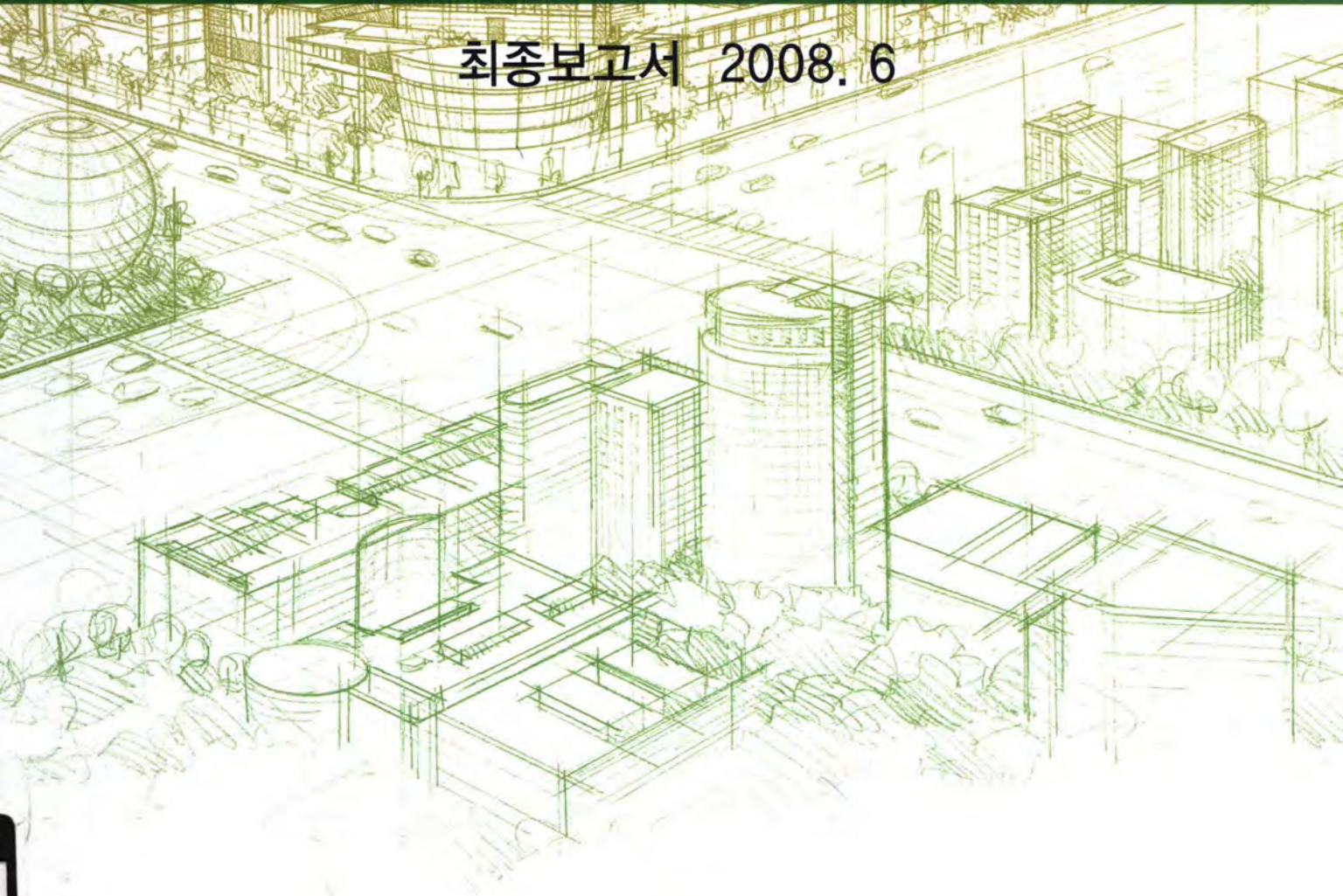




관광특구 활성화지원을 위한 특색있는 거리 조성연구

최종보고서 2008. 6




동두천시



관광특구 활성화지원을 위한 특색있는 거리 조성연구

최종보고서 2008. 6

 동두천시립도서관



EM0000173123



동두천시

제 출 문

동두천시 귀하
본 보고서를 「관광특구활성화지원을 위한
특색있는 거리조성연구」 용역의
최종보고서로 제출합니다.

2008. 6

경기개발연구원 원장 **좌 승 희**



연구진

경기개발연구원

연구책임 김흥식 사회문화연구부 선임연구위원
공동연구 김동성 통일문제연구센터 선임연구위원
강 식 도시지역계획연구부 책임연구원
이경찬 사회문화연구부 연구원
김은정 사회문화연구부 연구원
심숙연 사회문화연구부 연구원
박유리 사회문화연구부 연구원

씨리웍스

정우식 대표이사
송태호 교통사업부 전무이사
임종훈 도시사업부 상무이사
윤성호 개발사업부 이사
신찬식 개발사업부 실장
남상규 도시사업부 차장
서재현 개발사업부 과장
최종홍 개발사업부 대리
민형기 개발사업부 사원



차례

제1장 서론

① 과업의 개요	3
1. 과업의 배경 및 목적	3
2. 과업의 범위	4
3. 과업의 수행방향	6

제2장 관광특구의 이해

① 관광특구 제도의 특성 및 현황	11
1. 관광특구제도의 주요 특성	11
2. 관광특구지정현황	12
3. 관광특구 사례분석	13
4. 관광특구의 주요내용 정리 및 시사점	16
② 관광특구 리모델링의 개념과 내용	20
1. 관광특구 리모델링의 배경 및 개념	20
2. 관광특구 리모델링의 구성요소 및 유형	22
③ 보산동 관광특구 특성 및 시사점	24
1. 보산동 관광특구의 특성	24
2. 보산동 관광특구의 시사점	24

제3장 개발여건분석

① 입지여건분석	29
1. 위치 및 접근성	29
2. 자연환경	31
3. 인문환경분석	35



차례

4. 사업대상지 현황분석	47
② 관광환경분석	50
1. 관광권역	50
2. 관광환경	52
3. 경기도 관광행태분석	55
4. 관광행태변화 전망	55
5. 관광자원 분석	56
③ 상위계획, 관련계획 및 법규검토	58
1. 상위계획 검토	58
2. 관련계획	67
3. 관련법규 검토	71
4. 상위계획 및 관련계획 종합분석	73
④ 사례조사	74
1. 국내사례	74
2. 국외사례	79

제4장 설문조사분석

① 점포주 설문조사 분석	87
1. 점포주 특성 관련	87
2. 이용객 특성 관련	89
3. 동두천시의 생활환경에 대한 평가	90
4. 도시이미지와 지향해야 할 도시의 성격	92
5. 관광특구에 관한 사항	94
② 방문객 설문조사 분석	97



차례

1. 동두천시 방문객 특성에 관한 사항	97
2. 동두천지역에 관한 전반적인 사항	99
3. 관광특구에 관한 사항	104
4. 설문조사 결과분석 종합	108

제5장 관광특구 활성화를 위한 시사점 도출

① 계획여건 종합분석	113
1. 대상지 계획여건	113
2. 관광특구 활성화를 위한 사업환경	114
3. 시장조사	116
② 관광특구 특성 분석	117

제6장 개발목표 및 기본구상

① 개발목표 및 컨셉 구상	121
1. 개발목표	121
2. 개발전략	126
② 기본구상	127
1. 기본구상을 위한 전제	127
2. 공간구성계획	128
3. 목표시장의 설정	129
4. 계획수요 추정	130
5. 주요시설 규모 산정	133



차례

제7장 기본 계획

① 하드웨어 기본계획	137
1. 계획의 기본방향	137
2. 단기 개발구상	139
3. 중·장기 개발구상	147
② 소프트웨어 기본계획	155
1. 보산동관광특구 브랜드 전략	155
2. 체험 및 연계 프로그램	159
3. 상품화 및 판매전략	163
4. 통합 마케팅 전략	166
5. 관광 안내체계 구축	167
③ 휴먼웨어 기본계획	176
1. 관광특구 관리운영 주체	176
2. 방문객 관리방안	178
3. 관광특구 관리운영 방안	184
4. 지역주민 참여 및 역량강화 방안	185
5. 민·관지원 협력체계 구축 방안	187

제8장 사업추진 및 자원조달계획

① 투자 계획	191
1. 기본방향	191
2. 사업비	193
② 사업방식	197
1. 기본 방향	197



차 례

③	재원조달계획	200
	1. 기본방향	200
	2. 단계별 재원조달계획	200
	3. 공공부문 재원조달 방안	200
	4. 민간부문 재원조달 방안	202
④	파급효과 분석	204
	1. 경제적 파급효과 분석	204

부 록

	추/진/경/위	209
	참/고/문/헌	210



표 차례

〈표2-1〉 관광특구 지정현황	12
〈표2-2〉 서울시 중구 관광특구 지역의 시설현황	13
〈표2-3〉 관광특구 지역 특성 비교	13
〈표2-4〉 관광특구 업소 및 업종비교	14
〈표2-5〉 관광특구의 문제점 및 개발 잠재력	14
〈표2-6〉 관광특구 개발여건	15
〈표2-7〉 유사관광특구 특성 비교	16
〈표3-1〉 동두천시 표고분석	32
〈표3-2〉 동두천시 경사도 분석	32
〈표3-3〉 동두천시 하천 현황	33
〈표3-4〉 동두천시 2006년 기상개황도	33
〈표3-5〉 동두천시 월별 풍속현황	34
〈표3-6〉 동두천시 동별 행정구역 현황	35
〈표3-7〉 동두천시 인구변화추이	36
〈표3-8〉 양주시 인구변화추이	37
〈표3-9〉 동두천 성별·연령별 인구구조	38
〈표3-10〉 동두천 인구이동 현황	39
〈표3-11〉 연도별 산업구조 변화	40
〈표3-12〉 주택보급률 현황	40
〈표3-13〉 주택 유형별 보유현황추이	41
〈표3-14〉 동두천시 용도지역 현황	41
〈표3-15〉 동두천 지목별 현황	42
〈표3-16〉 사업대상지 지목별 토지이용현황	42
〈표3-17〉 도로구성 및 연장현황	43



표 차례

〈표3-18〉 간선도로망 체계현황	44
〈표3-19〉 철도시설 현황	45
〈표3-20〉 동두천시 공원현황	45
〈표3-21〉 동두천시 교육시설 현황	46
〈표3-22〉 업종 분포 현황	47
〈표3-23〉 서울근교권 관광구역 및 주요관광기능	51
〈표3-24〉 서울 북부지역 개발방향	52
〈표3-25〉 동두천 지정관광자원 현황	53
〈표3-26〉 동두천 기타관광자원 현황	53
〈표3-27〉 동두천 문화재 현황	53
〈표3-28〉 동두천 문화행사 현황	54
〈표3-29〉 계획의 기본목표	58
〈표3-30〉 목표 및 추진전략	60
〈표3-31〉 수도권 정비권역 현황 (2005년)	61
〈표3-32〉 지역별 거점도시	63
〈표3-33〉 4대 목표 및 8대 실천전략	66
〈표3-34〉 도시공간 구상	66
〈표3-35〉 미군 공여지별 활용방안	69
〈표3-36〉 도시개발법	71
〈표3-37〉 도시 및 주거환경 정비법	72
〈표3-38〉 도시재정비 촉진을 위한 특별법	72
〈표3-39〉 상위계획 및 관련 계획 종합분석	73
〈표3-40〉 국내사례 종합분석	78
〈표3-41〉 국외사례 종합분석	84



표 차례

〈표4-1〉 상가시설의 점유형태	88
〈표4-2〉 상가 리모델링 의향	89
〈표4-3〉 방문 주이용객의 연령층	89
〈표4-4〉 상업유통시설 쇼핑 평가	90
〈표4-5〉 공원·녹지·휴게시설 평가	91
〈표4-6〉 문화공연·놀이시설 평가	91
〈표4-7〉 경관, 랜드마크 평가	92
〈표4-8〉 자연환경 평가	92
〈표4-9〉 특색 있는 거리 조성의 이상적인 개발방법	96
〈표4-10〉 상가주변의 필요한 기반시설	97
〈표4-11〉 상업유통시설 쇼핑환경	100
〈표4-12〉 공원·녹지·휴게시설 환경	100
〈표4-13〉 문화공연·놀이시설 환경	101
〈표4-14〉 경관, 랜드마크 환경	101
〈표4-15〉 자연환경	102
〈표4-16〉 미군기지 반환후 관광특구의 미치는 영향	104
〈표4-17〉 영어특성화거리 조성시 방문여부	107
〈표4-18〉 방문계획이 없는 이유	107
〈표6-1〉 지구별 개발목표	123
〈표6-2〉 목표시장 설정	130
〈표6-3〉 권역별 해당지역	131
〈표6-4〉 권역별 이용객 추정	131
〈표6-5〉 외국인관광객 추정	132
〈표6-6〉 인근 관광지 이용객 수요추정	132



표 차례

〈표6-7〉 수요추정 결과	132
〈표6-8〉 쇼핑·문화지구 주요시설 규모	133
〈표6-9〉 쇼핑·문화지구 주요시설 규모	134
〈표7-1〉 핵심 아이덴티티와 확장 아이덴티티 개념	157
〈표7-2〉 테마별 프로그램 분류	161
〈표7-3〉 체험 프로그램 (예시)	161
〈표7-4〉 체험 프로그램 (예시)	161
〈표7-5〉 다문화 영화축제(예)	162
〈표7-6〉 자연산업 홍보 및 음악교육 프로그램(예)	163
〈표7-7〉 연계 관광상품 (예시)	164
〈표7-8〉 상품판매 관리 및 판매유형 통일화	165
〈표7-9〉 광고 전략의 기본 원칙	166
〈표7-10〉 커뮤니케이션 미디어 활용 전략	166
〈표7-11〉 보산 관광특구 관광이미지	167
〈표7-12〉 홍보전략 추진방향의 설정	167
〈표7-13〉 관광종합안내소의 역할	168
〈표7-14〉 관광안내소 주요시설(예시)	169
〈표7-15〉 관광안내정보 유형	169
〈표7-16〉 표준화 공통 항목 매뉴얼	170
〈표7-17〉 운영형태의 특징(예시)	177
〈표7-18〉 시설별 운영체계(예시)	178
〈표7-19〉 핵심유치시장의 접근 및 유치전략	179
〈표7-20〉 스토리텔링	180
〈표7-21〉 스토리텔링에 의한 체험관리 방안	180



표 차례

〈표7-22〉 주민협약(안)에 포함되어야 할 내용(예시)	181
〈표7-23〉 시설물 필수점검 대상과 내용	182
〈표7-24〉 U-Museum 관리 시스템	183
〈표7-25〉 안전관리 대응방안	184
〈표7-26〉 지역주민 / 지역사회와 상생하는 보산동 관광특구 조성	185
〈표7-27〉 상가 및 판매지역 주민역량 강화를 위한 교육프로그램(예시)	186
〈표7-28〉 에듀케이터 교육프로그램(예시)	186
〈표7-29〉 민관 협력주체 및 주요 지원내용	188
〈표8-1〉 단계별 투자계획	192
〈표8-2〉 연차별 투자계획	192
〈표8-3〉 단기 사업비 추정	193
〈표8-4〉 단기 사업비 세부내역	193
〈표8-5〉 중·장기 사업비 추정	194
〈표8-6〉 쇼핑문화지구 사업비 세부내역	195
〈표8-7〉 문화예술지구 사업비 세부내역	196
〈표8-8〉 도시 및 주거환경 정비법	198
〈표8-9〉 도시개발법	199
〈표8-10〉 자원조달계획	200
〈표8-11〉 자원조달방안 비교	201
〈표8-12〉 민간투자 조달방식	202
〈표8-13〉 민자유치방안(예)	202
〈표8-14〉 파급효과 계수	205
〈표8-15〉 개발에 의한 파급효과	205
〈표8-16〉 방문객소비에 의한 파급효과	205



그림차례

〈그림1-1〉 공간적 범위	4
〈그림1-2〉 과업수행체계	7
〈그림2-1〉 동두천 관광특구의 방향설정	25
〈그림3-1〉 광역 위치도	29
〈그림3-2〉 지리적 입지여건	30
〈그림3-3〉 지형·지세 수계 분석도	31
〈그림3-4〉 동두천 월별 기온분포	34
〈그림3-5〉 동두천시 인구현황	36
〈그림3-6〉 종사자 기준 산업구조	39
〈그림3-7〉 주요가로망 체계도	43
〈그림3-8〉 건축물 용도별 현황도	48
〈그림3-9〉 건축물 층수별 현황도	49
〈그림3-10〉 계획의 기초	58
〈그림3-11〉 수도권 정비권역	60
〈그림3-12〉 수도권 정비계획 구상도	61
〈그림3-13〉 수도권 공간구조 골격구상	63
〈그림3-14〉 동두천 도시공간구상	67
〈그림3-15〉 신천 현황사진 및 단면도	70
〈그림3-16〉 신천 활용방안 단면도	70
〈그림3-18〉 인사동 거리	74
〈그림3-19〉 남포동 거리	75
〈그림3-20〉 대전 으스정이 거리	76
〈그림3-21〉 부평 문화의 거리	76
〈그림3-22〉 전주 동문 거리	77



그림차례

〈그림3-23〉 충주 직지문화의 거리	77
〈그림3-24〉 에비스바시 (일본)	79
〈그림3-25〉 PIER 39 (미국)	80
〈그림3-26〉 사우스뱅크 (영국)	80
〈그림3-27〉 람브라스 거리 (스페인)	81
〈그림3-28〉 문화지역 조성 (스페인 빌바오시)	82
〈그림3-29〉 포츠다머 플라츠 (독일)	83
〈그림3-30〉 라데팡스 (프랑스)	83
〈그림4-1〉 판매 및 서비스 업종	87
〈그림4-2〉 상가시설의 규모	88
〈그림4-3〉 현재 동두천시 도시이미지	93
〈그림4-4〉 지향해야할 동두천의 성격	94
〈그림4-5〉 관광특구 개발시 우선사항	94
〈그림4-6〉 특색있는 거리 조성시 도입시설	95
〈그림4-7〉 동두천 방문목적	98
〈그림4-8〉 방문시 체류시간	98
〈그림4-9〉 동두천 연상 이미지	99
〈그림4-10〉 관광시 불편한 점	103
〈그림4-11〉 추구해야할 도시 성격	103
〈그림4-12〉 관광특구의 향후 개발방향	105
〈그림4-13〉 특색있는 거리 조성시 도입시설	106
〈그림4-14〉 특색있는 거리 이상적 개발방법	108
〈그림6-1〉 특화셀단위개발방식	124
〈그림6-2〉 관광특구 활성화 체계	124



그림차례

〈그림7-1〉 단계별 계획 및 방향 설정	138
〈그림7-2〉 기존시설 정비계획	140
〈그림7-3〉 특색있는 조형물	141
〈그림7-4〉 영어 및 다문화 체험의 거리	142
〈그림7-5〉 그래피티 Zone	143
〈그림7-6〉 한미우호의 광장과 전망탑 이미지	144
〈그림7-7〉 문화예술공원 이미지	145
〈그림7-8〉 연계 버스 및 도입기능 이미지	146
〈그림7-9〉보산관광특구 중·장기안 기본방향	147
〈그림7-10〉 캠프(남블, 모빌) 중·장기안 기본방향	148
〈그림7-11〉 중·장기안 토지이용계획	149
〈그림7-12〉 중·장기안 동선계획	150
〈그림7-13〉 시설배치계획 조감도	151
〈그림7-14〉 경관계획(스카이라인)	154
〈그림7-15〉 Basic Environment Research(기본환경조사)	156
〈그림7-16〉 소비자가 기대하는 브랜드 가치 체계	157
〈그림7-17〉 브랜드 아이덴티티 개념	157
〈그림7-18〉 관광안내소(예시)	169
〈그림7-19〉 관광안내정보 표준화 FLOW	170
〈그림7-20〉 관광안내지도(예시)	170
〈그림7-21〉 홍보물제작(예시)	171
〈그림7-22〉 홍보물제작(예시)	171
〈그림7-23〉 안내표시판 및 해설판(예시)	172
〈그림7-24〉 관광특구내 거리 현황	172



그림차례

〈그림7-25〉 아름다운 간판 시범거리 조성사업(파주시)	173
〈그림7-26〉 보산관광특구 웹사이트 Network System	173
〈그림7-27〉 관람객 정보제공 시스템	174
〈그림7-28〉 에듀케이터의 역할	175
〈그림7-29〉 에듀케이터(예시)	175
〈그림7-30〉 운영주체 선정의 전제	176
〈그림7-31〉 문화기능 조직안(예시)	177
〈그림7-32〉 관광스토리텔링	180
〈그림7-33〉 민관지원 협력체계	187
〈그림8-1〉 민자유치 마케팅방안	203
〈그림8-2〉 경제적 파급효과	204





제1장 서론

1 과업의 개요





제1장 서론

① 과업의 개요

1. 과업의 배경 및 목적

가. 과업의 배경 및 필요성

- 동두천시 보산동 관광특구가 포함된 대상지역은 과거 동두천 경제의 근간이었던 미군의 재배치에 따른 지역경제가 침체위기에 직면하게 되었음
- 경원선 전철의 개통 및 제2외곽순환고속도로 건설 등 광역교통환경의 개선에 따라 많은 내·외국인의 방문의 가능성이 성숙되어 가고 있음
- 보산역 주변은 건물 및 소규모 점포가 밀집되어 있고, 일부는 1960년~1970년대 축조된 건물이 다수 존재하고 있어 주변지역이 낙후된 실정임
- 따라서 대상지역과 신천·미군반환공여지 등의 문화관광자원을 연계하여 지역경제 활성화를 위한 복합문화관광거점 도시로 육성 및 발전시킬 수 있는 종합적인 개발계획 수립이 필요함

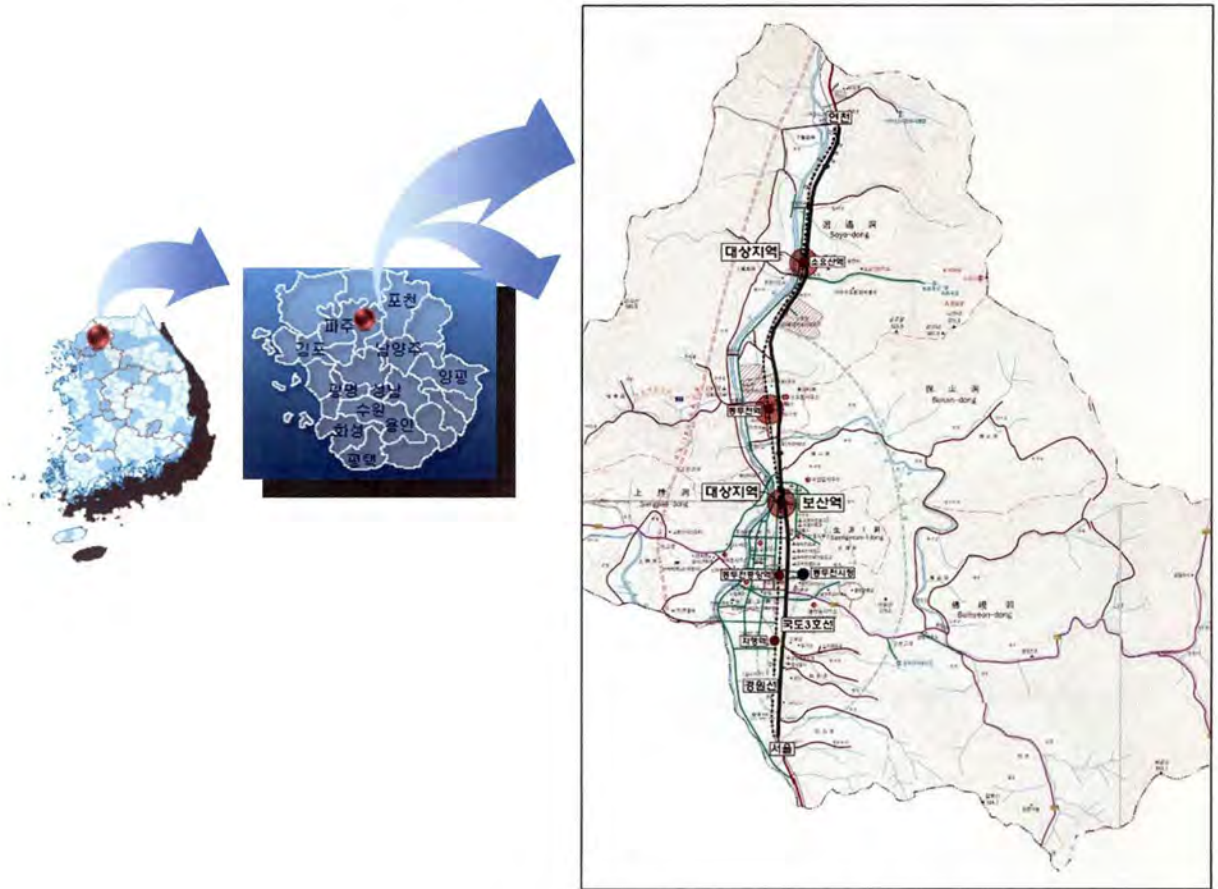
나. 과업의 목적

- 소비자 접근 향상 및 다국적 문화를 매개로 하는 관련시설이 자연스럽게 집적되고 대내외적 환경변화를 고려한 경기 북부지역 복합문화관광거점 조성을 위한 개발방향 설정과 기본구상 및 개발계획 수립
- 실현가능한 문화관광프로그램과 지역주민 소득증대에 기여할 수 있는 시설 및 사업을 발굴하여 지역경제 활성화방안 수립
- 동두천시의 문화관광 이미지 제고를 통한 경기북부의 중추적인 문화관광 위상 확립
- 보산동 관광특구와 소요산 등 주변지역을 연계한 복합문화관광거점 조성을 통해 지역경제를 활성화하는데 목적이 있음

2. 과업의 범위

가. 공간적 범위

- 경기도 동두천시 관광특구(보산, 소요)일원 및 주변지역



〈그림 1-1〉 공간적 범위

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2007년
- 목표년도 : 2012년



다. 내용적 범위

■ 현황조사 및 여건분석

- 자연환경, 인문환경, 관광환경, 생활환경 현황조사
- 상위계획, 관련계획, 법·제도 등의 조사 및 분석
- 사업지구 공간구조 및 건축물 현황분석
- 현황종합분석 및 시사점 도출

■ 개발방향 및 현안과제 도출

- 전문가 자문 및 주민의견 수렴
- 사업지구 정비 및 개발방향 분석
- 개발가능사업의 검토

■ 국내외 사례조사 및 전문가 자문

- 입지여건, 지역환경, 개발환경 등이 유사한 사례지역 조사분석
- 도입기능 및 시설이 유사한 국내외 사례 조사분석

■ 개발전략 및 개발기본구상

- 사업지구 개발 및 정비 방향 설정
- 도입기능 및 시설별 컨셉 설정
- 도입기능 및 주요사업(시설) 세부 개발전략 설정
- 타겟 설정 및 이용수요 분석 및 설정
- 주요 개발가능시설규모 산정 및 개발기본구상

■ 사업추진 및 자원 조달 방안 수립

- 세부사업시행 및 지역 주민참여 방안
- 투자계획, 사업추진계획 및 자원조달 방안
- 관리운영 계획수립



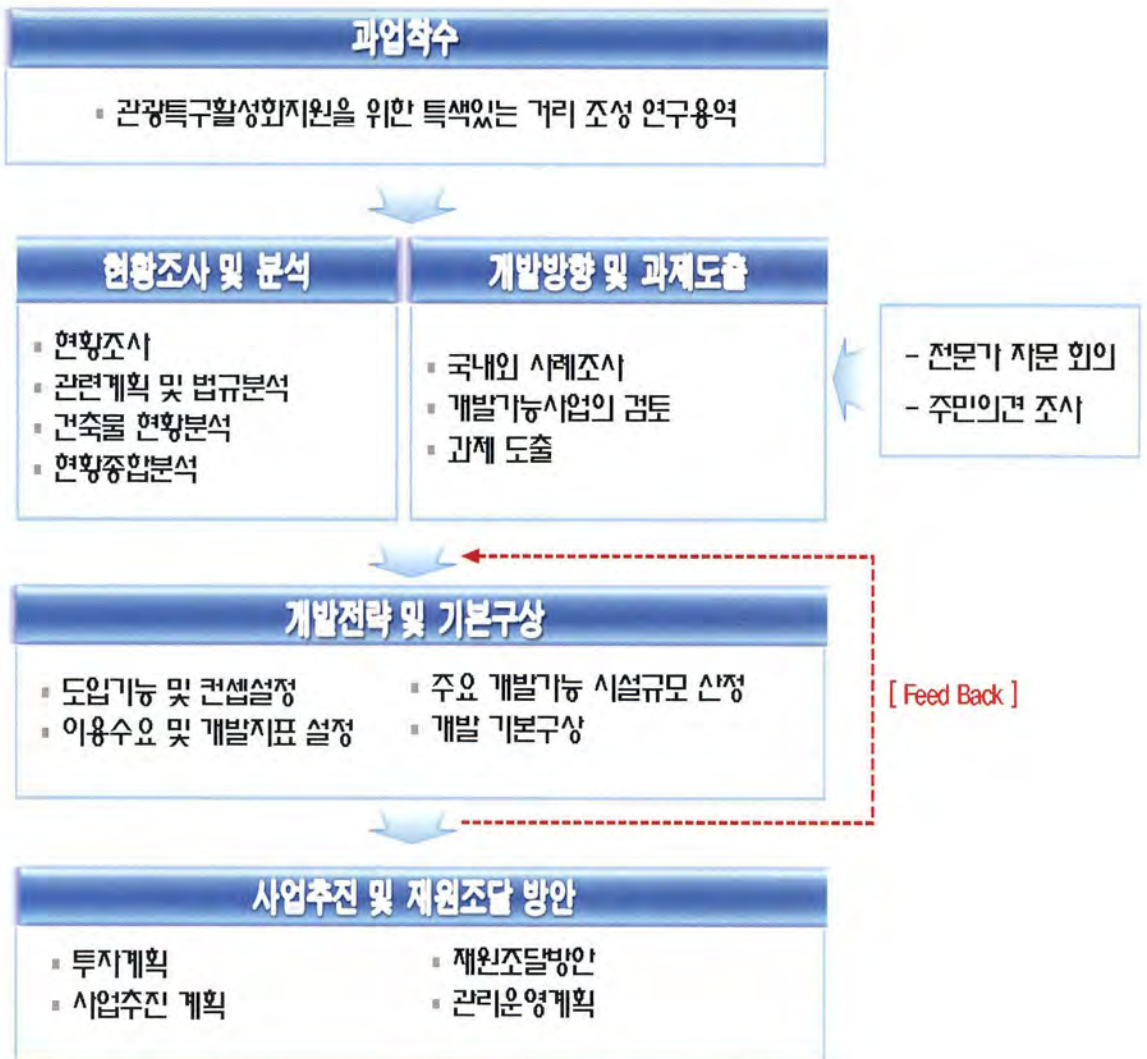
3. 과업의 수행방향

가. 과업의 수행

- 사업 환경 분석을 통해 도출한 사업방향을 구체화하여 추진사업 내용을 선정하고, 계획된 자본금을 가지고 경쟁력 확보를 위해 사업규모를 확대시킬 수 있는 방안을 모색하고, 방문객 유인효과 증대를 위해 시설 이외에 운영 프로그램 도입방향을 제시하며, 이러한 개발방향 설정을 구체적으로 제시하는 것이 본 연구의 방향임
- 따라서 전문가 입장에서 동두천시의 여건을 고려하고, 지역주민의 요구사항에 입각한 계획이 될 수 있도록 하며, 기존자료를 충분히 활용하고 현지조사를 통해 대상지의 현황과 문제점을 파악하고 분석 정리하여, 개발 가능사업을 선정하고, 개발기본구상과 사업추진 및 재원조달방안을 제시하여 연구의 실효성을 높이도록 함
- 또한, 보산동 관광특구에 대한 기존자료의 정리와 함께 국내외 사례 지역의 현장답사를 통한 조사를 통해 체계적인 사업추진방안을 제시하고, 추진전략은 객관적이고 수행 가능한 결과가 도출될 수 있도록 제시함



나. 과업수행체계



〈그림1-2〉 과업수행체계

여 백



제2장 관광특구의 이해

- ① 관광특구 제도의 특성 및 현황
- ② 관광특구 리모델링의 개념과 내용
- ③ 보산동 관광특구 활성화의 성격과 시사점

여 백



제2장 관광특구의 이해

1 관광특구 제도의 특성 및 현황

1. 관광특구제도의 주요 특성

가. 관광특구제도의 특성

- 관광특구의 개념은 ‘기존의 관광지 및 관광단지’의 개념보다 진일보한 개념으로 관광객의 관광욕구를 최대한 충족시켜주고, 외래관광객의 유치에 위해 외자도입에 따른 각종 세제의 혜택, 영업제한의 철폐, 무사증입국 내지 출입국 절차 간소화, 대기업 참여촉진 등이 이루어질 수 있는 지역임
- 관광특구는 국제관광지역으로서 매력과 이미지가 창출될 수 있도록 자유로운 관광사업을 보장하기 위하여 관광사업과 관련된 법령의 적용이 배제되거나 완화되는 지역으로 관광진흥법에 의하여 지정된 곳으로서 1994년부터 시행되어온 제도임
- 자유로운 관광활동공간을 마련하여 외래관광객의 유치를 촉진하고 관광산업진흥을 위한 거점지역을 육성할 목적으로 도입되었음
- 1990년 9월 국내의 위축된 관광산업을 다시 활성화시킬 목적으로 대통령 명의로 「1994년 한국방문의 해」가 전세계에 선포되면서 관광산업의 활성화를 위한 각종 조치가 모색되었으며, 1993년 8월에 「1994년 한국방문의 해」 국내 수용태세 개선을 위한 ‘관광진흥종합대책’이 관광정책심의위원회에서 의결되었고, 1993년말 관광진흥법의 개정을 통해 특성 있는 관광활동지역을 육성하고, 관광사업자 및 관광객이 불편해 하는 야간 영업시간 제한을 해제하는 등의 목적으로 관광특구제도가 도입됨
- 관광특구제도의 기본목적은 내방관광객의 관광활동이 국제적 수준으로 보장되는 공간을 마련하여 관광서비스와 이용편의를 제공하고 놀거리, 먹거리, 볼거리 등의 기회를 다양하게 하여 외국관광객의 유치를 촉진하기 위한 것이며, 관광산업의 진흥을 촉진하기 위하여 보다 매력 있고 분위기가 좋은 일정관광지역을 대외적으로 홍보·선전하고 집중적으로 육성하고자 함



2. 관광특구지정현황

가. 관광특구 지정 및 현황

- 우리나라의 관광특구는 2007년 12월 현재 전국에 25개 지역이 지정되어 있음
- 관광특구제도 도입 초기에는 부산 해운대, 대전 유성, 강원 설악, 경북 경주, 제주도로 5개소에 불과하던 것이, 1996년 4월 관광진흥법이 개정되면서, 관광특구 지정요건에 부합되지 않아도 도별로 관광단지 또는 관광지 중 1개소를 지정 신청할 수 있게 되어 25개소로 급증하는 계기가 됨

〈표2-1〉 관광특구 지정현황

2007년 12월 현재				
시·도	특구명	지정 지역	면적 (km ²)	지정일
서울 (4)	명동·남대문·북창	중구 소공동, 회현동, 명동 일원	0.63	'00. 3.30
	이태원	용산구 이태원동, 한남동 일원	0.38	'97. 9.25
	동대문 패션타운	중구 광희동, 을지로5~7가, 신당동 일원	0.58	'02. 5.23
	종로·청계	종로1가~6가, 서린동, 관철동, 관수동, 예지동 일원, 창신동 일부 지역(광화문빌딩~숭인동 4거리)	0.54	'06. 3.22
부산	해운대	해운대구 우동, 중동, 송정동, 재송동 일원	6.22	'94. 8.31
인천	월미	중구 신포동, 연안동, 신흥동, 북성동, 동인천동 일원	3.00	'01. 6.26
대전	유성	유성구 봉명동, 구암동, 장대동, 궁동, 어은동, 도룡동	5.86	'94. 8.31
경기 (2)	동두천	동두천시 일원	0.40	'97. 1.18
	평택시 송탄	평택시 일원	0.49	'97. 5.30
강원 (2)	설악	속초시, 고성군 및 양양군 일부 지역	138.10	'94. 8.31
	대관령	강릉, 동해, 평창 일원	428.27	'97. 1.18
충북 (3)	수안보온천	충주시 상모면	9.22	'97. 1.18
	속리산	보은군 내속리면 일원	43.75	'97. 1.18
	단양	단양군 단양·매포읍 일원(2개읍 5거리)	4.45	'05.12.30
충남 (2)	아산시온천	아산시	3.71	'97. 1.18
	보령해수욕장	보령시	2.52	'97. 1.18
전북 (2)	무주구천동	무주군 설천면	7.61	'97. 1.18
	정읍내장산	정읍시	3.50	'97. 1.18
전남 (2)	구례	구례군 일원	78.02	'97. 1.18
	목포해양문화	목포시 일원	6.89	'07. 9.28
경북 (2)	경주시	경주시내지구, 보문지구, 불국지구	32.65	'94. 8.31
	백암온천	울진군 일원	1.74	'97. 1.18
경남 (2)	부곡온천	창녕군 부곡면 일원	4.82	'97. 1.18
	미륵도	통영시 일원	32.90	'97. 1.18
제주	제주도	제주도 전역(부속도서 제외)	1,809.56	'94. 8.31
13개 시·도 25개 관광특구			816.25	

※ 자료 : 문화체육관광부 내부자료(2008년)



3. 관광특구 사례분석

가. 서울시 관광특구 사례분석

■ 중구 관광특구 지역의 시설 현황

- 중구 지역은 명동지역, 남대문시장지역, 소공·북창지역으로 나눌 수 있음
- 각 지역별로 지역을 대표하는 상징물과 숙박시설, 쇼핑시설 등 지역별 고유한 관광자원을 보유하고 있으며 각각의 특성은 다음과 같음

〈표2-2〉 서울시 중구 관광특구 지역의 시설현황

행정동	명동지역	남대문시장 지역	소공/북창 지역
숙박시설 (관광호텔)	로얄호텔 퍼시픽호텔 세종호텔 사보이호텔 메트로 관광호텔	뉴오리엔탈 호텔 서울 렉스호텔	호텔 롯데 서울프리카 호텔 조선호텔 프레지던트 호텔
주요상가 및 백화점	유투존 명동충무 지하상가 회현 지하상가 상제리제 상가 쁘랭땅 서울 백화점 을지로 입구 지하상가	서울 남대문 시장 신세계 백화점 송례문 상가 삼익 패션상가 자유상사 새로나 쇼핑센터	롯데백화점 본점 명동 지하상가 소공 지하상가 반도
대표적 상징물	명동거리	남대문 시장	송례문
특징	최첨단 패션 먹거리	재래시장 관광 및 쇼핑	숙박 및 음식/유흥

■ 중구 관광특구 지역과 이태원 지역의 특징 비교

〈표2-3〉 관광특구 지역 특성 비교

구 분	명동/남대문시장/북창동지역	이태원 관광특구
면적	191,638.1평	113,600평
지역구분	태평로1가동/소공동/회현동/명동	이태원로 입구에서 한남2동 사무소까지의 1.4km 주변지역(이태원시장, 해밀턴, 비바 백화점 주변지역)
지역 이벤트	"명동축제"(봄/가을)	'이태원국제축제'
지역적 특징	- 서울의 중심지에 위치 - 문화재, 공연장 등 관광사업과 연계 가능한 자원이 풍부 - 첨단패션 및 고급 쇼핑거리(명동) - 우리나라만의 독특한 대규모 재래 시장 및 쇼핑지역 "남대문" - 숙박 및 음식/유흥서비스지역(북창동)	- 소규모 판매상 위주의 자유경쟁시장 - 저가위주의 제품중심의 시장 - 상품의 다양성과 특색 - 외국어 의사소통 원활 - 4계절 상품의 항시 판매 - 미 8군부대가 인근에 위치하여 중요한 시장의 역할을 담당



■ 중구 관광특구와 이태원 지역의 관광업소 및 업종 비교

- 중구 관광특구는 대표적인 상점으로는 패션의류, 음식점, 시계/귀금속 등으로 이루어져 있으며 이태원 관광특구는 일반유흥업소, 가방판매점, 가죽의류제조·판매업의 순으로 이루어져 있음
- 이와 같이 중구 관광특구는 패션·의류를 중심으로 하는 관광특구의 특성이 보이고 이태원은 과거부터 미군이 주둔하는 지역으로 미군 대상으로 해왔던 유흥업소가 가장 많은 비중을 차지하고 있음

〈표2-4〉 관광특구 업소 및 업종비교

명동/남대문/북창동 지역		이태원 관광특구 지역	
업종	업소	업종	업소
패션의류	7,016	일반유흥업소	300
일반음식점	664	무역업	200
시계/귀금속	532	가방판매점	200
여행업	269	가죽의류 제조, 판매업	180
병원	178	기념품	100
금융기관	170	양복제조업	90
공예품	121	신발판매점	80
주점	98	귀금속(액세서리)	50
오락/레저	90	요식업	40
약국	86	고기구	31
관광호텔	10	공예품 판매업	30
전문관광식당업	9	골동품	30
백화점	5	특수관광 유흥업소	7
외국인 전용기념품 판매점	2	서양식 간이음식점	5
		외국 민속음식점	5
		관광호텔	3

■ 관광특구의 문제점 및 개발 잠재력

〈표2-5〉 관광특구의 문제점 및 개발 잠재력

문제점	개발 잠재력
- 다양하고 특색 있는 관광시설의 부족	- 600년의 역사와 문화
- 단순한 관광행태	- 복합성, 다양성을 바탕으로 한 대도시로서의 생활자체
- 가족단위 관광객을 위한 시설 및 이벤트 부족	- 외래관광객의 높은 인지도
- 구역내 교통환경의 취약	- 기존에 형성된 상가거리
- 세계적 관광명소로서의 창의적인 노력 미흡	- 서울의 가장 중심에 위치
- 다양한 관광관련 활동의 활용 프로그램 미흡	- 명동, 남대문시장, 북창동의 개발여건
- 문화관광차원의 마케팅 전략 부재	
- 공간환경의 이미지 창출 노력 부재	
- 주변 관광명소와의 연계성 낮음	
- 관련계획/사업과의 연계성 낮음	
- 실적 위주의 자치구별 문화행사	
- 지역성 부재와 행사	
- 관광홍보체제의 부재	



■ 관광특구의 개발여건

- 세계적으로 지역을 대표하는 다양한 재래시장이 도시의 활력을 상징하는 훌륭한 관광자원으로 각광을 받고 있음
- 주변 인근에 인사동, 종로, 경복궁, 창덕궁, 종묘, 가회동, 남산, 동대문 등 서울을 대표하는 다양한 문화관광자원이 위치하여 연계가 가능함

〈표2-6〉 관광특구 개발여건

구 분	개발여건
자연 및 인문요소	• 남대문시장 주변과 명동, 북창동으로 통하는 상가지역은 전통적으로 서울상거리의 중심지역이었음
접근성	• 4대문으로부터 어느 방향으로도 접근이 가능하고, 서울의 최종심지로 종로, 을지로, 퇴계로가 지나는 지점으로 버스는 물론 지하철이 연결되어 접근성이 뛰어나
시장성	• 기존의 상가를 쇼핑전문 중심거리로 개발하여 서울의 관광명소로 부각시킴으로서 직접적 이익과 무계획적이고 불필요한 공간의 정비로 인한 반사이익이 큼
연계성	• 주변 지역에 덕수궁, 경복궁, 인사동, 남산, 이태원, 충무로 등 연계 가능한 관광자원 풍부
계절성	• 계절에 영향을 받지 않는 4계절 문화, 쇼핑거리로 개발 가능함.
자원성	• 기존 재래시장 및 전문시장, 음식점, 숙박업소를 활용한 개발과 더불어 쇼핑전문 중심거리의 육성을 통한 시장차별화식 개발로 관광자원으로서의 개발가치가 매우 큼

나. 유사 관광특구(미군기반)의 특성

■ 유사 관광특구 특성 비교

- 이태원 관광특구는 미군뿐만 아닌 다양한 국적의 외국 방문객이 많이 찾는 지역이고 송탄관광특구는 미군 재배치에 따른 향후 미군의 증가가 예상되는 지역으로서 관광특구에 경제적인 영향이 다소 개선되는 지역임
- 하지만 보산동 관광특구는 향후 미군 재배치에 따른 주방문객인 미군의 감소에 따라 지역 상권의 붕괴될 수 있는 지역으로 분석됨



