

아산시 온양1동 특정용도제한지구 내 잔여토지 활용방안 기초연구

임 준 홍

충남연구원 지역도시연구부 연구위원
jhim@cni.re.kr

본 연구는 아산시 온양1동 특정용도제한지구 내 성매매
집결지 폐쇄와 연계한 도시계획시설(도로)개설에 따른 잔여
토지의 활용방안을 마련하고자 함에 그 목적이 있음

CONTENTS

1. 연구 개요
2. 공간 및 상권 특성
3. 잔여토지 활용 기본구상
4. 결론 및 정책제언

요약

- 본 연구는 도로개설 후 발생하는 잔여 토지의 활용방향을 제시한 것으로, 향후 주변여건 분석과 도입 콘텐츠발굴 등에서 주민참여와 구체적인 세부계획수립이 요구됨
- **[타겟]** 공간이용의 효율성을 높이기 위해, 상시적 공간은 사회적경제조직, 청년, 여성을 타겟으로 하며, 친수공간과 연계한 공간 조성을 통해 시민의 일상적 휴식 및 문화를 즐길 수 있는 공간으로 조성함
- **[조성 컨셉]** 친수공간과 연계를 통하여 공간의 개방성과 활력을 강화 하고, 지역 활동가와 시민이 함께 할 수 있는 공간을 조성하면서, Pop-up mall 개념을 도입한 공간 조성을 통해서 사회적경제조직, 청년, 여성을 활동을 유발함
- **[운영 방법]** 유희공간 신탁제도를 통한 사회적경제 조직의 장기적 전망 마련을 위해, 유희공간 신탁제도 활성화를 위한 재산세 감면 등 인센티브를 개발 하고, 신탁제도를 통해 지자체가 사회적경제조직에 유희공간 운영·관리를 위탁하여 취약계층 및 예술가 등을 대상으로 재임대를 진행하며 통합적으로 관리체계를 구축함
- **[상인과 협력체계 구축 및 사업성 강화]** 여유 공간에 기존상인과 창업 시민을 위한 공간 제공과 이를 통한 사업성 강화를 위해 새롭게 건축되는 시설에 대해서는 기존 점포 상인의 영업지속성 확보, 청년 등 창업 공간 등으로 우선 활용함

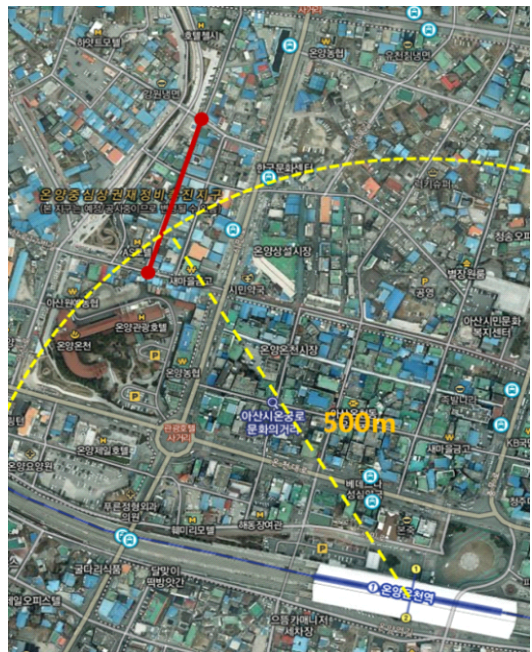
01 연구 개요

1. 연구 목적

- 안산시 온양1동 특정용도제한지구 내 성매매 집결지 폐쇄와 연계한 도시계획시설(도로)개설에 따른 잔여 토지의 활용방안 마련에 있음
 - 개설될 도로의 성격과 주변 특성을 반영한 가로의 정비방향과 도로개설 후 잔여토지의 활용방안 제시

2. 대상지 개요

- 대상지역은 원도심 상권에 포함되어 있으며, 온양관광호텔과 인접하여 있고, 온양온천역으로부터 500m 정도에 위치한 역세권 상권에 해당되지만, 상권의 가장자리에 위치하고 있고, 주변 지역의 침체·쇠퇴와 더불어 상당히 노후화되어 있음
 - 최근 온양천 정비, 싸전부지의 도시개발사업 추진 등으로 많은 변화가 예상되는 지역
- 아산시는 대상지역을 중심으로 사회적경제 조직의 활동 공간 조성, 청년 유입 등 다양한 방안을 모색 중임

