

군산 근대마을 조성사업 활성화 기본구상 및 타당성조사

- 요약보고서 -

2016. 09.



【 목 차 】

I. 과업 개요

1. 배경 및 목적	3
2. 과업의 범위	3
가. 공간적 범위	3
나. 시간적 범위	3
다. 내용적 범위	3
3. 위치도	4
4. 사업추진절차	4

II. 대상지 현황

1. 대상지 현황	9
가. 자연환경	9
나. 토지이용현황	12
다. 관광환경	18
2. 근대마을조성계획(당초)	28
가. 개요	28
나. 개발계획	28
다. 자문위원회 및 주민설명회	29
라. 분석결과	31

III. 기본구상

1. 대상지 종합분석	37
가. 대상지 잠재력 분석	37
나. 대상지 종합현황분석	39
2. 기본구상	40
가. 계획의 전제	40
나. 추진전략	40
다. 공간개념도	41

라. 기본구상도	42
마. 도입시설 검토	43
바. 체험프로그램 설정	51

IV. 세부사업계획

1. 토지이용계획	55
가. 기본방향	55
2. 세부사업계획	56
가. 근대소설주제관	56
나. 근대생활체험관	59
다. 안내 및 문화센터	62
라. 근대 영상·음악관	64
마. 신흥양조장	66
바. 예술인 레지던스	69
사. 편의시설	72
아. 근대문화놀이터 및 공원	75
자. 골목길 정비	79
3. 개별사업비 산출	82
가. 예상사업비 산정	82

V. 체험 프로그램 개발

1. 체험 프로그램 구상	85
가. 개요	85
나. 체험프로그램 운영 공간배치	86
2. 체험프로그램 설정	88
가. 세부 체험 프로그램 구상	88

VI. 예상수요 및 수익산정

1. 예상수요	111
가. 근대마을 이용수요추정	111
2. 예상수익	118

3. 유지 · 관리비용 산정	119
-----------------------	-----

VII. 관리운영계획

1. 기본방향	123
2. 관리 · 운영의 요소	123
3. 근대마을의 관리 · 운영방안	124
가. 단기적 운영방안	124
나. 중장기적 운영방안	125

VIII. 타당성 분석

1. 타당성 분석	129
가. 분석의 전제	129
나. 경제적 분석기법	131
다. 사업대상지 타당성검토의 전제	133
2. 사업타당성 결론	134
가. 기본전제	134
나. 투자계획	134
다. 매출 및 비용계획	135
라. 사업타당성 분석결과	135
마. 결론	136

I . 과업 개요



1. 배경 및 목적

- 군산시 근대문화도시 1단계 사업이 2015년에 완료됨에 따라 신흥동 일원에 다양한 문화관광 콘텐츠 및 자원개발의 필요성이 대두되었음
- 근대역사문화의 인문요소를 활용하여 지역성이 뚜렷한 문화경관 창출과 다양한 근대역사문화체험 및 교육의 장을 마련하고자 본 과업을 추진하게 되었음

2. 과업의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 전라북도 군산시 신흥동 35-7번지 일원
- 면적 : 19,004㎡

나. 시간적 범위

- 기 간 : 2016년 3월 ~ 2016년 8월(5개월)
- 기준연도 : 2015년
- 목표연도 : 2019년(5개년 사업)

다. 내용적 범위

- 인문 및 관광환경조사
- 대상지 건축물 현황조사
- 기본구상(안) 수립 및 개발방향 제시
- 타당성 조사
- 시설물 수요 분석 및 시설규모 산정
- 시설물 관리운영 및 활성화 방안 수립





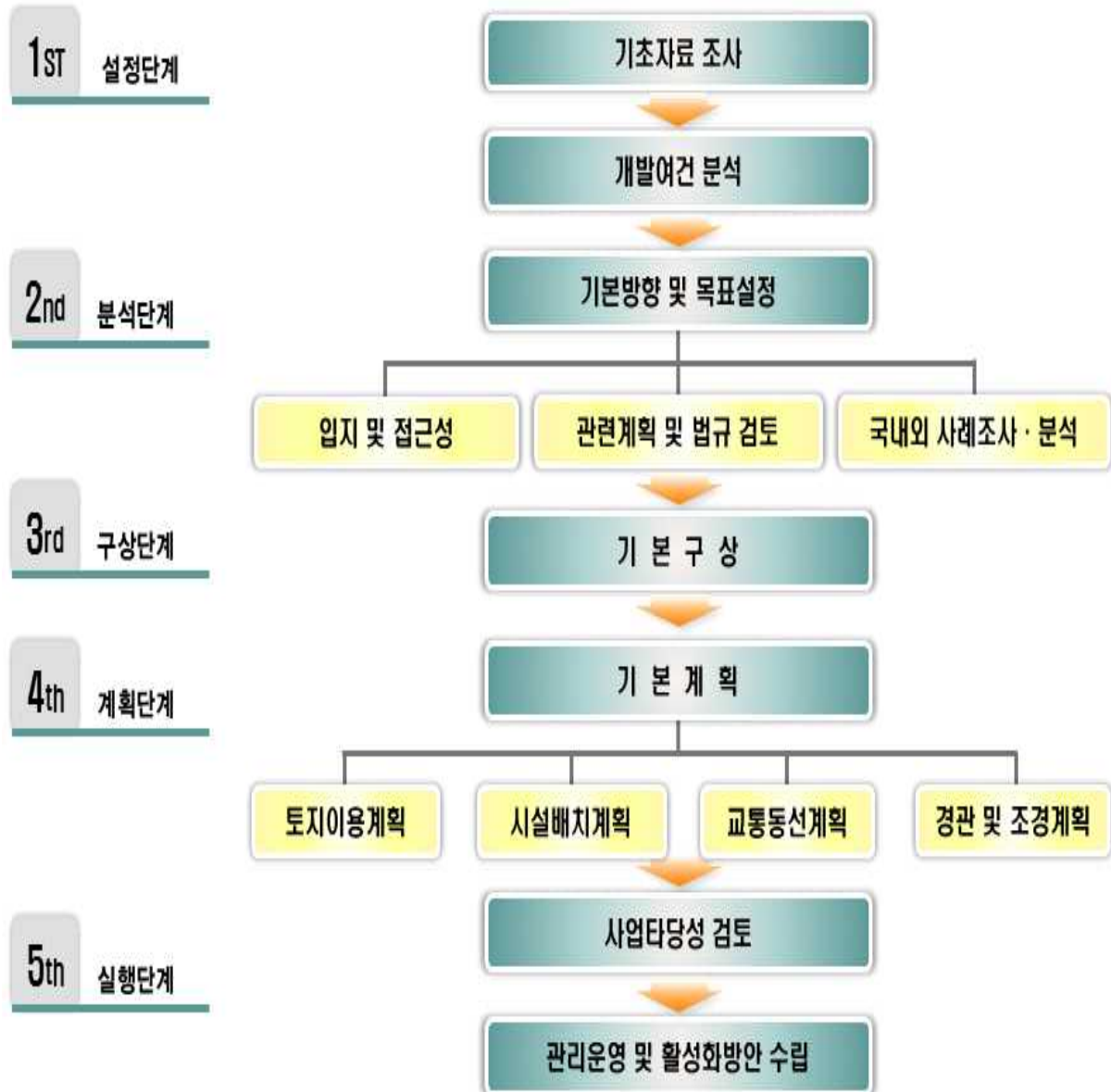
I. 과업 개요

3. 위치도





4. 사업추진절차



II. 대상지 현황



1. 대상지 현황

가. 자연환경

1) 위치



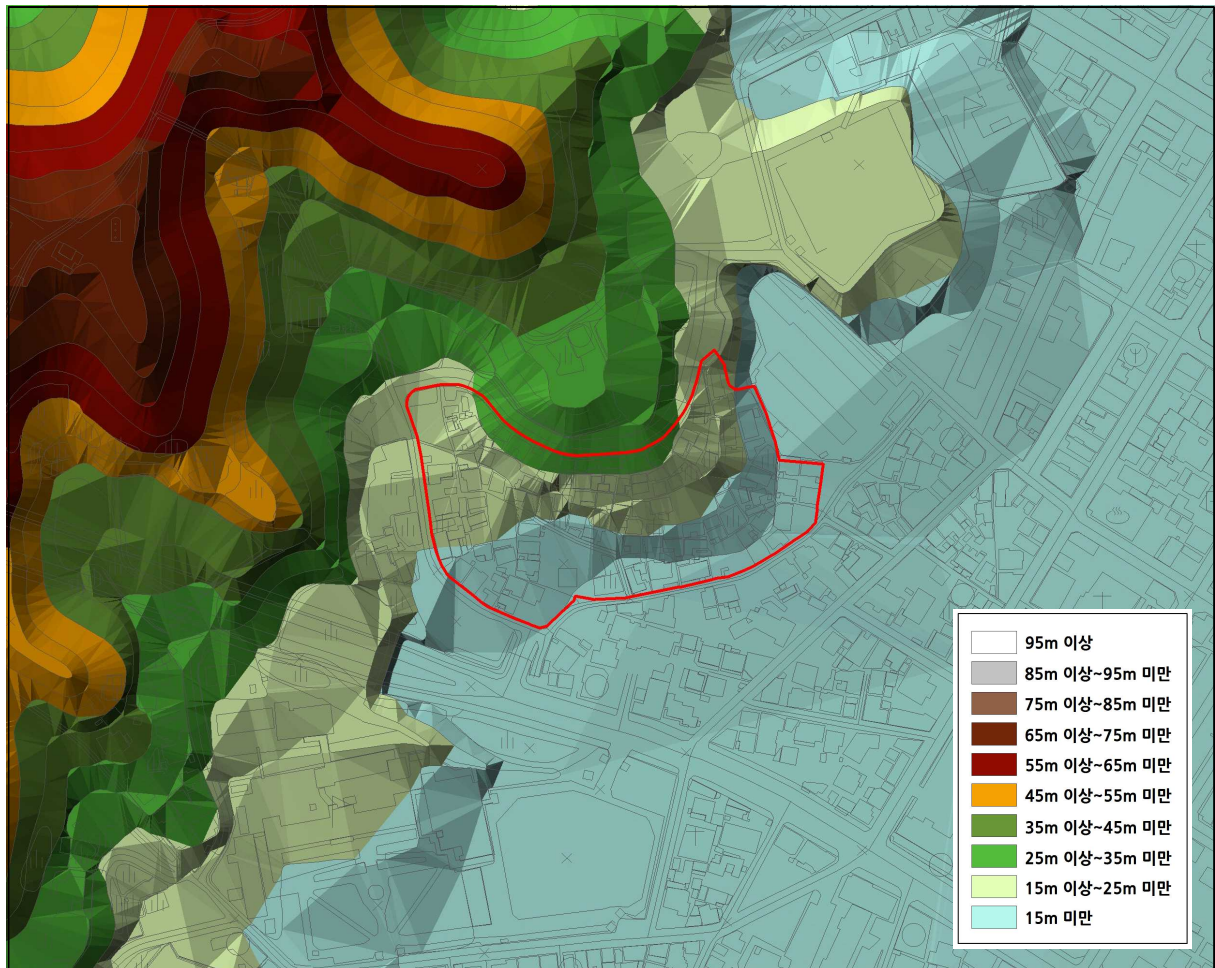
- 대상지가 입지한 신흥동은 군산시 중심부에 위치하고 있으며, 서측에 월명공원과 접하고 남측과 동측으로는 신흥동 일본식 가옥 및 군산근대역사문화지구와 접하고 있음
- 북측으로는 대규모 도시 숲 조성사업이 진행 중에 있고 군산 구불길 6-1길인 탁류길이 경유하고 있는 지역임
- 근대역사문화지구 및 군산도시재생지역과 연접하고 있는 지역의 특성으로 인해 사업계획의 수립시 상호 연계가 될 수 있는 구조로 계획을 수립할 필요가 있음





II. 대상지 현황

2) 표고분석



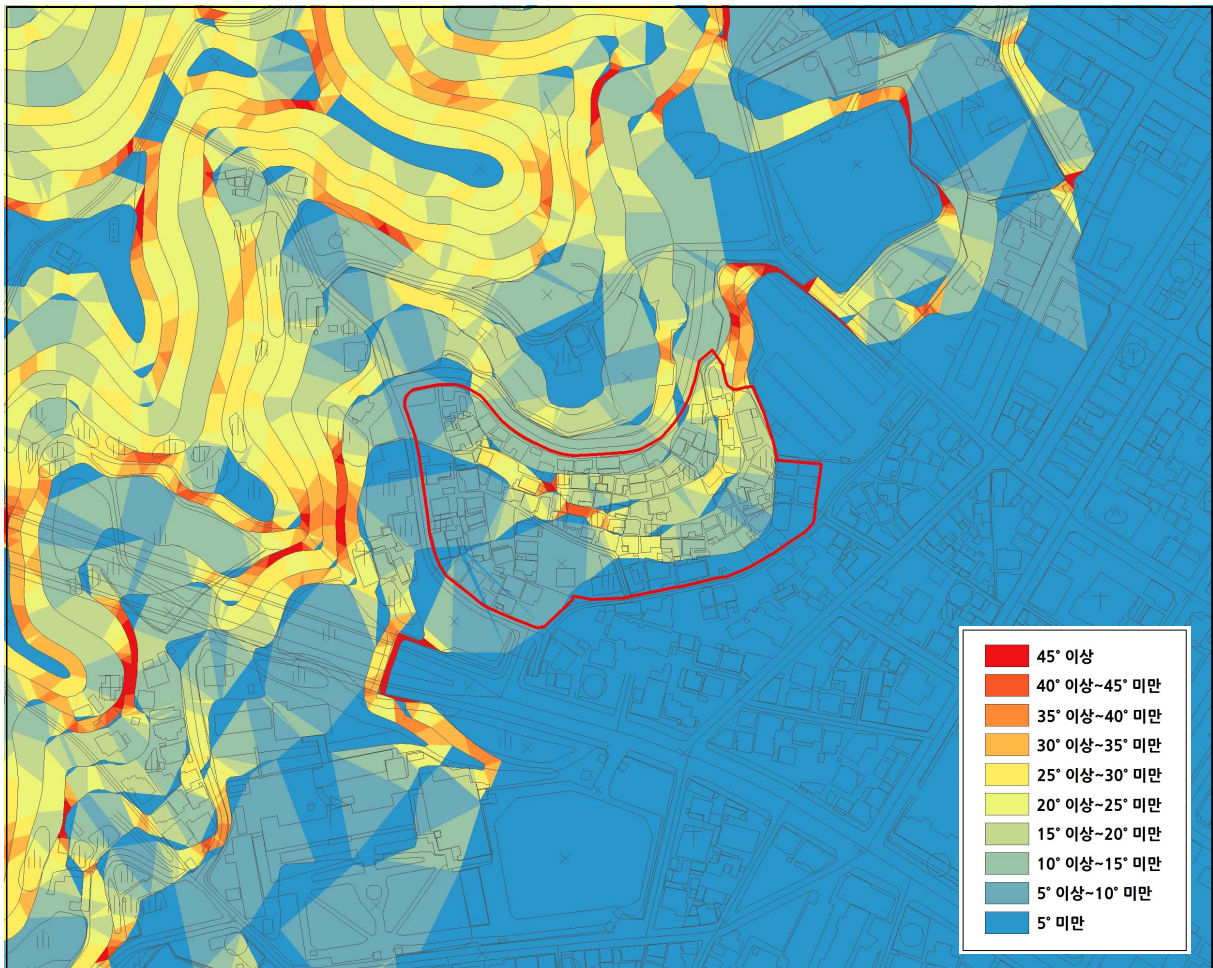
구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계	19,004	100.0
15m 미만	9,053	47.6
15 ~ 25m	8,593	45.2
25m 이상	1,358	7.2

- 대상지 일원은 표고 15m 미만에 47.6%, 15m 이상 25m 미만에 45.2%가 분포하고 있음
- 대상지의 최저표고점과 최고표고점은 약 10m의 높이차가 있어 전형적인 달동네의 지형을 보이고 있음





3) 경사분석



구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합 계	19,004	100.0
5° 미만	3,257	17.1
5° ~ 10°	6,097	32.1
10° ~ 15°	4,449	23.4
15° ~ 20°	3,496	18.4
20° ~ 25°	1,428	7.5
25° 이상	277	1.5

- 대상지 경사도는 5° ~ 10°에 32.1%가 분포하고 있으나, 10° ~ 20°에 41.8%가 분포하여 전반적으로 경사가 급한 지역에 주택이 분포하고 있음
- 일부 25° 이상의 경사를 가지고 있어 개발에 있어 어려움을 가지고 있음





Ⅱ. 대상지 현황

나. 토지이용현황

1) 용도지역별 토지현황

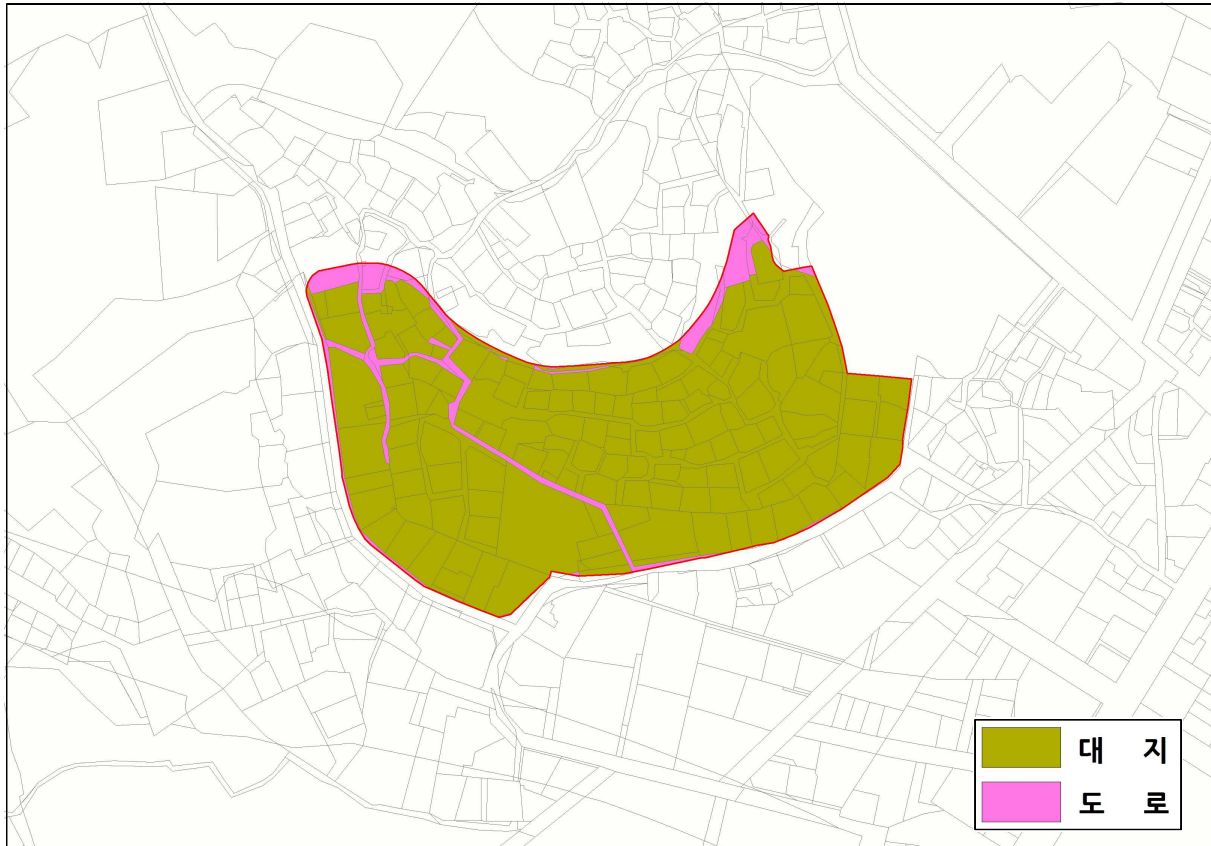


- 신흥동 대상지일원은 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역이 혼재되어 있는 지역으로 건폐율과 용적률은 아래와 같음
- 군산시 도시계획조례에 의한 용도지역에서의 건폐율
 - 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
 - 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
- 군산시 도시계획조례에 의한 용도지역에서의 용적률
 - 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 이하
 - 제2종일반주거지역 : 250퍼센트 이하
- 따라서 도시계획 사항에 따라 건축행위 및 층수 등에 대한 제약에서 비교적 자유로운 여건을 가지고 있으나 용도지역에 의하여 제한되는 시설이 일부 있는 것으로 검토되었음





