

철도역구내의 유휴부지 활용방안 연구

Land Use Strategy of the Station Area

김현웅*
Kim, Hyun-Woong

김현기**
Kim, Hyun-Kee

ABSTRACT

Rail station premise's unused land speaks unused space long period among that is station porter underwear space. Also, will may see that two is also unused land if is operated as inefficient occupying a lot of spaces unnecessarily. These space have used by profit making business and station development putting first past. But, necessity of more active business effort is brought in efficiency side of land. Unused land's efficient practical use is method that can increase railroad property. Therefore, in this study, define shortly about composition of reciprocal space, and presents unused land's practical use plan in station.

1. 서론

철도역구내의 유휴부지는 역부지 내의 공간 중 오랜 기간 사용하지 않는 공간을 말한다. 역사 부지가 활용되고 있다 하더라도 불필요하게 많은 공간을 차지해 비효율적으로 운영되고 있다면 넓은 의미에서 볼 때 이 또한 유휴부지라고 볼 수도 있을 것이다. 철도역구내 유휴부지는 과거 수익사업 및 역사개발 위주로 이용되어 왔는데, 토지의 효율성 측면에서 보다 적극적이고 공격적인 사업다각화 노력의 필요성이 제기되고 있다. 유휴부지에 대한 활용은 철도의 자산가치를 유형 또는 무형으로 증대시킬 수 있는 방법이라고 생각된다.

따라서 본 연구에서는 역공간의 기본 구성에 대해서 간략히 정의하고, 철도역 구내 유휴부지의 활용방안을 수익도모형사업, 운영지원형사업, 지역서비스형사업으로 구분하여 제시한다.

2. 역공간 기본 구성

역공간은 역 시설 자체와 그 지원시설들로 이루어진다. 역 시설에서 여객공간은 여객이 출발, 또는 도착해서 이동하거나 머무르는 시설이고, 업무공간은 역무원이 여객과 직접 접촉하여 철도영업을 하는 접객공간과 그밖에 지원, 업무공간들로 구성되는 것이 보통이다. 승하차 공간은 여객이 열차를 타고 내리거나 이를 위해 이동하는 공간을 말한다.

환승시설은 철도와 연계되는 모든 철도 이외 교통수단을 처리하기 위한 공간이며, 복합용도 개발 시설은 여객과 시민의 편의를 위해 또는 민자유치사업이 가능하도록 역사 또는 역부지 안에 마련한 상업, 업무, 서비스 시설물을 말한다.

* 한국철도기술연구원 선임연구원, 정회원

** 한국철도기술연구원 연구원, 비회원

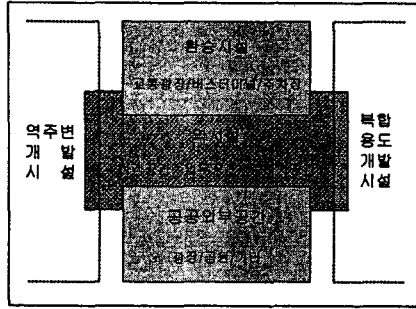


그림 1. 역공간 기본 구성

3. 유휴부지 활용방안

철도역구내 유휴부지는 개발가능지로 분류되어 있는지 여부를 파악한 후 철도의 부동산 관리·처분의 전체적인 방향에서 활용방안을 강구해야 한다. 또한 철도역의 입지가 지리적 여건, 주변시설, 지역적 욕구, 활용잠재력 등을 종합적으로 검토하여 활용가능성을 검토하여야 할 것이다. 이러한 점을 감안하여 유휴부지의 활용방안을 수익도모형사업, 운영지원형사업, 지역서비스형사업 세 가지로 구분하여 살펴보고자 한다.

표 1. 사업별 도입가능 시설

구 분	내 용	도입가능시설
수익도모형사업	<ul style="list-style-type: none"> · 수익성이 크고 용이한 유휴부지 · 철도운영사업 외에 부동산 개발사업을 하기 위한 유휴부지 	<ul style="list-style-type: none"> · 백화점, 할인점, 휴게소, 물류시설 등
운영지원형사업	<ul style="list-style-type: none"> · 별도의 토지매입이 필요한 경우 비용절감 차원에서 활용하는 부지 	<ul style="list-style-type: none"> · 사옥, 지사, 사무소 · 연수원, 휴양시설
지역서비스형사업	<ul style="list-style-type: none"> · 비수익/저수익 사업일 경우가 많음 · 공공서비스 시설의 확보 · 지역발전을 위한 복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 소규모공원, 식물원, 동물원, 박물관, 공연장, 산책로 등

3.1 수익도모형사업

수익도모형사업의 대표적인 시설은 백화점, 할인점, 휴게소등을 들 수 있는데, 이러한 시설들은 역사가 대도시내에 위치한 유휴부지에 적합하지만, 대규모 점포(백화점, 할인점 등)는 매장면적이 3만 m^2 이상의 규모, 그 외 근린생활 시설은 바닥면적이 500~1,000 m^2 미만으로 규정되어 있어 시설물 입지가 비교적 용이하지 않다. 상권 내 배후세력권 확보여부 상권의 특성과약(소득수준, 지출성향, 유동객, 경쟁시설 등), 사업의 타당성을 면밀히 검토해야 할 필요가 있다. 이 경우 기존 역사 이용자와의 동선 상충문제, 도로교통 소통문제, 주차장문제, 주변지역과의 부조화 문제 등 발생 가능한 문제에 대한 대책수립이 선행되어야 할 것이다.

