

# 홍명상가 철거와 주변지역 개발의 파급효과

2009. 8

연구위원 김 기 희

## 목 차

Contents

1. 연구의 배경과 목적 ..... 1
2. 홍명상가 및 중앙데파트 철거 개요 ..... 2
3. 주변지역 주요 개발사업 개요 ..... 3
4. 파급효과 분석 ..... 7

# 홍명상가 철거와 주변지역 개발의 파급효과

## 목 차

1. 연구의 배경과 목적
2. 홍명상가 및 중앙데파트 철거 개요
  - 1) 철거시설 현황
  - 2) 철거 및 보상비용
3. 주변지역 주요 개발사업 개요
  - 1) 도시환경정비사업
  - 2) 교통환경정비사업
  - 3) 생태환경정비사업
4. 파급효과 분석
  - 1) 경제적 파급효과
  - 2) 사회·문화적 파급효과

# 1. 연구의 배경과 목적

- 대전광역시는 지난해 철거한 중앙데파트와 함께 대전 원도심의 대표적인 쇼핑공간이었던 홍명상가를 철거하고 있음. 홍명상가는 중앙데파트와 함께 지난 1974년 대전천을 복개하고 중앙로 상권의 중심에 위치해 많은 시민들이 이용한 추억의 쇼핑공간이었음.
- 그러나 원도심의 쇠퇴와 함께 중심 상권으로서의 기능이 약화되었고, 특히 시설의 낙후에 따른 도시미관 및 대전천 복개에 따른 환경 측면 등에서 여러 가지 문제가 발생함에 따라 지역경제 활성화를 위해 재개발의 필요성이 꾸준히 제기되어 왔음.
- 대전광역시는 지난해 철거한 중앙데파트 자리에는 고사분수, 물장구, 데크공간 등을 조성하고 홍명상가 철거 공간에는 음악분수, 벽천분수 등 시민 문화 이벤트 공간을 각각 조성할 계획임. 또한 이와 함께 동구 중앙시장 등 전통시장과 중구 으능정이거리를 공간적으로 연계할 수 있도록 목척교 복원과 은행교를 리모델링할 복안이며, 대전천변 생태공원 조성, 대전역세권 개발, 충남도청 복합문화공간 및 보문산 관광벨트 조성 등 원도심이 새로운 명소로 자리잡을 수 있도록 소위 '목척교 르네상스 프로젝트'를 수행함으로써 지역경제 활성화를 도모한다는 계획임.
- 이와 같은 개발이 완료되면 목척교 주변지역 복원사업에 따른 경제적 효과와 방문객 등 유동인구 유입 증가에 따른 소비 촉진으로 상권의 활성화가 기대되며, 나아가 깨끗한 공기, 맑은 물, 푸른 숲 조성으로 시민들의 삶의 질을 높임으로써 도시경쟁력을 키우게 되는 파급효과가 기대됨.
- 이에 따라 본 보고서는 사업 추진의 경제적, 사회·문화적 파급효과를 분석하고자 함. 파급효과 분석은 경제적 측면에서는 지역산업연관표에 의한 정량적 분석을 시도하고 사회·문화적 측면에서는 정성적 평가를 시도함. 이러한 분석을 통하여 효율적인 정책추진을 위한 기초자료를 확보하고

또한 정책효과를 극대화할 수 있는 방안을 모색할 수 있을 것이며, 대시민 적극적인 홍보자료로 활용할 수 있을 것임.