2) 지목별 토지현황



구 분	필지수	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	185	19,004	100.0	
대 지	158	17,552	92.4	
도 로	27	1,452	7.6	

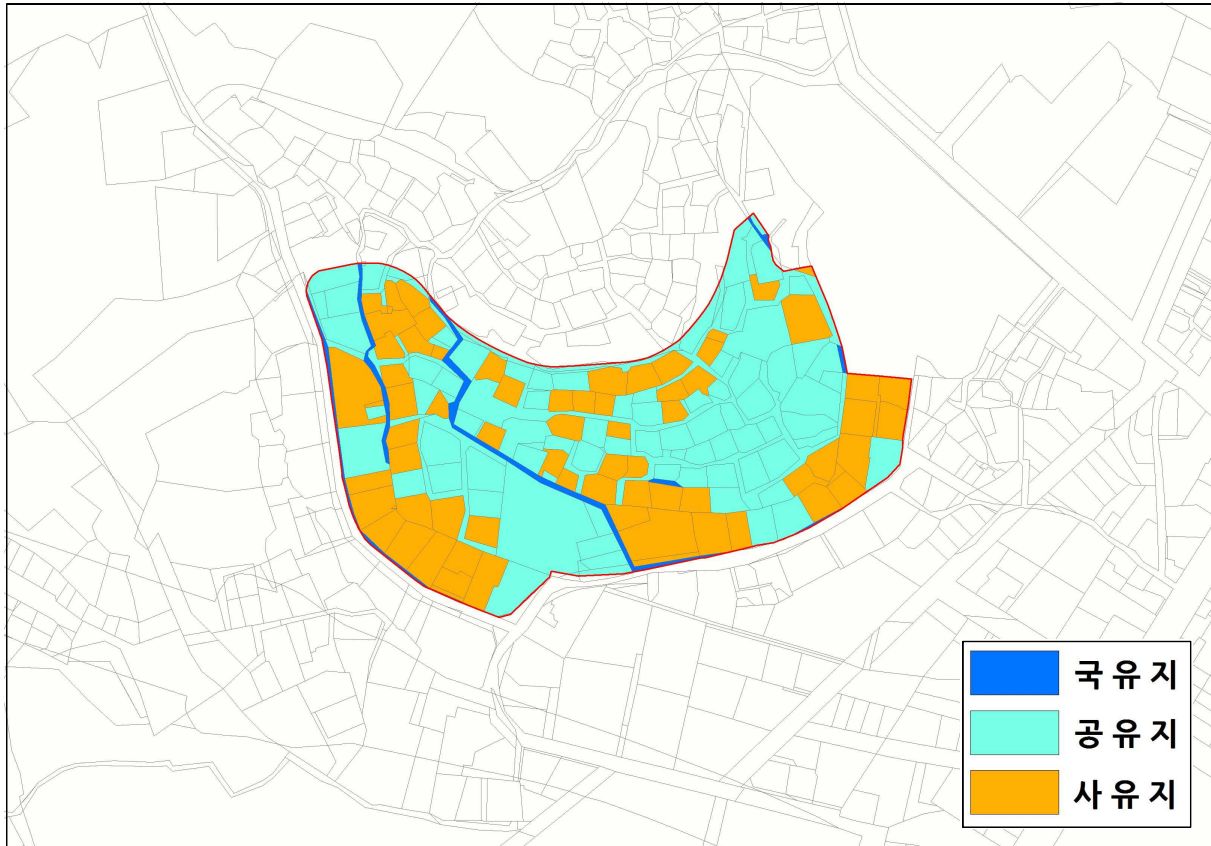
- 대상지의 지목별 현황은 대지가 158필지 17,552㎡로 92.4%를 차지하고 있으며, 도로는 27필지 1,452㎡로 7.6%로 집계되었음
- 지목상 대지면적이 92.4%를 차지하여 개발여건이 양호한 것으로 판단되나 지목상 도로에 접하지 않은 필지가 대다수에 해당하여 향후 지목에 대한 정리가 필요할 것으로 보임





Ⅱ. 대상지 현황

3) 소유자별 토지현황



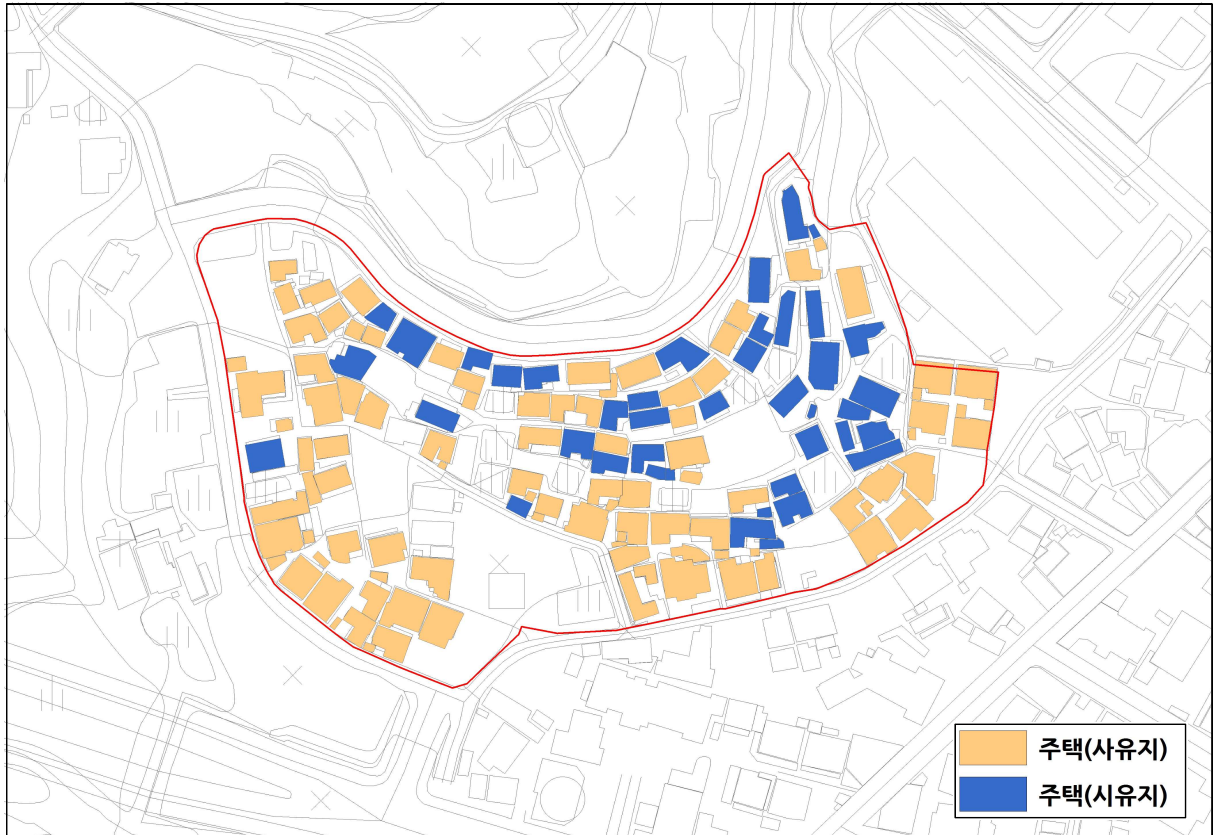
구 분	필지수	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	185	19,004	100.0	
국유지	5	613	3.2	
공유지	108	10,963	57.7	
사유지	72	7,428	39.1	

- 대상지의 소유자별 토지현황은 군산시 소유의 공유지가 가장 많은 108필지, 10,963㎡(57.7%)로 집계되고 있음
- 이는 과거 고지대 공원화사업을 추진하며 군산시에서 매입한 필지로 대다수 주민들이 이주를 완료하였고 현재 공·폐가로 방치되어 있음
- 사유지는 72필지 7,428㎡(39.1%)로 집계되어 두 번째로 넓은 면적을 가지고 있음





4) 건축물 현황



구 분	건축물 수(동)	연면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	96	5,998.33	100.00	
주택(사유지)	64	3,877.64	64.65	
주택(군산시)	32	2,120.69	35.35	

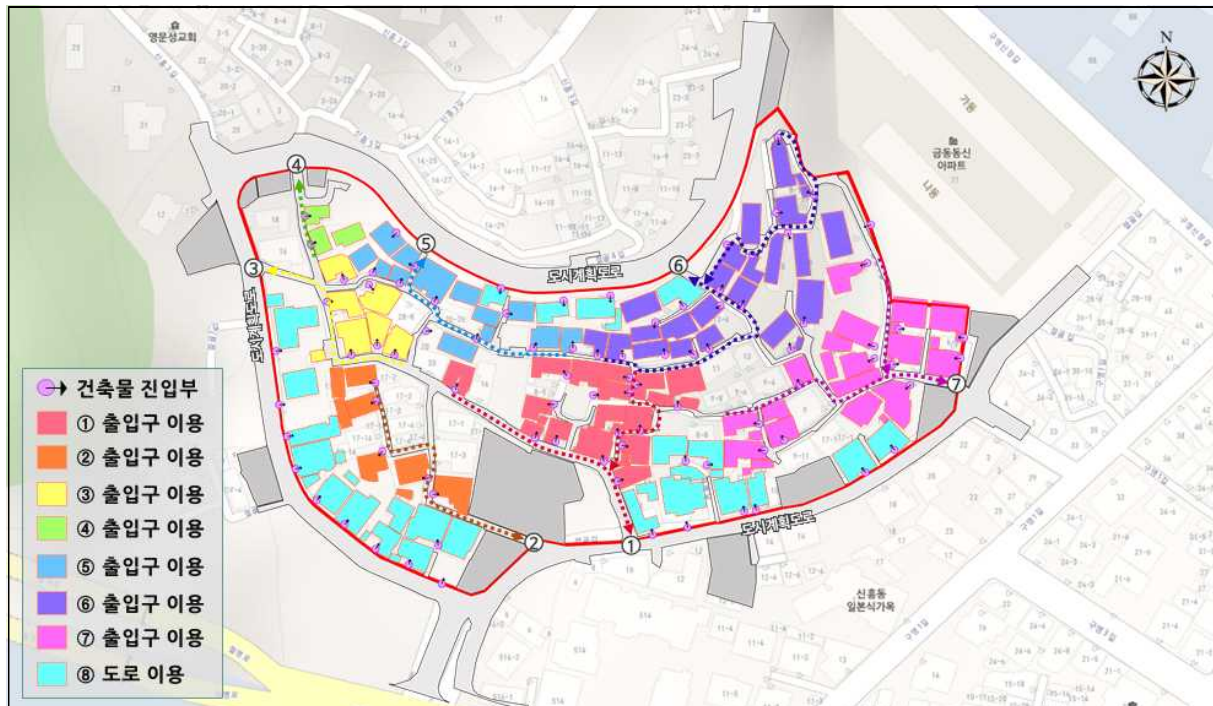
- 대상지 내에 군산시에서 매입이 완료된 건축물은 32동(35.35%)으로 집계되었으며, 주민이 거주하는 건축물은 64동(64.65%)이 있음
- 대부분의 사유건축물은 대상지내에 고루 분포하고 있으나 서측에 밀집되어 있고, 개발이 용이한 군산시 소유 건축물은 동측에 밀집되어 있는 것을 확인할 수 있음





II. 대상지 현황

5) 주요 건축물 출입구 현황



- 신흥동 대상지내 개별 건축물의 출입구와 마을 밖으로 나가기 위한 동선체계는 위 삽도와 같음
- 단지의 출입구는 총 7군데의 출입부가 형성되어 있으며, 단지외부의 도시계획도로와 접하는 주택은 전체의 22.7%가 있는 것으로 집계되었음
- 출입구별 가장 많은 수의 통행이 발생하는 동선은 ①, ⑥, ⑦ 출입구에 집중되는 것으로 조사되었으며, 전체의 49.5%의 주택의 출입구가 집중되어 있음





6) 대상지 내 교통시설현황



- 대상지의 교통체계는 위의 도면에서와 같이 단지 외곽의 폭 4~8m의 도시계획 도로가 감싸고 있으며, 내부의 골목길은 폭 1~3m로 형성되어 있고 주차장은 현재 10개소가 조성되어 있음
- 대상지의 주요 진출입은 차량의 경우 월명로를 통해서 남측으로 진입하거나 남동 측의 근대역사문화지구의 구영1길을 통해서 진입하는 것으로 파악되었음





II. 대상지 현황

다. 관광환경

1) 관광자원 현황



■ 자원분포

- 신흥동 대상지를 중심으로 근대역사문화지구, 월명공원이 접하고 있으며, 군산내항과 경암동 철길마을이 근거리에 위치하고 있음
- 서남측으로는 군산공당보리축제로 유명한 미성들, 남측으로 은파관광지, 남동측으로 청암산 및 군산호수, 북동측으로 금강철새조망대 등이 입지하고 있음
- 신흥동 대상지는 근대역사와 관련된 관광지와 공간적으로 접하고 있어 상호 밀접한 검토를 통한 계획수립이 필요함





2) 교통현황



- 신흥동 대상지를 방문하기 위한 주요 교통시설은 버스터미널, 군산역, 서해안고속도로가 있음
- 군산 버스터미널과는 약 2.4km 거리에 입지하고 있으며, 서해안고속도로 군산IC와는 9.2km 거리에 위치하고 있음
- KTX를 이용하는 방문객은 장항역을 이용하여 방문하고 있으며, 군산역을 이용하는 방문객은 무궁화호 또는 새마을호 등을 이용하고 있음





II. 대상지 현황

4) 관광객 현황

■ 군산시 주요 관광지 방문객

연 별	집계 관광지수	유료관광지(명)			무료관광지(명)
			내국인(명)	외국인(명)	
2009	5	403,528	402,792	736	4,900,239
2010	5	343,200	320,596	22,604	9,192,903
2011	5	310,499	289,879	20,620	8,868,734
2012	6	247,987	246,113	1,874	8,943,118
2013	6	88,019	87,833	186	8,301,385
2014	6	712,431	672,882	39,549	850,252
1월	6	27,188	24,887	2,301	38,674
2월	6	25,692	23,772	1,920	37,178
3월	6	39,146	36,015	3,131	50,632
4월	6	52,756	47,730	5,026	64,242
5월	6	61,056	56,053	5,003	72,542
6월	6	53,094	49,827	3,267	64,580
7월	6	49,133	45,695	3,438	60,619
8월	6	88,390	84,736	3,654	99,876
9월	6	77,492	74,824	2,668	88,978
10월	6	120,584	116,592	3,992	132,059
11월	6	78,421	75,724	2,697	89,907
12월	6	39,479	37,027	2,452	50,965

※ 군산시, 2016년 통계자료



- 군산시의 주요 관광지 방문자수는 2014년 기준 총 1,562,683명이 방문하였으며, 관광객의 수는 매년 꾸준히 증가추세에 있음을 확인할 수 있음
- 월간 방문객은 8월 ~ 11월에 775,707명이 집중되어 연간 관광객의 49.6%가 이 시기에 집중되고 있음





■ 지정(법정)관광지 현황

구분	위 치	지정일자	조정면적(k㎡)	방문객(명)	
				내국인	외국인
2008	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757	-	-
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.10	605		
2009	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757		
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.10	605		
	환황해국제해양관광지 - 옥도면 신시, 무녀, 선유, 장자도	07.11.13	4,362		
2010	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757		
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.10	605		
2011	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757		
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.10	605		
2012	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757		
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.16	597		
2013	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757		
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.16	597		
2014	은파관광지 - 나운동, 지곡동, 미룡동, 옥구읍 일원	85.8.26	1,757	850,200	52
	금강호관광지 - 성산면 성덕리 일원	92.7.16	648		

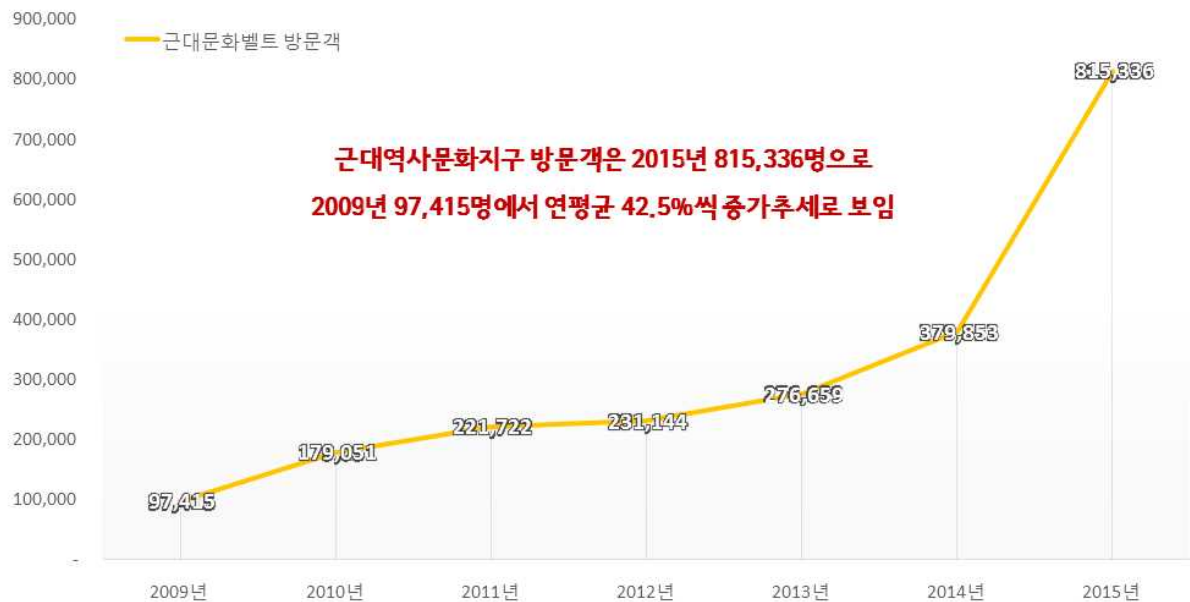
※ 군산시, 2016년 통계자료





II. 대상지 현황

■ 군산근대역사문화지구 관광객수



구 분	군대문화벨트 방문객(명)	비 고
2009년	97,415	
2010년	179,051	
2011년	221,722	
2012년	231,144	
2013년	276,659	
2014년	379,853	
2015년	815,336	

- 군산 근대역사박물관과 근대미술관 등을 포함하는 군대문화벨트의 방문객은 2009년 97,415명에서 2015년 815,336명으로 연평균 42.5%씩 증가하였음
- 연간 증가추세로는 2011년부터 방문객의 증가가 안정화되다가 2014년 이후 급증하는 것을 알 수 있음
- 이는 국민들의 근대역사에 대한 인식의 변화와 이에 따른 군산시의 근대역사문화 지구에 대한 관광수요가 증대했기 때문으로 유추할 수 있음





5) 지역축제

가) 군산시간여행축제



■ 축제개요

- 행사명 : 2016 군산시간여행축제
- 일 시 : 2016년 9월 30일 ~ 10월 2일
- 장 소 : 군산근대역사박물관, 월명동 일원
- 주 관 : 군산시 관광진흥과

■ 주요 프로그램

프로그램 구성	프로그램 내용
축제 프로그램	개막식 행사, 광복70주년 기념 1000人的 퍼레이드, 군산항 밤부두 콩쿠르, 2015 스탬프투어 완주자 기념식
미션 프로그램	각시탈과 보물찾기, 어린이 독립군 체험. 남승재가 만드는 독립자금
체험 프로그램	근대군산 골든벨 경연, 초봉이의 하루 스탬프 여행, 시간여행 인력거, 전통놀이마당, 기타 체험프로그램
공연 프로그램	동춘서커스&차력쇼, 마술&저글링 공연 등, 기타 공연 프로그램
퍼포먼스 프로그램	3.5만세 퍼포먼스, 근대연출극



=====

나) 군산-서천 금강철새여행



■ 축제개요

- 행사명 : 2016 군산-서천 금강철새여행
- 일 시 : 2016년 11월 18일 ~ 11월 20일
- 장 소 : 철새조망대, 금강습지생태공원, 나포십자들, 서천조류생태전시관 일원
- 주 관 : 군산세계철새축제위원회 · 서천철새여행추진위원회

