2018 평창 동계올림픽시설 사후 활용방안

이 정 형

중앙대학교 건축학부 교수
/ 국가건축정책위원회 위원

목차

01 배경

02 올림픽 등 국내 대규모 체육시설 사후활용 실태

03 해외 대규모 체육시설 사후활용 우수 사례

04 사후 활용을 고려한 올림픽 시설계획

05 시민주체의 유지관리 및 활용시스템 구축

01 배경

2018 평창동계올림픽 개최



1 첨단 경기장시설, 교통망, 숙박시설, 방송시설, 회의장 등

다양한 경기시설 및 인프라 구축을 위한 계획을 수립 중

- 2012년 말까지 평창 동계올림픽 마스터플랜 완성 예정

메가 스포츠 이벤트 시설 사후활용 개념 및 필요성

- 메가 스포츠 이벤트 : 올림픽, 월드컵 등 국제적 수준의 스포츠 행사







1 일단 유치된 국제 행사를 위해 짓고 보자는 식의 발상으로

대규모 국제 행사를 위해 막대한 예산을 투입한 각종 체육시설의 사후 활용성 부족

- 대회 후의 종합대책이 사전에 일관되게 수립되지 못함으로써 메가 스포츠 이벤트 개최의 효과를 극대화시키지 못함
- 막대한 예산과 자원을 투자한 시설들이 제대로 활용되지 못하고 방치된 사례가 다수 존재

메가 스포츠 이벤트 시설 사후활용 개념 및 필요성

- 메가 스포츠 이벤트 : 올림픽, 월드컵 등 국제적 수준의 스포츠 행사

2 국제 대회 개최의 의의와 성과를 증명하는 중요한 상징물이

막대한 유지관리비용으로 정부 및 지자체의 애물단지로 전락할 수 있는 대규모 시설

- 88 서울올림픽 주경기장인 잠실종합운동장의 경우 연간 사용일수가 90일에 불과하지만 시설 유지관리를 위해 매년 서울시가 수 십억원의 예산을 투입
- 이외에도 각 지방도시의 월드컵 경기장의 경우도 지방 도시에 많은 부담을 가중시키고 있음(인천문학경기장 누적적자 100억원 초과)

3 국민의 세금으로 건설된 공공시설로서

공공성을 가진 지역사회의 문화거점이자 도시의 명소로 활용이 안됨

이러한 문제를 극복하기 위해

올림픽 시설의 기획 및 계획 초기단계에서

사후 활용방안을 미리 고려한 시설계획이 요구

02 올림픽 등 대규모 체육시설 사후활용 실태

88서울올림픽 관련시설

잠실 종합운동장


잠실 주경기장

잠실 종합운동장	사용일수(2002년)		
	체육경기	체육 외 행사	합계
주경기장	14 일	91 일	105 일
보조경기장	15 일	136 일	151 일
실내체육관	38 일	205 일	243 일
수영장	4 일	-	4 일
야구장	136 일	7 일	143 일
소계	207 일	439 일	646 일

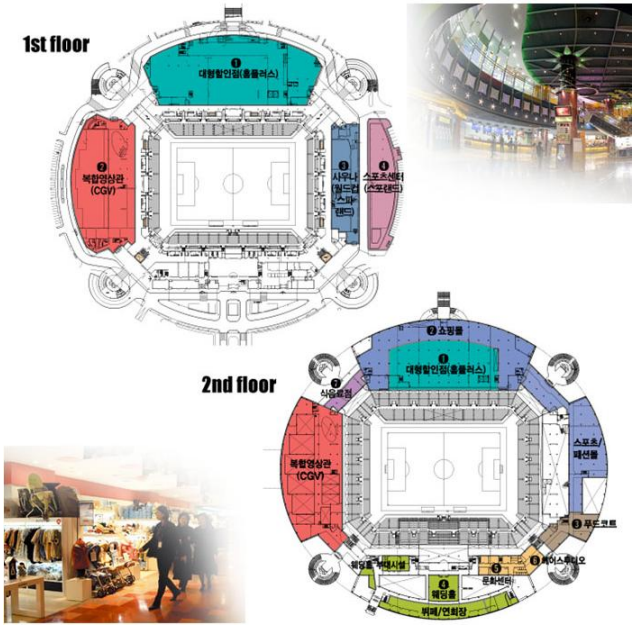
(출처 : 서울시 체육시설관리사업소, 내부자료)

