

도시재생 후보지 시민 아이디어 공모

경전철 역세권 복합문화공간 조성 계획

01 아이디어 제안 배경

1. 대상지 선정 및 제안 배경

대상지역의 경우 지하 경전철 개통에 따른 무분별한 개발이 예상됨

- 지리적 근접성을 근간으로 형성 된 지역 주민의 생활에 필요한 인프라로 구성된 근린생활 상권에서 교통 인프라 변화와 이용패턴의 변화로 상권의 위계가 단계적으로 상실될 것으로 예상 됨
- 역세권의 상권 변화에 맞춰 상권의 정밀진단 및 문제점 도출을 통한 상권 활성화 대책 마련 필요성 대두

<도시공간구조 분석>



<대상지 현황>



대상지역의 경우 경전철 개통에 따른 도시공간 위계가 변화로 인하여 급격한 변화가 예상됨
대상지역의 경우 개발전략과 관리방안의 종합적 대책이 필요함

젠트리피케이션 발생 대상지역

구분	관련사례 이미지	대상	목적	특성	젠트리피케이션		대책 기본방향
					발생 가능성	예상인정점	
재개발·재건축 대상지역		도시용성(기능 유지 및 활성화 필요지역) (Urban Resilient Area)	적당규모의 높은 용도지역 및 다양한 용도지역 상층	역세권 인근 공공기관·대형 상점·주거지역	보통	• 철도인근 유동 • 일차적기반 약화	관련법률 정비·추진
신축·노후 신축지역		지역특화기능 집중 대상 필요지역 (Area Specialized Function Concentration Target)	지역특화기능의 강화를 위한 토착상업·문화·공공기관	도시상업·문화·공공기관	높음	• 숙관용 유동 • 지역상업 네트워크 붕괴	거점·신축·네트워크 강화
역사·문화 관광 특화지역		특화된 지역문화·역사·관광 자원 (Specialized Local Culture/History/Tourism Resources)	역사·문화자원 및 도시경관 특화 개발	역사문화자원 상업·문화·공공기관	높음	• 지역특화·경관특화 • 도시경관 약화	이입력 가능 입지 개발
노후 주거지역 (역세권주변)		근변역세권역세권 주거·상업·문화·공공기관 (Near Station Area Residential/Commercial/Cultural/Community)	역세권 상·하차권역세권 주거·상업·문화·공공기관	역세권역세권 주거·상업·문화·공공기관	낮음	• 기존주거 유동 • 지역공동체 약화	현명한 공동체 기반 조성
노후 주거지역 (역세권주변)		지역특화기능의 극대화 필요 지역 (Maximization of Area Specialized Function Target)	지역특화기능의 극대화 필요 지역 역세권역세권	지역특화기능의 극대화 필요 지역 역세권역세권	매우 높음	• 임대료 급등 • 지역특화 상실	상업·문화·공공기관

대상지역의 경우 역사문화 관광 특화지역의 특성과 함께 노후 주거지역의 특성 또한 갖고 있음
상업가로의 개발방향이 지역경제에 미치는 영향이 타 지역보다 클 것으로 예상

02 대상지 현황 분석

1. 대상지 현황분석

경전철역 L03(4.19민주묘지) 주변 현황 분석

- 역세권에 6개 단과대학, 37개 학과 운영, 학생 & 교직원 약 7,000명으로 경전철 이용지 다수 예상
- 우이천 - 지역주민이 여가·휴식 공간으로 활용되며 경전철 개발 후 활성화 된 상권으로 유망이 예상됨
- 4.19민주묘지 - 역사문화자원으로 활용되며, 인근 북한산 둘레길 등 방문자는 경전철의 잠재적 수요자가 될 것
- 근현대사 기념관 & 예술촌(개발예정) - 2017년 개발 후 다수의 방문자 유입이 예상

