

평택시 남부권역 구도심의 문제점 파악을 통한 도시재생 전략 도출 연구 : SWOT 분석을 중심으로

정혜윤*

A Study of Urban Regeneration Strategies Based on the Identification of Problems
in the Old Downtown in South Pyeongtaek City : SWOT Analysis

Jeong, Hye-yun*

Abstract: The purpose of this study were to examine the deterioration of the old downtown in the southern area of Pyeongtaek City and derive suggestions for an urban regeneration project in South Pyeongtaek City. To do so, the researchers investigated the deterioration and current status of the downtown from a multifaceted perspective based on previous in depth. It was found that in Pyeongtaek City, problems unique to the southern, Pyeongtaek, and Paengeong areas interplayed in a complicated manner. Accordingly, for the urban regeneration project to be effective, continuous participation of experts and community residents with intimate knowledge of the regional features is essential. This study focused on identifying the reasons why the old downtown has deteriorated and suggesting ways to revitalize it. The study is of significance in that it derived urban regeneration strategies based on regional features.

키 워 드: 도시재생, 구도심 쇠퇴, 평택시

Key Words: Urban Regeneration, Deterioration of old downtown, Pyeongtaek City

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

도시의 성장은 인구밀도와 토지의 이용밀도를 증가시키고 지가를 상승시킨다. 반면 교통정체 및 환경오염으로 인해 주거환경은 열악해진다. 주민들은 지가가 저렴하고 환경이 쾌적한 교외 지역으로 주거지를 이전하게 되어 원도심의 인구가 감소하게 됨으로 도시 공동체 현상과 구도심의 쇠퇴가 발생한다. 이외에도 고령화로 인한 생산인구의 감소와 그로 인한 산업경제의 축소는 중심지의 역할 기능 약화로 이어져 도심의 쇠퇴를 가속화 시킨다. 구도심의 쇠퇴와 전반적인 서비스 질의 하락은 지역민들을 소외시킬뿐더러 인구 감소로 각종 안전 및 방범 문제, 의료수급의 불균형, 주거환경의 악화와 같은 부정적 파급효과로 나타난다. 평택은 2008년부터 고덕국제화 계획지구를 활성화시키고 소사별 택지지구를 진행해 2020년인 현재까지도 격차 문제가 더욱 커지고 있는 현실이다. 이에 균형 발전의 필요성이 증폭되고 있다. 구도심의 개선 문제와 도시구조의 변화는 함께 고려되어야 한다. 따라서 도시재생을 효과적으로 이용하고 구도심의 상생방안을 활용하기 위한 지방과 정부 차원에서의 체계적인 관리와 대책이 요구되고 있다. 성장하

는 도시인 평택은 경기도 내 다른 어떤 도시보다 도시재생의 성공 가능성이 크다고 판단된다. 하지만 아직까지 평택 남부권역 중심의 도시재생 연구가 부족한 실정이며, 일부는 종합적인 차원에서의 상권 활성화와 주민 상생방안이라기보다, 미군 지역의 일부 산업 재생을 위한 한정된 활성화 방안에만 머물고 있는 상황이다. 이에 본 연구는 평택시 구도심을 연구 대상지로 선정하여 여건분석, 물리적 요소 외의 쇠퇴요인을 분석하고 이를 통해 현재 진행 중인 평택 구도심 쇠퇴의 해결방안과 전략을 위한 기초 자료를 제공하는데 목적을 둔 예정이다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 지역의 쇠퇴정도를 객관적으로 평가, 등급이 높을수록 쇠퇴한 지역임을 정의하는 도시재생전략의 종합쇠퇴 결과를 기준으로 1등급과 2등급의 비율이 압도적으로 높은 남부권역 중 평택·팽성권역으로 선정했다.

연구 자료의 시간적 범위는 「2026년 평택시 도시재생전략계획」이 발표된 2017 이후를 중심으로 하여 진행되었다. 연구에서는 현장조사, SWOT분석, 통계자료 활용 등의 방법을 통해 객관적 자료를 구축했다. 자료는 2018년의 평택시 통계연보, 도시재생 종합정보체계 등을 통해 수집·분석했다.

* 인천대학교 도시과학대학 도시행정학과 학사과정.

2. 이론적 검토

2.1 선행연구 검토

2.1.1 구도심 쇠퇴 원인 연구 검토

도시는 살아있는 유기체와 같다. 인간과 도시가 함께 상생하는 유기체로서의 도시의 패러다임을 전환하고 지속가능한 발전을 이어가기 위해선 신도심의 활력뿐만 아니라 구도심의 상생에도 중점을 맞추어야 한다. 특히 「2026 평택시 도시재생전략」에서는 도시재생 활성화지역 6권역에 대한 단계별 상세계획을 설정하여 미군기지 이전에 따른 상권 정비 뉴타운 해제지역에 대한 개선방향을 고려한 재생전략을 수립했다. 도심간 격차를 파악하고 도시·생태계·군사지역·미래성장 동력 창출 등 분야별 발전을 위한 핵심 사업을 도출, 적용가능 지역을 분석했다. 또한 평택을 4권역으로 나누어 실효성 있는 도시재생 방안을 제시하고 균형발전을 위해 지역사회 복지 및 국제교류의 사업이 진행된다면 효율적이고 파급력 있는 재생을 기대할 수 있음을 강조했다. (남지현 외 2018)

평택지원특별법 개정 연구 (김태경 외 2011)에서는 주한미군이전을 계기로 국제커뮤니티의 조성 및 외국교육기관의 유치, 평택지역 거주 외국인의 주거와 생활환경의 개선을 요구하며 평택시 지역사회 주민들의 국제적 교육기회와 개방성을 높일 수 있을 것을 시사했다. 2010년 지방중소도시를 대상으로 진행한 구도심 쇠퇴·재생에 대한 국내 선행연구를 아래 Table 1과 같이 정리했다. 선행연구는 구도심 쇠퇴를 구도심의 인구 감소, 도심기능의 쇠퇴 등으로 실증 분석했으며, 그 지표로 인구밀집도, 사업체 수 등을 통해 설명했다. 기법은 단순 통계 기법에서 최근 고차원적 분석, 모형설정 등을 활용하고 있는 추세이다.

Table 40. 선행 연구의 분석

연구자 (년도)	연구 대상지역	분석방법	주요내용 (쇠퇴 원인 등)
차호철 외 1 (2010)	제주시	통계자료 현장조사 문헌	높은 사유지 빈도, 영세필지, 불량주거지 등 건축물, 토지의 비효율적 활용 및 기반시설 부족
정철호 외 1 (2013)	창원시	설문조사 현장조사	자유무역지역의 쇠퇴, 새로운 부도심 상권 형성
김승희 외 1 (2015)	춘천시	통계자료	인구 및 사업체의 감소, 열악한 교통, 높은 지가
김예슬 외 1 (2015)	포항시	통계자료	낮은 인구 증가율, 신규 주택 건축 정체, 시설 부재
남지현 외 (2018)	평택시	문헌, 통계자료	인구감소, 사업체 감소, 노후화된 주거지역 및 상업
손창희 외 1 (2020)	제주시	평균차이 분석, 교차분석	경사지형의 안전, 환경수준, 대중교통 등의 도심쇠퇴영향 요인 분석

2.1.2 선행연구와의 차별성

기존의 선행연구들을 살펴보면 구도심이 쇠퇴하는 원인과 생성 메커니즘 그리고 국내의 지역적 특성 활용 사례에 대해 지속적인 연구를 이어온다는 것을 알 수 있다. 특히 도시의 도시 계획 전반 목표와 함께 작동한다는 점에, 각 지자체의 특색에 맞는 재생과 활성화의 방향을 적극 모색할 필요성을 지적한다는 것을 알 수 있다. 또한 사례를 통해 구도심과 신도심의 격차 및 원인을 파악, 해결책을 도출해 이와 같은 사례를 종합함으로써 우리나라에 활용할 수 있는 방안에 대한 시사점을 제시한다. 하지만 각 지자체의 상황과 특색에 맞는 지역을 선정하여 연구를 진행하기에 타 지역에서의 활용 한계가 있고, 평택시를 중심으로 연구를 진행한 것은 지자체에서 시행한 「2026 평택시 도시재생전략」과 「2035 평택시 도시기본계획, 경기연구원에서 진행한 남지현 외 (2018)의 「평택시 지역발전 전략 연구」만 존재하는 상태이다.

따라서 본 연구는 국내 선행연구를 바탕으로 문제점과 현안을 파악하여 향후 평택시 추진 사업의 방향과 아이디어를 제공하고자 한다.

