

현안과제연구

산성전통시장내 쉼터 공간(미니식물원) 조성방안(안)

연구수행 : 윤정미·임준홍



CDi 충남발전연구원

산성전통시장내 쉼터 공간(미니식물원) 조성방안(안)

연구수행 : 윤정미·임준홍

목 차

- I. 연구의 개요 1
- II. 공주시 현황 2
- III. 산성시장의 현황 4
- IV. 사례조사 6
- V. 쉼터 공간(미니식물원) 조성을 위한 후보지 검토 15
- VI. 쉼터(미니식물원) 조성 기본방향 23
- VII. 추진일정 및 추진주체 26
- VIII. 활성화 방안 27
- IX. 결론 29

I. 연구의 개요

1. 배경 및 목적

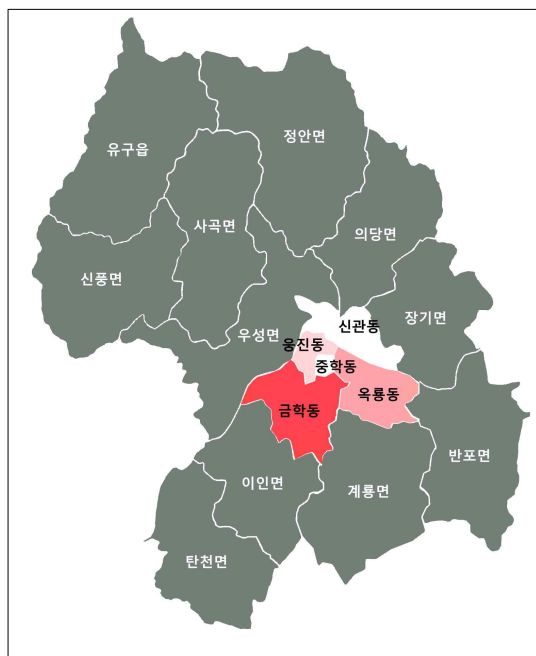
1) 배경

- 인근 대도시 백화점, 대형마트, 홈쇼핑등 새로운 소비패턴의 변화 등으로 전통 시장을 찾는 고객 및 매출액이 감소되고 있어 시장의 활성화가 절실히 요구됨
- 민선5기 시장공약사항으로 전통시장을 시민들이 스스로 찾아올 수 있도록 만남의 약속장소 및 쉼터, 화장실 등 편의 제공 시설 확충
- 중소기업청의 전통시장 현대화 지원사업으로 산성전통시장과 어우러지는 미니 식물원으로 조성 필요

2) 추진 목적

- 전통시장내에 미니식물원으로 조성으로 볼거리제공과 주변 상권 활성화유도
- 외래관광객, 시민의 만남의장소 및 쉼터공간, 수목식재 등 녹색공간조성 활용
- 산성전통시장 특화거리 및 점포소개 안내판설치, 화장실 등 편의시설 설치

2. 계획의 범위



- 공간적 범위 : 공주시 산성전통시장 일원
- 내용적 범위 : 미니 식물원 및 녹색 쉼터 조성

[그림 1] 공주시 행정구역도

II. 공주시 현황

1. 인구 현황

- 공주시는 저출산 고령화로 인해 인구가 지속적으로 감소되고 있으나, 주변에 대전이 인접되어 있어 유입인구 증대 가능성이 높은 지역임
- 산성시장이 포함되어 있는 웅진동은 신관동과 옥룡동 다음으로 인구가 많지만, 5.22%의 인구 감소가 있는 실정임

[표 1] 공주시 인구 현황

읍면동	2006년 인구	비율	2010년 인구	비율	인구증감율
합계	129,862	100%	126,542	100%	-2.56%
유구읍	10,173	7.83%	9,322	7.37%	-8.37%
이인면	4,283	3.30%	4,097	3.24%	-4.34%
탄천면	3,878	2.99%	3,769	2.98%	-2.81%
계룡면	7,045	5.42%	6,703	5.30%	-4.85%
반포면	5,858	4.51%	5,862	4.63%	0.07%
장기면	6,122	4.71%	5,645	4.46%	-7.79%
의당면	7,176	5.53%	6,904	5.46%	-3.79%
정안면	5,799	4.47%	5,654	4.47%	-2.50%
우성면	6,852	5.28%	6,427	5.08%	-6.20%
사곡면	3,798	2.92%	3,513	2.78%	-7.50%
신풍면	3,859	2.97%	3,673	2.90%	-4.82%
중학동	7,683	5.92%	6,831	5.40%	-11.09%
웅진동	10,689	8.23%	10,131	8.01%	-5.22%
금학동	5,168	3.98%	5,905	4.67%	14.26%
옥룡동	12,083	9.30%	11,471	9.06%	-5.06%
신관동	29,396	22.64%	30,635	24.21%	4.21%

2. 공원 현황

- 공주시민의 삶의 질 향상을 위한 공원 및 수계 현황은 다음과 같음
- 공원의 경우 근린공원 1개소와 자연공원 5개소가 지정되어 있음

[표 2] 공주시 공원 현황

구분	공원명	주소	면적(m ²)
근린공원	신관공원	공주시 신관동 32-1 일원	44,070
	월송공원	공주시 월송 신관동 일원	643,086
자연공원	사적공원	공주시 금성동 일원	436,184
	산성공원	공주시 산성, 옥룡동 일원	527,130
	반죽공원	공주시 반죽동 일원	274,432
	중앙공원	공주시 옥룡, 금학동 일원	723,252



