

<은평한옥마을의 집객효과에 대한 문제점>

연구자: 박소연, 김기현, 박시연
손현성, 윤지원, 이동훈
이운선, 임세인, 장민준

《 초 목 》

은평한옥마을은 은평구 진관동의 북한산 자락에 자리한 한옥마을이다. ‘한문화 체험 특구’라는 미명 하에, 은평한옥마을은 도시생활에 지친 현대인들이 새로운 형태의 건강 웰빙을 체험할 수 있는 공간이다. 그러나 ‘한문화 체험 특구’라는 본 취지와는 다르게, 은평구의 새로운 관광자원으로서 완벽하게 제기능을 다하지 못하고 있다. 이에 본 연구에서는 은평한옥마을을 ‘교통접근성’의 측면에서 분석해본다. 또한 한옥마을 내의 상권 분포를 일반주거지역 상권, 타한옥마을의 상권과 비교-분석함으로써 시사점을 제시한다. 위 분석을 통해 본 연구는 은평한옥마을이 ‘한문화 체험 특구’로서 역할할 수 있도록 하는 데에 목적이 있다. 교통접근성의 측면에서는 버스와 지하철을 이용성에 대해 분석하였는데, 두 수단 모두 은평한옥마을의 낮은 집객효과에 일조하는 것으로 나타났다. 상권 분포의 측면에서는, 은평한옥마을은 요식업의 비중이 타한옥마을에 비해 낮다는 점, 펜션을 비롯한 숙박업의 비중이 지나치게 높다는 점에서 집객 유인이 낮은 것으로 나타났다. 이에 대한 활성화 방안으로 ‘요식업 비중의 확대’, ‘기존 게스트하우스를 활용한 체험요소의 확충’을 제시하였다. 은평한옥마을은 진관사, 삼천사 등 역사성과 전통성을 지닌 주변 관광요소를 적극적 활용하여 한문화 체험 특구로서 발전할 높은 가능성을 지니고 있다.

목 차

I. 서론	03
1. 연구 동기	03
2. 연구 목적	03
II. 이론적 배경	03
1. 은평한옥마을의 관광지적 특성	03
2. 집객효과의 개념	07
III. 연구 방법	08
1. 연구내용 및 방법	08
IV. 결과 및 고찰	09
1. 통계의 결과	09
2. 결과 해석	16
V. 결론 및 제언	18
VI. 참고 문헌	19

I. 서론

1. 연구 동기

본 연구는 2015년 4월 한문화체험특구로 지정된 은평한옥마을이 다른 한옥마을에 비해 인지도가 낮고 집객효과가 낮아 지역특화발전 및 지역경제 활성화에 기여를 못한다는 문제의식에서 출발한다. 2015년 진관동 한옥마을과 북한산성 일대 (약 64만 250m² 면적)에 전통문화 특화사업, 북한산 관광특화사업, 홍보 마케팅 특화사업 3개의 분야에 총 364억 원을 지원해 은평구의 문화관광 시설 확대 및 지역활성화를 기대했다. 연이나 현재에는 기대 효과와는 달리 그에 비해 적은 방문객과 적극적으로 활용되지 못하는 체험시설의 문제를 해결하고자 한다.

2. 연구 목적

연구에서는 은평한옥마을의 적은 집객효과에 대한 원인과 관광지로서의 문제점을 분석하고자 한다. 연구에서는 한옥마을의 상권분석과 은평 한옥마을의 지리적 특징, 이렇게 2가지로 나누어 문제점을 분석한다. 은평한옥마을을 비롯한 대표적인 4개의 한옥마을의 면적당 상권 개수, 업종별 상가 비율 등의 데이터를 수집해 비교분석한다. 또한, 은평 한옥마을의 지리적 특징을 알기 위해 주변 대중교통 정보, 도심에서의 접근성, 주변 명소 등을 분석한다. 그에 따라 결론적으로 은평한옥마을이 지역활성화에 기여할 수 있는 한문화체험특구로 성장하기 위해 개선되어야 할 점, 혹은 앞으로 나아가야 할 방향성에 대해 간략히 제언을 하는 것이 본 연구의 목적이다.

II. 이론적 배경

1. 은평 한옥마을의 관광지적 특성

i. 관광지의 개념

관광산업은 교통기술의 발달 및 여가의 중요성이 현대에 대두됨에 따라 더욱이 발전했다. 관광진흥법 제1장 제2조 제1항은 “관광사업”을 ‘관광객을 위하여 운송/숙박/음식/운동/오락/휴양 또는 용역을 제공하거나 그 밖에 관광에 딸린 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 업’이라고 정의한다. 관광산업은 또한 여행 알선업, 관광 숙박업, 관광객 이용 시설업 등으로 분류된다. 관광지의 분류가 다양한 만큼 관광지의 특성 또한 여러 방면으로 나타나는데, 매력성, 신기성 등의 특징을 공유한다. 해당 관광지가 얼마나 매력이 있으며 일반적으로 경험하고 생활하는 장소들과는 다르게 지각될 수 있는 신기함을 지니는지가 관광지를 선택하는 관광지의 속성이자 특성이 되는 것이다. (김민영, 박정화, 조용현, 2007) 본 연구는 은평한옥마을을 위의 관광진흥법에 따른 정의와 참고 문헌에서 연구의 기준으로 삼았던 특성들을 근거로 관광지로 정의하고자 한다. 은평한옥마을은 관광진흥법 제2조 1항에 따른 관광사업의 정의에 따라 관광객을 위한 숙박 음식 오락 등의 서비스를 제공하

므로 관광지의 성격에 부합함을 알 수 있다. 은평한옥마을은 우리 고유 문화인 한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설)이 모여있는 주거지로, 한옥 건축물의 비중이 현저히 적은 현대에서 희소성을 가지고 아름다운 경관이 자랑하는 매력성과 신기성이 지니고 있다고 보기에 충분하다.