■ 주요 프로그램

프로그램 구성	프로그램 내용
철새탐조프로그램	철새 탐조 예의 교실, 습지공원 철새 탐조, 나포식자들 탐조투어, 윤무부교수와 철새탐조투어 등
습지공원 프로그램	새모형만들기, 압화명함만들기, 새들이 사는 곳을 안다, 나무타일 벽화만들기, 솟대체험, 콘타모 만들기, 모기퇴치제 만들기, 철새먹이 쿠키 꾸미기, 철새모형 페이스페인팅, 철새스탠실체험, 철새가면 만들기, 어항향초/바다팔찌 만들기, 철새 모자 만들기, 한지티지털 초상화/손맛글씨 제작, 철새 골든벨, 철새 소망달기, 야생동물 구조체험 등
철새 조망대 프로그램	윤무부 조류박사 특강, 앵무새 먹이주기, 병아리 부화체험, 파충류 생태체험, 철새 엽서쓰기, 창이까미 색칠하기, 창의체험 학습지 등
기타프로그램	영농체험(습지공원), 드림스타트센터, 푸름이이동환경교실(습지공원), 군산에 사는 식물곤충 바로알기(습지공원), 환경작품 전시전(조망대10층) 등
그림그리기 대회	-
마술체험프로그램	-



다) 군산콩당보리축제



■ 축제개요

- 행사명 : 제11회 군산 콩당보리축제
- 일 시 : 2016년 4월 29일 ~ 5월 1일
- 장 소 : 미성동주민센터 앞 보리밭
- 주 관 : 군산시 콩당보리축제조직위원회

■ 주요 프로그램

프로그램 구성	프로그램 내용
체험마당	보리밭 연날리기, 페이스페인팅, 네일아트, 추억의 포토존, 보리밭 닭잡기, 보리피리불기, 천연염색, 한과체험, 음식체험, 도자기체험, 목공예체험, 비누만들기체험, 맥간공예, 대나무활만들기, 오카리나만들기, 전통탈만들기, 짚공예체험, 그린버킷체험, 승마체험, 당나귀마차, 콩당토이만들기 등
장터마당	군산팍 농·특산물 판매장, 보리 농·특산물 전시·판매, 콩당보리한우 시식판매, 빵이요 빵, 콩당보리 먹거리장터, 콩당보리카페 등
전시마당	콩당보리 홍보전시관, 콩당 베일그리기, 녹색 통곡물 홍보 전시판매, 농기계전시, 콩당보리 마을 봄묘상회, 이동금연클리닉 등
공연마당	콩당보리 가수왕, 콩당보리 동안아줌마, 콩당보리 우리가한류, 콩당보리스마일 이벤트, 행운을 잡아라, 열린무대 등
쉼터 · 놀이마당	보리밭쉼터, 보리밭 사잇길 걸기, 콩당 스템프갤러리, 스케치북, 농자천하지대본길 에어바운스 등





II. 대상지 현황

라) 군산야행



■ 축제개요

- 행사명 : 군산야행
- 일 시 : 2016년 8월 13일 ~ 14일
- 장 소 : 근대역사박물관 및 월명동 일원
- 주 관 : 군산시

■ 주요 프로그램

프로그램 이름	프로그램 구성
야경(夜景)	수시탑 천년의 빛을 발하다, 신흥동 일본식 가옥 내부 특별관람, 영화 속 군산이야기 등
야로(夜路)	스탬프투어, 문화유산 해설프로그램. 한여름밤 문화유산 등불거리를 거닐다, 거리마다 이야기가 피어난다 등
야사(夜史)	우리는 대한광복회 회원이다, 근대복장체험, 역전의 명수 군산상고 포토타임, 공예체험, 호롱불·문화재 손수건 만들기, 근대문화유산 엽서쓰기 등
야화(夜畵)	문화시설 야간개방, 나라사랑무궁화전시회, 독도특별전시전, 근대문화유산 사진전시회, 군산신문기사 전시회, 하반영 화백 특별전시회 등
야설(夜說)	금강야행콘서트, 시립예술단 음악회, 동국사 산사음악회, 신흥동 달빛공연, 근대마당 수탈전, 버스킹 및 거리테마공연, 축구의 거인 오토바이 채금석 인형극, 8월의 크리스마스 연극공연, 마술쇼 등
야식(夜食)	먹거리체험코너, 플리마켓, 개항장터, 맛의 거리 투어 등
야숙(夜宿)	고우당, 월명동 게스트하우스 등





마) 정월 대보름 풍물 한마당



■ 축제개요

- 행사명 : 정월 대보름 풍물 한마당
- 일 시 : 2016년 2월 20일
- 장 소 : 군산근대역사박물관
- 주 관 : 군산문화원
- 주요 프로그램 : 길놀이, 허수아비퍼레이드, 개막식, 민속놀이, 국악한마당, 시민노래자랑, 민속놀이경연, 풍물판굿 공연, 달집태우기 등





2. 근대마을조성계획(당초)

가. 개요

- 사업명 : ‘콩나물고개의 변신’ 군산 근대소설마을 조성
- 사업목적 : 근대소설을 통하여 근대생활문화체험제공
- 사업위치 : 군산시 신흥동 34-5외 142필지(신흥동 일본식가옥 주변)
- 사업비 : 72억원(국비 30억, 도비 25억, 시비 17억)
- 사업기간 : 2015.09 ~ 2019.12
- 사업내용 : 군산 대표 근대작가 채만식의 ‘탁류’를 중심으로 대한민국 근대소설의 작가, 이야기, 배경을 주제로 한 근대소설마을 조성

나. 개발계획

■ 사업필요성

- 근대문화도시의 다양한 콘텐츠자원 확보 필요
- 군산 대표 문화가 채만식과 ‘탁류’ 관광자원화 필요
- 주거개선사업 대상지에 공간개발필요

■ 사업내용

- 근대문학주제관 15동: 리모델링
 - 근대소설 및 시 선정 작가 및 작품전시
- 콩나물단지 10동: 신축(토담집)
 - 토담집형태 숙박공간
- 문학예술인단지 15동: 리모델링
 - 문학예술인 생활 및 작품활동 공간
- 소형이벤트공간 2동: 리모델링
 - 모임 및 세미나 공간
- 문학안내다방 1동: 리모델링
 - 안내센터, 판매시설
- 소규모공원: 유희부지 활용
- 주차광장: 야외공연장 겸용



- 사업규모 : 10,000㎡
- 시설구성
 - 근대문학주제관 15개동, 콩나물고개단지 10개동, 문학예술인단지 15개동





- 문학안내다방, 공원 등
- 사업방향
 - 채만식 ‘탁류’를 중심으로 대한민국 근대문학 취합
 - 리모델링 중심, 골목투어를 통해 문학을 만나는 공간

다. 자문위원회 및 주민설명회

■ 자문위원회 및 주민설명회 추진현황

일 자	구 분	장 소	비 고
16.05.16	제1회 자문위원회	군산시청 4층 상황실	
16.05.20	제1회 주민설명회	군산 근대교육관	
16.06.02	개별자문	(사)군산 역사문화연구원	
16.07.06	제2회 자문위원회	군산시청 4층 상황실	
16.07.08	제2회 주민설명회	해신동 주민센터 2층	
16.07.11	자문위원회 현장자문	신흥동 대상지 일원	

■ 자문위원회 및 주민설명회 의견종합

구 분	내 용	비 고
제1회 자문위원회	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 거주민 중심의 계획수립필요(주민의견수렴절차 필요) - 근대역사문화지구와 중첩되는 부분 제외, 신규콘텐츠 마련필요 - 대상지 역사적 배경과 지역의 특성 반영 - 광역접근체계, 공간구상 등 마련필요 - 토지소유자 및 시설중심이 아닌 스토리 중심 공간조성 - 시설물은 신축을 지양하고 리모델링 중심으로 조성 - 스토리를 중요시한 프로그램 구성, 타 지역 사례와 차별화 	
제1회 주민설명회	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집들과 거기에 적치된 쓰레기 처리가 우선되어야 함 - 향후 근대마을은 어떻게 운영할 것인지 계획 필요 	
개별자문	<ul style="list-style-type: none"> - 골목길은 근대소설 연관길로 조성, 담장은 기존형태를 유지했으면 함 - 근대 소설작가 중 이근영 작가에 대한 검토 필요(군산출신 작가) - 신흥양조장 콘텐츠 검토(막걸리, 막사발 등 전시체험 콘텐츠) - 신흥동 일원은 부두 노동자들의 거주지역(역사적 배경 반영) 	
제2회 자문위원회	<ul style="list-style-type: none"> - 리모델링 위주의 계획과 골목길 보전을 중시하는 계획수립 - 언론체험관과 문방사우체험관을 제외하고 신흥양조장 복원계획 수립 - 체험프로그램과 수익사업 운영방안 검토필요 - 향토담 또는 개흙담장 조성하여 지역특색 반영 - 주요 동선과 광장, 공원 등을 중심으로 대상지 특성을 나타내는 요소 반영했으면 함 - 시설별 프로그램과 운영에 대한 부분을 구체화 해주기를 원함 	





II. 대상지 현황



16.05.16 제1회 자문회의



16.05.20 제1회 주민설명회



16.06.02 개별자문

구 분	내 용	비 고
제2회 주민설명회	<ul style="list-style-type: none"> - 계획수립 및 조성이후 주민 재산권 침해가 발생하지 않도록 부탁 - 게스트하우스 등 조성시 대상지 내의 공동화 현상발생우려 - 근대마을 주말시간을 제외한 주중의 활성화 방안 모색 필요 - 지역특성을 찾아볼 수 있는 마을조성필요 - 주민들이 이용하기에 적합한 위치에 커뮤니티 공간을 조성했으면 함 - 빈집들과 거기에 적치된 쓰레기 처리가 우선되어야 함 	
자문위원회 현장자문	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지 내에 있던 신흥양조장 복원 후 체험프로그램 운영과 막사밭, 막걸리 등의 판매기능을 겸하도록 계획 - 판매시설은 향후 사업진행에 따라 주민들이 마을 조합 등을 운영 하여 조성하도록 유도 - 언론체험관은 당초의 계획취지와 맞지 않아 다른 시설로 재검토 했으면 함 - 근대마을로 진입하는 보행도로는 진·출입이 용이해야 함 - 대상지 내 담장이 없는 곳에 담장길 조성시 또는 일부 공간에 향토담이나 토담 등을 설치하여 지역의 역사성을 가진 경관요소로 이용 - 다양한 공간에 포토존을 배치하여 방문객들을 위한 공간으로 활용 	



16.07.06 제2회 자문회의



16.07.08 제2회 주민설명회



16.07.11 자문위원회 현장자문





라. 분석결과

■ 근대마을조성 마스터플랜 : 근대문학주제관 15동

작품제목	작 가	종 류	배 경	발표연도	비고
해에게서 소년에게	최남선	시	-	1908	
혈의 누	이인직	소설	1894년 이후 근대조선	1906	
탁류	채만식	소설	1930년대 군산	1937	
빼앗긴 들에도 봄은 오는가	이상화	시	-	1926	
무정	이광수	소설	근대조선(서울 등)	1917	
삼대	염상섭	소설	근대조선(서울 등)	1931	
불놀이	주요한	시	-	1919	
만세전	염상섭	소설	3.1운동 이전(일본~조선)	1924	
감자	김동인	소설	1920년대 평양	1925	
<i>오빠의 비밀편지</i>	<i>리기영</i>	<i>소설</i>	-	<i>1924</i>	<i>월북작가</i>
진달래 꽃	김소월	시	-	1925	

- 당초 근대마을조성에서 제시된 근대문학작품 중 근대 군산을 배경으로 하는 문학작품은 채만식 작가의 '탁류'가 유일하고, 다른 작품들은 근대 조선, 서울, 일본 등을 배경으로 하고 있어 군산이라는 지역적인 특성을 나타내기 어려움이 있음
- 또한 당초 사업목적인 근대소설을 통하여 근대생활문화체험제공이라는 테마에 맞추어 검토할 경우 선별된 문학작품 중 소설을 중심으로 하는 공간의 재구성이 필요하며, 시와 같은 문학작품을 이용하여 시설관을 조성하기에는 어려움이 따름
- 이에 더해 대상지 건축물들은 7080년대 콘크리트 건축물로 근대소설가와 관련된 역사적 연계성이 미흡하고 상당한 학술적 연구와 저작권산권 분쟁이 우려되고 있음

작 가	문학구분	시대구분	작품활동	출생연도	비고
최치원	고전문학	통일신라	금체시, 오연칠언금체시, 잡시부 등	857	
고영중		고려	국자지공지기	1133	
김희제		고려	과청로진	-	
채만식	소설	근대	탁류, 레디메이드 인생, 태평천하, 치숙 등	1902	
이근영		근대	장날, 농우, 금송아지, 탁류 속을 가는 박교수 등	1910	
라대곤		현대	퍼즐, 유산, 물안개 속으로, 망둥어, 선물 등	1940	
조현용		현대	영화와 소설의 거리, 남의 속도 모르면서 등	1973	
고 은	시	현대	폐결핵, 피안, 감성, 햇빛사냥, 조국의 별 등	1933	
김신웅		현대	시와 시론, 대합실, 사랑을 위한 평균율 등	1934	
이병훈		현대	달 경작, 개와 달, 풀이 바람을 안고 운다 등	1925	
심호택		현대	최대의 풍경, 그날 이후, 이십년 후, 이제는 없다	1947	
강형철		현대	해망동 일기, 아메리카 타운1, 야트막한 사랑 등	1955	
이향아	수필	현대	온유에게, 안부만 묻습니다, 불씨, 영산홍 등	1938	
최 영		현대	은파에서 짜보선창까지, 군산 문학의 원류를 찾아서 등	1945	
차철선	현대시조	근대	산촌 야로 등	-	





II. 대상지 현황

- 따라서 이러한 문제를 해결하고 당초 사업목적인 근대소설을 통하여 근대생활문화 체험이라는 테마를 도출할 수 있도록 군산의 근대문학작품과 작가를 선별하였으며, 이에 해당하는 소설들을 도출하였음
- 조사결과 군산출신의 많은 문학인들이 있으나, 근대시기 당시 군산을 배경으로 소설을 집필한 작가는 '채만식'과 '이근영'작가가 대표적이며, 다양한 작품활동으로 많은 수의 근대소설을 집필하였음

■ 근대마을조성 마스터플랜 : 콩나물고개단지(토담집형태 15동)

- 당초 콩나물고개단지 10개동 신축에 대한 계획의 검토결과 과거 콩나물고개단지는 창선동 일원으로 신흥동과는 역사적 개연성이 부족함
- 또한 근대마을 조성대상지는 국토법상 용도지역이 도시지역(일반주거지역 : 상대정화구역)으로 숙박단지 조성이 불가하며, 관광진흥법에 의한 게스트하우스는 가하나 내국인 수용불가(외국인 만 수용가능)로 근대생활체험관으로 변경조성필요

■ 근대마을조성 마스터플랜 : 문학예술인단지(예술인 생활 및 작품활동공간)

- 당초 문학예술인단지는 15개동의 리모델링을 계획하였으나 현황실측결과 건축물 리모델링을 활용한 건축물 부족으로 규모축소가 필요함
- 또한 대상지의 공동화 현상을 방지하기 위하여 기존 공가를 활용하여 거주민들과 어울릴 수 있도록 예술인 레지던스 검토

■ 근대마을조성 마스터플랜 : 문학안내다방(안내센터, 판매시설)

- 대상지의 구조상 동측은 군산시에서 매입이 완료된 건축물이 밀집되어 있으며, 서측은 기존 주민들이 거주하고 있는 공간으로 구분되는 특성을 가지고 있음
- 또한 대상지 주요 진출입 동선이 신흥동 일본식 가옥에서 진입하는 방향과 대상지 남측 주차장을 통해 진입하는 2가지 형태로 주요 진입부에 대해 안내센터를 설치할 필요가 있으며, 주거지가 밀집된 형태를 가지고 있고 편의점, 슈퍼와 같은 판매시설이 마련되어 있지 않아 이를 반영할 수 있도록 별도의 매점을 설치할 수 있도록 계획하여야 함
- 이에 더해 지역주민과 방문객들의 교류를 위한 커뮤니티 공간의 마련이 필요하여 주차장 및 주거공간과 인접한 지역을 선정하여 주민교육, 회의, 방문자와 교류 기능을 할 수 있는 커뮤니티 시설 조성 추가반영

■ 자문위원회 및 주민설명회 검토결과 반영

- 거주중인 주민을 중심으로 하는 계획 수립
 - 현재 거주중인 주민들을 대상으로 주민설명회를 개최하고 직접적으로 주민의견을 듣고 취합하여 계획에 반영하였음





- 근대역사문화지구와의 중첩되는 부분을 제외하고 신규 콘텐츠 마련
 - 현재 근대역사문화지구에 부족한 근대시민의 생활체험 프로그램위주의 공간계획과 프로그램 계획을 구상하여 지역 내에서 차별화된 신규 콘텐츠를 마련하도록 하였음
- 대상지의 역사적 배경과 지역의 특성을 반영
 - 대상지인 신흥동 일원의 근대시기의 특징을 가미한 시설계획과 프로그램을 구상하였음
- 시설물의 신축을 지양하고 리모델링 중심의 조성
 - 기존의 건축물을 최대한 리모델링하여 활용하는 방안으로 계획방향을 잡았으며, 기존의 콩나물고개 및 초가집, 토담집 복원은 이에 맞지않아 계획에서 제외하였음
- 스토리를 중요시한 프로그램 구성과 타 지역사례와의 차별화
 - 근대소설을 테마로 하는 2개의 근대소설관을 중심으로 소설속의 근대 군산시민의 삶을 구현하였으며, 타 지역의 사례에서 찾기 어려운 문학과 삶이라는 테마를 융합하여 반영하였음
- 빈집의 정리와 방치된 빈집들에 적치된 쓰레기에 대한 정리방안
 - 해당실과에서 최우선 과제로 적치된 쓰레기를 정리하는 과정을 선행하도록 하였음
- 근대마을 조성이후 운영주체에 대한 계획
 - 지역주민과 군산시가 함께 운영하는 방안을 검토하였음
- 골목길은 근대소설과 연관된 조성
 - 벽화담장과 같은 정비가 아닌 기존 콘크리트담장, 덩굴담장, CT칼라 등을 이용하여 정비하도록 계획하였으며, 일부 신규 담장의 설치구간은 황토담 또는 토담의 외형을 가하도록 계획
- 리모델링 위주의 계획수립
 - 대상지 내에 남아있는 대부분의 건축물을 최대한 이용하여 시설을 조성할 수 있도록 하며, 주요 시설관은 2~3개의 건물을 연결하여 하나의 공간처럼 이용할 수 있도록 계획 방향제시
- 신흥양조장 복원
 - 신흥양조장을 복원하여 막걸리 시음, 막걸리, 막사발, 주전자 등의 판매 등을 고려한 콘텐츠 반영

■ 인근 도시재생지역 주민민원 검토

- 근대문화마을 조성 예정지는 제2종일반주거지역, 상대정화구역, 도시재생사업 제외지역임. 해당지역은 도시재생 제외지역으로 외국인만 수용해야 하는 실정으로 파악되고, 숙박업 허가는 입지조건 상 허용될 수 없는 지역임
- 국민의 세금으로 조성되는 사업이 민간이 투자하여 활성화 된 숙박사업을 포함하여야 하는지 의문이 듦
 - 게스트하우스 구성에 대한 관련실과 협의 및 법제 재검토 진행결과 사업추진이 어렵다 판단되어 본 계획에서 제외하였음