[그림 2] 공원현황도

3. 수계 현황

- 수계의 경우 우리나라 4대강 중의 하나인 금강이 공주시의 중앙을 동·서 관통
- 금강에서 발원하여 구시가지를 관통하는 주 지류로 제민천이 흐름
- 제민천은 공주시의 급속한 도시 발달 이후 오염된 물과 각종 생활쓰레기로 더럽혀지면서 주민들로부터 외면 받음
- 2010년~2012년의 2년동안 금성동에서 금학동에 이르는 제민천을 친환경 친수 공간화하는 생태하천 조성사업에 착수
- 지방하천을 정비, 홍수 등 각종 재해에 대비하고 생태·문화가 살아 숨쉬는 쾌적하고 친환경적인 친수공간으로 만들 계획에 따라 추진
- 생태 복원으로 시민 휴식 공간 제공과 친환경적인 도시환경 조성에도 크게 일조하게 될 예정임



[그림 3] 대상지와 공주시의 녹지 및 수계

Ⅲ. 산성시장의 현황

1. 산성시장의 일반개요

구분	내용	
개설일	1937.2.27	
등록/인정일	2005.10.13	
점포수	총점포 513개 노점 200개(상인회원인정)	
종사자수	총 822명	- 상인 503명 - 종업원 119명 - 노점 200명
상인회 가입률	60%	- 상인 503명 중 회원가입 283명

2. 사업추진현황 및 입지 특성

1) 사업추진현황

- 2002년 산성교 확장과 시장 통로 정비 사업으로 보다 청결하고 편안한 시장 공간으로 변모
- 2006년부터 2008년까지 61억원의 예산을 투입하여 공영주차장(3층 241면 주차)을 조성하여 시장 주변내의 주차난 해소
- 백제문화제와 함께 공주 대표 문화관광지로 거듭나기 위해 시설 현대화 사업 등 각종 사업 추진
- 산성시장 문화공원 조성에 토지보상비를 포함 112억원 예산을 투입하여 야외 공연장, 전시판매장, 분수대 등 조성

※ 산성문화공원

- 산성동 181-149번지 일원에 3,680㎡ 규모로 산성시장의 활성화를 위해 조성
- 넓은 산성 전통시장을 상인과 지역민, 관광객이 함께하는 활력 넘치는 문화관광형 시장을 만들기 위해 준공됨
- 산성시장 상인은 물론 공주시민들의 여가를 즐기는 안락한 쉼터 이외에 학교기관, 취미클럽, 동아리의 공연장소 등으로 활용되어 시민과 함께 어우러진 문화공간으로서의 역할을 함
- 그러나 넓은 광장을 조성하고도 마땅한 관광객 유입매체가 없어 공간적 활용이 제대로 되고 있지 않음

2) 입지 및 특성

- 공주산성시장은 도로와 11개 면이 인접해 있는 지리적으로 접근성이 유리한 상권임
- 상설시장이면서도 5일장이 같이 열려 하루 평균 8,000여명의 방문객
- 무령왕릉, 금강, 산성공원 등 지역문화와 주변관광자원이 풍부한 곳과 인접해 있음
- 시장의 역사성과 전통성을 간직하고 있으며, 남녀노소 모두가 공감할 수 있는 콘텐츠가 접목되어 대형 마트와 차별화되어 있음

3. 설문조사 결과1)

- 산성시장은 농수산물뿐만 아니라 가정용품, 가공식품, 기타소매 등의 다양한 업종 분포
 - 69.4%가 소매업이며, 29.7%가 도·소매형태를 띄고 있음
- 점포소유형태
 - 본인소유 37.2%, 보증부 월세 37.2% 그리고 월세 18.2%, 전세 7.4%
- 하루 평균 매출액은 10~20만원이 30.2%로 가장 높게 나타났고, 5~10만원 21.7%로 나타났음
- 인근 지역의 대형점 출현 및 인구감소에 의해 최근 3년간 매출액이 감소하였다고 응답
 - 매출액의 변화의 경우 75.7%가 매출액이 감소하였다고 응답하였고, 매출감소 이유는 인근지역의 대형점 출현을 가장 큰 이유로 들고 있었으며, 인구감소 및 경기침체 등이 원인으로 나타났음
- 문화광장의 만족도 조사
 - 문화광장의 만족도 분석결과 보통이다 37.8%, 약간 만족스럽지 않다 16.2%, 전혀 만족스럽지 않다 20.7%로 나타났음
 - 산성전통시장의 상인들은 문화광장에 대해 약간 불만족하는 수준으로 나타났음
 - 이유는 나의 영업과 관련이 없다는 이유와 행사 부족 등의 이유로 인해 불만인 것으로 도출되었음
- 활성화를 위해 필요한 시설
 - 주차장의 추가 조성이 50.5%이고 14.4%가 고객 휴게실 등을 요구

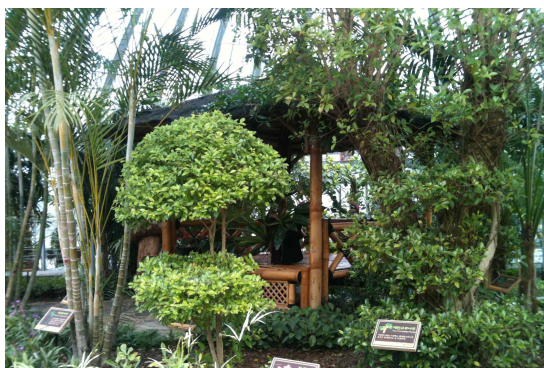
1) 공주시, 2011년, 산성전통시장 및 시장활성화(중동상가)구역 활성화 연구 용역 참고