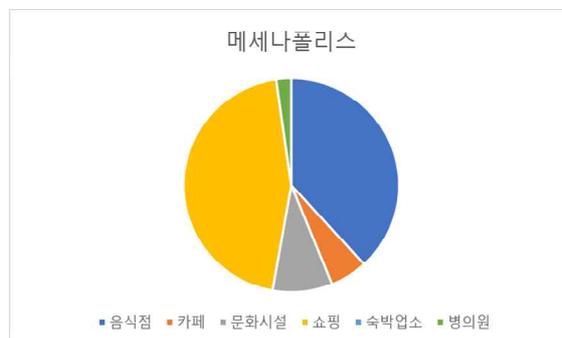
하지만 은평한옥마을은 주거지와 관광지의 특성이 혼합되어 있는만큼 주거자들에 대한 충분한 고려와 배려가 필요하다. 오버투어리즘(overtourism)으로 인한 소음공해나 환경파괴는 주거자들의 권리를 침해하는 것으로 과도한 집객효과는 오히려 피해를 줄 수 있다. 그럼에도 은평한옥마을은 우선 방문객 수와 인지도를 늘려 지역활성화에 기여하는 것을 목표로 두고 있어 오버투어리즘에 대한 우려와는 거리가 있다.

ii. 주거지와 관광지의 상업시설 분포 비교

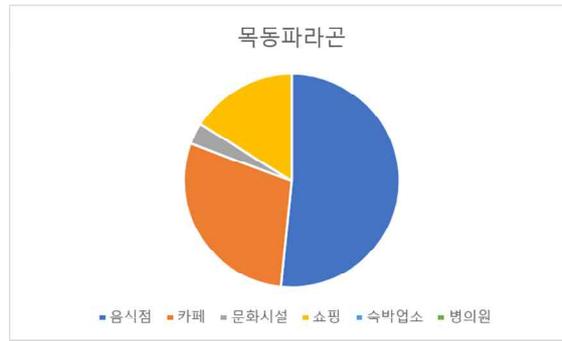
은평한옥마을의 상권 분석을 위해 주요 상업 시설의 구성을 일반 주거지구 인근의 상가, 주상복합형 상가, 유명 한옥마을 상권을 조사하였다. 메세나폴리스, 목동파라곤, 은마상가, 은평 제각말아파트 상가, 전주한옥마을, 북촌한옥마을, 상림마을 상권, 수색자이 주상복합 상권의 주요 상업 시설을 분석하였다. 이때 주요 상업 시설은 다음과 같이 구분하였다.

- a. 일반 음식점: 음식류를 조리 및 판매하는 영업 시설로 식품위생법 시행령 제 24조에 규정되는 업장이다.
- b. 카페 및 베이커리: 커피, 음료와 함께 간단한 다과, 빵류 등을 판매하는 매장이다.
- c. 문화 시설: 공연, 전시 및 문화 보급, 전수 등의 문화 예술활동에 지속적으로 이용되는 사회 시설로 사회 전반의 문화적 가치를 진흥하는 기능을 수행한다.
- d. 쇼핑 시설: 관광객, 혹은 지역 주민들이 재화나 서비스를 구입할 수 있는 곳이다.
- e. 숙박 시설: 여행자와 관광객을 위주로 숙박 시설 및 서비스를 제공하는 숙박 업소이다.
- f. 병원 및 약국: 의료법상의 면허를 소지한 자가 운영하는 의료기관으로, 동물병원은 여기에 포함된다.

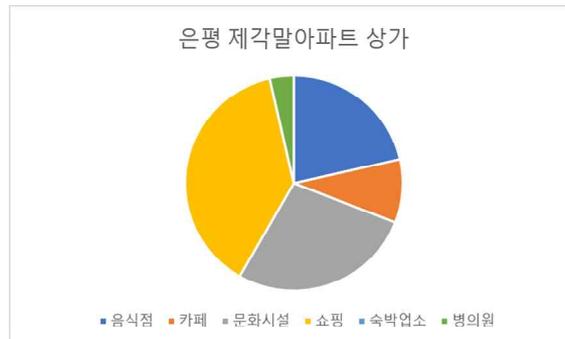
이 같은 분류를 통한 분석의 결과는 다음과 같다.



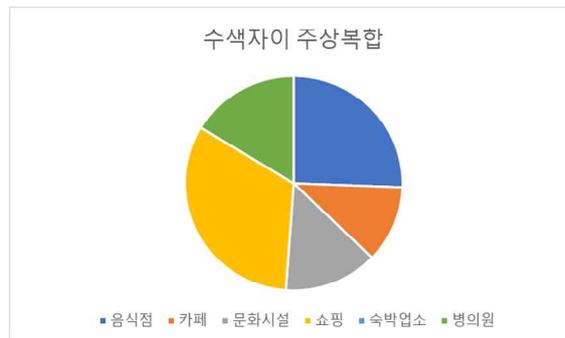
<자료1: 메세나폴리스 상업시설 업종별 비율>



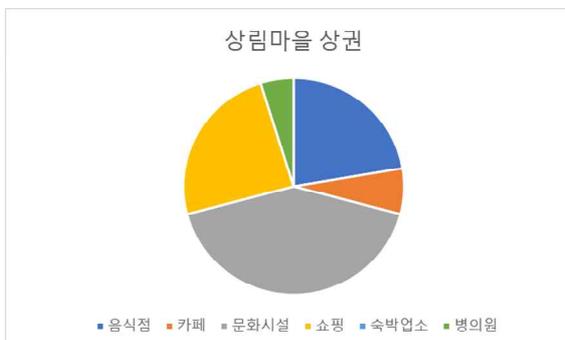
<자료2: 목동파라곤 상업시설 업종별 비율>



<자료3: 은평 제각말아파트 상업시설 업종별 비율>



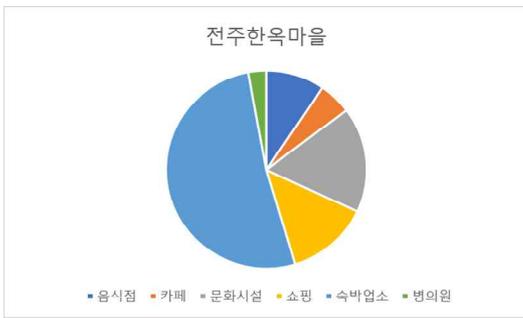
<자료4: 수색자이 주상복합 상업시설 업종별 비율>



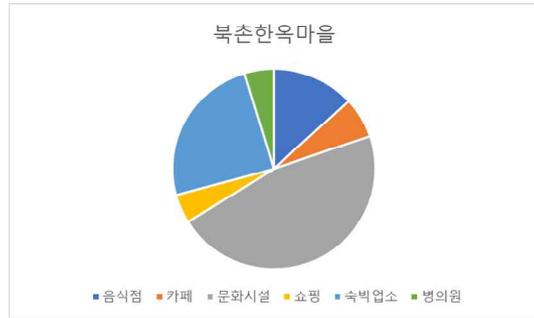
<자료5: 상림마을 상업시설 업종별 비율>

	음식점	카페	문화시설	쇼핑	숙박업소	병원	총 시설 수
메세나폴리스	38%	6%	9%	45%	0%	2%	89개
목동파라곤	52%	29%	3%	16%	0%	0%	31개
은마상가	17%	2%	3%	69%	0%	8%	249개
은평제각말아파트 상가	21%	10%	27%	38%	0%	4%	84개
상림마을 상권	22%	7%	42%	24%	0%	5%	103개
수색자이 주상복합	26%	12%	14%	33%	0%	16%	43개