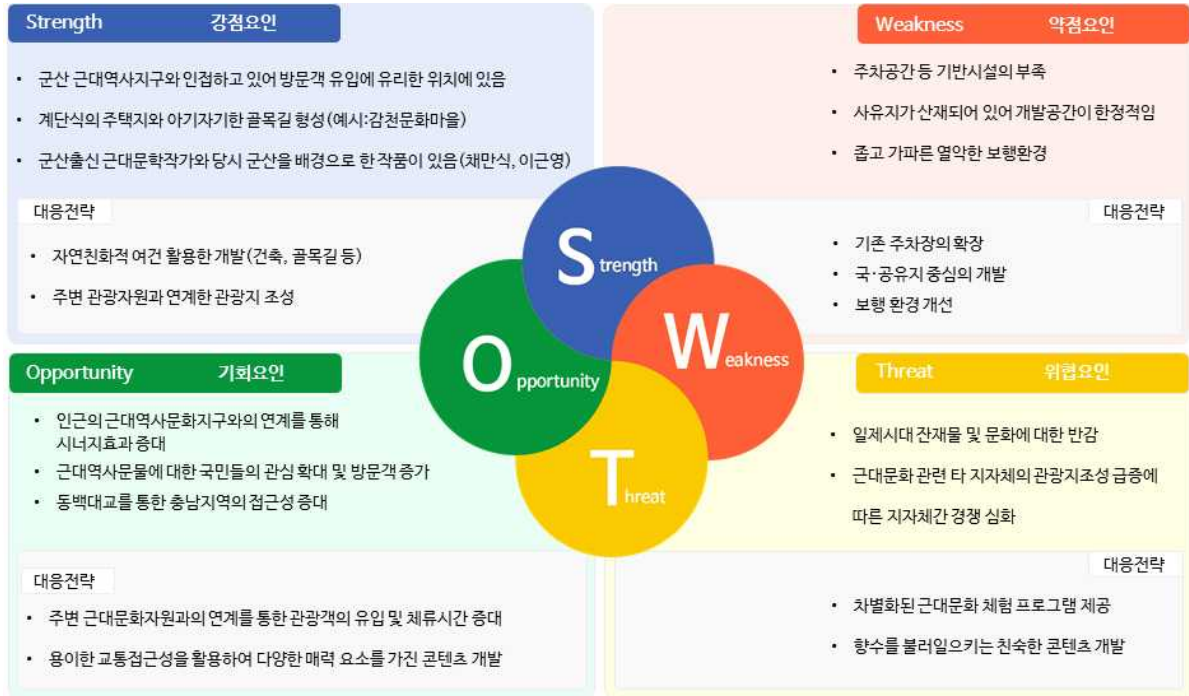


Ⅲ. 기본구상



1. 대상지 종합분석

가. 대상지 잠재력 분석



1) SWOT 분석

■ 강점(Strength)

- 군산 근대역사지구와 인접하고 있어 방문객 유입에 유리한 위치에 있음
- 계단식의 주택지와 아기자기한 골목길이 형성되어 있음
- 군산출신 근대문학작가(채만식, 이근영)와 근대군산을 배경으로 하는 작품이 다수 있음

■ 약점(Weakness)

- 주차공간 등 기반시설의 부족
- 사유지가 산재되어 있어 개발공간이 한정적임
- 좁고 가파른 열악한 보행환경

■ 기회(Opportunity)

- 인접한 근대역사문화지구와의 연계를 통하여 시너지효과 증대
- 근대역사문화에 대한 국민들의 관심 확대 및 방문객 증가





Ⅲ. 기본구상

- 동백대교를 통한 충남지역의 접근성 증대

■ 위협(Threat)

- 일제 강점기 잔재물 및 문화에 대한 반감
- 근대문화 관련 타 지자체의 관광지 조성 급증에 따른 지자체간 경쟁심화

2) SWOT 대응전략

■ 강점(Strength) 대응전략

- 자연친화적인 여건 활용을 통한 개발(건축물, 골목길 등)
- 주변 관광자원과 연계한 관광지 조성

■ 약점(Weakness) 대응전략

- 기존 주차장의 확장 및 보행환경 개선
- 국·공유지 중심의 개발

■ 기회(Opportunity) 대응전략

- 주변 근대문화자원과의 연계를 통한 관광객의 유입 및 체류시간 증대
- 용이한 교통접근성을 활용하여 다양한 매력요소를 가진 콘텐츠 개발

■ 위협(Threat) 대응전략

- 차별화된 근대문화 체험 프로그램 제공
- 향수를 불러일으키는 친숙한 콘텐츠 개발





나. 대상지 종합현황분석



■ 입지여건

- 신흥동 대상지 일원은 군산 근대역사문화지구(신흥동 일본식 가옥 및 군산 근대거리)와 월명공원의 중간지점에 입지하고 있으며, 대상지 북측의 대규모 도시 숲과 월명공원(군산 구불6-1길 탁류길) 등과 연접하고 있어 연계개발이 용이한 지역임

■ 토지이용현황

- 대상지 내 토지 중 국·공유지가 60.2%를 차지하고 있어 개발여건이 양호한 환경
- 군산시 도시관리계획 상 제1, 2종 일반주거지역으로 대상지 전체가 지정되어 건축 환경이 양호함

■ 건축물 현황

- 대상지내 건축물 총 96동 중 사유건축물이 63동, 군산시 소유건축물이 33동으로 집계되었음
- 군산시 소유 건축물중 리모델링이 용이한 상태의 건축물은 11동으로 사업여건이 비교적 양호함

■ 진출입 동선

- 대상지 내부로의 진출입이 가능한 출입구는 총 8개 지점으로 분석이 되었으며, 통행량이 집중되는 진출입부는 ①, ⑥, ⑦ 지점으로 확인되었음
- 따라서 관광객의 동선과 현재 거주민의 동선을 분리하고 시설단지 조성시 유지/관리/통제를 위한 여건이 양호함





2. 기본구상

가. 계획의 전제

- 섹터구분 : 숙박공간, 체험공간(유료입장)
- 체험공간 동선화 : 입장티켓 대용으로 근대복장 착용
- 건축 리모델링시 건축외관은 근대건축경관을 유지하도록 계획
- 근대 군산시민의 삶을 체험하는 공간으로 조성(소설 속 군산시민들의 삶)

나. 추진전략



- 주민중심 근대마을 조성
 - 현재 거주중인 주민 중심의 계획수립
- 근대역사 경관마을 조성
 - 기존 건축경관 보전계획 수립
 - 리모델링 위주 계획수립
 - 기존 골목길의 보전계획 수립
- 근대문화 체험마을 조성
 - 근대소설체험
 - 근대 군산시민의 삶 체험
 - 근대역사 교육 및 체험





다. 공간개념도



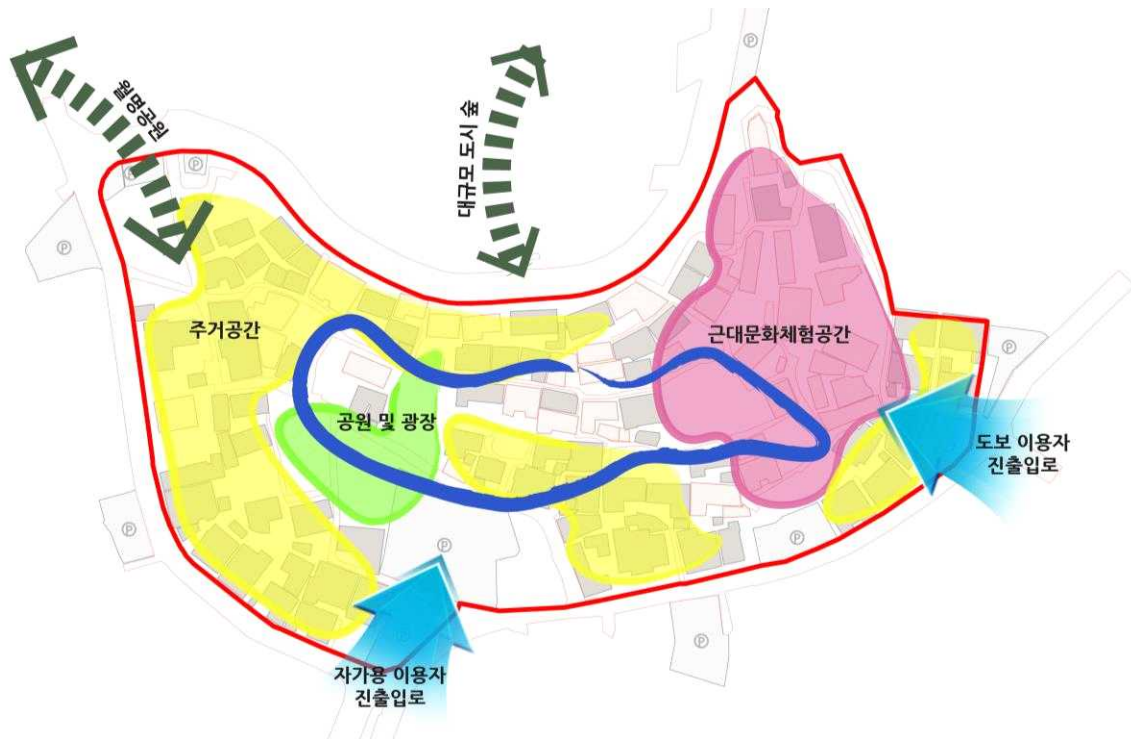
- 군산의 근대시기는 내항을 중심으로 하는 항구공간과 명산사거리-내항사거리로 연결되는 대학로를 중심으로 형성된 상업문화공간이 중심역할을 하였음
- 거주공간으로는 신흥동 일본식 가옥을 중심으로 근대 외국인 거류지가 형성되어 있었으며, 월명산을 중심으로 신흥동과 해망동 일원의 근대 한국인 거주지가 형성되었음
- 신흥동 일원은 내항에서 일하는 부두노동자들이 거주하였고 해망동은 어업종사자들이 거주하던 공간이었음
- 현재의 군산 근대역사문화도시는 항구공간과 상업 및 문화공간을 중심으로 복원·조성되어있고 주거공간은 근대 외국인 거류지만 일부 복원·조성되어 있으나 근대 한국인 거주지는 현재 조성되어 있지 않음
- 따라서 근대 한국인 거주지를 구현·조성함으로 군산 근대역사문화도시에 부족한 군산시민의 삶의 공간을 채울 수 있도록 계획을 수립





Ⅲ. 기본구상

라. 기본구상도



- 신흥동 대상지의 근대마을 조성을 위하여 주요 진출입부는 남측의 월명로와 접하는 출입부를 통하여 자가용이용자 중심의 진출입로, 남동측의 근대역사문화지구에서 진입하는 도보이용자 위주의 진출입로를 계획하였음
- 내부의 동선체계는 기존의 골목길을 중심으로 하는 순환형체계로 구성하고 동측의 근대문화체험공간과 서측의 주거공간을 연결하는 공간으로 계획하였음
- 동측의 근대문화체험공간은 군산시소유 건축물을 중심으로 리모델링을 통하여 조성하며, 서측의 주거공간은 사유건축물과 군산시소유 건축물이 혼재된 공간에 대하여 주거공간과 예술인 레지던스를 배치하여 방문객과 거주민을 분리하였음
- 중심부의 주차장에서 주거공간을 진입하는 공간에는 공원과 광장을 배치하여 거주 쾌적성을 줄 수 있도록 계획하였음





마. 도입시설 검토

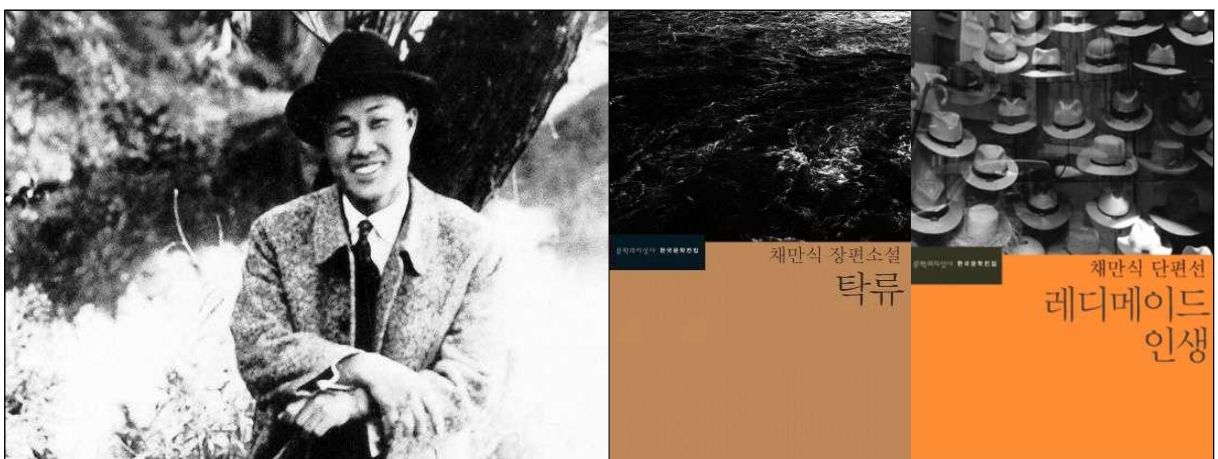
1) 군산 근대소설주제관

■ 시설구상



- 근대소설주제관은 기존의 작가를 중심으로 조성되는 문학관과 달리 개별 작품에 대해 초점을 맞추도록 계획
- 소설의 경우 각 장면을 묘사하는 미니어처나 사진 등을 전시하여 방문객이 관람할 수 있도록 하며, 일부 장면은 트릭아트나 조형물을 설치하여 소설 속에서의 모습을 체험할 수 있도록 구상

가) 채만식 작가



■ 작가연혁

- 출 생 : 1902.06.17.
- 출 생 지 : 전라북도 옥구군(현 군산시)





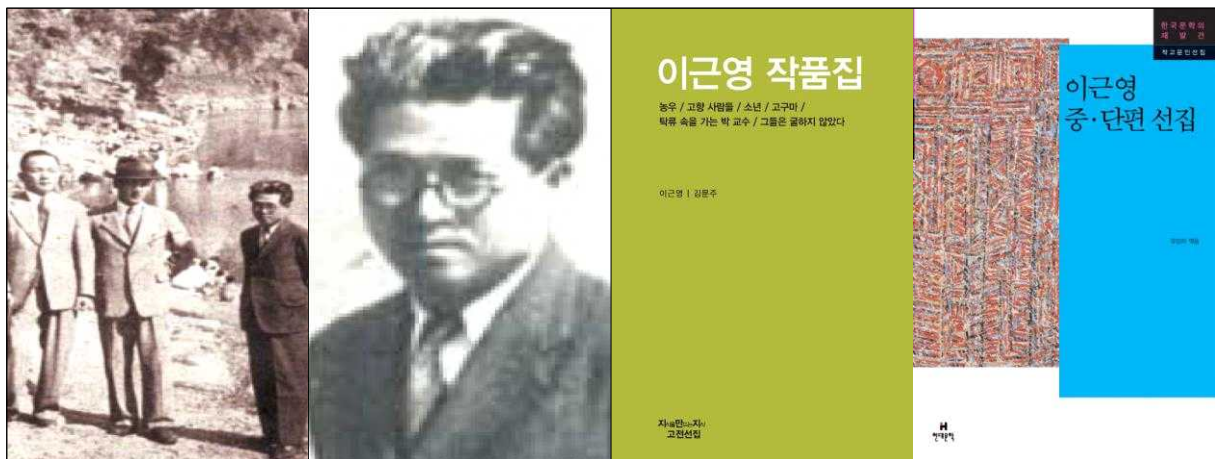
Ⅲ. 기본구상

- 등단연도 : 1924년
- 학 력 : 일본 와세다대학 예과

■ 주요 작품활동

- 탁류, 레디 메이드 인생, 치숙, 이런 남매, 패배자의 무덤, 해후, 돼지, 태평천하, 가족버선 등

나) 이근영 작가



■ 작가연혁

- 출 생 : 1910.05.10.
- 출 생 지 : 전라북도 옥구군(현 군산시)
- 등단연도 : 1934년
- 학 력 : 보성전문학교 법과

■ 주요 작품활동

- 금송아지, 농구, 말하는 병어리, 최고집 선생, 고향사람들, 당산제, 탁류 속을 가는 박교수, 제3노예, 농우, 장날, 고구마 등



2) 근대생활체험관



■ 시설구상

- 근대 군산시민의 생활상을 전시·체험하는 공간으로 조성
- 전시공간과 실내체험공간과 실외체험공간으로 구분하여 공간구성
- 전시공간은 근대 시민의 삶을 재현하는 미니어처와 사진, 소품 등을 전시하여 근대생활 소개하고 교육할 수 있는 공간으로 구성
- 체험공간은 당시 생활에 사용하던 소품과 유사한 재질과 형태를 가진 체험용품을 비치하도록 구성
- 체험내용에는 동지게 및 물지게 지기, 연탄 리어카 끌기, 우물물 뜨기, 빨래터 빨래하기, 바구니 머리에 이기 등의 근대 군산시민의 삶을 체험하는 프로그램으로 구성



Ⅲ. 기본구상

3) 안내 및 문화센터



■ 시설구상

- 근대문화체험공간과 근대마을의 안내기능을 담당하도록 조성하며, 근대마을 커뮤니티시설은 주민간의 교류, 방문객과 주민간의 커뮤니티 형성 등을 위한 공간으로 조성
- 근대문화체험공간은 주요시설에 대한 종합안내기능을 담당하도록 하며, 주거공간은 예술인 레지던스에 대한 안내기능을 담당할 수 있도록 시설을 조성

4) 근대 영상·음악관



■ 시설구상

- 근대 군산을 배경으로 하는 영화 또는 음악을 상영 또는 들려주고 영화포스터, 레코드 등의 전시를 통하여 옛 추억을 되살리는 영상체험공간으로 조성
- 영사기, 축음기 등의 소품을 전시하고 미디어월과 같은 시설을 이용하여 영상을 직접 체험할 수 있는 공간으로 구성



5) 신흥양조장



■ 시설구상

- 근대 군산 신흥동에서 운영하였고 당시 한국인들이 주로 이용하던 신흥양조장을 복원하여 전시·체험기능을 수행할 수 있도록 구성
- 막걸리를 만드는 공정에 대한 소개 및 관련 사진 등을 전시하는 기능과 막걸리 만들기, 시음체험 등의 체험프로그램, 막사발 판매까지 다양한 기능을 수행할 수 있도록 구성
- 시음체험을 하는 공간에 대해서는 선술집의 형태를 구현하도록 계획

6) 근대 문화놀이터



■ 시설구상

- 근대 놀이문화를 소개하고 직접 체험해 볼 수 있는 공간으로 조성
- 밀그림시설, 딱지치기, 말뚝박기, 팽이치기, 사방치기를 포함한 골목길에서 하던



Ⅲ. 기본구상

놀이들을 체험할 수 있는 놀이터 공간으로 조성

- 근대 문화놀이터는 실외공간으로 조성하며, 골목길을 형상화하는 조형요소를 배치하고 일부는 토담의 형태를 재현하도록 구상

7) 예술인 레지던스



■ 시설구상

- 현재 근대마을 내에 분포하고 있는 건축물의 건축경관을 유지할 수 있도록 기존 건축물을 리모델링하여 예술인 레지던스로 이용
- 개별 건축물의 실 가용공간이 넓지 않기 때문에 2 ~ 3개의 공간을 하나의 공간으로 연결하여 리모델링하고 평지붕을 가진 건축은 옥상공간과 골목길을 연결하여 입체적인 동선체계를 이룰 수 있도록 계획

8) 근대문화놀이터 및 공원

■ 소공원 및 쌈지공원 등 녹지공간

- 예술인 레지던스 또는 주요 시설, 근대마을 외각도로로 인한 소음 등으로 인한 주민들과 방문객의 민원 해소를 위한 완충녹지공간을 조성
- 현재 녹지가 매우 부족한 근대마을 내부에 소공원 또는 쌈지공원 등의 녹지를 배치하여 거주쾌적성을 확보할 수 있도록 구상
- 일부공간은 토담의 형태를 배치하여 근대 한국인들의 주거공간의 특징을 반영할 수 있도록 구상

■ 다목적 광장

- 골목길과 예술인 레지던스 등의 옥상을 연결하는 복합적인 공간, 또는 골목길과





소공원 및 개별 시설을 연결하는 구간에 다목적 광장을 조성

- 주요 지점마다 벤치, 근대 생활을 알리는 조형물 등을 설치하여 방문객과 주민의 휴식공간, 정서함양의 공간으로 제공
- 토담의 형태를 배치하여 근대 한국인들의 주거공간의 특징을 반영할 수 있도록 구상

■ 기타 편의시설

- 화장실은 방문객의 편의와 시설관리자 등의 편의를 고려하여 각 시설내부에 설치
- 매점은 길거리음식 판매점, 소규모 카페 등을 조성하여 간식거리 및 식·음료 등을 제공하고 판매할 수 있도록 구성
- 주차공간은 거주민과 방문객의 편의를 위해 기존 주차장을 중심으로 추가 확장하도록 계획하며, 방치된 대지를 정비하여 주차공간으로 활용할 수 있도록 계획





