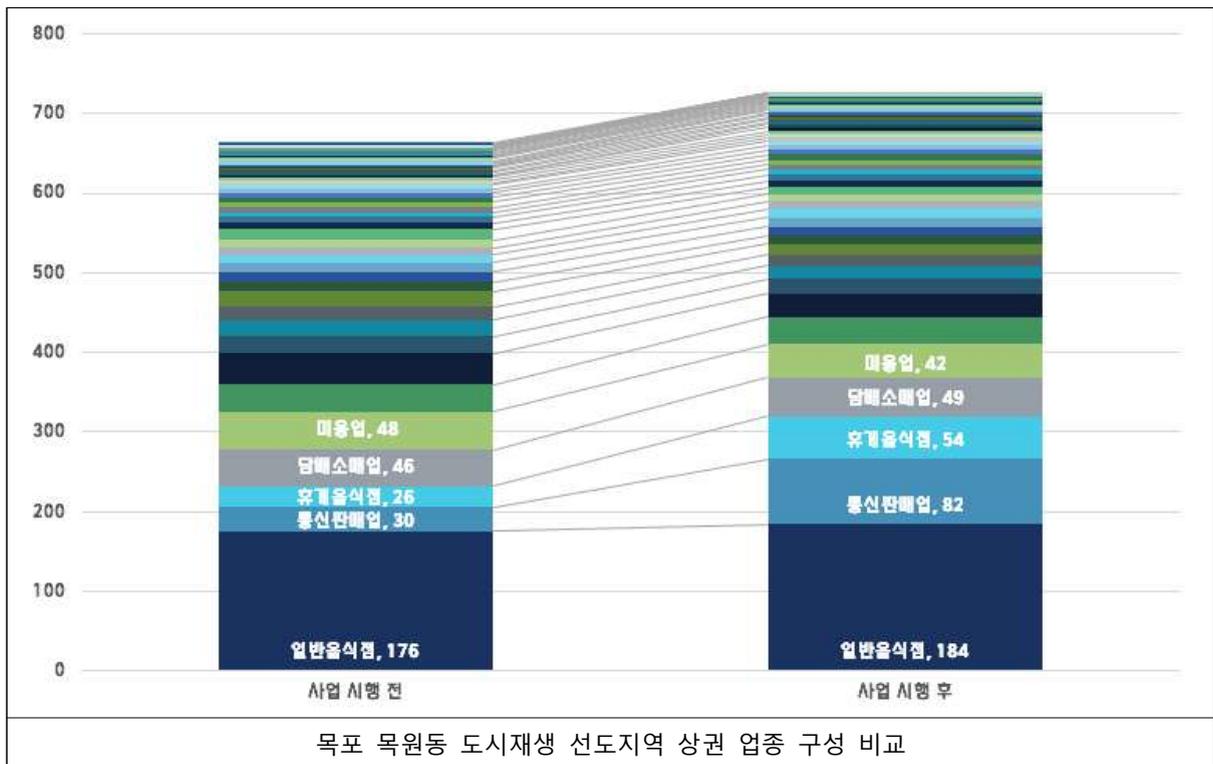


2.5.5 상권 업종별 구성

분석 특이사항	행정구역 단위가 아닌, 도시재생 사업구역 경계 내 창업·폐업을 집계함 각 사업지역마다, 사업시작시점과 사업종료시점에 영업중인 점포의 업종별 구성 비율을 집계함 2021년까지 사업을 시행하는 지역(목포 보리마당, 순천 저전골, 나주 역전마을, 광양 광양샬터)
--------------------	---

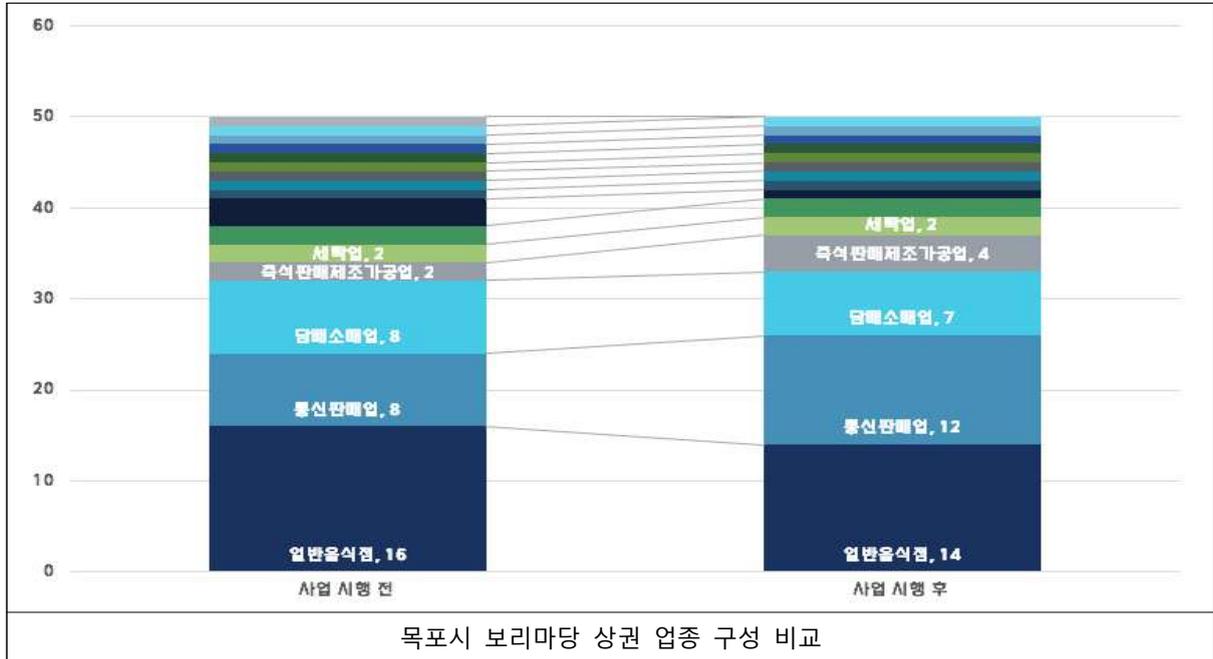
가) 목포 목원동 도시재생 선도지역

- 목포시 목원동 도시재생 선도지역은 도시재생사업기간동안 통신판매업과 휴게음식점이 크게 늘어난 것으로 확인됨 (※ 통신판매업은 다양한 업종을 포괄하나, 의류/패션 업종과 같이 온·오프라인 판매를 수행하는 업종들이 이에 포함되며, 휴게음식점은 대부분 카페임)



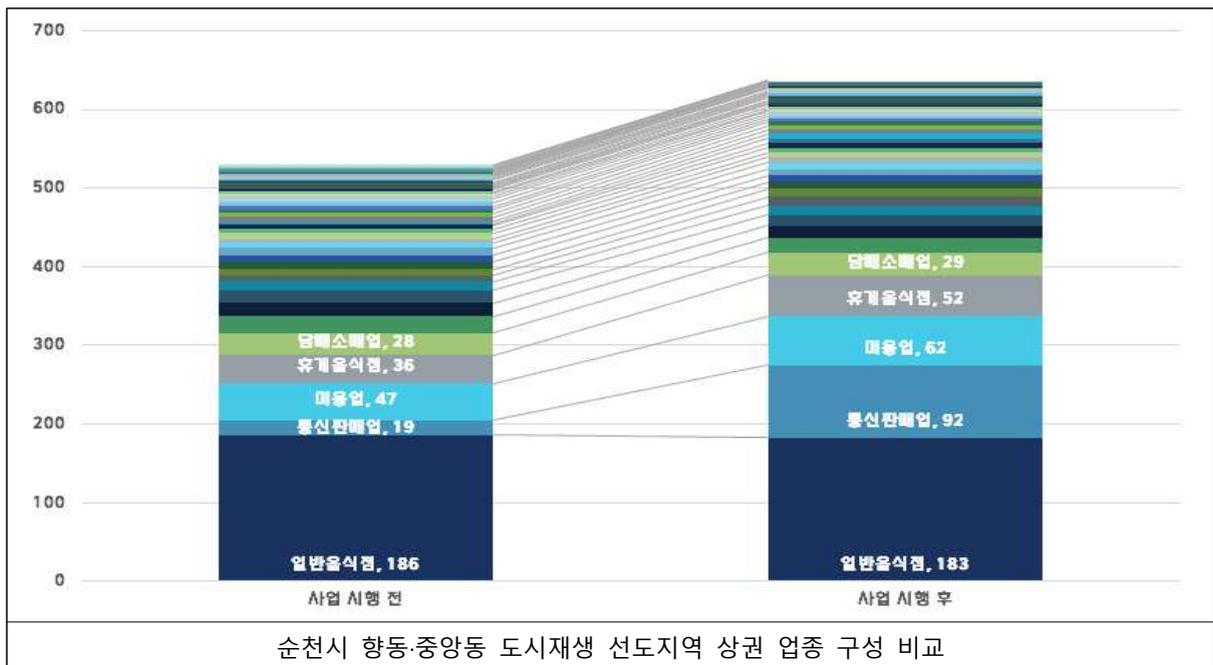
나) 목포시 보리마당

- 목포시 보리마당 도시재생사업지역은 사업 시행 전후 상권 업종에 큰 차이가 없음. 통신판매업이 소폭 증가하고 일반음식점과 담배소매업은 소폭 하락하였음. (※ 담배소매업에 해당하는 점포는 대부분 편의점 및 동네 슈퍼임)



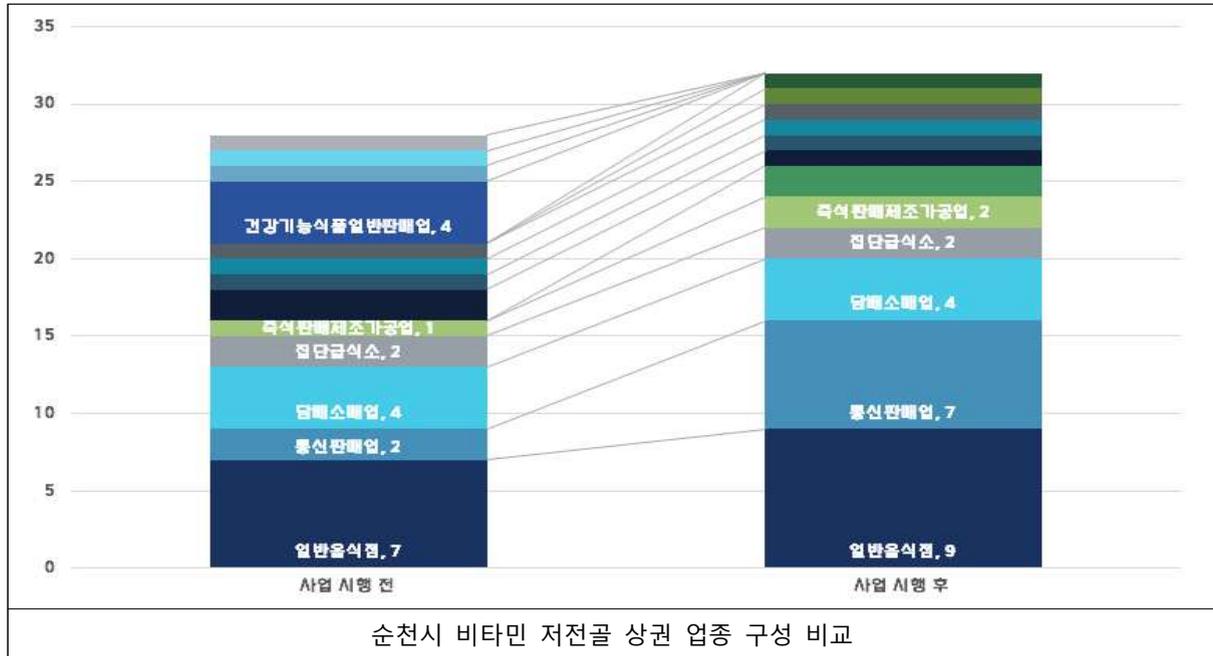
다) 순천시 향동·중앙동 도시재생 선도지역

- 순천시 향동, 중앙동 도시재생사업지역은 목포 목원동과 유사하게 통신판매업과 휴게음식점이 크게 증가하였으며, 미용업 점포도 증가한 것으로 나타났음. 반면 일반음식점의 수는 사업기간동안 감소하였음.



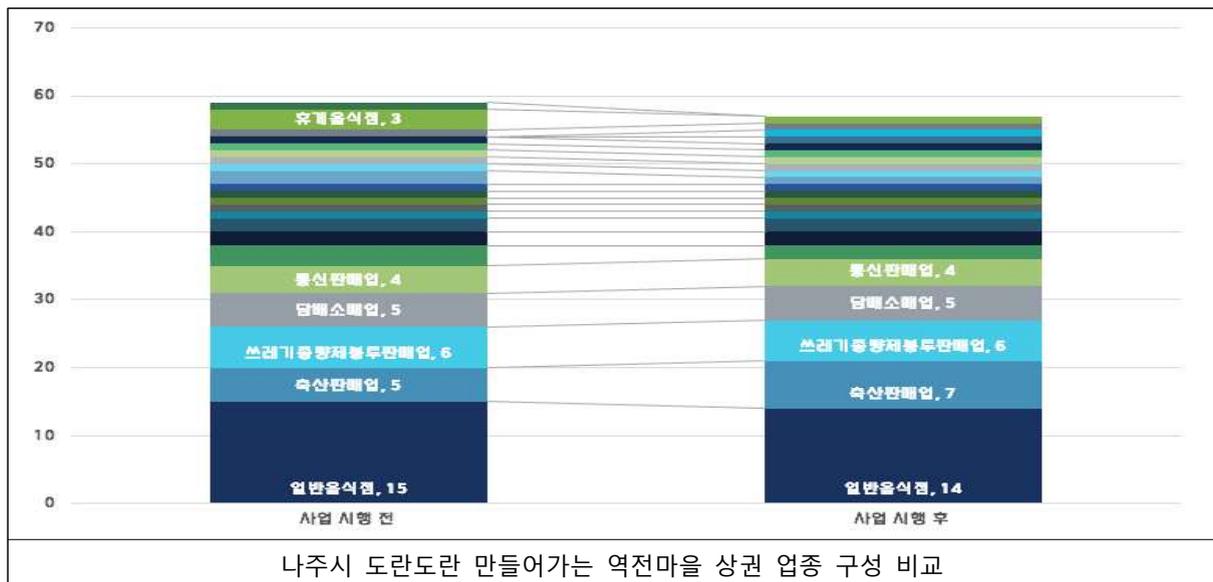
라) 순천시 비타민 저전골

- 순천시 비타민 저전골 도시재생사업지역은 통신판매업 점포수가 2곳에서 7곳으로 크게 증가하였음. 반면 건강기능식품일반판매업 점포는 사업 시행 직전 4곳 영업중이었으나 2021년 10월 기준 한 곳도 남아있지 않음



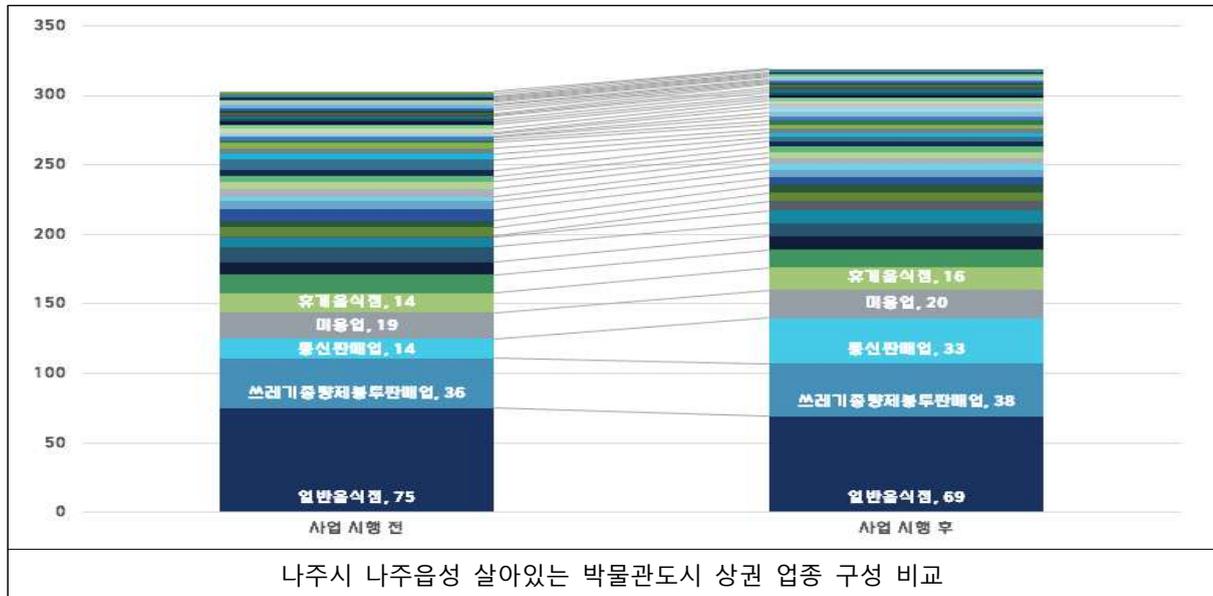
마) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을

- 나주시 영강동 역전마을 도시재생사업지역은 업종에 따른 변화가 특별히 포착되지 않으며, 전체적으로는 영업중 점포 수가 감소하였음.
- 특이사항으로 사업 시행 직전 휴게음식점이 3곳 영업중이었으나 2021년 10월 시점에서 1곳만 남아있음.