<자료6: 주요 주거지역의 상업시설 업종별 비율>

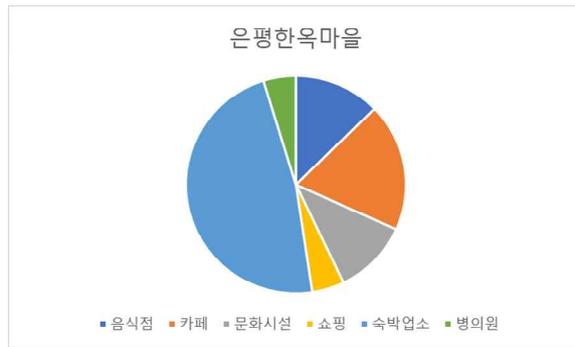


<자료7: 전주한옥마을 상업시설 업종별 비율>



<자료8: 북촌한옥마을 상업시설 업종별 비율>

상권 활성화를 진행할 은평 한옥마을의 상권 구성은 다음과 같다:
음식점: 13%/카페: 19%/문화시설: 11%/쇼핑: 5%/숙박업소: 48%/병원: 5%
(총 시설 수 63개)



<자료9: 은평한옥마을의 상업시설 비율 분포>

위 선정 상권 중, 메세나폴리스, 목동파라곤, 은마상가, 은평 제각말아파트 상가, 상림마을 상권, 수색자이 주상복합 아파트 상권은 일반 주거지역 상권으로, 전주한옥마을과 북촌한옥마을의 상권은 관광지역 상권으로 분류할 수 있다. 위 분석을 통해 주거지역과 관광지역의 상권의 차이점을 규명할 때 다음과 같은 차이점을 발견할 수 있다.

a. 숙박업소의 비율

일반 주거 지역 인근의 상업 지구와 주상복합형 상권의 경우 조사한 자료의 경우 숙박

시설의 비율이 모두 0%로 나타났다. 이에 비해 유명 관광지로 인식되는 주요 한옥마을의 경우 숙박 시설의 비율이 전체 상권의 25%, 52%를 구성하였다. 은평 한옥 마을의 경우 숙박 시설이 전체 상권의 48%를 차지하여 가장 높은 비율을 차지하였다. 여행객과 관광객을 대상으로 한다는 숙박업소의 특성상 숙박시설이 상권의 주요 구성원으로서 일정 비율을 차지하고 있다면 해당 지역을 관광지로 인식할 수 있다. 주거 지구 인근의 단순 상업 지구와 달리 숙박업소의 비율이 높게 존재한다는 것에서 은평한옥마을이 관광지로서 차별점을 가지게 된다.

b. 음식점, 카페의 비율

음식점과 카페(이하 외식점)의 비율은 주거지역의 경우, 평균 40.33%, 최소 19%, 최대 81%를 보인다. 반면, 관광지(전주한옥마을, 북촌한옥마을)의 경우 외식점의 비율이 각각 14%, 20%를 보인다. 두 지역에서 외식점의 비율이 차이가 나는 이유로는 관광지의 특성상, 관광객의 체험과 즐길거리를 위한 문화시설의 비율이 상대적으로 높아지는 것을 들 수 있다. 주거지 상권의 경우, 지역주민의 외식 수요에 집중되어 외식점의 비율이 상대적으로 높게 분포하는 것으로 볼 수 있다.

c. 문화시설의 비율

관광지 상권의 경우, 관광객을 사로잡고 시간을 보낼 수 있는 다양한 체험시설과 즐길거리를 제공하는 과정에서 주거지 상권에 비해 상대적으로 문화시설의 비율이 각각 17%, 46%로 높게 형성된다.

2. 집객효과

2015년 첫 지정된 은평 북한산 한문화체험특구는 국내 유일의 한문화를 체험하고 향유할 수 있는 서울 도심 속 지역특구이다. 한옥마을의 토지이용계획을 보면, 주거용도 이외의 용도는 한옥마을에 적합하도록 전통문화와 관련한 용도를 유도해야하며, 기타 소규모 상권 보호를 위해 휴게음식점, 제과점 등에 대해 프랜차이즈 가맹점이 개설하지 못하도록 불허 용도를 지정할 수도 있다고 한다.(국토교통부 건축문화경관과 &한옥마을 특성 반영을 위한 신규 한옥마을 지구단위계획 주요 내용&) 이에 따라, 한옥마을에서 주거용도 이외에서의 공간에서 지역시장 보호에 적극적인 관심을 국가차원에서 가지며, 그러한 공간에서의 경제 활성화도 주요 목적으로 삼고 있는 것을 알 수 있다. 경제 활성화를 위해서는 소비자들의 발걸음 및 소비 활동이 반드시 수반되어야하며, 그런 소비 활동을 할 수 있는 시설이 구축되어야한다. 사업효과를 비롯한 여러 행동경제학적 분석을 통한 면밀한 상권 배치일수록, 그리고 상권의 종류가 다양하고 그 질이 높을수록 사람들을 모으고 소비를 촉진하는 집객효과를 높일 수 있는 것이다. 따라서 본 연구에서는 은평한옥마을의 상권 현황을 분석하고 집객효과를 촉진하여 은평한옥마을의 시설 이용률과 방문객의 수를 늘리는 방안을 제안하고자 한다.

Ⅲ. 연구 방법

1. 연구내용 및 방법

본 연구는 은평한옥마을이 집객효과가 뛰어나지 않다는 가설을 가지고 진행했다. 위 시설로 인해 지역활성화에 기여하지 못했다는 문제점을 증명할 것이다. 은평한옥마을을 포함한 4개의 한옥마을의 상권분포를 비교하고 은평한옥마을의 지리적 특징을 분석해 접근성에 대한 분석을 할 것이다.

i. 은평한옥마을의 지리적 특징

본 목차에서는 은평한옥마을의 교통 접근성에 관해 데이터를 수집한 방법론적 설명을 하고자 한다.

은평한옥마을 입구로부터 가장 인접한 중심역인 구파발역 3호선까지의 거리와 도보, 대중교통, 자전거, 자가용 각 네 가지의 이동방법을 이용했을 때 소요시간을 네이버 지도를 통해 데이터를 수집했다. 이때, 수집된 데이터는 최단거리와 최소소요시간을 기준으로 한다. 또, 타 역에 비해 존재하는 환승역의 개수와 배차간격에 대해 조사했다.

