

## 도민 권익 증진을 위한 대규모 유희방치공간 활용방안

임준홍\* · 이관률 · 전수광

충남연구원 지역도시문화연구실

\*jhim@cni.re.kr

이 연구의 목적은 도민 권익 증진을 위한 대규모 유희방치공간의 활용방안을 모색하는데 있음. 이를 위해 서남대학교의 폐교부지와 대규모 농산물종합유통단지 예정지를 대상으로 유희방치공간의 활용방안을 제시하였음.

### CONTENTS

#### 01. 서남대학교 폐교부지 활용의 기본컨셉과 도입가능

1. 우리나라 대학 폐교 현황
2. 서남대학교(아산캠퍼스) 및 주변 현황
3. 대학 폐교 관련 정책 및 사례분석
4. 폐교부지 활용의 기본컨셉과 도입가능
5. 소결 및 정책제언

#### 02. 농산물유통센터 용지 활용의 기본컨셉과 도입가능

1. 검토배경 및 진행과정
2. 대상지 개요 및 토지이용
3. 농산물종합유통센터 및 아산시 배방읍의 여론구조
4. 대상지 활용의 기본컨셉과 도입가능
5. 소결 및 정책제언

### 요약

- 인구감소 등으로 증가가 예상되는 대규모 유희부동산의 효과적 활용 방안 중 하나로 아산시에 위치한 폐교 서남대학교 부지와 천안아산KTX역 인근에 위치한 농산물 유통센터 용지에 대한 활용 방안을 제안함
- 학령인구 감소에 따라 전국적 확대가 우려되는 대학폐교 문제가 현실화되고 있으며, 이미 충남 아산에는 서남대학교 아산캠퍼스 부지가 발생함
  - 이에, 아산시의 특성, 주변 여건 등을 고려하여 서남대학교 폐교 부지 활용방안으로, 공공기관연수원+충남 공공간호대학+생활치료센터 유치(A안)와 이와 연계한 주변 공동체마을 조성(B안)을 제안함
- 아산시 배방지역의 농산물종합유통단지 부지는 장기간 사업미집행으로 인해 주변경관 훼손 및 환경오염 발생, 미세먼지 및 열섬효과 발생 등의 문제가 발생하고 있음.
- 농산물종합유통단지 부지에는 지역주민의 개발수요가 높은 도서관, 체육관 혹은 체육시설, 주차장, 도시텃밭 등의 시설을 설치하거나 마사회의 승마관련시설을 유치하는 방안을 검토가 가능함. 그리고 차단식재 및 미세먼지와 열섬효과를 완화하기 위해 잔디와 수목을 식재할 필요성이 있음.
- 한편 LH와 아산시는 현재 충청권의 입지수요가 높은 대형물류단지과 관련된 기업을 대상으로 매각 및 임대에 대한 홍보를 강화할 필요성이 있음.

## 01

서남대학교 폐교부지 활용의  
기본컨셉과 도입가능

## 1. 우리나라 대학 폐교 현황

- 국회 교육위원회 소속 강민정 열린민주당 의원이 교육부·한국사학진흥재단으로부터 받아 공개한 <폐교대학 현황 및 학교법인 청산여부> 자료에 따르면, 폐교된 이후 청산절차를 완료한 대학은 소수에 그치는 것으로 나타남

〈표 1〉 폐교대학 현황 및 학교법인 청산여부 등

학교법인 해산		학교법인 청산여부	잔여재산 귀속예정	학교명	법인명	대학 폐쇄일	교직 원수	체불 임금
여부	시기							
존속		-		광주예대	하남학원	' 00.3.29	확인 불가	-
				명신대	신명학원	' 12.2.29	56	-
				건동대	백암 교육재단	' 13.2.28	57	-
				한민학교	한민족학원	' 13.8.31	28	-
				벽성대	총렬학원	' 14.8.31	35	-
				인제대학원 대학교	인제학원	' 15.8.31	9	-
				대구미래대	애광학원	' 18.2.28	69	-
				동부산대	설봉학원	' 20.8.31	70	-

학교법인 해산		학교법인 청산여부	잔여재산 귀속예정	학교명	법인명	대학 폐쇄일	교직 원수	체불 임금
여부	시기							
해산	' 08.02.29	미완료	국고	아시아대	아시아 교육재단	' 08.2.29	확인 불가	확인 불가
	' 08.02.29	미완료	국고	개혁신학교	개혁신학원	' 08.2.29	확인 불가	-
	' 11.11.21	미완료	국고	성화대	세림학원	' 12.2.29	130	9.8억
	' 12.08.23	미완료	국고	선교청대	대정학원	' 12.8.31	9	확인 불가
	' 12.12.17	미완료	국고	국제문화 대학원대학교	국제문화 대학원	' 14.2.28	18	확인 불가
	' 17.10.27	미완료	국고	대구외대	경북 교육재단	' 18.2.28	27	-
	' 17.12.13	미완료	국고	서남대	서남학원	' 18.2.28	331	366억
	' 14.02.28	청산완료 ' 18.02	학교법인 무열교육 재단	경북외대	경북외대	' 14.2.28	28	-
파산	' 19.08.19	미완료		한중대	광희학원	' 18.2.28	108	448억

\* 자료 : 강민정(열린민주) 의원실 제공(교육부/한국사학진흥재단 국정감사 제출자료)  
한중대 체불임금=2019년 기준 \*서남대 체불임금=2020년 7월 기준

〈표 2〉 폐교대학별 폐교 사유

학교명	폐교 사유
광주예대	- 설립자(이홍하) 비리, 대학 부실운영 적발
아시아대	- 허위 재산출연, 교수·직원 채용 시 금품수수 등 비리적발 - 감사(' 05.9~10) 결과 시정 요구사항 미이행
명신대	- 수익용 기본재산 무단처분, 학생성적관리·교수채용 등 부정적발 - 시정요구 지속적 미이행
선교청대	- 학사운영, 재정회계, 교직원 임용 등 위법·부당 적발 - 시정요구 지속적 미이행
건동대	- 부당학위 및 부당학점 부여 - 학생 총원난으로 재정적 어려움
경북외대	- 학생 총원난, 인건비 상승 등 재정적 어려움
국제문화 대학원대학교	- 부당학위 및 부당학점 부여, 비정상적 수업운영 적발 - 시정요구 지속적 미이행
인제대학원대	- 조건부인가 이행 불가 및 재정악화로 인해 학교운영 불가능
한중대	- 교비회계 379.5억원 횡령 및 불법사용, 교직원에 대한 임금 333.9억 원 체불, 낮은 학생 총원율과 열악한 재정여건
대구외대	- 설립인가 기준인 수익용 기본재산 전무 및 법인 재정 악화로 교비 부족, 교육 여건 악화
서남대	- 333.9억 교비회계 횡령 및 불법사용, 교직원에 대한 임금 190.8억원 체불, 낮은 학생총원율과 열악한 재정여건
동부산대	- 교비회계 자금 횡령·불법 사용 대거 적발, 이후 심각한 재정난으로 교육부가 폐쇄 명령
성화대	- 회계부정 및 부당학위 등 학사운영 부실 적발(' 11.6~7) - 시정요구 지속적 미이행
벽성대	- 부당학위 및 부당학점 부여, 비정상적 수업운영(' 11.7~9) 적발 - 시정요구 지속적 미이행
대구미래대	- 신입생 모집난으로 인한 재정적 어려움
개혁신학교	- 임원 간 분쟁 부채해결 방안 및 학교 정상화 방안 제출요구 불이행
한민학교	- 저조한 학생 총원율 및 교육재정 악화 - 감사지적사항 미이행

\* 자료 : 강민정(열린민주) 의원실 제공(교육부/한국사학진흥재단 국정감사 제출자료)



## 2. 서남대학교(아산캠퍼스)및 주변 현황

### 1) 일반적 현황<sup>1)</sup>

#### □ 법인 및 대학 현황

- 설립 일 : '88. 12. 31. (설립자 : 이흥하)
- 설치학교 : 서남대학교 (개교일 : 1991. 3. 1)
  - 남원캠퍼스(전북 남원시 춘향로 439), 아산캠퍼스(충남 아산시 송악면 평촌길 7-111)
- 총 장 : 김주안 총장 직무대행(2017.11.1~)
- 임 원 : 임시이사 3명(이사장 공석 / 이사 이흥기 직무대리)