〈표2-7〉 유사관광특구 특성 비교

구분	대상	업종	특성
이태원 관광특구	내국인 외국인 미군	의류, 클럽, 숙박 등	- 서울 시내에 위치하여 접근이 용이함 - 관광관련 편의시설(관광안내소, 화장실 등)이 미흡함 - 외국인 관광객의 한국 쇼핑관광의 명소
송탄 관광특구	내국인 외국인 미군	의류, 클럽, 숙박 등	- 평택전지역 버스노선과 연계 - 관광특구 지정과 동시에 쇼핑몰 조성사업으로 통해 향락산업 밀집지역에서 독특한 관광지로 이미지 변화 - 상가를 현대식으로 바꾼 외형적 변화 - 내외국인 구분 없이 섞여 사는 수도권에서 독특한 문화를 지닌 쇼핑 관광공간
보산동 관광특구	미군	의류, 클럽, 숙박 등	- 경원선 복선 전철화로 접근성 개선 - 낙후된 환경, 노후화된 건물이 밀집 - 관광특구 및 역사권으로서의 기능 상실

4. 관광특구의 주요내용 정리 및 시사점

가. 관광특구의 일반적인 문제점

■ 관광특구의 매력도 상실

- 관광특구는 관광거점지구의 육성을 통한 관광산업의 발전이라는 취지로 지정되었으나, 지정된 이후 다양한 문제점이 표면화되고 있는 실정임
- 관광특구라는 지역위상에 걸맞은 관광객 흡입력이나 매력이 부족하여 타 관광지와 차별성이 크지 않거나, 관광특구 지정목적을 달성하기 위한 효과적인 지원체제도 정비되어 있지 않은 상태임
- 이에 따라 일부 관광특구는 당초 의도와는 달리 내국인을 위한 유흥지역으로 전락하고 있으며, 심야영업에 따른 불법영업행위 및 풍속 위반행위, 학교 및 주거지역으로의 유흥업소 침투, 지역주민의 소비풍조 조장, 부동산 가격상승, 상가권리금의 급격한 상승 등 각종 사회문제가 발생하고 있어 관광특구에 대한 우려의 목소리가 커지기도 함
- 또한 외래관광객의 유치는 관광특구 지정 이후, 별다른 발전적 변화를 보이고 있지 못하고 있음



나. 제도적인 측면에서의 문제점

■ 정의의 모호성 및 정비계획의 부재

- 관광특구의 법적 정의는 관광사업 위주의 특례적 성격이 강하다는 규정이 강조되어 지자체 및 사업체의 일방적인 지원요구가 증대되고 있다는 점 등의 문제를 낳고 있음
- ‘자유로운 관광사업을 보장하기 위하여’ 라는 어구는 관광특구가 유무형의 관광자원 및 관광사업체, 관광안내체계와 같은 관광인프라 등이 복합적으로 작용하여 관광객을 유인하는 흡입력을 높여야 함에도 불구하고 자칫 사업자지원위주의 관광특구 지원이라는 비판의 소지가 있을 수 있음
- 또한 ‘관광사업과 관련된 법령의 적용이 배제되거나 완화되는 지역’ 이라는 어구는 관광특구에 대한 특례적 지원사항에 대한 근거규정으로서 현재 각 지자체를 중심으로 관광특구에 대한 일방적 지원요구가 끊이지 않고 있음
- 관광특구가 기존 관광수용태세가 일정 부분 정비되어 있는 지역에 대하여 지정한다는 점을 감안할 때, 관광특구의 활성화는 일차적으로 지역의 해당 지자체와 사업체에 의하여 이루어지며, 그에 따른 제반 지원을 정부에서 분담하여야 함에도 불구하고 관광특구 개발활성화에 대한 가시적인 노력 없이 정부에 의존하여 지원만을 요구하는 자세는 관광특구 활성화에 큰 장애요인으로 작용하고 있음

■ 지정기준의 불합리성

- 관광진흥법상 관광특구 지정신청 요건은 관광사업 분포의 다양성, 관광객 10만명 이상, 지역의 구분 명확성 등으로 명시되어 있음
- 하지만 이중 관광객 10만명 이상, 지역구분의 명확성 등에 대해서는 개선이 필요함
- 관광사업분포의 다양성 측면의 문제점은 관광특구 정의의 측면에서 발생된 문제와 동일하게 사업체가 집적된 곳에 한하여 관광특구를 지원함으로써 유무형의 관광자원과 기타 관광인프라에 대한 수준에 대한 고려가 결여되어 있음



- 관광객 10만명이상의 기준은 전국적인 관광객 집계방법상의 통일된 기준이 없어 자의적으로 판단될 소지가 매우 높으며, 이에 대한 검증 을 위하여 별도의 비용을 지자체별로 지출하고 있는 실정임
- 지역경제의 명확성 측면에서도 최근 교육시설의 관광특구 포함에 대 하여 반대 여론이 제기되고 있는 유성지역을 비롯하여, 여러 관광특 구에서 기존 교육시설 및 주거시설과의 격리를 주장하고 있어 이에 대한 개정이 요구됨

■ 지정개소의 과다

- 1996년 4월 관광진흥법 개정으로 관광특구 지정요건에 부합되지 않 아도 도별로 관광단지 또는 관광지 중 1개소를 지정 신청할 수 있게 되면서, 관광특구의 지정개소가 기존 5대 관광특구에서 25개소로 급 증하는 계기가 됨
- 현재는 지역경제에 관한 규정만 있으며 면적 제한규정이 없어 관광 특구지역이 도(제주도), 또는 시(속초시)의 전역을 포함하고 있어 당 초 관광특구의 효율적 지원을 어렵게 하고 있음

■ 지원사항의 미비

- 관광특구의 법적 정의를 보면 '자유로운 관광사업을 보장하기 위하 여 관광사업과 관련된 법령의 적용이 배제되거나 완화되는 지역' 으 로 정의되고 있으나, 관련 법령이 배제되는 사항은 관광사업자에 대 한 식품위생법과 공중위생법상의 영업시간제한 규정 배제가 유일한 사항임
- 그 외 관광특구에 대한 정책지원은 관광진흥개발기금 등 금융지원 우선, 관광특구내 일반사업체에 대한 여신규제 해제 등으로 한정되어 있음
- 그러나 심야영업으로 인한 관광특구에서 범죄급증 등의 부작용이 제 기되면서 자발적으로 영업시간을 제한하는 지방자치단체들이 증가하 고 있음
- 관광특구로 지정되면 식품위생업소의 영업시간제한 완화, 특구 육성 사업 예산지원, 관광진흥개발기금 융자 등의 혜택이 주어졌으나 이러 한 식품위생업소의 영업시간 제한완화는 1999년 3월 식품위생법령이 개정됨에 따라 대부분 없어진 상태임



다. 운영적 측면에서의 문제점

■ 다양한 프로그램 개발노력 부족

- 전국적으로 지정되어 있는 관광특구는 특성 있는 매력시설이 부족하여 타 관광지들과 차별성이 크지 않아 특구 지정 후, 관광객 유치효과가 미흡한 실정임
- 또한 다양한 이벤트 등 관광상품의 개발노력이 부족하여 지구 내 볼거리와 즐길거리가 부족 등이 나타나고 있음

■ 관광객 수용여건 미약

- 관광객에게 관광편의를 원활하게 제공하기 위한 관광안내표지판, 관광안내소, 공중화장실, 주차장 등의 편의시설과 호텔, 식당 등의 관광시설이 부족하고, 차별적인 특성 또한 갖지 못하고 있는 실정임

■ 사회적 부작용 발생

- 관광특구로 지정되면서 영업시간 제한완화에 따라 단란주점, 노래방, 당구장 등 유흥업소가 증가하여 과소비와 음주소란행위, 청소년 탈선 등의 문제를 양산시켰고, 이에 따라 인근 주민들의 지속적인 민원이 제기되고 있음
- 유성 관광특구와 같이 지정 지역 내에 주거지역 및 교육시설이 포함되어 있는 경우 특구지정 취소의 집단 움직임도 보이고 있음



2 관광특구 리모델링의 개념과 내용

1. 관광특구 리모델링의 배경 및 개념

가. 관광특구 리모델링의 배경

■ 일반적 배경

- 관광특구는 관광거점지구의 육성을 통한 관광산업의 발전이라는 취지로 1993년부터 시행되어 왔음
- 하지만 일부 관광특구를 제외하고는 전략적 관광진흥정책의 미흡, 관광수용체계 구축의 부족, 효과적인 지원체제의 정비부족 등으로, 관광특구라는 용어에 걸맞은 차별성과 관광객의 흡입력이나 매력이 부족한 상황임
- 이로 인해, 단지 경유형 관광목적지로서의 기능만 수행하는 정도로서 관광특구의 특성을 상실하고 있는 상황임

■ 소프트웨어 측면에서의 전략적 관광진흥정책 미흡

- 관광대상지로서의 관광특구의 관광매력도와 관광이미지를 개선하지 못하고 있는 가장 큰 원인은 먼저 하드웨어 측면에서 특구의 관광자원이나 수용태세가 미흡함
- 근본적인 문제는 관광특구만이 가질 수 있는 독특하고도 차별적인 관광지가 효율적으로 개발되지 못하는 소프트웨어 측면에서의 전략적 관광진흥정책이 미흡하기 때문임

■ 경유형 관광목적지로서의 기능만 수행

- 다양한 관광진흥시책을 추진 중에 있고, 2000년대 들어 메가 이벤트의 유치를 통해 대외적인 위상을 제고시키고 있으나 관광대상지로서의 관광특구의 매력도 관광이미지는 크게 개선되지 않고 있음
- 경유형 관광목적지로서의 기능을 담당할 뿐 체류형 관광목적지로서의 기능을 수행하지 못하고 있는 실정이어서 관광특구의 운영이 활성화되지 못하고 있음



■ 실제적인 관광수용체계의 구축 필요

- 2001년 한국방문의 해, 2001년 세계도자기 엑스포, 2002년 월드컵 등 최근에 다양한 메가 이벤트가 연속적으로 개최되면서 관광객의 유입이 지속적으로 증가하고 있어 이러한 관광수요에 대비한 효율적이고 실제적인 관광수용체계의 구축이 지속적으로 이루어져야 할 것임
- 즉 비교적 적은 비용으로 효율적인 관광공급체계를 재구축함으로써 관광특구지역의 관광유인력을 제고시킬 필요가 있음

■ 나. 관광특구 리모델링의 개념

- 관광특구의 활성화를 위해서는 핵심적 이미지와 보조적 이미지의 창출과 상호보완이 필요함
- 관광특구 관광활성화를 위한 기본방향은 관광에 대한 인식전환, 총체적 관광서비스의 질적 향상, 지역사회 내 협력체계의 구축, 관광마케팅 활성화, 관련제도 개선 및 지원의 확대 등으로 볼 수 있음
- 또한 최근의 해외사례에서도 나타나고 있는 단순 관광자원으로서의 관광지가 아닌 새로운 문화를 창출하는 지역으로 재탄생할 수 있는 문화적 콘텐츠 개발이 필요함



<관광특구 리모델링 구성요소>



2. 관광특구 리모델링의 구성요소 및 유형

가. 관광특구 리모델링의 구성요소

■ 관광기반시설 확대 및 주제 개발



- 상징적인 랜드마크 조성과 이를 중심으로 한 체계적인 개발방향 설정과 새로운 콘텐츠 개발
- 타 관광시설 및 지역과는 다른 차별화되고 통합된 이 지역만의 고유한 테마 선정
- 관광객 수요의 정확한 예측을 통한 주변 교통순환대책 수립
- 관광 피크시점을 고려한 숙박시설 및 주차장, 휴게시설, 쉬는 공간, 안내소, 경찰서 및 방범초소 등 관련 편의시설 확보
- 차량소통으로 인한 불편을 줄일 수 있는 도로 공간의 운영체제 확립

■ 관광시설물 재정비 및 조성, 이벤트 개발



- 관광객들이 오래 체류할 수 있도록 제반기능을 하기 위한 관광시설 및 공간의 조성 및 정비
- 다양한 상품을 구역별로 판매하는 대규모 쇼핑파크로서의 기능을 수행할 수 있는 중심거리 형태의 상가 개발 및 조성
- 재래시장은 일정규모 이상으로 종합적이고 현대적인 서비스가 이루어지고 특색있는 이미지로 각인될 수 있는 방향으로 개발
- 관광특구의 각 구역별로 해당 거리의 이미지를 부각시킬 수 있는 특징 있는 이벤트의 개발 및 지속적이면서도 효과적인 운영
- 제한된 공간에 최대한의 문화적인 이벤트로서 체험프로그램, 레크리에이션을 즐길 수 있는 각종 시설 조성



■ 종합적인 관광특구 환경의 정비 및 관리, 홍보



- 관광특구의 효과적인 관리, 운영 방안 구축
- 서비스 개선을 위한 지침 및 통계, 관리 방안 마련
- 세계적인 관광단지로 부상하기 위하여 주변관광자원과의 연계를 통한 종합 레크리에이션 및 위락시설 조성
- 관광특구의 이미지를 부각시키면서 관광객들을 효과적으로 유치할 수 있는 방안 마련
- 광고, 홍보, PR, 인터넷마케팅, DM, 판촉 및 세일 등 종합적인 마케팅 대책 수립 및 실천
- 관광특구의 체계적인 관리를 위한 정보시스템 구축
- 관광특구의 환경을 고려한 지속가능한 자원 개발 및 조성



3 보산동 관광특구 특성 및 시사점

1. 보산동 관광특구의 특성

가. 보산동 관광특구의 이해

■ 경유형 관광 목적지로서의 기능만 수행

- 보산동 관광특구는 현재까지 미군을 대상으로 클럽위주의 관광특구의 특성을 보이는 지역으로 외국인의 숙박시설 및 다양한 볼거리의 부재에 따른 단순 경유지로서의 기능만 수행함

■ 소프트웨어 측면에서의 전략적 관광진흥정책 미흡

- 공간적으로 다른 지역과의 단절에 따른 관광특구 자체의 다양한 축제 및 체험 프로그램의 부재에 따른 차별화된 성격의 부재

■ 차별성 상실과 지자체의 개발수단 미확보로 관광특구 특성 상실

- 지역적으로 구도심에 위치하고 있어 구도심의 낙후에 따른 상권 및 방문객의 감소에 따른 관광특구만의 랜드마크가 없어 미군 및 지역민에게 외면당하고 있는 실정

■ 관광특수에 대비한 실제적인 관광수용체계 구축 필요

- 향후 구도심의 재정비 등에 따른 지역특성을 살린 문화관광지역으로서의 차별성을 통한 지역적 한계를 극복할 수 있는 방안 필요

2. 보산동 관광특구의 시사점

가. 보산동 관광특구의 방향 설정

■ 관광산업은 전후방 연관효과가 크고 지역경제 활성화를 위한 고부가 가치 산업

- 전 세계적으로 지역문화를 기반으로 관광과의 유기적인 연계를 통한 지역의 신경제성장 동력으로 활용하고 있어 동두천 관광특구만의 차별화전략을 통한 지역문화 정체성확보를 통한 신관광지역으로 조성



■ 경쟁력을 위해 하드웨어의 지속적인 개발과 함께 소프트웨어 경쟁력 강화가 중요한 과제

- 지역의 도시기반을 정비한 하드웨어 계획 수립과 지역문화를 기반으로 하는 다양한 소프트웨어 계획을 통한 지역 고유의 문화, 관광자원을 활용한 네트워크 구축의 필요성 증대

■ 양적위주의 개발을 지양하고 지역 여건에 맞는 차별적인 개발을 통해 지역경제 활성화

- 다 지역과의 차별화를 위해서는 일반적인 정비방안을 통한 개발을 지양하고 보산동만의 고유하고 지역 실정한 알맞은 계획 수립을 통한 개발계획의 수립 필요

■ 소프트웨어 측면에서의 관광특구 운영 활성화 방안과 각 주체별 역할 제시

- 보산동 관광특구는 일차적으로 지역상인들의 주인의식을 바탕으로 수요층의 변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 적극적인 대처능력을 바탕으로 동두천시와의 긴밀한 협조체계 구축을 통한 각각의 역할에 책임 있는 인식의 제고 필요



〈그림2-1〉 동두천 관광특구의 방향설정

여 백



제3장 개발여건분석

- ① 입지여건분석
- ② 관광환경분석
- ③ 관련계획 및 법규검토
- ④ 사례조사

여 백



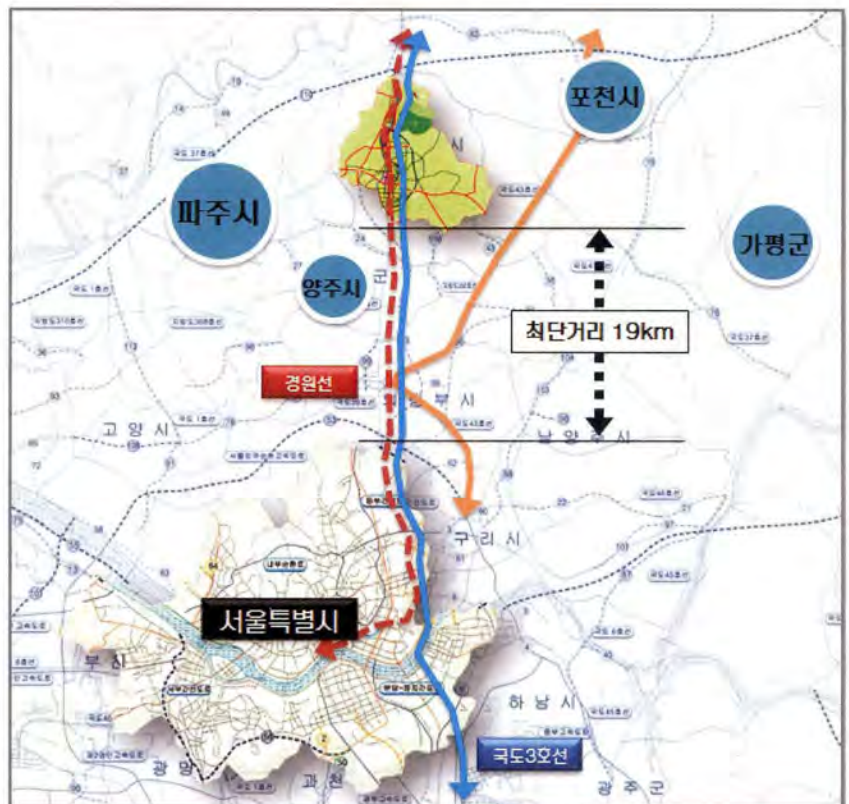
제3장 개발여건분석

1 입지여건분석

1. 위치 및 접근성

가. 광역적 입지여건

- 국토공간상 경기도 북단에 위치한 동두천은 남북축의 내륙 연계 거점도시로서의 특성을 지니고 있음
- 동두천은 북쪽으로 연천군, 동쪽으로 포천시, 남쪽으로 양주시와 면하고, 국도3호선 및 경원선철도로 의정부, 서울시와 연결됨
- 수도권 북부지역의 양호한 자연경관과 관광자원이 집적되어 있으며, 서울 북부지역으로부터 1시간권내에 입지한 친환경적인 전원도시임
- 서울과 의정부시 개발압력의 직접 영향권에 속하며 현재 경원선 철도를 따라 주변지역에 대규모 개발계획이 진행 중임



〈그림3-1〉 광역 위치도

나. 지역적 입지여건

- 대상지(보산동 관광특구)는 동두천시 중심상업 지역 북측에 위치하며 남북 장방형으로 입지함
- 동측에는 국도3호선(평화로), 경원선이 지나가며, 서측에는 강변로, 남측으로 중앙로가 위치하고 있음
- 대상지는 현재 노후화된 건물들의 밀집되어 있고, 사유재산으로 개발에 어려움이 있음
- 도로가 협소하며, 주차장 및 공중화장실 등 편의시설이 매우 미비함
- 대상지 주변에는 미군부대(캠프 님블, 캠프 모빌, 캠프 케이시)와 신천, 북쪽으로 소요산 국민관광지가 위치해 있음
- 대상지 북측에 동두천 피혁특화단지가 위치함
- 대상지는 미군에 의해서 활성화된 지역으로 내부 가로변에 상업용 건축물이 밀집해 있음
- 대상지는 보산역 서측지역으로 역세권지역이나 현재 역세권으로서의 기능을 하지 못하고 있음
- 현재 노후화된 소규모 점포들로 구성되어 있어 단지의 활성화가 이루어지고 있지 않은 실정임



〈그림3-2〉 지역적 입지여건



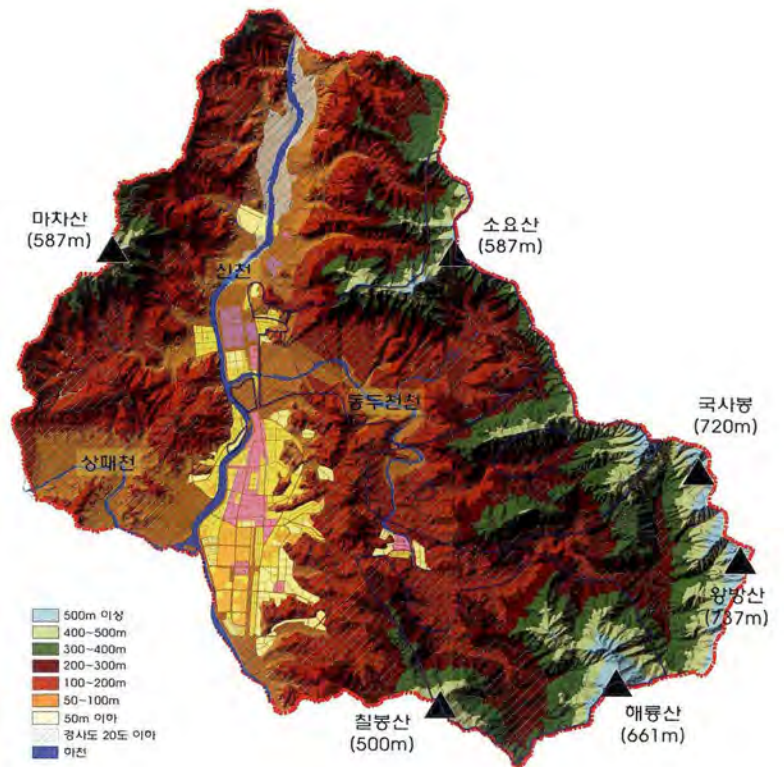
2. 자연환경

가. 지형 및 지세

- 동두천시는 소요산(587m)이 동북쪽에 위치하고 있으며, 동쪽의 국사봉(720m)과 서쪽의 마차산(587m), 남쪽의 칠봉산(500m), 해룡산(661m) 등 수려한 산지에 둘러싸인 분지형 도시임
- 동두천시의 남에서 북으로 신천이 도심 중앙을 관통하고 있으며, 동쪽에서 동두천천, 서쪽에서 상패천이 신천과 합류하여 한탄강을 거쳐 임진강으로 유입함
- 하천변을 따라 선상평야를 형성하며 시가지는 신천과 국도3호선을 따라 남북으로 길게 형성되어 있음

■ 표고분석

- 산악이 많은 지형여건에 따라 시외곽으로 고지대가 형성되어 있으며, 동두천시 도시계획조례상 개발이 억제되는 표고 160m이상이 52.87 km²로 전체면적의 55%를 차지함



〈그림3-3〉 지형지세 수계 분석도



〈표3-1〉 동두천시 표고분석

구분	계	80m 미만	80~160m	160~240m	240~320m	320~400m	400~480m	480~560m	560m 이상
면적 (km ²)	95.68	16.25	26.56	19.67	14.19	9.93	5.57	2.52	0.99
구성비 (%)	100.0	17.0	27.8	20.6	14.8	10.4	5.8	2.6	1.0

■ 경사도분석

- 신천, 동두천천, 상패천 등 주요 하천 주변으로 평탄한 지역이 주로 분포하며, 산악이 많은 지형여건으로 동두천시 도시계획조례상 개발이 억제되는 경사도 25° 이상의 급경사지가 49.14km²로 전체면적의 51%를 차지함

〈표3-2〉 동두천시 경사도 분석

구분	계	5°미만	5°~10°	10°~15°	15°~20°	20°이상	비고
면적(km ²)	35.85	20.70	7.00	8.00	10.83	49.14	
구성비(%)	100.0	21.6	7.3	8.4	11.3	51.4	

나. 하천

- 도시기본계획구역내 하천 중 임진강을 본류로 하여 흐르는 준용하천은 신천, 동두천천, 상패천 등 3개소가 분포되어 있으며, 동두천천과 상패천이 신천으로 합류하여 한탄강으로 복류하고 있음
- 준용하천인 신천은 경기도 양주시 백석읍에서 시작하여 신천유역이 동두천시 중심부를 관통하여 흐르고 있음
- 유로는 산지부로 인하여 최단거리로 흐르지 못하고 동두천시내에서 흐름의 방향이 두 번 변하고 있음
- 신천은 임진강의 지류인 한탄강과 합류하며 유역면적은 344.1km², 유로연장은 38.8km의 하천임



〈표3-3〉 동두천시 하천 현황

하천명	하천연장 (km)	유역면적 (km ²)	시 점			종 점			
			시	군	면, 동 리	하천합류점	시	군	면, 동 리
계	63.53	407.3	시	군	면, 동 리	하천합류점	시	군	면, 동 리
신천본류	38.80	344.1	양주	백석	북지	한탄강	연천	청산	초성
동두천천	14.68	42.9	동두천	탑동	-	신천	동두천	동두천	-
상패천	10.05	20.3	양주	남	관방	신천	동두천	상패	-

자료 : 신천 하천정비기본계획, 경기도

다. 기상 및 기후

- 동두천시는 한반도의 중앙내륙에 위치하고 있으며 소요산 등의 산악에 의하여 위요된 분지형의 지형으로 대륙성기후의 영향을 받고 있는 관계로 겨울철은 한랭·건조하고 여름철은 고온·다습한 특징을 보이고 있으며 과거 10년간 연평균 최고기온은 17.6℃, 최저기온은 6.3℃이며 연평균 기온은 11.8℃임
- 강수분포는 6~8월에 우기가 집중하는 우리나라의 전형적인 강우 특성을 보임

〈표3-4〉 동두천시 2006년 기상개황도

구분		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
풍속 (m/s)	평균 풍속	1.4	1.9	2.4	2.5	1.8	1.6	1.4	1.4	1.1	1.2	1.6	1.2
	최대 풍속	6.8	8.0	10.0	9.9	9.0	9.0	7.0	6.5	4.7	6.2	9.2	7.5
상대 습도 (%)	평균	62	57	61	57	62	75	85	73	68	71	63	65
	최소	16	12	13	8	13	22	49	32	25	11	10	15
평균 기온 (℃)	평균	-2.6	-1.5	3.7	10.5	17.0	20.3	22.3	25.5	18.7	15.5	6.3	-1.0
	최고	4.2	5.6	11.4	17.6	23.9	26.2	26.3	31.1	25.6	23.0	12.5	5.7
	최저	-7.8	-7.2	-2.3	5.1	11.2	15.6	19.6	21.5	13.1	9.8	0.9	-5.9
강수량		35.3	9.1	19.4	80.0	132.8	156.5	718.0	73.2	14.0	69.1	40.8	11.9

자료 : 동두천시, 2007 「동두천통계연보」

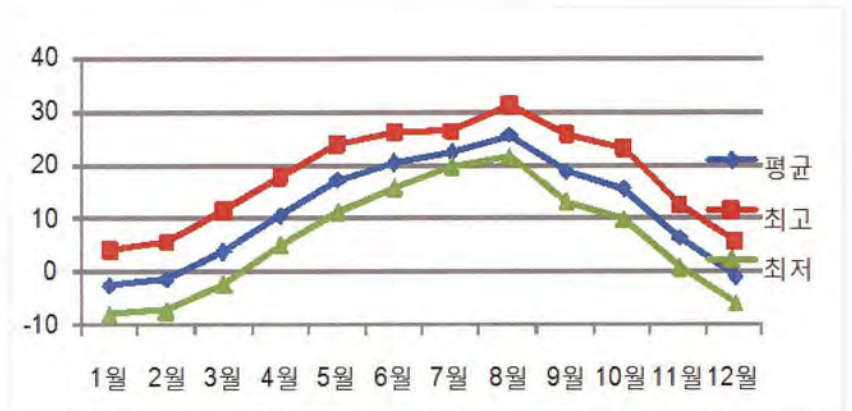
- 이 지역의 연평균 풍속은 1.6m/sec이며, 봄철에 2.2m/sec로 바람이 가장 강하며, 연간 주 풍향은 서풍으로 나타남



〈표3-5〉 동두천시 월별 풍속현황

구분	봄			여름			가을			겨울		년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	
풍속(m/sec)	2.2			1.5			1.3			1.5		1.6
	2.4	2.5	1.8	1.6	1.4	1.4	1.1	1.2	1.6	1.2	1.4	

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」



〈그림3-4〉 동두천 월별 기온분포



3. 인문환경분석

가. 행정구역 및 인구

■ 행정구역

- 2008년 현재 동두천시 행정구역면적은 95.7km²로서 7개의 행정동과 12개의 법정동으로 이루어져 있음

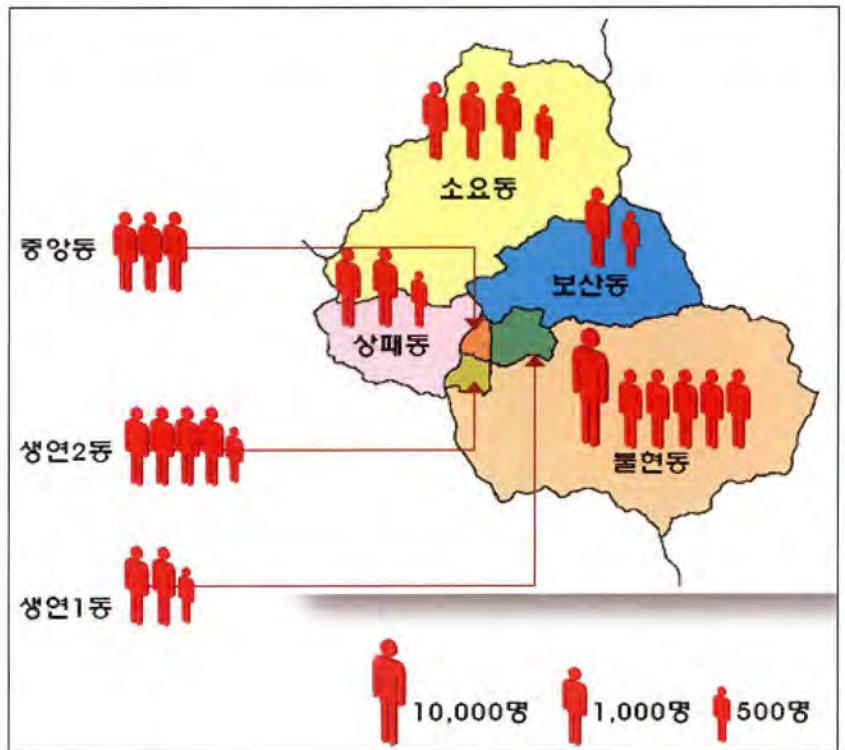
〈표3-6〉 동두천시 동별 행정구역 현황

	면적	구성비	행정	법정	통	반	자연부락
계	95.66	100	7	12	145	1,172	44
생연1동	2.16	2.3	1		12	71	3
생연2동	0.72	0.8	1	1	20	195	1
중앙동	0.85	0.9	1		18	107	1
보산동	13.68	14.3	1	2	9	43	3
불현동	38.89	40.7	1	4	56	541	13
소요동	31.31	32.7	1	4	17	127	10
삼패동	8.05	8.4	1	1	13	88	13

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

■ 인구

- 기준년도 2006년 동두천시 인구는 87,810인이며, 과거 10년간 (1997~2006)의 연평균 인구증가율은 0.4%로서 경기도 평균(6.5%)에 비해 매우 낮은 상태임
- 기준년도 전체 세대수는 32,919세대이며 세대당 가구원수는 2.67인으로 1997년 3.02인과 비교해 핵가족화가 일정수준 진행된 모습을 보임
- 인근의 양주시의 인구는 최근 들어 지속적인 증가세를 보이고 있는 반면, 동두천의 인구는 일정수준에 머물러 있음
- 최근 들어 인구추이는 조금씩 상승하고 있는 것으로 나타나고 있음



〈그림3-5〉 동두천시 인구현황

〈표3-7〉 동두천시 인구변화추이

연도	세대	인구	인구밀도	세대당인구	인구증가율
1997	24,543	74,165	775.3	3.02	1.16
1998	24,209	74,173	775.22	3.06	0.01
1999	25,014	75,509	789.27	3.02	1.80
2000	25,599	76,758	802.24	3	1.65
2001	25,884	75,699	791.17	2.92	-1.38
2002	26,172	74,739	781.14	2.86	-1.27
2003	27,495	76,505	799.43	2.78	2.36
2004	29,520	81,117	847.62	2.75	6.03
2005	31,261	82,623	884	2.64	1.86
2006	32,919	87,810	917.55	2.67	6.28

자료 : 동두천시, 2007 「동두천통계연보」



〈표3-8〉 양주시 인구변화추이

연도	세대	인구	인구밀도	세대당인구	인구증가율
1997	34,012	104,624	337.69	3.03	5.20
1998	32,678	105,672	341.03	3.17	1.00
1999	35,179	113,257	365.62	3.15	7.17
2000	38,467	123,267	397.51	3.13	8.80
2001	44,839	141,748	456.99	3.00	14.90
2002	48,284	149,946	483.35	3.03	5.70
2003	51,607	155,524	501.30	2.87	3.70
2004	54,430	159,891	515.38	2.80	2.80
2005	58,570	167,248	539.09	2.74	4.60
2006	63,652	177,065	570.74	2.67	5.80

자료 : 양주시, 2007 「양주통계연보」

■ 성별·연령별 인구 구조

- 현재 동두천의 성별 인구구조 현황은 총인구(외국인제외) 85,803 인 중 남자가 43,206인, 여자가 42,597인으로 남녀성별구조는 101.43 : 100 비율로 남초현상이 나타났으나, 50세 이상의 인구에서는 82.10 : 100의 비율로 여초현상이 두드러짐
- 생산 활동 가능인구인 15~64세 인구는 60,053인으로 전체의 70.0%로 나타났으며, 유년인구(14세 이하)는 16,445인으로 19.2%, 노령인구(65세 이상)는 9,305인으로 10.9%로 나타남



〈표3-9〉 동두천 성별·연령별 인구구조

	남		여		합계	
	인구수	비율	인구수	비율	인구수	비율
총계	43,206	100.0	42,597	100.0	85,803	100.0
0~4	2271	5.26	2,217	6.2	4,488	5.23
5~9	3119	7.22	2,856	6.7	5,975	6.96
10~14	3187	7.38	2,795	6.56	5,982	6.97
15~19	2482	5.74	2,362	5.54	4,844	5.65
20~24	2776	6.43	2,632	6.18	5,408	6.30
25~29	3241	7.5	3,142	7.38	6,383	7.44
30~34	3799	8.79	3,684	8.65	7,483	8.72
35~39	4370	10.11	3,917	9.2	8,287	9.66
40~44	4041	9.35	3,392	7.96	7,433	8.66
45~49	3896	9.02	3,391	7.96	7,287	8.49
50~54	2768	6.41	2,578	6.05	5,346	6.23
55~59	1811	4.19	2,015	4.73	3,826	4.46
60~64	1652	3.82	2,104	4.94	3,756	4.38
65~69	1620	3.75	2,270	5.33	3,890	4.53
70~74	1114	2.58	1,566	3.68	2,680	3.12
75~79	627	1.45	898	2.11	1,525	1.78
80세 이상	432	1.00	778	1.83	1,210	1.41

자료 : 동두천시, 2007 「동두천통계연보」

■ 인구이동

- 동두천시의 인구이동을 살펴보면 2006년 전출 대비 전입수는 2,825 명으로 증가를 보이고 있음
- 순 이동을 살펴보면 1999년에서 2003년까지 증감을 반복하였으나 2004년을 정점으로 점차 감소하는 추세를 보이고 있음



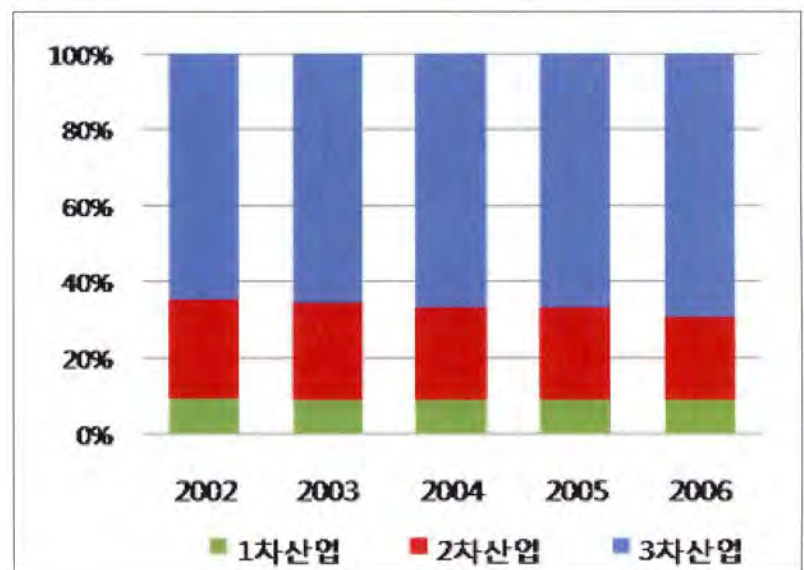
〈표3-10〉 동두천 인구이동 현황

연도	전입	이동률(%)	전출	이동률(%)	순이동	이동률(%)
1999	15,531	20.9	14,947	20.2	584	0.8
2000	14,544	19.4	14,341	19.1	203	0.3
2001	13,553	18.1	15,034	20.1	-1,481	-2.0
2002	13,732	18.6	14,938	20.3	-1,206	-1.6
2003	18,468	25.0	17,036	23.0	1,432	1.9
2004	22,119	28.7	17,689	23.0	4,430	5.8
2005	22,521	27.8	19,371	23.9	3,150	3.9
2006	20,348	24.2	17,523	20.8	2,825	3.4

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

나. 산업

- 2002년 이후 동두천의 1차 및 2차산업 비율은 지속적으로 감소하는 추세에 있으며, 3차산업 비중이 높아지고 있음
- 경기도와 비교해볼 때 동두천시의 산업구조는 1·2차산업에 비해 3차산업이 발달되어 있는 것으로 분석되고 있으나, 이는 저차산업에서 고차산업으로의 도시발달이기 보다 미군 의존적 소비성산업의 발달에 기인한 것으로 파악됨



〈그림3-6〉 종사자 기준 산업구조

〈표3-11〉 연도별 산업구조 변화

구 분	2002		2003		2004		2005		2006	
	종사자	비율	종사자	비율	종사자	비율	종사자	비율	종사자	비율
1차산업	11	0.06%	11	0.06%	11	0.06%	11	0.06%	10	0.05%
2차산업	5,426	28.49%	5,394	27.79%	5,164	26.39%	5,164	26.39%	4,629	23.54%
3차산업	13,606	71.45%	14,004	72.15%	14,391	73.55%	14,391	73.55%	15,022	76.41%
합계	19,043	-	19,409	-	19,566	-	19,566	-	19,661	-

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

다. 주거환경

■ 주택보급률

- 기준년도 2006년 현재 동두천시의 총주택수는 29,244동이며, 비주거용건물 내 거주가구 및 다가구주택내 혈연가구를 제외한 총 가구수는 21,988세대임
- 2003년 이후 100%를 상회하는 원활한 주택보급률을 보이고 있음

〈표3-12〉 주택보급률 현황

구 분	2002	2003	2004	2005	2006
총가구수	19,329	19,516	19,725	21,330	21,988
주택 수	18,059	22,877	28,438	29,180	29,244
보급률(%)	93.4	117.2	144.2	136.8	133.0

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

■ 주택유형별 보유현황

- 주택 유형별 보유현황을 보면 2002년도에 단독주택이 8,485동(42.49%)로 가장 높은 비중을 나타내고 있었으나 2003년부터 아파트의 비중(42.62%→56.44%)이 꾸준히 늘어나고 있음

〈표3-13〉 주택 유형별 보유현황추이

구 분	합 계	단독주택	아 파 트	연립주택	다세대주택	기 타
2001	18,609	7,207	6,818	2,756	1,828	-
2002	19,968	8,485	6,818	2,756	1,909	-
2003	22,877	8,255	9,750	4,176	696	-
2004	28,438	8,296	15,246	4,176	720	-
2005	28,754	7,115	16,507	2,541	2,591	-
2006	29,244	7,537	16,507	2,604	2,596	-

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

라. 토지이용

■ 용도지역

- 2006년 현재 전체 도시계획구역면적 32.96km² 가운데 주거지역이 5.30km², 상업지역이 1.04km², 공업지역이 0.37km², 녹지지역이 26.25km²로 구성되어 있음
- 자연녹지지역은 26.25km²로 전체 행정구역면적(32.96km²)의 79.46%를 차지하여 쾌적한 자연환경을 유지할 수 있는 반면, 도시의 물리적 성장에 제약요소로 작용하고 있음

〈표3-14〉 동두천시 용도지역 현황

계획구역 면적	용도지역(km ²)																
	주거지역				상업지역				공업지역			녹지지역					
	소계	전용	일반	준	소계	중심	일반	근린	유통	소계	전용	일반	준	소계	보전	자연	생산
32.96	5.30	-	5.13	0.17	1.04	-	1.04	-	-	0.37	-	0.32	0.05	26.25	-	26.25	-

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

■ 지목별 이용현황

- 동두천시 총 면적 95.7km² 중 임야가 68.1%(경기도 56.0%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있음
- 동별로 살펴보면 가장 넓은 면적을 차지하는 탑동동의 경우 86.3%인 18,306,339m²이 임야이며, 대상지가 속해있는 보산동은 전, 답,



대지로 이용되는 토지가 많은 것으로 나타남

〈표3-15〉 동두천 지목별 현황

동별	전체면적 (㎡)	전	답	임야	대지	기타
동두천시	95,660,622	7,552,973	3,313,297	65,095,423	4,354,167	15,344,761
송내동	4,647,372	782,756	304,542	2,449,433	382,903	727,738
지행동	3,175,336	617,119	199,773	1,076,761	607,257	674,427
생연동	5,283,412	582,197	224,673	1,841,073	1,395,359	1,240,110
광암동	8,310,163	502,122	127,850	6,422,102	189,220	1,068,869
걸산동	10,329,098	411,041	65,106	8,146,066	25,172	1,681,713
보산동	3,355,191	46,364	18,665	1,497,067	174,801	1,618,294
동두천동	3,058,321	291,371	229,650	955,360	253,962	1,327,978
안흥동	8,671,154	1,145,359	214,195	6,502,366	190,175	619,059
상봉암동	8,368,629	431,993	163,945	6,383,258	246,710	1,142,723
하봉암동	11,207,558	508,090	237,964	7,782,300	141,238	2,537,966
탑동동	21,205,924	1,190,893	380,512	18,306,339	275,697	1,052,483
상패동	8,048,463	1,043,668	1,146,422	3,697,298	471,672	1,689,403

자료 : 동두천시, 2007 「동두천통계연보」

■ 사업대상지 지목별 토지이용현황

- 사업대상지인 보산동 및 생연동의 지목별 토지이용현황은 임야가 3,338,140㎡ 로 전체면적 대비 38.6%를 차지하며, 기타 2,858,404㎡ (33.1%), 대지 1,570,160㎡ (18.2%), 전 628,561㎡ (7.3%) 등의 순으로 나타남.