2.2 도시재생의 정의 및 유형

2.2.1 도시재생의 정의

도시에는 도심(Urban Center)라고 불리는 경제·사회·문화 활동이 집중된 장소가 존재한다. 이는 국가에 따라 도심, 중심업무지구, 중심구역, 시가지 등으로 다양하게 표현한다. (형시영, 2004) 이와 같은 도심이 쇠퇴한 곳이 구도심이다. 구도심이란 과거 도시의 중심 역할을 수행하는 중추적 장소였으나 현재 외곽지역의 급속한 재개발, 노후의 방치로 그 기능이 약화되고 소멸되어 보유하던 공간적 속성과 장소가 사라져버린 지역을 말한다. (최기택, 2012) 구도심은 신도심의 개발과 함께 정비·재생이 필요한 지역으로 변모하였다. 여기서의 정비 사업이란 「도시 및 주거환경정비법」 제 2조에 따라 절차에 따른 도시기능 회복을 위하여 정비기반시설을 정비, 재개발·건축 사업을 시행하는 것을 의미한다. (법제처 2018) 재생사업이란 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제 17조에 따라 인구가 현저히 감소하고, 사업체수의 감소 등 산업 이탈이 발생하는 지역 등에 제 2조에 따라 상업기반 시설, 현대화 사업 등을 시행하는 것을 의미한다. (법제처 2015)

도시재생이란 용어 자체는 1990년대 말 이후의 서구에서 사용되었다. 이에 개념적 범위를 정의하자면, 도시재생은 공간적 차원, 사회적 측면, 물리적 강조점 등의 구분으로 시대별 정책방향에 따라 50년대는 재건축(Reconstruction), 60년대에는 활성

화(Revitalization), 70년대에는 개선 (Renewal), 80년대에는 재개발(Redevelopment), 90 년대에는 개혁·재생(Regeneration)으로 분류된다. (Urban Regeneration, A Handbook SAGE Publications, 2000.) 이상에서 살펴본 구도심과 도시재생을 토대로 우리나라에서 진행된 다양한 도시재생 사업을 재분류한다면 크게 (1) 도심기능 강화, (2) 이전적지의 활용, (3) 재래시장 활성화, (4) 주거환경 개선 등으로 분류 가능하다. 하지만 평택의 지역 특성상 (2) 이전적지의 활용은 (2) 이전 후의 상생방안으로 바꾸어 진행했다. 각각의 내용을 평택 남부권역에 맞추어 상세 정리한다면 다음 Table 2와 같다.

도시재생사업에 대한 수요는 지역별, 특성별, 도시별 차이가 있기에 획일화된 방안을 따라가기엔 무리가 있다. 그러나 대개는 도시민의 연령에 따른 산업구조의 변화와 전통시장, 주거환경 등을 대상으로 진행하고 있다. 최근 주한미군의 이전과 팽성읍 로데오 거리의 쇠퇴가 대두되면서 이전 후의 상생방안과 평택 서부역 부근의 재생이 평택의 새로운 도시재생 해결책이 될 것이다.

Table 41. 도시 재생사업의 유형별 분류

구분	주요내용
도심의 중심기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 도심재개발사업 또는 재정비촉진지구사업으로 추진 - 주로 토지구제의 완화, 공공시설 사업, 공공기반의 마련, 인센티브 제공 등 도심부를 대상으로 규제완화 중심 도시재생 사업은 민간사업 유치에 긍정적 - 철도에 의해 단절된 시가지 연결 - 평택역 1번 출구에 비해 낙후되어 있는 2번 출구에 저소득층 또는 신혼, 사회 초년생을 위한 공공전세 주택 공급 사업으로 직주근접을 유도
이전 후의 상생 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 주한 미군의 평택이전 등에 맞물려 과거 이슈 및 현재 재생사업의 화두 - 평택의 경우 용산 미군기지의 평택 이전 (04.12 협정, 현재까지 이전 중)으로 이전적지의 문제가 아닌 이전한 미군과의 향후 상생 방안에 대한 정책 요구 - 평택 미군기지 이전 용지인 험프리스 근처 팽성을 로데오거리의 부흥 및 미군과의 커뮤니티 사업
재래시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> - 전통시장 활성화 종합계획(08.12)과 재래시장 활성화 종합계획(06.08)을 통해 지원 - 평택 통북시장의 경쟁력 하락은 도시구조와 인구감소에 따른 결과로 노후시설의 정비와 함께 전통시장이 자생력으로 활성화를 추구할 수 있는 방법 선결 필요성 대두
주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> - 가장 대중적인 도시재생사업이자 제도적인 지원의 영향이 큰 유형으로 「도시 및 주거환경 정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 두 가지 모두 과거 재생사업에 전면철거방식을 사용했지만 「도시 및 주거환경 정비법」의 2012 개정으로 정비·보전·관리의 조화를 위해 소규모, 점진적, 거주민 중심으로 추진 - 이후 「도시 및 주거환경 정비법」의 2018 개정, 재개발사업으로 공급할 수 있는 건축물을 주택 및 부대복리시설 이외에 일반 건축물로 확대할 - 공공주도의 기반시설 확충 및 노후화 주거지역에 재생사업 추진

3. 평택 남부권역의 도시재생

3.1 평택권역

3.1.1 대상지 현황

평택시는 3대 경제권 (EU, NAFTA, 동북아) 중 동북아 환 황해 경제권의 중앙에 위치하고 있으며 경기도 유일한 항만인 평택항을 중심으로 경제와 산업이 발전해 왔다. 또한 서울로부터 70km, 광주 260km, 부산 380km 거리에 위치해 1~3시간대 안에 접근 가능하다. 이와 같은 편리한 교통은 단순 지리적 이점뿐만이 아니라 경부, 서해안, 평택-제천 고속도로 및 국도와 최근의 srt등을 통해 광역교통망을 구비했기 때문이다. (2035 평택시 도시기본계획) 시의 인구는 2018 평택시 인구통계 기준으로 총 518,672명이며, 남자는 268,012명, 여자는 250,660명, 고령자는 58,857명, 외국인은 23,030명이다. 세대수는 214,409세대로 세대 당 인구 2.4인/1세대로 나타난다. 면적은 458.1km²로, 주변 도시인 수원시 121.05km²의 약 3.7배, 오산시 42.76km²의 10배의 면적이다.

인구수가 가장 많은 행정구역은 소사별 택지지구가 개발된 비전1동 67,254명, 비전 2동 68,532명 순이며, 서탄면 4,835명으로 행정구역 중 가장 적다. 전체인구수는 2013년 442,034명에서 2014년 449,555명, 2015년 479,176명, 2016년 490,767명, 2017년 502,870명, 2018년 518,672명으로 평균 인구 증가율 2.51%로 매해 인구수가 증가하며 발전가능성이 내재된 도시이다.

본 연구는 고덕국제신도시, 황해경제자유구역, 브레인시티, 소사별 택지지구를 개발하며 성장하는 도시인 평택의 쇠락하는 남부권역 구도심 사례에 주목한다. 평택시는 「2035 평택시 도시기본계획」을 통해 동부, 서부 생활권으로 지역을 분류했고 특징에 따른 육성 목표를 계획했다. 연계하여, 도시재생전략계획에서는 송탄권역, 평택권역, 팽성권역, 진위권역, 안중권역, 청북권역과 같이 6권역으로 나누어 재생전략을 설정했다.

시는 평택권역의 정비를 위해 민간주도 조합방식을 이용해 주택재개발사업을 시행하고 있지만 주변 세교1지구의 수익성 불투명으로 인한 건설사의 사업 장기화로 이어진 사례와 같이 민간부문의 이외의 공공부문에서의 지구지정 해제 및 적극적인 참여와 같은 현실적이고 다각적인 접근 방안을 마련해 바람직한 도시개발 방향을 이끌어 갈 수 있도록 유도할 필요가 있다.

하지만 평택시 자체에서 시행하는 대규모 사업들과 동시에 도시재생 지원센터의 규모의 한계, 미군기지 이전에 따른 화제성의 부족으로 인해 남부권역의 재생 사업이 지체되고 있으며, 구체적인 정

책 및 계획이 부족한 상황이다. 따라서 평택시 남부의 평택권역과 팽성권역을 선정하여 각각의 특성에 맞는 차별적 접근의 구체화를 통해 도시재생에 관한 방향성을 제시함과 동시에 이를 위한 권역별 특성을 알아보고자 대상지인 평택권역을 살펴보고자 한다.

대상지는 Figure 1과 같이 평택역을 중심으로 통복시장이 속한 통복지구, 신평지구, 세교1지구를 포함, 주변 소사벌택지개발지구, 용죽지구와 맞닿은 권역이다. 대상지의 가로체계인 평택역의 전철을 기준, 서부와 동부로 나뉘어져 있다. 중심으로의 접근거리는 직선거리 기준 통복지구 321m, 신평지구 445m, 세교1지구 1km, 소사벌택지개발지구 3.5km, 용죽지구 3.7km 순이다.



Figure 1. 평택권역의 위치
출처 : 2026 평택시 도시재생전략계획, 재인용

현재 대규모 공공개발사업(소사벌택지개발지구, 용죽지구 등)의 개발사업과 그 외 다수의 사업, SRT 지체역의 조성에 따른 도시공간구조의 변화를 예상한다. 교통망은 국도 1호선, 45호선, 38호선 및 1호선의 우회도로, 간선도로망 등의 체계로 접근성이 우수하며 권역 내에 통복천, 배다리 저수지, 평택중앙공원 등의 녹지거점과 통복시장, 대동법시행 기념비와 같은 지역 자산이 다수 분포하고 있다.

평택시는 유망 정비사업구역과 더불어 해체구역 등 범죄가 일어날 우려가 있는 지역을 선정해 개발 사업으로 추진하는데, 평택권역은 신평지구를 제외한 2구역이 개발 사업지역으로 선정되었다. 인근 소사벌택지개발구는 2020년 기준 완공되었으며, 용죽지구는 2020년 기준 착공되었고, 권역내의 세교1지구 또한 주택재개발정비사업의 추진으로 국토교통부산하 공공지원민간임대 연계형 정비사업에 선정, 시공사 추진 중에 있다.

