

2007 - 정책과제

오정 농수산물도매시장 및 주변시설 환경정비 방안

김 흥 태 책임연구원
박 소 연 위촉연구원

목 차

I. 연구의 개요	3
1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구방법 및 범위	4
3. 연구의 수행과정	6
II. 선행연구 및 농수산물 유통환경의 변화	7
1. 선행연구 검토	7
2. 농수산물 유통환경의 변화	8
3. 농수산물 유통체계의 변화 전망	14
4. 도매시장의 경쟁력과 변화 전망	15
III. 현황 및 여건분석	21
1. 오정 농수산물도매시장 현황	21
2. 오정 농수산물도매시장 주변지역 현황	32
3. 리모델링(사업)의 필요성 및 추진과제	39
IV. 상위·관련계획 및 사례검토	47
1. 상위 및 관련계획 검토	47
2. 국내외 사례분석	52
V. 도매시장 리모델링 및 주변시설 정비 방안	61
1. 기본방향 및 목표	61
2. 시설 개선 방안	63
3. 추진전략	67
VI. 결론 및 정책적 제언	71

표 목 차

[표 II-1] 연도별 농산물 공동판매 실적	9
[표 II-2] 연도별 가락시장 수입산 농수축산물 거래 현황	11
[표 II-3] 대형 유통업체의 농산물 구입처별 구입 비중	12
[표 II-4] 소비자의 농산물 구입시 선택 기준	13
[표 II-5] 도매시장과 경쟁유통기구와의 비교	16
[표 II-6] 거래상대별 도매시장의 강점과 약점	17
[표 III-1] 오정 농수산물도매시장 거래관계자 현황	22
[표 III-2] 오정 농수산물도매시장 연도별 거래실적	22
[표 III-3] 오정 농수산물도매시장 법인별 거래실적	23
[표 III-4] 오정 농수산물도매시장 거래품목	23
[표 III-5] 오정 농수산물도매시장 주요 시설 현황	24
[표 III-6] 오정 농수산물도매시장 주변시설 현황	35
[표 III-7] 도매시장 가시권내 상가 및 주택 현황	37
[표 III-8] 건축연도별 도매시장 현황	39
[표 III-9] 오정 농수산물도매시장 주요 시설 구조 및 변동일자	39
[표 III-10] 도매시장의 시설 규모	40
[표 III-11] 오정 농수산물도매시장 주요 시설규모 비교	41
[표 III-12] 전국 공영도매시장 부지면적당 연간 거래량 현황	41
[표 III-13] 오정 농수산물도매시장의 단위당 거래생산성 비교	42
[표 III-14] 대전시 유통업체 변화 현황	43
[표 III-15] 물류시설의 기능별 구성	44
[표 IV-1] 생활권 특성 및 주 기능	48
[표 IV-2] 가락동 농수산물시장 단계별 현대화사업 추진 내용	57

그림 목 차

〈그림 I-1〉 공간적 범위	5
〈그림 I-2〉 연구의 수행과정	6
〈그림 II-1〉 농산물 소비구조 변화요인	14
〈그림 II-2〉 농산물 유통체계의 변화 전망	15
〈그림 III-1〉 오정 농수산물도매시장 주변 현황도	35
〈그림 III-2〉 오정 농수산물도매시장 주변 현황 종합분석도	38
〈그림 III-3〉 오정 농수산물도매시장 주변 환경 분석 종합 및 과제	45
〈그림 IV-1〉 도시 발전축 및 중심지 체계도	48
〈그림 IV-2〉 오타시장 시설 구성도	52
〈그림 V-1〉 오정 농수산물도매시장 리모델링 기본방향	61
〈그림 V-2〉 오정 농수산물도매시장 리모델링 기본목표	62
〈그림 V-3〉 오정 농수산물도매시장 현재 동선현황	65
〈그림 V-4〉 오정 농수산물도매시장 향후 동선배치계획	65
〈그림 V-5〉 농수산물도매시장의 저온유통체계도	67
〈그림 V-6〉 오정 농수산물 도매시장 리모델링 구상도	68
〈그림 V-7〉 도매시장과 주변 시설간 연계 구상도	70



I. 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

- 급격한 유통환경의 변화에 따라 농수산물 도소매유통체계는 농산물 도매시장, 재래시장, 중소 슈퍼 중심에서 점차 대형백화점, 대형할인점, 편의점 위주로 이동하고 있으며, 쇼핑 문화 또한 편리하고 청결하며 농산물을 포함한 공산품 등을 일괄 구입할 수 있는 방향으로 변화하고 있음
 - 이와 같은 유통환경의 변화는 대전지역의 농수산물시장 환경에도 급격한 변화가 예상되나, 대형 유통업체 등 유통시장의 경쟁이 더욱 가속화 될 것으로 예상되며, 교통이 편리해 지면서 도시 내 다른 농산물 도매시장 및 농산물 종합유통센터 등과의 경쟁이 불가피할 것으로 예상됨
- 1987년 11월 오정 농산물 도매시장이 개장한 이후 총 거래물량은 2000년 이후 지속적으로 감소하고 있으나, 2003년 이후 거래금액은 증가하고 있는 추세임. 최근 청과류는 물량이 증가하고 있으나, 수산물은 감소추세를 보이고 있어 이에 대한 유통구조 및 관련 시설물의 보완 등의 대책이 요망됨
- 오정 농수산물 도매시장은 개장한 이후 20년이 경과되면서 시설물이 노후되어 시설물의 부분적인 시설물 보수만으로는 근본적인 문제점을 해결할 수 없으며, 노후 시설의 리모델링을 통한 시설면적의 증가, 편의시설 확충 등 부족 시설물에 대한 체계적이며 종합적인 시설개선이 요구되고 있음
- 본 연구의 목적은 대전시의 균형적인 발전과 경쟁력 강화를 위해 도매시장의 역할을 재정립하고, 농산물도매시장의 기능제고 방안과 주변지역의 정비방안을 모색하는데 있음
 - 오정 농산물 도매시장의 농산물 유통체계에 대한 정확한 진단과 미래의 도매시장 역할 변화에 대한 예측을 통하여 도매시장의 발전방향을 제시하고,
 - 도매시장의 기능 강화와 보다 편리한 쇼핑 환경 조성을 위하여 부족 시설물의 확충과 시설물 개선방안을 제시하는데 있음
 - 농수산물도매시장과 주변지역의 유사 연계기능이 조화를 통한 지역의 유통환경 개선 및 도시환경정비 방안을 모색하고자 함

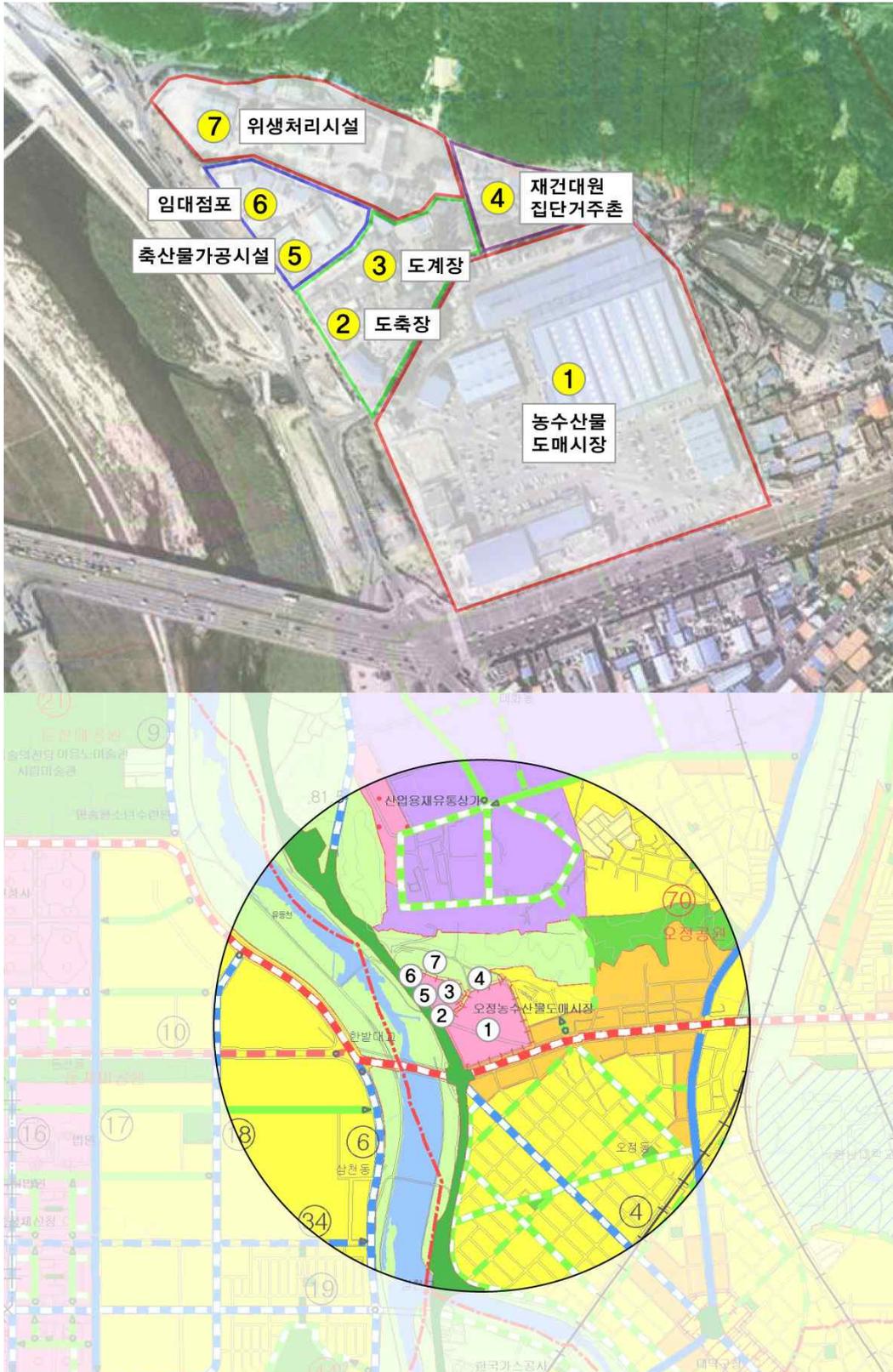
2. 연구방법 및 범위

1) 연구방법

- 문헌연구
 - 농수산물도매시장 리모델링 관련 선행연구 및 관련 정책·문헌 검토
- 관계자 면접
 - 대전광역시 농업유통과, 오정농수산물도매시장 관리사무소 등 업무관련 기관
- 현장조사
 - 도매시장 기능 및 유통현황, 주변지역 토지이용상황 및 건축물 실태조사

2) 연구범위

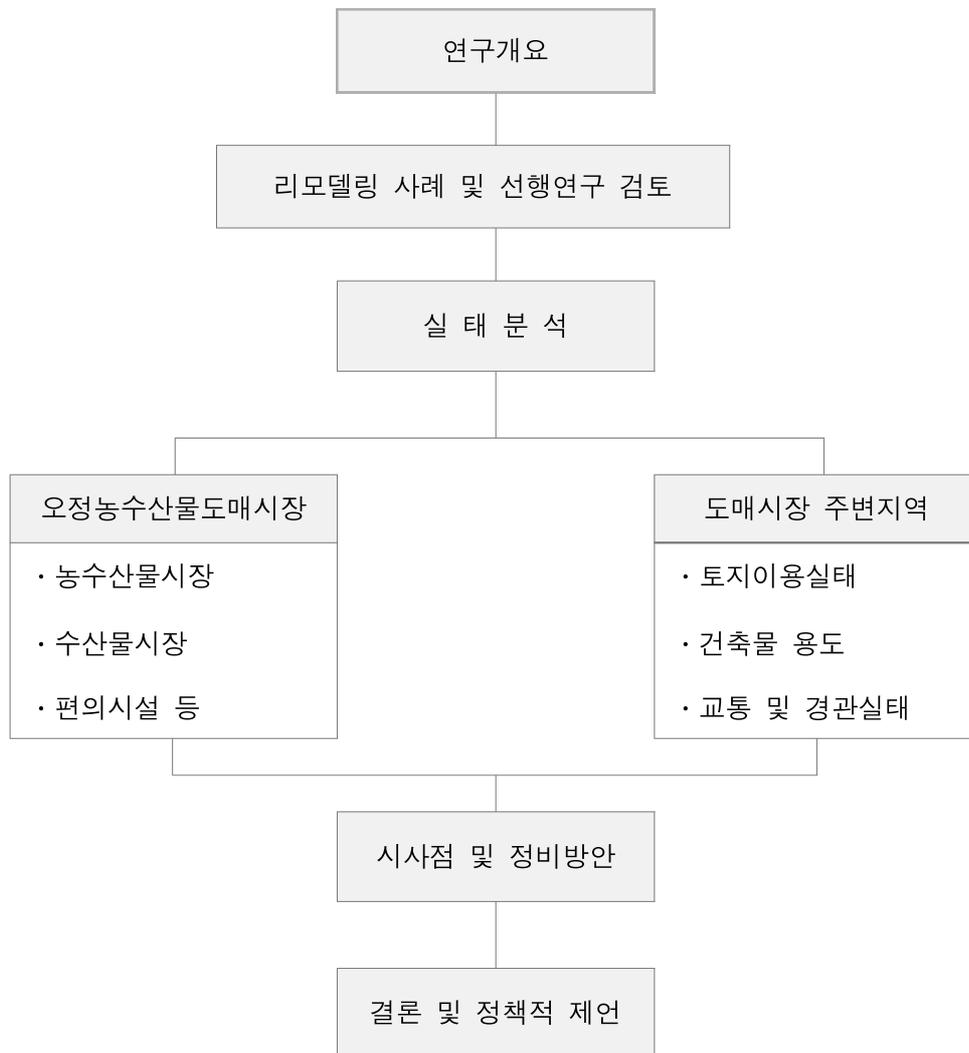
- 시간적 범위
 - 도매시장 전용경매장 및 리모델링사업 : 2008년~2010년
 - 농수산물도매시장 주변지역 정비사업 : 2008년~2020년
- 공간적 범위
 - 1차적 공간적 범위 : 75,000㎡ 대전광역시 대덕구 오정동 205번지
 - 2차적 공간적 범위 : 오정농수산물도매시장 주변지역
- 내용적 범위
 - 농수산물도매시장 특성 및 실태분석
 - 농수산물도매시장 리모델링 정책 및 선행연구 검토
 - 농수산물도매시장 활성화를 위한 리모델링 방안
 - 농수산물도매시장 주변시설 정비방안



<그림 1-1> 공간적 범위

3. 연구의 수행과정

- 본 연구의 수행은 <그림 1-2>에서 보는 바와 같이 크게 농수산물도매시장 리모델링 관련 정책 및 선행연구 검토와 실태분석, 정비방안을 도출하는 과정으로 수행하였음



<그림 1-2> 연구의 수행과정



II. 선행연구 및 농수산물 유통환경의 변화

1. 선행연구 검토

- 김병률·조명기 외(2005.11)는 「가락동 농수산물 도매시장 시설 현대화 사업 건설 기본계획 및 타당성 연구」에서 가락시장의 농산물 유통 및 물류현황을 파악하고, 이후 소비지 및 산지 유통환경 변화에 효율적으로 대응하기 위한 가락시장의 발전 방향을 제시하고, 가락시장 시설 현대화 사업의 필요성을 다양한 측면에서 조명 하며, 시설 현대화의 건설 기본계획을 수립하였음
- 김진석(2005.9)은 「진주시 농산물 도매시장의 활성화 방안」 연구에서 농산물 집 산지 성격이 강한 지방 소비도시에 입지해 있는 진주 농산물 도매시장의 유통현 황을 분석하고, 도매시장의 발전 잠재성을 재검토하여 새로운 시각에서 농산물 도매시장의 발전방향과 활성화 대책을 제시하고 있음
- 허길행·조명기(2004.12)는 「농수산물 도매시장 운영 활성화 방안」 연구에서 전국 32개 도매시장에 대한 기능과 역할을 재정립하고, 급변하는 대내외적 유통환경에 농수산물 도매시장이 신속하고 능동적으로 대응함으로써 공영 도매시장의 운영상 문제점을 보완·해결, 도매시장이 유통기구로서 중추적 역할을 수행할 수 있는 활성화 대책을 제시하고 있음
- 신창호·조명기 외(2004.11)는 「도매시장 비전 2010」 연구에서 도매시장 기능과 유통비용 절감을 바탕으로 한 가락시장의 시설 현대화 사업의 타당성을 제시하 였으나 포괄적인 계획으로 세부적이고 구체적인 방안 제시가 이루어지지 못하였음
- 허길행·전창곤 외(2001.6)는 「가락시장 이전 타당성 분석을 위한 기초연구」에서 가락시장 이전에 대한 타당성을 도매시장 기능과 운영측면을 고려해서 검토하였 으나 계획이 추진되지 못하였으며, 특히 이 연구에서는 차선책으로 거론되고 있 는 재건축이나 리모델링 등 다른 대안을 다루지 못하고 있음
- 일본 중앙 도매시장의 경우 일본 경제의 고도성장에 따른 산업 활동의 활성화와 인구의 도시 집중화 등 급변하는 유통환경에 적극 대응하고, 도매시장 시설의 노후 화를 개선하기 위하여 도매시장 기능 정립과 정비계획을 수립하여 시행하고 있음
- 영국 및 유럽의 경우도 유통환경의 변화에 따른 도매시장 기능의 재정립, 시장 시설의 현대화 및 과밀화 해소를 위하여 최근 시설 개선 또는 기존 시장을 외곽 지역으로 확장·이전하여 새로운 모습으로 개장하여 운영하는 사례가 있음



2. 농수산물 유통환경의 변화

1) 산지 유통환경 변화

- 농산물의 재배기술 발달, 우량품종 보급, 유통시장 개방에 의한 수입농산물의 증가로 국내 농산물 유통시장은 만성적인 공급과잉 구조로 전환되고 있음
 - 지역 간, 생산자 간 농산물의 안정적인 판로 확보를 위한 경쟁이 점차 심화되고 있으며, 수요가 확보되어 있는 도매시장은 그 역할과 효율성이 점차 증대될 것으로 예상됨
- 생산의 규모화, 단지화가 진전됨으로써 지역간, 생산자간 안정적인 판로 확보를 위한 경쟁이 심화되고 있음
 - 안정적 판로 확보를 위한 생산자의 상품 및 시장 차별화를 위한 브랜드 중심의 유통 전략 추진
 - 거래 교섭력 강화를 위한 생산자 조직화가 진전되고, 유통활동의 공동화가 단순한 공동수송 단계에서 수확 후 선별, 포장, 저장 등 상품화를 통한 공동계산 단계까지 진전되면서 생산자 조직의 시장 대응력이 빠르게 전진
- 농산물의 산지 표준 규격화와 물류 표준화가 급격하게 진전되고 있음
 - 상품 및 시장 차별화의 핵심 전략으로 품질 등급화, 포장 규격화 그리고 이를 기반으로 한 브랜드화가 급진전됨
 - 공동 선별, 공동 계산제 도입의 생산자 조직이 증가함으로써 산지의 품질 규격화 수준이 향상되어 거래 교섭력 강화
- 산지 농산물 유통센터의 확충 및 기능이 점차적으로 확대되고 있음
 - 2004년 말 기준 총 213개소의 산지유통센터가 운영 중이며, 분산 지원되던 산지유통 시설 지원을 2001년도부터 산지유통센터 설치사업으로 일원화하여 집하, 선별, 포장 및 저온유통 기반을 확립
 - 저장시설, 유통장비 등의 지원으로 산지유통시설 기능이 단순 출하 기능에서 상적 및 물류기능으로 복합·다양화되고 있는 추세임
 - 산지의 공동출하·공동계산의 확대에 따라 농산물의 대규모 출하를 위한 팔레트화가 추진되고 있음. 이에 따라 중도매인 규모화의 필요성이 증대되고 있으며, 대형트럭 등 화물차량이 자유롭게 진출입할 수 있는 시설과 공간이 필요
 - 규격출하 확대로 경매의 필요성이 점차 약화되고 있으며, 선취예약 거래, 정가·수의 거래 등 다양한 형태의 거래방법 도입의 필요성이 증대되고 있음





[표 II-1] 연도별 농산물 공동판매 실적

(단위 : 억원, %)

구 분	1999		2000		2001		2002		2003		성장률
	금액	구성비									
곡류	40,818	39.4	43,917	39.5	43,519	37.7	43,548	37.8	47,307	36.7	13.7
과실류	17,342	16.7	17,011	15.3	18,085	15.7	20,148	17.5	25,419	19.7	31.8
채소류	28,188	27.2	28,063	25.7	31,113	26.9	31,954	27.7	25,270	19.6	△11.5
축산물	9,429	9.1	10,854	9.8	9,991	8.6	9,917	6.6	10,847	8.4	13.1
특작기타	7,768	7.5	10,868	9.8	12,843	11.1	9,765	6.4	20,107	15.6	61.4
계	103,545	100.0	111,253	100.0	115,551	100.0	115,349	100.0	128,950	100.0	19.7

주 : 2000년 구축협 및 구인삼협 실적, 2001년 축산경제 부문 실적은 제외

자료 : 농협중앙회, 농협연감 2004, 2004.