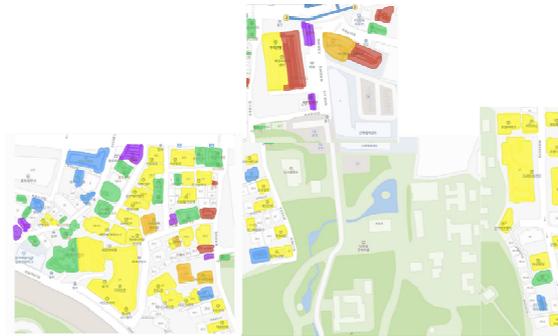
다음으로 은평한옥마을로부터 21m 거리에 위치한 정류장인 [하나고.삼천사.진관사 입구]에 경유하는 버스는 총 세 종류로, 각각 701, 7723, 7211이다. 701의 경우 진관차고지에서 종로 2가까지 운행하는 간선버스이다. 7723, 7211은 지선버스로 각각 진관공영차고지에서 구파발역, 진관공영차고지에서 신설동까지 운행한다. 각 버스의 운행 노선과 배차간격을 고려해 네이버 지도를 통해 데이터를 수집했다. 각 버스가 운행하는 노선 내의 정류장 중 지하철역과 10분 거리 내에 위치한 정류장을 조사해 해당 정류장의 갯수와 접근 용이한 호선의 데이터를 수집했다.

ii. 한옥마을의 상권 분포

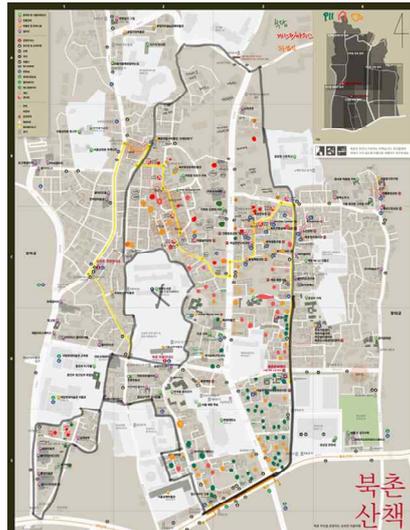
본 연구는 은평한옥마을, 남산골한옥마을, 전주한옥마을, 북촌한옥마을 총 4개의 한옥마을의 면적당 업종 비율을 계산한 것으로, 크게 식당/ 숙박/ 카페/ 문화시설 등의 분야에서 업종의 개수를 세어보고 면적 당 업종 비율을 계산한 것이다. 업종 개수를 셀 때는 각 한옥마을의 공식 홈페이지의 체험지도를 기준으로 NAVER, GOOGLE, DAUM 3개 포털사이트 사의 온라인 지도를 모두 참고하여 업종 개수를 파악하였다. 아래 사진은 한옥마을 분석에 기준이 된 지도들이며 색칠 된 부분/ 점으로 표시된 부분들이 각각 상점을 나타낸다. (다른 업종은 색을 다르게 표시하여 구분하였다.)



<자료10: 전주한옥마을의 업종별 상업시설 분포
(숙박시설:분홍색/음식점:녹색/카페:주황색/기타:회색)>



<자료11: 남산골한옥마을의 업종별 상업시설 분포
(숙박시설:청색/음식점:녹색/카페:홍색/회사:노란색/문화시설:주황색/기타:보라색)>



<자료12: 북촌한옥마을의 업종별 상업시설 분포
(숙박시설:분홍색/음식점:녹색/카페:주황색/기타:회색)>

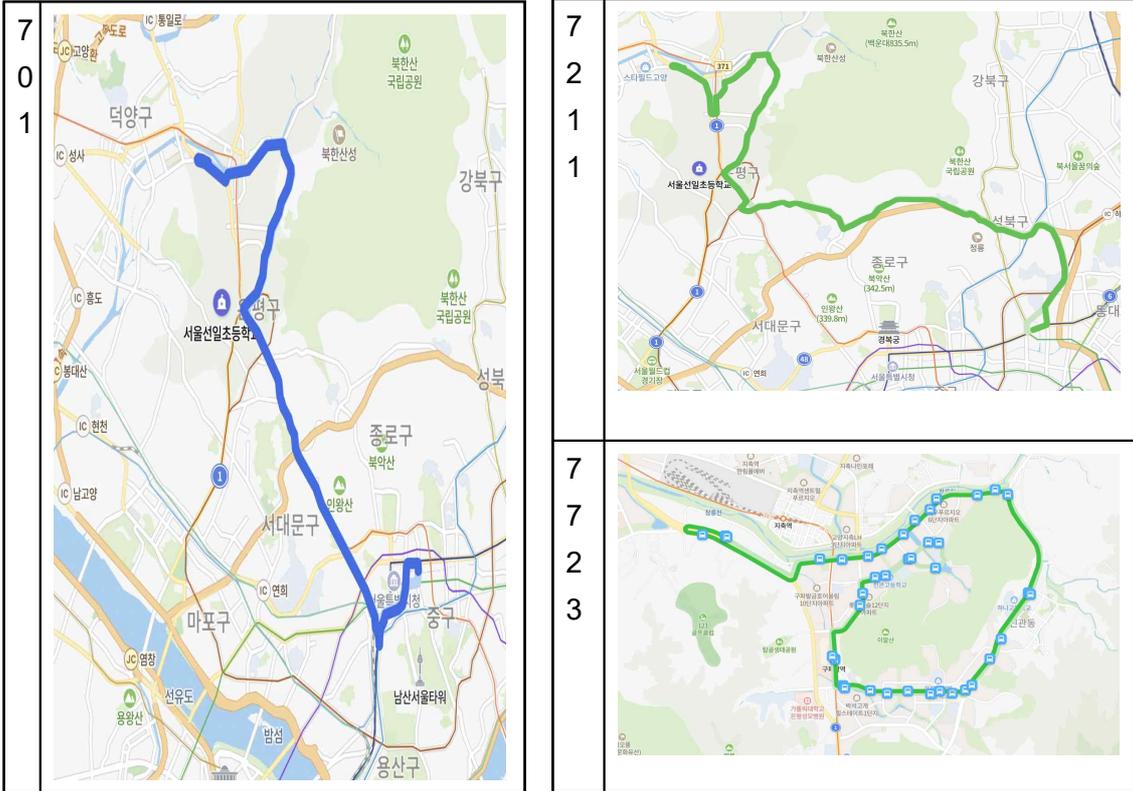


<자료13: 은평한옥마을의 업종별 상업시설 분포
(숙박시설:청색/음식점:녹색/카페:홍색/문화시설:주황색/기타:보라색)>

IV. 결과 및 고찰

1. 통계 결과

i. 지리적 특징



<자료14 : 701, 7211, 7723의 노선 이미지>

은평한옥마을 입구까지 21m로 도보로 약 1분 소요되는 버스 정류장은 [하나고.삼천사.진관사입구]로 간선버스인 701과 지선버스인 7211, 7723 총 세 대의 버스가 경유한다.