IV. 사례조사

1. 식물원 사례

1) 부산 아열대 식물체험관

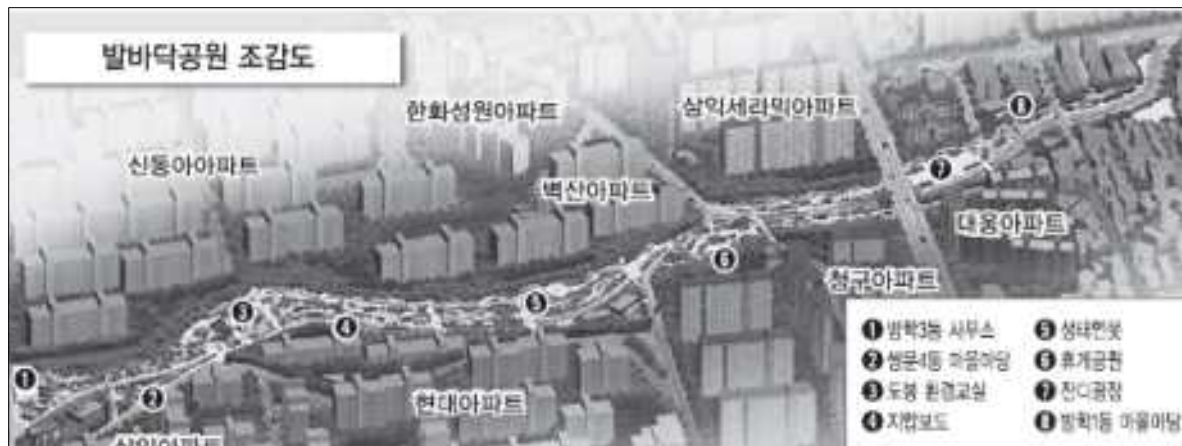
- 아열대식물 체험장에는 수백종의 식물이 자라고 있음
- 대표적으로 주병야자, 행운목, 테이블야자, 군자란, 황종화, 킹벤자민, 셀로움, 박쥐란, 바나나, 틸란드시아, 하와이무궁화, 징가, 술병란 등이 식재되어 있음
- 중앙에는 아름다운 정자가 조성되어 있으나, 사람들의 쉼터가 아닌 식물들의 쉼터 공간
- 정자 뒤편으로 아열대식물과 꽃들이 가득 있으며, 바닥은 투명한 아크릴판으로 깔아서 아래가 훤히 내려다보임
- 아열대식물체험관의 천정에 실내 온도를 조절해 주는 자동장치가 설치되어 실내 온도를 겨울에는 영상 20도 이상 높아지지 않게 조절하고 있음
- 온도가 높아지면 천정이 자동으로 열리고 실내 온도를 밖으로 내보내는 역할을 함
- 온실은 여름에는 26~28도이며, 겨울에는 18~20도, 습도는 45~60% 유지



자료: http://news.busan.go.kr/sub/news08.jsp?amode=viw&arti_sno=201201171358310001

2) 서울특별시 도봉구 방학동 발바닥공원

- 서울특별시 도봉구 방학동의 마른 하천인 방학천을 따라 조성된 생태공원
- 면적은 155,520m², 길이는 약 1.2km
- 공원이 조성되기 전 판자촌이 있었고, 방학천에 버려진 쓰레기와 오물로 인해 비가 오면 심한 악취가 풍겨났으나 1998년 10월 주변의 무허가 건물들이 모두 철거되며 2002년 5월 생태공원으로 탈바꿈함
- 공원은 생태연못과 자연학습장을 비롯하여 산책로, 지압보도, 잔디광장, 도봉환경교실, 쉼터 등으로 꾸며져 있으며 꽃창포·수련 등 13종 9,290본의 습지·수생식물과 감국 등 31종 1만 9,600본의 야생초화류, 소나무 등 36종 1만 2,320주의 수목이 식재되어 있음



[그림 8] 발바닥공원 조감도

3) 평택의 자연테마식물원

- 평택시 오성면 숙성리에 위치한 평택시농업기술센터에 있는 작은 온실식물원임
- 사계절내내 아름다운 꽃 볼 수 있는 식물원
- 자연테마식물원으로 꾸며진 온실은 연면적 880m² 넓이의 유리온실과 비닐하우스로 이루어져 있으며, 온실 안에는 161종 총 5,200본의 다양한 식물
- 온실 내부는 크게 자생식물관, 열대관, 희귀식물 및 가정원예소품 전시관으로 꾸며져 있어, 원예에 관심 많은 사람들에게 도움을 줌
- 자생식물관 안에는 수목류인 수국, 동백, 참나무등과 초화류인 참나리, 만병초, 털머위, 양치식물인 해고, 고비 노무라고사리 등이 식재
- 허브의 일종인 허슬라벤다, 민트등의 식물도 찾아 보 수 있음

- 열대관에는 아열대 다육식물인 종려, 여자, 바나나를 비롯 거치옥, 금호, 극락 조화를 비롯 선인장류의 이국적인 정취에 빠져 보기도 함
- 식물원을 빠져 나가면 야외정원을 마련 봄, 여름, 가을 계절이 바뀔 때마다 피어나는 꽃을 감상할 수 있게 해놓았으며, 타 식물원과 마찬가지로 품종마다 품명을 설치해놓아 관람객들의 이해를 도와주고 있음



[그림 9] 자연테마식물원

4) 경인여대 캠퍼스내 미니수목원 조성

- 학생들 뿐 아니라 지역 주민들에게 꽃과 조각상, 자연을 느끼며 휴식을 취할 수 있는 공간을 마련
- 1,000여㎡의 하우스에 작은 식물원을 개장해 유치원생 및 초등학생, 일반시민 등으로부터 큰 인기를 얻고 있음



