

자치구경제이슈

■ 「재래시장 정비사업」을 통한 지역경제 활성화

김이기(동작구청 생활복지국장)

「재래시장 정비사업」을 통한 지역경제 활성화

김이기
동작구청 생활복지국장
kimyk@dongjak.go.kr

추진배경 및 목적

1. 추진배경

- 동작구란 명칭은 조선시대 서울 용산에서 수원으로 통하는 「등재기나루(동작진)」가 500년 동안 이어졌고 「동작동 국립묘지」가 위치한데서 정해짐. 銅雀의 「雀」은 현 국립현충원의 형세가 공작이 날개를 펼친 모습이라고 한데서 유래한 것임
- 동작구는 예로부터 노들나루를 중심으로 상업이 발달하였으며, 1900년 경인선의 개통, 1917년 한강인도교의 개설, 1918년 중앙보육원(현 중앙대학교)설립 등으로 근대적 도시로서의 면모를 일찍이 갖추었음에도 불구하고, 지나치게 주거중심기능의 도시 공간으로 지역경제 기반이 부족하고 구의 재정자립도나 재정력지수가 낮음
- 따라서 서울의 남부에 위치한 동작구는 동쪽에 서초구, 서쪽은 영등포구, 남쪽은 관악구, 북쪽은 용산구와 여의도에 인접해 있음에 따라 상당수의 주민들이 타 지역으로 출근하는 관계로 지역의 경제력이 다른 구로 누출되고 있음
- 특히 오랫동안 지역사회의 근린생활시장으로서 유통상업의 중추적 역할을 담당했던 6개의 재래시장이 1996년 유통시장의 개방과 전국적인 자체 유통망을 갖춘 대형 할인점 및 첨단기법을 갖춘 대형마트, 슈퍼마켓, 편의점 등의 확장에 따라 지역 주민

의 근린생활형 시장으로서의 기능이 사양화되어 상실되고 있음

- 또한 최근 노량진 민자역사 건립, 노량진수산물시장 현대화, 노량진 및 흑석뉴타운 개발, 지하철 9호선 개통, 노량진~여의도간 고가도로 개설 등의 지역개발 결과 노량진 학원가 주변의 유동인구의 증가로 현대화된 유통시설의 필요성이 대두되고 있음

2. 추진목적

- 이러한 재래시장의 위기를 극복하고자 동작구는 건물노후화와 편의시설이 부족하여 시장으로서의 기능을 상실한 관내 6개 시장을 시장 정비사업을 통해 개선하고자 함
- 현대화된 주상복합건물 시장으로 신축하여 지역경제 활성화를 도모하며 궁극적으로 시설의 현대화 및 첨단 운영방법을 갖춘 시장으로서 대형 유통망을 갖춘 유통업체와 경쟁할 수 있는 유통기능을 회복시켜 지역구민의 생활환경개선과 지역경제 발전을 이루고자 함

동작구 지역경제 현황

1. 인구 및 산업 현황

- 동작구의 인구는 2005년 기준 서울시 전체대비 약 4.0%를 차지하고 있음
- 1995년~2005년 3/4분기 말까지 인구현황을 볼 때, 동작구의 인구는 서울시 전체 인구변화율보다 높은 인구감소추세를 나타내고 있음(<표 1> 참조)
- 용산구, 영등포구, 관악구, 서초구 등 인접한 인근 구와 비교할 때 지난 10년간 동작구(-5.04%)의 인구 감소율은 용산구(-8.01%) 다음으로 높음
- 그러나 노량진 제1동 재개발과 노량진뉴타운, 흑석뉴타운이 개발되면 동작구의 인구 구성비가 상당히 높아질 것으로 예상됨
- 동작구의 인구 감소 추세와는 달리 독신가정 및 고시생, 학원생 등의 증가에 따라 세대수는 증가함
- 동작구의 세대추이를 동별로 보면(<표 2> 참조) 지난 10년간 노량진2동, 신대방동, 상도동은 10% 이상의 증가율을 보임

<표 1> 동작구 인근 구별 인구추이 현황

(단위: 명)

구분	1995년	2005년 (3/4분기 말)	증감률
동작구	436,684	414,668	-5.04%
용산구	260,993	240,077	-8.01%
영등포구	417,914	421,327	-0.82%
관악구	558,462	537,235	-3.80%
서초구	407,887	406,875	-0.25%
서울시전체	10,595,943	10,297,044	-3.01%