〈표3-16〉 사업대상지 지목별 토지이용현황

동 별	전체면적 (㎡)	전	답	임야	대지	기타
생연동	5,283,412	582,197 (11.0%)	224,673 (4.3%)	1,841,073 (34.8%)	1,395,359 (26.4%)	1,240,110 (23.5%)
보산동	3,355,191	46,364 (1.4%)	18,665 (0.6%)	1,497,067 (44.6%)	174,801 (5.2%)	1,618,294 (48.2%)
합계	8,638,603	628,561 (7.3%)	243,338 (2.8%)	3,338,140 (38.6%)	1,570,160 (18.2%)	2,858,404 (33.1%)

자료 : 동두천시, 2007 「동두천통계연보」

마. 교통

■ 교통현황 및 계획

- 2006년 기준년도 동두천시의 총 도로연장은 107,952m로, 이중 국도 12,050m(11.17%), 국가지원지방도 13,050m(12.1%), 시·군도가 82,852m(76.8%)를 나타내고 있으며, 이들 도로의 포장률은 100%로 나타남



〈표3-17〉 도로구성 및 연장현황

구분	계	고속국도	일반국도	지방도	시군도
연장(m)	107,952	-	12,050	13,050	82,852
구성비(%)	100%	-	11.17%	12.1%	76.8%

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

■ 주요 가로망체계 현황

- 동두천시 가로망체계를 살펴보면, 남북방향으로 국도3호선(평화로) 및 천변을 따라 강변로가 연천과 의정부, 서울을 연결하는 지역 간 도로의 역할을 담당하고 있음
- 또한, 동서축으로 파주시와 포천시를 연결하는 지방도 364호선이 있어 지역 간 통과교통을 처리하는 주간선도로의 기능을 수행하고 있음
- 기존 도심의 가로망 체계를 보면 동서방향의 진입로, 어수로가 남북 방향의 평화로 및 강변로를 연결함



〈그림3-7〉 주요가로망 체계도

〈표3-18〉 간선도로망 체계현황

	노선명	구 간		폭원(m)	차로수
		기 점	종 점		
남 북 축	상패로	평화로	지방도 364호선	10~20	2~4
	강변로	상패로	신천교	15~20	4
		신천교	평화로	20~25	4~5
	중앙로	평화로	중로 1-3호선	20	2~4
	평화로(국도3호선)	대도사입구	소요산	20	4
동 서 축	황매로	보산초등학교	평화로	12	2
	중로2-4호선	평화로	보산주공아파트	15	2
	동광로	상패로	평화로	15~20	3~4
	중로1-8호선	강변로	평화로	20	4
	중로1-11호선	지방도 364호선	신천교	20	4
	어수로	신천교	동두천역	15	2~3
	진입로	평화로	중로 1-3호선	15	2~3
	중로1-3호선	강변로	평화로	20	4
	중로1-4호선	평화로	지방도 364호선	20	4
	중로1-5호선	중로 1-4호선	동방연립	20	4
	지방도 364호선	동두천 시계	동두천시계	10~20	2~4

■ 철도시설

- 동두천시를 남북으로 관통하고 있는 경원선 철도는 동두천시를 지역적으로 동서로 분리하여 연계성을 약화시키며, 도시미관의 저해요인 및 소음공해 등의 유발요인으로 작용하고 있음
- 동두천시를 경유하는 경원선 역사는 5개소로 지행역, 동두천중앙역, 보산역, 동두천역, 소요산역이 있으며 의정부시 방면으로 1시간에 약 15분 배차간격으로 전철이 운영되고 있음
- 2006년 현재 철도 승차인원은 636,666인/년, 화물수송이 164,828톤/년으로 나타나 최근 6년간 여객부문에서는 연평균 8.37%, 화물부문에서는 연평균 2.79%의 감소추세를 나타내고 있는 것으로 분석되었음



〈표3-19〉 철도시설 현황

구 분	여 객 수 송 (인/년)			화 물 수 송 (톤/년)		
	승 차	강 차	계	발 송	도 착	계
1996년	1,534,593	1,491,009	3,025,602	28,914	166,454	195,368
1997년	1,470,011	1,442,337	2,912,348	31,104	131,247	162,351
1998년	1,139,758	1,210,317	2,350,075	22,928	135,375	158,303
1999년	1,033,249	1,072,663	2,105,912	16,999	105,801	122,800
2000년	1,086,554	1,090,406	2,176,960	12,897	108,804	121,701
2001년	1,028,113	1,053,847	2,081,960	11,117	105,882	117,599
2002년	907,142	883,772	1,790,914	59,240	105,588	164,828
동두천역	626,564	167,534	794,098	-	-	-
동 안 역	152,197	44,212	196,409	59,240	105,588	164,828
소요산역	128,381	672,026	800,407	-	-	-
연평균 증가율	-8.39%	-8.35%	-8.37%	12.70%	-7.31%	-2.79%

바. 공원 · 녹지

- 동두천시의 공원은 총 6개소의 3,506천 m^2 가 있으며 이중 자연공원이 3,293천 m^2 으로 93.9%를 차지하고 있음
- 도시공원 중 어린이공원 18개소, 근린공원 6개소가 있으며, 전체 공원면적대비 1인당 공원면적은 39.9 m^2 임

〈표3-20〉 동두천시 공원현황

합계		자연공원		도시공원											
				계		어린이공원		근린공원		도시자연공원		묘지공원		체육공원	
개소	면적(천 m^2)	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
25	3,506	-	-	25	3,506	18	37	6	176	1	3,293	-	-	-	-

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

사. 기반시설

■ 교육시설

- 초등학교 11개교, 중학교 6개교, 고등학교 6개교 등 총 23개의 학교가 있으며, 실업계 고등학교 3개교, 전문대학 및 대학교 1개교가 있음



〈표3-21〉 동두천시 교육시설 현황

학교별	학교수	학급(과)수	학생수(명)		
			합계	남	여
합계	42	451	14,902	7,674	7,128
유치원	19	33	764	330	334
초등학교	11	216	7,091	3,738	3,353
중학교	6	87	3,351	1,825	1,526
고등학교	6	115	3,696	1,781	1,915

자료 : 동두천시, 2007 「 동두천통계연보 」

■ 공공행정시설

- 공공행정기관은 총 31개소가 있으며 지방행정관서 12개소, 경찰관서 1개소, 소방관서 3개소, 법원·검찰 관서 2개소, 우편취급소를 포함한 우체국이 4개소 등으로 분포되어 있음

■ 의료시설

- 의료시설은 총 73개소가 있고, 병상 965개를 갖추고 있으며, 소규모 의원 42개소, 치과병(의)원은 16개소, 한방병(의)원 10개소가 있음
- 광암동에 건설 중인 제생병원을 종합의료시설로 계획 예정

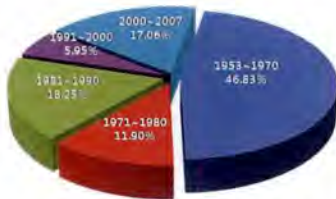
■ 문화체육시설

- 문화시설은 도서관 2개소, 박물관 1개소, 공연시설 3개소, 전시시설 1개소, 지역 문화 복지시설인 시민회관, 청소년회관, 복지회관이 각 1개소, 문화원 1개소가 위치하고 있음
- 광역권 문화체육시설로는 자유수호평화박물관으로 소장품 2,095점, 입장객수 28,200명이 방문하였음



4. 사업대상지 현황분석

- 대상지(보산동 관광특구)내 총 건축물 동수는 약 252동으로 조사됨
- 90년대 이전에 건축된 건물이 전체대비 약 77%로 대상지 전체적으로 건물의 노후도가 높게 나타남
 - 70년대 이전 건축된 건물이 약 47%로 가장 많이 차지하며, 최근 10년 사이에 건축된 건물은 약 20%정도로 조사됨
- 대상지(보산동 관광특구)내 총 업종별 점포수는 약 317개로 조사됨
 - 의류 소매업이 81개소로 가장 많이 차지하고 있으며, 클럽 69개소, 주거 55개소, 음식점, 액세서리 등 순으로 조사되었으며, 비어있는 점포도 약 10여개소가 조사됨



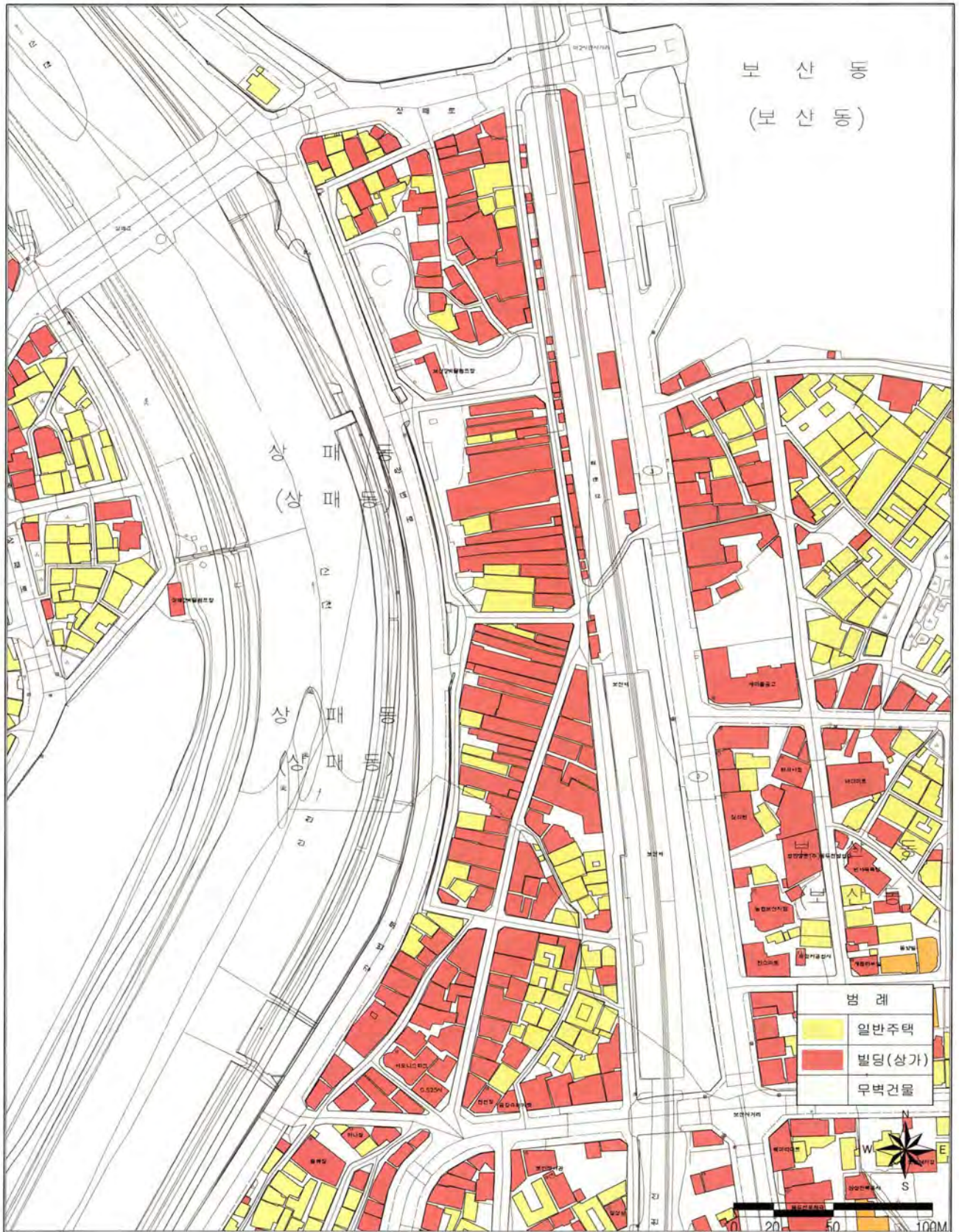
〈 건축물 건축연도 현황 〉



〈 업종분포 현황 〉

〈표3-22〉 업종 분포 현황

NO	K SIC2007 업종분류		점포수
	코드	업종분류	
1	422	건물설비 설치 공사업	1
2	471	종합 소매업	18
3	473	정보통신장비 소매업	10
4	474	섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업	81
5	475	기타 가정용품 소매업	2
6	476	문화, 오락 및 여가 용품 소매업	5
7	478	기타 상품 전문 소매업	10
8	511	숙박시설 운영업	2
9	561	음식점업	27
10	562	주점 및 비알콜음료점업	69
11	682	부동산 관련 서비스업	5
12	692	개인 및 가정용품 임대업	4
13	961	미용, 욕탕 및 유사 서비스업	3
14	-	주거	55
15	-	공실	10
16	-	기타	15
합 계			317



〈그림3-8〉 건축물 용도별 현황도



〈그림3-9〉 건축물 층수별 현황도



2 관광환경분석

1. 관광권역

가. 관광권역구분

- 전국 관광체계상 전국을 5대관광권 24개 관광소권으로 구분하고 있으며 동두천시는 중부 관광권내 서울 근교권에 속함

나. 중부 관광권의 특성

■ 입지적 특성

- 중부 관광권은 5대 관광권 중 최북단에 위치하고 있으며 행정구역상 서울특별시, 인천광역시, 경기도, 강원도를 권역의 범위로 함
- 권역의 면적은 전국토의 약28.8%인 28,580.72km²이며 북한강, 남한강의 수계인 설악산, 오대산, 치악산, 태백산 등의 고봉이 있는 태백산맥, 차령산맥의 큰 줄기를 형성하고 있음
- 산악형, 내륙형, 내수면형, 해안형 등 관광자원을 골고루 갖추고 있으며, 자원의 특성과 이용체계에 따른 연계개발을 감안하여 서울근교권, 인천해안권, 춘천권, 치악산권, 설악산권, 강릉태백권 등 6개 소 관광권이 설정

■ 이용특성

- 중부 관광권은 서울, 인천 등 수도권 주민의 1일 및 주말관광을 수용하는 권역으로서 한강을 따라 형성된 수변위락 형태의 1일 관광과 동해안과 접하여 있는 설악산, 오대산, 경포대 등 산악과 해안을 이용하는 체제형 관광형태가 큰 비중을 차지하고 있음
- 중부관광권의 인구는 전국인구의 약 45%인 1,900만명으로 최대의 관광시장을 형성하고 있으며 외국인 관광객의 관문이자 우리나라 최대의 관광시장인 수도 서울이 입지하고 있어 전국관광의 중심지적 성격을 띄고 있음



■ 개발방향

- 전국 관광이용체계의 형성과 시장, 자원지를 연결해 주는 동서 관광 루트와 남북의 이용루트를 개발하여 체계화
- 관광수요에 대처하기 위한 수도권 주변의 관광위락지 조성.
- 내륙과 해안의 특성을 유지하여 특성화 개발도모
- 휴전선과 인근지역의 자연을 활용하여 안보, 교육의 관광지로 개발
- 연계관광기반으로 교통시설 확대와 이용거점을 개발
- 배출지를 중심으로 1일관광지, 목적지와 개발체계를 형성

다. 서울 근교권 특성



- 서울근교권은 한반도의 중서부에 위치하고 있으며 권역의 면적은 9,527.74km²로 중부관광권 28,593km²의 33.3% 차지
- 서울근교권은 우리나라 최대의 관광송출시장이며, 권역자체가 관광수용력이 높은 지역으로 내·외국인 관광의 주요 대상지이나, 자연자원 활용 측면에서는 관광여가공간의 공급부족 심화로 수용력이 한계에 도달하고 있음
- 서울 근교권은 향후 남북교류여건의 진전에 따라 판문점 등을 통한 북한과의 내륙관광 연계 가능성이 매우 높은 지역임

(표3-23) 서울근교권 관광구역 및 주요관광기능

관광지역	관광구역	주요관광기능
서울도심	서울특별시	도시 1일관광
서울북부	고양·파주지구 의정부·연천지구 포천지구	통일·생태관광 종합위락휴양 및 1일 관광 산악·수변휴양위락
서울동부	남양주·가평지구 양평지구	주말휴양관광(수변, 산악)
서울남부	과천·성남지구 수원·용인지구 이천·여주지구 안성지구	도시근교 위락휴양 문화관광휴양 민속관광, 농촌휴양관광 내수면 휴양관광



■ 서울 북부지역 개발방향

- 경기 북부지역은 남북교류확대를 겨냥한 통일관광 및 생태유지관광의 중점 개발지대로 육성
- 전국지구를 대단위 종합휴양관광단지로 우선개발 추진함으로써 내국인은 물론 외래관광객을 유치할 수 있도록 국제적 수준의 관광지로 조성
- 표적시장은 국내·외시장을 목표로 하여 시설개발을 추진하고 계층은 전 계층, 특히 단체 관광객을 대상으로 함

〈표3-24〉 서울 북부지역 개발방향

지역	관광지	안보관광자원	골프장	온천	기타
동두천시	소요산	자유수호평화박물관	1개소	-	탐동계곡
포천군	산정호수 백운계곡	-	8개소	신북온천 일동온천	광릉수목원
파주시	공릉 임진각	통일전망대 통일공원 임진각 제3땅굴	2개소	-	감악산계곡 보광사
양주군	장흥	대성마을 관문점	3개소	-	송추유원지 일영유원지
연천군	한탄강	연천역급수탑 대관리격전지 철도종단점 태풍전망대 제1땅굴	-	-	재인폭포 임진강변 동악내산계곡

2. 관광환경

가. 동두천시 관광자원 현황

- 동두천시 관광자원은 1977년 지정된 소요산 관광지와 자연발생 유원지인 탐동계곡, 장림계곡 등 산악형 관광자원과 자유수호 평화박물관, 벨기에·룩셈부르크 참전기념비 등 안보관광자원 및 보산동·소요동 관광특구 등 관광자원이 고루 분포하고 있음

■ 지정관광자원

- 동두천시 도시계획상 유원지는 1개소(소요유원지)뿐이며, 소요산 관광지 및 소요 도시자연공원과 면하여 지정되어 있음



〈표3-25〉 동두천 지정관광자원 현황

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 고
관광특구	보산동 관광특구	110,000	문화체육부 고시 제1997-3호
	소요동 관광특구	290,000	문화체육부 고시 제1997-3호
관광지	소요산 관광지	2,472,000	지정일자 77. 3. 31
유원지	소요 유원지	116,500	경기도 고시 제96-114호
도시자연공원	소요공원	3,282,300	유원지 및 관광지 일부조성

■ 기타관광자원

- 탐동계곡, 왕방폭포를 포함하는 탐동관광지가 제2차 권역별 관광개발 계획(1996)상 신규 관광지 후보로 선정되었음

〈표3-26〉 동두천 기타관광자원 현황

구 분	자 원
자연자원 (탐동관광지)	왕방산, 왕방폭포, 탐동계곡, 장림계곡, 온천, 동점마을(산촌), 골프장, 탐해밀리랜드

■ 문화재 현황

- 동두천시는 보물 제1211호 반야바라밀타 심경약소 및 여러 향토유적을 보유

〈표3-27〉 동두천 문화재 현황

구 분	명 칭	소재지
문화재	제1211호	반야바라밀타 심경약소
향토유적	제1호	사패지 경계석
	제2호	목행선선생묘
	제3호	홍덕문선생 추모비
	제4호	어유소장군묘 및 신도비
	제5호	탐동석불
	제6호	정사호선생묘 및 신도비
	제7호	어유소장군 사당
	제8호	자재암
	제9호	삼층단
	제10호	고령신씨 신도비군



■ 문화행사 현황

- 동두천시에서 이루어지고 있는 문화행사에는 5월에 국악경창 및 그네뛰기대회, 청소년 문화유적지 순례, 청소년사생대회, 6월에 청소년 음악제, 9월에 도당굿, 10월에 소요문화재, 소요단풍축제, 개천제 등이 개최

〈표3-28〉 동두천 문화행사 현황

행사명	기간	주최	내용
국악경창 및 그네뛰기대회	단오	동두천 문화원	국악경창, 그네뛰기
청소년 문화유적지 순례	5월	"	유적지 순례
청소년사생대회	5월	"	사생대회 및 백일장
청소년 음악제	6월	"	음악제
동두천 락페스티벌	8월	동두천락페스티벌 조직위원회	고교·대학부 락 경연대회 일반 락 공연
도당굿	9월	동두천문화원	도당굿
소요 문화재 소요 단풍축제	매년 10월중	"	전아제, 국악공연, 노래자랑 에어로빅 경연, 서예 전시회 소요아가씨 선발대회
개천제	10월	"	개천제 봉행

■ 안보관광자원

- 동두천시에는 현충탑, 노르웨이 참전비, 벨기에·룩셈부르크 참전비와 99년 건립된 자유수호평화박물관외에 특별한 안보관광자원이 없지만 박물관을 기점으로 하여 주변의 안보관광자원과 연계한 안보관광루트의 개발이 가능함
- 인근 연천군의 태풍전망대, 종각OP, 제1땅굴, 철도중단점, 38선경계비, 무등교, 대광리 격전지, 연천역 금수탑 등의 안보관광자원이 있음
- 철원군의 백마고지, 노동당사, 제2땅굴 및 파주군의 임진각과 연계가 가능



나. 주변지역 관광자원 현황

- 본 대상지가 속해있는 서울 근교권 서울 북부지역은 통일동산, 임진각 등의 안보관광자원과 소요산, 산정호수, 장흥계곡, 한탄강 등 수려한 산악, 내륙형 관광자원이 분포

3. 경기도 관광행태분석

■ 여행 시기유형

- 경기도를 방문한 여행객은 주로 숙박여행, 경유여행, 당일여행순으로 숙박여행을 가장 많이 다녀옴

■ 관광여행 동반자 유형

- 숙박여행은 친구/연인과 동행하는 비율이 가장 높고, 다음으로 가족/친지 순으로 나타남

■ 목적지 및 활동유형

- 여행객의 주 활동으로 휴식/휴양 비율이 가장 높으며, 자연명승/풍경 감상, 유흥/오락 등의 순으로 나타남

■ 경기도 여행만족도

- 여행객은 숙박에 대한 만족도가 가장 높으며, 교통, 식당/음식 등의 순으로 나타남
- 반면, 쇼핑, 관광정보, 관광편의시설 등은 낮은 평가를 받음



4. 관광행태변화 전망

■ 테마형 관광의 증대

- 목적형 테마관광으로 그 성격이 바뀌고 있음
- 뚜렷한 테마를 전제로 개발되어야 함

■ 참여하고 체험하는 관광

- 단순히 보는 것에서 무언가를 체험하는 것으로 변화
- 수동적인 존재로서가 아니라 스스로 연출하고 제작하는 적극적인 경향을 띠는 세태를 반영

■ 개별여행과 여성관광객의 증가

- 관광여행도 자기실현형 관광여행이 증가
- 여성의 사회적 참여가 활발해지면서, 소비의 주체이자 유행을 창조, 선도하는 경제활동의 주체로서 여성이 부상하고 있음

■ 체류형 목적관광 증가

- 주유형 여행에서 특정의 장소에서 체재하면서 느긋하게 시간을 보내는 체류형 여가활용 여행으로 변화
- 지역을 산보하는 교류인구를 늘리고 테마형 관광지로 개발한다는 이미지로 계획

5. 관광자원 분석

가. 관광자원

■ 관광자원의 유형

- 동두천시 관광자원은 크게 산악형 관광자원, 안보관광자원, 관광특구 등 관광자원이 고루 분포함

■ 관광자원 유형별 현황

- 점적인 요소



- 산 약 형 : 소요산, 국사봉, 왕방산, 해룡산, 칠봉산, 마차산
- 도 심 형 : 동두천관광호텔, 유림관광호텔, 하이라이트관광호텔
- 기념비형 : 현충탑, 충현탑, 벨기에·룩셈부르크 참전기념탑, 반공희생자 위령탑
- 유 적 형 : 사패지경계석, 목행선선생묘, 홍덕문선생추모비, 어유소장군묘 및 신도비

■ 선적인 요소

- 신천, 국도 3호선(평화로), 경원선 복선화 전철

■ 면적인 요소

- 소요산 관광지 : 소요유원지, 소요도시자연공원, 소요동 관광특구
- 탑동 관광지 : 탑훼미리랜드, 왕방산
- 근린공원 : 중앙공원, 생연공원, 송내공원, 원터공원, 상패공원
- 보산동 관광특구, 쇠목산촌마을, 다이너스티 골프장, 소요레저타운, 매화공원묘지, 레포츠공원(종합운동장), 피혁특화단지
- 문화재 및 향토유적 : 반야바라밀타 심경약소, 자재암 등



3 상위계획, 관련계획 및 법규검토

1. 상위계획 검토

가. 제4차 국토종합계획 수정계획 (2006~2020)

■ 계획의 기초 : 「약동하는 통합국토」의 실현



기 조 : 「약동하는 통합국토」의 실현

기본목표 : 상생하는 균형국토 경쟁력 있는 개방국토
살기 좋은 복지국토 지속 가능한 녹색국토
번영하는 통일국토

추진전략 : 아름다운 정주환경 조성 국토경영과 통일기반 조성
국토축과 지속가능한 국토 및 자원관리 네트워크형 인프라 구축
경제권역의 형성 분권형 국토계획과 집행체계 구축 지역발전 기반의 구축

〈그림3-10〉 계획의 기초

■ 계획의 기본목표

〈표3-29〉 계획의 기본목표

목 표	추진 전략
상생하는 균형국토	<ul style="list-style-type: none"> 다핵분산형 국토구조 형성 및 지역별 특화 발전기반 구축으로 국토의 균형발전 촉진 수도권과 비수도권, 권역간, 도농간 연계와 협력을 통한 상생적 발전체계 구축 및 참여와 합의에 의한 국토정책 추진체계 정립
경쟁력있는 개방 국토	<ul style="list-style-type: none"> 동북아 물류·금융·교류 중심지로 도약하기 위해 국토의 개발거점 확충 및 상생적 국제 협력 선도기반 조성 지역혁신체계 구축 및 산업단지·농·산·어촌의 혁신 클러스터 육성으로 혁신주도형 국토 발전 기반 확립
살기 좋은 복지 국토	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 농촌 정주환경 개선으로 국민 모두의 풍요롭고 쾌적한 삶 추구 취약계층과 사회적 약자의 질을 배려하고 주거복지를 증진한 도시환경 및 교통시설 개선
지속가능한 녹색 국토	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 지속가능성을 고려하여 친환경적 개발을 강화하고, 국토 생태망 구축과 연결성을 강화하여 아름다운 국토 조성 깨끗한 물의 안정적 공급체계 확보, 전방위 재난관리체계 구축으로 재해격정 없는 안전한 국토 조성
번영하는 통일 국토	<ul style="list-style-type: none"> 한반도 평화와 공존을 위한 접경지역의 평화벨트 조성과 북한지역 개발을 위한 남북한 협력체계 정립 남북한 경제협력과 국토통합을 촉진할 수 있도록 통합 인프라 구축과 국내외 지원체계 확립



■ 경기도 : 지식산업중심지역

- 지식기반산업의 육성을 통한 산업구조의 고도화 추진
 - 지식산업이 요구하는 정보인프라·고급인력·작업환경 등을 갖추고 있는 입지의 우위성을 활용하여 산업구조의 고도화를 추진하고, 기존 제조업을 집산화해 지역별 특화산업으로 육성하여 지역경제의 활성화를 도모함
- 외국인 투자기업의 유치 및 벤처산업의 조성
 - 외국인기업전용 임대공단조성으로 외국인투자를 유도하고 기존 공단 내 외국인 투자지역을 조성하고, 소프트웨어 단지와 정보통신 벤처 단지의 조성을 지원하는 등 벤처산업벨트를 조성하고 벤처산업을 집적화함
- 접경지역의 전략적 계획 및 지원방안 마련
 - 평화통일 기반조성과 남북교류 확대에 따라 북부지역과 접경지역의 역할이 증대되고 있으므로 지역개발을 위한 전략적 계획 및 지원방안을 모색하고 종합적인 접경지역 관리방안을 추진함
- 개발과 보존이 조화된 북부지역의 발전 유도
 - 의정부·양주·동두천·연천·포천축은 천혜의 자연경관을 이용하여 관광산업을 육성하고 환경친화적인 전원도시벨트를 조성함

■ 토지이용과 교통체계의 효율적 연계 구축

- 통일에 대비하여 남북한 연결도로와 철도망을 복원하고, 서울과 경기도를 연결하는 전철 및 경기도내 거점도시를 연결하는 순환전철망을 구축함
- 물류단지시설을 네트워크화하고 서울 집중의 물류를 분산처리하기 위한 복합유통단지를 서울외곽의 교통결절지역에 조성함

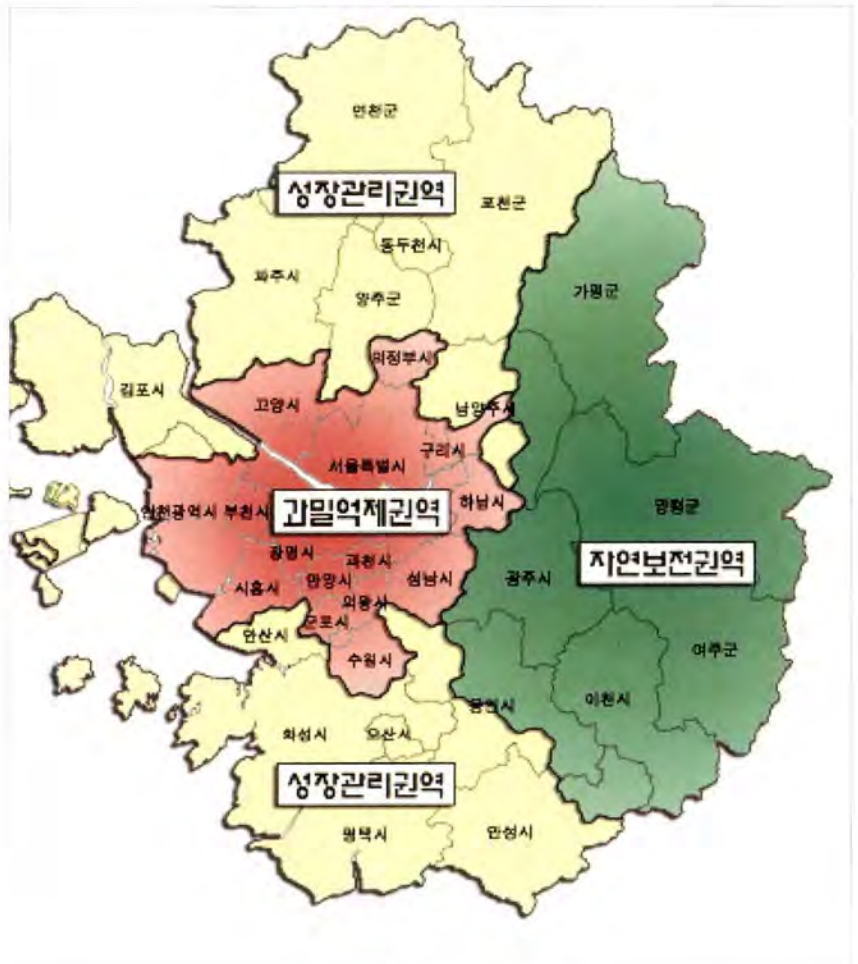
나. 제3차 수도권정비계획 (2006~2020)

■ 수도권 정비의 목표와 추진전략

- 지방과 상생 발전하는 살기 좋은 동북아 경제중심

〈표3-30〉 목표 및 추진전략

4대 정비목표	추진전략
<ul style="list-style-type: none"> • 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비 • 지속가능한 성장관리 기반 구축 • 지방과 더불어 발전하는 수도권 구현 • 동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 인구 안정화 • 수도권 주민의 삶의 질 개선 • 수도권의 경쟁력 강화 • 수도권 규제의 합리적 개선



〈그림3-11〉 수도권 정비권역



〈표3-31〉 수도권 정비권역 현황 (2005년)

구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면적 11,730km ²	1,996km ² (17.0%)	5,902km ² (50.3%)	3,832km ² (32.7%)
인구 23,782천명	19,079천명(80.2%)	3,766천명 (15.8%)	937천명(4.0%)
행정 구역	서울특별시, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부)	동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 인천광역시(일부), 시흥시(일부)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부)
정비 전략	과밀화 방지 도시문제 해소	이전기능 수용 자족기반 확충	한강수계 보전 주민불편 해소



〈그림3-12〉 수도권 정비계획 구상도



다. 2020년 수도권광역도시계획

■ 계획의 목표와 전략

- 수도권 주민의 삶의 질을 제고
- 수도권의 지속가능한 도시발전을 도모
- 수도권의 국제경쟁력을 강화

■ 공간구조의 개편

- 거점도시 중심의 다핵화
- 서울로의 통행집중을 완화할 수 있는 위치(서울로부터 35km권 이상)의 거점도시를 중심으로 인접한 도시들과 상호연계성을 높이고 산업 및 서비스기능을 보완하는 자족도시권을 형성
- 지역별 다핵화
 - 수도권 동북지역 : 기성시가지의 대대적 정비를 통해 인접 구리시와 의정부시 등 배후 지역의 생활중심지로 육성하고, 서울 외곽 거점도시인 동두천시와 남양주시와의 연계를 강화함
 - 수도권 서북지역 : 고양시와 파주시의 자족여건을 보완하여 서울로의 과도한 통근량을 완화할 수 있는 방향으로 성장을 유도
 - 수도권 서남지역 : 1차 거점도시 인천광역시를 국제교류관문으로 설정하여 서울과 연결하는 국제교류 중심축으로 육성하되, 인근지역의 안양·광명·김포·부천·시흥·안산시의 산업지역과 연계를 강화하여 서울 서남권에 집중된 통행을 분산하고 수도권의 지식산업벨트를 형성
 - 수도권 동남지역 : 교통결절지인 이천시를 지역중심도시로 육성하여 인접한 용인시, 광주시, 양평군, 여주군과 상호연계된 자족도시권 형성을 유도
 - 수도권 남부지역 : 1차 거점도시 수원과 2차 거점도시 평택을 중심으로 인근의 용인시, 화성시, 오산시, 안성시, 성남시, 의왕시와 도시기능을 상호분담·보완하여 수도권 남부지역의 자족도시권 형성을 유도

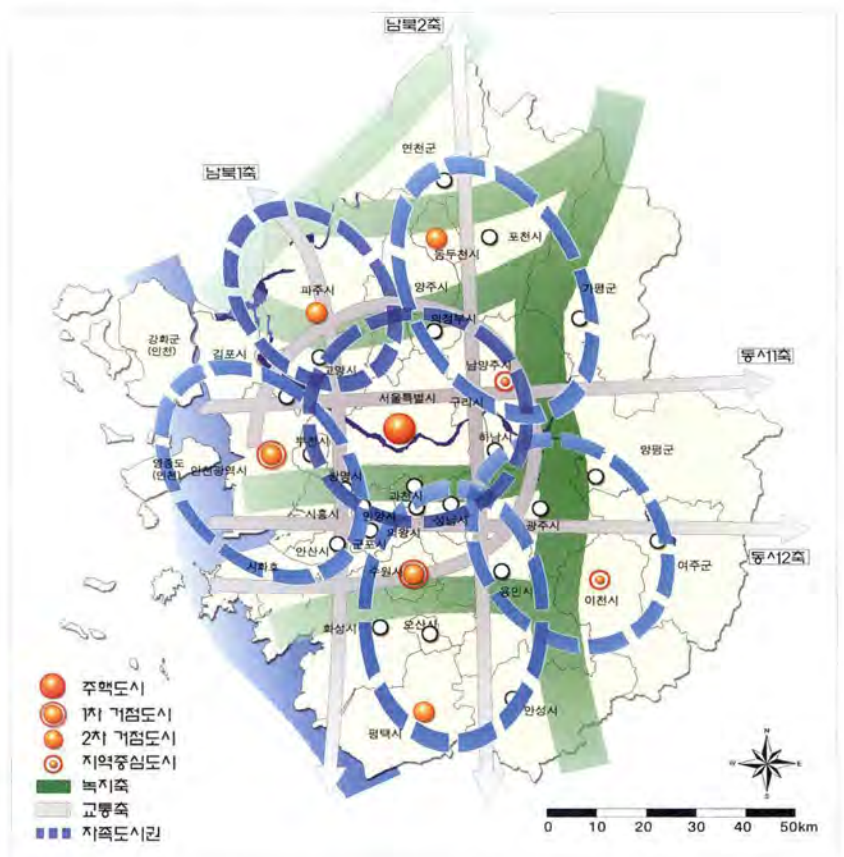


〈표3-32〉 지역별 거점도시

구 분	시·군	거점도시
중부지역	서울, 고양, 의정부, 구리, 하남, 성남, 부천, 광명, 과천	주핵도시(서울)
서부지역	인천, 김포, 시흥	1차거점도시(인천)
남부지역	수원, 안양, 의왕, 군포, 안산, 용인, 오산, 화성, 평택, 안성	1차거점도시(수원), 2차거점도시(평택)
북부지역	파주, 연천, 동두천, 양주 포천	2차거점도시(파주, 동두천)
동부지역	가평, 남양주, 양평, 광주, 이천, 여주	3차거점도시(남양주,이천)

■ 수도권 동북지역

- 2차거점도시인 동두천시를 중심으로 동두천시에 인접한 의정부시, 양주시, 연천군, 포천시와의 연계를 강화하는 연계보완형 자족도시권을 형성
- 동두천시는 경원축상 북한의 동부공업지역과 연계한 남북교류거점지역으로 물류 및 조립제조업 중심도시로 육성하고, 의정부시, 양주시, 연천군, 포천시 등 배후지역과의 연계를 강화



〈그림3-13〉 수도권 공간구조 골격구상



- 서울의 동북권은 기성시가지의 대대적 정비를 통해 인접 구리시와 의정부시 등 배후 지역의 생활중심지로 육성하고, 서울 외곽 거점도시인 동두천시와 남양주시와의 연계를 강화

라. 제4차 경기도권역 관광개발계획



■ 동두천은 연천, 파주, 김포 등과 함께 평화권에 속함

■ 평화권의 지역 특성

- 남북 교류와 협력의 거점지역
- 접경지역으로 인한 제약
- 열악한 교통체계

마. 21세기 동두천시 장기종합발전계획

■ 2000년대를 향한 시의 역할과 위상정립

- 남북 교류 및 통일대비 교류 거점도시
- 생활문화서비스 중심지

■ 생산·유통·소비기능이 강화된 자족도시

- 공업단지, 첨단기술산업기반강화
- 물류유통기능의 근대화
- 관광산업의 특화

■ 경기북부지역의 관광중심지

- 친환경적 관광개발
- 관광개발 추진



- 종합휴양시설 확충
- 관광거점도시로 개발

바. 2020 동두천도시기본계획

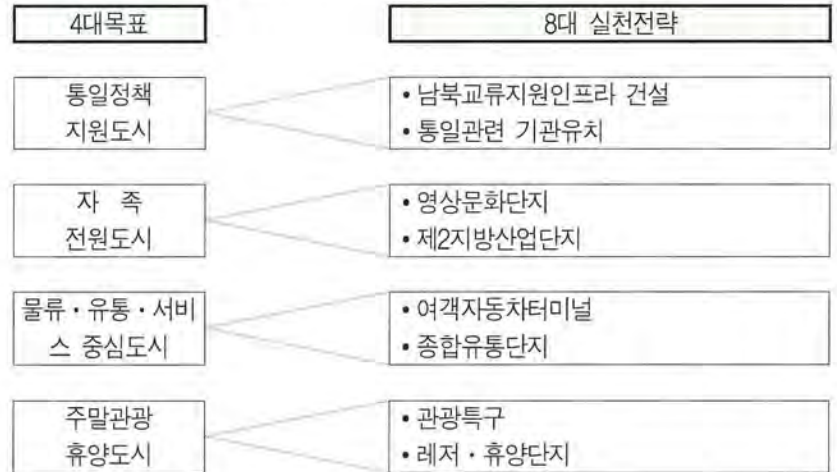
■ 미래상

- 통일정책 지원도시, 자족 전원도시
- 물류·유통·서비스 중심도시, 주말관광 휴양도시

■ 계획의 목표

- 미군주둔지로서의 도시이미지 고착과 미군 의존적 경제구조로 인해 도시성장의 한계를 보여 왔으나 공여지 반환과 더불어 경원선 전철 개통, 대규모 도시기능 도입으로 도시발전여건이 성숙
 - 자립기반 구축 및 도시기능의 다양화 추구
- 경원축상의 중심도시로서 인근 양주·연천·포천 등의 교통·물류의 중심지로서의 기능을 담당하고, 상위계획상의 2차 부핵도시로서의 위상을 제고할 필요가 있음
 - 수도권 북부 중심도시로서의 위상 확립
- 남북관계의 개선에 따라 통일여건이 성숙해 가고 남북통일 후 수도권과 북한지역을 잇는 교류·협력의 중심지로서 동두천의 중요성이 부각되고 있음
 - 통일시대에 대비한 남북교류 지원기반 조성

〈표3-33〉 4대 목표 및 8대 실천전략



■ 도시공간구상 : 1도심 2지구중심 3생활권중심

- 기존 중심의 정비를 통한 중심지로서의 위상을 재정립함
- 소요 지구중심을 설정하여 문화 및 생산·고용기반의 중심지로 육성함
- 상패 지구중심으로 설정하여 도시 자족기능도입(유통, 첨단산업) 및 새로운 주거의 중심지로 활성화함

〈표3-34〉 도시공간 구상

구 분	주요시가지	공간상에서의 위상
도심	1도심	<ul style="list-style-type: none"> • 여건변화전망을 고려하여 기존 중심의 정비를 통한 중심기능 회복 및 상업·행정 기능의 확충으로 중심지로서의 위상을 재정립 • 영상문화단지와 제2지방산업단지의 개발, 소요관광특구의 기능 활성화 등을 고려하여 소요 지구중심을 설정하여 문화 및 생산·고용기반의 중심지로 육성
지구 중심	2지구	<ul style="list-style-type: none"> • 상패동은 신시가지 개발을 고려하여 상패 지구중심으로 설정하여 도시 자족기능도입(유통, 첨단산업) 및 새로운 주거의 중심지로 활성화함
생활권 중심	3지역	<ul style="list-style-type: none"> • 보산동(미군공여지) 일대는 반환이후 동두천의 원도심 기능을 복원하여 새로운 행정·업무 주임으로서의 발전방향을 예비함 • 행정동별로 생활권 중심을 설정하여 생활권별 균형 발전을 유도함



〈그림3-14〉 동두천 도시공간구상

2. 관련계획

가. 동두천 관광종합개발계획



■ 보산동 관광특구 - 쇼핑형 관광특구

- 도시재개발을 통한 동두천의 중심 상권으로 개발
- 도시의 CBD화, 동두천의 LANDMARK적 기능 및 성격 부여
- 업소별로 집단화하여 종합쇼핑타운 조성
- 주상복합 건물을 계획하여 국내 최대의 외국인 쇼핑타운으로 조성

나. 동두천관광특구 기본계획 및 기본설계 (2000. 12)

■ 기본계획의 배경 및 목적

- 중부북부권 관광레저도시로서 성장을 위하여 관광자원의 개발과 민간 자본의 유치여건 마련 등 지역경제의 성장과 이미지 변화에 기여



- 국도 3호선 대체 우회도로 개설, 경원선전철 복선화, 수도권 제2외곽순환도로 등 광역교통체계 개선에 따른 역세권개발 및 관광특구 활성화 계획
- 소요동 관광특구를 비롯한 주변관광 자원과 연계하여 기능적으로 상호보완성을 갖는 수도권북부지역의 종합관광단지 개발

■ 개발목표 및 테마

- 관광배후 쇼핑단지 개발
 - 주변 관광자원 및 특화산업을 연계한 관광배후 쇼핑단지 개발
 - 미군 및 외래객 유치에 있어 수도권과 경쟁력을 갖춘 다국적 쇼핑단지 개발

■ 개발전략

- 상업시설의 특화
 - 경쟁상권과의 차별성 부각
 - 이국적 상업공간 조성
 - 주민이 참여하는 개발방식
- 관광자원의 연계 전략
 - 소요산과 보산동을 연계 종합관광체계 구축
 - 지역 특산품 시장 구축

다. 미군 공여지 활용방안(안) (국방부 협의결과, 2008. 2)

- 미군공여지 활용방안을 고려하여 개발계획 수립시 연계체계 검토
- 반환일정은 상황에 따라 유동성이 있을 것으로 판단되어 단계별 사업전략제시 필요



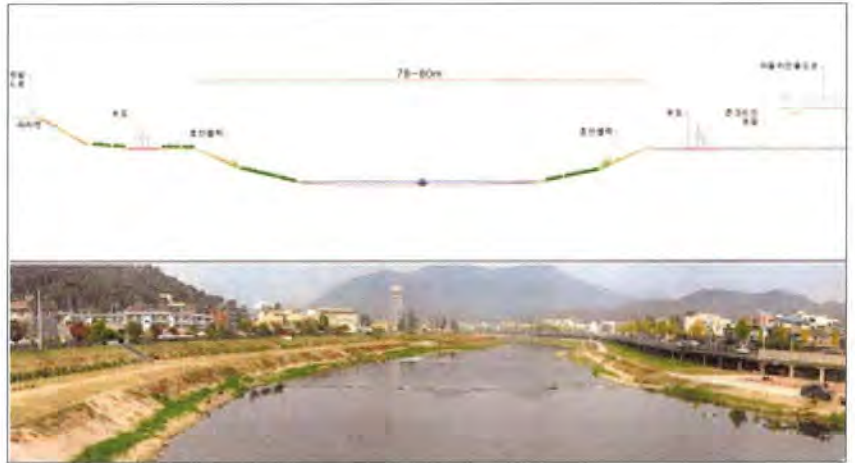
〈표3-35〉 미군 공여지별 활용방안

구 분	반환연도	활용면적 (반환면적)	활용계획
캠프 님블	2007년	42,000㎡ (67,000㎡)	
캠프 모빌	2008년	171,000㎡ (209,000㎡)	
캠프 케이시	2011년 이후	3,827,000 (14,148,000㎡)	

라. 신천자연하천 정화사업 기본 및 실시설계 보고서(2007. 2)

■ 일반 현황

- 우안측 하천부지 상부로 강변도로 조성
- 좌안 고수부는 조경공사가 되어 있음



〈그림3-15〉 신천 현황사진 및 단면도

■ 활용계획

- 역새원, 수질정화습지 등을 조성하여 하천의 자정능력 향상 및 경관의 질 개선
- 저수호안과 제방사면부에 하천고유의 경관조성
- 고수부에 수생식물 서식공간 조성



〈그림3-16〉 신천 활용방안 단면도

3. 관련법규 검토

가. 도시계획관련법

1) 도시개발법

- 대상지 개발여건상 토지소유자, 건축물소유자, 임대인 등의 이해관계가 복잡하여, 조합 설립 및 민간사업시행자의 토지수용권 부여시 저해요인으로 작용할 것으로 판단됨

