

서울월드컵경기장의 유휴 부지 활용 방안에 대한 연구

구본주, 지건희, 황주상

하나고등학교

A Study on the Utilization of Idle Land at Seoul World Cup Stadium

Bon Ju Gu, Kun Hee Ji, Ju Sang Hwang

Hana Academy Seoul

Abstract The Seoul World Cup Stadium is one of the largest stadiums in South Korea, but it has vast unused land areas, sparking ongoing discussions about their utilization. However, these discussions have not led to tangible results, failing to contribute to the development of the local community. In this context, this study aims to analyze the Seoul World Cup Stadium and propose measures to utilize the unused land effectively. To carry out the study, a site visit was conducted to examine and calculate the area, followed by an analysis applying central place theory to identify the stadium's potential. Additionally, the analysis results were synthesized to devise solutions. The study revealed that the Seoul World Cup Stadium is not fully utilizing the potential derived from its surrounding catchment area. It was found to attract far fewer visitors compared to international examples like Tottenham Hotspur Stadium. The proposed solutions are expected to have a positive impact by revitalizing the local economy and strengthening the community, leading to favorable outcomes.

Key Words: Central Place Theory, Seoul World Cup Stadium, Idle land

I. 서론

I-1. 연구 배경

서울월드컵경기장은 대한민국 축구 국가대표팀의 홈구장이자 K리그 프로축구구단 FC 서울의 홈구장으로 수도 서울에 위치한 점 때문에 많은 행사와 경기가 펼쳐지는 장소이다. 월드컵경기장은 약 200000 평방미터라는 마포구 내에서도 손꼽히는 수준의 부지를 보유하고 있으며 이 공간을 지상주차장, 경기장, 광장, 그리고 나머지 용도가 퇴색된 부지들로 활용하고 있다. 이러한 서울월드컵경기장의 활용은 상당한 재정적 손해의 원인이 되고 있으며 해외 우수 사례와 같은 스포츠 경기장의 상업적 활용에 걸림돌이 되고 있다. 서울월드컵경기장의 활용 방안에 대한 연구는 현재까지 다음과 같이 진행되었다. 유다솔 외(2020)은 국내 월드컵경기장 전체에 대한 연구 중 서울월드컵경기장은 자연녹지지역과 주거지역, 상업지역이 있어 거주민의 유입과 상업 시설 이용객의 유입을 기대할 수 있으며 지역주민 참여 형태의 활용이 가능하다고 분석하였다. 문선욱 외(2003)은 전국적인 교육 문화시설과 실외 활동의 장이 부족하다고 보았다. 김성규 외 2인(2017)은 월드컵경기장의 수익은 이용권역 내의 시설특성과 이용자특성요인에 의해 결정되며 부기능 중심의 시설활성화를 진행하여야 한다고 결론내렸다. 따라서 본 연구는 이와 같이 활용 방안에 대한 여러 분석과 연구가 진행되었지만 여전히 개선된 점이 눈에 띄지 않는 서울월드컵경기장의 유휴 부지 활용 방안에 대해 고안해보고자 한다.

I-2. 연구 동기

서울월드컵경기장은 타 국가의 유명 축구전용경기장과 비교하여도 손색이 없을 정도로 넓은 부지를 지니고 있으며 수용 관중 수 또한 많은 편이다. 그러나 서울월드컵경기장은 해외 유명 구장과 같이 상업적 수익을 극대화할 수 있는 구조도, 지역의 상권을 형성하여 지역 발전에 도움을 줄 수 있는 구조도 아니다. 이러한 서울월드컵경기장의 상황은 현 부지의

활용방식이 비효율적이라는 결론을 내리기에 충분하다. 본 연구는 이러한 상황을 해결하고 지역 상권의 활성화에 보탬이 되고자 서울월드컵경기장의 유휴 부지를 활용하는 방안을 고안하였다.