9) 전시시설

■ 근대역사문화 유물



- 근대마을 내부에 전시하여야 하는 근대유물 또는 시설물에 대해서는 군산시에서 보관·관리하고 있는 근대유물 중 전시콘텐츠와 테마가 일치하는 것을 선별하여 근대생활관을 중심으로 하는 전시체험공간에 배치하도록 함
- 전시물과 전시방법 등에 대해서는 유물을 보관·관리하는 주체인 군산시 근대역사박물관과 협의를 통하여 세부적으로 결정하도록 함
- 전시방법에 대해 참고할 만한 국내 사례로는 경주시에 위치하고 있는 추억의 달동네의 전시물의 배치를 참고할 수 있음





바. 체험프로그램 설정

1) 실외체험

- 군산 근대마을을 조성함에 따라 실외 공간과 실내 공간으로 구분되어 프로그램을 유치 및 운영할 수 있음
- 따라서 조성된 근대마을에서 가능한 체험프로그램을 검토하고 체험장소별 구분을 지어 도입 가능한 프로그램을 도출해야할 필요가 있음
- 근대마을의 특성에 따라 근대복장 체험, 빨래터 체험, 연탄 나르기 체험, 근대놀이 체험, 스탬프 투어, 근대골목 기념사진 흑백인화체험, 흑백 폴라로이드 사진촬영 등의 프로그램들의 운영이 가능할 것으로 보임

2) 실내체험

- 위의 실외체험은 실내에서도 가능한 체험들이 포함되며, 기타 실내에서 할 수 있는 프로그램을 도출하고 조성되는 각 시설별로 배분할 필요가 있음
- 근대소설주제관은 소설필사프로그램과 같은 근대문학작품에 연관된 프로그램을 운영할 수 있음
- 근대생활체험관은 물지게 체험, 빨래터 체험, 연탄 나르기 체험, 신문 및 편지 활자체험, 헌책방/만화방 체험, 연탄아궁이 체험, 만화경 보기 체험과 같은 근대의 분위기를 느낄 수 있는 체험프로그램을 운영할 수 있음
- 신흥양조장은 기존의 전시물과 더불어 막걸리 만들기 체험, 막걸리 시음 체험과 같은 프로그램을 운영하고 근대 영상·음악관에서는 달동네극장이라는 프로그램으로 특정시간에 군산을 배경으로 하는 영상물을 상영할 수 있도록 계획함
- 근대 복장체험은 의상을 대여하고 환복할 수 있는 의상대여점을 중심으로 체험하도록 하며, 포토존을 이용한 사진촬영과 같은 프로그램도 운영할 수 있도록 함
- 안내센터는 느린 우체통 체험, 1년 뒤 나에게 쓰는 편지, 군산 근대건축물 찾기 등의 프로그램을 통하여 방문객 개개인을 위한 교육적인 체험과 군산시 근대역사자원에 대한 홍보 기능을 할 수 있는 프로그램으로 구상하였음

3) 도입 가능한 체험활동

- 근대마을은 계절에 상관없이 방문객이 찾을 수 있는 4계절형 관광지에 속하므로 모든 프로그램은 그에 맞추어 계획할 필요가 있음
- 또한 시설 및 장소별 운영가능 프로그램을 도출하여 나열하면 다음의 표와 같은 체험프로그램을 운영할 수 있음





Ⅲ. 기본구상

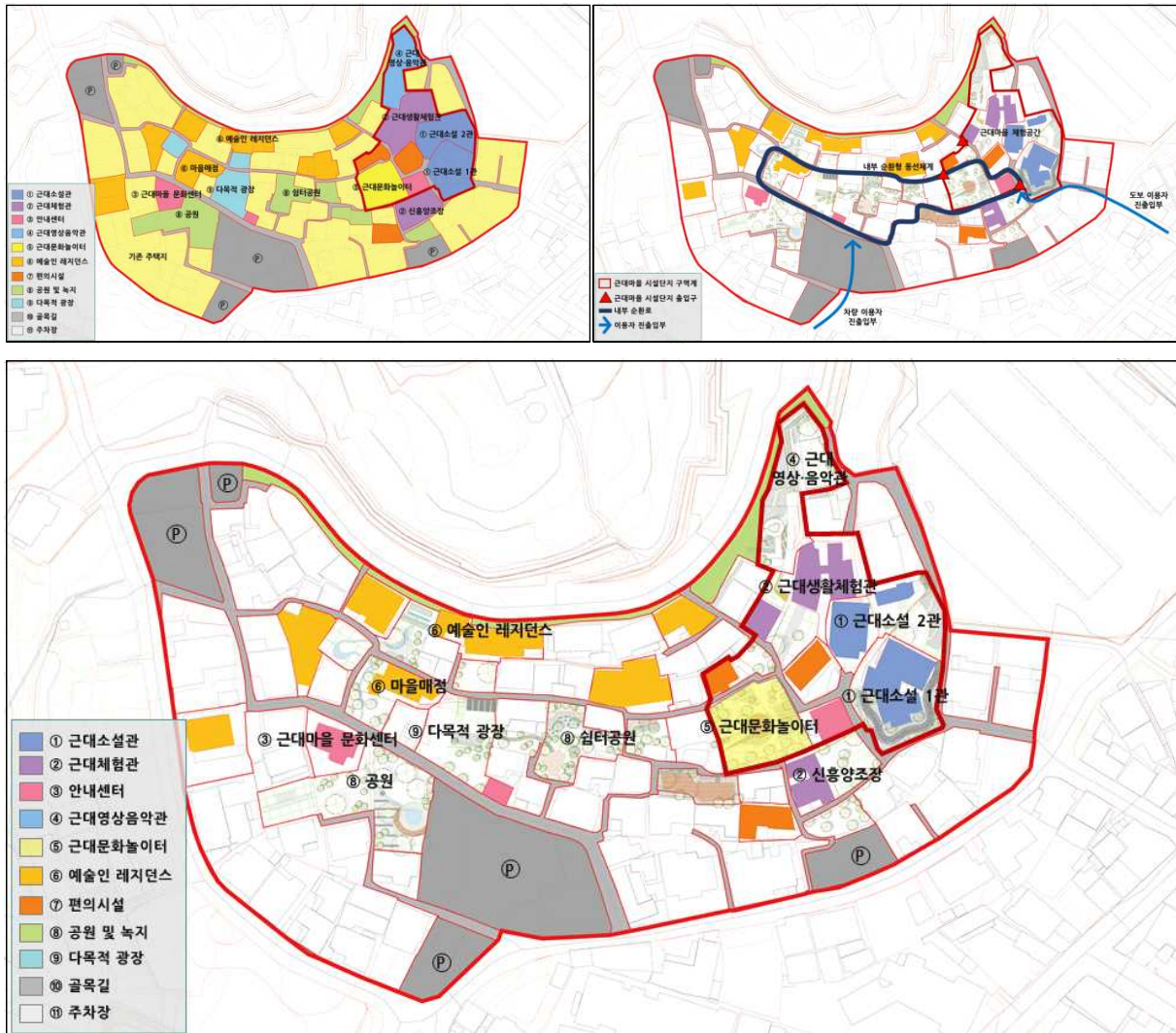
NO	프로그램 명칭	운영시기	체험연령	체험장소 구분	운영가능시설
01	근대복장 체험	4계절	전연령	실내·실외	의상대여점
02	물지게 체험	4계절	전연령	실내	근대생활체험관
03	빨래터 체험	4계절	전연령	실내·실외	근대생활체험관
04	연탄 나르기 체험	4계절	전연령	실내·실외	근대생활체험관
05	신문 및 편지 활자체험	4계절	전연령	실내	근대생활체험관
06	헌책방/만화방 체험	4계절	전연령	실내	근대생활체험관
07	막걸리 만들기 체험	4계절	전연령	실내	신흥양조장
08	막걸리 시음체험	4계절	성인	실내	신흥양조장
09	근대놀이체험	4계절	전연령	실내·실외	근대문화놀이터
10	밑그림시설	4계절	전연령	실내·실외	근대문화놀이터
11	느린우체통체험	4계절	전연령	실내	안내센터
12	스탬프투어	4계절	전연령	실내·실외	모든시설
13	근대골목 기념사진 흑백인화체험	4계절	전연령	실내·실외	모든시설
14	흑백 폴라로이드 사진촬영	4계절	전연령	실내·실외	모든시설
15	연탄아궁이체험	4계절	전연령	실내	근대생활체험관
16	달고나 체험	4계절	전연령	실내	매점
17	군산근대건축물 위치 찾기	4계절	전연령	실내	안내센터
18	1년 뒤 나에게 쓰는 편지	4계절	전연령	실내	안내센터
19	소설 필사프로그램	4계절	전연령	실내	근대소설주제관
20	만화경 보기	4계절	전연령	실내	근대생활체험관
21	달동네극장	4계절	전연령	실내	근대영상·음악관



IV. 세부사업계획



1. 토지이용계획



가. 기본방향

- 기존의 주택지를 최대한 훼손하지 않고 리모델링하는 방향으로 계획을 수립하였음
- 체험공간을 중심으로 유료입장을 위한 공간으로 구획하고, 기존 주택지와 예술인 레지던스를 구획하여 기존 거주민의 사생활 보호 등을 고려하여 계획하고 기존의 담장과 건축물로 형성된 골목길의 형태를 최대한 원형대로 보존하는 형태로 계획하였음
- 70~80년대 건축물위주의 달동네의 특성을 고려하여 예술인 레지던스 및 주요 체험관의 경우 기존 건축물을 합치는 형태의 리모델링으로 건축공간의 활용도를 높이도록 하였고 주요 시설과 시설사이의 공간에 대하여 다목적 광장과 공원을 조성하도록 계획하여 거주민에게 쾌적한 삶을, 방문객에게 쉼터의 역할을 할 수 있도록 계획하였음





2. 세부사업계획

가. 근대소설주제관

■ 추진배경 및 목적

- 군산의 대표 근대문학작가인 채만식의 소설 탁류와 또 다른 대표 작가인 이근영의 주요 단편소설을 중심으로 하는 소설주제관을 조성하여 군산을 찾는 관광객에게 알리고 자원화하기 위하여 추진하게 되었음
- 특히 근대 군산에서 살던 군산시민의 삶이라는 부분에 초점을 맞추고 어떤 삶을 살았는지 소설 속 장면을 미니어처로 구현하고 일부 장면은 직접 체험해 볼 수 있는 공간으로 구성
- 암울했던 당시의 군산시민의 삶을 소설속의 내용으로 만나보고 다시는 반복되지 않도록 계몽하는 교육적인 공간으로 조성

■ 사업개요



○ 위치

- 근대소설1관 : 군산시 신흥동 15-44번지 일원
- 근대소설2관 : 군산시 신흥동 15-42번지 일원

○ 규모

- 근대소설1관 : 부지면적 462㎡, 연면적 158㎡
- 근대소설2관 : 부지면적 456㎡, 연면적 269㎡

- 사업내용 : 근대소설관 조성(기존 건축물 리모델링), 옥상공연장 조성 및 동선연결, 부대시설 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		1,451
근대소설1관	부지면적 462㎡, 건축면적 158㎡	558
근대소설2관	부지면적 456㎡, 건축면적 269㎡	893





■ 위치도



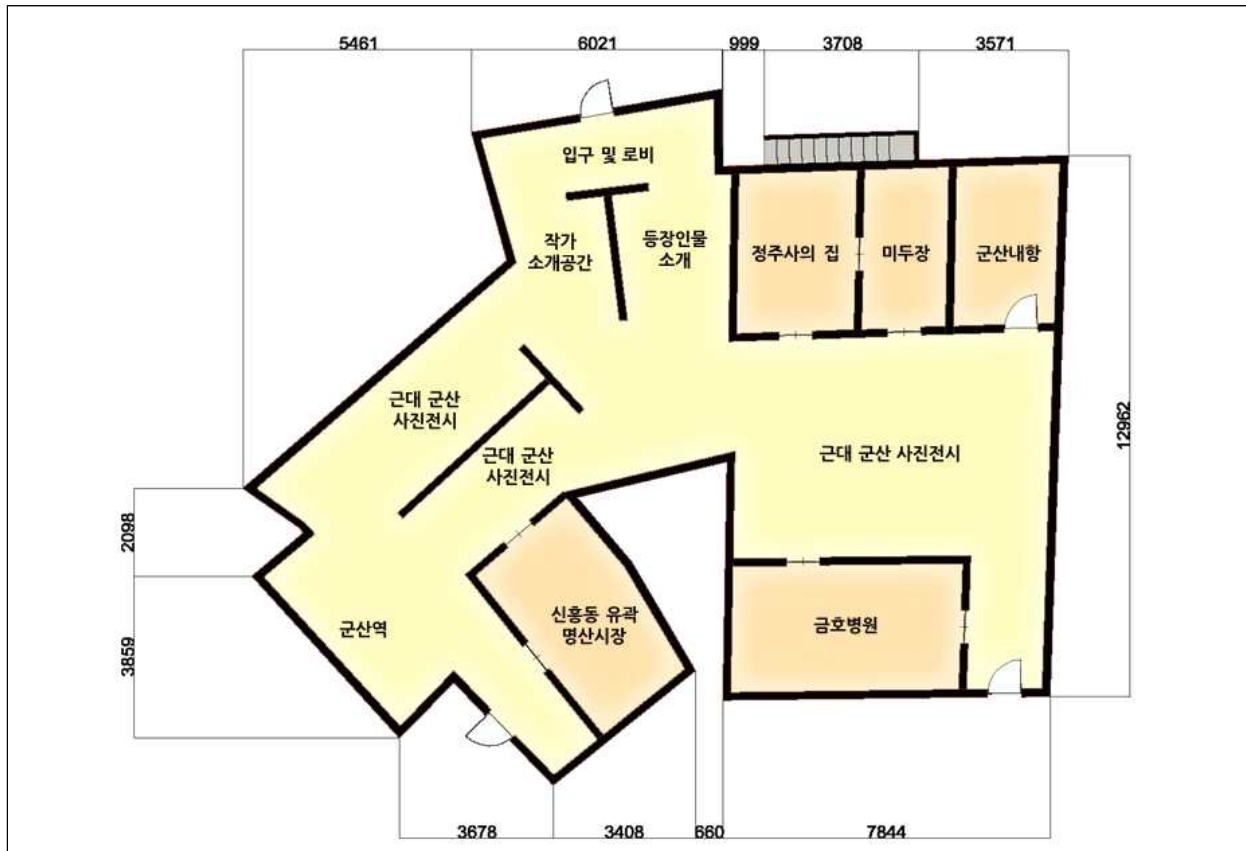
■ 배치계획도 및 예시이미지



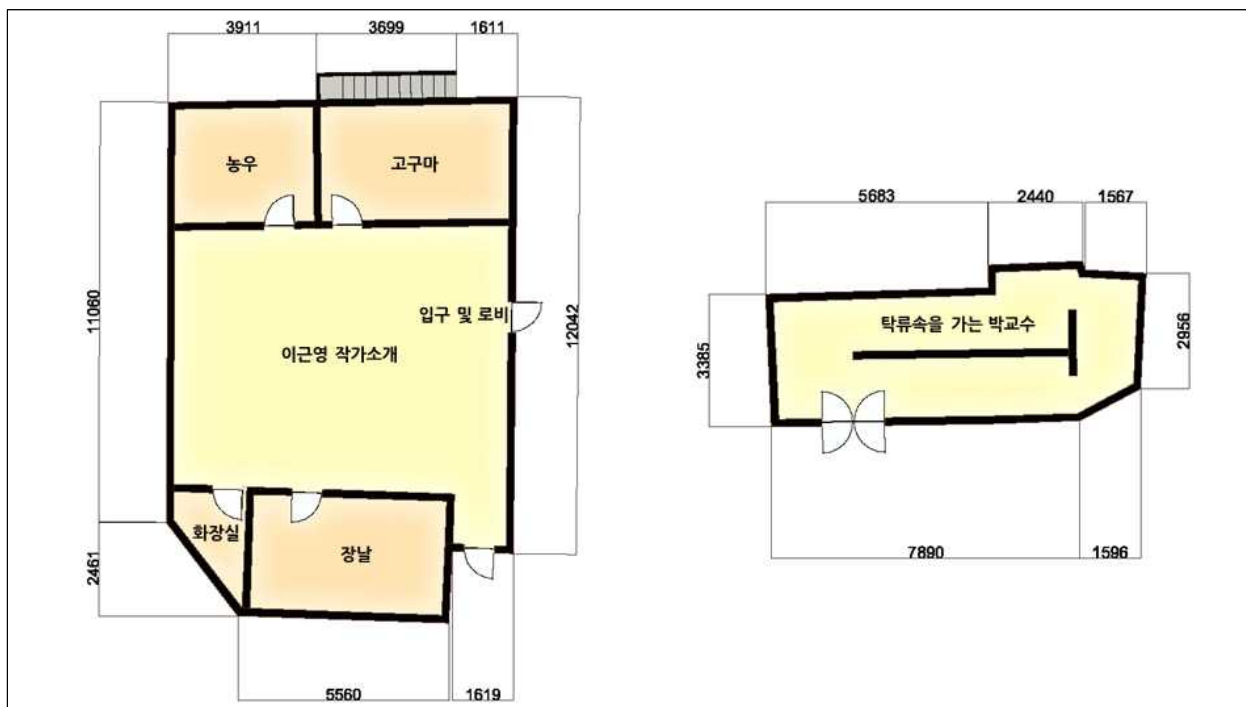


IV. 세부사업계획

■ 근대소설1관 배치도



■ 근대소설2관 배치도



나. 근대생활체험관

■ 추진배경 및 목적

- 군산 근대마을이 입지한 신흥동 일원은 근대 군산에서 한국인이 거주하던 주거공간에 해당되며, 이곳에 거주하던 사람들은 군산내항의 부두노동자들이 중심이 되는 저소득층이었음
- 따라서 힘겹고 어려운 삶을 사라고던 군산시민들의 삶의 터전으로 이를 구현하여 근대 군산시민의 삶을 보고 듣고 체험할 수 있는 공간으로 조성하고자 함
- 이를 위하여 실내외로 구분하여 근대생활체험관을 조성하며, 생활에 이용된 소품과 미니어처 등을 전시하여 당시 모습을 재현하고 일부 소품은 체험할 수 있도록 마련하여 근대 군산시민의 삶을 알아가는 공간으로 계획하였음

■ 사업개요



- 위치 : 군산시 신흥동 15-40번지 일원
- 규모 : 부지면적 533㎡, 연면적 213㎡
- 사업내용 : 근대생활체험관 조성(기존 건축물 리모델링), 근대생활 재현 미니어처 전시, 생활소품 전시, 체험공간 조성 및 운영, 부대시설 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		692
근대생활체험관	부지면적 533㎡, 건축면적 213㎡	692