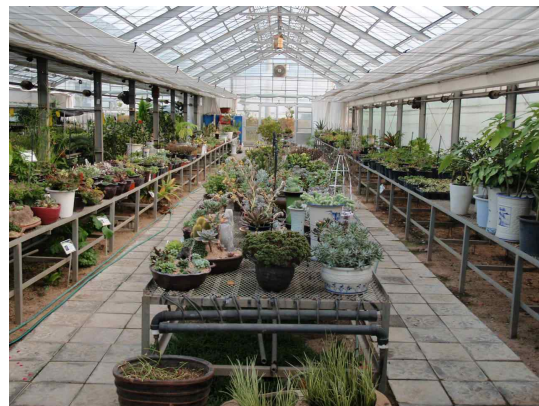
[그림 6] 경인여대 미니수목원

- 어린이들의 현장학습 장소로 만들기 위해 야생화 전시실과 작은 동물원 등 여러 가지시설을 추가로 설치해 다양한 연령층의 시민들이 식물원을 찾고 있음
- 100여가지 우리 꽃인 야생화가 피어있어 교과서에서만 배웠던 식물들을 직접 보고 느낄수 있는 자연학습의 장소로 인기가 높음

5) 공주시 시민자연체험학습장(농업기술센터 내)

- 공주시 농업기술센터 내 시민자연체험학습장은 약 500m²의 면적에 약 150여종의 식물이 있으며, 연 4500여명의 방문객 예상
- 시설 및 식재종 현황
 - 1994년 준공하였고, 2008년 리모델링하였음
 - 총면적 495m²이며, 실내조경 405m², 체험교육장 90m²로 구성되어 있음
 - 테마는 식물입체구조물, 에코빌리지, 대·소연못, 수계(시냇물), 식물군(허브, 자생화, 다육식물)로 구성
 - 총 식재종 수 154종으로 수목 44종, 초화류 110종임
- ※ 현재까지 방문객 수 : 3,300명 (년 방문객 예상 :4,500명)
- 자연학습체험장 조성목적
 - 주 5일 근무제에 따른 체험객의 증가로 식물을 주제로 한 체험실시
 - 도시의 산업화에 따른 자연의 소중함 인식
 - 각종 스트레스를 원예치료에 의한 심신의 재충전
 - 가정용 각종 식물의 상시체험으로 관리요령 터득으로 생활원예의 활성화

- 시민자연학습체험장 내부 시설은 현장 체험을 통한 노약자 및 심신 장애자의 원에 치료실로도 운영하고 있으며, 체험장을 방문하는 모든 관람객에게 편안하고 안락한 휴식공간을 제공하고 있음



[그림 7] 공주시 시민자연체험학습장 내부

자료 : http://www.gongju.go.kr/html/farming/pavilion/pavilion_04.html

2. 전통시장 내 쉼터 사례

1) 부평구 전통상권 활성화를 위한 주민쉼터

- 전통시장과 골목상권 활성화를 위해 공중화장실과 주민쉼터 등을 설치
- 이용객들이 편리하게 쇼핑을 즐기고 추억을 만들 수 있도록 조성
- 쉼터주변은 도로와 시설물을 정비해 차 없는 거리로 조성
- 부평역 일대는 경인지역 최대의 상권으로, 지금도 전국 최대 규모의 지하상가와 문화의 거리 일대의 재래시장(부평시장), 그리고 각종 백화점과 대형마트 등이 공존하고 있는 큰 규모의 상업지역임
- 부평 문화의 거리는 1996년에 지역 재래시장이 침체되기 시작한 때부터 본격적인 행보를 시작

- 1998년에 본격적으로 문화의 거리를 조성했는데, 이때 이미 건물주, 상점 세입자, 노점상인 등이 합심해서 거리를 가꾸기 시작
- 그 후 2007년 노화된 문화의 거리 정비시 거리의 모든 상인들이 합심해서 ‘한평 공원’을 만들었음
- 거리 한복판에 남는 짜투리 땅 한 평에 벽돌을 쌓고 꽃을 심음



[그림 7] 지역 상인들이 다함께 합심해서 만든 한평공원



[그림 8] 한평공원

주. 거리에 설치된 미술품들은 확실히 오가는 행인들의 눈길을 끌었다. 약속을 기다리는 사람들 또한 지루하지 않게 시간을 보낼 수 있었고, 가만히 앉아 쉬면서도 편안한 느낌이 들도록 만들어 줌

- 또한 ‘문화의거리 주민 쉼터’가 만들어졌으며, 1층은 공중화장실, 2층은 상인회의실과 교육실, 3층은 고객쉼터 등으로 이루어져 있음
- 무엇보다 깨끗한 공중화장실이 1층에 자리잡고 있다는 것이 특색임



[그림 9] 문화의거리 주민쉼터



[그림 10] 여성 천화의 거리 입구

주. 불법주차를 막기 위한 설치물을 장치하고, 바닥을 예쁘게 단장해서 거리 전체가 확 살아나도록 꾸몄음



[그림 11] 한평공원

- 주로 건물 뒷면이 보이는 좁은 골목에 이제 특이하고도 아름다운 쉼터 건물이 생기고, 그 주변으로 자동차 진입을 막는 장애물과, 가로등, 벤치 등이 설치되었음

- 밤낮으로 화장실과 상인들의 회의실을 찾는 사람들이 들락거리고, 가로등 또한 환하게 빛나며 거리 바닥도 아름답게 꾸며져 있으니, 어두운 골목에서 흔히 범죄의 표적이 되는 여성들도 마음놓고 이제 이 골목을 다닐 수 있게 된 것이다. 플랜카드에 써 붙인 그대로, 이제 '여성 친화의 거리'로 조성