I-3. 연구 목적

서울월드컵경기장의 부지 활용방안은 월드컵이 끝난 이후 지속적으로 제기되는 문제 중 하나이다. 이는 마포구민들의 생활편의성과 주변 상권의 발전 그리고 최종적으로 지역의 발전으로 이어지기에 중요한 사안이라고 볼 수 있다. 또한 국가에서 관리하는 공공시설물이므로 관련한 예산 또한 활용방안의 고안을 통해 해결할 수 있을 것으로 기대하였다. 이에 따라 본 연구는 이러한 조건을 충족시키는 유휴부지 활용방안을 고찰하고 제시하는 것을 목적으로 하였으며 이를 위하여 여러 비교 분석 사례를 이용하였다.

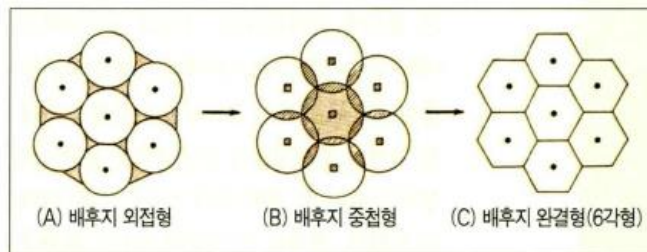
II. 이론적 배경

II-1. 중심지 이론

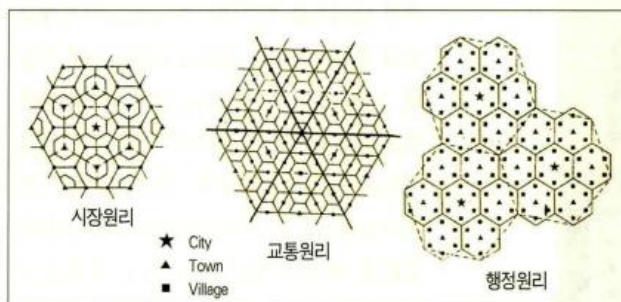
Walt Christaller 가 정의한 중심지란 “주변 지역에 재화나 서비스를 제공해서 경제 인구가 모이게 되는 지점”을 의미한다. 서울월드컵경기장은 역사적 상징성과 함께 문화, 스포츠 활동이 가능한 복합 공간으로 기능한다는 점에서, 중심지의 특성에 매우 부합한다고 볼 수 있다.

Christaller 는 중심지가 주민에게 재화와 서비스를 가장 경제적으로 공급한다고 가정한 후, 도시공간의 구성 및 교통망 양상을 연구하였다. 중심지는 보완구역에 재화와 서비스를 제공하는데, 서울월드컵경기장의 경우 그 보완구역은 좁게는 마포구, 넓게는 대한민국 전역으로 볼 수 있다. 서울월드컵경기장에서는 스포츠 경기가 주로 열리고, 대규모 콘서트 및 국제행사의 주최지가 되기도 한다. 또한 마포구 주민들이 일상적으로 이용하는 공원, 스포츠 시설과 결합되어 여가와 생활의 중심지로서 기능한다. 이외에도, 서울월드컵경기장은 유동인구가 많고, 원활한

교통조건과 경제력을 소유한 우수한 상업 중심지이다. 따라서 주변 외/내부 시설들을 발전시킨다면 현재 숨겨진 다양한 긍정적인 효과들을 이끌어낼 수 있다. 상위 중심지와 하위 중심지를 효율적으로 발전시킨다면 지역 발전과 지역 경제 활성화를 도모할 수 있다.



[그림 1] 정육각형 보완구역의 형성



[그림 2] 중심지의 포섭 원리

III. 연구 방법 및 절차

III-1. 연구 방법

서울월드컵경기장이 지닌 상업적 시설로서의 의미를 확인하기 위해 인구 밀도, 배후지 면적, 교통 편의성, 시설의 필요성 등을 고려하여 Walt Christaller의 중심지 이론을 적용하였다. 배후지 설정은 월드컵경기장을 잠재적으로 방문할 가능성, 즉 월드컵경기장 내의 상업시설을 평소의 생활에서 이용할 가능성이 있는 사람들을 대상으로 하여 월드컵경기장 반경 1~4km 내에 위치한 상암동과 성산 제 2 동으로 한정하였다. 인구 밀도 또한 배후지의 면적과 인구를 이용하여 측정하였다. 교통 편의성과 시설의 필요성은 객관적인 수치로의 변환이 불가능하기에 대중교통과 근방 도로의

특성을 파악하고 생활에 필요한 정도를 기준을 지정하여 5 단계로 수치화하였다.