## 2. 홍명상가 및 중앙데파트 철거 개요

### 1) 철거시설 현황

- 지난 1974년 대전천을 복개하여 건축
  - 홍명상가, 중앙데파트, 복개구조물, 공원시설

< 표1 > 철거시설 현황

홍명상가	중앙데파트	복개구조물	공원시설
지상 5층 17,810㎡(5,388평) (주)홍명산업외 285명 342개 점포 1974년 건축	지상 8층 18,351㎡(5,551평) (주)중앙데파트 대표 오경섭 1974년 건축	합계 : 17,547㎡ 중앙 : 6,578㎡ 홍명 : 10,969㎡	합계 9,060㎡ 중앙 : 3,360㎡ 홍명 : 5,700㎡ 1991년 조성 소나무외 13종 25천본

### 2) 철거 및 보상비용

- 총비용 : 686.9억원
  - 홍명상가 460억원, 중앙데파트 226.9억원
  - 시비 218.9억원, 기타 468.0억원

< 표2 > 철거 및 보상비용 (억원)

재원별	합계	홍명상가	중앙데파트
합계	686.9	460	226.9
국비	-	-	-
시비	218.9	117	101.9
기타	468.0	343	125.0

### 3. 주변지역 주요 개발사업 개요

주요 사업			
부문	도시환경사업	교통환경사업	생태환경사업
단기	테마거리조성 중앙로/이면도로간판정비 도시갤러리프로젝트	하상도로철거 하상주차장철거	목척교 주변복원 중앙데파트 철거 홍명상가 철거
중기	재래시장 활성화	중앙로대중교통전용지구	하천제외지 자연정화사업
장기	대전역세권재정비 은행1구역도시환경정비 근현대사박물관건립	대체 하상도로 건설	대전천 생태복원화

#### 1) 도시환경정비사업

##### 가. 대전역세권 재정비 사업

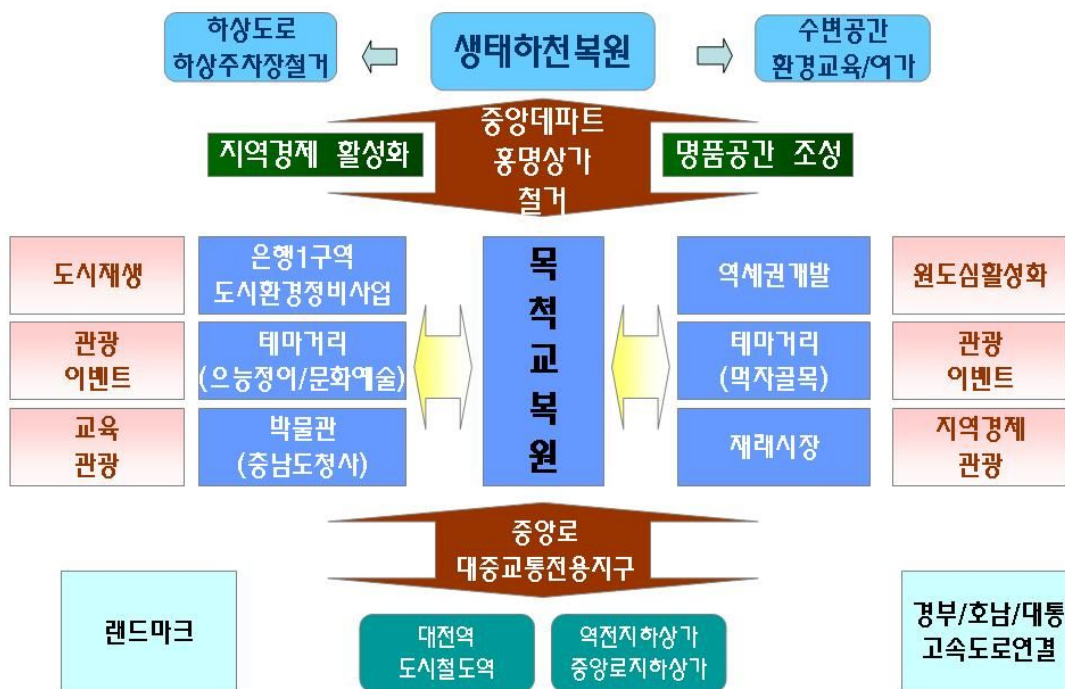
- 2020년까지 대전역 인근 동구 삼성·소재·신안·정동 일원 88만 7,000㎡에 1조 5,083억원을 투입하여 슬럼화 되어 있는 역 주변을 정비
- 1905년 대전역 건설과 함께 무질서하게 생겨난 역 주변을 계획성 있는 새로운 공간으로 재탄생시킴

