

## 온양 전통시장내 유희토지를 활용한 지역밀착형 생활SOC 복합센터 조성을 위한 기초연구

임준홍\* · 최정현 · 윤세운

충남연구원 지역도시문화연구실 · (주)소울랜드스케이프

\*jihim@cni.re.kr

이 연구는 국가 정책과 연계하여 1974년 건축된 온양온천시장을 생활SOC공간으로 재생하여, 부족한 주차공간 확보 및 상업기능 및 편의시설 개선을 통해 도심 상권을 강화하기 위한 방안을 제시하고자 함

### CONTENTS

- 1. 온양온천시장 주변여건과 현황
- 2. 전통시장 관련 사업추진 현황
- 3. 도입기능과 디자인 콘셉
- 4. 관리·운영 방안

### 요약

- 온양온천시장은 상설시장으로, 500여개의 중소점포가 집적된 아산시의 대표적인 문화관광형 시장임
- 시장내 공영주차타워, 충무로측 공영주차타워 등을 통해 주차 편의시설을 제공하고 있으나 이용객수에 비하여 주차면수가 부족함
- 대상지 인근은 도시재생 뉴딜사업, 도시개발사업 등이 진행중이며 아산시의 중심 생활공간으로서 계획적 대응이 필요한 상황임
- 도입시설은 전체 5층의 공간으로 구성하며, 저층부는 다양한 기능을 도입하여 활용도를 제고하고, 방문객의 다양한 needs를 수용하는 공간으로 구성함
  - 주차시설 제공을 기본으로 하고, 1층은 스타트업(청년창업), 팝업스토어, 휴식공간 등 편의서비스를 제공하고, 2층은 커뮤니티 기능을 중심으로 공간을 구성
  - 3~5층은 다양성, 이용성, 연계성을 갖춘 주차시설로 조성하되 도시경관 및 가로와의 연계성을 고려하여 층별 디자인에 반영
- 공공과 민간이 상호협력하여 관리·운영 방안을 마련하며, 협력체 운영을 통해 최적의 관리방식을 도입함
- 본 시설의 도입을 통해 향상된 접근성과 복합편의시설을 기반으로 아산시와 충청남도를 대표하는 전통시장으로 육성하여 지역경제 활성화를 유도함