#### □ 학생 및 교직원 현황( '17. 4. 1. 기준)

- 최근 3년간 신입생 수 : '15. 419명, '16. 440명, '17. 290명 ('15. 대비 △30.7%)
- 최근 3년간 재학생 수 : '15. 1,679명, '16. 1,671명, '17. 1,386명 ('15. 대비 △17.5%)

〈표 3〉학과(전공) 및 학생 현황

구분	학과(전공)수	입학 정원	재적생수*		
			재학생수	휴학생수	합계
남원	주간:42학과/야간:8학과	374	809	203	1,012
아산	주간:53학과/야간:2학과	526	577	421	998
합계	주간:95학과/야간:10학과	900	1,386	624	2,010

\* 정원 내외 재적생(수)

1) 교육부 보도자료(2017.11.17.), 서남대학교 폐쇄명령 행정예고 시행 - 20일 간 행정예고 후, 청문을 거쳐 12월 중 폐쇄명령

〈표 4〉 학생 총원율

구분	신입생 총원율(정원내)				재학생 총원율(정원내)			
	' 14	' 15	' 16	' 17	' 14	' 15	' 16	' 17
남원	23.6	51.9	67.6	46	27.1	30.2	36	38.4
아산	18.8	37.2	36.4	21.8	19.6	19.6	22.5	21.3
평균	<b>21.2</b>	<b>44.55</b>	<b>52</b>	<b>33.9</b>	<b>23.35</b>	<b>24.9</b>	<b>29.25</b>	<b>29.9</b>

● '15. 6. 5.자로 임상교원 93명을 특별채용한 것을 제외하면 남원캠퍼스의 교원은 119명에 불과

- 특별채용시에 면접위원 자격이 없는 자(명지병원장 김세철)가 심사위원으로 심사하고 채용
- 임상교원 93명 중 타 대학으로부터 해임처분 받아 교원으로 임용할 수 없음에도 20명을 전임교원으로 신규채용

〈표 5〉 교직원 현황

구분	교원			직원		
	전임	비전임	계	일반직	계약직	계
남원	175	37	<b>212*</b>	33	10	<b>43</b>
아산	97	37	<b>134</b>	11	4	<b>15</b>
계	<b>272</b>	<b>74**</b>	<b>346</b>	<b>44</b>	<b>14</b>	<b>58</b>

\*\* 시간강사 58명(남원 30명, 아산 28명) 포함 작성

□ 자산현황

〈표 6〉 교지, 교사('17.4.1. 기준, 대학공시자료)

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분		교지			교사		
		기준	보유	확보율(%)	기준	보유	확보율(%)
대학	입학정원기준	60,932	375,552	616.3	30,466	69,492	228.1
	재학생 기준	15,077	375,552	2,490.9	15,077	69,492	460.9

〈표 7〉 수익용 기본재산('16.4.1. 기준, 대학공시자료 / '17년 미제출)

(단위 : 천원, %)

구분	기준액	보유	확보율
대학	15,948,910	1,336,419	8.4

□ 회계별 자금 규모( '15회계연도 / '16회계연도 미제출)

〈표 8〉 회계 별 자금규모

(단위 : 천원)

회계연도	교비회계	법인회계	산학협력단	계
2015	18,981,346	2,030,220	1,488,871	22,500,437
2016	미제출			

## 2) 공간 및 건축물 현황

- 서남대학교 아산캠퍼스는 송악면 평촌리에 위치하고 있으며 아산시청을 기준으로 정북쪽에 위치하고 있음
  - 아산캠퍼스의 서쪽은 승주골산(해발 300m)있고, 동쪽은 논밭으로 이용되고 있음. 북동쪽으로 마을이 위치하고 있으며, 도로로는 지방도 39호선과 21호선이 인접해 있음
- 서남대학교 아산 캠퍼스(2002년, 남원 서남대학교 본교 1991년) 개교하였지만 2018년 2월 28일 폐교함에 따라 유희부동산으로 존재함
- 아산캠퍼스는 2019년 1차례, 2020년 2차례 건물과 토지의 매각을 위한 공매를 진행했으나 응찰자가 없었으며, 세 번의 공매의 감정가는 모두 289억원으로 제시됨. 2021년 공매를 위해 주무관청의 처분허가신청을 받고 있는 중임<sup>2)</sup>



〈그림 1〉 서남대학교 폐교 모습

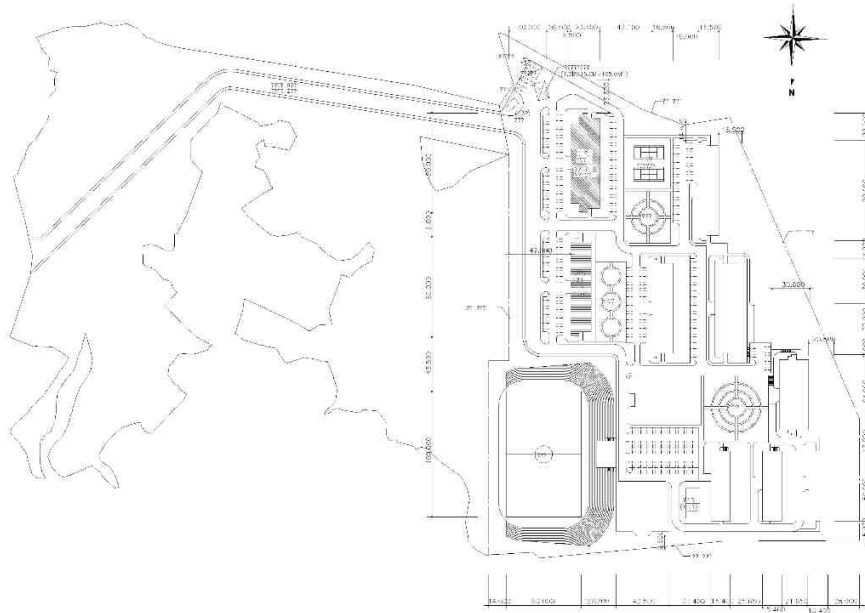
\*자료 : 2021년 연구자 촬영

2) 대전일보,(21.03.10), [http://www.daejonilbo.com/news/newsitem.asp?pk\\_no=1461710](http://www.daejonilbo.com/news/newsitem.asp?pk_no=1461710)

〈표 9〉 서남대학교 아산캠퍼스 부지현황



\* 토지이용 등 특성 : 계획관리지역, 대지면적(합계)27,894평, 연면적 9003평(13층, 2002년)



[부지면적] 27,894평, 연면적 9,003평, 2010년

\* 계획관리지역



- 부지 내에는 총 3동의 건축물이 있으며, 이 중 2동은 대학으로 사용됐던 건물이고, 1동은 골조공사만 끝낸 채 흉물스럽게 서 있는 공사중단 장기방치 건축물임

- 봉황관은 본관의 기능을 하며, 남학생 생활관, 강의실 편의점 등으로 이용됨
- 진리관은 교수연구실, 학군단 및 취업지원센터, 여학생 생활관 등으로 사용됨
- 폐건물은 로스쿨 건물로 활용될 예정이었으나 로스쿨 유치실패 및 폐교로 골조만 남음

〈표 10〉 건축물 세부현황

구분	내용	사진
건물명	봉황관	
건물용도	교육연구시설	
주용도	생활관(男), 강의실, 편의점 등	
구조	철근콘크리트구조	
층수	13(-1)	
건물높이(m)	43.68	
건물면적(㎡)	1,720.59	
연면적(㎡)	16,162.69	
사용승인일자	' 02.03.02	
건물명	진리관	
건물용도	교육연구시설	
주용도	생활관(女), 학군단, 교수연구실 등	
구조	철근콘크리트구조	
층수	10(-1)	
건물높이(m)	37.98	
건물면적(㎡)	1,266.84	
연면적(㎡)	13,598.64	
사용승인일자	' 10.02.23	
건물명	-	
건물용도	교육연구시설	
주용도	로스쿨 건물로 활용예정	
구조	철근콘크리트구조	
층수	-	
건물높이(m)	-	
건물면적(㎡)	-	
연면적(㎡)	-	
사용승인일자	-	

