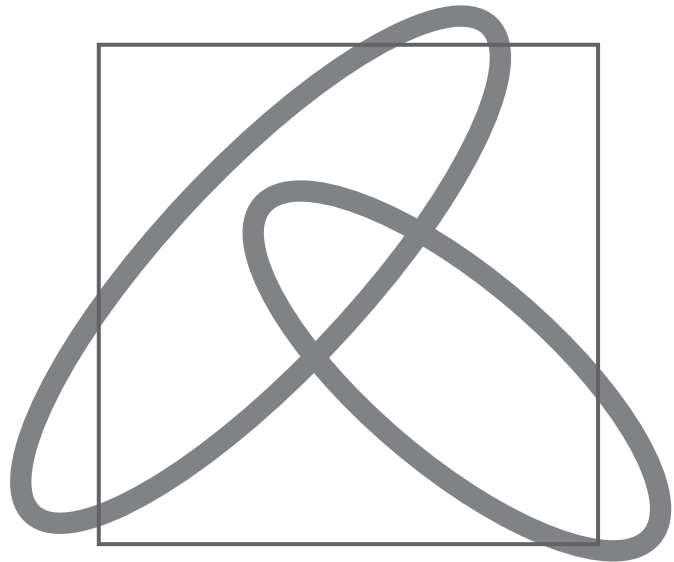


도시 계획 家

Journal
of
Urban
Planners



2016 Autumn 가을호
제3권 제3호(통권10호)
ISSN 2288-8810



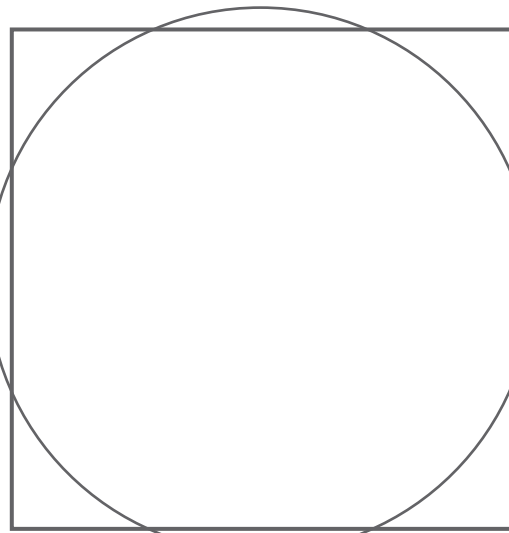
권두언
상권쇠퇴에 대응하는 도시계획 방향

Focus
쇠퇴상권의 재활성화

Practice
쇠퇴상권 재활성화 실무사례

Prism
원도심 상권활성화에 대한 소고

도시 · 문화 · 유산을 찾아서
서울 강북구



한국도시계획가협회
Korea Institute of Urban Planners

도시계획家

Journal of Urban Planners

2016 Autumn
제3권 제3호 (통권10호)

편집위원회

위원장

김철홍 _ 수원대 교수, 협회 부회장

부위원장

장호순 _ (주)미래E&D 부사장, 협회 상임이사

박태원 _ 광운대 교수, 협회 상임이사

편집위원

박원호 _ 국토교통부 시설사무관, 협회 이사

장영호 _ 경기도청, 협회 이사

전준우 _ 협회 이사

최현욱 _ (주)싸이칸홀딩스, 협회 상임이사

고진수 _ 광운대 교수, 협회 이사

이재수 _ 강원대 교수, 협회 이사

장재일 _ 경일대 교수, 협회 이사

이삼수 _ LH 토지주택연구원 수석연구원, 협회 이사

문휘운 _ 동신대 교수, 협회 이사

문봉섭 _ 국토교통부 시설사무관, 협회이사

이용배 _ 의왕도시공사

사단법인 한국도시계획가협회
도시계획家 제3권 제3호(통권10호)

인쇄 2016. 11

발행일 2016. 11

발행처 (사)한국도시계획가협회

04763 서울특별시 성동구 왕십리로 222

한양대학교 HIT 525호

Tel. 02)2220-4333 www.kiup.org

발행인 여흥구

편집인 김철홍

표지디자인 김학민

편집·인쇄 디자인나무

Contents

03 권두언

상권쇠퇴에 대응하는 도시계획 방향

_ 오동훈(한국부동산분석학회장, 서울시립대 도시행정학과 교수)

05 Focus

쇠퇴상권의 재활성화

도심부 쇠퇴상권의 발생원인과 특성

_ 전재범(강원대학교 부동산학과 교수)

쇠퇴상권 재활성화 사례분석과 시사점

_ 박태원(광운대 도시계획부동산학과 교수)

쇠퇴상권 재활성화의 방향과 전략

_ 신우진(전남대학교 경제학부 지역개발학전공 부교수)

16 Practice

쇠퇴상권 재활성화 실무사례

도시재생을 통한 신촌 청년문화와 상권 활성화

_ 최중철((주)아름건축사사무소 소장)

성남시 도심상권 활성화 종합계획

_ 류태창(공학박사, 소상공인시장진흥공단 창조혁신실 실장)

디자인 마케팅을 적용 재활성화에 성공한 1913송정역시장

_ 문휘운(동신대학교 도시계획학과 교수)

30 Prism

원도심 상권활성화에 대한 소고

_ 최봉문(목원대학교 도시공학과 교수)

32 News &

도시계획 정책 · 제도

36

도시 · 문화 · 유산을 찾아서

근현대 역사문화의 숨결이 깃든 곳 : 서울 강북구

_ 안승길(강북구 홍보담당관)

41

KIUP Members

협회 소식 · 동정

19



25



36



상권쇠퇴에 대응하는 도시계획 방향



오 동 훈

한국부동산분석학회장
서울시립대 도시행정학과 교수

도시는 많은 기능이 유기적으로 결합되어 있는 복합체로서 한 국가 안에서 지역 간의 격차가 발생하듯이 도시내부에서도 지역 간의 차이가 발생한다. 특히 도시가 성장하여 보다 큰 구조를 형성하게 되면 나라 안에서 지역 간의 격차가 발생하듯이 도시의 발전과정에 있어서도 도시 내에 성장하는 지역과 쇠퇴하는 지역이 나타나게 된다. 이처럼 도시 내 상권도 이와 마찬가지로 탄생, 발전, 쇠퇴의 사이클을 가지게 되며 쇠퇴되고 있는 상권을 계속 방치하게 되면 주변 환경이나 고용, 범죄율, 가구소득 등 지역경제에 지대한 영향을 미치게 된다. 각 지방정부는 이처럼 쇠퇴상권 방치로 인해 심각한 문제가 야기될 것을 잘 알고 있기 때문에 도시계획 등 여러 방법을 동원해 상권의 부활을 위해 노력하고 있으며 그 중 일례가 젠트리피케이션이다.

도시의 노후화된 크고 작은 다양한 공간을(이) 새롭게 변화시키는(되는) 현상은 재개발(redevelopment), 재건축(reconstruction), 복구(rehabilitation/restoration), 재활성화(revitalization), 재생(regeneration), 갱신(renovation) 등과 같이 여러 가지 용어로 표현되고 있다. 이중 젠트리피케이션은 재활성화나 재생의 한 현상이라 할 수 있다. 우리나라는 저금리 저성장시대를 맞이하여 기존의 재개발 재건축 위주보다는 도시 내 개발 패러다임이 젠트리피케이션과 같은 도시재활성화나 도시재생 차원으로 전환되어야 한다고 본다. Gentrification이란 용어의 원래 의미는 신사계급(Gentry)이라는 단어에서 만들어져서 초

기에는 신사화나 고급화의 의미를 지닌 '중산계층화', '도시회춘화'라 불리었으나 지금은 그냥 '젠트리피케이션'으로 사용하고 있어 또 하나의 외래어가 생긴 것 같다. 국내외에서 문화·예술젠트리피케이션과 상업젠트리피케이션을 통해 상권이 재활성화된 사례가 적지 않다.

젠트리피케이션은 비자발적 이주와 같은 약자를 배려하지 못하는 치명적인 단점에도 불구하고 장점도 많아 어차피 젠트리피케이션이 피할 수 없는 대세라면 순기능을 확대시키고 역기능을 감소시키는 도시재생계획 수립과 전략이 절실하다고 본다. 특히 이를 위해 지방정부는 보다 철저한 대비가 필요하며 중앙정부도 지방정부와 함께 도시재생의 큰 틀 안에서 보다 효과적인 계획과 방안을 마련해야 할 것이다.

특히, 도심상권의 쇠퇴가 심각해지면 야간인구는 점차 줄어 도심공동화 현상도 함께 발생하게 될 수도 있으며 이로 인해 지방세수 부족뿐만 아니라 도시안전문제나 국내외관광객 감소로 지역경제가 더욱 악화되기 때문에 쇠퇴상권은 재생이라는 치유가 절실하다. 쇠퇴상권을 분석하고 이에 대응하는 방법으로는 도시계획적 접근방법과 경제적 접근방법을 고려해 볼 수 있을 것이다. 도시계획적 접근방법으로는 up-zoning 등의 용도변경이나 결합개발 등에 의한 도시관리계획, 발전전략 수립, 도시마케팅 수법 활용 등이 있다. 한편 경제적 접근방법으로는 흑자는 용적률게임이란 표현도 사용하던데, 재생활성화를 위해서는 용적률가치와 최


적용적물로 개발여력을 파악한 후, 최적용적물까지 개발을 허용한다면 사업성이 높아져 재생이 순조롭게 진행될 것이다. 하지만 우리 후손들의 환경지속성을 생각한다면 남은 개발 여력을 아끼면서 일부만 활용하는 도시재생 방법을 선택해야 할 것으로 본다.

우리 도시의 미래를 고려한다면 역시 경제적 접근방법보다는 도시계획적 접근방법이 더 타당하다. 도시계획적 접근방법 중에서도 지속성과 포용성을 보다 더 중시한다면 용적률의 증가가 작게 될 확률이 높은 도시마케팅의 다양한 수법을 활용하는 것이 바람직하지 않을까 생각한다.

보편적인 쇠퇴상권으로 인식되는 재래시장의 상권부활에 성공했다고 평가되는 후술할 두 사례가 쇠퇴상권의 재생에는 도시마케팅이 중요한 수단임을 보여주고 있다. 첫째, ‘도시락뷔페카페’로 외국인관광객들에게도 잘 알려진 서울의 ‘서촌 통인시장’이 있다. 카페에서는 국과 밥만 제공하고 그 카페에서 발행하는 500원 짜리 쿠폰을 사서 가지고 다니며 시장 내 20여개 가게에서 원하는 반찬을 쿠폰으로 교환하면 점심 뷔페식이 완성되는 식으로 주변 직장인들뿐만 아니라 관광객들에게도 인기가 많다. 둘째로는 최근에 재래시장 활성화 사례로 광주광역시외의 ‘1913 송정역 시장’이 있다. 이곳에 젊은 가게 주인들을 입주시킨 것이 가장 큰 성공의 요소라고 보는 이가 많다. 가게의 간판 모양과 글씨체가 모두 다르고 전라도 사투리식 입말을 자연스럽게 가게의 이름으로 삼은 것도 무척 신선하다. 주말에는 5,000명 이상이 전국에서 이 작은 시장을 찾아와 100년이 넘는 시장이 젊음을 되찾고 매력적인 대합실이 되고 있다.

도시마케팅은 도시자족성과 도시경쟁력을 증대시키기 위해 도시의 이미지를 제고하고 참신한 아이디어와 함께 차별성을 부각시키고자 하는 유형, 무형의 노력이며 도시(장소)의 매력도를 높여 사람들을 들이는 작업 위주의 장소조성에 주력하는 다양한 활동이다. 흔히들 상업부동산 개발의 성공을 원한다면 살 거리, 먹을 거리, 볼 거리, 즐길 거리가 모두

있어야 하겠지만 이 이외에도 브랜딩과 스토리텔링에 보다 차별적인 아이디어를 반드시 창안해야 할 것이다. 이는 재래시장 등과 같은 쇠퇴상권의 재생에도 똑같이 적용된다고 본다.

지방정부가 지역개발이나 재생계획을 수립하고 의욕적으로 재생사업을 추진하고자 하지만 지역개발이나 재생사업의 기획, 경영, 마케팅전략(지역개발조사, 시장조사, 판매전략, 홍보전략) 등에 대한 비 전문성으로 인해 결국은 투자하게 될 재원을 충분히 활용하지 못한 채 사장시킬 우려가 많다. 따라서 이러한 지역개발이나 재생사업의 시행 시에는 반드시 도시마케팅전략 수립이 앞서 이루어져야 한다. 즉 상품화시킬 대상 지역이 최종 소비자에게 어느 정도 호응을 받을 수 있는지, 소비자의 기호는 어떠한지, 나아가 어떤 소비층을 주 목표시장으로 잡아야 할 것인지, 대상사업 이미지는 어떠한 방향으로 설정해야 하는지, 홍보전략은 어떻게 해야 할 것인지, 판매전략은 어떻게 수립할 것인지 등을 체계적으로 수행할 때만이 성공할 수 있을 것이다. 사업추진에 있어서 이러한 과학적인 접근은 타 지역들에 비해 특정 지역을 차별화시키며 발전하는데 실패의 확률을 줄이고 성공할 확률을 한층 더 높여 주게 된다. 바로 이 점이 쇠퇴상권 재활성화성화를 위해 도시마케팅 노력이 절실히 요구되는 이유이다. 

FOCUS 쇠퇴상권의 재활성화

도심부 쇠퇴상권의 발생원인과 특성

전 재 범 | 강원대학교 부동산학과 교수

도심상권의 쇠퇴

과거 신도시 개발정책으로 인한 도심 주요기능의 주변지로의 분산은 전통적으로 도시의 중심으로서 중요한 역할들을 수행해왔던 도심지역의 인구감소와 함께, 정치경제, 사회, 문화, 그리고 환경적 측면에서의 여러 기능들을 약화시켜왔다.

이렇듯, 도심지의 인구감소로 인한 도심 공동화, 그럼에도 불구하고 여전히 높은 지가, 그리고 토지이용과 관련된 규제들은 전통적으로 도심지역이 담당해 왔었던 주요 기능들의 교외화를 야기하여 도심의 중심성을 약화시켰으며 외곽지역의 신시가지 조성과 관련 대규모 상권의 건설로 인해 도심지내 상권의 경쟁력은 날로 저하되고 있는 추세이다.

최근 들어 다양한 매체들을 통해 이야기되고 있는 이러한 도심의 쇠퇴현상은 도심의 업무행정기능 및 교통상황을 약화시키는데다가 사회기반시설마저 노후화 되어 지방세 수입이 감소하고 이는 다시 지역의 경기침체와 공동체의 정체성 약화시키는 등의 문제점들을 야기하게 된다. 더군다나, 최근 도시 거주민들의 다양한 문화

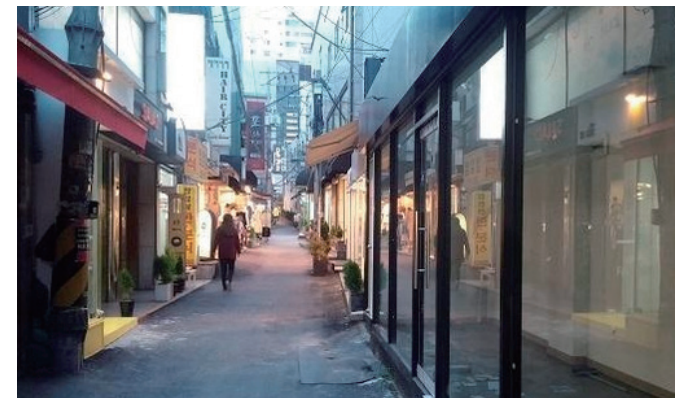
생활에 대한 요구와 홈쇼핑 및 인터넷 매체 등을 이용한 구매패턴의 변화는 도심상권의 쇠퇴를 부추기고 있는 실정이다.

이러한 도심상권의 쇠퇴현상은 대도시와 지방 중소 규모의 도시 모두에서 나타나고 있으나 그 양상에 있어서 서울, 부산 등과 같은 대도시에서의 경우, 택지개발로 인한 인구 및 사업체 수 감소의 여파가 도심상권을 중심으로 빠르게 관측되는 것과는 달리 지방 중소 도시의 경우에는 행정중심의 이동이나 외곽지대의 시가지 개발 등의 이유로 도심의 상권이 쇠퇴하는 경향이 있다.

그러므로, 도심상권의 쇠퇴현상을 완화하고 지속 가능한 상권의 재건을 위해서는 도심지와 이를 둘러싸고 있는 주변지의 물리적 특성, 그리고 관련 도시정책과 함께 정치, 경제, 그리고 사회적 요인들을 종합적으로 고려한 도심 상권의 활성화를 위한 노력들이 수반되어야 하며 그 이전에 도심에서 상권쇠퇴의 원인 및 특성들에 대한 심도 있는 고찰이 필요하다. 그러한 의미에서 본 글은 지속 가능한 도심상권의 재건을 위한 과정의 일부로서 국내 도심상권의 쇠퇴원인과 특성들에 대해 살펴보고자 하며 이러한 작업은 시기적으로나 정책적 측면에 있어서도 필요할 것으로 생각된다.



〈그림 1〉도심상권의 쇠퇴 : 서울시 마포구 홍익대 주변



〈그림 2〉도심상권의 쇠퇴 : 서울시 서대문구 이화여대 주변

도심상권 재건의 필요성

도심상권의 쇠퇴현상은 도심지와 이를 둘러싼 외곽지역의 물리적 특성, 정치·경제·사회적 요인, 그리고 도시정책 등의 요인들이 서로 영향을 미치며 발생하고 이러한 요인들은 주로 도심지내 주요 사회기반시설의 노후화, 교통체계의 악화, 제조·서비스업의 교외화와 이로 인한 경기침체, 신·구 시가지간의 형평성 문제, 지역 공동체의 정체성 부족, 그리고 인구감소 등과 같이 도심의 기능이 전반적으로 쇠퇴하는 모습으로 표출된다.

하지만, 도심은 오랜 기간 동안 도시의 전통적 중심지로서 지역의 생활양식과 문화, 장소성을 지닌 역사적 건축 및 예술품들, 자연경관, 그리고 전통축제 등의 다양한 기억들을 간직하면서 해당 도시의 경제·문화·사회적 변영과 함께 지역문화와 지역공동체 정체성의 형성을 주도하는 중요한 역할을 수행해 왔기 때문에 중요하다.

■ 도심부 거주인구의 감소

전술한바와 같이 도심지역 상권의 쇠퇴에 있어 고령화 등 인구구조의 변화로 인한 도심인구의 감소는 도심상권을 급속히 쇠퇴시키는 주요한 원인 중 하나이다. 이와 함께, 도심 지역 주요기능의 외곽이전에 의한 도심지역의 기능상실은 거주 선호도를 저하시켜 인구의 감소를 유발하게 되는데 특히, 대도시 도심지역의 경우, 부도심 및 신시가지의 개발, 그리고 행정중심의 이전 등으로 인구가 부도심 및 외곽지역으로 이동하면서 도심 내부의 상권이 쇠퇴하는 현상이 발생하곤 한다. 또한, 이 경우에 도심은 일정 기간동안 여전히 상업적 기능을 담당하고 있으나 이러한 기능은 시간이 흐름에 따라 점차 부도심이나 주변지역으로 이동하는 경향이 있다.



〈그림 3〉상업적 젠트리피케이션의 예 : 서울시 서대문구 신촌역 주변

■ 도심지 내 소규모 사유지와 높은 지가

도심지 내의 토지가 다수의 소규모 사유지로 이루어져 있게 되면 이해 관계자들 간의 충돌로 인해 건축물의 경신이 어렵고 도심정비사업의 추진에 있어서도 의견수렴이 어려워 도심 상권의 쇠퇴가 가속화 되는 경향이 있다. 그러므로, 이러한 상황에서는 도심상권 재건을 위한 재건축 및 도시정비사업 등의 실행이 난해할 수 있다. 이와 함께, 도심지 내 토지 및 부동산의 경우, 노후화가 진행되었음에도 높은 가치를 지닌 경우가 많아 도심상권 재건에 방해요인으로 작용한다. 도심지역의 경우, 주요기능의 외곽 이전으로 인해 주거 및 경제활동을 위한 선호도가 떨어짐에도 불구하고 높은 지가로 인해 매력도가 낮은 문제를 지니고 있는데 이는 특히 재정기반이 취약한 중소 규모의 도시들로 하여금 사업추진의 장벽으로 작용하게 된다.