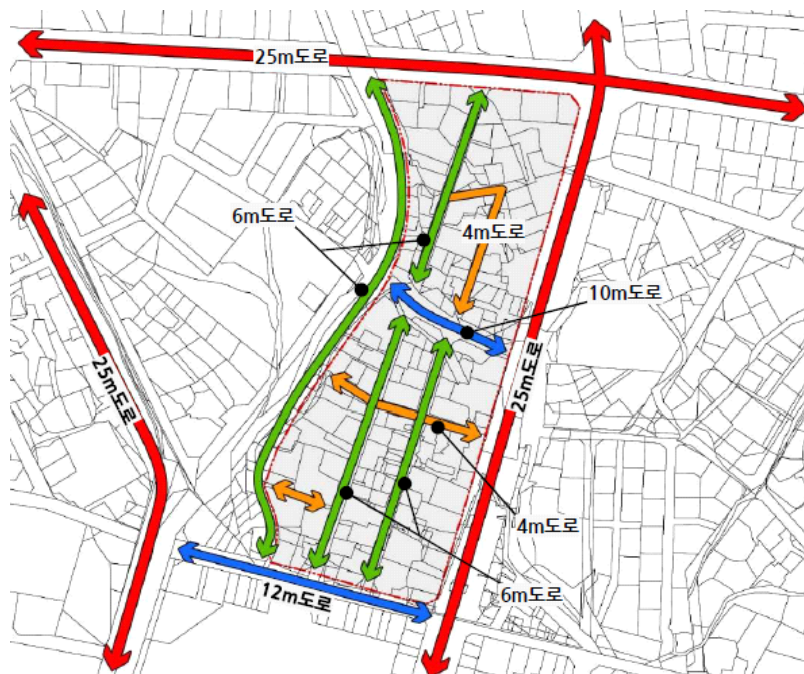


[그림 1] 대상지 위치

02 공간 및 상권 특성

1. 도시계획 및 도로 현황

- 대상지역 용도지역은 일반상업지역이며, 용도지구로는 일반미관지구(일부)가 지정되어 있음
 - 주거환경 및 청소년의 보호를 위해 ‘특정용도제한지역’으로 지정
 - 재정비촉진지구로 지정되어 있지만 사업지구에서는 제외된 존치지역
- 북측과 동측으로 25m도로, 남측으로 12m도로, 서측으로 6m도로가 둘러싸여 있고, 내부는 4~10m도로로 이루어져 있음