\* 자료 : 국토교통부, 2021.6.10, 브이월드 건축물 정보 참고



### 3) 인근 주요시설 입지현황

- 서남대학교 아산캠퍼스를 중심으로 3,5,7,10km 반경 내 주요 공공시설, 산업단지, 교육시설, 문화관광, 교통시설의 입지를 조사한 결과, 10km 내에 시청, 신정호관광단지, 지하철역, 버스터미널 등 주요시설 대부분이 위치하는 것으로 파악됨

〈표 11〉 주요시설 입지현황

구분	내용	
3km내	외암마을	
5km내	경찰대학교, 신정호관광단지, 이순신종합운동장	
7km내	아산시청, 신창역, 한국폴리텍4대학, 온양온천역, 순천향대학교, 시외버스터미널	
10km내	도고온천역, 신창IC, 현충사, 배방역, 호서대학교, 배미농공단지, 신창농공단지, 아산디스플레이시티2	

- 서남대학교 아산캠퍼스는 아산시 주요지점 5곳과의 평균거리는 약 9km이며, 차량이동시간은 평균 14.6분 소요됨(자료 : 카카오맵)
  - 외암마을까지의 거리는 2.0km, 차량이동시간은 5분이며, 걸어서 이동 가능한 거리
  - 배방역까지의 거리는 8.9km로 차량이동시간은 13분이며 서남대학교에서 가장 가까운 거리의 지하철역
  - 신창역까지의 거리는 11.1km로 차량이동시간은 15분 소요
  - 도시의 중심인 아산시청까지의 거리는 9.1km로 차량이동시간은 22분소요
  - 광역교통수단인 천안아산KTX역까지의 거리는 14.3km로 차량이동시간은 18분소요

### 3. 대학 폐교 관련 정책 및 사례분석

- [대학 폐교부지의 적극적 활용] 환경부·문체부 등 폐교부지 활용 논의 나오지만 대학은 예외(자료 : 한국대학신문 - 409개 대학을 연결하는 '힘'(http://news.unn.net))
- 2020년 10월 현재 폐교한 대학은 총 17개로, 이중 청산이 완료된 대학은 단 한 곳(자료 : 대학지성 In&Out(http://www.unipress.co.kr))
- 교육부와 환경부, 문화체육관광부는 폐교를 활용한 다양한 방안을 모색 중에 있지만 대학 폐교에 대한 관심은 부족
- 학생 수의 급격한 감소와 대학의 재정적 어려움으로 폐교대학이 앞으로도 급증 예상



〈그림 2〉 폐교대학 종합관리지원센터설치 정책토론회

\* 자료 : 한국교수발전연구원, 대학지성 In&Out(<http://www.unipress.co.kr>)

- [서남대학교 아산캠퍼스 활용] 외암마을과 인접한 서남대학교 아산캠퍼스 폐교부지를 대상으로 아산시의 특색을 살린 활용 방안 모색
- [‘캠퍼스 혁신파크’ 사업추진: (현)폐교대학은 지원 대상 아님]대학 캠퍼스의 남은 공간을 활용해 소규모 첨단산업단지를 조성하는 ‘캠퍼스 혁신파크’ 사업추진을 발표함(2019.05.15., 제16차 경제활력대책회의 및 제15차 경제관계장관회의)



- 기업 입주시설, 창업 지원시설, 복지·편의시설 등을 복합 개발하고, 입주기업은 대학의 산학협력 프로그램을 종합적으로 지원
- 메이커스페이스, 엑셀러레이터 유치 등 창업지원 및 대학기술사업화 펀드 등도 연계지원
- 문화·복지시설 등을 복합적으로 설치하고, 필요시 재학생과 창업자 등 산학협력 참여자의 주거 지원을 위한 '산학협력 주택' 공급도 추진
- 청년층이 선호하는 첨단산업(IT·BT·CT 등 신산업) 일자리를 만들고 창업 후 성장 기업의 생존율을 향상시킬 것으로 기대
- 대학 유휴 부지를 효율적으로 활용해 고밀도 산업 협력 생태계를 구축하고 대학 발전의 선순환 구조를 확립



〈그림 3〉 일본의 폐교를 활용한 콘텐츠

- [추진현황] 국토교통부와 교육부, 중소벤처기업부가 함께 추진하는 이 사업은 대학 캠퍼스 유휴 부지에 기업 입주시설, 창업 지원시설, 주거·문화 시설 등을 복합 개발하는 것임. 입주기업은 정부의 산학 협력 프로그램을 종합적으로 지원
- 2020년 1차로 강원대, 한남대, 한양대 에리카캠퍼스 등 3곳을 선정됨. 선정된 대학은 도시첨단산업단지 조성비와 기업입주 공간으로 활용될 '산학연 혁신허브'의 건축비 일부를 국비(수도권 약 95억원, 지방 약 190억원)로 지원

- 2021년 국토교통부, 교육부, 중소벤처기업부는 대학을 거점으로 하는 지역 내 혁신생태계 조성을 위해 캠퍼스 혁신파크 사업의 신규 2개 대학 선정을 위한 공모를 추진 중



〈그림 4〉 캠퍼스 혁신파크 사업 조감도

\* 자료 : 정보통신신문(<http://www.koit.co.kr>)

## 4. 폐교부지 활용의 기본컨셉과 도입기능

### ● 도입기능 및 시설

- **주기능** : 공공기관연수원 / 충남 공공간호대학(또는 경찰간호대학)
- **부기능** : 생활치료센터 / 공동체마을
- **보조기능** : 치유정원 / 치유농장 / 건강(공유)텃밭

### ● 연수원 유치 타겟

- ① 행정중심복합도시 공공연구기관, ② 충청남도 산하 공공기관(내포신도시 내)
- ③ 아산시 출연기관 등

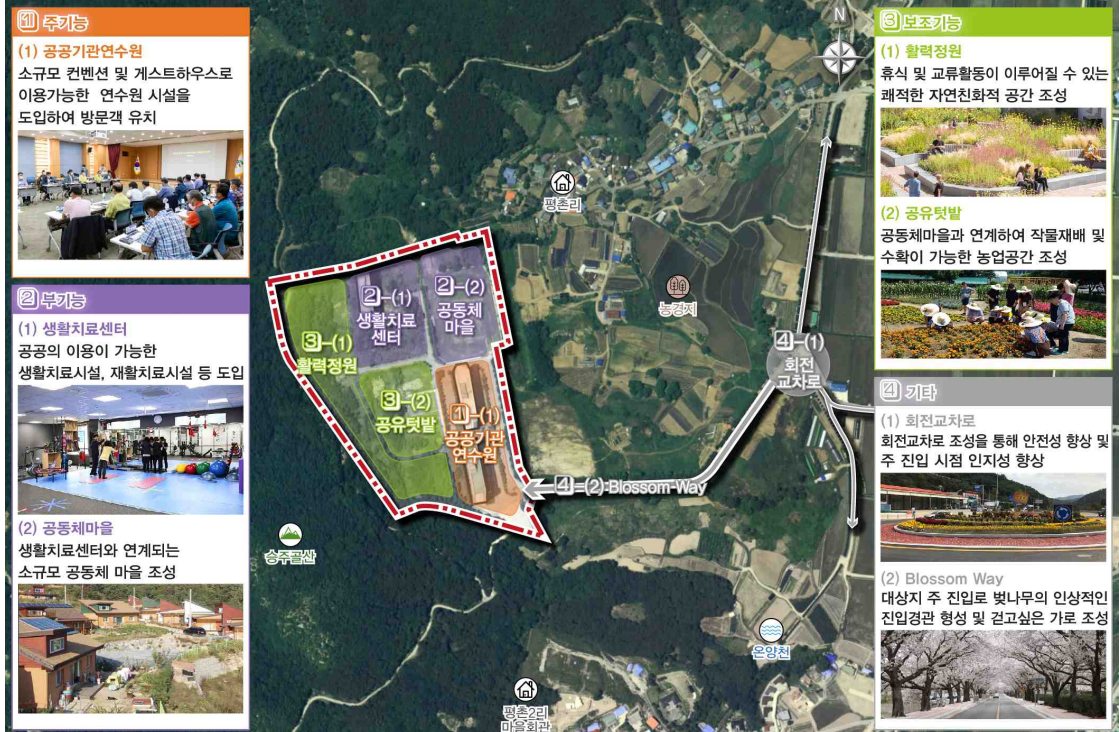
〈표 12〉 서남대학교 부지 활용을 위한 도입기능 검토(안)

