

## 서울시 재래시장 활성화정책의 문제점과 성과향상 방안

- 서울시 재래시장의 현황
- 서울시 재래시장 활성화정책의 추진현황
- 서울시 재래시장 활성화정책의 문제점
- 서울시 재래시장 활성화정책에 대한 평가
- 서울시 재래시장 활성화정책의 개선방안

### 서울시 재래시장의 현황

- 서울시에 312개 재래시장이 있으며, 이중 112개가 무등록시장임. 등록시장은 200개로서 30년 이상된 시장이 44개, 20년 이상된 시장이 116개, 10년 이상된 시장이 40개임(<표 1> 참조). 건물형 시장이 177개로 가장 많고, 골목형 시장은 73개이며 혼합형이 62개 있음. 건물안전등급으로 보면, A등급이 14개, B등급이 68개, C등급이 92개, D등급이 15개이며 E등급과 철거대상 시장이 11개임.

<표 1> 서울시 재래시장 현황(총 시장수 312개)

등록여부		형태구분		연수구분 (등록시장 대상)		안전등급 (등록시장 대상)	
등록 시장	200개 (64.1%)	건물형	177개 (56.7%)	30년 이상	44개 (22%)	A등급	14개 (7%)
무등록 시장	112개 (35.9%)	골목형	73개 (23.4%)	20~30년	116개 (58%)	B등급	68개 (34%)
		혼합형	62개 (19.9%)	10~20년	40개 (20%)	C등급	15개 (7.5%)
		계	312개 (100%)	계	200개 (100%)	D등급	15개 (7.5%)
						E등급, 철거대상	11개 (5.5%)
						계	200개 (100%)

- 서울시 재래시장의 51%인 160개 시장이 20년 이상된 것임. 따라서 대부분 건물이 노후하고, 주차장이나 화장실 등 고객편의시설이 부족하며, 통행로가 협소하고 불결하여 쇼핑환경이 열악한 상태임. 또 상인들의 고령화와 구태의연한 상관습으로 인해, 젊은 층의 재래시장 이용률이 급감하고 있음.
- 특히 1996년 유통시장 개방정책 이후, 대형할인점 증가, 인터넷 등을 통한 전자상거래 급증과 같은 유통시장 환경변화와, 대형냉장고 보급증대 등으로 인한 대량일괄구매와 같은 소비행태 변화는 재래시장에 대한 현저한 고객감소를 초래하였음.
- 대형할인점 수는 1996년 7개에서 2003년 48개로 대폭 증가하였으며 매출액은 연평균 27%씩 증가하고 있음. 반면, 재래시장의 매출액은 연평균 7.8% 감소하고 있으며 등록된 재래시장 점포 45,763개의 9.9%인 4,519개가 공점포임.
- 이와 같이 재래시장의 지역내 역할과 기능이 현저히 쇠퇴함에 따라 균형발전정책의 일환으로 도시지역의 낙후지역인 재래시장에 대한 정부지원이 정책적으로 필요한 상황임.

## 서울시 재래시장 활성화정책의 추진 현황

### ○ 재래시장 활성화정책의 개요

- 재래시장 활성화 정책은 시설개선을 위한 사업(환경개선사업)과 경영활성화를 위한 사업(경영현대화사업)으로 구분하여 추진되고 있으며, 재래시장의 경쟁력 확보를 목표로 하고 있음. 재래시장 정책은 시장 경쟁력 확보란 정책목표 이외에도, 지역경제 회생을 위한 배분정책, 지역환경 정비를 위한 도시정비계획, 낙후된 재래시장 상인들에 대한 간접적 복지 재분배 정책과 같은 다중적 목표를 가지고 있음.
- 환경개선사업은 하드웨어적인 시설현대화사업과 재건축·재개발 지원사업으로 구분되고, 경영현대화사업에는 소프트웨어적인 전자상거래, 신용카드 결제 등의 상거래 현대화사업이 포함되어 있음.
- 재래시장 활성화정책에서는 재래시장 문제를 바라보는 시각에 따라 다양한 정책수단들을 사용하고 있음. 즉, 재래시장의 시설노후화가 문제라고 보면 도시계획론적인 대응수단들을 사용하게 되고, 재래시장의 유통기능 취약을 주된 문제로 본다면, 유통경쟁력 향상을 위한 소프트웨어적인 프로그램 도입을 대응수단으로 사용하게 됨. 또 재래시장을 지역경제의 주요 구성부문으로 보게 되면, 지역경제 활성화를 위한 지역 경영적 관점에서 대응정책수