하지만 통복지구는 개발 사업에 선정되었음에도 불구하고 환지처분 단계에서 고전하고 있으며, 신평지구는 향후 정해진 사업이 미비한 실정이다. 두 지역 모두 구도심에 속하며 인구가 현저히 감소하

고 노후주택의 증가와 주거환경의 악화 발생이 예상됨으로 본 평택권역 파트에서는 통복지구와 신평지구를 선정하여 이 두 지구를 중점으로 문제점을 점검, 향후 전략을 설정한다.

Table 42. 평택권역 사업현황

지구명	위치	면적(㎡)	방식	사업기간
소사벌지구 택지개발사업	비전, 죽백, 동삭동 일대	3,026천	택지개발	완공
용죽지구	용이동 301-2번지 일대	741천	도시개발 (환지)	착공
세교1지구	세교동 35번지 일대	436천	도시개발 (환지)	~관리 처분일
통복지구	통복동 100-1 일대	55천	도시개발 (환지)	~환지 처분일
신평지구	신평동 37-20 일대	미정	미정	미정

통복지구와 신평지구의 세부사항은 Table 3과 같다. 통복지구의 경우 전통시장, 통복천, 유흥업소가 주 이슈이며, 신평지구는 노후화 건물과 상권 활성화의 필요성이 대두되고 있다.

Table 43. 평택권역 사업현황

출처 : 남지현 외, 평택시 지역발전 전략 연구, 2018

구역명	통복지구	신평지구
대상 지역		
세부 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 주소 : 통복동 100-1 - 면적 : 158,506㎡ - 통복전통시장 근처 일대 - 유흥업소 밀집지역 - 서부역 뒤편의 슬럼화 	<ul style="list-style-type: none"> - 주소 : 신평동 37-20 - 면적 : 233,035㎡ - 역 근처 상권 중심지역 - 노후화 건물 준비 - 일부 건물 재생 사업추진

3.1.2 문제점

지역별로는 먼저 통복지구에서 쇠퇴가 가장 활발히 나타나고 있었다. 도시재생 종합정보체계의 2019년 도시재생 활성화진단 결과를 기준으로 통복지구는 도시재생활성화지정 세 가지 세부기준을 모두 충족했으며, 쇠퇴진단 1등급 100%로 그 쇠퇴의 정도가 심각하다. 지역변화를 단적으로 나타내는 지표인 인구변화 추이 또한 -49.03%에 달하며,

5년 동안 인구 감소 년도가 지속되어왔다. 이러한 인구 감소 현상은 통북동의 지역 성장을 주도해왔던 전통시장의 쇠퇴와 관련 사업체의 축소에 기인한 것이라고 할 수 있다. 이를 보여주는 사업체 지표는 과거대비 -12.79%로 나타났다. 슬럼화의 주원인이 되는 노후건축물의 비중은 81.54%로 대부분의 건축물이 준공 후 20년 이상이 지난 것으로 판단된다.

신평지구에서는 도시재생활성화지정 두 가지 세부기준을 충족했으며, 쇠퇴진단 결과 1등급 80%, 2등급 20%로 나타났다. 신평동 일대는 평택역세권 부근으로 과거 대표적인 상권 중심지역이라고 할 수 있었다. 하지만 신시가지의 개발과 건물의 노후화로 인해 구도심으로 전락하였다. 인구변화 지표는 9.19%로 상승한 듯 보이나, 4년간 지속적으로 인구감소가 발생하고 있다. 사업체 지표는 코로나 19와 불경기의 여파로 -2.78%로 나타난다. 상권 중심지역만큼 상권의 쇠퇴에 따른 영향도가 클 것으로 예상된다. 구도심의 특성상 상대적 높은 자가형성으로 재건축 또는 리모델링이 어려운 실정이며, 이에 따른 노후건축물 비중은 54.54%로 반 이상의 건축물이 준공 이후 20년이 지난 노후화 건축물이다. 두 지역 모두 인구감소와 사업체감소가 일어나는 지역이며 역 중심으로 노후화된 주거지역과 상업지역 분포로 슬럼화가 가속화되고 있다. 또한 인근 개발사업 및 경부선 철도로 인한 지역 단절로 격차와 쇠퇴가 나타나며, 이는 역 부근 주거환경의 악화로 이어졌다.

Table 44. 통북지구, 신평지구 도시재생활성화진단 출처 : 도시재생 종합정보체계 도시재생활성화 진단결과, 2019

기준	통북지구		신평지구	
도시재생 활성화지정 세부기준 충족 여부	해당함		해당함	
(1)인구의 현저하고 급격한 감소추세 (2)사업체수의 감소 (3)노후주택 증가와 주거 악화의 우려	집계구	통북동	집계구	신평동
	인구	○	인구	○
	사업체	○	사업체	X
건축물	○	건축물	○	
쇠퇴의 정도가 심각한 지역	해당함		해당함	
복합쇠퇴지수분석 요건의 충족, 요건에 따른 쇠퇴	1등급 : 100% 2등급 : - %		1등급 : 80% 2등급 : 20%	

다음으로 구도심쇠퇴실태를 보다 구체적으로 파악하기 위해 통북지구와 신평지구의 현장조사를 실시했다. 통북지구의 경우 통북동의 장소성을 대표하는 전통시장 주변지역에 포함된다. 또한 전통

시장 활성화 정책에 따른 각종 사업을 추진 중에 있다. 하지만 노후화된 전통시장으로 주 연령층이 높으며, 위생, 환경문제와 더불어 젊은 층의 유입은 외국인에 한정되어 있는 모습을 보였다.

시장 노후화의 주된 요인 중 하나인 노후상가의 밀집도 두드러지게 나타나고 있다. 노후건축물의 비중이 높은 만큼 대부분의 건물이 2000년대 이전에 준공된 것이 그 이유이다. 노후상가의 밀집 구역의 몇몇 상가는 시장의 명맥을 잇고 있으나 이미 많은 상가들이 폐점과 동시에 자취를 감추어 빈 점포들이 즐비하다. 맞은편에 위치한 변종 유흥업소의 밀집은 안전문제를 발생시킨다. 평택시는 2015년부터 최근까지 집중 단속을 벌이고 있으나 아직까지도 유흥업소 거리가 조성되어있는 상황이다. 진입도로 곳곳에 들어선 변종 유흥업소는 시장을 찾는 이들에게 불쾌감을 주는 동시에 치안 문제를 유발한다. 역 뒤편의 슬럼화는 경부철도로 인한 중심 시가지 단절과 노후주택의 밀집이 직접적인 요인이며, 183m의 직선거리를 중심으로 쇠퇴가 심화되었다. (Table 6 참조)

Table 45. 통북지구 현장조사



Table 46. 신평지구 현장조사



신평지구의 경우 평택시의 구시가지로 경부철도와 함께 대형쇼핑 및 편의시설, 각종 서비스업이 집중되었다. 하지만 소사벌 택지지구와 고덕신도시의 개발과 함께 구도심부의 상권·업무·주거기능 등의 급속한 유출이 이루어지게 되었고 이는 신평지구의 유동인구 및 청년 이용층의 감소로 이어져 침체 원인이 되었다.

상가 현황은 상업시설의 간판이 난립, 건물의 노후화가 진행되고 있다. 따라서 새롭게 신축된 중심상가, 프랜차이즈와 대조되고 있으며, 골목에서의 활성화가 부족한 실정이다. 또한 음식점 주변으로 전신주들이 혼잡해 미관상 좋지 않은 모습을 보여주고 있다.

3.1.3 계획방향

계획방향에 앞서 통북지구와 신평지구 관련 재생사업을 짚고 넘어가도록 한다. 사업과 계획 방향성과의 유사점과 미흡점을 찾아 보완된 계획방향을 설정하기 위함이다.

Table 47. 통북지구, 신평지구 재생사업

기준	사업	사업 내용
통북지구	통북시장 청년 숲 사업 (2016~2017, 완공)	- 청년상인 선발과 교육, 기반의 조성 - 점포 리모델링을 통해 먹거리점포(13), 문화관련 점포(6), 창업연습을 위한 체험 점포(1) 조성
	통북시장 특성화첫걸음시장 육성사업 (2019~미정)	- 스마트폰 결제 시스템 구축 (제로페이 등) - 캐릭터 마련, 시장 내 커뮤니티 운영 - 통북시장 정결 프로젝트 - 상인 역량강화 - 안전한 시장환경 조성
신평지구	신평활성화사업 (2019~2023)	- 지역상권 회복 및 청년 일자리 창출 - 기반시설 확충을 통한 복합커뮤니티시설 조성

통북지구의 재생사업은 전통시장 활성화 방안에 국한되어있는 모습이다. 젊은 상인층의 유입을 유도하기 위한 통북시장 청년 숲 사업, 전통시장의 현대화와 노후화 개선을 위한 통북시장 특성화첫 걸음시장 육성 사업 등이 전개되고 있다.