구분	대안A : 서남대학부지 內 활용		대안B : 대학 내 유휴부지 또는 대학 주변 활용	
	[A-1안]	[A-2안]	[B-1안]	[B-2안]
	공공기관연수원 + 생활치료센터	충남 공공간호대학 + 생활치료센터	대안A + 공동체마을 조성 (대학 내)	대안A + 공동체마을 조성 (대학 주변)
기본컨셉 (목적)	연수원 공간 제공을 통한 방문자 유치 + 지역의료서비스 강화 및 전염병 등 긴급 재난 시 재난공간으로 활용	의료교육시설 유치를 통한 인재 육성 + 지역의료서비스 강화 및 전염병 등 긴급 재난 시 재난공간으로 활용	정주성강화 (상시적 이용)	정주성강화 (상시적 이용) + 주변마을과 연계강화 (접근성 강화)
도입기능	〈주기능〉 게스트하우스 및 소규모컨벤션  〈부기능〉 생활치료, 재활치료, 노인복지, 공공산후조리원 등 공공 의료서비스	〈주기능〉 의료교육 및 전문인재육성  〈부기능〉 생활치료, 재활치료, 노인복지, 공공산후조리원 등 공공 의료서비스	고령자 등 신체적 약자 중심의 공동체마을(소)	고령자, 귀농, 대학생 등 복합적 이용층 중심의 공동체마을(중)

구분	대안A : 서남대학부지 內 활용		대안B : 대학 내 유희부지 또는 대학 주변 활용	
	[A-1안]	[A-2안]	[B-1안]	[B-2안]
	공공기관연수원 + 생활치료센터	충남 공공간호대학 + 생활치료센터	대안A + 공동체마을을 조성 (대학 내)	대안A + 공동체마을을 조성 (대학 주변)
도입시설	공공기관연수원, 생활치료센터, 활력정원, 공유텃밭 등	충남공공간호대학, 생활치료센터, 치유정원, 건강텃밭 등	공동체마을 등	커뮤니티필드, Cohousing Town 등
디자인 원칙	- 공간의 이원화 (주기능과 부기능의 동선분리) - 공동체마을 활성화를 위한 의료기능 도입 - 이용자의 휴식 및 교류가 가능한 공간 조성	- 공간의 연계성 (자유로운 교류 유도) - 공동체마을 활성화를 위한 의료기능 도입 - 시설과 연계한 시너지 효과가 가능하도록 유희부지 정원화·농원화	- 운동장 부지에 소규모(20호 정도) 공동체 마을 조성	- 도로변과 학교진입로 사이 공간 공동체 마을 조성
비고	대학부지 내만 활용		대학부지 주변 연계 활용	
	*공사중단 방치건축물은 ‘공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법’ (2016.7.20. 시행)과 법에 따른 시범사업 추진 가능			



대안A : 서남대학부지 內 활용  
[A-1안] : 공공기관연수원 + 생활치료센터



대안A : 서남대학부지 內 활용  
[A-2안] : 충남 공공간호대학 + 생활치료센터





대안B : 대학 내 유희부지 또는 대학 주변 활용  
[B-1안] A안 + 공동체마을 조성(대학 내)



대안B : 대학 내 유희부지 또는 대학 주변 활용  
[B-2안] A안 + 공동체마을 조성(대학 주변)



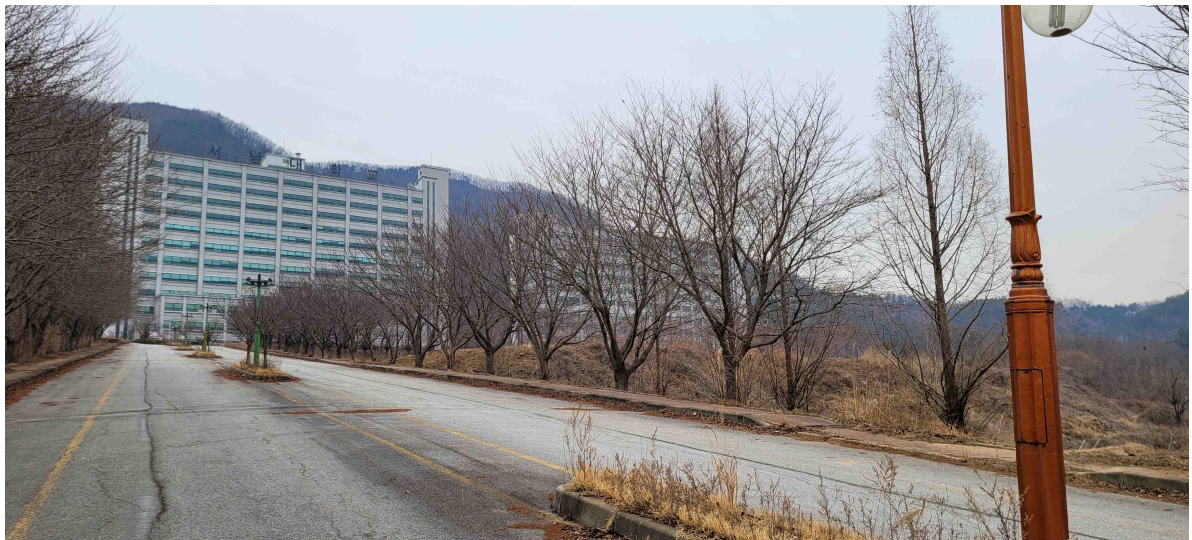
## 5. 소결 및 정책제언

- 장기 방치된 서남대학교(아산캠퍼스) 폐교부지는 지역이미지에 악영향을 미치고, 향후에도 지역발전의 장애요인으로 작용 우려-현실화
  - 특히, 3개 건축물 중 하나의 건축물은 공사중단 장기방치물이지만 통계에도 잡히지 않고, 말 그대로 방치됨
- 향후 인구감소 등으로 지방대학의 폐교 등이 증가할 것으로 예상됨에 따라 교육부의 대학폐교 시범사업 제안도 요구됨(검토를 통한 ‘(가칭)대학폐교부지 활용에 관한 특별법’ 관련 법제화 등의 대책도 요구됨)
  - 한편, 공사중단건축물은 ‘공사중단 장기방치건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(2014년 시행)과 연계한 시범사업 등도 대비하는 것도 하나의 방법일 것임
- 특히, 서남대학교 폐교부지는 아산시의 대표적인 관광지인 외암마을과 인접하고 있으며, 귀농귀촌의 명소인 ‘송악’의 이미지에 악영향을 주고 있어 보다 적극적인 해결책 강구가 요구됨
- 이에, 제한적이지만 본 연구에서 제안된 대안을 시작을 본격적인 논의가 요구됨
  - 부족한 지방재정을 감안하여 국비확보와 연계된 대책이 요구됨
  - 우선적으로 인접한 경찰병원 유치 등과 연계한 다양한 아이디어가 접목되는 것도 좋은 방법일 것임
  - 해당 대학폐교 부지와 외암마을 사이의 대규모 공간은 귀농귀촌을 위한 체계적인 디자인을 통해 주거단지-청년창농, 스마트농업 등과 연계한 특색 있는 개발이 이루어 질 경우 아산시 서남권의 균형발전-특성화발전에 기여할 것으로 예상됨(충남형 ‘더 행복한 주택’ 농촌형 모델 개발과 적용(충청남도-충남개발공사 협약 등))



## 사업 전후 시뮬레이션 \_1 : 출입구

( 사업 전 )