##### 나. 도시갤러리 프로젝트(2008~2010)

- 경관측면에서 도시경쟁력을 높임으로서 도시적 맥락에 따른 정체성을 강화, 공공공간에 대한 연계성 확보로 매력이 넘치는 창조도시 구현
- 대전역 지하보도를 창조를 상징하고 시민과 공감할 수 있는 매력적인 문화공간으로 활용, 지하보도 갤러리 조성 등

### 다. 대전역 서광장 복원

- 대전역 서광장 일원을 특성화된 테마광장으로 조성(2008~2014)하여 광장 기능의 복원을 통한 대전역과 중앙로의 교류 활성화에 기여토록 함.
- 서광장은 문화를 창출할 수 있는 공간, 보행자 중심의 공간으로 조성하고, 대전의 주체성 및 상징성을 띤 공간으로 조성



< 그림1 > 홍명사가 및 중앙데파트 철거 및 주변지역 복원 및 개발사업

### 라. 은행1구역 등 도시환경정비 사업

- 대전역~충남도청사를 중심으로 좌우로 자생적으로 생겨난 삼성동, 정동, 중동, 은행동, 대흥·선화동 등 9만 4,000㎡에 대한 재개발.
- 3조 5,000억원의 민간자본을 유치하여 개발, 민간주도로 사업 진행, 백화점, 호텔, 주상복합, 문화시설 등 집적화

## 라. 테마거리 조성

- 먹자골목, 문화예술의 거리, 으능정이거리를 시민의 추억을 만드는 테마거리로 조성.
- 각 거리별 관련사업을 연계하여, 거리의 환경개선, 경영합리화를 위한 상인의 의식전환, 판매촉진을 위한 홍보, 테마거리로서의 대전시 브랜드 구축

## 마. 근현대사박물관 건립 사업

- 근대문화유산으로 등록된 충남도청사 본관 건물은 리노베이션을 통해 전시실로 재활용하고 나머지 부속건물들은 단계적으로 철거.
- 본관 이외 도청사 건물부지에는 신관 건물을 신축하되, 재원절감 차원에서 기존 건물들을 적극 재활용하여 근현대사 박물관으로 건립.

## 바. 상가·시장 활성화

- 경쟁력 있는 상권기능 회복을 통한 자영소상인 경영안정 및 원도심 활성화를 목적으로 지하상가 및 전통시장 현대화사업의 지속적 추진.
  - 상업환경의 개선으로 대형마트와 백화점고객의 환원, 명품 대전역사의 건립, 목척교 복원에 따른 신규 고객의 유인 및 흡수
- 지하상가 및 전통시장과 역세권과 연계한 마케팅 및 관광이벤트 개최
- G10프로젝트와 연계한 인근지역 시·군민의 시장 유입을 위한 사업을 추진하여 중부권 최대의 전통시장으로 육성.

## 2) 교통환경정비사업

### 가. 중앙로 대중교통전용지구 조성

- 대전역과 충남도청을 잇는 중앙로(총연장 1.1km)는 시내버스와 택시 등 대중교통수단만 통행하는 '대중교통 전용지구(Transitmall)'를 2011년까지 300억원을 투입하여 조성.
- 차도가 사라진 공간에는 거리별 특색을 담은 소공원과 조형물, 화단, 분수대, 벤치 등 편의시설이 설치돼 보행자들의 쾌적한 휴식공간 조성.
  - 은행1구역 등 도시환경정비사업과 병행 추진함으로써 우회도로와 주차공간을 충분히 확보할 것으로 예상.

### 나. 대체 하상도로 건설사업

- 기존 하상도로의 간선기능 확보, 대전천 생태복원사업의 원활한 추진, 주변지역 등을 고려한 하상주차장의 대체처리.
- 하상도로 정비는 새로이 계획된 중앙로 대중교통전용지구, 역세권 개발, 대전역광장 조성사업과 시·공간적으로 연계한 시너지 창출, 국제과학비즈니스벨트, 행정중심복합도시 등과 연계된 광역교통망 확보.