먼저 통북시장 청년 숲 사업은 2016년부터 2017년을 목표로한 사업으로 2020년 11월 기준 완공 및 실시되었다. 청년상인 선발과 교육, 기반을 위해 조성되었으며, 대대적인 리모델링을 통해 구역을 나누는 등의 노력을 기울였다. 하지만 청년 숲 점포 홍보의 미흡과 코로나 19의 발발로 사업기간이 만료 된 후 점포를 떠나는 상인들이 생겨나 초기 목표와는 다른 통신사 업체들이 들어선 상태이다.

다음 통북시장 특성화첫걸음시장 육성사업은 작년 말 시행, 추진된 사업으로 현재 사업단을 꾸려 활동을 예고했다. 제로페이와 QR코드의 도입을 통한 스마트폰 결제 시스템 구축, CI와 마스코트 캐릭터의 마련과 시장 내 커뮤니티 운영, 청결 프로젝트를 통한 깨끗한 시장 만들기, 지속적인 교육과 견학을 통한 역량 강화와 자율성 증대, 안전한 시장 환경 조성을 위한 안전지킴이 선정과 같은 5대 목표를 설정했다. 이를 통해 전통시장의 장점과 더불어 기술의 도입과 젊은 층의 유입을 통한 지속 가능한 발전을 목표로 한다. 사업이 시행 중에 있어 전반적인 평가는 어려우나 도입 의도와 목표의 설정은 긍정적이라고 평가된다. 하지만 통북시장의 인프라 발전에 의의를 두고 있어 외관상 문제점은 해결되기 힘들며, 전체적인 리모델링 등의 노력이 필요할 것으로 예상된다.

또한 통북지구의 재생 방안이 상업지구의 통북시장에 집중되어 있어 서부역 뒤편의 슬럼화가 소외된다는 문제점이 있다. 소외지역의 경우 재생 혜택과 개발에 제외되어 발전에 어려움을 겪으며 동일 지구내의 쇠퇴를 부각시키며 또 다른 문제점을 야기할 수 있다는 점에서 전체적인 재생 방안을 마련해야 할 것이다.

신평지구의 재생사업은 전체적인 재생과 활성화 방안을 제시했다. 신평활성화사업은 도시재생뉴딜 사업으로 통북시장 특성화첫걸음시장 육성사업과 같은 2019년에 시행되었으며 총 사업비는 250억 원의 규모로 진행된다. 상생협력 상가의 운영과 걷고 싶은 거리 조성 등의 지역상권 회복, 주거지원 사업을 통한 청년일자리의 창출, 포켓컴퓨터와 주차장의 마련으로 기반시설의 확충, 복합커뮤니티시설 조성의 2023년 완공을 목표로 한다.

평택권역의 이와 같은 재생 방안은 실효적이나 청년 숲 사업의 활성화 미흡, 외관 시설의 정비, 소외지역의 슬럼 가속화, 진행 속도와 같은 문제점을 쉽게 찾아볼 수 있어 지금까지의 사업을 바탕으로 문제점을 고찰하여 계획방향과 세부내용을 제시했다. (Table 9 참조)

통북지구의 경우 통북시장의 활성화 방안을 위해 지속가능한 청년사업과 통북시장 현대화 사업의 목표를 설정하여 세부 목표를 서술하였다. 또한 서부역 뒤편의 슬럼화 등과 같은 치안 문제를 해결하기 위해 재정비를 통한 생활권의 재구축과 더불어 유흥업소 정비 사업을 제시하였다.

신평지구의 경우 유입인구 감소에 따른 상가의 쇠퇴 문제를 해결하기 위해 노후주택의 재개발과 같은 인구 유입 목표 사업을 제시하였으며, 노후화된 미관으로 시각적 문제를 유발하는 문제점을 해결하기 위해 도색 및 가로수의 식재와 같은 미관 개선 사업을 제안하였다.

Table 48. 통복·신평지구 계획방향 제시 및 세부내용

주요 문제점		계획방향 제시	
주제	세부내용	계획방향	세부내용
통복시장의 활성화	외관의 노후화 리모델링 계획의 부재	찾아오고 싶은 시장 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> - 외관에 민감한 젊은 연령층과 외부 인구의 유입을 위한 리모델링 - 빈점포와 노후상가의 우선적 외부개선 이후 점진적인 전체적 리모델링 사업의 실시 - 근처 노후화 건물 간판 교체 사업
	청년 숲 사업의 미흡	지속 가능한 청년사업	<ul style="list-style-type: none"> - 청년 사업 이후의 실태 조사 실시 - 지속적인 사업을 위한 정기점검 - 현황 문제점의 피드백 - 프리마켓을 통한 상인의 접근성 향상 - 점포 개업에 심사 필요
	결재부문 한정 현대화	통복시장 현대화 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 통복시장 전용 어플 - 시장 식자재 소규모 배송 기반의 마련
통복지구 치안문제	변종 유흥업소 밀집	유흥업소 정비 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 유흥업소, 정비와 생활 안전 시설의 설치를 통한 주거환경 재생 도모 - CCTV, 가로등의 설치
	역 뒤편의 슬럼화	재정비를 통한 생활권 재구축	<ul style="list-style-type: none"> - 역 뒤편의 통복천 재생 개발을 통한 행사 진행 - 역세권 중심으로 철도에 의해 단절된 시가지의 연결 - 역 뒤편 부근 저소득 계층, 신혼, 사회초년생들을 위한 공공 전세주택 공급 사업으로 직주근접의 유도
신평지구 상가 진흥	유입인구 감소에 따른 상가의 쇠퇴	인구 유입 목표 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 노후주택의 재개발 정책을 적극 추진하여 거주 인구자의 비율 상승 - 자전거 대어 정책을 통해 인구 이동의 유동성을 부여
신평지구 미관 문제	노후화된 미관으로 시각적 문제 유발	전체적 미관 개선 사업 추진	<ul style="list-style-type: none"> - 도색 및 가로수의 식재 - 전신주의 정리 및 노후 간판 정리

3.1.4 종합분석 및 검토

대상지는 지하철 1호선과 국도와 맞닿아 대중교통을 이용한 접근성이 높다. 또한 통복시장 등의 활용가능한 자원이 분포해 있어 연계 가능성이 있는 지역이다. 하지만 인구 감소와 쇠퇴라는 불균형과 신·구도심간의 교통 단절로 유입 인구가 축소되고 있으며, 노후화된 건물들의 비중이 평균 65%를 웃돌아 슬럼화와 쇠퇴가 가속화 되는 현상을 겪고 있다. 이를 파악한 평택은 2026 도시재생전략

을 통해 통복지구와 신평지구의 재생 계획을 진행하고 있으며 역세권의 장점을 활용한다면 과거 도심이었던 지형 장점을 살릴 수 있을 것으로 보인다. 따라서 개발방향은 첫째, 전통시장의 전체적인 개선을 통한 외부인구 유입을 유도한다. 둘째, 시가지와 주거지의 전체적 정비를 통해 정주 인구의 증가를 통해 안정적인 성장 기반을 마련한다. 셋째, 난개발이 이루어지는 구도심의 전체적 관리체제를 구안한다. 넷째, 신·구도심의 접경지역을 활용한 활성화 방안을 마련한다.

Table 49. 평택권역 종합 SWOT 분석

외부요인	강점 (Strength)	약점 (Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> - 통복천, 배다리 저수지, 근린공원, 등의 녹지 거점이 존재 - 국도 1, 45, 38 호선 등으로 접근성의 우수 - 남부 최대 규모 전통시장 존재 	<ul style="list-style-type: none"> - 인구감소, 쇠퇴의 불균형 - 신도시, 구도심간의 교통 단절로 인구 유입 축소, 상권 쇠퇴의 지속화 - 노후화된 건물 미관문제 - 시장의 쇠퇴 - 근처 슬럼화
기회 (Opportunity)	S+O 전략 (최대의 기회)	W+O 전략 (약점의 개선)
<ul style="list-style-type: none"> - 2026 평택 도시재생전략의 진행 - 평택역세권 장점의 활용 - 시장 재생 사업과 신평지구 재생 사업 진행 	<ul style="list-style-type: none"> - 전통시장 개선을 통한 외부인구 유입 유도 - 도시-자연(통복천) 생태계 연계 전략 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 시가지, 주거지 정비를 통한 정주 인구의 증가 - 시장, 역세권과 연대성 증대 - 외관 리모델링과 구역별 종합적인 재생정책 추진
위협요인 (Threat)	S+T 전략 (위협 회피)	W+T 전략 (최대의 위협)
<ul style="list-style-type: none"> - 슬럼화에 따른 주거환경 저해와 치안문제의 발발 - 다문화 발전으로 사회적 위험요소 증대 - 구시가지내 높은 노후건축물의 비율 	<ul style="list-style-type: none"> - 난개발 구도심 관리체계 구안 - 통복시장 경제 활성화를 통한 인프라의 확충 	<ul style="list-style-type: none"> - 신·구도심 접경지역 활성화 추구 방안 - 종합적 계획 구축으로 성장관리 - 사업 맞춤형 공간 제공·국제 상업시장으로서의 교류 구축

평택의 역사와 함께 성장해온 평택권역은 평택의 사회·경제적 중심지 역할을 수행했으나 새로운 신도심의 개발과 동시에 불경기 등으로 인해 전반적인 침체 일로를 겪게 되었다. 특히 통복지구와 신평지구를 바탕으로 급속한 쇠퇴를 경험하게 되었다. 하지만 아직까지 통복지구는 통복시장을 기반으로 상권을 주도하고 있으며, 신평지구 또한 역세권 즉 도심과 중심상권의 역할을 수행하고 있다. 따라서 지역이 가지고 있는 자체적인 문제의

특징을 파악하고 이를 해결한다면 도시재생 사업으로서 성공할 수 있을 것이다. 이를 위해 평택권역 자체로도 공공과 민간의 노력이 전개되어 왔으나, 상권이 지역민들로부터 외면을 받고 있어 쇠락이 깊어지고 있었다. 근본적인 이유는 대부분의 도시재생사업이 진행 중에 있으며, 사회·경제적 중심의 회복 사업에 중점을 두어야 함에도 불구하고 국지적이거나 청년 숲 사업과 같은 단편적이고 전시성 사업에 매몰된 결과 시민들의 발길을 붙잡지 못했기 때문이다. 평택권역 회복의 관건은 도시 생활양식을 고려, 주변 환경을 어우르는 서비스의 질과 편의 등의 측면에서 경쟁력을 갖추는데 초점을 두어야 함에도 불구하고 평택권역을 구성하는 다발적인 문제점들의 복합작용으로 쉽게 해결되지 못하고 있는 상황이다.

