

현안과제연구

Issue Report

2013. 08. 23

CONTENTS

< 요약 >

1. 여객자동차터미널 부지 현황
2. 대안 검토
3. 정책 제언

여객자동차터미널 부지 활용방안

조봉운

충남발전연구원 지역도시연구부 연구위원, bwcho@cdi.re.kr

본 연구는 계룡시의 여객자동차터미널 부지를 활용하여 지역발전을 도모하기 위한 기초 연구임

요 약

- 계룡시는 현재 유휴부지로 남겨져 있는 여객자동차터미널 부지를 활용하기 위한 방안을 모색하고 있음
- 대상부지의 원래 취지를 살려 다양한 활용방안을 검토하였음
 - 시외버스터미널 복합상업시설 조성 방안
 - 현재의 인구 등 여건상 수송수요의 부족, 막대한 사업비 소요로 민간투자사업으로 추진해야 하나, 민자유치를 위한 다각적인 검토가 필요
 - 공용버스차고지 및 화물자동차 차고지 조성
 - 수익창출형이 아닌 공공투자사업으로 지속적인 재원 투입이 필요한 사업이며, 화물자동차의 통행으로 도시여건 악화가 우려
 - 공공청사 부지로 활용
 - 계룡시의 도시성장에 따른 필요 공공청사의 부지로 활용하는 방안으로 장기적인 관점에서 도시의 성장을 기다려야 하며, 기관 유치가 선결 과제임
- 이상의 대안 검토 결과를 반영할 때, 원래 취지의 활용보다는 장기적 유휴지로 유지하되 지속적인 활용이 가능한 방안 모색이 필요함
 - 대외적 여건을 검토하여 보면, 계룡시는 대전광역시와의 긴밀한 연계로 향후 충청권 전철역으로서의 입지 가능성 있음
 - 이를 위한 향후 부지로 남겨두고 지역의 이미지 제고를 위한 생산적 공간으로 신재생에너지 계룡시 문화공간으로 제안함

1) 여객자동차터미널 부지 활용방안 검토 배경

- 장기간 방치되고 있는 도시계획시설인 여객자동차터미널 부지에 대한 활용방안을 논의하게 됨
 - 계룡시의 중심지역에 방치된 것 같은 이미지로 주민의 활용 필요성 의견 제시 및 지역 이미지 제고 방안 모색 필요
- 여객자동차터미널로 활용하기 위해서는 계룡시의 인구성장이 전제가 되어야 하고 현재는 대전시의 대중교통에 의존하는 단계로 장기사업임
 - 도시계획시설의 미집행으로 해당 부지에 대한 향후 방향 설정이 변경될 수 있으며, 대외적인 여건변화에 적극적인 대응이 필요

2) 현실적인 대안 검토

- 장기적이고 불확실한 도시계획시설로서의 방치보다는 현실적으로 다양하게 활용할 수 있는 대안 마련
 - 장기적으로 도시성장이 이루어져 향후 여객터미널로 활용된다고 하더라도 그 기간동안 방치하지 않고 활용할 수 있는 방안 모색
- 장기적으로 해당시설의 설치 필요성 등을 종합적으로 검토하여 활용방향 설정
 - 여객자동차터미널로의 설치 필요성에 대한 종합적인 검토

- 타용도로의 활용 등을 여건 검토를 통한 방향 제시

3) 여객자동차터미널 부지 현황

● 금암동 3번지에 13,541m²의 대지로 1992년 12월 31일 시설결정이 이루어져 있으며, 현재 계룡시의 소유로 공영개발 특별회계에 의해 관리되고 있음

- 위치 : 계룡시 금암동 3번지 / 13,541m² / 지목은 대지
- 소유자 : 계룡시장(시유지)
- 시설결정 : 1992. 12. 31 / 자동차정류장(여객자동차터미널)
- 공시지가 : 604,000원/m²