단들을 모색하게 됨. 현재 서울시의 재래시장 활성화정책은 도시계획론적인 정책수단들에 치중하는 경향을 보이고 있음.

○ 서울시 재래시장 활성화정책 추진현황

- 서울시는 재래시장 활성화정책 추진을 위해 ① 재래시장 시설 현대화 및 환경개선 지원사업, ② 재래시장 재개발·재건축 지원사업, ③ 재래시장 활성화 연구 및 시장브랜드 개발사업 등 3가지 사업을 시행하고 있음.
- 시설 현대화 및 환경개선사업으로 2002년과 2003년에 39개 사업이, 2004년에 21개 사업이 지원되었고, 2005년에는 16개 사업이 추진 중에 있음. 2004년까지 시행된 지원사업 중 국비지원사업이 24개이고 시비지원사업이 36개임. 이중 등록시장은 34개이고 골목형 시장은 26개임. 주요 사업으로 ① 아케이드 설치, ② 간판 설치, ③ 하수도 정비, ④ 냉난방시설 설치 등이 있음.



[그림 1] 서울시 재래시장 환경개선사업 분포

- 재개발·재건축사업은 시장 재개발사업과 시장 재건축사업으로 구분됨. 시장재개발사업은 '중소기업청장이 시장의 유통 현대화를 촉진하고 시장기능의 회복을 위하여 선정한 시장 재개발 사업시행구역 안의 토지나 건축물의 소유자 또는 시장재개발조합이 시행하는 재개발사업에 관한 행위'를 의미하고, 이는 집합건물이 아닌 건축물로 구성된 시장을 철거하고 신축하는 사업을 말함. 시장재건축사업은 '중소기업청장이 시장의 유통 현대화를 촉진하고 시장기능의 회복을 위하여 선정한 시장재건축 사업시행구역 안의 토지나 건축물의 소유자 또는 시장재건축조합이 시행하는 재건축사업'을 의미하고, 집합건물인 건축물로 구성된 시장을 철거하고 신축하는 사업을 말함.

- 재래시장의 재개발·재건축사업에 관한 지원사항으로 ① 용적률의 상향조정(서울특별시 도시계획조례 제55조), ② 도시관리계획 절차의 간소화 또는 생략, ③ 과밀부담금의 감면(특별조치법 제19조), ④ 시장재개발·재건축사업의 자금융자지원, ⑤ 양도소득세와 지방세 면제와 같은 세제지원, ⑥ 사업동의 요건완화(80% 또는 67%에서 60%로 완화) 등이 있음.
- 재래시장의 재건축·재개발사업은 2003년까지 50개가 신청되었고, 2004년에는 10개가 신청되었는데, 지금까지 서울시에서 재래시장 재개발/재건축이 완료된 것은 8개이고, 공사 중인 것이 12개, 건축허가 준비 중인 것이 40개임.
- 재래시장 활성화 연구사업은 주로 환경개선 또는 재개발·재건축 여부를 결정하는 데 한정하여 실시되는 것으로 2003년에 19개소, 2004년에 8개소에 대한 활성화 연구가 있었음. 시장브랜드나 캐릭터 개발은 2003년과 2004년에 각각 2개에 불과하였음.