- 현재 잠실 주경기장은 국내에서 가장 활용도가 높은 곳임에도 불구하고
- 잠실 주경기장의 경우 **연간 평균 90~100일을 활용**하며, 대부분 대형 이벤트 행사로 체육 외 행사로서 활용
- 잠실종합운동장은 매년 개보수 비용만 200억원 이상, **적자폭이 매년 50억원에 달함**

2002 한일월드컵 관련시설

서울상암월드컵경기장





- 다른 월드컵 경기장과 차별화된 특징인 **대형 쇼핑몰 조성을 통해 국내 경기장 유일의 흑자경영**
- 연간 임대수익이 119억원으로 수입의 대부분이 경기장 사용료가 아닌 부대시설의 대관에 따른 임대수입
- 2001년 부지확정 때부터 임대료 수익을 고려한 **핵심 수익구조를 설계에 반영하여 사후활용을 준비**

2002 한일월드컵 관련시설

수원월드컵경기장





- 크게 경기장, 스포츠센터, 선수촌과 부대시설로 구성되어 있음
- 지역 주민을 위한 시민 생활체육의 장으로 활용을 목표하였으나, 2003년 부터 2007년 까지 **매년 적자 기록 (평균 약 50억원)**

2002 한일월드컵 관련시설

인천문학경기장


주경기장


야구경기장

- 가족단위 및 청소년이 참여하는 교육, 문화, 체육의 장이라는 개념으로 사후활용을 계획하였으나
- 축구경기 및 야구경기로 사용되는 것 이외에 다른 행사로는 활용이 미비
- **수입 대부분을 경기대관에만 의존하여 매년 적자를 기록**하고 있음 (평균20억원)

종합비교

공공체육시설 이용실태

	주경기장		보조경기장		야구장		기타시설물		총합	
	이용객	수익금	이용객	수익금	이용객	수익금	이용객	수익금	이용객	수익금
서울 월드컵 경기장	832,209	2,114	-	-	-	-	137,346	15,606	**969,555**	**17,720**
잠실 올림픽경기장	2,376,464	2,592	43,530	63	1,918,856	3,878	800,940	4,539	**5,139,790**	**11,072**
인천 문학경기장	2,116,175	1,014	347,935	54	896,047	2,103	813,125	5,353	4,173,282	8,524
수원 월드컵 경기장	594,689	6,022	2,612	58	-	-	56,331	2,770	653,632	8,850

(2008년 / 단위 : 명, 백만원)

- 다른 경기장에 비해 가장 **작은 규모의 서울월드컵경기장이 가장 많은 수익을 창출**
- 경기장의 규모 및 이용객 수가 다른 경기장에 비해 월등히 높은 잠실 올림픽 경기장의 경우 연간 개보수 비용(약 200억원)보다 적은 금액의 수익을 올림

종합비교

공공체육시설 운영수입 현황

	세입	세출	자립도(%)	비고
서울 월드컵 경기장	17,720	8,388	211.0	
잠실 올림픽경기장	11,072	21,337	60.7	
인천 문학경기장	3,553	4,891	72.6	
수원 월드컵 경기장	7,079	10,517	67.3	

(2008년 / 백만원)

- **서울 월드컵 경기장**의 운영수지 현황은 다른 경기장에 비해 3배가 넘는 자립도를 갖춤
- **경기장 건설에 앞서 사후 활용에 대해 고민**하고, 경기장 건설과 동시에 **경기장 주변을 문화복합시설 및 유통시설 중심으로 개발한 것이 현재 성공의 주요인**

03 해외 대규모 체육시설 사후활용 우수 사례

북경 올림픽

초기에는 개최 후 시설 운영에 대해 구체적인 방안이 없어, 입장수입으로만 운영을 시도하였으나

_ 입장수입에 의존하던 수익구조 다변화

주경기장 bird nest



수영장 Water cube



1 연간 체육시설 활용도를 높이기 위한
대규모 스포츠, 문화예술 이벤트 적극 유치

2 추가적 상업시설 건설 등을 통한
올림픽 공원 총 면적의 35%를 상업/오락지구화

- 이러한 변화 과정 속에서 2009년 올림픽공원 재정 수입이 2008년에 비해 29.2% 증가
- 향후 계획하고 있는 스포츠, 문화예술 이벤트 및 추가적인 상업시설 완공 후에는 전체 수입의 더 큰 증가을 기대