2) 신포시장

- 신포시장은 닭강정과 만두 등으로 유명한 인천의 대표적인 재래시장
- 인천의 명소였던 이곳은 근처에 대형마트가 들어선 이후 상권이 계속 축소
- 최근 정부의 지원사업으로 신포시장이 활력을 되찾고 있음
- 등대 주변으로 무대와 그림이 있는 문화 공원이 조성되었고, 칼국수 골목 곳곳에도 여러 조형물들이 배치
- 신포국제시장활성화 사업단이 문을 연면서 생긴 변화
- 신포시장은 중소기업청의 '문화·관광형 시장육성 사업'에 따라 지원 대상인 전국 8개 시장 가운데 한 곳으로 뽑혔음



[그림 12] 시장을 찾는 고객을 위한 신포국제시장 속 쉼터 마련

3) 쇼핑도하고 휴식도 의정부제일시장

- 1978년 설립된 의정부제일시장은 점포수 600개가 넘는 대형 전통시장임
- 그러나 대형마트 등에 의해 급속하게 폐점포가 늘어나는 등 위기감 급증

- 시장 중심에 있는 십자로 장터마당 조성으로 각종 공연 및 이벤트 장소로 활용 및 고객쉼터는 장을 보다가 지친 다리를 쉬게 하는 쉼터와 만남의 장소로 활용
- 의정부 제일시장 한가운데 공연 또는 각종행사를 할 수 있는 장터미당이 있음
- 복싱대회를 열기도 하고 고객감사 세일을 하기도 하는 등 다양한 행사를 추진 하는 이벤트 공간으로 활용하고 있음



[그림 13] 의정부 제일시장 중심부의 장터마당



[그림 14] 의정부 제일시장 중심부의 쉼터

3. 소결

1) 식물원 사례 소결

- 식물원은 학생들에게는 자연학습의 장의 효과
- 지역 주민들에게는 자연을 느끼며 휴식을 취할 수 있는 공간임
- 시장 내 부지에 식물원 조성으로 볼거리, 쉴거리, 배울거리 제공 가능

2) 전통시장 내 쉼터 사례 소결

- 전통시장 활성화를 위해 공중화장실 등의 주민편의시설과 주민쉼터 등 조성
- 이용객들의 편리를 위한 공간 조성시 상인들이 합심하여 조성
- 문화와 전통시장의 기능 조화로 활력을 찾고 있음
 - 조형물 등의 문화공간 조성으로 활력을 찾고 있음
- 폐점포를 활용한 오픈스페이스 조성으로 각종 이벤트 및 지친 다리를 쉬게 하는 쉼터와 만남의 장소로 활용

V. 쉼터 공간(미니식물원) 조성을 위한 후보지 선정

1. 후보 대상지 현황

- 후보지는 산성시장내의 중앙에 위치하는 지역으로 약 1,000m²의 면적 이내의 2개 지역을 우선 대상으로 검토하였음



[그림 15] 후보지 위치도

■ 후보지 1 : 산성동 184번지일원 (남궁떡방앗간 주변)

○ 주변 여건

- 후보지 1은 아케이드로 구성된 시장의 중심부이며 행사를 주관하는 광장인 산성시장문화공원이 입접되어 있음
- 용당길(구 KT 거리, 양방2차선)로부터 30m지역
- 산성공영주차장 100m
- 산성시장문화공원 50m
- 시내버스 터미널 220m

○ 대상지 개요

- 편입대상 부지면적 : 약 1,050m²
- 소유형태 : 개인소유 18필지, 개인 15명
- 영업실태 15개소 영업(식당, 떡집, 미용실 등)



[그림 16] 후보지1의 접근성

[표 4] 후보지1의 현황

지 번	지 목	면적(㎡)	공시지가(원)(2011. 11. 1)	비 고
계	대	1,049.9	718,000 ~ 1,140,000	
산성동 186-62	대	53.9	980,000	
- 63	대	67.1	926,000	
- 111	대	18.7	926,000	
- 112	대	177.3	1,140,000	
- 113	대	28.7	718,000	
- 114	대	31.9	718,000	
- 157	대	22.6	1,020,000	
- 158	대	103.5	718,000	
- 159	대	95.1	718,000	
- 161	대	79.8	718,000	
- 162	대	53.9	718,000	
- 163	대	41	718,000	
- 164	대	44.7	995,000	
- 165	대	30.2	789,000	
- 173	대	61.1	718,000	
- 174	대	55.4	718,000	
- 175	대	29.1	718,000	
- 176	대	32.5	967,000	
- 177	대	23.4	967,000	

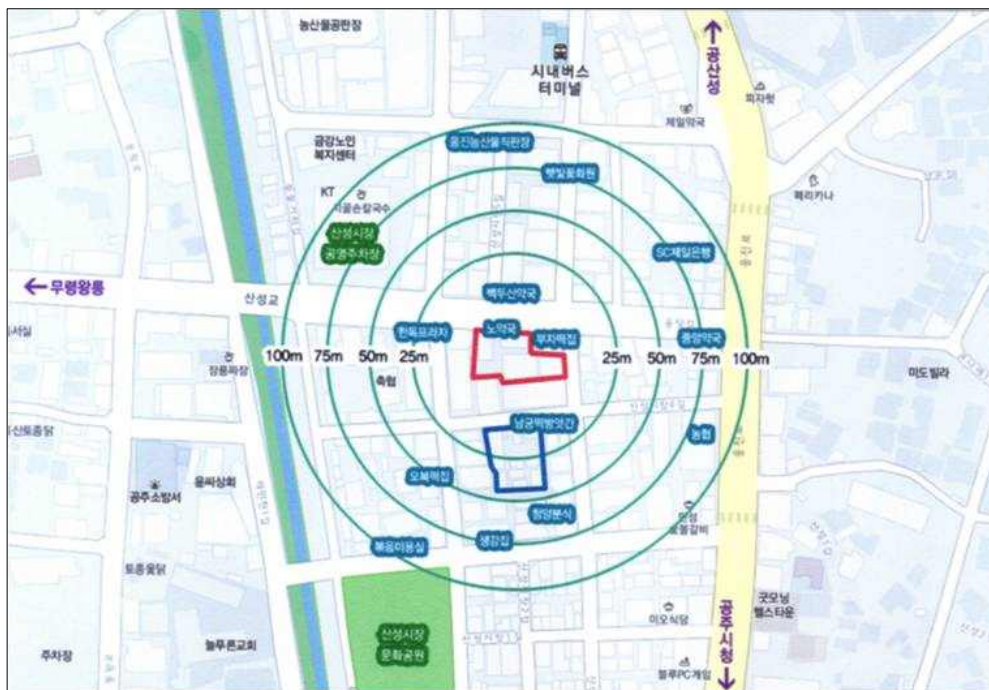
■ 후보지 2 : 산성동 184번지일원(용당길 주변)