한국농촌경제연구원, 농산물 공동출하 유형별 효과 분석과 개선방향, 2002.12.

- 소비지의 대형유통업체 또는 가공업체는 산지의 생산자 단체 등을 통해 직거래 비중을 증대시키고 있음
 - 도매시장이 산지의 변화 추세에 효율적으로 대응하지 못한다면, 도매시장 경유율의 저하를 가져와 도매시장의 침체를 가져올 수 있는 요인으로 작용
- 소비자의 식생활 변화와 정부의 지속적인 노력으로 인한 친환경 농산물의 생산이 증대되고 있음
 - 정부의 친환경, 고품질 농산물의 육성정책 추진과 식품의 안전성에 대한 소비자의 관심이 증대되면서 친환경 농산물의 생산량은 크게 증대될 전망
 - 현재 도매시장은 친환경 농산물 유통시장에 효율적으로 참여하지 못하고 있으며, 이러한 상황이 지속되면 도매시장의 거래물량이 감소하는 요인으로 작용할 뿐만 아니라, 도매시장은 저급상품만을 취급하는 시장으로 이용자에게 인식될 우려가 있음
- 이러한 산지의 유통여건 변화는 도매시장에 상당한 수준의 변화를 요구하고 있으며, 도매시장도 이에 부응하는 적극적인 변화를 도모할 필요가 있음
 - 도매시장의 거래 교섭력을 증진할 수 있는 거래방법의 개선과 유통비용 절감을 위한 하역 기계화 등 시장 내 물류 효율 증진을 요구하는 추세임

2) 도매유통의 환경 변화

- 교통 및 통신기술의 발달로 시간적·경제적 거리가 단축됨에 따라 도매시장의 상권이 광역화·집중화될 것으로 전망되며, 대규모 시장과 중소 규모 시장간 규모에 따른 도매시장의 재편이 예상되고 있음



- 도매시장 상권이 대도시 도매시장에 집중되면서 일부 지방도시 도매시장의 상권 형성에 많은 어려움이 예상됨
- 기존 유사시장을 정리하지 않아 상권 형성에 막대한 지장을 초래하는 도매시장이 다수 존재하고 있음
- 도매시장의 거래제도 및 운영의 효율화 등 새로운 제도개선에 대한 요구가 증대되고 있음
 - 현행 경직된 거래제도로 생산자의 출하 욕구 및 소비자의 수요변화 등에 적극적 대응이 곤란
 - 출하 농산물의 도매시장 경유 원칙(상물일치)으로 유통단계 증가에 따른 상품성 저하 및 물류비용 증가
 - 시장 도매인제 도입에 따른 유통종사자 간 알력의 증대로 도매시장의 효율성을 저하시키는 중요한 요인으로 작용할 개연성이 있음
- 도매시장이 변화하는 유통환경에 신속하고 적절하게 대응하지 못함으로써 품질이 우수한 농산물의 도매시장 출하유인 방안 부재 등 시장 기능의 약화와 능률저하를 초래함
 - 시설이 노후화되어 수선 유지비가 증가하고 있으며, 주차공간의 부족, 하역장비의 현대화 등 시설이 미흡
 - 저온저장고, 소포장 시설 등 새로운 물류시설의 수요가 증대하고 있으나, 이에 적절하게 대응하지 못함으로써 고품질 농산물을 수용할 수 있는 능력이 부족함
 - 따라서 도매시장의 능률향상과 운영 활성화를 위해 새로운 물류 서비스 시설이 시장 내에서 이루어 질 수 있도록 시설의 보완이 필요
- 취급 부류별, 시장별 도매시장 운영에 대한 일률적인 법률 적용으로 유통현실과의 괴리 발생
 - 도매시장의 활력을 높이기 위하여 도매시장의 전반적인 관리체계와 법인, 중도매인에 대한 거래제도 및 운영에 대한 개선이 필요

3) 농산물 시장개방 가속화

- UR 농산물 협상 타결 이후 WTO 체제하에서 세계 농업은 국제화가 진전되어 일부 농산물을 제외하고는 저율의 관세로 수입이 급격히 늘어날 전망이다
 - DDA(Doha Development Agenda) 농산물 협상은 UR 협상보다 관세 감축 수준이 훨씬 클 것으로 예상되고 있어, 시장개방이 더욱 급물살을 탈 것으로 예상됨





- 특히 중국으로부터 저가의 채소류, 특용작물 등의 수입이 급증하고 있어 국내 생산 기반이 크게 위협을 받고 있음.
- DDA 농업협상, FTA 체결은 향후 농산물시장 개방을 가속화시켜 품목에 따라서 국내 생산기반이 급속히 약화되어 수입 의존적인 농업이 될 수 있음.
 - 지속적인 관세 감축에 따른 저가 농산물 수입이 급증하여, 정부의 농산물 수급과 가격 조정 등 시장개입 정책이 근본적으로 어렵게 될 것임
 - 저가격의 신선 농산물 수입이 급증할 경우, 국산 농산물의 과잉공급과 소비 위축으로 가격 하락이 지속될 것으로 예상됨

[표 II-2] 연도별 가락시장 수입산 농수축산물 거래 현황

(단위 : 천톤, %)

구 분		물 량			
		총거래량(A)	국내산	수입산(B)	B/A(%)
1995	계	2,537.5	2,454.5	83.0	3.0
	청과	2,242.0	2,198.8	43.2	2.0
	수산	192.6	183.8	8.8	5.0
	축산	102.8	71.9	30.9	30.0
2001	계	2,437.4	2,356.9	80.5	3.3
	청과	2,209.6	2,157.3	52.3	2.4
	수산	146.0	119.2	26.8	18.3
	축산	81.1	80.3	1.5	1.8
2002	계	2,380.1	2,285.4	94.7	4.0
	청과	2,168.6	2,099.9	68.7	3.2
	수산	127.0	101.2	25.8	20.3
	축산	84.4	84.2	0.2	0.2
2004	계	2,262.8	2,132.7	130.1	5.7
	청과	2,049.0	1,951.6	97.4	4.8
	수산	123.9	91.2	32.7	26.4
	축산	89.9	89.8	41.0	0.05

자료 : 서울시농수산물공사, 「2005년도 통계자료집」, 2006.

- 가락시장의 경우 국내산 농산물 취급량은 1995년 2,454.5천톤에서 2001년 2,356.9천톤, 2002년 2,285.4천톤, 2004년 2,132.7천톤으로 지속적으로 감소하는 반면, 수입 농산물 시장 점유율은 1995년 3.0%에서 2001년 3.3%, 2002년 4.0%, 2004년 5.7%로 매년 증가하는 추세임
- 도매시장이 수입 농산물에 대한 거래제도, 시설, 하역 시스템 등 다양한 요구에 신속하게 대응하지 못한다면 장기적으로 거래 물량을 위축시키는 요인이 될 것임
 - 수입 농산물은 표준 규격화가 잘 되어 있어 팔렛트화가 가능하며, 가격이 결정된 상태에서 입하되고 있음



4) 대형 유통업체의 시장 지배력 강화

- 대형 유통업체의 소매유통 주도로 농산물 시장 지배력이 강화되고 있음.
 - 소비자의 농식품 소매에서 대형 유통업체의 체인화로 과점화가 급속히 진전되고 있으며, 대형 유통업체의 매출액이 크게 늘어나고 있음
 - 1993년 1개였던 대형 할인점은 1999년 115개소, 2005년 307개소로 급격히 증가하고 있는 추세임
- 1994년 정부는 유통경로의 다원화와 효율적인 유통체계 확립을 위해 농산물 종합유통센터 건설을 추진하였음
 - 농산물 종합유통센터는 유통의 효율성을 높이고 유통경로의 다원화를 통한 생산자의 선택권 확대를 사업의 목적으로 하고 있음
 - 도매시장 기능을 보완하면서 배송 및 보관, 소포장, 가공, 현장판매 기능까지 수행하는 도·소매 종합유통시설임
- 소비자의 대형 유통업체 또는 가공업체는 산지의 생산자 단체 등을 통해 직거래 비중을 증대시키고 있어, 도매시장이 산지의 변화 추세에 효율적으로 대응하지 못한다면 도매시장 경유율의 저하를 가져와 도매시장의 침체를 가져올 수 있는 요인으로 작용
 - 도매시장의 전통적 주요 고객인 소규모 판매 전문점 및 차량행상이 감소하고 있고, 이들의 영업이 위축되면서 도매시장 물량의 위축을 초래하고 있음
 - 이러한 환경 변화에 대응한 도매시장의 기능 조정과 시설 보완이 요구되고 있음

[표 II-3] 대형 유통업체의 농산물 구입처별 구입 비중

(단위 : %)

구 분	산지 직구입	도매시장	벤더업체	농협종합유통센터	기타	계
2002	46.4	51.6	2.0	-	-	100.0
2004	36.9	17.5	40.7	4.4	0.6	100.0

자료 : 농수산물유통공사, 대형유통업체와 산지출하조직의 농산물 거래실태 조사 분석, 2002. 2004.

5) 소비자 기호 및 구매패턴의 변화

- 소비자의 소득수준이 향상되고 소비자의 기호가 서구화, 고급화, 다양화, 개성화, 편의화, 신선 추구, 건강지향 등의 추세로 나아감에 따라 농식품 소비가 외식소비, 가공품 소비, 유기농산물 등 친환경 농산물 소비로 집중 또는 편향되고 있음





- 고품질, 친환경농산물, 선별·세척·소분포장 농산물, 반가공·조리식품 수요의 급증
- 소비자의 구매패턴도 할인점 구매, 소포장 또는 날개 구매, 친환경농산물 구매 경향을 나타내고 있음
 - 품질, 판매점에 대한 신뢰성 때문에 대형 유통업체에서 구매하는 경향이 증가
 - 1회 구입량이 감소하고 필요에 따라 수시 구입하는 성향 증가로 소포장, 날개 구매가 증가하고 있음
 - 안전성에 대한 관심의 증가로 친환경 농산물 구입 의향이 높아지고 있음
- 정부의 친환경, 고품질 농산물의 육성정책 추진과 식품의 안전성에 대한 소비자의 관심이 증대되면서 친환경 농산물의 생산량은 크게 증대될 전망이다.
 - 현재 도매시장은 친환경 농산물 유통시장에 참여하지 못하고 있으며, 이러한 상황이 지속되면 도매시장의 거래 물량이 감소하는 요인으로 작용할 뿐만 아니라 도매시장은 저급 상품만을 취급하는 시장으로 이용자에게 인식될 우려가 있음.
 - 친환경, 고품질 농산물 선호 등 소비자의 소비성향 변화에 대응하는 도매시장의 새로운 활로 모색 필요
- 향후 식품 소비는 고급화, 다양화, 편의성, 건강추구 경향이 지속·강화될 것이며, 식품 유통도 시장개방의 확대, 외식산업의 발전, 전자상거래 활성화 등 여건 변화가 예상됨

[표 II-4] 소비자의 농산물 구입시 선택 기준

(단위 : %)

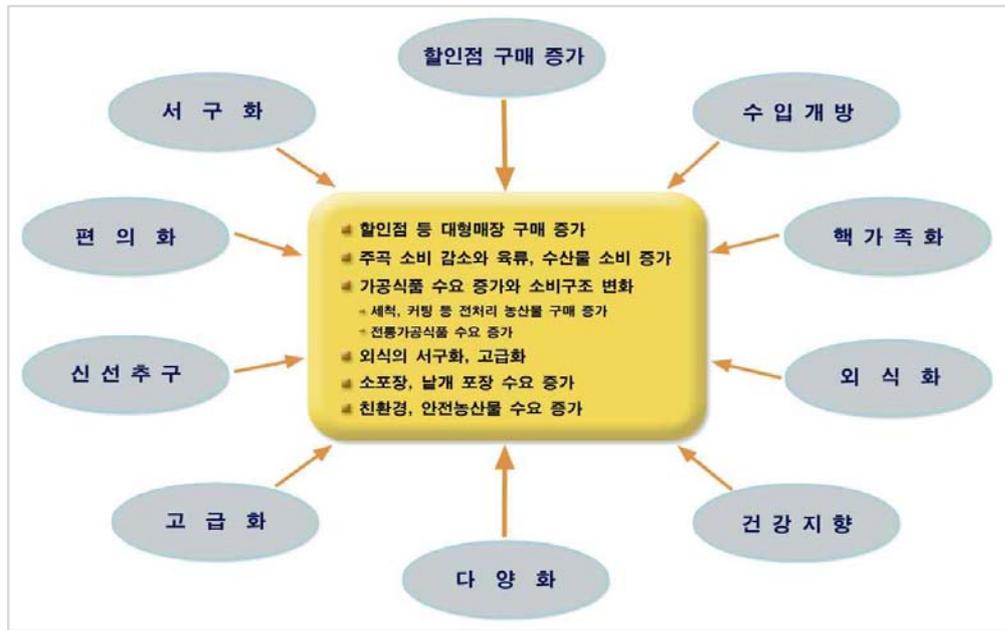
구분	가격	신선도	맛, 당도	모양,크기, 색깔	안전성, 품질신뢰	생산지	국산, 수입산	기타	계
과일	24.6	33.6	29.3	4.0	2.7	1.5	3.9	0.4	100.0
과채	9.7	28.4	40.8	19.5	-	-	-	2.6	100.0
양념	10.4	20.2	5.8	9.4	21.3	7.7	3.2	28.9	100.0
엽근채	9.9	45.4	7.0	14.7	13.6	2.7	1.4	6.4	100.0

주 : 1) 양념류, 엽근채류의 기타에는 품종, 건조방법, 구입 없음 등이 포함됨. 과일의 기타에는 포장상태 등이 포함됨.

2) 과채류는 과일용 과채로 수박, 참외, 딸기 토마토를 말함.

자료 : 농수산물유통공사, 「주요 농산물 소비패턴 조사 분석(과실류, 화훼류)」, 2002.12, 「주요 농산물 소비패턴 조사 분석(양념류, 엽근채류)」, 2005.2, 「2005년 주요 과채류 소비패턴」, 2005.9.

- 이에 따라 도매시장에서도 고품질, 친환경 농산물, 소포장 농산물, 전처리 농산물, 가공 농산물 등을 취급해야만 유지 또는 생존할 수 있을 것임
- 따라서 농산물 도매시장은 소비자의 다양한 구매패턴에 신속하게 대응하기 위하여 소매 포장시설, 단순 가공시설, 물류 및 선도유지를 위한 저온유통시설, 첨단 정보시설 등 시설 보완이 요청되고 있음



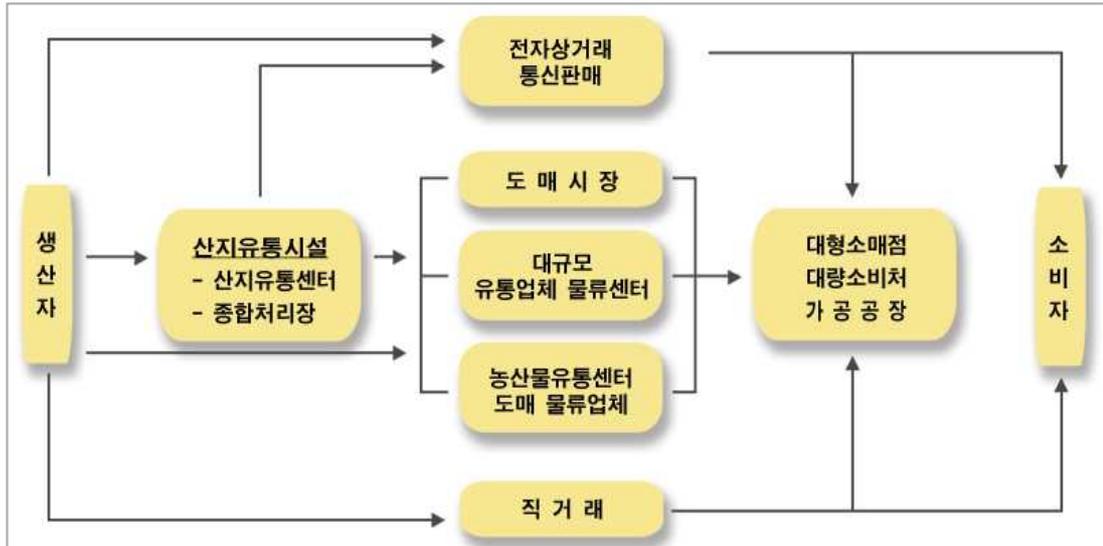
<그림 II-1> 농산물 소비구조 변화요인

3. 농수산물 유통체계의 변화 전망

- 향후 농산물 유통체계는 소비·수요, 생산·공급, 정부정책, 지식정보·기술 등의 요인들이 개별적 혹은 상호 연관되어 변화될 전망이다
- 산지단계는 소매기구의 조직화와 규모화, 물류센터의 도매기능 강화 추세와 도매시장 기능의 점감 등에 의해 크게 영향을 받을 것임
 - 산지 유통의 핵심 유통기구는 산지유통센터가 될 것으로 전망되며, 산지유통센터의 기능은 종합적 유통기능을 수행할 전망이다
- 도매유통체계는 기존의 도매시장 중심체계와 소비지 농산물 종합유통센터와 민간 대형 유통업체를 포함한 대규모 농산물 종합유통센터 중심으로 전환될 전망이다
 - 전자상거래, 통신판매, 직거래 등 다양한 유통경로가 주요한 거래형태로 등장할 전망
 - 중장기적으로 대형 유통업체의 산지 직구입 증대, 농산물 종합유통센터 등 경쟁기구의 확충 등으로 도매시장의 절대적 비중은 점점 감소할 것으로 예상됨
- 소매단계는 소매업체 규모화·체인화의 급속한 진전과 함께 대규모 종합 유통센터가 소매유통의 중추적인 역할을 담당할 것으로 전망됨
 - 기존의 재래시장과 영세점포 비중의 급감과 빠른 업태전환 전망



- 대형업체의 산지 직구입과 글로벌소싱 비중의 증가가 예상되며, 소매업체의 시장 구조가 대형 유통업체 중심으로 경쟁이 심화될 전망이다
- 대규모 신유통업체의 확산과 거래형태의 다양화, 전자상거래 활성화 등으로 농산물 시장 지배력이 도매시장 중심에서 대규모 소매업체로 이동