토틀넘 핫스퍼 스타디움이 중심지로서 서울월드컵경기장과 지니는 차이를 확인하기 위해 배후지 지정, 인구 밀도 측정, 시설의 필요성 등을 고려하여 Wat Christaller 의 중심지 이론을 적용하였다. 배후지 설정은 토틀넘 핫스퍼 스타디움이 위치하고 있으며 스타디움 반경 1~4km 내에 위치한 토틀넘 지역으로 선정하였다. 이 지역을 기반으로 교통의 편의성과 인구 밀도를 측정하였다. 이 또한 위와 같은 방식으로 5 단계로 수치화하였다. 본 연구에 사용된 수치는 다음과 같다.

	서울월드컵경기장	토틀넘 핫스퍼 스타디움		홈플러스 월드컵점
관중	약 27000 명	약 60000 명	연 방문 차량 수	171000 대
면적	216272 평방미터	62000 평방미터	일 평균 방문객 수	1700~1900 명
배후지 인구	약 7 만명	약 12 만명		

III-2. 연구 방법 논증 및 타당성 검토

Walt Christaller 의 중심지 이론은 현대 건축학의 기초가 되는 이론이다. 배후지의 인구를 통해 중심지를 방문할 예상 방문객 수를 예측할 수 있으며 중심지 여부 또한 파악할 수 있다. 이 이론은 다양한 방식으로 연구되었다. 구동회(2022)는 Walt Christaller 의 중심지 이론을 배열원리에 따라 분석하였다. 이를 통해 중심지 이론의 적실성을 검토하였다. 또한 서울월드컵경기장의 상황은 상업 시설의 존재와 경기로 수많은 사람들이 방문하는 중심지라고 정의할 수 있으므로 중심지 이론을 적용하는 것이 타당하다.

III-3. 연구 절차

본 연구는 다음과 같은 절차로 진행되었다. 먼저 서울월드컵경기장의 활용 방안을 고안하기 위해 서울월드컵경기장에 대한 분석부터 시작하였다. 이 방식은 다음과 같은 절차로 설계 및 진행되었다. 첫번째로, 경기장의 현재 이용 현황과 유휴 부지, 그리고 노후화 정도를 파악하기 위해 서울월드컵경기장을 방문한다. 두번째로 서울월드컵경기장의 배후지를 확인하기 위한 기준을 정하고 그 면적과 인구를 확인한다. 세번째로 경기일과 비경기일의 부지 활용과 경제적 차이에 관해서 확인하고 이를 수치화한다. 네번째로 파악한 유휴 부지와 이용 현황, 그리고 경기장과 상업 시설을 포함한 전체 면적을 통해 중심지 이론을 적용하여 일평균 예상 방문객 수를 도출한다. 다섯번째로 이 일평균 예상 방문객 수를 홈플러스의 일평균 방문객 수와 비교하여 서울월드컵경기장이 지닌 잠재적 방문객이 어느 정도인지 확인한다. 마지막으로 이러한 유휴 부지를 활용하는 방안을 고안한다.

경기장 방문 결과, 경기장 내에는 주차장과 외곽 공간을 포함한 여유 있는 유휴 부지가 존재하고, 특히 1층의 주차 공간이 과도하게 넓어 교통 혼잡을 유발하는 문제를 확인할 수 있었다. 이미 지하 주차장이 운영되고 있어 1층의 주차 공간을 줄이고 다른 용도로 활용할 수 있는 방안이 필요하다는 점을 확인하였으며, 경기장 주변 공간은 상업적 및 문화적 활동을 위한 잠재력을 지니고 있어, 이들을 적극적으로 활용하는 방법이 필요함까지 확인할 수 있었다. 아래와 같은 실제 지도를 확인하였을 때에도 평일이나 비경기일과 같은 특별한 행사가 없는 날에는 활용할 방안 자체가 존재하지 않는 부지가 상당한 면적으로 존재하였다.