구분	701	7211	7723
배차간격	11분	15분	13분
첫차시간	04:00	04:10	04:30
막차시간	23:00	23:00	00:00
출발지점	진관공영차고지	진관공영차고지	진관공영차고지
종착지점	종로2가.삼일교	신설동역	구파발역.롯데몰
총 운행거리 (왕복)	38.4km	48.8km	17.3km

<자료15 : 701, 7211, 7723의 기본 정보>

7723의 경우 버스 운행 경로 중 3호선 지축역과 인접한 버스정류장인 [진관공영차고지]가 존재하지만, 도보로 약 36분, 2.7km의 거리에 위치해있어 이용하기에 적합하지 않다고 판단된다. 7211의 경우 7723과 동일하게 진관공영차고지를 경유하지만 도보로 이용하기에 적합하지 않다. 해당 버스는 정류장 [불광역3.6호선]에 경유하는데, 불광역까지 217m, 도보로 약 3분 소요되어 3.6호선 이용자의 이용에 적합하다고 판단된다. 정류장 [송덕초교]는 정릉역 우이신설역으로부터 118m, 도보로 약 1분 소요되며, 정류장 [고대앞]은 6호선 고려대역과 102m, 도보로 약 1분 소요되어 이용하기에 적합하다고 판단된다.

마지막으로, 종착점인 [신설동역]은 신설역과 56m, 도보로 1분 미만으로 소요되어 이용하기에 적합하다고 판단된다. 701의 경우 7723, 7211과 동일하게 [진관공영차고지]에 정차하며, 7211과 동일하게 [불광역3.6호선]에 정차한다. 표 5를 참고했을 때, 11개의 버스정류장과 지하철역이 10분 이내의 거리에 위치한다.

버스정류장 이름	지하철역 이름	소요 시간 (분)	거리 (m)
연신내역	연신내역 (3.6호선)	1	57
녹번역	녹번역 (3호선)	2	67
홍제역.서대문세무소	홍제역 (3호선)	2	123
무악재역	무악재역 (3호선)	1	83
독립문역.한성과학고	독립문역 (3호선)	3	119
서대문역	서대문역 (5호선)	2	79
서울역버스환승센터	서울역 (1,4호선)	4	153
남대문시장앞.이회현 활동터	회현역 (4호선)	4	295
롯데영프라자	명동역 (4호선)	7	513
롯데백화점	을지로입구역 (2호선)	2	154
우리은행종로점	종각역 (1호선)	5	260

<자료16 : 지하철 역에서 701 노선까지의 소요시간과 거리>

조사 내용을 통해 은평한옥마을 근처 버스정류장에 정차하는 버스인 701, 7211, 7723은 1호선, 2호선, 3호선, 4호선, 5호선, 6호선 지하철역에서 도보 10분 내로 도착 가능한 15개의 버스 정류장이 있음을 알 수 있다.

왼쪽 상행 (대화 방면), 오른쪽 하행 (오금, 수서, 약수, 도곡 방면)

56	5	30 38 46 53
14 24 32 45 58	6	01 08 16 22 28 34 41 47 52 58

09 22 34 40 52	7	04 10 15 23 28 35 41 48 56
04 16 27 32 38 50	8	02 09 15 22 27 33 40 45 51 57
02 14 28 40 52	9	03 08 14 21 27 33 39 45 51 57
04 16 22 28 40 46 58	10	03 09 15 21 27 33 40 47 53
04 16 28 40 46 52	11	01 07 14 21 27 34 39 46 51 58
04 16 28 40 52	12	03 10 15 22 27 34 39 45 50 56
04 16 28 40 52	13	00 05 11 16 22 27 34 39 46 51 58
04 16 28 40 52	14	03 10 15 22 27 34 39 46 51 58
03 14 19 29 40 52	15	03 10 15 22 27 34 39 46 51 58
04 16 28 40 52	16	03 10 15 22 27 34 39 46 51 58
04 16 28 34 40 52	17	03 10 15 22 27 34 40 46 52 59
04 16 22 35 49 56	18	04 11 16 23 28 34 40 46 52 58
10 22 34 46 58	19	04 10 16 22 28 34 40 46 52 58
05 10 22 34 47 54	20	04 10 16 22 28 34 40 46 52 58
02 10 18 26 38 44 51	21	04 10 18 26 34 42 50 58
05 19 33 41 56	22	06 13 21 28 36 42 49 56
11 29	23	05 15 34

<자료17: 3호선 구파발역 상행 및 하행 전체 배차시간표 : 줄기 옆 그림>

본 목차에서는 은평한옥마을의 교통편 분석을 통해 집객효과가 떨어지는 이유를 알아보 고자 한다. 주요 대중교통 시설을 중심으로 데이터를 수집했는데, 크게 중심부 지하철역, 그리고 은평한옥마을 입구 인근의 버스정류장을 경유하는 버스 중심으로 수집을 진행했 다.

먼저, 구파발역은 은평한옥마을과 가장 가까운 거리에 위치한 지하철 역이다. 구파발역 3호선은 같은 호선의 환승역이 있는 타 역에 비해 상행, 하행 모두 배차 수가 매 시간 2 회 이상 적다. 구파발역에서 은평한옥마을의 거리는 약 2.1km로, 『서울특별시 역세권 활 성화사업 운영기준』에 의거한 승강장 경계로부터 1차 역세권인 반경 250m이내, 2차 역 세권인 반경 250m에서 500m 이내에 위치하지 않기 때문에 표 1에 의거하여 역세권이라 명명할 수 없다. 또, 2003년 6월 발표된 『역세권 개발 및 이용에 관한 법률』에 명시된 바 에 따르면, 직접 역세권은 반경 500m 이내, 간접 역세권은 1km이내, 또는 도보로 10분 이내에 해당하므로 은평한옥마을이 역세권이 아님을 다시 한 번 확인할 수 있다.

