

자치구탐방

■ 「가재울뉴타운추진사업」에 따른 주변지역경제 활성화 방안

윤내원(서대문구 재정경제국장)

「가재울뉴타운추진사업」에 따른 주변지역경제 활성화 방안

윤내원

서대문구청 재정경제국장

nwyun@sdm.seoul.kr

가재울뉴타운 사업추진

○ 추진배경

- 신흥시가지인 강남지역과 구시가지인 강북지역 간 생활격차 심화로 강북주민의 상대적 박탈감이 가중되고, 지역 및 계층간의 갈등이 조장되고 있어 해결방안을 모색할 필요성이 강력히 대두됨
- 단위 사업으로 시행하는 주택재개발, 주택재건축 사업은 인접한 주변지역의 도시기반 시설에 대한 고려 없이 시행되고 있는 문제점이 있음
- 이를 개선하기 위하여 동일 생활권을 대상으로 하는 종합적인 계획을 수립하여 단순한 도시의 정비 개선뿐만 아니라 다양한 계층과 세대가 공존 할 수 있는 커뮤니티를 조성하는 사업의 필요성이 대두됨
- 남가좌동과 북가좌동은 도시기반 시설이 매우 열악한 상태에서 자연 발생적으로 형성된 전형적인 주거지역으로, 개별적인 재개발 사업이 진행되어 지역 내 거주세대는 증가하고 있으나 기반시설의 부족이 심각함
- 이에 따라 이 지역을 가재울뉴타운으로 지정하여 도로, 공원, 학교, 생활편익시설, 복지시설 등 일체의 도시기반 시설을 완비 할 수 있는 기반을 마련하여 추진 중에 있음

○ 추진목적

- 삶의 질 개선을 위한 주거환경 개선
- 부족한 학교시설 확충으로 교육환경 개선
- 도로, 공원등 기반시설 확충으로 도시기반구조 개선
- 도시전체가 조화를 이루는 고품질의 복지 주거환경 공간으로 조성
- 모래내·서중시장의 재개발을 통한 지역상권 활성화
- 현대화된 상업시설 확충으로 쇼핑과 문화 공간 창출

○ 추진실적

- 2003. 11.18 : 가재울뉴타운 지구지정
- 2004. 11.25 : 주민설명회 개최
- 2005. 1. 15 : 가재울뉴타운 개발기본계획 승인
- 2006. 8. 8 : 가재울뉴타운 1구역사업시행인가
- 2006. 12. 21 : 가재울뉴타운 개발기본계획 변경승인

○ 공간적 범위

- 위치 : 서울 서대문구 남가좌동 북가좌동 일원
- 면적 : 1,073,000m²
- 인구 : 101,760명
- 가구수 : 38,645가구
- 주택수 : 4,776동

○ 시간적 범위 : 2005년 ~ 2013년

○ 내용적 범위

- 주거중심형 뉴타운: 기존 낡은 단독주택을 아파트로 재건축하여 주거환경을 개선하고 도로에 접한 주거용 건물 저층에 상가를 배치하여 주민들 간의 자연스러운 만남의 장과 교

류기회 제공

- 교육도시: 지구 내에 중등학교는 물론 초등학교도 전무한 현실을 개선하여 초등학교 3개소와 중·고등학교 각 1개교를 인접한 공원과 연계하여 공원속의 학교를 조성
- 녹색도시: 지구의 중심에 약 4,700평 규모의 중앙공원을 조성하여 다양한 계층과 세대의 문화교류의 장으로 조성하고, 도보 또는 자전거로 월드컵 공원은 물론 한강까지도 연결되는 단지내를 공원녹지축으로 연결

○ 지역여건

- 행정상 서대문구의 서쪽이면서, 서울 도심에서 3km 권역내 위치하고 경의선 가좌역이 남서쪽에 위치함
- 연세대학교 이화여대, 서강대, 명지대 등 명문 사립대학교와 연접
- 사업부지 남서쪽 3km 권역내 서울상암동월드컵 경기장 위치
- 2km 권역내 서대문구청, 마포구청, 수색역 등 공공 및 교통시설 입지
- 수색로, 응암로, 모래내길, 증가로 등 주요간선도로에 연접
- 대상부지내 소방도로 미확보, 막다른 골목형성, 주차공간 부족 등으로 불법주차 차량 다수 발생
- 동남측에 홍제천 및 공동근린공원이 있음
- 대상지내 초등학교 전무하며, 인접지역에 북가좌초등학교, 연희중학교가 위치하고 있음
- 부지 인근에 모래내·서중시장 외 홍연시장 등 재래시장이 있음