[그림 3] 서울월드컵경기장 지도

이를 구체적으로 확인하기 위해 경기일과 비경기일 모두 경기장을 방문하였고 그 결과, 경기일에는 푸드트럭이 경기장 주변에 배치되어 음식을 제공하는 방식으로 상업적 활용이 활발히 이루어지고 있었으나 푸드트럭의 종류가 한정되어 있고 푸드트럭의 배치가 유휴 부지를 모두 활용하지 못하는 비효율적 배치라는 것을 확인하였다. 비경기일에는 푸드트럭이 들어오지 않기 때문에 거대한 유휴 부가 형성된다는 부분도 인지하였다.

서울월드컵경기장의 주요 사용 사례를 분석하기 위해 2022 년과 2023 년의 관중 수와 매출 데이터를 검토하였다. 이 데이터를 통해 경기일과 비경기일 간 방문객 수와 경제적 효과에서 뚜렷한 차이가 나타났다. 우선, 국가대표 경기나 국제 친선경기 등 주요 이벤트의 경우 관중 수가 평균적으로 5 만 명을 넘으며, 이와 함께 매출 또한 수억 원 단위에 달했다. 예를 들어, 2022 년 6 월 2 일 대한민국과 브라질 친선경기는 61,633 명의 관중을 유치했으며, 매출은 약 59 억 원을 기록했다. 반면, 정규 K 리그 경기에서는 평균 관중 수가 약 1 만 명 내외로, 매출도 이에 비례하여 낮은 편이었다. 특히, 비경기일에는 방문객 수가 극도로 적어 경기장 부지가 활용되지 못하고 있다. 2023 년 2 월 25 일 열린 홈 적응경기처럼 관중 수가 0 명에 가까운

사례도 있다. 이는 비경기일에 경기장의 유휴 부지가 지역 경제와 문화 활성화에 기여하지 못하는 문제를 보여준다. 또한, 일반 행사를 통해 경기장이 활용될 때는 상당한 경제적 효과를 창출하는 모습을 볼 수 있다. 2023 년 7 월 12 일의 쿠판플레이 친선경기에서는 약 5 만 9 천 명의 관중이 방문했고, 매출은 34 억 원에 달했다. 이는 경기장 부지를 다목적으로 활용할 가능성을 시사하였다.

다음으로 서울월드컵경기장과 해외 경기장에 대한 중심지 이론 분석을 진행하였다. 비교 대상으로 선정된 경기장은 토트넘 홋스퍼 스타디움이다. 토트넘 홋스퍼 스타디움은 북런던의 중앙에 위치하는 스타디움으로 면적 62000 평방미터의 매우 작은 경기장이다. 그러나 토트넘 홋스퍼 스타디움은 지역 발전의 프로젝트의 일환으로 활용되고 있으며 지역 상권을 발전시키는 것 뿐 아닌 경기장 부지 내에 학교를 건설하여 교육에도 활용하는 등 경기장이 지역사회의 발전에 미칠 수 있는 영향을 보이는 좋은 예시이자 대도시에 위치하여 배후지 설정에 용이한 좋은 비교군라는 점에서 서울월드컵경기장과 비교분석에 이용할 수 있다고 판단하여 비교 사례로 이용하였다. 서울월드컵경기장에 대한 중심지이론 적용은 배후지 설정부터 시작하였다. 서울월드컵경기장에 대한 배후지는 서울월드컵경기장과 1-4km 내의 거리에 위치하는 상암동과 성산 제 2 동으로 설정하였으며 이 지역의 인구를 배후지 인구로 설정하였다. 이 지역의 인구를 배후지 크기로 설정한 뒤 인구 밀도를 구하였으며 중심지와 배후지의 거리, 중심지 서비스의 중요도를 중심지 이론을 프로그램화한 코드의 변수로 이용하여 중심지인 서울월드컵경기장의 예상 방문객 수를 도출하였다. 토트넘 홋스퍼 스타디움에 대한 중심지이론 적용 또한 배후지 설정부터 진행하였다. 배후지를 영국 런던의 토트넘 지역 전부로 형성하고 이 거리 또한 측정 결과 1-4km 였다. 이 지역의 인구인 120000 명을 배후지 인구로 설정하고 인구밀도를 도출하여 중심지와 배후지의 거리, 중심지 서비스의 중요도를 중심지 이론 코드의 변수로 적용하여 예상 방문객 수를 도출하였다.