■ 상업적 젠트리피케이션

최근 들어 상업지역의 재활성화와 함께 상업지에서 발생하는 젠트리피케이션에 대한 관심이 증가하고 있다. 이는 비교적 임대료 수준이 낮았던 상업지에 예술인, 건축가, 영세상인, 그리고 문화계 종사자 등이 유입되면서 다양한 문화, 예술적 콘텐츠로 집객을 유도하고 이로 인한 유입인구의 증가로 상권이 활성화 되면 건물주들이 높은 수준의 임대료를 지불할 수 있는 대기업 및 대형 프랜차이즈와 임대차 계약을 체결하면서 기존의 영세 임차인들을 비자발적으로 이전시키는 현상을 의미한다. 이와 같이, 지역의 상권과 밀접하게 관련될 수 밖에 없는 상업적 젠트리피케이션 현상에서 중요한 점은 단기적으로 임대료 폭등으로 인한 기존 소규모 임차인의 비자발적인 이동과 대형 프랜차이즈의 잠식현상이 주요 이슈일 수 있으나 장기적 관점에서는 해당 지역의 정체성을 형성했었던 콘텐츠가 소멸됨으로써 지역 부동산의 가치하락과 상권의 쇠퇴를 유발할 수 있다는 점이다.



〈그림 4〉상업적 젠트리피케이션의 예 : 인천시 중구 신포동

■ 도심 상권으로의 연계 대중교통, 주차공간, 그리고 보행자 환경

도시 내에서 버스 및 지하철 노선체계 등 대중교통에 의한 도심상권으로의 접근성 악화는 도심상권의 쇠퇴요인들 중 하나이다. 그러므로, 도심기능의 악화에 의한 상권쇠퇴의 방지를 위해서는 효율적인 대중교통 체계의 구성을 통해 방문자들을 도심 내 상권으로 자연스럽게 유도할 필요가 있으며 이를 위해 TOD(Transit Oriented Development)나 스트리트 몰(Street Mall) 등의 개발방식을 통해 보행자의 안전과 함께 해당지역의 특성과 관련된 행사를 살리는 이벤트를 확보할 필요가 있다. 이와 관련하여 도심 지역 내의 사회기반시설 중 하나인 공영 및 개별 주차장의 부족과 낮은 접근성도 도심상권을 쇠퇴시키는 요인으로 작용할 수 있다. 게다가, 차량 수용이 충분치 않은 도로상 유료 주차장의 경우, 주변을 걷는 방문객과 보행자의 안전을 악화시킬 수 있다. 그러므로, 도심상권의 회복을 위해서는 전술한 대중교통 및 주차공간의 제공과 함께 개별 자동차 위주의 교통체계를 보행자 위주의 공간으로 계획하여 안전한 보행공간을 제공하려는 노력이 필요하다. 이때, 도심의 상업기능 재건을 위해 지역 고유의 특성을 살린 상업기능을 고려한 상업시설 간의 보행환경 개선될 수 있다면 좋을 것이다. 특히, 보행자들이 도심의 상권지역을 방문할 경우, 주변 환경 및 공간으로부터 그 지역 고유의 문화, 역사, 그리고 정체성을 체감하게 되므로 도심상권의 지역 및 장소성의 강화를 통한 상업기능 활성화를 위한 보행환경의 고민이 필요할 것이다.

■ 공공공간의 부족

도심지역 내에서 공공공간과 상권간의 부조화는 보행자와 방문객들의 피로를 유발하여 방문시간을 단축시키기 때문에 도심상권 쇠퇴의 원인 중 하나로 작용하게 된다. 이러한 이유로 도심지내 공공공간과 상권 간의 적절한 연계를 위한 공간계획이 필요한데 도심지 거주자의 경우, 공공공간 내에서 발생할 수 있는 불법행위에 대한 규제, 공공공간 구조의 개선, 그리고 이용자들의 안전한 공공공간의 활용여부 등을 중요시 하는 경향이 있으므로 관리적 차원에서 이에 대한 고려가 필요하다.

■ 도심상권 관련 행정관리부서 간의 연계부족

또 다른 상권쇠퇴의 원인으로는 상권 활성화를 관리하는 행정부서간의 전문성 및 업무연계의 부족을 들 수 있다. 공공 행정부서들은 도심 활성화를 목표로 지역주민과 관련 전문가의 의견을 조율하고 관련 행정부서간의 적절한 협의를 거쳐 사업을 추진해야만 하는데 많은 도시에서 이미 수립되었던 다양한 개발사업들이 사업의 종합적인 취지보다는 개별사업 중심으로 추진되고 있어 사업추진의 시너지 효과




〈그림 5〉TOD 개발의 예 : 서울시 성동구 행당동 왕십리역사

와 효율성이 떨어지는 사업결과가 도출되곤 한다. 이와 함께, 현실적으로 도심상권의 쇠퇴방지를 위해 공공의 행정관리부서, 지역주민, 그리고 관련 전문가들 간에는 인식의 차이가 존재할 수 있으므로 계획단계부터 이들 간의 의사를 충분히 검토하고 고려할 필요가 있다.

■ 지역 고유의 특화산업과 관광상품

지방 중소규모 도시의 경우, 도심지 내에 입지하고 있는 산업들 중 최근의 산업추세와 관련있는 업종이 드물거나 도심지역 주요산업의 타 산업과의 시너지 효과가 적을 경우, 상권은 쇠퇴할 수 밖에 없다. 그러므로, 도심상권의 활성화를 목표로 한다면 신규 산업을 도입하기 보다는 해당 지역에 특화된 산업 및 이와 관련된 시설의 투입에 더욱 관심을 기울일 필요가 있다. 특히, 이러한 전략은 대도시 보다는 지방 중소도시의 도심지역에 더욱 적절한데, 이 경우, 첨단 산업 위주의 업종보다는 해당지역에 걸맞은 특화업종과 지역적 특성을 고려한 관광 활성화에 집중하는 방안이 더욱 경쟁력을 지닐 수 있다. 더불어, 도심 상권내의 주요 산업의 업종들이 인구유입의 과정 중에 있는 주변 외곽지역의 업종들과 겹치는 지에 대한 파악도 필요하다.

마치는 글

최근 들어 서울, 부산, 그리고 일부 지방 대도시에서 고령화와 독신 남녀의 증가로 도심내의 생활환경이 재조명되면서 도심외곽으로 이탈되었던 인구가 다양한 문화생활과 사회기반시설을 향유할 수 있는 도심으로 회귀하는 현상에서 볼 수 있듯이 이미 도시의 경제, 문화, 교통, 사회, 환경적 기반을 갖추고 있는 기존 도심의 의의와 중요성이 다시 고려될 수 있을 것이라 생각된다. 

FOCUS

쇠퇴상권의 재활성화

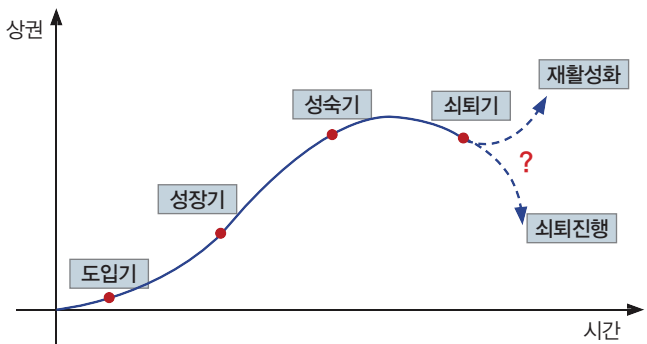
쇠퇴상권의 재활성화 사례분석과 시사점

박 태 원 | 광운대 도시계획부동산학과 교수

상권의 트렌드 변화

상권은 기본적으로 지역경제 활동의 공간이자 소통의 공간으로서 성장하여 왔고, 시대의 경제·문화적 특성을 반영하며 ‘형성-발전-쇠퇴-재생’되며 발전하여왔다. 최근 들어, 공간소비자의 소비행태가 다변화 감성화 됨에 따라 전통적인 상권모형 이론은 변화가 필요한 상황에 직면하게 되었다.

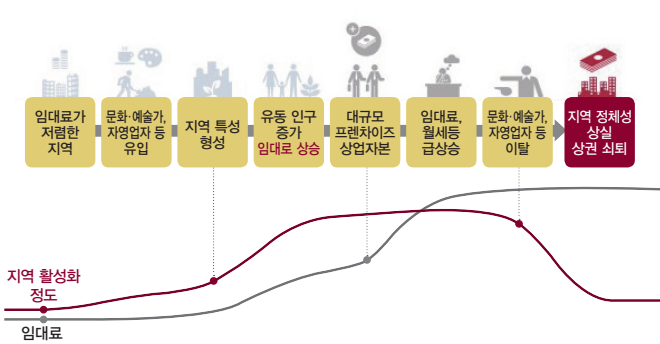
공간소비행태 트렌드로서 유흥적 공간을 찾아 이동하는 ‘노마디즘(nomadism)’ 소비성향이 강화되고 있으며, 장소적 특수성을 활용한 새로운 상업공간들이 사회적으로 주목 받으며 소위 핫플레이스(Hot Place)가 되어 방문객들을 유인하고 기존의 상권은 상대적 침체현상에 고전하기도 한다. 그야말로 상권간의 경쟁의 시대에 접어들게 된 것이다. 최근의 융복합적 트렌드는 소비공간에도 영향을 미쳐 상업공간의 융복합화와 몰링(Malling)이라는 신조어도 만들어냈다. 몰링(Malling)= ‘Mall+ing’로서 쇼핑과 함께 여가도 즐기는 소비행태를 말하며, 상권은 단순한 물건의 구매공간의 의미를 넘어 사회적 문화현상으로 확장되고 있음을 말해준다.



〈그림 1〉상권의 수명주기(Life Cycle)

쇠퇴상권의 발생

쇠퇴는 사전적 의미로 “기세나 상태가 쇠하여 전보다 못하여 감”이라는 의미이다. 즉 본래의 기능은 유지하고 있으나, 이전과 비교하면 그 기능이 점차적으로 상실되어 지고 있음을 의미한다. 상권은 도시내 용도 중에서 가장 방문소비에 민감한 용도이며, 경쟁적 구도에 직접적인 공간이다. 상권의 활성화는 공간소비자의 방문에 의하여 활성화가 결정된다. 일회적 방문으로 그친다면 상권의 운명은 짧아지며, 재방문이 이루어진다면 상권의 활성화는 지속된다. 상권의 방문은 이용자의 의사에 의하여 결정되어지며 이용자의 외면을 받게 된다면 상권 또한 활발함을 잃게 된다. 공간소비자의 선택에 의해 상권의 운명은 뒤바뀔 수 있으며, 단순한 물리적 쇠퇴에 국한하지 않고 기능적 쇠퇴나 매력의 감소에 의해서 언제든지 나타날 수 있게 되었다. 또한, 쇠퇴의 주기(cycle)는 상권의 생애주기와 밀접한 관련을 가지며 과거와 달리 불규칙적이며 예측이 어려운 패턴으로 변화하고 있다.

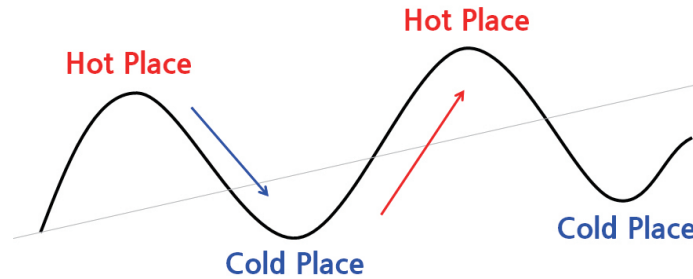


〈그림 2〉젠트리피케이션의 부정적효과

출처: 서울시 홈페이지, <http://www.seoul.go.kr>, 2015

쇠퇴상권의 양상

최근 들어 상권에 대한 사회적 관심이 뜨거워지고 있다. 상권은 지역경제와 밀접한 연관성을 가지고 있어, 상권의 등락은 지자체의 주요관심사항이 되고 있다. 쇠퇴상권의 발생은 상업공간에 대한 소비자의 방문이 줄어들면서 나타나는 결과이다. 쇠퇴상권은 물리적 노후화와 상관없이 상권의 흡입력이 감소하면서 방문자의 급속한 감소로 인한 상대적 쇠퇴가 있다. 물론, 두 가지 양상이 동시에 나타나는 총체적 상권쇠퇴도 물론 존재한다. 중요한 것은 상권의 경쟁구도가 더욱 심화되어가고 있다는 점이다. 교통수단의 발달에 따른 접근성의 증가는 공간적 선택가능성을 높여주었고 배후주거지 중심의 상권선택의 기존 패턴에서 벗어나는 양상을 보여주고 있다. 또한, 대규모쇼핑시설은 강력한 흡입력으로 주변 중소상권의 쇠퇴에 직접적인 영향을 주고 있다. 지역 상권에서는 대규모자본에 의한 전문상업시설이 늘어남으로 인하여 경제활동의 전통적 시장 기능이 약화되고 있으며, 이러한 과정 속에서 상권의 쇠퇴현상이



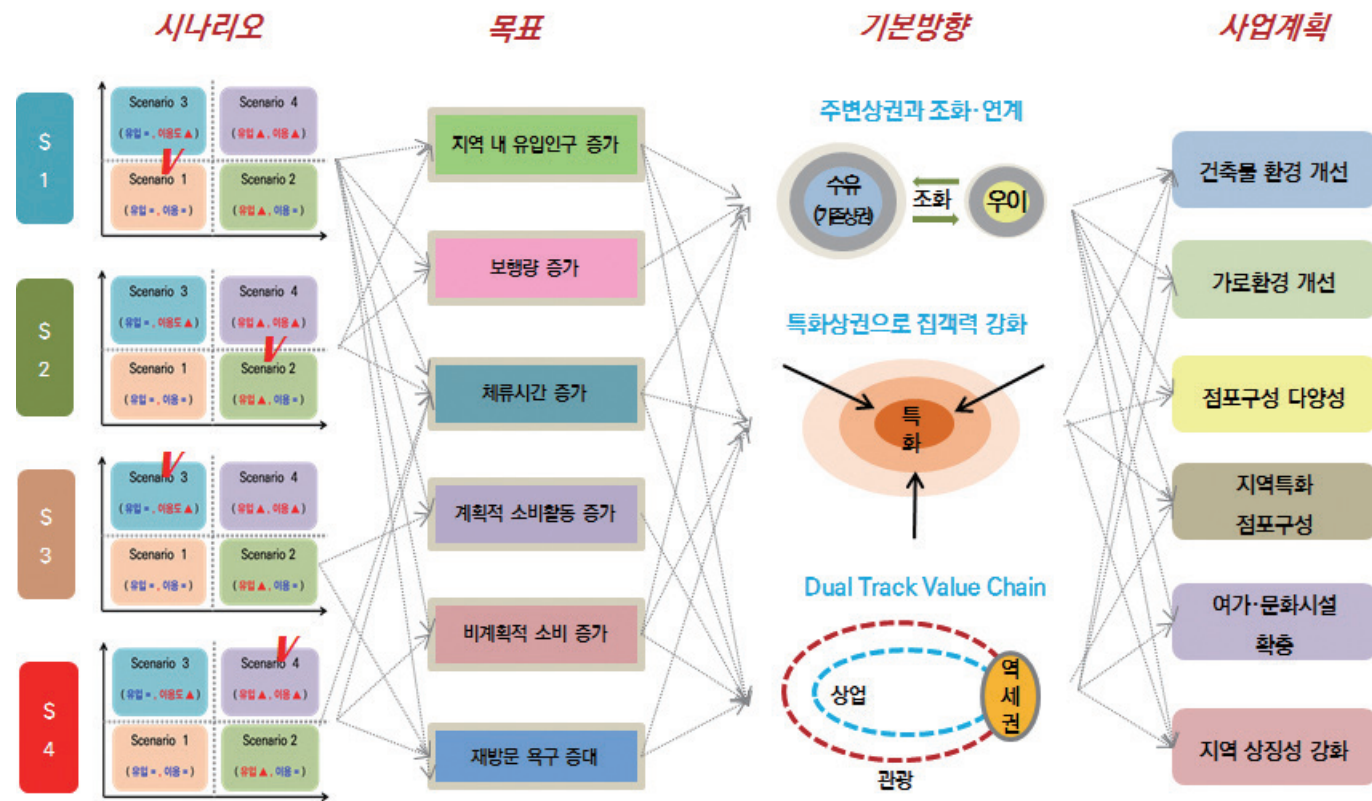
쇠퇴단계(Decline)에서는 새로운 테넌트의 활용, 이미지, 물리적 개선 등 상황에 맞는 전략으로 **재활성화 필요성 대두**

〈그림 3〉쇠퇴상권의 재활성화 필요성

나타나게 된다. 특히, 상업지역의 젠트리피케이션의 급속한 진전에 따른 부정적 효과로 지역내 독립상점 및 소상공점들이 감소하고 대규

〈표 1〉쇠퇴상권재활성화 사례

구분	성남시 수정로	동해시 중앙시장	청주시 옥거리 종합시장	이태원 우사단로	성동구 성수동	마포구 연남동	아오모리 현 아오모리 시
특징	지자체 지원 공동체 활성화	지자체 지원 문화·경관 활용	지자체 지원 상생 협력관계	젊은 상인 주도 특화거리 조성	문화예술인 주도 특화거리 조성	상인+예술인 보존과 신규 조성	민·관·상인 협력체 핵심시설 정비
지역 유형	역세권 주변	전통시장	전통시장	역세권 골목상권 낙후지역	전통시장	전통시장	전통시장
대표 사례							
주요 시사점	브랜드 개발, 상인대학 개설, 상품 개발 등 각종 개선 사업	경관조성 사업 '컬러풀 목호' 체류 시간 증가	빈점포를 활용 사업 고객센터 '달콩' 카페 제공	현대적 모습의 중심축 젊은 문화 예술인 모임 '우사단단'	장미소, 인쇄공장 각각 '대림창고', '자그마치' 등 노후 건물 리모델링	기존건물의 '보존'과 주변 경관과의 '조화'	노후 재래시장자상 9층, 지하 1층 규모 '아우가' 복합상가 재개발
	지역주민들과 상인, 문화예술인 등 이해관계자 참여 운영 '스마일카페'	다양한 축제를 개최할 수 있는 '문화 공간 조성'	방문객 이용 편의를 위한 '와청주' 모바일앱 개발	문화콘텐츠와 상업을 결합하여 활동하는 '청년장사꾼'	각 분야 프리랜서들의 독립적 조직체 구성 '사이'	5년 월세 동결을 모토로 하는 복합 편집매장 1호점 '어쩌다 가게'	작은규모 부지 취득 상업벤처지원사업 실시 '파사주 광장'
	시작적 이미지를 강조한 '스토리텔링'	프리마켓의 형식으로 운영되는 '계단장'	대중적 문화예술행사 '사이 페스티벌' 개최	예술가들의 그림, 조각, 설치작품 전시공간 조성 'place MAK'	주변 벽화마을의 관광객의 방문을 유도 '연계사업'	상인과 고객대상 '시장체험교실'	중심시가지지 활성화를 위한 상가연합협의회 구성



〈그림 4〉강북구 경전철 주변부 상권 재활성화계획 사례

모 프랜차이즈 등이 입점하는 현상에 따라 상권의 고유성과 정체성이 상실됨에 따라 상권의 쇠퇴가 발생하는 이른바 상업 젠트리피케이션의 부작용 양상도 관찰되고 있다.