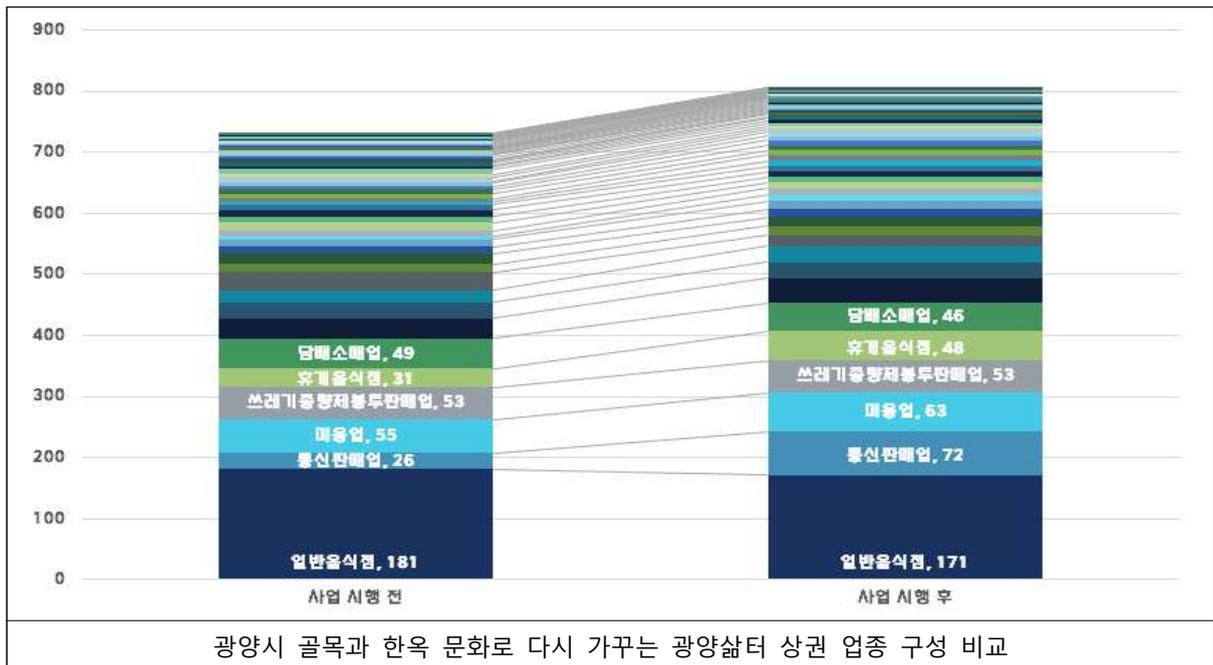
바) 나주시 나주읍성 살아있는 박물관도시

- 나주시 나주읍성 도시재생사업지역은 사업 중 통신판매업이 점포수가 2배 이상 증가 하였으며, 그 외 업종에서는 특가할만한 변화가 포착되지 않음.



사) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양샬터

- 광양시 광양읍 도시재생사업지역은 도시재생사업 기간동안 통신판매업 점포수가 3배 가까이 증가하였으며, 그 외에는 휴게음식점과 미용업 점포도 증가하였음. 일반음식점과 담배소매업은 소폭 감소하였음.

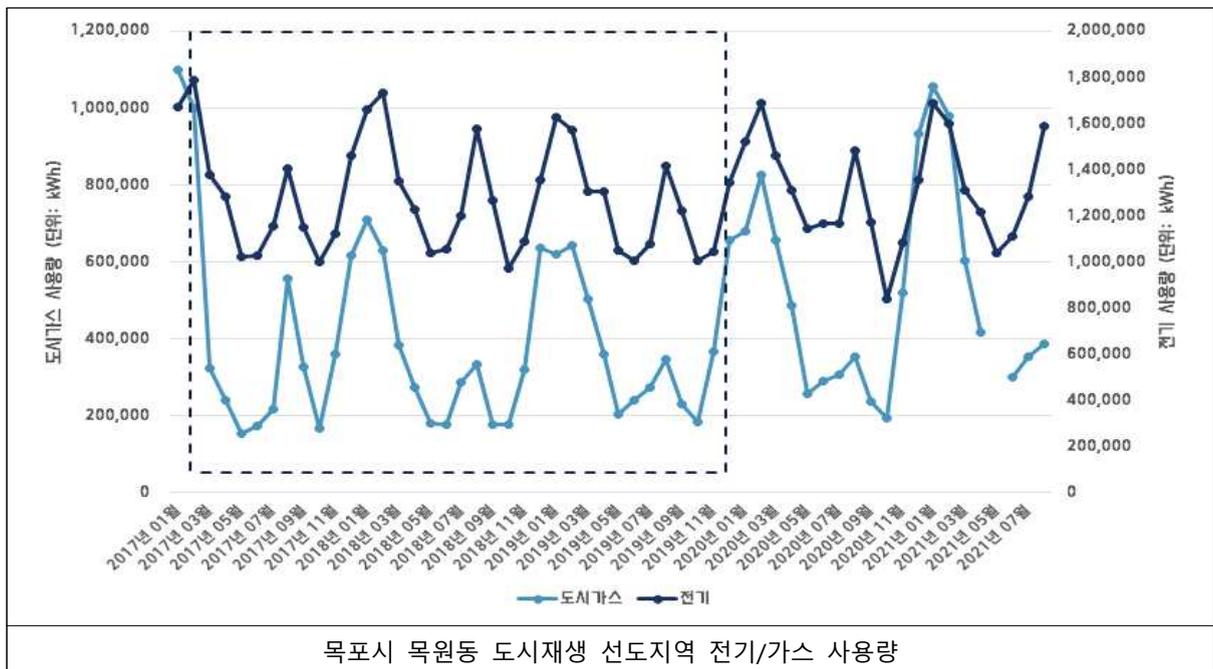


2.5.6 도시재생지역 전기 및 가스 사용량 추이

분석 특이사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축데이터 민간개방 시스템(EAIS)에서 제공하는 필지별 전기 및 가스 사용량 데이터를 도시재생사업지역 경계 내에 존재하는 건축물의 필지 코드와 매칭시켜서 각 도시재생사업지역 소재 전체 건축물의 월별 전기/가스 사용량의 추이를 집계 → 지역 내 사회적 활동과 연계 ○ 데이터의 시간적 범위는 2017년 1월부터 2021년 8월까지이며, 일부 지역은 본 범위와 도시재생사업 시행기간이 매칭되지 않을 수 있음 ○ 필지코드 매칭 관련 이상 등으로 인해 정상적으로 집계되지 않는 경우가 발생할 수 있음 ○ 데이터 특성상 계절적 특성이 많이 반영되어 있으므로 해석에 유의 ○ 사용량 단위는 도시가스, 전기 모두 kWh임 (상세사항은 EAIS에 문의)
--------------------	--

가) 목포시 목원동 도시재생 선도지역

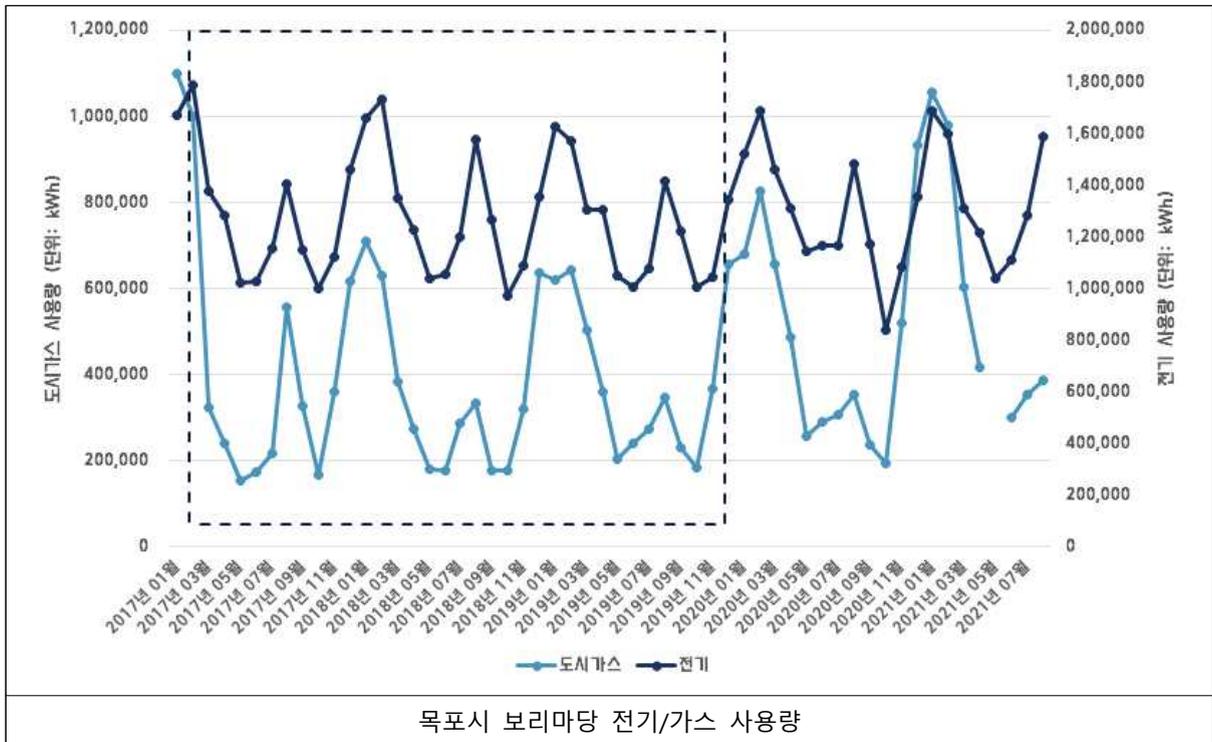
- 목포시 목원동 도시재생사업지역은 계절적 차이를 제외할 경우 전체적으로 유사한 사용량 추이를 유지하고 있으나, 예외적으로 2021년 1월 겨울에는 예년도보다 가스 사용량이 크게 높았음. (코로나19 팬데믹으로 인한 거리두기의 영향으로 추정됨)



※ 2021년 5월 도시가스 데이터 이상으로 인한 누락

나) 목포시 보리마당

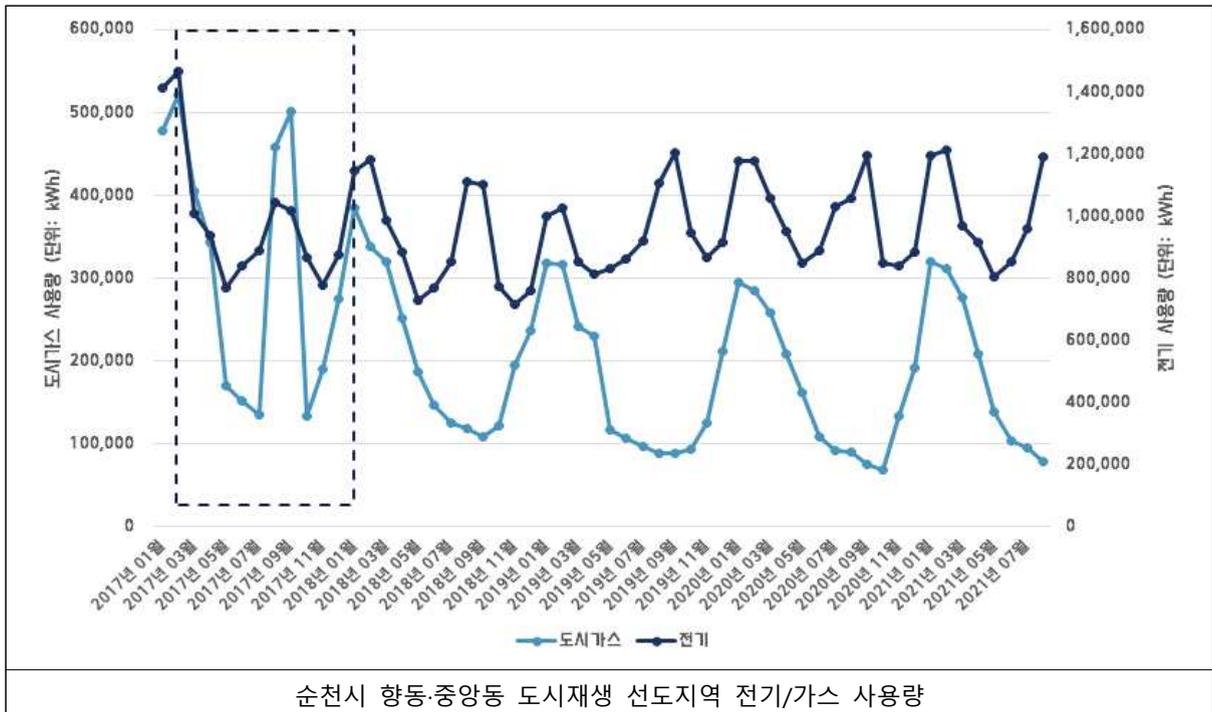
- 목포시 유달동 보리마당 도시재생사업지역의 경우 월별 전기사용량 등락이 매우 크나, 전반적으로 상승하는 추세에 있음. 가스사용량은 계절적 특성 외 특별한 추세가 포착되지 않음.