<그림 11-2> 농산물 유통체계의 변화 전망

4. 도매시장의 경쟁력과 변화 전망

1) 도매시장의 기능과 역할

- 도매시장은 산지 생산자와 소매시장을 연결해 주는 중계시장으로서 소규모 분산적인 생산자와 소비자의 수요와 공급을 일정한 장소에 집중시킴으로써 유통의 중추적 기능을 수행하고 있음
 - 도매시장의 시설이 지나치게 협소하거나 운영이 비효율적이면 농수산물 유통 흐름에 병목현상이 발생하거나 효율성이 떨어질 우려가 있음
- 농산물 도매시장은 대량준비의 원리와 거래회수 최소화 원칙에 기초를 둔 농수산물 유통에 매우 효율적인 유통기구임
 - 대량준비의 원리 : 농산물 도매시장에는 대량의 수요와 공급이 준비되어 있어 생산자나 구매자 누구나 필요한 물건을 필요한 양 만큼 판매 또는 구매할 수 있음을 의미
 - 최소거래회수의 원칙 : 생산자와 소매업자 또는 소비자가 직접 거래할 때에 비해 중계시장인 도매시장을 통해 거래하는 것이 거래회수를 최소화하여 거래비용을 줄일 수 있음

- 도매시장은 다품목, 다품종, 다품질의 풍부한 상품구색을 가지고 대규모 신속거래를 수행함으로써 타 유통기구에 비해 대량거래와 수급상황을 반영한 신속한 균형가격 발견이 상대적으로 유리
- 대형유통업체가 시장 지배력을 확장하면서 가격 결정권을 행사하는 상황에서 생산출하자의 시장 선택권을 보호하기 위해 도매시장의 중요성은 지속될 것임

2) 도매시장 경쟁력과 변화 전망

가. 도매시장의 경쟁력

- 예약거래를 기본으로 하는 대형 유통업체와 달리 도매시장은 불특정 거래자를 대상으로 자유통거래를 하기 때문에 거래방법, 거래과정, 거래규모, 가격형성방법, 유통정보 수집 및 분산, 생산자 및 구매자의 접근성 등에서 다른 경쟁적 유통기구와는 많은 차이가 있음
- 타 유통기구에 비해 도매시장은 상대적으로 유리한 측면이 많이 있음

[표 11-5] 도매시장과 경쟁유통기구와의 비교

구 분	도 매 시 장	타 유통기구 (대형유통업체, 종합유통센터 등)
거래방법	- 자유통거래, 경매 원칙	- 예약거래, 수의매매
상품구색	- 풍부한 상품구색 - 다품목·다품종·다품질 구색 완비	- 전략적 상품취급(구색미흡) - 특정품목·특정등급 위주 취급
상품확보	- 출하자의 출하조건 수용으로 확보 - 운영주체 직접 매취, 출하자 위탁	- 구매자의 조건으로 확보(계약 등) - 구매자가 제시하는 방법으로 확보
취급물량	- 출하자가 출하하는 모든 물량 - 출하된 모든 등급·품종의 상품 - 대규모 물량, 불특정 산지상품도 취급	- 구매자가 원하는 한정된 물량 - 구매자가 원하는 종류의 상품 - 소규모 물량으로 특정산지 취급
출하자	- 불특정 전국적인 모든 출하자 - 출하 접근성 매우 양호	- 계약 등에 의한 특정 생산자 - 출하 희망자 접근성 매우 제한
가격형성 (거래방법)	- 경매나 입찰에 의한 가격 형성 - 품질과 등급을 반영한 가격 형성 - 수급 상황을 반영한 가격 변동	- 독자적 가격형성 기능 미흡 - 도매시장가격 참조 협의 가격 - 사전 물량확인으로 가격변동 완화
분산형태	- 경매 참여 중도매인에 의한 분산 - 중도매인 능력에 따른 분산	- 상품화후 직영점·가맹점 분산 - 직영점·가맹점이 소비자에 분산 - 소매기능으로 소비자 직접 분산
취급상품	- 산물 및 규격화 형태 모두 취급 - 국가 표준규격에 의한 규격 상품	- 구매자가 원하는 산물 상품 - 구매자가 원하는 포장·등급규격
출하자 부담비용	- 상장수수료 - 표준하역비제	- 위탁판매수수료(하역비용 포함)
대금정산	- 당일정산 원칙	- 정산기간 지연(물류센터 등)
환원 서비스	- 출하 장려금 지급 - 판매 장려금 지급	- 환원수수료 없음
거래 지속성	- 관계없이 언제나 거래 가능 - 어느 도매시장법인과도 거래 가능 - 대부분 출하약정에 의한 고정 출하	- 구매자 중심 거래지속성 여부 결정 - 대체 거래자 발견의 어려움
거래 투명성	- 당일 거래상황 거래 즉시 공개 - 시장전체 거래상황 당일 공개	- 전체 거래상황 공개 안됨 - 거래처별로 공개

자료 : 전창곤·조명기, 농산물 도매시장 활성화 및 경쟁력 강화 방안 연구, 한국농촌경제연구원, 2002.



- 출하자 및 구매자의 입장에서 본 도매시장의 강점과 약점을 비교해 보면,
 - 출하자에 대해서는 모든 상품 종류 판매의 유리성, 대금결제의 신속성, 물량처리의 용이성 등 강점이 있으나, 가격 변동, 하역비, 브랜드 상품에 대한 상대적 저평가 등의 약점이 노출됨.
 - 구매자에 대해서는 풍부한 상품구색, 풍부한 물량, 접근성 용이, 구매의 용이성 등의 강점이 있으나, 가격 변동, 선도 문제, 배송시간 등에서 상대적인 약점 노출

[표 11-6] 거래상대별 도매시장의 강점과 약점

구분	강점	약점
구매자측면	<ul style="list-style-type: none"> - 풍부한 상품구색(품종, 품질, 산지 등) - 풍부한 물량(원하는 양 구매) - 구매의 신속성(즉석 현장구매) - 구매의 편의성(구매접근성 용이) - 구매자 행사대응 용이(바겐세일 등) - 시차구매 가능 - 수급, 품질에 따른 적정가격 구매 가능 - 다양한 구매선(구매선 변경 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> - 신선도 저하요인 발생 (시장 내 지체 및 물류시설 부족) - 거래방법의 비신축성으로 배송시간 지체 - 원하는 시간대 구매 어려움 - 일부 중간상인의 불신요인 발생 - 원하는 상품등급 및 규격상품의 구매 제한 - 상대적 큰 가격변동
출하자측면	<ul style="list-style-type: none"> - 대량 및 소량물량 처리 가능 - 출하시기 및 출하량 출하자가 결정 - 상대적 비규격품, 저급품 판매용이 - 수급과 품질반영 적정가격 수취 가능 - 다양한 판매선(판매선 변경 가능) - 대금결제의 신속성 및 편리성 - 거래정보의 투명성과 공개성 	<ul style="list-style-type: none"> - 상대적 큰 가격변동 - 특정규격품과 브랜드 상품에 대한 상대적 저평가(유기농산물 등) - 대량 비규격품 출하로 하역비 부담 - 시장 내 지체비용의 출하자 전가 (일부 중앙도매시장) - 일부 상인의 거래신뢰도 저하요인

자료 : 전창근·조명기, 농산물 도매시장 활성화 및 경쟁력 강화 방안 연구, 한국농촌경제연구원, 2002.

- 최근 대형유통업체의 확산, 도매시장의 상대적 경쟁력 취약성으로 인한 도매시장의 위축을 전망하는 의견이 제시되고 있음
 - 도매시장은 대형유통업체의 물류센터에 비해 비능률적이기 때문에 농가의 판매가격과 수취율이 낮은 것으로 지적되고 있으나, 대형유통업체에 출하되는 상품이 도매시장 출하상품에 비해 규격화된 고품질 농수산물이란 점이 간과되고 있음
- 대형유통업체의 성장에도 불구하고 도매시장의 거래물량이 급감하지 않는 원인은, 현재 산지 출하자나 농협이 대형유통업체의 출하조건에 대응하지 못하는데 있음
- 개별 농가의 생산규모가 영세하고 규격출하가 미흡한 현 상황에서 도매시장은 매우 중요한 역할을 수행하고 있으며, 도매시장이 시설, 운영시스템과 물류체계 개선을 통해 유통환경 변화에 적절히 대응한다면 앞으로도 상당기간 경쟁력을 유지하면서 도매시장에서 중요한 역할을 지속할 수 있을 것임



- 일부 지방 도매시장은 최근 거래물량이 감소하고 있으며, 물량확보에도 상당한 어려움을 겪고 있지만, 도매시장 전체적으로 볼 때 거래물량이 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남
- 그러나 기존의 모든 도매시장이 활성화되거나 경쟁력이 강화될 수 있는 것은 아니며 거래물량이 대규모인 일부 중앙도매시장의 기능이 다양화·복합화 되면서 허브시장의 기능을 수행할 것으로 전망되며, 도매시장의 입지 여건과 운영 조건이 불리한 지방도매시장은 특별한 대책이 없는 한 거래물량이 지속적으로 감소할 것으로 전망됨

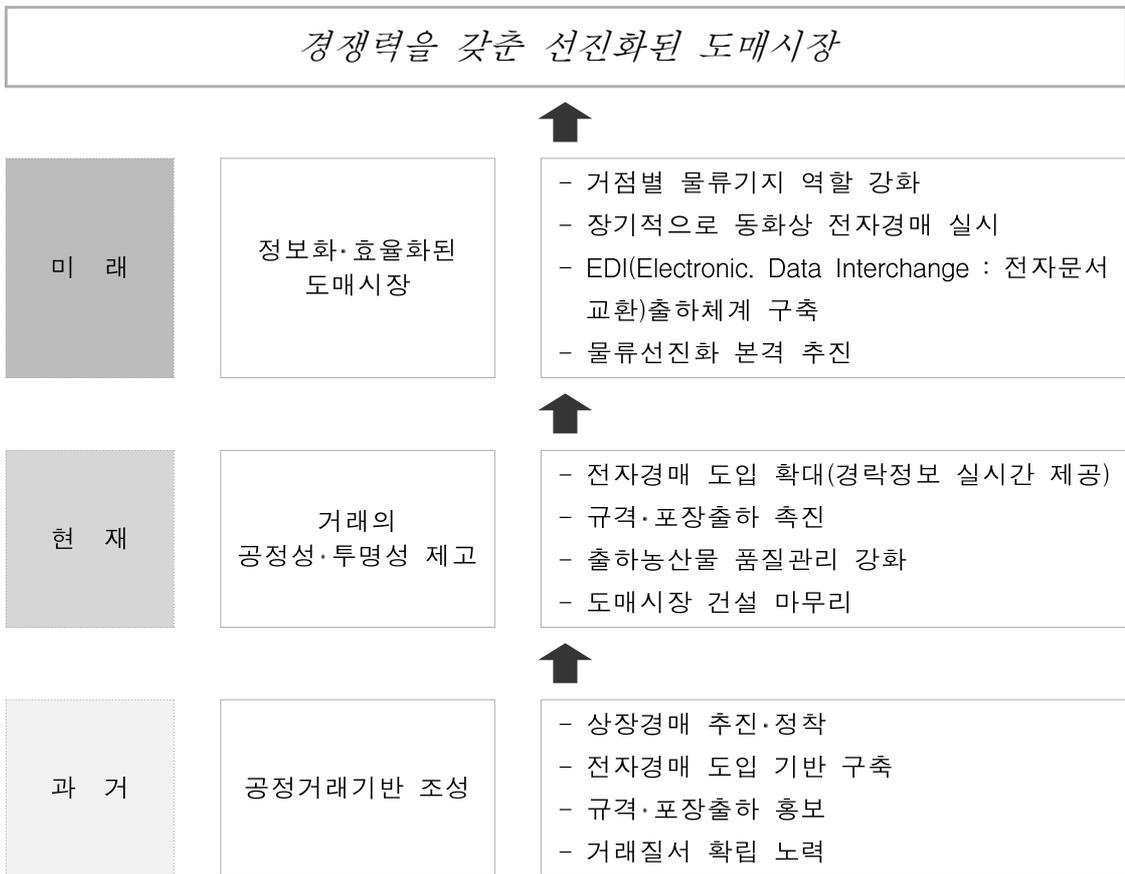
나. 도매시장 변화 전망

- 우리나라 농산물 도매시장의 발전단계는 현재 비 차별화 상품의 집중된 시장거래 단계에서 차별화 상품의 집중된 시장거래 단계로 전환되는 과정이나, 일부 차별화 상품의 분산된 시장거래 단계로 동시에 전환되고 있으며, 전환속도는 품목별, 시장단계별 유통환경에 따라 매우 상이하게 나타나고 있음
- 장기적으로 농산물시장의 발전단계는 차별화 상품의 분산된 시장거래 단계 형태로 전환될 것으로 전망되고, 이때에는 도매시장 경유량이 크게 감소할 것이나 그 속도는 상품의 표준규격화 및 산지의 조직화 진전의 수준에 의해 결정될 것임
- 농산물 유통체계는 소비·수요, 생산·공급, 지식정보·저장기술, 교통·통신의 발전, 정부정책 등 유통환경 변화를 주도하는 복합적인 요인들이 개별적 혹은 상호 연관되어 변화될 전망이다
 - 도매시장의 활성화를 위한 변화 방향은 상적 기능 및 물류기능 등에서 경쟁적 유통 기구에 대한 경쟁력 우위확보가 핵심과제로 등장하고 있음
- 우리나라 농산물 도매유통 단계는 생산·출하규모의 영세성과 분산성, 산지의 조직화·규모화·공동화의 미흡, 소매기구 체인화의 상대적 미흡 등으로 일정 기간 도매시장이 농산물 유통의 핵심적 유통기능을 수행할 것으로 전망됨
 - 도매시장은 현재의 농산물 유통체계 하에서는 신속·대량 수집 및 분산, 주도적 가격 결정, 다양한 상품구색, 비 규격품 처리능력 등에서 여전히 매우 중요한 핵심적 기능을 수행할 것으로 전망됨
 - 중장기적으로 대형 유통업체, 종합유통센터 등 경쟁기구의 확충과 산지 직구입 비중 증대, 물류기능의 취약 등으로 도매시장의 절대적 비중은 감소할 것으로 예상됨
 - 도매시장이 산지와 소매기구와의 연계성을 강화시킬 수 있는 물류기능의 강화와 물류시설의 확충, 전자상거래 기지화 등이 구축되면 도매시장의 기능은 더욱 강화될 것으로 전망됨





- 도매시장 참여자의 규모화와 제도정비로 물류 효율화가 이루어지고, 시장 내에서 발생하는 비용이 감소되면 경쟁력 있는 유통기구로 재정비 될 것으로 전망됨
- 소매단계는 소매업체의 규모화·체인화의 급속한 진전과 함께 대규모 신입태 중심의 대형 소매유통업체가 농산물 소매유통의 중추적인 역할을 담당할 것으로 전망됨
 - 기존 시장의 농산물 취급 비중이 급감함과 동시에 영세업체들의 업태 전환이 빠르게 이루어지고, 대형 소매업체의 농산물 구매전략은 점차 산지 직구입과 글로벌 소싱으로 전환되어 도매시장 의존율이 감소할 것으로 전망됨
- 산지단계는 소매기구의 조직화와 규모화, 물류센터의 도매기능 강화 추세와 도매시장의 변화 등에 의해 영향을 받을 것으로 전망됨
- 도매시장과 대형 유통업체와의 경쟁은 더욱 치열해질 것으로 전망되며, 이에 대응하여 경쟁력을 유지하기 위해 도매시장은 장차 미래지향적이고 정보화된 효율적 시장으로 발전을 추구해야 할 것임





Ⅲ. 현황 및 여건분석

1. 오정 농수산물도매시장 현황

1) 일반적 현황

- 시장의 광역적 위치는 도매시장을 중심으로 북측으로는 연기군·청원군·청주시, 서측은 공주시, 남측은 논산시·금산군, 동측은 옥천군 등 기존 중소도시와 인접하고 있음
 - 광역권의 도매시장으로는 대전 노은 농수산물 도매시장, 청주 농산물 도매시장, 천안 농산물 도매시장이 있음
 - 주요 교통로는 경부고속도로의 대전 IC, 호남고속도로의 북대전 IC 등이 있음.
- 오정 농수산물도매시장은 대전시 대덕구 오정동 205번지 일반상업지역에 위치하고 있으며, 유등천, 한밭대로, 오정동 주거밀집지역, 위생처리장, 오정동 공구거리 등에 인접하고 있음
- 오정 농수산물도매시장은 1987년 개장한 공영도매시장으로, 가락동 농수산물도매시장(1985년 개설)에 이어 2번째로 개설되었음
 - 일일 이용인원 12,000명/일, 일일 출입차량 8,158대/일에 이르고 있음

위 치	대전시 대덕구 오정동 205
개장일	1987년 11월 2일
규 모	부지 75천㎡, 건물 35천㎡
1일 처리능력	666톤 (채소 117, 과일 527, 수산 22)



- 오정 농수산물도매시장은 고속도로 등과는 인접하고 있지 않아 대전 인근 지역과의 접근성은 좋지 않지만, 시내 지역 소비자의 도매시장 접근성은 한밭대로, 천변도로 등을 통해 가능하여 비교적 접근성은 좋은 편임
 - 도심지역에 위치하고 있어 농산물의 주 반입도로인 고속도로에서 떨어져 있어 반입차량의 도매시장 접근은 도심을 통과해야 하는 불편이 따르고 있음



- 도매시장으로 접근하는 주도로는 왕복 10차선의 한밭대로변에 인접해 있어 대체로 양호한 편이며, 시장 주변의 진출입 도로 여건은 도로 폭이 좁아 대형차량의 진입에 어려움이 있으며, 시장 진출입 차량들에 의한 주변지역 도로의 정체를 가중시키고 있음
- 또한 도매시장 내 주차공간의 부족으로 인한 한밭대로변 불법주차, 노점상 점유 등으로 인해 한밭대로변 교통정체를 야기하고 있음

2) 유통종사자 현황

- 오정 농수산물도매시장에는 농협대전공판장, 대전청과, 한밭수산의 3개 법인이 있으며, 이 중 농협대전공판장의 거래물량과 금액이 가장 많음
- 농산물 도매시장의 중도매인은 360명, 경매사 31명, 산지유통인 341명, 직판상인 15명, 하역인 81명이 유통활동에 종사하고 있음

[표 III-1] 오정 농수산물도매시장 거래관계자 현황

(단위 : 명)

중도매인	경매사	매매참가인	산지유통인	직판(관련)상인	하역인
360	31	-	341	15	81

주 : ()내서는 중도매법인 수

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.

3) 거래 현황

- 오정 농수산물도매시장의 총 거래물량은 2000년 이후 지속적으로 감소 추세를 보이고 있으나, 거래금액은 2003년 이후 증가추세를 보이고 있음

[표 III-2] 오정 농수산물도매시장 연도별 거래실적

(단위 : 톤, 백만원)

연 도	청 과		수 산		합 계	
	물량	금액	물량	금액	물량	금액
1995	240,506	132,115	13,700	21,039	254,206	153,154
1996	251,481	155,238	13,837	21,664	265,318	176,902
1997	272,008	171,361	12,958	19,517	284,966	190,878
1998	249,486	167,261	11,598	19,357	262,084	186,618
1999	262,322	180,624	8,671	16,966	270,993	197,590
2000	262,832	175,995	7,462	14,949	270,294	190,944
2001	232,519	165,128	6,660	13,726	239,179	178,854
2002	210,643	157,560	5,805	12,125	216,448	169,685
2003	198,892	180,218	6,824	15,026	205,716	195,244
2004	196,087	188,547	6,103	15,281	202,190	203,828
2005	199,220	195,547	6,239	15,260	205,459	210,807
2006	201,315	213,899	6,109	16,180	207,424	230,079

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.