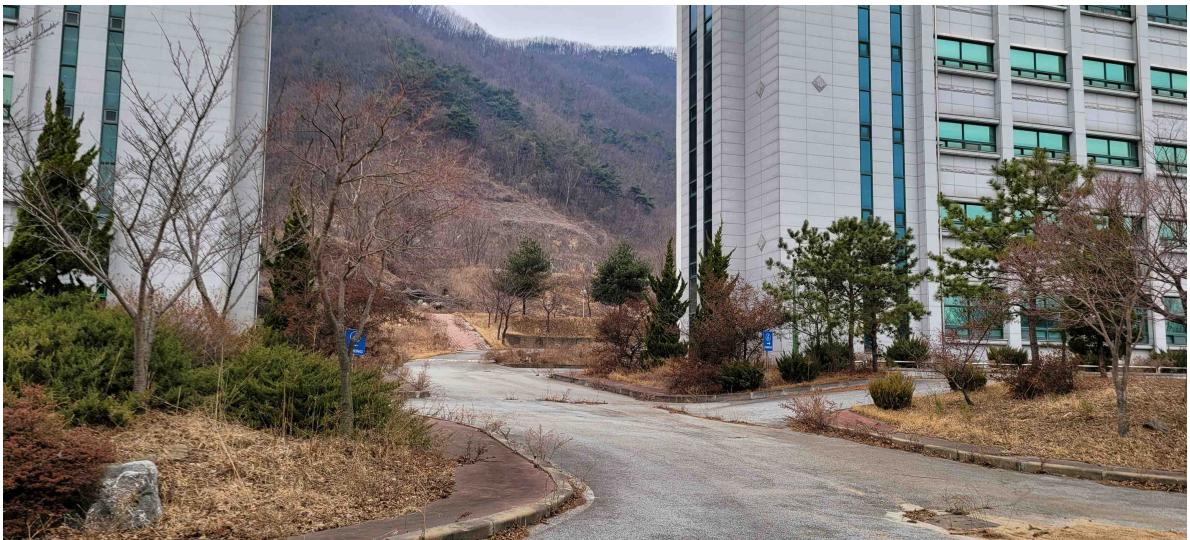
( 사업 후 )





## 사업 전후 시뮬레이션 \_2 : 사업대상지 내부

( 사업 전 )



( 사업 후 )





## 사업 전후 시뮬레이션 \_3 : 공동체마을 조성

( 사업 전 )



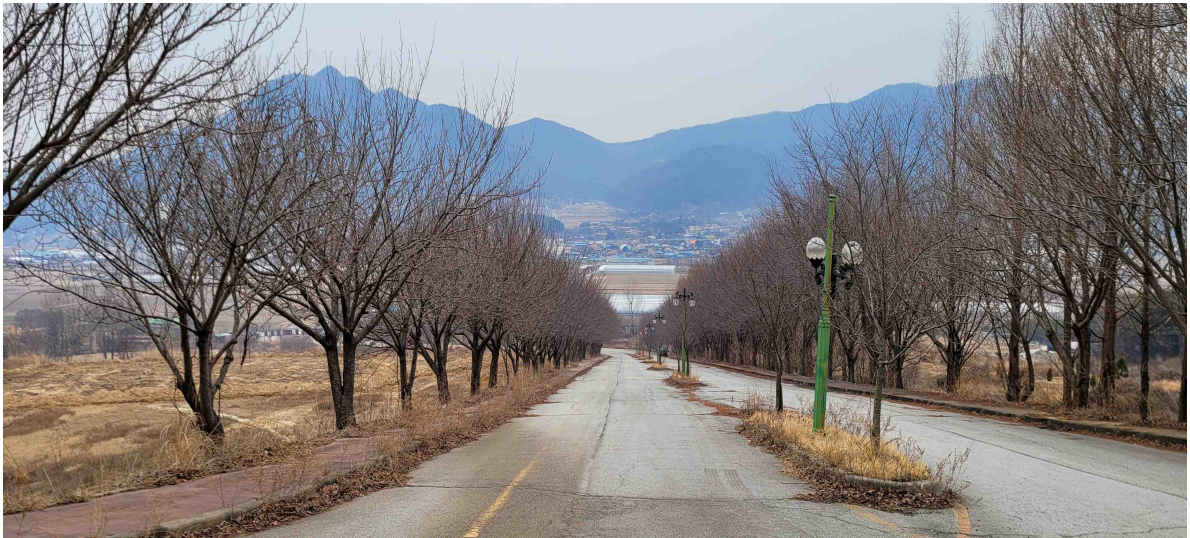
( 사업 후 )





## 사업 전후 시뮬레이션 \_4 : 공동체마을 조성

( 사업 전 )



( 사업 후 )





## 1. 검토배경 및 진행과정

### 1) 검토배경

- 2010년 아산시 배방지역에 농산물종합유통단지를 건립 예정이었으나, 현재까지 실질적인 개발행위가 이루어지지 않고 있음
  - 현재 대상지의 소유주는 한국주택공사(LH)이고, 개발할 주체가 현재 없는 실정임
  - 지역주민들이 텃밭으로 활용하고 있고, 별도의 관리가 이루어지지 않음



〈그림 5〉 대상지의 모습(2021. 3월 이전)

- 2021년 4월 이후 LH 대전충남지역본부에서는 대상지 외곽으로 펜스를 설치하고, 기존에 있던 텃밭을 철거하는 작업을 시행하였음
  - LH의 현장 안내문에 의하면 대상지가 매각될 예정으로 공고되어 있으나, LH BizMap에 의하면 대상지는 현재까지 매각이 되지 않은 것으로 파악됨
  - LH에서는 대상지에 있던 텃밭을 대부분 정리하였고, 대상지 내부의 토지에 대한 평탄화 작업을 진행하고 있음



〈그림 6〉 대상지의 모습(2021. 7월 이후)

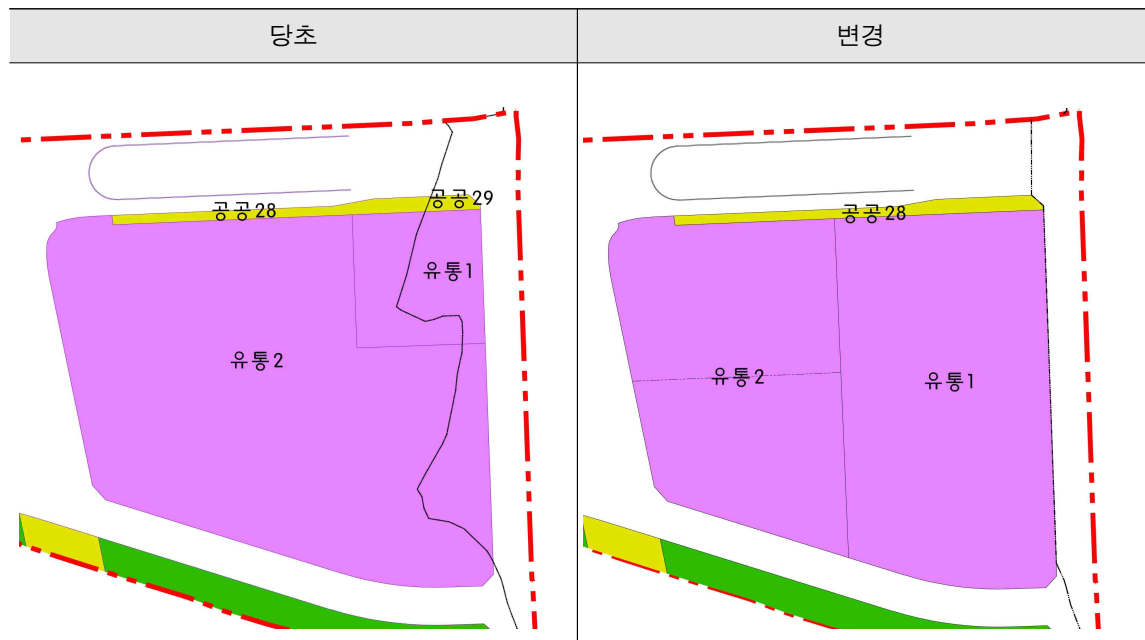
- 장기간 방치된 유희부지로 인한 주변경관의 훼손 및 환경오염 발생
  - 유희부지에 대한 체계적인 관리가 이루어지지 않아 주변경관이 지속적으로 훼손
  - 각종 생활쓰레기 및 영농자재의 무단 투기로 인한 환경오염의 발생
- 대규모의 토지가 피복이 되지 않아 미세먼지 및 열섬효과의 우려 증대
  - 장기간 대상지의 토지가 피복이 되지 않아 바람 등에 의한 미세먼지의 발생 증가
  - 특히 여름철의 경우 토지의 미 피복으로 인해 기온이 더 상승하는 열섬효과 발생 우려
- 유희 부지를 활용한 새로운 도시 활력 제고 및 주역주민의 수요 충족 필요
  - 민간개발을 통한 새로운 도시 활력 제고
  - 공공개발을 통한 지역주민의 수요 충족 필요