위와 같은 연구와 분석을 바탕으로 다음과 같은 방안들을 제안하였다.

첫째, 보조경기장의 확장을 통해 지역 주민과 청소년을 위한 체육 프로그램 및 대규모 이벤트를 유치할 수 있는 공간을 마련하는 방안이다. 현재 보조경기장은 연습이나 소규모 경기 위주로 사용되고 있으나, 이를 보다 효과적으로 활용하기 위해 물리적 확장과 다목적 활용 가능성을 고려할 필요가 있다. 보조경기장의 면적을 확대하고 기존 시설을 개선함으로써 대규모 스포츠 이벤트와 지역 주민 참여 활동을 동시에 수용할 수 있는 공간으로 탈바꿈할 수 있으며 경기장 면적을 규격에 맞게 확장하고, 축구뿐 아니라 농구, 테니스 등 다양한 스포츠 활동이 가능한 다목적 코트로 설계하고, 최신 잔디 교체를 통해 환경친화적이고 내구성 높은 시설로 발전시키면 유휴 부지 활용을 통한 지역 복지 증진에 긍정적 영향을 줄 수 있다. 또한, 청소년과 성인을 대상으로 한 축구 훈련 프로그램을 활성화하여 지역사회의 스포츠 참여를 장려하고, 경기장을 통해 지역 커뮤니티를 강화하는 역할도 수행할 수 있을 것이다.

둘째, 폴리마켓 및 지역 축제와 같은 커뮤니티 중심의 상업 활동을 통해 지역 경제를 활성화하고, 경기장을 지역 문화의 중심지로 자리매김시키는 방안이다. 이는 지역 경제 활성화에 큰 도움이 될 뿐만 아니라, 지속 가능한 상업 공간으로 경기장의 유휴부지를 활용할 수 있다. 또한, 계절에 맞는 지역 축제와 같은 행사를 열어 자연스럽게 방문을 유도할 수 있다. 이러한 문화적 활동들은 경기장을 단순한 스포츠 관람 장소를 넘어선 지역 사회의 중요한 문화적 중심지로 자리매김하게 할 것이다.

마지막으로, 1층 주차장을 재구성하여 여유 공간을 상업적, 문화적 활동을 위한 다목적 공간으로 전환하는 방안을 제시하였다. 현재 서울월드컵경기장 주변 1층 주차장은 과도하게 넓어 교통 혼잡을 유발하고 있다. 이미 지하 주차장이 운영되고 있기 때문에, 1층의 주차 공간을 줄여 다른 용도로 활용할 수 있는 방안이 필요하다. 예를 들어, 주차 공간을 다층화하거나 지하 주차장을 확장하는 방안을 고려하여, 1층의 여유 공간을 비워두고 앞서 제시한 문화적 및 상업적 활동을 위한 공간으로

활용할 수 있다. 이를 통해 경기일에는 푸드트럭을 더 효율적으로 배치하고, 비경기일에는 다양한 문화 행사를 유치하는 등의 효과를 기대할 수 있다.

VI. 연구 결과

중심지 이론을 적용하여 도출한 결론은 서울월드컵경기장에 방문할 것으로 예상되는 예상 방문객 수는 일 약 3100 명으로 홈플러스의 일 평균 방문객 수인 1900 명보다 확실하게 많았다. 토트넘 홋스퍼 스타디움의 수치에 중심지 이론을 적용하여 예상 방문객 수를 도출한 결과는 약 8600 명으로 서울월드컵경기장의 2 배 이상의 예측치가 나왔다.