이와 같이 도시재생사업은 결코 쉽지 않다. 다른 상권과의 특성과 경쟁 관계의 파악뿐만 아니라 고유의 장소성 발굴, 지역민·상인들 간 이해관계도 고려하여 신중한 접근이 필요하기 때문이다. 본 연구 파트를 통해 평택권역 도시재생사업의 성공, 구도심 쇠퇴 해결 전략의 몇 가지 시사점을 제시하자면 다음과 같다.

첫째, 지자체와 지역주민, 그리고 상인회의 긴밀하고 지속적인 협조체계가 필요하다. 외부 인구의 유입 유도에도 불구하고 상권 실제 이용 주체는 지역민들의 영향이 지대한 것을 잊어서 안 된다. 즉 지역민이 원하는 서비스 제공이 이루어져야 한다. 공급 주체인 지역민은 수요자의 요구사항을 받아들여야 한다. 지자체는 거버넌스적 의견 수렴을 통해 지속적인 정책 개선과 효과적인 투입 방안을 강구해야 할 것이다. 둘째, 구도심 재생사업의 내용은 지역성을 고려하여 평택권역을 특화시켜야 한다. 고유한 역사, 녹지거점, 문화 등을 공간에 오롯이 담아야 경쟁력이 생긴다. 평택권역은 평택의 역사와 함께 성장해온 구도심임으로 이를 바탕으로 재생사업의 내용을 채워야 한다. 현재는 평택권역의 상업을 강조하여 서비스를 제공하고 있다. 하지만 통복천과 더불어 평택의 역사가 묻어있는 곳의 모습 또한 중요한 문화 콘텐츠가 될 것이다.

3.2 평성권역

3.2.1 대상지 현황

평성권역은 Figure 2와 같이 K-6의 미군기지 근처의 안정지구를 포함, 주변 맞닿은 개발 구역은 전무한 권역이며 미군 기지를 중심으로 직선거리는 200m 이내로 밀접하게 위치한다. 미군기지 주변에 형성된 도시 성격상 미군기지 확장 이전에 따른 개발 사업과 그 외 다수의 재생 사업으로 생활권 중심지와 경제 여건 변화가 예상된다.



Figure 2. 평성권역의 위치
출처: 2026 평택시 도시재생전략계획, 재인용

교통망은 국도 45호선 및 지방도 315선, 간선 도로망등의 체계로 평택의 구도심을 연결하는 간선 도로의 기능을 수행하고 있다. 또한 권역 내에 안정로데오거리, 평택향교, 평성읍객사, 아트캠프 등과 안정근린공원과 같은 근린녹지의 지역 자산이 다수 분포하고 있다.

평택시 주축로 추진하는 개발 사업은 평성읍 안정리 62번지 일원에 시행하는 안정지구 개발 사업이 있다. 93천㎡의 규모로 시행되어 평택권역의 세교1지구 45㎡ 다음으로 작은 개발사업 면적이다. 사업방식은 도시개발, 환지의 방식으로 진행될 예정이며 시행자는 평택 안정지구도시개발조합이다. 하지만 환지처분 단계에서 고전하고 있는 실정이다. 또한 다수의 도시재생정책에도 불구하고 구도심에서 벗어나지 못하고 있다. 인구가 현저히 감소하는 동시에 노후 건축물의 존재로 사업체의 쇠락이 나타나기 때문이다. 상업의 쇠락은 주변 성장의 방해요소가 된다. 더불어 재정비 촉진지구의 해제로 인한 잇따른 쇠퇴가 이어지고 있다. 따라서 안정지구를 중심으로 문제점을 파악, 향후 전략을 수립하기로 한다.

안정지구의 세부사항은 Table 11과 같다. 안정지구의 경우 로데오거리의 상권을 중심으로 상업시설이 분포하고 있다. 맞닿아 있는 K-6 미군기지의 수요에 의존하는 바이다. 또한 재정비 촉진지구 해체에 따른 찬반주민의 갈등 고조로 대책이 강구되어야 한다.

Table 50. 안정지구 세부사항
출처: 남지현 외, 평택시 지역발전 전략 연구, 2018

지구명	대상지역	세부사항
안정지구		<ul style="list-style-type: none"> - 주소 : 안정리 137-1 - 면적 : 261,100㎡ - 로데오거리 중심으로 상권 형성 - 미군기지 밀접 - 재정비 촉진지구 해제

3.2.2 문제점

안정지구는 「2026 평택시 도시재생전략」이 발표된 2017년을 기준으로 한 2017 도시재생활성화 지정 결과, 인구, 사업체, 건축물 쇠퇴의 세 가지 세부기준을 모두 충족, 1등급 93%, 2등급 8.7%로 지정요건에 따른 쇠퇴도가 높게 판명되었다. 하지만 최근의 2019 도시재생활성화지정 결과 인구부문에서의 세부기준만을 충족했으며, 쇠퇴진단 결과 1등급 20%, 2등급 80%로 나타났다. 다양한 구도심 재생 사업들이 효과를 보인 것으로 판단된다. 또한 사업체 지표는 4.55% 상승했으며 노후 건축물 비중 또한 29.51%로 평택권역의 통북지구 81.4%, 신평지구 54.54%에 비해 상대적으로 낮은 비율을 보이고 있다. 그럼에도 불구하고 인구변화 지표는 15.08% 하락했고, 5년간 지속적인 인구 감소가 예상되고 있다. 인구의 현저한 감소 추세가 이어지고 있는 것이다. 복합적인 원인이 예상되며 파악을 위해 현장조사를 실시했다.

Table 51. 안정지구 도시재생활성화진단
출처: 도시재생 종합정보체계
도시재생활성화 진단결과, 2019

기준	안정지구	
도시재생 활성화지정 세부기준 충족 여부	해당함	
(1)인구의 현저하고 급격한 감소추세 (2)사업체수의 감소 (3)노후주택 증가와 주거 약화의 우려	집계구	통북동
	인구	O
	사업체	X
건축물	X	
쇠퇴의 정도가 심각한 지역	해당함	
복합쇠퇴지수분석 요건의 충족, 요건에 따른 쇠퇴	1등급 : 20 % 2등급 : 80 %	

안정지구의 경우 K-6 미군기지의 맞은편에 위치한 안정 로데오거리를 포함한 지역이다. 평택시에서도 미군기지의 확장이전을 통한 국제적 교류와 상업도시를 목표로 각종 현안 사업과 재생 기본 구상을 수립, 및 실행 중에 있다. 하지만 로데오 쇼핑거리와 클럽거리와 같은 경우 다양한 문화 콘텐츠와 특화성이 부족하다. 쇼핑거리의 이름에 무색하게 외국인들이 운영하는 개인 식당 외에는 소형, 중형, 대형 상권의 입점이 전무하기 때문이다. 미군들 또한 근접한 로데오거리를 이용하기보다 평택역세권을 주로 사용하는 실정이다.

구도심 쇠퇴의 시각적 요인 중 하나인 폐가 또한 곳곳에 분포하고 있었다. 노후건축물 비중이 적은 안정지구이기에 신축 건물과 더욱 대비되는 폐가는 도시 미관을 훼손하고 있다. 특히 로데오거리

골목의 폐가들은 시각경관이 매우 불량하였으며, 주변과 어울리지 못해 난잡한 느낌을 주고 있다.

Table 52. 안정지구 현장조사



3.2.3 계획방향

계획방향의 설정에 앞서 안정지구 관련 재생 사업을 살펴보도록 한다. 상세 내용은 Table 14와 같으며 이를 통해 현재까지 진행된 사업의 미흡점을 찾고 계획 방향을 설정한다.