쇠퇴상권의 재생 필요성

쇠퇴상권의 재활성화는 지역사회의 현실적 관심사항이다. 쇠퇴상권을 방지할 경우 도시방문자의 급격한 하락으로 도시의 활력이 떨어지며 인구유출, 도시공동화 현상이 심화되고 도시이미지에도 타격을 준다. 방문매력성이 떨어지는 도시는 머물고 싶지 않은 도시가 되기 쉽고 나아가 살고 싶지 않은 도시가 되는 연속적 관계성도 무시할 수 없다. 무엇보다 중요한 것은 쇠퇴상권은 다수가 자영업자에 의해 구성되어지며, 상권쇠퇴는 임차 영세 자영업자의 경제적 타격과 직결되며 그 파급효과는 지역전체로 확산된다는 점이다. 지방소도시의 경우는 기존의 인구유출문제를 더욱 심화시키는 부정적 효과로 변질 수 있다. 상권 쇠퇴는 기존 커뮤니티의 활력을 저해

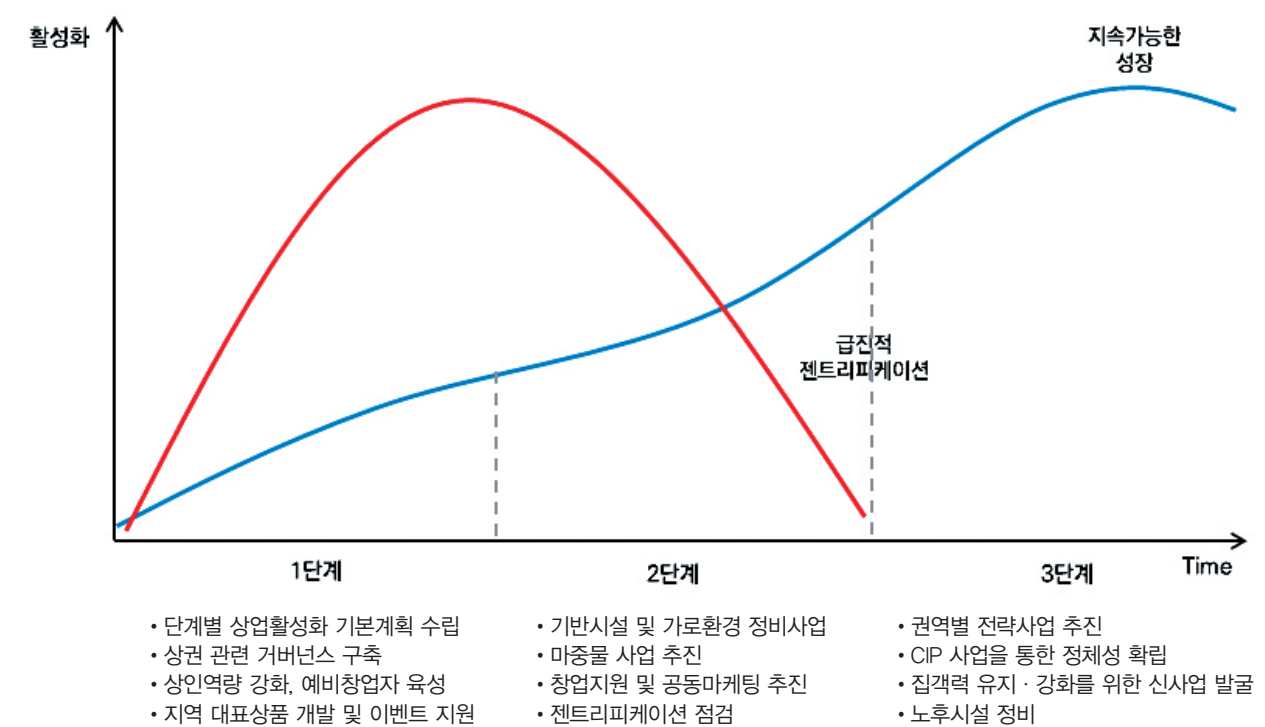
하고 커뮤니티 구성원의 이탈을 부추기는 도시침체의 주요 원인이 된다. 따라서, 쇠퇴상권의 재활성화는 지역의 현실적 요구이며 지속가능한 커뮤니티를 위한 시대적 요구라 할 수 있다.

쇠퇴상권의 재활성화 사례

상권의 쇠퇴 문제는 비단 최근의 일만은 아니다. 도시의 성장과정 속에서 불가피하게 나타나는 현상이라고 할 수도 있다. 오래된 상업목적지가 새로운 상업시설에 의해 활력을 잃기도 한다. 그러나, 최근들어 쇠퇴된 상권에 대한 재활성화 노력이 지속되면서 쇠퇴상권의 재생사례도 나타나기 시작했다.

결론 및 시사점

쇠퇴상권의 재활성화를 위한 사례분석을 통한 결론 및 시사점은 다음과 같다. 먼저, 상권쇠퇴의 원인에 대한 명확한 진단이 필요하다.



〈그림 5〉쇠퇴상권의 단계별 재활성화


쇠퇴원인에 대한 정확한 진단은 재활성화를 위한 처방적 관점에서 문제해결을 위한 방향을 설정할 수 있게 된다.

두 번째로는 상권의 인적구성원들의 협력적 파트너쉽 형성과 지속적 활동이다. 휴먼웨어의 관점에서 상권의 민·관·상인 협력주체들이 쇠퇴의 원인과 문제점을 공감하고 해결방안의 수립과 실행에 있어 주체적 인식과 활동이 필요하다.

세 번째로는 지역상권의 고유한 장소성의 창출이 필요하다. 상권 방문자 및 잠재방문자의 욕구와 니즈에 부응하는 매력성을 창출할 수 있는 콘텐츠를 공간 속으로 투영한 장소성의 확립은 상권재활성화의 근간이 될 수 있다. 장소성은 하드웨어적 요소와 소프트웨어적 요소가 융합되어 나타나는 것으로 단순한 물리적 재활과는 구분되어진다.

네 번째로는 무분별한 상권의 속도경쟁에서 벗어나 고유한 정체성을 확립하여야 한다. 표피적인 상권재활성화는 다른 상권과 유사하고 결국에는 획일화된 상업경관을 만들게 되어 상권방문객의 지속적 방문을 어렵게 만들게 된다. 또한, 급속한 상권재생과정 속에

서 젠트리피케이션의 부작용에 직면할 가능성도 높아지게 된다. 새로운 상업경관창출이라는 강박증속에 지역의 고유한 문화적 매력을 쉽게 잃어버리는 우를 범해서는 안될 것이다.

다섯 번째로 상권재활성화를 위한 중장기 마스터플랜을 수립해야 한다. 하드웨어, 소프트웨어, 휴먼웨어 등을 고려한 융합적 상권활성화 전략을 수립하고, 단계별로 상권재활성화를 추진해야 한다. 마지막으로, 쇠퇴상권의 변화과정을 주기적으로 모니터링하고 그 결과를 피드백(feed back)하는 환류적 상권운영관리제도가 필요하다. 

[참고문헌]

- 강북구청. 우이신설 지하경전철개통에 따른 상권활성화 연구, 2016
- 도시재생사업단. 시장 및 상권활성화 연계 근린재생기법개발, 2015.
- 박태원. 도시재생시대에 젠트리피케이션의 쟁점과 정책적 과제, 입법과 정책 제 13호, 서울특별시의회, 2016
- 서울시 홈페이지, <http://www.seoul.go.kr>, 2015

FOCUS

쇠퇴상권의
재활성화

쇠퇴상권 재활성화의 방향과 전략

신 우 진 | 전남대학교 경제학부 지역개발학전공 부교수

쇠퇴상권은 재활성화 될 수 있을까?

최근 몇 년 동안 전국에 도시재생 바람이 불고 있다. 도시의 무분별한 외연적 확산에 따른 문제점을 인지하고 쇠퇴된 원도심의 상권 및 주거환경을 개선하기 위한 노력이 지자체, 주민, 전문가들의 힘으로 조금씩 실현되고 있다. 해외 및 국내 몇몇 도시재생 성공사례에 기초해서 모든 지자체가 성공을 꿈꾸고 있다. 특히 도시재생사업의 지속적 인 관리 및 유지를 실현하기 위해서 모든 도시들은 상권 활성화에 중점을 두고 사업을 진행하고 있다.

그렇다면 여기서 한 가지 의문점이 든다. 과연 상권은 재활성화 될 수 있을까? 과거에 상업 중심지로서의 역할을 수행했던 많은 쇠퇴 상권들이 있다. 쇠퇴 정도에 따라서 상권은 소위 ‘죽은’ 또는 ‘죽어가 는’ 상권이라고 불리기도 한다. 이러한 쇠퇴상권의 재활성화는 상권의 생존가능성, 즉 ‘수익을 낼 여력이 있는가?’라는 측면에서 살펴봐 야 할 것이다. 상권은 일반적으로 다양한 수익용 부동산들로 구성된 다. 이를 단순히 상업용부동산과 오피스부동산, 즉 상가와 오피스

로 구분해볼 수 있다. 그리고 이들의 개발여력은 ‘용적률’로 살펴볼 수 있다.

수익용부동산의 용적률 증가에 따른 용적률 1%가치는 증가할까?

쇠퇴상권의 재활성화 가능성을 분석하기 위해서는 상권의 개발여력 분석의 기초가 되는 용적률의 가치를 살펴볼 필요가 있다. 이를 위해 신우진(2011)은 서울특별시를 6개 오피스 하부시장(도심, 무교 청계, 도심연결, 테헤란로, 테헤란로외곽, 여의도)과 13개 상가 하부상권(명동, 강남역, 노원, 동대문, 방배카페촌, 성신여대, 이태원, 영등포, 인사동로, 개봉시흥신림, 가양목동, 청량경희총대, 명일문정)으로 구분하고, 대상지 내 290개 오피스부동산과 548개의 상업 용부동산의 2010년 자료에 기초하여 하부시장별로 용적률 가치를 도출하였다(표 1)과 (표 2) 참조). 용적률 가치는 부동산 가치를 부

〈표 1〉 오피스 하부시장별 용적률 600%에서 용적률 1%가치와 용적률이 800%와 1,000%로 증가할 때 증가분의 용적률 1%가치가 단위부지가격에서 차지하는 비율

하부시장	600%에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율		“600% → 800%” 증가분에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율		“600% → 1,000%” 증가분에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율	
	비율(%)	가치(만원/㎡)	비율(%)	가치(원/㎡)	비율(%)	가치(원/㎡)
도심	0.177	3.96	0.119	2.68	0.105	2.36
무교청계	0.151	4.67	0.109	3.38	0.099	3.06
도심연결	0.204	3.13	0.120	1.85	0.100	1.53
테헤란로	0.173	4.02	0.118	2.74	0.104	2.41
테헤란로외곽	0.246	3.49	0.155	2.21	0.133	1.89
여의도	0.230	3.21	0.138	1.93	0.115	1.61

〈표 2〉 상가 하부상권별 용적률 250%에서 용적률 1%가치와 용적률이 300%와 350%로 증가할 때 증가분의 용적률 1%가치가 단위부지가격에서 차지하는 비율

하부시장	250%에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율		“250% → 300%” 증가분에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율		“250% → 350%” 증가분에서 용적률 1%가치 및 단위부지가격에서 차지하는 비율	
	비율(%)	가치(만원/㎡)	비율(%)	가치(원/㎡)	비율(%)	가치(원/㎡)
명동	0.346	18.89	0.292	15.93	0.203	11.08
강남역	0.525	9.43	0.360	6.47	0.333	5.97
노원	0.614	4.85	0.239	1.89	0.177	1.39
동대문	0.427	14.42	0.339	11.46	0.325	10.97
방대카페촌	0.557	4.06	0.151	1.10	0.083	0.60
성신여대	0.573	5.66	0.273	2.70	0.223	2.21
이태원	0.512	4.78	0.195	1.82	0.142	1.33
영등포	0.511	6.05	0.261	3.09	0.219	2.60
인사동로	0.425	11.39	0.314	8.43	0.296	7.93
개봉시흥신림	0.520	5.21	0.225	2.25	0.176	1.76
가양목동	0.623	3.46	0.089	0.50	0.000	0.00
청량경희총대	0.559	4.79	0.214	1.83	0.156	1.34
명일문정	0.542	4.22	0.162	1.26	0.099	0.77

지가격으로 환산한 후, 부지의 단위가격에서 용적률 1%p가 차지하 는 비율을 구하는 방식으로 진행되었다. 부지가격은 건물 및 토지가 격을 모두 토지에 포함시켰을 때의 토지 총 가격을 의미한다. 분석 결과, 290개 오피스부동산의 평균용적률이 600%일 때, 오피스부 동산의 용적률 1%가치는 단위부지가격의 0.15~0.25% 수준인 것 으로 나타났다. 시장별로 보면 무교청계시장은 4.67만원/㎡로 가장 높고 도심연결은 3.13만원/㎡로 가장 낮게 분석되었다. 548개 상업 용부동산의 평균용적률이 250%일 때, 상업용 부동산의 용적률 1% 가치는 단위부지가격의 0.35~0.65% 수준인 것으로 나타났다. 상 권별로 보면 명동 상권이 18.89만원/㎡으로 가장 높고, 가양목동 상 권이 3.46만원/㎡으로 가장 낮게 분석되었다.

연구결과를 바탕으로 오피스 및 상가부동산의 추가용적률 가치를 산정해보자. 먼저, 오피스의 도심 하부시장에서 용적률 600%인 오피스가 200%p를 추가로 구매하려고 한다면, 용적률 구매가격 은 오피스부지가격의 23.8%(=0.109% × 200) 수준이다. 이를 도 심 하부시장의 평균 오피스부동산부지가격(토지가격+건물가격)인 약 582.7억 원에 적용하면, 200%p 용적률매입가격은 약 127억 원 (=582.7억 원 × 21.8%)이 된다. 다음으로, 상가의 명동 하부상권 에서 용적률 250%인 상가가 50%p를 추가로 구매하려고 한다면,

용적률 구매가격은 상가부지가격의 14.6%(=0.292% × 50) 수준 임을 알 수 있다. 명동 상권의 평균 상업용부동산 부지가격인 약 76 억 원에 적용하면, 50%p 용적률매입가격은 약 11억 원(=76억 원 × 14.6%)이 된다.

수익용부동산의 개발여력은 존재할까?

부용적률의 증가에 따른 가치상승은 확인되었으나, 과연 현재 수익 용부동산의 용적률 수준이 최적인가에 대한 논의가 필요하다. 이를 통해 개발여력의 존재여부를 확인할 수 있기 때문이다. 〈표 1〉과 〈표 2〉를 통해서, 오피스 및 상가부동산의 단위부지면적에서 용적 률 1%가치는 용적률이 증가할수록 조금씩 감소함을 발견할 수 있 다. 이에 더하여, 용적률의 증가는 기반조성비, 구조자재 보강비, 승 강기 설치 등의 비용 증가로 인해서 건물 단위면적당 건설비용의 증가를 초래한다. 따라서 부동산의 단위건물면적당 이익은 부동 산가격곡선과 건축비용곡선으로 산정되며, 두 곡선간의 편익분석 을 통해서 최적용적률을 구할 수 있다. 이 방식을 통해서 신우진 · 김주영(2011)은 서울시 강남구, 서초구, 송파구에 소재하는 108개

오피스부동산과 104개 상가부동산의 2010년 자료를 이용하여 6개 오피스 하위시장(서초, 선릉, 역삼, 삼성, 도산로, 기타) 및 3개 상가 하위상권(강남, 압구정, 기타)별로 최적용적률을 도출하였다(〈표 3〉 및 〈표 4〉 참조). 상가 강남역하위시장의 용적률 변화에 따른 토지 단위면적당 부동산순편익의 변화를 도식화하면 〈그림 1〉과 같다.

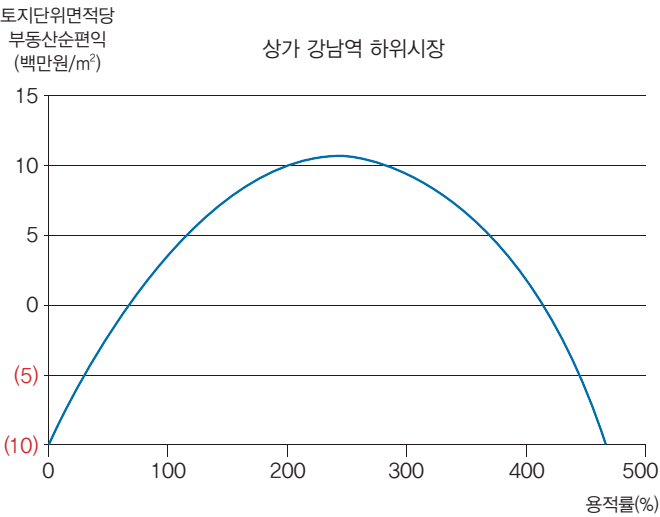
〈표 3〉 오피스 하위시장별 최적용적률과 최적용적률일 때의 토지 단위면적당 부동산순편익율

하위시장	용적률 (%)	최적 용적률(%)	최적용적률일때의 토지 단위면적당 부동산순편익 (원/㎡)
서초	627,617 (247~1,012)	1,117	12,867,601
선릉	619,643 (96~1,059)	1,041	7,102,336
역삼	688,582 (266~1,158)	1,083	8,143,498
삼성	726,820 (287~1,285)	1,053	8,196,258
도산로	635,500 (290~960)	978	9,206,145
기타	508,915 (208~1,035)	887	8,607,951

〈표 4〉 상가 하위상권별 최적용적률과 최적용적률일 때의 토지 단위면적당 부동산순편익

하위시장	용적률 (%)	최적 용적률(%)	최적용적률일때의 토지 단위면적당 부동산순편익 (원/㎡)
강남역	215.32 (106~288)	234	10,911,893
압구정	225.78 (131~306)	214	6,500,518
기타	213.52 (145~276)	196	5,427,445

먼저, 오피스부동산을 하위시장별로 최적용적률에서의 토지 단위 면적당 부동산순편익을 살펴보면, 서초 시장이 다른 하위시장보다 3.6백만원/㎡ ~ 5.7백만원/㎡ 정도 더 높은 부동산순편익을 보였다. 특히, 단위부지면적당 부동산순편익만으로 판단할 때 기타시장을 제외한 강남의 5개 오피스 하위시장에서의 최적용적률 수준은 해당 하위시장의 샘플 오피스의 최대값에 가깝다. 즉, 본 연구에 사용된 오피스 샘플의 최대용적률 수준까지 오피스를 개발할 때 순편익이 가장 높다고 말할 수 있다. 그러나 기타지역의 경우에는 최대 값보다 150%p 정도 낮고 다른 하위시장에 비해서도 약 100%p ~ 230%p 정도 낮은 것으로 나타났다. 따라서 서초, 선릉, 역삼, 삼성, 도산로 시장과 같은 주된 오피스 하부시장에서는 개발여력이 많은 반면, 그 이외 시장의 경우에는 개발여력이 낮다고 볼 수 있다. 다음으로, 상가부동산을 하위상권별로 최적용적률에서의 토지 단



〈그림 1〉 상가 강남역 하위상권의 용적률 변화에 따른 토지 단위면적당 부동산순편익

위면적당 부동산순편익을 살펴보면 강남역 시장은 다른 하위시장보다 4.5백만원/㎡ ~ 5.5백만원/㎡ 정도 더 높은 부동산순편익을 보였다. 특히, 단위부지면적당 부동산순편익만으로 판단할 때 강남 시장의 최적용적률 수준은 해당 하위시장의 샘플 오피스의 평균값에 가깝다. 즉, 본 연구에 사용된 상가 샘플의 평균용적률 수준까지 상가를 개발할 때 순편익이 가장 높다고 말할 수 있다. 따라서 강남역, 압구정 상권과 같은 주된 상가의 하부상권의 경우에는 오피스 하부시장 보다는 개발여력이 낮으나, 상가 하부상권에 아직도 평균용적률 수준까지 개발되지 않은 상가들이 많다는 점에서 개발여력은 여전히 존재한다.