# 01

## 온양온천시장 주변여건과 현황

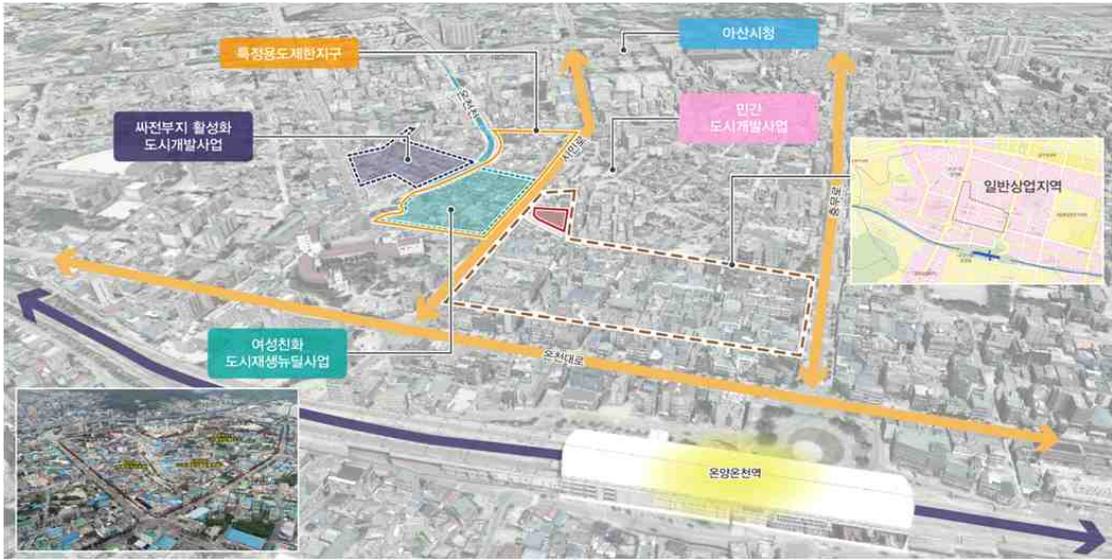
### 1. 온양온천시장 주변여건

- 온양온천시장은 상설시장으로 365일 운영하고 있으며, 500여개의 점포가 집적된 아산시의 대표적인 문화관광형 시장이며, 온양온천을 중심으로 과거 신희여행지로 인기가 많았던 지역임
- 2008년 수도권과 연결된 지하철 온양온천역 개통으로 온양온천시장은 문화관광형 시장으로서 발전할 수 있는 토대를 마련하였으며, 2010년 문화관광형 시장육성사업 대상지로 선정되어 문화관광형 시장으로서 첫발을 내딛음<sup>1)</sup>
- 아산시 시민로와 충무로 사이 위치하고 있으며, 시장내부에 공영주차장, 충무로측의 공영주차타워를 통해 주차편의시설을 제공하고 있으나 이용객에 비하여 주차면수가 부족한 상황임
- 공영주차타워와 연결하여 시민문화복지센터가 입지하고 있으며, 동 건물 내 아산시 고용복지센터, 시간제보육센터, 다문화가족 지원센터, 외국인 노동자 지원센터 등 복지시설이 다수 입지하고 있음
- 시장 내부를 관통하는 3개의 주요 보행가로는 온궁로 문화의거리, 아케이드, 세미아케이드이며, 세미아케이드의 충무로측 입구에는 온양온천을 대표하는 온천수를 상징화한 건장의 샘 족욕분수가 위치하고 있음

1) 온양온천시장 홈페이지([http://충남전통시장.kr/html/onyang/sub05/sub05\\_0501.html](http://충남전통시장.kr/html/onyang/sub05/sub05_0501.html))



- 전통시장 인근 개발사업 및 입지현황을 살펴보면 대상지 300m 지점에 온양온천역 (장항선)이 위치하고 있으며, 동서측 진입로인 시민로와 충무로는 왕복 4차선 20m 이상 도로가 연접하여 있어 교통접근성이 뛰어나
- 용도지역은 주거지역으로 둘러싸인 일반상업지역이며, 상업지역의 중심에 입지하고 있음
- 대상지 서측으로 여성가족부와 협업을 통해 온천천, 장미마을 일원 16만㎡를 개발하는 “양성평등 포용도시! 아산 원도심 장미마을 R.O.S.E 프로젝트” 공모신청 후 “온양 원도심 여성친화형 도시재생 뉴딜사업”으로 최종 선정되어 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 추진예정임
- 뉴딜사업 대상지 서측으로 아산시민의 오랜 숙원인 온양2축진구역(싸전지구) 도시개발 사업구역은 2018년 공사를 착공해 토지 및 지장물 보상이 진행중이며, 2021년 사업이 준공시 구 시가지의 열악한 주거환경을 개선하고, 청년세대를 위한 주거공간 및 복합커뮤니티 시설이 입지할 예정임
- 그 외 대상지 북측 민간부문에서 도시개발사업을 추진하는 등 아산시의 중심생활공간으로서 증가하는 인구를 반영하고, 지속가능한 도시를 조성하기 위한 중심생활공간으로 개발이 진행중임



## 2. 온양온천시장 실태

- 온양온천시장은 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행규칙」 제3조제1항에 따라 인정시장, 등록시장, 상설시장, 정기시장으로 구분됨
- 2008년 개설된 전통시장으로 대지면적 40,753㎡의 부지에 노점 50개소 포함 471개의 점포가 입지하고 있으며, 농축수산물, 의류, 음식 등 다양한 품목을 취급함