- 1995년 254,206톤이었던 총 거래물량은 1999년 270,993톤까지 증가하였으나, 2000년 이후 점차 감소하고 있으며, 2004년 202,190톤, 2005년 205,459톤, 2006년 207,424톤으로 소폭 상승 추세임
- 1일 처리능력은 666톤/일이며, 과일이 527톤/일로 가장 많으며, 채소 117톤/일, 수산 22톤/일의 순임
- 2006년도 기준 법인별 거래실적을 보면, 농협대전공판장이 전체 취급물량의 56.19%인 116,545톤을 차지하고 있으며, 대전청과가 40.87%인 84,770톤, 한밭수산이 2.95%인 6,109톤의 물량을 취급하고 있는 것으로 나타남

[표 III-3] 오정 농수산물도매시장 법인별 거래실적

(단위 : 톤, 백만원)

법인명	'06 거래실적		연간거래일수	일 평균	
	물량	금액		거래물량	거래금액
계	207,424	230,079		669	742
농협대전(공)	116,545	131,275	310	376	423
대전청과	84,770	82,624	310	273	267
한밭수산	6,109	16,180	310	20	52

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.

- 거래품목으로는 청과부류와 수산부류, 단순가공품이 있음.
- 청과부류에서는 과실류, 채소류, 나물류, 유지작물류, 잡곡류 등을, 수산부류에서는 활·선어류, 패류, 건어류 등을, 단순가공품에서는 가공 채소류와 오징어채, 명태 등을 거래하고 있음.

[표 III-4] 오정 농수산물도매시장 거래품목

부류별	거래품목
청과부류	과실류, 채소류, 산나물류, 목과류, 버섯류, 서류, 유지작물류, 두류 및 잡곡 중 신선한것
수산부류	활·선어류, 패류, 건어류, 염건어류, 염장어류, 해조류 및 젓갈류
단순가공품	간채소류, 삶은 채소, 말린 채소, 포장김, 오징어채, 포장미역, 명태

자료 : <http://market.daejeon.co.kr/ohjung>

4) 시설 현황

- 오정 농수산물도매시장은 부지 74,215㎡, 건물 34,484㎡, 총 주차대수는 607대임
- 시장의 주요시설로는 청과물 도매시장, 야채 중도매인 점포동, 서류양과 경매장, 수산경매장, 종합상가동, 관리사무소, 냉동창고, 관리동 등 18개동이 입지하고 있음

- 청과물동에는 경매장, 도매시장 법인사무실, 휴게실 등이 입주해 있음
 - 수산물동에는 경매장, 냉동실, 도매시장 법인사무실, 휴게실 등이 입지해 있으며, 견해산물동에는 창고, 경매장, 사무실, 냉동실 등이 입주해 있음
 - 주차장은 지상주차장만 있으며, 총 주차면적이 607면으로 이용객에 비해 턱없이 부족한 실정임
- 시설면적 34,059.20㎡ 중 각 동별 시설면적의 비율을 보면, 청과물동이 59.17%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 수산물동 17.62%, 종합상가동 5.02%, 견해산물 경매장 4.57% 등임.

[표 III-5] 오정 농수산물도매시장 주요 시설 현황

(단위 : 동, ㎡)

시설명	동수	면적	시설내용	비고
계	18	34,059.20		
경매장	청과물A동	1	12,656.00	경매장, 도매시장법인사무실, 휴게실
	청과물B동	1	3,922.86	경매장, 도매시장법인사무실, 휴게실
	청과물C동	1	2,517.00	경매장, 사무실
	옥외야채경매장	3	421.00	경매장
	수산물A동 및 냉동창고	1	2,949.66	경매장, 냉동실
	수산물B동	1	2,735.77	경매장, 도매시장법인사무실, 휴게실
	견해산물	1	1,475.80	창고, 경매장, 사무실
종합상가동	1	1,620.00	청과관련상가	
견·해산물 냉동창고	1	106.50	냉동실	
후숙장	1	973.63	과일창고	
저온저장고	1	843.60	야채저장고	
관리동	1	936.13	편익시설, 사무실	
새마을 금고동	1	884.95	창고, 사무실	
전기실	1	199.20	전기실	
경비실	1	33.18	경비실	
주차장			607면	

자료 : <http://market.daejeon.co.kr/ohjung>



시 설 명		면적(m ²)	점유비율(%)
계		34,059.20	100.00
경매장	청과물A동	12,656.00	39.21
	청과물B동	3,922.86	12.15
	청과물C동	2,517.00	7.80
	옥외야채경매장	421.00	1.30
	수산물A동 및 냉동창고	2,949.66	9.14
	수산물B동	2,735.77	8.48
	건해산물	1,475.80	4.57
종합상가동		1,620.00	5.02
건·해산물 냉동창고		106.50	0.33
후숙장		973.63	3.02
저온저장고		843.60	2.61
관리동		936.13	2.90
새마을 금고동		884.95	2.74
전기실		199.20	0.62
경비실		33.18	0.10



대전청과,농협공판장



관리사무소



서류, 양파경매장



저온저장고



후숙장



전기실



종합상가동



수산물경매장



야채경매장



수산물냉동창고 및 경매장



건어물시장



새마을금고



대청양파전



판매장



음식물쓰레기처리장



농협파전



가. 물류시설

- 식품의 안전성 확보 및 신선도 유지, 경쟁력 제고를 위한 저온 유통체계의 도입이 필수적이거나 오정 농수산물 도매시장은 이에 대응하기 위한 건축적 고려가 매우 부족하며, 저온경매장 등의 시설 확충이 필수적임
- 물류 반·출입에 있어서 데크(Deck) 시설이 전무하여 대부분 인력에 의존하고 있음
 - 물류의 효율성 저하, 경매장 내 혼잡, 물류비 상승요인으로 작용하고 있으므로 데크 시설의 확충 필요
- 채소부류의 경우 상온경매 및 야적에 의한 신선도 저하로 상품가치가 떨어지고 있으며, 하절기에는 야적된 채소, 청과류의 부패로 인한 심한 악취가 있음

나. 판매시설

- 중도매 점포의 상품판매대가 통로부분의 일부를 점유하고 있어 소비자들의 이동시 불편함을 주고 있음
- 판매시설 내부는 격자형 매장으로 구성되어 있어, 소비자의 각 점포에 대한 인지도가 낮음
- 소비자들의 구매 욕구를 충족시켜줄 있는 휴게실, 구색 상품, 조명 등의 건축적인 고려가 매우 부족하며, 냉방, 환기시설 등이 제대로 구비되어 있지 않아 소비자들의 쾌적한 쇼핑을 저해하는 요인이 되고 있음
 - 발생 쓰레기의 처리 공간 및 악취에 대한 적극적 환기설비, 휴게·위생설비 등 소비자를 위한 최소한의 건축적 환경제공이 매우 필요함
- 판매 공간에서의 물류 이동 동선과 구매고객의 이동 동선간의 분리가 명확하지 않아 혼잡을 유발하고 있음
- 주차공간에 판매시설로의 이동통로가 마련되어 있지 않아 우천 등 기상 악화시 보행 및 승용차를 이용하는 일반 소비자의 접근성이 매우 떨어짐





청과동 중도매인 점포



농협공판장 중도매인 점포



농협공판장 중도매인 점포



종합상가동 영업장



제1수산물경매장 중도매인 점포



제2수산물경매장 중도매인 점포

다. 저장시설

- 저온유통체계의 도입을 위한 저온수송차량과 저온경매장, 저온저장고에서의 직접적인 화물의 반·출입으로 농산물에 대한 신선도 유지가 최우선적으로 고려되어야 하나, 현 시설 구조로는 그에 대한 대응이 어려워 저장관련시설의 전면적인 시설개선이 필요함
- 저온저장고는 청과, 야채동과의 공간적 이격으로 이용률 및 물류 효율에서 매우 불리
 - 청과 및 야채경매시설에 각각의 독립적 저온저장 공간 제공으로 시장내 물류 효율 제고 및 독립성 부여로 시설 운영 및 관리의 효율을 기할 필요가 있음.
- 청과물류의 숙성, 보관을 위한 후숙장 역시 청과동과의 공간적 거리가 있어 이용률 및 물류의 효율성 저하를 가져옴
- 수산물동의 냉동창고는 수산물경매장 내부에 설치되어 있지만, 그 규모가 작아 저장, 유통 기능을 대부분 한발대로 맞은편의 유사시장에서 담당하고 있는 실정임
 - 수산물동의 냉동창고 시설을 보완·확충하여 저장기능을 강화하고, 이를 통해 한발대로 맞은편의 유사시장의 물류·유통 기능을 도매시장에서 담당할 수 있도록 해야 함



저장시설 운영실태



저온저장고



후숙장

라. 물류동선체계

- 도매시장내 주 출입구는 산지물량 반입차량용 진·출입구 1개소, 소비자 전용 출입구 3개소를 포함, 총 4개소의 진·출입구를 가지고 있음
 - 산지물량 반입차량용 진·출입구에는 경비실이 위치하여 적절한 관리 및 통제기능이 부여되어 있음
- 산지물량 반입차량용 도로가 매우 협소하여 대형 트럭의 진입에 어려움이 있으므로, 도로폭의 확충 및 정비가 필요함
- 물류 반입을 위한 중·소형 트럭이 일부 고객 주차장을 잠식하고 있어 시장 내 교통혼잡을 유발하고, 원활한 물류흐름의 저해요인으로 작용하고 있음
- 대형 주차 수요가 많은 청과동, 야채경매장, 수산경매장 등의 주변에 대형 트럭의 물류 반·출입을 위한 주차공간의 설치가 필수적임



출입구 및 물류동선체계



산지물량 반입 차량용 출입구(북문)



소비자 주출입구(정문)



서문



남문



시장내 주 동선로



시장 진입로 주변

마. 주차시설

- 주차공간은 청과물동 주변의 2개소와 수산물동 주변 2개소의 총 4개소의 주차장이 운영되고 있음
 - 이 밖에도 주차공간 부족으로 인하여 주도로변의 노상주차공간과 각 건물 측면과 후면에 일부 주차장이 운영되고 있음
- 산지물량 반입지역 주변에 화물용 대형 주차장이 없어 대기공간을 제공하고 있지 못하고 있으며, 도매시장내 주도로가 노상 주차장화 되어 교통혼잡을 유발하고 있음
- 경매장 주변에는 중·소형 트럭들의 상차·하차 등으로 인한 주차통로 잠식 문제 심각
 - 트럭들의 주차통로 및 주차장 점유로 인해 도매시장 이용객들의 주차 불편이 가중되고 있음



- 상대적으로 대형 차량 주차 수요가 많은 경매장 주변에 대형 화물용 주차장이 없어 시장 내 교통 혼잡을 가중시키고 있음
 - 경매장 주변이나 산지물량 반입 출입구 주변에 대형 차량 주차장의 설치 필요



청과물동 주변 주차공간



청과물동 주변 주차공간



양파경매장 주변 주차공간



농협공판장 주변 불법주차



수산물동 주변 주차공간



수산물동 주변 주차공간



주도로변 주차공간



주도로변 불법 주차



도매시장 주변 주차공간

바. 쓰레기 처리시설

- 시장 내 쓰레기 처리시설은 산지물량 반입차량용 출입구 주변에 위치하고 있음
- 설치장비의 노후화 및 탈취설비가 없어 심한 악취가 발생되고 있으며, 이로 인해 도매시장내 공기질 환경이 악화되고 있음
- 정부는 「농산물물류혁신종합대책」의 일환으로 2006년 8월부터 포장화율이 저조한 무·배추 품목에 대해 수도권 공영도매시장 8개소에 대하여 무·배추 포장유통을 시범사업으로 시행중에 있으며, 2007년 1월 1일부터 전국 공영도매시장 32개소로 확대 시행할 방침임
 - 이에 따라 도매시장 내에서 재선별, 재포장을 할 필요가 없어 쓰레기 발생량이 현저히 줄어들 것으로 판단됨





- 그러나 소비자의 기호 및 구매패턴의 변화에 따라 소포장 상품의 수요가 급격히 증가하고 있으므로, 이에 대응하기 위하여 도매시장 내 반입물량의 소포장이 증가할 것으로 예상되므로 이에 따른 쓰레기 발생량은 증가될 것으로 보임
- 또한 폐기물관리법(2005.1)의 개정으로 도매시장 내에서 발생하는 무·배추 등의 쓰레기는 음식물 쓰레기로 분류되어 직매립이 금지되었으므로, 쓰레기 발생의 최소화가 시급한 실정임



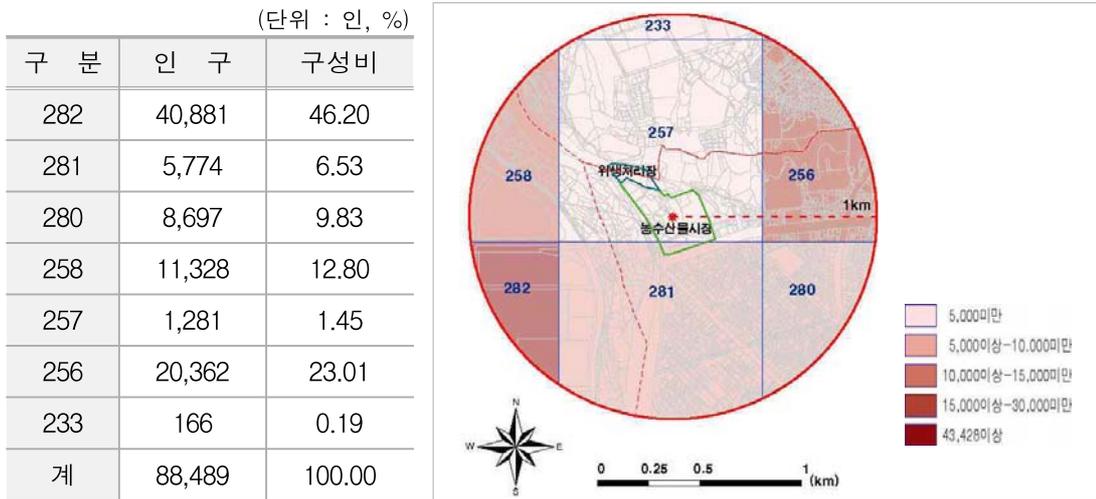
사. 서비스 시설

- 오정 농수산물도매시장내 농산물 출하자, 이용객 등 도매시장 이용자들의 편의를 위한 서비스 시설로는, 이용원, 식당, 휴게실 등이 관리동 1층부에 설치되어 있음
- 연면적 대비 40% 이하의 시설운영으로 도매시장의 경영수지상황으로 볼 때, 운영에 따른 사회 공익적 편익보다 철거 후 대형주차장 및 일부 휴게공간으로 조성하여 시장 이용자에게 편의를 제공함으로써 시장 활성화에 도움을 줄 수 있을 것으로 판단됨

2. 오정 농수산물도매시장 주변지역 현황

1) 인구현황¹⁾

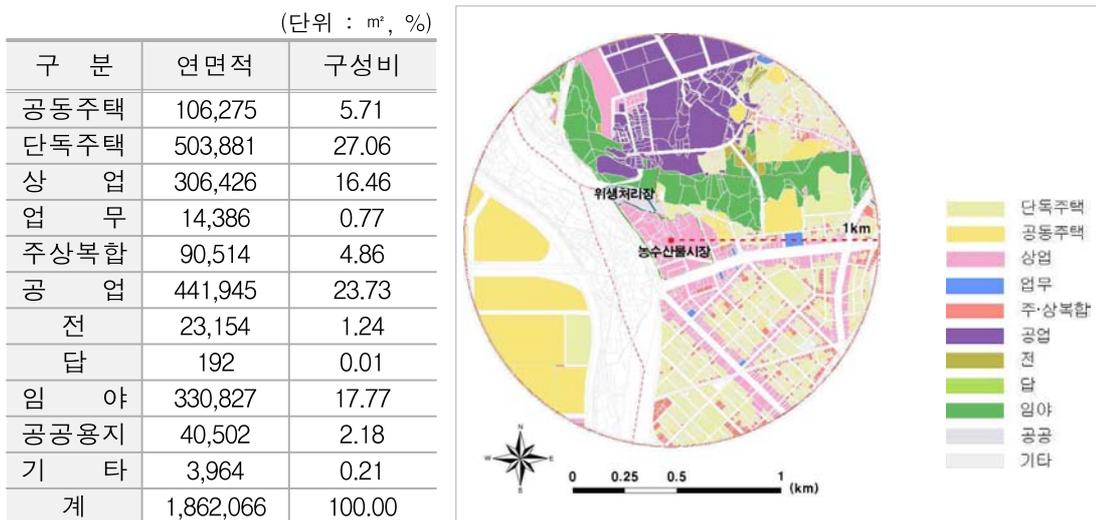
- 오정 농수산물도매시장을 중심으로 하여 반경 1km내 인구는 둔산지역과 오정동, 대화동 지역에 대부분 분포되어 있음



주 : cell크기가 1km×1km로 범위안의 인구수로 정리됨. 실제 사업구역 인구가 아닌 1km 범위의 인구임.
 자료 : 2004년 통계연보와 GIS 분석에 의한 cell별 인구배분자료 활용

2) 토지이용상황

- 오정 농수산물도매시장의 토지이용상황은 상업이며, 한밭대로변을 따라 상업, 오정동 지역엔 단독주택과 상업, 위생처리장 후면으로는 임야가 분포되어 있음



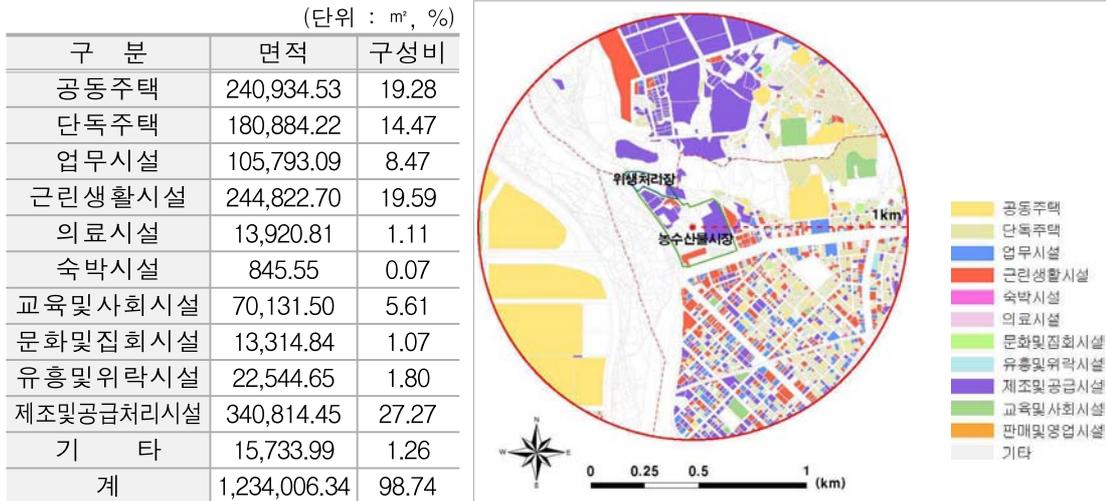
자료 : 개별공시지가 2005.

1) 본 자료의 1km 반경 일부 포함된 서구 지역은 분석에서 제외하였음.