● 입지 여건

- 호남고속도로 계룡IC와 3.5km로 계룡대로변에 위치하고, 국도1호선(대전-논산간)과 연결해 있어 접근성이 매우 양호
- 그러나, 계룡대로의 고가도로와 호남선 철도 등으로 국지적인 교통여건은 약간 불편하여 용도에 맞게 활용하기 위해서는 우회 및 후면도로 이용으로 불편이 예상됨
- 해당 부지는 금암동 상업지역과 공원이 인접하여 있으며, 교통량이 많아 토지이용적 측면에서는 매우 개발압력이 높은 지역임
- 현재 해당 부지는 공영개발 특별회계로 관리되고 있어, 개발을 위해서는 부지매입이 선행되어야 하는 소요예산은 약 100억원에 이를 것으로 전망됨

● 해당 도시계획시설은 일정수준의 인구성장과 통행량 등이 갖추어져야 개발이 가능한 시설임

1) 타 사례를 토한 대안 설정

- 교통 및 입지여건을 종합적으로 고려하여 향후 계룡시의 장기발전적 관점에서 부족한 기반시설의 보완과 지역경제 활성화를 도모
- 당초 용지계획을 토대로 검토하되 장단점 비교와 타시군 사례 등을 통해 합리적인 대안 마련
- 과도한 예산 투자로 인한 계룡시의 재정적 부담 최소화 필요

(1) 시외버스터미널 복합상업시설 조성

- 개요
 - 설치시설 : 매표소, 대합실, 승하차장, 조차장, 간이세차장, 근린생활시설(식·음료점, 서점 등 휴게점포 등)
 - 소요사업비 : 200억원(용지보상 100억원 + 공사비 100억원)
 - 사업방식 : 민간투자운영방식(BTO)의 민간사업 유치
 - 충남의 아산시 시외버스터미널 복합시설 개발 사례

● 장단점 비교

- 당초 목적에 부합하는 시설로서 주민편의 증진 및 행정의 신뢰성 확보
- 그러나 계룡시의 인구성장추이로 볼 때, 해당시설의 수요가 부족하여 개발에 따른 재정부담은 물론 향후 운영시에도 많은 적자가 예상되어 민간투자 유치가 매우 어려울 것으로 전망

(2) 공용버스 및 화물자동차 차고지 조성

● 개요

- 설치시설 : 관리사무실, 정비 및 주요시설, 간이세차장, 주차장, 기타 휴게시설(체력단련장, 식음료점 등)
- 소요사업비 : 130억원(용지보상 100억원 + 공사비 30억원)
- 사업방식 : 자체사업 및 민간투자운영방식(BTO)의 민간사업 유치
- 대구광역시, 금호화물자동차 터미널 사례

● 장단점 비교

- 마을버스 등 운수업체 운영 및 화물자동차의 주택가 운행 및 밤샘주차로 인한 소음, 공해 및 각종 사고위험 등 주민생활 불편을 해소할 수 있음
- 그러나 해당시설은 수요를 창출하기 보다는 공익적 측면의 사업으로 민간투자 유치가 어렵고, 계룡시의 지속적인 관리로 인한 재정적 부담이 증가

(3) 공공청사 부지로 활용

● 개요

- 설치시설 : 경찰서, 세무서, 교육지원청, 국민건강보험지사, 기타 공공녹지 등

- 소요사업비 : 10억원(이전을 위한 기반 조성비 수준)
- 사업방식 : 도시계획시설 변경 후 개별 용지보상(매각 또는 임대)
- 세종시, 공공복합커뮤니티센터 사례

● 장단점 비교

- 계룡시의 발전을 위한 공공기관의 유치를 통해 지역발전과 유희부지 활용의 1석2조의 효과 창출
- 그러나 공공기관의 유치가 확정되어야 하며, 해당기관이 이 부지로의 이전을 위한 다양한 협의 등이 선결되어야 함

(4) 3개 대안에 대한 검토

● 장기적 관점

- 사업 추진 시 고려해야 하는 인구증가 요인 및 재정여건을 볼 때, 여객자동차 터미널은 지역의 장기적인 발전에 따른 수용수요 증가에 대응한 사업이며, 여객운송사업에 기여할 수 있음
- 그러나, 현재의 인구수준 및 추이와 계룡시의 재정적 여건으로 볼 때, 해당 사업을 추진할 수 있는 민간자본의 유치를 위한 타당성 검토 및 전략 마련이 필요하고, 관련하여 대외적인 여건 변화가 충족되어야 함
- 또한, 해당 부지의 입지적 여건이 매우 양호하기 때문에 공공기관 등의 유치를 위한 부지로 활용하는 것은 좋으나 해당 부지로의 이전하고자 하는 공공기관의 선정 및 협의가 우선적으로 이루어져야 도시계획시설 변경절차 등이 순조롭게 이루어질 수 있을 것임