## 서울시 재래시장 활성화정책의 문제점

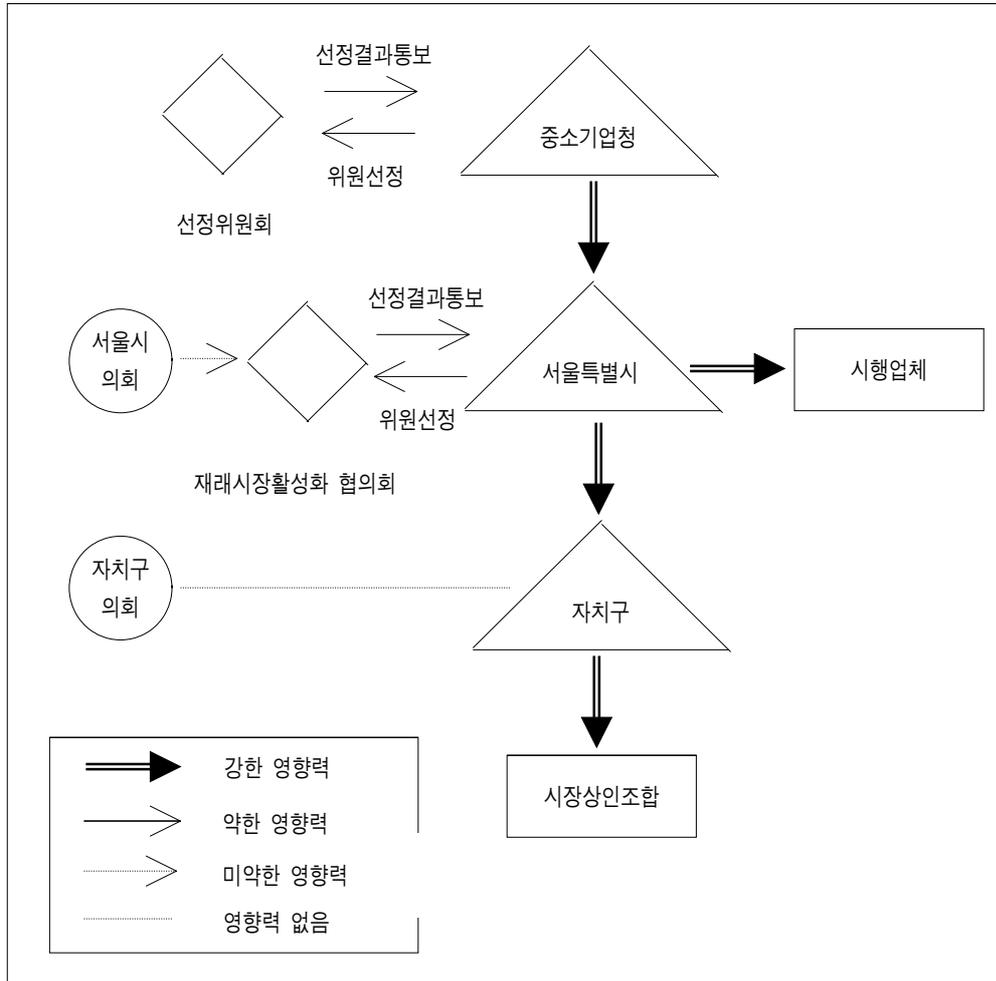
### ○ 환경개선사업의 문제점

- 환경개선사업의 문제점은 건물형 시장에 특히 집중되고 있음. 건물형 시장의 환경개선사업은 주로 리모델링, 건물부설주차장 설치, 엘리베이터 설치 등으로 개인이나 법인의 재산 가치 증대수단으로 이용되어, 정책의 혜택이 재래시장 영세상인에게 돌아가지 않고 있음.
- 환경개선사업 완료 후에 과대한 임대보증금 요구나 임대료 인상으로 인해 임차상인이 피해를 보고 있음. 이는 입점상인의 입장을 정책결정과정에서 반영하지 않고 주로 관료적으로 정책을 집행하였기 때문에 생긴 부작용이라 할 수 있음.
- 환경개선사업의 예산투자효과에 대한 비용-편익 분석을 하지 않고 있으며, 그러다 보니 합리적인 우선순위에 따른 사업선택을 하지 못하고 있음.
- 시공업체가 공사비를 절감하여 상인부담을 줄여 주겠다고 제안한다든지, 상인부담을 시공업체가 부담하겠다고 제의하는 경우에는 불법적인 사업진행이 있을 수 있음. 또 시공업체가 대부분의 공사를 하청주는 경우나 하청을 줄 때 공사비의 상당부분을 삭감하는 경우에는 사업이 부실해질 가능성이 높음. 공사 중에 설계변경을 시공업체가 임의로 하는 경우에도 원래 사업의 품질을 달성하기 어려움. 시공업체의 선정과정에서 투명성이 부족하고 공개경쟁을 하지 않고 수의계약을 함으로써 사업의 품질이 떨어질 위험이 있음.