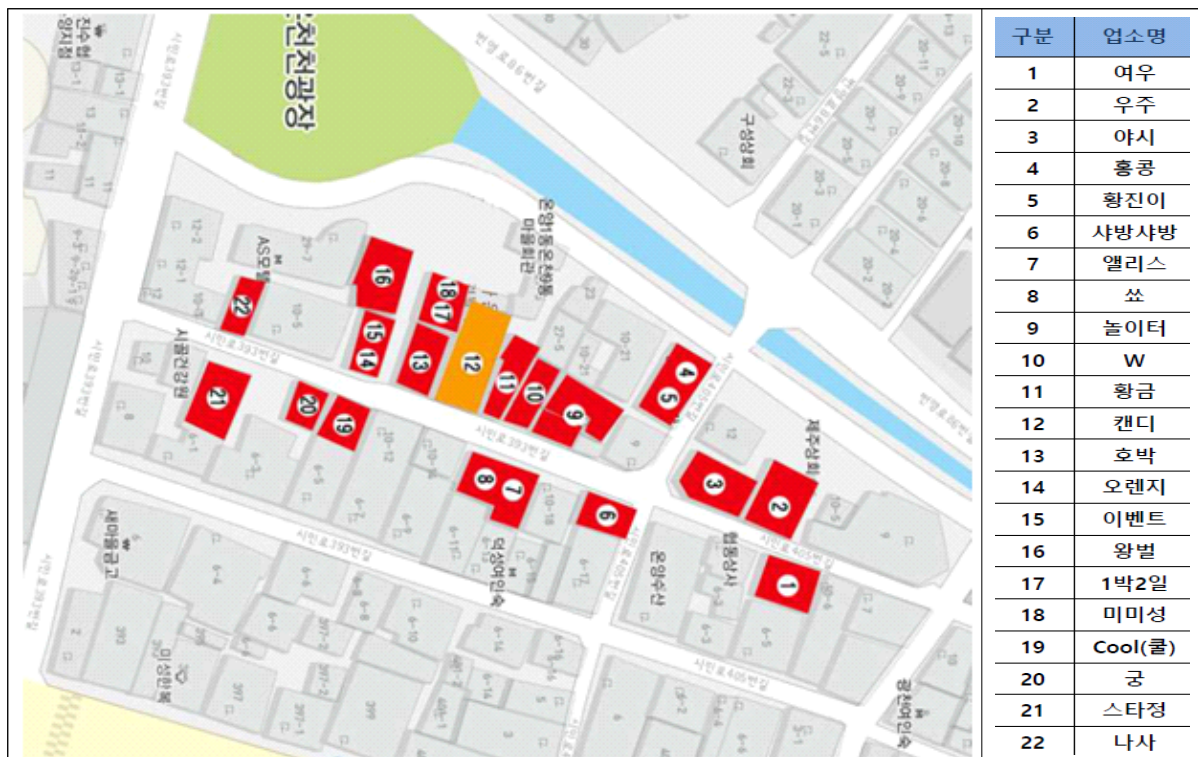
* 자료 : 아산시 제공

[그림 2] 대상지 및 주변 도로망 현황

2. 공간 및 장소적 특성

1) 주요 업종 현황

- 원도심 상권의 가장자리에 있으면서, 아직까지 성매매업소들이 영업을 하고 있는 지역임
 - 영업장 : 22개소 (실제 운영 15~16개 업소)
 - 종사자수¹⁾ : 여성(80여명), 남성(15명 내외)
 - 현금인출기 : 4개소 (파고다 여관 및 슈퍼 앞)




* 자료 : 아산시 제공

[그림 3] 대상지 내 특정관리시설 분포 현황

1) 충남여성인권상담센터 면담조사에 의한 추정인원 (2016.8.30.)

2) 존치건축물 현황

- 세븐모델(5A, 5B)건물은 아산시에서 매입하여, 사회적기업, 공동체지원센터, 여성인권센터, 문화예술 창작인 그룹 등을 입주시킬 예정임
- 문화공간을 활용함으로 지역 주민들의 방문을 유도하고, 청년창업을 위한 공간으로도 활용할 예정

현황도	건물별 특징 및 유지여부			
	1	진미식품		○
	1층	제1종근린생활 시설(소매점)		
	2층	단독주택		
	2	온양고추기름 방앗간		○
	1층	제2종근린생활시설(제조업소)		
	2층	사무소		
	3	황진이		X
	1층	위락시설(유흥주점)		
	※	샌드위치 패널 마감		
	4	온양1동 온천9통 마을회관		○
	1층	노유자시설(경로당)		
	※	공공건물		
	5A	세븐모델(A동)		○
	1층	위락시설(유흥주점)		
	5B	세븐모델(B동)		
1층	위락시설(유흥주점)			
2층	근린생활시설(휴게음식점)			
3층	숙박시설			
4층	숙박시설			
5층	숙박시설			
※	5A+5B=아산시 매입 (약14억)			

[그림 4] 도로개설 후 예상되는 존치건축물 현황

3) 인구 및 상권²⁾ 특성

- 대상지역은 일반상업지역의 성격을 반영하듯 주거인구보다 직장인구가 많은 지역으로 이 지역에는 138개 정도의 점포가 영업하고 있음

[표 1] 대상지역내 인구 및 점포 현황

상권 유형	가구수	인구수(인)		상가/업소 수 (개수)			
		주거인구수	직장인구수	전체	음식	서비스	도/소매
주택 상업지역	214	447	718	138	53	13	72