모래내·서중 시장을 중심으로 한 지구중심의 상권 현황

○ 현 황

- 상가건물 노후화 및 공중화장실등 편의시설이 전무하여 이용고객의 편의제공력 상실
- 주차시설 미비로 월드컵경기장의 홈에버와 응암동의 이마트로 고객이탈
- 파주 고양시의 농산물생산자로부터의 농산물 유입량 감소로 직판체제 붕괴

- 특히 주변 재개발로 인한 3,000여세대가 신규 수요자로 증가하였으나 이를 수용할 수 있는 모래내·서중시장으로 운영주체가 이원화 되어있으며 특히 자본부족으로 이들을 수용할 수 있는 프로그램이 전혀 개발되지 못하고 있음

○ 규 모

- 대지 : 5,507m²
- 건물 : 2,950m²
- 점포수 : 130개 (모래내 시장 : 77개, 서중시장 : 53개)

○ 모래내·서중 시장의 문제점

- 주차장 미확보로 원거리 소비자 이용이 불편
- 휴게실, 화장실 등 이용자 편의시설 설비미비
- 상인회가 조직되지 않아 공동구매 등 특화사업 추진이 곤란
- 건물 노후화로 인한 화재 등 위험상존
- 영세상인 밀집으로 맞벌이부부 등 신규수요자 창출 실패
- 카드사용 업소부족으로 매출신장 저해
- 자금부족으로 인한 쿠폰 미발행

○ 모래내·서중시장 재개발사업 현황

- 위치 : 서대문구 남가좌동 292 -96일대
- 부지면적 : 11,163m²(인접상가 포함하여 개발)
- 연면적: 77,831m² (지하3층, 지상 27층 예정)
주거용 : 34,247m² (270세대), 판매시설 : 6,427m²(판매시설 증가), 주차대수 : 630대(신규확보)
- 사업추진 현황
 - 2001. 5. 2 지구단위 계획
 - 2001. 6. 14 시장현대화 추진위원회 구성
 - 2001. 10. 29 시장정비사업구역 선정

2003. 6. 9 시장정비사업조합설립승인

2007. 3. 10 가좌제1종 지구단위계획열람공고

- 사업 효과

모래내·서중시장 관리주체 일원화로 경제적 상가운영

상가 이용자 주차난 해소

최신설비로 남·북가좌동, 홍은동, 연희동 등 잠재적 수요계층 흡수

점포의 대형화로 인한 거래품목 다양화·전문화

뉴타운개발 후 입주할 주민생활수준향상으로 구매수요 증가

홍제천 개발로 인한 문화공간 확충으로 소비자 만족도 향상

신촌지역 상권 활성화 대책

○ 걷고싶은 거리 조성사업

- 위치 : 창천동 현대백화점 → 신촌기차역
- 공사기간 : 1999. 12월 - 2002년 12월
- 공사비 : 1,270백만원
- 공사내용 : 전신주 지중화 사업, 공중화장실 설치, 가로등·가로수 등 보행물 조성, 간판 등 옥외광고물 정비

○ 찾고싶은 거리조성 사업

- 위치 : 이대전철역 → 이화여대 앞 → 신촌기차역
- 공사기간 : 2003. 12월 - 2005. 11월
- 공사비 : 2,960백만원
- 공사내용 : 보도 확장, 전신주 지중화 사업, 이벤트광장조성, 가로등·가로수 등 보행물 조성, 간판 등 옥외광고물 정비

○ 신촌역 테마 광장 조성사업

- 위치 : 신촌기차역 앞
- 공사기간 : 2003. 11월 - 2009. 12월
- 공사비 : 43,220백만원
- 공사내용 : 신촌밀레오레 주변광장조성, 주차장 건설, 소규모공연장 설치, 조각공원·음악분수등 설치