● 단기적 관점

- 계룡시의 재정적 부담을 고려해 볼 때, 공용의 목적으로 개발하기가 곤란하기 때문에 향후 목적에 부합되도록 하는데 문제가 없는 범위에서 임대 등을 통해

이용하고 인구성장 등 여건변화에 따라 터미널 설치 등을 통해 민간투자사업으로 추진하는 것이 바람직함

- 인구성장추이로 볼 때, 해당시설의 수요가 부족하여 개발에 따른 재정부담은 물론 향후 운영시에도 많은 적자가 예상되어 민간투자 유치가 매우 어려울 것으로 전망

(5) 최근 여건 변화에 대한 추가적인 대안 모색

● 충청권 철도 개발 등 논산-계룡-대전-세종-청주로 연결되는 철도교통의 대두

- 세종시의 건설에 따른 주변 도시와의 연계성을 통한 지역발전을 도모하기 위해 기존에 설치되어 있는 철도망을 활용하기 위한 사업 구상이 본격적으로 추진
- 특히, 주변의 광역권이 함께 협력하기 위해서는 충남에서는 계룡이 매우 중요한 입지를 차지하고 있음
- 따라서, 이에 대한 대비가 필요

● 기후변화 등 에너지에 대한 대안 모색과 함께 지역의 재생 및 활성화 노력

- 전 세계적으로 에너지에 대한 인식이 변화하고 있어 기후변화에 대한 적극적인 대응이 필요한 시기로 신재생에너지에 대한 관심과 사업이 확대되고 있음
- 또한, 인구감소 및 경기 침체 등에 기존 지역의 활성화를 위한 재생사업 등이 활발히 전개되고 있음
- 이러한 대외적인 여건변화에 부합하는 개발방향이 제시될 필요가 있으며, 단계적으로 활용 및 연속성있는 개발방법이 필요

● 따라서, 복합적이고, 지속가능하며, 장기적 여건변화에 대응할 수 있는 공간으로 조성

- 우선 복합적인 공간으로 조성하기 위해서는 함께 활용하고 상호 유익한 관계

가 형성되어야 함. 주차장이라는 이미지는 낮에 주로 활동하고 저녁에는 어둡고 상막하고 정적인 공간으로 인식되는 이와 반대로 밝고 활력있고 아름답고 동적인 공간으로 바꾸기 위해서는 야간조명을 이용한 다양한 볼거리를 제공하여 사람들이 찾아오고 이로 인해 활력이 생기고 밝아 우범지역이 아닌 찾고 싶은 지역으로 조성

- 이를 위해, 전력수요가 발생하기 때문에 신재생에너지로서 태양광을 활용하여 축적된 에너지를 야간에 볼거리를 위한 조명시설로 활용하되 가로등과 같은 조명이 아닌 문화와 예술이 녹아 있는 크리스마스 트리와 같고, LED광고판과 유사한 LED펜스를 통해 지역의 소식, 이미지, 광고 등을 표현하여 수익 및 야간경관 형성을 도모
- 이를 통해 주변의 모델로 인식된 지역 야간 경관을 새롭게 창조적으로 다양한 예술로 재탄생시킴으로서 지역 활성화를 도모함과 동시에 많은 전력수요가 필요한 것이 아닌 그 날에 생산된 전력을 이용한 지역 마케팅 추진

● 향후 충청권철도의 추진 및 대전도시철도2호선 개통 등과 연계한 전철역세권의 복합공간으로서의 개발 추진

- 주차장 및 차고지는 환승시설로 재탄생되고 인접한 철도에는 계룡시청역을 설치하여 연결하고, 도시공원과 계룡시를 연결하는 전철역세권의 복합개발을 추진
- 기존의 신재생에너지 생산시설은 복합건축물, 환승센터, 전철역으로 확대하여 교통의 중심지로서 연계성 강화, 복합상업 및 지역 문화공간으로서 랜드마크로 개발함에 있어 기존 기반시설 및 부속물을 그대로 지속적으로 활용이 가능