Table 53. 안정지구 재생사업

지역	사업	사업 내용
안정지구	안정활성화사업 (2019~2022)	주요 목표 - 지역공동체 활성화를 위한 커뮤니티 공간 조성 - 지역 환경개선을 통한 안전하고 쾌적한 마을 - 골목경제 활성화를 통한 일자리 창출
	안정활성화사업 정부 부처 연계사업 (2015~진행 중)	부처협업사업 1 - 안정쇼핑몰 상가 활성화 사업 (행정안전부) - 2016착공, 12월 공사중지, 2018 재착공 현재 완료
		부처협업사업 2 - 안정 커뮤니티광장 조성사업 (행정안전부) - 2019년 완공 예정, 2020착공 예정
		부처협업사업 3 - 안정쇼핑몰 예술인 광장 사업 (행정안전부) - 2019 1월~12월 완공 목표, 현재 건물 완공
		부처협업사업 4 - 안정리 시군 창의사업 (농림축산식품부) - 2016~2019 완공 목표, 현재 진행 중
부처협업사업 5 - 안정 2,8리 창조적마을 만들기 (농림축산식품부) - 2015 사업완료, 2020 추가 사업 진행중		

안정지구의 재생사업은 2017년 선정된 도시재생 뉴딜사업을 통해 선정되어 150억의 사업비의 규모로 진행 중에 있다. 안정활성화사업(2019~2022)의 전체적 틀을 잡고 세부 부처 협업 사업을 설정했다. 또한 지역 공동체의 활성화, 지역 환경의 개선, 골목경제 활성화와 같은 3개의 추진전략과 그 외의 세부사업으로 진행되며 2022년 12월 완공을 목표로 한다. 안정활성화사업의 주요 목표는 지역 공동체 활성화이다. 즉 커뮤니티 공간 조성 및 활용과 같은 지역 공동체 활성화 전략을 위해 안정 달보드레 센터의 건립과, 커뮤니티 광장을 운영하고, 경관개선 및 안심거리 조성 및 공방 조성에 힘썼다.

다음으로 안정활성화사업의 정부부처 연계 사업이다. 부처 협업 사업은 행정안전부와 농림축산식품부의 주도로 이루어진다. 안정쇼핑몰 상가 활성화 사업과 같은 경우 행정안전부에서 실시하며 미군기지 이전에 대비, 부대 정문 앞 쇼핑몰 상권을 특화거리로 조성, 상가 운영 체계의 마련과 지속가능한 도시 재생을 위해 추진한 사업이다. 하지만 2018년 기준, 4개월의 공사 지연으로 인한 미군과 주민들의 유출이 이어졌다. 착공과 중지를 거듭하는 사업으로 부대 앞 상권을 죽이며 팽성을 전체 지역경제에 악영향을 미쳤던 까닭이다.

동일부처에서 시행중인 안정 커뮤니티광장 조성 사업은 안정활성화사업의 주요 목표 중 하나이다. 지자체와 커뮤니티 주도의 지속가능한 구역 만들기 위해 추진되었다. 31억의 규모로 진행하여 2019 완공을 목표로 했으나 2020 현재까지 착공 예정에 있다.

안정쇼핑몰 예술인 광장 또한 행정전부에 시행중이며 문화콘텐츠가 부족한 안정리 지역의 활력과 예술 공간 조성으로 지역문화교류 기반 구축 사업과 연계, 광장부지 내 문화예술 창작교류체험 공간의 설립을 목적으로 한다. 조성 도지는 113-1번지 등 26필지와 동일 필지내의 건물을 국비 매입함으로써 노후건축물을 강제 매입, 철거, 리모델링을 추진한다. 하지만 강제매입 절차에서 이해관계자와의 심각한 갈등이 나타났다.

농림축산식품부에서 추진하는 안정리 시·군 창의(문화다양성 가치공유) 사업은 안정리의 가치를 발굴, 기지주변의 거리환경을 개선시키고 주민의식을 변화하여 한·미간의 다문화 이해 폭을 확대시키는 것을 목표로 진행, 2020현재 완료된 사업이다. 안정리 12개 마을에서 68.3ha의 면적으로 진행되어 참여 가구는 3,312가구, 인구는 6,247명이다. CCTV와, ICT 체험관의 설치로 주민 협력체계의 기반을 조성하고, 문화동아리, 지역축제지원, 지역교류활성화컨설팅, ICT 체험관 콘텐츠 개발을 통해 마을 기반 조성에 이바지했다고 평가된다.

안정 2·8리 창조적 마을 만들기 사업 또한 동일 부서에서 추진된 협업사업이다. 2015년 완공 목

표로 현재 시점으로 완공되었다. 앞서 시행된 시·군 창의사업과의 연계운영기반을 통해 자립경영을 위한 주민 역량 향상과 마을 운영주체 조직과 주민 화합 및 복지 향상을 통해 지역 경쟁력 강화를 지원했다. 팽택시는 사업이 마을 재생 토대를 마련했다고 평가했으며 뒤이어 저온창고설치 등 추가 맞춤형 정비 사업을 진행 중이다.

이와 같이 팽성권역의 안정지구 재생 사업은 다양한 문제점을 해결함과 동시에 몇몇 사업의 악영향으로 오히려 갈등과 도시 쇠퇴를 유발시키는 원인이 되었다. 따라서 현재까지의 사업방향과 문제점에 맞추어 계획방향과 세부내용을 제시했다. (Table 15 참조)

Table 54. 안정지구 계획방향 제시 및 세부내용

주요 문제점		계획방향 제시	
주제	세부내용	계획방향	세부내용
로데오거리 활성화방안	미군과 지역주민 수요충대 필요	로데오 거리의 특화	<ul style="list-style-type: none"> - 기초 인프라 완비 목표 - 상업시설의 적극 유치 - 관광연계 프로그램의 활성화 - 미군기지 관련 인구수 증대 관련 정주 주택 점점 및 마련
	관련 사업의 미흡	중간점검 및 계획 재정비	<ul style="list-style-type: none"> - 이해관계자들과의 거버넌스적 협력을 통한 대화와 토론 지향 - 관련 사업 기한의 준수 - 주민협의체의 자발적 사업 점검 - 사업의 부적절성과 문제점 확인 시 중간 목표 및 최종 목표의 재설정
	사업 방향의 설정	균형 발전을 위한 목표설정	<ul style="list-style-type: none"> - 전통적이고 한국적인 거리의 조성 - 급격하고 전면일률적 사업을 지양
폐가와 노후화 건물의 문제	골목과 폐가의 슬럼화	재정비를 통한 생활권 재구축	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집 관련 주택법에 의한 조사 및 계획의 수립과 지원센터의 기반 마련 - 폐가 활용을 위한 정보 시스템 구축

3.2.4 종합분석 및 검토

대상지는 국도와 맞닿아 있고 대중교통을 이용한 접근이 가능하다. 또한 안정지구의 로데오 거리라는 자원과 지역자산이 있어 연계성이 충분한 지역이다. 하지만 5년간의 인구 감소와 더불어 노후화된 폐가의 미관문제가 발발하며 각종 사업의 미흡함으로 인해 오히려 쇠퇴의 가속화를 부추기는 현실이다. 이를 파악한 팽택은 2026 도시재생전략을 통해 안정지구 재생 계획과 더불어 도시뉴딜정

책으로 다양한 사업을 추진 중에 있다.

미군기지의 문화적 장점을 활용한다면 지형적 특성과 문화적 교류를 통해 특색 있는 도시가 형성될 수 있을 것으로 보인다. 따라서 개발방향은 첫째, 로데오 거리의 개선을 통한 외부·정주인구의 지속적인 유입을 유도한다. 둘째, 폐가 및 빈집의 정비를 통해 정주인구의 증가를 통한 안정적인 성장 기반을 마련한다. 셋째, 의료시설, 다양한 사업 등의 기초 인프라를 확보한다. 넷째, 현재 사업의 미흡점을 보완하기 위해 종합적이고 세부적인 계획의 구축으로 성장관리를 도모하고 중간 평가를 도입한다.

Table 55. 팽성권역 종합 SWOT 분석

외부요인	내부요인	외부요인
	<ul style="list-style-type: none"> - K-6 입구, 안정로 데오거리의 지리적 이점과 아트센터, 마토 예술제, 한미한 마을축제 등의 지역자산 보유 - 국도 45호선 및 지방도 315선의 간선도로망 등의 도로 구비로 접근성 우수 	<ul style="list-style-type: none"> - 5년간의 지속적 인구 감소, 쇠퇴의 불균형 - 노후화된 폐가의 미관문제 - 점포의 다양성 부족 - 관광거점 및 콘텐츠의 부족으로 인한 발전부진 - 지역문제 협의 채널의 부족
<ul style="list-style-type: none"> - 2026 평택 도시재생전략의 진행 - 한·미 문화교류 장점 활용 - 다양한 자체적 재생 사업 - 상인연합회 및 주민협의체 	<ul style="list-style-type: none"> - 로데오 거리 개선을 통한 외부·정주인구의 지속적인 유입 유도 - 문화적 화합을 위한 한·미 연계 전략 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 종합적인 계획 구축으로 성장관리, 중간평가 도입 - 국제 상거리로서의 교류 구축 및 지속적 상인 교육
<ul style="list-style-type: none"> - 사업 목표의 설정 미흡과 진행속도로 인한 문제 - 강압적인 사업 진행으로 인한 갈등 초래 	<ul style="list-style-type: none"> - 기본 인프라의 확충 - 국제 주거지로서의 환경개선을 위해 주거지 개발 점검 및 상업시설과의 연계 	<ul style="list-style-type: none"> - 위험요인 (위협) 회피 - W+T 전략 (최대의 위협)

팽성권역은 최근 미군기지의 확장 이전과 더불어 인구 향상의 기대감이 고조되었다. 하지만 기대감과 달리 지속적인 인구 감소와 노후화된 건축물을 필두로 쇠퇴된 구도심의 반열에 올랐고 사업이 진행되는 지금까지도 활성화의 필요성이 대두되고 있다. 권역은 한·미 문화적 교류라는 고유의 특성이 있기에 자체적 문제를 해결하고 이를 전략

적으로 계획한다면 성공한 도시 재생 사업 및 국제적 도시로 발전할 수 있을 것이다.