- 자치구에서 상인 측과 사전협의 없이 환경개선사업을 신청하거나, 상인측이 원치 않는 사업을 자치구가 강요하는 경우도 있고, 교부금을 받은 후 시장상인들이 사업을 반대하는 경우도 있음.
- 재개발·재건축의 문제점
  - 도시계획의 특례로 주변지역과 어울리지 않는 건축물이 탄생되어 도시미관을 저해하고 교통혼잡으로 생활환경이 악화되거나, 사업완료 후 임대료 인상, 상권변화로 기존상인의 재입점이 저조한 문제점이 있음. 또 분양과 관리가 편리한 대형점포 위주로 설계함으로써 재래상인의 점포수가 대폭 감소되는 문제점이 발생함.
  - 재개발·재건축사업의 시행구역으로 선정된 사업이 도시계획위원회 심의시 규모가 대폭 수정되어 '재래시장 활성화 협의회'의 심의와 상충하는 경우도 발생함.
  - 도시계획조례로서 일반주거지역의 경우 2배 이상(150~300%를 400~700%로) 용적률을 상향조정하는 것은 준주거지역 용적률 상향조정(350~600%를 450~700%로)에 비해 지나치게 높아, 일반주거지역에서 재개발·재건축사업 시행으로 인한 특혜시비가 발생할 수 있음. 또 이러한 특혜를 결정하는 '재래시장 활성화 협의회'에 대한 정치적 로비의 가능성이 높음.

## 서울시 재래시장 활성화정책에 대한 평가

- 재래시장 활성화정책의 추진체제
  - 정책평가는 추진체제의 과정평가와 정책결과로서의 총괄평가로 구성됨.
  - 재래시장 정책추진체제는 (그림 2)와 같음. 단 선정위원회는 2005년 3월 이후 중소기업청에서 광역시로 그 소관이 이관됨.
  - 자치구의 재래시장 담당자는 3년마다 교체되고 있으므로 재래시장의 현황과 문제점을 파악하는 데 전문성이 떨어질 가능성이 있음. 자치구는 재래시장 활성화정책 시행을 위한 가버넌스의 가장 중요한 당사자임에도 사업선정 결정권이 중앙정부 내지 광역정부에 있기 때문에 역할과 책임에 대한 자부심이 낮음. 따라서 서울시와 상인조합을 연결시켜 주는 통로 정도로 역할인식을 하는 소극적인 경우도 있음.