〈표〉 온양전통시장 일반현황

시장·상점가·활성화 구역명	온양온천시장		
시장구분	상설시장(✓) 정기시장(✓) 등록시장(✓) 인정시장(✓) 개인시장(✓) 공동개설시장(✓)		
소재지	충남 아산시 시장길 29 305호 (온천동, 시민문화복지센터)		
전화번호	041-534-2008	팩스번호	041-531-9601
대표자	오 은 호	관 리 자 (상인회)	온양온천상인회
개설일자	2008. 4. 25.	건축일자	1974. 1.
건물구조	콘크리트구조	점 포 수	471(노점50포함)
대지면적(㎡)	40,753	건물연면적(㎡)	30,279
매장면적(㎡)	23,652	부대시설	주차장, 공중화장실
취급품목	수산물(18) 음식업(87) 의류(169) 농/축/수산물(49) 기타		

- 운영형태는 직영, 임대, 분양으로 구분하고 있으며, 임대매장이 23,652㎡로 대부분을 차지하고 있음

〈표〉 온양전통시장 매장현황

면적(㎡)	운영형태별			용도형태별	
	직영	임대	분양	상품판매	용역업
23,652		23,652		○	

- 전체 점포는 421개소이며, 임대가 가장 많은 328개소, 직영은 63개소, 빈점포 21개소, 자가 9개소로 구성되어 있음
  - 총 종사자는 880명이며, 자영업 종사자가 가장 많은 441명, 상용 종사자 389명, 노점상을 포함한 기타 종사자는 50명

〈표〉 온양전통시장 점포수 및 종사자현황

점포수(개)					종사자수(명)			
계	직영	임대	자가	빈점포	계	자영업 종사자	상용 종사자	기타 (노점상 등)
421	63	328	9	21	880	441	389	50

- 온양전통시장은 온천동 중심에 위치한 상설시장으로, 의류, 농축수산물, 음식 등 생활편의 용품 및 소매품목을 취급하는 소매시장이며, 아산시 온천동, 염치읍 외 10개 읍면에서 이용하는 등 서비스 반경이 넓은 특성이 있음
  - 도심의 주택가에 입지하여 도시민의 이용이 편리하며, 교통접근성이 용이하여 도시외곽 읍면에서도 이용이 편리
  - 5km 이내 경쟁점포로는 이마트, 롯데마트, 하나로마트 4개 입지
- 교통접근성은 온천대로, 충무로, 시민로 등 3개의 대로와 시장길, 시장남길 등 2개의 샛길을 통해 접근이 가능함

〈표〉 시장 및 상권특성

업태의 특성	소매시장
주요품목	음식점, 의류, 농/축/수산물
상권의 특성	소생활권 중심(주택가 인근, 동·읍·면단위)
경쟁점포 현황	5km이내 (이마트, 롯데마트, 하나로마트 4개)
시장 이용 가능 인구	33만명(아산시, 온양1~6동, 염치읍 외 10개 읍·면 등)
교통현황	대로 3개(온천대로, 충무로, 시민로) 셋길(시장길, 시장남길)

- 최근 3년간 매출액은 연평균 2.5% 수준으로 증가하는 추세를 보이고 있으며, 상설시장 12,660여명, 정기시(장날) 약 2만명의 이용객이 찾고있음. 전체 421개 점포 중 임대중인 21개 점포만 빈점포로 남아있는 상황임

〈표〉 온양전통시장 영업현황

매출액(백만원)	'15년(60,699백만원) → '16년(62,520백만원) → '17년(63,770백만원)
빈점포수(21개)	(직영) - (자가) - (임대) 21
일별 이용객수(명)	장날(4일, 9일) : 20,000여명, 상설 : 12,660여명
판매촉진 행사	5일장(4.9)마다 특가판매 및 세일행사 등

- 시장내부 및 인근 주차편의시설은 시장내부 공영주차장 25면, 시민문화복지센터 인근 공영주차타워 175면, 공영 노상주차장 7면 등 전체 이용가능한 주차장은 207면으로 상설시장 및 장날 이용객수에 비하여 주차시설이 부족한 상황임

〈표〉 온양전통시장 주차장현황

주차장명	건립연도	주차면수	거리	운영주체	건립주체
25면주차장	2008년	25면	200m	시설관리공단	지자체(시설현대화사업)
공영주차타워	2014년	175면	250m	시설관리공단	지자체(시설현대화사업)
공영노상주차장	2000년	7면	150-300m	시설관리공단	지자체(시설현대화사업)