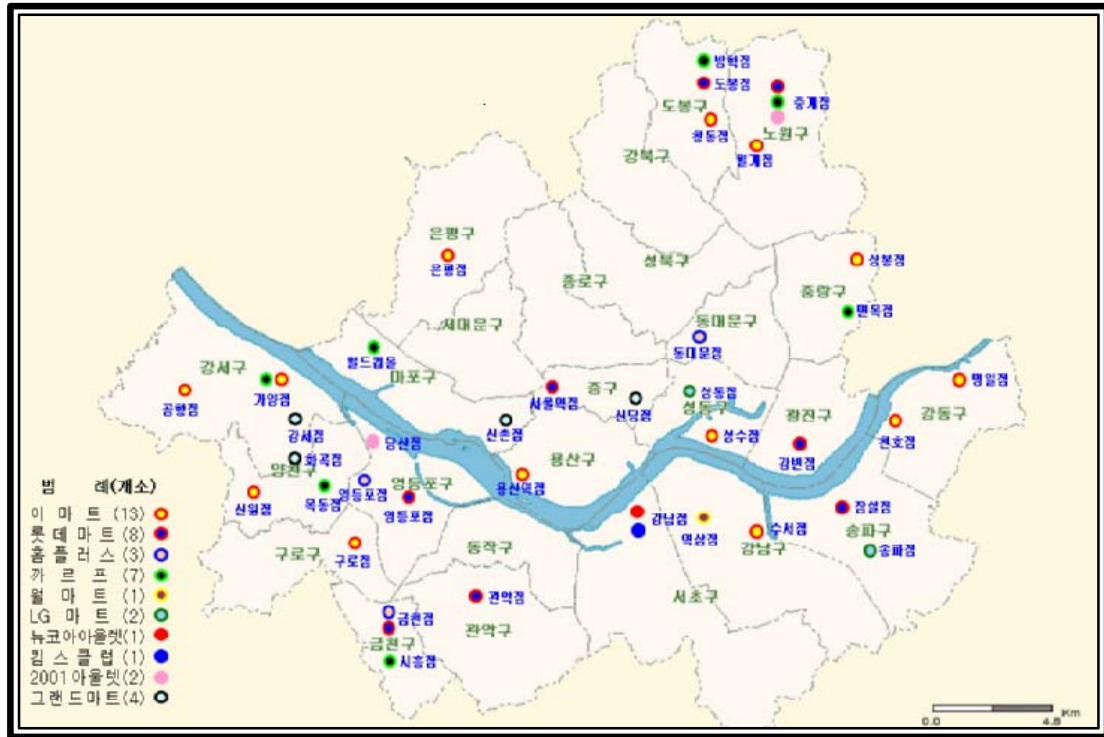
- <사업체기초통계조사보고서>에 따르면 서울지역에서 동작구의 산업 비중은 사업체수에서 볼 때 전체의 2.7%를 차지하며, 종사자 면에서도 2.3%의 낮은 비율을 나타내고 있음
- 동작구의 주요 사업은 도매 및 소매업, 숙박 및 요식업, 운수업이 사업체수에서 60% 정도를 차지하고 있으며, 도매 및 소매업, 숙박 및 요식업, 서비스업이 종사자 수에서 45%를 차지하고 있음
- 특화 정도를 특화계수(LQ)를 통해 볼 때, 동작구는 도매 및 소매업, 숙박 및 요식업 등이 상대적으로 발전되어 있으나 특화 정도가 크지 않음

<표 2> 동작구 동별 세대추이 현황

(단위: 세대)

구분	1995년	2005년 (3/4분기 말)	증감률
노량진1동	8,315	8,892	6.94%
노량진2동	5,069	7,983	57.49%
상도동	39,542	43,732	10.60%
본동	5,699	5,513	-3.26%
흑석동	16,058	16,467	2.54%
동작동	7,523	7,389	-1.78%
사당동	35,223	36,706	4.21%
대방동	12,793	13,964	9.15%
신대방동	15,043	17,546	16.64%
합계	145,265	158,192	8.90%

2. 동작구의 상권분석 현황



<그림 1> 서울지역 대형할인점 분포 현황도 (2005년 기준)