[그림 2] 재래시장 활성화 정책 추진체제

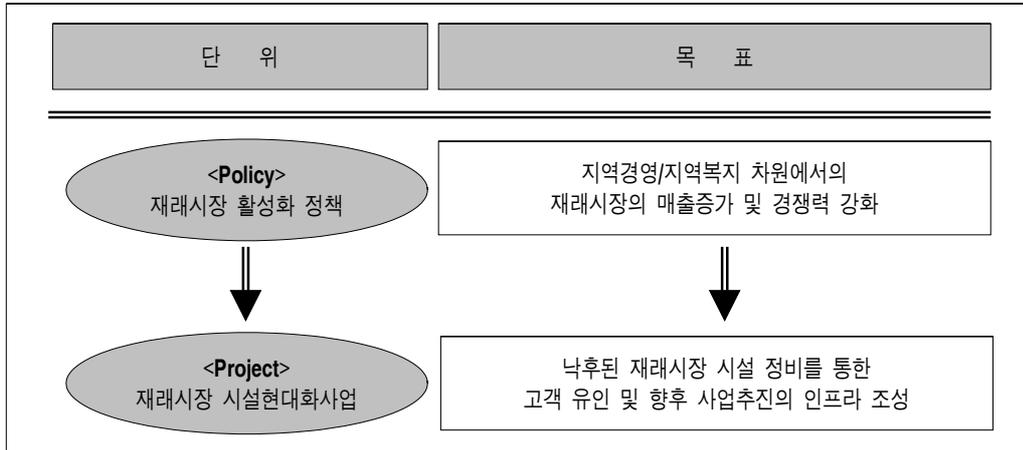
- 추진체제에서 가장 중요한 역할을 하는 '재래시장 활성화 협의회'는 시의원, 공무원, 전문가, 시장관계자 등 4유형의 참가자로 구성되어 있음. 과반수 이상을 차지하는 전문가의 구성은 해당 관청에 맡겨져 있음.

<표 2> '재래시장 활성화 협의회' 구성

구 분	당연직	위촉직					시장 관계자	총계
		시의원	전문가			시장 관계자		
공무원	법률		회계	도시계획 전문가	유통 전문가			
인원구성	2	1	1	1	1	3	2	11

○ 평가구조 및 평가지표

- 정책평가를 위해 정책(policy)과 사업(project) 단위로 구분하고, 각 단위의 목표 간 차이를 정리하면 (그림 3)과 같음.



[그림 3] 재래시장 활성화 정책과 사업의 목표

- 정책문제구조로부터 총괄 평가지표를 유도해 내고, 정책추진체제로부터 과정 평가지표를 유도해 냄.
- 총괄 평가지표는 시설현대화사업 시행의 ① 효과성, ② 효율성, ③ 만족도를 측정하고, 과정 평가지표는 시설현대화사업 시행의 정책추진체제를 진단하기 위한 것으로 ① 참여평가(민주성), ② 네트워크의 리더십평가(실현의지), ③ 공무원과 시장대표간의 파트너십(협치성), ④ 지역공동체의 종합적인 지역경영적 관점 반영여부를 보는 경영종합성(종합성), ⑤ 정책 집행의 타이밍과 우선순위반영의 합리성(적시성)을 들 수 있음
- 총괄 평가지표와 과정 평가지표의 구체적인 세부 지표는 <표 3>, <표 4>와 같음.

<표 3> 총괄 평가지표의 세부 지표

기 준	내 용	지 표
효과성	사업내용면에서 기대했던 효과가 실제 나타났는지의 여부	① 시장 미관 향상도 ② 시장환경 청결도 ③ 시장통로 정리정도 ④ 시장내 공기의 환기정도 ⑤ 아케이드에 의한 전천후 쇼핑 가능도
효율성	사업이 재래시장의 고객 증가 및 소득증가와 연결된 정도/ 사업이 경제적이고 투명하게 집행된 정도	① 매출증가 ② 고객 증가 ③ 공점포 감소 ④ 주변상인의 매출 ⑤ 사업비 사용내역의 공개 ⑥ 사업비분담의 공평성 ⑦ 사업집행의 낭비, 부정부패, 가격책정수준
만족도	시설 현대화사업에 의해 개선된 시설에 대한 시장상인의 만족 및 불만족 순위	① 천장아케이드                      ② 간판 ③ 조명                                      ④ 건물내외벽도색 ⑤ 도로정비                              ⑥ 공용화장실 ⑦ 주차시설                              ⑧ 방송시설 ⑨ 시장간판                              ⑩ 소방시설 ⑪ 전기통신시설정비                  ⑫ 하수도공사 ⑬ CCTV