본 연구에서는 서울월드컵경기장의 유휴 부지 활용 방안을 제시하기 위해 중심지 이론을 적용하여 경기장의 상업적 잠재력을 분석하고, 해외 성공 사례와 비교를 통해 구체적인 개선 방안을 도출하였다. 또한 정책의 구체적인 방향성을 제시하기 위해 일본 요코하마 경기장과 영국 웨블리 스타디움의 활용 사례를 참고하였다. 연구 결과, 서울월드컵경기장은 배후지 인구와 교통 편의성, 그리고 잠재적 방문객 수 측면에서 충분한 경쟁력을 지니고 있으나, 현 부지 활용 방식의 비효율성과 비경기일의 유휴 상태가 문제점으로 드러났다. 이에 따라 이를 해결하기 위한 방안으로 보조경기장의 확장, 플리마켓 및 지역 축제 유치, 지상 주차장의 철거를 제안하였다.

V. 결론

V-1. 연구의 한계와 향후 연구 방향

본 연구는 서울월드컵경기장의 유휴 부지 활용 방안을 탐구함에 있어 중심지 이론을 적용하고, 해외 사례를 분석하여 구체적인 방안을 도출하였으나, 몇 가지 한계점을 지니고 있다. 우선, 중심지 이론의 수치화 과정에서 사용된 변수들이 지역 주민의 실제 선호도나 경기장 방문 동기와

같은 질적 요소를 충분히 반영하지 못한 점이 있다. 또한, 제안된 활용 방안의 경제적 타당성과 실행 가능성에 대한 구체적인 분석이 미흡하다.

향후 연구에서는 서울월드컵경기장을 방문하는 실제 이용자들의 데이터를 기반으로 보다 정교한 모델을 설계하고, 제안된 방안의 실현 가능성을 평가하는 경제적 시뮬레이션을 수행할 필요가 있다. 또한, 서울월드컵경기장의 유휴 부지 활용이 지역사회 및 환경에 미치는 영향을 분석하여 지속 가능성을 고려한 방안을 개발하는 것이 중요하다.

V- 2. 연구의 의의와 기대 효과

본 연구는 서울월드컵경기장의 유휴 부지를 보다 효율적이고 다목적으로 활용하기 위한 새로운 시각을 제공하였으며, 이를 통해 지역 경제 활성화와 커뮤니티 강화에 기여할 가능성을 제시하였다. 특히, 경기장의 상업적 활용이 지역 주민과의 상생을 도모할 수 있다는 점에서 정책적, 사회적 의의가 크다고 판단된다. 나아가, 본 연구의 결과는 국내 다른 대형 스포츠 경기장 부지 활용 방안 개발에도 적용될 수 있을 것이다. 이를 통해 공공시설의 활용성을 극대화하고, 지역사회의 발전에 이바지하는 지속 가능한 모델을 구축할 수 있을 것으로 기대된다.

[참고문헌]

임석희, 크리스탈러의 중심지이론, 국토, 199 호, 국토연구원, 1998, p80-85

구동회, 크리스탈러의 중심지이론 재검토, 국토지리학회지, 56 권(1 호),
국토지리학회, 2022, p1-12

유다솔 외 1 인, 국내 월드컵경기장 부지 내 외부공간 현황조사 및
활용방안에 관한 연구, 한국공간디자인학회 논문집, 15 권(7 호),
한국공간디자인학회, 2020, p343-354

심재희, &충격적인 EPL 관중 순위! 토트넘 3 위·아스널 4 위...1 위는 바로 '이
팀'&, 네이트스포츠, 2023.12.11, <https://m.news.nate.com/view/20231211n29640>

서울시설공단, &서울월드컵경기장&,
https://www.sisul.or.kr/open_content/worldcup/introduce/history.jsp, 2024.11.27

ZhujiWorld.com, &토트넘 인구수&, https://ko.zhujiworld.com/gb/1426184-tottenham/#google_vignette, 2024.11.27