

은평한옥마을의 집객효과에 대한 문제점

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

ABSTRACT

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 목적한다. 교통접근성의 측면에서는 버스과 지하철을 이용성에 대해 분석하였는데, 두 수단 모두 은평한옥마을의 낮은 집객효과에 일조하는 것으로 나타났다. 상권 분포의 측면에서는, 은평한옥마을은 음식점의 비중이 타한옥마을에 비해 낮다는 점, 펜션을 비롯한 숙박업의 비중이 지나치게 높다는 점에서 집객 유인이 낮은 것으로 나타났다. 이에 대한 활성화 방안으로 '음식업 비중의 확대', '기존 게스트하우스를 활용한 체험요소의 확충'을 제시하였다. 은평한옥마을은 진관사, 삼천사 등 역사성과 전통성을 지닌 주변 관광요소를 적극적으로 활용하여 한문화 체험 특구로서 발전할 높은 가능성을 지니고 있다.

I. 서론

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)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.

II. 이론적 배경

1. 관광지의 개념

은평한옥마을은 한옥 건축물의 비중이 현저히 적은 현대에서 희소성을 가지고 아름다운 경관이 자랑하는 매력성과 신기성을 지니며, 관광진흥법에 의거해 관광지의 성격에 부합한다. 주거자들의 권리를 침해하지는 않되 집객효과를 활용하여 지역 활성화에 기여하는 것이 목표이다.

2. 주거지와 관광지의 상업시설 분포 통계

일반 주거지역 상권과 관광지지역의 상권의 차이점을 규명하고자 다음 주거지역 6개의 상권과 한옥마을 3곳의 상권을 분석하였고 결과는 다음 표와 같다.

	음식점	카페	문화시설	쇼핑	숙박업소	병의원	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
전주한옥마을	10%	5%	17%	13%	52%	3%	551개
북촌한옥마을	13%	7%	46%	5%	25%	4%	212개
은평한옥마을	14%	20%	12%	2%	49%	2%	63개

<주거지역과 한옥마을의 상권 분석표>

위의 상권분석은 다음의 세가지 사실을 시사한다.

- 유명 관광지 인근 상권은 주거 지역 인근의 상권보다 숙박업소의 비율이 확연히 높다.
- 주거 지역 인근 상권은 지역주민의 외식 수요에 집중되어 있기에 관광객의 체험과 즐길거리를 위한 문화시설을 확충하는 관광지 인근 상권보다 외식점의 비율이 상대적으로 높다.
- 문화시설의 비율은 관광객을 사로잡기 위해 관광지 상권에 17%, 46%로 높게 나타난다.

3. 집객효과

한옥마을의 주거용도 이외에서의 공간에 지역시장 보호에 국가차원에서 가지며 경제 활성화 또한 목적으로 삼고 있으므로, 경제활성화를 위해 행동경제학적 분석을 통한 면밀한 상권 배치와 상권 종류의 다양화와 그 질의 향상을 통해 집객효과를 유도해야한다. 따라서 본 연구는 은평한옥마을의 상권 현황을 분석하고 집객효과를 촉진하여 은평한옥마을의 시설 이용률과 방문객의 수를 늘리는 방안을 제안한다.