### 3. 온양온천시장 주변 주차시설 현황

- 주변에 총 3개소, 207면의 주차공간이 구성되어 있지만, 온양온천전통시장 이용객을 위한 주차공간은 현저히 부족함
- 또한, 이용객을 위한 휴식, 교류공간은 미흡함

주차장명	전통시장과 이격거리	주차면수	고객 할인 혜택	비고
공영주차타워	약 250m	175면	- 최초 30분 무료 - 무료주차권 제공	월주차권 운영
전통시장주차장	약 200m	25면	- 이용요금 무료	
공영노상주차장	약 150~300m	7면	- 최초 30분 무료	일·월주차권운영

공영노상주차장	
면수	- 총무로 7면 / 시민로 7면
운영시간	10:00 ~ 16:30
이용요금	- 최초 30분 ; 무료 - 30분 초과 10분마다 200원 - 1시간 초과 10분마다 300원

전통시장주차장	
면수	25면
운영시간	24시
이용요금	무료

공영주차타워	
면수	175면
운영시간	08:00 ~ 20:00
이용요금	- 최초 30분 ; 무료 - 30분 초과 1시간 이하 ; 500원 - 1시간 초과시 10분마다 200원

# 02

## 전통시장 관련 사업추진 현황

### 1. 전통시장 활성화사업 추진현황

- 온양 전통시장 활성화를 위한 사업은 2007년부터 2020년까지 20개 사업에 총 219억원을 투자하였으며, 국비 103억원, 지방비 113억원, 민자 3억원이 투입되었음
  - 주차장 조성, 진입로 확포장, 편의시설 휴식공간조성, 아케이드 설치, 시설현대화 등 기반시설 설치 및 조성사업에 171억원 투입
  - 시장육성사업, 공동마케팅, 시장경영지원, 스타점포육성, 상품권 발행, 힐링카페 조성, 음식상품개발 등 시장육성사업에 48억원 투입

〈표〉 온양전통시장 활성화사업 추진내역

(단위 : 백만원)

사업기간	사업구분	사업내용	사업비 내역					비고 (사업완료여부)
			합계	국비	지방비		민간	
					광역	기초		
2007~2008	주차장조성	938㎡ (25대수용)	1,500	900		600		완료
2008~2009	진입로확포장	180m×12m	1,330	800		530		완료
2009	화장실 및 상인교육장	화장실 1개소 교육장 1개소	400	240		160		완료
2009	편의시설 휴식공간	상징간판 수목형벤치	300	180		105	15	완료
2009	전선지중화사업	326m×6m	800	480		320		완료
2009	아케이드 설치사업	330m×6m	2,200	1,200		800	200	완료

사업기간	사업구분	사업내용	사업비 내역					비고 (사업완 여부)
			합계	국비	지방비		민간	
					광역	기초		
2010~2012	문화관광형 시장육성사업	시장육성사업	2,630	1,320		1,310		완료
2010~2012	세미아케이드 설치사업	400m×3m	1,463	800	130	466	67	완료
2010-2018	전통시장 활성화사업	공동마케팅	306		60	225	21	완료
2012	안전관리 환경국축	방법, 방재, 방송	190	190				완료
2012	ICT육성	모바일 구축	120	120				완료
2013~2014	주차타워 건설공사	4,971m <sup>2</sup> 175면(3층)	4,980	2,400		2,580		완료
2013~2017	상인대학	상인의식 전환	90	18	22.5	45	5	완료
2013~2018	문화관광형 후속사업	전통시장육성 (특산물개발 외)	765			761	4	완료
2009~2018	이벤트광장 조성사업	이벤트광장 무대공사 외	3,650	1,240		2,410		완료
2015	시장매니저	시장경영지원	17	9		7	1	완료
2018	경영현대화	스타점포육성	10		5	4	1	완료
2018	시설현대화	LED전광판 상징간판 LED조명공사	200		100	100		추진중
2015-2018	시장활성화	상품권발행	122			122		완료
2018~2020	문화관광형 시장육성사업	힐링카페조성 음식상품개발	860	430		430		추진중
합 계			21,933	10,327	317.5	10,975	314	