## 3) 생태환경정비사업

### 가. 3대하천 생태복원사업

- 2020년까지 대전천(22.4km), 유등천(15.5km), 갑천(39.6km)을 중심으로 총 77.5km를 대상으로 풍요로운 하천, 가까이 있는 친근한 하천, 생동감이 있는 하천을 목표로 생명력 있는 열린 공간을 가꿈.
- 정비목표는 치수능력을 제고한 하천관리, 하천기능의 회복 및 활용, 생물서식처로 하천보전 및 복원, 깨끗한 물이 흐르는 하천 조성.



- 사업대상은 호안정비, 산책로, 자전거도로, 징검다리, 여울, 어도 조성 등

#### 나. 목척교 도시재생 계획

- 목척교를 중심으로 홍명상가와 중앙데파트의 전면철거 해체, 대전시 원도심의 중심인 목척교는 새로운 지역의 정체성 확보, 대전천 도시자연생태환경개선을 위한 천변 생태복원
- 원도심 활성화의 촉매가 되는 문화이벤트 공원, 목척교는 중앙로의 연결도로 기능에서 도시재생의 상징, 인근지역 민간 재개발사업(은행1지구)과 연계하여 민관협력사업으로 추진.

## 4. 파급효과 분석

### 1) 경제적 파급효과 분석

#### 가. 분석방법

- 2007년 한국은행에서 발표한 '2003 전국산업연관표(77산업부문)'를 이용하여 투자사업비를 적용하여 산출함.
- 토목 및 건설산업부문 = 철거사업비 총 654억원  
(중앙데파트·홍명상가 철거 549억원, 복원 105억원)
- 도소매 및 서비스산업부문 = 목척교 복원에 따라 유동인구가 1.5배 증가할 것으로 전제하고, 이 중 소비인구가 50%, 1인당 1회 소비규모 5,000원을 적용함.
  - 현재 유동인구 : 평일 19,533명, 주말 26,455명  
(자료 : 중앙로 대중교통전용지구 추진계획, 2008, 대전발전연구원)
  - (가정) 유동인구가 1.5배 증가하여, 연간 총유동인구 11,732,300명 예측
    - ※ 도시철도이용율 (2007.4~2008.8까지 1일평균 대전역 8,835명, 중앙로역 6,061명, 중구청역 1,919명 등 3개 역에서 평균 16,902명)

## 나. 주변복원사업의 경제적 효과

- 목척교주변 복원사업을 위해 홍명상가 및 중앙데파트를 철거하고 목척교주변 복원사업에 따른 경제적 파급효과는 총 134,636.4백만원으로 추정됨
- 토목건설에 따른 파급효과가 65,400백만원으로 가장 크며, 이어서 시멘트 및 콘크리트 제품 8,713백만원, 철강1차제품 6,613.5백만원 순임.

< 표3 > 철거 및 복원에 따른 경제적 파급효과

순위	산 업	파 급 효 과 (백만원)
1	토목건설	65,400.0
2	시멘트 및 콘크리트제품	8,713.0
3	사업서비스	7,579.2
4	철강1차제품	6,613.5
5	인쇄, 출판 및 복제	6,376.0
6	금속제품	5,595.4
7	운수 및 보관	3,564.9
8	금융 및 보험	2,971.3
9	석유제품	2,657.2
10	전기기계 및 장치	2,580.3

## 다. 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과

- 목척교 주변이 명품공간으로 조성되어 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과는 총 52,376.5백만원으로 추정됨.
- 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과는 도매 및 소매가 15,489.8백만원으로 가장 크며, 이어서 기타 서비스(사회단체, 수리서비스, 개인서비스) 14,746.1백만원, 부동산 3,490.1백만원 순임.