III. 연구 내용 및 방법

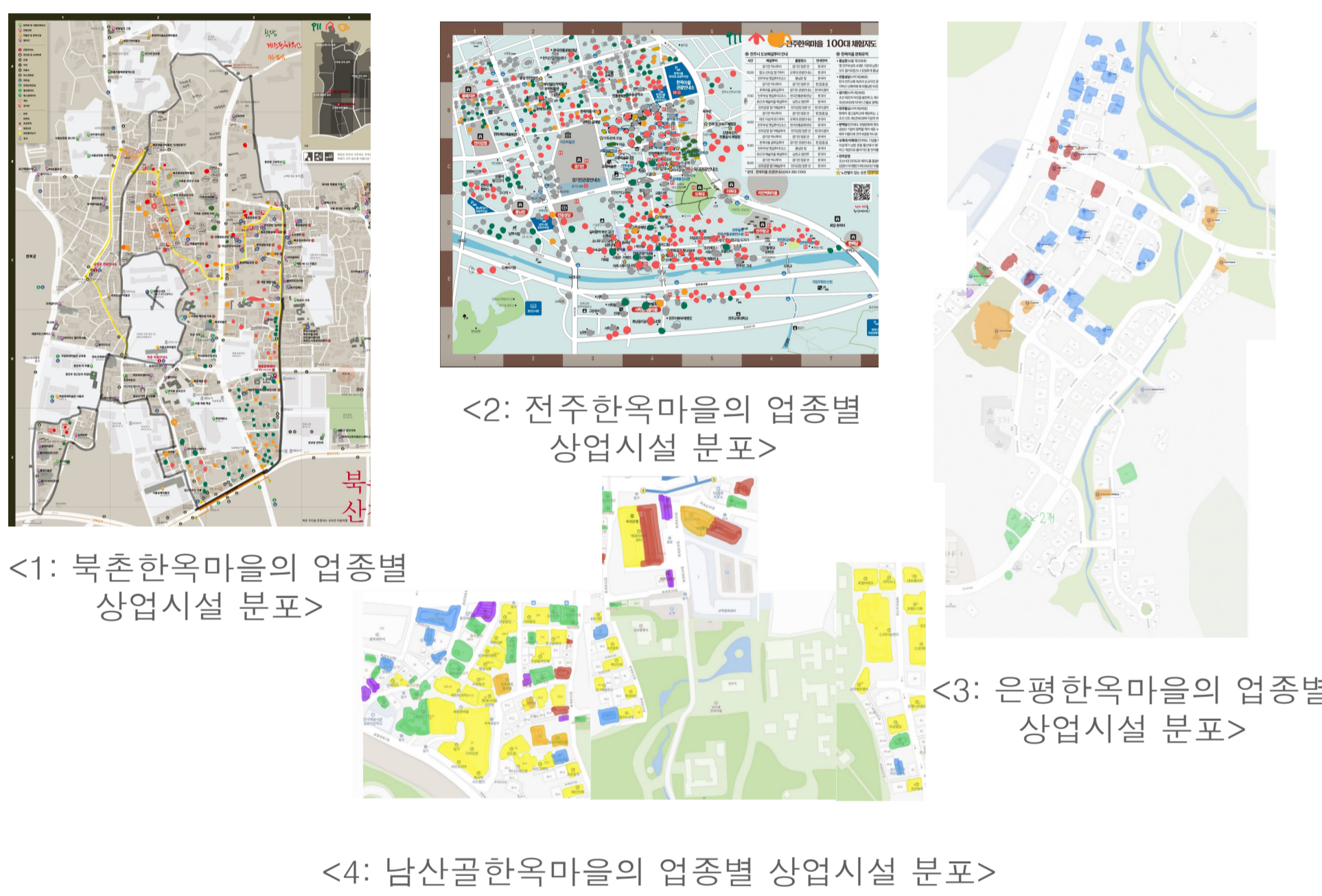
i. 은평한옥마을의 지리적 특징

은평한옥마을을 입구로부터 구파발역 3호선까지의 거리와 각기 다른 이동 방법을 이용했을 때의 환승역의 개수와 배차간격에 대해서와 은평한옥마을로부터 가까운 정류장에 경유하는 세 버스의 운행 노선과 배차간격을 고려하여 조사를 진행하였고, 노선 내의 정류장 중 지하철역과 10분 거리 내에 위치한 정류장의 개수와 접근 용이한 호선도 조사하였다. 위의 데이터들은 N사 지도를 통해 수집하였다.

ii. 한옥마을의 상권 분포

상권의 업종을 크게 식당/ 숙박/ 카페/ 문화시설로 나누어 업종의 개수를 N사, G사, D사 포털사이트 지도를 참고하여 업종 개수를 파악하여 면적당 업종 비율을 계산하였다.

(자료 1, 2: 숙박시설:분홍색/ 음식점:녹색/카페:주황색/ 기타:회색)
(자료 3, 4: 숙박시설:청색/음식점:녹색/카페:홍색/문화시설:주황색/기타:보라색)



IV. 연구 결과

i. 은평한옥마을의 지리적 특징

[버스정류장] 은평한옥마을을 입구까지 21m 도보, 1분 소요 : [하나고.삼천사.진관사입구]

경유버스:

7723		7723: 3호선 지축역과 인접한 버스정류장 [진관공영차고지]를 경유한다. 하지만 도보 약 36분 (2.7km)으로 이동이 부적합하다.
7211		7211: [진관공영차고지]를 경유하지만 동일한 이유로 도보 이용 부적합.
701		[불광역3,6호선] [송덕초교] [고대앞] [신설동역]을 경유하여 도보 이동에 적합하다.