## 2. 생활SOC 사업추진 주안점

- 건물은 있는데 정작 프로그램을 기획 및 운영하고, 관리하는 인력의 필요성을 무시한 채 예산을 확보하지 못하여 해당인력 없이 운영되는 기반시설이 다수 존재함. 시설건설 이후 지속가능성을 확보하기 위한 대안마련 필요

[현장에선] 걱정 앞서는 생활SOC

“지방자치단체 예산 심사를 들여다 봤어요. 복합문화센터 만들고, 스포츠센터·도서관 짓고... 사회간접자본(SOC) 사업이 중구난방 펼쳐지고 있더군요. 그런데 내용을 보니 국회의원 표밭이라 세금으로 뭉크 만든다는 의미밖에 없지 않나 싶었어요.”

(중략)

취지는 좋다. 그러나 이 시설들이 문예회관의 전철을 밟지 않을까 하는 우려도 동시에 떠올랐다. 특히 작은도서관은 지금도 고전을 면치 못하고 있다. 지난해 전국 작은도서관은 6058곳. 이 중 직원이 없거나 확인되지 않는 도서관이 36.6%에 달한다. 단 9.31%만 사서를 두고 있었다. 연평균 지출 예산도 1199만원에 불과했다.

출처 : 세계일보(2018.10.11.) 발췌 <http://www.segye.com/newsView/20181011004096>

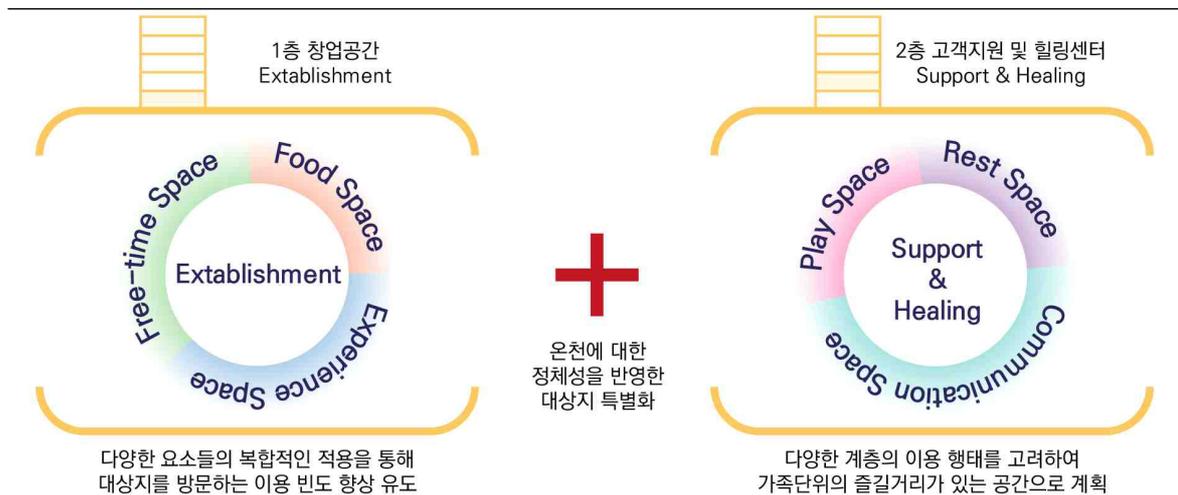
- **앞선 사례의 우려를 방지하고, 주민의 생활편의를 실질적으로 제고하기 위하여 주민과 함께 고민하고, 주민이 직접 참여하여 시설운영의 초기, 중기, 장기적 측면에서 발생하는 문제와 새로운 수요에 대응하는 노력이 필요함**
  - 첫째, 지역사회 문제 및 욕구 파악을 위한 주민생활 실태조사 필요
  - 둘째, 지역주민이 주도하고 지자체와 정부가 지원하는 주민참여와 협치 필요
  - 셋째, 하드웨어 개선(건축, 도시, 경관계획)시 공동체를 위한 철학(소통·공공성) 필요
  - 넷째, 사회적 협의체 설립을 통한 지속가능한 사회적 경제 실현
  - 다섯째, 다양한 콘텐츠 적용을 통한 특색있고 인상적인 공유 및 공생 디자인 구현