쇠퇴상권의 재활성화는 결합개발을 통해서

수익용부동산인 오피스와 상가의 용적률 가치를 통해서 상권의 개발여력이 존재함을 확인할 수 있었다. 그렇다면 개발여력을 어떻게 개발로 실현시킬 것인가? 이에 대한 하나의 방안으로 신우진·신우화(2014)는 결합개발방식을 제안하였다. 수익용부동산의 경우에는 소유주의 예산에 따라 개발되는 용적률이 결정되므로 용적률 추가가 가능할 여력이 있는데, 이를 실현하기 위해서는 결합개발을 통해 소유주에게 이익창출을 보장해 줄 수 있는 충분한 수익성이 확보되어야 한다는 것이다. 수익용부동산의 결합개발가능성을 분석하기 위해서, 서울특별시 오피스 290동과 상가 548동을 대상으로 각 부동산에서 지하철역까지 거리가 300m 이내이면 역세권

〈표 2〉 상가 부동산의 단독개발 대비 하부상권 간 결합개발 평가가격 증감분(억 원) 및 용적률 증가분(%) (구릉지구역 하부상권 용적률감소분 100%p 적용)

하부상권		역세권구역								
		명동	강남역	노원	동대문	인사중로	개봉시흥신림	가양목동	명일문정	기타
구릉지구역	명동 [299.1]	5.3(24.4)	3.1(11.1)	0.9(13.0)	4.4(22.2)	3.6(36.6)	1.6(18.4)	0.9(10.8)	1.0(18.5)	2.2(14.9)
	방배카페촌 [186.6]	34.4(185.5)	15.0(57.9)	2.1(76.6)	26.9(164.3)	12.7(302.6)	5.1(128.2)	2.9(55.1)	-0.3(129.4)	10.2(94.7)
	이태원 [283.0]	31.9(169.5)	13.9(53.3)	2.2(70.3)	25.1(150.1)	13.1(276.1)	5.3(117.2)	2.8(50.7)	0.4(118.4)	9.7(86.7)
	영등포 [278.9]	25.8(131.4)	11.3(42.2)	2.3(55.2)	20.5(116.5)	12.9(213.2)	5.2(91.3)	2.6(40.2)	1.6(92.1)	8.2(67.9)
	인사중로 [296.0]	19.4(95.2)	8.6(31.7)	2.1(41.0)	15.6(84.6)	11.2(153.4)	4.5(66.6)	2.2(30.2)	2.0(67.2)	6.4(50.0)
	개봉시흥신림 [197.4]	22.5(112.5)	9.9(36.7)	2.2(41.1)	18.0(99.9)	12.2(182.1)	4.9(78.5)	2.4(35.0)	1.9(79.2)	7.3(58.6)
	가양목동 [227.9]	13.8(65.7)	6.4(23.1)	1.7(29.3)	11.2(58.6)	8.7(104.8)	3.6(277.6)	1.7(250.9)	1.9(260.47)	4.8(272.0)
	청량경희홍대 [234.2]	18.0(87.5)	8.1(29.4)	2.0(37.9)	14.4(77.8)	10.6(140.8)	4.3(61.4)	2.1(28.1)	2.0(62.0)	6.0(46.2)
	명일문정 [211.7]	34.3(184.9)	15.0(57.7)	2.1(76.3)	26.8(163.7)	12.7(301.5)	5.1(1247.7)	2.9(54.9)	-0.2(129.0)	10.2(94.4)
	기타 [229.6]	25.2(128.2)	11.1(41.2)	2.3(54.0)	20.1(113.7)	12.8(207.9)	5.1(89.1)	2.5(39.3)	1.6(89.9)	8.0(66.3)

* 역세권구역 ‘방배카페촌’, ‘이태원’, ‘영등포’, ‘청량경희홍대’ 하부시장과 구릉지구역 ‘강남역’, ‘노원’, ‘동대문’ 하부시장은 통계적으로 유의하지 못한 것으로 분석되어 제외함
** 구릉지구역 하부시장의 []안의 수는 구릉지구역의 관리목표용적률임.
*** 역세권구역과 구릉지구역의 교차표 내 ()안의 수는 결합개발에 따른 용적률 증가분임.

구역, 300m를 초과하면 구릉지구역에 포함시켜서 각각의 평가모형을 구축하였다. 이 후 역세권구역 내 단독개발의 경우와 구릉지구역 하부시장 용적률감소분 100%p 발생에 따른 역세권구역 인센티브용적률을 적용한 결합개발의 경우를 비교하여 결합개발에 따른 역세권구역 평가가격상승분을 도출하였다. 분석 결과, 오피스부동산과 상가부동산 모두에서 단독개발에 비해서 결합개발에 따른 평가가격 증가가 크게 발생함을 알 수 있었다(〈표 7〉과 〈표 8〉 참조). 이를 해석하면, 오피스 무교청계 하부시장의 역세권지역에 단독 개발하는 경우와 비교할 때, 도심 하부시장의 구릉지지역에서의 100%p 용적률감소분을 무교청계 하부시장의 역세권지역에 결합 개발하는 경우에, 평가가격은 65.9억 원 증가하고, 용적률은 172% 증가함을 알 수 있다.

글을 마치며

지금까지 서울시 오피스 및 상가시장을 중심으로 용적률의 가치 및 최적용적률의 수준을 통한 개발여력의 존재와, 단독개발 대비 결합 개발의 평가가격 증가를 실증 분석하였다. 개발여력이 높은 오피스 시장 및 상권(예를 들어, 무교청계, 테헤란로, 명동, 동대문 등)의 경우 용적률 가치가 상승함에 따른 혜택을 볼 수 있으나, 개발여력이

상대적으로 낮은 오피스시장 및 상권(예를 들어, 가양목동, 기타지역 등)은 개발여력이 있어도 용적률 가치 상승에 따른 상권의 재활성화 효과가 충분하지 못할 수 있다. 따라서 쇠퇴상권이라고 할지라도 위치에 따른 개발여력이 다르므로 재활성화 전략은 상권별로 다르게 설정될 필요가 있다. 특히 역세권을 포함하는 상권의 경우에는 결합개발을 통해 쇠퇴상권 재활성화를 고려할 수 있을 것이다. 결합개발이 쇠퇴상권 재활성화의 방향으로 자리매김하기 위해서는 개발여력이 있는 역세권지역은 개발을 장려하되, 개발여력이 낮은 지역은 용적률을 강력하게 억제하는 정책이 수반되어야 한다. 단, 용적률 개발이 억제된 지역은 결합개발을 통해서 얻는 수익을 지원받는 형태로 결합개발이 진행된다면, 보다 현실적으로 성공가능성이 높은 상권 재활성화를 기대할 수 있을 것이다. 결론적으로, 도심지 쇠퇴상권의 개발여력은 충분하기에, 이에 대한 효과적인 정책을 수립함으로써 쇠퇴상권의 재활성화를 기대해본다. ☒

【참고문헌】

- 신우진(2011), 용적률 거래 활성화를 위한 상가 및 오피스의 하부시장별 용적률 가치에 관한 연구, 부동산연구, 21(1), pp.7~29.
- 신우진·김주영(2011), 오피스 및 상가의 최적용적률 산정에 관한 연구: 강남 지역을 중심으로, 부동산연구, 21(1), pp.51~72.
- 신우진·신우화(2014), 상업용부동산의 결합개발방식 적용 가능성에 관한 연구, 국토계획, 49(6), pp.17~32.

도시재생을 통한 신촌 청년문화와 상권 활성화

최종철 | (주)아름건축사사무소 소장



〈그림 1〉 신촌동 도시재생활성화계획 대상지

2014년 12월 신촌 지역 일대가 ‘서울형 도시재생 시범사업’대상지로 선정되어, 2018년까지 총 100억원의 마중물사업과 약 144억의 연계 사업을 진행하게 된다. 대상지 선정 이후 현재까지 활성화계획의 수립, 연계사업의 발굴, 주민공동체 활성화 등 도시재생사업을 진행해 오고 있다.

신촌형 도시재생

도시재생사업은 물리적, 사회적, 경제적으로 쇠퇴한 지역을 '다시 살리기' 위해 진행된다. 신촌 지역 역시 과거에 대한 향수에서 대상지역이 선정되고, 재생사업이 시작되었을 것이다. 8~90년대 서울에서 젊은 시절을 지낸 사람들은 대부분 신촌에 대한 추억 한 두 개 짝은 가지고 있다. '예전에 신촌에서...', '그때는 신촌이...'라고 말을 꺼낸다. 신촌에서 오래 지내온 상인, 주민들도 모두들 과거의 향수를



〈그림 2〉 신촌의 형성과 쇠퇴

가지고 있다. 그렇게 신촌은 지역이름과 다르게 과거의 도시가 되어 있었다. 오래 된 서울의 부도심으로서 많은 이야기와 역사의 과정을

거친 도시이지만, 여전히 신촌은 ‘젊음’과 ‘상업’이라는 두 개의 큰 축을 바탕으로 유지되고 있다.

■ 신촌 청년

90년대 신촌의 전성기 시절, 이 곳에는 대중음악문화, 락카페, 민주화운동, 교육과 토론이 이루어지는 대학문화의 중심지였다. 신촌블루스, 김현식 등 대중음악문화와 이한열 열사의 희생으로 기억되던 신촌은 시대에 따라 변모하기는 하였으나, 여전히 젊은 청년들의 활동이 이어지는 지역이다. 인근에 여러 대학들이 위치해 있으며, 연세로에서는 청년들의 축제와 예술인들의 버스킹 공연 등 거리예술이 펼쳐지고 있다. 그리고 이화여대 앞 지역은 청년물사업, 이화패션문화거리 조성사업 등 청년 창업에 대한 움직임이 시작되고 있다. 신촌은 여전히 청년들의 무대이다.

신촌 경제

신촌 지역에는 약 1,400개의 건물이 있다. 그리고 그 중 약 60%에 해당하는 800여개의 건물에 2,100여개의 점포가 입점해 있다. 주거 위주의 건물을 제외하면 건물당 2개 이상의 요식업 점포가 들어서 있는 상황이다. 신촌의 상권이 근방의 홍대, 합정 등으로 이동했다고는 하

지만 상권과 경제는 신촌을 유지시키는 가장 큰 축을 이루고 있다. 활성화구역 대상지 중간의 바람산 주변과, 창서초등학교 뒤편으로 주거지가 형성되어 있으나, 1인세대 비율이 전체 신촌동 세대수 대비 66%가량으로, 서울시 전체 6%, 서대문구 전체 36.8%의 비율에 비해 월등히 높은 수준을 보이고 있다. 주거 임대업이라는 관점에서 보면 거주지의 모습도 상업의 한 형태로 볼 수 있을 것이다.

다양한 방식으로 신촌에서 활동하는 청년들의 모습은 지역의 문화를 보여주는 풍경이 되고 새로운 사람들이 찾아올 수 있는 계기가 될 것이다. 우리가 바라는 신촌의 모습은 젊은이들이 문화와 유흥을 소비하기만 하는 곳이 아니라, 청년들이 신촌을 기반으로 문화와 자본을 생산하는 도시로 전환하는 것이다.

신촌 도시재생활성화 계획

신촌 도시재생 활성화계획은 이러한 현황과 바깥을 바탕으로 수립되었다. 계획을 수립해 온 1년여의 시간동안 지역의 주민, 상인, 활동가들과 함께 ‘청년문화’와 ‘신촌경제’는 상호 보완적인 밀접한 관계에 있고, 배후주거지, 공공기반시설, 지역공동체가 이를 뒷받침 해주어야 한다는 상황에 대한 충분한 토의와 공감의 과정을 거쳤다.

신촌 도시재생활성화지역 일대는 연세로-명동거리-이화여대길의



〈그림 3〉 신촌지역일대 업종현황 분석



〈그림 4〉신촌도시재생활성화계획 핵심컨텐츠 구상도

주요 가로 이외에 내부적으로 상업적 특성을 갖는 많은 이면골목으로 구성되어 있다. 이면골목을 활성화하기 위해 신촌 도시재생활성화계획은 단위 사업별로 완결성을 갖는 것이 아니라, 팔레트 방식의 구조를 적용하였다.

예를 들면 한 골목에서 상인들이 모여서 공동체 지원사업을 활용해 상인 공동체를 구성하고, 골목의 문화를 활성화시키기 위해서는 청년문화사업의 골목축제 지원사업을, 상인들의 교육, 역량강화, 컨설

팅이 필요한 경우 신촌 경제닥터지원단 운영사업의 도움을 받을 수 있고, 골목 환경개선을 위해서는 골목활성화 사업을 활용할 수 있다. 이러한 추진방식을 통해 문화, 경제, 주거 등 다양한 분야의 활동가들과 전문가들의 네트워크를 형성하고, 지역의 주민·상인·청년들이 주도하는 도시재생을 기대할 수 있을 것이다.

청년문화 도시재생

지난 2년간 도시재생활성화계획을 수립하는 중에도 크고 작은 사업들을 주민과 함께 진행하며, 도시재생사업의 실현가능성과 지속가능성을 탐구해 왔다. 그 중에 대학-신촌 지역연계수업과 이화여대 52번가 청년몰 조성사업을 소개하고자 한다.

대학-신촌 지역연계수업은 신촌을 주제로 연구하는 학과의 수업을 지원해주는 사업으로, 신촌에서의 현장수업과 학기말 타운홀 미팅을 통한 공개발표를 진행한다. 현재까지 세 학기동안 연계수업을 통해 얻어지고 있는 효과는 크게 세 가지로 나타나고 있다. 첫 번째, 다양하고 참신한 아이디어를 발굴의 기회라는 점이다. 회가 거듭될수록 학생들의 신촌에 대한 이해가 두터워지고, 더욱 심도 있는 아이디어들을 제안해 오고 있다. 타운홀미팅의 학생 발표에는 지역상



〈그림 6〉대학-신촌 지역연계수업 타운홀 미팅

인들도 참여하여 서로 의견을 나누고, 학생들이 제안이 실현될 수 있는 방안을 모색하고 있다. 두 번째는, 학생과 상인간 이해와 관계의 형성을 들 수 있다. 실제로 한 학생그룹은 직접 한 점포와 협력하여 간판과 내부 조명디자인을 제안하여 실현하는 과정을 통해 자신들이 생활하는 지역의 상인들과 직접적인 관계를 형성하기도 하였다. 마지막으로 이러한 움직임이 대학과 지역 상생 협력의 시발점의 역할을 할 것이라는 점이다. 행정과 대학의 수장이 위로부터 결정하여 진행하는 사업이 아니라, 실제 지역에서 생활하는 학생과 상인들의 작은 움직임으로부터 시작되어, 아래로부터 대학과 지역의 상생기반을 다져나갈 수 있는 가능성을 보여주고 있다.

이화여대52번가 일대는 중소기업청에서 지원하는 청년몰 조성사업에 선정이 되어 도시재생 연계사업으로 진행중에 있다. 지난 2000년대 중반 이후 이 골목은 점포들이 지속적으로 빠져나가기 시작하고, 사람이 다니지 않는 흉물스러운 골목으로 전락해왔다. 먼저 움직이기 시작한 것은 건물주와 상인들이었다. 2010년대 초반 상인회를 구성하고, 구청의 문을 두드리기 시작하여 건물주-임차인-서대문구청간 임대료 안정화 상생협약을 맺고 스스로 지역 살리기에 나

섰다. 이후 지역에 관심을 가진 이화여대 조형예술학과에서 먼저 관심을 가지고 학교 밖으로 나오기 시작했고, 이화여대 창업지원센터와 민간의 지원으로 이화여대 52번가 조성사업이 시작되고, 이를 바탕으로 청년몰 조성사업까지 확대되어 온 것이다. 상인-대학-행정이 함께 모여 본격적으로 사업을 시작하기 까지 수년의 시간과 수많은 사람의 노력이 있었다. 물론 그 과정에서 상인들이 좌절하기도 하고, 골목활성화를 위해 참여했던 문화예술인들이 떠나가는 힘든 상황들도 있었다. 그리고 앞으로도 많은 갈등과 고비를 넘어가며 사업이 진행될 것이다. 이러한 모든 과정이 경험이 되어 지속적인 골목활성화를 만들어 나갈 수 있을 것이다.

신촌 도시재생의 미래

신촌 도시재생 사업을 시작한 이후 약 2년의 시간이 지났다. 도시·건축관련 전문가라는 역할로 계획 수립과정에 참여해 왔지만, 아직 시범사업 단계에 있는 '도시재생'이라는 사업이 누구 한 사람의 결정으로 진행될 수 없다는 점을 경험으로 배워오고 있다. 주민-지원조직-전문가-행정조직이 함께 협력한다는 도식에는 많은 사람들의 노력과 시간이 녹아있어야 한다. 주민들은 주민들대로 저마다 다른 각자의 입장을 가지고 있으며, 서로 끊임없이 소통하고 부딪히며 의견을 모으는 과정을 계속하고 있다. 전문가와 행정도 마찬가지이다. 지식과 권위를 통해 사업을 결정하는 것이 아니라 충분한 소통과 공감의 과정을 거쳐야 한다. 단순히 물리적인 도시공간을 정비하는 것이 아닌, 문화와 사람을 함께 담아야 하는 도시재생사업은 '과정'으로 지속되어야 할 것이다. 열심히 길러 온 사과나무에서 과실만 따먹고 즐거워할 것이 아니라, 다시 그 씨앗을 모아 새로운 나무를 심을 수 있는 지혜를 만들어 나갈 수 있기를 기대한다.



〈그림 5〉신촌동 도시재생활성화계획 사업총괄도



〈그림 7〉이화여대52번가 일대의 변화

2 성남시 도심상권 활성화 종합계획

류태창 | 공학박사, 소상공인시장진흥공단 창조혁신실 실장



성남은 남한산성의 남쪽에 있다는 뜻으로 1970년대 당시 경기도 광주군 중부면 일원에 광주대단지라는 이름으로 새로이 개발된 곳이다. 성남시는 수도 개발권에 있는 주거 도시라는 특수여건에 힘입어 공업단지를 조성하고 노동집약적인 경공업이 육성되기 시작하였다. 또한 청계천 일대 개발에 따라 판자촌 철거로 거주하던 지역주민들을 성남시로 강제 이주되면서 많은 사람들이 터전을 잡게 되었다¹⁾. 이후 주택 200만호 건설에 따라 계획된 5대 신도시 중 하나로 조성된 분당신도시가 만들어졌고, 2000년대 개발압력이 심했던 경부고속도로 판교IC 인근에 2기 신도시인 판교신도시가 개발되면서 100만이 넘는 광역시급 도시로 성장하였다. 이런 급속한 도시화에 따라 지역간 불균형과 원도심 쇠퇴 등과 같은 사회적 문제를 불러 오게 되면서 2차·3차의 문제를 불러 오게 되었다. 이 중 원도심이라 할 수 있는 수정구 및 중원구의 상권 쇠퇴는 서민 경제에 어려움과 함께 원도심 쇠퇴라는 현상을 가져오게 되었다. 이런 과정 속에서 성남시에서는 원도심 상권의 체계적 진단과 계획을 통해 활성화를 모색하던 중 성남시 원도심(수정구&중원구)의 상권에 대한 종합계획²⁾을 수립하게 되었다. 이에 현재 많은 기초 지자체에서 관심을 갖고 있는 도시 재생에 있어 원도심 상권의 쇠퇴 문제를 해결하고 재생하기 위한 지역(골목)상권 복원에 필요한 기초적 대안 마련을 위한 예시를 성남시 도심상권 활성화 계획 사례를 통해 제공하고자 한다.

연구 내용

1. 연구의 배경 및 목적

- 도심 상권의 패러다임 변화 : '신도시 위주 & 백화점·대형쇼핑몰 이용' 등 소비패턴의 변화로 인한 기존 상권 쇠퇴

- 도심상권의 공동화 현상 심화 : 빠른 도시화와 산업화, 시청 이전 및 판교·위례신도시 개발로 인한 주요 상권의 이동으로 지역상권의 침체와 활력 저하
- 대·내외적 여건변화에 따른 지속가능한 상권활성화 마련 : 성남시의 대내외적인 여건변화에 적극 대응하고, 지역 주민의 삶의 질 향상을 위하여 지속가능한 상권개발 및 사업 프로그램 마련 필요

1) <https://ko.wikipedia.org/wiki/%EC%84%B1%EB%82%A8%EC%8B%9C>
2) 연구 보고서는 총 8장으로 구성되었으며 성남시의 환경 및 상권분석과 소비자 및 주요 상권의 실태조사와 상권활성화제도의 사례분석 실행전략, 상권관리 기구 조직 및 운영체계 정비 방안, 자원조달 및 투자계획으로 구성하고 있다.