< 표4 > 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과

순위	산 업	파 급 효 과 (백만원)
1	도매 및 소매	15,489.8
2	기타 서비스	14,746.1
3	부동산	3,490.1
4	가계외 소비지출	1,855.9
5	금융 및 보험	1,724.0
6	사업서비스	1,709.4
7	자동차	1,680.0
8	통신 및 방송	1,461.4
9	음식 및 숙박	1,116.2
10	운수 및 보관	786.6

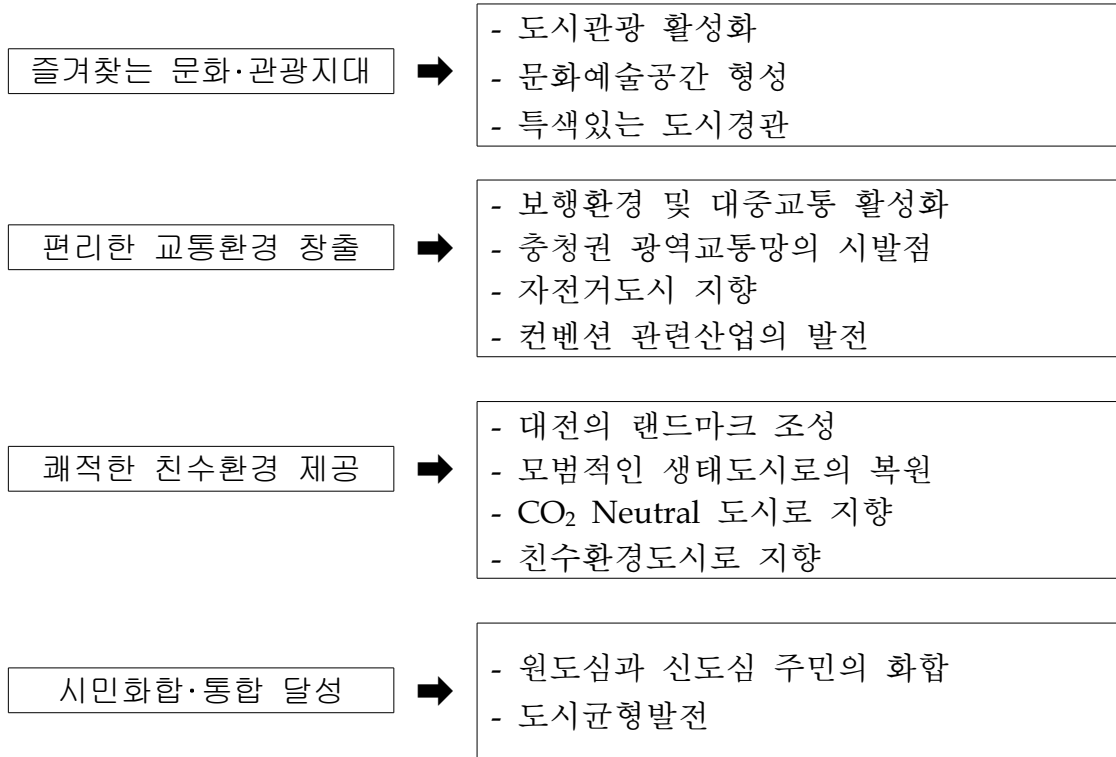
라. 총 경제적 파급효과

- 홍명상가와 중앙데파트 철거와 그 주변지역 복원 및 개발에 따른 경제적 파급효과와 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과는 총 187,012.9백만원이 발생될 것으로 추정됨.
- 철거 및 복원에 따른 경제적 파급효과 : 134,636.4백만원
- 유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과 : 52,376.5백만원

< 표5 > 총 경제적 파급효과 (백만원)

철거 및 복원에 따른 경제적 파급효과	유동인구 증가에 따른 경제적 파급효과	총 경제적 파급효과
134,636.4	52,376.5	187,012.9