# 03

## 도입기능과 디자인 콘셉

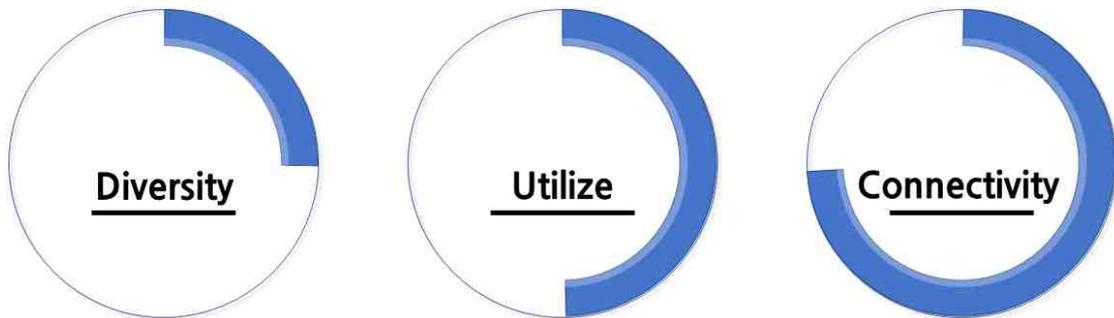
### 1. 도입기능 구상

- 시설은 온양 전통시장 이용객을 위한 주차시설 제공을 기본으로하고, 시장을 이용하는 다양한 연령 및 계층을 고려하여 도입기능의 구상함
- 시설내부는 다양한 요소를 복합적으로 적용하여 방문객의 이용 빈도를 제고하고, 누구에게나 언제든지 이용 가능한 공간으로 구성함
  - 1층은 온양전통시장 방문객이면 누구든지 이용가능한 공간이면서 동시에 해당 시설이 어떤 기능과 편의를 제공하는지 보여주는 대표적인 공간. main 기능으로 스타트업을 위한 공간을 구성하여 청년창업, 팝업스토어, 챌린지 점포, 지역특화 상업을 위해 제공하며, 휴식공간, 식음공간 등 편의서비스를 제공
  - 2층은 가족단위 즐길거리, 커뮤니티 기능을 중심으로 공간을 구성하며, 휴식과 교류활동, 아이를 위한 놀이서비스 등을 제공



## 2. 건물외관 디자인 컨셉

- 건물외관의 디자인은 온양전통시장 방문객의 특성과 대상지역의 입지적 여건, 기능 등을 종합고려하여 세가지 컨셉을 설정하여 건물외관에 디자인에 반영하고자 함
- 다양한 연령층, 계층이 방문하는 특성을 반영하여 다양성을 강조하고, 도입되는 시설의 편의·휴식·교류 등 기능적 측면과, 공간의 내외부와 연령간 연계성을 반영하여 컨셉을 구상함



- (Diversity) 입면소재(자연친화적 목재 적용)의 다양성을 통해 보행자 시점에서 쾌적한 이미지와 특색있는 파사드를 연출하고, 세련된 이미지와 흥미로운 패턴 적용을 통해 상징적이고 인상적인 경관을 형성하여 랜드마크적 건물로 건축함



- **(Utilize)** 조망, 휴식, 교류 등 다양한 기능을 위한 포켓공간을 형성하며, 기능확장을 위한 다수의 공간을 확보함. 공간의 효율적 이용을 위해 저층부 필로티 공간을 조성하고 이벤트 공간을 반영함



- **(Connectivity)** 건축선 이격을 통해 보행공간을 확보하여 개방적인 공간을 형성하며, 다양한 동선을 제공하여 해당 시설이 시장의 거점역할을 수행하도록 조성함. 녹지공간은 자연친화적으로 조성하여 시장방문객에게 휴식공간을 제공함