[시드니 올림픽]

_ 올림픽공원을 도시 내 복합문화타운으로 재생





시드니 올림픽 파크 주변 개발 마스터 플랜



1 일부 시설물의 성공적인 사후활용에도 불구하고

시드니 올림픽파크는 여전히 저이용과 지방정부의 재정부담 가중이 지속됨

• 이러한 상황을 만회하기 위해 주정부가 올림픽 시설물을 가족단위 휴양시설로 활용한다는 아이디어 마련

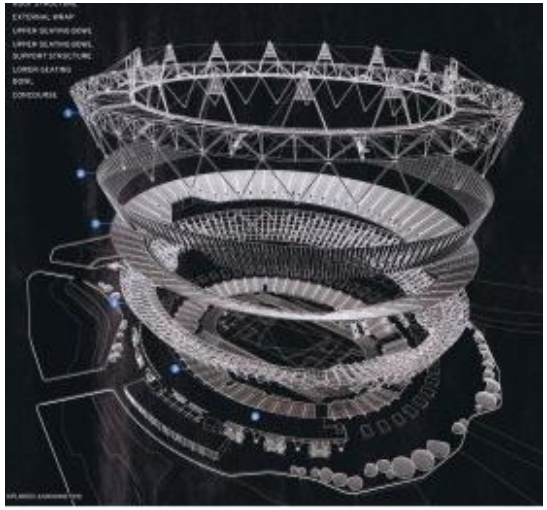
2 시드니올림픽파크 주변을 주거와 상업지역으로 용도를 변경

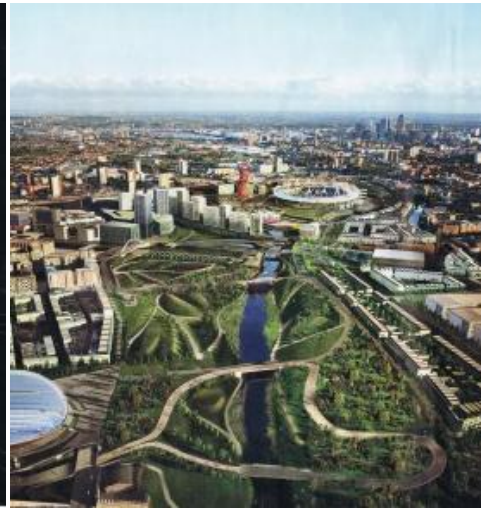
대규모 주거복합 및 상업시설과 레크리에이션 시설로 주변을 재개발하여 스포츠를 매개로 한 도시 내 복합문화도시(integrated cultural town in city)로의 재생

런던 올림픽

_ 친환경올림픽 구현을 위한 치밀한 노력


재활용 자재를 활용한 주경기장 건축물





1 흑자올림픽 실현을 위한 탄소발자국을 줄이는 최소지출 올림픽

- 이전의 베이징 올림픽이 45조 6천억원에 비해 절반도 안되는 금액인 총 약 19조 7천억원의 비용을 사용

2 8만석 규모의 관중석을 2만 5천석으로 줄이는 분리가 가능한 주경기장 설계로 경기장 매각을 매각하여 관리비용 지출 절감

- 관중석과 지붕, 기둥은 재활용자재로서 파편을 녹이거나 폐가스관을 사용하여 건설하여 비용 절감

캐나다 벤쿠버동계올림픽

_ 기존 경기장 시설을 최대한 활용

기존 경기장 활용

- 퍼시픽 콜로세움 (피겨 · 쇼트트랙)
- 호키플레이스 (아이스하키1)
- BC플레이스 스타디움 (올림픽 개 · 폐회장)