※ 2021년 5월 도시가스 데이터 이상으로 인한 누락

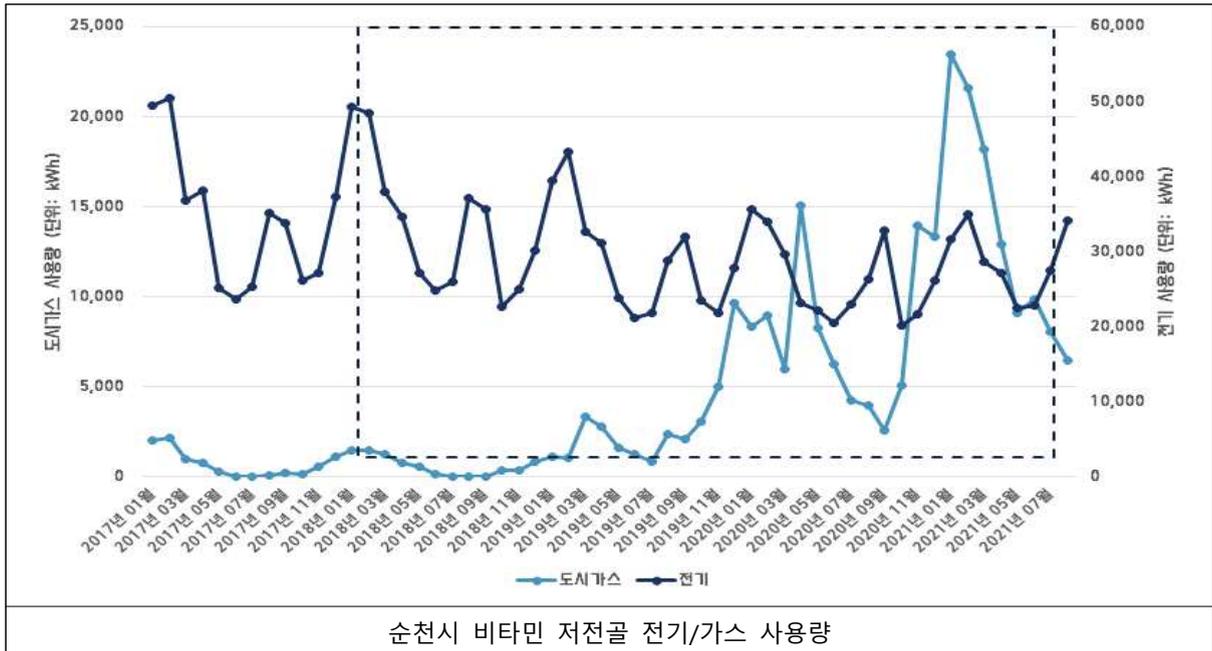
다) 순천시 향동·중앙동 도시재생선도지역

- 순천시 향동, 중앙동 도시재생사업지역은 2017년 사업 종료 이후 가스사용량이 전체적으로 감소하는 추세를 보임. 반면 전기 사용량은 계절적 특성 외 특별한 추세를 보이고 있지 않음.



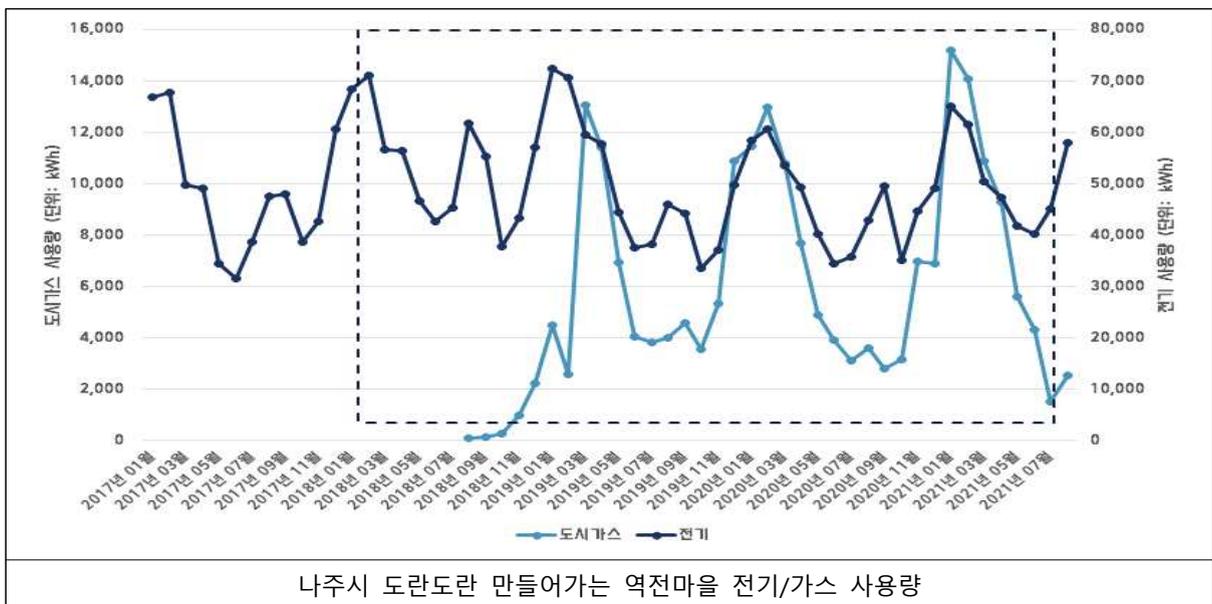
라) 순천시 비타민 저전골

- 순천시 저전동 비타민 저전골 도시재생사업지역의 경우 전기사용량에는 특별한 추이가 포착되지 않으나, 2020년부터 도시가스 사용량이 급격히 상승한 것으로 나타남. 특히 2021년 1-2월 겨울에는 코로나19 팬데믹으로 인한 사회적 거리두기과도 결부되어 가스 사용량이 큰 폭으로 증가하였음.



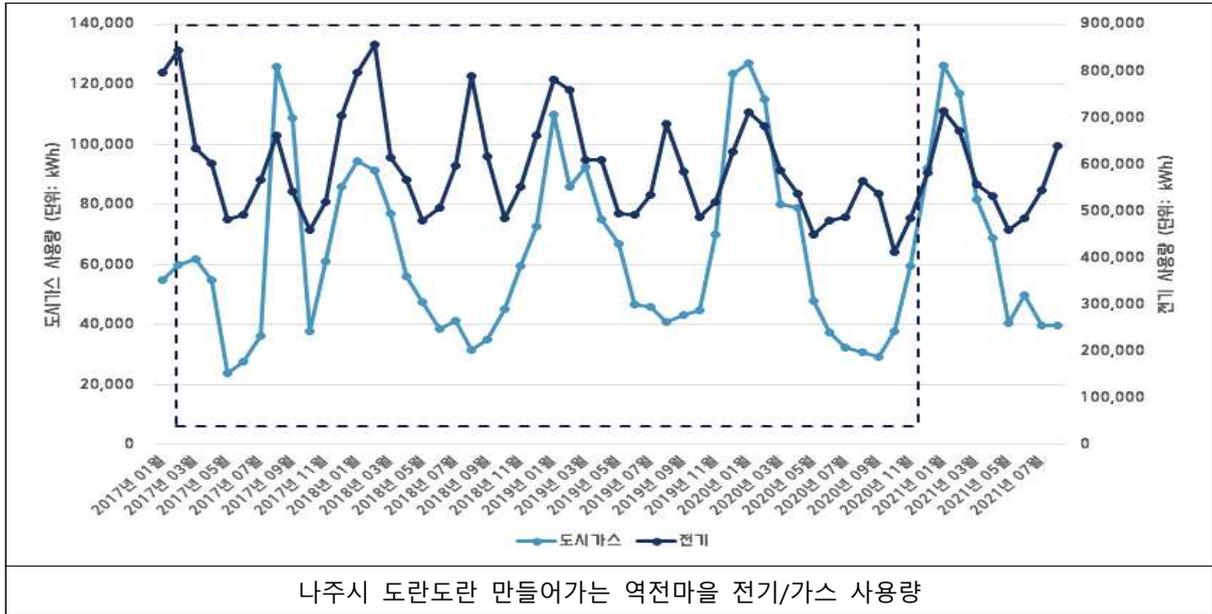
마) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을

- 나주시 영강동 역전마을 도시재생사업지역의 경우에도 전기사용량의 추이에는 계절적 특성 외 특별한 추이가 포착되지 않으나, 가스사용량은 사업 시행전인 2018년 이전에는 전혀 집계되지 않다가 2019년 이후 급격히 사용량이 증가하는 패턴을 확인할 수 있음.



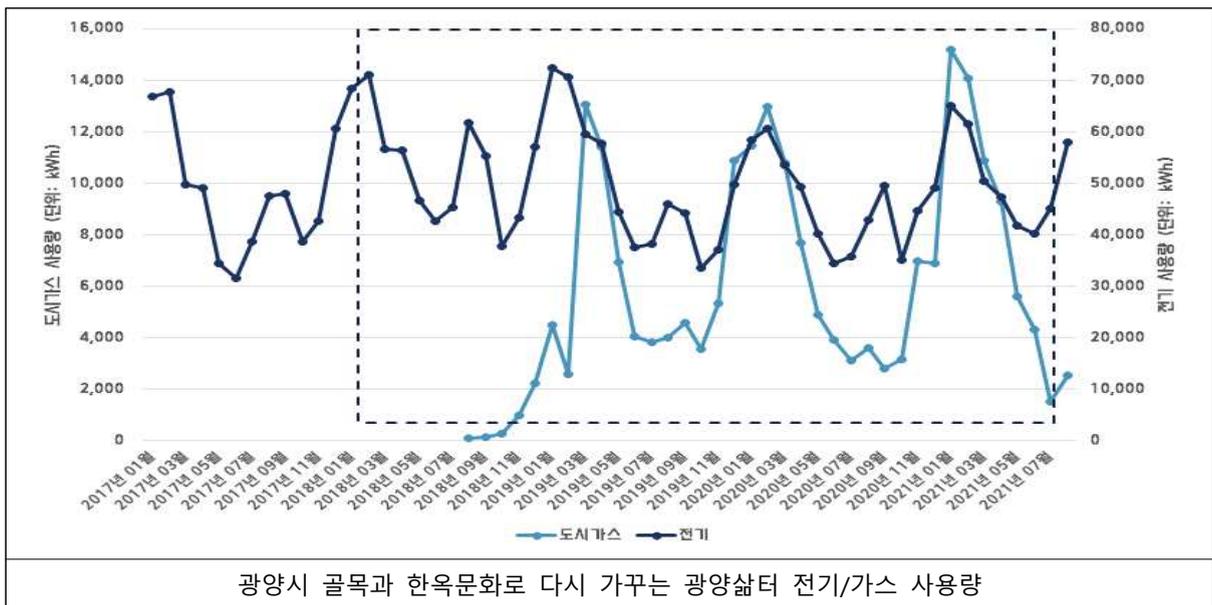
사) 나주시 나주읍성 살아있는 박물관도시

- 나주시 나주읍성 도시재생사업지역은 가스 사용량의 경우 계절적 특성 외 시계열적 패턴이 특별히 포착되지 않으나, 전기 사용량은 시간 흐름에 따라 조금씩 하락하는 패턴을 보여주고 있음.



아) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양삼터

- 광양시 광양읍 도시재생사업지역은 코로나19 팬데믹으로 인한 사회적 거리두기와 관련해 2021년 1월 예년도보다 특별히 높은 가스 사용량을 기록한 것 외, 전기/가스 모두 계절적 특성을 제외한 시계열 패턴을 보여주고 있지 않음.

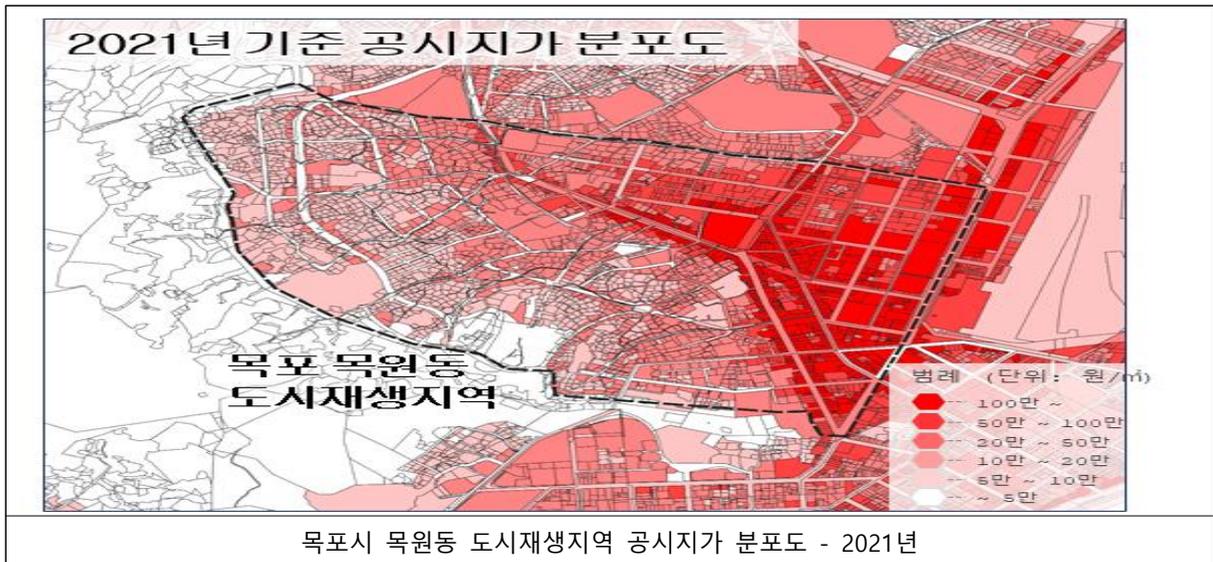


2.5.7 공시지가 추이 및 분포도

분석 특이사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양살터 ○ 공시지가는 필지의 면적당 가격으로 측정되며, 단위는 KRW/m² 임 ○ 연도별 공시지가의 기준 시점은 매년 1월 1일임 ○ 공시지가 분포도는 2021년 1월 1일 최근시점 기준임 ○ 도시재생지역 전체 공시지가의 추이는, 지역 내 필지의 공시지가를 필지의 면적으로 가중하여 합한 값임 \Rightarrow 지역 공시지가 = $\sum(\text{필지 공시지가} \times \text{필지 면적}) \div \sum(\text{필지 면적})$ ○ 동일한 필지라도 연도에 따라 공시지가가 누락된 경우가 있으며, 2010년 이후 1년이라도 공시지가 산정이 누락된 필지는 분석에서 제외됨
--------------------	--