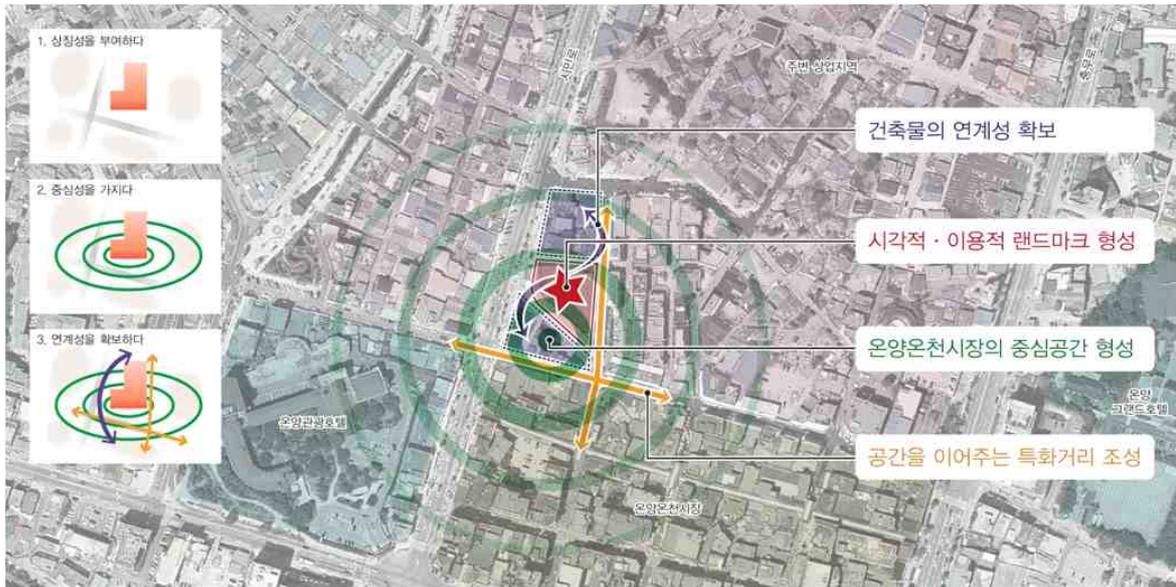


### 3. 마스터 플랜

- 건물은 전체 5층의 공간으로 구성하며, 저층부(1-2층)는 다양한 기능을 도입하여 공간의 활용빈도를 높이며, 방문객의 다양한 needs를 수용하는 공간으로 구성함
  - 1층은 창업공간을 중심으로 구성하되, 방문객에게 여가, 체험, 음식 등 다양한 기능을 제공하기 위한 공간으로 구성하고, 2층은 고객지원 및 힐링센터를 중심으로 휴식과 교류, 놀이기능을 제공하는 공간으로 구성
  - 3층 ~ 5층은 다양성, 이용성, 연계성을 갖춘 주차시설로 조성하되 도시경관 및 가로와의 연계성을 고려하여 층별 디자인에 반영



- 생활SOC 복합센터는 도시공간구조 측면에서 온양전통시장의 상징성을 부여하며, 구도심의 중심 기능을 수행하며, 지역의 다양한 공간 및 기능과 연계성을 확보하도록 계획함
  - 시민문화복지센터 및 인근 건축물과 연계성을 확보하고, 온양온천시장의 입지적·기능적 중심공간으로서 랜드마크를 형성하며, 온천대로의 기능을 특화하여 생활SOC 복합센터의 기능을 강화



#### 4. 디자인 시뮬레이션(안)

- 기존 광장의 바닥패턴 및 광장을 둘러싸고 있는 건축물의 파사드 디자인을 개선하여 밝고 안정감있는 광장으로 조성함
- 주간 방문객뿐만 아니라, 야간 방문객 및 이용자를 위한 야간조명시설을 도입함
- 일회성 사업에 국한되지 않고, 장기적인 측면에서의 공간 형성 방안 제시함
- 연접 건축물의 연속성, 보행 네트워크의 다양성 제공, 중심부 광장 이미지 도입, 자연친화적인 이미지 부여 등을 통해 점적인 공간 형성이 아닌 주변 지역과 광역적으로 상생하는 전통시장의 Center Core 형성