총5천억원 투입을 통해 신규경기장 건설–〉 올림픽 이후 스포츠와 관련된 다양한 용도로 활용



임시시설로 만들어진 공원을 공공시설로



아이스링크 · 코트 · 체육관 · 200m 트렉 등의 다목적 시설로



아이스하키 경기장



경기장 및 다목적 시설

캐나다 벤쿠버동계올림픽

_ 실패한 올림픽 선수촌



고급 올림픽 빌리지 계획안





1 벤쿠버 중산층도 비싸게 여길 정도로 고급형 콘도로 개발하여 미분양

4성급 올림픽 선수촌 고급화 전략의 실패

2 세계 부동산 시장에서 인기 있는 곳임에도 불구하고

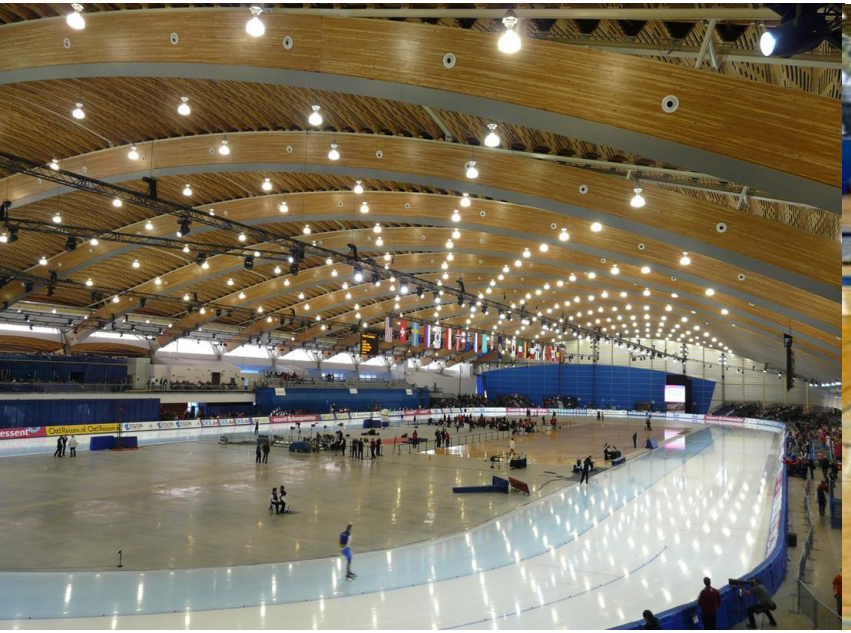
부동산 경기 침체로 인해 개발자 부도 및 사업을 보증한 밴쿠버시가 건설비용의 ¾ 지출

- 1.1조원의 부채를 가진 강원도 개발공사의 '알펜시아'의 향후 사후 처리 방안에 시사점을 제시
- 현재까지 알펜시아 고급형 빌리지는 미분양 상태로 해결이 필요

캐나다 벤쿠버동계올림픽

_설계단계부터 사후 활용방안을 고려

리치몬드 올림픽 오벌(스피드스케이팅 경기장)





생활체육공간으로 활용되고 있는 리치몬드 올림픽 오벌

1 아이스하키 경기장 2개, 농구 배구 겸용 경기장 8개, 스포츠 코트, 헬스 클럽 등으로
올림픽 이후 철거하고 복합 스포츠 시설로 정비하여 가장 우수한 공용 레크레이션 센터로 인정

2 우수한 시설 환경 및 주변 자연조망이 가능한 시설로서
모든 시설을 동시에 사용할 수 있는 연간회원권의 성공적인 분양 (연간 회원권 수익 약 23억원)

미국 솔트레이크시티 동계올림픽

_ 친환경적 경기장 설계





1 총 3개의 경기장만이 새롭게 건설되었으며

최소한의 연료로 운영될 수 있도록 친환경적으로 설계

• 유타올림픽오벌은 천장 높이를 6m 낮춤으로써 냉난방에 필요한 공간의 부피를 줄였을 뿐만 아니라. 흰색의 천장막은 햇볕을 반사, 내부 온도가 시원하게 유지될 수 있도록 설계되어 미국 친환경건축물 인증(LEED)을 받음

2 경기장 주변의 하천을 복구하고, 야생동물 및 철새를 위한 습지개발 등

산맥의 지형 및 생태계를 파괴하지 않도록 경기장을 설계

[미국 솔트레이크시티 동계올림픽]

_ 일반 대중에게 열린 시설로 활용



하계에는 수영장으로 사용할 수 있도록 설계



아이스링크를 실내 체육공간으로도 활용

1 스키점프대 아래에 수영장 설치/ 봅슬레이와 스켈레톤 등 일반인이 접하기 힘든 동계올림픽을 즐길 수 있는 시설 등으로
각종 여름레포츠 시설 및 일반인이 즐길 수 있는 동계올림픽 시설로 변형된 유타 올림픽파크