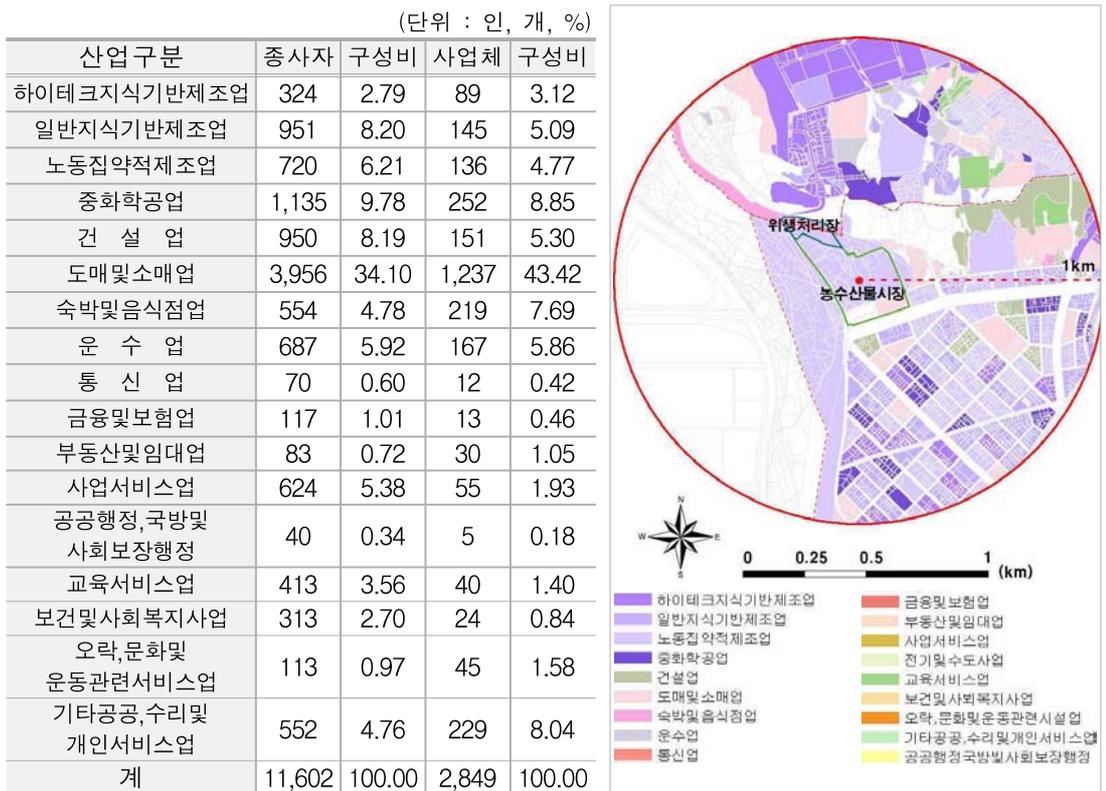
3) 건축용도별 개발 연면적 현황

- 도매시장내 건축물 용도는 제조 및 공급시설과 근린생활시설로 구성되어있으며, 주변지역은 제조 및 공급처리시설, 근린생활시설, 공동주택 등으로 구성되어 있음



자료 : 과세 2005.

4) 사업체 분포 현황

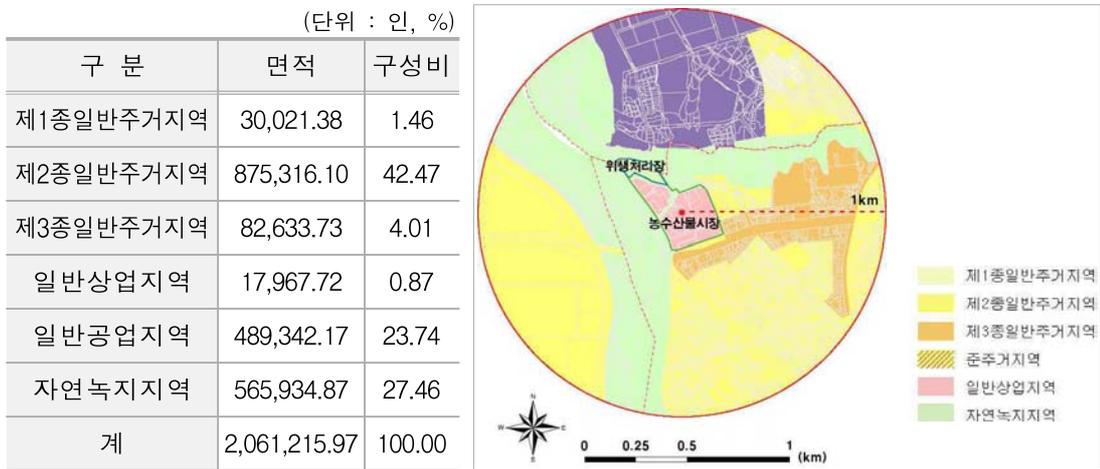


자료 : 사업체 2005.

- 오정 농수산물도매시장 주변에는 도매 및 소매업, 중화학공업, 기타공공, 수리 및 개인서비스업 등이 분포하고 있음

5) 용도지역

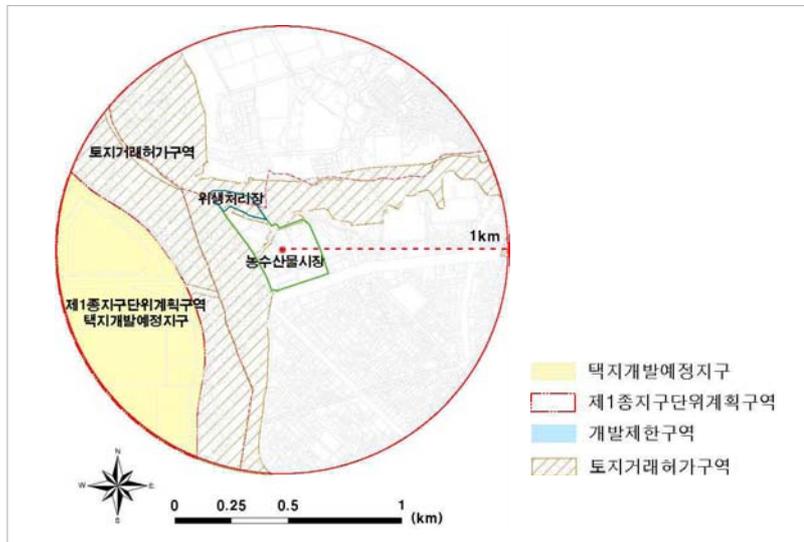
- 오정 농수산물도매시장은 일반상업지역, 자연녹지지역으로 지정되어 있으며, 주변지역은 제2종일반주거지역, 일반공업지역, 자연녹지지역 등으로 지정되어 있음.



자료 : LMIS 2004. 자료를 이용한 GIS분석

6) 용도지구·구역

- 농수산물시장 주변 반경 1km의 토지거래허가구역은 565,936㎡를 차지함

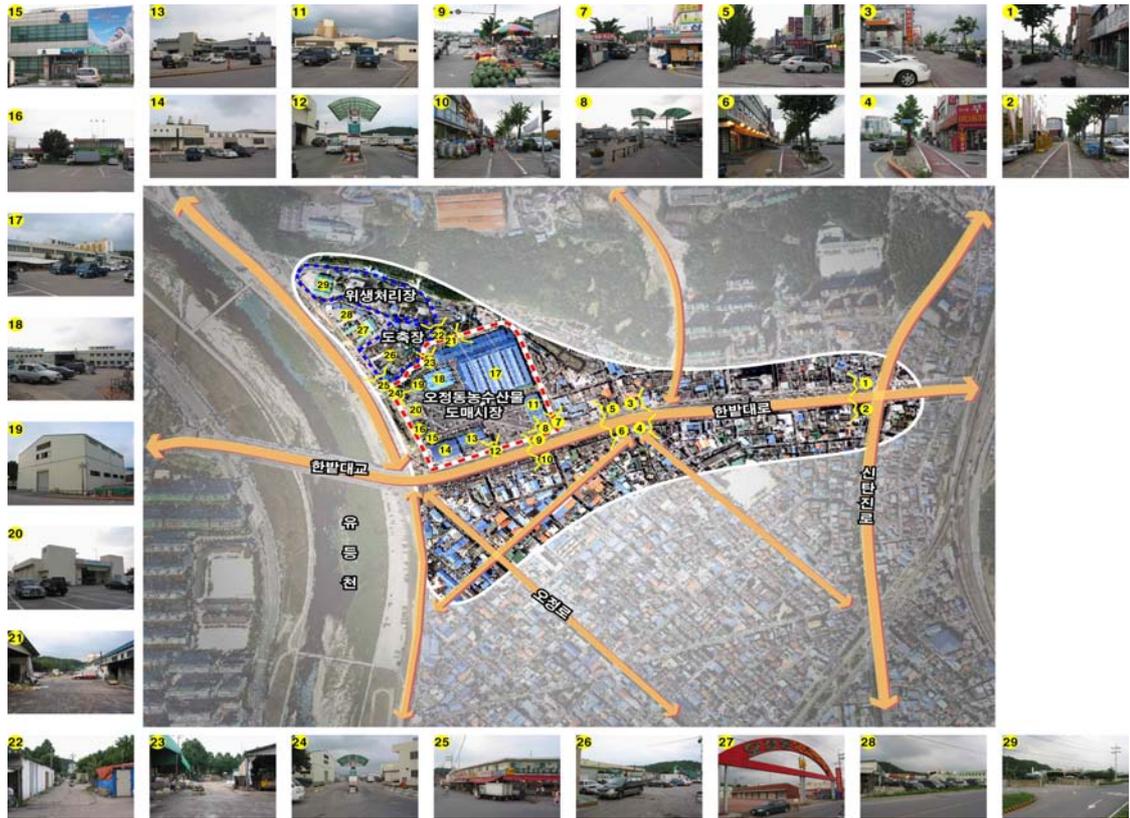


자료 : LMIS 2004. 자료를 이용한 GIS분석



7) 주변지역 현황

- 도매시장 주변지역에는 위생처리장, 축산 도매시장, 도축장 등이 입지하고 있어 시장 주변 도로에는 대형 차량의 왕래가 빈번해 혼잡할 뿐만 아니라 주변 도로 상의 장기주차로 인해 시장 진출입에 어려움이 가중되고 있음



<그림 III-1> 오정 농수산물도매시장 주변 현황도

[표 III-6] 오정 농수산물도매시장 주변시설 현황

(단위 : m²)

구 분	대지면적	시설현황	소유자	실 태
도 축 장	8,595.08	건축물 (2층 / 5421.21m ²)	대양식품	- 대전시 물량공급(50%) (소100두, 돼지1,000두/일)
도 계 장	2,076.04	건축물 (1층 / 786.78m ²)	대전축산	- 폐업상태 - 건축물 노후
재건대원 집단거주촌	6,535.57	간이용 건물 4동	대전광역시 국유지	- '82년 시에서 강제이주 - 44세대 중 35세대 거주
축 산 물 가공시설	2,595.05	가공공장 건축물 (2동 / 1292.57m ²)	토지:대전광역시 건물:교통장애협회	- 소송 계류중 - 건물 미사용
임대점포	3,758.69	가설건축물 (5동, 628.10m ²)	토지:대전광역시 건물:대덕구청	- 가설점포 임대 - 존치기간('07.3.21)
위생처리장	15,504.20	전처리시설 외 (16개 동, 3834.73m ²)	대전광역시	- 협잡물 처리(890m ² /일) - 시설관리공단 운영



- 오정 농수산물도매시장 인근에는 위생처리장이 위치하고 있는데, 이곳에서 발생하는 악취 등으로 인한 식품환경에 대한 소비자의 인식이 좋지 않아 이에 대한 개선 필요
 - 위생처리장은 혐오시설로 시민들에게 인지되고 있어 지속적인 민원 제기의 대상이 되고 있음



- 도매시장과 인접하고 있는 도축장과 도계장에서는 악취, 소음, 냄새로 인해 시민들에게 혐오시설로 인식되고 있으며, 가축들을 실은 트럭들의 빈번한 통행으로 도시미관을 해치며, 대형 트럭들의 장기 주차 등으로 인해 도매시장 주변 도로의 교통난을 이야기시키고 있음



- 1982년 시에서 강제 이주한 재건대원 집단거주촌은 현재 35여세대가 거주하고 있으며, 주거환경이 매우 열악하여 향후 장기적으로 이전에 대한 고려가 필요한 것으로 보임
 - 재건대원 집단거주촌은 도매시장으로의 산지물량 반입 차량도로변에 위치하고 있어, 향후 대형트럭 주차장으로 활용되기에 적절한 위치임
- 도매시장 동측에는 소비자의 식자재 구매를 가능하게 하는 가능하게 하는 수산, 축산, 양곡 등의 주, 부재료를 취급하는 점포와 식품관련 산업시설이 입지하고 있어 식자재의 구입이 가능함





- 한밭대로 맞은편 오정오거리 방향에는 수산물 관련 유사시장이 위치하고 있음
 - 수산물의 도매유통기능을 한밭대로 맞은편 유사시장에서 대부분 담당하고 있어 상대적으로 도매시장내 수산물 유통은 위축되어 도매시장내 수산물 시장은 소매에의 의존율이 높아지고 있음
 - 이를 해결하기 위해 도매시장내 수산시장의 물류·유통기능 확충 및 도매기능 강화를 통해 주변의 유사시장을 흡수수용할 필요가 있음
- 오정 농수산물도매시장 가시권내 상가 및 주택은 한밭대로변 상가건물들과 배후 주거지역, 현재 신축중인 아파트 2개동 등이 있음



[표 III-7] 도매시장 가시권내 상가 및 주택 현황

(단위 : m²)

위 치	용도지역	대지면적	시설현황	실태
계		- 112필지 - 43484.49m ²		
대덕구 오정동 (도매시장 입구~운암빌딩)	2,3종 주거지역	- 105필지 - 33619.99m ²	- 한밭대로변 도매시 장 가시권내 상가 및 주택	- 한밭대로변 2층 이상 상 가, 주유소, 금융기관 등 건축물 상태 양호 - 상가 뒷측은 단독 1~3 층 건물
대덕구 오정동 658-1번지외 2필지	2종 주거지역	- 7필지 - 9864.51m ²	- 아파트 신축중 (2개동 201세대)	- 15층 아파트 입주중

- 오정 농수산물도매시장 주변 현황을 종합적으로 나타내면 <그림 III-2>와 같음



<그림 III-2> 오정 농수산물도매시장 주변 현황 종합분석도



3. 리모델링(사업)의 필요성 및 추진과제

1) 리모델링의 필요성

가. 시설의 노후화

- 오정 농수산물도매시장은 1987년 개설된 공영도매시장으로, 개장한지 20년이 되어 도매시장 내 시설들이 노후화되어 시설의 개선 및 현대화가 필요한 상황임
 - 전국의 공영도매시장 중 15년 이상 경과한 도매시장은 가락, 대구 북부, 대전 오정, 청주의 4개소로 이들 도매시장은 시설의 노후화 문제가 대두되고 있으며, 특히 도매시장의 유통환경 변화에 따른 시설 현대화 요청도 증대되고 있음

[표 III-8] 건축연도별 도매시장 현황

구 분	도매시장명
5년 미만	부산 반여, 인천 삼산, 대전 노은, 원주, 정읍, 순천, 포항, 구미, 마산, 광주 서부, 서울 강서(11)
5~10년	구리, 안양, 안산, 춘천, 강릉, 충주, 천안, 익산, 안동, 창원, 진주(11)
10~15년	부산 엄궁, 인천 구월, 광주 각화, 울산, 수원, 전주
15년 이상	서울 가락, 대구 북부, 대전 오정, 청주

자료 : 농림부, 2005년도 농수산물시장통계연보, 2006.

- 주요 건물이 피로누적과 구조 특성상 잠재적인 불안요인이 점증하고 있는 실정임

[표 III-9] 오정 농수산물도매시장 주요 시설 구조 및 변동일자

건 물 명	구 조	변동일자	건 물 명	구 조	변동일자
대전청과, 농협공판장	철골 및 철근콘크리트	87.01	건어물시장	철근콘크리트조	93.09
관리사무소	철근콘크리트	87.03	새마을금고	철근콘크리트조	96.08
서류, 양파경매장	철근콘크리트 및 철판조	87.10	경 비 실	철근콘크리트조	96.08
저온저장고	철근콘크리트조	04.02	야채경매장	철근콘크리트조 및 조적조	95.08
후 숙 장	철골조	02.02	통 로	일반철골조	02.12
전 기 실	철근콘크리트조	92.11	농협파전	일반철골조	03.01
종합상가동	철골조	87.11	대청파전	일반철골조	03.01
건어물냉동창고	철근콘크리트조	97.11	대청양파전	일반철골조	03.01
수산2경매장	철근콘크리트조	01.06	음식물 쓰레기처리장	철골조	04.11
수산냉동창고 및 경매장	철근콘크리트조	03.06	판매장	일반철골조	05.04

자료 : 대전광역시 농업유통과 내부자료.



- 건물 노후로 인하여 지속적 보수비용이 증가하고 있으며, 이에 따른 사회간접비용이 과다 발생하고 있음
- 청과동과 서류, 양과경매장, 관리사무소 등은 1987년 도매시장 개설시에 건설된 건물로, 건물의 노후화 및 관련시설의 부족으로 시설의 개선이 필요함
- 전근대적 고비용 저효율의 도매시장 구조로 개선이 필요함
 - 대형차량의 경매장 진입이 불가하며, 불합리한 물류 및 동선 구조 등으로 효율성이 저하되고 있음.

나. 시설면적 부족

- 전국 공영도매시장의 평균 부지면적은 98,218.8㎡이고, 건물면적은 48,042.1㎡, 경매장 면적은 17,380.3㎡, 주차장 면적은 20,213.3㎡으로 나타남

[표 III-10] 도매시장의 시설 규모

(단위 : ㎡)

구 분	공영도매시장		일반법정도매시장		민영도매시장	
	총면적	평균	총면적	평균	총면적	평균
부 지	3,143,000	98,218.8	224,777	16,055.5	33,344	11,114.7
건 물	1,537,348	48,042.1	133,717	9,551.2	8,751	2,917.0
경매장	556,169	17,380.3	22,808	1,629.1	5,379	1,793.0
주차장	646,825	20,213.3	55,571	3,969.4	12,153	4,051.0

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.

- 전국 공영도매시장의 평균 시설면적과 비교하여 볼 때, 오정 농수산물도매시장은 건물면적과 주차장 면적이 전국 도매시장 평균 이하인 것으로 나타남
 - 특히 주차장 면적은 전국 도매시장 평균 주차장 면적 20,213.3㎡의 44% 정도인 8,840㎡로 주차공간의 부족 문제가 심각하여 주차공간의 확보가 우선시되어야 함
 - 대형차량 주차공간은 거의 없는 실정으로, 시설 개선시 대형차량의 주차공간의 확보 필요
 - 경매시간과 주말에는 차량의 주차공간 부족문제가 심각하며, 진출입부에서의 차량 소통이 원활하지 못한 실정임





- 건물 면적 역시 전국 평균 48,042.1㎡에 못 미치는 32,454㎡이며, 저온저장고도 전국 평균 1,578㎡에 크게 부족한 것으로 나타남.
- 경매장 면적은 전국 도매시장 평균 17,380.3㎡을 상회하는 21,712㎡로 나타났으나, 보관 창고 등의 부족으로 인하여 경매장 내 물품 적재가 있어 실질적으로는 경매장 면적이 협소한 것으로 인식됨.



- 경매장 면적의 협소로 인하여 물품 야적 등 불법건축물 상존

[표 III-11] 오정 농수산물도매시장 주요 시설규모 비교

구 분	부 지	건 물	법 인 사무실	경매장	중도매인		저 온 저장고	주 차장
					점포	사무실		
오 정	71,482	32,454	3,375	21,721	-	-	770	8,840 (607)
전 국	3,136,855	1,514,727	58,124	572,747	187,487	45,331	50,496	646,348
평균	98,026.72	47,335.22	1,816.375	17,898.34	5,858.969	1,416.594	1,578.00	20,198.38

주 : 주차장의 ()는 동시주차 가능대수임.
 자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.

- 관련시설의 절대적 부족과 시설간 분리로 인하여 물품 수급조절 능력이 저하되고 있으며, 이에 따라 농수산물 가격의 극심한 변동을 초래하고 있음
- 부지면적에 비해 지나치게 많은 물류를 취급하고 있어 시장 혼잡을 유발하는 요인으로 작용함

[표 III-12] 전국 공영도매시장 부지면적당 연간 거래량 현황

구 분	도매시장명
10톤 이상	서울 가락, 인천 구월, 광주 각화(3)
5.0~9.9톤	부산 엄궁, 대구 북부, 인천 삼산, 대전 오정, 울산, 수원, 구리, 안산, 청주, 천안, 안동(11)
5톤 미만	부산 반여, 대전 노은, 안양, 춘천, 강릉, 원주, 충주, 전주, 익산, 정읍, 순천, 포항, 구미, 창원, 진주, 마산(16)

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.