- 대상지역에는 현재 447명 정도가 거주하고 있으며, 연령대별로는 60대 이상 고령자가 가장 많고 30·40·50대도 상당수 거주하고 있음

[표 2] 상주인구와 연령별 인구

총 상주인구	연령대별 인구수(인)						
	10대 이하	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
447 (100.0)	28 (6.3)	44 (9.8)	52 (11.6)	65 (14.5)	75 (16.8)	80 (17.9)	103 (23.0)

- 대상지역에는 현재 718명 정도가 직장생활을 하고 있으며, 이중 여성 비중이 남성보다 조금 더 높고, 연령대별로는 40대와 50대가 가장 많이 차지하고 있음

[표 3] 직장인구와 성별·연령별 인구 (단위 : 인)

총 상주인구	성별 인구수(인)		연령대별 인구수(인)				
	남	여	20대 이하	30대	40대	50대	60대 이상
718 (100.0)	330 (46.0)	388 (54.0)	29 (4.0)	143 (19.9)	219 (30.5)	211 (29.4)	116 (16.2)

2) 중소기업청 상권분석시스템 (2017.1.4.)

03

잔여토지 활용 기본구상 (컨셉과 도입기능)

1. 선진사례(가로공원 조성)

- 부산 사상광장로 가로공원 : 부산 사상구 사상역에서 괘법교에 이르는 사상광장로 1.1km(폭 100m)에 가로공원을 조성하는 사업임
 - 컨셉 : 자연과 만나고 문화가 어우러진 생명력 넘치는 거리를 만들기
 - 주요내용 : 버스와 택시, 자전거, 지하철 등의 효과적인 연계 및 야간경관 조명, 유비쿼터스 체계 도입 등 시민들의 편의성을 증진



*자료 : <http://www.latimes.kr/news/articleView.html?idxno=6980>

[그림 5] 부산 사상광장로 가로공원 계획(안)

- 성남 수정구 산성동 한국폴리텍 대학 담장을 허물고 가로공원을 조성하는 사업임
 - 주요내용 : 2009년 4월부터 5개월 여간 총 6억 원의 예산을 투입, 한국폴리텍 대학의 담장을 허물고 가로공원 조성과 함께 녹지휴게공간 마련, 시민 개방 (2009.9.24.)



*자료 : <http://www.guymerbailey.com.au/news-landscape/creating-safer-more-inclusive-residential-streets>

[그림 6] 성남 한국폴리텍 대한 주변 가로공원 조성 계획(안)

- 아르헨티나의 수도 부에노스아이레스의 시내에는 보행자 중심우선 거리가 조성되어 있음



*자료 : <https://kr.pinterest.com/pin/385761524314753770/>(좌)

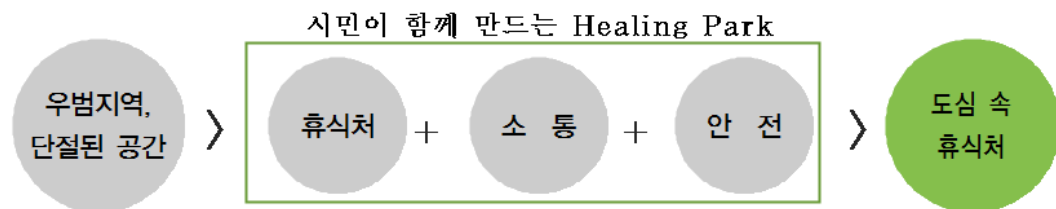
<https://kr.pinterest.com/pin/449374869045214032/>(우)

[그림 7] 부에노스아이레스 보행중심 거리

2. 대안 1 : 시민과 함께하는 Healing Park

1) 컨셉

- 최근에 아산시가 진행하고 있는 여성친화도시 추진 사업과 연계하여 기존의 성매매 우려지역(장미마을)을 여성친화도시로 조성하기 위해 주변의 수변공간과 연계하여 ‘도심 속의 휴식처’로 공간을 구성함
 - 여성친화 공공시설과 공원 이용객의 안전을 위해 CPTED기법을 적용한 열린 공간 조성 필요
 - 주변 공간과의 연계를 통해 소통 가능한 Open 공간을 조성하고, 여성, 사회적경제조직, 청년 등의 다양한 실험·교류공간으로 활용