○ 동작구 대형할인점 현황 (<그림 1>, <표 3> 참조)

- 현재 동작구에는 대형 할인점이 없음
- 유사한 인구수를 나타내는 구로구, 서초구, 영등포구는 각각 1, 2, 3개의 대형할인점이 입지함

○ 동작구 대형할인점 입점전망

- 동작구 입점가능 할인점 수 서울시 평균 적용시 2개소이며 최소 적용 시 1개소, 최고 적용 시 7개소임
- 대한상공회의소와 삼성경제연구소에 의하면 인구 8~15만 명당 할인점 1곳이 수익구조나 소비자 편의상 적정 비율로 추산할 때 동작구에는 최대 4개정도의 할인점 입점이 가능함

<표 3> 서울지역 구별 세대인구 및 대형할인점 현황(2005년 기준)

구 분	세 대 수	인 구 수	할인마트수	할인마트당 세대수	할인마트당 인구수
강남	199,981	537,663	2	99,990.5	268,831.5
강동	166,272	474,646	2	83,136.0	237,323.0
강북	132,018	364,401	-	-	-
강서	193,589	545,893	5	38,717.8	109,178.6
관악	216,282	535,961	1	213,282.0	535,961.0
광진	145,705	386,599	1	145,705.0	386,599.0
구로	149,662	424,884	1	149,662.0	424,884.0
금천	96,157	266,025	3	32,052.3	88,675.0
노원	211,984	631,492	4	52,996.0	157,873.0
도봉	130,125	382,908	3	43,375.0	127,636.0
동대문	147,978	385,807	1	147,978.0	385,807.0
 동작	154,204	415,045	-	-	-
마포	152,874	387,668	2	76,437.0	193,834.0
서대문	135,628	359,129	-	-	-
서초	147,533	405,281	2	73,766.5	202,640.5
성동	128,231	344,155	2	64,115.5	172,077.5
성북	169,404	456,474	-	-	-
송파	216,768	611,048	2	108,384.0	305,524.0
양천	167,556	494,620	2	83,778.0	247,310.0
영등포	153,319	415,292	3	51,106.3	138,430.7
용산	94,183	239,026	1	94,183.0	239,026.0
은평	176,942	481,707	1	176,942.0	481,707.0
종로	70,290	179,052	-	-	-
중구	54,334	137,183	2	27,167.0	68,591.5
중랑	158,161	438,019	2	79,080.5	219,009.5
서울시전체	3,766,180	10,299,978	42	89,671.0	245,237.6
평균	-	-	2	89,671.0	245,237.6
최고	-	-	5	213,282.0	535,961.0
최저	-	-	-	0.0	0.0

동작구의 재래시장 현황 및 추진 일정

1. 재래시장 현황

○ 동작구의 재래시장

- 동작구에는 흑석시장, 영도시장, 강남시장, 사당시장, 신노량진시장, 노량진중앙시장 등 6개의 재래시장이 위치해 있음
- 신노량진시장, 노량진 중앙시장, 영도시장은 1960년대 생성되었으며, 사당시장, 강남시장, 흑석시장은 1970년대 만들어진 시장임
- 점포수로 볼 때 소규모 상가가 밀집해 있는 흑석시장이 107개(철거 이전 상점 수)로 가장 많으며, 다음으로 영도시장, 당시장이 각각 70개, 67개임
- 대지면적과 건물규모로 볼 때도 흑석시장이 가장 크며, 이어 영도시장, 신노량진시장, 사당시장의 순임

○ 건물의 노후화로 인한 유통 기능 쇠퇴

- 동작구의 재래시장은 건축된 지 30여년이 경과된 시장으로서 시장건물의 노후화가 심화되어 대부분 붕괴위험 등 재난·재해에 매우 취약한 상태임
- 재래시장 6개소의 시장형태는 모두 노후화된 건물형로 유통기능이 거의 상실된 상태이며 영업 중인 점포도 대부분 개점 휴업상태로 유통량이 거의 전무하여 극히 영세함
- 따라서 시설물의 노후화 및 재난재해의 위험성이 높아 시급히 철거 및 재건축이 필요함
- 2006년 10월 현재 재래시장 정비사업이 추진 중인 시장은 흑석시장을 비롯하여 3개 시장이며 나머지 3개소도 재래시장 정비사업을 준비 중에 있음
- 재래시장 6개소 모두 시설 개보수 등 리모델링으로는 시장기능이 회복되기 어려움으로 「재래시장육성을위한특별법」에 의한 시장 정비사업을 추진 중에 있음