## 2) 진행과정

- 2007. 9: 아산시장, 택지지구 내 유통센터 건립요청
- 2008. 1: 농협중앙회·아산시, 탕정지구 내 종합유통센터 건립협의
- 2010. 3: 탕정지구 개발축소(후보지 개발취소)로 후보지 변경
- 2013. 9: 유통센터 건립방안 방문 설명(송악·탕정농협)
- 2013. 11: 천안·아산 관내 건립반대에 따른 설명 및 대응
  - 천안축협 등 20개 조합건립중단 탄원서 제출(국회, 농림부, 본회)
  - 농협중앙회, 국회의원(홍문표, 이완구, 이명수) 건립 및 상생방안 설명(2013. 11)



- 천안시(천안시의회, 의회사무국, 천안축협, 상인회) 농협중앙회 내방 설명(2014. 2)
- 2015. 12: 아산탕정지구 택지개발사업 개발계획(5차) 및 실시 계획(3차) 변경 승인
  - 아산탕정지구 유통시설 용지 면적 변경(유통1: 29,380㎡, 유통2: 24,666㎡)



〈그림 7〉 유통시설 용지면적 변경 현황(2015. 12)

- 2016. 1: 유통시설용지 매입의사 추천자 조회(LH → 아산시)
- 2016. 3: 매입 추천자(농협중앙회) 통보 (아산시 → LH)
  - 아산탕정지구 유통시설용지(유통 2: 24,666㎡) 매입 추천
- 2016. 5: 토지매입 협상 진행 및 결렬
  - 조성원가: 436만원/3.3㎡, LH 감정가: 380만원, 농협 제시가: 300만원
- 2017. 3: LH에서 농협중앙회로 토지매입 건 최종 통보
  - 농협중앙회 매입의사 없을시 용도변경 후 매각한다는 내용
- 2017. 5: (LH, 농협중앙회)에 추진현황 질의
  - LH: 농협중앙회에서 구두로 포기했다는 내용 회신
  - 농협중앙회: 사실상 포기상태, 진행이 어렵다는 답변

- 2017. 8: 농협하나로유통 측에 최종의사 확인요청(공문시행) - 공문서 답변 없음.
- 2017. 12: 한국토지주택공사, 해당부지 용도변경 용역 추진
- 2018. 3: 농협하나로유통 측의 “추진불가” 의사 최종 확인
  - 이유: 대형투자 위험 및 신도시 개발 지연 등
- 2018. 12: 탕정지구 택지개발사업 개발계획 및 실시계획 변경 승인
  - 농수산물유통센터 외 대형마트, 대형점포 등의 용도 허용



## 2. 대상지 개요 및 토지이용

### 1) 위치 및 면적

- 위 치: 아산시 배방읍 휴대리 177-1번지(아산탕정지구 내 유통2단지)



〈그림 8〉 대상지의 위치

- 면 적: 24,666m<sup>2</sup>(유통1단지 29,380m<sup>2</sup>, 총면적 54,046m<sup>2</sup>)
- 연면적: 16,500m<sup>2</sup>(건폐율 66.9%)
- 시 설: 집배송장, 소매시설, 부대시설 등

## 2) 용도지역·지구 및 입지가능시설

### ● 용도지역·지구

- 국토계획법: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역
- 토지이용규제법: 중점경관관리구역
- 기타 법령: 가축제한구역, 택지개발촉진지구

### ● 입지가능시설

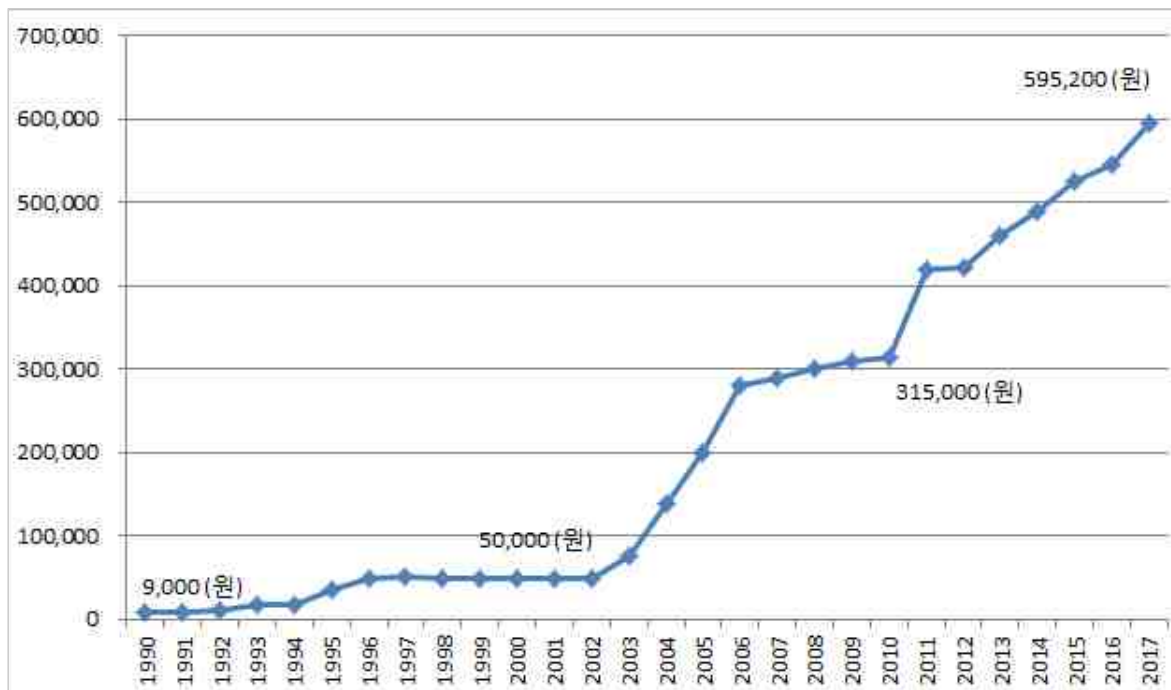
- 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관
- 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
- 제1종 근린시설
- 제2종 근린시설
- 문화 및 집회시설
- 종교시설
- 판매시설
- 운수시설
- 의료시설(전염병원, 마약진료소 제외)
- 교육연구시설
- 노유자시설
- 수련시설
- 운동시설
- 업무시설
- 창고시설
- 위험물 저장 및 처리시설
- 자동차 관련시설(폐차장 제외)
- 동물 및 식물관련시설(작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실 만)
- 교정 및 군사시설
- 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 어린이회관 만)
- 야영장 시설

### 3) 대상지의 공간특성

- 아산과 천안의 경계지역
  - 공공투자에 대해 아산시의 소극적 입장 발생 가능
- 천안천 및 근린생활용지 연접 지역
- 주변의 미개발지 다수 분포
  - 왜 대상지 부지만이 문제인가에 대한 근거 제시 필요
- 아산-청주고속도로(2022년 12월 예정) 개통 예정

### 4) 대상지의 공시지가

- 2017년 기준으로 595,200원/m<sup>2</sup>
  - 최근 10년간 연평균 9.8% 상승



〈그림 9〉 대상지의 공시지가 변화추이

### 3. 농산물종합유통센터 및 아산시 배방읍의 여론구조

#### 1) 자료의 수집

##### ● 농산물종합유통센터의 자료수집

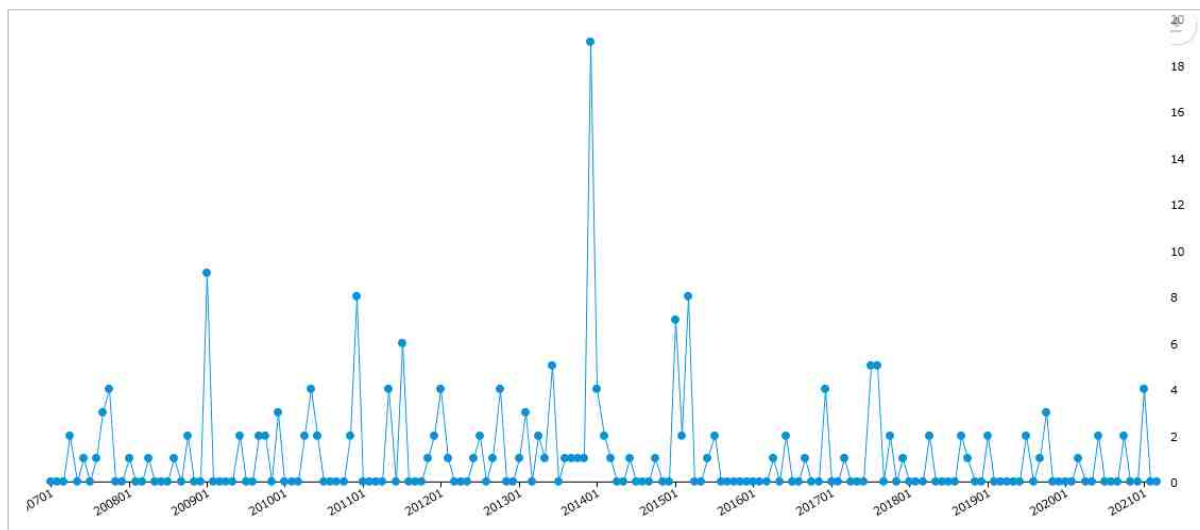
- 자료추출: 빅카인즈(충남지역 일간지)
- 추출기간: 2007. 1. 1 ~ 2021. 3. 15
- 추출단어: 아산 농산물 유통센터
- 추출기사: 208건