○ 주변 여건

- 후보지 2는 도로에 인접되어 있으며, 도로 건너편에 산성공영주차장이 입지되어 있음
- 용당길(구 KT 거리, 양방2차선) 인접지역으로 산성공영주차장에서 70m 이격되어 있으며, 시내버스 터미널과 약 160m 인접되어 있음
- 산성시장 문화공원과 100m 인접되어 있음

○ 대상지 개요

- 편입대상 부지면적 : 약 923㎡ (22필지, 대지. 도로/개인소유 13명)
- 소유형태 : 개인 : 533.1㎡, 공주시 : 389.6㎡(도로 334㎡)
- 건물 형태 : 2층, 1층(약국, 상가, 식당 등)



[그림 18] 후보지2의 접근성

[표 5] 후보지2의 현황

지 번	지 목	면적(㎡)	공시지가(원) (2011. 11. 1)	비 고
계	대, 도로	922.7	689,000~1,400,000	
산성동 186-58	대	4.3	501,000	공주시 소유
- 56	대	6.9	501,000	공주시 소유
- 55	대	36.7	1,390,000	
- 54	대	17.5	734,000	2층
- 53	대	11.6	718,000	
- 52	대	11.2	718,000	
- 51	대	11.9	689,000	
- 50	대	30.7	689,000	
- 49	대	17.5	718,000	
- 48	대	67.4	696,000	
- 47	대	44.3	726,000	공주시 소유
- 46	대	13.6	725,000	2층
- 45	대	9.9	725,000	
- 44	대	18.5	711,000	
- 42	대	34.4	725,000	
- 41	대	24.1	1,190,000	
- 40	대	41.3	1,120,000	
- 27	대	39.7	689,000	
- 26	대	26.4	689,000	
- 25	대	67.8	1,400,000	
- 8	도	1,074.6중334.1	353,000	공주시 소유
191 - 6	대	52.9	1,340,000	



[그림 19] 후보지2의 위치도

2. 후보지별 장·단점 비교

1) 후보지 1

■ 장점

- 대상부지 주변이 조립식 및 낡은 점포로 매입가격이 상대적으로 저렴하며 부지매입이 용이
- 산성시장의 중심에 위치하여 사람들의 만남의 쉼터공간 활용시 주변의 상권 활성화 유도 가능함
- 인근 지역에 산성시장 문화공원이 입지되어 있어, 문화공원과 상호 연계 운영시 시너지 효과 유발 가능성 높음
- 주변 점포대부분이 시설이 낡아 환경정비 효과 및 공간 재정비 효과 높음

■ 단점

- 주진입도로가 비좁아 통행 및 이용시 불편 예상
- 산성시장 내에 입지되어 방문객에게 인지성 및 접근성 떨어짐
- 인근에 산성시장문화공원이 입지되어 있어 쉼터와의 공간적 차별화 필요

2) 후보지 2

■ 장점

- 대로(2차선)와 인접하여 외래관광객 및 시민의 접근이 용이함
- 도로에 인접되어 있어서 유동인구에게 공간 인지성 제고 가능
- 불거리(식물원)와 만남장소 등 쉼터조성이 가능한 지역이며, 산성문화공원과 대칭되어 활용도가 높음
- 산성공영주차장 인근 지역으로 차량주차가 편리하고 도심지내로 수목공간 조성이 필요함
- 편입부지 922.7m² 중 약 40%(389.6m²)가 공주시 부지임

■ 단점

- 대로변 주변의 점포·약국 등이 위치하여 매입 어려움(일부 소유자 반발예상)
- 토지매입 고가지역으로 사업비 부담가중 예상(실거래가격 평당 20백만원 요구)
- 주변에 2층 건물이 입지되어 영업비용 과다 발생

- 인지성 및 접근성은 용이하나, 인접도로에 주차된 불법 차량 등으로 인해 쉽터 (식물원) 조성시 혼잡 가중 우려

3. 후보지별 예상 소요 사업비

1) 후보지 1

■ 총사업비 : 약 2,000백만원

- 부지 매입비 : 약 1,260백만원
 - 산출근거 : m^2 당 평균 856,000원 \times 1,052 m^2 \times 1.4(공시지가와 현지가의 수준차이)
- 건물 및 보상비 : 200백만원
- 조성비 : 600백만원
 - 산출근거 : 식물원 400, 화장실 100, 쉽터·수목 식재 등 100

2) 후보지 2

■ 총사업비 : 약 2,200백만원

- 부지매입비 : 약 1,270백만원
 - 산출근거 : m^2 당 평균 950,000원 \times 533 m^2 (전체면적 923 m^2 중 389.6 m^2 는 사유지 제외 면적) \times 2.5(공시지가와 현지가의 수준차이)
- 건물 및 보상비 : 400백만원
- 조성비 : 600백만원
 - 산출근거 : 식물원 400, 화장실 100, 쉽터·수목 식재 등 100

※ 참조.