<표 4> 과정 평가지표의 세부 지표

기 준	내 용	지 표
민주성	사업 추진과정에서 다양한 수준의 이해관계자의 참여정도로서, 주로 거버넌스적 차원에서의 기준	① 의견표시여부 ② 의견반영 회의체 존재 ③ 시청공무원의 경청노력 ④ 자치구공무원의 경청노력 ⑤ 상인대표의 경청노력
실현의지	사업 기획/집행 당사자들의 사업추진의지 또는 리더십의 정도	① 자치구공무원의 의지와 열의 ② 상인조직대표의 의지와 리더십 ③ 건물주의 열의 ④ 자치구 구청장의 비전과 열의 ⑤ 상인들의 참여의지 ⑥ 지역주민들의 참여의지
협치성	공무원과 시장대표간의 협력과 갈등에 대한 파트너십의 정도	① 상인대표와 자치구 공무원 ② 상인대표와 서울시청 공무원 ③ 서울시청 공무원과 자치구 공무원 ④ 상인대표와 지역주민대표
종합성	사업추진과정에 지역공동체의 종합적인 지역경영능력과 경영책임을 가지고 추진된 여부	① 사업수행의 실질적 주도자 ② 하자발생시 책임자 ③ 지역경영적 협력여부 ④ 지역경제와 지역커뮤니티개발 관점 존재
적시성	사업에 대한 재정적/인적 자원의 지원이 시의적절하게 이루어졌는지의 여부	① 계획된 일정 준수 여부 ② 사업내용의 적합성 ③ 사업세부내용간의 우선순위 반영 여부

○ 정책사례 평가 결과

- 이 지표들의 타당성과 신뢰도를 확보하기 위해, 그동안 서울시가 활성화 사업을 추진하였던 시장 중 11개 시장에 대한 예비조사를 실시하여 활성화된 시장과 비활성화된 시장을 주관적으로 평가하고 가장 활성화된 시장과 비활성화된 시장을 각각 2개(총 4개) 선정하여 지표들의 차이분석을 실시하였음<sup>1)</sup>. 그 결과 효율성에 대해서는 활성화 시장과 비활성화 시장에 대한 명확한 변별력을 가지고 구분되며, 과정평가에서는 실현의지와 협치성, 적시성 지표가 명확하게 활성화 시장과 비활성화 시장을 변별하는 것으로 나타남. 다시 말해 활성화 시장에는 총괄평가의 효율성지표, 과정평가의 실현의지, 협치성, 적시성 지표가 높게 나타나고, 비활성화 시장에는 이들 지표가 낮게 나타났음(<표 5> 참조). 특히 사업결과의 효율성이 유의확률 0.001 이하에서 유의성이 있다고 나타남.

<표 5> 재래시장 활성화 정책(사례)에 대한 평가결과

		평 균	표준편차	t-value	
효과성	활성화 시장	7.60	3.54	0.68	
	비활성화 시장	6.70	5.58		
효 율 성	사업 결과의 효율성	활성화 시장	1.67	3.28	4.77***
		비활성화 시장	-2.87	3.61	
	사업비 집행의 효율성	활성화 시장	0.73	2.32	2.15**
		비활성화 시장	-0.35	1.30	
	효율성 종합	활성화 시장	2.40	4.41	5.04***
		비활성화 시장	-3.22	3.45	
만족도	활성화 시장	1.00	2.91	0.05	
	비활성화 시장	0.96	3.07		
총괄평가 지표 종합	활성화 시장	11.87	7.79	2.99***	
	비활성화 시장	4.61	9.88		
민주성	활성화 시장	0.53	6.28	1.10	
	비활성화 시장	-1.30	5.74		
실현의지	활성화 시장	3.47	6.47	1.88*	
	비활성화 시장	0.35	5.28		
협치성	활성화 시장	5.33	3.76	3.34***	
	비활성화 시장	1.52	4.55		
종합성	활성화 시장	4.17	2.84	0.51	
	비활성화 시장	3.78	2.59		
적시성	활성화 시장	4.00	3.93	2.79***	
	비활성화 시장	0.70	4.69		
과정평가 지표 종합	활성화 시장	17.50	15.11	2.75***	
	비활성화 시장	5.04	17.80		

\* \*\*의 수는 유의확률이 높음을 의미함.( \*\*\* : p<0.001, \*\* : p<0.05, \* : p<0.1)

\*\* 음영은 유의미한 관계가 있는 것으로 나타난 항목을 의미함(t-value가 높을수록 유의미한 관계가 있는 것으로 판단함).