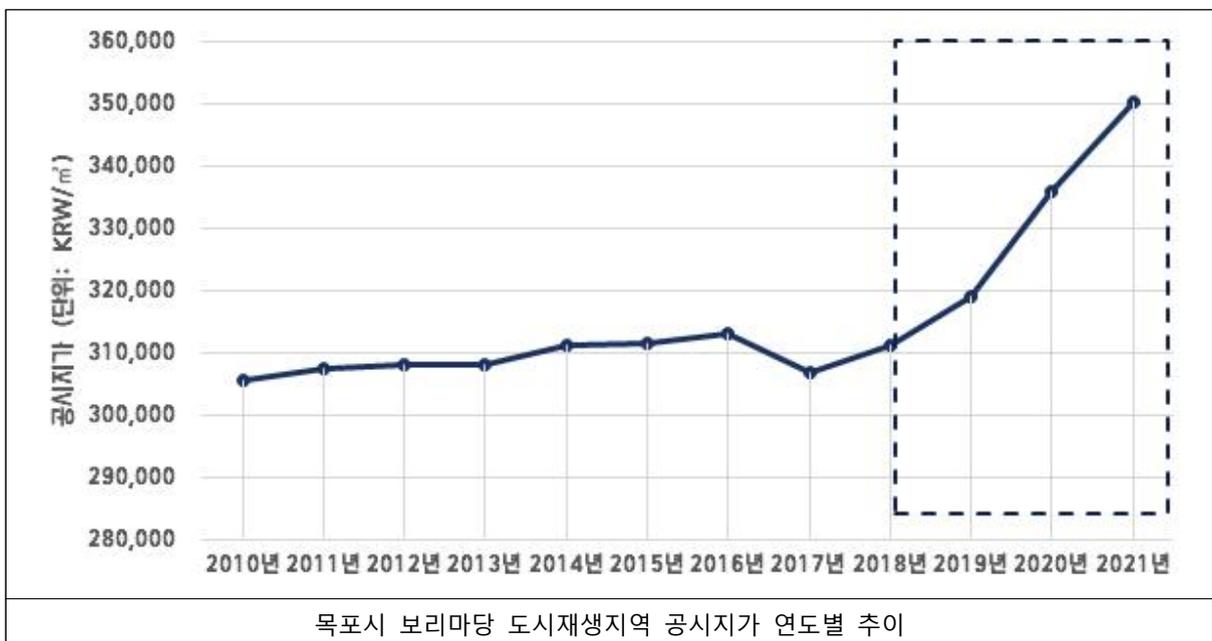
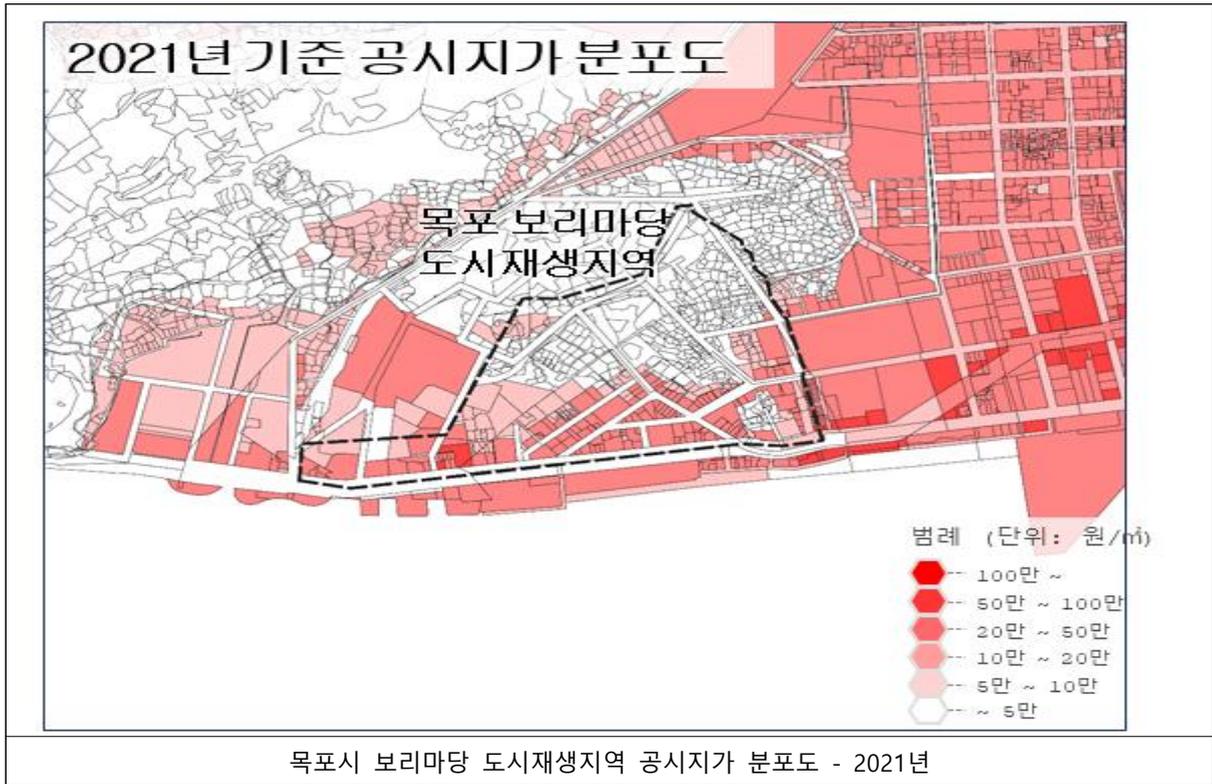
가) 목포시 목원동 도시재생 선도지역

- 목포시 목원동 도시재생사업지역은 목포역에 가까운 동쪽 지역이 상업지역에 해당하며 공시지기도 높음. 유달산 인근 지역은 주거지역으로서 산에 가까울수록 지가도 저렴함.
- 연도별 추이의 경우 사업 시작 전부터 지속 하락 추세였으나, 사업 4년차인 2017년 이후 다시 지가가 상승하는 추세로 반전됨.



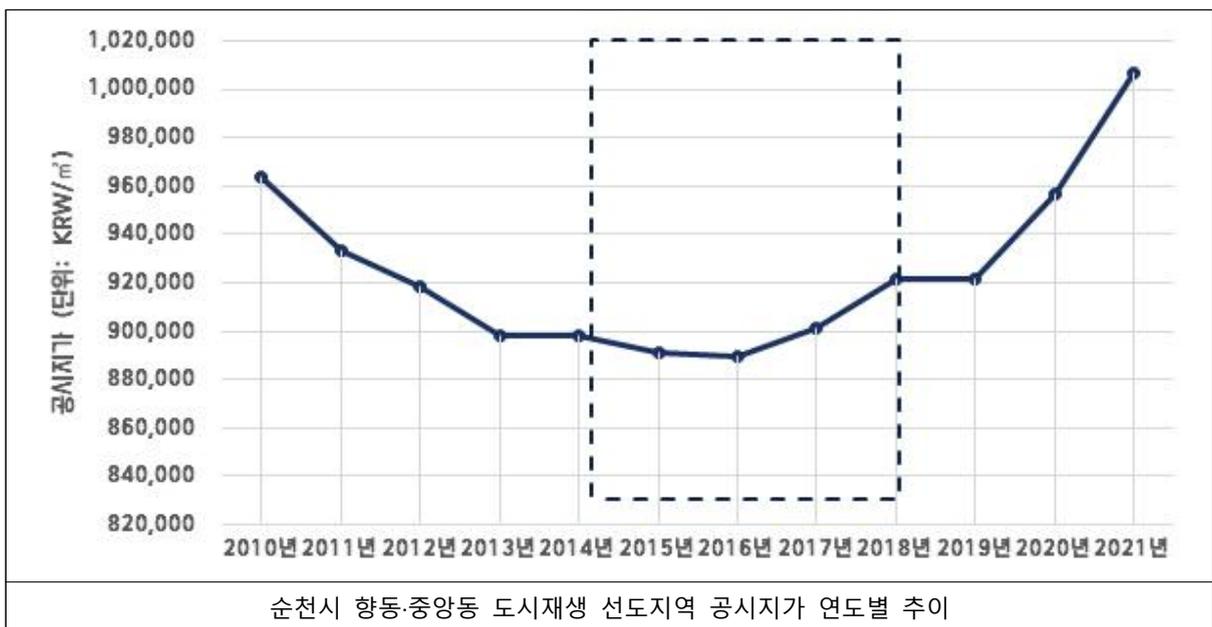
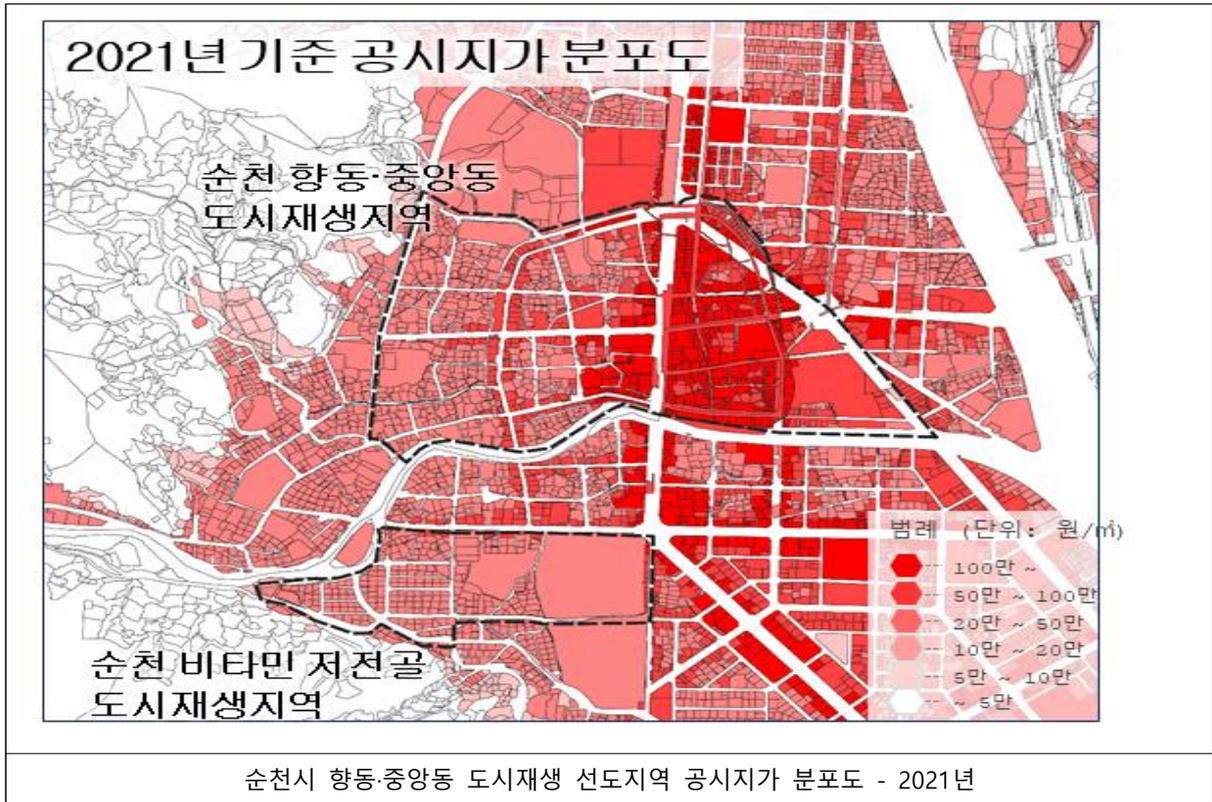
나) 목포시 보리마당

- 목포시 보리마당 도시재생사업지역은 인근 지역에 비해 지가가 높은 편은 아니나, 사업지역 내에서는 해안에 가까운 필지의 지가가 비교적 높은 편임.
- 사업 시작 전에는 지가가 보합세를 유지하고 있었으나, 2018년 사업 시작 후 빠르게 상승하고 있음.



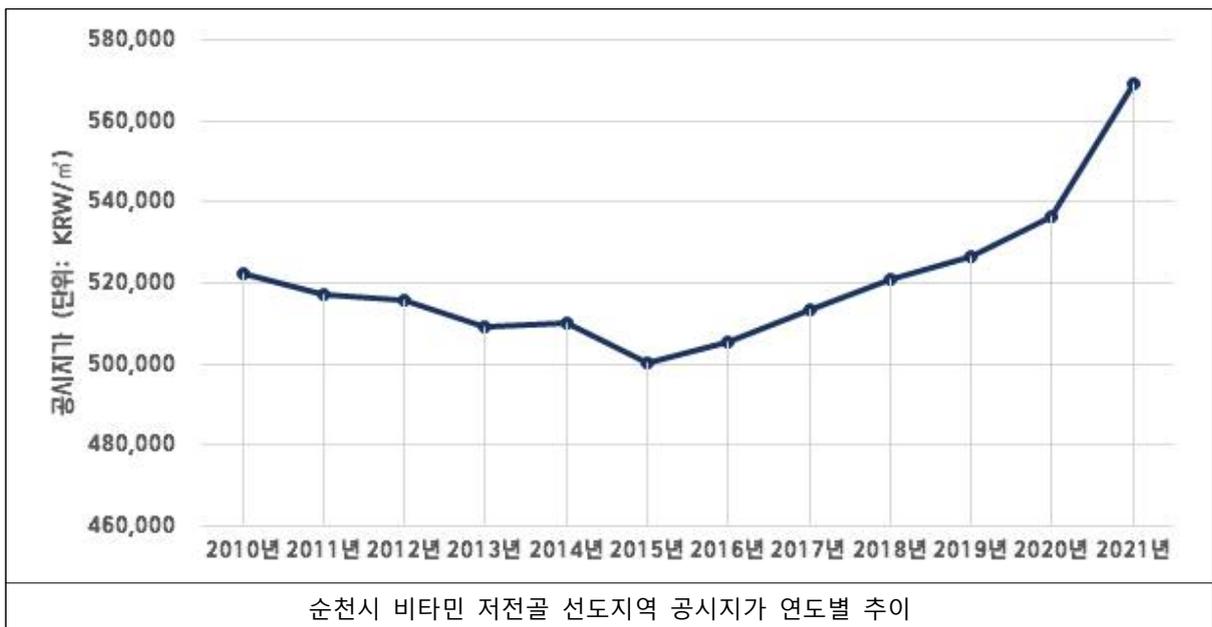
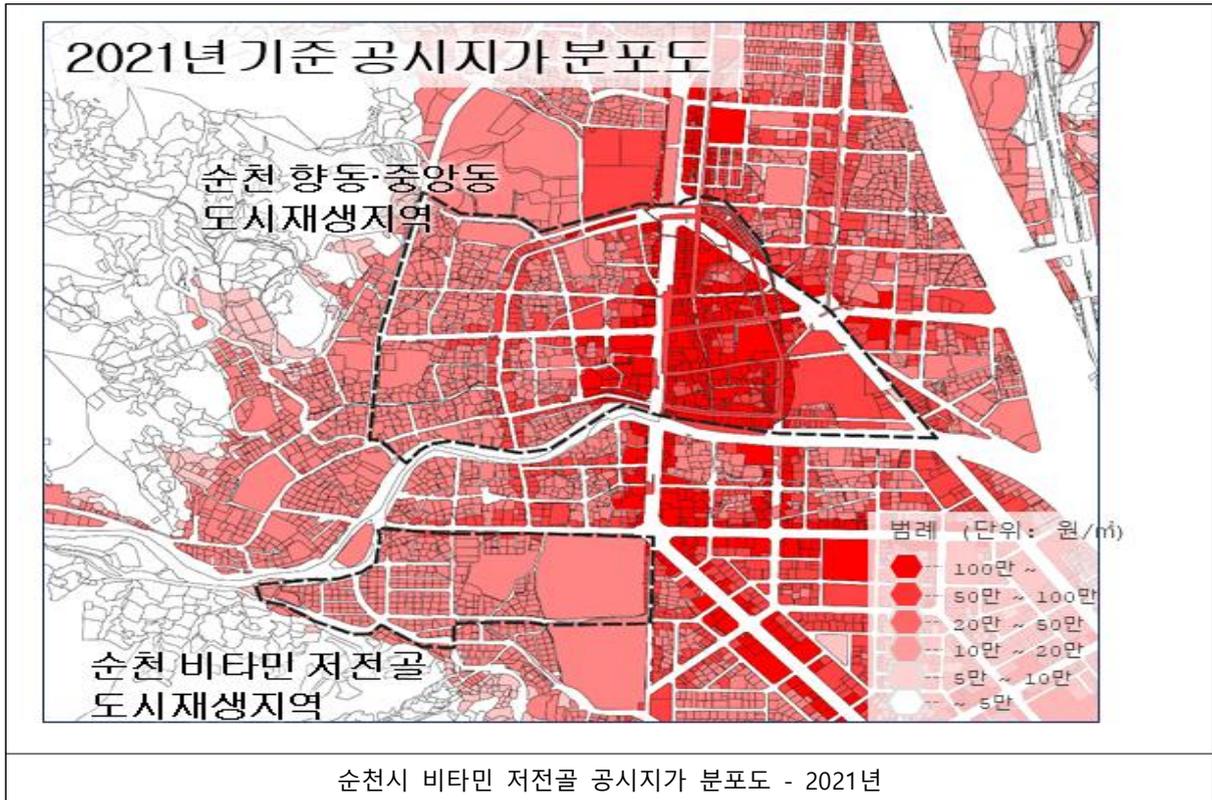
다) 순천시 향동·중앙동 도시재생 선도지역

- 순천시 향동·중앙동 도시재생지역은 중앙로 동편의 중앙동 지역 공시지가가 비싼 편임.
- 사업 시작 전 2010년대 초반까지는 지가가 꾸준히 하락하던 추세였으나, 도시재생사업 이후 반등이 시작되어 현재는 지가가 재상승하고 있음.