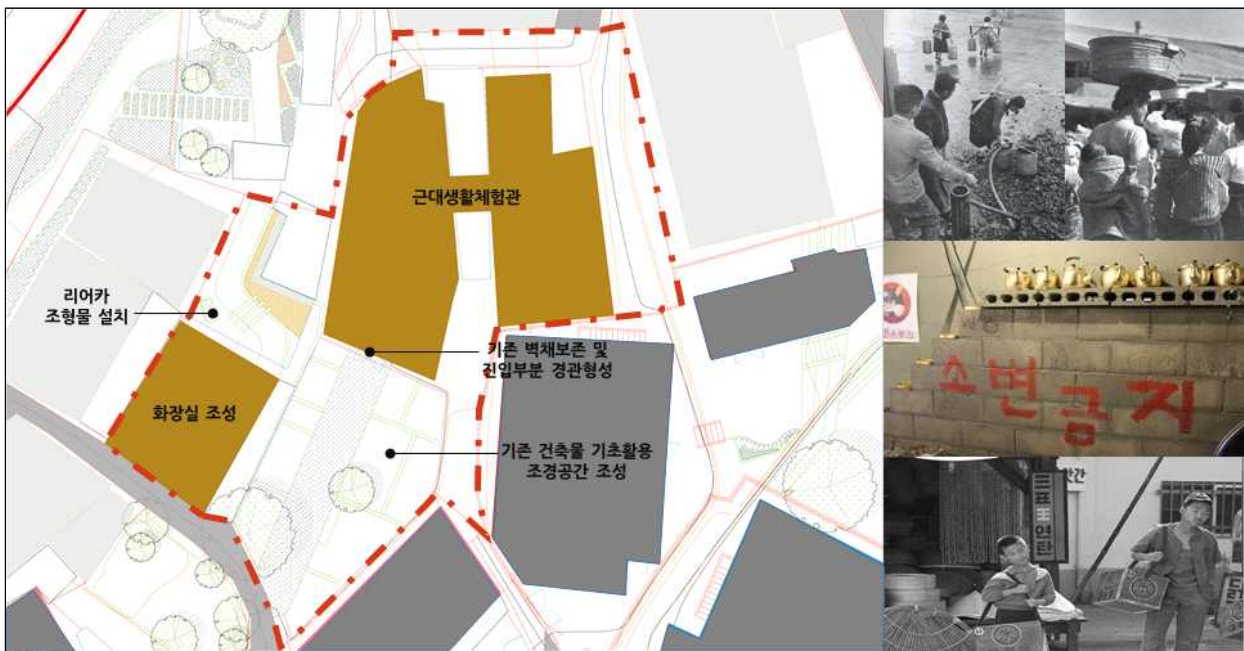


IV. 세부사업계획

■ 위치도



■ 배치계획도 및 예시이미지





■ 근대생활체험관 배치도





IV. 세부사업계획

다. 안내 및 문화센터

■ 추진배경 및 목적

- 근대마을의 주요공간은 유료시설로 구성되어 있으며, 이를 관리·운영하기 위한 시설로 근대문화체험공간과 주거·숙박공간에 각각 안내센터를 입지시킬 필요가 있음
- 근대문화체험공간에 입지하는 안내센터는 개별 시설에 대한 운영·관리와 방문객의 출입을 관리하고 주거공간에 입지하는 안내센터는 예술인 레지던스의 이용자들을 위해 필요한 안내 및 편의를 제공할 수 있도록 계획하였음
- 근대마을 문화센터는 근대마을 거주민들의 주민 커뮤니티활성화와 회의실 등으로 활용할 수 있도록 계획

■ 사업개요



○ 위치

- 안내센터(시설관) : 군산시 신흥동 15-49번지 일원
- 안내센터(예술인 레지던스) : 군산시 신흥동 15-133번지 일원
- 근대마을 문화센터 : 군산시 신흥동 34-10번지 일원

○ 규모

- 안내센터(시설관) : 연면적 68㎡
- 안내센터(예술인 레지던스) : 연면적 29㎡
- 근대마을 문화센터 : 연면적 76㎡

- 사업내용 : 안내센터 조성(기존 건축물 리모델링), 주요시설 운영관리시설 설치

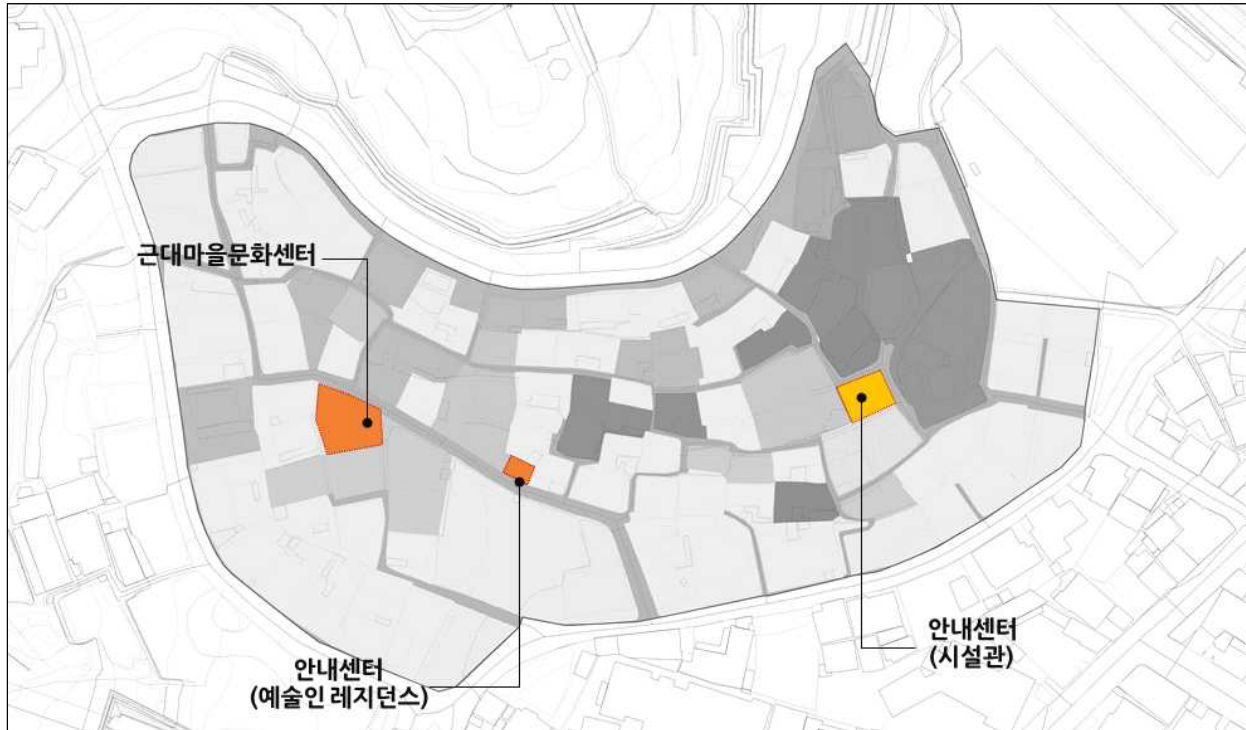
■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		346
안내센터(시설관)	건축면적 68㎡	136
안내센터(예술인 레지던스)	건축면적 29㎡	58
근대마을 문화센터	건축면적 76㎡	152

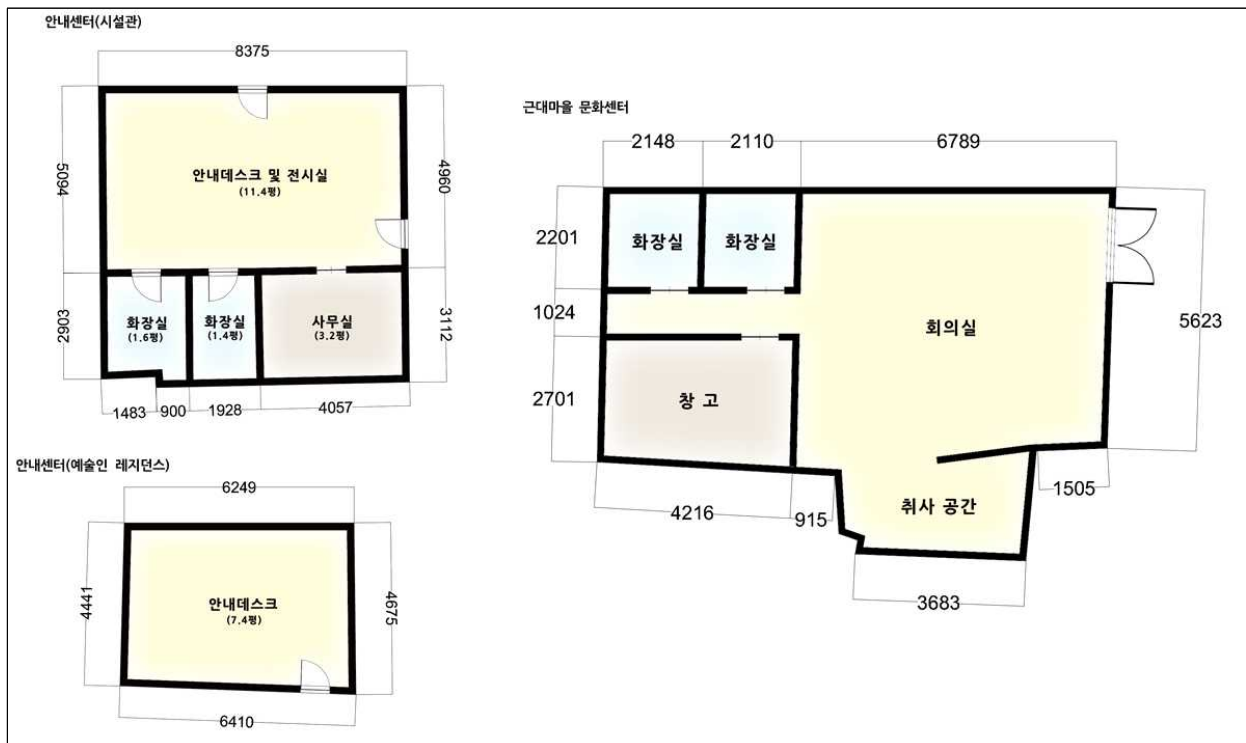




■ 위치도



■ 건축평면도





IV. 세부사업계획

라. 근대 영상·음악관

■ 추진배경 및 목적

- 군산시는 우리나라에서 제작되는 수많은 영화의 배경이 되는 지역이나 현재 군산을 배경으로 촬영된 영화 또는 드라마 등의 전시관 또는 체험관이 마련되어 있지 않는 상황에 있음
- 또한 근대음악 역시 전시·체험할 수 있는 공간이 군산시에 마련되어 있지 않아 이러한 미디어매체를 보고들을 수 있는 체험관을 조성할 필요가 있음

■ 사업개요



- 위치 : 군산시 신흥동 15-32번지 일원
- 규모 : 부지면적 446㎡, 연면적 76㎡
- 사업내용 : 근대 영상·음악관 조성(기존 건축물 리모델링), 폐가 정원화, 미디어 월 등 상영시설 및 음향시설 설치, 부대공간 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		203
근대 영상·음악관	부지면적 446㎡, 건축면적 76㎡	203





■ 위치도



■ 배치계획도 및 예시이미지





IV. 세부사업계획

마. 신흥양조장

■ 추진배경 및 목적

- 대상지가 속한 신흥동에는 군산시민들이 애용하던 신흥양조장이 있었으나 현재는 폐업한 상태에 있음. 당시 신흥양조장은 군산시민들의 삶의 애환이 담겨있는 공간이었음
- 따라서 군산 시민의 삶터 구현이라는 공간의 테마를 가지고 조성하는 근대마을에 신흥양조장을 복원하여 당시 시민들의 삶을 체험할 수 있는 공간으로 조성할 필요가 있음
- 복원한 신흥양조장에서는 근대 군산시민들의 삶속의 주류인 막걸리를 만들고 시음 체험을 하는 공간으로 구성하고 막사발과 같은 집기 등을 판매하는 역할도 수행할 수 있도록 계획
- 특히 시음체험공간은 선술집의 분위기를 재현하여 독특한 체험공간의 분위기로 이끌어 내도록 계획

■ 사업개요



- 위치 : 군산시 신흥동 15-17번지 일원
- 규모 : 부지면적 289㎡, 연면적 91㎡
- 사업내용 : 신흥양조장 조성(기존 건축물 리모델링), 양조장 주조과정 모형전시, 막걸리 만들기 체험 및 시음공간 조성(선술집 형태), 부대시설 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		211
신흥양조장	부지면적 289㎡, 건축면적 91㎡	211

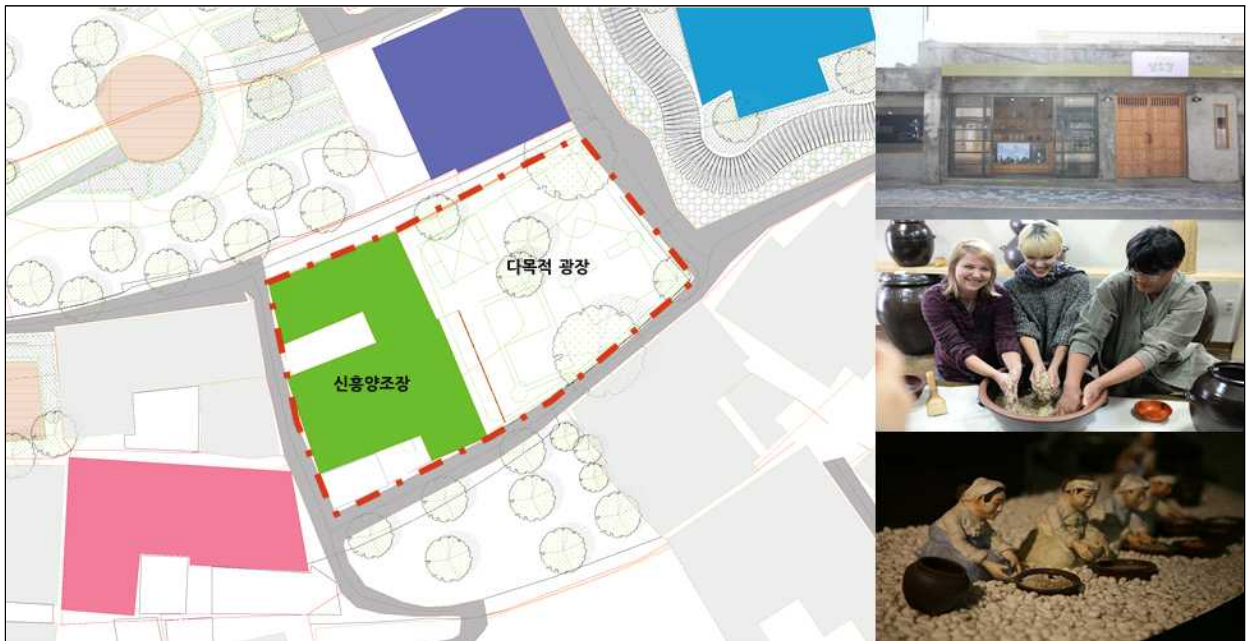




■ 위치도



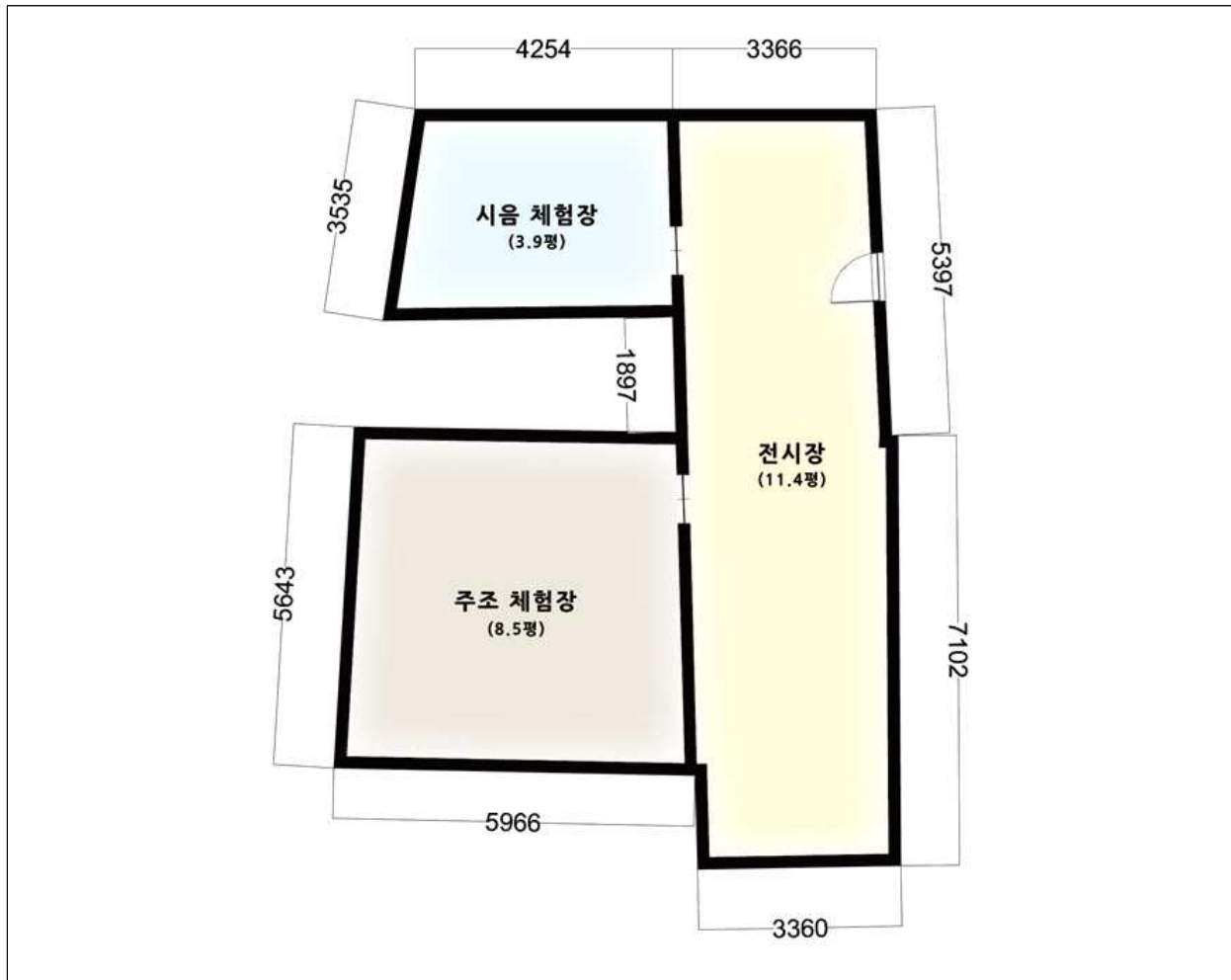
■ 배치계획도 및 예시이미지





IV. 세부사업계획

■ 건축평면도



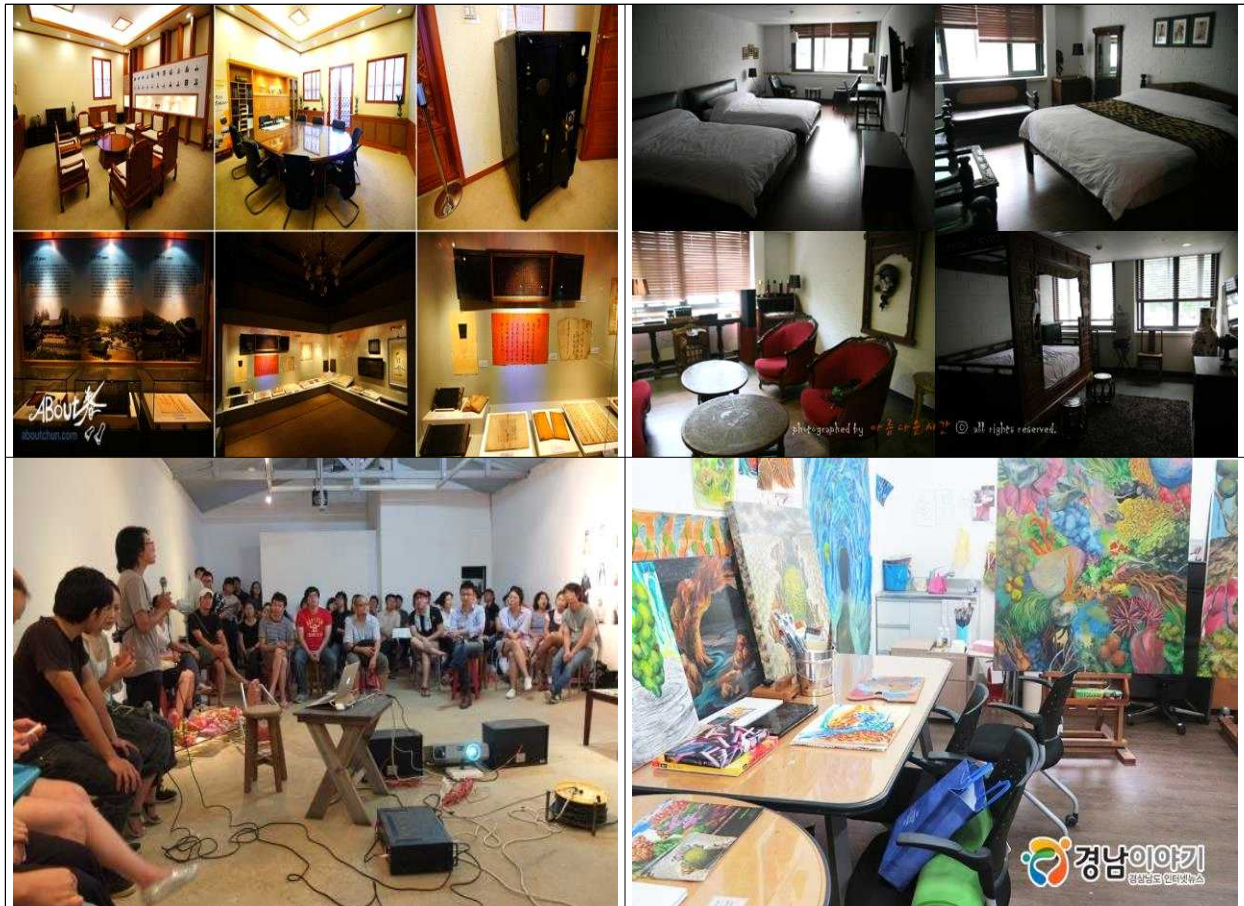


바. 예술인 레지던스

■ 추진배경 및 목적

- 군산 근대마을은 달동네의 특성상 빈집이 많이 남아있고 이에 따라 음침하고 삭막해진 공간이 되는 문제를 가지고 있어 이를 해결하기 위한 방안의 마련이 필요함
- 또한 지속적으로 방문객들이 찾아올 수 있도록 하는 매력요소로 근대문화와 예술을 접목시켜 활용하는 방안에 대한 검토가 필요하였음
- 인구가 늘지 않는 문제를 해결하고 빈집에 사람이 거주할 수 있도록 하기 위해 예술인 레지던스를 조성하여 비어있는 공간을 재활용하고 예술가들과 함께 주민들이 새로운 커뮤니티를 형성할 수 있도록 계획