〈표3-36〉 도시개발법

구 분	내 용
도시개발 구역지정 요건	원칙적으로 시·도시지가 직권으로 지정(시장·군수·구청장의 요청받아 지정) 등 민간의 경우 시장·군수·구청장에게 지정 제안 (대상구역의 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의 필요)
구역의 규모	주거·상업·자연녹지지역 : 1만㎡ 이상
시행자	국가 또는 지방자치단체 도시개발구역안의 토지소유자 또는 이들이 설립한 조합 등
사업시행 방식	수용 또는 사용방식, 환지방식
민간사업 시행자의 토지수용권 부여	대상 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지를 매입하고 토지소유자 총수의 2/3이상에 해당하는 자의 동의 필요

2) 도시 및 주거환경 정비법

- 대상지는 상업지역으로서 토지의 효율적 이용과 원도심기능 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역으로 도시환경 정비사업에 해당됨
- 대상지 개발여건상(토지소유자, 건축물소유자, 임대인 등의 이해관계가 복잡함) 시행자(조합, 공동시행 등) 설립에 저해요인으로 작용할 것으로 판단됨



〈표3-37〉 도시 및 주거환경 정비법

구분	내용
정비사업의 종류	주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
정비사업 시행자	대상구역 토지소유자 1/2이상 동의 필요 시행자 : 조합, 공동시행(조합+지자체 등)
시행방식	관리처분방법, 환지방법
토지수용	가능

3) 도시재정비 촉진을 위한 특별법

- 국지적·불균형적인 부정형의 소규모 개발사업으로 기반시설 부족 등 또 다른 난개발이 초래되는 것을 방지하기 위해 다수의 개발사업을 묶어 도시의 균형발전을 도모하는 광역적 정비사업

〈표3-38〉 도시재정비 촉진을 위한 특별법

구분	내용
의의	개별적인 소규모 구역단위 정비사업 시행으로 도시기반시설 등을 계획적으로 설치하기 곤란하여 근본적인 생활환경 개선에 한계 각종 정비사업을 광역적으로 계획하여 효율적 개발체계를 확립하고 도시기반시설을 획기적으로 개선하여 기존도시의 주택공급 확대 및 도시의 균형발전 도모
성격	재정비촉진사업을 시행하기 위한 틀을 제시하고 있는 상위의 특별법 성격
시행	재정비촉진지구내의 재정비촉진사업은 도정법 및 도시개발법 등 개별법에 근거하여 사업시행
지원사항	건축규제 완화, 재개발사업의 구역지정요건 완화, 소형주택의 무비율 완화, 교육환경개선, 기반시설 설치지원, 지방세면제, 과밀부담금감면, 특별회계의 설치

나. 관광관련법

1) 관광진흥법

■ 관광특구

- 공중위생 관리법 제11조 제1항 및 식품위생법 제30조의 규정에 의한 영업제한 적용제외
- 관광특구내 관광사업자 등에 대하여 관광진흥 개발기금을 우선 지원



- 한국관광공사 등을 통하여 특구지역에 대한 해외홍보
- 도시계획법이나 건축법 등으로 규제되어 관광단지로서의 총체적인 유·무형의 개발의 어려운 부분을 관광활성화 차원에서 보다 효과적으로 해결할 수 있도록 배려

4. 상위계획 및 관련계획 종합분석

- 상위계획 및 관련 계획에 대한 종합분석은 다음과 같음

〈표3-39〉 상위계획 및 관련 계획 종합분석

구분	검토 내용
제3차 수도권 정비계획	<ul style="list-style-type: none"> • 경기북부에 위치한 동두천은 「남북교류 및 첨단산업벨트」 형성
제4차 경기도권역 관광개발계획	<ul style="list-style-type: none"> • 동두천지역은 새로운 관광 아이템 발굴 및 관광특구 활성화가 필요
2020년 동두천 도시기본계획	<ul style="list-style-type: none"> • 동두천의 미래를 대비한 활용지로서 발전방향 제시
21세기 동두천시 장기종합발전계획	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경적 관광개발, 종합휴양시설 확충, 관광거점도시로 개발
동두천 관광종합개발계획	<ul style="list-style-type: none"> • 보산동 관광특구 - 쇼핑형 관광특구
기지별 활용방안	<ul style="list-style-type: none"> • 미군공여지 활용방안을 고려하여 개발계획 수립시 연계체계 검토 • 반환일정은 상황에 따라 유동성이 있을 것으로 판단되어 단계별 사업전략 제시 필요
신천변 활용계획	<ul style="list-style-type: none"> • 관련계획상 신천변 활용계획은 하천고유의 경관조성에만 초점이 맞추어져 있어, 주변지역(보산관광특구, 캠프 넘블 등)과 연계된 개발 방안 검토 필요 • 타겟마켓(가족층, 청소년층 등)에 따른 워터프론트 개발전략 제시 필요



4 사례조사

1. 국내사례

가. 전통문화 예술 특화거리

■ 서울인사동 거리 - 전통문화와 현대문화가 조화롭게 공존

- 인사동 거리는 안국동 사거리에서 탑골공원으로 이어지는 인사동 길을 중심으로 그사이의 골목들을 포함하는 구역
- 88년 올림픽을 계기로 ‘인사동 전통마을 축제’를 개최하면서 인사동 보존회를 통한 지속적 발전으로 현재 전국 최초로 2002년 문화지구로 지정됨
- 전통문화와 현대문화가 조화롭게 공존하는 공간으로 현대와 과거가 만나는 거리로 다양한 볼거리와 먹거리, 축제, 문화행사 등이 개최되고 있음
- 야외공연장, 화장실, 관광안내소, 벤치, 텃밭 등 공공시설이 잘 계획되어 있어 국내외 많은 관광객이 방문하고 있음



〈그림3-18〉 인사동 거리

나. 걷고 싶은 문화거리

■ 부산 남포동 거리 - 문화와 패션을 키워드로 젊은이를 위한 거리

- 남포동 일대는 일본인들에 의해 만들어져 일본적인 요소가 많이 남아 있는 지역임



- 부산 경제 활동의 중심지로 상주인구보다 유동인구가 많은 지역으로 국제시장, 자갈치 시장, 부평동시장 및 광복동을 중심으로 상품 유통 시장이 집중되어 있음
- 부산국제여객선착장, 국제시장과 다양한 영화관이 모여 있는 부산의 중심관광지역으로 특히 외국관광객이 많이 방문하는 지역임
- 또한 ‘부산국제영화제’ 기간 중에는 이곳 많은 극장들에서 영화가 상영하고 있어 많은 영화팬이 방문하는 지역이기도 함



〈그림3-19〉 남포동 거리

다. 젊은이를 위한 문화거리

■ 대전 으스정이 거리 - 청소년을 위한 문화거리

- 대전 은행동에 위치한 으스정이 문화거리는 중앙로 중간지점에 위치한 청소년 문화거리
- 문화예술이 살아 숨 쉬는 걷고 싶은 거리로 조성하고 다채로운 문화 행사가 열리는 대전의 대표적인 문화공간
- 차 없는 거리 조성을 통하여 주말에는 유동인구가 가장 많은 지역으로 사회단체 및 정당의 행사장소로도 많이 이용되고 있음
- 의류, 액세서리, 노래방, 주점 등이 입지하고 있으며 행사가 없을 때는 잡화상과 즉흥음식주점들이 시민들에게 볼거리 및 먹거리를 제공하고 있음



〈그림3-20〉 대전 으스정이 거리

라. 거리 재개발을 통한 문화거리

■ 부평 문화의 거리·문화거리 조성을 통한 상권활성화

- 새로운 시장환경에 대응하기 위한 부평지역 상인들의 요청에 의한 개발사업
- 많은 비용을 들이지 않고 상인 스스로 진행해도 무리가 없는 축제를 추구하여 시민으로 하여금 편안하고 친숙한 공간으로 인식하게 함
- 통과에서 체류로의 거리 이용패턴의 변화를 가져옴
- 접근성, 사적 점유에 의한 공공성 침해, 다양하고 지속성이 부족한 문화 활동 등이 문제점으로 지적됨



〈그림3-21〉 부평 문화의 거리

■ 전주 동문거리·쇠퇴한 거리의 재개발을 통한 중심성 회복

- 공공기관의 이전 및 외곽 신시가지 개발로 인한 구도심의 쇠퇴로 인한 구도심 활성화 개발사업
- 상업지로서 과거의 활력은 잃었지만 미술관련 업종 및 서점 등이 집중되어 있어 문화-예술적 잠재력을 갖고 있음

- 관광지역, 상업지역, 문화시설과의 입지적 연계성을 바탕으로 문화-예술 거리를 조성하기 위해 지역 예술작가의 유입을 통한 정체성 재생방안을 추진 중에 있음



〈그림3-22〉 전주 동문 거리

마. 문화재와 연계된 문화의 거리

■ 충주 직지문화의 거리·직지 및 흥덕사지 문화재와 연계된 문화의 거리 조성

- 시민들의 문화체육활동의 공간 제공을 위한 문화-예술 의 거리조성 개발사업
- 직지 및 흥덕사지, 예술의 전당, 박물관등 역사적 유적 및 주변관광 자원과의 연계가 용이
- 향후 지속적 성장이 가능한 위치로 남북축 구역으로의 확대가 용이
- 불법주차 및 일부 노후화된 건물들은 시민들의 이용 불편 및 거리의 활력을 떨어뜨리고 있는 상태임



〈그림3-23〉 충주 직지문화의 거리



바. 국내사례 종합분석 및 시사점

- 도심의 낙후지역의 경쟁력 확보를 위한 문화적 아이템과 이를 통해 방문객을 유치하여 지역정체성을 구축함
- 거리조성을 위한 인프라 구축뿐만 아니라 다양한 프로그램 개발과 상업과의 연계를 통한 지역경쟁력을 확보함
- 체험할 수 있는 다양한 축제를 통해 모든 계층의 방문객이 어우러질 수 있는 도심의 신(新)문화공간으로 조성

(표3-40) 국내사례 종합분석

구분	형태	테마	특징
서울 인사동 거리	전통 문화 예술 특화 거리	전통문화와 현대문화가 조화롭게 공존하는 공간	<ul style="list-style-type: none"> - 88년 올림픽을 계기로 '인사동 전통마을 축제'를 개최하면서 인사동 보존회를 통한 지속적 발전으로 현재 전국 최초로 2002년 문화지구로 지정됨 - 전통문화와 현대문화가 조화롭게 공존하는 공간으로 다양한 볼거리와 먹거리, 축제, 문화행사 등이 개최되고 있음 - 야외공연장, 화장실, 관광안내소, 벤치, 텃밭 등 공공시설이 잘 계획되어 있어 국내외 많은 관광객이 방문하고 있음
부산 남포동 거리	걷고 싶은 문화 거리	문화와 패션을 주제로 한 젊은층을 겨냥한 활동형 거리	<ul style="list-style-type: none"> - 부산 경제 활동의 중심지로 상주인구보다 유동인구가 많은 지역으로 국제시장, 자갈치 시장, 부평동시장 및 광복동을 중심으로 상품 유통 시장이 집중 - 부산국제여객선착장, 국제시장과 다양한 영화관이 모여있는 부산의 중심관광지역으로 특히 외국관광객이 많이 방문하는 지역임 - 또한 '부산국제영화제' 기간 중에는 이곳 많은 극장에서 영화가 상영하고 있어 많은 영화팬이 방문 함
대전 으능정이 거리	젊은 이를 위한 문화 거리	청소년을 위한 문화거리	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙로 중간지점에 위치한 대전의 대표적인 문화공간 - 차 없는 거리 조성을 통하여 주말에는 유동인구가 가장 많은 지역으로 사회단체 및 정당의 행사장소로도 많이 이용 - 의류, 액세서리, 노래방, 주점 등이 입지하고 있으며 행사가 없을 때는 잡화상과 즉흥음식주점 등이 시민들에게 볼거리 및 먹거리를 제공
부평 문화의 거리	거리 재개발을 통한 문화 거리	문화거리 조성을 통한 상권활성화	<ul style="list-style-type: none"> - 새로운 시장환경에 대응하기 위한 부평지역 상인들의 요청에 의한 개발사업 - 많은 비용을 들이지 않고 상인 스스로 진행해도 무리가 없는 축제를 추구하여 시민들이 편안하고 친숙한 공간으로 인식하게 함 - 통과에서 체류로의 거리 이용패턴의 변화를 가져옴 - 접근성, 사적 점유에 의한 공공성 침해, 다양하고 지속성이 부족한 문화 활동 등이 문제점으로 지적됨
전주 동문거리	거리 재개발을 통한 문화 거리	쇠퇴한 거리의 재개발을 통한 중심성 회복	<ul style="list-style-type: none"> - 공공기관의 이전 및 외곽 신시가지 개발로 인한 구도심의 쇠퇴로 인한 구도심 활성화 개발사업 - 상업지로서 과거의 활력은 잃었지만 미술관련 업종 및 서점 등이 집중되어 있어 문화-예술적 잠재력을 갖고 있음 - 관광지역, 상업지역, 문화시설과의 입지적 연계성을 바탕으로 문화-예술 거리를 조성하기 위해 지역 예술작가의 유입을 통한 정체성 재생방안을 추진 중에 있음
충주 직지문화의 거리	문화 재와 연계된 문화의 거리	직지 및 흥덕사지 문화재와 연계된 문화의 거리 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 시민들의 문화체육활동의 공간 제공을 위한 문화-예술 의 거리조성 개발사업 - 직지 및 흥덕사지, 예술의 전당, 박물관등 역사적 유적 및 주변관광자원과의 연계가 용이 - 향후 지속적 성장이 가능한 위치로 남북축 구역으로의 확대가 용이 - 불법주차 및 일부 노후화된 건물들은 시민들의 이용 불편 및 거리의 활력을 떨어뜨리고 있는 상태임

2. 국외사례

가. 수변재개발을 통한 문화거리

■ 에비스바시(일본) - 젊은이를 위한 상업문화거리

- 아케이드와 상가로 구성되어 있는 신사이바시는 유명음식점과 유흥업소로 형성된 도톤보리에 위치하고 있음
- 1622년에 오사카 상인들의 남쪽지역과 오사카항을 잇는 16개의 돌다리 건설
- 야외공연과 전시회 관람 등의 활동이 이루어지고 젊은이 취향의 문화적 가로로 바꾼 성공적인 사례로 평가받고 있음
- 아치와 교각, 난간, 돌기둥이 단장된 60여m의 유럽풍 돌다리과 300여 평의 광장과 다리 밑 운하에 10여개의 분수와 인공폭포가 있고 빌딩 벽면을 장식한 대형 스크린 등이 설치됨



〈그림3-24〉 에비스바시 (일본)

■ PIER 39(미국) - 워터프론트 연계한 상업문화거리

- 버려진 기존의 선창을 활용한 쇼핑가 조성, 수변까지 보행가로 조성을 통한 도시 수변 문화의 거리조성
- 옛 선창의 규모와 형태를 살리고 레크리에이션 환경 조성, 연극, 마임행사, 축제, 보트관광과 쇼핑 및 휴일축제 등 다양한 활동이 이루어짐
- 상점은 개성적이고 다양한 기호를 만족하기 위해 세계 연, 패각 전문점 및 미술용품 등 특색 있는 상품으로 특성화함

- 건물과 바닥은 모두 목조, 2층은 데크설치로 인하여 전체적으로 일체감 형성, 항구의 독특한 분위기를 연출하여 미국인의 오랜 향수를 자극함



〈그림3-25〉 PIER 39 (미국)

■ 영국 사우스뱅크 - 누구나 즐길 수 있도록 문화수변공간 새단장

- 문화수변공간 지역인 영국 런던 사우스뱅크는 관광객 위주로 시설물을 설치하고 새단장함으로서 'Festival Riverside Project'라는 이름으로 재탄생
- 수변의 장점을 최대한 반영한 수변공간 구성과 경관계획, 관광객과 방문객을 위주로 한 야외카페, 다양한 소수민족이 운영하는 레스토랑, 예술품 상점 개설, 이벤트 유치
- 담당기관인 South Bank Centre를 설립하고, 콘텐츠가 풍부한 문화수변공간으로 재개발



〈그림3-26〉 사우스뱅크 (영국)

나. 문화거리

■ 람브라스거리 Las Ramblas Street(스페인) - 기존 거리 원형 보존 및 활용한 문화거리

- 도심 한복판을 가로지르는 거리로 5개의 다른 람브라스 보행로로



1km의 보행로가 형성됨

- 로마시대부터 있던 주변의 좁은 골목길을 보존하여 관광지구로 만듦
- 거리 주변에는 호텔, 부티크, 레스토랑 그리고 오페라극장, 재래시장 등이 위치하고 있음
- 차량이 통제된 보행자 전용도로로 조성함
- 퍼포먼스 댄스, 점성술사 등 다양한 거리 예술가들이 모이는 문화공간으로 여행객들이 가장 선호하는 지역 중의 하나임



〈그림3-27〉 람브라스 거리 (스페인)

다. 산업지역 재개발을 통한 문화도시

■ 빌바오시(스페인) - 워터프론트, 공업지역에 문화시설 도입을 통한 문화 지역 조성

- 스페인의 북서부 피레네산맥과 대서양에서 가까운 대표적인 공업도시
- 공업도시로서 낙후가 되고 무계획적인 개발에 따른 피해발생 및 새로운 방안의 요구 증대
- 문화와 관광산업이 쇠퇴되고 있는 도시의 경제를 재건하기 위하여 다양한 문화시설 및 공공시설 설치로 인하여 문화지구로 탈바꿈 됨
- 정부와 시민의 문화적 마인드를 바탕으로 casas de cultura라는 네트워크를 통해 다양한 프로그램 제공, 문화접근 대중화를 만들



〈그림3-28〉 문화지역 조성 (스페인 빌바오시)

라. 도시기능재편을 위한 공공과 민간의 공동사업

■ 독일 포츠다머 플라츠

- 통일독일 이후 수도의 이전에 따라 베를린 재건 프로젝트의 핵심 사업지
- 역사도시로서 베를린 정체성 회복과 도시재생, 도시기능의 확충
- 포츠다머 플라츠(Potsdamer Platz)는 베를린 중심구 구 동베를린에 위치하여 통독이전 시기에는 약 50년간 방치 되어옴
- 20개가 넘는 지하철 노선의 접점으로 지역간 철도망을 연결하고 주변지역의 도시개발과 연계하여 베를린의 새로운 중심지역으로 부상
 - 공공과 민간의 합동사업
 - 사람 중심의 친환경적 개발
 - 건물의 접근성 고려와 보행로의 네트워크
 - 건축물 외관의 다양성 고려와 주변 건물과의 조화
 - 건물 배치를 통한 가로 환경 조성과 교통 연계성



〈그림3-29〉 포츠다머 플라츠 (독일)

■ 프랑스 라데팡스

- 라데팡스는 파리 중심가의 루브르 박물관과 개선문을 중심축으로 도심에서 8km 지점 세느강변에 조성된 파리의 부도심으로 랜드마크인 Grand Arche로 유명함.
- 프랑스 미테랑 정부와 파리 당국 등 자치단체로 구성된 라데팡스 개발위원회가 1958년부터 30여년에 걸친 장기 개발구상을 마련한 것을 시작으로 1990년대 대부분의 공사를 마무리
- 46만평의 땅위에 첨단업무, 상업, 판매, 주거시설이 고층·고밀도로 개발
- 고속도로, 지하철, 일반도로 등은 지하로 배치되어 도심의 혼잡은 거의 없으며, 파리 도심과 지하철로 직결



〈그림3-30〉 라데팡스 (프랑스)

마. 국외사례 종합분석 및 시사점

- 도심지의 낙후지역을 문화와 상업을 주요 테마로 선정하여 새로운 문화적 아이덴티티를 확보하여 방문객에게 다양한 볼거리 및 쇼핑공간으로 재탄생시킴
- 기존 지역이 가지고 있는 문화·장소적 이미지를 활용한 성공적인 관광상품화를 이끌어 냄



- 도시의 새로운 문화적 키워드로 구축하여 지역민뿐만 아닌 국내외적으로 많은 방문객을 유치하고 있음

〈표3-41〉 국외사례 종합분석

구 분	형 태	테 마	특 징
일본 에비스바시	수변재개발을 통한 문화거리	젊은이를 위한 상업문화거리	<ul style="list-style-type: none"> - 1622년에 오사카 상인들의 남쪽지역과 오사카항을 잇는 16개의 돌다리 건설 - 야외공연과 전시회 관람 등의 활동이 이루어지고 젊은이 취향의 문화적 가로로 바꾼 성공적인 사례로 평가받고 있음
미국 PIER 39	수변재개발을 통한 문화거리	워터프론트를 연계한 상업문화거리	<ul style="list-style-type: none"> - 버려진 기존의 선창을 활용한 쇼핑가 조성, 수변까지 보행가로 조성을 통한 도시 수변 문화 의 거리조성 - 레크리에이션 환경 조성, 연극, 마임행사, 축제, 보트관광과 쇼핑 및 휴일축제 등 다양한 활동이 이루어짐 - 상점은 개성적이고 다양한 기호를 만족하기 위해 세계 연, 패각 전문점 및 마술품 등 특색있는 상품으로 특성화함
영국 사우스뱅크	수변재개발을 통한 문화거리	문화수변공간 재개발	<ul style="list-style-type: none"> - 관광객 위주의 시설물을 설치하고 Festival Riverside Project로 재탄생 - 수변의 장점을 최대한 반영한 수변공간 구성과 경관계획 - 관광객과 방문객을 위주로 한 야외카페, 소수민족이 운영하는 카페, 예술품 상점 개설, 각종 이벤트 유치
스페인 람브라스거리	문화거리	기존 거리를 원형 보존 및 활용한 문화거리	<ul style="list-style-type: none"> - 도심 한복판을 가로지르는 거리로 5개의 다른 람브라스 보행로로 1km의 보행로가 형성됨 - 로마시대부터 있던 주변의 좁은 골목길을 보존하여 관광지구로 만들 - 거리 주변에는 호텔, 부티크, 레스토랑 그리고 오페라극장, 재래시장 등이 위치하고 있음 - 퍼포먼스 댄스, 점성술사 등 다양한 거리 예술가들이 모이는 문화공간으로 여행객들이 가장 선호하는 지역 중의 하나
스페인 빌바오시	산업지역 재개발을 통한 문화거리	워터프론트, 공업지역에 문화시설 도입을 통한 문화지역 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 스페인의 북서부 피레네산맥과 대서양에서 가까운 대표적인 공업도시 - 문화와 관광산업이 쇠퇴되고 있는 도시의 경제를 재건하기 위하여 다양한 문화시설 및 공공시설 설치로 인하여 문화지구로 탈바꿈 됨 - 정부와 시민의 문화적 마인드를 바탕으로 casas de cultura라는 네트워크를 통해 다양한 프로그램 제공, 문화접근 대중화를 만들
독일 포츠다머 플라츠	도심재생	도시기능재편을 통한 중심지 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 통일독일 이후 베를린 재건 프로젝트의 핵심 사업지 - 역사도시로서 베를린의 정체성 회복과 도시재생, 도시기능의 확충 - 50년간 방치되어온 지역을 20개가 넘는 지하철 노선과 주변지역의 도시개발과 연계하여 베를린의 새로운 중심지역으로 부상
프랑스 라데팡스	도심재생	도시기능재편을 통한 부도심 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 파리 중심가의 루브르 박물관과 개선문을 중심축으로 세느강변에 조성된 파리의 부도심으로 랜드마크인 Grand Arche로 유명 - 라데팡스 개발위원회를 구성 30여년에 걸친 장기 개발구상으로 실현 - 첨단업무, 상업, 판매, 주거시설이 고층·고밀도로 개발



제4장 설문조사 분석

- ① 점포주 설문조사 분석
- ② 방문객 설문조사 분석

여 백



제4장 설문조사 분석

① 점포주 설문조사 분석

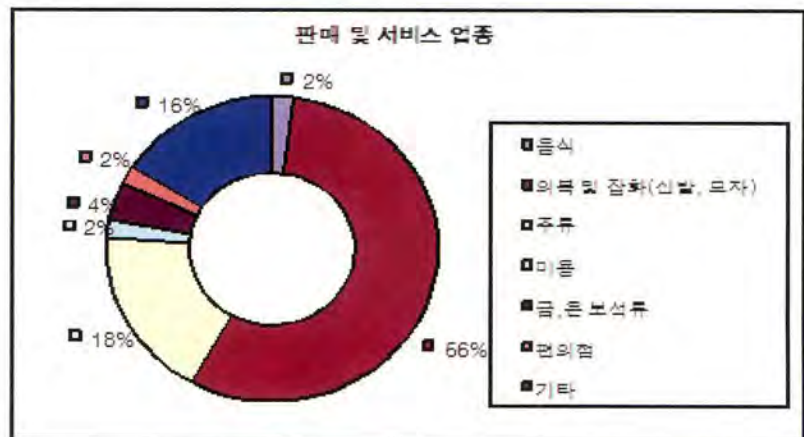
1. 점포주 특성 관련

가. 상가시설 운영기간

- 설문에 응답한 총 50명 점포주 중 23명에 달하는 46.0%가 상가(점포)시설 운영기간을 15년 이상으로 응답하였으며, 대부분의 점포주들이 2년 이상 상가(점포)를 운영하고 있는 것을 알 수 있음
- 1997년도 관광특구(문화체육부 고시 제1997-3호)가 지정되기 이전부터 운영하고 있는 상가(점포)들이 많은 것으로 나타남

나. 판매 및 서비스 업종

- 총 50명의 점포주를 대상으로 판매 및 서비스 업종에 관한 조사에서 의복 및 잡화(신발, 모자)가 56.0%로 가장 높게 나타났으며, 주류(18.0), 기타(16.0) 등의 순으로 조사되었음



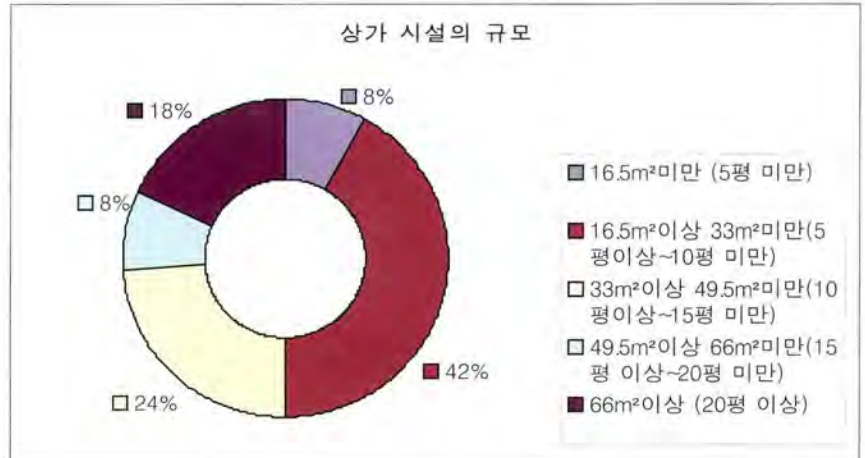
〈그림4-1〉 판매 및 서비스 업종

- 동두천시의 2006 동두천통계연보에 따르면 보산동지역의 도매 및 소매업의 사업체수가 142업체 정도로 가장 높은 것으로 조사되었으며, 다음으로 숙박 및 음식점업의 사업체수는 79업체 정도로 조사되었음



다. 상가시설 규모

- 상가(점포)시설을 운영하고 있는 점포주에 대하여 시설의 규모를 조사한 결과, 16.5m² 이상 33m² 미만(5평이상~10평 미만)이 42.0%로 가장 높게 나타났으며, 33m² 이상 49.5m² 미만(10평이상~15평 미만)이 24.0%, 66m² 이상 (20평 이상)이 18.0% 순으로 나타났음



〈그림4-2〉 상가시설의 규모

라. 상가(점포)시설의 소유형태

- 상가(점포)시설의 소유형태에 대하여 조사한 결과, 자가소유 25명(50.0%), 월세소유 24명(48.0%), 전세소유 1명(2.0%)의 순으로 나타났음
- 자가소유와 월세소유의 비중이 크게 차이가 나지 않는 것으로 나타났다

〈표4-1〉 상가시설의 점유형태

소유형태	빈도	백분율(%)	비고
자가	25	50.0	
전세	1	2.0	
월세	24	48.0	
합계	50	100.0	



마. 향후 5년 이내 상가(점포)시설 리모델링 의향

- 점포주에 대하여 향후 5년 이내에 상가(점포)시설의 리모델링 의향에 관한 여부를 조사한 결과, 리모델링 의향이 없다고 답한 응답자가 33명(66.0%), 리모델링 의향이 있다고 답한 응답자가 17명(34.0%)로 나타났다

〈표4-2〉 상가 리모델링 의향

	빈도	백분율(%)	비고
있다	17	34.0	
없다	33	66.0	
합계	50	100.0	

2. 이용객 특성 관련

가. 상가(점포)를 방문하는 주 이용객의 연령층

- 상가(점포)를 방문하는 주 이용객의 연령층을 묻는 설문에서는 20세 이상~30세 미만이라고 답한 응답자가 41명(82.0%)로 절반이 넘는 응답자가 답한 것으로 조사되었으며, 그 다음으로는 30세 이상~40세 미만 9명(18.0%)으로 조사되었음
- 주 이용객의 연령층은 20세 이상 40세 미만의 성인을 중심으로 밀집되어 있는 것으로 나타남

〈표4-3〉 방문 주이용객의 연령층

주 이용객 연령층	빈도	백분율(%)	비고
15세 미만	-	-	
15세 이상~20세 미만	-	-	
20세 이상~30세 미만	41	82.0	
30세 이상~40세 미만	9	18.0	
40세 이상	-	-	
합계	50	100.0	



3. 동두천시의 생활환경에 대한 평가

가. 상업·유통시설(쇼핑시설)

- 동두천시의 문제점 및 가능성에 관한 사항을 조사하는 설문에서는 먼저 동두천의 생활환경에 대한 평가 중 상업·유통시설(쇼핑시설)에 대한 평가는 보통이라고 답한 응답자가 25명 (50.0%)으로 가장 많았으며, 그 다음으로는 매우 불량이라고 말한 응답자가 19명(38.0%)으로 조사되었고 불량이라고 한 응답자는 6명(12.0%)으로 나타났다
- 모든 응답자가 상업·유통시설(쇼핑시설)에 대한 평가에 불량 및 보통이라고 응답하였으며, 양호하다고 평가한 응답자는 하나도 없는 것으로 조사되었음

〈표4-4〉 상업유통시설 쇼핑 평가

상업·유통시설	빈도	백분율(%)	비고
매우 불량	19	38.0	
불량	6	12.0	
보통	25	50.0	
양호	-	-	
매우 양호	-	-	
합계	50	100.0	

나. 공원·녹지·휴게시설

- 공원·녹지·휴게시설에 대한 전반적인 평가에 대해서는 보통이라는 의견이 21명(42.0%), 매우 불량이라는 의견이 18명(36.0%), 불량 8명(16.0%), 매우 양호 3명(6.0%) 순으로 나타났다
- 전반적으로 공원·녹지·휴게시설에 대한 평가는 불량이라는 의견이 52%로 조사되었음



〈표4-5〉 공원·녹지·휴게시설 평가

공원·녹지·휴게시설	빈도	백분율(%)	비고
매우 불량	18	36.0	
불량	8	16.0	
보통	21	42.0	
양호	-	-	
매우 양호	3	6.0	
합계	50	100.0	

■ 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설

- 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설에 대한 평가는 매우 불량 21명(42.0%), 보통 16명(32.0%), 불량 10명(20.0%), 매우 양호 3명(6.0%) 순으로 나타났음
- 전반적으로 매우 불량이라는 의견이 많은 것으로 보아 동두천지역에는 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설 등이 미흡하다고 보여짐

〈표4-6〉 문화공연놀이시설 평가

문화·공연·놀이시설	빈도	백분율(%)	비고
매우 불량	21	42.0	
불량	10	20.0	
보통	16	32.0	
양호	-	-	
매우 양호	3	6.0	
합계	50	100.0	

■ 경관, 랜드마크

- 경관, 랜드마크에 대한 평가를 묻는 질문에서는 매우 불량이라는 의견이 21명 (42.0%), 보통 19명(38.0%), 불량 9명(18.0%), 매우 양호 1명(2.0%)의 순으로 나타났음



〈표4-7〉 경관, 랜드마크 평가

경관·랜드마크	빈도	백분율(%)	비고
매우 불량	21	42.0	
불량	9	18.0	
보통	19	38.0	
양호	-	-	
매우 양호	1	2.0	
합계	50	100.0	

■ 자연환경

- 자연환경에 대한 평가는 보통이라 답한 응답자가 25명(50%)으로 가장 많은 것으로 조사되었으며, 그 다음으로는 14명 (28.0%), 매우 양호 5명(10.0%), 불량 3명(6.0%), 양호 3명(6.0%) 순으로 나타났다

〈표4-8〉 자연환경 평가

자연환경	빈도	백분율(%)	비고
매우 불량	14	28.0	
불량	3	6.0	
보통	25	50.0	
양호	3	6.0	
매우 양호	5	10.0	
합계	50	100.0	

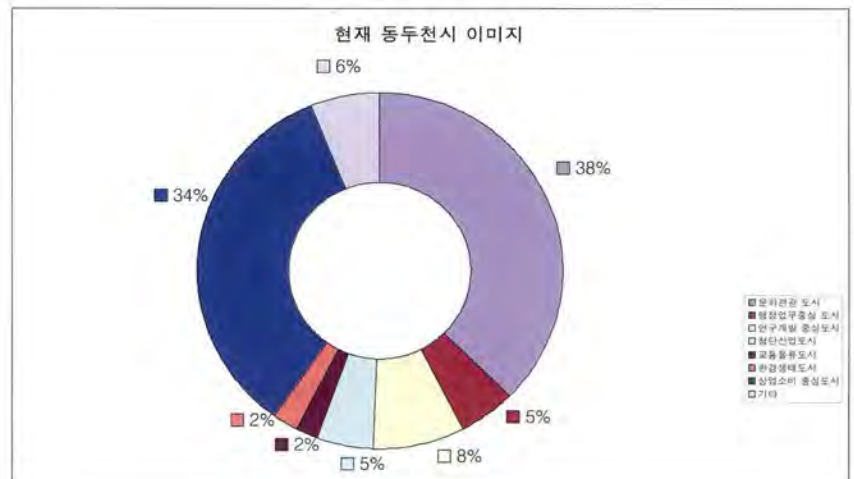
4. 도시이미지와 지향해야 할 도시의 성격

가. 동두천시의 현재 도시이미지(복수응답)

- 동두천시의 현재 도시이미지에 대한 설문을 조사한 결과 문화관광 도시라고 응답한 응답자가 37명(37.4%), 상업·소비 중심도시라고 응

답한 응답자가 34명(34.3%)로 많은 비중을 차지하였음

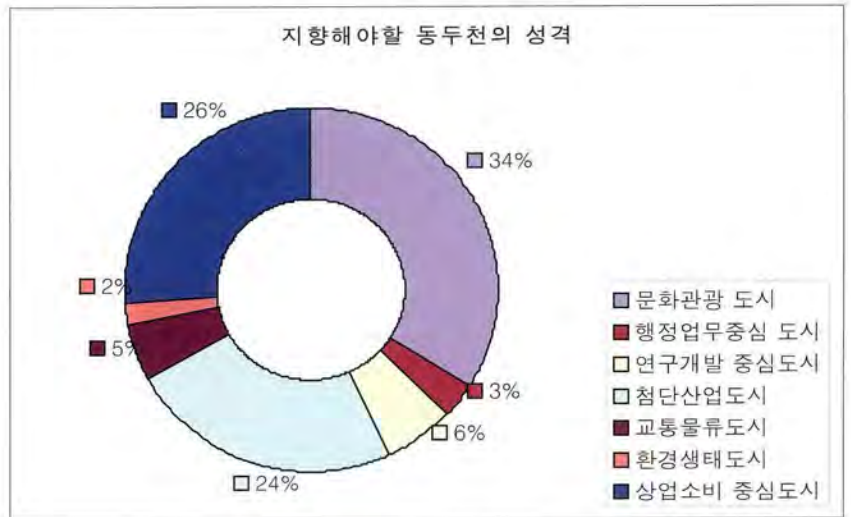
- 그 다음으로는 연구개발 중심도시 8명(8.1%), 기타 의견 6명(6.1%), 행정·업무중심 도시 5명(5.1%), 첨단산업도시 5명(5.1%), 교통·물류 도시 2명(2.0%), 환경생태도시 2명(2.0%)의 순으로 나타났음



〈그림4-3〉 현재 동두천시 도시이미지

나. 향후 동두천시가 지향해야 할 도시의 성격(복수응답)

- 동두천시가 향후 지향해야 할 도시의 성격에 대한 설문을 조사한 결과 문화관광 도시라고 응답한 응답자가 34명(34.0%), 상업·소비 중심도시라고 응답한 응답자가 26명(26.0%), 첨단산업도시 24명(24.0%)로 많은 비중을 차지하였음
- 그 다음으로는 연구개발 중심도시 6명(6.0%), 교통·물류도시 도시 5명(5.0%), 행정업무 중심도시 3명(3.0%), 환경생태도시 2명(2.0%)의 순으로 나타났음

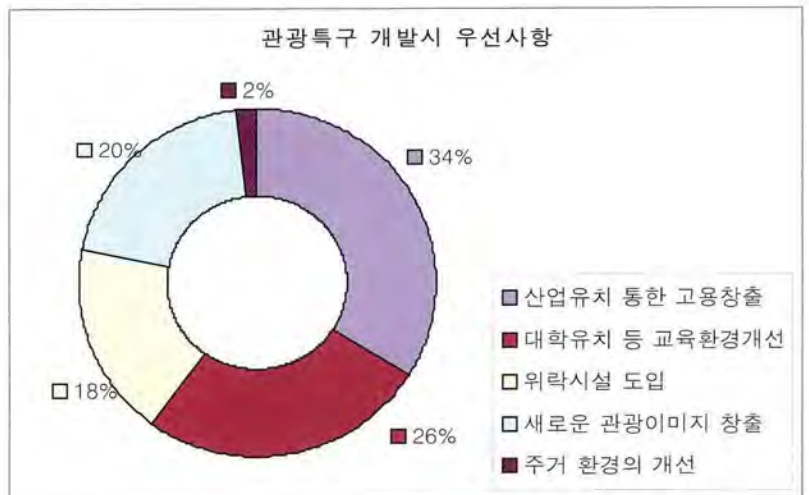


〈그림4-4〉 지향해야 할 동두천의 성격

5. 관광특구에 관한 사항

가. 미군기지 반환 후 관광특구 개발시 우선되어야 할 것에 대한 의견

- 산업유치를 통한 고용창출이 가장 우선시 되어야 한다는 의견이 17명(34.0%)로 가장 많았으며, 국립대학 유치 또는 특성화 대학유치를 통한 교육환경개선이 우선시 되어야 한다는 의견이 13명 (26.0%), 새로운 관광이미지 창출이 10명(20.0%), 지역경제 활성화를 위한 위락시설 도입이 9명(18.0%)로 나타났으며, 주거 환경의 개선이라는 의견도 2.0%의 순으로 나타났음

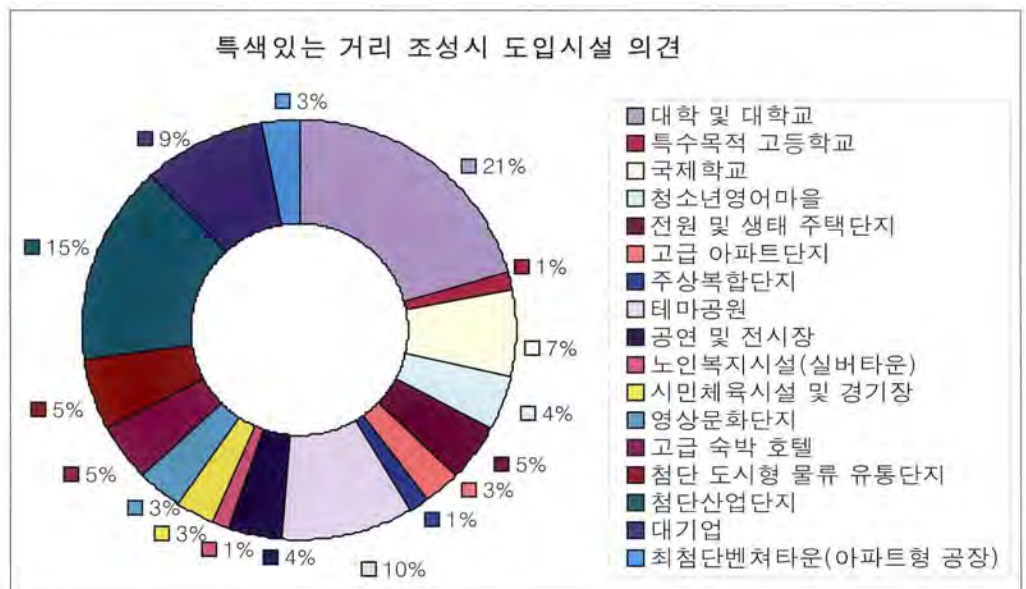


〈그림4-5〉 관광특구 개발시 우선사항



나. 관광특구 관련 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항에 대한 의견(복수)

- 관광특구와 관련하여 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항에 대한 의견을 묻는 설문에서는 각 테마별로 복수응답을 조사한 결과, 대학 및 대학교에 대한 응답이 31명(20.7%)로 가장 많았으며, 그 다음으로는 첨단산업단지 23명(15.3%)이 높게 나타났음
- 다음으로는 테마공원이라고 응답한 응답자가 15명(10.0%), 대기업 14명(9.3%), 국제학교 10명(6.7%), 첨단도시형 물류유통단지 8명(5.3%), 고급 숙박호텔과 전원 및 생태 주택단지가 각각 7명(4.7%), 청소년 영어마을과 공연 및 전시장이 각각 6명(4.0%), 영상문화단지 5명(3.3%), 최첨단 벤처타운(아파트형 공장)과 시민 체육시설, 고급 아파트 단지가 각각 4명(2.7%)로 나타났음
- 전체적인 시설별 분류사항을 소계로 살펴본다면, 교육시설 분야를 선택한 응답자수가 49명(32.7%)으로 가장 많은 것으로 나타났고, 그 다음으로는 공장시설 41명(27.3%), 문화복지시설 32명(21.3%), 상업 유통시설 15명(10.0%), 주거시설 13명(8.7%) 순으로 나타났음



(그림4-6) 특색있는 거리 조성시 도입시설



다. 관광특구 내 특색있는 거리 조성시, 가장 이상적인 개발 방법에 대한 의견

- 관광특구 내 특색있는 거리 조성 시 가장 이상적인 개발 방법에 대한 의견을 묻는 질문에서는 전면 재개발이 가장 이상적이라고 답한 응답자는 23명(46.0%)로 가장 많았으며, 그 다음 의견으로는 노후도에 따른 일부만 재건축 하는 것이 이상적이라고 한 응답자가 13명(26.0%), 재건축(리모델링)이라고 답한 응답자는 9명(18.0%), 간판만 재정비(디자인 통일 등)이라고 답한 응답자는 5명(10.0%) 순으로 나타났음
- 개발 방법에 대한 의견은 전면 재개발을 꼽은 응답자가 가장 많기는 하나, 각각의 응답자가 서로 상이한 의견을 보이고 있는 것으로 보여짐

〈표4-9〉 특색있는 거리 조성의 이상적인 개발방법

	빈도	백분율(%)	비고
전면 재개발	23	46.0	
재건축(리모델링)	9	18.0	
노후도에 따른 일부 재건축	13	26.0	
간판만 재정비(디자인 통일 등)	5	10.0	
기타	-	-	
합계	50	100.0	

마. 운영하는 상가 주변에 가장 필요한 기반시설에 대한 의견

- 운영하는 상가 주변에 가장 필요한 기반시설에 대한 의견을 묻는 질문에서는 여가 휴식시설(놀이터, 공원 등)이 15명 (30.0%)로 가장 많았으며, 교통시설(진출입도로, 주차장 등)이 11명 (22.0%), 주거 생활시설(쓰레기장, 상하수도 등) 과 편익시설(시장, 편의점, 상가 등)이 각각 9명(18.0%)로 나타났으며, 문화복지 시설(도서관, 주민회관 등)이라고 답한 응답자는 4명(8.0%)의 순으로 나타났음



〈표4-10〉 상가주변의 필요한 기반시설

	빈도	백분율(%)	비고
교통시설(진출입도로, 주차장 등)	11	22.0	
주거 생활 시설(쓰레기장, 상하수도 등)	9	18.0	
여가 휴식시설(놀이터, 공원 등)	15	30.0	
편의시설(시장, 편의점, 상가 등)	9	18.0	
문화복지 시설(도서관, 주민회관 등)	4	8.0	
기타	2	4.0	
합계	50	100.0	