- 오정 농수산물도매시장의 단위당 거래생산성은 전국 공영도매시장의 평균 거래생산성보다 모두 높게 나타나고 있으며, 특히 건물면적당 거래생산성이 전국 평균 4.16톤/㎡ 보다 높은 6.39톤/㎡으로 전국 평균과의 차이가 큰 것으로 나타남. 이는 오정 농수산물도매시장의 건물면적이 다른 공영도매시장에 비해 좁은 것에 기인하고 있는 것으로 보이며, 이의 개선을 위해 시설면적의 확충이 필요한 것으로 보여짐

[표 III-13] 오정 농수산물도매시장의 단위당 거래생산성 비교

(단위 : 톤, 톤/㎡)

구 분	거래물량	부지면적당 거래량	건물면적당 거래량
전체공영도매시장 평균	6,390,528	2.03	4.16
오정 농수산물도매시장	207,424	2.90	6.39

자료 : 농림부, 2006년도 농수산물시장통계연보, 2007.

- 상품보관 및 적재 관련시설의 부족으로 시장내 상품 및 박스 등의 적재 등으로 인하여 악취유발 및 시장내부 환경이 저하되고 있음
 - 수산동 주변에는 수산물 적재 나무 상자, 각종 관련 쓰레기 등이 적재, 방치되고 있어 미관상 좋지 않으며 심한 악취를 유발하고 있음
 - 서류, 양과경매장 등에서는 여름철 고온으로 인해 적재된 상품들이 상하여 심한 악취가 날 뿐만 아니라, 소비자들의 보행에도 지장을 주고 있음



- 매장이나 경매장 내 소비자의 구매 욕구를 충족시키고, 구매의 쾌적성과 편의성을 제고할 수 있는 휴게실이나 화장실, 환기설비 등이 미흡한 실정임
- 우천 시 승용차를 이용한 소비자의 판매시설까지의 접근성이 떨어져, 소비자의 접근성 개선을 위한 통로시설의 확충이 필요함
 - 도매시장 이용객들의 편리하고 쾌적한 쇼핑환경 조성을 위해 주차공간에서 경매장, 판매공간으로의 이동통로의 설치가 필수적임
- 도매와 소매간 기능의 혼재로 혼잡이 가중되고, 도매기능이 제약받고 있어 도매와 소매시설의 분리가 필요함





- 유통환경은 변화되고 있으나 이에 부합하는 현대적 시설이 매우 부족한 실정으로, 이의 확충이 필요함
 - 일괄구매가 가능하도록 편리한 쇼핑시설, 쇼핑공간의 쾌적한 시설에의 요구가 급증하고 있으나 이에 적절히 대응하지 못하고 있는 실정임
 - 저온저장 시설, 집배송센터, 보관·가공처리장, 주차장, 영업장 등 유통 필수시설이 절대적으로 부족한 실정임
 - 식품의 안전성 확보, 신선도 유지, 경쟁력 제고를 위한 일관저온유통체계 도입을 위한 충분한 저온저장고의 확충과 저온경매장 시설 등이 필수적이거나, 저온저장고 면적은 협소하며, 저온경매장 시설은 없음
 - 소매상의 거래 역시 좌관위에 진열하여 판매하고 있기 때문에 여름철 등에는 고온에 노출되어 위생상의 문제를 야기하고 있음

다. 유통환경의 변화

- 대형유통업체, 전자상거래 등 다양한 유통 경로의 등장으로 인하여 도매시장의 거래물량이 지속적으로 위축되고 있는 상황임
 - 백화점, 대형마트 등 신유통업체의 등장과 신세대 소비층의 편리한 쇼핑문화의 변화 추구로 재래시장을 비롯한 농산물 도매시장은 새로운 변화에 직면하고 있음

[표 III-14] 대전시 유통업체 변화 현황

(단위 : 개소)

구 분	계	할인점	백화점	시장	기타대규모점포
1995년	91	-	4	87	-
2000년	100	5	6	89	-
2005년	100	12	5	38	45

자료 : 대전시, 대전통계연보, 1996. 2001. 2006.

- 소비자의 소비 성향 변화에 따라 대형마트와 같은 대형 유통업체가 증가하고 있으며, 도매시장에서도 이들과 같은 One-stop shopping에의 요구가 증대되고 있음
 - One-stop shopping이 가능하도록 도매시장 내 각 건물동을 연결하는 연결통로가 필요하며, 연결통로의 개설은 우천시 등 기상 변화에도 적절하게 대응할 수 있도록 함
- 유통환경 변화에 따라 도매시장이 단순한 거래기능 뿐만 아니라 선별·포장이나 물류·저장기능을 수행할 수 있는 시설의 필요성이 제기되고 있음



- 향후 소비자의 식품 소비성향이 다양하게 변화하고, 대형 유통업체의 시장 지배력이 강화되면서 높은 신선도 유지, 소포포장 및 단순 가공기능까지 필요성 증대
- 산지에서는 대형포장이 이루어지므로, 도매시장에서 이를 다시 소포장, 가공하기 위한 시설의 신설 또는 보완이 필요하며, 이에 따른 음식물 쓰레기 물량이 증가가 예상되므로 음식물쓰레기 처리장의 보완 및 신설 필요
- 농산물유통 및 가격안정에 관한 법률 시행규칙에 의한 물류시설의 기능별 구성현황은 다음과 같음.

[표 III-15] 물류시설의 기능별 구성

필수시설	경매장, 냉장실, 사무실, 하주대기실, 출하담당실
부수시설	저온저장고, 가공처리장, 중도매인 점포, 농산물 품질관리실, 쓰레기처리장
기타시설	회의실, 경비실, 기계실, 금융점포, 기타 이용자 편의시설

- 청과, 야채 등의 신선한 보관과 함께 물류·유통의 중심적 기능을 담당하게 하기 위하여 냉장실, 저온저장고의 확충이 매우 절실한 실정임
- 수산물동은 현재 도매기능이 매우 위축되어 있으며, 한발대로 맞은편의 유사시장에서 대부분의 도매, 물류·유통기능이 이루어지고 있어 도매시장으로서의 기능을 제대로 하고 있지 못하므로, 물류·유통기능의 확충 필요
- 고품질·안전농산물, 기능성 농산물, 가공농산물 등 웰빙 추구형 수요가 급증
- 또한 도로여건의 개선으로 교통이 점차 편리해지면서 인근의 대전 노은, 청주, 천안 등 인근 농산물 도매시장과의 경쟁이 불가피해질 것으로 예측됨
 - 이에 대응하여 오정 농수산물 도매시장이 경쟁력을 유지하기 위해서는 미래지향적이고 정보화된, 쾌적한 효율적 시장으로의 발전을 지속적으로 추구해야 할 것임
- 따라서 경쟁적인 타 지역의 농수산물 도매시장, 타 유통업체와의 경쟁에서 경쟁력을 유지하기 위해서는 차별화된 유통시설의 신규 설치, 보완 또는 개선이 필요함.





2) 추진과제

- 오정 농수산물도매시장은 공간적으로 도시의 중앙에 입지하여 소비자들의 접근성 측면에서 매우 우수하며, 기능적으로도 원도심권과 둔산 신도심권에 풍부한 농수물을 제공하고 있어, 도매시장으로서의 기능을 더욱 강화시킬 필요가 있음
- 오정 농수산물도매시장의 유통환경변화를 능동적으로 수용하고 현대적 도매시장으로서의 기능을 강화시키기 위해서는 우선 도매시장의 현대화, 기능간 연계강화 시스템 구축, 주차시설 개선 및 확충, 그리고 유사시장 등 주변시설의 환경개선은 지속적으로 추진해야 할 과제임



<그림 III-3> 오정 농수산물도매시장 주변 환경 분석 종합 및 과제



IV. 상위·관련계획 및 사례검토

1. 상위 및 관련계획 검토

1) 대전도시기본계획(2020년)

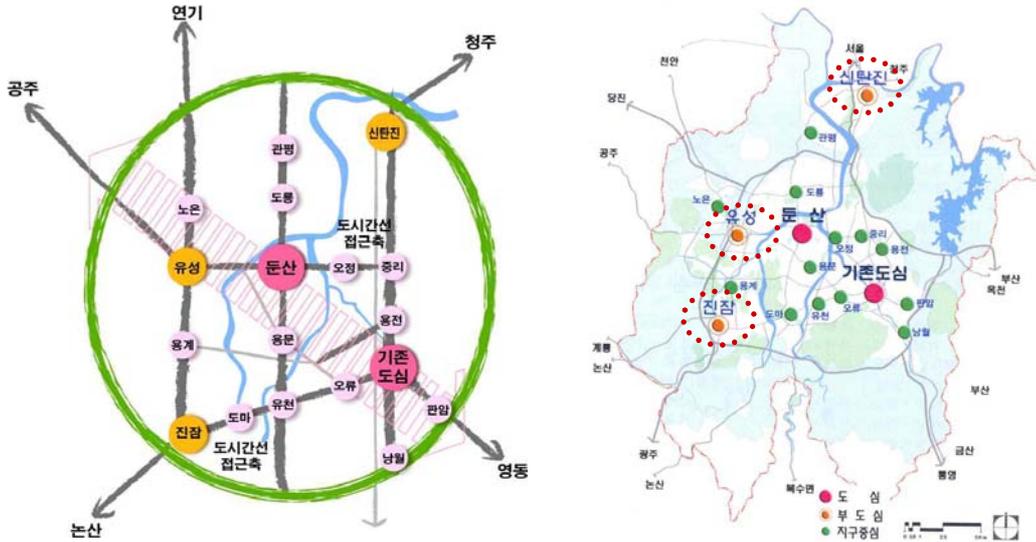
가. 도시기능 설정

- 행정중심기능(행정, 국방)의 적극적 분담 : 대전정부청사, 계룡대, 자운대 등의 입지로 국가행정기능 및 국방기능의 중추적 역할이 강화됨으로써 수도권의 기능
- 첨단과학 및 정보의 거점 : 대덕연구단지, 첨단산업단지, R&D특구, 초고속 정보통신망 등으로 미래첨단과학 및 정보화의 세계적 거점으로 성장할 가능성이 높아 연구·과학기술 및 정보교류 기능을 갖춘 도시로의 성장
- 중부권 거점도시 : 중부권의 행정, 과학, 교육의 중심지이며, 아산만권과 군장권의 개발에 따라 환황해권 배후거점도시로서의 기능 강화
- 광역교통 결절지 및 중부권 물류·유통의 중심지 : 청주국제공항의 인접 입지 및 경부고속철도의 경유로 수도권, 영·호남권, 서해안과 영동권을 연결하는 광역교통의 결절기능, 광역교통을 기반으로 중부권 물류 유통의 중심지로 발전
- 국제적 문화·관광·과학도시 : 유성관광특구, 보문단지, 엑스포 과학공원, 대덕연구개발특구 등의 문화관광자원을 효율적으로 개발·정비

나. 도시의 공간구조

- 2020년의 대전시 중심지체계는 2도심 3부도심(유성, 신탄진, 진잠) 13지구중심으로 설정하고 있음.
 - 기존도심 : 광역교통 및 일반업무 중심지, 동남부지역의 거점
 - 둔산도심 : 행정, 업무, 금융의 중심지
 - 유성부도심 : 관광·위락·국제교류의 중심지, 서북부지역 및 광역교통의 거점
 - 진잠부도심 : 물류·유통의 중심지, 서남부지역 및 광역교통의 거점
 - 신탄진부도심 : 도시기반산업의 중심지, 청원·청주지역과 연계한 동북부지역의 거점

- 도시의 균형발전 실현 : 주발전축을 신탄진 부도심, 둔산, 진잠 부도심으로 이어지는 서남축과 동북축을 강화시키는 발전축 설정



<그림 IV-1> 도시 발전축 및 중심지 체계도

다. 생활권별 개발방향

[표 IV-1] 생활권 특성 및 주 기능

(단위 : 만인, 인/ha)

생활권	구	인구	현황인구밀도	계획인구밀도	주 기능
신탄진생활권	대덕구/유성구	111.2	217	225	산업(공업), 첨단산업
유성생활권	유성구/서구	105.7	119	210	관광, 위락, 첨단연구
둔산생활권	서구	423.8	283	280	행정, 업무
송촌생활권	동구/대덕구	363	223	220	중심상업, 업무, 위락, 교통, 정보의 중심지
진잠생활권	유성구/서구	77.8	238	250	주거, 물류·유통
보문생활권	중구/동구	309	221	220	중심상업, 위락, 문화, 물류·유통

2) 대덕비전 2020 중장기발전계획

가. 대덕비전 및 기본목표

- 2020년 대덕비전은 『감성을 느끼는 행복 대덕(Sensitive Happy Daedeok)』 을 지향



- 대덕은 해피투게더 대덕을 선포하였으며, 이와 연계하여 행복 대덕(Happy Daedeok)의 H는 harmony로 균형발전을 통한 조화와 화합을 의미하고, A는 amenity로 자연 및 생활환경의 쾌적함을 의미, P는 personality로 인간중심, 도시(사람)의 개성을 의미, P는 productivity로 생산성과 풍요로움을 의미하며, 그리고 Y는 yes Daedeok으로 모든 행정을 긍정적으로 수행하며, 글로벌 마인드로 항상 준비된 자세로, 누구에게나 가능성이 있는 모범자치를 실현한다는 의미를 갖고 있음.

감성을 느끼는 행복 대덕

Sensitive Happy Daedeok

미래상	기본목표	
Harmony	조화로운 균형발전도시	
Amenity	지속가능한 환경생태도시	
Personality	매력과 개성이 넘치는 문화도시	
Productivity	경쟁력 있는 지식산업도시	
Yes Daedeok	글로벌 마인드 모범자치도시	

나. 오정지구 도시재정비촉진사업

□ 기본목표

- 미래지향적, 친환경적 도시재정비로 한 단계 upgrade된 복지도시 건설
 - 미래 지향적인 도시체계구축, 토지이용의 고도화로 도심의 질 개선 및 인접 둔산 지역과 연계한 균형발전 도모
- 신도시보다 더 살기 좋은 생활환경 창출로 인간중심의 복합타운 조성
 - 도시의 활력과 문화의 다양성이 있는 생활공간 조성으로 공동체적 삶의 회복 도모

□ 기본방향

- 도시골격구조 개편을 통한 뉴타운 조성
 - 대화생활권내 공공문화 주거생활 거점화



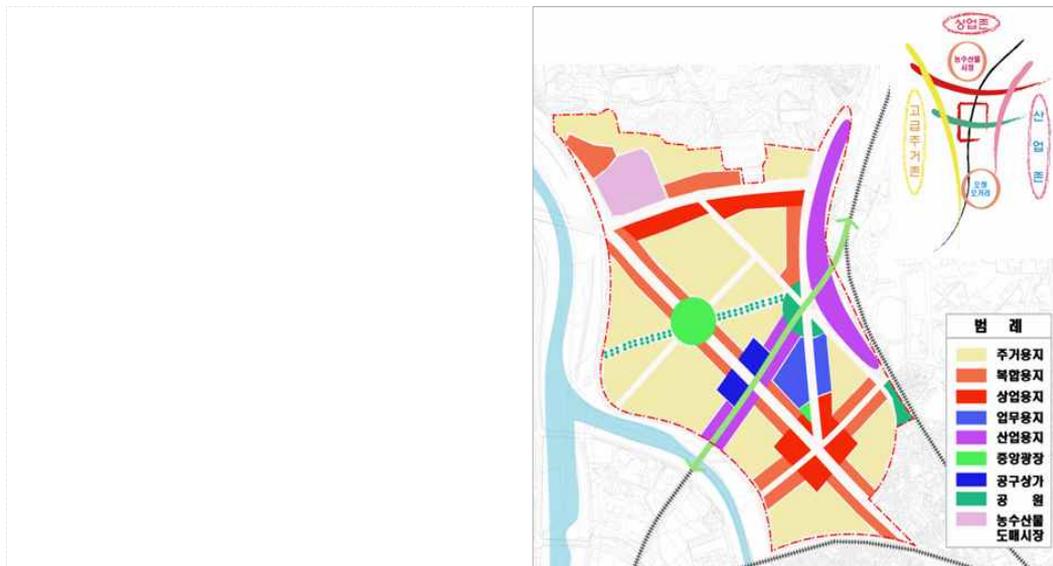
- 동업종 집적화로 생산성 및 쾌적한 주거환경 구현
- 구청이전 : 오정오거리 변으로 이전 랜드마크화
- 주변 간선도로와 조화된 격자형 도로망 구축
 - 격자형 도로 네트워크 구축
 - 녹색교통과 보행중심의 순환보행축 조성
- 환경친화적 공원·녹지체계 구축
 - 대전천변과 연결되는 강력한 보행·녹지축 조성
 - 지구 중앙을 서북~동남으로 관통하는 중앙 보행축 조성

□ 정비 기본방향

- 중심성 강화를 위한 상업·업무지구 조성, 누구나 살고 싶은 고급형 주거단지 조성
- 경쟁력 있는 교육문화 및 평생학습환경 조성, 자족성 제고를 위한 도시형산업지구 조성

□ 정비방안

- 대전천변에 양호한 경관을 살려 고급주거 배치, 호남선 철로변에 녹지를 배치하여 소음 완화
- 대전천변과 연결되는 보행·녹지축 조성, 한밭대로변에 상업시설을 배치하여 경제 활성화와 기존의 공구상가들의 입체화 및 기반시설 정비



다기능 복합타운형

생산축형성 복합타운형





□ 사업추진방안

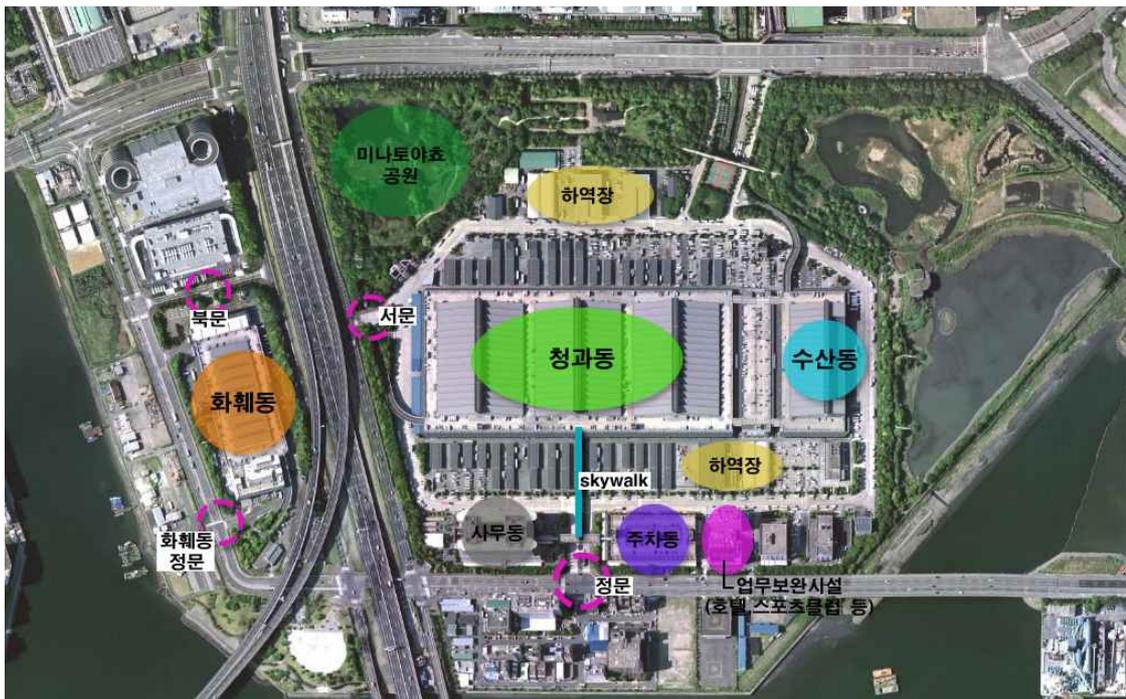
- 본 지역은 '80년대 토지구획정리사업이 완료된 지역으로 도시기반시설이 대체적으로 양호하고 촉진지구 지정의 입안시 고려해야 할 도시 및 주거환경개선기본계획상의 정비예정구역으로 미지정된 점 등 촉진지구 지정 입안 여건에 충족되지 않아 현 시점에 제도적, 상위 및 관련계획상의 여건 미흡으로 촉진지구 지정에 어려움이 있음
- 2008년도 12. 31 기준 도시 및 주거환경정비기본계획 재정비(변경)시, 정비예정구역 지정요건의 충족여부와 도시재정비촉진지구 지정이 가능함
- 또한, 도시균형발전 지원에 관한 조례가 공포(2007.5.11)됨에 따라 도시균형발전 기본계획수립시 반영시켜, 계획적, 제도적 기반을 마련한 후 도시재정비촉진지구 지정이 가능하므로, 이에 대한 준비와 계획적 노력이 요구됨