국가 및 지자체에서도 팽성권역의 문제점을 일찍이 파악하여 사업을 추진했으나, 사업의 계획 미흡성과, 사업 속도의 부진함은 오히려 미군과 지역주민의 이용 상권 이동으로 이어졌다. 미군이라는 특성 때문에 국제화된 권역 구상을 추진했지만 역으로 살펴본다면 이미 현지화로 꾸며진 미군기지의 실태를 파악하지 못하고 주체적으로 한국 산업 실태에 맞지 않는 계획을 추구한 것이다. 또한 사업 속도의 부진함으로 파헤쳐진 도로의 4개월 방치는 상업 이용의 어려움이 되었고, 사업을 위한 강제적 토지 매수는 그동안 로데오거리를 일궈온 상인들의 노력을 한순간에 앗아갔다.

팽성권역 회복의 관건은 미군과 한국의 생활양식을 고려하여, 주변 환경에 맞는 서비스의 편의 측면 즉 기초 인프라의 구비에서부터 경쟁력을 갖추어야 한다. 한국의 차이나타운, 미국의 한인타운과 같이 새로운 문화가 거주하는 공간은 새로운 문화로 채워지기 마련이다. 하지만 지자체에서 어설픈게 답습하는 것이 아닌 유동인구 증가에 따른 자연스러운 변화였어야 한다. 따라서 고질적이고 동시다발적인 문제점들의 발생으로 팽성권역 발전 저해 요인이 되어가는 중이다.

도시재생사업의 어려움은 사업을 진행하는 부서뿐만이 아니라 지역주민들도 느끼고 있다. 상권의 심도 깊은 이해와 지역에 대한 애정이 없다면 쉽게 탁상행정의 결과로 이어지기 때문이다. 본 연구 파트를 통해 팽성권역 도시재생사업의 성공, 주민과 상생하는 로데오거리의 몇 가지 시사점을 찾아볼 수 있었다.

첫째, 팽성권역은 그동안의 사업을 통한 독보적인 상인연합회 및 주민협의체를 지니고 있는 구역이다. 이들의 지속적인 협조체제가 필요하다. 또한 실제 이용 주체자의 의견 수렴을 위해 지역주민과 미군의 지속적인 소통창구를 마련하여 문제점을 파악할 수 있어야 한다. 지자체는 확보된 의견을 바탕으로 효과적인 투입 방안을 마련해야 한다.

둘째, 구도심재생사업은 지역성을 고려한 지역 특화 사업일 때 성공률이 높아지는 만큼 팽성권역만의 고유한 문화를 탐색함과 동시에 권역은 한국적 특색을 잃어서는 안 된다. 관광객들이 한국을 찾는 이유는 한국의 역사와 문화유산 등을 탐방하러 오는 것이다. 현지와 비슷한 환경을 조성해주는 것은 미군기지 내의 시설과 몇몇 산업으로 그쳐야 한다. 팽성권역은 평택의 역사와 함께 성장해온 구도심이다. 따라서 지역적이고 한국적인 특색을 바탕으로 재생사업의 내용을 채워야 한다. 현재는 상업적 측면을 강조하여 서비스를 제공하고 있지만 군사유산의 지역 자산화를 통한 곳곳의 모습 또한 중요한 문화 콘텐츠가 될 것이다.

4. 결론

4.1 연구요약

평택시는 도시개발 사업의 시행, 대기업의 유치, 평택항이라는 물류·지리적 이점으로 활발한 인구유입이 이루어져 현재는 50만의 대도시가 되었다. 하지만 도심이전으로 인하여 구도심은 슬럼화와 동시에 쇠퇴가 진행되었다. 구도심의 쇠퇴는 사업체의 감소와 치안 문제로 이어져 더 이상 지자체만의 문제가 아닌 지역주민의 안전까지 위협하고 있다.

이를 해결하기 위해 평택시는 「2026 평택시 도시재생전략」, 「2035 평택 도시기본계획」, 도시재생뉴딜 정책의 지원 등을 통해 재생사업을 실시하였다. 하지만 전체 권역을 대상으로 한 지자체·용역 연구는 구역의 구체화된 재생 전략에 집중하지 못했다. 따라서 본 연구는 남부권역이라는 구체적인 지역을 설정하여 쇠퇴현황을 살펴보고 시사점을 제시하고자 기존 연구를 바탕으로 방향과 전략을 제시했다. 연구를 통한 결과는 다음과 같다.

먼저 평택권역의 경우 통북, 신평, 세교1지구의 3가지 지구를 포함한 권역으로 이중 사업이 진행되는 세교1지구를 제외한 통북, 신평지구의 연구를 진행했다. 통북지구의 경우 통북시장, 통북천이라는 지역 자산을 가지고 있지만 노후화된 건물로 쇠퇴가 이루어졌으며 사업 소외지역이 존재했다. 신평지구의 경우 1호선 접경 역세권이라는 지리적 이점을 가지고 있음에도 불구하고 상가의 쇠퇴가 진행 중 이었다.

권역이 과거 평택의 중심지였던 만큼 지형 장점을 살린다면 충분히 재생 가능한 도시로 판단되었다. 따라서 전시적이고 단편적이었던 현재의 사업을 구체적으로 비판하고 나아가야 할 방향을 제시했다. SWOT 종합분석을 통한 개발방향은 전통시장의 개선을 통한 외부 인구의 유입, 시가지·주거지의 정비를 통한 정주민구의 증가 유도, 난개발이 이루어지는 구도심의 전체적 관리체제의 구안, 접경지역을 이용한 활성화 방안 등이다. 또한 지속적인 협조체계, 지역성을 고려한 평택권역 특화를 위한 문화 콘텐츠 개발을 강조했다.

다음의 팽성권역과 같은 경우 안정지구를 포함한 권역으로 K-6 미군기지 근처에 위치했다. 미군기지의 확장 이전에 따른 수요의 증대를 예상하고 로데오 거리 근처의 사업을 시행함에도 불구하고 구도심이란 부정적인 이미지에 각인되어 있었다. 사업 설정의 미흡과 주변 건축물의 심각한 노후화가 그 이유이다.

권역은 다른 지역과는 다른 미군기지라는 지리적 역사와 특성을 지닌 지역이기에 침체된 만큼 발전가능성도 내재되어있다 판단했다. 현재 도시재

생뉴딜 사업에 선정되어 안정활성화사업을 필두로 부처협업사업이 진행 중이다. 그 중 행정안전부에서 실시한 사업은 강압적이며, 사업의 지연으로 지역주민에게 부정적인 평가를 받고 있었다.

연구는 사업에 대한 비판적 시각을 통해 논의에 기여하고자 하였다. 이를 위해 사업의 특성과 방향을 분석했다. SWOT 종합분석을 통한 향후 개발방향은 로데오 거리의 개선을 통한 외부·정주민구의 지속적 유입 유도, 폐가 및 빈집의 정비를 통해 정주민구의 증가, 의료시설·다양한 사업 등의 기초 인프라를 확보, 사업의 미흡점을 보완하기 위해 종합적이고 세부적인 계획의 구축으로 설정되었다. 또한 지속적인 소통창구를 마련하여 문제점을 파악, 지역적이고 한국적인 특색을 바탕으로 재생사업을 진행해야 함을 시사했다.

4.2 시사점 및 한계점

평택 남부권역에 대한 연구의 결과를 시사적인 관점에서 정리해본다면 다음과 같다.

첫 번째로는 재생 사업에 있어 지역적 특성에 맞추어 가이드라인을 완화해야 한다. 재생 사업의 경우 지역적 특징을 신중히 판단하지 못한다면 지역 발전에 어긋나는 결과로 이어지기 쉽다. 팽성권역의 안정 예술인 광장 사업과 같은 경우 문화 교류를 위한 장소를 제공한다는 점에서 의도는 좋았으나, 강제적 토지 매수로 인한 그 동안의 터전을 잡은 상인들을 구역에서 몰아내는 현상으로 나타났다. 상인들이야 말로 역사를 경험한 산 증인이며, 문화적 토대를 이를 기반이었다. 사업은 기초 인프라도 부족한 상황에서 이상적 사업의 도입으로 현실과 괴리가 있다는 것을 한 차례 경험했다. 즉 앞으로의 팽성권역 사업에 있어서 지역적 특성을 맞추어 사업의 가이드라인을 완화해 융통성 있는 사업을 운영해야 할 것이다.