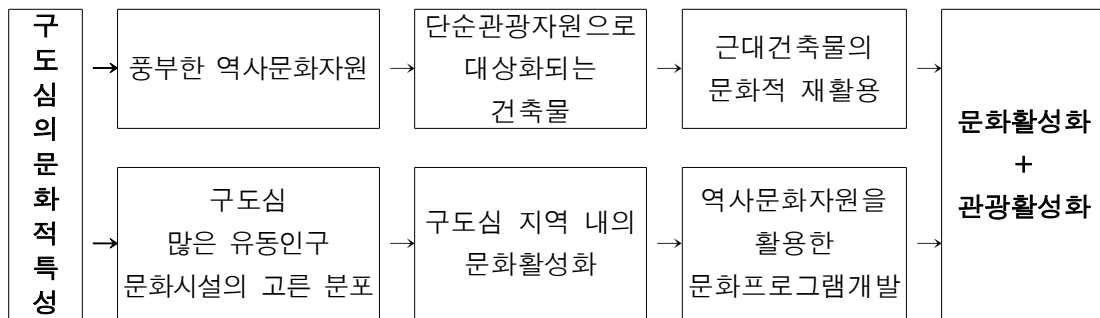
## 2) 사회·문화적 파급효과



### 가. 즐거찾는 문화·관광 활성화

#### ① 도시관광 활성화

- 원도심, 인근의 보문산 관광벨트, 갑천문화관광벨트, 유성관광특구와의 연계를 통한 방문객 증가에 따른 도시관광 활성화



< 그림2 > 대전 원도심 문화활성화 개념도

② 문화·예술공간 형성

- 으능정이와 문화예술의 거리 조성 등 문화·예술공간을 통한 테마거리 등에 방문객 등 유동인구 및 체류시간 증가, 청소년 건전한 종합 여가·문화활동을 제공하는 지대(zone) 형성

< 표6 > 테마거리조성 사업계획

테 마 별	사 업 명	세 부 사 업
중앙시장 먹자골목	아케이드	이동식 아케이드, 도로부대시설, 조형 sign
	홍보 및 이벤트계획 교육프로그램	홍보영상제작, 관리운영 정보사업, 매체광고 교재개발, 교육프로그램, 메뉴개발
은행동 으능정이 거리	기반시설	배수시설정비, 지하도 진출입, 배전함
	도로포장	사고석, 컬러블럭
	조경식재	식재공사, 조경기타공사(폐기물 등)
	조명계획	가로등, 무대등, 조형 sign
	가로시설물정비	도로부대시설
	홍보 및 이벤트계획 교육프로그램	홍보영상제작, 관리운영 정보사업, 매체광고 교재개발, 교육프로그램, 메뉴개발
대흥동 문 화 예 술 의 거리	기반시설	배수시설, 주변도로, 전기공
	도로포장	점토블럭, 사고석, 화강석
	조경식재	식재공사, 조경기타공사(폐기물 등)
	조명계획	경관조명, 조형 sign
	가로시설물정비	가변플랜터 식재, 이동식 벤치
	홍보 및 이벤트계획 교육프로그램	홍보영상제작, 관리운영 정보사업, 매체광고 교재개발, 교육프로그램, 메뉴개발

< 표7 > 장소별 문화 콘텐츠

으능정이	B-boy, 퍼포먼스 등의 공연
대흥동 문화예술의 거리	연극, 거리 초상화, 실험예술 등의 축제
중앙시장	마술쇼, 옛장수, 각설이 등 전통문화 체험
목적교 및 생태하천	자연과 문화, 예술이 결합한 신문화 축제 개발
예술창조센터	국내외 우수단체 초청공연 등 품격높은 문화예술 공연