1) 예비조사를 한 11개 시장 중 매출액, 고객수 등을 고려하여 가장 잘 활성화된 시장으로 우림골목시장과 자양골목시장을 선정하였고 가장 비활성화된 시장으로 뚝도시장, 길음시장을 선정하였음.

- 이 조사결과에서 알 수 있는 것은 활성화 시장이든 비활성화 시장이든 환경개선사업 자체의 효과성과 만족도에서는 차이 없이 양호하게 나타났으나, 효율성 측면에서는 분명한 차이가 있다는 것임. 즉, 예비조사에서 활성화 시장으로 추정하였던 시장들은 효율성에서 비활성화 시장보다 탁월하게 좋은 성과를 나타내고 있음.
- 과정평가에서 활성화된 시장은 비활성화된 시장에 비해, 실현의지와 협치성, 적시성에서 높은 점수를 얻은 것을 볼 때, 재활시장 활성화를 위한 환경개선사업이 좋은 성과를 내기 위해서는 사업에 대한 상인조합의 실현의지가 확고해야 하고, 자치구 및 서울시와의 협치성과 사업의 적시성도 높아야 함을 알 수 있음.

## 서울시 재활시장 활성화정책의 개선방안

- 사업성과를 높이기 위해 '선 분권, 후 정책성과 평가' 필요
  - '재활시장 활성화 협의회'가 가진 개별시장에 대한 심의권을 자치구에 이관함(선 분권).
  - 자치구는 '자치구 재활시장 활성화 협의회'를 만들어, 확보한 예산의 배분을 심의 결정함(자치구의 사업시행 우선순위에 따라 자율 결정).
  - '자치구 재활시장 활성화 협의회'는 자치구 의원, 담당 공무원, 재활시장 대표, 전문가로 투명하게 구성함.
  - 서울시는 광역정부로서 재활시장 활성화정책의 예산을 총액으로 자치구에 배분하는 결정을 함. 자치구에 대한 예산배분은 재활시장 활성화에 대한 서비스 수요와 자치구 재정상황, 지역경제의 비전, 정책추진능력 등을 평가하여 결정함.
- 자치구 특성에 맞는 재활시장 활성화 추진 가버넌스 확립
  - 선분권이 이루어지면, 수권기반능력을 자치구에서 확립해야 함. 이를 위해 먼저 재활시장 활성화정책 담당자가 전문성을 확보하고, 정책추진에 대한 자율적인 책임능력을 가지고 있어야 함.
  - 전문성 확보를 위해 재활시장 담당자의 주기적인 순환인사를 제한하고 사업선정 결정과정을 투명하게 공개함으로써 불신의 여지를 제거함.
  - 자치구 재활시장 담당자는 자치구내 재활시장 현황, 문제점, 조직화 정도를 심도있게 파악하고, 대표자들과의 대면적인 대화와 활성화를 위한 비전 공유를 통해 함께 재활시장을 부흥시킬 파트너로서의 역할을 수행해야 함.