■ 사업개요



○ 위치

- 1관 : 군산시 신흥동 32-5번지 일원, 2관 : 군산시 신흥동 18-3번지 일원
- 3관 : 군산시 신흥동 16번지 일원, 4관 : 군산시 신흥동 15-94번지 일원
- 5관 : 군산시 신흥동 15-108번지 일원, 6관 : 군산시 신흥동 15-100번지 일원





IV. 세부사업계획

- 마을매점 : 군산시 신흥동 15-8번지 일원

○ 규모

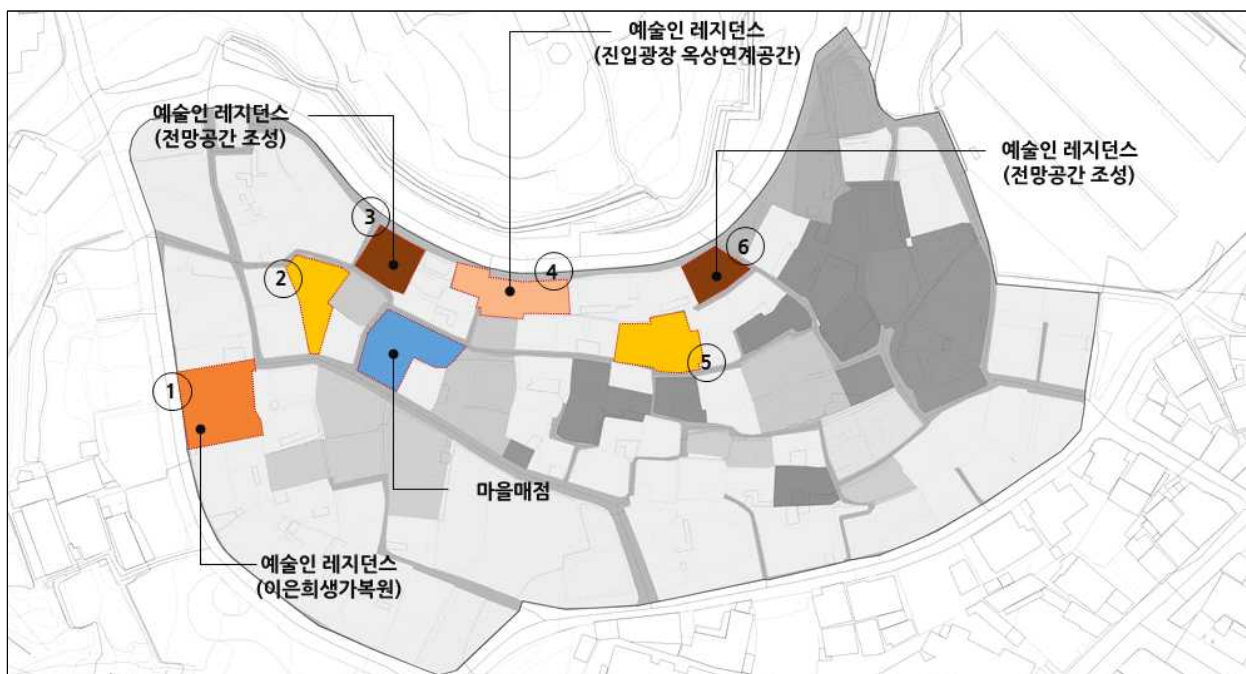
- 1관 : 부지면적 294㎡, 연면적 87㎡, 2관 : 부지면적 169㎡, 연면적 146㎡
- 3관 : 부지면적 150㎡, 연면적 112㎡, 5관 : 부지면적 205㎡, 연면적 146㎡
- 6관 : 부지면적 212㎡, 연면적 155㎡, 7관 : 부지면적 113㎡, 연면적 86㎡
- 마을매점 : 부지면적 242㎡, 연면적 88㎡

○ 사업내용 : 예술인 레지던스 조성(기존 건축물 리모델링), 옥상공간 동선화, 부대시설 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		1,777
1관	부지면적 294㎡, 건축면적 87㎡	203
2관	부지면적 169㎡, 건축면적 146㎡	309
3관	부지면적 150㎡, 건축면적 112㎡	239
4관	부지면적 205㎡, 건축면적 146㎡	312
5관	부지면적 212㎡, 건축면적 155㎡	331
6관	부지면적 113㎡, 건축면적 86㎡	183
마을매점	부지면적 242㎡, 건축면적 88㎡	200

■ 위치도





■ 건축평면도





IV. 세부사업계획

사. 편의시설

■ 추진배경 및 목적

- 근대마을을 방문하는 관광객들의 편의를 위한 매점과 근대복장체험을 할 수 있는 의상대여점 등 다양한 편의시설을 갖추어 필요가 있음
- 본 계획에 포함된 편의시설은 상업적인 용도로 활용되나 그 수익금의 일부는 근대마을의 주요시설을 유지·관리하는데 사용하도록 계획하였음
- 2동의 매점은 음료 및 간식거리를 판매위주로 구상하였고 의상대여점은 근대복장 체험을 위한 대여 및 환복, 물품보관 등의 기능을 할 수 있는 공간으로 계획하였음

■ 사업개요



○ 위치

- 1호 매점 : 군산시 신흥동 15-123번지 일원
- 2호 매점 : 군산시 신흥동 15-50번지 일원
- 의상대여점 : 군산시 신흥동 15-103번지 일원

○ 규모

- 1호 매점 : 부지면적 127㎡, 연면적 82㎡
- 2호 매점 : 부지면적 147㎡, 연면적 65㎡
- 의상대여점 : 부지면적 116㎡, 연면적 45㎡

- 사업내용 : 방문객 편의시설 조성(기존 건축물 리모델링), 근대생활체험 의상대여,





음료 및 간식판매, 포토존 조성 및 운영, 부대시설 조경 등

■ 사업비

구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		423
1호 매점	부지면적 127㎡, 건축면적 82㎡	177
2호 매점	부지면적 147㎡, 건축면적 65㎡	145
의상대여점	부지면적 116㎡, 건축면적 45㎡	101

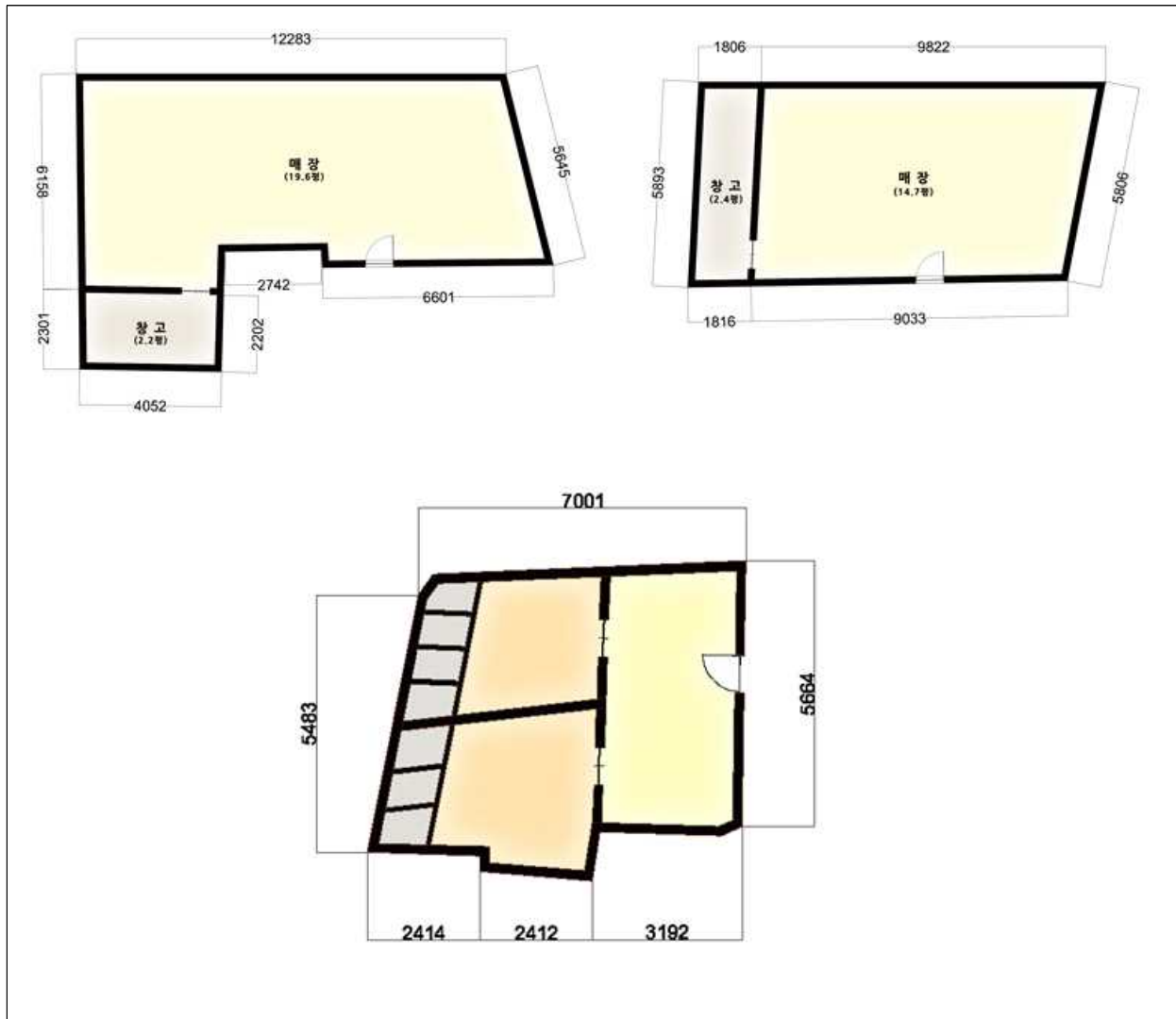
■ 위치도





IV. 세부사업계획

■ 건축평면도(좌 1호 매점, 우 2호 매점, 하단 의상대여점)





아. 근대문화놀이터 및 공원

■ 추진배경 및 목적



- 대상지 일원은 건축물이 철거된 이후 공터로 방치된 대지가 다수 분포하고 있으며, 일부 공간은 주민들이 텃밭으로 활용하고 있는데, 이는 잡초로 인한 해충의 발생이 심하여 텃밭으로 활용하고 있는 것으로 파악되었음
- 또한 협소한 골목길로 인하여 방문객들 및 통행자들이 쉬어갈 수 있는 공간이 없고 그늘이 없어 이를 해결하기 위한 대안이 필요함
- 따라서 건축물이 철거된 이후 남아있는 공터에 공원과 다목적 광장을 조성하여 방문객이 쉬어갈 수 있는 공간과 기존 주민들에게는 삶의 쾌적함을 줄 수 있는 공간으로 조성하고자 함

■ 사업개요

- 위치 : 군산시 신흥동 근대마을 일원
- 규모 : 공원 및 녹지 1,650㎡, 다목적 광장 888㎡
- 사업내용 : 완충수림대 조성, 쌈지공원(그늘쉼터, 토담 등), 다목적 광장 등





IV. 세부사업계획

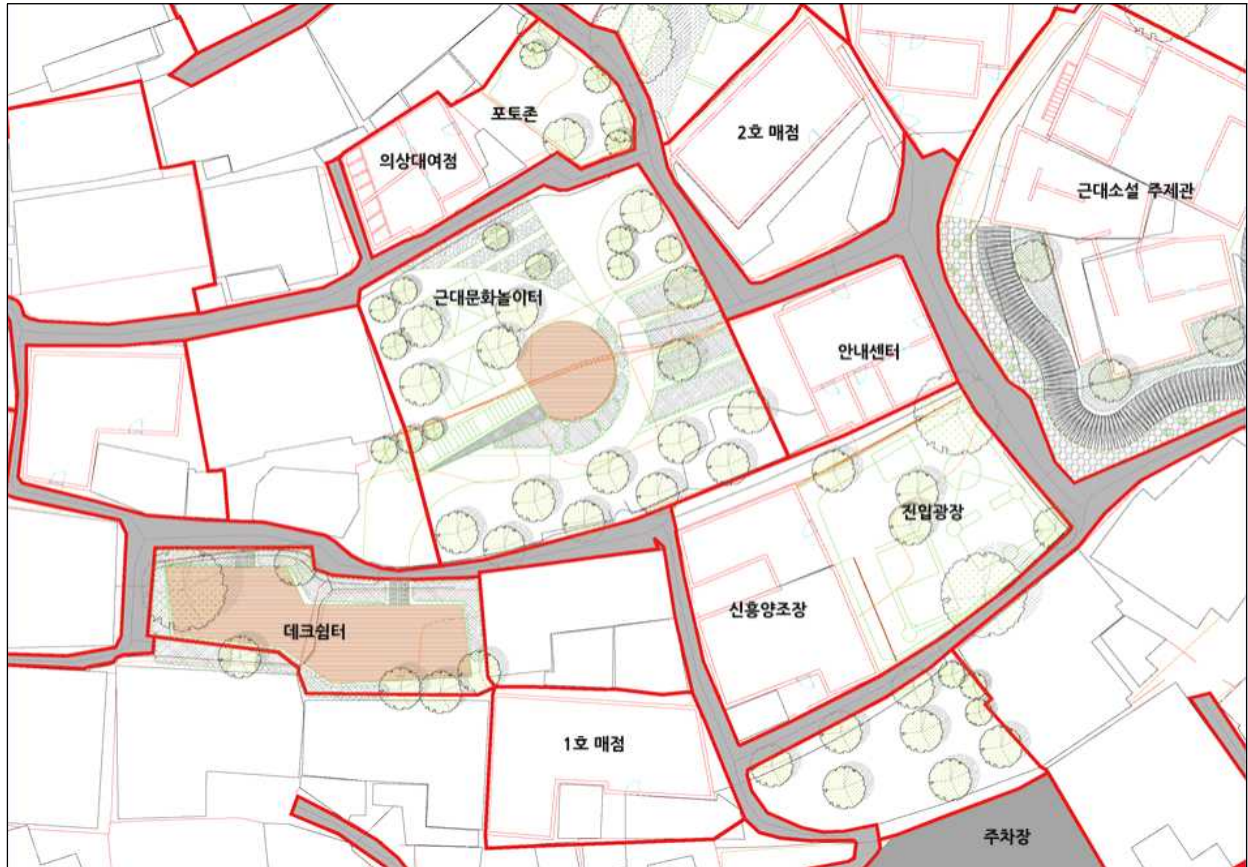


■ 근대문화놀이터 및 공원 구상도

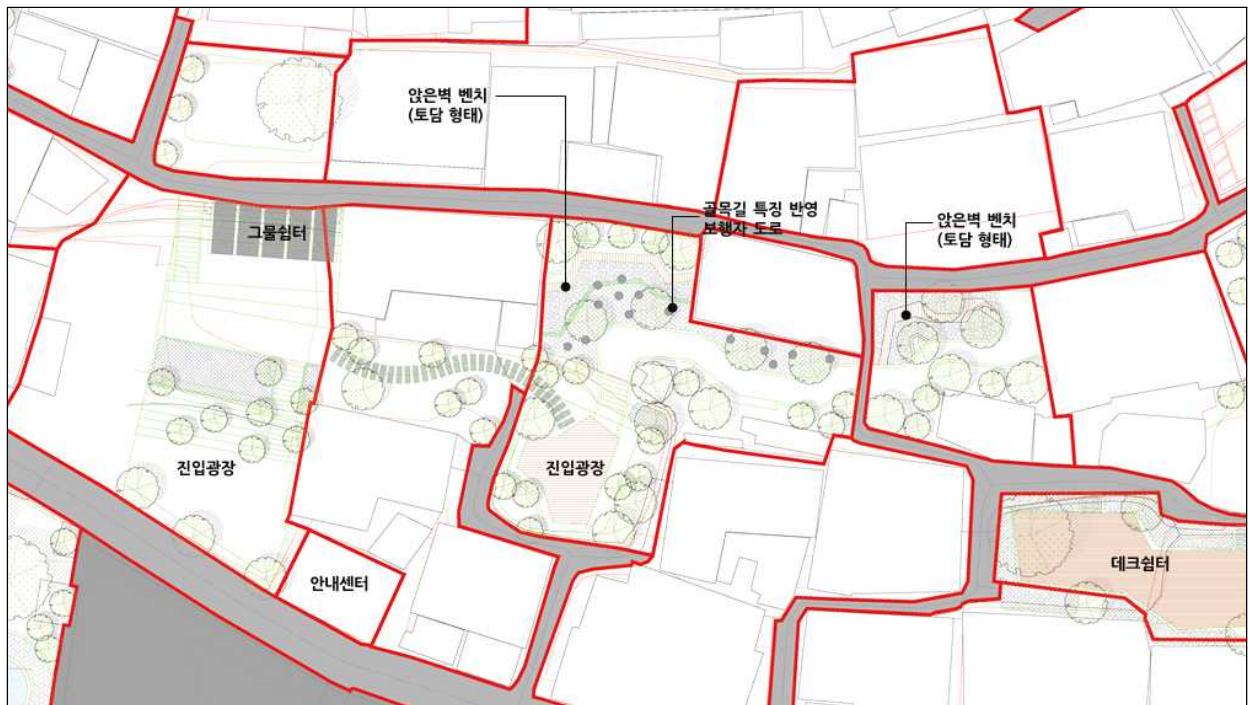




■ 근대문화놀이터 및 공원 계획도(전시·체험시설)



■ 근대문화놀이터 및 공원 계획도(단지 중앙)





IV. 세부사업계획

■ 근대문화놀이터 및 공원 계획도(주거단지)





자. 골목길 정비

■ 추진배경 및 목적



- 대상지가 속한 신흥동 절골길 일원은 전형적인 달동네의 모습을 간직한 곳으로 좁고 경사가 있는 골목길을 잘 간직하고 있는 지역이며, 현재 군산시에서 유일하게 남은 달동네임
- 최근 관광객들이 주로 찾는 관광매력요소로 골목길이 부각되고 있으며, 각 지자체 별로 달동네의 골목길을 관광자원화 하고 있는 것을 쉽게 찾을 수 있음(부산 감천문화마을, 대구 근대문화골목, 서울 서촌마을 등)
- 따라서 기존 골목길과 달동네의 모습을 간직한 공간으로 보전하며, 기존 주민과 방문객들의 편의·안전 등을 위하여 골목길을 정비할 필요가 있음





IV. 세부사업계획

■ 사업개요



- 위치 : 군산시 신흥동 15-40번지 일원
- 규모 : 골목길 면적 1,540㎡, B=1~4m, L=708m
- 사업내용 : 기존 골목길 정비(포장개선, 안전시설 정비), 노후 담장보수 등