③ 특색 있는 도시경관

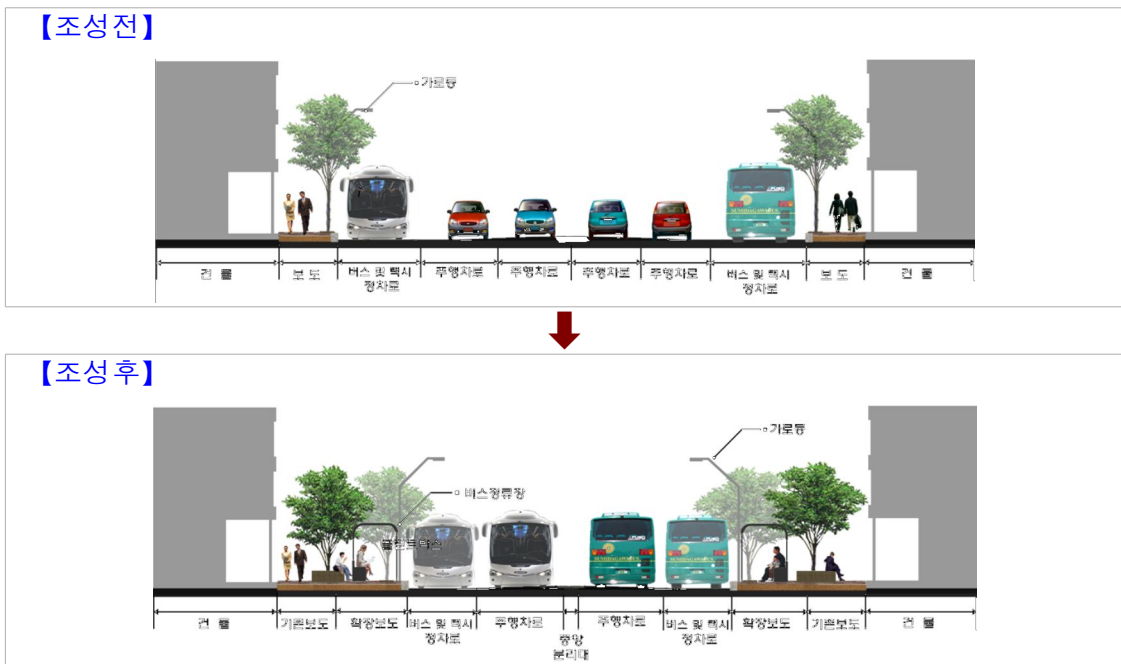
- 도심의 간판 정비사업 실시로 질서 있고 쾌적한 도시경관, 업종별 및 지역별로 특색 있는 이미지를 창출해 다시 찾고 싶은 대전의 인상을 강화함으로써 방문객 증대 예상

- 대전천 주변은 수려한 자연경관 축을 형성하고 있어 경관전망이 매우 좋아 대전천을 중심으로 판매시설, 오피스텔, 주상복합건축물 등이 들어서 수려한 도시경관을 형성

## 나. 편리한 교통환경 창출

### ① 보행환경 및 대중교통 활성화

- 중앙로 대중교통전용지구(Transitmall) 사업으로 쾌적한 거리 조성, 보행환경 개선 등 걷고 싶고, 젊음이 넘치는 활기찬 거리, 다시 찾고 싶은 매력 있는 거리 조성



< 그림3 > 대중교통전용지구 횡단면 구상

### ② 충청권 광역교통망의 시발점

- 대전천 하상도로는 경부고속도로, 호남고속도로, 대전-통영간 고속도로 등 전국 어디에나 쉽게 접근이 가능한 광역교통망의 시작점
- 대덕특구 추진입로인 대전천 하상도로(4.2km) 건설로 대덕특구-행정중심복합도시-오송·오창 등 거점지역간의 기능적 연계로 충청권 광역경

## 제권의 선도도로로서 기능 수행

### ③ 자전거도시 지향

- 인간과 환경을 중시한 대중교통체계의 구축과 더불어 3대 하천의 자전거 교통체계 구축

### ④ 컨벤션 관련산업의 발전

- 교통환경의 정비로 전국 어디에서나 2~3 시간이면 접근이 가능한 광역경제권의 교통중심도시 역할 수행 및 지역 내외로의 접근성 개선은 컨벤션도시로서의 명성에 맞는 관련 산업의 활성화 기여

## 다. 쾌적한 친수환경 제공

### ① 대전의 랜드마크 조성

- 중앙데파트와 홍명상가의 철거는 생명력 있는 열린 시민의 도시를 지향하는 하천 생태복원사업의 모델로서 목척교의 복원은 역사성과 상징성을 갖는 새로운 랜드마크 기능 수행으로 새로운 도시이미지 창출