〈표 4〉 동작구 재래시장 현황

시장명	소재지	개설일	시설규모(㎡)			비고
			대지	건물	점포수	
흑석시장	흑석동 95-1	'74.8.10	4,734	5,857	107	철거 완료
영도시장	상도동 176	'68.5.15	4,950	4,290	70	정비사업준비 중
강남시장	상도동 488	'72.5.30	1,204	2,471	16	위험건축물 지정
사당시장	사당동 318-8	'74.7.23	2,046	3,843	67	정비사업준비 중
신노량진시장	노량진동 307-9	'61.4.13	3,596	3,512	12	사업시행인가 전
노량진중앙시장	노량진동 119-165	'64.5.8	2,788	2,320	16	사업시행인가 전

2. 추진일정

- 흑석시장, 신노량진시장, 노량진중앙시장의 정비사업 추진일정은 아래의 <표 5>와 같음
- <표 5>에 따르면 신노량진시장이 가장 먼저 선정되었으며, 세 시장 중 가장 대규모임
- 흑석시장은 2006년 10월 현재 철거완료 상태이며, 신노량진시장과 노량진중앙시장은 사업시행인가 전 단계임
- 세 시장 모두 주상복합 상가의 형태를 띠

○ 흑석시장

- 1998년 9월 10일 중소기업청으로부터 시장정비사업시행구역으로 선정됨
- 2000년 3월 24일 시장정비사업조합을 설립함
- 2000년~2003년 사이 3번의 시행구역 변경을 통하여 재래시장정비사업을 추진함
- 2003년 도시계획시설(시장)폐지를 입안함
- 2004년도에 도시계획시설(시장) 폐지함

〈표 5〉 동작구 재래시장 정비사업 추진상황

시장명	선정일	정비사업 건축규모(㎡)			비고
		대지	건물	형태	
흑석시장	'98.9.10	5,718	41,030	주상복합(지하5층,지상20층)	'06.10. 철거 완료 (재개발)
신노량진시장	'97.7.25	7,259	44,337	주상복합(지하5층,지상17층)	사업시행인가 전 (재개발)
노량진중앙시장	'98.5.8	2,788	8,147	복합상가(지하4층,지상7층)	사업시행인가 전 (재개발)



<그림 2> 흑석시장 정비사업 전과 후

- 2004년 사업시행인가 및 2005년 관리처분인가를 받음
- 2006년 6월에 철거를 시작하여 2006년 10월 철거 완료 후 착공 준비 중임
- 입점상인대책은 재래시장육성을 위한 특별법 제21조에 규정된 입점상인대책을 모두 수용하도록 계획되었으나 일부 상인들의 반대로 사업시행인가 후 철거까지 2년이 경과한 상태임
- 일부 상인에 대하여 조합과 당사자 간 협의가 진행 중에 있어 곧 착공이 이뤄질 예정임

○ 신노량진시장

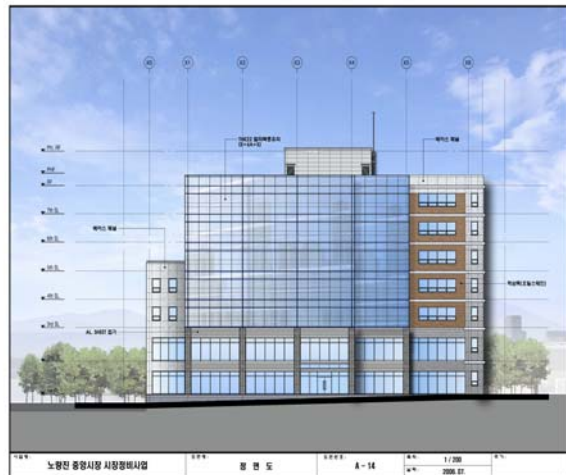
- 1997년 7월 25일 중소기업청에서 시장정비사업시행구역으로 선정됨
- 2003년 3월 30일 시장정비사업조합을 설립함
- 2006년 3월~6월에 시행구역 변경을 통하여 시장정비사업을 추진함
- 2006년 7월에 도시계획시설(시장)폐지 입안하여 도시계획시설(시장)을 폐지하고, 건축심의 및 사업시행인가를 신청함
- 2006년 10월 현재 사업시행인가 보완 및 인가 신청내역 검토 중임