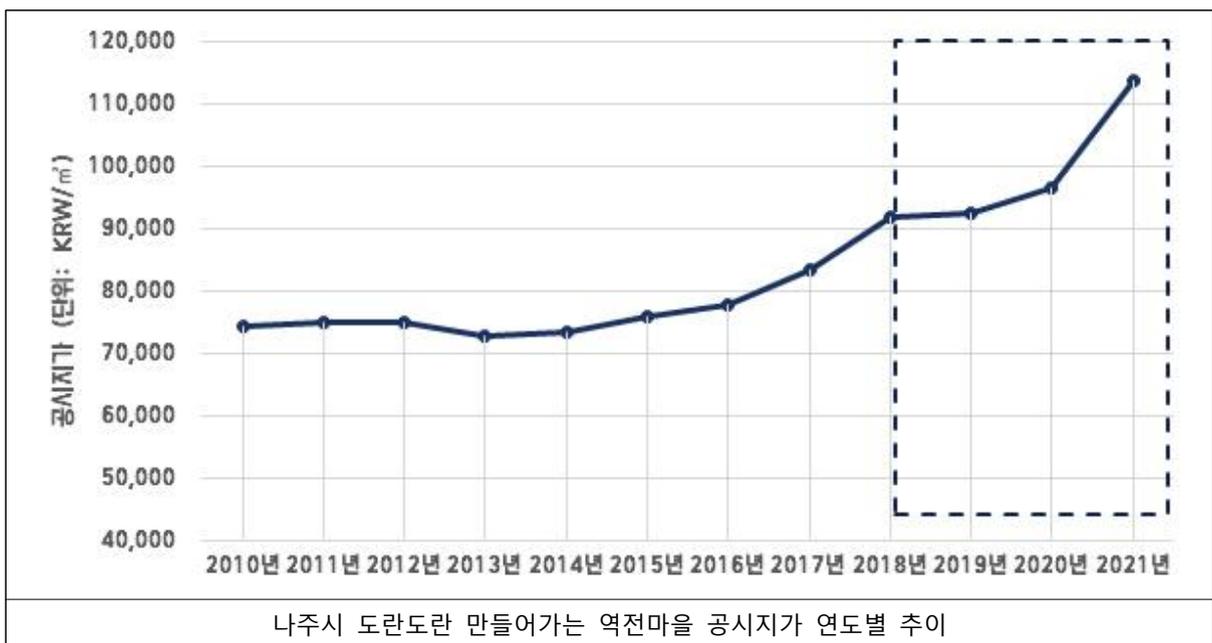
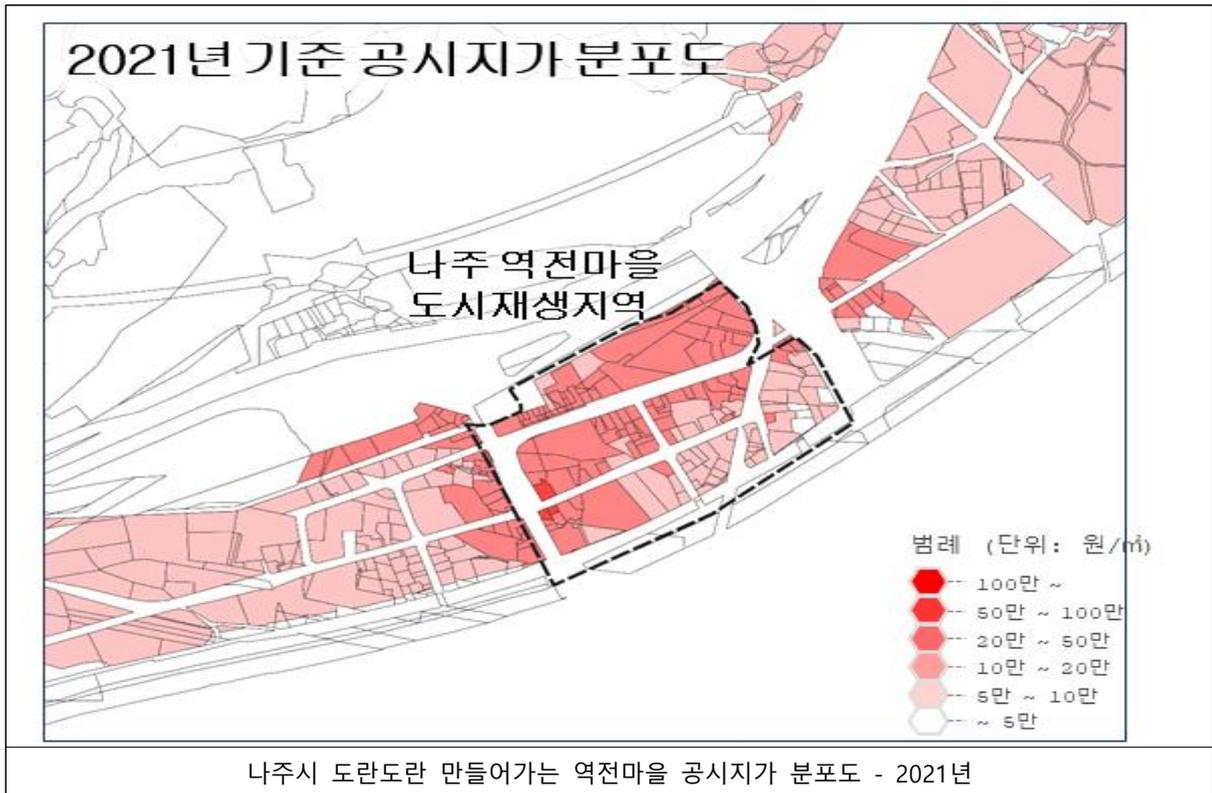
라) 순천시 비타민 저전골

- 순천시 저전동 도시재생사업지역의 경우 중앙로 건너편의 상업지역에 비해 상대적으로 지가가 저렴한 주거지역에 속함
- 도시재생사업 개시 전 지가 추이는 약한 상승 추세를 보이고 있었으며, 사업 개시 후 특히 2021년에 큰 폭으로 상승하였음.



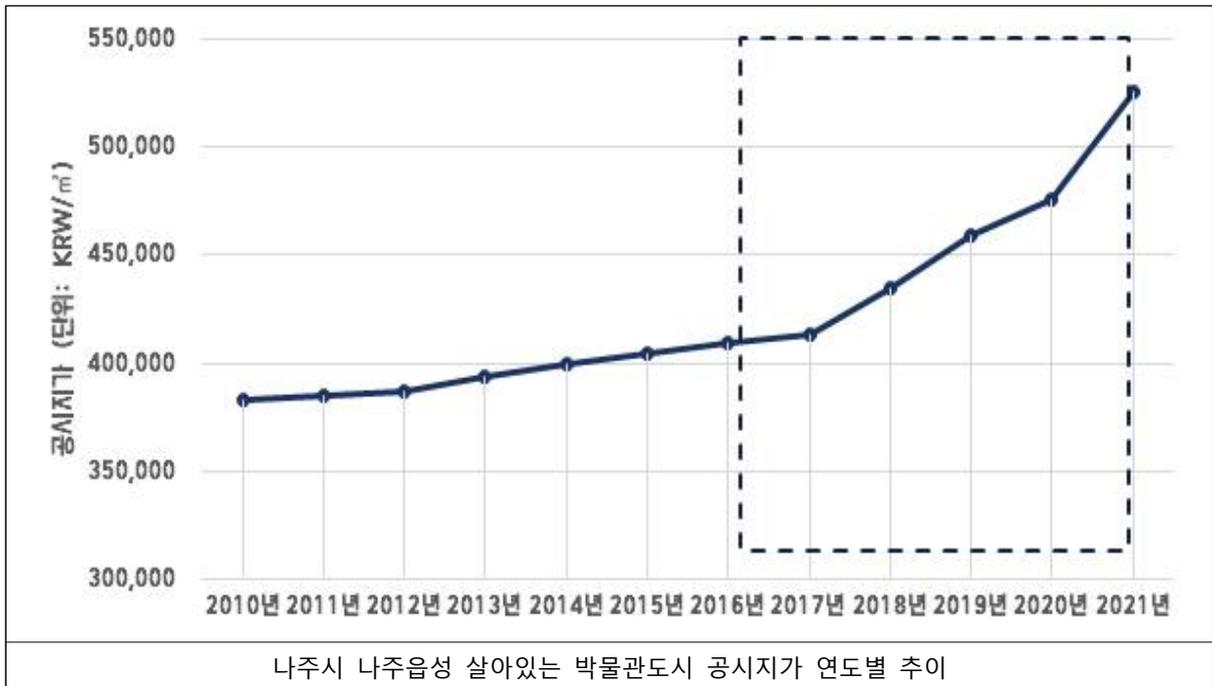
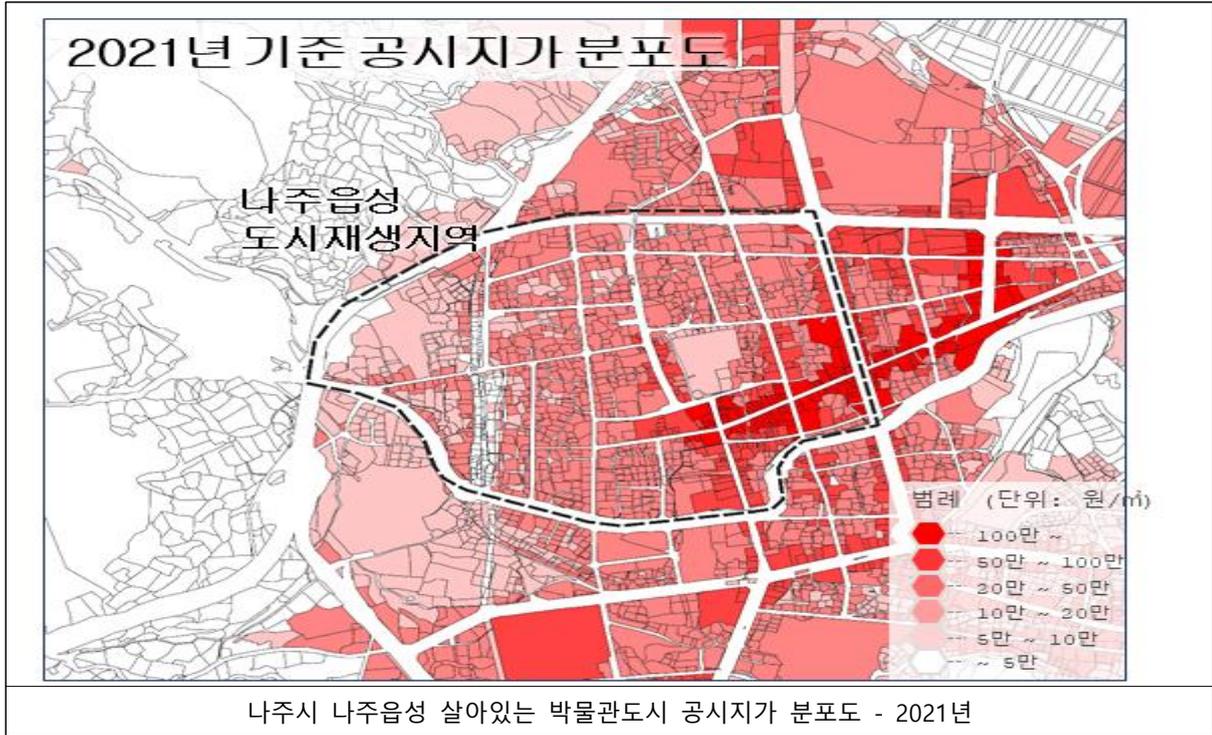
마) 나주시 도란도란 만들어가는 역전마을

- 나주시 영강동 역전마을 도시재생 사업지역의 경우 상업지역에 속하는 철도공원 인근 필지의 지가가 비교적 비싸지만, 외곽지역에 입지하고 있어서 전체적인 지가는 낮은 편임.
- 연도별 추이를 보면 도시재생사업 이전부터 꾸준한 상승추세를 기록하고 있었으며 사업 시작 이후 잠시 주춤하다가 2021년에 큰폭의 지가 상승을 기록함.



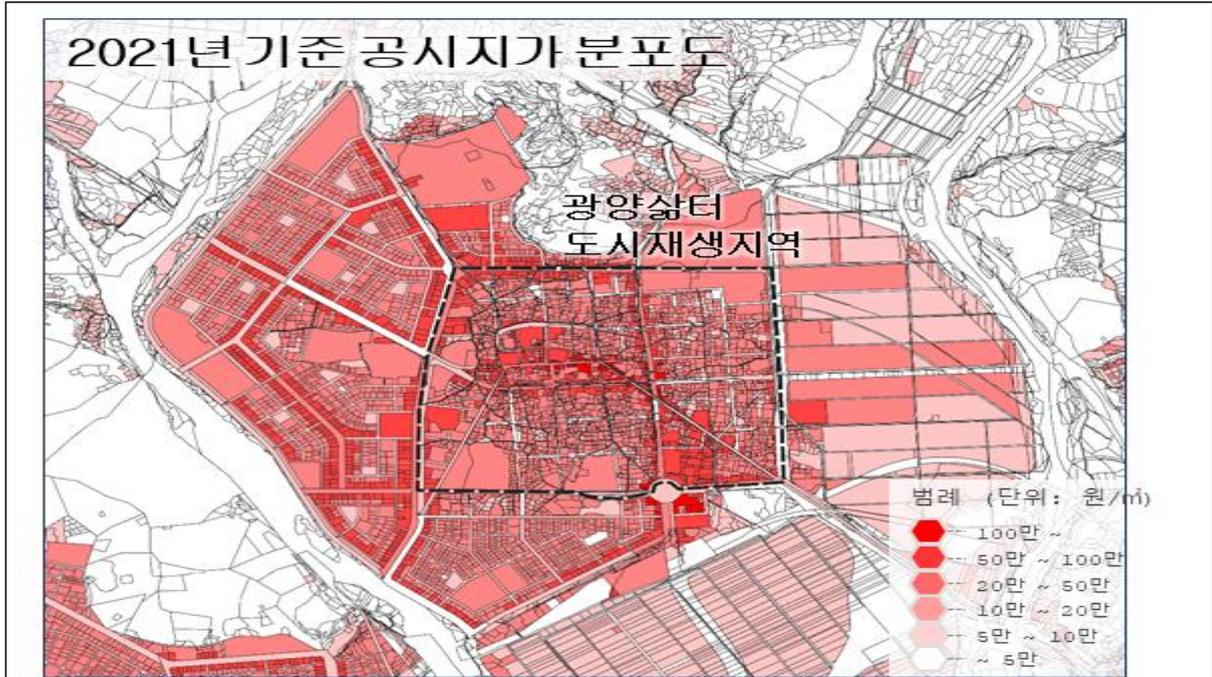
바) 나주시 나주읍성 살아있는 박물관도시

- 나주시 나주읍성 도시재생사업지역은 상업지역으로 지정된 사업지 동남쪽 지역의 지가가 높음.
- 연도별 추이를 보면 도시재생사업 이전부터 꾸준한 상승추세를 기록하고 있었으며 사업 시작 이후에도 더 빠른 상승폭을 기록하고 있음.