### ② 모범적인 생태도시로의 복원

- 대전천 생태복원화 사업은 깨끗하고 활기찬 원도심 이미지의 출발점으로 생태하천은 환경교육 공간 활용
- 대전천 상류의 비점오염원 유입방지로 수질 개선, 하천제외지 자연정화사업 추진으로 식생을 통한 수질정화로 자연생태의 근원적 모습으로 복원
- 대전천 상·하류의 단절된 생태환경이 연결되어 각종 어류, 조류가 현재보다 활발하게 서식 가능

### ③ CO<sub>2</sub> Neutral 도시로 지향

- 시민들이 즐겨 찾을 수 있도록 대전천을 친환경적 친수공간으로 조성함에 따라 시민들의 삶의 질과 환경친화성 제고로 시민친화의 하천으

로 인식이 강화되고 CO<sub>2</sub> Neutral 도시로 지향해 나감

- 대전천 내의 물을 이용한 분수조성 및 지하철의 지하수 및 하천수 이용으로 소규모 폭포 및 둔치를 조성함으로써 하천정화 및 시민 휴식공간 마련

#### ④ 친수환경도시로 지향

- 하천을 생활 친수공간으로 조성함에 따라 삶의 환경친화성을 제고하고 생활 속에서 활용하는 하천으로의 인식 강화
- 3대 하천의 정비는 대전이 생태하천 조성 및 친수공간 확대를 수행하는 환경중심도시로서의 발전
- 재난 예방측면에서 복개부문 하부에 461개라는 수많은 교각으로 집중호우시 유수장애 등에 의한 범람 위험이 있었으나 복개부문 철거로 재해로부터 벗어나는 예방효과 있음

### 라. 시민화합과 통합 달성

#### ① 시민 화합과 통합 유도

- 그동안 개발 및 교육환경 등 소외받아 온 원도심이 활성화됨에 따라 원도심 주민과 신도심 주민간의 화합과 통합 유도

#### ② 도시균형개발

- 동서 불균형 발전을 극복하는 균형발전을 토대로 시민의 일체감과 화합도모



< 표8 > 주요 사업별 파급효과

주요 사업	파급효과
<b>행복한 도시환경조성</b>	
대전역세권 재정비 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상권회복, 경관개선, 문화시설확충</li> </ul>
대전역 서광장 복원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광장기능 복원을 통한 대전역과 중앙로의 교류 활성화</li> </ul>
은행1구역 등 도시환경정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상권회복, 경관개선, 원도심 인구유입(주상복합), 문화시설 확충</li> <li>• 중앙로변 대규모 오픈 스페이스 확보로 휴식공간 및 문화공간조성</li> </ul>
근·현대사 박물관 건립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 충남도청 이전에 따른 공동화 방지</li> <li>• 박물관 유치로 문화시설 확충 및 교육 효과 창출</li> </ul>
테마거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상권회복, 경관개선, 문화시설 확충</li> <li>• 신구세대의 교류</li> </ul>
중앙시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상권회복 및 보행환경개선</li> </ul>
<b>행복한 교통환경조성</b>	
중앙로 대중교통전용지구 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 거리조성, 보행환경 개선 및 상권 활성화</li> </ul>
대체 하상도로(생태도로) 건설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 목적교 주변 복원사업과 연계, 원활화 교통 소통</li> </ul>
하상도로 및 하상주차장 철거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전천 생태하천 복원</li> </ul>
<b>행복한 생태환경조성</b>	
중앙데파트, 홍명상가 철거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원도심 재창조의 시작</li> <li>• 경제적 파급효과 1,870억원</li> </ul>
대전천 생태복원화 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경교육공간 활용, 생태축 연결, 오염원 방지, 자연생태 모습 복원</li> <li>• 하천정화, 시민친화, 대전천 인식강화</li> </ul>
목적교 주변복원 기본계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로운 지역 정체성 확보 대전 도시자연 생태환경개선</li> <li>• 원도심 활성화 촉매, 중앙로 연결도로 기능에서 도시재생의 상징</li> </ul>