701: 11개의 버스정류장과 인근 지하철역까지의 거리와 도보 시간

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.이회현활동터	회현역 (4호선)	4	295
롯데영프라자	명동역 (4호선)	7	513
롯데백화점	율지로입구역 (2호선)	2	154
우리은행종로점	충각역 (1호선)	5	260

<지하철역에서 701 노선까지의 거리와 도보 시간>

은평한옥마을을 교통편 분석을 통한 집객효과가 떨어지는 이유:

구파발역 : 은평한옥마을과 가장 가까운 거리에 위치한 지하철 역. 구파발역 3호선의 경우 같은 호선의 환승역이 있는 타 역에 비해 상행, 하행의 배차수가 매 시간 2회 이상 적음.

은평한옥마을의 거리는 약 2.1km로, 『서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준』에 의거한 승강장 경계로부터 1차 역세권인 반경 250m 이내, 2차 역세권인 반경 250m에서 500m 이내에 위치하지 않기 때문에 아래 표에 의거하여 역세권이라 명명할 수 없음.

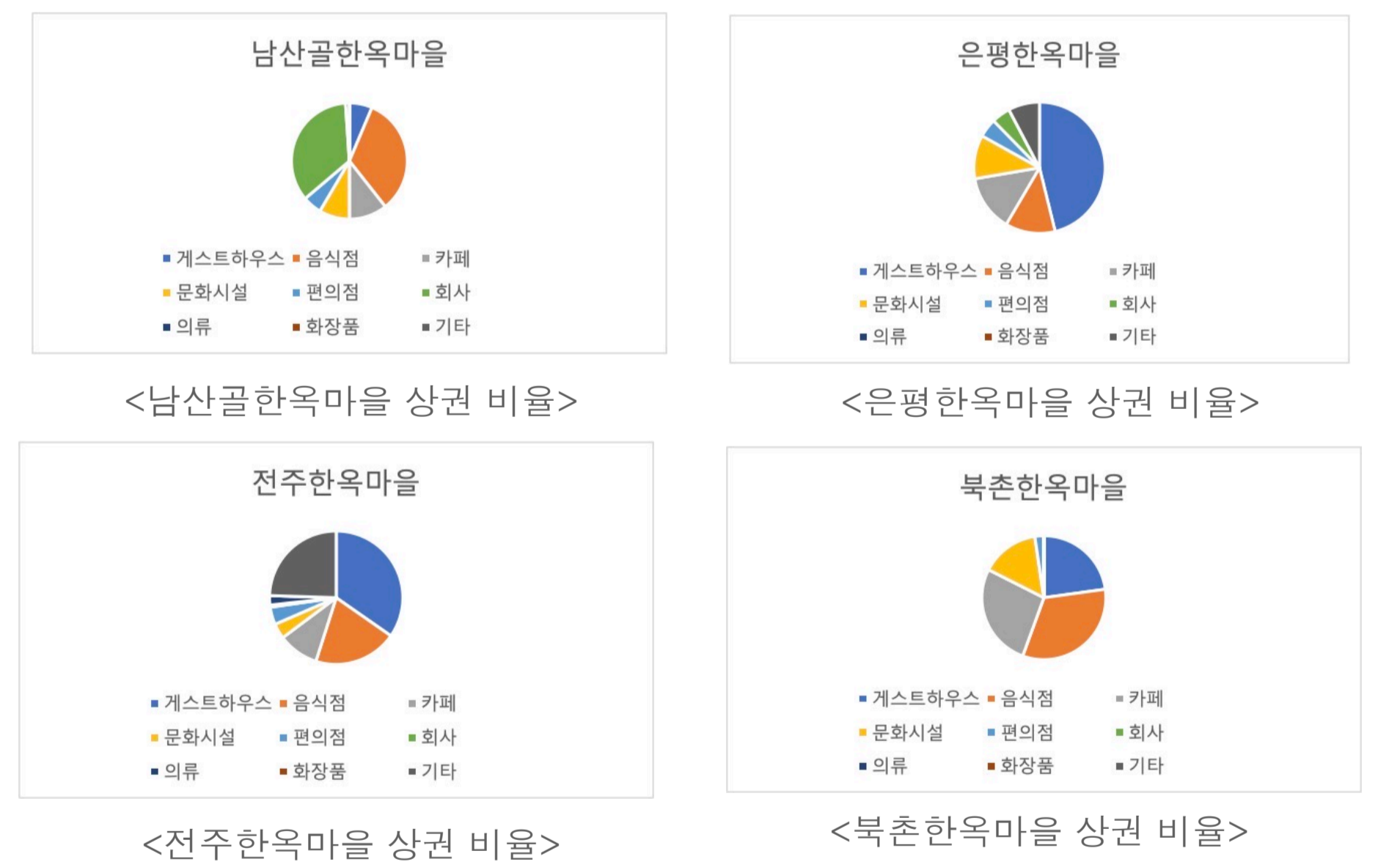
구분	도보	대중교통	자동차	자전거
거리	2.2km	3.1km	2.7km	2.4km
소요시간	35분	14분	9분	10분