3.2 운영지원형사업

운영지원형사업으로 유휴부지를 활용할 수 있는 방법은 사육, 지사·사무소, 직원복지시설(주택, 연수원, 휴양시설)등을 들 수 있다. 최근에는 연수원으로서 교육시설에 부수하여, 스포츠시설 및 자연학습·체험시설을 설치하여 연수·교육기능 이외에도 수익시설로의 활용(기업체 등 외부이용객에게는 요금징수 등)하는 측면에서도 접근하고 있다. 이러한 자체활용사업의 입지조건은 법적 규제가 적은 개발촉진지구 내 준농림 또는 준도시지역 또는 도시지역 내 자연녹지지역이 적합하며, 역구내 유휴부지와 주변 철도유휴부지를 연계하여 개발하는 경우에 가능하다.

표 2. 운영지원형사업의 입지여건

구 분	검 토 항 목	검 토 내 용
접 근 성	·교통여건	·2차선 이상의 국도 또는 지방도를 통해 접근 가능한 지역
자연환경	·지형, 식생/수문, 경관	·지형상 주택 및 각종 시설의 건립이 가능한 가용면적이 확보가 가능한 곳
인문환경	·토지이용현황, 관련법 민원발생요소 등	·법적 규제가 적은 곳(개발촉진지구, 준도시지역, 도시지역 내 자연녹지 지역 등)

이 방안은 넓은 유휴부지를 필요로 하기 때문에 대규모 도시보다는 중규모 도시내 역구내 공간을 활용하는 것이 바람직하다고 보여진다. 그러므로 부지의 규모, 토지의 물리적 여건, 자연경관, 주변의 매력시설물의 유무 등을 함께 고려한 부지 선택이 바람직하다.

3.3 지역서비스형사업

철도역 구내 유휴부지를 지역서비스형사업으로 활용할 수 있는 방안은, 유휴부지를 공원이나 광장 등 지역 커뮤니티 시설로 활용하여 시민들의 휴식공간 및 문화생활의 중심역할을 담당하는 시설을 설치하는 것이다. 또한 도심 근교에 위치한 역사의 경우, 도심으로 진입하기 위한 환승주차장으로 활용하는 방안도 있을 수 있다. 이는 비수익 사업일 경우가 많은데, 공공 서비스 시설의 확보라는 차원과 지역발전을 위한 복지시설을 확대하는 방안으로서, 지방자치단체와의 협력, 즉 철도부지를 지자체가 개발하는 형태가 된다.

우선 공원의 입지조건을 살펴보면, 시민들의 접근이 용이한 장소로서 주거수요가 많아 공원 및 녹지의 필요성이 큰 지역을 들 수 있다. 특히 유동인구가 많은 지역에서는 광장, 이벤트몰로서의 활용도 가능하다.

환승주차장의 경우 혼잡한 교통문제의 원인이 될 수 있는 도시지역에서 통근·통학시 승용차를 이용해 도심까지 진입하는 통행패턴에 대응하기 위한 시설이다. 현재 주차장 법에 의하면, 부대시설은 20% 이내로 제한되어 있고, 부대시설의 종류도 제한되어 있다. 이로 인해 민간의 참여율이 낮아 민간자본의 유치가 어려운 실정이다. 따라서 민영주차장의 설치에 한계가 있는 지역에서는 철도역구내 유휴부지를 활용하여 환승주차장이나 주변시설 이용을 위한 주차장으로서의 활용을 모색할 필요가 있다.

4 결 론

철도역구내의 공간활용은, 과거에는 철도운영 측면과 철도수입개선을 위한 사업다각화 측면에서 고려되었지만, 철도경영 측면, 고객서비스 측면, 지역발전 측면 등 여러 분야에서의 접근이 가능하다. 본 논문은 다양한 공간활용의 측면에서 철도역구내 유희부지의 활용방향을 제안하고자 작성되었다. 철도역구내 유희부지는, 부지분석을 통해 부지가 지닌 잠재력을 분석이 선행되어야 하겠지만, 특히 기업의 사회성이 부각되고 있는 시점에서 철도와 사람이 만나는 접점인 철도역의 공간은 철도만의 발전이 아니라 이용객과 지역주민에게 혜택이 돌아가는 방향으로 활용하여야 할 것이다.

참고문헌

1. 신기철(1996), “공간도시건축의 방법 : 철도역사의 유형정의와 모형설계를 중심으로”, 국토계획, 제31권 제6호
2. 신동훈(1996), “부동산 공간계획론”
3. Rob Krier(2000), “도시공간디자인론”
4. 국토개발연구원(1994), “역세권개발 모형설정에 관한 연구”
5. 서울시정개발연구원(1997), “역세권에 대한 도시계획차원의 대응방향”
6. 한국철도기술연구원(1997), “전라선 폐선부지 활용방안 연구”