- 중앙정부 지원정책의 변화 : 전통시장을 포함하는 상권을 대상으로 한 지원정책에 따른 상권변화의 필요성 대두
- 소상공인들의 삶의 질을 중요시하는 의식변화를 통해 자생과 자활을 함께 조화 시켜 지속가능한 상권으로 재생하기 위한 관리 방안을 마련하는데 목적이 있음(사업별로 협업할 수 있는 기반 마련)

2. 연구 범위

- 공간적·시간적 범위 : 수정·중원 및 분당일부(서현·수내) 등 지역상권(2014년 ~ 2020년)
- 7개 상권(수정시범확대지구, 성호중앙지구, 단대지구, 대원지구, 은행지구, 서현수내지구, 복정지구)으로 구분하여 분석

① 수정시범확대지구(W1) 지역 밀착형 '생활상권' 육성

- 수정로 중심(전통시장(현대시장, 중앙시장, 신흥시장), 점포 수 (3,647개소)
- 가로형 근린 상업지로 자영업점 포 밀집



② 성호중앙지구(W2) 라이프 향유형 '감성상권' 조성

- 산성대로 중심(성호시장, 중앙지하상가), 점포 수(3,197개소)
- 학교가 밀집함에 따라 청소년 유동량 매우 높음
- 모란역세권의 급격한 성장세에 따른 풍선효과 발생



③ 단대지구(W3) 고객만족 '회유상권' 조성

- 단대오거리 일원(단대시장, 금광시장), 점포 수(2,046개소)
- 수정·중원 등 교통 분기점으로 사통팔달의 요충지
- 을지대, 신구대 등 대학생 보행 인구가 많은 지역



④ 대원지구(W4) 이웃사촌 '친밀상권' 조성

- 상대원시장~금상·희망로(상대원시장), 포 수(931개소)



- 상대원 공단배후의 아일랜드형 근린주거 혼재형 상권
- 대중교통(버스) 주 이용도로로 매우 혼잡

⑤ 은행지구(W5) 문화관광형 '명소적 상권' 육성

- 남한산성입구역~산성공원 일원(은행, 남한산성시장, 점포 수(931개소))
- 모란민속 5일장에 이어 문화관광형 시장 조성여건 일부 갖추



⑥ 서현수내시범지구(S1) 신도시권 '전통시장' 시범육성

- 서현·수내역세권 및 아파트단지 내 상가점포 수(7,090개소)
- 역세 주변 일부상가만이 소매기능 유지(학원·생활서비스·용역업으로 전환)



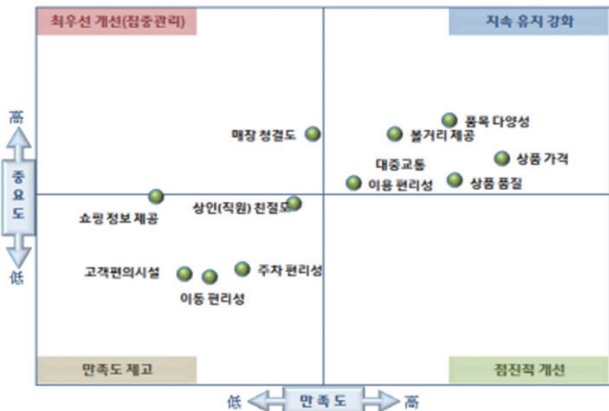
⑦ 복정지구(S2) '지역상권·대학 공동체' 재생

- 가천대, 동서올대 등 복정동 일원점포 수(475개소)
- 서울-성남간 경계지역의 아일랜드형 대학상권
- 계절성 영업 불가피(점포 간이격 거리가 넓고 밀집도가 매우 낮음)



3. 소비자 및 주요상권 실태조사

- 성남시 도심상권 활성화 종합계획 수립을 위하여 소비자 이용행태와 구역별 특성 자원, 현황 등에 대하여 수정구&중원구 일대 점포를 전수 조사를 수행(일반, 영업, 고객현황, 상권활성화방안 등을 조사 분석함)하여 기초자료로 활용



- 도심상권 IPA 결과 : 성남 도심상권에 대해서는 최우선 개선 과제인 매장 청결도를 시급히 개선하여야 할 것으로 것으로 판단됨
 - 최우선 개선 : 매장 청결도
 - 지속 유지 강화 : 품목 다양성, 상품 가격, 상품 품질, 쇼핑 이외의 볼거리 제공 등
 - 점진적 개선 : 해당 항목 없음
 - 만족도 제고 : 대중교통 이용 편리성, 상인(직원) 친절도, 주차 편리성, 이동 편리성, 고객편의시설, 쇼핑 정보 제공 등 많은 항목들 포함
- 성남 상권 활성화를 위해 우선 추진할 과제 : 5점 만점의 중요도 점수를 산출한 결과, 소비자 및 유동인구 증가가 3.93점으로 가장 높고, 그 다음으로는 성남시 정책의 지속적인 관심(3.85점), 주택 재개발의 우선적 시행(3.80점), 상권 내 상인 및 사업자들의 활력 증진(3.71점)등의 순으로 나타남

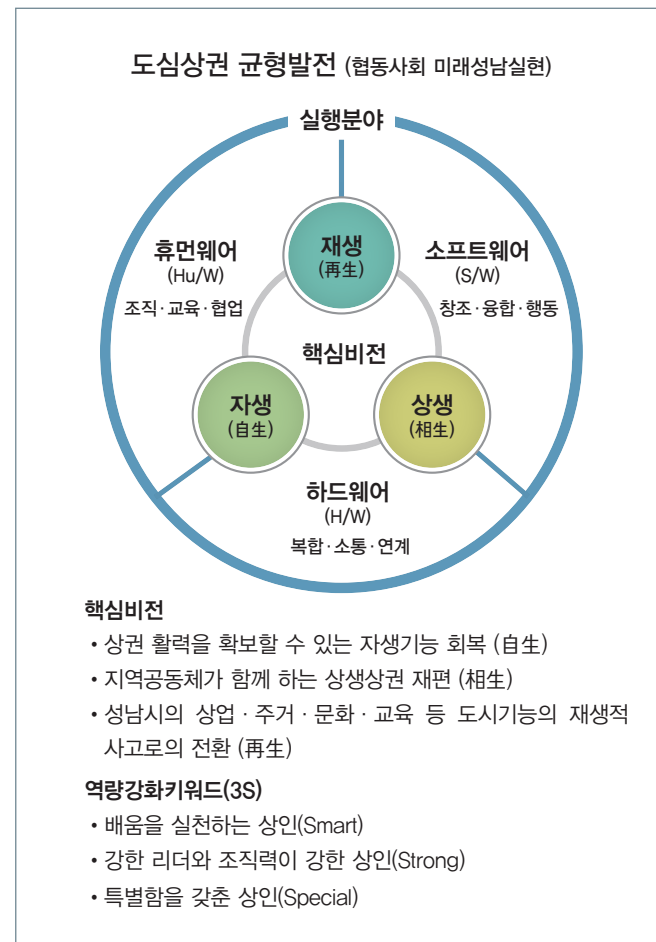
4. 도심상권 균형발전 실행전략

■ 비전 및 목표

- ① 도심상권 활력을 확보할 수 있는 자생 기능부여
 - ② 지역성과 장소성의 재해석
 - ③ 기존 사업과의 연계성이 확보될 수 있도록 지속가능성 확보
 - ④ 지역민 & 의회 & 전문가 등이 함께 참여하는 종합계획 수립
- 남 도심 상권 활성화 계획에서는 7개 공간을 나누어 하드웨어, 소프트웨어, 휴먼웨어로 구분하여 각 영역에 적합한 사업들을 발굴 제시하였으며 2020년까지 3,616억원의 사업계획 비용이 추계되는 것으로 계획하고 있음
 - 핵심비전의 키워드로는 재생, 자생, 상생과 함께 역량강화를 위한 키워드 3S를 제시하였음

■ 경영혁신사업 추진계획(S/W, Hu/W)

크게 상권지원시스템 구축, 지역자원 연계 활용 지원, 경영·마케팅 지원, 지역상권 커뮤니티 증진 지원, 성남형 공설시장 활성화 지원으로 구분하여 제시



- ① 상권지원시스템 구축(온라인커뮤니티 시스템 운영) 상권관리통합시스템 운영, 모바일 홍보·판촉채널 운영, 소셜네트워크서비스 및 미디어 콘텐츠 통합웹사이트 구축
- ② 지역자원 연계 활용 지원 : 풍경 있는 골목상권 조성, 지역자원 연계 지원, 지역 나눔·참여 캠페인
- ③ 경영·마케팅 지원 : 상품·서비스 판로개발 지원, 점포개발 및 운영 지원, 지역상인 육성 지원, 협업마케팅 지원, 스토리텔링 활용 지원
- ④ 지역상권 커뮤니티 증진 지원 : 문화·예술형 참여프로그램 운영, 빈점포 활용 프로그램 운영, 커뮤니티 스토어 운영, 지역상권

현장지원본부 운영

- ⑤ 성남형 공설시장 활성화 지원 : 공설시장 기능발전 운영체계 구축, 공설시장 특화발전 프로그램 운영, 선진국형 공설시장 운영체계 도입검토

■ 상권기반시설 확충계획(H/W)

① 수정시범확대지구

- 수정지구 이면도로 특화거리 조성 : 세계 길거리 음식타운 조성사업, 전통시장 저잣거리 조성사업, 전통시장 비가림시설 설치사업, 수정통통 문화거리 조성사업, 아름다운 풍경거리 조성사업
- 공설시장 건립 및 커뮤니티 거점 육성 : 중앙공설시장 건립사업, 신흥제7공영주차장 리모델링 사업, 수정커뮤니티센터 건립사업

② 성호중앙지구

- 성호중앙지구 보행환경 개선 : 산성대로 가로문화마당 조성사업 (1·2단계), 시민로 142번길 가로정비사업
- 공설시장 건립 및 아름다운 간판거리 조성 : 성호공설시장 건립사업, 산성대로 간판정비사업(1·2단계), 중앙지하상가 리모델링사업

③ 단대지구

- 광명로 보행환경 개선 및 아름다운 간판거리 조성 : 광명로 가로환경 및 간판정비사업, 단대시장 건물외관 및 간판정비사업
- 중원 커뮤니티 거점 육성 : 중원커뮤니티센터 건립사업

④ 대원지구

- 공영주차장 건립 및 금상으로 아름다운 간판거리 조성 : 금성로 간판정비사업, 상대원 공영주차장 및 희망로 지하 대형공영주차장 건립
- 공설시장 건립 및 상업기반시설 확충 : 하대원공설시장 건립사업, 상대원시장 비가림시설 설치사업

⑤ 은행지구

- 은행지구 산성대로 보행환경 개선 : 산성대로 가로문화마당 조성사업(3단계)
- 상업기반시설 확충 및 정비 : 남한산성시장 비가림시설 사업, 은행시장 건물외관 및 간판정비사업

⑥ 복정지구

- 상점이 상업기반시설 확충 및 정비 : 상점이 입구 상징간판 및 홍보미디어물 설치 사업

⑦ 서현수내시범지구

- 전통시장 상업기반시설 확충 및 정비 : 돌고래시장 건물외관 및 간판정비사업, 금호시장 건물외관 및 간판정비사업

5. 상권관리지구 조직 및 운영체계 정비방안

- 성남시 전체 25개 전통시장 및 50여개 골목상권 지원업무를 담당하는 등 공간적 지원 범위 및 대상 확대
- 이러한 사업범위 확대 및 지속적이고 체계적인 지원을 위해 단계적으로 인원을 확충함과 동시에 조직 구성 역시 확대 개편되어야 할 것으로 계획
 - 인력의 확충의 경우 최소한의 인력을 확충하여 효율성을 극대화 하며 필요한 신사업 조직에 대하여 최소 인력 확충을 전제로 2015년도에는 4명 정도 추가 인력 확보 계획(공설시장 개설 및 이관 운영을 위한 공설시장 TF팀을 신설 구성 제안)

나가면서

성남의 원도심 상권은 지역불균형 및 신도시 개발에 따라 쇠퇴일로에 놓이면서 상권에 대한 진단과 활성화를 위한 방안을 제시하였다. 그 동안의 계획은 하드웨어적 사업계획으로만 일관되던 사항에서 벗어나 소프트웨어 및 휴먼웨어까지 원도심 상권을 재생할 수 있는 방법과 방안을 제시하였으며, 상권의 실태를 명확하게 진단하기 위하여 대상지역(수정구&중원구)의 점포를 전수 조사와 함께 대상 상권별 소비자들의 이용패턴 조사를 함께 하는 방식으로 신뢰성을 높이고자 하였다.

이러한 실태조사는 연구용역을 위한 전수조사만으로 계획한 것이 아니라 앞으로 성남 원도심 상권의 이동과 변화에 대처하고자 지속적인 전수조사를 위한 기초적 DB 구축을 위한 기반을 마련하였다.

또한 지역의 현황과 문제점, 소비자 패턴분석, 점포별 실태조사 등을 통한 구역별 원도심 상권 회생 방안을 제시함과 동시에 이러한 사업 진행을 위한 조직운영체계도 함께 제시하였다.

쇠퇴한 원도심 상권을 회생하거나 재생하기 위해서는 많은 사람들의 노력과 열정, 예산이 수반되어야만 상권을 회생할 수 있는 기회가 마련되어진다. 그러나 쇠퇴한 상권들의 경우 무엇을 어떻게 해야만 활성화된 상권으로 재생되는지에 대한 마인드 및 의식 부족으로 많은 예산만을 요구하는 상황이다. 성남 도심 상권활성화 계획에서도 보듯이 쇠퇴 상권에 대한 실태조사가 가장 먼저 이뤄지고 난 뒤 소비자의 패턴과 동선 등의 조사가 이뤄져야 할 것이다. 이런 기초조사를 기반으로 지역의 특성 맞는 사업들이 발굴되어야 할 것이며, 또한 가장 중요한 사항 중의 하나인 사업 전체를 총괄 운영할 수 있는 조직에 대한 운영체계를 어떻게 만들고 운영하는지에 대한

방법과 방식을 명확하게 계획해야 할 것이다.

상권의 주체를 이루고 있는 상인들 역시도 주인의식을 가지고 함께 변화 하여야만 상권을 재생할 수 있다는 인식을 공유하여야 할 것이다. 상권의 재생은 지역적 문화와 특색에 따라 다른 방식으로 접근해야 할 것이며, 동일한 패턴으로 접근해 재생 계획을 수립하지 말아야 할 것이다. 또한 참여자들의 의견과 소비자들의 의견이 종합적으로 수렴되어야 할 것이다.

원도심 상권은 부족한 부문이 많이 있기에 경쟁력을 잃어가고 있어 이런 부족한 부문을 채워가기에는 다양성과 지속성이 담보될 수 있는 키워드 발굴을 통해 첫 걸음을 내딛어야 할 것이다. 흑자는 같이 가야 가치 있는 일이라고 했다. 상권 재생은 재개발·재건축과는 다르게 많은 시간과 갈등문제가 발생되기에 이해하고 함께해야만 성공할 수 있는 말로 제안하며 마무리 하고자 한다. ☒



3 디자인 마케팅을 적용 재래시장 재활성화에 성공한 1913 송정역시장

문 휘 윤 | 동신대학교 도시계획학과 교수

재래시장과 상권 활성화

도시내에 오랜 역사를 가지고 있는 재래시장은 구도심 쇠퇴의 상징으로 현재 전국 주요도시에서 추진되고 있는 도시재생사업의 대상이기도 하다. 도시재생사업이 활성화되기 이전부터 재래시장활성화를 위해 많은 노력들이 이루어져 왔으나 변화된 유통시장과 복잡하고 오래된 상인들의 권리관계 등 쉽지않은 여건하에서 뚜렷한 해결책은 보이지 않고 구도심 또는 원도심 재생과 함께 활성화되거나 다른 형태로의 변화가 필요한 상황에 직면하고 있다. 상권활성화 측면에서는 변화된 소비패턴에 적응하여 이용객들에게 새로운 볼거리와 즐길거리를 제공하는다는 마케팅적 접근이 필요함에도 불구하고 기존의 공급자 위주의 재래시장 활성화 사업들은 작지 않은 한계를 보이고 있다.

이번에 소개하는 송정역전 매일시장은 기존의 재래시장 활성화와는 달리 디자인 마케팅을 적용하여 재활성화에 성공한 사례이다. KTX광주송정역 정면에 인접한 송정역전매일시장은 100년 역사를 지닌 광주서부지역의 대표적인 재래시장으로 1913년부터 구송정역 현재의 KTX광주송정역과 명맥을 함께 한 100년 역사의 유서깊은 재래시장이다. 광주창조경제혁신센터 주관으로 2015년 5월부터 전통재래시장 활성화에 디자인과 문화를 접목하고 청년상인 유치를 통해 재래시장의 재활성화를 목표로 하였다. 이를 위해 송정역전 재래시장의 55개 점포를 리노베이션하고 환경정비, 편의시설 개선 등의 다양한 사업을 추진하였다. 송정역전매일시장 활성화사업은 '1913송정역시장'이라는 브랜드로 활성화에 성공한 사례로 볼 수 있다.

송정역전 매일시장 쇠퇴와 재활성화

광주광역시 광산구에 소재한 송정역전 매일시장은 오랜 침체로 유동인구가 없고 활력을 잃은 노후화된 전형적인 재래시장으로 실질적인 시장기능을 상실하였다. 대형마트 등과의 경쟁에 밀려 55개 점포 중 30% 이상이 폐업할 정도로 쇠퇴하였다. 시장인근의 쇠퇴에 까지 영향을 미쳤다. 대부분 60대 이상의 고령의 상인들로 운영되어 자생적인 개선 가능성을 부족해 보였다.



1913 송정역시장



〈그림 1〉 1913송정역시장 주출입구 모습과 안내도



〈그림 2〉재활성화 이전의 송정역전 매일시장

재래시장 재활성화에 디자인 마케팅을 접목

1913 송정역시장이 블로그와 SNS에서 화제를 불러일으키며 꼭 한번 찾고 싶은 광주의 명소가 자리잡은비결은 무엇일까? 1913송정역시장은 현대차그룹이 현대카드에 일임해 이루어진 프로젝트이다. 강원도 ‘봉평장’ 프로젝트로 전통시장 마케팅에 노하우가 있던 현대카드와 브랜딩 마케팅회사 필로비블론이 컨셉과 디자인기획을 담당하였다. 현대카드는 송정역전매일시장의 경쟁력을 두가지로 봤다. 100년의 오랜역사, KTX역사와 근접을 모티브로 하여 ‘옛모습을 간직한 제2의 대합실’의 컨셉을 설정하였다. 송정역전 매일시장 활성화의 컨셉은 ‘지키기 위한 변화’, ‘시간이 간직된 시장’으로 역전매일시장의 과거의 흔적을 부각시켜 그대로 마케팅에 활용한 것이다.

- 지키기 위한 변화 : 전통시장은 현대화 되어야 하는 곳이 아닌 다양한 상인들이 스토리를 파는 곳
- 시간이 간직된 시장 : 상인 개개인이 지켜온 누적된 시간을 구경할 수 있는 시장

송정역 1913재래시장의 성공요소는 디자인 마케팅이라고 볼 수 있다. 과거의 분위기를 디테일에 살리면서 현대적인 먹거리와 볼거리를 조화시킨 것이다.

기존 점포의 리모델링 및 청년창업 지원

기존 55개 점포 중 17개는 폐업한 상태였고 나머지 36개 점포 운영자의 평균연령은 63세였다. 현대카드는 오랜 역사를 가진 36개 점포의 이야기를 발굴해 이를 각가게의 마케팅 포인트로 설정하였다. 나머지 17개 점포는 중소기업청 청년상인 지원사업의 도움을 받아 지원자가 제출한 사업계획서를 검토하고 면접까지 진행하여 신중하게 선정하였다. 입주사업자가 결정된 후에도 마케팅 멘토링을 통해 가게 네이밍에서부터 메뉴발굴까지 의견을 주고 받으며 경쟁력을 강화시켰다. 또한 청년창업의 성공에는 아이템 뿐 아니라 지속가능성이 중요하다고 판단해 건물주와의 임대료 협상도 진행하였다.

디자인 과정에서 어렵게 발굴한 옛 점포들의 이야기와 젊은 점포의 개성을 가장 잘 표현할 수 있는 디자인이 필요했다. 그래서 간판부터 가게의 파사드, 인테리어 디자인요소까지 55개 점포 각기 다른 디자인을 적용하였다.

기존 점포는 예전부터 축적되어 온 시간, 그리고 청년점포는 지금부터 새로 시작한다는 의미에서 시간을컨셉으로 잡았으며 단순히 개별가게를 예쁘게 보이도록 하는 것이 아니라 과거와 현재가 공존하는 모습을 보여주도록 한 것이다. 그래서 옛간판의 색깔과 글꼴을 보존해 거기에 담긴시간을 형상화했다. 청년점포는 재미있는 아



〈그림 3〉기존 점포의 역사성을 적용한 파사드

〈그림 4〉역사성과 창의성을 살린 입간판

이템을 효과적으로 상징화해 파사드와간판, 로고디자인에 적용하였다. 이러한 과정을거쳐 55개 각 상점의 디자인 포인트를 설정하고 브랜딩과 점포개선작업을 하였다. 또한 송정역전 매일시장 명칭도 1913송정역시장으로 변경하였다. 이것은 시장본연의 가치에 주목하여 마케팅과 디자인 과정에서 이 목표를 끝까지 잃지 않도록 노력한 결과이다.

시장골목의 환경개선에서 있어서도 쉼터조성, 가로 확폭 등과 같은 기능적인 부분 보다 시장전체의 분위기를 지키는것에 중점을 두었고 이를 위해 아날로그적 감성을 유지시키는 에디슨 전구를 선택하고 골목에 지붕을 만드는 아케이드도 같은 이유에서 포기하고 대신 차양막을 설치하였다. 바닥에 까는 타일색깔에까지도 전체적인 톤을 유지하였다.



〈그림 5〉청년상인 가게



〈그림 6〉아케이드 대신 설치한 차양막, 오래된 역사를 보여주기 위해 설치한 바닥패턴

이러한 노력 때문에 다양한 볼거리와 먹거리를 가진 오전국적인 전통시장 관광명소로 자리 잡게 되었다. 일일방문객이 평일 약 2,000명, 주말 약 4,000명에 달하며 기존 상인들 매출의 경우 전년 대비 배이상 증가하는 성과를 보이고 있다. 흥미로운 점은 오래된 구점포와 청년상점과의 상생의 모습에도 볼 수 있는데, 사람들에게 널리알려진 청년 제과, 제빵 상점 등에 바로 옆 오래된 계란상점에서 계란을 제공하여 주고 청년상점 또한 가격적이면 시장 내에 있는 가게들로부터 구입을 한다는 것이다. 이러한 작은 협동이 1913송정역시장을 이끌어가는 원동력이다.