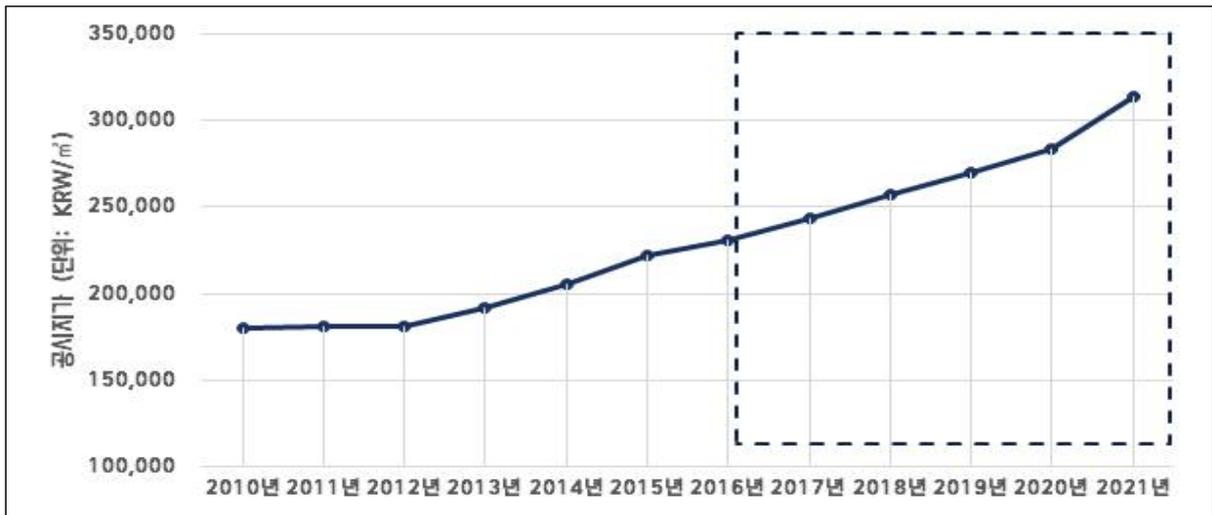


사) 광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양삶터

- 광양시 광양삶터 도시재생지역은 광양읍 내 중심지로서 주변보다 높은 지가를 보이고 있으며, 특히 사업지 내에서는 상업지역으로 지정된 필지들의 지가가 높음.
- 연도별 추이의 경우 도시재생사업과 무관하게 사업 시행 이전부터 꾸준히 지가가 상승하고 있는 경향을 확인할 수 있음.



광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양삶터 공시지가 분포도 - 2021년



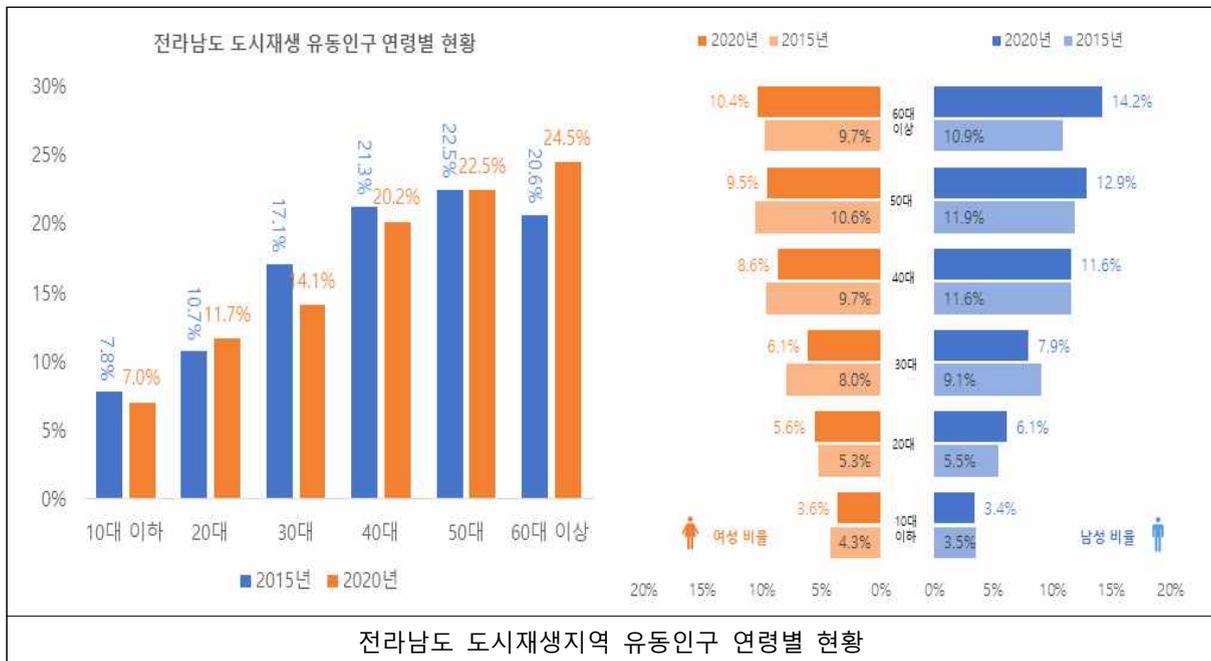
광양시 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양삶터 공시지가 연도별 추이

2.5.8 유동인구 분석

분석 특이사항	○ 전남 전체 지역 및 6개 대상 지역별 유동인구, 연령별, 시간대별 현황에 대한 2015년과 2020년 10월 누계 비교 분석
--------------------	---

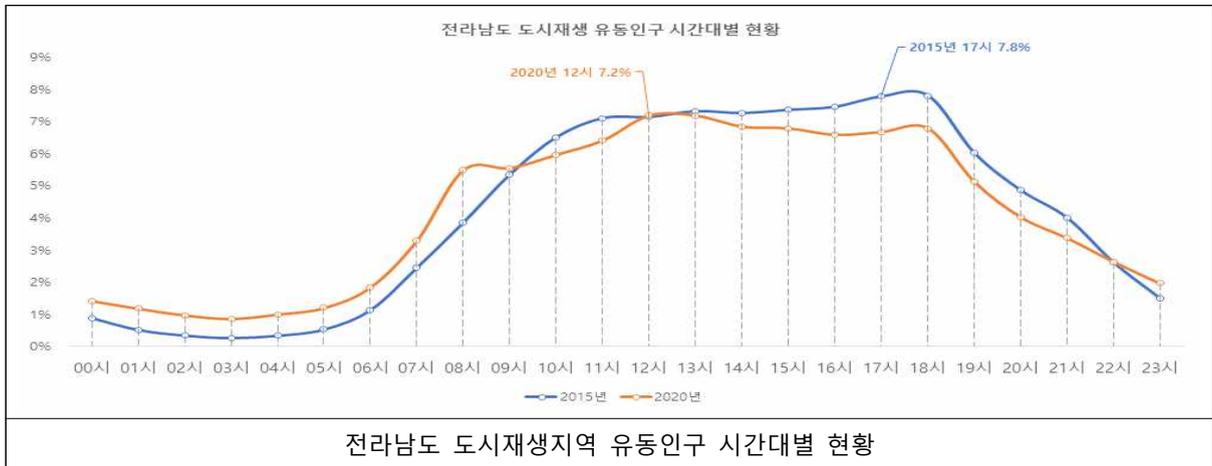
가) 전라남도 도시재생지역 유동인구 연령별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 경제 활동이 높은 30대, 40대의 유동인구는 감소하고 60대 이상의 유동인구 증가함
- 2015년 50대 유동인구 약 22.5%로 최다, 2020년 최다 연령층은 60대 이상이 24.5%
- 2015년 50대 여성 유동인구 10.6%로 최다, 2020년은 60대 이상으로 약 10.4%
- 2015년 50대 남성 유동인구 11.9%로 최다, 2020년은 60대 이상으로 약 14.2%



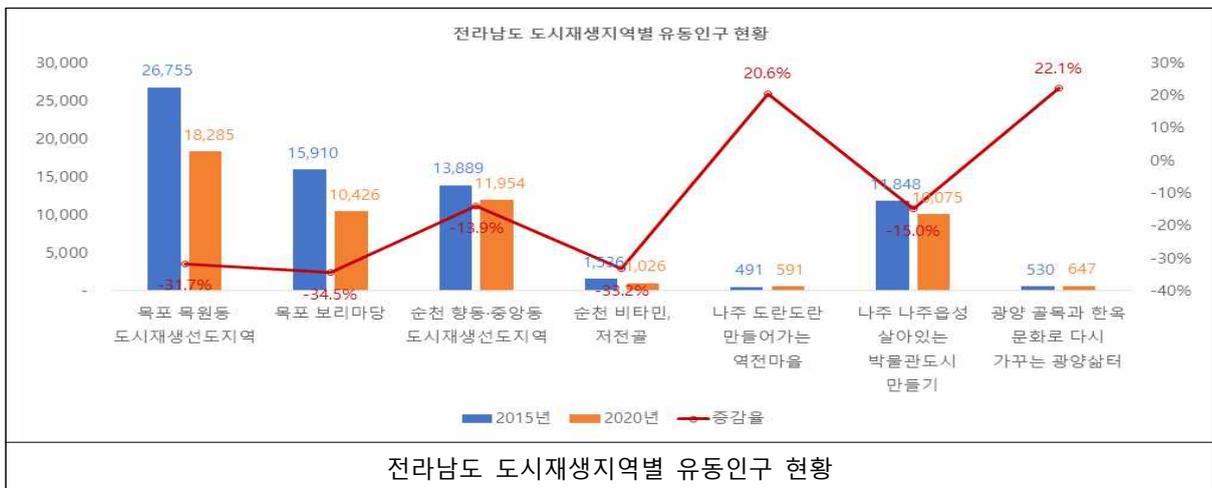
나) 전라남도 도시재생지역 유동인구 시간대별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 코로나19의 영향으로 2015년 대비 2020년 유동인구는 감소함
- 2020년은 23시부터 오전 9시이전까지 오히려 유동인구가 증가하고 점심시간대를 제외하고 낮시간대에 유동인구가 크게 감소함
- 2015년 대비 2020년의 오후 12시의 유동인구 수는 비슷한 수준임
- 2015년 대비 2020년에는 오후1시부터 밤 10시까지 시간대별 유동인구 분포패턴은 비슷하나 유동인구수는 크게 감소함.



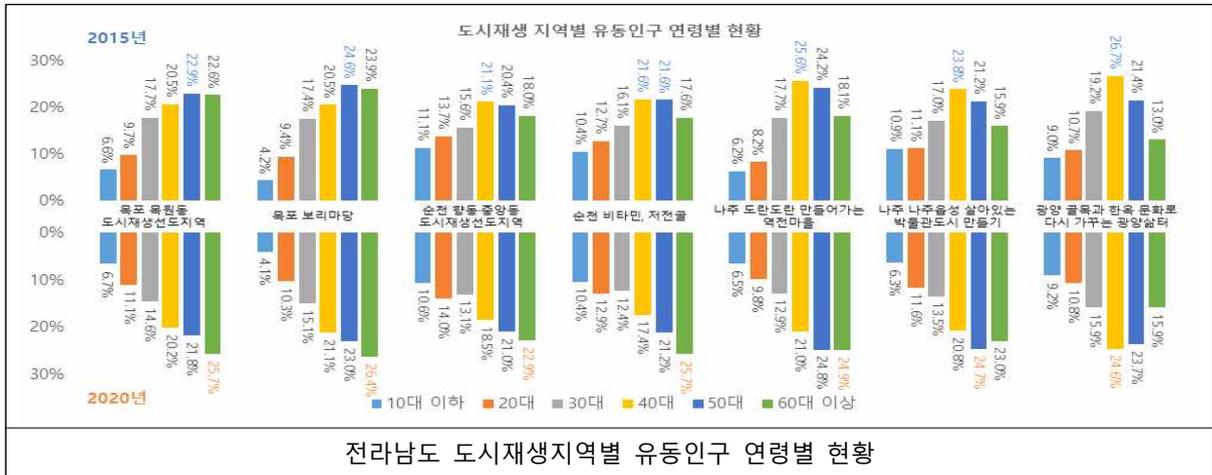
다) 전라남도 도시재생지역별 유동인구 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 유동인구가 많은 지역은 사회적 거리 규제 영향으로 감소 폭이 크지만 유동인구가 적은 지역은 증가함
- 나주 도란도란 만들어가는 역전마을과 광양 골목과 한옥 문화로 다시 가꾸는 광양살터는 2015년대비 일평균 유동인구가 201% 정도 증가함
- 유동인구 감소가 큰 지역은 목포 보리마당으로 약 34.5% 감소됨. 그 다음으로 목포 목원동, 순천 비타민, 저전골의 감소폭도 큼



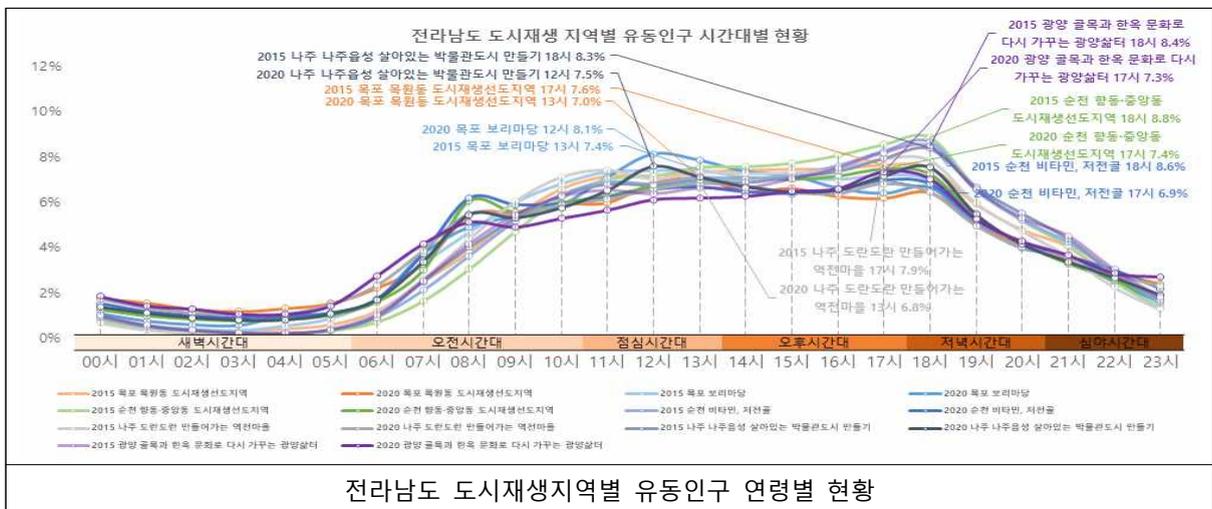
라) 전라남도 도시재생 지역별 유동인구 연령별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 도시재생지역의 20대와 60대이상 유동인구 증가함
- 2015년은 40~50대 유동인구 비율 높고, 2020년은 60대 이상 유동인구 비율 높게 나타남
- 목포 목원동, 목포 보리마당 도시재생지역에서 20대의 유동인구가 다른 지역에서 비해서 2020년에 증가함



라) 전라남도 도시재생 지역별 유동인구 시간대별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 도시재생 지역은 출근시간인 오전 8시대와 오후 12시 그리고 저녁 8시에 유동인구 분포가 가장 많음
- 출근시간인 오전 8시대에는 특히 2020년 순천 비타민, 저전골, 순천 향동·중앙동, 목포 목원동에서 유동인구가 많음
- 점심시간인 오후 12시에는 목포 보리마당지역과 나주읍성 살아있는 박물관도시에서 유동인구가 두드러지게 높게 나타남
- 저녁시간대에는 2015년 대비 2020년에 유동인구가 낮게 나타남