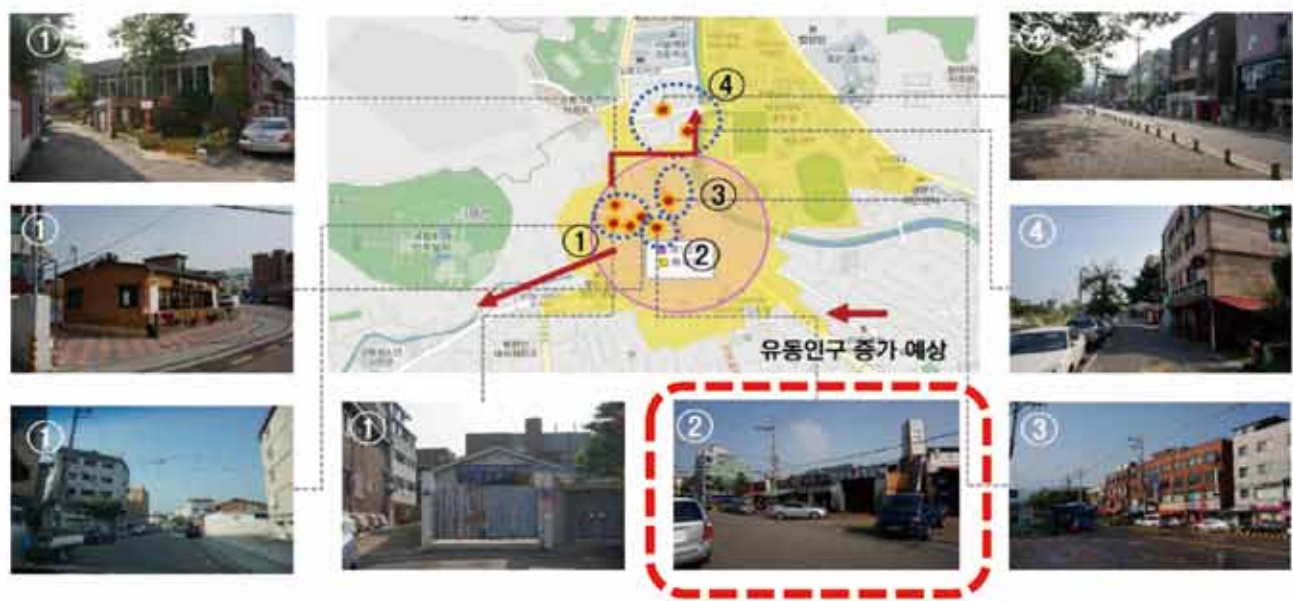
4.19 민주묘지



역세역대



- ① - 경전철역 바로 인근 주거지역으로 가권을 형성의 집도의 신축 집도 혼재 -> 도로로 4.19민주묘지 인근 방문객이 증가하며 향후 급속한 변화가 예상 -> 랜드마크 설치 및 보행로의 정비 등 공공시설을 정비 필요 예상
- ② - 오래 된 건물들에 근린생활형 점포 다수 밀집 -> 향후 개발압력이 심할 것으로 예상됨 -> 개발 관리방안 필요
- ③ - 건축물의 노후화로 지역 낙후 된 지역이미지 형성 되고 있음. 향후 가이드라인 제시 및 리모델링 유도 필요
- ④ - 대학(역세역대) 입구로서 대학생 유통인구 수요 증가와 우이천변을 중심으로 카페, 술집 등 변화 압력이 예상 됨



4.19 민주묘지 일대 카페촌이 형성되어 있으며, 현재도 새로운 점포의 개발이 이뤄지고 있음
경전철역 앞 상권은 노후화가 심하며, 상업도도화 현상 예상

03 개발 아이디어 제안

1. 공간 조성 계획

개발 컨셉 - 도시 속 새로운 문화를 담아내고, 확산시키는 문화 플랫폼

- 근대문화(4.19민주추모운동)의 거점에 현대, 그리고 미래를 지향하는 새로운 문화창조 유희공간
- 기반이 없는 젊은 문화예술인에게 공간을 제공하고 작품을 전시할 수 있는 공간으로 소통의 기회 제공
- 새로운 문화를 창조해 내고 시민과 방문자와 함께 공감할 수 있는 문화·예술 공간
- 개발 예정인 예술인들이 향유 생산 문화 생산 공간이라면, 이곳은 경북 예술이론 문화 플랫폼 스토어

개발 형태 - 컨테이너, 경량형 소재 건축물

- 컨테이너를 소재로 한 건축은 목적에 따라 공간 구획이 가능하다는 '기변성(flexibility)', 조립 및 철거가 편리하며 공사시간이 짧다는 신속성(rapidity), 일정기간만 사용한다는 일시성(temporality) 등의 특징이 있음
- 경제적으로 초기 비용이 적다는 장점이 '임대-임차 관계'에 있어서 실험적 소해점 입점과 단기간 임대 가능하다는
- 컨테이너 경량형 소재의 활용은 태너트 구성의 유연함과 팔라디 특수성이 기존 시설들과 차별적인 요소로 적용



출처 : <http://www.kunsthal.com/>

공간구성 - 1층, 2층 & 외부공간 - 팝업스토어, 푸드트럭

- 팝업스토어의 경우 일정기간 운영하고 사라져 버리는 소매점이며, 2009년부터 전 세계적으로 유행하고 있음
- 푸드트럭의 경우 입지에 영향을 받지 않으며, 음식의 맛으로 평가 받는 창업형태로 성과를 보고 있음
- 개인 SNS의 발달로 특수한 장소들이 실시간으로 각광 받고 있고, 교통의 발달로 인하여 노마드족 소비성향은 점차적으로 강화
- 새로운 장소들이 사회적으로 주목을 받으며, 관심과 주목은 집적으로 이어지고 집적은 지역경제 활성화에 기여