구분	도보	대중교통	자동차	자전거
거리	2.2km	3.1km	2.7km	2.4km
소요시간	35분	14분	9분	10분

<자료18 : 구파발역에서 [하나고, 삼천사, 진관사입구] 정류장까지의 소요 시간과 거리>

ii. 한옥마을의 상권 정보

본 연구에서는 음식점 및 카페 등의 상권 비율이 높을 수록, 면적 당 상권의 분포 비율이 높을수록 경제적 활성화의 정도가 높을 것이라고 예상하였다. 음식 문화는 하나의 관광 상품으로서 이미 오래전부터 주요한 관광상품으로 대두되어 방문객의 관광 동기와 관광 경험을 형성하며 관광 수입에도 직접적인 영향을 미치고 있다.(Williams, 1997)

또한 음식관광의 참여활동이 방문의도에 미치는 영향(이상미, 2010) 에 따르면 음식관광의 참여활동에서 &음식문화 경험&, &건강지향&, &음식의 지식/정보추구& 요인이 방문의도에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났고, 이 중에서 음식 문화경험이 가장 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 최근 빵지순례, gourmet tourism, gastronomic tourism 등 &음식& 자체가 관광활동의 1차적이고 직접적인 동기가 되고 있는 추세를 고려하였을 때 음식이 집객에 큰 영향을 주는 요소라고 생각하였으며 이에 따라 음식점 및 카페 등 요식업 분야의 상권분포가 한옥마을의 집객효과 및 경제적 활성화에 영향을 줄 것이라고 생각하였다. 또한 다른 문화체험의 요소가 많더라도 식당의 수가 비교적 불충분하다면 관광객의 소비를 촉진할 수 있는 요인이 부족해질 것이므로 문화 체험의 요소와 더불어 식당 및 카페 등 요식업 분야의 상권 비율이 높을수록 경제적 활성화의 정도가 높을 것이라 예상하였다.

a. 남산골한옥마을

업종	상권 개수
회사	33
음식점	31
카페	10
문화시설	8
게스트하우스	6
편의점	5
의류	1
화장품	0
기타	0

남산골한옥마을



<자료 19.20: 남산골한옥마을 상권 개수 표면적 79934㎡/상권개수94/면적 대비 상권 개수 850(㎡/개수)/(850㎡당 상권 개수 1개)>

남산골 한옥마을의 경우 회사가 33개로 가장 많은 수를 기록했으며 뒤를 이어 음식점, 카페가 각각 31개와 10개로 측정되었다. 뒤를 이어 문화시설, 게스트하우스, 편의점, 의류 업종이 집계되었고 화장품과 기타 업종은 집계되지 않았다. 위의 결과에서 알 수 있듯 남산골 한옥 마을의 경우 후술할 여타의 한옥마을들과 다르게 게스트하우스와 카페, 문화시설 등의 여가 업종의 비중이 매우 적고 회사의 비율이 높았는데, 이는 한옥마을이 중구의 업무지구의 중심에 위치해있다는 지리적인 요소로 인한 것임을 알 수 있다. 따라서 본 한옥마을은 한국관광공사의 분류에 따르자면 어떠한 관광자원에도 포함되지 않는다.

b. 은평한옥마을

업종	상권 개수
게스트하우스	30
카페	9
음식점	8
문화시설	7
편의점	3
회사	3
의류	0
화장품	0
기타	5

은평한옥마을



<자료 21.22: 은평한옥마을 상권 개수 표>면적 65,500㎡/상권 개수: 65/면적당 상권 개수: 1007 (㎡/개수)

이어서 은평한옥마을의 경우 게스트하우스가 30개로 가장 많은 수를 기록하였으며 그에 이어 카페, 음식점이 각각 9개와 8개로 확인되었고, 다음에는 문화시설, 편의점, 회사, 기타 업종 순으로 업종의 개수가 많은 것으로 나타났으며 의류와 화장품 업종은 집계되지 않았다. 게스트하우스와 음식점, 카페 업종의 개수가 많은 이유는 남산골 한옥마을와는 다르게 한옥마을의 건설 목적에서 찾을 수 있었다. 은평한옥마을은 은평뉴타운 사업을 통해 주거지역을 만들 목적으로 만들어졌기 때문이다. 본 한옥마을 역시도 한국관광공사의 분류에 따르자면 어떠한 관광자원에도 포함되지 않음을 알 수 있다.

c. 전주한옥마을

업종	상권개수
게스트하우스	197
음식점	115
카페	56
편의점	24
문화시설	21
의류	13
회사	3
화장품	0
기타	139

전주한옥마을



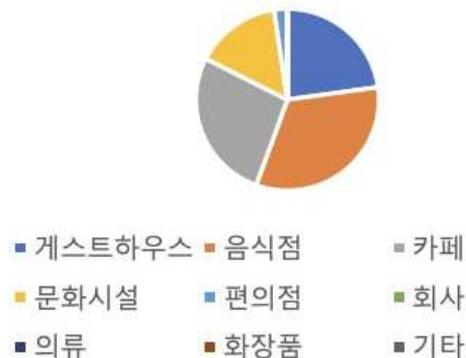
<자료 23, 24: 전주한옥마을 상권 개수 표>면적:298269㎡/상권 개수:565/면적 당 상권 개수: 527(㎡²/개수)

전주한옥마을의 경우 게스트하우스가 197개로 역대 최다 개수를 기록하였으며 기타와 음식점 업종이 각각 139개와 115개로 이어서 확인되었다. 그 뒤로는 카페, 편의점, 문화시설, 의류, 회사 업종이 차례로 집계되었고, 화장품 업종은 집계되지 않았다. 전주한옥마을의 경우, 각 업종들과 가구들의 밀집도가 매우 높아 세세한 분류의 업종들이 많았고 그로 인해 기타 업종이 타 한옥마을보다 많이 집계되었다. 게스트하우스 업종이 많은 것은 다른 한옥마을들보다 면적이 커서 하루에 모든 곳을 관광하기 힘들기 때문일 것임을 알 수 있다. 따라서 본 한옥마을은 을사조약 때부터 일본인들의 유입에 따라 형성된 한옥마을이므로 한국관광공사의 분류에 따르면 문화적 관광자원, 사회적 관광자원으로 분류될 수 있다.

d. 북촌한옥마을

업종	상권개수
음식점	56
카페	46
게스트하우스	39
기타	39
문화시설	26
편의점	4
회사	0
의류	0
촬영 및 한복 대여	0
화장품	0

북촌한옥마을



<자료 25, 26: 북촌한옥마을 상권 개수 표>면적: 1,076,302㎡/상권 개수: 281개/면적 당 상권 개수: 3830 (㎡/개수)