2. 국내외 사례분석

1) 국외사례

가. 도쿄 오타시장

- 오타시장은 1989년 개장한 일본 최대 규모의 도매시장으로 청과물, 수산물, 화훼를 취급하는 종합시장으로 청과와 화훼의 취급량은 일본 최대임
 - 농산물을 취급하는 청과부는 간다(神田·)에바라(荏原)시장, 가마타분장(蒲田分場)을 통합하였고, 생선 등의 수산물부는 오모리시장을 이전 수용했음
- 도쿄만에 인접하여 위치하고 있으며, 수도고속도로 및 국도와 인접하고 있어 수송시간의 단축과 비용절감 등에서 우수한 조건을 갖고 있음
- 위치 : 도쿄도 오타쿠 도카이 3-2-1
- 대지면적 : 시장용지 386천㎡, 청과수산 346천㎡, 화훼 40천㎡, 관련용지 38천㎡
- 일일처리능력(청과부) : 채소 2,250t/일, 과일 920t/일
- 시설 구성
 - 시장의 시설은 크게 청과·수산물부와 화훼부로 나뉘어져 있음



<그림 IV-2> 오타시장 시설 구성도



- 주요 시설인 청과부, 수산부, 화훼부를 중심으로 하역장, 창고, 저온창고, 스티로폼 처리시설 등이 배치되어 있음
- 사무동과 청과동, 수산동간의 이동은 사무동 2층에서의 연결통로(skywalk)를 통해 가능하며, 이 연결통로를 통해 시장내 견학이 가능함
- 시장 남측면, 정문 인근에는 주차장, urban hotel, 스포츠 클럽 등의 시장 업무 보완 시설이 위치하고 있음

● 특징

- 견학코스가 마련되어 있으며, 사무동 2층의 견학코너를 출발하여 연결통로 (skywalk)를 따라 청과동, 수산동의 견학 후 다시 사무동을 거쳐 화훼동으로 이동 하여 견학
- 청과동과 수산동, 화훼동 등 주요 건물의 입면에 특징을 나타낼 수 있는 조형물을 조성하여 건물을 특성화하고 있음.
- 화훼부의 경매는 컴퓨터를 이용한 하이테크 경매용 시스템을 채택하고 있음



주 출입구



청과동



수산동



urban hotel



연결통로(skywalk)



사무동



수산동 내부



집하장



하이테크경매시스템



경매모습



화훼동 내부



트럭 집하장



저온창고



판매장 내부



입하장 내부



중도매인 점포



2) 국내사례 - 시장현대화사업

가. 자갈치시장 현대화사업

- 부산 자갈치시장은 1924년 8월 남빈시장으로 개설, 8.15 광복 이후 연근해어선들의 수산물 집산지로서의 어항기능과 노점상들의 활어판매 기능이 혼재하는 시장으로 부산시 중구 남포동을 중심으로 하는 갯가 시장으로 시작되었음
- 현대화사업 이전의 자갈치시장은 3층 건물로, 활어부, 전복부, 선어부, 활장어부의 1층, 서회센터, 식품부, 건어부, 동회센터의 2층, 사무실의 3층으로 구성되어 있었음
 - 30년 이상된 건축물의 노후화, 대형 화재, 염분과 해풍으로 인한 건물 부식, 주차시설 부족, 시장환경 불량 등으로 시장의 현대화에 대한 요구 증가
 - 협소한 매장, 위생수준 악화, 편의시설 부족 등으로 인한 관광명소로서의 이미지 실추
 - 1994년 자갈치시장의 현대화 건립 추진 결단식 및 추진위원 구성을 통해 현대화사업을 추진
- 자갈치시장 현대화사업의 목표
 - 현대화된 시장환경 : 시장내의 영업환경 개선 및 현대화를 통한 수익성 제고
 - 새로운 고객의 발굴 : 새로운 여가시설 확충을 통한 재방문객 및 경쟁력 제고
 - 부산의 대표적인 관광명소 : 아름다운 해변 친수공간 및 쾌적한 관광환경 제공
- 위치 : 부산시 중구 남포동 4가 371-1, 5가 105-1번지
- 대지면적 : 4,841.50m² (1,467.12평)
- 건축면적 : 3,699.27m² (1,119.03평)
- 연면적 : 25,705.60m² (7,775.94평)
- 규모 : 지하2층, 지상7층
 - 지하층에는 지원시설과 주차장을 배치하고, 1,2층에는 판매시설을 격자형으로 배치, 3층에는 건어장과 관리사무실, 상층부에는 업무 및 기타시설들을 배치
 - 이용객과 상인들이 편의를 돕기 위해 신협, 휴게실, 관리시설 등 편의시설을 층별로 배치하였음
- 매년 10월이면 ‘오이소!, 보이소!, 사이소!’라는 슬로건으로 신선한 수산물과 자연과 사람이 함께 어우러지는 수산물 축제가 펼쳐짐





- '여는마당, 오이소마당, 보이소마당, 사이소마당'으로 구성되어 있는 해양수산물 먹거리 축제로, 자갈치시장의 유명한 난전 수산물 먹거리와 값싸게 구입할 수 있는 다양한 살거리 행사, 신선한 수산물 볼거리 행사와 관광객들이 직접 참여할 수 있는 다채로운 체험 프로그램 등으로 구성



리모델링 계획안



자갈치시장 야경



자갈치시장 전경



자갈치시장 입구



자갈치시장 입구



자갈치시장 후면



자갈치시장 정문



시장 내부(할어부)



시장 내부(회센터부)



시장 내부(할선어부)



외부공간



외부공간



외부공간



자갈치 축제



자갈치 축제

나. 서울 가락동 농수산물시장 현대화 사업

- 1985년 6월 개장한 가락동 시장은 청과, 수산, 축산부류를 취급하는 도매시장으로 일일 평균 약 7,300톤의 물량이 거래되고 있음
- 위치 : 서울특별시 송파구 가락동 600번지
- 부지면적 : 543,451m²
- 일평균 거래물량 : 약 7,300톤
 - 거래금액 : 약 104억 여원/일
 - 이용인원 : 약 130,000 여명/일
 - 출입차량 : 약 42,000 여대/일



1	청과시장	10	건어물종합상가
2	채소시장	11	건어물창고 및 가공처리장
3	건고추매장	12	냉동창고
4	마늘매장	13	서비스동
5	수산시장	14	축산물직판장
6	건어물 경매장	15	주유소
7	축산시장	16	제1주차건물
8	직판시장	17	금융관리동
9	식품종합상가	18	제2주차건물

● 현대화사업의 배경과 개선방향

- 1985년 개장 이래 23년이 경과하여 주요 도매시설이 노후화되었으며, 당초 계획보다 많은 물량을 처리함에 따른 교통혼잡, 쓰레기, 악취 등 환경문제로 인한 민원제기, 물류시설 부족, 도매와 소매의 혼재로 인한 유통비용 상승 등의 문제점 발생
- 시장의 이전도 검토되었으나, 현재의 위치에서 시설을 개선하는 것으로 결정되어 3단계의 시설 현대화사업 계획을 확정함
- 환경 친화적인 21세기형 선진 물류중심형 도매시장으로 탈바꿈하고자 쓰레기, 폐수 처리장 등 환경시설을 집적화·지하화하고, 시장 외곽에 3만여평의 녹지를 조성하고 민원이 제기되었던 도축장을 이전토록 함



- 시장 이용객과 상인들을 위한 부대 및 복지시설, 편의시설의 확충



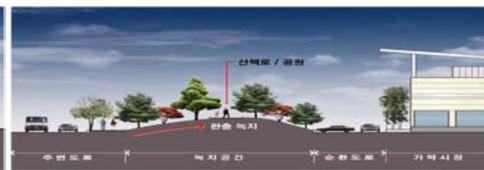
현대화사업의 목표 및 방향



현대화사업 조감도



환경관련시설 지하화·집적화



시장외곽 완충 및 차폐녹지 조성

[표 IV-2] 가락동 농수산물시장 단계별 현대화사업 추진 내용

구분	주요내용	배치도
1단계 (2006~2009)	도·소매시설 분리 (도매기능 강화) - 관리서비스동 건립 - 직관영업장, 친환경 판매장 - 각종 편의시설 확충	
2단계 (2009~2016)	주요 도매시설 재건축 (유통비용 절감) - 과일동, 채소동, 수산동 등	
3단계 (2016~2017)	물류시설 확충 (시장기능 활성화) - 저온창고, 집배송센터 - 가공처리장 등 물류시설 신축	

3) 종합분석 및 시사점

가. 종합분석

- 오정 농수산물 도매시장의 시설개선 및 정비를 위해서 국내외 도매시장 사례를 중심으로 도매시장의 경쟁력 제고를 위한 필요시설과 시설정비 방안 등을 파악하여 향후 오정 도매시장의 시설개선 및 정비시 발생될 문제점을 사전에 파악하고 이를 효율적으로 처리하여 시설개선의 효과를 극대화시키고자 함.

구 분	현대화사업 배경	주요시설	특 징
도쿄 오타시장	-	- 청과부 - 수산부 - 화훼부	- 각 시설간 연결은 2층에서의 연결통로(skywalk)를 통해 가능 - urban hotel, 스포츠클럽 등의 시장 업무 보완시설 위치 - 일반인, 학생 등을 위한 견학코스 마련 - 주요 건물 입면에 특징적 조형물 조성하여 건물 특성화
자갈치시장	- 건축물 노후, 건물 부식 - 주차시설 부족 및 시장 환경 불량 - 협소한 매장, 위생수준 악화, 편의시설 부족	- 판매시설 - 지원시설 - 업무시설	- 건물을 입체화하여 필요 공간 확보 - 지하층에 지원시설을 배치하고 1,2층에 판매시설, 상층부에는 업무 및 기타시설 배치 - 매년 10월 수산물 축제 개최
가락동 농수산물시장	- 주요 시설 노후화 - 교통혼잡, 쓰레기, 악취 등 지속적인 민원제기 - 물류시설 부족 - 도매와 소매 혼재로 인한 유통비용 상승	- 채소동 - 수산동 - 과일동 - 물류시설	- 쓰레기, 폐수처리 등 환경 관련시설을 집적화·지하화 - 시장 외곽에 3만여평의 녹지 조성 - 민원제기의 대상이었던 도축장 이전 - 부대 및 복지시설, 편의시설 확충을 통한 서비스의 개선



나. 시사점

- 점차 변화하고 있는 유통환경에 효율적으로 대응하는 도매시장이 되기 위해서는 시설의 개선이 필수적이며, 특히 물류·유통 관련시설의 확충이 필요함
 - 물류·유통 기능을 효율적으로 수행하기 위한 저온저장고, 저온 경매장, 냉동창고 등의 확충도 필수적임
- 도매시장의 기능 수행을 위해 필요한 시설공간을 확보하기 위해 기존의 부지 안에서 건물을 입체화하여 필요공간을 확보하도록 함
 - 건물을 입체화하면서 지하 또는 옥상부에 주차공간을 확충하고 지상공간에는 일부 오픈 스페이스를 도입하여 이용객에게 쾌적한 쇼핑공간을 제공
- 분산 배치되어 있는 건물들의 이동시 편리하고 쾌적하게, 기후의 영향을 받지 않고 이동할 수 있도록 건물간 연결통로의 설치 필요
- 도매시장의 이용객들이 구매 활동 외에도 학습, 체험 등의 활동을 할 수 있도록 시장 내 견학코스를 마련하거나 관련 축제를 개최하여 이용객들의 흥미 유도
- 도매시장의 시설 개선시 시장의 기능을 유지하면서 시설을 개선할 수 있도록 단계별 사업의 추진이 필요함
 - 가락동 농수산물시장의 현대화사업은 도·소매시설 분리, 주요 도매시설 재건축, 물류시설 확충의 3단계로 나누어서 추진될 예정임



V. 도매시장 리모델링 및 주변시설 정비 방안

1. 기본방향 및 목표

1) 기본방향

- 노후된 오정 농수산물도매시장을 리모델링하여 쇼핑, 판매, 유통, 문화 등의 다양한 기능 수행을 위한 현대적인 시장으로 재구성 및 전문화가 이루어질 수 있도록 리모델링을 추진할 필요가 있음
 - 노후되고 부족한 시설면적의 확보를 위해 건물의 입체화를 통한 공간 확보 필요
 - 시장의 구조 개편 및 내부 동선체계를 효율적으로 운영하기 위한 동선체계의 개선을 통해 이동의 신속화
 - 청과동, 야채동, 수산동간의 원활한 이동을 위하여 입체용 도로를 개설하여 One-Stop Shopping이 가능하도록 함



<그림 V-1> 오정 농수산물도매시장 리모델링 기본방향

- 기존의 오정 농수산물도매시장 부지를 최대한으로 활용하기 위하여, 주요 건물을 입체화하여 필요 면적 확보
- 기존 도매시장의 단순 기능을 탈피하여, 농산물 종합물류기지로서의 역할을 수행할 수 있도록 기존 시설들을 리모델링하여 경쟁력 확보
- 오정 농수산물도매시장 주변의 각종 상점과 관련 시설 등을 시장내로 편입하고, 주변 지역의 정비 필요
 - 한발대로 맞은편의 오정오거리 방향의 수산물 관련 유사시장은 수산동의 물류·유통 기능 강화와 함께 도매시장에 편입시키도록 하여 물류비 절감을 꾀함
 - 시장 인근의 식자재 관련 상가 등의 도매시장내 편입 추진

2) 기본목표

- 풍부한 농산물과 싱싱한 수산물, 신선한 축산물, 다양한 식자재의 구입이 도매 시장내에서 모두 가능한 One-Stop Shopping 환경 창출
 - 야채·청과동과 수산동의 기능은 강화하고, 축산 관련 점포, 식자재 관련 점포들과의 연계를 강화하여 편리한 쇼핑환경 창출
- 시장의 리모델링시 도매시장의 기능을 유지하면서 시설을 개선할 수 있도록 단계별로 도매시장을 리모델링하도록 함.
 - 단기와 중장기로 단계를 나누어, 단기에는 주요 시설물 개선을, 중장기에는 주변 시설과의 연계를 추진하도록 함.
- 주민들에게 혐오시설로 인식되고 있는 위생처리장의 이전 또는 지하화 및 공원화로 친환경적 이미지를 제고시킴.



<그림 V-2> 오정 농수산물도매시장 리모델링 기본목표



2. 시설 개선 방안

1) 시설 배치계획

- 기존의 야채경매장(대전청과, 농협공판장)을 철거하고, 지하1층, 지상3층 규모의 농산물 전용경매장을 신축함
 - 기존의 단층 건물을 입체화하여 필요 공간을 확충하고, 판매기능과 복지기능을 확충하여 상인과 이용객에게 편리하고 쾌적한 쇼핑환경 제공
 - 저층부에는 경매장, 소매판매장 등 판매기능을 배치하고, 상층부에는 상인들의 복지시설, 휴게시설 등 지원기능을 배치
 - 지하1층에는 저온저장고를 설치하고, 1·2층에는 채소, 과일, 서류·양과 등 농산물 일체 전용경매장 설치, 3층에는 중도매인 사무실, 교육장 등 복지 및 지원시설 조성



- 청과경매장을 재건축하여 농·수·축산물 또는 식자재 관련 도·소매장으로 개설함
 - 건물의 입체화를 통해 지상부에 오픈스페이스를 충분히 확보해 주고, 시장 주변의 관련시설들을 시장 내부로 흡수시켜, 소비자들의 one-stop shopping 가능
- 청과물동과 수산물동간을 연결하는 연결을 위한 입체용 보도를 설치하여 우천시 이용객에게 편의 제공
 - 청과물동의 옥상 주차장과 수산동 건물을 입체보도로 연결하여, 시장 이용객들의 One-stop shopping이 가능토록 하고, 우천 등 기후의 영향을 받지 않고 각 시설을 이용할 수 있도록 함
 - 보행자의 동선을 입체용 보도를 통해 상층부로 유도하고, 지상부에는 물류관련 시설, 주차공간, 녹지 등을 집중 배치





- 소비자들의 다양한 식품 소비성향, 소포장 상품 선호, 가공 상품의 증가 등 유통 환경의 변화에 따라 도매시장 내에서도 이러한 변화에 대응할 수 있는 시설의 보완이 필수적임
 - 산지에서 대형 포장이 이루어져 도매시장으로 집중되면, 이것을 다시 소매포장 또는 가공할 수 있는 시설의 설치가 필요함.
 - 소포장 또는 가공시설의 설치를 통해 농·축산물의 수입개방에 점진적으로 대응해 나가야 함
- 소포장 및 가공시설, 농수산물도매시장 인근의 축산물 도매시장의 개설에 따라 음식물 쓰레기 물량이 급증할 것으로 예상되므로, 음식물 쓰레기 처리장의 확충 필요
 - 현재 위생처리장 부지에 위생처리장 시설과 음식물 쓰레기 처리장을 지하화하여 조성
 - 혐오시설로 인식되고 있는 위생처리장과 음식물 쓰레기 처리장을 최첨단 시설로 지하화하고, 지상부에는 쾌적한 공원을 조성하여 혐오시설에 대한 시민의 이미지를 제고시킴

2) 동선계획

- 화물반입·반출동선은 기존의 물류동선체계를 유지하면서, 협소한 북측의 산지물량 반입 차량용 도로를 확폭하여 화물차량의 통행을 원활하게 함.
 - 북측 산지물량 반입 차량용 도로의 확폭과 함께 도로 인근에 화물 차량용 주차장 설치
 - 장기적으로 재건대원 집단 거주촌 지역의 이전을 추진하여 이 곳에 화물 차량용 주차장의 설치 검토가 필요함
- 도매시장으로의 이용객 차량의 진출입 동선이 정문으로 집중되고 있어 이의 분산 및 조정을 위한 이용객 차량 동선계획의 개선이 필요함.
 - 정문은 한발대로변에 면하고 있어 도매시장 이용객의 집중시에는 한발대로와 도매시장내의 교통 체증을 유발하고 있음
 - 정문으로 집중되고 있는 이용객의 차량 동선을 남문과 서문으로 분산하기 위하여 도매시장 내부에서 차량의 흐름을 분산시키고, 도매시장내 주 도로를 확폭
 - 특히 서문 출입구로의 진출입을 활성화시키기 위해 서문 출입구 주변의 주정차를 금지
- 한발대로에 면해 있는 정문에의 진출입시 차량 정체문제를 해결하기 위하여 한발대로 차선 일부를 확폭하여 완화차로(set-back 포함) 설치





- 도매시장 출입구에 상징성을 줄 수 있는 조형물을 설치하여, 오정 농수산물도매시장의 이미지를 강화시킴
 - 한밭대로변에 인접하여 있는 위치적 이점을 고려하여, 조형물 설치시 야간경관을 위한 경관조명 설치