공간구성 - 3층 이상 - 문화 플랫폼 스토어, 쇼쇼 & 스타트업 사무실

- 예술인(예정)에서 개발 계획 된 상품 및 소상공인 생산 판매공간 조성
- 청년, 문화예술인 지원센터 건립, (중소기업청, 서울시, 문화재단) 등 공모사업과 연계하여 사업비 조달
- 테라스는 F&B 공간으로 구성, 최근 위식업 공간구성에서 정착화되고 외부공간의 중요성이 커지고 있음

변화하는 소비문화에 맞춰 유연한 공간구성이 필요하며, 가변성, 신속성, 일시성 과 같은 특징이 있는 '컨테이너 및 경량형 소재'의 활용방안이 대안적 상업시설 모델이 될 수 있음

03 개발 아이디어 제안

1. 공간 조성 계획

국·내외 유사 개발사례

구분	Puma City	Re-Start	Box Park	Container Park	Common Ground
위치	미국 보스턴	뉴질랜드 크라이스트처치	영국 런던	미국 리스본	한국 서울
오픈	2009	2011	2011	2013	2015
건물 외관					
특징	운동과 레저를 상징하는 브랜드를 활용한 세계 각지에서 브랜드 홍보를 위한 프로젝트의 일환	2011년 지진으로 파괴된 도시지역에 27개상으로 40여개의 임대 50여개 매장 영업 지역에 특화 문화공간	10m의 Show룸 50여개 200여개의 부대시설 60여개의 상점(이동 차량)의 임대 운영 유망인구 유치 성공	도시의 슬럼지역에 지역재생을 위해 설립 쇼쇼 & 스타트업 사무실 Retail F&B 점포 등 다양한 상업·문화·공공 복합형태 스토어	국내 최초이자 해외에서 가장 오래된 컨테이너 스토어 47개상점 프랜차이즈가 아닌 중소기업 + 소상공인 위주의 스토어점 유망인구 유치 성공

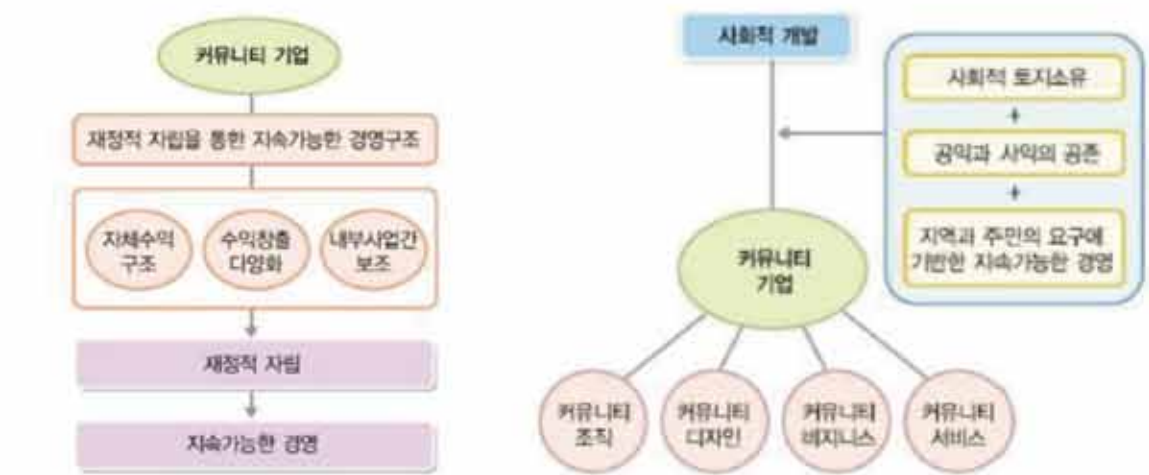
출처 : www.kit-uk.com/PUMA-CITY, www.restart.org.nz, www.boxpark.co.uk, www.containerpark.com, <http://kunsthal.com>

컨테이너 소재의 문화상업 복합시설은 개발주체에 의해 '통일 운영 관리'되며 '정해진 기간만 운영' 공간적 측면에서도 '집합적 컨테이너의 장소 특수성'이 집적에 긍정적 영향