2 각종 스케이팅 강습, 실내 축구 등 날씨에 구애받지 않고 사계절 내 체육활동을 즐길 수 있는
다목적 레크레이션 센터로서 일반인을 대상으로한 강습 시설로 활용되는 유타 올림픽오벌

3 올림픽 수익금 중 역 792억원을 사후관리비로 적립
올림픽 수익금을 사후 경기장 운영비로 적립해두는 장기적 계획 수립

이탈리아 토리노동계올림픽

_ 경기장 시설 통합관리를 위한 기관 설립







1 올림픽 개최 후 여러 배후도시에 걸쳐 형성된 경기장 시설을 통합 · 관리하는 시스템

모든 올림픽 배후 시설들이 단일기관인 ‘토리노 올림픽 파크’에 의해 관리

• 단일기관의 효율적인 통합관리를 통해 올림픽경기장을 포함한 배후지역의 문화 · 관광자원의 활용율 극대화

2 모든 올림픽 배후 시설들이 단일기관인 ‘토리노 올림픽 파크’에 의해 관리됨으로써 외국인 투자가 용이해서

관리 대상인 전체 올림픽 시설의 70% 지분이 매각되어 적극적 수익사업 추진

영국_맨체스터 유나이티드 경기장

_경기장 내부시설의 부가가치화







1 팬들이 직접 경기장 시설을 콘도미니엄 형식으로 소유하는

경기장 내 프라이빗 박스(개인관람공간)를 분양사업화

2 테마 레스토랑 Red Café, 대형 상업시설 메가스토어 등

테마형 특화 상업시설 개발을 통해 경기외 시즌에도 많은 관광객을 유치

- 이외에도 대형 주차시설, 경기장 내 박물관, 연회실이 유명
- 연회장을 활용한 콘서트, 결혼식 등의 다양한 이벤트와 경기장 투어도 적극적으로 개발 운영됨

영국_리버풀 경기장

_경기장 자체를 관광 코스로 개발







1 역사 깊은 축구경기장 자체를 관광코스로 개발하여

경기장에 일반인이 쉽게 체험하기 힘든 장소(선수대기실)를 공개하여 관광상품으로 활용

2 경기장 시설을 부가가치화

경기장 좌석을 이용한 스포츠 기업의 광고 수입 및 경기장 시설 내부 대관 수입

- 전망좋은 VIP 석을 레스토랑화하여 경기장 좌석을 부가가치화
- 경기장 시설 내부에 컨퍼런스 홀을 만들어서 결혼식, 각종 회의 등에 대관하여 주 수입원으로 활용

04 사후 활용을 고려한 올림픽 시설계획

1_ 접근성 및 기존 유사시설과의 연계를 고려한 입지선정 및 개발

| 평창동계올림픽 기반시설 투자예산(예상) |

도로 · 철도건설 약 4조 7천억원 + 숙박시설 약 7천7백억원 + 경기장 5천4백억원 + 올림픽빌리지 8천1백억원 + 미디어빌리지 3천8백억원 + 양양공항 보수 약 6억억원

= 약 총 7조 2천억원 투자 전망

| 문제의식 |

1 단기간 내에 대규모 부지 확보가 어려운 이유에 기인하여
대규모 체육시설 입지를 시가지 외곽지역으로 선정하게 됨에 따라 기반시설 설치비용 증가

2 대규모 시설이 주로 시가지 외곽부에 위치하여
기존 시가지와의 접근성이 떨어져 대규모 거점개발로 인한 파급효과가 미미함

1_ 접근성 및 기존 유사시설과의 연계를 고려한 입지선정 및 개발

입지선정 단계에서부터 주변시가지와의 연계를 고려하여 시설 접근성을 높이는 계획 수립

대규모 시설이 지역활성화의 촉매역할을 할 수 있도록 전략적 도시설계수법 적용

기존 유사시설을 최대한 연계 · 활용하는 것을 고려하여 인프라 시설에 소요되는 예산 최소화







2_ 계획시설 프로그램의 복합화







| 문제의식 |

1 서울과 제주 월드컵 경기장을 제외하고 모든 경기장이 적자경영
과도한 신축비용의 부담으로 인한 만성적 적자

2 수익사업을 통해 대규모 체육시설의 경영위기를 극복해야 함에도 불구하고
수익시설 설치에 대한 과도한 규제(설치 위치 및 면적규제 등)