<그림 V-3> 오정 농수산물도매시장 현재 동선현황



<그림 V-4> 오정 농수산물도매시장 향후 동선배치계획

3) 주차장 계획

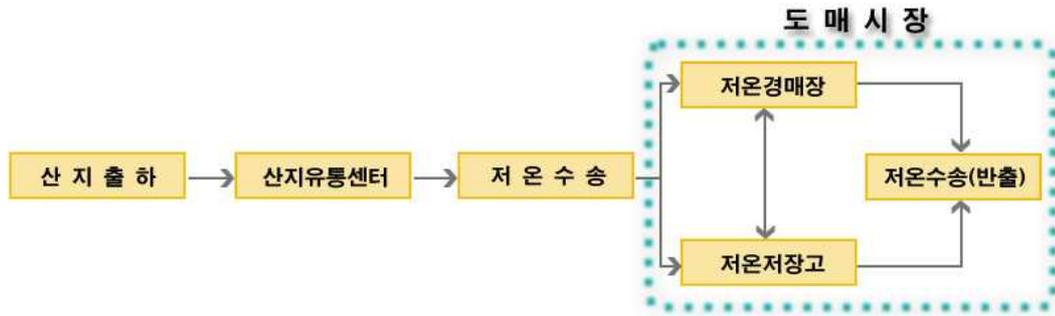
- 시장내 부족한 주차공간의 확보를 위하여, 신축 건물의 옥상부를 주차장으로 활용하고, 일부 건물을 철거하여 지상주차장으로 활용
 - 청과경매장의 리모델링을 통해 옥상부에 주차공간을 조성하여 도매시장내 부족한 주차공간 확충



- 일부 건물 철거 후 녹지공간 조성과 함께 일부 주차공간을 조성하여 도매시장내 심각한 주차난을 해소
- 철거 대상 : 후숙장, 서류·양과경매장, 종합상가동, 전기실, 저온저장고, 관리동과 일부 불법 건축물
- 후숙장, 서류·양과경매장 등 일부 건물을 철거하여 녹지공간을 조성하고 이와 함께 지상주차장을 조성하는데, 주차장 조성시 잔디 블록 등 친환경 재료를 이용하여 주차장을 조성함으로써 해서 도매시장 이용객들에게 녹지와 함께 쾌적한 주차공간을 제공, 도매시장의 친환경적 이미지를 제고시킴

4) 저온유통체계 도입(cold-chain system)

- 저온유통체계란 냉동·냉장에 의한 유통방식으로 농수축산물의 신선한 식료품을 주산지로부터 가정의 부엌까지 저온으로 유지하여 신선도를 떨어뜨리지 않고 최종 소비자까지 송달하는 방법을 말함
- 저온유통체계의 도입을 통하여 농수산물의 경쟁력을 향상시킴과 동시에 소비자의 새로운 성향에 맞춘 안전한 식재료 공급에 의한 서비스의 질적 향상을 꾀할 수 있음
- 산지에서 출하된 농수산물은 산지유통센터를 거쳐 저온 수송되며, 도매시장에서는 저온저장고와 저온경매장을 거쳐 저온수송(반출)되는 과정을 거치게 됨
 - 산지에서부터 도매시장까지 냉장 탐차에 의한 운송이 되었다 하더라도 경매 개시 또는 종료 후 상온에서 적재·대기할 경우 상품의 신선도가 현격히 떨어지므로 경매를 위한 대기시간에도 저온의 유지는 매우 중요함



<그림 V-5> 농수산물도매시장의 저온유통체계도

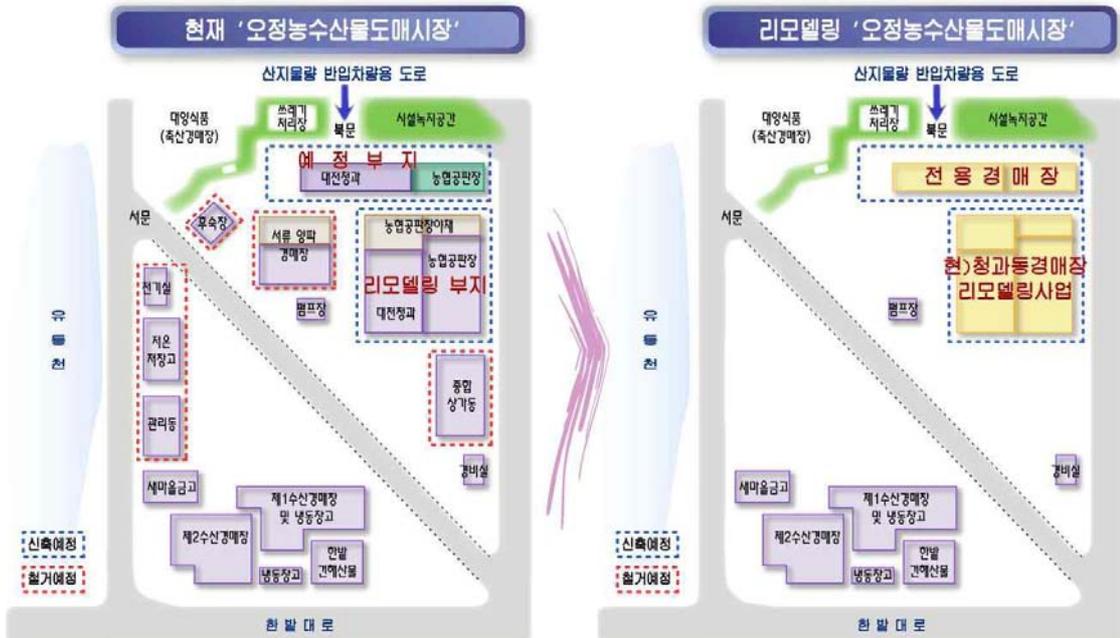
- 농산물의 저온상태 유지를 위한 시설이 협소할 경우 각 중도매인 점포 내 저온저장 시설을 개별 설치하게 됨에 따라 실내 기온상승, 이에 따른 수변전 및 환기설비용량의 증가를 초래함
- 또한 냉장차량이 도매시장 내 장시간 대기하는 경우도 생겨 장내 혼잡 및 실내 공기 질 오염을 초래할 수 있음
- 저온유통체계의 도입을 위하여 저온저장고와 저온경매장을 연계 배치하고, 저온의 상시 유지를 위해 전실을 배치함

3. 추진전략

1) 단기 : 시장 리모델링, 입체화

- 현재의 야채경매장을 철거하고, 지하1층 지상3층 규모의 건물을 신축하여, 청과동 전용경매장과 저온 저장고, 지원시설 등으로 활용
 - 지하1층 : 저온 저장고
 - 1~2층 : 채소, 과일, 서류·양파 등 농산물 일체의 전용경매장
 - 3층 : 중도매인 사무실, 교육장 등 복지 및 지원시설
- 기존의 청과경매장을 재건축하여 도·소매장으로 활용
 - 농·수·축산물 또는 각 식자재 매장이 포함된 종합 도·소매장으로 개설
 - 건물 옥상부에는 주차장을 조성하고, 옥상주차장과 수산동 간을 연결하는 입체통로를 개설하여 One-stop shopping이 가능하도록 함.
- 시장내 부족한 주차공간의 확보를 위하여 신설되는 건물 옥상과 기존 청과경매장의 옥상공간을 주차공간으로 활용

- 후숙장, 서류·양과경매장, 종합상가동, 전기실, 저온저장고, 관리동 등 기존 건물을 철하고, 쾌적한 시장 환경 조성을 위하여 녹지공간을 조성



<그림 V-6> 오정 농수산물 도매시장 리모델링 구상도

2) 중장기 : 도매시장 연계 주변시설 정비방안

가. 기본방향

- 향후 소비자의 식품 소비성향의 변화, 대형 유통업체의 시장 지배력 강화에 따라 도매시장에서도 높은 신선도 유지, 소매포장 및 단순 가공기능 등이 요구되어짐
 - 산지에서 대형포장된 제품의 소매 포장, 가공 등을 위하여 주변의 도계장 부지를 매입하여, 소포장 및 가공시설을 건설
- 도계장 부지를 매입하여 축산물 도매시장의 기능 강화 및 현대화 필요
- 소포장 및 가공시설 개설, 축산물 도매시장의 기능 강화에 따라 음식물 쓰레기 물량이 증가될 것으로 예상되므로, 음식물 쓰레기 처리장의 확충 필요
 - 현재의 위생처리장 부지에 현 시설과 음식물 쓰레기 처리장을 최첨단시설로 함께 지하화 하도록 함.
 - 이와 함께 위생처리장의 지상부에는 쾌적한 공원을 조성하여, 그간 혐오시설로 인식되어 왔던 위생처리장에 대한 시민의 이미지를 제고시킴.



나. 도매시장 주변시설간 연계

- 오정 농수산물 도매시장의 주변시설로는 수산물 유사시장, 식자재 관련 유사시장, 위생처리장, 축산물 도매시장 등이 있음
 - 수산물 유사시장은 한밭대로 맞은편에 위치하고 있으며, 실질적인 수산물 물류·유통의 기능을 담당하고 있음.
 - 도매시장내 수산동의 유통기능 강화 : 한밭대로 맞은편의 유사시장 기능을 통합하여 도매시장의 기능 강화
 - 도매시장과 인접하고 있는 식자재 관련 유사시장의 기능을 도매시장내로 흡수하여, 도매시장내에서 식재료와 식자재를 모두 구입할 수 있는 one-stop shopping이 가능하도록 함
 - 위생처리장은 도시재정비차원의 이전을 추진하고, 이전이 어려울 경우에는 도매시장 음식물 쓰레기 처리장과 함께 지하화하고 지상부는 공원으로 조성하여 위생처리장 북측의 녹지와 연계
- 도매시장 북측의 축산물 관련 시설들은 집적화·현대화하고, 농수산물도매시장과 기능 연계
- 재건대원 집단 거주촌은 주거환경이 불량하므로 신규 집단 주거지를 조성하여 이전을 추진
 - 재건대원 집단 거주촌 이전지는 농수산물도매시장으로의 산지 농산물 반입도로와 인접하여 있으므로, 재건대원 이전 후 화물차량 전용 주차장으로 조성
- 도매시장 입구 인근과 한밭대로 맞은편의 잡화상가들은 도시재정비차원에서의 가로환경 정비를 추진

다. 위생처리장 추진방안

- 위생처리장은 중장기적으로 도시재정비 차원의 이전을 추진하고, 오정 농수산물 도매시장 기능과 연계한 활용방안을 모색할 필요가 있음
- 위생처리장 이전이 원활하지 않을 경우, 위생처리장을 동일 부지내에서 지하화 하며, 도매시장의 음식물 쓰레기 처리장도 함께 지하화하도록 함
- 유통환경의 변화에 따라 소포장, 가공식품에의 수요가 증가하고 있는데, 이에 대응하기 위하여 도매시장 내에서도 농수산물의 재가공 시설의 필요성이 증대하게 되고 농수산물의 재가공에 따라 음식물 쓰레기의 양이 급격히 증가할 것임



VI. 결론 및 정책적 제언

1. 연구결과

- 오정 농수산물도매시장은 1987년 개장한 공영도매시장으로, 가락동 농수산물도매시장에 이어 2번째로 개설되었으며, 현재 일일 이용인원 12,000명/일, 일일 출입차량 8,158대/일에 이르고 있음
- 20년이 경과되면서 시설물이 노후 되어 시설물의 부분적인 시설물 보수만으로는 근본적인 문제점을 해결할 수 없으며, 특히, 주차면적 부족으로 원활한 유통환경이 이루어지지 않아 혼잡비용의 과다소요 및 물류유통의 효율성이 저하되고 있음
 - 도매시장 내 주차공간의 부족으로 인한 한발대로변 불법주차, 노점상 점유 등으로 인해 한발대로변 교통정체를 야기하고 있음
 - 물류시설로 식품의 안전성 확보 및 신선도 유지, 경쟁력 제고를 위한 저온 유통체계의 도입이 필수적이나 저온경매장 등의 시설이 미흡
 - 판매시설로 중도매 점포의 상품판매대가 통로부분의 일부를 점유하고 있어 소비자들의 이동시 불편함을 주고 있음
 - 청과물류의 숙성, 보관을 위한 후숙장 역시 청과동과의 공간적 거리가 있어 이용률 및 물류의 효율성 저하를 가져옴
 - 수산물동의 냉동창고는 수산경매장 내부에 설치되어 있지만, 그 규모가 작아 저장, 유통 기능을 대부분 한발대로 맞은편의 유사시장에서 담당하고 있는 실정임
 - 물류동선체계로 산지물량 반입차량용 도로가 매우 협소하여 대형 트럭의 진입에 어려움이 있으므로, 도로폭의 확충 및 정비가 필요함
 - 주차공간은 청과물동 주변의 2개소와 수산물동 주변 2개소의 총 4개소의 주차장이 운영되고 있으며, 이 밖에도 주차공간 부족으로 인하여 주도로변의 노상주차공간과 각 건물 측면과 후면에 일부 주차장이 운영되고 있음
- 오정 농수산물도매시장의 유통환경변화를 능동적으로 수용하고 현대적 도매시장으로서의 기능을 강화시키기 위해서는 우선 도매시장의 현대화, 기능간 연계강화 시스템 구축, 주차시설 개선 및 확충, 그리고 유사시장 등 주변시설의 환경개선은 지속적으로 추진해야 할 과제임



- 오정 농수산물도매시장의 리모델링 및 주변시설 환경정비 방안은 다음과 같음
 - 기본방향으로 노후된 오정 농수산물도매시장을 리모델링하여 쇼핑, 판매, 유통, 문화 등의 다양한 기능 수행을 위한 현대적인 시장으로 재구성 및 전문화를 통하여 서비스의 다양화, 기능의 전문화, 시설의 입체화, 이동의 신속화를 통한 쾌적하고 기분 좋은 One-Stop shopping 환경을 창출할 필요가 있음
 - 기본목표로 풍부한 농산물과 싱싱한 수산물, 신선한 축산물, 다양한 식자재의 구입이 도매시장내에서 모두 가능한 One-Stop Shopping 환경 창출
- 오정 농수산물도매시설의 시설 배치계획은 기존의 야채경매장(대전청과, 농협공판장)을 철거하고, 지하1층, 지상3층 규모의 농산물 전용경매장을 신축함
 - 기존의 단층 건물을 입체화하여 필요 공간을 확충하고, 판매기능과 복지기능을 확충하여 상인과 이용객에게 편리하고 쾌적한 쇼핑환경 제공
 - 위생처리장과 음식물 쓰레기 처리장을 최첨단 시설로 지하화하고, 지상부에는 쾌적한 공원을 조성하여 혐오시설에 대한 시민의 이미지를 제고시킴
- 오정 농수산물도매시장의 동선계획은 화물반입·반출동선은 기존의 물류동선체계를 유지하면서, 협소한 북측의 산지물량 반입 차량용 도로를 확폭하여 화물차량의 통행을 원활하게 함
 - 장기적으로 재건대원 집단 거주촌 지역의 이전을 추진하여 이곳에 화물 차량용 주차장의 설치 검토가 필요함
 - 도매시장으로의 이용객 차량의 진출입 동선이 정문으로 집중되고 있어 이의 분산 및 조정을 위한 이용객 차량 동선계획의 개선이 필요함
- 오정 농수산물도매시장의 주차장 계획은 부족한 주차공간의 확보를 위하여, 신축 건물의 옥상부를 주차장으로 활용하고, 일부 건물을 철거하여 지상주차장으로 활용
 - 청과경매장의 리모델링을 통해 옥상부에 주차공간을 조성하여 도매시장내 부족한 주차공간 확충
 - 일부 건물 철거 후 녹지공간 조성과 함께 일부 주차공간을 조성하여 도매시장내 심각한 주차난을 해소
- 저온유통체계 도입(cold-chain system)을 통하여 농수산물의 경쟁력을 향상시키고 동시에 소비자의 새로운 성향에 맞춘 안전한 식재료 공급에 의한 서비스의 질적 향상을 꾀할 수 있음





2. 정책적 제언

- 오정 농수산물도매시장이 유통환경 변화에 능동적으로 대처하고 시민들에게 보다 편리하고 쾌적한 쇼핑환경을 제공하기 위해서는 노후된 오정 농수산물도매시장을 리모델링하여 쇼핑, 판매, 유통, 문화 등의 다양한 기능 수행을 위한 현대적인 시장으로 재구성 및 전문화가 요구됨
- 따라서 시장의 리모델링시 도매시장의 기능을 유지하면서 시설을 개선할 수 있도록 단계별로 도매시장을 리모델링을 추진하여, 오정 농수산물도매시장을 서비스의 다양화, 기능의 전문화, 시설의 입체화, 이동의 신속화를 통한 쾌적하고 기분 좋은 One-Stop shopping 환경을 창출할 필요가 있음
 - 현재의 야채경매장을 철거하고, 지하1층 지상3층 규모의 건물을 신축하여, 청과동 전용경매장과 저온 저장고, 지원시설 등으로 활용
 - 기존의 청과경매장을 재건축하여 도·소매장으로 활용, 농·수·축산물 또는 각 식자재 매장이 포함된 종합 도·소매장으로 개설
 - 시장내 부족한 주차공간의 확보를 위하여 신설되는 건물 옥상과 기존 청과경매장의 옥상공간을 주차공간으로 활용
 - 후숙장, 서류·양과경매장, 종합상가동, 전기실, 저온저장고, 관리동 등 기존 건물을 철하고, 쾌적한 시장 환경 조성을 위하여 녹지공간을 조성
- 중장기적으로 오정 농수산물 도매시장과 주변시설의 연계를 통한 도시환경 정비차원의 광역적 정비사업을 추진할 필요가 있음
 - 소비자의 식품 소비성향의 변화, 대형 유통업체의 시장 지배력 강화에 따라 도매시장내에 소포장 및 가공시설을 건설과 도계장 부지를 매입하여 축산물 도매시장의 기능 강화 및 현대화 필요
 - 그동안 혐오시설로 인식되어 왔던 위생처리장은 도시재정비차원의 이전을 추진하고, 이전이 어려울 경우에는 도매시장 음식물 쓰레기 처리장과 함께 지하화하고 지상부는 공원으로 조성하여 위생처리장 복측의 녹지와 연계로 위생처리장에 대한 시민의 이미지를 제고시킴
 - 한편, 수산물 유사시장, 식자재 관련 유사시장에 대해서는 한발대로 맞은편의 유사시장 기능을 통합하여 도매시장의 기능 강화와 도매시장과 인접하고 있는 식자재 관련 유사시장의 기능을 도매시장내로 흡수하여, 도매시장내에서 식재료와 식자재를 모두 구입할 수 있는 one-stop shopping이 가능하도록 함

□ 참고문헌

- 김동환·전창곤, 「유통시장개방에 따른 농산물 유통체계의 변화와 대응방안」, 한국농촌경제연구원, 1995.12.
- 농림부, 「농수산물도매시장 통계년보」, 각년도.
- 대전광역시, 「2020 대전도시기본계획」, 2006.
- 대전광역시, 농업유통과 내부자료.
- 대전광역시 대덕구, 「대덕비전 2020 중장기발전계획」, 2007.
- 전창곤 외, 「진주 농산물도매시장 기능전환을 위한 리모델링 방안 연구」, 한국농촌경제연구원, 2006.11.
- 전창곤, 「구리농수산물도매시장 청과동 재배치 연구」, 한국농촌경제연구원, 2004.12.
- 조명기·전창곤, 「농수산물 유통환경의 변화와 가락동 도매시장 유통개선 방안 연구」, 한국농촌경제연구원, 2004.09.
- 조명기·조경출·신재순·김광훈, 「농산물도매시장 활성화를 위한 시설개선 방안」, 한국농촌경제연구원, 2006.08.
- 허길행 외, 「가락시장 이전 타당성 분석을 위한 기초연구」, 한국농촌경제연구원, 2001.06.
- 허길행 외, 「농수산물도매시장 운영 활성화 방안」, 한국농촌경제연구원, 2004.12.