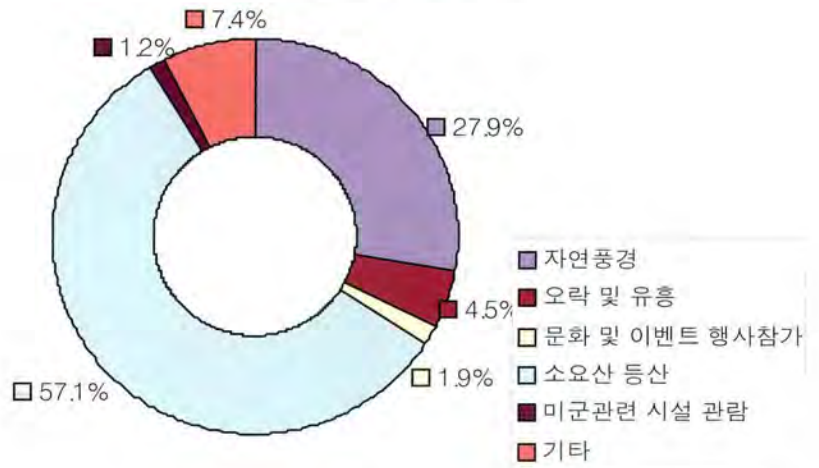
2 방문객 설문조사 분석

1. 동두천시 방문객 특성에 관한 사항

가. 동두천 방문의 주된 목적

- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 과반수가 넘는 240명에 달하는 57.1%가 동두천 방문의 주된 목적을 소요산 등산으로 꼽았으며, 다음으로는 자연풍경 117명(27.9), 기타 31명(7.4), 오락 및 유희 19명(4.5), 문화 및 이벤트 행사참가 8명(1.9), 미군관련 시설 관람 5명(1.2) 순으로 나타났음
- 다른 여러 요인들보다 동두천 지역의 방문 목적은 소요산과 자연풍경관람이 주된 원인이 되고 있는 것으로 나타남. 또한 소수이지만 미군관련 시설 관람을 위해 동두천 지역을 찾는 방문객도 있다는 것을 볼 수 있음

동두천 방문목적

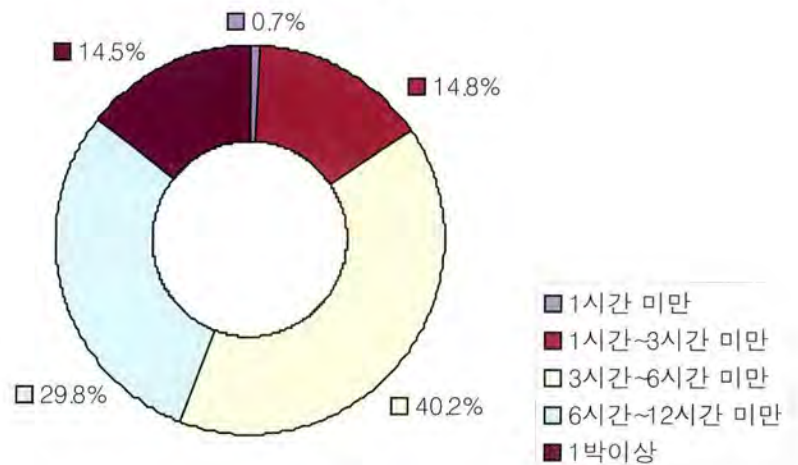


〈그림4-7〉 동두천 방문목적

나. 방문시 체류하는 시간

- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 169명(40.2%)이 동두천 방문시 3시간~6시간미만으로 체류한다고 응답하였으며, 6시간~12시간 미만이라고 답한 응답자는 125명(29.8)로 그 다음으로 나타났음
- 3시간이상 체류하는 방문객이 전체 방문객중 80%넘는 수준을 차지하는 것으로 나타났음

방문시 체류 시간



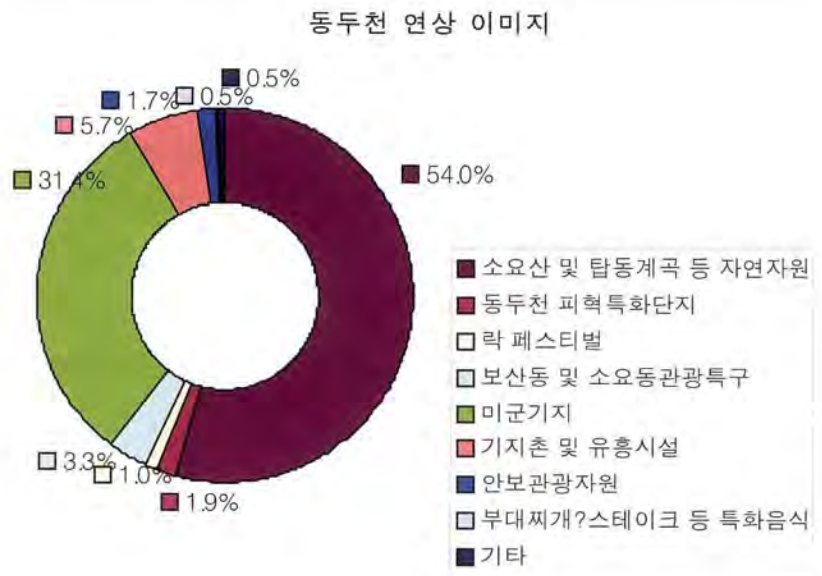
〈그림4-8〉 방문시 체류시간



2. 동두천지역에 관한 전반적인 사항

가. 동두천으로부터 연상되는 이미지

- 동두천으로부터 무엇을 연상하는가에 대한 지역이미지에 관한 설문에서 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 과반수가 넘는 227명(54%)이 소요산 및 탐동계곡 등 자연자원이 연상된다고 답하였으며, 다음으로는 미군기지라고 답한 응답자가 132명으로 31.4%를 차지하는 것으로 나타났음
- 그 다음으로는 기지촌 및 유흥시설 24명(5.7), 보산동 및 소요동관광특구 14명(3.3), 동두천 피혁특화단지 8명(1.9), 안보관광자원 7명(1.7), 락페스티벌 4명(1.0), 부대찌개·스테이크 등 특화음식 2명(0.5) 순으로 나타났음



(그림4-9) 동두천 연상 이미지

나. 동두천시 환경에 대한 평가

■ 상업·유통시설(쇼핑시설 등)

- 동두천시의 문제점 및 가능성에 관한 사항을 조사하는 설문에서는 상업·유통시설(쇼핑시설)에 대한 평가 부분에서 보통이라고 답한 응답자가 234명(55.7%)으로 과반수가 넘는 응답을 보였으며, 다음으로는 다소불량 127명(30.2), 불량 26명(8.6), 양호 18명(4.3), 우수 5명(1.2) 순으로 나타났음



- 대부분의 응답자가 상업·유통시설(쇼핑시설)에 대한 평가 부분에서 보통 또는 다소불량이라는 평가를 보였음

〈표4-11〉 상업유통시설 쇼핑환경

	빈도	백분율(%)	비고
불량	26	8.6	
다소불량	127	30.2	
보통	234	55.7	
양호	18	4.3	
우수	5	1.2	
합 계	420	100.0	

■ 공원·녹지·휴게시설

- 공원·녹지·휴게시설에 대한 전반적인 평가에 대해서는 보통이라는 의견이 185명(44.%)으로 가장 많았으며, 양호하다 138명(32.9), 다소불량 54명(12.9), 우수하다 29명(6.9), 불량 14명(3.3)의 순으로 나타났음

〈표4-12〉 공원녹지휴게시설 환경

	빈도	백분율(%)	비고
불량	14	3.3	
다소불량	54	12.9	
보통	185	44.0	
양호	138	32.9	
우수	29	6.9	
합 계	420	100.0	

■ 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설

- 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설에 대한 평가는 보통이라는 의견이 191명(45.5)로 가장 많았으며, 다소불량 157명(37.4), 양호하다 34명(8.1), 불량 31명(7.4), 우수 7명(1.7)의 순으로 나타났음



- 다른 동두천지역의 전반적 환경에 대한 평가 결과와 비교하였을 때, 문화·공연(극장, 전시장, 행사장)·놀이시설에 대한 평가에 있어 불량이라는 의견이 높은 것으로 나타났음

〈표4-13〉 문화공연놀이시설 환경

	빈도	백분율(%)	비고
불량	31	7.4	
다소불량	157	37.4	
보통	191	45.5	
양호	34	8.1	
우수	7	1.7	
합 계	420	100.0	

■ 경관, 랜드마크 (상패교 등)

- 경관, 랜드마크에 대한 평가를 묻는 질문에서는 보통이다 200명(47.6), 다소불량 93명(22.1), 양호하다 91명(21.7), 불량 22명(5.2), 우수하다 14명(3.3)의 순으로 나타났음
- 보통이라는 의견을 제외 한다면 각각 부정적 측면과 긍정적 측면이 비슷한 수치로 평가되었음

〈표4-14〉 경관, 랜드마크 환경

	빈도	백분율(%)	비고
불량	22	5.2	
다소불량	93	22.1	
보통	200	47.6	
양호	91	21.7	
우수	14	3.3	
합 계	420	100.0	



■ 자연환경

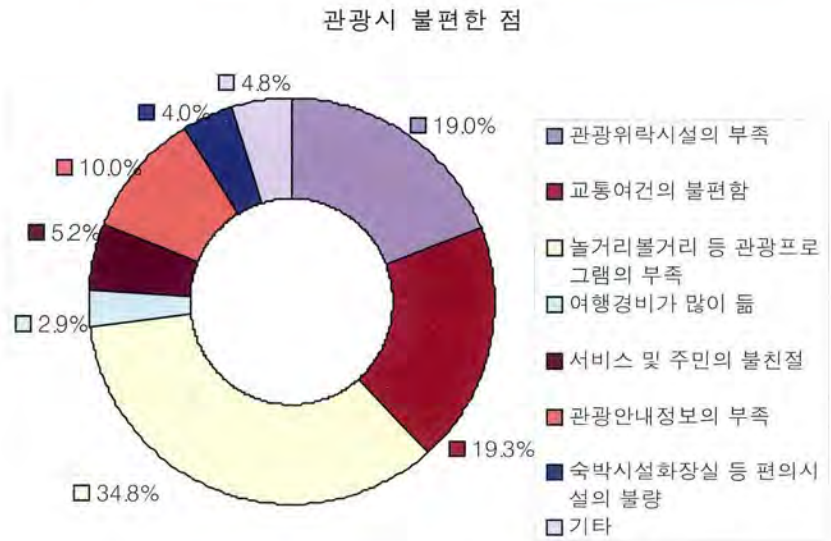
- 마지막으로 동두천의 자연환경에 대한 평가를 묻는 질문에서는 양호하다는 의견이 165명 39.3%를 차지하였으며, 보통이다 160명(38.1), 우수하다 67명(16.2), 다소불량 18명(4.3), 불량이다 9명(2.1)의 순으로 나타났음
- 동두천지역의 자연환경에 대한 평가는 다른 여러 항목의 결과와 비교하였을 때, 양호하며 우수하다는 의견이 많은 비중을 차지한 것으로 나타났음

〈표4-15〉 자연환경

	빈도	백분율(%)	비고
불량	9	2.1	
다소불량	18	4.3	
보통	160	38.1	
양호	165	39.3	
우수	67	16.2	
합 계	420	100.0	

다. 동두천 방문 시 가장 불편한 사항

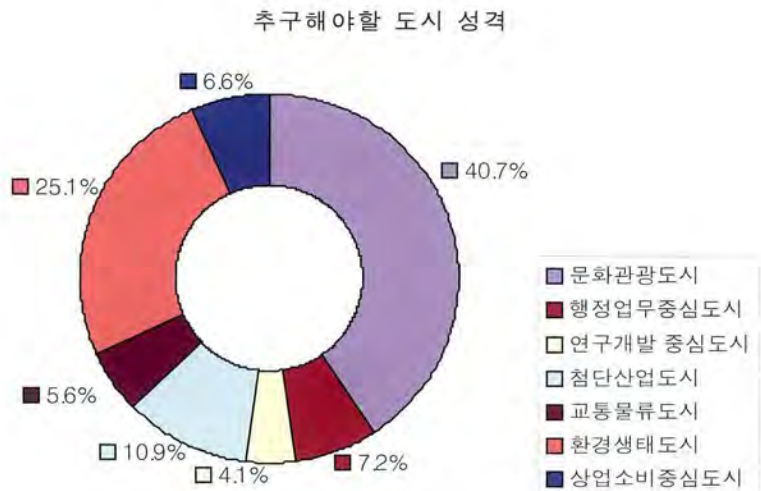
- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 동두천 지역 방문시 가장 불편한 사항에 대해 묻는 항목에서는 놀거리·볼거리 등 관광프로그램의 부족이라고 답한 방문객이 146명으로 전체의 34.8%를 차지하는 것으로 나타남
- 그 다음으로는 교통여건의 불편함이 81명(19.3), 관광위락시설의 부족 80명(19.0), 관광안내정보의 부족 42명(10.0), 서비스 및 주민의 불친절 22명(5.2), 기타 20명(4.8), 숙박시설·화장실 등 편의시설의 불량 17명(4.0), 여행경비가 많이 듦 12명(2.9)의 순으로 나타났음



〈그림4-10〉 관광시 불편한 점

라. 향후 동두천시가 추구해야 할 도시의 성격(복수응답)

• 문화·관광도시라고 답한 응답자가 341명(40.7)으로 가장 높게 나타나고 다음으로는 환경생태도시 210명(25.1), 첨단산업도시 91명(10.9), 행정·업무중심도시 60명(7.2), 상업·소비중심도시 55명(6.6), 교통·물류도시 47명(5.6), 연구개발 중심도시 34명(4.1)의 순으로 나타났음



〈그림4-11〉 추구해야할 도시 성격

3. 관광특구에 관한 사항

가. 미군기지 반환 후 보산동 관광특구에 미치는 영향

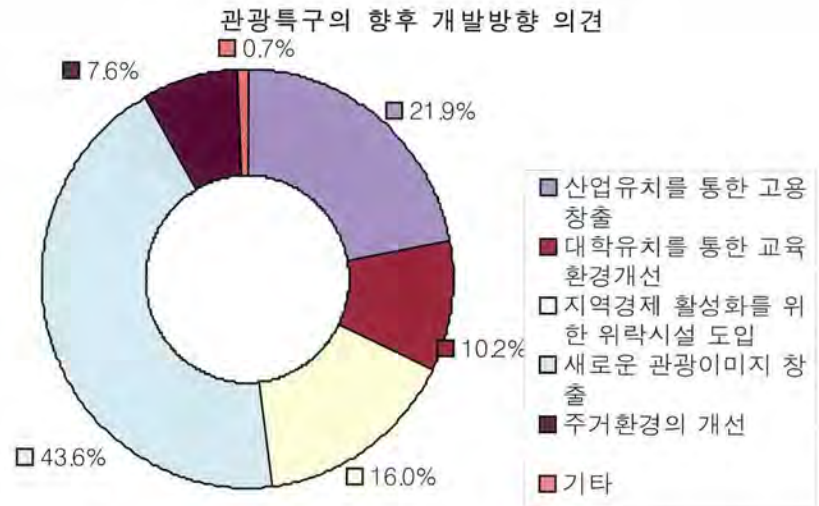
- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 2012년 동두천 지역에서 미군 기지가 완전히 반환된 후 보산동 관광특구의 매출에 미치는 영향을 묻는 항목에서는 매출이 조금 감소할 것이라는 의견이 150명(35.7%), 매출이 크게 감소할 것이라는 의견이 146명(34.8)로 각각 높은 비중을 차지하였음
- 매출이 크게 증가할 것이라는 의견이 43명(10.2), 매출이 조금 증가할 것이다 41명(9.8), 매출에 영향을 미치지 않을 것이다 40명(9.5) 순으로 나타났음
- 전체 설문 응답자의 비중으로 본다면, 미군기지의 반환 후 보산동 관광특구의 매출이 감소할 것이라는 의견이 70%로 나타났음

〈표4-16〉 미군기지 반환후 관광특구의 미치는 영향

	빈도	백분율(%)	비고
매출이 크게 감소할 것이다	146	34.8	
매출이 조금 감소할 것이다	150	35.7	
매출에 영향을 미치지 않을 것이다	40	9.5	
매출이 조금 증가할 것이다	41	9.8	
매출이 크게 증가할 것이다	43	10.2	
합 계	420	100.0	

나. 미군기지 반환 후 관광특구의 향후 개발방향

- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 미군기지가 반환되면 관광특구인 보산동 일대의 향후 개발 방향에 대한 묻는 항목에서는 현재 가지고 있는 관광이미지 보다는 새로운 관광이미지를 창출 해야 한다는 의견이 183명(43.6)으로 가장 높게 나타났음
- 다음으로는 산업유치를 통한 고용창출 92명(21.9), 지역경제 활성화를 위한 위락시설의 도입 67명(16.0), 대학유치를 통한 교육환경개선 43명(10.2), 주거환경의 개선 32명(7.6), 기타 3명의 순으로 나타났음



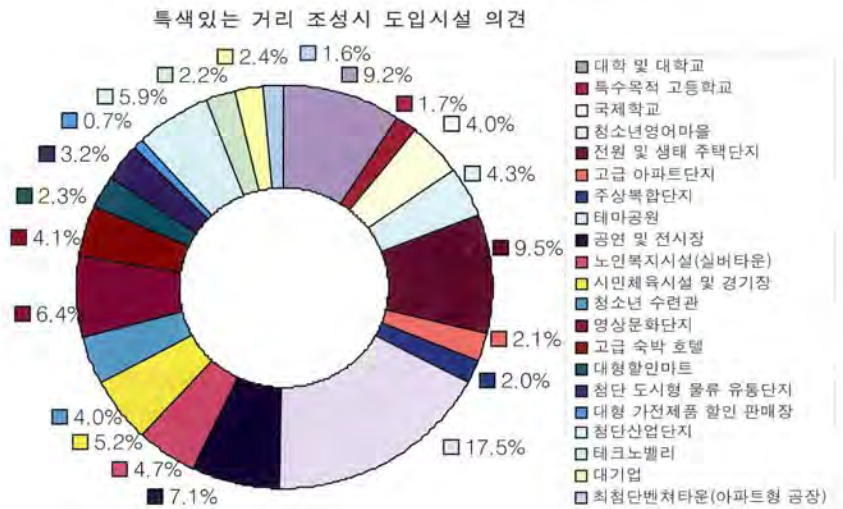
〈그림4-12〉 관광특구의 향후 개발방향

다. 관광특구 관련 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항에 대한 의견(복수응답)

- 관광특구와 관련하여 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항에 대한 방문객 의견을 묻는 설문에서는 각 테마별로 복수응답을 조사한 결과, 테마공원이라고 답한 응답자가 220명으로 17.5%를 차지하였으며, 전원 및 생태 주택단지 119명(9.5), 대학 및 대학교 116명(9.2)의 순으로 높은 비중을 차지하였음
- 그 다음으로는 공연 및 전시장 89명(7.1), 영상문화단지 81명(6.4), 첨단산업단지 74명(5.9), 시민 체육시설 및 경기장 66명(5.2), 노인 복지시설(실버타운) 59명(4.7), 청소년 영어마을 54명(4.3), 고급숙박호텔 52명(4.1), 국제학교와 청소년 수련관이 각각 50명(4.0), 첨단 도시형 물류 유통단지 40명(3.2), 대기업 30명(2.4), 대형할인마트 29명(2.3), 고급아파트단지 26명(2.1), 주상복합단지 25명(2.0), 특수목적 고등학교 22명(1.7), 최첨단벤처타운(아파트형 공장) 20명(1.6), 대형가전제품 할인판매장 9명(0.7) 순으로 나타났음
- 전체적인 시설별 분류사항을 소계로 살펴본다면, 문화·복지시설의 항목이 565명 44.9%로 거의 절반에 가까운 응답률을 보인 것으로 나



타났음. 그 다음 시설별 분류로는 교육시설이 242명 19.2%, 주거시설 170명 13.5%, 공장시설 152명 12.1%, 상업유통시설 130명 10.3%의 순으로 나타났음



〈그림4-13〉 특색있는 거리 조성시 도입시설

라. 동두천 영어특성화 거리가 조성될 경우, 향후 방문 여부

- 설문에 응답한 총 420명의 방문객 중 동두천에 영어 특성화 거리가 조성될 경우 향후 방문 또는 이용할 계획이 있는지를 묻는 항목에서는 있다고 답한 응답자가 296명으로 절반이 훨씬 넘는 70.5%를 차지하였으며, 방문계획이 없다고 답한 응답자는 124명으로 29.5%로 나타났음



〈표4-17〉 영어특성화거리 조성시 방문여부

	빈도	백분율(%)	비고
있다	296	70.5	
없다	124	29.5	
합 계	420	100.0	

■ 방문 계획이 없는 이유

- 동두천 영어 특성화 거리가 조성될 경우 향후 방문 이용계획이 없다고 답한 응답자 총 124명중 44명에 달하는 35.5%의 응답자가 특별한 매력을 느끼지 못한다고 응답하였으며, 거주지와 거리상 너무 멀다 29명(23.4), 교통여건이 불편하다 22명(17.7), 교육상 큰 도움이 될지 모르겠다는 의견이 17명(13.7), 주변 관광위락시설이 부족하다 6명(4.8), 여행경비가 많이 든다 4명(3.2), 기타 2명(1.6)의 순으로 나타났음

〈표4-18〉 방문계획이 없는 이유

	빈도	백분율(%)	비고
특별한 매력을 느끼지 못한다	44	35.8	
교육상 큰 도움이 될지 모르겠다	17	13.8	
교통여건이 불편하다	22	17.9	
여행경비가 많이 든다	4	3.3	
주변 관광위락시설이 부족하다	6	4.1	
거주지와 거리상 너무 멀다	29	23.6	
기타	2	1.6	
합 계	124	100.0	

마. 관광특구 내 특색있는 거리 조성시, 가장 이상적인 개발 방법에 대한 의견

- 설문에 응답한 총 420명의 방문객에게 관광 특구 내 특색있는 거리 조성시 가장 이상적인 개발 방법에 대한 의견을 묻는 항목에서는 전면 재개발이 가장 이상적인 개발방법이라고 답한 응답자가 221명으로 절반이 넘는 52.6%로 나타났음



- 그 다음으로는 재건축(리모델링) 104명(24.8), 노후도에 따른 일부 재건축 78명(18.6), 간판만 재정비(디자인 통일 등) 9명(2.1), 기타 8명(1.9)의 순으로 나타났음



〈그림4-14〉 특색있는 거리 이상적 개발방법

4. 설문조사 결과분석 종합

■ 관광특구내 점포주 설문조사 결과분석

- 동두천시가 지향해야 할 도시의 성격에서는 문화·관광도시, 상업·소비중심도시, 첨단산업도시 순으로 나타남
- 동두천시 생활환경에 대한 평가에서는 보통수준과 불량하다는 의견이 높게 나타남
- 미군기지 반환 후 관광특구의 개발방향에 대해서는 새로운 관광이미지 창출과 산업유치를 통한 고용 창출이 필요하다는 의견이 높게 나타남
- 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항과 관련해서는 교육시설에 대한 요구가 가장 많았으며, 생산시설, 문화·복지시설, 상업유통시설, 주거시설 순으로 나타남
- 관광특구내 특색있는 거리 조성시 가장 이상적인 개발방법에 대한 의견에서는 전면재개발을 가장 선호하는 것으로 나타남

**■ 방문객 설문조사 결과분석**

- 동두천시의 이미지와 관련하여서는 소요산 및 탑동계곡 등 자연자원과, 미군기지 순으로 나타남
- 동두천시 생활환경에 대한 평가에서는 대부분이 보통수준이라는 의견이 높게 나타나고 있어 향후 이에 대한 고려가 필요함
- 미군기지 반환 후 관광특구의 개발방향에 대해서는 새로운 관광이미지 창출과 산업유치를 통한 고용 창출이 필요하다는 의견이 높게 나타남
- 특색있는 거리 조성시 도입되어야 할 사항과 관련해서는 문화복지시설에 대한 요구가 가장 많았으며, 교육시설, 주거시설, 생산시설, 상업유통시설 순으로 나타남
- 동두천 영어특성화 거리가 조성될 경우 향후 방문여부에 대해서는 긍정적인 반응을 보임
- 관광특구내 특색있는 거리 조성시 가장 이상적인 개발방법에 대한 의견에서는 전면재개발을 가장 선호하는 것으로 나타남

여 백



제5장 관광특구 활성화를 위한 시사점 도출

- ① 계획여건 종합분석
- ② 관광특구 특성 분석

여 백



제5장 관광특구 활성화를 위한 시사점 도출

1. 계획여건 종합분석

1. 대상지 계획여건

가. 대상지 계획 환경여건

- 대상지는 동두천시 중심상업지역으로서 북측에 위치함
- 국도3호선으로 접근이 가능하고 경원선 전철인 보산역이 위치함
- 기존상가 및 시설은 노후화되어 개발의 저해요인으로 작용함
- 소요산 등산객이 연간 130만명이상이 방문하지만 단일목적으로 방문하여 지역 관광자원과의 연계가 미흡함
- 외래방문객의 증가, 수요계층의 다변화에 대응할 수 있는 방안 미흡함

나. 기존계획 검토

- 자원적 특성을 고려한 차별화 부족으로 다변화된 문화관광환경 대처 능력 미흡함
- 대상지의 토지용도상 활용도 및 시설간의 연계성이 낮음
- 집객력 있는 핵심기능의 부재로 인한 관광 시너지효과 확보 안 됨
- 공공이 기반시설만을 담당해서는 민간자본의 참여는 현실적으로 어려움이 있음

■ 대상지역은 최근 소요산을 중심으로 외래 관광객이 증가하고 있으며, 광역 교통망 확충 등 개발여건 개선, 시너지효과를 높이기 위한 개발 계획 필요성 증대



2. 관광특구 활성화를 위한 사업환경

가. 레저환경

- 여가시간 및 경제력 확대에 따른 관광경험 및 활동의 지속적인 증가 추세임
- 향후 체험중심의 자연친화적이고 자기계발적인 활동의 증대
- 주5일제이후 관광에 대한 거리, 시간의 확대로 인한 장거리여행 및 숙박관광 수요 증대
- 가족단위 및 소규모 목적형 단체관광형태가 꾸준히 증가 추세를 보이고 있음

나. 지역환경

- 대상지는 경기북부 접경지역으로 동두천시 구도심에 위치
- 과거 기지촌으로서 부정적 이미지를 갖고 있으나, 최근 미군공여지 반환을 통해 불식시키는 계기로 작용
- 향후 교통여건의 개선으로 수도권, 경기북부지역, 서울 등과의 교통 접근성 향상 기대
- 국제자유도시 건설, 양주신도시, 지방산업단지 등 향후 인구의 성장이 예상됨
- 동두천시민의 여가, 문화, 레저활동에 대한 참여수준은 다소 낮음

다. 관광자원 및 시장환경

- 동두천시 유료관광객수는 2002년을 기점으로 감소 추세를 보이고 있음
- 동두천시 대표적인 관광지로는 소요산국민관광지, 탑동계곡 등이 있으나, 소요산을 제외하고는 관광자원을 활용하지 못하고 있음
- 독특한 체험을 통한 관광의 질적 만족감이 높은 관광시장의 지속적인 성장세를 보이고 있음
- 지역의 관광자원의 상품화 미흡에 따른 변화된 관광시장 대처능력이 저조함

라. 관련계획 및 주변개발사업

- 남북교류지원, 관광 및 정원벨트로 계획되어 남북교류기능 강화
- 영상문화, 탐동산악레포츠, 휴양위락, 대학유치, 미군공여지 개발계획 등이 추진되고 있어 관광객 수요확보의 기회 제공
- 국제자유도시, 양주신도시, 연천택지개발 등 대규모개발에 따른 다양한 기반시설 구축 추진
- 경원선 전철, 국도3호선 우회도로, 민자고속도로, 제2외곽순환도로 등 도로교통 개선에 따른 접근성 향상

■ 다양한 레저패턴에 대응할 수 있는 인프라 및 프로그램 등 조성을 통한 기반 구축

■ 지역의 부정적 이미지를 해소하고 개선할 수 있는 랜드마크적인 시설 도입의 필요성 증대



3. 시장조사

가. 관광객 시장조사

- 주요 관광시장으로는 서울특별시, 수도권, 경기도로 구분됨
- 인근 관광시장은 단일목적형, 경유형 관광행태를 보이나 대상지는 주요 관광방문지가 아님
- 관광행태는 가족형 당일관광으로 소요산과 자재암 등이고 주목적으로는 소요산 등반임
- 동두천시 방문에 따른 불만족요인으로는 위락체험시설부족 등 동적체험형 관광시설의 부족이 나타남

나. 지역주민 조사

- 동두천지역 연상이미지로는 소요산, 탑동계곡 등 자연자원이 가장 높게 나타남
- 도시이미지로는 문화관광도시로의 변화가 필요하다는 요구가 높게 나타남
- 특색있는 거리조성시 시민들은 문화복지시설로 테마공원, 공연장 등이 높게 나타남
- 관광특구의 이상적인 개발방식으로는 전면 재개발이 50%이상 넘게 나타나 일부 재정비차원은 효과가 미비할 것으로 조사됨

■ 도시문화적 욕구(위락체험시설, 동적 체험시설)의 증대를 반영한 개발계획을 수립하여야 함

■ 동두천을 문화관광도시로 향후 추진하기위한 계획과 재개발을 통한 재정비 계획을 수립하여야 함

2 관광특구 특성 분석

- 대상지 계획여건, 관광특구활성화를 위한 사업환경, 시장조사 결과를 바탕으로 관광특구의 특성을 분석함
- 보산동 관광특구의 특성을 기능적 측면, 장소적 측면, 시장적 측면에서 분석하여 동두천 관광특구의 기본적인 성격과 활성화를 위한 기본구상의 근거로 활용함

가. 기능적 특성

■ 관광특구는 미군의 문화, 다민족의 융합, ROCK의 발생지로서 동두천의 신문화의 발신구

- 기존의 부정적인 이미지를 쇄신할 수 있는 다양한 문화의 거점 기능
- ROCK과 ENGLISH을 기반으로 음악과 영어를 체험할 수 있는 유니크한 기능
- 미군문화, 다민족 문화와 한류문화가 어우러지는 문화의 거점 기능

나. 장소적 특성

■ 우리나라의 ROCK의 발생지, 미군중심 다문화, 영어 사용 등 신복합문화체험공간

- ROCK의 아버지 신중현, 인순이 등 국내 락(ROCK)문화의 발생지역
- 미군을 통한 미국문화와 여러 나라의 사람에 의한 다문화의 융합지역
- 미군과 다민족에 의한 영어사용이 가능한 독특한 지역



다. 시장적 특성

■ 지역주민과 관광객은 “보다 동적활동, 문화체험 등의 요구”에 부응하는 지역 개발

- 관광객은 다양한 동적 체험을 중심으로 하는 요구가 높게 나타나고 있고 지역주민들은 위락, 문화적 욕구가 높음
- 보다 활동적이고 체험적인 시설과 문화적 다양성을 추구해야 함

여 백



제6장 개발목표 및 기본구상

1 개발목표 및 컨셉 구상

1. 개발목표

가. 관광특구 활성화를 위한 개념 체계

■ 비전의 설정

- 三間(인간·공간·시간)의 소통을 위한 세계를 향해 열린 글로벌문화의 창으로 조성

■ 정책 목표

- 동두천의 쇼핑·문화·예술의 중심지역으로 조성
 - 쇼핑문화지구
 - 문화예술지구

■ 실행원칙

- 글로벌시티 도약을 위한 역동적 교류
- 글로벌 문화간 창조적인 융합
- 세계를 향해 열린 공동체
- 환경적으로 지속가능한 성장

■ 핵심추진과제

- 단기적 과제
 - 락(Rock)을 기반으로 하는 축제와 문화의 공간
 - 세계 각국의 문화, 음식, 공연 등 체험공간
 - 타지역과 차별화된 이국적인 영어 체험 공간
 - 기존계획을 반영한 공간조성(보산역, 교각하부, 도로변 상가시설 등)



- 중장기적 과제
 - 다문화 체험공간
 - 영어체험의 거리 조성
 - 유니크한 쇼핑시설 도입
 - 운동휴양시설 도입
 - 락(Rock)문화공간 조성
 - 전망시설 도입

나. 비전의 설정 및 개발 목표

■ 기본방향

- 동두천이라는 장소적 상징성
- 경기북부의 문화관광레저의 거점
- 문화/쇼핑/레저 등의 복합문화지역 조성
- 주변과의 연계를 통한 신문화 발신구

세계를 향한 열린 글로벌 문화의 창-三間(인간·공간·시간)의 소통

■ 정책목표

- 문화·레저·관광의 중심지역 조성

■ 개발목표

- 관광특구는 테마를 가진 2개지구로 조성하여 각 지구별 차별화된 역할 부여
- 쇼핑문화·레저체험지구조성
 - 한류 및 다문화체험
 - 동서문화균형과 개방소통의 장
 - 다양성에 기초한 아시아문화 참가치 구현
 - 문화협력과 연대를 선도, 교류의 구심적 역할
 - 문화관광의 신조류를 흡인함으로써 지역경제 중심지로 도약



• 문화예술지구 조성

- 락을 통한 지역문화정체성
- 창의력의 시대문화가 갖는 연성적 힘을 지역전략가치로 부각

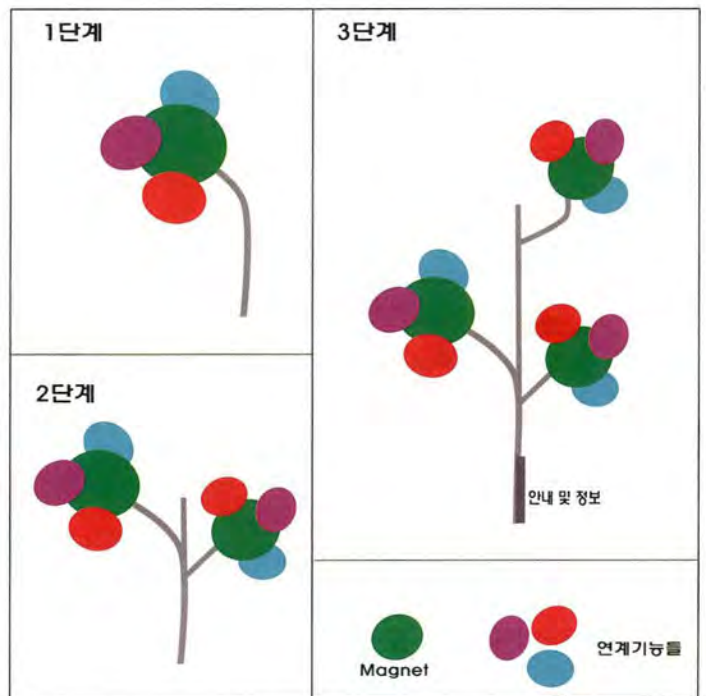
〈표6-1〉 지구별 개발목표

	쇼핑문화지구 조성	문화예술지구 조성
주요시설	다문화체험관, 테마거리, 먹거리촌, 안내센터	락공연장, 락클럽, 락역사박물관, 테마공원, 전망대, 피혁역사박물관, 리버사이드 스튜디오
키워드	다문화와 소통(Human)	역사와 문화송출(Time)
개발테마	인간과 다문화의 만남 (인간간의 소통)	인간과 예술의 만남 (인간과 시간의 소통)
대상지역	보산동 관광특구	캠프 님블, 모빌

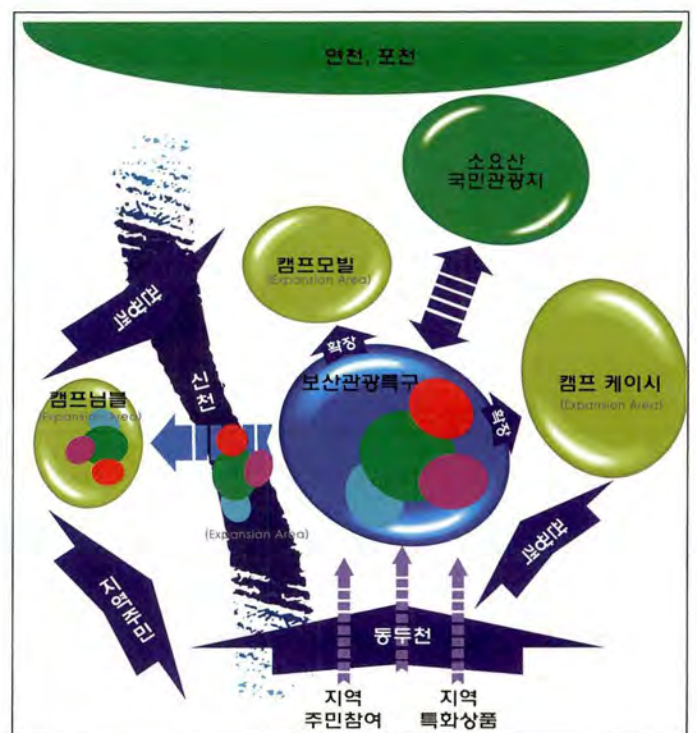
다문화와의 소통, 자연에서 여유와 놀기, 역사와 문화의 송출

■ 개발방식

- 동두천 관광특구 개발방식은 장소마케팅 개념과 UCD(Unique Cell Development, 특화셀단위개발)방식을 이용하여 리모델링 계획을 수립함
- 장소마케팅 개념은 기존 도심지의 노후화로 인해 도심공동화 현상을 초래하고 있는 도심지의 낙후된 지역을 리모델링하는 지역활성화계획 방식임
- UCD개발방식은 수요대응형 단계별 개발전략으로서 자족적 기능의 Cell이 존(Zone)으로 구성되며 각 존(Zone)은 상호보완되어 관광지가 활성화되는 Tree System으로 구성되는 개발방식임
 - Cell은 스스로 자족가능(Self-Sufficient)한 단위의 개발
 - Cell은 Magnet과 연계시설로 구성됨



〈그림6-1〉 특화셀단위개발방식



〈그림6-2〉 관광특구 활성화 체계



■ 실행 원칙

- 역동적 교류
 - 세계의 문화적 다양성 수용
 - 한국의 문화적 역동성 전파
- 창조적 융합
 - 동두천, 한국과 글로벌문화의 창조적 융합
 - 동두천, 한국과 세계의 미적가치 창조
- 열린 공동체
 - 글로벌 다민족간 신뢰와 협력
 - 지역, 인종, 세대, 계층간 화합
- 지속가능한 성장
 - 시간, 공간, 인간간의 조화
 - 개발과 보존의 조화
- 이와 같은 4가지의 실행원칙에 따라 동두천은 세계를 향한 열린 글로벌 문화의 창(문화레저관광)으로 새롭게 발돋움 하고자 함



2. 개발전략

가. 기본 전제

■ 관광특구의 성격과 새로운 패러다임과 부합되는 계획 수립

- 보산동 관광특구는 다양한 문화의 소통과 ROCK을 통한 체험과 음악과 영어를 활용한 유니크한 장소로 조성

나. 기본전략

■ 전략 1 대상지의 장소적 특성의 극대화를 통한 경쟁력 확보

- 보산동 관광특구, 미군공여지(캠프 남블, 모빌 등) 등을 연계한 문화, 관광, 레저, 쇼핑의 복합적인 체험공간 조성

■ 전략 2 다양한 시설과 프로그램의 복합화 강화

- 관람, 감상형태에서 벗어난 체험중심의 문화-여가-레저가 복합된 지역으로 조성

■ 전략 3 경유형/ 목적형 관광객의 적극 유치

- 차별화된 문화와 쇼핑을 통한 주변방문관광객 유인방안 모색
- 보산동 관광특구 USP전략을 통한 관광객 유치전략 수립

■ 전략 4 실현가능하고 미래지향적인 개발 전략 수립

- 보산동 관광특구 활성화 목적, 수요의 다변화, 주변과의 연계 등을 고려한 종합적 계획 수립

■ 보산동 관광특구는 방문객 모두가 참여하여 문화를 공유하고 체험함으로써 문화로서 소통하고 서로 이해하는 신문화관광지구로 조성



2 기본구상

1. 기본구상을 위한 전제

가. 기본 방향

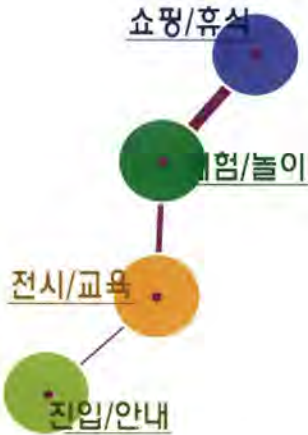
- 보산동 관광특구는 三間의 소통이 원활하게 이루어져 경기동북부지역의 글로벌 문화의 창으로 조성되어 지역경제를 활성화할 수 있도록 미군의 이전시기, 시행가능성, 예산확보, 주민참여 등을 고려하여 단기계획과 중장기계획으로 구분하여 계획 수립함
- 특색있는 거리 조성은 단기간 내에 결과가 나타나는 것이 아닌 연계된 주변계획, 자원마련, 주민들의 의식 있는 지속적인 참여가 필요한 장기적인 조성 사업임
- 현황
 - 특구내 건물은 노후화 및 사유재산으로 개발의 어려움이 있음
 - 도로폭 협소, 편익시설 미비
 - 소규모 점포 및 노점은 국내외관광객을 유치하기에 역부족임
- 단기 계획
 - 동두천의 역사성과 상징성을 가진 관광자원(락 페스티벌 등)과 관련 문화공간 조성
 - 인적자원을 활용한 영어체험거리 관련 단기 시행가능 프로그램 구축
 - 캠프 님블과 신천을 활용한 복합문화공간 조성을 위한 기반 구축
 - 공공 가로시설물 정비 계획
- 중장기 계획
 - 향후 개발 잠재력을 고려한 도심재개발차원에서 개발계획 수립
 - 캠프(님블, 모빌, 케이시 등), 소요산관광지 등을 연계한 개발계획 수립



2. 공간구성계획

가. 공간구성체계 설정

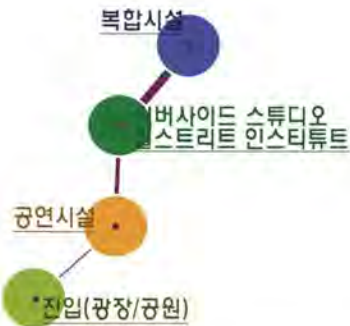
■ 보산동 관광특구(쇼핑문화지구)



〈쇼핑문화지구 공간구성 기본방향〉

- 보산관광특구의 공간은 크게 주요 공간의 성격에 따라 진입/안내 - 전시/교육 - 체험/놀이 - 쇼핑/휴식 - 체험으로 공간이 흐르도록 구성함
- 공간의 흐름에서 진입공간과 광장은 방문객의 집산이 이루어지고 이 벤트개최가 가능한 다목적 공간으로서의 역할을 담당함
- 특히 피혁 및 락역사박물관으로의 진입은 다민족 문화센터와의 공간적인 통합을 통해 문화적인 존으로서 구성함
- 중앙광장은 쇼핑스트리트와 문화존으로 연결되는 중앙에 위치하여 방문객이 광장을 중심으로 다양한 활동을 할 수 있도록 구성함

■ 캠프 님블, 캠프 모빌(문화예술지구)



〈문화예술지구 공간구성 기본방향〉

- 문화예술지구인 캠프 님블은 보산동 관광특구와의 연계를 위한 보행 교량을 설치하여 두 단지와의 유기적인 연계를 도모함
- 캠프 님블의 공간은 크게 주요 공간의 성격에 따라 광장/공원 - 공연시설 - 월스트리트 인스티튜트 - 리버사이드 스튜디오 - 복합시설의 공간으로 구성됨
- 광장을 중심으로 보산동 방문객이 문화예술지구로 유입이 가능하고 단지 중앙에 위치한 거리를 중심으로 다양한 문화시설을 이용할 수 있도록 배치함
- 락밴드공연장을 중심으로 다양한 문화이벤트가 개최되고 방문객의 여가/휴식을 위한 다양한 휴게시설을 단지 여러 곳에 배치하여 방문객의 편의를 도모함



3. 목표시장의 설정

가. 기본 방향

■ 보산동 관광특구의 특성

- 보산동 관광특구는 문화관광 활동이 복합되는 공간으로서 주요 방문객층에 대한 전략적 접근방법에 따라 유치정도가 달라질 수 있음
- 따라서 목표시장은 지리적 입지, 인근 지역주민의 욕구, 관광특구 기본구상 컨셉방향등을 바탕으로 설정하였음

■ 지리적 입지

- 경기도 북부지역인 의정부, 양주, 연천과 파주, 포천 등과 인접
- 수도권북부의 상업, 유통, 군사 등의 중추적 도시
- 파주, 연천, 철원 등 안보관광의 중심지역

■ 지역주민 욕구

- 당일나들이 공간의 부족해소
- 도시위락체험공간의 필요

■ 기본구상 컨셉

- 쇼핑·문화지구 조성
- 문화·예술지구 조성

나. 목표시장 설정

■ 목표시장 설정

- 보산동 관광특구의 목표시장은 도입기능 및 개발컨셉에 부응하도록 단체/가족/경유 방문객으로 구분하여 설정함
 - 단체방문객은 목적형 방문객으로 주로 관광특구를 중심으로 하는 교