마지막으로 북촌한옥마을은 음식점이 56개로 가장 많았으며, 이어서 카페와 게스트하우스가 각각 46개와 39개로 측정되었다. 그 다음으로 기타, 문화시설, 편의점의 순으로 업종이 많은 것으로 집계되었으며 회사, 의류, 촬영 및 한복 대여, 화장품은 집계되지 않았다. 북촌한옥마을이 전주한옥마을보다 면적이 넓음에도 불구하고 게스트하우스의 비율이 적은 것으로 나타났는데, 그 이유는 북촌 한옥마을은 각 업종과 가구의 밀집도가 상대적으로 낮고, 원초적으로 주거지역이기 때문이다. 본 한옥마을은 조선왕조 때부터 왕족, 양반, 고급 관료 출신의 사람들이 살았던 고급 가옥이 밀집되어 있는 지역이었으므로 한국관광공사의 분류에 따르면 전주한옥마을과 마찬가지로 문화적 관광자원, 사회적 관광자원으로 분류될 수 있다.

유형		자원명
유형 관광자원	자연적 관광자원	천연자원, 천문자원, 동식물
	문화적 관광자원	고고학적 유적, 사적, 사찰공원
	사회적 관광자원	풍속, 행사, 생활, 예술, 교육, 스포츠
	산업적 관광자원	공업단지, 유통단지, 광업소, 농장, 목장, 백화점
	관광/레크레이션 관광자원	캠핑장, 수영장, 놀이시설, 어린이공원
무형 관광자원	인적 관광자원	국민성, 풍속, 관습, 예절 등.
	비인적 관광자원	고유종교, 사상, 철학, 역사, 음악, 가곡 등.

<자료 27: 한국관광공사의 관광자원의 분류>

2. 결과 해석

i. 지리적 특징

은평한옥마을은 도심 속에 위치한 한옥마을로 ‘한문화 체험 특구’라는 이름 하에 은평구의 새로운 관광지로써 기능하기 위해 만들어졌다. 하지만 현재 은평한옥마을은 ‘한문화 체험 특구’라는 제 기능을 다하지 못하고 있다. 그 이유로 은평한옥마을의 타 한옥마을인 북촌한옥마을과 전주한옥마을에 비해 뒤떨어지는 ‘교통접근성’을 들 수 있다.

은평한옥마을의 입구로부터 가장 인접한 지하철역은 구파발역 3호선으로 가장 인접함에도 도보, 대중교통, 자동차, 자전거 각각의 이동수단으로 이동할 때의 최단거리와 소요시간이 적지 않음을 알 수 있었다.

대중교통 중 버스의 경우, 은평한옥마을에서부터 도보로 약 1분이 소요되는 21m 거리에 [하나고.삼천사.진관사입구]의 정류장이 존재한다. 은평한옥마을까지 701, 7723, 7211 세 대의 버스가 경유한다. 각 버스의 운행 노선과 배차간격을 비교분석한 결과, 세 대의 버스의 경우 1호선, 2호선, 3호선, 4호선, 5호선, 6호선 지하철역에서 도보 10분 내로 도

작 가능한 15개의 버스정류장이 존재했다.

또한 사람들의 잦은 방문과 문화 체험 특구로서 기능하기 위해서는 역세권에 위치해야 하지만, 은평한옥마을의 경우 구파발역으로부터 2.1km 가량 떨어져있기에 1차 역세권 반경인 250m와 2차 역세권 반경인 500m에 모두 해당되지 않는다.

은평한옥마을이 지어지고, 은평구에서는 잦은 방문객들의 유입과 문화특구로서의 활성화 기대했지만, 역세권에 위치해있지 않으며 가장 가까운 지하철역인 구파발역으로부터의 거리가 가깝지 않다는 점, 버스의 배차간격이 크다는 점 등이 은평한옥마을의 “교통접근성”이 뒤떨어짐을 방증한다.

ii. 한옥마을 상권 분석

은평한옥마을의 상권 분포는 크게 2가지 특징을 보인다. 첫째로 은평한옥마을은 음식점 및 카페 등 요식업종의 상점 개수는 9개로 타 한옥마을에 비하여 매우 부족한 편이다.(북촌한옥마을102개, 전주한옥마을171개). 요식업 상점 개수의 부족은 은평 한옥마을의 규모가 상대적으로 작다는 것에 기인하기도 하지만, 실제 은평한옥마을의 요식업 상권의 비율이 전체 상권 개수에 비해 차지하는 비율이 26%로, 북촌한옥마을 36%, 전주한옥마을 55%보다 작다는 것을 고려한다면 은평한옥마을의 요식업 상권 비율이 타 지역에 비해 낮다는 것을 알 수 있다. 요식업 분야의 상권이 지역의 경제적 활성화에 미치는 영향을 고려하였을 때 낮은 요식업 상권의 비율은 관광지로써의 유인을 떨어뜨린다고 볼 수 있다. 이를 보완하기 위해 카페 및 식당을 매력적으로 발전시키거나 그 수를 늘려야하는데 현실적인 어려움이 있을 수는 있겠으나, 카페 및 식당을 매력적으로 발전시키기 위해서는 상권 내에 식당, 카페를 늘려 경쟁을 촉진시키는 것이 상권을 발전시킬 수 있는 근본적인 방법일 것이다. 둘째로 은평한옥마을은 타 한옥마을에 비하여 숙박업, 그 중에서도 게스트하우스가 차지하는 비율이 매우 높다. 그러나 게스트하우스를 통한 체험 요소가 타 한옥마을에 비해 부족한 편이다. 북촌의 경우 한국의 전통문화를 체험할 수 있는 프로그램이 게스트하우스에 자체적으로 마련되어 있어 한옥 등의 &한국 문화&를 체험하기 위해 한옥마을을 방문한 관광객들을 이끌 수 있는 유인이 존재하는 반면 은평한옥마을의 경우 많은 수의 게스트하우스가 존재하지만 체험의 요소가 부족하여 그 유인이 부족하다. 따라서 은평한옥마을의 경제적 활성화를 위해서는 한복 체험 및 다과 체험 등 기존에 존재하던 다수의 게스트하우스에 대한 활성화 방향을 고안해야할 것이다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 은평한옥마을이 타 한옥마을들에 비해 관광지로서 덜 활성화되어 있다는 문제점에 대한 인식으로 시작해 이 문제의 원인을 집객 효과와 관광지의 공통적 특징으로부터 분석하는 것이 목적이다.