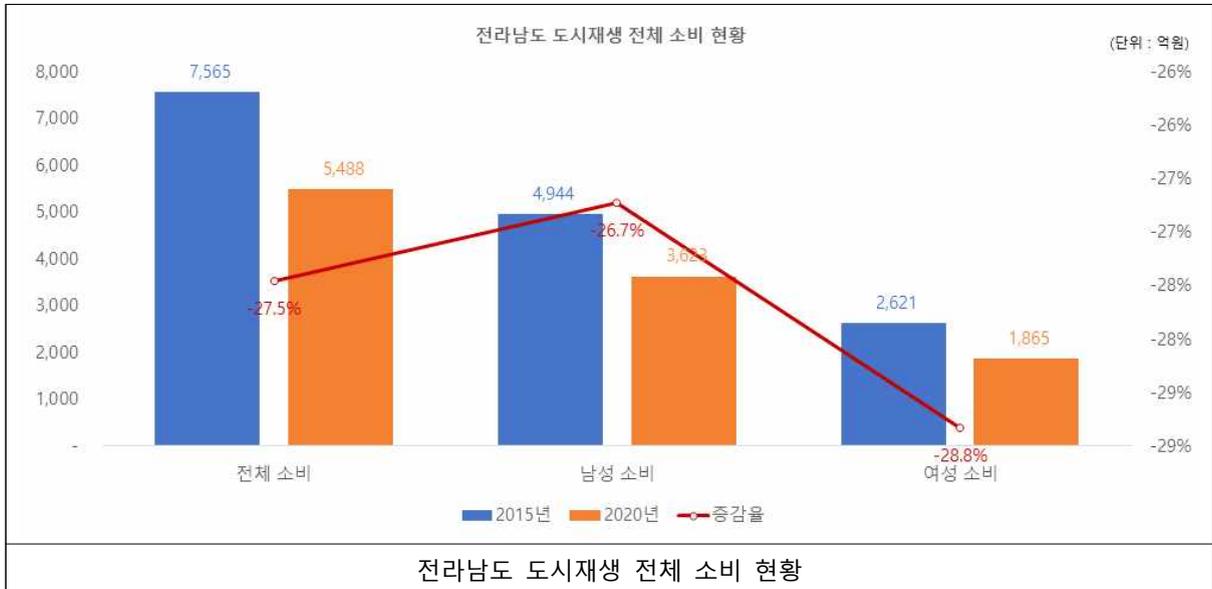


2.5.9 소비 분석

분석 특이사항	○ 전남 전체 지역 및 6개 대상 지역별 소비 현황, 소비 연령별 현황, 업종별 소비 현황에 대한 2015년과 2020년 10월 누계 비교 분석
--------------------	--

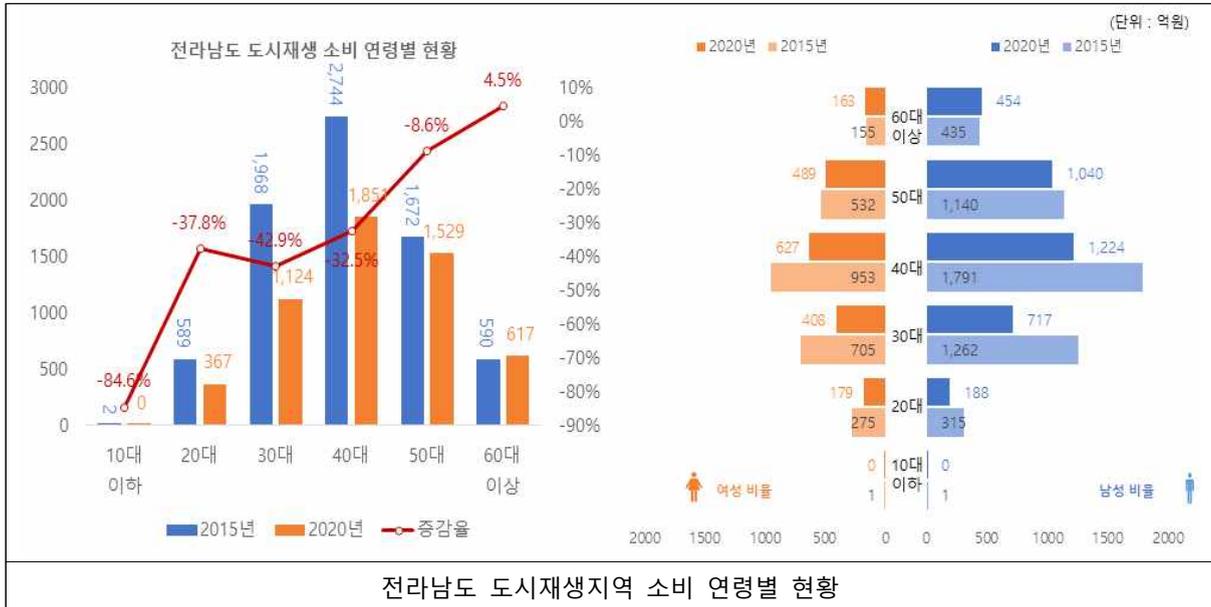
가) 전라남도 도시재생지역 전체 소비 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 도시재생 전체 소비는 약 27.5% 감소하여 유동인구 감소(22.5%)보다 소비위축이 더 크게 나타남
- 2015년 도시재생지역 전체 소비 약 7,565억원, 2020년은 약 5,488억원으로 27.5% 감소
- 2015년 도시재생 남성 소비 약 4,944억원, 2020년은 약 3,623억원으로 26.7% 감소
- 2015년 도시재생 여성 소비 약 2,621억원, 2020년은 약 1,865억원으로 약 28.8% 감소



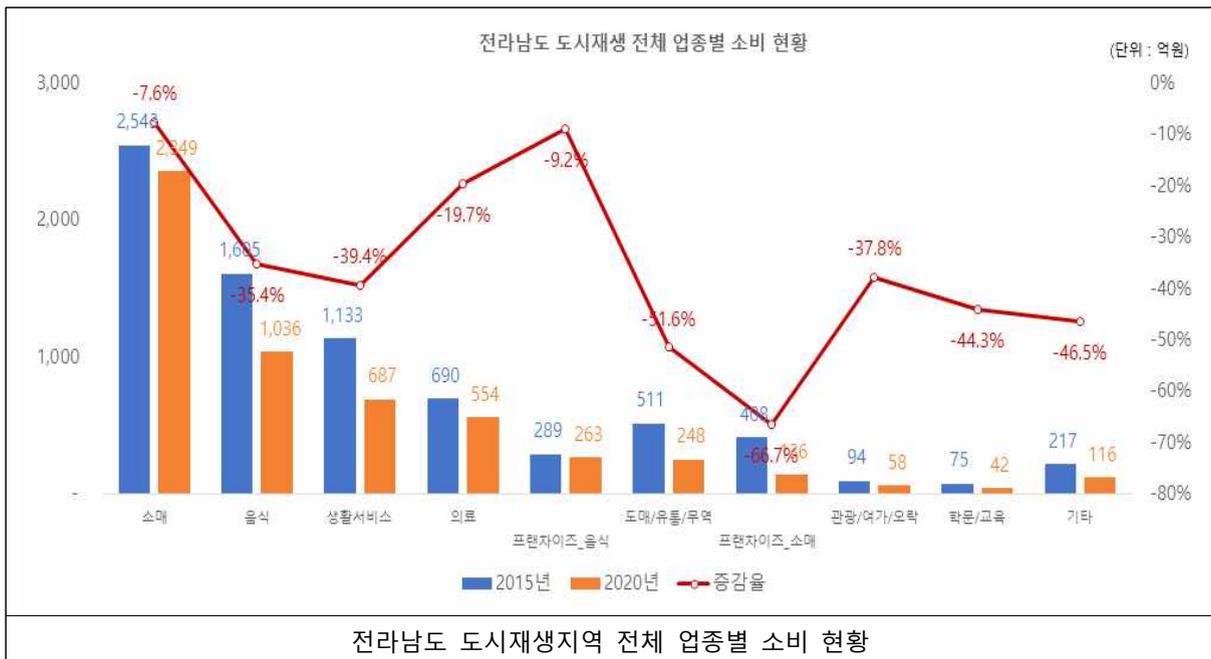
나) 전라남도 도시재생지역 소비 연령별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 소비지출 비중이 높은 연령대 감소가 더 크게 나타남(아동자녀 가족단위 소비 감소가 높음)
- 2015년 도시재생 소비 최다 연령층은 40대로 약 2,744억원, 2020년도 40대로 약 1,851억원으로 증감율 약 44.0% 감소
- 2015년 도시재생 소비 최다 여성 연령층은 40대로 약 953억원, 2020년도 40대로 약 627억원임
- 2015년 도시재생 소비 최다 남성 연령층은 40대로 약 1,791억원, 2020년은 40대로 약 1,224억원임



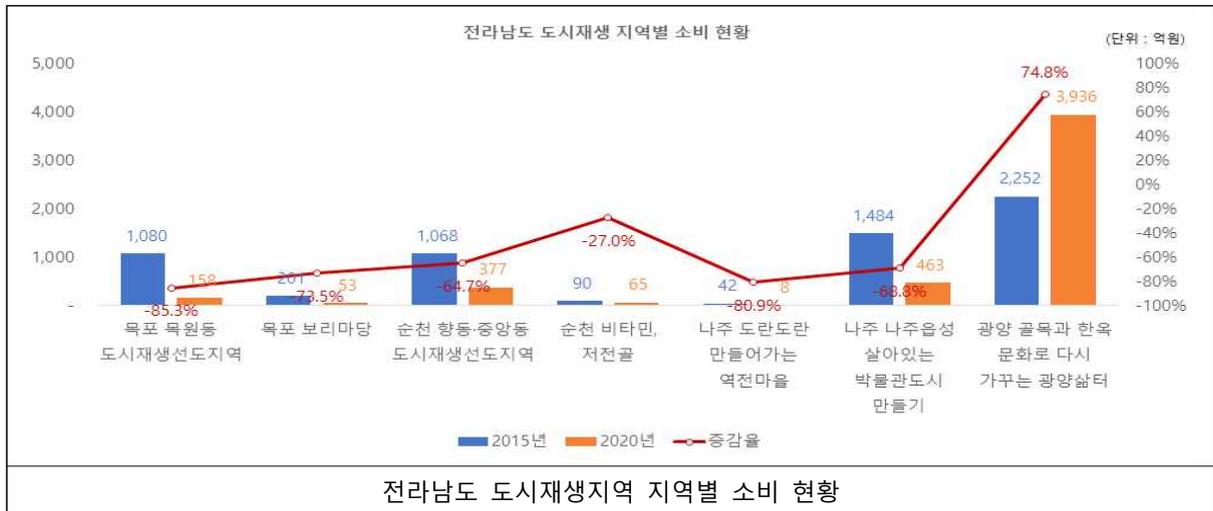
다) 전라남도 도시재생지역 전체 업종별 소비 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 필수 소비 부문(의료, 소매 등)의 매출 감소가 상대적으로 적음
- 도시재생 전체 업종별 최다 소비는 소매업이지만 약 7.6% 감소 나타남
- 2015년 도시재생 전체 소비가 가장 높은 업종은 소매로 약 2,543억원, 2020년은 약 2,349억원으로 7.6% 감소함
- 2020년 도시재생 전체 소비가 높은 업종은 소매 > 음식 > 생활서비스 > 의료 > 프랜차이즈_음식 순으로 소비 매출액 높게 나타남



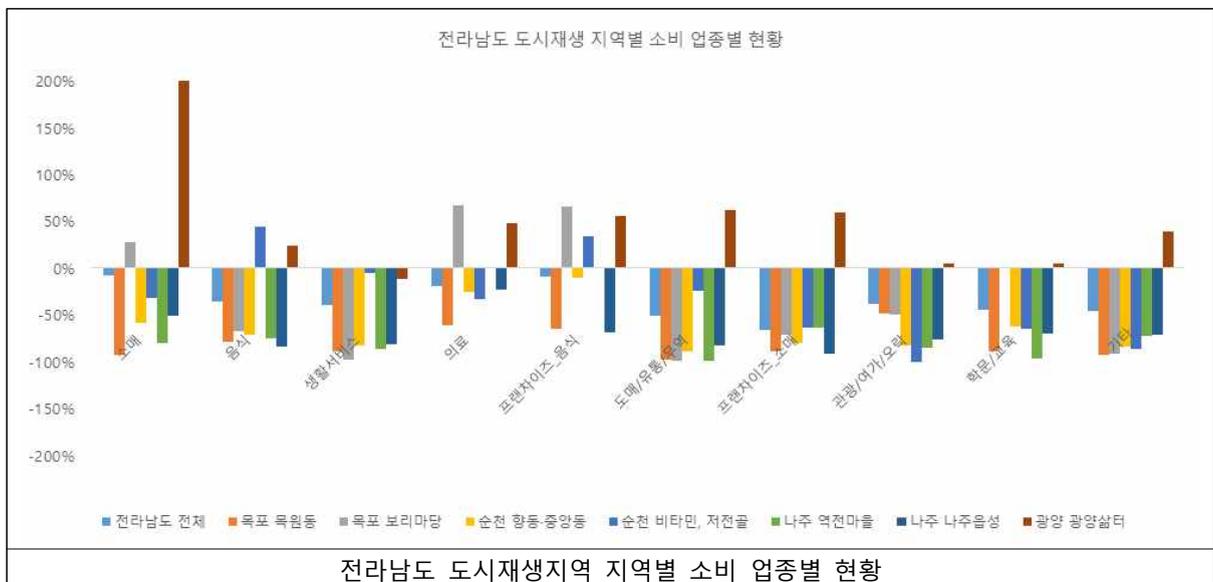
라) 전라남도 도시재생 지역별 소비 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 유동인구 감소 영향으로 소비 위축, 광양샬터는 5일 시장에서(사회지원금 영향) 소매 소비 증가
- 소비 최다 증가 지역은 광양샬터, 최다 감소 지역은 목포 목원동으로 나타남
- 증감율이 가장 높은 도시재생 구역은 광양 골목과 한옥문화로 다시 가꾸는 광양샬터로 74.8% 증가함 광양의 소비 증가 요인은 광양읍 내 5일장, 상설시장 등의 상권밀집 지역과 신축아파트 중심의 도시개발이 지속적으로 이루어진 때문인 것으로 보임
- 증감율이 가장 낮은 도시재생 구역은 목포 목원동 도시재생 선도지역으로 85.3% 감소함



마) 전라남도 도시재생 지역별 소비 업종별 현황 (2015년 / 2020년 10월 누계 비교)

- 광양샬터 소매업(시장, 사회지원금 영향)과 목포 목원동 의료 외 대부분 업종 소비 감소
- 전라남도 전체 소매업 7.6% 감소, 광양샬터 소매업 317.6% 증가
- 전라남도 전체 음식업 증감율 약 35.4% 감소, 순천비타민, 저전골 음식업 증감율은 약 43.7% 증가 나타남



2.6 시사점

2.6.1 사업 대상지 전반에 걸쳐 꾸준한 인구감소 현상 지속

- 인구감소 현상은 전국적으로 나타나는 현상으로 특정 요인이기 보다는 출산율 감소와 노령화 등의 사회현상임
- 유동인구 또한 인구감소와 코로나 사태로 인해 외부활동이 감소한 데 따라 전체적으로 감소하였으나 나주와 광양에서는 약 20% 가량 유동인구가 증가하였음
- 연령대별로 보면 20대 유동인구는 도시재생 사업 시행 전 보다 소폭 증가한 것으로 나타나는데 이는 도시재생 사업의 효과로 볼 수 있으나 60대 유동인구도 늘어난 것은 전체적으로 지역의 노령화가 지속되는 것을 알 수 있음

2.6.2 상권 활성화와 소비 위축

- 나주시를 제외한 다른 지역에서는 도시재생 사업 이후 개폐업의 증가로 상권이 활성화되고 있는 것으로 보이거나 코로나 사태로 인해 소비는 지속적으로 위축되고 있음 (전 업종에서 소비 감소 현상 나타남)
- 타 업종(-35% ~ -66%)에 비해 소매(-7.6%)와 음식(-9.2)% 업종은 소비 감소율이 적게 나타난 것은 기타 업종에 비해 필수 소비 업종은 유동인구 감소의 영향을 적게 받은 요인으로 보임
- 광양시는 원도심 지역의 상권 확대와 재래시장 활성화 등으로 인해 소비가 2015년에 비해 2020년 74% 이상 증가하는 성과를 보였음