##### ● 아산시 배방읍의 자료수집

- 자료추출: 빅카인즈(충남지역 일간지)
- 추출기간: 2017. 2. 1 ~ 2021. 3. 15
- 추출단어: 아산 배방
- 추출기사: 873건

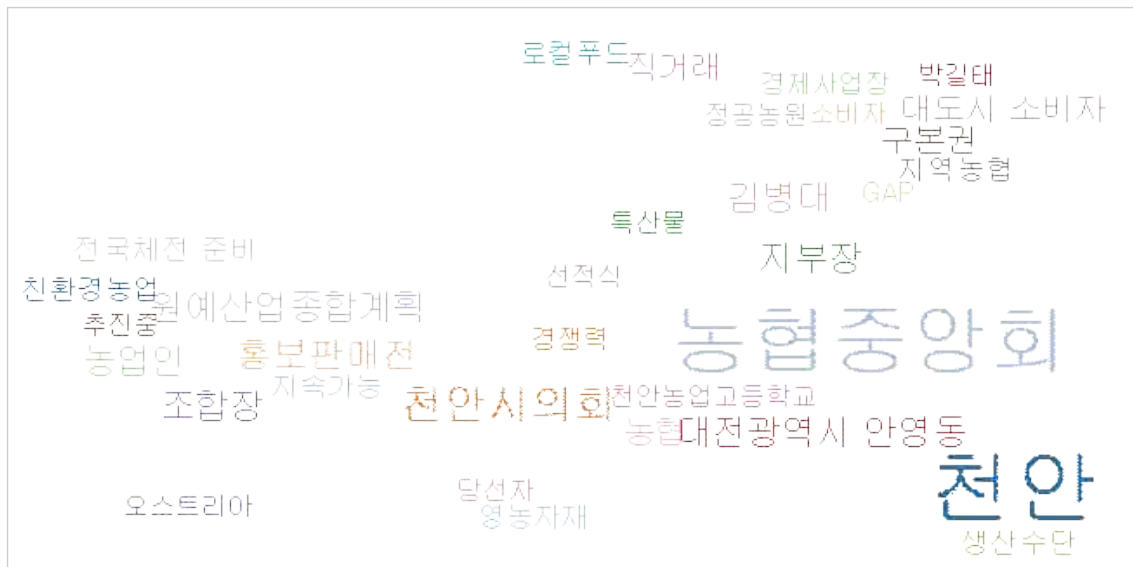
#### 2) 농산물종합유통센터의 여론구조

##### ● 신문기사의 빈도



〈그림 10〉 농산물종합유통센터의 신문기사 빈도

● 연관검색어



〈그림 11〉 아산시 농산물종합유통센터의 연관검색어

● 주요 추출단어

- 총 1,611개 단어, 누적 4,871개 단어

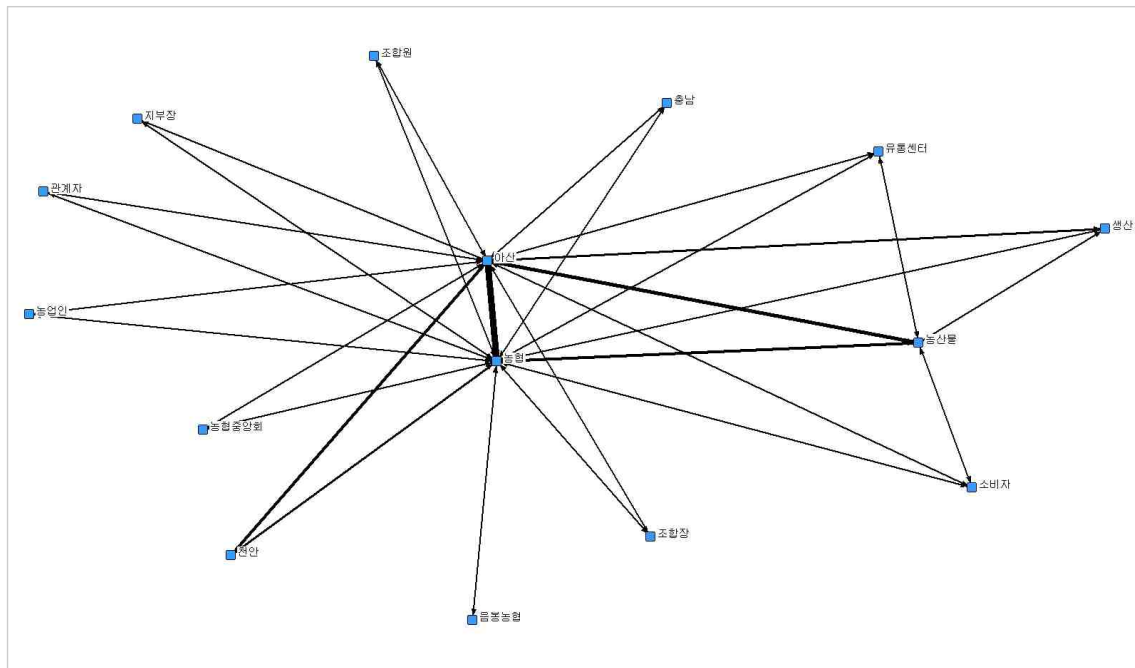
〈표 13〉 아산시 농산물종합유통센터의 주요 단어

(단위: 회)

순위	단어	빈도	순위	단어	빈도
1	농산물	156	11	조합원	38
2	아산	141	12	관계자	33
3	아산시	111	13	로컬푸드	25
4	농협	98	14	천안시	25
5	소비자	66	15	충남도	25
6	천안	51	16	농수산물	24
7	조합장	48	17	활성화	23
8	충남	48	18	경쟁력	20
9	농협중앙회	41	19	아산원예농협	20
10	농업인	39	20	특산물	20

## ● 아산시 농산물종합유통센터의 여론구조

- 아산시와 농협(중앙회)이 핵심적 주체로 존재
- 아산시 농산물종합유통단지를 조성하기 위해서는 아산시와 농협의 결정이 중요
- 한편 아산시와 천안시의 공동 추진도 고려할 필요성이 있음



〈그림 12〉 농산물종합유통센터의 여론구조

### 3) 아산시 배방읍의 여론구조

#### ● 연관검색어



〈그림 13〉 아산시 배방읍의 연관검색어

#### ● 주요 추출단어

- 총 6,208개 단어, 누적 20,846개 단어

〈표 14〉 아산시 배방읍의 주요 단어

(단위: 회)

순위	단어	빈도	순위	단어	빈도	순위	단어	빈도
1	아산	625	21	내년도	49	41	협의회	36
2	아산시	625	22	체육관	49	42	홈페이지	36
3	배방	585	23	코로나19	49	43	상반기	34
4	충남	232	24	학생	47	44	도시개발사업	33
5	배방읍	195	25	문영호	44	45	배방농협	33
6	오세현	172	26	아산시립도서관	44	46	아산시보건소	33
7	관계자	132	27	인주	44	47	더불어민주당	32
8	사업비	114	28	중부매일	44	48	미세먼지	32
9	탕정	99	29	지원청	44	49	아산시청	32
10	시민	98	30	강훈식	43	50	이용자	32
11	도서관	83	31	국회의원	42	51	천안아산역	32
12	둔포	79	32	아산시의회	42	52	대상자	31
13	천안	79	33	곡교천	40	53	배방도서관	31
14	충남도	67	34	모산역	40	54	신창면	31
15	온양	66	35	일자리	40	55	교통부	30
16	주민	66	36	음봉	39			
17	원도심	60	37	이봉	39			
18	만큼	51	38	그동안	37			
19	위원회	51	39	학부모	37			
20	활성화	50	40	주차장	36			