문제 분석을 위한 연구방법으로 ‘은평한옥마을의 집객효과가 타 한옥마을들에 비해 뛰어나지 않다’라는 가설을 설정하고 은평한옥마을, 북촌한옥마을, 전주한옥마을의 상권분포와 은평한옥

마을 교통편의 특징을 연구하였다. 각 한옥마을 상권의 공식 체험지도를 기준으로 주요 포털 사이트 3사(N사, G사, D사)의 온라인 지도를 참고하고, 한옥마을의 면적당 상업 업종 비율을 계산해 비교하였다. 한국관광공사의 분류에 따라 각 상권 및 관광자원 별 구성 비율을 조사하였고, 업종 및 시설의 비율을 비교하였으며, 상권의 총 상업시설 개수와 상권의 면적을 고려해 각 한옥마을의 상권 분포에 대해 분석하였다.

일반 주거지역 상권 및 주상복합형 상권과 관광지역 상권의 구성요소를 분석했을 때 관광지역 상권의 차이점을 발견할 수 있다. ‘숙박업소의 비율’이 높게 존재하며 외식점의 비율이 상대적으로 높게 분포하고, 문화시설의 비율이 상대적으로 높게 존재하는 부분이 관광지로서의 상권 구성의 차이점이기 때문에 은평한옥마을을 관광지로 전제하고 분석할 수 있다. 은평한옥마을의 상권과 타 한옥마을들의 상권을 비교한 결과 은평한옥마을의 상권 분포는 타 한옥마을에 비해 매우 낮은 요식업종의 비율과 매우 높은 숙박업, 특히 게스트하우스의 비율에서 차이점을 확인할 수 있다. 숙박업에 비해 외식업의 비중이 크게 낮다는 점에서 방문객들의 활동에 제약이 존재한다는 것으로 해석할 수 있다.

교통편의 특성에 있어서 은평한옥마을을 방문하는 것이 용이하지 않음을 데이터의 분석을 통해 알 수 있었다. 은평한옥마을에서 가장 인접한 역까지의 거리는 2.2km로 역세권이라고 정의될 수 없으며, 관광객의 접근에 편리하지 않다. 또, 은평한옥마을 인근의 버스정류장에 정차하는 버스는 세 개에 불과하다. 세 버스 모두 서울 북서지역에 한해 운행하며 15개의 정류장만이 지하철 역과 도보로 10분 내에 위치해있다.

본 연구의 연구의의는 은평한옥마을이 관광지로서 덜 활성화되어 있다는 문제의 원인을 상권과 지리적 특성의 자료를 바탕으로 인식할 수 있다는 것이다. 교통 중심지로부터 접근성이 낮으며 타 한옥마을에 비해 높은 숙박업의 비율 대비 낮은 요식업과 문화시설의 비율이 낮아 관광객을 유인하기 어려운 조건임을 분석 자료를 통해 확인할 수 있다. 집객효과의 향상을 위해서 상권 업종 구성의 변경, 교통 인프라 향상을 통한 인근 중심지로부터 접근성 확대가 필요할 것이라고 연구 자료를 바탕으로 제언할 수 있다.

본 연구는 실제 현장 조사가 아니라 인터넷 자료를 중심으로 데이터를 산출하고 결과를 해석하였다는 점에서 한계점이 존재하지만 주요 포털사이트의 온라인 지도의 ‘거리뷰’ 기능을 통해 비슷한 조사를 수행하려고 노력하였으며 각 상권의 공식 홈페이지에서 제공하는 자료를 기준으로 조사하였다는 점에서 충분히 연구 타당성이 높다고 볼 수 있다.

VI. 참고 문헌

1. 음식 관광의 참여활동이 방문의도에 미치는 영향(이상미, 2010)
2. 음식관광 관여도와 음식에 대한 관심이 관광지 추구성향에 미치는 영향 분석(이소연, 2009)
3. ‘서울시 골목상권 매출액에 영향을 미치는 요인에 관한 연구’(김현철 & 이승일, 2019)
4. ‘전체노선 보기’, 네이버 지도, 2022년 10월 22일 수정, 2022년 10월 22일 접속.

5. '전체노선 보기',네이버 지도, 2022년 10월 22일 수정, 2022년 10월 22일 접속,
6. '전체노선 보기',네이버 지도, 2022년 10월 22일 수정, 2022년 10월 22일 접속,
7. "구파발역 3호선 시간표", 네이버 지도, 2022년 10월 22일 수정, 2022년 10월 22일 접속
8. "서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준", 서울시, 2021년 6월 28일 수정, 2022년 10월 22일 접속
9. 이현석, 신종철, 이상엽 and 심교언. (2014). 상업시설의 특성에 따른 소비자 집객 결정기준에 관한 연구. 부동산학보, 59, 99-111.
10. 이용관, 김혜인.(2014).지역 문화 · 관광 역량에 따른 축제의 집객 효과 분석.문화정책논총,28(2),154-172.
11. 조용현, 박정화 and 김민영. (2007). 관광지 특성, 개인적 의미와 기념품 선택 속성 간의 관계에 관한 연구. 관광학연구, 31(3), 77-96.
12. 김현, 장호성, 황진수. (2014). 관광동기 및 관광지 선택속성이 만족도와 재방문의도에 미치는 영향 연구. 관광연구저널, 28(1), 219-232.
13. 송여정, 김연희.(2017).은평한옥마을의 문화관광자원화 연구.지역과문화,4(4),51-68.
14. 왕청비, 설훈구. (2022). 소셜미디어 관광정보, 부산 관광지 선택속성, 이미지와 방문의도에 관한 연구: 중국관광객을 대상으로. 관광레저연구, 34(8), 25-46.
15. 조금봉, 한학진, 서정모. (2022). 사회교환이론을 적용한 오버투어리즘 관광지의 제 영향 및 대응방안에 관한 이해당사자 간 인식연구. 호텔관광연구, 24(4), 117-133.
16. 송광인, 최영기, 류인평, 안세길. (2005). 체험관광을 통한 지역관광활성화에 관한 연구. 농어촌관광학회지, 12(2), 1-31.
17. 신진옥, 한진석, 정병웅. (2022). 관광객 시선을 적용한 국내관광 선호도 분석 - Q 방법론적 접근을 통한 외국인 및 내국인 시선 차이 비교 -. 관광연구논총, 34(2), 29-51.
18. 조장현, 권종현. (2005). 관광정보 내용의 중요도 및 정보원천 이용수준이 여행상품 선택속성에 미치는 영향 연구. 관광레저연구, 17(3), 59-76.