○ 경의선 제4시설 녹지조성 공사

- 위치 : 서대문구 대현동 121
- 면적 : 967m²
- 공사기간 : 2003. 12월 - 2007. 12월
- 사업내용 : 무허가 건물 철거, 조경석 쌓기, 소나무외 4,100주 식재
- 사업비 : 4,950백만원

○ 대현어린이 공원 조성사업

- 위치 : 서대문구 대현동 56
- 면적 : 3,063m²
- 공사기간 : 2006. 11월 - 2007. 12월
- 공사내용 : 바닥분수, 전망테크, 시계탑, 잔디스탠드, 야외무대, 경관조명등
- 사업비 : 2,525백만원

○ 꽃길조성사업

- 위치 : 신촌현대백화점 → 신촌역 → 이화여자대학 → 이대전철역
- 사업기간 : 2006. 11월 - 2007. 12월
- 사업내용 : 꽃묘설치 및 시설물 설치
- 사업비 : 2,792백만원

○ 창서초등학교 지하주차장 건설

- 위치 : 서대문구 창천동 53
- 면적 : 8,000㎡(주차면수 250면)
- 공사기간 : 2006. 11월 - 2009. 8월
- 사업비 : 7,486백만원
- 내용 : 운동장 지하에 주차장 설치

지역상권 활성화 대책 및 효과

○ 재래시장 활성화 추진 계획

- 재래시장 재건축으로 인한 상가관리 법인화하여 복합형 시장관리
- 상인회를 조직하여 공동구매, 공동택송사업 실시
- 정기적 상인교육을 실시하여 상업마인드 변화유도
- 홈페이지를 구축하여 시장홍보 현대화
- 시장의 고유 브랜드를 마련하여 특화시장 육성
- 주차장 개방으로 이용주민 및 방문자에게 편의제공 하여 시장이미지 제고
- 원산지 표시 이행으로 취급 농수산물에 대한 신뢰확보
- 서대문구상공회와 긴밀한 협조로 신상가운영에 대한 상인교육 실시
- 서울신용보증재단을 통한 점포운영자금 자금 지원

○ 신촌지역 상권 활성화 추진 계획

- 지구별 소규모로 운영 되던 가구축제 등 4개 축제를 신촌축제로(가칭) 통합운영
- 대학과 지역주민 구청이 연계된 발전협의체 조직운영
- 창천공원을 대학문화와 예술문화와의 조화를 위한 공간으로 정비
- 거리별 특화된 상권을 혼합형으로 발전(이대앞: 패션, 연대앞: 음식)
- 외국인 관광객을 위한 신촌역 주변에 볼거리 먹거리 등 제공

- 현대백화점, 밀리오레, A.P.M을 연계한 문화 및 대형쇼핑타운 건설
- 신촌을 상징하는 조형물 설치
- 신촌상권 변화 촉진을 위한 상인 연합회 구성

○ 재래시장 재건축에 따른 효과

- 주차장 등 편의시설 신설로 쾌적한 환경조성
- 최신 운영기법 도입으로 주민 서비스질 향상
- 계획된 점포배치, 카드리더의 설치 등으로 이용자 편의제공
- 원산지 표시제 이행으로 농·공산품 신뢰도 제고
- 공동구매, 공동택송 시스템 도입으로 경쟁력 강화

○ 신촌지역 개발을 통한 상권활성화 효과

- 상업지역이라는 하드웨어에 젊은이의 문화라는 소프트웨어를 도입하여 문화를 통한 소비를 창출하여 신촌경제 활성화에 도움을 줌
- 민관학 협력을 통해 계획의 공유가 가능하고 지역 공동체를 형성함
- 신촌의 브랜드 가치를 창출하고 홍보하는 효과적인 기능을 함
- 내외국인의 방문객 유치로 지역경제에 도움

참고문헌

- 서대문구, 「2006 서대문구 통계연보」, 2006
- 서대문구, 「서대문가재울뉴타운개발기본계획」, 2006
- 서대문구, 「신촌거리문화 활성화 방안」, 2007