## 4. 대상지 활용의 기본컨셉과 도입기능

### 1) 기본컨셉

- 지역주민의 수요 반영
- 복합기능의 수용
- 토지확보 방안에 따른 차별적 대안
- 개발주체에 따른 차별적 대안

### 2) LH의 협상유인 방안

- LH의 공공성과 경관중점지구 강조
- LH와 경관협정체결 필요
  - 해당 대상지가 10년 이상 방치 및 관리가 되지 않는 점과 아산시의 초입지역, 그리고 경관중점지구임을 강조해 LH와 경관협정을 체결하도록 함.
  - ※ 경관법 제19조 및 아산시 경관조례 제16조
- 경관협정의 주요내용
  - 경관협정의 명칭
  - 경관협정 대상지역의 위치 및 범위
  - 경관협정의 목적
  - 경관협정의 내용
  - 경관협정운영회의의 성명·명칭과 주소
  - 경관협정의 유효기간
  - 경관협정 위반 시 제재에 관한 사항
  - 그 밖에 경관협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

### 3) 대상지 활용의 대안모색

#### ● 대안모색의 기준

- 토지확보 방안(구매 혹은 임대)과 개발주체(민간 혹은 공공)의 4가지 경우의 수로 대안모색이 가능

〈표 15〉 대상지 활용방안의 대안모색

		개발주체	
		민간	공공
토지확보 방안	구매	I	II
	임대	III	IV

#### ● 대안I 과 III: 유통시설 유치 등을 통한 지역경제활성화 방안

- 토지매각 및 임대를 위한 홍보전략 수립 필요
  - ※ 최근 대형물류단지의 충청권 입지가 증가하고 있음

#### ● 대안II: 지역주민의 개발수요 충족

- 시설물 설치 가능, 아산시의 도시개발계획 내용 반영
  - ※ 아산시도시기본계획 상 교육·문화·행정업무 기능 수행

#### ● 대안IV: 지역주민의 개발수요 충족

- 시설물 설치 최소화, 천안시와 공동사업, 마사회 등 공기업 사회공헌사업 유도
  - ※ 마사회 사회공헌사업: 랫츠린 승마힐링센터(과천본점, 부산점, 고양점, 제주점) 4곳 운영



〈그림 15〉 마사회의 사회공헌사업

#### 4) 대상지 활용의 도입기능

##### ● 대상지 지역주민의 개발수요

- 도서관, 체육관 혹은 체육시설, 주차장, 도시텃밭

※ 최근 시민들의 수요가 증가하고 있는 반려동물 운동장에 대한 추가 검토 필요

##### ● 유치 가능한 공공시설

- 마사회의 승마관련시설 혹은 아산 진입 상징물, 유희부지 차단 식재

##### ● 미세먼지 및 열섬 완화를 위한 차단식재 및 식물 식재

- 해당 부지가 나대지로 방치된 것을 차단하기 위한 차단식재 설치
- 토지 피복을 통해 미세먼지 및 열섬 효과를 방지할 수 있는 잔디 및 수목의 식재



〈그림 16〉 대상지의 도입기능(안)

## 5. 소결 및 정책제언

- 아산시 배방지역의 농산물종합유통단지 부지는 장기간 사업미집행으로 인해 주변경관 훼손 및 환경오염 발생, 미세먼지 및 열섬효과 발생 등의 문제가 발생하고 있음.
- 현재 농산물종합유통단지 부지에 대한 개발계획이 수립되어 있지 않고 있기 때문에 대상 부지에 대한 적극적인 공공개입이 요구됨.
- 이를 위해 아산시와 토지소유자인 LH가 경관협정을 체결하여 농산물종합유통단지 부지에 대한 공공성을 강화할 필요성이 있음.
- 농산물종합유통단지 부지에는 지역주민의 개발수요가 높은 도서관, 체육관 혹은 체육시설, 주차장, 도시텃밭 등의 시설을 설치하거나 마사회의 승마관련시설을 유지하는 방안을 검토가 가능함. 그리고 미활용 토지의 경우로 인해 발생하는 경관훼손을 차단하기 위한 차단식재 및 미세먼지와 열섬효과를 완화하기 위해 잔디와 수목을 식재할 필요성이 있음.
- 이와 더불어 LH와 아산시는 현재 충청권의 입지수요가 높은 대형물류단지와 관련된 기업을 대상으로 매각 및 임대에 대한 홍보를 강화할 필요성이 있음.



## 사업 전후 시뮬레이션

### ● View Point 1

(사업 전)



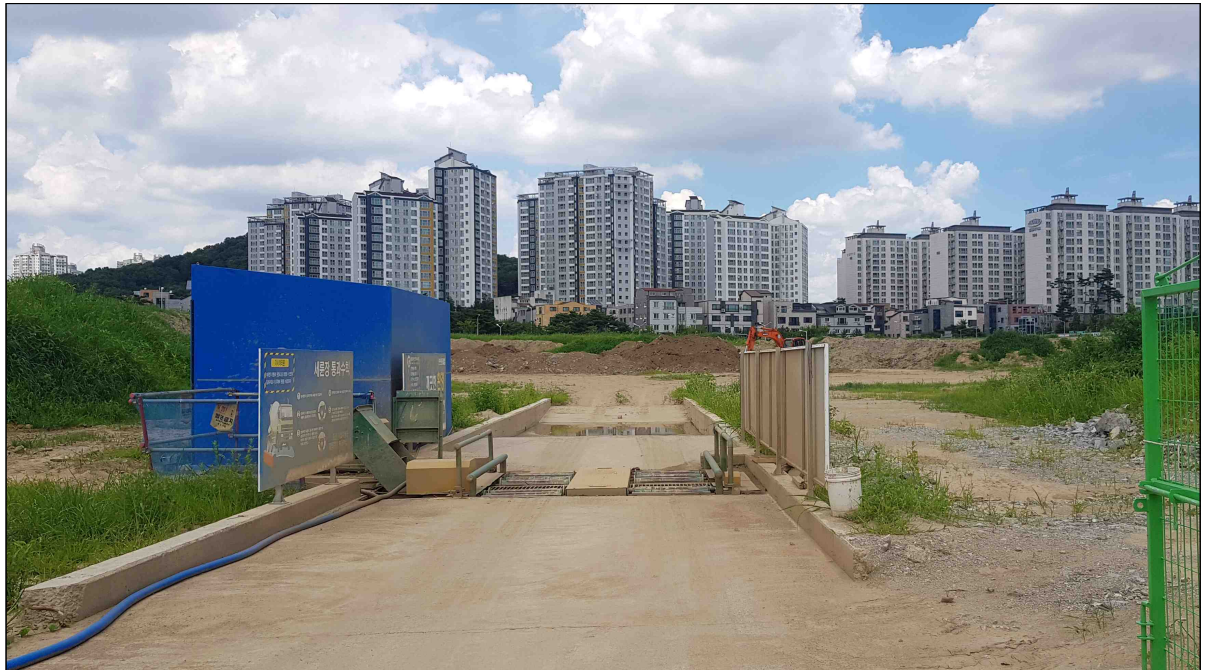
(사업 후)





● View Point 2

(사업 전)



(사업 후)





● View Point 3

(사업 전)



(사업 후)



---

## 참 고 자 료

---

- 강민정(열린민주) 의원실 제공(교육부/한국사학진흥재단 국정감사 제출자료)
- 교육부 보도자료, 2017.11.17, 서남대학교 폐쇄명령 행정예고 시행
- 류응렬 외, 2006, 충북 주요도시 열섬현상 저감대책, 충북개발연구원.
- 국토교통부, 2021.06.10, 브이월드 건축물 정보
- 카카오맵, 2021.06.10., <https://map.kakao.com/>
- 대전일보, 21.03.10, [http://www.daejonilbo.com/news/newsitem.asp?pk\\_no=1461710](http://www.daejonilbo.com/news/newsitem.asp?pk_no=1461710)
- 정보통신신문, 2021.1.18, <http://www.koit.co.kr/news/articleView.html?idxno=80591>
- 대학지성, 2020.11.30, <http://www.unipress.co.kr/news/articleView.html?idxno=2550>