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

은평한옥마을은 '한문화 체험 특구'라는 이름 하에 은평구의 새로운 관광지로서 기능하기 위해 만들어짐. 하지만, 타 한옥마을인 북촌한옥마을, 전주한옥마을에 비해 교통접근성이 뒤떨어지며 그 역할을 수행하지 못하고 있다.

- 역세권에 위치하지 않음
 - 가장 근접한 거리에 위치한 구파발역으로부터의 거리가 멀다
 - 버스의 배차간격이 크다
- 위 세가지 근거는 은평한옥마을의 교통접근성이 떨어짐을 방증한다.

ii. 한옥마을의 상권 정보



은평한옥마을의 상권 분포는 크게 2가지의 특징을 보인다.

- (1)은평한옥마을은 음식점 및 카페 등 요식업종의 상권 비율이 타 한옥마을에 비해 매우 낮은 편이다. 은평한옥마을의 요식업종 상점 개수는 총 9개로 그 수가 절대적으로도 부족한 편이다. 이는 은평한옥마을의 크기가 타 한옥마을에 비해 절대적으로 작다는 것을 감안하여도 매우 작은 수치이다. 실제 은평 한옥 마을의 요식업 상권 비율이 전체 상권 개수에서 차지하는 비율은 26%로, 경제적으로 활성화된 타 한옥마을에 비해 그 비율이 매우 낮은 편이다. (북촌한옥마을 36%, 전주한옥마을 55%) 따라서 카페 및 식당을 늘려 상권 내 경쟁을 촉진시키는 것이 요식업 종 및 은평한옥마을 활성화에 필요할 것이다.
- (2)은평한옥마을은 타 한옥마을에 비하여 숙박업, 그 중에서도 게스트하우스가 차지하는 비율이 매우 높다. 은평한옥마을에서 게스트하우스가 전체 상권 중 차지하는 비율은 46%로 전주한옥마을 37%, 북촌한옥마을 20%보다 높은 수치이다. 그러나 게스트하우스의 활성화 정도가 타 한옥마을에 비해 낮은 수준이므로, 은평한옥마을의 경제적 활성화를 위해서는 체험 요소를 늘리는 등 기존에 존재하던 다수의 게스트하우스에 대한 활용 및 활성화 방안을 고안 해야할 것이다.

종합적으로 상권을 분석하였을 때 면적당 상권 분포 개수는 전주, 남산, 은평, 북촌 한옥마을 순으로 많았다. 이는 경제적 활성화의 정도가 큰 북촌한옥마을의 상권이 타 한옥마을에 비해 밀집되어 있는 것이라는 예측과 상반되는 결과였는데, 북촌한옥마을의 면적이 1076302m²로 타 한옥마을에 비해 훨씬 넓은 범위와 영역으로 정의 되기 때문에 타 한옥마을에 비해 밀집도가 낮게 계산된 것이라고 분석하였다. 따라서 본래 경제적활성화의 정도와 면적당 상권 분포가 유의미한 관계를 가질 것이라는 연구 예측은 적용되지 않았다. 그러나 본 상권 분석을 통해 은평한옥마을의 특징 및 개선점을 발견하였다는 것에 연구의 의의가 있다고 볼 수 있다.