- 공주시 공시지가 참조(2011. 11. 1 기준)
- 산성문화공원 감정가 : 3.3 m^2 당 350만원~600만원/ 최대보상비(50백만원)

4. 후보지 선정

1) 입지적 측면

- 후보지 1의 경우 산성시장 중심에 위치하여 사람들의 쉼터공간 활용 장소로 적합
- 후보지 1의 경우 산성시장 문화공원의 인근지역으로 산성시장 문화공원과 상호 연계 방안 마련 필요
- 후보지 2의 경우 대로와 인접하여 인지성 및 접근성이 용이하나 후보지 1의 경우 주진입로가 협소함
- 후보지 2의 경우 인지성 및 접근성은 용이하나, 인접도로에 주차된 불법 차량 등으로 인해 쉼터(식물원) 조성시 혼잡 가중 우려

2) 사업비 측면

- 후보지 2는 대로와 인접되어 개별 공시지가도 후보지 1 보다 더 비싸고, 사업 추진시 보상비 상승 우려 있음

3) 사업의 효과 측면

- 후보지 1의 경우 낮은 점포가 많아 쉼터 조성시 환경정비 효과 높음
- 후보지 1의 경우 본 사업과 인접된 산성시장 문화공원과 함께 공간 재정비시 사업 효과 높음
- 후보지 2의 경우 주변에 도로, 시내버스터미널이 인접되어있어 접근성이 용이하고 전통시장에서 가장 큰 문제점으로 도출되고 있는 주차시설까지 확보되어 있음
- 후보지 2의 경우 사유지를 많이 포함하고 있어 토지 수용시 용이하나, 도로변에 인접되어 토지수용시 매입가의 상승 우려

4) 종합

- 후보지의 입지적 측면, 사업비 측면(시행가능성), 효과적 측면을 검토하였을 때, 후보지 1을 대안으로 선정하였음
- 이를 바탕으로 쉼터(미니식물원) 조성 기본방향을 수립함

VI. 쉼터(미니식물원) 조성 기본방향

1. 공간구상(컨셉)

- 공간의 특성 등을 고려하여 다음과 같이 구상함
- 차량 통행이 빈번한 도로와 인접하여 전통시장 이용자와 관광객의 편의를 도모하기 위해 공중화장실, 미니식물원, 쉼터공간 등을 조성함



[그림 20] 산성전통시장내 쉼터 공간구상도(후보지 1안)

2. 공간내 도입시설 검토

1) 미니 식물원 조성

- 유리온실 면적 : 약 330㎡ (일반상업지역, 건폐율 80%)
- 식물원 조성 방법으로 와이드 스판형(양 지붕형) 유리온실 설치
 - 동고(온실의 중앙부분)가 5m이내 정도가 바람직하며, 연료비 절감을 위해 천 · 측창의 보온시설 확충
 - 식물식재는 중 · 저온성 식물위주로 식재, 국내기후 환경 적응성이 뛰어난 식물을 선택, 계절적 감각을 느낄 수 있는 다양한 식물(덩쿨류, 관목류, 다육식물 등)
 - 내부구성은 소규모 벤치와 휴게공간 및 교육장소 설치(66㎡)로 간단한 체험을 통하여 테마가 있는 실내조경과 다기능으로 특성화
 - 공주시 농업기술센터 내 시민자연체험학습장의 약 130여종(덩쿨성, 관목, 다육

식물, 난 등)을 연계하여 조성함

○ 소요사업비 : 400백만원

- 유리온실비 : 350백만원

- 실내조경 : 40백만원

- 실내난방비 : 10백만원

○ 향후 운영방안

- 미니 식물원 시설 설치시 농업기술센터와 연계하여 전문인력 활용

- 공주시 산성상인회에 위탁 운영하도록 하여 효율적으로 관리함(상인회와의 협약 체결)

[표 7] 자연체험 학습장 현황

위 치	온실규모	사 업 비	식 재 식 물	비 고
농업기술 센터내 (식물원)	○ 면적 : 495m ² (조경396, 교육장99) ○ 폭7.5m×2연동 ○ 길이 33m	○ 총 340백만원 ○ 온실신축200(93년도) ○ 리모델링:140(08년도)	○ 총 130여종 ○ 냉쿨성, 초본류, 목본류(관목) 지피식물, 수생식물 등	○ 연간운영비 10백만원 ○ 운영인력 : 1명

2) 공중 화장실 조성 사업

○ 소요면적 : 약 45m²

○ 시설수(10개) : 남자 소변3개, 남자 대변2개, 여자5개

○ 소요 사업비 : 약 100백만원(3.3m²당 10백만원)

○ 향후 운영방안

- 환경보호과와 연계하여 화장실 신축 후 상인회에 위탁 운영



[그림 22] 공중화장실 사례

3) 만남의 쉼터 및 편의시설 조성 사업

- 식재수종 : 소나무, 관목, 초화 등
 - 편의시설 : 쉼터, 파고라, 벤치 등
 - 소요 사업비 : 100백만원
 - 향후 운영방안
- 산림과와 연계하여 조성 후 상인회에 위탁 관리하도록 함

VII. 추진일정 및 추진주체

1. 사업비 확보방안 및 추진일정

- 후보지의 입지적 측면, 사업비 측면(시행가능성), 효과적 측면을 검토하였을 때, 후보지 1을 대안으로 선정하여 사업비 확보방안을 구상하였음
- 총 소요 사업비 : 2,050백만원(광특 1,230(60%) 시비 820(40%))
 - 2012년 본예산 시비확보 : 100백만원(실시설계, 토지감정, 타당성 조사 등)
: 3월 중
 - 2013년 중기청 시설현대화 사업 신청(12. 2월 신청, 5월중 확정)
 - 2013년 중기청 시설 현대화 지원 자금 확보(국비 약 12억)
 - 2013년 국비 부담 지원에 따른 시비확보(시비 약 8억)
 - 2013년~2014년 사업 착수 및 준공예정