두 번째로는 구도심 재생 사업에서는 특화성이 필요하다. 지역은 지역만의 특색이 있다. 정책을 시행하는 주체의 막연하고 이상적인 사업 도입은 탁상행정으로 이어진다. 결국 재생사업의 성공률 또한 운에 맡기는 상황이 된다. 어디에서도 찾을 수 없는 그 지역만의 특색을 발굴하여 사업을 진행해야 한다. 이를 위해선 지역주민의 참여가 필수적이다. 따라서 지역 주민의 참여를 유도하되 현재와 같이 사업단 운영을 통한 지엽적인 참여가 주가 되어선 안 된다. 다양한 연령층과 성별을 토대로 의견을 종합하여야 할 것이다. 현재까지의 재생사업의 경우 몇몇 상인들과 한정된 연령층의 사업 참여로 구시대적인 사업 결과가 이어지는 경우가 많았다. 도시를 이용하는 계층의 다양성을 토대로 사업단을 구성하여 지역적 특성을 통한 도시재생 전략을 수립해야 한다.

세 번째로는 재생사업에 대한 적극적 홍보가 필요하다. 현재 시행되는 재생 사업의 경우 시민들의 삶과 연계하는 산업과 문화적 특색이 있는 사업에도 불구하고 홍보의 미흡으로 한시적 정책으로 그치고 있는 현황이다. 통북권역의 청년 숲 사업과 같은 경우 청년에게 실질적 도움이 되며 젊은 인력을 통한 전통시장 활력을 주는 사업의 취지로 도입되었지만, 홍보와 특색의 부족으로 시민들의 발걸음이 줄어 점점 빈 점포가 늘어나고 있다. 결국 지자체와 사업 현장 모두 이미지를 개선 및 홍보 관련 사업을 적극적으로 추진해야 할 것으로 판단된다. 사업 참여자들 또한 재방문을 유도할 수 있는 지역의 특색을 살린 사업을 진행해 인식 개선에 앞장서야 할 것이다.

마지막으로는 이와 같은 시사점들을 함축하여 평택 남부권역의 향후 프로그램 방안을 제안하고자 한다. 먼저 평택권역에선 통북시장, 평택역세권과 같은 상업지구가 존재하는 만큼 외부인구 유입과 정주인구의 재유입을 통한 경제적 기반이 마련될 수 있도록 매력적인 상권 구축이 이루어져야 한다. 전통 시장과 구 상권을 기피하는 주된 이유인 위생적 요인, 그 외의 세부적 요인을 개선하고자 우선적으로 외부 개선 리모델링이 필요하다. 또한 이는 사업단 운영 주체에 연령층의 다양화, 홍보, 문화적 특색을 지닌 통북천과 연계하여 일회성이 아닌 꾸준한 주민 참여로 이루어내야 할 것이다.

다음으로 평성권역에선 미군기지라는 환경이 조성되어 있기에 이를 본질적으로 활용하기 위한 지역 자산화 프로그램이 필요하다. 이미 수차례 활성화 사업이 이루어졌으나, 기초 인프라와 유입인구가 부족한 실정이다. 지역 자산화 프로그램을 통한 미군기지 인구의 유입, 교류를 통한 외부인구 유입을 유도해야 한다. 유입인구의 증가는 지자체의 노력만으로는 해결할 수 없는 새로운 상권, 기초 인프라의 기반을 다질 것이다. 또한 평성권역만의 독보적인 상인 연합회와 기존 문화유산을 합쳐 새로운 시너지를 발생시킬 수 있길 바란다.

본 연구의 한계점으로는 먼저 권역의 전체 범위가 아닌 지구 별 연구범위를 한정하여 진행하였기 때문에 권역의 전체적인 쇠퇴 문제에 대한 파악과 시사점은 제시하지 못하고 있다. 또한 분석 내용이 물리적 요소와 사업에 국한되었다는 한계를 지니고 있다. 마지막으로 본 연구는 정성적 평가로 이루어져 연구의 결과를 일반화하는데 객관적 요소가 부족하다고 판단된다. 이는 사업과 쇠퇴의 진단이란 주관적 요소의 도입으로 인한 연구자의 시각에 따라 차이에 비롯된 문제점으로 연구의 비교·분석 결과의 타당성 부족으로 나타난다.

따라서 향후 연구에서는 평택 남부권역의 비물리적 요소와 설문조사나 통계분석을 활용한 정량

적 분석과, 객관적 요소를 고려한 검토가 필요하다고 사료된다. 또한 도시재생의 필요성이 강조되는 시대상에 따라 이를 바탕으로 구도심 활성화 및 도시재생 사업이 지역적 특징에 맞게 다양한 방안으로 활성화되어 구도심과 신도심의 상생이 이루어질 수 있길 기대해본다.

감사의 글

길다면 긴 4년의 학사과정을 마치고 학위논문을 제출하게 되었습니다. 지도교수님이신 박주문 교수님을 만나 끝까지 논문을 완성할 수 있었습니다. 바쁘신 와중에도 논문의 근거를 다듬어주시며, 조언해주셨던 교수님의 가르침과 안내를 사회에서도 잊지 않도록 하겠습니다. 또한 막내 딸 등록금을 내어주신 아버지와 어머니의 사랑, 항상 응원해주는 장아민, 김소연 학우와 보리, 15학번 동기들에게 고마움을 전하고 싶습니다.

REFERENCES

- Cha, Ho-cheol and Park Cheol-min (2010), 「A Study on the Revitalization Plan for the Declining Commercial Area in the Old City」, Urban Design, Journal of the Korean Urban Design Association
- Choi, Ki-Taek (2012), 「A Plan for Urban Regeneration in Local Small and Medium-sized Cities through Revitalization of Old City」 : Focused on Dangjin-gun, Ph.
- Hyung, Si-young (2004), 「A Study on Urban Regeneration Plan in Local Big City」, Ph.D. Thesis at Chonnam National University.
- Hwang, Young-Woo et al. 1 (2007), 「A Study on Urban Management for Revitalization of the Original City Center in Busan」, Busan Development Institute.
- Jung, Bok-Jin (2007), 「A Study on the Setting of Development Direction through Consideration of Problems in Urban Redevelopment Project」, Yonsei University.
- Jung Cheol-ho and Lee, Jongho (2013), 「Central Decline and Regeneration Policy in Masan, Changwon」, Journal of the Korean Photographic Geographical Society.
- Kim, Min-ji (2020) 「Complex Community Facility Plan for Revitalizing Urban Regeneration」 Domestic master's thesis, Graduate School of Incheon National University.
- Kim, Seung-hee, Kim Beom-soo (2013) 「A Study on the Decline of Urban Commercial

Areas in Local Small and Medium-sized Cities and the Direction of Urban Regeneration]

Kim, Taekyung, Kim, Dongsung, Choi, Junyoung, Hong, Soonyoun. (2011). Pyeongtaek Support Special Act Revision Study (pp. 3). Policy Research: Gyeonggi Research Institute.

Kim, Ye-Seul and Kim, Hyung-Bo (2015), 「A Study on the Analysis of Old Urban Decline for Urban Regeneration and Revitalization」, GRI Research Paper.

Lee, Byung-Dae, Jae-Seung Shim (2013). 「A Study on Revitalization Plan for Local Old City Centers through Regeneration Cases in the Station Area」, Journal of the Korean Intellectual Information Society.

Lim, Byeong-ho (2005), 「A plan to restore urban functions to vitalize the original city」, Daejeon Sejong Institute

Lim, Jun-hong, Song Doo-beom, and Kwon Yong-il. (2015), 「Empirical Analysis on the Actual Conditions and Decay Factors of the Original City Center in Asan」, Academic Journal of Urban Administration.

Moon, Gyeong-bok (2013), Review for the enhancement of the old down-town function, Proceedings of the Korean Institute of Architecture Conference.

Nam, Ji-hyun, Lee Yang-ju, Kim Jung-hoon, Choi Seok-hyun, Oh Jae-ho, Kang Kang-gu, Gong Geum-rok, An Seong-jin, Jo Hee-eun, Lee Se-yeon, Jang Nuri, Lee Da-gyeom, Kim Jae-shin, and Chun Young-seok (2018). 「Pyeongtaek City Regional Development Strategy Study」. Policy research.

Pyeongtaek City (2015) 「Amongjeong 2,8-ri Creative Village Creation Regional Competency Enhancement Project (S/W) Comprehensive Results Report」

Pyeongtaek City (2016), 「2040 Pyeongtaek City Long-Term Development Comprehensive Plan Establishment Study」.

Pyeongtaek City (2018), 「Pyeongtaek City Master Plan Report」.

Pyeongtaek City (2019), 「A Study on Establishment of Long-Term Social Economy Development Plan in Pyeongtaek City」.

Pyeongtaek City (2019), 「2026 Pyeongtaek Urban Regeneration Strategy Plan Report」.

Sohn, Changhee, Lee, Daeil, Jang Handu (2020), 「Evaluation of Residential Environment for

Regeneration of Old Town Centers and Slopes in Local Small and Medium-sized Cities」, Journal of the Korean Society of Residential Environment.

Son Ye-seul, Kim Young-jae (2019). 「Suggestions for Sustainable Conservation of the Original City Center of Jeju」, Collection of the Korean Institute of Architectural History Autumn Conference.

Wang, Chi-Hyun, Kim, A-Young (2020) “A Study on the Strategy for Urban Regeneration in the Old City of Incheon through the Concept of Placement: Focusing on Phenomenological Places”, Cultural Exchange and Multicultural Education (Former Cultural Exchange Study)

논문투고일 2020년 11월 30일
 논문심사일 2020년 12월 17일
 논문게재일 2020년 12월 30일