3 대형 할인매장 등 한정된 시설의 임대비에 의존하는 수익사업의 한계
창의적인 시설프로그램 유치 부족

2_ 계획시설 프로그램의 복합화

공익성과 수익성이 조화되는 **지역사회의 복합문화공간으로 활용하기 위한**
다양하고 창의적인 수익 · 공익 시설 및 프로그램 개발을 통한 활성화

| 기존 경기장에 도입된 주 수익시설 |

- 문화 및 집회시설 (영화관, 공연시설 등)
- 대형 판매시설 (대형마트, 아울렛 등)
- 근린생활시설 (사무실, 음식점 등)
- 운동시설 (골프연습장, 헬스 등)

+

| 테마를 가진 새로운 복합문화시설로 진화 필요 |

- 스포츠와 레크레이션이 결합된 가족단위 휴양시설
- 의료시설과 연계된 힐링센터 & 실버타운
- 레져 공간과 연계된 생태친화공원


가족단위 휴양시설


의료시설과 연계된 힐링센터


생태친화공원 조성

3_ 지속가능한 올림픽 구현을 위한 노력


성공적으로 지속가능한 올림픽 목표를 달성한 런던올림픽



| 문제의식 |

1 1992년 리우회의 이후 환경보전과 지속가능한 개발을 위한 각 부문의 역할과 책임 강조

범세계적인 국제경기에서도 환경보전 노력을 확장시키는 계기로 활용해야 한다는 공감대 형성

2 동계올림픽 경기의 특성상 자연 환경에 미치는 영향 이 크므로

철저한 자연 및 환경보호 대책 및 방안 마련이 성공적인 대회로 발전시키는 것과 강한 상관성

3_ 지속가능한 올림픽 구현을 위한 노력

개발로 인한 환경영향을 최소화할 수 있는 부지선정 및 재활용 자재를 활용한 건축

규모 조정 및 공간 재활용 가능성을 고려한 시설 설계

에너지 사용 최소화 및 절약형 설계를 통한 대규모 체육시설 유지관리비 절감







05 시민주체의 유지관리 및 활용시스템 구축

스토리텔링과 지역마케팅


웬록올림픽 마라톤 경기


웬록올림픽 기간 중 마을 광장에서의 이벤트

1 올림픽 이후에도 사람들이 또 한번 방문하고 싶어하는 도시를 만들기 위해

동계스포츠이벤트와 지역특화이벤트가 연계된 스토리텔링 및 지역마케팅 방안 구축

| 지역 마케팅 사례 : 영국 머치웬록의 웬록올림픽 |

- 근대올림픽의 시작이 되었다고 하는 영국의 시골마을 머치웬록(Much Wenlock)에서는 매년 **'웬록 올림픽'을 개최하여 주변 지역을 아우르는 큰 축제로서 126년째 행사를 지속**하고 있음
- 마을 사람들은 근대올림픽의 시초가 된 마을에 산다는 자부심으로, 그 역사를 이어나가기 위해 꾸준한 노력

사회적 기업을 통한 시민주체의 유지관리 시스템

OLYMPIC PARK LEGACY COMPANY

The Olympic Park legacy – a joint enterprise
Social Enterprise London Conference – 15.03.11

sel social enterprise london

런던사회적기업협회(Social Enterprise London)







올림픽 500일 전 런던 올림픽공원을 위한 사회적기업 컨퍼런스 개최

1 시설 건설 초기단계부터 사후활용에 이르기까지 시설관리 및 운영위원회 역할을 할수 있는

사회적 기업을 설치하여 사후활용을 체계적이고 합리적으로 관장하는 체계 구축

| 사회적 기업 활용 사례 : 런던올림픽 |

- 영국사회적기업협회(Social Enterprise UK)에 따르면 새롭게 만들어진 수영장 등 스포츠 시설과 관련하여 **올림픽 이후 운영주체를 선정하는데 있어 사회적기업이 입찰에 참여하여 아쿠아틱센터와 다목적 시설에 대한 10년 운영권을 획득**
- 영국전역에 약 100여개의 스포츠 레저 시설을 운영하고 있는 사회적기업 그리니치 레저(GLL)가 획득함

감사합니다.