2. 추진주체

- 사업비 확보 및 타당성조사 등, 총괄운영 : 경제과 경제정책담당
- 미니식물원 조성사업 지원 협조 : 농업기술센터, 기술보급과 기술개발담당
- 공중 화장실 신축공사 지원 협조 : 환경과 수질관리담당
- 쉼터 공간 및 수목식재 지원 협조 : 산림과 공원녹지담당

VIII. 활성화 방안

□ 기본원칙

- 전통시장의 성공적인 활성화 원칙은 첫째, 주민들이 스스로 찾아와야 하며 둘째, 볼거리, 쉼거리, 먹거리, 즐길거리를 제공하여야 함
- 공주산성시장을 전통시장 기능과 문화가 어우러진 만남의 장소와 쉼터 공간(미니식물원) 조성
 - 미니식물원 내 공간은 전통시장 이용자 및 온실공간의 특성, 유지관리의 효율성 등을 고려하여 수종 및 공간을 구성함

□ 주요기능과 역할

- 산성문화공원과 연계한 쉼터(미니식물원) 기능
 - 공주시 산성시장에는 기존에 산성문화공원이 조성되어 있기 때문에 기존의 산성문화공원과 쉼터 공간(미니식물원)의 차별화 필요함
 - 쉼터 공간은 항상 보고, 쉬는 공간으로 활용하도록 함. 즉, 항상 활용할 수 있는 공간으로 만남의 장소와 쉼터, 그리고 학습의 장으로 조성
 - 주민과 고객이 함께 이용할 수 있는 공간으로 조성하고, 학생들과 어린이의 학습의 장, 쉼터의 기능을 수행하도록 조성함
- 학습의 장 역할 수행
 - 주민들이 스스로 찾아오게 하기 위해 볼거리를 제공하되, 단순한 볼거리가 아닌 학습의 장 역할도 수행할 수 있는 미니식물원을 조성
 - 식물원은 학생들에게 자연학습장의 효과를 유발할 수 있도록 다양한 식물을 식재
 - 향후 학생들이 전통시장을 자연스럽게 다시 찾을 수 있는 효과 가능
- 쉼터의 기능 수행
 - 쉼터(미니식물원) 계획시 지역 주민들에게는 자연을 느끼며 휴식을 취할 수 있는 카페테리아를 조성하여, 만남의 장소 제공으로 전통시장의 활성화에 기여할 수 있음
 - 공주 산성시장에 고객 휴게실이 미흡하기에 지친 다리를 쉬게 하는 쉼터와 이벤트 공간 및 만남의 장소로 활용
 - 전통시장 내 식물원 및 주민편의시설 조성으로 인해 지역 커뮤니티 공간 기능 회복 가능

□ 운영방법

- 사업비 확보 : 2013년 또는 2014년도 중소기업청 '시장현대화사업' 신청 및 지정으로 사업비 확보
- 운영·유지관리 주체 : ① 상인회 또는 ② 새로운 창업사업자(카페테리아 운영 및 쉼터 유지관리 등)에게 운영권 위탁
 - 운영·유지관리 주체는 민간(상인회 또는 창업사업자)이 되도록 하며, 초기(1-2년)에는 인건비 및 시설관리비 등을 공주시가 지원하고, 이후에는 충남형 사회적기업 지정 등을 통해 공주시 재원부담을 최소화하고, 중장기적으로는 자립화하도록 유도함

[카페테리아(노천카페의 기능) 조성을 통한 유지관리의 효율화 모색]

- 커피 등 간단한 음료 판매를 통해 미니식물원과 쉼터에서 자유롭게 휴식할 수 있게 조성
- 카페테리아 운영자가 식물원 및 쉼터의 운영·관리권 부여
- 중장기적으로는 카페테리아를 충남형 사회적기업으로 육성



[사회적기업화를 통한 자립화 과정]

IX. 결론

- 공주시 산성시장은 공주시민 뿐만 아니라 대전 및 인근지역의 유동인구를 흡입할 수 있는 지리적 장점을 가지고 있음
- 산성전통시장 및 시장활성화 연구 용역 결과 주민들은 주차장 조성 및 고객 휴게실을 요구하였음
- 이에 공주시에서는 산성시장내에서 시민들이 편하게 쉬고 갈 수 있는 소규모 식물원을 조성하여 쉼터로 활용하는 방안 모색
 - 전통시장 내 식물원 및 주민편의시설 조성으로 인해 지역 커뮤니티 공간 기능 회복 가능
- 식물원은 단순한 식재의 오픈스페이스 개념이 아니기에 외지인이 쉽게 인지할 수 있는 공간에 입지되어야 함
- 시각적으로 인지성이 높은 장소여야 하며, 주민들의 접근성이 용이한 곳이어야 함
- 이러한 것을 고려하였을 때, 후보지 2가 적합하나, 후보지 2는 도로에 인접되어 부지매입비가 높아 사업의 실현가능성이 후보지 1보다 낮은 단점을 가지고 있음
- 이에 산성시장 내에 이벤트 공간 및 만남의 장소, 피곤한 다리를 쉬게 할 수 있는 쉼터(식물원) 조성시 후보지 1인 산성시장 중심에 입지된 위치에 조성하는 것이 타당할 것으로 사료됨
- 이 사업의 관리 주체는 상인회의 주관하에 시행되어야 사업 관리운영의 효과가 높음
- 이를 위해 공무원과 전통시장 상인들의 지속적인 관심 및 지원·관리 등의 열정 필요