육 및 문화체험프로그램 방문객으로 설정하였음

- 가족형 방문객은 당일나들이 목적형 방문객으로 설정함
- 경유형 방문객은 역외잠재시장(수도권)에서 경기 북부지역 관광을 목적으로 국도3호선(평화로)을 통과하는 통과경유객으로 설정함

〈표6-2〉 목표시장 설정

도입 기능	목표시장	방문객
· 쇼핑문화 · 문화예술	단체방문객	· 관광특구의 교육 및 문화체험프로그램 목적의 청소년
	가족방문객	· 동두천인근 가족단위 당일 나들이 목적객 · 수도권지역의 가족단위 당일나들이 목적객 · 주말 또는 평일에 휴식목적의 연인/친구
	경유방문객	· 역외시장(수도권)에서 북부지역 목적방문객

4. 계획수요 추정

가. 기본방향

■ 수요추정을 위한 가정

- 보산동 관광특구 개발계획의 지표는 동두천 관광종합 개발계획, 동두천 통계연보에서 제시된 동두천시 관광객 및 관광객 수요예측치에 따른 쇼핑관광참여를 고려한 수요와 상권의 분석자료를 종합적으로 검토하여 수요를 추정함
- 문화관광의 성격을 가진 공간은 주요 소비층에 대한 마케팅 강도에 따라 이용객의 규모가 크게 달라짐
- 본 관광특구는 일반적인 관광지와는 다른 상업의 성격을 지니고 있기 때문에 그 배후도시의 인구로부터 수요를 추정하는 방식으로 접근할 수밖에 없음
- 거리별, 연령별 참여율은 유사성격의 프로젝트(곤지암 문화관광특구 조성사업 기본계획)의 참여율을 기준으로 설정하였음
- 권역은 다음과 같이 1, 2, 3차 권역으로 정주권에 따라 분류, 1차권역에서는 대상지로부터 차량으로 1시간 거리 내에 위치한 경기북부 지역 도시, 2차권역은 1차권역을 제외한 서울북부지역, 그리고 3차권역으로는 수도권 전체를 대상으로 하였음



〈표6-3〉 권역별 해당지역

구분	해당지역
1차권역	경기북부지역 - 의정부, 양주, 포천, 연천, 파주 등
2차권역	서울북부지역 및 경기 중부지역 - 도봉, 성북, 노원 등 - 구리, 남양주, 하남 등
3차권역	1, 2차 권역을 제외한 수도권

■ 이용객 추정

- 이용객은 1, 2차권역과 수도권에서 20대와 자녀를 동반한 가족중심의 이용객, 40대~60대 이상의 자녀를 동반하지 않고 친구 및 동료와 함께 이용하는 이용객으로 분류함
- 모든 권역을 합산한 이용객의 규모는 아래 표와 같이 954,814명으로 추정됨

〈표6-4〉 권역별 이용객 추정

구분		20대이하	20대	30대	40대	50대이상	계
1차권역	총인원(명)	541,736	260,816	384,879	371,809	438,885	1,998,125
	참여율(%)	38.8	42.2	41.1	40.0	15.0	34.68
	이용객(명)	210,194	110,064	158,185	148,724	65,833	693,000
2차권역	총인원(명)	596,980	347,591	446,785	416,495	535,603	2,343,454
	참여율(%)	8	8.5	6.3	4	3	5.9
	이용객(명)	47,758	29,545	28,147	16,660	16,068	138,179
3차권역	총인원(명)	12,030,772	7,307,548	8,170,052	7,985,269	11,339,969	46,833,610
	참여율(%)	0.4	0.5	0.15	0.15	0.13	0.26
	이용객(명)	48,123	36,538	12,255	11,978	14,742	123,636
합계	이용객(명)	306,075	176,147	198,588	177,361	96,643	954,814

※ 참여율은 유사성격의 프로젝트인 <재>세계도자기엑스포, 2002, 곤지암 문화관광특구 조성사업 기본계획>등의 참여율을 기준으로 산정하였음

※ 자료 : 경기도

■ 외국인 이용객 추정

- 외국인 이용객의 경우 경기도 외래관광객수인 7,994,000명을 기준으로 참여율을 곱하여 추정하였음
- 이용객의 규모는 아래 표와 같이 316,562명으로 추정



〈표6-5〉 외국인관광객 추정

구분	외국인 이용객	
	총인원(명)	7,994,000
경기도지역 외래 관광객	참여율(%)	3.96
	이용객(명)	316,562
총계		

※ 참여율은 유사성격의 프로젝트인 <제)세계도자기역스포, 2002, 곤지암 문화관광특구 조성사업 기본계획>의 참여율과 에버랜드 운영사례를 참조하여 산정하였음

※ 자료 : 문화관광부, 2006, 관광동향에 관한 연차보고서

■ 인근 관광지 이용객 수요 추정

- 소요산 및 탐동산악레포츠단지 이용객중 약 340,000명이 사업대상지로 유입될 것으로 추정

〈표6-6〉 인근 관광지 이용객 수요추정

구분	소요산 관광객(명)	탐동산악레포츠단지 이용객(명)
총인원	약 1,200,000	약 1,000,000
참여율(%)	20.00	10.00
이용객(명)	240,000	100,000

※ 총인원은 동두천시청 내부자료 및 탐동계곡 관광지 계획을 참조하여 산정하였음

■ 수요추정 결과

- 목표연도인 본 관광특구의 2012년 전체 이용객수는 내국인 654,814명, 외국인 316,562명, 인근 관광지 고려한 이용객 340,000명으로 합계 1,311,376명으로 추정

〈표6-7〉 수요추정 결과

구분	이용객수(명)	비고
내국인 이용객(2012년)	954,814	
외국인 이용객(2012년)	316,562	
인근 관광지 이용객	340,000	
합계	1,311,376	



5. 주요시설 규모 산정

가. 지구별 주요시설 규모

■ 쇼핑·문화지구(보산동 관광특구)

- 쇼핑·문화지구인 보산동 관광특구의 용도별 부지면적은 공공편의시설 31,600㎡, 상업시설 22,510㎡, 문화시설 12,850㎡로 공공편의시설의 면적이 가장 높은 비율을 차지

〈표6-8〉 쇼핑·문화지구 주요시설 규모

구분		부지면적	건축면적	건축연면적	건폐율	용적률	층수
공공 편의시설	소계	31,600	-	-	-	-	-
	도로	8,000	-	-	-	-	-
	광장	9,000	-	-	-	-	-
	공원	10,120	-	-	-	-	-
	보행자 전용도로	4,450	-	-	-	-	-
상업시설	소계	22,510	10,680	105,600	47.45%	469.12%	-
	복합쇼핑센터	14,150	5,660	84,900	40.00%	600.00%	15
	쇼핑 Street	4,700	2,820	14,100	60.00%	300.00%	5
	다민족 먹거리 Zone	3,660	2,200	6,600	60.00%	180.33%	3
문화시설	소계	12,850	2,470	12,350	19.22%	96.11%	-
	다민족 문화센터	2,000	1,200	6,000	60.00%	300.00%	5
	피혁 및 락역사 박물관	2,120	1,270	6,350	60.00%	299.53%	5
	보산역새(방문객 안내소) 기존시설	8,730	-	-	-	-	-

■ 문화·예술지구(캠프 님블 & 캠프 모빌)

- 문화·예술지구인 캠프 님블의 용도별 부지면적은 공공편익시설 25,490㎡, 상업시설 9,400㎡, 문화시설 33,470㎡로 문화시설이 가장 높은 비율을 차지
- 캠프모빌의 용도별 부지면적은 문화시설 9,800㎡ 임

〈표6-9〉 쇼핑·문화지구 주요시설 규모

구분		부지면적	건축면적	건축연면적	건폐율	용적률	층수
공공 편익시설	소계	25,490	-	-	-	-	-
	도로	6,000	-	-	-	-	-
	주차장	1,720	-	-	-	-	-
	광장	3,360	-	-	-	-	-
	공원	3,380	-	-	-	-	-
	보행자 전용도로	10,270	-	-	-	-	-
	녹지	760	-	-	-	-	-
상업시설	복합시설	9,400	3,760	18,800	40.00%	200.00%	5
문화시설	소계	33,470	6,230	14,430	18.61%	43.11%	-
	Rock 밴드 실내 공연장	10,640	4,260	8,520	40.00%	80.08%	2
	Wall Street Institute	2,110	840	2,520	40.00%	119.43%	3
	Riverside Studio	2,820	1,130	3,390	40.00%	120.21%	3
	수변공원	17,900	-	-	-	-	-
모빌 문화시설	Rock Festival(실외)	9,800	980	980	10.00%	10.00%	1

여 백



제7장 기본계획

① 하드웨어 기본계획

1. 계획의 기본방향

가. 기본방향

■ 대상지의 장소적 특성을 반영한 계획 수립

- 동두천 관광특구, 미군에 의한 차별화된 문화 등 대상지의 장소성 부각으로 상징적 의미와 지역성이 반영된 특색있는 문화관광지구 조성
- 장소적 특성에 따른 시설도입 및 프로그램, 효율적 관리운영 등 소프트웨어, 휴먼웨어와 조화된 하드웨어 계획 수립

■ 토지이용 및 도입시설간의 연계 강화 구축

- 구도심, 신천, 미군공여지(캠프 남블, 캠프 모빌 등)와의 연계 계획을 통한 지리적 가치 제고가 가능한 토지이용 및 동선체계 수립
- 도입시설의 기능과 입지적 관계를 고려한 이용자 중심의 배치계획

나. 계획의 단계

- 보산동 관광특구는 미군의 이전시기, 시행가능성, 예산확보, 주민참여 등을 고려하여 단기계획과 중·장기계획으로 구분하여 계획수립
- 특색거리조성은 단기간 내에 결과가 나타나는 것이 아닌 연계된 주변계획, 재원마련, 주민들의 의식있는 지속적인 참여가 필요한 장기적인 조성 사업임

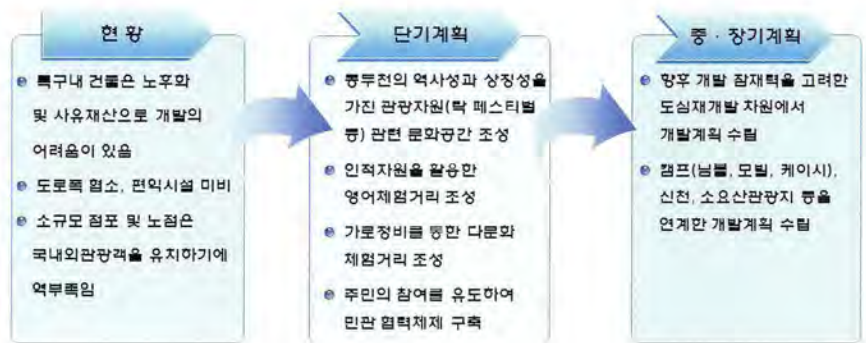
■ 단기계획

- 동두천의 역사성과 상징성을 가진 관광자원(락 페스티벌 등) 관련 문화공간 조성

- 인적자원을 활용한 영어체험거리 조성
- 가로 정비를 통한 다문화 체험거리 조성
- 주민의 참여를 유도하여 민관 협력체제 구축

■ 중·장기계획

- 향후 대상지의 개발 잠재력을 고려한 도심재개발 차원에서 개발계획 수립
- 캠프(님블, 모빌, 케이시), 소요산 관광지 등을 종합적으로 고려한 개발계획 수립



〈그림7-1〉 단계별 계획 및 방향 설정



2. 단기 개발구상

가. 기본정비방향 설정

■ 관광특구 출입구

- 관광특구를 이미지화하여 특색있는 조형물 설치를 통한 장소적 아이덴티티 확보

■ 영어 및 다문화체험의 거리

- 광장(휴게, 카페형), Speaker's Corner, 시범상가, 영어로 진행되는 매직쇼 등 도입하여 지역 고유의 특색있는 거리 조성

■ 그래피티 Zone

- 보산역 및 주변 건물 입면의 유니크한 그래피티 도입을 통한 다양한 문화적 콘텐츠를 통한 지역민과 방문객에게 다양한 볼거리 제공

■ 한미문화의 광장

- 한미문화의 광장 정형화 사업과 전망타워 조성을 통해 경관적 볼거리 제공 및 문화공연장소 제공

■ 문화예술공원

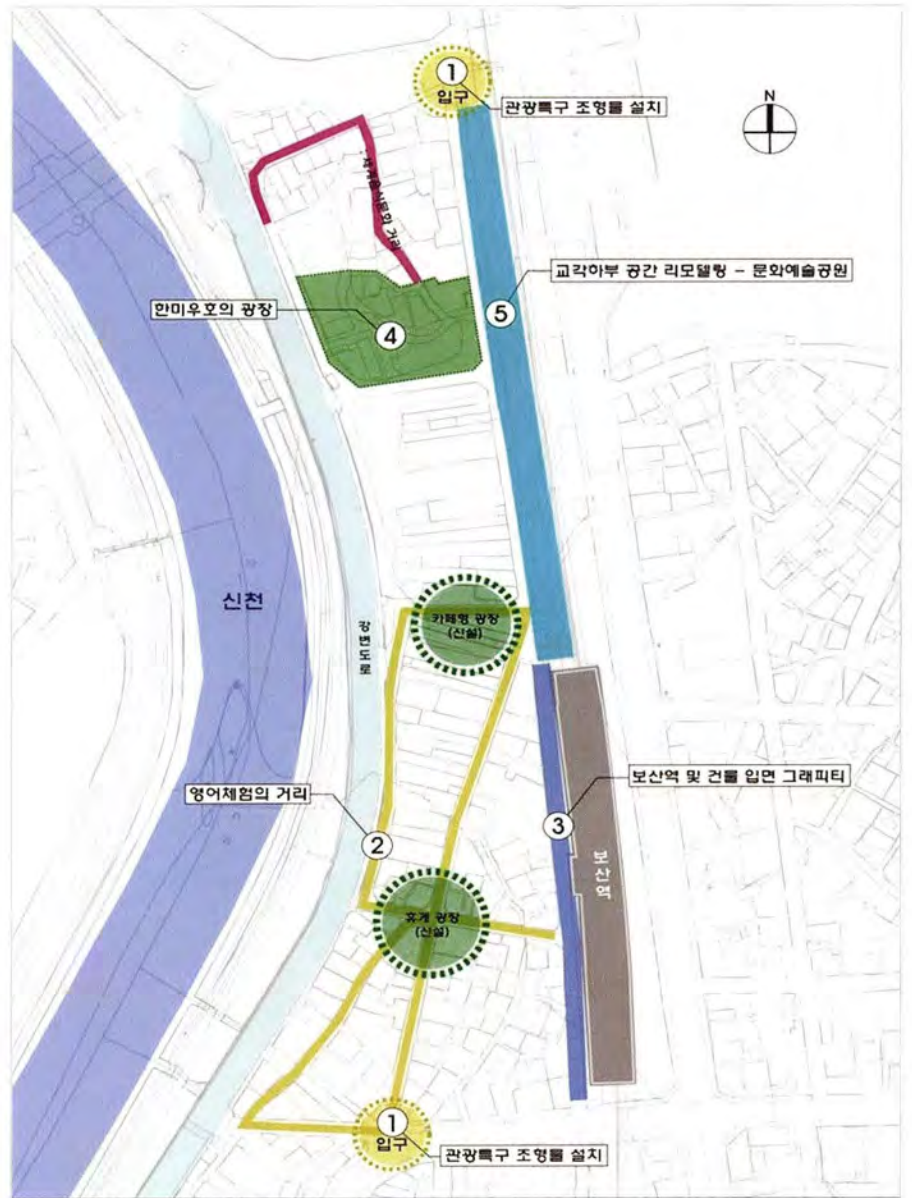
- 철도교각 하부 공간 리모델링을 통한 문화예술공원 조성을 통한 도심 레저문화공간 제공

■ 소요산 연계

- 보산동 관광특구와 소요산 관광지와와의 공간적 연계를 통한 방문객에게 다양한 문화레저체험을 기회 제공을 통한 문화관광시너지 효과 극대화 마련



나. 기존시설 정비계획



〈그림7-2〉 기존시설 정비계획



1) 관광특구 특색있는 조형물

■ 기본방향

- 보산동 관광특구만의 조형적 아이덴티티 구축을 통한 지역 홍보
- 관광과 문화의 키워드를 혼합한 신 문화관광지역 이미지 제공을 통한 지역 이미지 개선

■ 도입기능

- 관광특구 조형물 설치
- 관광특구 안내표지판 조성(한국어, 영어, 일본어 등 다민족언어로 제공)
- 만남의 장소 기능

■ 기대효과

- 기존 부정적 이미지 개선 및 홍보 효과
- 예술적 조형물 설치를 통한 아름다운 지역정체성 확보
- 다민족 언어로서 정보제공을 통한 글로벌 문화지역 홍보



〈그림7-3〉 특색있는 조형물



2) 영어 및 다문화 체험의 거리

■ 기본방향

- 생생하고 현장감 있는 영어체험학습 공간 조성
- 방문객에게 영어에 대한 흥미를 높여 자신감 획득
- 다양한 이벤트 개최로 방문객의 요구를 충족하는 영어체험의 거리 조성
- 다문화체험을 통한 글로벌한 문화체험의 장 조성

■ 도입기능

- 영어체험의 거리조성
- 휴게광장 조성, Speaker's Corner 마련
- 보산동 관광특구내 부지매입을 통한 시범상가 설치운영
- 영어 말하기 대회 등 다양한 영어 관련 이벤트 및 다문화 축제

■ 기대효과

- 보산동 관광특구만이 갖고 있는 유니크한 영어자원을 활용한 독특한 문화 형성뿐만 아니라 다문화와 소통을 통한 지역 아이덴티티 확보
- 신문화관광지역으로서 지역문화발전의 선도적 역할 담당



〈그림7-4〉 영어 및 다문화 체험의 거리

3) 그래피티 Zone

■ 기본방향

- 보산역사와 주변건물 입면의 유니크한 그래피티를 통한 역사와 주변의 무미건조한 벽면과 건물의 입면환경 개선을 통한 방문객 및 주민에게 색다른 문화적 공간 조성

■ 도입기능

- 역사 및 D Zone : 환전기능을 갖춘 문화관광안내센터 및 홍보센터 조성을 통한 관광 특구만이 아닌 동두천을 홍보하는 다양한 정보제공
- 국내외 아마추어 그래피티 작가 및 동호회 활동지원

■ 기대효과

- 지역의 새로운 문화적 키워드 제공
- 다문화를 통한 다문화적 혼합을 통한 문화교류의 장
- 예술의 고립지역에서 신현대거리예술의 발신지로 도약



〈그림7-5〉 그래피티 Zone

4) 한미문화의 광장

■ 기본방향

- 부지의 정형화를 통해 오픈스페이스 조성을 통한 공연장 조성
- 동두천을 랜드마크할 수 있는 전망시설 도입을 통한 만남의 장소
- 다양한 문화축제와 공공편익시설 도입을 통한 지역의 신관광명소화

■ 도입기능

- 야외 공연시설 : 공연장, 야외영화공연장
- 전망시설 : 전망탑, 전망 레스토랑 등
- 공공편익시설 : 문화관광안내센터, 시민문화센터 등

■ 기대효과

- 전망타워 도입을 통한 동두천의 신관광 명소 제공
- 상설공연장 도입을 통한 대중음악문화의 장소적 접속공간 제공
- 시민에게 문화적 다양성 제공을 통한 지역이미지 개선



〈그림7-6〉 한미우호의 광장과 전망탑 이미지



5) 문화예술공원

■ 기본방향

- 교각하부공간과 컨테이너 정비를 통한 다양한 문화예술공간 조성
- 동두천 방문객을 위한 다양한 문화이벤트 공간조성
- 특구의 환경개선을 통한 시민과 방문객에게 쾌적한 방문환경 조성

■ 도입기능

- 야외운동체육시설(농구대 등)
- 가변형 주차장(평소엔 주차장으로 사용하다 이벤트공간으로 바꿈)
- 휴게시설(벤치, 음수전, 정자 등)

■ 기대효과

- 기존의 버려진 공간을 활용해서 시민을 위한 새로운 문화체육공간 창출 도심 문화체육시설 확보
- 도심지 문화휴식공간으로 활용하여 도심과 지역주민과의 단절을 극복하여 도심 커뮤니티 공간으로 재창조



〈그림7-7〉 문화예술공원 이미지



6) 소요산 연계

■ 기본방향

- 보산동 관광특구와 소요산 관광지와와의 공간적 연계를 통한 관광지와의 관광시너지 효과 극대화 방안 마련
- 셔틀버스 시·종점위치 남측입구부분에 위치하여 남측상권활성화 도모

■ 도입기능

- 테라피 시설 : 손, 발, 머리, 전신테라피 등
- 셔틀버스 운행 : 정기적 배차시간 조절을 통한 이용객의 불편 최소화
- 특색있는 버스 : Deck Bus 도입을 통한 관광매력물로서 활용
- 음식과 테라피를 혼합한 시설 : 가족 및 웰빙족을 위한 시설

■ 기대효과

- 소요산 등산객을 유치하여 서로 다른 관광지와 공간적 연계를 통한 상호 시너지효과 극대화
- 테라피를 통한 심신 건강과 마사지에 대한 부정적 이미지 개선을 통한 방문객 유치효과



〈그림7-8〉 연계 버스 및 도입기능 이미지



3. 중·장기 개발구상

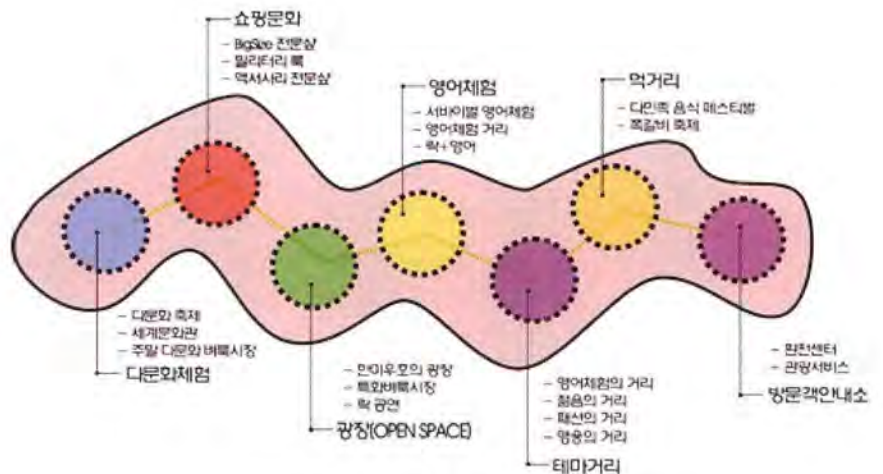
가. 기본구상

■ 집객력 있는 Main Anchor(복합쇼핑시설)시설 도입으로 주변지역과의 차별화 및 경쟁력 확보

- 쇼핑문화지구는 유니크한 쇼핑시설 도입으로 지속적으로 방문객을 유도하며 단지의 상징성 및 Landmark 기능부여
- 미군 및 방문객 유치를 위한 경쟁력을 갖춘 다국적 쇼핑센터 조성
- 보행하면서 쇼핑할 수 있는 보행물 조성과 영어체험의 거리 조성
- 보산역사 내에는 보산동 관광특구의 관광정보를 제공하는 지역특성을 감안한 환전이 가능한 방문객 안내소 설치
- 차량진입을 최소화 하는 보행전용도로 구성

■ 보산동 관광특구 기본방향

- 인간과 다문화의 만남을 주제로 한 쇼핑·문화지구 조성
- 다문화체험 공간조성, 영어체험의 거리조성, 유니크한 쇼핑시설 도입

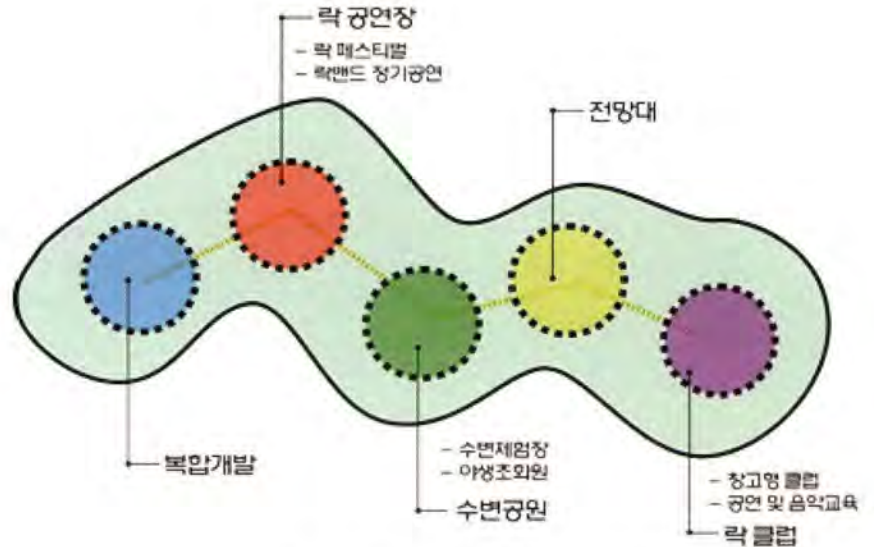


〈그림7-9〉보산관광특구 중·장기안 기본방향



■ 캠프 님블과 캠프 모빌 기본방향

- 인간과 예술이 만남을 주제로 한 문화·예술지구 조성
- 락문화공간 조성, 수변공원 조성

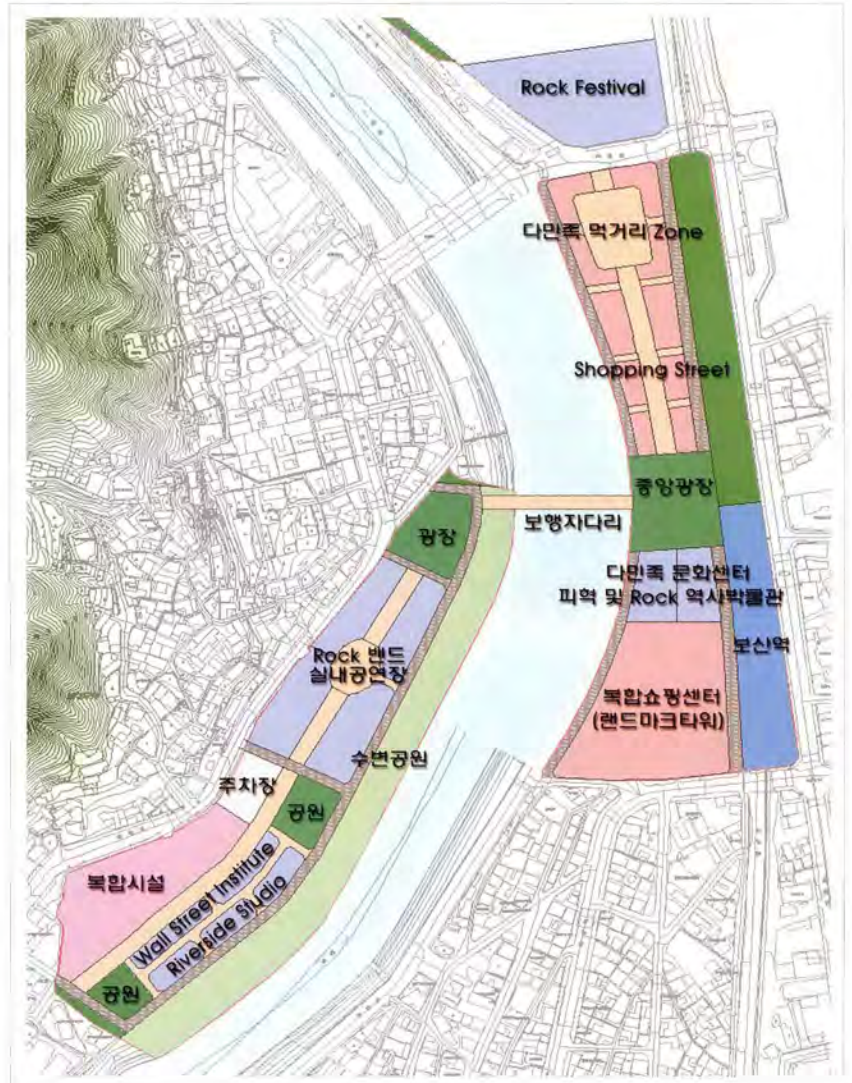


〈그림7-10〉 캠프(님블, 모빌) 중·장기안 기본방향

나. 토지이용계획

■ 쇼핑과 문화가 만나 관광으로 표현되는 복합단지

- 공간적 범위는 보산동 관광특구와 캠프 님블과 캠프 모빌 일부임
- 계획부지 면적은 145,120㎡(약43,900평)이며, 건축면적은 24,120㎡, 건축연면적은 152,160㎡ 임
- 보산동 관광특구는 쇼핑문화지구로 설정하고, 복합쇼핑센터, 다민족 문화센터, 피혁 및 Rock 역사박물관, 중앙광장, Shopping Street, 다민족 먹거리 Zone을 배치
- 캠프님블과 캠프모빌은 문화예술지구로 설정하고, Rock 밴드 실내공연장, 복합시설, Wall Street Institute, Riverside Studio와 수변공원, 공원과 광장을 배치



〈그림7-11〉 중·장기안 토지이용계획

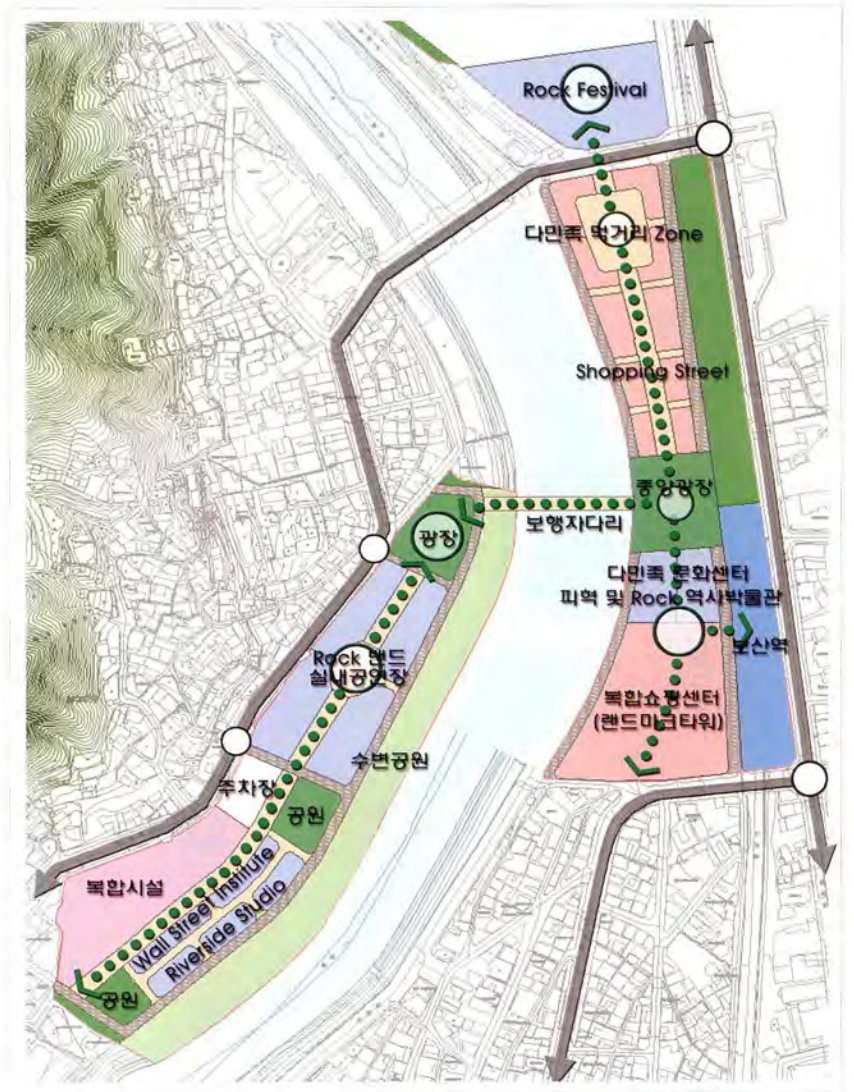
다. 동선계획

■ 보행동선계획

- 차량진입을 최소화하고 지구중심을 관통하는 보행자 전용도로 설치
- open space를 결절점과 지구 중심에 설치하여 보행동선과 연계
- 쇼핑문화지구(보산동 관광특구)와 문화예술지구(캠프님블)를 연결하는 보행자다리 설치를 통한 두 지구간의 접근성 확대

■ 교통동선계획

- 지구내 차량진입을 최소화하고, 최소한의 차량진입을 위해 보행자중심의 보차공존도로를 지구외곽부분을 중심으로 배치
- 보행권 확보를 위해 지상주차를 최소화하고, 주차시설의 지하화



〈그림7-12〉 중·장기안 동선계획



라. 시설배치계획

- 보산동 관광특구지역(쇼핑·문화기능)에는 복합쇼핑센터, 광장, 테마거리, 다문화 먹거리 Zone, 방문객안내소 등이며, 캠프님블·모빌지역(문화·예술기능)에는 락페스티벌 공연장, Riverside Studio, Wall Street Institute, 수변공원, 야생초화원 등으로 구성됨



〈그림7-13〉 시설배치계획 조감도

1) 복합쇼핑센터



- 쇼핑문화지구(보산동 관광특구)에 유니크한 쇼핑시설 도입으로 지속적인 방문객 유도
 - 보산동 관광특구의 랜드마크적인 건축물을 건축, 동두천 어디서나 인지가 가능하도록 함
 - 전철을 이용하여 인근을 지나가는 방문객들이 보산동 관광특구를 인지할 수 있도록 함



2) 다민족 문화센터와 피혁 및 Rock 역사박물관



- 지연(피혁)산업과 락발생지로서 역사성을 중심으로 지역박물관 조성
 - 다민족 상호간의 교류의 장소를 제공하고, 방문객들에게는 다양한 문화와 생활방식을 체험할 수 있는 공간 제공
 - 피혁과 Rock을 테마로 박물관을 건립하여 전시함으로써 지역의 역사 정보를 제공하고, 방문객들에게는 피혁산업과 락의 발상지인 동두천 지역정보 제공

3) 중앙광장



- 보산동 관광특구내 중심에 중앙광장을 조성하여 평상시에는 다양한 문화교류가 이루어지고 필요시 각종행사나 이벤트 개최장소로 활용할 수 있는 공간으로 계획

4) Shopping Street



- 복합쇼핑센터와 함께 보산동 관광특구의 상업기능을 수행하는 지역
 - 해외관광객을 대상으로 하는 특산품 상점과 국내 관광객을 대상으로 하는 다민족 특산품 상점이 골고루 입점함으로써 다양한 문화를 접할 수 있는 쇼핑공간 조성

5) 다민족 먹거리 Zone



- 다양한 민족의 음식문화를 체험할 수 있는 먹거리 공간
 - 해외관광객을 대상으로 하는 국내 음식문화를 경험할 수 있는 장소로서의 역할과 국내관광객을 대상으로 하는 다른 민족의 음식문화를 경험할 수 있는 장소 제공



6) 복합시설과 Wall Street Institute & Riverside Studio



- 주변지역의 문화상업기능을 제공하는 신문화복합시설 조성
 - 전 세계에서 영어회화학습 프로그램을 제공하고 있는 Wall Street Institute와 같은 영어회화학습 시설을 유치하여, 영어체험거리와 함께 아카데미의 기능을 도입
 - Riverside Studio는 동두천 영상문화관광단지 계획과 연계된 기능으로 영화, 드라마 촬영장소를 제공함으로써 관련산업 유치와 관광상품으로 활용을 목적으로 함.

7) Rock 밴드 실내공연장



- 우리나라 Rock의 발상지인 동두천에 Rock 밴드 공연장 조성
 - 마니아들의 모임의 장소 제공을 통한 Rock 문화의 중심지로 자리매김 할 수 있는 인프라 제공

8) Rock Festival



- 문화·예술지구인 캠프 모빌 남측에는 Rock Festival 지역은 대규모 Rock 공연과 페스티벌을 위한 공간
 - 평상시에는 보산역에서 캠프모빌로 접근하는 도입부의 Open Space로 가변식 Street Furniture를 설치하여 광장기능 수행

마. 경관계획

■ 기본 방향

- 경관분석을 통하여 대상지의 쾌적한 환경을 확보하기 위한 규제 방안으로써 효율적이고 경제적인 토지이용 및 건축물 입지시 단지 전체의 조화된 분위기를 조성하기 위함

■ 경관 계획

- 주변 지역과의 연속성을 위한 경관축 확보
- 쾌적한 환경조성 및 주변지역과의 경관을 고려하여 저층 위주로 계획
- 랜드마크적 건축물인 복합쇼핑센터와 주변시설과의 조화로운 스카이라인 형성



〈그림7-14〉 경관계획(스카이라인)



2 소프트웨어 기본계획

1. 부산동관광특구 브랜드 전략

가. 브랜드 개발방향

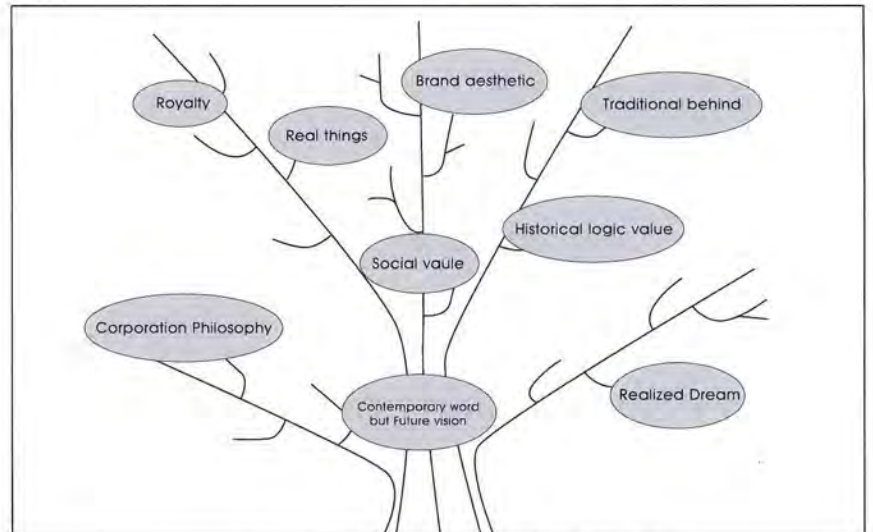
■ 부산동 관광특구

- 부산동 관광특구는 사회문화, 미학의 개념을 브랜드에 도입하여 미래 지향형 도시문화 및 관광문화의 공간이 될 수 있도록 브랜드 개발
- 문화·체험지구로서 부산동 관광특구는 인간과 자연, 인간과 역사 사이의 문화의 중심에 서있는 지역민과 방문객의 삶의 질을 향상시키는 역할을 함
- 인간 내면의 욕구와 새로운 감성을 Trend Insight를 통하여 독특한 크리에이티브와 이를 바탕으로 세계화된 감성의 기준에 맞는 브랜드 개발

나. 브랜드 개발을 위한 전략

■ RACB 모델

- RACB Process 모델은 R(Research), A(Analysis), C(Creation), B(Build up creative) 4단계의 process를 통해 브랜드를 개발하는 모델임
- 기존의 조사 방법에서 간과되었던 국내외의 Tread분석을 통한 리서치, 통찰과 직관을 통한 분석 등을 바탕으로 재창조되는 크리에이션, 시장과 소비자의 마음속에 정확한 포지셔닝을 위한 빌드업 크리에이티브 과정 등 기업의 브랜드 커뮤니케이션 효율을 극대화할 수 있는 Integrated Brand Building System임



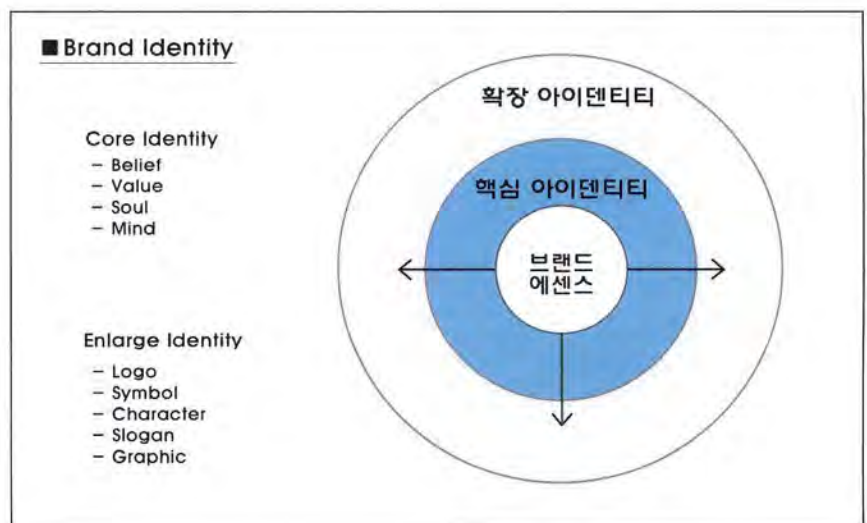
〈그림7-16〉 소비자가 기대하는 브랜드 가치 체계

■ 브랜드 아이덴티티

- 보산동 관광특구만의 Brand Identity를 수립할 수 있도록 네이밍, 로고, 심볼, 그래픽시스템 등을 결정

〈표7-1〉 핵심 아이덴티티와 확장 아이덴티티 개념

핵심 아이덴티티	<ul style="list-style-type: none"> • 시간에 관계없이 브랜드의 핵심이 되는 것(키워드 도출) - 브랜드의 영혼/정신, 브랜드를 이끄는 신념과 가치, 브랜드 뒤에 있는 핵심경쟁력, 브랜드에 내재되어 있는 상징
확장 아이덴티티	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드 아이덴티티의 모든 기능을 수행하기 위한 세부요소 (시각적, 언어적 요소 도출) - 시각/청각 등으로 연상을 일으키는 브랜드 마케팅 프로그램, 로고/심볼/캐릭터/슬로건/그래픽시스템 등



〈그림7-17〉 브랜드 아이덴티티 개념



■ 브랜드 네이밍 개발방향

- 지역주민과 관광객이 공유하는 도심관광특구의 브랜드는 쉽고, 명쾌하며 쇼핑문화지구와 관련된 속성, 특성, 범위, 종류 등이 표현되어야 함
- 기억하기 쉽고, 흥미로우며 생활에 더 잘 연결되는 브랜드를 만들기 위해서는 보산동 관광특구만의 개성이 표현되어야 함
- 고객중심(가족중심)의 관점에서 소비, 관광, 문화 트렌드가 반영된 미래 지향적인 네이밍이 되어야 함
- 지역적 부정적 이미지를 극복하고 타 관광특구와의 경쟁우위를 갖기 위해서는 보산동 관광특구의 개발 컨셉이 반영되어야 함
- 글로벌하고 미래 지향적인 관광특구에 걸 맞는 영문으로 된 네이밍을 하고자 함

■ 키워드 추출

- 조사와 분석을 통해 보산관광특구의 기준이 되는 키워드를 브랜드 키워드 Map을 이용하여 작성함
- 브랜드 키워드 맵은 브랜드 컨셉 및 네이밍의 기준이 되고, 브랜드 아이덴티티 디자인의 방향과 영감을 제공해 줌

■ 브랜드 네이밍

- 브랜드 네이밍 컨셉
 - 언제나 마음의 쉼터, 몸과 마음의 활력을 주는 비타민같은 장소



■ 브랜드 슬로건

- 보산동 관광특구만의 차별화를 위해서는 보산동 관광특구에 대한 정확한 정보를 전달할 필요가 있음
- 즉, 보산동 관광특구의 콘텐츠(전시, 쇼핑, 홍보/ 체험, 생태, 휴식/ 교육, 레크리에이션)에 맞는 브랜드 슬로건을 개발함으로써 보산동 관광특구만의 장점을 살릴 수 있는 슬로건을 개발 사용함
- 브랜드 슬로건을 “FUN & CULTURE PARK”라고 규정함으로써 소비자에게 보산동 관광특구의 정보를 전달하며, 타 지역과의 차별성을 갖출 수 있도록 함

2. 체험 및 연계 프로그램

가. 기본 전략

■ 보산동 관광특구의 시설, 문화자원의 체험 및 연계할 수 있는 프로그램 구상

■ 기본 방향 1

- 보산동 관광특구 개발컨셉에 충실한 프로그램 개발
 - 보산동 관광특구의 개발컨셉인 ‘삼間(인간공간시간)의 소통을 통한 신문화관광터미널’에 걸맞는 전시/교육/쇼핑/체험 등의 기능을 강조

■ 기본방향 2

- 표적시장 확대를 위한 프로그램 개발
 - 단체 방문객/가족 방문객, 경유형 방문객/ 목적형 방문객, 당일방문객 등 다양한 Target을 수용할 수 있는 프로그램 개발