<그림 3> 신노량진시장 정비사업 전과 후

○ 노량진중앙시장

- 1998년 5월 8일 중소기업청에서 시장정비사업시행구역으로 선정됨
- 1999년 4월 8일 시장정비사업조합을 설립하여 시장정비사업을 추진함
- 2006년 7월에 인접지역을 편입하여 시장정비사업시행구역변경을 하고자 하였으나 여건이 여의치 않고 사업시행구역실효유예기간 만료(2006.7.31)가 임박하여 포기하고 건축심의 및 사업시행인가를 신청함
- 2006년 10월 현재 사업시행인가 보완 및 인가신청내역 검토 중임



<그림 4> 노량진 중앙시장 정비사업 전과 후

재래시장 정비사업의 기대효과

- 노후화되고 전근대적인 시장환경을 정비함으로써 화재, 안전사고를 예방하여 고객에게 쾌적하고 편리한 쇼핑환경을 제공할 뿐만 아니라 점포개선 및 마케팅 강화에 의해 시장 종사자들의 영업환경을 개선함으로써 궁극적으로 지역경제 활성화에 기여할 것으로 예상됨
 - 시장현대화로 시장을 찾는 고객이 편하게 시간을 절약하며 쇼핑을 할 수 있는 공간이 제공됨으로서 이용고객의 증가를 불러올 것임
 - 환경개선에 따른 이용고객의 증가는 상권을 활성화시켜 지역 상인들의 소득증대 효과를 창출할 것임
- 동작구의 대규모 점포의 설립은 구민들에게 편리한 생활환경이 조성함으로써 삶의 질을 향상시킬 것으로 예상됨
 - 동작구 구민들은 노량진수산물시장과 태평백화점 외에 마땅히 이용할 만한 현대화된 시장이 부족함에 따라 인근지역인 서초구 하나로 마트, 관악구 롯데백화점, 금천구 홈에버, 여의도 등으로 가야하는 어려움이 있었음
 - 재래시장 정비사업을 통한 대규모 점포의 설립은 이러한 구민들의 애로사항을 해소시킬 수 있을 것이라 예상됨

재래시장정비사업 이후 시장 활성화 추진계획

- 재래시장 정비사업이 완료되는 시점 이후 시장의 첨단 운영기법을 마련하는 등 구체적인 활성화 추진계획을 마련할 예정임
 - 시장관리법인 설립하여 건물관리, 영업지원 및 선진화된 복합형 시장관리 프로그램을 마련하고 이의 시행을 위한 관리법인 설립하여 전문화를 추진함
 - 시장별 홈페이지 구성하여 입점 점포에 대한 전자상거래 활성화를 추진함
 - 시장별로 공동집배송시스템을 구성하고 동작구 전체 시장의 연합된 공동집 배송시스템으로 발전시킴

- 시장의 고유 브랜드 마련하여 시장별 특성을 살린 차별화된 고유의 브랜드를 마련하고 특허출원하여 입점상인들의 영업이익을 극대화 함
 - 시장의 공익기여도 확충하여 정비사업 후 각 시장별 공공기여의 확충을 위해 주차장 개방 등 공익목적에 시장의 현대화된 시설을 지역주민에게 제공하여 내방 고객의 증가를 유도함
 - 각 시장별 특성화된 취급 품목의 전문화 추진하여 각 시장별 유통취급 품목을 특성화하여 전문시장으로 발전을 도모함
 - 차별화된 축제 실시, 각 시장별로 고유의 축제를 마련하여 실시하고 정례화하여 시장의 경쟁력 제고함
 - 유통기법에 대한 상인 교육 정례화 하여 시장별로 주기적인 상인교육 프로그램을 도입함
- 이상의 계획을 통하여 시장의 기능을 회복하고 지역경제의 중추적 역할을 담당하여 지역경제 활성화를 도모함

참고문헌

- 2006년 규정주요현황(동작구)
- 흑석시장정비사업계획서, 2004
- 신노량진시장정비사업계획서, 2006
- 노량진중앙시장정비사업계획서, 2006