● 이를 통해 방치로 인한 낭비적 요소를 해소하고, 임대 및 신재생에너지 생산으로 수익을 창출함과 동시에 다양한 광고 및 계룡시 이미지 제고를 위한 마케팅으로 활용하여 간접적인 지역의 활성화를 도모함은 물론 빛을 이용한 예술작품을 통해 지역의 문화공간으로 주민의 삶의 질 향상과 행복도 제고를 추구하고, 계룡시의 중심지역으로서 상징적 공간으로 재탄생시킴

- 계룡시가 갖고 있는 여객자동차터미널 부지는 지역의 중심으로서 역할을 갖추고 있을 뿐만 아니라 대외적인 여건과 연계한 개발이 가능한 지역으로서, 의지를 갖고 개발을 위한 준비와 추진이 필요함
 - 국가에서는 신재생에너지와 관련하여 다양한 연구개발사업을 추진하고 있는데, 이를 위한 테스트베드로 활용할 수 있도록 관련기관과 협의가 필요
 - 전기회로 및 조명관련 지역 기술자와 예술가가 함께 모여 빛을 이용한 조명설치 및 전광판과 같이 다양한 내용으로 변경이 가능한 시스템 개발
 - 어린이에서부터 어르신까지 모든 계층의 주민이 함께 빛으로 그리고 싶은 계룡시의 모습을 그려서 제출하고 이를 바꾸어 가며 연출하는 프로그램 운영
 - 지역의 소식이나 홍보 및 중간에 광고 등을 통한 수익창출프로그램을 마을기업 등을 통해 위탁 운영

- 대외적으로 충청권 철도 및 대전도시철도와의 연계방안을 모색하고 사업화 방안 마련
 - 철도망 구축사업의 추이를 모니터링하고 추진기관과 긴밀한 협의를 통해 계룡시 전철 도입 방안 모색
 - 이를 위한 사전 연구개발을 통해 전철역과 지역과 연계하기 위한 역설치 위치 및 연계를 위한 시설정비 방안 마련
 - 민자역사 설치를 위한 복합공간으로 조성하는 방안을 구상하여 사업비 최소화

● 개발구상



● 운영을 위해 주민, 조명전문가, 예술가 등으로 구성된 운영위원회 구성

- 표출된 조명예술작품 및 내용에 대한 논의
- 조명전문가는 예술작품의 표현 및 조명설치의 기술적 자문 및 참여
- 예술가는 주민의 제안을 보다 창조적으로 재해석하여 작품으로 구성





● 본 연구는 장기적 활용방안 및 단계적 추진을 위한 아이디어 제안을 목적으로 하고 있어, 사업의 구체적 실현에 소요되는 비용 및 절차 등은 제외함

- 태양광 설치사업 및 연구개발 동향 등을 조사하여 전문가로 구성된 사업기획 자문단을 구성하여 소요비용 및 운영방식 등 개발계획(안) 마련
- 다양한 형태의 태양광설비 통해 조형미를 갖추고 야간경관으로 연계
- 제안서를 작성하여 관련 부서에 제출 및 지원방안을 모색하고, 국가연구개발 사업의 테스트베드가 될 수 있도록 협의
- 향후 환승센터 공간에 문화상업복합개발을 통한 역세권 개발계획 수립. **CDi**

◎ 태양광시설 사례

<p>섬진강 토산어류 생태관 BIPV</p>	<p>광주 서구문화센터</p>
	
<p>진해 에너지환경과학공원</p>	<p>삼척 세계 동굴 박물관 탐험관</p>
	

◎ 조명설치 사례

<p>둔산대공원 야간경관 개선사업</p>	<p>대구은행 2013 야간경관 조명</p>
	
<p>구로구 디지털거리 야간경관 조명</p>	<p>누에다리 야간경관 조명</p>
	
<p>서울 스퀘어</p>	<p>상해 엑스포 야간경관</p>