■ 기본방향 3

- 테마형 사계절 이벤트/경관 조성으로 관광특구 활성화
 - 계절에 따른 테마구성 및 이벤트 계획 수립
 - 도로, 광장, 교각하부 등 다양한 테마의 경관 조성 및 테마형 계절 이벤트 개발로 지역 명소화

■ 기본방향 4

- 주변지역 및 관광지와 연계성 강화
 - 보산동 관광특구내 자원과 주변 소요산 등과 연계코스 개발 및 다양한 상품개발 등 주변관광지와 연계성 강화로 관광객 유입 시너지 효과 도모
 - 이동성 및 시설간 연계성을 위한 이동수단 운영

나. 체험프로그램

■ 기본방향

- 인간과 다문화의 만남, 인간과 예술의 만남 테마의 부합하는 체험프로그램 개발
- 다문화체험관, 영어쇼핑의 거리, 락공연장, 락역사박물관 등 관광특구와 주변지역의 모든 시설을 활용한 연령별 이용객의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있는 프로그램 제공
- 체험프로그램별로 가상 동선을 만들고 프로그램내에서의 가상 체류인원 및 시간을 설정하여 시나리오 작성
 - 프로그램별 체험의 만족감을 극대화할 수 있는 체험동선 유도(보행 자동선과 네트워크화)
- 홈페이지를 통한 예약제 실시로 프로그램의 질 향상 도모
 - '에듀케이터'개념의 체험활동지도 인원 확보, 에듀케이터가 직접 동참하여 프로그램 진행 및 인솔

〈표7-2〉 테마별 프로그램 분류

구분	장소	주요기능
인간과다문화의 만남	다민족 문화센터, 테마거리, 전망대, 피혁·락역사박물관, 월드푸드존, 한미문화의 광장	체험/ 교육
인간과 예술의 만남	락공연장, 월 스트리트 인스티튜트, 리버사이드 스튜디오	문화체험

■ 쇼핑문화지구(보산동 관광특구)

- 미군의 문화, 다양한 민족에 의해서 발생된 다문화가 한류문화와 어우러질 수 있는 프로그램 개발

〈표7-3〉 체험 프로그램 (예시)

구분	시기	장소	내용
세계음식축제	봄	광장, 테마거리	세계각국의 다양한 음식문화 체험
다문화축제	여름	다민족 문화센터, 테마거리	다민족의 문화와 한류문화가 어우러지는 신문화 체험
김변영화축제	가을	광장, 야외공연장	세계 다양한 국가의 영화 관람
한류문화축제	겨울	다민족 문화센터	한류영상체험, 비보이공연 등

■ 문화예술지구(캠프 남블, 모빌)

- 락을 통해 음악(예술)을 알고 락을 통한 문화의 가치를 찾아 지역의 문화적 수준을 높일 수 있는 프로그램 조성

〈표7-4〉 체험 프로그램 (예시)

구분	시기	장소	내용
락페스티벌	봄~가을	락공연장, 락클럽, 락역사박물관, 야외공연장	고교, 대학교, 전문라커 공연뿐만 아니라 락클럽을 통한 아마추어 락밴드공연 등 락을 통한 예술과의 소통 프로그램

다. 이벤트 프로그램

■ 이벤트 프로그램

- 보산동 관광특구의 활성화 및 계절별 다양한 이벤트 계획 수립
- 비용 절감, 관광특구 운영의 편의를 도모하기 위해 이벤트 개최 기본 주기를 설정
- 방문객들의 꾸준한 방문 및 재방문 유도를 위한 연간이벤트, 특별이벤트 실시



- 관광특구의 항상성을 유지하고 축제분위기의 고조와 감동적 요소를 제공하기 위한 상설이벤트 개최
- 이벤트의 전문성 확보를 위한 전문 이벤트 회사에 위탁 운영 방안 고려

■ 경관조성계획

- 계절별 다양한 테마를 가진 경관 조성
- 경관 주제별 Photo Zone 지정 및 Photo Contest 실시
- 계절 경관에 따른 다양한 이벤트 프로그램과의 연계로 명소화 도모

■ 영화축제

- 세계 각국의 다양한 영화축제를 통한 다문화를 체험하고 느낄 수 있는 영화제
- 지역주민과 다국적 사람의 축제로서 동두천의 문화적 경쟁력을 갖추는 역할 수행
- 영화 상영 및 다양한 문화행사 개최

〈표7-5〉 다문화 영화축제(예)

구분	내용
기간	• 4월 말(3일간)
장소	• 한미문화의 광장, 다민족 문화센터 등
주최	• 동두천시, 경기영상위원회
주요행사	<ul style="list-style-type: none"> • 개회식 • 매년마다 선정된 국가의 영화를 상영 <ul style="list-style-type: none"> - 동남아시아, 중동, 유럽 등 선정된 나라의 문화를 알릴 수 있는 영화 • 지역주민이 직접 추천하는 국내 영화 선정 및 영화 상영 <ul style="list-style-type: none"> - 우수한 국내 영화를 홍보하고 또한 지역주민 및 외국인에게 손쉽게 다가갈 수 있는 영화 상영 • 폐막식 <ul style="list-style-type: none"> - 다양한 볼거리, 이벤트 및 신천변 불꽃놀이

■ 지역산업과 락 페스티벌

- 지역 지연산업인 피혁산업의 교육 및 홍보를 통한 지역산업과 문화와의 결합을 통한 문화요소로 개발



- 대한민국의 락 역사의 중심지로서 보산동 관광특구를 활용한 박물관을 통한 음악과 영어를 기반으로 하는 락문화 체험 프로그램 도입

〈표7-6〉 지연산업 홍보 및 음악교육 프로그램(예)

구분	내용
기간	• 상설 전시 및 이벤트 개최
장소	• 피혁 및 락역사 박물관
주최	• 동두천시, 박물관
주요행사	<ul style="list-style-type: none"> • 지연산업 홍보 및 체험 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 피혁산업 알기, 염색체험 등 학생 교육 프로그램 제공 • 락을 통한 다양한 교육/체험 프로그램 <ul style="list-style-type: none"> - 락 배우기, 다양한 악기 배우기, 소규모 클럽 동호회 • 동두천 락 페스티벌과 연계한 다양한 문화 이벤트 개최 <ul style="list-style-type: none"> - 페스티벌 기간 중 클럽 활용한 락공연 개최

3. 상품화 및 판매전략

가. 기본 전략

- 보산동 관광특구를 상품화할 수 있는 방안과 관광특구에서 판매되는 상품 판매에 대한 구체적이고 효율적인 전략 수립
- 보산동 관광특구의 판매를 효과적으로 수행하기 위해 민간부문과의 협력체계를 구축, 주변 관광자원과의 연계를 통한 관광 활성화를 추진
- 관광특구 내에서 판매하는 상품에 대해서는 체계적인 판매전략 및 판매유형의 통일화 작업을 수행
- 보산동 관광특구내 상가시설 상품(음식, 지역특산품, 기념품 등)의 판매촉진을 위한 개발 및 개선 전략 수립

나. 주변 연계 상품 개발

- 전문 여행사와 인터넷을 통한 동두천 관광지 연계루트 개발로 방문객의 적극적인 유치를 도모
- 방문객 유형별 특성에 따라 연계 상품을 차별화 하며, 관광지 단독상품 및 기존 관광자원들과 연계한 상품 등 다양한 상품 구성으로 관광자원의 활성화 도모



- 기본적으로 당일 및 1박 2일의 상품으로 구성하며, 입장료/식사/교통/숙박 등 기본항목을 중심으로 다양한 옵션으로 구성함

〈표7-7〉 연계 관광상품 (예시)

구분		상품코스	상품코스
자유 여행	당일	소요산 - 중식 - 보산관광특구	입장료 + 중식
	1박2일	소요산 - 탐동계곡 - 석식 - 숙박 - 조식 - 보산관광특구 - 재래시장(5일장)	입장료 + 석식/조식 + 숙박
가족 여행	당일	소요산 - 중식 - 보산관광특구	입장료 + 중식
	1박2일	소요산(왕방산) - 계곡(탐동, 왕방 등) - 석식 - 숙박 - 조식 - 보산관광특구 - 재래시장(5일장 등)	입장료 + 석식/조식 + 숙박

- 그린 투어로서 등산여행, 계곡여행은 웰빙 및 건강을 주제로 하고 테라피와 연계한 관광프로그램 개발

다. 상품판매관리 및 판매유형 통일화

■ 기본방향

- 보산동 관광특구에서 판매되는 상품과 지역 특산물에 대한 품질인증 제도를 도입하여 방문객에게 신뢰성 부여
- 지역에서 생산되는 주요 상품 등에 대한 신뢰성 있는 기관의 품질인증 획득 품목 개발 및 발굴
- 관광특구 및 주변지역에서 판매되는 다양한 상품에 대해 상품 규모의 규격화를 통한 판매유형을 통일화 함

■ 상품판매관리 및 판매유형 통일화 방안

- 동두천시 및 경기도 지원하에 검증된 지역 특산물 판매
- 관광특구내에서 판매되는 상품에 대한 규격화를 통한 판매유형을 통일화 함
- 보산동 관광특구 BI를 활용한 포장용기 개발
 - 보산동 관광특구 BI를 활용하여 포장재를 참신하게 제작함으로써 보산동 관광특구에서 판매되는 상품 브랜드의 가치를 향상시킴
 - 상품 품목별 포장디자인 개발로 타 관광지역 판매상품과 차별화된 상품성 확보
- 포장의 규격화 및 소규모 포장 형태 도입



〈표7-8〉 상품판매 관리 및 판매유형 통일화

구분	내용
상품판매 관리	· 관광특구 품질인증제 도입 / 인증마크 · 제품 실명제 도입(생산자 및 생산일자 표시)
판매유형 통일화	· 포장재 개발 · 소규모 포장 형태 도입

라. 상가시설 상품 개선 방안

■ 기본 방향

- 보산동 관광특구내 상가시설을 전략적으로 관리하여 다문화를 관광 상품화함으로써 소득 향상 및 홍보 효과 증진 도모
- 지역특산 음식과 월드푸드축제와 연계하여 이벤트를 기획하고 상품 가능한 음식을 선정하여 집중 개발

■ 상가 상품 개발방안

- 기존 상가에서 판매하고 있는 약세사리 등의 고급화 및 차별화를 통한 지역 특화상품으로 개발
- 미군과 다민족 그리고 지역음식을 바탕으로 하는 음식문화를 지역의 특화음식문화로 개발
- 보산동 관광특구를 방문하는 방문객에게 다양한 먹거리를 제공하고 만족도를 높일 수 있는 다민족의 음식을 상품화
- 주변지역에서 펼쳐지는 축제 등과 연계한 지역특화 상품 개발
- 소요산과의 연계한 테라피시설에서는 등산객을 위한 테마테라피를 상품화 함

■ 상가시설 상품 개선방안

- 경기도, 동두천시, 상가연합회 등이 공동으로 전문업체 인증제도를 개발하여 해당업소에 인증마크 부착
- 지역 기념품과 특산품에 대한 홍보 강화 및 아이디어 확보를 위한 관광상품 및 기념품 공모전 개최



4. 통합 마케팅 전략

가. 광고전략

- 다양하고 효과적인 커뮤니케이션 미디어 활용을 위한 체계적인 광고 전략 수립
- 보산동 관광특구 인지도 확산 및 흥미와 재미를 증대시켜 방문객 유치를 극대화 할 수 있는 실행전략 수립
- 마음을 움직일 수 있는 감성매체와 설득력을 높일 수 있는 이성매체의 효율적 활용으로 광고효과 극대화

〈표7-9〉 광고 전략의 기본 원칙

집중성의 원칙	TV, 신문, 기타 매체 등의 효율적 활용을 통한 광고 집행
신속성의 원칙	계절 및 시실별 이벤트의 보강 설득력, 논리력이 강한 인쇄매체의 적절한 활용
보완성의 원칙	연중 광고 집행을 통해 지속적으로 소비자에게 어필 보조매체(라디오, 잡지)등의 지속적 활용을 통한 누적효과 기대

〈표7-10〉 커뮤니케이션 미디어 활용 전략

구분	내용	비고	
영상/ 인쇄매체	TV방송	·SHOW, 연예, 교양프로 촬영 장소 협찬	방송작가
	신문	중앙일간지 레저담당 기자 지속적 관리	
	잡지	여행/관광 칼럼니스트 지속적 관리	
	사보	각 기업체 사보담당 보도자료 제공	
SP Media	아립	건물 외부/전철 교각 광고 Sign 설치	Sponsor
	현수막	Event 개최시 홍보용 현수막 부착	가로등 배너 Sign
Web Media	포털	초기: 대형 포털사이트(네이버, 다음 등)를 통한 인지도 제고	모니터제 활용
	사이트	중장기 : 관련사이트(경기도, 동두천시, 한국관광공사 등)	

나. 홍보전략

- 다양한 차원의 홍보전략을 활용하여 보산동 관광특구의 문화관광 이미지 구축
- 보산동 관광특구는 지역사회/기업과의 연계를 통한 스폰서 확보 및 경기도 및 동두천시 지역 기관과의 전략적 연계를 통한 방문객 유치
- 홍보 전략의 세부적인 추진방향 설정

〈표7-11〉 보산 관광특구 관광이미지

보산동관광특구 관광이미지	<ul style="list-style-type: none"> • 쇼핑과 문화가 함께하는 문화관광 이미지 구축 • 방문객과 지역주민, 지역사회가 공존하는 복합 커뮤니티 공간 이미지 구축 • 계절별 다양한 축제와 이벤트가 펼쳐지는 공간으로서의 이미지 구축
------------------	--

〈표7-12〉 홍보전략 추진방향의 설정

전략적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 타겟별, 지역별로 세분화하여 특성에 맞는 홍보전략 수립 • 언론에 적극적인 보도를 추진함으로써 긍정적인 보도 유인 • 다양한 홍보 Tool을 활용하여 방문객 관심 제고
기능적 측면	<ul style="list-style-type: none"> • 관련기관과의 긴밀한 협조를 통하여 홍보효과의 극대화 추진 • 언론사와의 긴밀한 유대관계 및 기존 채널의 최대 활용 • 각종 PR관련 제작물을 타겟의 특성에 맞게 제작하여 홍보에 활용

5. 관광 안내체계 구축

가. 기본방향

- 보산동 관광특구를 찾는 방문객에게 효율적이고 종합적인 관광안내 서비스를 제공할 수 있도록 선진화되고 표준화된 관광특구 안내정보 체계 구축방안 마련

■ 기본방향 1

- 관광안내체계(안내소, 안내정보, 안내원)의 표준화를 통한 통일된 보산동 관광특구 정보 및 이미지 제공
 - 정확성(Accuracy), 정체성(Identity), 편리성(Convenience), 시각화(Visualization), 친환경성(True Environment) 등의 특성을 살린 관광안내체계의 표준화로 보산관광특구 마케팅 효과 극대화

■ 기본방향 2

- 관광안내 서비스의 전문화 및 자동화
 - 관광안내 교육을 받은 안내원, 자원봉사자를 활용하여 방문객에게 전문화된 안내 서비스를 제공
 - 인터넷/전화 예약 등을 통한 One Stop Service System 구축(다문화 체험관, 락페스티벌 등의 체험프로그램)



- 관광안내센터의 경우 관광지에 대한 정보만을 제공하는 단순한 기능이 아닌 지역정보 제공, 휴식을 취할 수 있는 곳, 지역과 지역을 연결해 주는 다목적 복합공간의 역할 수행

■ 기본방향 3

- 지역업계 및 관련기관과의 업무협력 강화
 - 보산동 관광특구가 방문객과 지역업체를 연결하는 'Sales Tool'로서의 'Shop Window'로 자리 매김을 하도록 업무협력 강화
 - 종합안내책자, 안내지도 등의 기획/제작/배포업무는 주무기관이나 관계기관이 통일되게 맡고 지역 및 관련업체는 재정적 후원(Sponsorship)을 맡는 협력체계 구축

나. 안내소

■ 관광종합안내소

- 관광종합안내소는 관광안내와 환전이 가능한 형태로 운영하며, 주출입구부분 2곳에 위치함
 - Main 안내소 : 종합안내기능 / Sub안내소 : Ticketing 및 예약 등
- 관광객만을 대상으로 정보제공 역할만 수행하던 Tourist Information Center가 아닌 보산관광특구를 방문하는 방문객에게 정보제공 이외에도 예약, 전시, 휴게공간, 지역연계 역할 등을 수행하는 Visitors Information Center로의 역할 수행

〈표7-13〉 관광종합안내소의 역할

정보제공	• 관광지, 숙박, 교통, 식당, 이벤트 프로그램 등의 정보제공
예약	• 숙박, 교통, 식당 등의 예약에 대한 One Stop Service 제공
전시	• 보산관광특구의 역사, 략의 역사 등을 전시 홍보
휴게공간	• 휴식을 취할 수 있는 휴게공간을 방문객에게 제공



〈표7-14〉 관광안내소 주요시설(예시)

구분	내용
관광정보실	관광안내, 숙박시설, 항공권 및 열차권 예약 대행
지역홍보실	보산관광특구, 안보관광, 소오산 등 지역의 역사/문화/관광홍보
자료실	국내외 관광자료/도서비치, 자료열람 등
휴게소	방문객 휴게장소, 식/음료 판매



〈그림7-18〉 관광안내소(예시)

다. 안내정보

■ 기본방향

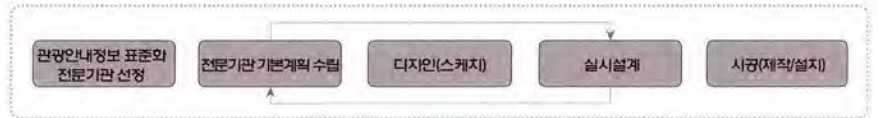
- 보산동 관광특구의 마케팅 효과 극대화를 위해 관광안내정보에 대한 체계화 및 표준화를 구축하고 그 대상은 지도, 표지, 홍보물, 전자정보 등으로 함
- 표준화 실행 및 질적 선진화를 위해 전문기관 선정을 통한 체계적인 과정을 수행

〈표7-15〉 관광안내정보 유형

관광안내정보 유형	주요 내용
지도	• 관광특구 시설, 역사 등에 대한 길안내 및 위치 관련 정보 - 평면지도, 입체지도, 평면/입체혼합지도
표지	• 관광지, 자원, 시설 등과 관련된 정보 - 관광지표지판, 관광시설표지/해설판, 교통표지판
홍보물	• 관광지, 자원, 시설, 프로그램 등과 관련된 정보 - 홍보물(종합 가이드북, 주제별 안내문, 화보 등)
전자정보	• 전자매체 등을 이용 안내정보와 예약 및 결제 등과 관련된 정보 - 인터넷 홈페이지, 모바일, 키오스크(KIOSK)

〈표7-16〉 표준화 공통 항목 매뉴얼

구분	조사항목	세부내용
형식	유형	• 규격
내용	구성요소, 내용비율	• 주제별 구성요소, 시각적내용(지도/사진/일러스트 등)의 표현정도
편집디자인	편집체계, 색상표현	• 편집구조, 스토리텔링, 색상/명도/채도 등 적합성 및 조화성
표준화	용어표기, 문자표기	• 표준용어/문법/표기형식, 글자꼴/크기/간격
기타	인쇄상태, 지질 인쇄수량, 발행형태	• 인쇄수준, 휴대/보존을 위한 지질, 관광홍보 목적달성에 적절한 수량, 무료배포/유료판매



〈그림7-19〉 관광안내정보 표준화 FLOW

■ 관광지도

- 문화관광부 관광안내정보 개선 정책에 부합하는 규격의 지도 제작
 - 가로 76cm × 세로52cm, 3단 24접
 - 지도의 한쪽면은 평면지도, 다른 한쪽 면은 입체형의 목적지 상세지도 표기
- 관광안내지도를 표지판, 홍보물, 전자정보에도 적용할 수 있도록 기획/제작
- 보산동 관광특구를 방문한 기념품으로써 가치 있는 참신한 지도제작 (시각적 요소 고려)
- 한글과 영어, 중국어, 일본어 등 다양한 언어를 병기하여 제작
- 관광안내소, 버스터미널, 지하철, 호텔, 음식점 등 내외국인 방문객이 많이 찾는 곳에 비치
- 홈페이지와 연계한 디지털지도(Digital Map)구축



〈그림7-20〉 관광안내지도(예시)

■ 홍보물

- 관련기관과 지역 및 관련업체간 업무 협력체계를 구축 'Win-Win' 효과 창출
- 방문객들이 휴대가 용이하도록 포켓사이즈의 지도 제작
 - 영국 DK사의 종합안내서 'Eyewitness Travel Guides' : 13×21cm, 745~975g



〈그림7-21〉 홍보물제작(예시)

- 주방문객인 청소년, 매니아의 흥미를 유발할 수 있는 콘텐츠 개발 및 제작(만화/수첩 등)



〈그림7-22〉 홍보물제작(예시)

■ 표지판 / 해설판

- 도로교통표지판 및 보행자 표지판은 건설교통부가 마련한 도로표지설치규칙에 근거하여 설치되고 있으나, 관광특구내 표지판의 경우 설치 가이드라인이 전무함
- 경유방문객의 방문 유도를 위한 교통 표지판 설치(국도3호선, 동두천도심도로변 등)

- 표지판 표준화를 위한 매뉴얼화 작업 필요(용어/문자표기, 그림표지/구두기호표기 등 표준화)
- 기존 낡은 표지판/해설판 정비하며 관광특구내 건축물 및 가로시설물과 물리적 요소의 디자인(형태, 재질, 색상 등)을 통일되게 조율함



〈그림7-23〉 안내표지판 및 해설판(예시)

■ 관광편의시설 안내표지판(간판)

- 보산동 관광특구내 상가시설의 안내표지판(간판)은 무절제하고 무분별하게 설치되어 관광특구의 경관 통일성을 저해하고 있음
- 관광특구 방문객의 쾌적성 확보 및 통일된 이미지 제공을 위한 경관 개선 필요



〈그림7-24〉 관광특구내 거리 현황

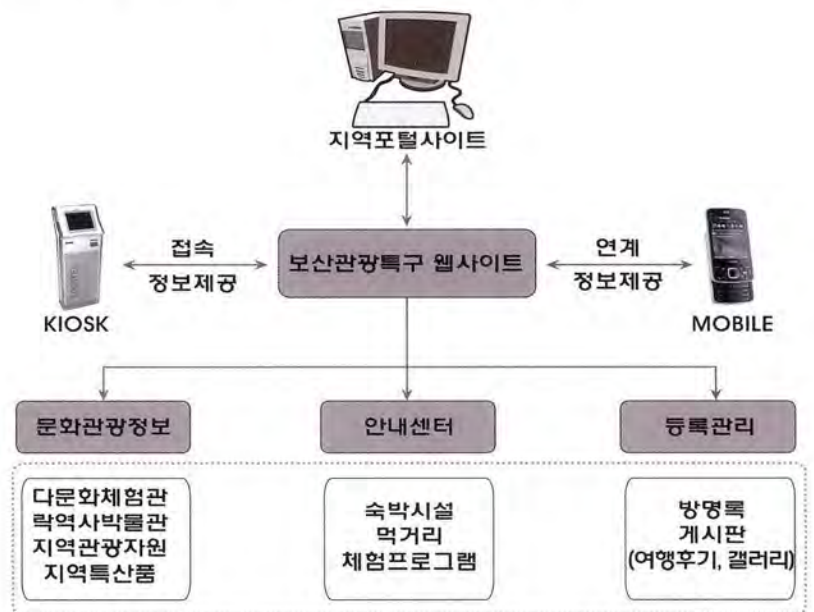
- 최근 많은 지자체(서울특별시, 대구광역시, 부산광역시 등)에서 광고물 등의 특별정비사업을 위한 재정지원의 혜택(정비자금 보조, 용자 등)을 주고 있음
 - '동두천시 옥외광고물등 관리조례'에는 광고물 정비에 따른 재정지원 등의 혜택이 명시되어 있어 향후 지역적 특성에 맞는 옥외광고물 설치기준 및 경관정비 기준 등에 따른 정비가 원활히 진행될 것임



〈그림7-25〉 아름다운 간판 시범거리 조성사업(파주시)

■ 웹사이트(WEB-SITE)

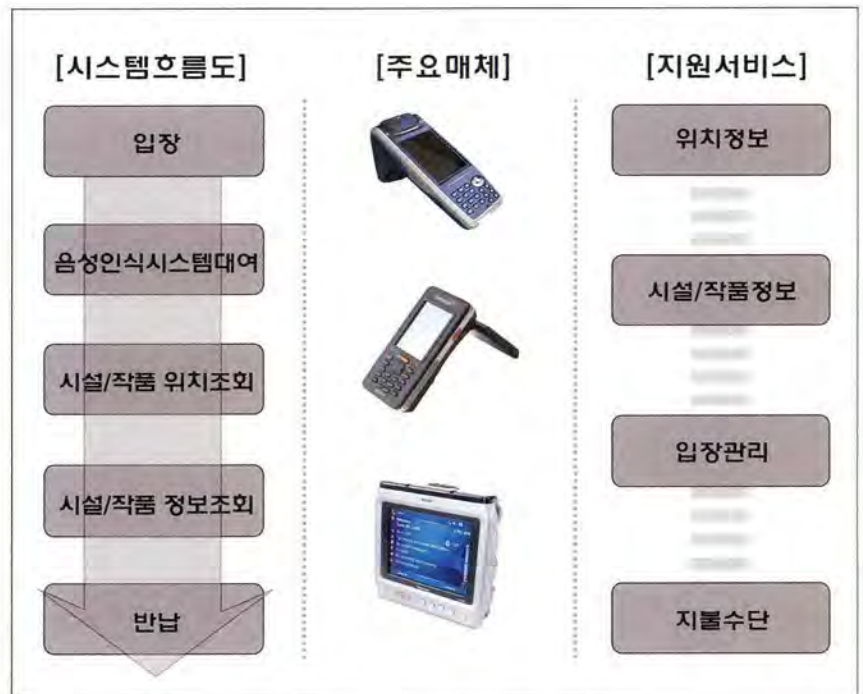
- 관광특구 정체성을 명확하게 인식하고 시각적으로 이용하기 쉽게 간결한 구도로 기획/제작
- 관광특구와 주변관광자원과 관련된 각종 정보와 프로그램 즉, 시설, 자원, 교통, 숙박, 먹거리, 축제 등에 대한 정보제공
- 숙박, 먹거리, 교통에 대한 예약부터 결제 및 연계까지 직접 이루어질 수 있도록 콘텐츠 개발
- 경기도, 수도권, 동두천 등 지역 포털 웹사이트와의 연계구도 구축



〈그림7-26〉 보산관광특구 웹사이트 Network System

■ RFID기반의 관람객 정보 제공 시스템

- 관광특구내 다문화체험관 등의 시설 및 전시물에 무선인식장치 (RFID)태그를 부착하여 관람객에게 관람정보 제공, 방문객 방문관리, 관람객 집계 및 지불 수단으로 활용함
- 방문객이 관광특구 입장시 음성인식시스템(무선헤드폰, PDA 등)을 대여하여 원하는 정보를 제공 받은 후 관광특구 퇴장 시 반납하는 절차를 기본으로 함
- 정보 제공 시스템 도입으로 인력의 효율적 운용, 깊이 있는 정보의 제공 등의 효과를 기대할 수 있음



〈그림7-27〉 관람객 정보제공 시스템

다. 안내원

■ 기본방향

- 보산동 관광특구 안내원은 단순 안내 역할만 수행하는 것이 아닌 방문객과 함께 하면서 체험 및 이벤트 프로그램 등을 같이 참여하고 인솔하는 '에듀케이터' 개념의 역할 수행
 - 에듀케이터 : 박물관/미술관에서 전시물의 이해 및 교육을 위해 프로



그램을 기획하고 진행하는 업무를 주로 하는 사람

- 안내 인력 충원은 박물관 인원 활용, 지역주민(상가주인, 지역주민 등)중 우수 인력을 선발 교육하여 자원봉사자로 활용, 관광통역안내원 및 문화유산해설가 등 전문인력 채용 등 다양한 방법을 활용함
- 지역주민 우수 인력 선발 및 지속적인 관리를 위한 교육 프로그램 실시



〈그림7-28〉 에듀케이터의 역할



〈그림7-29〉 에듀케이터(예시)

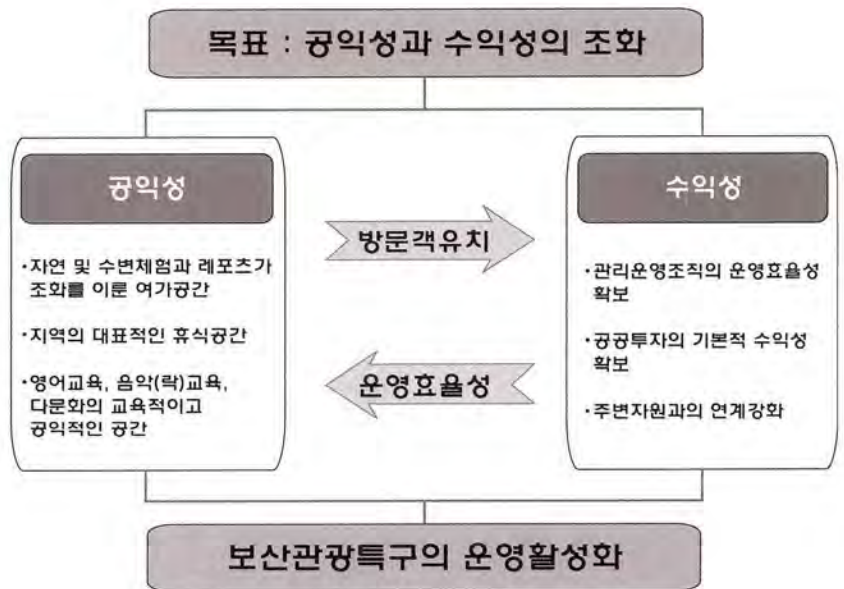
3 휴먼웨어 기본계획

1. 관광특구 관리운영 주체

가. 운영주체의 선정

■ 운영주체 선정의 전제

- 보산동 관광특구는 미군을 기반으로 지정된 관광특구로서 공익성과 수익성을 동시에 확보해야 하는 관광지로 운영주체를 선정하기 위한 전제를 검토함
- 중장기적인 측면에서 공공성을 확보하면서 관리운영을 해야하기 때문에 사업주체의 지속성측면을 면밀히 검토하여야 함
- 관광특구내 공공성이 확보해야 되는 시설에는 동두천시가 수익성이 높고 초기투자비가 큰 시설에는 테넌트 유치를 통해 추진하여 공익성과 수익성이 조화를 이루도록 함



〈그림7-30〉 운영주체 선정의 전제



■ 운영주체 선정 : 다민족 문화센터, 락역사박물관

- 보산동 관광특구의 공공적 성격을 수용하면서 안정적인 운영의 틀을 마련하기 위해서는 관 주도형 운영주체가 필요로 하며 이를 고려할 때, 운영주체는 동두천시이며 실제적인 관리운영은 시에서 하는 것보다 전문위탁업체를 선정하는 것이 바람직함

〈표7-17〉 운영형태의 특징(예시)

구분	내용
운영방법	민간의 경영마인드로 운영하는 형태
운영취지	수익성과 공익성을 동시에 추구
장점	공공성에 기반을 둔 수익성 창출이 가능 신규 운영조직 신설 불필요
전제사항	관리중심적사고에서 고객중심적 경영마인드 제고 민간사업자 선정시 공개경쟁을 통한 공정성 확보 지역주민과 민간사업자간의 관계 조율기능 확보

- 관광특구 문화기능의 원활한 운영을 위하여 박물관 본연의 기능인 학예연구팀은 확대하여 향후 다양한 미니박물관의 운영에 주체로서 팀을 구성하여야 함



〈그림7-31〉 문화기능 조직안(예시)



나. 시설별 운영체계 설정

■ 시설별 운영체계

- 시설별 개발 및 운영의 효율성, 수익성과 공공성 확보 등을 고려하여 다음과 같은 운영체계를 설정함
- 전문성이 필요한 시설은 직접운영 또는 민간위탁을 맡기도록 하며, 특히 수익성을 추구하는 시설은 직접 운영함으로써 수익성을 확보하도록 함

〈표7-18〉 시설별 운영체계(예시)

구분	운영체계			비고	
	직접 운영	시설 임대	민자 유치		
쇼핑문화지구	다민족 문화센터	○			
	피혁 및 락역사박물관	○		박물관내 일부판매시설은 직영	
	복합쇼핑센터			○	브랜드를 가진 민간기업 등
	쇼핑거리			○	
	다문화 베품시장		○		동두천시와 지역협의체가 공동으로 관리운영
문화예술지구	락밴드공연장		○		
	월스트리트 인스티튜트			○	세계적인 체인망을 가진 영어교육 기업
	리버사이드 스튜디오		○		문화시설 임대
	복합시설			○	

2. 방문객 관리방안

가. 방문객 유치방안

- 표적시장을 통한 대상 방문객의 요구의 다각적인 분석과 포지셔닝 컨셉을 통한 전략 구축
- 이러한 방문객을 유치하기 위해서는 운영주체의 다각적인 마케팅전략이 진행되어야 할 것임
- 단체방문객은 운영주체의 노력뿐만 아니라 관련기관과의 전략적 연계를 통한 유치전략이 추진되어야 원활한 방문객 수급이 가능할 것임

- 가족단위 방문객의 유치는 다양한 매체전략을 통해 주변지역의 부족한 문화관광자원을 관광특구가 보완하고 과거 보산관광특구의 부정적 이미지를 개선하는 홍보 커뮤니케이션 전략이 추진되어야 함
- 표적시장별 특성을 분석하여 다음과 같이 유치전략이 추진되어야 함

〈표7-19〉 핵심유치시장의 접근 및 유치전략

표적 시장	구분	시장별 특성	포지셔닝 컨셉	유치전략
1차	청소년	<ul style="list-style-type: none"> • 인터넷 서핑, 채팅, 게임 등 혼자서 즐기는 놀이세대 • 여행패턴은 학교단체여행이나 가족여행 • 온라인을 통한 여가활동(쇼핑, 여행선택, 취미활동 등) 활발 	온라인, 다양성, 복합성	<ul style="list-style-type: none"> • 각급학교에 보산관광특구의 단체방문과 관련된 프로그램 및 인센티브 등을 담은 홍보 브로셔 제공 다양한 교육프로그램을 통한 체험 학습의 장 제공
	매니아	<ul style="list-style-type: none"> • 자신들의 취미활동에 집착성 보임 • 일반적인 관점에서 이해하지 못할 정도의 소비행태를 보임 	영동함과 기발함	<ul style="list-style-type: none"> • 락과 같은 매니아층을 유입할 수 있는 다양한 볼거리 및 홍보전략 수립 신중현, 인순이 등 인기연예인을 통한 지속적인 홍보 마케팅 제공
2차	가족	<ul style="list-style-type: none"> • 가족중심활동 • 가격대비 최대효과를 누릴 수 있는 프로그램 선호 • 건강을 위한 다양한 활동 증대 	가족중심, 관계, 다양성	-
	여성	<ul style="list-style-type: none"> • 관계를 중시하는 경향 • 즉흥적인 즐거움을 취함 • 자신에게 맞는 것, 좋아하는 것을 선택하여 즐거움과 행복함을 느낌 	관계중시, 독특한 취향	-
	외국인	<ul style="list-style-type: none"> • 체험 및 경험을 중시하는 경향 • 개방적인 사고, 개인주의와 여가, 위락 등의 삶의 여유 중시 	관계, 새로움	다문화체험과 한류를 체험할 수 있는 다양한 이벤트 및 프로그램 제공

나. 방문객 만족도 제고방안

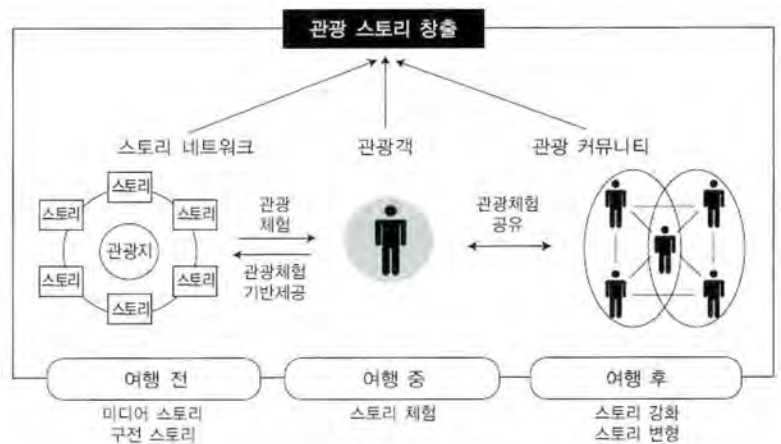
■ 방문객 체험관리

- 다문화체험관, 락역사박물관등의 전시·관람 및 체험프로그램에 방문객의 이해를 높이고 참여 성취율을 높여 방문객 만족의 질을 확보하기 위하여 에듀케이터(전시안내해설 및 체험지도)를 적극 활용
 - 에듀케이터는 전문지식을 보유한 해설(지도)사 뿐만 아니라 지역주민으로 구성된 자원봉사자중 운영주체에서 교육받은 자도 포함함
- 스토리텔링(storytelling)에 의한 체험시나리오에 따른 방문객 체험프로그램을 작성하여 방문객의 교육과 체험을 관리하여 방문객 체험의 질을 향상시킴

- 체험시나리오는 여러 개의 흥미 있는 대상을 스토리로 엮어 방문객에게 소개하는 모노가타리법(物語法)에 의한 방법으로 작성함
- 또한 방문객의 방문전 ~ 방문 중 ~ 방문 후를 체계적으로 관리하여 기대심리를 만족시켜 관광특구의 매력도를 향상시키고 재방문을 유도할 수 있도록 함

〈표7-20〉 스토리텔링

락 정보 스토리	: 락역사의 산실인 동두천을 통해 우리나라 락에 관한 정보 체험
관광특구 스토리	: 분단의 아픔과 미군의 주둔 등 우리나라의 아픈 역사를 재조명
불교정보 스토리	: 원효대사와 요석공주에 관한 설화



〈그림7-32〉 관광스토리텔링

〈표7-21〉 스토리텔링에 의한 체험관리 방안

구분	관리방안
방문 전 (스토리개발)	<ul style="list-style-type: none"> • 연령별, 목적별 체험시나리오 작성 • Web-site, 홍보책자 등을 통한 다양한 체험정보 제공 • 방문 용이성을 위한 다양한 편의기능(예약 등) 제공
방문 중 (스토리체험)	<ul style="list-style-type: none"> • 연령별, 목적별 등의 다양한 체험시나리오 제공 • 전시안내해설사, 체험지도사 등을 통한 체계적인 체험프로그램 운영
방문 후	<ul style="list-style-type: none"> • 모니터링을 통한 체험시나리오의 강화 및 반영 • Web-site을 통한 방문후기작성 등의 참여유도로 커뮤니티 형성

■ 경관 및 환경관리를 통한 관광특구 쾌적성 확보

- 관광특구에 대한 호감도는 시설의 매력도 이외에 활동공간에 대한 경관과 환경미화에 큰 영향을 받게 됨
- 따라서 보산동 관광특구의 특성을 살리고 공간별 다양성을 유지할



수 있는 경관 및 환경관리계획이 마련되어야 함

- 성공적인 관광지들은 경관정비와 환경미화에 많은 노력을 기울이고 있으며 일부 유명 관광시설은 환경미화와 관련하여 전문기관에 위탁을 맡기는 경우가 있음
- 민간건축시설의 경우 주변환경과 어울리도록 개발하기 위해 민간투자자와의 긴밀한 공감대 형성이 필요하고 더 나아가 특구의 성격과 부합되지 않는 시설의 도입을 억제하기 위한 주민협약을 통해 실효성을 확보해야 함

〈표7-22〉 주민협약(안)에 포함되어야 할 내용(예시)

구분	대응방안
주민협약의 목적	보산동 관광특구의 지속적인 발전을 위한 운영주체와 주민간에 필요한 사항을 규정
상거래 환경개선	고객 서비스 의무준수 상거래 질서 확립(호객행위 근절 등)
경관개선활동	건축물의 외관, 간판, 주차 등과 관련된 기준 자발적인 건물녹화 및 주변 경관정비
운영주체의 책무	관광특구 활성화를 위한 제반조치의 강구 행정기관, 민간사업자, 지역주민간의 원활한 의사소통 창구역할 관광특구 운영평가위원회 활동의 참여 및 제반조치
주인의 책무	관광특구 활성화의 주체로서의 참여의무 관광특구 운영평가위원회의 일원으로서의 공정한 평가
민간사업자의 책무	보산관광특구 경관계획에 부합되는 건축물 건설 운영주체와의 원활한 업무협조 등을 통한 통합적인 관리참여의무
주민협의체 설치	관광특구 활성화를 위해 관련기관으로 구성된 주민협의체 구성 협의체는 관광특구 활성화를 위한 계획 및 협약안 작성

다. 시설물 관리

■ 시설물 관리

- 보산동 관광특구가 문화관광체험 공간으로서 특화되기 위해서는 자연 자원과 시설물의 보호관리체계를 강화하며, 이용객의 적정밀도를 유지할 수 있도록 함으로써 동두천의 쾌적한 관광자원으로 유지할 필요가 있음
- 특히, 다민족문화센터와 피혁 및 락역사박물관시설은 방문객에게 방문매력을 결정하는 핵심시설로서 방문객의 욕구변화에 따라 매력도가 떨어질 수 있기 때문에 지속적인 변화를 주어야 함
- 교각하부 시설은 시간의 경과에 따라 시설의 노후화 및 매력성의 감소가 진행될 수 있기 때문에 효율적인 시설관리와 프로그램개발이 필요하며 정기적인 점검 및 보수 등이 필요함



- 보산동 관광특구내 조성되는 공공기반시설과 프로그램의 관리주체는 동두천시가 책임지고 관리, 감독할 수 있어야 함
- 건물 또는 시설물의 보수이력을 알고 있으면 문제가 발생하더라도 적절한 대처를 강구할 수 있기 때문에 매년 관리계획을 수립하고 이를 위한 기록시스템을 구축함

〈표7-23〉 시설물 필수점검 대상과 내용

대상	점검내용	점검주기		점검주체		비고
		수시	정기	관리주체	전문기관	
시설물 일반구조체 이외의 시설전반	누수	○		○		시설물 관리자가 직접 또는 유지관리 전문업체가 관리점검 주체가 됨
	유지상태		○	○		
	파손 및 훼손	○		○		
	노후상태		○	○		
	작동상태	○		○		
시설물안전관리 주요구조체(기둥, 지붕, 보, 바닥 등)의 균열, 노후상태	육안점검	○	(분기별)	○	○	시설물안전관리법에 의한 시행
	정기초기점검 (준공후 90일 이내)		○	○	○	
	정기점검		○ (2년)		○	
	긴급점검	필요시			○	
<근거: 시설물 안전관리 특별법6조(안전점검실시), 영제9조(정밀안전점검실시)>	손상점검	필요시			○	시설물 관리주체 또는 행정기관장의 필요시
	특별점검	필요시			○	
	정밀안전점검		○ (5년)		○	

자료 : 영월 고씨동굴 관광지 리모델링 마스터플랜 기본계획, 영월군, 2006

■ 방문객 총량제 도입

- 보산동 관광특구는 다민족 문화센터, 박물관 전시·관람과 문화체험 및 레저체험으로 구성되어 있어 방문객의 만족도 관리와 자원의 보호 측면에서 방문객 총량제를 도입할 필요가 있음
- 전시·관람 및 체험활동은 개별 활동보다 에듀케이터에 의한 단체활동으로 진행되며 프로그램의 소요시간, 활동지도사의 규모 등에 따라 방문객수를 조절해야 함

■ 입장료 징수 방안

- 쇼핑문화지구와 문화예술지구의 문화체험시설인 락역사박물관, 다민족 문화센터, 리버사이드 스튜디오는 일반적인 매표방식이 아닌 새로운 입장료 징수방안이 필요함
- 방문객의 지출비용은 문화체험시설 입장료, 체험프로그램 참가료, 개별시설 이용료 등이 있으며 POS시스템을 이용한 Total 매표관리 시스템을 도입하여 방문객의 편의성을 도모함

- 방문객은 관광안내센터에서 입장권을 구입하여 문화시설을 이용하도록 하며, 입장권은 현장판매, 인터넷 판매 등의 다양한 매체를 통해 판매함
- 입장권은 부산관광특구뿐만 아닌 동두천지역의 임대 및 위탁시설을 모두 이용할 수 있도록 패키지형태로 구성함

■ U-Museum 관리 시스템 도입

- 부산동 관광특구내의 핵심시설인 다민족 문화센터와 피혁 및 락역사 박물관은 공간 및 정보의 개방화, 참여주체의 확대 등과 같은 다양한 분야에서의 변화를 추진해야 하며 이는 무선인식장치(RFID)와 결합한 U-Museum의 형태로 구성되어야 함