[그림 8] 디자인 컨셉

2) 디자인 예시

① 대안 1-A

- Activity zone : 주변 수변공간과 연계하여 바닥분수, 조형분수 등을 조성하여 활동적인 공간으로 구성함
- Healing zone : 상막한 도심 내에서 관광객, 지역주민, 주변상인의 휴식·여가 공간 등으로 구성함
- Parking zone : 주변 이용 고객의 편의를 위한 공간을 제공함으로써 사람들의 활동성을 증대함
- 차도 : 주변 다양한 공간(전통시장 등)과의 편리한 연계를 위해 단차가 없는 차도로 사람이 걷고 싶고, 안전하며 쾌적한 거리를 조성함



[그림 9] 대안 1-A : Healing Park 조성(안)

① 대안 1-B

- 대안 1-A와 차이점은 Healing zone을 Parking zone 까지 확대하여 대상지 내 휴식·여가 공간을 최대한 확보하고, 차폭 활용을 통해 거리 주차 공간을 조성하는 것임
 - Walking+Parking zone : 차폭을 기존 보다 좁게 조성(3.9m→3.3m)하여, 거리 주차 공간과 보행자 안전을 동시에 확보



[그림 10] 대안 1-B : Healing Park 조성(안)

3. 대안 2 : Pop-up mall

1) 컨셉

- 청년, 여성 그리고 사회적경제조직이 함께하는 Pop-up mall을 조성함
 - 여성, 청년, 사회적경제조직의 실험적 공간, 그리고 계속해서 영업을 원하는 기존 상인들을 위한 공간 조성
- Pop-up mall 개념을 적극 도입한 개성 있고 독창적인 공간을 조성함
 - Pop-up square : 신축성 있는 휴식 공간
 - Pop-up factory : 문화예술을 통한 창의성(Creativity) 생산 공간
 - Pop-up store : 기존 상인과 청년을 위한 실험적 창업 공간



[그림 11] Pop-up mall 요소 예시

- 창의성(Creativity)은 감성, 소통, 협력 통한 문화·예술 기반 4차 산업혁명 핵심으로 새로운 공간을 구성할 여성, 청년, 사회적경제조직, 기존상인들의 공동체성을 향상시키는 역할을 할 수 있음
 - 감성과 창의성 : 예술과 문화를 통한 창의적 상상력이 감성사회 조성
 - 소통과 협력 : 더불어 살아가는 창의적인 사회 조성

2) 디자인 예시

- Pop-up square : 관광객 및 주변 주민들이 다양하게 활용할 수 있는 신축성 있는 휴식공간(소광장)으로 구성함
 - 푸드트럭 존을 조성하여 “먹을거리·즐길거리·볼거리”가 있는 공간 구성
- Pop-up factory : 문화·예술 활동을 기반으로 한 다양한 창의성 (Creativity)

을 바탕으로 다양한 제품을 생산 하는 공간으로 구성함

- 창업을 원하는 지역청년들의 인큐베이팅, 지역 브랜드 개발 등의 프로그램과 연계

- 사회적경제조직 · 협동조합 Spot : 아산시에서 매입한 세븐모텔로 사회적경제조직 및 협동조합을 운영하는 공간으로 계획 중에 있음

- 대상지 내 Main spot으로 사회적경제조직 + 협동조합 + Pop-up factory + Pop-up store 등을 연계하는 중심공간으로, 지역 활성화를 위한 다양한 프로그램 운영·총괄



[그림 10] 대안 2 : Pop-up mall 조성(안)