구도심 재생과 연계를 위한 노력

송정역 1913시장 사업을 관할한 광주광역시 광산구청은 근린재생 도시재생 활성화사업에 2016년 1월에 선정되어 세부사업을 추진하고 있다. '전통의 맛과 멋이 한마당되는 활기찬 광주송정역세권 재생'을 목표로 1913송정역시장을 포함하는 KTX송정역 앞 송정2동, 도산동을 일대를 대상으로 다양한 사업을 계획하고 있고 KTX광주송정역 개통에 따른 주변지역과 연계를 통한 경제적 재생이 필요함을 제시하고 있다. 이에 따라 커뮤니티스테이션 조성사업 등 5건의 마중물사업, 송정매일시장 주차타워 건립사업 등 3건의 중앙부처 협업사업, 문화관광형 육성사업의 지자체사업을 추진한 예정이다. 1913송정역시장의 성공을 공간적으로 확산시켜 도시재생의 효과를 지향하고 있는 것으로 볼 수 있다.

한편 1913송정역시장이 있는 KTX광주송정역 일대는 광주광역시 도시공간구조상 부도심에 속한다. 그러나 광주송정역 주변지역은 부도심에 걸맞는 교통거점 기능이나 산업기능은 부족한 상태이다. 2015년 4월 호남고속철도 개통으로 일일 평균 1만5,000명이 이용하고 있으며 2016년 12월 수서발고속열차(SRT) 추가 개통까지 더해져 일일 이용객 2만5천명까지 증가할 것으로 전망하고 있다. 광주광역시에서는 이를 활용한 각종 개발계획들을 구



〈그림 7〉재활성화된 1913 송정역시장



〈그림 8〉광주송정역세권 근린재생형 도시재생활성화계획 주요 사업

상하고 있는데 대표적인 것이 복합환승센터개발이다. 광주송정역 세권상 제1차 역세권에 속한 1913송정역시장 일대는 고밀도 복합개발을 유도하고 영화관, 음악홀, 소형판매점 등의 상업, 업무, 문화시설 등이 제안되고 있다. 현재 KTX광주송정역 복합환승센터 개발이 민간사업자 참여의 저조로 현실화되고 있지는 않지만 향후 해당 지역에 많은 변화를 수반할 것으로 예상된다. 과도한 민간개발 중심의 상업용도 개발로 지역의 고유한 특성을 잃어버린 사례가 반복되지 않도록 주의가 필요하다.

맺음말 : 디자인 마케팅 컨셉이 유지되는 도시재생 사업으로 지속되기를 바라며

1913송정역시장의 성공은 쉽지 않는 재래시장 활성화사업에 새로운 사례를 제시하고 있다. 장소성에 기반한 마케팅, 아날로그적 디자인 코드의 적용, 구점포와 청년점포와의 융합 등 기존 재래시장 활성화사업과는 다른 접근방식을 적용하였다. 이러한 노력으로 침

체되었던 송정역일대에 새로운 활기를 불어넣고 있으며 이를 계기로 송정역 일대 도시재생사업 등을 추진하고 있다. 잊지말아야 할 것은 1913송정역시장의 성공요인 디자인 마케팅적 접근에 따른 장소성의 지속적인 유지와 발전이다. 송정역 일대 도시재생사업과 아직 구체화되고 있지는 않지만 KTX광주송정역 복합환승센터 건립과 같은 개발사업은 민간자본을 기반으로한 상업개발이 우선될 수밖에 없다. 전국 어느지역에서나 볼 수 있는 브랜드 상점과 영화관이 들어설 것이고 이것들은 1913송정역시장의 장소성을 희석시킬 것이다. 역사성과 젊은 창의성에 융합하여 모처럼 만에 성공한 1913송정역 시장의 장소성이유지되고 이러한 모티브가 지역전체로 확산되기를 바란다.

[참고문헌]

- 광주광역시 광산구청, 광주송정역세권 근린재생형 도시재생활성화 사업구상(안), 2015
- 광주창조경제혁신센터, 1913 송정역시장의 새로운출발, 2016
- 정봉현, 호남선 KTX운행에 따른 고속철 도역세권개발사업의 과제와 종합적 발전방안, 한국지역개발학회지, 제27권 제4호, 2015

원도심 상권활성화에 대한 소고

최 봉 문 | 목원대학교 도시공학과 교수

‘원도심 상권 활성화’는 그동안 수없이 반복되던 친숙한 주제이고, 다양하고 수많은 방안들이 제시되었지만 이 문제가 해결되었다는 지자체 사례는 나오지 않고 있고, 오히려 더 많은 지자체가 새로이 원도심의 문제를 고민하기 시작하고 있다. 이처럼 고질화된 도시문제 중 하나인 원도심의 쇠퇴와 활성화에 대해서 그 해결방안을 찾기 위해서는 먼저 도심과 원도심의 특성과 공동화 혹은 쇠퇴의 문제가 발생한 원인과 과정을 살펴보고, 그동안 많은 노력과 예산의 투입이 있었음에도 뚜렷한 성과를 보이지 못하고 있는 원도심의 한계를 찾아보고자 한다. 이어서 현 단계에서 제안되고 있는 ‘원도심 상권활성화’를 위한 몇 가지 방안들을 살펴보고, 앞으로 ‘원도심 상권활성화’를 실현시키기 위해서는 어떤 접근이 필요한지에 대해 제안을 하고자 한다.

먼저 도심의 쇠퇴 혹은 공동화에 대해 살펴보면, 도심은 도시의 중심부를 의미하고, 도시의 성장의 시작이 되는 곳으로 도심의 쇠퇴 혹은 공동화의 원인은 여러 가지 다양한 요인들로부터 설명될 수 있겠으나 크게 두 가지 측면에서 그 원인을 살펴볼 수 있다. 첫 번째는, 도시가 성장하는 과정에서 불가피하게 발생하게 되는 도시생태학적 과정으로부터 설명되는 부문으로, 도시의 성장에 따른 도시구조의 변화와 직주분리 현상, 외곽지역의 신주거지 개발에 따른 도심인구의 유출, 도심지역의 높은 지가에 따른 일부 도심기능의 부도심, 지구중심으로의 이전 등이 여기에 해당된다. 이러한 도심공동화는 특정도시만의 문제가 아니라 도시발전 과정에서 국내·외의 대부분의 대도시에서 나타나는 일반적인 현상이며, 공동화 현상에 어떻게 잘 대처하느냐에 따라 공동화 문제의 정도에 차이가 있을 따름이다. 두 번째의 원인은 도시 특유의 지역적 상황으로부터 설명되는 부문이다. 예를 들어 대전시와 광주시의 경우 도시발전과정에서 나타나는 도심공동화 현상에 더하여, 정책적으로 도시내부에 신시가지를 조성하고 이곳에 주거기능과 함께 행정 및 중심업무기능을 이전시킴으로써 새로운 도심을 만들었고 결과적으로 기존 도심의 공동화를 가속화시켰다는 점이다. 즉, 신개발지역에 고밀도 공동주택단지의 집중적인 개발·공급으로 도심지역에 대한 “인구의 공동화”를 유발하였으며, 중추관리기능(중앙행정기관, 법원·검찰청, 시청 등)의 계획적 이전과 관련 중심업무기능의 연계이동

으로 “업무기능의 공동화” 현상까지 초래하게 되었다는 점이다. 우리나라에서는 도심 전체의 문제라기보다는 원도심의 문제가 더 심각하게 나타나고 있다. 본래 원도심의 문제가 발생하는 것은 원도심의 성격과 도심이 원도심이 되는 과정에서 시작된다. 단어의 의미처럼 원도심(原都心, 元都心)은 원래의 도심 즉, 도시의 발생과 성장의 중심지역이었고 도시의 중요한 기능들이 밀집하고 있으며, 이러한 기능을 담기 위해 도시공간구조가 구성되어 있다는 것을 의미한다. 도심은 중심기능에 부차적인 기능들이 함께 집중하고 있고 이를 지원하는 많은 소비기능들이 함께 밀집하면서 활성화된 곳으로, 도시에서 가장 지가가 높고 중심지로서의 지위가 높았던 곳이라는 것을 의미한다. 그리고 도심에서 원도심으로 바뀌었다는 것은 그러한 역할과 지위를 상실했다는 이야기이다.

즉 원도심은 도심이라는 이름뿐만이 아니라 내부의 기능과 역할이 빠져나가고 과거의 골격과 몸집만 남은 허약체질이 되어버린 것이다. 즉, 도시의 중심이었던 지역(원도심)이 신도심의 출현으로 도심으로써 지위를 잃고 도심을 구성하던 주요기능들이 신도심으로 이전하면서 원도심이 가지고 있던 중심상권의 기능을 상실하면서 주변이 연쇄적으로 쇠퇴하는 현상을 나타나고 있다는 것이다. 원도심의 쇠퇴는 특정시점에 한정된 현상이 아니라 지속적으로 허약화된 체질을 갖게 되면서 계속 쇠퇴하게 되고 회복의 능력이 취약함에서 기인하는 것이다. 원도심의 문제를 논의하다보면 자주 등장하는 질문들이 있다. 첫째는, 원도심과 신도심 어느 것이 중심이던지 간에 결국은 같은 도시 내에서의 문제이니 꼭 원도심의 문제를 구분하여 언급할 필요가 있는가 하는 지적도 있다. 둘째는, 도시의 규모가 크지 않은 상태에서 원도심과 신도심의 구분이 무슨 의미가 있는가를 의문하는 사람도 있다.

그러나 원도심은 도시의 발전과정에서 기여해온 역사적인 배경과 많은 사람들에게 도시의 기억을 가져다주는 중요한 장소성이 있는 곳이다. 따라서 원도심의 정체나 쇠퇴는 아직도 원도심의 주민들만 아니라 지역을 기억하는 모든 사람들에게도 아쉬운 기억으로 남아 있는 것이다. 특히 원도심의 주민들과 상인들은 원도심은 언젠가 다시 활성화 될 것이라는 막연한 기대를 갖고 오랜 시간을 기다리고 있다. 그러한 기대는 오히려 원도심의 변화를 가로막는 중요한

원인이 되고 있다. 오랜 시간이 흐른 뒤에도 원도심의 문제는 여전히 존재하고 있고, 어떤 지역은 더 심각해지고 있다. 원도심의 복귀나 새로운 출발을 가로막고 있는 것은 무엇일까? 다음과 같은 이유를 생각할 수 있다.

첫째는, 원도심은 도심이었다는 것 때문에 지가가 높고 중심성이 높은 공간구조를 갖고 있으며, 지역주민이나 방문자들에게 아직까지 과거의 기억들이 남아있어 웬만한 수준의 상권활성화로는 이들의 요구를 맞추기 어렵다는 것도 한 원인이다. 둘째는, 원도심의 쇠퇴 즉, 신도심의 발생은 도시계획의 결정으로 이루어진 것으로 원도심이 가지고 있는 중요한 성장의 핵심기능이 신도심으로 이전함으로써 나타나는 결과로 발전을 위한 동력을 빼앗긴 원도심은 변화를 일으킬 동력을 갖지 못한 채 기대심리만으로 가득찬 풍선과 같다. 셋째는, 도시의 성장동력은 사라져 있지만 원도심 기능의 회복 또는 보상에 대한 기대심으로 지가가 전혀 하락하지 않고 있고, 새로운 변화의 움직임이 나타나지 않고 있다는 것이다. 이러한 기대심을 높이는 것은 정책가들이 원도심에 대해 “잊지 않고 있다. 꼭 살리겠다.”는 약속을 하고 있고 적지 않은 예산지원을 계속해오고 있다는 것이다. 그러나 이러한 공간구조의 문제를 해결하지 않은 상태에서 막연한 기대만 가득한 채, 적지않은 예산지원에도 불구하고 실제 원도심이 예전의 수준으로 복원되었다던가, 활력을 되찾았다는 사례는 아직 나타나고 있지 않고 있다. 그러면서도 여전히 많은 도시에서 ‘원도심 살리기’는 계속되고 있다.

쇠퇴한 원도심을 활성화하기 위해서는 고려되어야 하는 방향은 다음과 같다. 첫째, 예로부터 가지고 있던 원도심의 장소성을 되살려내는 것에 초점을 두어 공간적 접근과 물리적 환경개선을 통한 중심기능의 부활을 통한 원도심 상권활성화를 실현해야 한다.

둘째, 원도심 상권에 대한 공감대가 형성될 수 있는 기반을 마련함과 동시에 원도심을 구성하는 다양한 이해관계자와 지역구성원들과의 협업을 통한 원도심 상권활성화가 필요하다. 특히 원도심의 상권은 상인과 건물주만의 것이 아닌 지역민의 것이란 의식구조 개편을 통해 상인(임대인 포함), 활동가(사회적기업 등), 행정, 지역민, 지역전문가 등이 함께하는 활성화정책이 추진되어야 한다.

셋째, 원도심을 활성화를 촉진하기 위해 활용할 수 있는 지역 고용의 특화자원이나 지역역량 등 잠재력을 활용하여 점진적이고 직접적인 활성화를 이끌어야 한다는 것이다. 지금 일부 도시에서 성공 사례들이 나타나고 있지만 다른 도시에서 성공한 사례가 모든 도시에서 그대로 적용 가능한 것은 아니기 때문에 각 도시마다 고유한 자원과 특성을 기반으로 사업을 설정하고 추진해야 한다.

넷째, 모든 과정을 공공이 주도하는 방식과 국가나 민간의 지원금


에만 의존하는 방식은 피해야 하며, 지원예산과 지자체예산만으로 원도심 상권을 활성화하기에는 한계가 있어 자생력과 지속성을 확보할 수 있는 자생적·지속가능적 방안이 마련되어야 한다. 활성화 정책에 직·간접적으로 수혜를 받는 대상들이 1차적으로 수익자 부담원칙에 의해 재원을 확보할 수 있는 기반을 마련하고 수익사업 발굴을 통해 자생력을 확보할 필요가 있다.

원도심의 상권 활성화를 추진하는 과정에서 다음과 같은 고민이 필요하다. 첫째, 아무리 원도심의 활성화가 이루어진다고 하여도 전성기의 도심으로 복원은 어렵기 때문에 환경과 조건에 적합한 현실적인 목표를 설정해야 한다. 이미 변해버린 도시의 공간구조와 이제 정제기에 접어든 도시에서 다른 지역들과의 경쟁 속에서는 원도심이라는 조건은 불리할 수 있다는 것이다.

둘째는, 단기간에 성과를 가져올 수는 없다는 점을 인식하고 지역의 역량을 강화시키고 적은 성과부터 달성해나가는 점진적인 자세와 노력이 필요하다. 원도심의 공간구조를 한번에 변화시키고 새로운 기능들을 도입시키려는 노력은 막대한 자본의 투자가 필요하므로 쉽지 않고 시일이 많이 걸리거나 또 다른 조건을 들어주어야 하는 문제가 발생할 수 있다.

셋째는 원도심 활성화의 성과는 원도심 전체가 공유하도록 균형과 배분이 이루어져야 한다. 먼저 개발되는 특정지역이 전체 개발수요를 모두 차지하는 불평등한 배분이 발생하지 않도록 사전에 조정되어야 한다. 물론 특정지역의 선도적인 개발이 주변지역의 활성화에 긍정적인 영향을 줄 것이라는 설명도 있지만 공급초과로 이어지고 지나친 경쟁이 공멸의 길이 될 수도 있기 때문이다.

넷째는, 원도심의 상권활성화는 지속적으로 원도심의 기능을 유지해나갈 수 있는 방안이 최우선되어야 한다. 이런 측면에서 새로운 고용의 창출을 목적으로 하는 ‘경제기반형 도시재생’이나 ‘중심시가지형 활성화계획’등은 원도심의 활성화를 위한 중요한 정책이 될 수 있다고 생각한다. 다만 이를 실현할 예산과 수단이 부족하고, 지역주민이나 상인들의 자발적인 노력보다는 대부분의 정책이 공공의 측면에서 주도되고 공공의 바라는 성과중심으로 진행되고 있어 그 효과성과 지속성에 염려가 될 뿐이다.

끝으로 원도심 활성화의 효과를 지역의 구성원과 실질적인 기여자들이 누리도록 하는 배분의 정의가 실현되는 방식으로 진행되어야 한다. 공공의 자금이 투입되고, 구성원들 전체의 노력의 결과인 원도심 활성화의 결실이 상가나 건물의 소유자들만의 이익으로 돌아가고, 이를 위해 노력한 상인이나 참여자들은 상승하는 지가나 임대료 때문에 밀려나고 시민들은 원하지 않는 기능에 비싼 비용을 지불하게 되는 문제가 발생하지 않도록 해야 한다는 점이다. 

도시계획 정책 · 제도

Policy Report

「남해안 발전거점 조성 기본구상」 지자체 합동 워크숍 개최

2017.01.23

- 국토교통부(장관 강호인, 이하 국토부)는 1월24일(화) 오후 2시, 전라남도, 경상남도 및 8개 시·군* 관계자들과 “남해안 발전거점 조성 기본구상 수립”을 위한 정부, 지자체간 합동 워크숍을 개최한다고, 23일 밝혔다.

* 전남(여수시·순천시·광양시·고흥군), 경남(통영시·거제시·남해군·하동군)

- 동 워크숍에서는 전문가 발제를 통해 남해안을 국제적 발전거점으로 조성하기 위한 비전과 목표, 남해안이 보유한 수려한 자연자원과 역사·문화·해양자원 및 특화산업 등을 활용한 관광 활성화 계획, 교통 접근성과 이동성 향상 방안, 지자체 간 연계·협력 계획과 협력적 거버넌스 구축 방향 등이 제시된다.

- 또한, 발제 후에는 국토부, 지자체 및 관련 전문가들이 토론을 통해 남해안 지역의 발전 방향과 핵심 전략을 공유하고, 다양한 정책 아이디어를 발굴할 예정이다.

경북, 충북 발전촉진형 지역개발계획 최초 수립

2016.12.28

국토교통부(장관 강호인, 이하 ‘국토부’)는 향후 10년(2017~2026)간 추진될 지역개발사업을 담은 「경상북도 발전촉진형 지역개발계획」과 「충청북도 발전촉진형 지역개발계획」을 국토정책위원회(위원장: 국무총리) 심의를 거쳐 27일 최종 승인했다.

[참고] 지역개발계획 개요

- **수립권자** : 시·도지사 (국토부장관)
- **승인권자** : 국토부장관
- **적용범위** : 수도권, 제주도 외 지역

* 단, 수도권의 경우 특수상황지역은 적용가능

• 종 류

- 발전촉진형 : 낙후지역 또는 낙후지역과 그 인근지역을 연계하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발계획
- 거점육성형 : 거점지역과 그 인근지역을 연계하여 전략적 거점으로 육성하거나 특화산업을 발전시키기 위한 지역개발계획

제로에너지건축물 인증제 시행, 녹색건축시대 앞당겨

- 교통부(장관 강호인, 이하 국토부)는 新기후체제 출범에 따라 건물부분의 에너지절약 및 국가 온실가스 감축목표 달성에 앞장서기 위해 제로에너지건축물 인증제(이하 ‘제로인증제’)를 1월 20일부터 시행한다고 밝혔다.