2.6.3 장기적인 관점에서 평가할 필요성

- 도시재생 사업의 특성상 사업 종료 후에 곧바로 지역 활성화나 인구 유입 등의 효과가 나타나는 것 보다는 장기적으로 변화되는 추이를 보며 효과를 측정해야 하므로 지속적인 지역 내 의견을 수렴하고, 개선 방향을 검토해야 함
- 특히 지역 주민의 참여와 소통을 통한 의견 반영으로 도시재생 사업의 문제점을 개선하고 다른 지역의 도시재생 사업에도 반영할 수 있는 지표를 마련해야 함

3. 정책제언 - 분석 결과 활용 방안

3.1 해외 성공사례

3.1.1 영국 버밍엄 캐슬 베일

- 주민들이 주택 조합(HAT: Housing Action Trust)을 만들어서 도시 재생을 성공적으로 추진
- 도심 교외 가난한 임대주택단지를 재개발하기 위해 설립 : 100% 임대에서 임대 50%, 보유 50% 전환
- 주거와 경제 활동의 목표 : 주거지, 학교, 쇼핑 센터, 공원, 커뮤니티 시설 등 복합적으로 구성



영국 버밍엄 캐슬베일(Castle Vale)

HAT의 구체적인 사업방법과 수단	① 주택의 개·보수 및 신축 ② 주택 보유 형태, 규모를 다양화하여 주택보유 가능성 제고 ③ 임대주로서 효율적인 서비스 제공 ④ 고용촉진, 지역주민의 공동체 형성을 통한 자생력 강화 및 건강과 사회적 필요(소요) 강조 ⑤ 신규 주택과 쇼핑센터 건립을 비롯하여 생활환경 개선 등
---------------------------------------	--

자료: 강미나 “도시재생정책의 성공사례 - 영국 캐슬베일(Castle Vale)” 국토연구원

3.1.2 기업 주도 도시재생 사업 (베를린, 런던)

- 주민들이 주택 조합(HAT: Housing Action Trust)을 만들어서 도시 재생을 성공적으로 추진
- 도심 교외 가난한 임대주택단지를 재개발하기 위해 설립 : 100% 임대에서 임대 50%, 보유 50% 전환



독일 팩토리베를린 및 영국 코인리스트 지역공동체

<p>기업에 의한 구체적인 사업 방법과 수단</p>	<p>① 독일 베를린은 양조공장을 리모델링해서 공유 오피스 단지로 활용 : 예비 창업자 저가 임대, 창업 자금 지원 등</p> <p>② 영국 런던은 모금을 유치하여 사회적 기업 설립 및 부지 매입, 공장을 카페, 식당 등 상업 시설로 운영, 수익은 마을 재투자</p>
-------------------------------------	---

자료: 금강일보, "도시의변신은 무죄_도시재생 해외 성공 사례", 2020.06.17

3.2 국내 성공사례

3.2.1 순천 원도심 '부읍성'

- 순천시 도시 재생을 위해 '역사적 가치'와 접목해서 '새로운 가치'를 창출
- 순천 원도심 '조선시대 순천 부읍성'의 역사성 을 적극 활용
- 초기 기획 단계부터 주민의 참여, 각종 토론회 개최 (도시락 토론회, 야간 토론회 등)로 의견 수렴



순천 원도심 '부읍성'

<p>운영방안 및 기대효과</p>	<p>① 순천시 원도심에 서문안내소를 설치하고 이를 중심으로 마을 방송국, 전시실 등을 설치하여 외지 관광객 유치로 지역 활성화</p> <p>② 지역주민이 중심이 되어 '마을협동조합'을 결성하였고 공동으로 '마을 카페' 설치 및 운영</p> <p>③ 이후 터미널, 순천남초등학교, 순천역 등 추가적인 도시재생 공모 사업 선정으로 시너지 기대</p>
---------------------------	--

3.3 도시재생 개선 사항

- 정부 주도로 지역주민 수요와 다른 방향 : 주민은 환경 개선을 희망하지만 문화시설만 건설
- 부족한 예산 : 국가 단위로 큰 예산을 투자했지만 해당 지역은 체감하기 힘든 수준의 규모
- 차별성 없고 유사 : 지역별도 건축 건설만 투자하고 문화예술은 상대적으로 부족

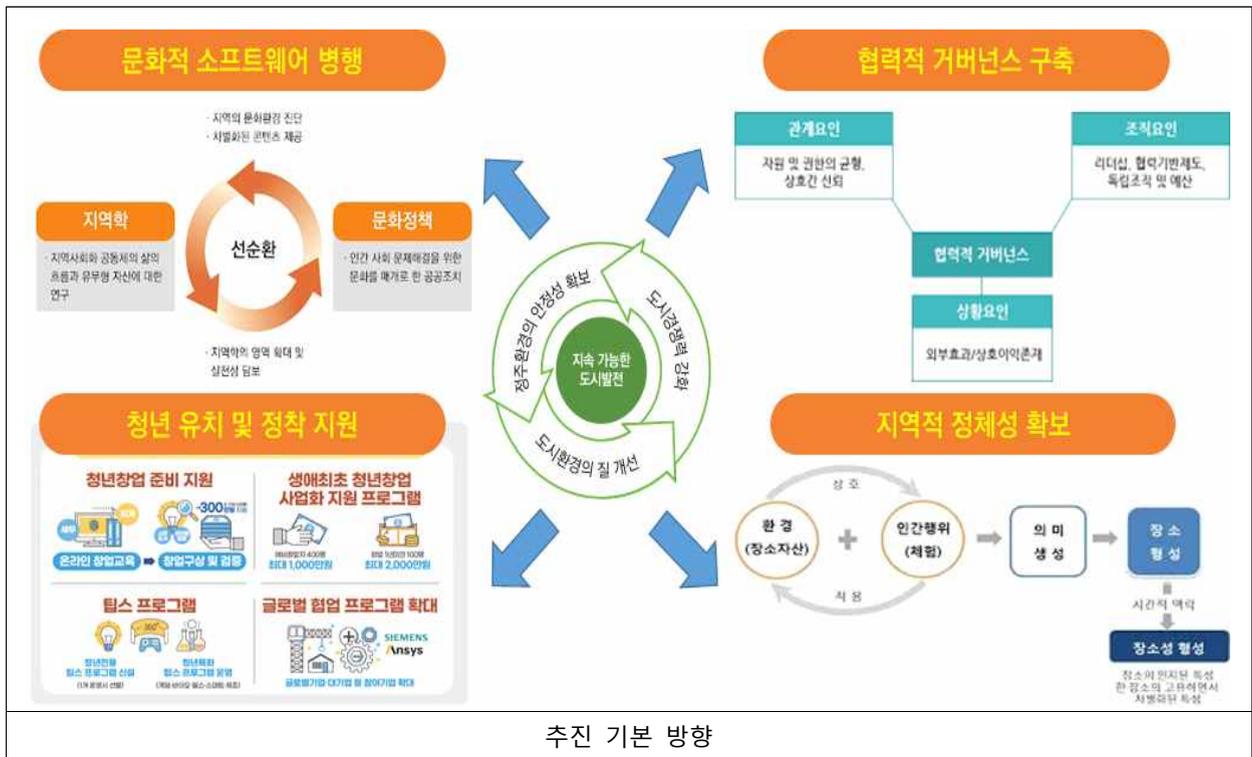


도시재생사업 주요 문제점

주요 원인	① 시민 75% 아파트 원하는데, 빈집 사들여 짚끔 공급, 선호도가 낮은 다가구·다세대만 공급 ② 대부분의 도시재생 사례에서 길거리 벽화는 포함 되었지만 오히려 벽화만 남았다는 비판이 많음 ③ 도로나 기반시설을 크게 바꾸지 않고 주택만 개량하는 형태의 한계
--------------	---

3.4 도시재생 추진 기본 방향

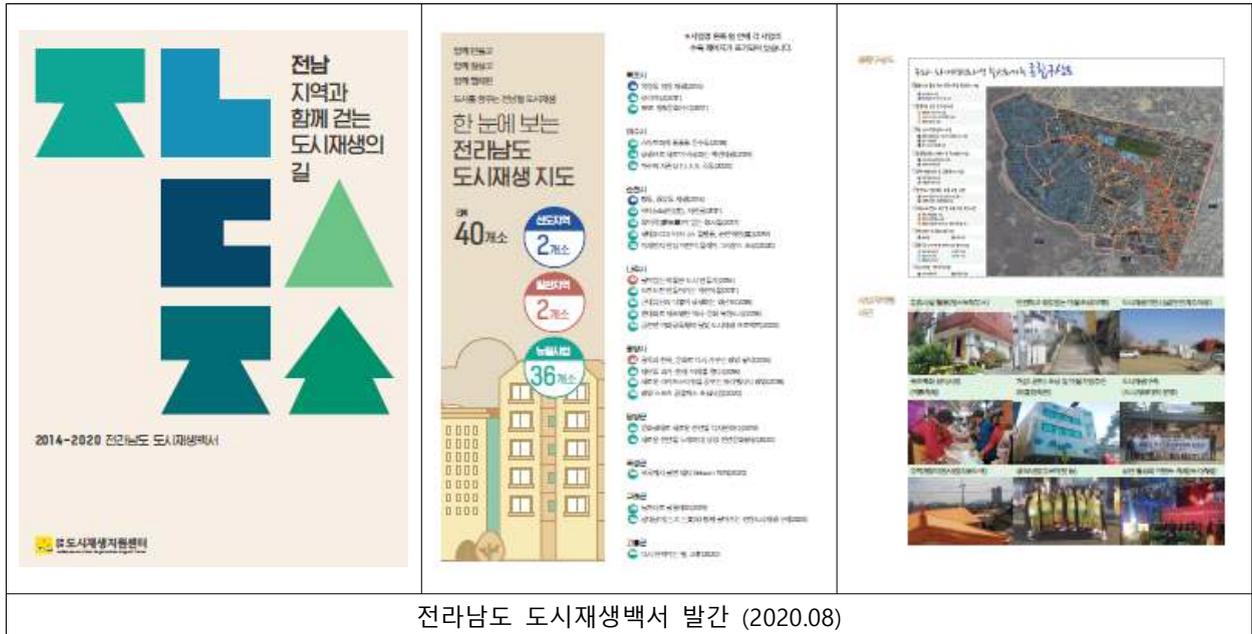
- 지속가능한 도심재생사업을 위해 '기반 환경 구축, 주민 참여, 지역적 차별화'를 기본으로 추진



3.5 수범사례

3.5.1 전라남도 도시재생백서 발간 (2020.08)

- 2014년 목포·순천, 2016년 나주·광양에서 시행된 전남 도시재생사업 이후 첫 번째 제작된 백서로서 지난 7년간의 전라남도 도시재생사업의 성과 및 향후 발전 방향 모색
- 전남 도시재생에 대한 이해와, 사업 및 조직 현황 등을 포함하고 있으며 전남 도시재생에 대한 전문가들의 의견과 앞으로의 방향성에 대한 내용 등이 담겨있음
- 전남 시·군의 "선도지역 재생사업", "일반지역 재생사업", "뉴딜 사업", "소규모 재생사업"을 연도별로 정리해 선정 지역의 추진배경과 단위사업, 기대효과 및 종합구상도 등을 수록하여 사업 이해도 공유



전라남도 도시재생백서 발간 (2020.08)

3.6 정책 제언 상세

3.6.1 소프트웨어와 문화적 요소 병행

- 순천시 도시 재생을 위해 '역사적 가치'와 접목해서 '새로운 가치'를 창출
- 순천 원도심 '조선시대 순천 부읍성'의 역사성을 적극 활용
- 초기 기획 단계부터 주민의 참여, 각종 토론회 개최 (도시락 토론회, 야간 토론회 등)로 의견 수렴

외지인을 유치할 수 있는 수준의 지역적 독창성과 매력성 확보 : 서울 영등포 '문래 창작촌' 철공소와 예술촌

- 공장+예술+맛집의 놀이터
- 철공소 골목에 예술가 활동

- 문화공간 약 100여 곳 운영
- 예술가 약 300여 명 활동
- 미술 전시회
- 창작 라이브 공연
- 공방, 카페

3.6.2 협력적 거버넌스 구축

- 도시재생사업에서 주민들과 협조체계를 강화시켜 나가는 거버넌스의 구축과 운영이 필요
- 민간과 공공이 함께 협력하고 기업 등 다양한 주체들이 지속적으로 참여할 수 있도록 해야 함

지역주민이 주도하는 커뮤니티 협의체 필요 : 미국 샌프란시스코의 버려진 창고를 활용한 지역 커뮤니티

		<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민주도+운영진+공통 관심사 ○ 다양한 프로그램 - 지속적인 교류의 장소 - 이벤트와 행사 진행 - 주민참여 프로그램 - 요가, 댄스파티, 연주회, 프리마켓, 강좌(요가, 꽃꽂이, 그림 등) - 학습쉼터
---	---	---

3.6.3 청년 유치 프로그램 및 전략

- 청년이 주도하여 기존 지역주민과 상생하는 문화 및 분위기 조성
- 젊은 층이 많이 찾는 볼거리, 도시의 멋과 먹거리 등이 적극적으로 개발 필요

청년에 의한, 청년을 위한 지역 콘텐츠 : 광주송정 시장의 변화를 청년이 주도

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광주창조경제혁신센터 중심 추진 ○ 기존 가게와 아이템 중복 금지 ○ 청년의 독창적 아이템 ○ 새로운 버전의 전통시장에 부합 - 기존 상인과 조화 및 협력하는 분위기 - 간판교체로 시장 거리 분위기 쇄신 - 누구나 가게(팝스토어) 청년 실험 - 먹거리 이외에 체험 가게 확대
---	---

3.6.4 지역적 정체성 확보

- 지속 가능한 도심재생사업을 위해서는 도심재생 사업이 성장하는 과정에서 극심한 상업화를 극복
- 도시 자체의 정체성을 유지시켜 나가는 전략이 적극적으로 모색 필요

지역 특화 산업 생태계 조성 : 리스본 방직공장(LX 팩토리), 양양군 서핑산업

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역출신+청년가+특화산업 ○ 유명한 지역특화산업 발굴 육성 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 트렌드에 맞는 신산업 업종 발굴 - 대도시 사업 경험 중 지역 귀촌자 지원 - 대기업 유치 및 국가 과제 지원 - 각종 지역 규제 해결 등 - 리스본 방직공장에 카페와 볼거리 다수 - 양양 서핑은 전국적 명소로, 서핑문화산업으로 발전 및 확산
---	---

3.6.5 도시재생 성공을 위한 도시 경쟁력 및 정주 여건 강화

- 지역 특화로 신규 인구의 유입으로 도시의 '활력 증진'을 통한 성장 잠재력 확보

Action Item 1	<ul style="list-style-type: none"> ① 전남 도시재생 지역을 하나로 묶는 콘텐츠와 서비스를 제공하는 허브 구축 ② 기존 소개 사이트는 단순 정보 제공이지만 수요자(방문자) 콘텐츠 중심으로 개편 ③ 테마파크 개념을 접목하여 지역별 주제 설정, 상점 소개 및 제품 구매하도록 함
Action Item 2	<ul style="list-style-type: none"> ① 도시재생 지역을 중심으로 하는 특화산업 발굴 및 육성 : 외부 자금 유치 ② 지역 소득과 생산을 유발하고 지역의 독창성과 경쟁력을 창출하도록 함 ③ 인스타그램 공동 계정 운영으로 트래픽 유인 : 공동 마케팅 및 홍보
Action Item 3	<ul style="list-style-type: none"> ① 수도권 기업들의 연구개발을 위한 R&D 센터 유치 : 임대료 지원, 세제 지원 등 ② 기업의 R&D 공간을 도시재생 지역에서 사무실로 활용할 수 있도록 지원 ③ 사무공간과 숙박 공간을 지원하고 지역 먹거리 등을 제공하여 소비촉진도 기여



전라남도 도시재생지원센터
Jeollanam-do Urban Regeneration Support Center

도시재생 지역 자유패스



출처(예시) : 일본 간사이 패스