〈표7-24〉 U-Museum 관리 시스템

구분	대응방안
U-전시안내	• 방문객에게 무선 핸드폰 등을 이용한 전시 및 관람정보 제공
U-Gate	• 방문객 프리패스 및 입장관리 등
U-Card	• 방문객 자동분류 및 집계, 지불수단으로 활용 등
U-유물관리	• 전시 및 관리유물에 대한 체계적인 관리 등
U-고객관리	• 방문객(노약자)위치파악 서비스 등에 활용

3. 관광특구 관리운영 방안

가. 방문객 안전관리

■ 안전관리

- 안전사고의 원인은 방문객의 불법적인 행동, 부주의나 경솔함으로 인한 행동, 미숙련에 의한 행동, 정보부재로 인한 행동, 어쩔 수 없이 야기되는 행동 등이 있음
- 관광특구에서의 사고를 미연에 방지하기 위하여 안전에 대한 철저한 관리대책과 사고발생시 신속한 대응방안을 마련해야 하며 이에 대한 대응방안은 다음과 같음

〈표7-25〉 안전관리 대응방안

대응방안	<ul style="list-style-type: none"> • 방문객의 부주의와 안전수칙 위반으로 인한 사고예방을 위하여 방문객 입장단계 체험단계-퇴장단계로 구분된 방문객 안전수칙을 마련하고 이에 대한 준수교육을 강화 • 야간안전사고 예방을 위해 적재적소에 조명등을 설치하고, 사고가 우려되는 시설의 경우 출입을 통제하며, 야간 관리요원을 두어 정기적인 순찰을 실시함 • 안전사고 발생에 대비하여 구급체계, 비상연락체계, 긴급운영체계 등을 강구하는 동시에 공공건물에 진료시설을 설치하도록 함 • 특히, 신천변 주변에는 위험표지판 등의 안전시설물 배치 • 매월1회이상 시설물에 대한 안전검사를 실시하며, 하계 집중강우시의 피해를 최소화하기 위하여 수변시설물에 대한 사전관리를 철저히 함
------	---

나. 환경·위생관리

■ 환경위생관리

- 환경적으로 건전한 관광특구 유지를 위해 적절한 정비계획 수립, 근무자에 대한 교육 실시, 각종 환경오염요인 제거, 방문객의 불쾌감 해소 등의 다양한 방안을 모색하여야 함
- 공원, 야외 공연장 및 이벤트시설 등은 자체 오·폐수처리시설을 설치, 시설에서 발생하는 오·폐수는 전량 정화 처리하여 신천의 오염을 예방함
- 쓰레기는 분리처리를 원칙으로 하며, 불연성 쓰레기는 쓰레기 처리장에 위탁하여 처리하고 재활용 폐기물은 수집처리를 통하여 관광특구의 쾌적성을 확보함



4. 지역주민 참여 및 역량강화 방안

가. 지역주민 참여 방안

■ 지역주민 참여

- 관광특구의 지속가능한 발전과 지역사회의 성장을 도모하는 동두천만의 고유한 문화를 기반으로 하는 지역으로서 새로운 모델을 제시하기 위해 다음과 같은 지역주민의 참여방안을 강구함

〈표7-26〉 지역주민 / 지역사회와 상생하는 보산동 관광특구 조성

주민고용방안	시설관리 및 운영부분 지역주민 적극 고용	<ul style="list-style-type: none"> - 지역주민의 단순고용(개별시설의 유지관리, 이용시설물의 관리 등) - 지역주민 교육훈련을 통한 고용(관광특구내 에듀케이터 등) - 지역 고등학생의 자원봉사 및 대학생의 아르바이트를 통한 지역 자부심 독려
주민참여방안	주민에 의한 관광특구 모니터링 활용 주민을 활용한 자원봉사제도 도입 상업시설 지속적인 공급	<ul style="list-style-type: none"> - 지역주민 또는 NGO 등을 통한 관광특구 서비스 및 프로그램에 대한 모니터링 시스템 구축 - 지역주민(학생, 실버계층 등)에게 관련 교육프로그램을 제공하고 이수자를 적극 활용 - 토지소유자들의 참여 유도하여 토지매입에 대한 부작용 최소화
지역업체의 사업참여 및 공유	민자사업에 지역업체의 우선적 조달업체 선정 관광특구내 상업시설과의 전략적 업무제휴 지역내 생산되는 농수산물의 적극적 활용	<ul style="list-style-type: none"> - 민자사업추진시 건설부터 운영까지 소요되는 원자재 및 2차 가공품의 인근지역 조달 - 공공시설 및 상가시설 운영에 소요되는 농수산물은 지역에서 공급받음

나. 지역주민 역량강화 방안

■ 지역주민 역량강화

- 지역과 상생하고 지속가능한 관광특구로 발전하기 위해서는 관광특구내 사업에 참여하는 모든 지역주민들의 인식전환 및 역량강화가 필수적임
- 기능별로 도입되는 상가시설의 자생력 확보를 위해서는 관련 주민에게 보다 전문적인 프로그램과 서비스 교육이 필요함



〈표7-27〉 상가 및 판매지역 주민역량 강화를 위한 교육프로그램(예시)

대상	관광특구내 상가 및 판매시설 관련자	
시기	년 1회	
추진방법	전문 교육기관에의 위탁교육	
교육내용	필요성	<ul style="list-style-type: none"> 서비스 사례 및 방향제시 고객 감동 연출법
	이미지메이킹	<ul style="list-style-type: none"> 상대에게 호감 주는 첫인상 이미지 연출 정중한 인사 예절, 깔끔하고 단정한 용모, 복장 연출방법 공손하고 세련된 안내, 수행, 접대 고객응대 자세
	고객응대	<ul style="list-style-type: none"> 고객맞이 안내-주문-세팅-계산-배웅 단계별 접점응대기법 의사소통 방식 익히기(말의 내용, 어조, 제스처) 고객불만의 발생원인과 관리기법
	위생관련서비스	<ul style="list-style-type: none"> 공공환경(경관)관리방안 실내환경(상가)관리 및 위생관리법
	판매 및 판촉	<ul style="list-style-type: none"> 상품개발지역 고유의 맛 개발방안 등 고객의 입장에서 제시하는 요식업 마케팅기법
	경영기법	<ul style="list-style-type: none"> 신경영기법 및 관련 트렌드 세무회계 및 직원관리 등

- 에듀케이터 프로그램 도입을 통한 지역민에게 지역문화교육 실시 및 지역에착심 고취
- 매년 2회에 걸쳐 교육대상자를 선정하여 한류문화, 다민족 문화 등을 교육하여 방문객에게 만족스러운 문화체험을 실시함
- 에듀케이터 프로그램은 단순한 교육프로그램이 아닌 지역문화와 지역민이 함께 이루어나가는 지역을 기반으로 하는 교육으로서 민·관·학이 연계된 새로운 지역문화 아이덴티티를 구축하는 프로그램임

〈표7-28〉 에듀케이터 교육프로그램(예시)

대상	인근 지역주민중 희망자	
시기	년 2회	
추진방법	다민족 문화센터, 피혁 및 락역사박물관과 연계하여 운영	
교육내용	서비스마인드	• 에듀케이터의 서비스 마인드 교육
	다문화 및 락교육	• 다문화와 한류, 락에 대한 교육의 전반적 이해
	환경교육	• 환경교육의 전반적인 이해
	체험프로그램 개발	• 체험프로그램 시나리오 만들기 기법 -실습-발표 (계정별, 활동별, 연령별 등)
	안전사고 관련	• 활동시 주의사항, 응급처치방법
	모니터링	• 모니터링 방법과 기법 연구



5. 민·관 지원 협력체계 구축 방안

가. 민관지원 협력체계 구축

■ 민간지원 협력체계 구축

- 보산동 관광특구는 민간의 다양한 계층이 복잡하게 구성되어 있어 원활하게 재정비 사업을 추진하기 위해서는 유기적인 지원협력체계가 구성되어야 함
- 특히 재정비사업과 관련되어서는 경기도, 동두천시, 경기도시공사, 경기관광공사 등의 원활한 협조체계가 구축되어야 하며 관리운영측면에서는 동두천시, 상가협의회 등의 지속적인 참여가 필요함
- 관광특구의 지속적인 발전을 위해서는 각 협력주체로 구성된 “보산 관광특구 운영평가 위원회(가칭)” 를 통한 보산관광특구 운영의 모니터링 체계가 구축되어야 함
 - 관광특구 모니터링은 관광지 육성 및 활동상황의 평가, 시설물 활용 및 유지관리, 방문객 만족도 측정, 체험프로그램 및 이벤트 평가 등 포함함



〈그림7-33〉 민관지원 협력체계

〈표7-29〉 민간 협력주체 및 주요 지원내용

협력주체		주요지원내용
행정기관	경기도	• 관광특구 재정비를 위한 행정/재정적 지원 등
	동두천시청	• 관광특구 운영현황 데이터 수집 • 관광특구 개발 및 운영에 관한 행정/재정적 지원 등
협조기관	경기도시공사	• 관광특구 개발사업에 대한 업무지원 및 자문 등
	경기관광공사	• 관광특구 정비사업에 대한 지원 및 홍보 등
	교육청	• 학생단체 이용객 유치 협조
지역주민	상가협의회	• 관광특구 경관관리 등의 준수 • 방문객 환대서비스 프로그램 참여
	인근지역주민	• 자원봉사 활동 참여
전문가조직	지역대학/연구소	• 관광관련 전문지식 제공 • 상가운영관련 교육 및 프로그램 개발·운영 지원
	지역NGO	• 관광특구 개발의 공정성 제공 • 운영프로그램 등에 대한 평가



제8장 사업추진 및 자원조달계획

- ① 투자계획
- ② 사업방식
- ③ 자원조달 계획
- ④ 파급효과 분석

여 백



제8장 사업추진 및 자원조달계획

1 투자 계획

1. 기본방향

가. 기본전제

- 보산동 관광특구의 효율적 개발을 위해서는 2개 지구의 조성 및 시설개발의 단계를 합리적으로 정립하고 실현 가능한 개발이 될 수 있는 투자계획을 수립
- 투자계획은 산출된 공사비를 토대로 계획의 효율성과 개발사업의 합리성을 고려하여 단계별로 추진할 수 있도록 연차별로 구분하여 계획을 수립
 - 토지이용계획도에서 제시된 각 시설별 투자비는 미래 사업기간 동안 투입되는 비용을 파급효과분석의 기준년도인 2008년의 불변가격을 기준으로 산출
- 투자비 산출에서 2개 지구의 사업은 목표연도 2012년을 기준으로 투자계획을 설정함
 - 토지매수 등의 행정절차가 필요한 관광특구지역은 2012년에 모두 완공되는 것으로 가정
 - 미군공여지(캠프 님블, 모빌)의 토지비는 본 사업 투자비에서 제외

나. 투자계획

■ 기본 방향

- 본 사업의 투자계획은 토지이용계획을 토대로 투자비를 산정하되 보산동 및 신천, 캠프 님블·모빌 등의 지역경제를 활성화 되도록 함
- 사업의 원활한 추진을 위하여 투자의 우선순위를 설정하여 초기에는 보산동 관광특구를 중심으로 투자하고 점차 신천과 캠프 님블·모빌 등의 지역을 연계한 투자를 시행함
- 사업성, 물리적인 여건, 주변지역에 대한 파급효과를 고려하여 2단계로 구분하여 계획을 수립하여 추진토록 함

- 1단계는 부산동 관광특구를 개발하는 단계로서, 2009년은 인허가단계, 2010~2011년은 토지매입 및 건설단계, 2012년 이후는 운영단계임
- 2단계는 캠프 님블·모빌 지역을 개발하는 단계로서, 2009~2010년은 인허가단계, 2011~2012년은 건설단계, 2013년 이후는 운영단계임

〈표8-1〉 단계별 투자계획

구분		2009년	2010년	2011년	2012년	2013년 이후
1단계	부산동 관광특구	인·허가 단계	토지매입 및 건설단계		운영단계	
2단계	캠프 님블·모빌	인·허가 단계		건설단계	운영단계	

■ 단계별 투자계획

- 부산동 관광특구지역(부산동 관광특구, 캠프 님블·모빌)의 총사업비는 381,891백만원이 소요될 것으로 예상됨
- 연차별 투자계획으로 2010년에 240,214백만원 , 2011년에 121,349백만원 , 2012년에 20,328백만원이 각각 소요될 것으로 예상됨

〈표8-2〉 연차별 투자계획

(단위 : 백만원)

구분		2010년	2011년	2012년	합계	
1단계	부산 관광 특구	토지매입비	75,165	-	-	75,165
		토목공사	2,431	-	-	2,431
		공공편익시설	2,425	-	-	2,425
		상업시설	143,998	61,713	-	205,711
		문화시설	16,195	6,940	-	23,135
2단계	캠프 님블· 모빌	토목공사	-	2,837	-	2,837
		공공편익시설	-	1,913	-	1,913
		상업시설	-	25,876	11,090	36,966
		문화시설	-	20,859	8,940	29,799
총사업비(백만원)		240,214	121,349	20,328	381,891	



2. 사업비

가. 단기 사업비 추정

- 지역경제 활성화를 위한 거리조성 총사업비는 약 254억원이 소요될 것으로 예상됨
- 총사업비는 토지매입비, 토목공사비, 시설물공사비, 공간조성비 등으로 구분함
 - 거리를 조성함에 있어 추가로 필요한 부지에 대해서는 매입하는 것을 전제로 함

〈표8-3〉 단기 사업비 추정

구분	순공사비				설계비	제경비	합계
	토지매입비	토목공사비	시설물공사비	공간조성비			
총사업비 (백만원)	3,900	3,500	6,600	1,700	3,140	6,594	25,434

※ 토지매입비는 「동두천시 구시가지 재정비촉진지구 사전 예비타당성 검토서」 상 토지보상비와 개별동시지가를 근거로 산정

※ 설계비는 유사개발사업을 기준으로 순공사비의 20%를 적용하여 산정

※ 제경비는 유사개발사업을 기준으로 순공사비와 설계비 합액의 35%를 적용하여 산정

※ 공간조성비는 2008년 표준건축비 단가 : 1,441,000원/㎡ 2007년 기반시설 표준시설비용 (도로 : 122,000원/㎡, 공원 : 72,000원/㎡, 녹지 61,000원/㎡)을 기준으로 산정

■ 보산동 관광특구 단기 사업비 세부내역

〈표8-4〉 단기 사업비 세부내역

구분	특색 있는 조형물	영어 체험의 거리	그래 피티 Zone	한미 문화의 광장	문화 예술 공원	소요산 연계	단위 : 백만원
							합계
토지매입비	-	2,300	-	1,600	-	-	3,900
토목공사비	-	1,650	350	400	1,100	-	3,500
시설물 공사	전망타워	-	-	4,600	-	-	-
	음향기계 설치비	-	-	300	-	-	-
	상징조형물 및 안내표지판	300	-	-	-	-	-
	관광안내소	-	-	200	-	-	-
	볼라드, 휴게시설	-	100	-	150	150	-
	전기공사	-	-	100	100	100	-
	그래피티 Zone	-	-	100	-	100	-
	소요산연계 셔틀버스	-	-	-	-	-	300
소계	300	100	400	5,150	350	300	6,600
공간 조성비	잔디광장	-	-	600	-	-	-
	교각하부공간	-	-	-	600	-	-
	공원조성	-	-	-	-	500	-
	주차장 조성	-	-	-	-	-	-
소계	-	-	-	600	1,100	-	1,700
총계(순공사비)	300	4,050	750	7,750	2,550	300	15,700
설계비	60	810	150	1,550	510	60	3,140
제경비	126	1,701	315	3,255	1,071	126	6,594
총공사비	486	6,561	1,215	12,555	4,131	486	25,434



나. 중·장기 사업비 추정

- 보산동 관광특구지역(보산동 관광특구, 캠프 님블·모빌)의 총사업비는 약 3,804억원이 소요될 것으로 예상됨
- 보산동 관광특구(쇼핑문화지구)의 사업비는 약 3,090억원이 소요될 것으로 예상됨
 - 토지매입비는 「동두천시 구시가지 재정비촉진지구 사전 예비타당성 검토서」 상 토지보상비를 근거로 추정함
- 캠프 님블·모빌(문화예술지구)의 사업비는 약 715억원이 소요될 것으로 예상됨
 - 부지는 대상지 특성상 무상으로 제공받는 것을 전제로 하여 부지매입비는 제외

〈표8-5〉 중·장기 사업비 추정

구분	보산동관광특구 (쇼핑문화지구)	캠프 님블·모빌 (문화예술지구)	합계
부지면적(㎡)	66,960	78,160	145,120
건축연면적(㎡)	117,950	34,210	152,170
토지매입비(백만원)	75,165	-	75,165
총사업비(백만원)	308,867	71,515	380,382

※ 토목공사비(대지조성비) 단가는 토공 및 주공이 시행한 대규모 개발사업을 적용 보정한 36,300원/㎡을 기준으로 산정

※ 2008년 표준건축비 단가 : 1,441,000원/㎡ 2007년 기반시설 표준시설비용(도로 : 122,000원/㎡, 공원 72,000원/㎡, 녹지 : 61,000원/㎡)을 기준으로 산정



■ 보산동 관광특구(쇼핑문화지구) 사업비 세부내역

〈표8-6〉 쇼핑문화지구 사업비 세부내역

구분		부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건축연면적 (㎡)	건폐율	용적률	층수	공사단가 (원/㎡)	총투자비(원)
합계		-	-	-	-	-	-	-	308,866,903,300
토지매입비		-	-	-	-	-	-	-	75,165,000,000
토목공사	가설공사/토목공사/ 우수공사 등	66,960	-	-	-	-	-	36,300	2,430,648,000
	진입도로/내부도로	8,830	-	-	-	-	-	-	-
조경공사	잔디공사/수목식재 공사 등	44,980	-	-	-	-	-	-	-
합계		66,960	13,150	117,950	66.67%	565.23%	-	-	231,271,255,300
공공 편익 시설	소계	31,600	-	-	-	-	-	-	2,424,914,300
	도로	8,030	-	-	-	-	-	37,810	303,614,300
	광장	9,000	-	-	-	-	-	90,000	810,000,000
	공원	10,120	-	-	-	-	-	90,000	910,800,000
	보행자 전용도로	4,450	-	-	-	-	-	90,000	400,500,000
상업 시설	소계	22,510	10,680	105,600	47.45%	469.12%	-	-	205,711,086,000
	복합쇼핑센터	14,150	5,660	84,900	40.00%	600.00%	15	1,966,240	166,933,776,000
	쇼핑 Street	4,700	2,820	14,100	60.00%	300.00%	5	1,873,300	26,413,530,000
	다민족 먹거리 Zone	3,660	2,200	6,600	60.00%	180.33%	3	1,873,300	12,363,780,000
문화 시설	소계	12,850	2,470	12,350	19.22%	96.11%	-	-	23,135,255,000
	다민족 문화센터	2,000	1,200	6,000	60.00%	300.00%	5	1,873,300	11,239,800,000
	피혁 및 락역사 박물관	2,120	1,270	6,350	60.00%	299.53%	5	1,873,300	11,895,455,000
	보산역사(방문객 안내소)-기존시설	8,730	-	-	-	-	3	-	-



■ 캠프 님블 모빌(문화예술지구) 사업비 세부내역

〈표8-7〉 문화예술지구 사업비 세부내역

구분	부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건축연면적 (㎡)	건폐율	용적률	층수	공사단가 (원/㎡)	총투자비(원)	
합계	-	-	-	-	-	-	-	71,514,645,200	
토지매입비	-	-	-	-	-	-	-	-	
토목공사	가설공사/토목공사/ 우수공사 등	78,160	-	-	-	-	36,300	2,837,208,000	
	진입도로/내부도로	6,600	-	-	-	-	-	-	
조경공사	잔디공사/수목식재 공사 등	60,590	-	-	-	-	-	-	
합계	78,160	10,970	34,210	14.04%	43.77%	-	-	68,677,437,200	
공공편익시설	소계	25,490	-	-	-	-	-	1,913,251,200	
	도로	6,000	-	-	-	-	37,810	226,860,000	
	주차장	1,720	-	-	-	-	56,710	97,541,200	
	광장	3,360	-	-	-	-	90,000	302,400,000	
	공원	3,360	-	-	-	-	90,000	304,200,000	
	보행자 전용도로	10,270	-	-	-	-	90,000	924,300,000	
	녹지	760	-	-	-	-	76,250	57,950,000	
상업시설	복합시설	9,400	3,760	18,800	40.00%	200.00%	5	1,966,240	36,965,312,000
문화시설	소계	33,470	6,230	14,430	18.61%	43.11%	-	-	28,642,719,000
	Rock 밴드 공연장(실내)	10,640	4,260	8,520	40.00%	80.08%	2	1,873,300	15,960,516,000
	Wall Street Institute	2,110	840	2,520	40.00%	119.43%	3	1,873,300	4,720,716,000
	Riverside Studio	2,820	1,130	3,390	40.00%	120.21%	3	1,873,300	6,350,487,000
	수변공원	17,900	-	-	-	-	-	90,000	1,611,000,000
문화시설 (캠프 모빌)	Rock Festival(실외)	9,800	980	980	10.00%	10.00%	1	1,179,750	1,156,155,000



2 사업방식

1. 기본 방향

가. 사업추진을 위한 기본 전제

- 사업방식은 기본적으로 토지의 효율적 이용, 초기 사업의 성공적 추진으로 사업에 대한 파급효과 극대화, 투자비의 효율적 이용, 투자기간의 시간적 활용 등을 종합적으로 고려한 체계적인 추진방식을 모색함
- 공공과 민간의 역할분담의 명확화 및 적합한 개발방식의 제안 등을 통해 사업추진을 유지하며, 사업별 실현성 및 수익성을 확보함
- 사업의 일관적 추진 및 실현성을 높이기 위하여 사업시행자의 수익성 확보 및 초기투자비의 회수, 민간부문의 투자자 확보를 위한 다양한 추진방식을 검토함
- 도시기본계획에서 도시재개발을 통한 정비가 언급되어 있고 또한 보산역세권은 관광특구와 연계된 쇼핑기능으로 계획되어 있어 향후 사업의 추진 가능한 방식을 검토하고, 본 사업의 목적 및 개발방향에 가장 적합한 개발방식을 선정
- 합리적인 개발을 통하여 동두천시 지역경제 활성화와 사업추진의 효율성을 확보하여 개발효과가 극대화 되도록 함



나. 사업방식 검토

■ 도시환경 정비사업 (도시 및 주거환경 정비법)

- 대상지는 용도지역에 적합한 토지의 효율적 이용과 원도심기능 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역으로 도시환경 정비사업에 해당됨
- 도시 및 주거환경 정비법에 의한 도시·주거환경정비기본계획을 수립하여 정비구역지정을 받기 위해서는 인구가 50만 이상이어야 가능함(단 도지사가 법 제33조제1항의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획의 수립이 필요하다고 인정하여 지정하는 시는 제외)
- 동두천시는 인구가 기준보다 낮아 원칙적으로 적용이 어려움

〈표8-8〉 도시 및 주거환경 정비법

구 분	내 용
법제정의 원칙	• 종합적 도시관리, 비리 및 분쟁방지, 조합원 권익보호, 저소득주민지원 확대
정비사업의 종류	• 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
정비사업 시행자	• 대상구역 토지소유자 1/2이상 동의 필요 • 시행자 : 조합, 공동시행(조합 + 지자체 등)
시행방식	• 관리처분방법, 한지방법
토지수용	• 가능
비용 부담	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자 부담원칙 - 단, 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 제외 • 시장, 군수의 비용부담이 가능한 시설 - 도시계획시설 중 도로, 광장, 녹지, 공원, 공용주차장, 상하수도, 하천, 공동구, 공공공지 • 공공시설관리자 비용부담가능 : 정비사업으로 현저한 이익을 받는 경우 비용의 일부 부담 가능 • 보조 및 용자 - 국가, 시, 도는 시장, 군수, 구청장이 시행하는 정비사업에 기초조사사업비 및 기반시설사업비용의 일부를 보조, 용자할 수 있음(각각 80% 이내의 보조, 용자) • 도시·주거환경정비기금 운용 - 법적근거 : 도시및주거환경정비법 제 82조 및 동법시행령 제 71조, 지자체 조례 - 적립내용 : - 도시계획 징수총액의 10% <ul style="list-style-type: none"> - 지구내 국공유지 매각수입 일부(국유지 20%, 공유지 30%) - 개발부담금 등, 이자수익

■ 도시개발사업 (도시개발법)

- 대상지 개발여건상(토지소유자, 건축물소유자, 임대인 등의 이해관계가 복잡함) 사업추진에 저해요인으로 작용할 것으로 판단됨



〈표8-9〉 도시개발법

구 분	내 용
법제정의 목적	도시개발에 대한 민간부문의 참여를 활성화
도시개발 구역지정 요건	원칙적으로 시도지사가 직권으로 지정 (시장·군수·구청장의 요청받아 지정) 등 민간의 경우 시장·군수·구청장에게 지정 제안 - 대상구역의 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의 필요
구역의 규모	주거·상업·자연녹지지역 : 1만㎡ 이상
시행자	국가 또는 지방자치단체 도시개발구역안의 토지소유자 또는 이들이 설립한 조합 등
사업시행 방식	수용 또는 사용방식, 환지방식
민간사업 시행자의 토지수용권 부여	대상 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지를 매입하고 토지소유자 총수의 2/3이상에 해당하는 자의 동의 필요

■ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

- 재정비촉진사업을 시행하기 위한 틀을 제시하고 있는 상위의 특별법 성격으로 재정비촉진지구내의 재정비촉진사업은 ‘도시 및 주거환경정비법’, ‘도시개발법’ 등 개별법에 근거하여 사업을 시행함
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 지원사항으로 건축규제 완화, 재개발사업의 구역지정요건 완화, 소형주택의무비율 완화, 교육환경개선, 기반시설 설치지원, 지방세면제, 과밀부담금감면, 특별회계의 설치 등으로 어떠한 법률보다도 많은 혜택을 받을 수 있는 특별법임

■ 사업방식 선정

- 사업대상지의 개발여건을 종합적으로 검토한 결과, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」으로 재정비촉진지구로 지정받아, 도시 및 주거환경정비법에 근거한 도시환경정비사업방식으로 사업을 진행하는 것이 적합하다고 판단됨
 - 원도심 기능 회복 및 상권활성화
 - 공익성과 수익성 중 공익성을 우선시 해야 하는 여건
 - 원활한 사업추진
 - 사업비용에 대한 부담 절감

3] 자원조달계획

1. 기본방향

- 공공재원은 경기도와 동두천시의 예산을 직접 또는 기금지원 등을 통해 조달되며, 사업초기단계에서의 부지매입과 기반시설 구축에 사용됨
- 민간재원은 각각의 사업자(개별시설별)선정방식을 통해 직접 유치를 통해 조달하며 민간의 투자방식은 직접참여, 개발사업자의 참여 컨소시엄, SPC 등을 통한 지분참여 등 다양한 형태를 투자자자의 요구에 따라 유동적으로 적용함

2. 단계별 자원조달계획

- 보산동 관광특구지역(보산동 관광특구, 캠프 님블·모빌)의 총사업비는 381,891백만원이 소요될 것으로 예상됨
- 총사업비 중 지역활성화 기반확보를 위한 공공투자가 112,180백만원(29.4%), 민간투자가 269,711백만원(70.6%)으로 산정됨
- 1단계(보산동 관광특구) 사업비는 공공투자가 103,154백만원, 민간투자가 205,713백만원으로 산정됨
- 2단계(신천, 캠프 님블·모빌) 사업비는 공공투자가 9,026백만원, 민간투자가 63,998백만원으로 산정됨

〈표8-10〉 자원조달계획

구분	1단계	2단계	합계
	보산동관광특구	캠프 님블·모빌	
공공투자 부문	103,154	7,517	110,671
민간투자 부문	205,713	63,998	269,711
총사업비(백만원)	308,867	71,515	380,382

3. 공공부문 자원조달 방안

- 공공재원의 확보는 필요 토지의 매입, 기반시설 구축 등을 위해 쓰일 수 있으므로, 사업의 성공적인 수행을 위해 가장 선행되어야 하며,



향후 민간자본유치를 위해 필수적임

- 사용 가능한 공공부문 재원을 지원주체별로 중앙정부, 경기도, 동두천시와 민자로 구분하여 분석함
 - 중앙정부로부터의 조달 가능한 재원으로는 중앙정부특별회계, 관광진흥개발기금 등
 - 경기도로부터의 조달 가능한 재원으로는 보조금, 지방채, 지역개발기금 등
 - 동두천시에서는 자체재원으로 일부 자원조달 가능함

〈표8-11〉 자원조달방안 비교

자원조달방안				특징	
국내 공공 자본	일반 회계	자체재원		차입비용이 저렴하지만 자치단체 재무여건 검토가 필요	
		이전재원	국보보조금	보조나 용자를 통해 사업비를 지원할 수 있도록 규정하고 있으나 지원규모는 미비	
			도비보조금	지역현안사업으로 지원 가능	
	지방교부세		회임기간이 길고, 저리자금이 필요한 사업에 우선배정		
	특별 회계	중앙정부	재정용자특별회계	회임기간이 길고, 저리자금이 필요한 사업에 우선배정	
		지방자치단체 도시개발특별회계		도시기반시설, 공사비의 보조가능	
	기금	중앙정부	공공자금관리기금	회임기간이 길고, 저리자금이 필요한 사업에 우선배정	
			국민주택기금		
		지방공공자금		중앙정부자금보다 상황조건이 다소 불리	
	지방자치단체 개발기금		다년도 회계원칙에 의해 조달가능		
	지방채	지방채 차입	국내 공공 자본	중앙정부특별회계 및 기금	자금규모가 크고 저리자금 조달가능
				지방공공자금	이율과 상환기간 면에서 중앙정부 자금보다 불리하므로 소규모 공공투자사업에 우선 배정
				국가공사자금	공동사업주체의 사업경험 활용 가능
		지방채 증권	국내 민간 자본	금융기관의 지방채 소화	단독자금 조달에 유리
				모집공채	개인 및 기관 투자자의 지방채 인수
매출공채				관급공사의 도급계약 등에 의무적으로 매각	
교부공채				위탁시행의 공사비 등에 활용	
부동산 금융				토지분양채권	개발이익을 지방채 인수자와 분산하므로 사업시행자의 이익규모 축소
				개발이익참가형채권 자산담보부채권	
해외채권				자원조달 절차의 복잡 국제 금융조달기법의 숙지 필요	
금융기관대출				단기자금 조달 유리	
금융기관 지방채 소화					
국내 민간 자본			모집공채	개인 및 기관 투자자의 지방채 인수	
			매출공채	관급공사의 도급계약 등에 의무적으로 매각	
			교부공채	위탁시행의 공사비 등에 활용	
			토지분양대금	도시개발사업의 주요 자원조달방안	
			프로젝트파이낸싱	대규모의 자금을 장기적 조달 가능	
	부동산 금융			토지분양채권	개발이익을 지방채 인수자와 나누므로 개발주체의 이익규모 축소
				개발이익참가형채권	
		자산담보부채권(ABS)			

4. 민간부문 자원조달 방안

가. 민간투자의 기본방향

- 사업의 일부분에 현금 또는 현물로 지분참여를 하거나, 민간이 직접 투자를 통하여 사업일부를 운영할 수 있으며, 또한 공동으로 출자하여 사업을 시행함
- 국내외에 민간기업이 사업수익성을 검토 후 참여함
- 관광특구 주변의 지역주민단체나 지역주민이 수익성 있는 사업에 참여함

〈표8-12〉 민간투자 조달방식

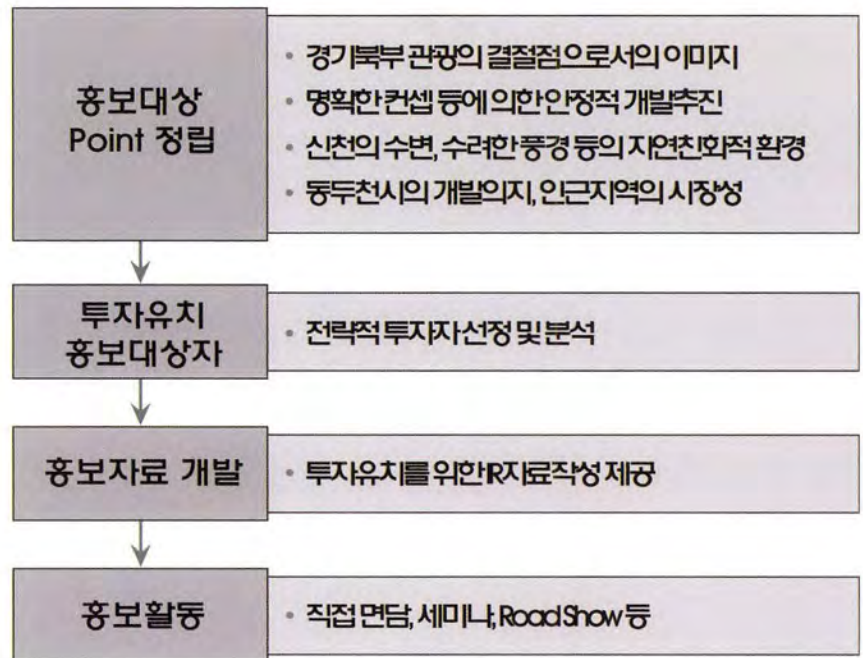
구분	기준	조달방안
민자	국내외 민간기업	대기업, 중소기업의 자본 출자
	지역주민, 단체	현금, 현물출자, 공동 출자회사 등

나. 민자유치 마케팅 방안

- 보산동 관광특구에 대한 투자유치 마케팅전략을 수립하는데 있어 고려해야 하는 요소로는 홍보대상의 정립, 홍보대상자, 홍보자료 작성, 홍보활동 등이 상호연관체계속에서 유기적으로 구성되어야 함
- 보산동 관광특구를 관리하는 다민족 문화센터와 피혁 및 락역사박물관에 민간투자유치를 위해서는 별도의 전문적인 조직이 필요로 하며, 이는 경기도와 동두천시의 투자유치조직, 전문홍보업체 등과 긴밀한 협조체계가 구축되어야 함

〈표8-13〉 민자유치방안(예)

구분	민자사업	민자유치방안
쇼핑문화지구	복합쇼핑센터	• 수익성사업 부여 및 건축규제 완화를 통한 민자유치
	쇼핑 스트리트	• 민간사업자 대상 부지매각을 통한 상업시설 유치
문화예술지구	Wall Street Institute	• 전략적 투자자 선정 및 투자유치 마케팅 수행으로 유치
	Riverside Studio	• 영상문화센터와 연계한 마케팅 전략수립
	복합시설	• 민간사업자 대상 부지매각을 통한 상업시설 유치



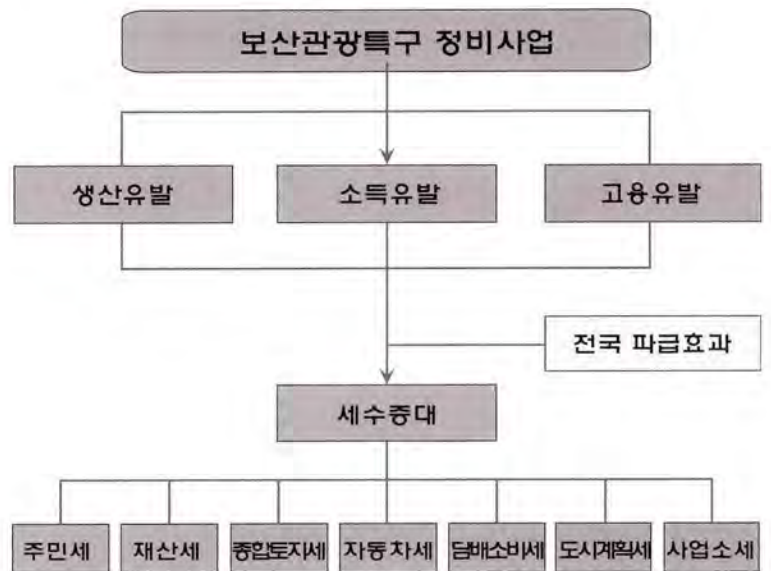
〈그림8-1〉 민자유치 마케팅방안

4 파급효과 분석

1. 경제적 파급효과 분석

가. 분석방법

- 보산동 관광특구 정비사업의 추진은 관광산업 및 건설업뿐만 아니라 지역 산업 전반에 영향을 미치게 되며, 지역적으로는 동두천시, 양주시, 의정부시, 연천군 등에 경제적 파급효과를 가질 것으로 예상
- 파급효과는 보산동 관광특구 정비계획에 따른 건설부문의 파급효과와 운영으로 발생하는 경제적 파급효과가 있음
 - 개발에 따른 파급효과는 건설업의 제반승수를 이용하여 경제적 파급효과를 산출
 - 방문객 소비에 따른 파급효과는 관광산업의 제반승수를 이용하여 경제적 파급효과 산출
- 경제적 파급효과 분석은 산업연관분석(Input-output analysis)을 이용하였으며 한국문화관광연구원의 「관광산업이 지역경제 기여효과 분석(2003)」을 인용



〈그림8-2〉 경제적 파급효과



〈표8-14〉 파급효과 계수

구분	생산	소득	고용	부가가치	조세
건설부문	1.995777	0.021862	0.427358	0.831968	0.068472
관광산업	1.692579	0.333703	0.042273	0.796734	0.082394

자료 : 한국문화관광연구원(2003), 관광산업이 지역경제 기여효과분석

나. 개발에 의한 파급효과

- 총 투자비 382,000백만원에 의한 총생산파급효과는 762,387백만원, 소득파급효과는 8,351백만원, 고용파급효과 163,251백만원, 부가가치파급효과 317,812백만원, 조세파급효과는 26,156백만원임

〈표8-15〉 개발에 의한 파급효과

(단위 : 백만원)				
생산파급효과	소득파급효과	고용파급효과	부가가치파급효과	조세파급효과
762,387	8,351	163,251	317,812	26,156

다. 방문객 소비에 의한 파급효과

- 방문객 소비에 의한 파급효과는 총방문자수에 방문객 1인당 평균 소비액을 곱하여 산출하였으며 이에 관광산업 산출승수를 적용하여 파급효과를 추정함
 - 방문객 1인당 1일 평균 소비액은 국민여행실태조사(2007)의 결과, 당일 45천원, 숙박 118천원에 연평균 증가율(당일 7.3%, 숙박3.0%)을 이용하여 추정·적용함
- 관광객 수요추정결과인 2,151,376명에 당일관광코스임을 감안하여 국민여행실태조사(2007) 방문객 1인당 1일 평균소비액 당일 45천원에 파급효과 계수를 곱하여 산출

〈표8-16〉 방문객소비에 의한 파급효과

(단위 : 백만원)				
생산파급효과	소득파급효과	고용파급효과	부가가치파급효과	조세파급효과
99,882	19,692	2,495	46,781	4,862

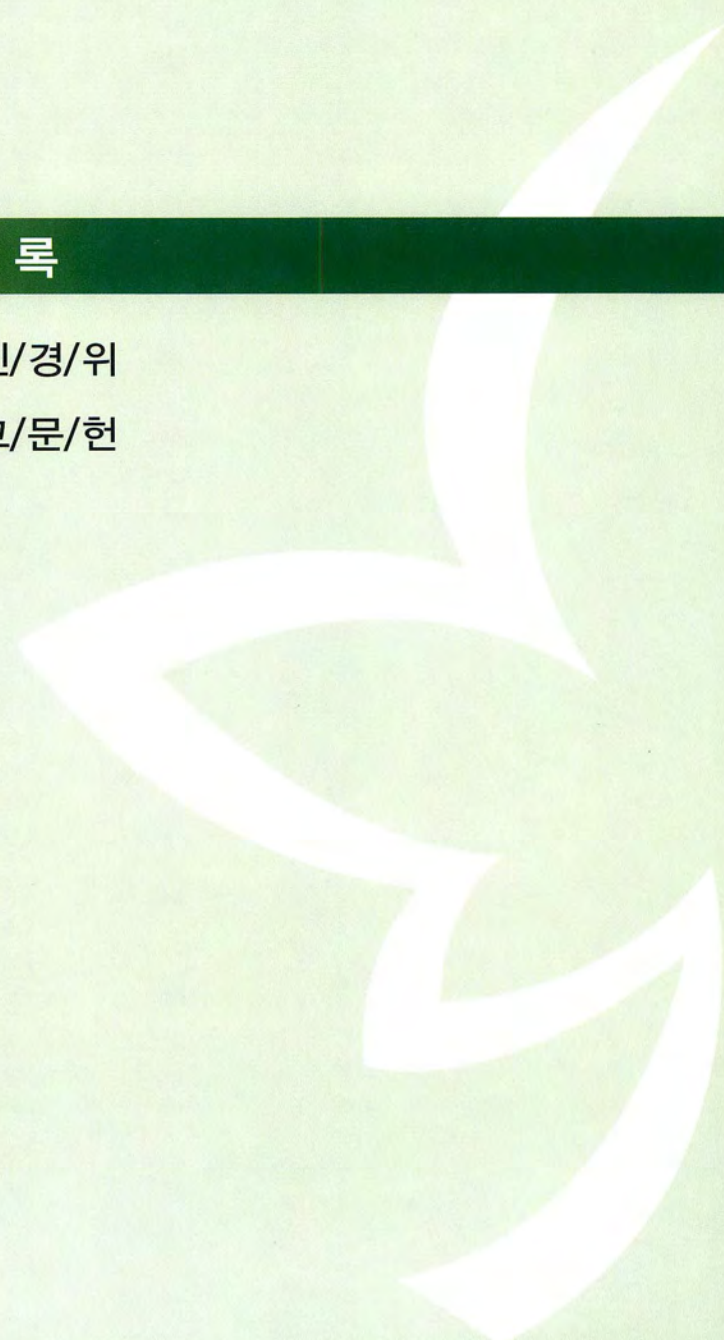
여 백



부 록

추/진/경/위

참/고/문/헌



여 백

추/진/경/위

2008년 1월 25일	착수보고회
2008년 2월 20일	국내사례 조사 (목표 원도심 사업단)
2008년 3월 28일	제1차 자문회의
2008년 4월 20일	해외사례 조사 (프랑스, 영국, 독일)
2008년 5월 09일	중간보고회
2008년 5월 19일	제2차 자문회의
2008년 6월 03일	주민설명회
2008년 6월 27일	최종보고회



참/고/문/헌

정부정책자료

건설교통부(2006), 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)
건설교통부(2006), 제3차 수도권정비계획(2006~2020)
건설교통부(2007), 대도시권역 광역교통 기본계획(2007~2020)
경기도(2006), 경기 2020 비전과 전략
경기도(2007), 제4차 경기도권역 관광개발계획(2007~2011)
경기도(2006), 2020년 수도권 광역도시계획
경기도(2002), 경기북부 관광종합계획
경기도(2006, 2007), 경기도 통계연보
동두천시(2007), 2020 동두천시 도시기본계획

보고서 및 연구논문, 단행본

동두천시(2000), 관광특구 기본계획 및 기본설계
동두천시(2004), 동두천시 발전을 위한 연구보고서
동두천시(2005), 지역경제활성화를 위한 기본계획수립
동두천시(2006), 동두천시 재래시장 활성화 연구
동두천시(2007), 동두천시 보행환경개선 기본계획 보고서
동두천시(2007), 신천자연형 하천 정화사업 기본 및 실시설계 보고서
동두천시(2005), 동두천 미군부대 이전 예정지역에 대한 기본구상안 수립
문화관광부(2006), 관광레저형 기업도시 해외사례조사
문화관광부(2007), 2006년 관광동향에 대한 연차보고서
문화관광부(2008), 2007년 관광동향에 대한 연차보고서
한국관광공사(2006), 국민여행실태조사 보고서
한국관광연구원(2001), 관광특구의 발전방향 - 저널
대전발전연구원(2002), 유성관광특구 활성화방안 - 저널
충북개발연구원(1998), 충북지역 관광특구의 활성화 방안 연구
서울시정개발연구원(2003), 서울시 관광특구 마케팅 추진체계 구축방안
경기개발연구원(2000), 경기도 관광특구 운영 활성화 방안
한국문화관광연구원(2003), 관광산업의 지역경제 기여효과분석, 2003,
한국문화관광연구원, 심원섭(2007), 국내관광활성화 중장기 정책연구
한국레저산업연구소(2007), 레저백서
WTO(2004), World Overview and Tourism Topics


국내외 웹사이트

국토해양부 <http://www.moct.go.kr>
문화관광체육부 <http://www.mct.go.kr>
한국문화관광연구원 <http://www.kcti.re.kr>
경기도 <http://www.go.go.kr>
동두천시 <http://www.ddc21.net>

보산동 관광특구 활성화 지원사업 조감도



범	레
1	복합쇼핑센터 랜드마크타워
2	피혁 및 리역사 박물관
3	다민족 문화센터
4	중앙광장
5	Shopping Street
6	다민족 먹거리
7	복합시설
8	Wall Street institute
9	Riverside Studio
10	Rock 밴드공연장(실내)
11	주차장
12	수변공원
13	공원
14	광장
15	Rock Festival
16	보행자다리

 동두천시립도서관



EM0000173123

관광특구 활성화지원을 위한
특색있는 거리 조성연구



동두천시