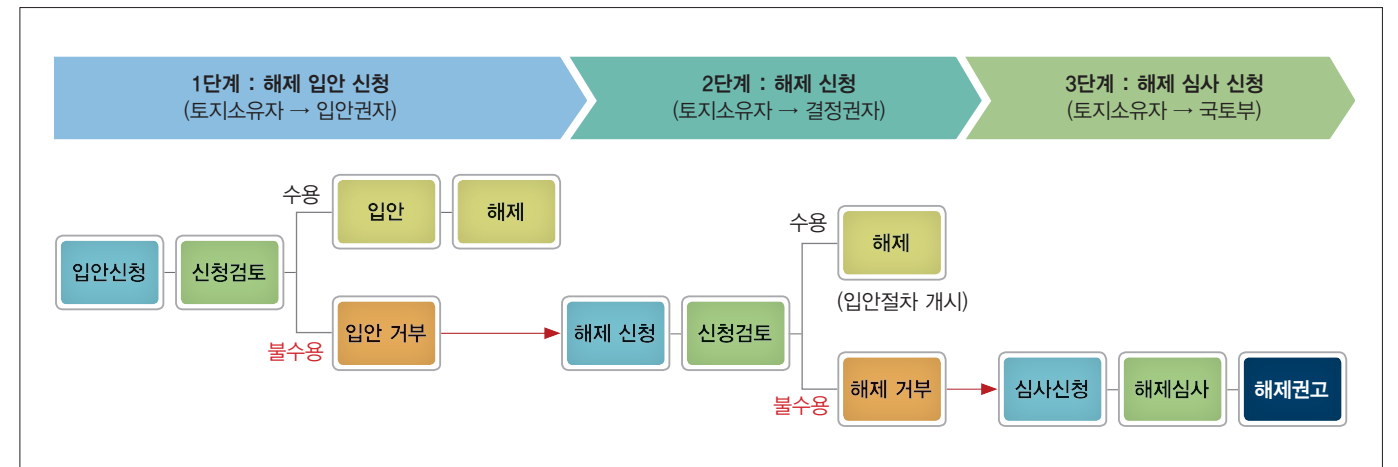
- ‘제로인증제’는 제로에너지건축 국가 로드맵(2014.7월, 국가과학기술자문회의)에 따라 2016년 1월 「녹색건축물 조성 지원법」을 개정하여 제도적 기반을 마련하였으며,

- 2020년부터 공공부문을 시작으로 ‘25년에는 민간부문까지 단계적으로 제로에너지건축을 확산하기 위한 핵심제도가 될 전망이다.

- ‘제로인증제’는 건축물의 에너지성능을 정량적으로 평가하여 제로에너지 실현 정도에 따라 5개 등급으로 구분하여 인증하는 제도로,

- 건축물 에너지효율 1++등급 이상의 에너지성능 수준을 만족하는 건축물을 대상으로 에너지자립률 및 건물에너지관리시스템 설치여부에 따라 평가된다.

- 에너지자립률이란 건축물에서 소비하는 에너지량 대비 생산하는 에너지량의 비율로서 에너지자립률 20% 이상인 경우 제로에너지건축물 5등급을 시작으로 100% 이상인 완전 자립인 경우 최고 등급인 1등급을 부여받게 된다.



〈해제신청서 절차도〉

장기미집행 도시·군계획시설 해제신청제 2017년 1월부터 시행

2016.12.26

- 장기미집행 도시·군계획시설*에 대하여 지자체의 구체적인 집행계획이 수립·공고되지 않았다면, 내년 1월 1일부터 토지소유자가 해당 도시·군계획시설의 결정 해제를 신청할 수 있다.

* 도시·군계획시설 결정 후 10년 이상 해당 시설사업이 시행되지 않고 있는 시설

- 국토교통부(장관 강호인)는 장기미집행 도시·군계획시설 해제 신청 절차 등을 규정하는 내용을 주요 골자로 하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 일부 개정안이 국무회의를 통과(12월 27일)하였다고 밝혔다.

판교 창조경제밸리 2단계 지정…벤처캠퍼스·혁신타운 조성

2016.12.23

- 1/1,000 수치지도 무상으로 민간 개방(국토정보플랫폼, map.ngii.go.kr)
- 국토교통부(장관 강호인)는 26일 판교 창조경제밸리 2단계 예정부지(20만 7천㎡)를 도시첨단산업단지로 지정·고시하고 사업에 본격 착수한다.

- 이번 지정은 작년 6월 정부가 발표한 「판교 창조경제밸리 마스터플랜」의 개발 구상(안)에 따른 후속조치다. 1단계 부지(한국도로공사 이전적지 22만 3천㎡)는 작년 11월 도시첨단산업단지로 지정되어 현재 한국토지주택공사(이하, LH공사)가 부지조성공사와 함께 기업지원허브 등 주요 건축 공사를 진행 중에 있다.

- 이번에 지정되는 2단계 부지는 선도 벤처 컨소시엄이 스타트업을 직접 육성하는 벤처 공간인 벤처캠퍼스(5만㎡)와, 미래 신기술을 보유한 혁신형 기업·연구소를 위한 혁신 공간인 혁신타운(8만㎡)으로 조성된다.

‘한국적 경관가치 미래상(像)’ 국민과 함께 결정한다

2016.12.22

- 국토교통부(장관 강호인, 이하 국토부)는 「대한민국 국토경관현장(이하 경관현장)제정(안)을 마련하기 위해 23일(금) 건축사협회 대강당에서 의견 수렴을 위한 국민토론회를 개최했다.

- 국토부는 이번 국민토론회 논의결과를 토대로 제정위원회 회의 를 거쳐 경관현장(안)을 마련하고 내년 3월 공청회를 거칠 것이다. 이에 따라, 최종 경관현장이 결정되면 경관법 제정 10주년이 되는 2017년 5월 17일(수)에 경관현장 선포식을 개최하여 이를 확정할 예정이다.

법령해석

공유토지분할에 관한 특례법 관련

국토교통부 공간정보제도과, 2016.12.05

[질의요지]

제1종 지구단위계획구역으로 지정된 공유토지의 경우 「공유토지분할에 관한 특례법」으로 분할 신청이 불가능한 이유?

[답변]

- 「공유토지분할에 관한 특례법」은 공유토지를 현재의 점유상태를 기준으로 분할할 수 있게 함으로써 토지에 대한 소유권행사와 토지의 이용에 따르는 불편을 해소하고 토지관리 제도의 적정을 도모함을 목적으로 시행된 것으로,
- 「공유토지분할에 관한 특례법」제6조의 규정에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항 제4호, 「건축법」 제57조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제8조 및 제19조에서 규제하고 있는 토지에 대하여는 분할이 가능하나, 「도시 및 주거환경정비법」 등 개별 법령에서 토지분할을 제한하는 지구단위계획구역내의 토지는 특례법 적용대상이 되지 않아 토지분할을 할 수 없음을 알려드립니다.

토지 분할 금지 법률 관련

국토교통부 공간정보제도과, 2016.11.07

[질의요지]

토지를 200㎡ 이하로 분할을 금지하는 법률 조항?

[답변]

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서는 토지분할을 제한하고 있지 않습니다. 다만 관련법령(건축법·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등)에서 제한하고 있으며, 「건축법 시행령」 제80조제4호에 따라 녹지지역에서는 200㎡이하로 토지분할을 제한하고 있습니다.

[질의요지]

국법원의 확정판결을 받은 경우(200㎡ 이하로 분할)에도 분할을 금지하는지?

[답변]

법원의 확정판결은 받은 경우에도 토지공법상 규제요건과 사법상 권리변동 요건의 충족여부를 심사하여 국토의 효율적 관리와 국민의 소유권 보호라는 입법 목적을 조화롭게 달성하여야 할 것이라는 대법원 (사건번호: 2013.두1621 토지분할신청불허가 처분취소) 확정판결에 따라 토지분할을 제한할 수 있습니다.

조합 설립 관련

국토교통부 주택정비과, 2016.12.01

[질의요지]

1. 지방법원의 조합설립인가 취소 판결 이후 조합의 조합설립변경

인가 신청을 처리할 수 있는지 여부

2. 조합이 정관을 변경하고자 하는 경우 행정청에서 이를 보완 또는 수정 요청할 수 있는지 여부
3. 정관의 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우 변경되는 정관의 효력발생시기

[답변]

• **질의 “1” 관련** : 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”)에서는 질의와 같이 지방법원의 조합설립인가 취소 판결 이후 조합의 조합설립변경인가 신청을 처리할 수 있는지에 대해 별도 규정이 없는 바, 이에 대해서는 해당 시장·군수등이 조합설립인가 취소판결 이유 및 취소사유의 경중, 최종 판결 여부, 조합설립변경인가의 세부 내용 등을 종합적으로 검토하여 결정해야 할 것으로 판단됩니다.

• **질의 “2” 관련** : 도시정비법 제16조제1항제1호 및 제2항에 따르면 정비사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 동의를 얻어 정관 등을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다고 규정되어 있는바, 조합이 정관을 변경하고자 하는 경우 해당 시장·군수는 정관의 내용이 도시정비법과 그 밖의 관련 법령에 저촉되는 내용이 있다면 보완 또는 수정을 요청할 수 있을 것으로 판단됩니다.

• **질의 “3” 관련** : 도시정비법 제20조제3항 단서에 따르면 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장·군수에게 신고하여야 한다고 규정하고 있는 바, 변경되는 조합 정관의 효력은 시장·군수가 신고 수리를 한 날부터 발생할 것으로 판단됩니다.

• 주택건설사업계획의 승인으로 도시·군관리계획의 결정을 의제받는 경우에, 「토지이용규제 기본법」에 따른 주민의견 청취 절차를 거쳐야 하는지 여부(「주택법」 제19조 등 관련)

토지이용규제 기본법 관련

법제처 16-0677, 2017.1.25, 국토교통부

[질의배경]

주택건설사업계획 승인으로 지구단위계획 결정 의제 시에 국토계획법에 따른 의견 청취 절차를 거치지 않은 경우, 「토지이용규제 기본법」에 따른 주민의견 청취 절차는 거쳐야 하는지에 대해 국토교통부 내부에 이견이 있어 해석을 요청

[질의요지]

「주택법」 제19조제1항제5호에 따라 주택건설사업계획의 승인으로 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우에 국토계획법 제28조제1항에 따른 주민의견 청취 절차를 거치지 않았다면 「토지이용규제 기본법」 제8조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 하는지?

[답변]

「주택법」 제19조제1항제5호에 따라 주택건설사업계획의 승인으로 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우에 국토계획법 제28조제1항에 따른 주민의견 청취 절차를 거치지 않았다면 「토지이용규제 기본법」 제8조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 합니다.

토지이용규제 기본법 관련

법제처 16-0677, 2017.1.25, 국토교통부

[질의배경]

서울특별시시는 2005년 3월 수립하여 주민 통보 등의 절차를 거쳐 2005년 12월 변경결정 고시한 OO아파트지구개발기본계획(정비계획)상의 도시공원 확보 면적이 구 공원녹지법 제14조제2항에 따른 도시공원 확보 면적에 미달하는 사실을 발견하고 해당 계획이 구 공원녹지법 부칙 제2조에 따라 같은 법 제14조제2항의 적용을 받게 되는 것인지 의문이 있어 국토교통부에 질의하자 국토교통부가 법제처에 법령해석을 요청

[질의요지]

구 공원녹지법 제14조제2항제3호에 따라 개발계획(도시정비법 제4조에 따른 정비계획)을 수립하려는 경우에, 구 공원녹지법 부칙 제2조에 따른 “개발계획을 수립하는”이란 도시정비법 제4조제1항·제3항에 따라 정비계획을 수립하는 것을 의미하는지, 아니면 도시정비법 제4조제6항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역의 지정내용을 지방자치단체의 공보에 고시하는 것을 의미하는지?

[답변]

구 공원녹지법 제14조제2항제3호에 따라 개발계획(도시정비법 제4조에 따른 정비계획)을 수립하려는 경우에, 구 공원녹지법 부칙 제2조에 따른 “개발계획을 수립하는”이란 도시정비법 제4조제1항·제3항에 따라 정비계획을 수립하는 것을 의미합니다.

판례

사업시행계획무효확인

대법원, 2016두34905, 2016.12.01 선고, 판결


[판시사항]

[1] 도시 및 주거환경정비법에 따라 설립된 정비사업조합에 의하여 수립된 사업시행계획에서 정한 사업시행기간이 도과된 경우, 사업시행계획 및 그에 기초하여 사업시행기간 내에 이루어진 사업시행의 법적 효과가 소급하여 효력을 상실하여 무효로 되는지 여부(소극)

[2] 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않지만 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 주장의 인용 여부를 알 수 있는 경우 또는 실제로 판단을 하지 않았지만 주장이 배척될 것이 분명한 경우, 판단누락의 위법이 있는지 여부(소극)

[판결요지]

[1] 도시 및 주거환경정비법에 따라 설립된 정비사업조합에 의하여 수립된 사업시행계획에서 정한 사업시행기간이 도과하였더라도, 유효하게 수립된 사업시행계획 및 그에 기초하여 사업시행기간 내에 이루어진 토지의 매수·수용을 비롯한 사업시행의 법적 효과가 소급하여 효력을 상실하여 무효로 된다고 할 수 없다.

[2] 판결서의 이유에는 주문이 정당하다는 것을 인정할 수 있을 정도로 당사자의 주장, 그 밖의 공격·방어방법에 관한 판단을 표시하면 되고 당사자의 모든 주장이나 공격·방어방법에 관하여 판단할 필요가 없다(민사소송법 제208조). 따라서 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있는 정도라면 판단누락이라고 할 수 없고, 설령 실제로 판단을 하지 아니하였더라도 주장이 배척될 경우임이 분명한 때에는 판결 결과에 영향이 없어 판단누락의 위법이 있다고 할 수 없다. 

근현대 역사문화의 숨결이 깃든 곳 서울 강북구

안 승 길 | 강북구 홍보담당관

서울 동북부 지역에 위치한 강북구는 전체면적 중 공원녹지 지역이 60%를 차지하고 있어 서울 25개 자치구 중에서도 아주 맑은 공기, 쾌적한 주거환경을 이루고 있는 곳이다. 또한, 북한산 자락을 중심으로 천혜의 자연 환경과 여러 유수한 역사 문화 유산이 산재해 있는데, 그 유산들을 하나하나 면면이 들여다보면 저마다 큰 의미들을 지니고 있다. 그래서 강북구는 지역 그 자체를 가히 살아있는 근현대사 박물관이라고 할 수 있을 정도다.



3.1운동의 발상지 우이동 「봉황각」



〈그림 1〉 봉황각
• 서울시 유형문화재 제2호 (1969. 9. 18 지정)
• 서울시 강북구 삼양로173길 107-12

강북구 우이동 북한산 오르는 길 초입에 ‘봉황각(鳳凰閣)’이라는 한옥 목조 한옥건물이 있다. 의창수도원(義彰修道院)이라고도 불리는

이 곳은 천도교 제3대 교주이고 독립운동가이자 3.1운동 때 민족대표 33인 중 한 분인 의암 손병희 선생께서 보국안민(報國安民)을 내세우고 일제에 빼앗긴 국권을 되찾기 위해 천도교 지도자를 훈련시킬 목적으로 1912년에 세운 건물이다.

이후 이 곳에서 3·1운동을 기획하고 민족대표 33분 중 15분을 배출한다. 그렇게 이곳을 거쳐간 사람들은 3·1운동의 주체가 되어 구국운동의 최선봉에 섰다. 그래서 봉황각이야말로 가히 3·1운동의 발상지라 할 수 있으며, 483명의 독립운동가를 양성시킨 독립운동의 산실이다. 현재 손병희 선생의 묘소도 봉황각 옆에 함께 자리하고 있다.

그동안 우리는 3·1운동 하면 유관순이 만세를 외친 아우내장터나 독립선언문을 낭독한 탑골공원, 그리고 서대문형무소 정도를 떠올리지만, 이 곳 봉황각은 잘 알려져 있지 않아 무척 안타깝다. 그래서 강북구는 해마다 3·1절이면 이 봉황각을 중심으로 3·1운동 재현행사를 하고 있다.

3·1운동 당시 복장을 한 자원봉사 학생들이 선두에 서고 저마다 태극기를 손에 든 시민들이 뒤따르며 약 2km 가량을 행진하는데, 점차 전국적인 삼일절 대표행사로 자리잡고 있다.

모쪼록 봉황각에서 열리는 이 행사가 3·1운동의 숭고한 정신을 되살리고, 특히 청소년들에게 선열들의 숭고한 희생정신을 일깨우는 역사교육이 되기를 소망하면서, 앞으로 더 많은 시민들이 참여해서 뜻깊은 삼일절의 추억을 안고 갈 수 있기를 바라는 마음이다.

대한민국 민주 성지「국립4·19민주묘지」

4·19혁명은 1960년 4월, 당시 독재정권에 항거한 민중들의 희생을 통해 오늘날 대한민국이 자유민주주의 법치국가의 토대를 갖추고, 이 토대를 바탕으로 경제 발전과 번영을 이룰 수 있었던 매우 중요한 역사적 사건이다. 강북구 수유동에는 4·19혁명 당시 산화한 민주열사들의 영혼이 고이 안장돼 있다.

우리나라 헌정사상 최초로 자유민주주의를 수호하기 위해 불의의 독재권력에 항거한 4·19혁명은 5·16 이후 오랫동안 ‘의거’나 ‘4·19’로 불리다가 1993년에 이르러 비로소 그 의의와 정신이 재조명되어 ‘4·19혁명’으로 정당한 역사적 평가를 받게 되었다. 그 결과 그 동안 공원묘지로 서울시에서 관리해 오던 4·19묘지도 성역화 사업을 거쳐 1995년 4월 19일 국립묘지로 승격돼 국가보훈처에서 관리하게 되었고, 1997년 4월 19일에는 최신 기법의 전시실 기능을 갖춘 4·19혁명기념관을 개관해 4·19혁명을 계승할 정신적 산교육장임과 동시에 우리나라 민주이념의 최고 성지로서 자리잡게 되었다.

총면적은 9만 6,837㎡이며, 현재 385기가 안장되어 있다. 4·19혁명기념관 외에도 혁명기념탑, 수호예찬의 비, 수호자상, 군상부



〈그림 2〉 국립4·19민주묘지 • 서울시 강북구 4·19로 8길 17

조, 정의의 불꽃과 같은 기념 조형물이 들어서 있다. 안타깝게도 오늘날 4·19혁명의 그 참된 의미와 선열들의 숭고한 희생이 점차 잊혀져 가고 있는게 현실이다. 그래서 강북구는 오늘날 우리 젊은 후손들로 하여금 4·19정신을 계승하여 기념하고 이를 후세에 널리 알려야겠다는 일종의 사명감으로 해마다 4월 19일을 전후해 온 국민이 참여하여 기념할 수 있는 문화축제의 형태로 ‘4·19혁명 국민문화제’를 개최하고 있다.

4월 19일을 전후해 3일간 국립4·19민주묘지와 강북구 일원에서 개최하는데, 4회를 맞은 지난해 문화제에는 4만여 명의 시민들이 다녀갈 정도로 서울시가 선정한 대표축제로 자리를 잡았고, 락 페스티벌, 전국대학생 토론회 등 젊은 세대들이 함께 즐길 수 있는 내용으로 구성해 미래세대에게 4·19혁명의 의미를 전달한 성공적 국민문화축제로 평가를 받기도 했다.

또한, 학생과 시민들이 주도해 민주주의를 일군 세계사적으로 기념비같은 존재이고 자랑스런 역사인 4·19혁명을 전 세계에 알리기 위해 4·19학술자료집을 영문판으로 발간, 전 세계 대학과 도서관에 배포하고, 오는 7월 4·19기록물의 유네스코 기록문화유산 등재를 추진하는 민간사업을 적극 지원하는 등 국내외에 4·19혁명의 참된 의미를 널리 알리고자 노력하고 있다.

대한민국 헌법 전문을 살펴보면, “...대한민국은 3·1운동으로 건립된 대한민국임시정부의 법통과 불의에 항거한 4·19민주이념을 계승하고...”라고 명시, 3·1운동과 함께 4·19혁명 정신을 오늘날 대한민국의 근간을 이루는 지도이념으로 삼고 있다. 서울 강북구는 봉황각과 국립4·19민주묘지가 자리하고 있어 오늘날 대한민국의 지도이념인 3·1운동 정신과 4·19혁명 정신을 모두 간직한 곳이라 하겠다.



〈그림 3〉 4·19혁명 국민문화제



〈그림 5〉이준 열사 묘역

동학부터 독립운동, 반독재 민주화투쟁을 지나 미래 통일운동까지 「16위 애국순국선열 묘역」

서울 강북구 북한산 자락에 이준 열사를 비롯해 손병희, 이시영, 신익희, 김창숙, 여운형 선생 등 16위 애국순국선열들의 묘역이 있는데, 이분들의 업적과 생애를 모두 펼치면 구한말 동학혁명에서부터 일제강점기 시절 상해 임시정부를 중심으로 한 독립운동과 조국 광복에 이어 민주화 투쟁을 지나 통일운동에 이르는, 오늘날 대한민국이 있기까지의 근현대 역사가 오롯이 드러난다.

을사조약 이후 일제침략의 부당함을 세계에 알리려 1907년 헤이그 만국평화회의에 파견되었다 순국한 이준 열사의 묘소를 비롯해 천도교 3대 교주이자 3·1운동을 주도한 독립운동가 손병희 선생, 신흥강습소를 설립해 독립군을 양성하고 임시정부 국무위원 및 대한민국 초대 부통령을 지낸 이시영 선생, 대한민국 임시정부 활동 및 광복 후 제헌 국회의장 및 민주당 대통령 후보였던 신익희 선생, 독립운동가 및 교육자이자 광복 후 독재정권에 맞선 김창숙 선생, 일제강점기 교육자이자 민족계몽운동가였고, 해방 후 조선건국준비위원회를 결성해 자주독립국가 수립을 위해 노력한 여운형 선생의 묘역이 있다. 이들 6인의 묘역은 2012년 문화재로 지정됐다.