04 결론 및 정책제안

- 사업의 성공적 추진을 위해, 공간의 주요 타겟, 조성 및 운영방법, 협력체계 구축과 사업성 강화 등에 대해 다음과 같이 제안하며, 이를 기초로 세부적인 실행계획은 별도로 수립하는 것이 요구됨
- **[타겟]** 사회적경제조직, 청년, 여성을 위한 공간으로 조성함
 - 상시적으로 사회적경제조직, 청년, 여성을 타겟으로 하며, 공간이용이 효율성을 높이기 위해 친수공간 연계를 통해 시민과 방문객의 일상적 휴식 및 문화적 경험 제공
- **[조성 컨셉]** 본 대상지와 친수공간을 연계하고, Pop-up mall 개념을 도입하여, 공간의 개방성과 활력을 강화함
 - 제시된 대안들을 보다 심도 있게 검토하여, 사회적경제조직, 청년, 여성을 위한 Pop-up mall 조성
 - 공간거점, 사회적경제조직간 내부거래, 커뮤니티 연결, 공동 마케팅 등을 통해 새로운 가치 창조하기 위한 마을활동가 발굴·지원
- **[운영 방법]** 유희공간 신탁제도를 통한 사회적경제 조직의 장기적 전망을 마련함
 - 유희공간 신탁제도 : 건물주가 유희공간(비어있는 건물, 주택 등)을 지방자치단체에게 신탁할 경우, 재산세 등 세금 감면을 통하여 인센티브를 부여하는 제도
 - 신탁제도를 통해 지자체가 사회적경제조직에 유희공간 운영·관리를 위탁하여 취약계층 및 예술가 등을 대상으로 재임대를 진행하며, 빈집·점포 등을 통합적으로 관리
- **[상인과 협력체계 구축 및 사업성 강화]** 여유 공간에 기존상인 및 창업 시민을 위한 공간 제공과 이를 통한 사업성을 강화함
 - 기존 점포 상인의 영업지속성 확보, 청년 창업 공간 등으로 활용
 - 또한, 이용자에게 사업 컨설팅과 안정적 공간을 제공해 주는 역할로 공간 가치의 순환 구조 형성 가능

부록

● 아산시 장미마을 개선을 위한 언론기사

기사 제목	주요 내용	비고
‘성매매 건물’ 지자체가 사들여 사회적기업 전환	<ul style="list-style-type: none"> - 성매매에 활용되는 것으로 의심되는 건물들을 매입해 사회적 기업의 터전으로 활용하는 정책 시행 	2016.04.14. 연합뉴스TV
“성매매 퇴출” . . . 아산시, 집창촌 ‘장미마을’ 통째 매입	<ul style="list-style-type: none"> - 유흥업소 건물 일부를 사들여 청년창업, 여성인권센터 등에 대여 - 국비 14억원 투입예정, 성매매 피해 여성을 채용하면 우선 입주 혜택 제공 - 사회적기업이 입주해 골목 분위가가 바뀌면 나머지 유흥업소들도 자진 폐업할 것으로 기대 	2016.04.15. jtbc
아산 ‘장미마을’ 변신이 시작되다	<ul style="list-style-type: none"> - 성매매업소가 밀집된 5층 건물을 사들여 공동체지원센터 입주, 청년 일자리 창출과 사회적 기업의 터전으로 활용할 계획 - [인터뷰: 유선종 / 아산시 사회적경제과장] : 성매매가 가장 우려된 지역을 시가 매입 후 청년기업을 유치하고 사회적기업이 자리잡을 수 있도록 계획 / 유흥업소가 들어오지 못하도록 도시계획 특별구역으로 지정하고 도시계획도로 개설과 문화공간 조성하는 재정비사업 추진 - [인터뷰: 복기왕 / 아산시장] : 부정적 이미지를 대표한 장미촌이 향후에는 사회적기업의 거리, 청년기업의 거리로 탈바꿈시키기 위한 첫 시작의 의미 	2017.01.10. TJB
‘성매매 중심’ . . . 사회적기업 메카로	<ul style="list-style-type: none"> - 성매매 업소가 입주한 건물 일부를 직접 매입하여 도시계획도로 개설 등 도시재정비를 통해 성매매 업소를 근절 - 여성인권센터, 문화예술 창작인들에게 우선 입주 혜택 부여 - [인터뷰: 유선종 / 아산시 사회적경제과장] : 청년창업 및 사회적기업 육성, 갤러리 등 문화공간으로 활용함으로써 지역 주민들이 찾는 등 경제 활성화에 기여 기대 - [인터뷰: 복기왕 / 아산시장] : 도시계획도로를 개설해서 직접보상과 매입을 통해 그 시설을 없애고 해당지역을 유흥업소가들어오지 못하는 도시계획지역으로 구역지정을 하고 마을기업, 사회적협동조합 등의 이전 유도 마케팅 디자인 비용 지원 검토 중 	2017.01.10. 대전MBC뉴스