2. 운영방안 제안

지역상인협의회에서 소유·계획·개발 할 수 있는 시스템 구축

- 개발압력이 예상되는 대상지의 토지소유권을 지자체 or 인근상인 공동으로 매입
- 신탁방식을 활용하여 전문 자산관리 전문회사에 관리형 신탁사업 계약 체결
- 개발에 필요한 비용은 광역단체 지원금, SH 자금 등을 활용하여 마련



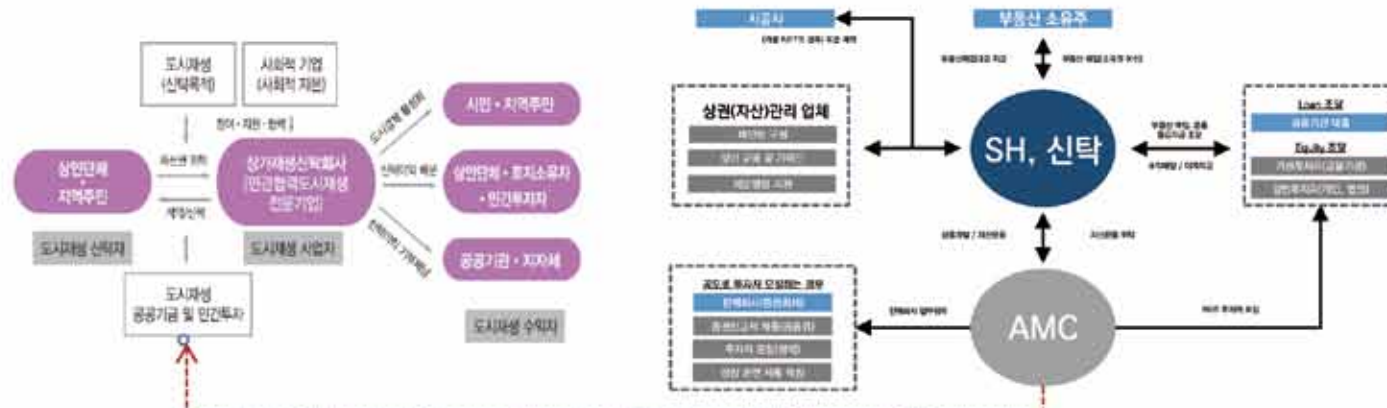
자료 : 이영범, 김은희 '사회적기업을 이용한 주거지개발' (2011, 국토연구원)

03 개발 아이디어 제안

2. 운영방안 제안

공공디벨로퍼의 개념의 도입과 원활한 재원조달

- SH에서 추진하고 있는 AMC 사업 모델로서 주택 중심에서 벗어나 도시의 문제 다양한 문제해결의 사업 모델로 제안
- 공공기관에서 직접 운영관리 하는 것이 아니라, 전문 경영인(도시 코디네이터 및 상권분석 전문가) 등 경영진을 임명하고, 지자체 및 SH는 재원조달을 위한 한 산출보통 및 리츠(Retits)를 통한 재원조달 부분에 제한적 참여
- 지자체 또는 공사소유로서 상대적으로 저렴한 임대료 -> 지역 차체의 임대료 상승 억제효과 있을 것으로 기대



3. 유사사례 분석

일본 - 아이모리

- 행정기관, 공공시설, 병원 등 주요시설을 시적으로 각종 상업시설을 집약하는 정책 수립
- 작은 규모의 부지를 취득해서 상업벤처지원사업을 실시할 부지와 건물은 행정이 소유하고, 상인협의회가 운영
- 파사주 광장이 매력 있는 공간으로 리노베이션 된 후 사람들이 모이자, 광장 옆에 복합건물을 건립하는 계획이 제안
- 1층에는 카페와 식당가, 지역라디오 방송국 스토어, 2층은 서점, 3층은 호텔로 쓰이는 복합건물이 지역의 마중물 역할
- 상인조합 7개가 협력하여 연합협의회를 구성하고, 공동으로 무료 주차권 발급, 스태프사업, 공동이벤트 및 홍보 활동

국내 -창원

- 지역자력형 도시재생기법을 적용하고 기업을 구축하여 도시재생기법에 대한 종합패널 개발
- 오픈홀, 창동, 아사정지부를 설립하여 지부 중심으로 각 지역의 빈 건물 및 빈 점포를 신탁받아 특화상권으로 조성
- 주민교육사업, 지역화해 발행 및 유통, 전통시장 발굴 및 지원, 빈건물 및 빈점포 등의 재생을 위한 신탁사업을 추진



상권의 활성화는 각 점포 경쟁력의 총합으로서 복합화와 연계로 통해 강화
집적을 유도하고 이미지를 개선시킬 수 있는 주민주체 복합공간 조성 필요성 대두