이밖에도 법조인으로 신간회 활동을 하다 초대 대법원장을 지낸 김병로 선생, 주로 미국에서 독립운동을 전개하고 1960년 민주당 대통령 후보였던 조병옥 박사, 무장항일운동을 전개하고 대한민국 임시정부 국무위원을 지낸 유림 선생, 항일언론활동을 하고 광복 후 국회의원과 통일당 총재를 지낸 양일동 선생, 조선국권회복단 활동 및 광복 후 제헌국회 헌법기초위원으로 헌정의 초석을 놓은 서상일 선생, 2·8 독립선언을 주도했고, 대한민국 초대 재무부장관과 국회



〈그림 6〉광복군 합동묘소

의원 등을 지낸 김도연 선생, 중국 각지에서 일본군과 싸우며 청춘을 불사른 대한민국 임시정부 광복군 합동묘소, 신익희 선생의 장남으로 광복군 활동 및 해방 후 국회의원을 지낸 신하균 선생, 3·1운동 민족대표로 참여하고 이후에도 기독교 대표로서 독립운동을 펼친 이명룡 선생, 한국독립군 참모장으로 무장투쟁을 펼친 신숙 선생의 묘역이 있다.

필자는 이 중에서도 특히 광복군 합동묘소를 지날 때면 안타까움을 느낀다. 광복군은 각지에 흩어져 활동하던 독립군을 모아 1940년 결성한 임시정부 산하 정규군이 아니던가. 헌법에서도 밝히고 있듯 오늘날 우리가 임시정부의 법통을 잇고 있으므로 광복군은 마땅히 우리나라 최초의 국군이다. 그렇다면 이들의 묘역 역시 성역화해서 정부 차원에서 제대로 예우해야 하는 것이 아닐까. 강북구는 이를 위해 광복회 등 관련단체 및 정부기관과의 협의방안을 적극 모색하고 있다.



〈그림 7〉근현대사기념관



〈그림 8〉북서울꿈의숲

애국순국선열들의 발자취를 담은 「근현대사기념관, 그리고 초대(初代)길」

이곳 애국순국선열묘역 주변, 수유동 국립4·19민주묘지 바로 위에 '근현대사기념관'을 건립해 시민과 학생, 관광객들에게 선열들의 발자취를 중심으로 한 대한민국의 근현대사를 올바르게 조망할 수 있게 되었다.

약 1년여 공사 끝에 지난해 5월 문을 연 근현대사기념관은 부지면적 2,049㎡, 지하 1층, 지상 1층에 연면적 951.33㎡의 규모로, 상설 및 기획전시실과 강의실(시청각실)까지 갖췄다. 민간위탁의 방식으로 민족문제연구소가 운영을 맡았다.

을사조약문, 헤이그특사 위임장, 2·8독립선언서, 손병희 선생 초상화 등 구한말 동학혁명에서부터 4·19혁명까지 대한민국 근·현대 격동의 역사가 오롯이 담긴 144점의 유물을 시대별·사건별로 스토리텔링화해서 계속 기획적으로 전시해나갈 예정이다.

지난 광복절에는 이 곳 기념관 옆 마당에 시민들이 십시일반 모아 마련한 총 3천만원의 기금으로 임시정부 수반이었던 백범 김구 선생의



〈그림10〉윤극영 가옥 기념관



〈그림 9〉창녕위궁재사

조형물을 비롯, 독립민주기념비가 들어서기도 했다. 근현대사기념관을 출발해 선열묘역 중 특히 오늘날 대한민국 역사의 맨 처음을 걸어오신 분들의 묘역을 잇는 탐방길이 있다. 우리나라 '초대(初代)', 즉 '최초'라는 상징성을 가진 선열들의 묘역을 탐방하기에 우리 강북구민들은 이를 '초대(初代)길'이라 부른다.

근현대사기념관을 출발해 대한민국 초대 제헌국회 부의장과 2대 의장을 지낸 신익희 선생, 구한말 신식 제도를 받아들이면서 우리나라 제1호 검사가 된 이준 열사의 묘역을 지나 초대 대법원장을 지낸 김병로 선생, 그리고 임시정부 시절 정규군, 즉 우리나라 최초의 국군인 광복군 합동묘소와 초대 부통령이었던 이시영 선생의 묘역을 돌아 다시 근현대사기념관으로 이어지는 선열들의 묘역 코스다.

강북구 북한산 일대는 근현대 문화유산의 보고(寶庫)

이 밖에도 강북구 북한산 일대에는 여러 유수한 근현대 문화유산들이 산재해 있어 그야말로 역사문화유산의 보고라 할 수 있다.



〈그림 11〉솔밭근린공원

2014년 문화재로 지정된 고려말 · 조선초기의 청자가마터, 동요 “반달”을 작곡하신 윤극영 가옥 기념관이 있고, 도선사, 화계사 등 7개의 전통사찰, 통일운동가인 문익환 목사 생가와 근현대 자수역사를 전시해 놓은 박을복 자수박물관, 100년이나 된 소나무 1천여그루가 울창하게 늘어선 솔밭근린공원이 있다.

번동에는 옛 ‘드림랜드’ 놀이시설을 철거하고 호수, 잔디광장 등 친환경 녹지공원으로 재탄생한 북서울꿈의숲이 조성되어 있다. 공원 한쪽에는 등록문화재 제40호인 ‘창녕위궁재사’라는 고택이 있어 역사의 숨결을 느껴볼 수도 있다.

특히, 도심 속 명품 산책로인 북한산둘레길 중 강북구에는 흰구름길, 순례길, 소나무숲길, 우이령길 등 총 4개 구간이 있는데, 그중에서도 1코스인 ‘소나무숲길’은 대한민국 국민이 가장 사랑하는 걷기코스다. 문화체육관광부와 한국관광공사가 운영하는 ‘걷기여행길 종합안내포털(koreatrails.or.kr)’에서 2015년 네티즌들이 가장 많이 클릭 추천한 걷기여행길 1위에 선정됐다. 약 1시간 30분의 3.1km 코스로 평이한 구간이라 트레킹 초보자들도 쉽게 이용이 가능하다. 이밖에 독립유공자 묘역이 조성되어 있는 ‘순례길’(북한산둘레길 2코스), 구름전망대에 올라 북한산과 서울 시내 전경을 볼 수 있는 ‘흰구름길’(북한산둘레길 3코스)도 인기있는 걷기코스. 이들 길이 온 가족이 함께 즐길 만 한 걷기여행코스로 각광받는 이유는 아기자기한 숲길로 조성한 길이라 주변경관이 좋을 뿐 아니라, 3·1운동의 발상지인 봉황각을 비롯해 나라의 독립과 민주화를 위해 삶을 바친 애국 순국선열 묘역과 국립4·19민주묘지 등 역사문화자원이 즐비해 교육적 볼거리가 풍성하기 때문이다.

‘순례길’ 중에서도 대한민국 최초의 길을 걸은 분들의 묘역 중심의 탐방길을 ‘초대길’이라 한다고 이미 언급했다. 근현대사기념관을 둘러 자녀들과 이 길들을 함께 걷는 것만으로도 멀리 동학운동에서부터 3·1운동, 임시정부, 4·19혁명 등 교과서에서나 보았던 대한민국 근현대사를 조망할 수 있는 살아있는 역사 교육이 될 것이다.

“역사·문화자원 활용해 지역사회 발전 꿈꾼다” 역사문화관광도시 강북구

강북구는 이처럼 곳곳에 산재한 역사·문화자원들과 북한산 등 천혜의 자연환경을 활용해 수도권 시민들과 외국관광객들이 즐겨 찾는 역사문화관광의 도시로 만드는 ‘북한산 역사문화관광벨트’ 조성 사업을 추진하고 있다.

북한산 순례길을 따라 우이동에서 국립4·19민주묘지와 순국선열묘역, 북한산국립공원 등을 축으로 약 18만㎡의 부지에 각종 시설



〈그림 12〉북한산 둘레길 (순례길)

등을 갖추고 강북구가 지닌 근현대사 역사·문화유산들과 엮어 1박 2일 스토리텔링 관광코스를 갖추는 사업이다.

근현대사기념관, 윤극영 가옥 기념관 등 외에도 삼양동에는 체육시설, 휴게시설, 자연학습장, 산책로 등의 편의시설 등을 갖춘 체육과 학공원이, 우이동에는 관광객 및 지역주민들을 위한 휴식과 치유의 공간인 만남의 광장이 조성됐다.

곧 예술인촌을 조성해 시민들이 경기도 이천, 전남 강진 등에 가지 않고도 서울 내에서 문화예술인들에게 우리의 전통문화를 배우고 도자기 굽기 등을 체험해 볼 수 있도록 하며, 자연학습장, 생태체험장, 농촌체험장 등 체험공간과 가족캠핑장, 공원 등도 갖춘 계획이다.

이런 시설들이 모두 갖춰지면, 서울에서 시민들이 아이들과 함께 하루는 북한산둘레길 주변의 역사문화자원들을 돌아본 후 우이동캠핑장에서 숙박을 하고, 다음날엔 북한산을 등반하며 여가를 즐기는 1박 2일 코스의 스토리텔링 관광노선이 완성되는 것이다. 오는 7월경 우이~신설선 지하경전철 개통으로 북한산으로의 접근성이 더욱 향상되는 것도 호재다.

‘북한산 역사문화관광벨트’는 뛰어난 자연자원과 지역에 산재되어 있는 역사·문화자원들을 잘 보존하고 활용해 시민들에게 관광명소 및 휴식공간과 후세들을 위한 역사교육의 장으로 활용한다는 의미 외에도, 근현대사기념관 건립으로 주변 카페거리가 조성된 예에서 보듯 문화관광 인프라의 확충으로 낙후된 지역환경을 바뀔 살고 싶은 도시로의 경쟁력을 갖추고 동북권역 지역사회 경제에 활력을 불어넣는다는 큰 의미를 지녔다고 본다.

강북구를 비롯한 서울 동북권역의 지역별 특성화와 서울의 균형발전이라는 측면에서 서울시 전체의 미래를 변화시키는 중요한 출발점이라는 점에서 비단 우리 강북구의 발전에만 그치지 않고, 서울시, 더 나아가 대한민국의 대표적 관광자원이 되어 국가 이미지 제고 및 경제발전에 기여할 것이라 확신한다. ☎

협회 소식 · 동정

제2기 회장단 회의 _ 2016.11.04

협회에서는 지난 11월 4일 협회 회의실에서 회장단 회의를 개최하였다. 이날 회의에서는 2016년 추계 정기세미나 개최와 관련된 보고가 있었다. 추계세미나는 이와 함께 협회 회원제도 중에 종신회원을 신설하는 건에 관하여 논의가 이루어졌으며, 종신회원의 혜택과 회비 등에 관한 내용을 논의하였다.

- **종신회원제도** : 일정 금액의 회비 납부시 정회원 자격을 평생 유지하는 제도
- 종신회원 회비 : 500,000원
- 종신회원회비 납부계좌 : 신한 100-030-238445
사단법인한국도시계획가협회

협회 추계 정기세미나 개최 _ 2016.11.09

지난 6월 23일, 협회에서는 경상대학교 공과대학 407동 101호 대회의실에서 ‘지식정보사회에서의 지역발전 전략’을 주제로 추계 정기세미나를 개최하였다. 이날 세미나는 한국도시계획가협회와 한국토지주택공사가 공동으로 주최하였으며, 각계 전문가 및 도시계



획 등의 관련 전공 학생 등 80여명이 참석하였다. 이날 텔코리얼티 대표이사 최민성 대표는 『스마트 도시와 지역개발 전략』, 한국토지주택공사 이병만 단장은 『지방 중추 중소도시 역량강화 방안』, 안정근 경상대 교수는 『산업쇠퇴 지방 중소도시 활성화 전략』을 주제로 발표를 하였으며, 이후 김철홍 수원대 교수의 사회로 이강진 선진엔지니어링 사장, 이명훈 한양대 교수, 최찬용 한국토지주택공사 처장, 한웅문 한국토지주택공사 부장, 이우배 인제대 교수, 박무석 거제시청 과장 등 각 분야 전문가들의 토론이 이어졌다.

송년회 _ 2016.12.14

협회에서는 지난 12월 14일 بوت스컷에서 송년회를 개최하였다. 이날 송년회에서는 2017년 협회 정기총회 일정과 관련하여 논의가 있었으며, 협회의 사무실 이전과 관련하여 논의를 나누었다. 또한 한국도시계획가상의 추천과 관련하여 논의가 있었으며, 협회의 임원을 증원하는 등의 정관 개정안에 대해서 논의를 하였다. 이날 송년회는 상임이사회와 회장단회의를 겸하여 진행되었으며 협회 회장과 부회장과 감사, 상임이사 등 12명이 참석하였다. ☎

한국도시계획가협회 소개

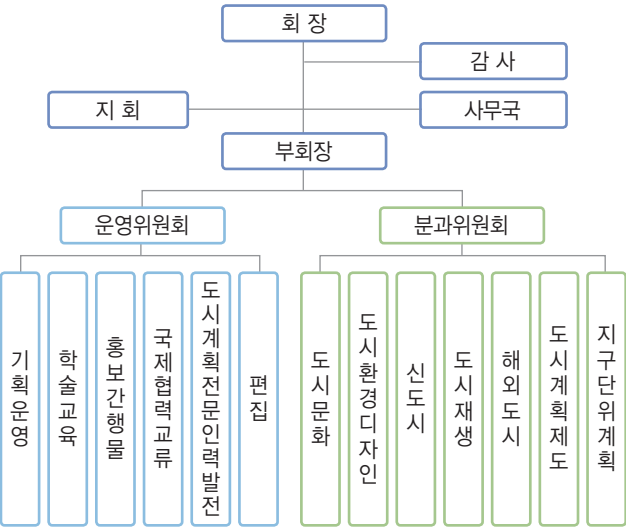
한국도시계획가 협회란?

- 도시계획의 새로운 패러다임에 능동적으로 대처하기 위해 도시계획과 관련된 다양한 분야의 사람들이 모여 도시문화 창조에 기여하고 미래도시계획을 논의할 수 있는 토대를 마련하기 위한 목적으로 도시계획가들에 의해 결성된 단체다.
- 기존의 도시계획 단체들이 학술, 기술능력 배양 등 분야별로 목적 단체였던 것에 반해 “도시계획가협회”는 도시계획에 관심을 두고 있는 사람들인 “계획가” 들의 모임으로 사람 그 자체의 가치에 주목하고 있다.
- 특히 도시계획분야가 경제, 사회, 인문 등 문화 전반과의 상호연계를 통해 복잡해지는 과정에서 기술, 학술, 공공분야, 산업분야를 막론하여 구성된 도시계획분야 최초의 통합 단체이다.

협회의 목적

도시계획에 대한 국민의 이해와 참여를 증진시키고, 도시계획가의 윤리강화 및 품위 보전과 권익을 보호하며, 도시문화와 전통을 발굴하여 시대에 맞는 새로운 도시문화를 창조함으로써 쾌적한 도시환경 및 품격높은 국토공간 조성에 기여함을 목적으로 한다.

협회의 구성



협회의 사업

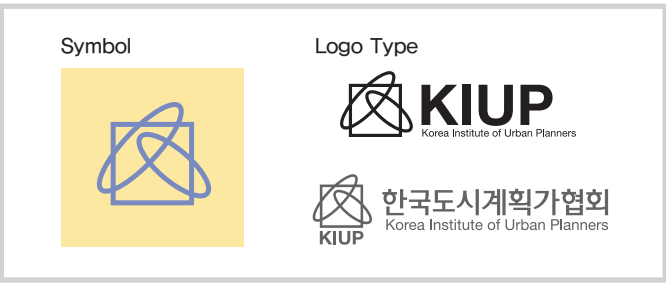
- 협회는 도시계획분야 전반의 상생협력과 발전을 위해 다음과 같은 사업분야를 정관에 반영하였다.

〈정관상의 사업범위〉
1. 도시계획에 대한 국민의 이해 증진을 위한 사업
2. 도시계획의 발전을 위한 정책과 제도 연구
3. 도시의 전통과 새로운 도시문화의 연구
4. 회원의 능력 배양을 위한 교육 및 연수
5. 도시계획가에 대한 도시계획 업무의 경력 관리
6. 기타 협회 목적달성에 필요한 사업

- 협회는 정관상의 사업범위의 실천을 위해 매년 사업계획 수립시
 - 대국민 이해증진을 위해 도시계획의 홍보
 - 기술발전과 정책심화를 위한 지속적인 세미나, 대외 교육
 - 타분야와의 교류협력을 통한 도시계획 발전
 - 도시계획가들의 윤리강화를 기반으로 실력증진, 권익 보호 등의 사업을 연차별로 중점 관리하고 있다.
- 협회의 모든 사업은 회원들의 우선 참여가 가능하며 도시계획에 관심있는 누구에게나 개방하고 있다.

협회 홈페이지 운영 _ www.kiup.org

- 홈페이지는 도시계획분야 홍보와 회원참여에 중점을 두고 협회 소개, 회원, 위원회, 참여신청, 자료소개, 게시판 등의 항목으로 구성되어 있다.
- 협회회원은 물론 국민 누구나 가입이 가능토록 개방되어 있으며 2014년 2월 홈페이지 개설이후 실질적인 도시계획교류의 장으로서 면모를 갖추어 가고 있다.



주요 임원 소개



회 장	여홍구	국토교통부 중앙도시계획위원회 위원장			
감 사	김수근	한국종합엔지니어링 부회장			
	장태일	미래건설(주) 부회장			
부 회 장	김철홍	수원대학교 교수	오규식	한양대학교 교수	
	김현선	김현선디자인연구소 대표	윤주선	한양대학교 부동산융합대학원 특임교수	
	백운수	(주)미래E&D 대표이사	이만형	충북대학교 교수	
	선권수	한호건설(주) 대표이사	이명훈	한양대학교 교수	
	안정근	경상대학교 교수	홍성덕	LH 세종특별본부 본부장	
상임이사	김현숙	전북대학교 교수	임철희	인천시 디자인팀장	
	박태원	광운대학교 교수	장호순	(주)미래E&D 부사장	
	신윤수	동부엔지니어링㈜ 부사장	조우현	경기도시공사 미래전략처장	
	안근철	(주)디안 대표	주정희	김현선디자인연구소 부소장	
	여춘동	(주)인토엔지니어링도시 건축사무소 대표	최민성	델코컨설팅그룹 대표	
	오석건	통일감정평가 대표이사	최승호	성균관대학교 국제개발협력연구소 선임연구원	
	이동주	주민참여도시만들기 상임이사	최찬용	LH 국책사업기획처장	
	이석우	(주)동림P&D 대표	최현욱	(주)싸이칸홀딩스 이사	
	이정중	(주) 동해종합기술공사	허정문	LH 금융사업기획처장	
이 사	강미란	JPM 종합설계사무소 사장	윤정중	LH 토지주택연구원 선임연구위원	
	고원웅	경기도시공사 도시연구센터장	이경기	충북발전연구원 실장	
	고진수	광운대학교 교수	이관백	씨티웨이엔씨 사장	
	곽현희	한국토지주택공사 서울본부	이민래	관악구청	
	구정현	(주)경동 부사장	이삼수	LH 토지주택연구원 수석연구원	
	금기반	대전광역시 도시계획상임기획단	이성용	제주발전연구원 실장	
	김선아	(주)스튜디오에스에이케이 대표	이승일	서울시립대 교수	
	김성률	우리이엔지 대표	이왕기	인천발전연구원	
	김세신	서울시 상임기획단장	이재수	강원대학교 교수	
	김인현	한국공간정보통신	임병호	대전발전연구원 연구위원	
	문봉섭	국토교통부 시설사무관	장영호	경기도청	
	문휘운	동신대학교 교수	장재일	경일대학교 교수	
	박무석	거제시 도시계획계장	장지연	건영씨엔피 대표	
	박원호	국토교통부 시설사무관	전준우	자산관리공사	
	백기영	디자인 에치앤 이사	정연우	한국토지주택공사	
	유천용	엠와이이엔씨 대표	정우철	(주)수성 부사장	
	윤상복	동의대학교 교수	조정래	서울시의회 전문위원	

(표기 : 가나다 순)



한국도시계획가협회
Korea Institute of Urban Planners

04763 서울특별시 성동구 왕십리로 222 한양대학교 HIT 525호
www.kiup.org