- 재래시장 담당자는 실무 역할을 담당하지만, 구체적인 내용은 시행업체에게 외주(out-sourcing)를 주게 되므로 계약 관련 전문지식, 법적인 계약조건 설정 및 확보방안에 대한 전문적인 식견이 필요함.
  - 재래시장 담당자는 행정관이므로, 정책집행과정에서 발생하는 정치적인 조정을 담당할 재래시장 담당과장과의 2인 1조 내부팀웍이 필요하게 됨. 정치적 조정기능과 행정적 관리기능의 역할분담은 수평적인 본인-대리인(principal-agent) 관계가 주축이 되지만, 행정 관료제의 업무추진 효율성을 위해 수직적인 명령-복종관계도 필요하므로 양자의 균형과 조화가 요청됨.
- 개별 재래시장의 환경과 조건에 부합한 활성화 정책 추진
- 개별 재래시장은 내부적으로는 상인들의 상업지역 문제이지만, 지역공동체 관점에서는 지역주민의 생활권 문제이고, 소비자 관점에서는 유통서비스를 제공받는 소비 문제이기도 함. 따라서 '주민자치센터 자치위원회'의 재래시장 발전방안에 대한 의견을 반영할 필요가 있음.
  - 지역경영의 관점에서 재래시장에 대한 지역공동체의 의견반영이 필요함. 지역경영의 관점에서 대형할인마트의 입점보다 재래시장의 입지와 활성화가 지역주민들의 생활의 질과 편의성을 향상시킨다는 의견수렴이 이루어지면, 재래시장 활성화정책에 대한 정당성이 높아짐.
  - 지역공동체의 특정문제에 대한 각종 주민자치 위원회의 의견도 반영하여, 재래시장의 장기적인 비전과 발전방향을 종합적으로 검토할 필요 있음. 예를 들어 교육운영위원회의 의견, 지역복지협의회의 의견 등을 통해 재래시장 정책에 대한 종합성과 참여성을 확보해야 함.
  - 골목형 시장 환경개선사업의 성과는 건물형 시장에 비해 높은 것으로 나타나므로, 골목형 시장 경영현대화사업의 계속적 실시는 타당하나, 건물형 시장 경영현대화사업의 실시는 유보할 필요가 있음.
  - 재래시장 활성화를 위해, 1재래시장 1촌 자매결연에 의해 농촌 특산물을 도시지역에서 판매·유통할 수 있도록 농촌지원사업을 실시하는 보완적인 방법을 검토해 볼 수 있음.
- 도시계획 관리적 측면에서의 가버넌스 확립
- 도시계획위원회에 심의대상 지역의 주민자치센터 위원 1명이 당연직으로 참여하여, 그 지역의 재개발, 재건축에 대한 의견을 반영하도록 제도화할 필요가 있음.
  - 중소기업청이 가지고 있던 재건축, 재개발사업 선정권이 2005년 3월부터 광역자치단체로 위양(委讓)되었으나, 분권을 실질적으로 추진하기 위하여 경영현대화사업 관련 선정권도

총액 베이스로 광역자치단체에 이양해야 함. 중소기업청은 광역자치단체의 선정권 행사에 대한 정책성과를 평가하는 감사를 규정에 따라 엄밀하게 수행하여, 부정부패나 정치적 간섭을 막아줄 필요성이 있음.

- 재건축·재개발시장에 대하여 재래시장 활성화 특별법을 적용하여 특혜를 주는 것은 수혜자가 재래시장 상인이 아니기 때문에 기본적으로 정책목적에 부합하지 않음. 따라서 특별법 이외의 일반법으로 재건축, 재개발을 하는 것이 합리적임.

○ 재래시장을 타 용도로 활용하는 방안

- 재래시장의 존립이 불가능할 경우, 재래시장의 입지예정공간에 어린이집, 놀이방, 방과후 놀이방과 같은 복지시설을 설치할 수 있도록 함. 단 이 경우 운영의 책임성과 경영성을 확보하기 위해 경쟁입찰로 책임운영기관을 선정할 필요가 있음.
- 재래시장은 지역공동체의 공공 공간이므로, 재래시장으로 더 이상 존립이 어렵다면, 재활용센터나 지역 도서관 및 전자도서관 설치를 통해 지역주민들이 애용하는 공간으로 활용하는 방안도 고려해 볼 수 있음.
- 재래시장을 다른 용도로 활용할 경우 기존 재래시장 상인들의 전업이나 전직에 대한 일정한 보상과 소득재분배적인 복지적 고려가 전제되어야 함.

김찬동 | 서울시정개발연구원 부연구위원  
02-2149-1214  
chandong99@sdi.re.kr