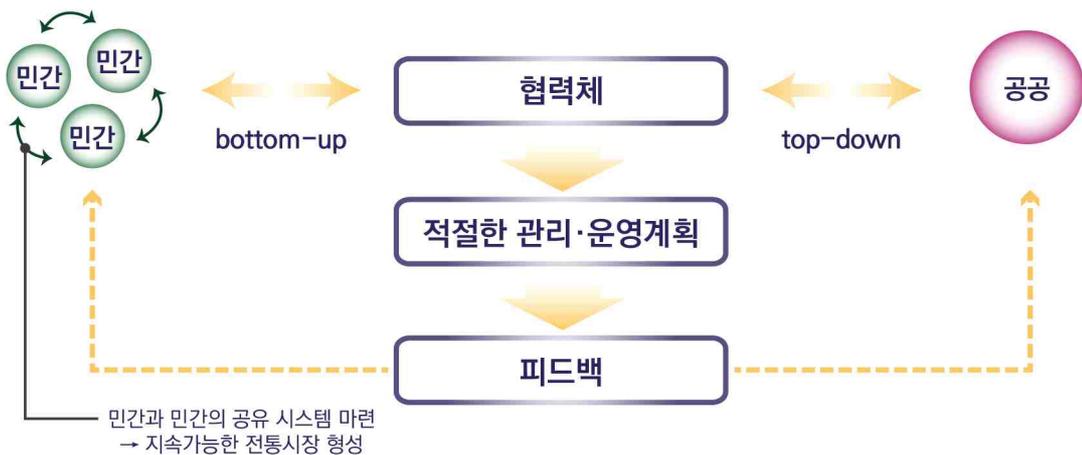
- 공간구획 차원에서 조경수 식재와 벤치의 위치를 결정하고, 구획된 공간에 따라 일반 보행자 동선과 시장상품 구매자의 보행동선을 분리함
- 광장의 중앙부는 별도의 조경시설, 편의시설 등을 설치하지 않으며, 불규칙한 보도블랙 패턴을 설치하여 자유로운 보행 동선 및 활동을 유도함
- 상가의 파사드 2층부에는 야간조명시설을 설치하여 야간 보행자의 안전을 도모하고, 전통시장 center로서의 장소성을 야간에도 유지함



# 04 관리 · 운영방안

## 1. 관리 · 운영방안

- 공공과 민간의 상호복합적인 관리·운영방안 마련
- 협력체 구성을 통해 바텀-업(bottom-up)과 톱-다운(top-down) 방식을 적절하게 적용하도록 유도
- 민간과 민간의 공유 시스템 마련을 통해 지속가능한 전통시장 형성
- 시대적 흐름에 대응하는 유기적 사고 교류 방안 마련을 통해 세대 교류, 업종 교류, 공간 교류 등이 이루어지도록 유도



## 2. 기대효과

- 부족한 주차공간을 확보하여 시장 방문객의 쾌적한 주차환경을 제공하고, 창업지원시설과 여가·휴식 및 다양한 체험공간을 조성하여 시설이용의 효율성 향상을 도모함
- 온양온천역, 온양온천호텔, 아산시청 등 주변 지역과 연계성 구축 방안을 마련하고, 싸전부지 도시개발사업구역, 여성친화 도시재생뉴딜사업구역 등 개발예정구역과 연계를 고려하여 미래지향적 공간을 조성함
- 향상된 접근성과 복합편의시설을 기반으로 아산시와 충청남도를 대표하는 전통시장으로 육성하여 지역경제 활성화를 유도함

---

### 참고자료

윤세운, 2019, 지역밀착형 생활SOC복합센터: 아산 전통시장 주변 주차타워 조성사업(워크숍 발표자료), 충남연구원

아산시, 2019, 온양온천시장 복합지원센터 사업추진협의회 회의자료(아산시 내부자료)

온양온천시장 홈페이지([http://충남전통시장.kr/html/onyang/sub05/sub05\\_0501.html](http://충남전통시장.kr/html/onyang/sub05/sub05_0501.html))

\* 본 내용은 본 연구과제 진행과정에서 진행된 워크숍과 사업추진협의회 회의자료, 아산시 내부자료를 바탕으로 정책제안 종합 재정리 한 것임.