■ 사업비

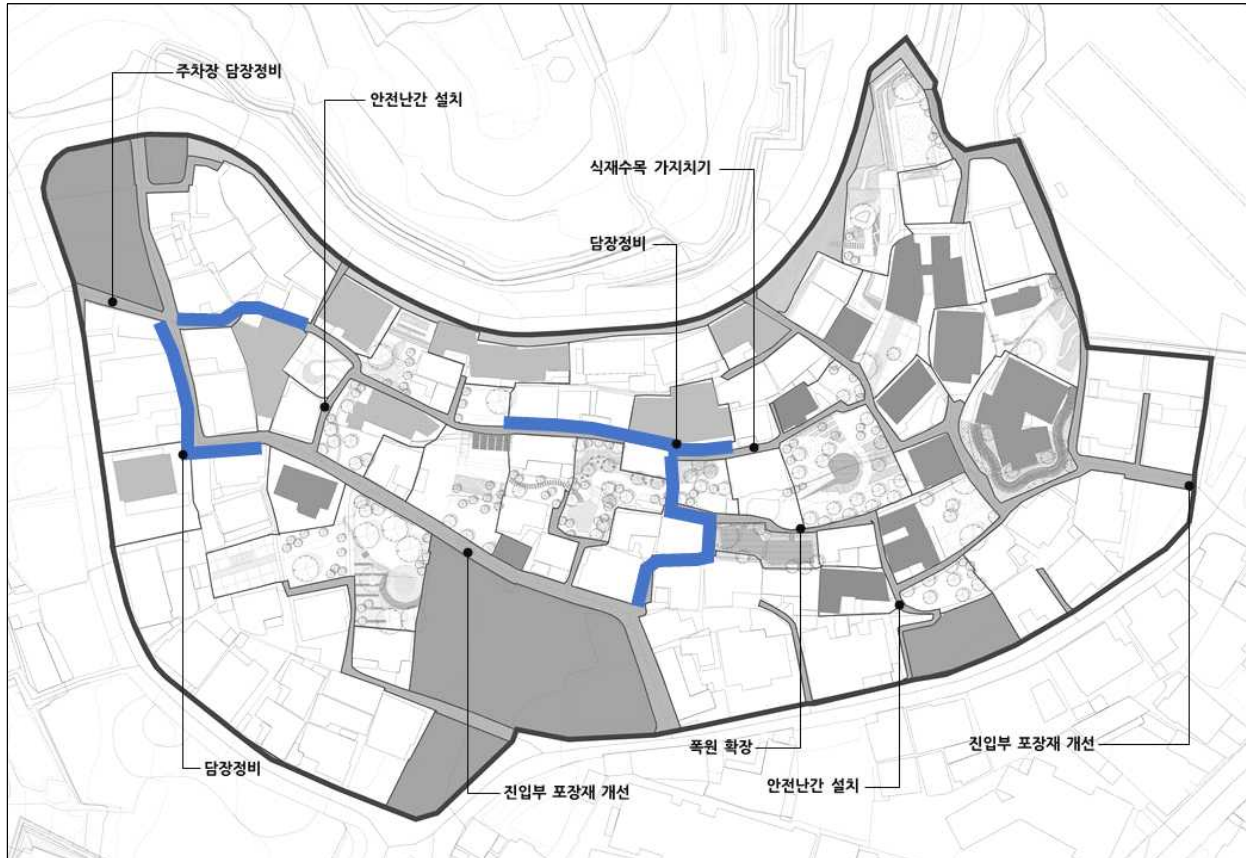
구 분	시설규모	사업비(백만원)
합 계		154
골목길 정비	골목길 면적 1,540㎡, B=1~4m, L=708m	154

■ 위치도





■ 골목길 정비계획도



■ 골목길 정비예시





3. 개별사업비 산출

가. 예상사업비 산정

- 도입시설에 따른 사업비를 산정하여 보면 약 6,500백만원으로 산정되었음
- 사업별 총괄사업비는 아래 표와 같음
 - 아래 총괄사업계획은 전라북도 1시군 1대표관광지육성사업에 따라 군산시 근대문화도시마스터플랜으로 책정된 예산에 맞추어 산정하였음
 - 단위사업별로 부지공사비(토목, 조경 등), 건축공사비(리모델링, 내부시설 등)로 구분하였으며, 전시물 설치는 별도로 산정하였음
 - 부지 및 건축물의 매입은 과거 군산시 건축과에서 추진하던 고지대 공원화사업을 통하여 매입된 토지 및 건축물을 활용하므로 이에 대한 사업비산정은 제외하였음

사업명	사업내용	사업비(백만원)
합 계	총 10개 단위사업	6,500
근대소설주제관	탁류 소설관, 이근영 작가 소설관 조성 등	1,451
근대생활체험관	기존 건축물 리모델링 및 근대생활 전시체험공간 조성 등	692
안내 및 문화센터	기존 건축물 리모델링(시설안내센터, 예술인 레지던스 안내센터 조성), 근대마을 문화센터 조성	346
근대 영상·음악관	기존 건축물 리모델링, 미디어월 설치, 음향시설 설치 등	203
신흥양조장	신흥양조장 복원, 체험관 및 전시실 설치(선술집 형태)	211
예술인 레지던스	기존가옥 리모델링 및 예술인 레지던스 조성	1,777
편의시설	매점 및 의상대여점, 포토존 조성 등	423
근대문화놀이터 및 공원	근대문화놀이터, 다목적 쉼터공원, 녹지네트워크 형성, 다목적 광장 등 조성	243
골목길 정비	골목길 포장 및 안전시설 정비	154
전시물 설치	개별 시설관 전시물품 제작, 구매 및 설치 등	1,000



V. 체험 프로그램 개발



1. 체험 프로그램 구상

가. 개요

■ 목적 및 필요성

- 현재 군산시 근대역사문화벨트 내에는 군산 근대역사박물관, 근대건축관, 근대미술관을 중심으로 하는 전시공간이 조성되어 있음
- 근대역사문화지구에는 일본식 건축물을 중심으로 하는 건축경관을 관람하는 공간과 상업공간으로 구성되어 있어 근대역사와 문화를 체험하고 느낄 수 있는 프로그램이 필요함
- 때문에 신흥동 일원에 조성하는 근대마을에 근대역사지구를 찾는 관광객의 유치와 교육기능을 위해 체험프로그램을 개발하고 운영할 필요가 있음

■ 기본방향

- 근대마을은 근대역사문화지구와 접하고 있어 관광객의 유치에 유리한 입지를 가지고 있고, 7080건축물과 협소한 골목길을 중심으로 하는 달동네의 분위기의 특징을 유지하는 것이 중요한 요소임
- 따라서 관광객이 체험을 통해 흥미와 즐거움을 느낄 수 있는 프로그램을 구성하고 이에 따라 만족도 높은 프로그램을 가지도록 계획할 필요가 있음
- 근대마을과 근대역사문화지구의 여러여건을 고려할 때 다양한 근대역사관련 체험 프로그램을 구상할 수 있음

■ 전제사항

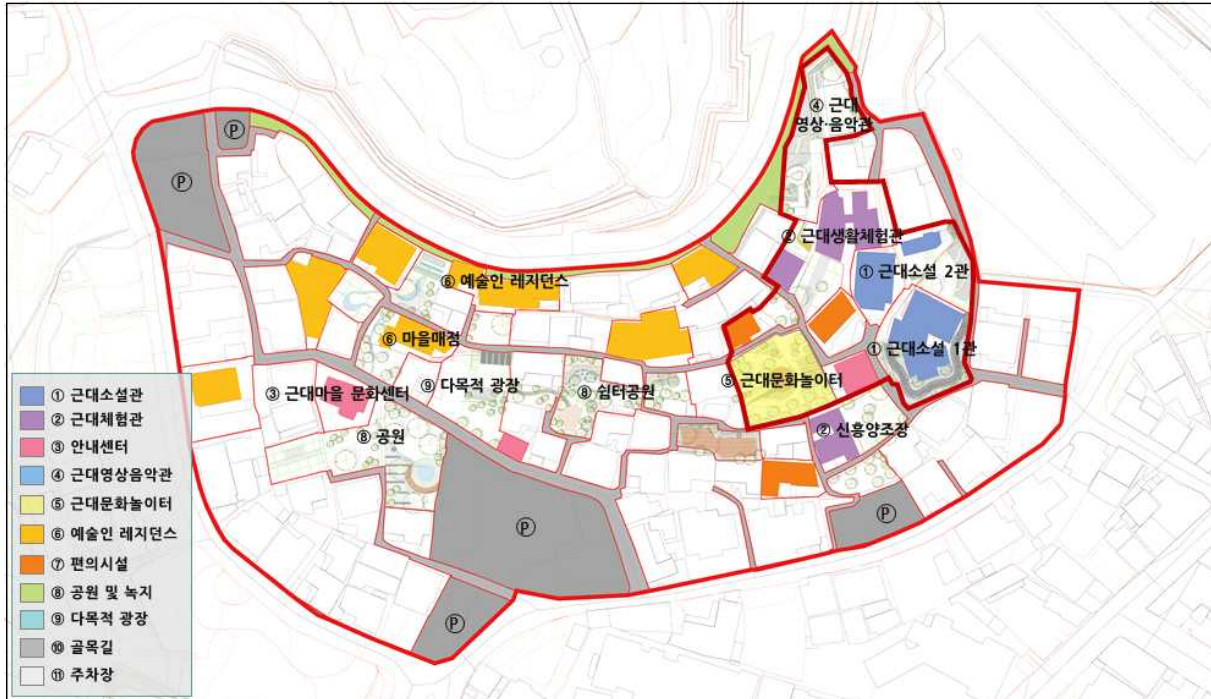
- 관리·운영의 주체가 되는 지역주민의 의견과 지역정서를 고려해야 함
- 군산시와 신흥동 및 근대역사만이 가진 특징적인 부분이 전제되어야 함
- 체험프로그램 뿐만이 아닌 재미와 즐거움을 주는 테마를 프로그램화 하여 방문객을 유치할 수 있도록 함
- 다양하고 새로운 발견을 하고 감동을 나눌 수 있도록 함께 하는 프로그램을 제공
- 다른 사람들에게 구전됨으로 자신의 체험과 감동을 공유할 수 있는 프로그램을 만들어야 함





V. 체험 프로그램 개발

나. 체험프로그램 운영 공간배치



■ 체험프로그램 운영공간 검토

NO	프로그램 명칭	체험장소 구분	운영가능시설
01	근대복장 체험	실내·실외	의상대여점
02	물지게 체험	실내	근대생활체험관
03	빨래터 체험	실내·실외	근대생활체험관
04	연탄 나르기 체험	실내·실외	근대생활체험관
05	신문 및 편지 활자체험	실내	근대생활체험관
06	헌책방/만화방 체험	실내	근대생활체험관
07	막걸리 만들기 체험	실내	신흥양조장
08	막걸리 시음체험	실내	신흥양조장
09	근대놀이체험	실내·실외	근대문화놀이터
10	밀그림시설	실내·실외	근대문화놀이터
11	느린우체통체험	실내	안내센터
12	스탬프투어	실내·실외	모든시설
13	근대골목 기념사진 흑백인화체험	실내·실외	모든시설
14	흑백 폴라로이드 사진촬영	실내·실외	모든시설
15	연탄아궁이체험	실내	근대생활체험관
16	달고나 체험	실내	매점
17	군산근대건축물 위치 찾기	실내	안내센터
18	1년 뒤 나에게 쓰는 편지	실내	안내센터
19	소설 필사프로그램	실내	근대소설 1관, 2관
20	만화경 보기	실내	근대생활체험관
21	달동네극장	실내	근대영상·음악관

○ 실외체험과 실내체험으로 구분하여 선별한 프로그램을 적정한 공간에 배치시켜 운

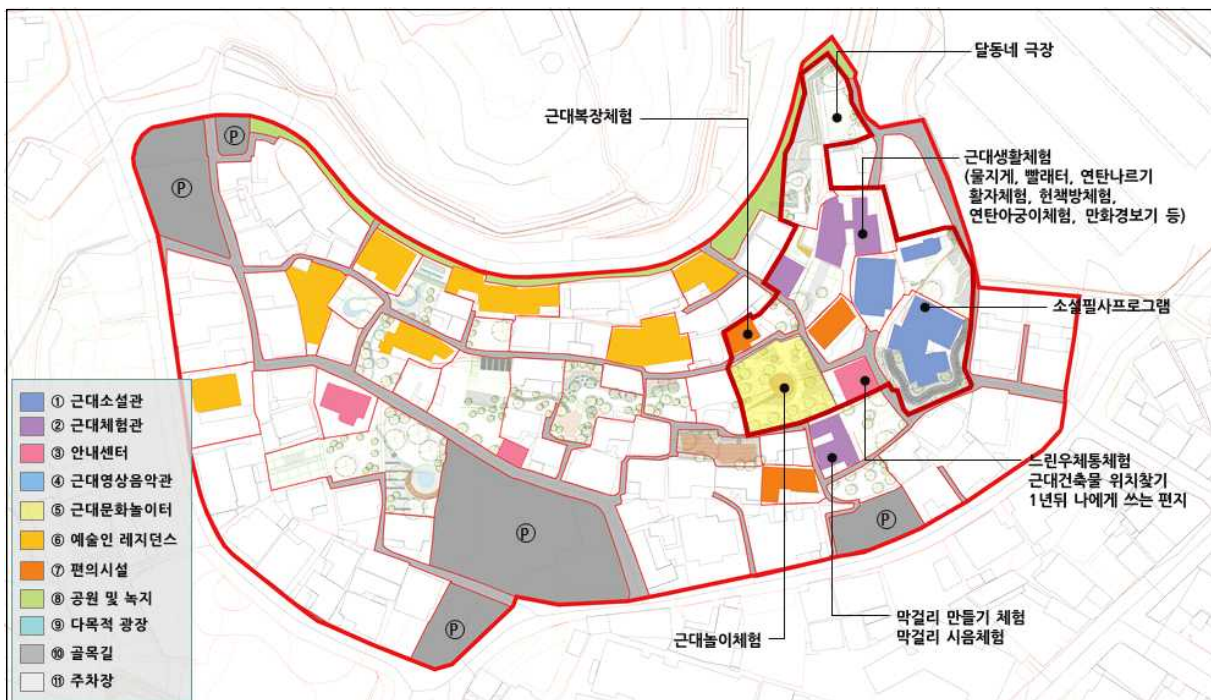


영할 수 있도록 해야 함

- 근대마을의 내부 시설의 배치는 위의 도면과 같이 계획하였으므로 건축물의 내부
는 실내체험, 외부는 실외체험으로 구분하여 운영할 수 있음
- 개별 건축물과 외부공간은 각각의 테마가 부여되어 있으므로 테마에 일치하는 체
험프로그램을 배치하여 운영

■ 체험프로그램 배치구상

- 앞에서 검토한 체험프로그램과 실내외 구분을 통하여 개별 프로그램을 배치하면 다음과 같이 배치할 수 있음



- 근대소설관은 소설속의 한 대목을 필사하는 체험프로그램, 근대생활체험관은 생활 속의 각종 소품전시와 사용하는 체험을 하도록 배치하였음
- 안내센터에서는 근대마을에서 보내는 느린우체통, 1년뒤 나에게 쓰는 편지와 같은 과거와 미래가 교감하는 프로그램과 군산의 근대역사자원에 대해 생각할 수 있는 근대건축물 위치찾기와 같은 프로그램을 배치하였음
- 근대영상음악관에는 달동네 극장을 조성하여 근대영상물을 관람할 수 있도록 마련하였으며, 신흥양조장은 막걸리를 만들고 시음하는 체험들을 배치하였음
- 근대놀이터는 근대놀이체험을 할 수 있도록 실외공간을 구성하였고 편의시설 중 의상대여점은 복장의 대여, 물품보관의 기능, 포토존 및 흑백 폴라로이드 사진촬영 등의 프로그램을 마련하였음



2. 체험프로그램 설정

가. 세부 체험 프로그램 구상

1) 근대복장 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 편의시설 - 의상대여점
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대시기 군산시민들의 복장을 직접 입어볼 수 있는 체험프로그램
- 관광객들의 소지품을 보관할 수 있는 물품보관소를 운영하여 간편한 상태로 근대 마을의 관광을 할 수 있도록 유도

■ 체험프로그램 예시





2) 물지게 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 신흥동을 비롯한 근대시기 한국인 거주지는 우물이 없어 물지게를 지고 우물에서 물을 퍼 날라야 생활을 할 수 있었음
- 물지게에 물을 뜨고 물 향아리까지 옮겨 담는 체험을 할 수 있도록 구상

■ 체험프로그램 예시





3) 빨래터 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실외

■ 체험설명

- 세탁기가 없던 시절 어떻게 빨래를 했는지 체험할 수 있도록 구상
- 빨래터의 모습을 전시하고 빨래터에서 빨래 헹구기, 빨래방망이질 등을 체험할 수 있도록 마련
- 빨래터 체험을 한 이후 체험한 빨랫감을 빨랫줄에 널어보는 체험까지 연결할 수 있도록 함

■ 체험프로그램 예시





4) 연탄 나르기 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실외

■ 체험설명

- 근대 이후 난방연료로 사용된 연탄을 나르고 쌓는 체험
- 체험에 사용되는 연탄은 옷이나 소지품에 묻지 않도록 모형을 이용하도록 계획

■ 체험프로그램 예시





V. 체험 프로그램 개발

5) 신문 및 편지 활자체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 주요 정보전달 매체였던 신문이 만들어지는 과정을 관람하고 직접 활자를 이용하여 신문 또는 편지 등을 만들어보는 체험을 할 수 있도록 계획
- 활자를 이용한 인쇄기술에 대한 교육과 체험을 병행할 수 있도록 마련한 프로그램으로 각각의 활자와 활판, 잉크를 종이에 묻혀 인쇄물을 만들기까지의 과정을 체험할 수 있도록 함

■ 체험프로그램 예시





6) 헌책방/만화방 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 지금은 많이 사라지고 없는 헌책방과 만화방을 재현하고 특히 근대시기의 헌책방의 모습을 재현하고 그 안에서 책을 읽거나 찾는 체험을 할 수 있도록 계획
- 근대시기의 헌책방만 아니라 다양한 종류의 헌책을 구비하여 체험객들이 체험만 하는 것이 아닌 헌책의 구매까지 연결될 수 있는 프로그램으로 계획

■ 체험프로그램 예시



7) 막걸리 만들기 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 신흥양조장
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 신흥양조장은 근대 군산에 거주하던 한국인들의 삶의 애환이 담겨있는 곳임
- 신흥양조장에서 주로 만들던 주류인 막걸리를 만드는 과정을 전시하고 부분적인 체험을 할 수 있도록 구상
- 빛은 막걸리는 가져갈 수 있도록 하며, 시음프로그램과 연계할 수 있도록 계획

■ 체험프로그램 예시





8) 막걸리 시음체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 신흥양조장
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 우리 술인 막걸리를 직접 맛볼 수 있는 체험
- 군산에서 판매하는 막걸리를 맛보고 체험할 수 있도록 하며, 체험공간은 선술집의 형태로 조성하여 근대 신흥양조장과 그곳을 이용하던 군산시민들의 모습을 재현할 수 있도록 계획

■ 체험프로그램 예시





9) 근대놀이체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대놀이터
- 체험장소 : 실외

■ 체험설명

- 근대 어린이 및 청소년들이 어떠한 놀이문화를 즐겼는지 체험할 수 있도록 구성
- 공기놀이, 구슬치기, 고누놀이, 사방치기, 제기차기, 자치기, 팽이치기, 딱지치기 등의 체험을 할 수 있도록 실외공간을 조성하며, 제기과 딱지 같은 놀이에 사용할 수 있는 소품을 직접 만들어 볼 수 있도록 계획
- 또한 각각의 놀이를 하는 방법을 쉽게 배울 수 있도록 놀이 안내판을 설치

■ 체험프로그램 예시





10) 느린우체통 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 안내센터
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 정보화로 인하여 사라져가는 우편물에 대한 추억을 되살릴 수 있도록 편지쓰기 프로그램과 작성한 편지를 보내는 과정을 계획
- 느리게 가는 우체통이므로 우편물이 6개월 뒤에 발송되는 프로그램으로 구성
- 근대마을에서의 체험을 6개월 뒤의 다른 누군가에게 알릴 수 있도록 하며, 안내센터에는 엽서, 편지지, 편지봉투 등을 판매하여 체험객들이 이용할 수 있도록 계획

■ 체험프로그램 예시



V. 체험 프로그램 개발

11) 스탬프 투어

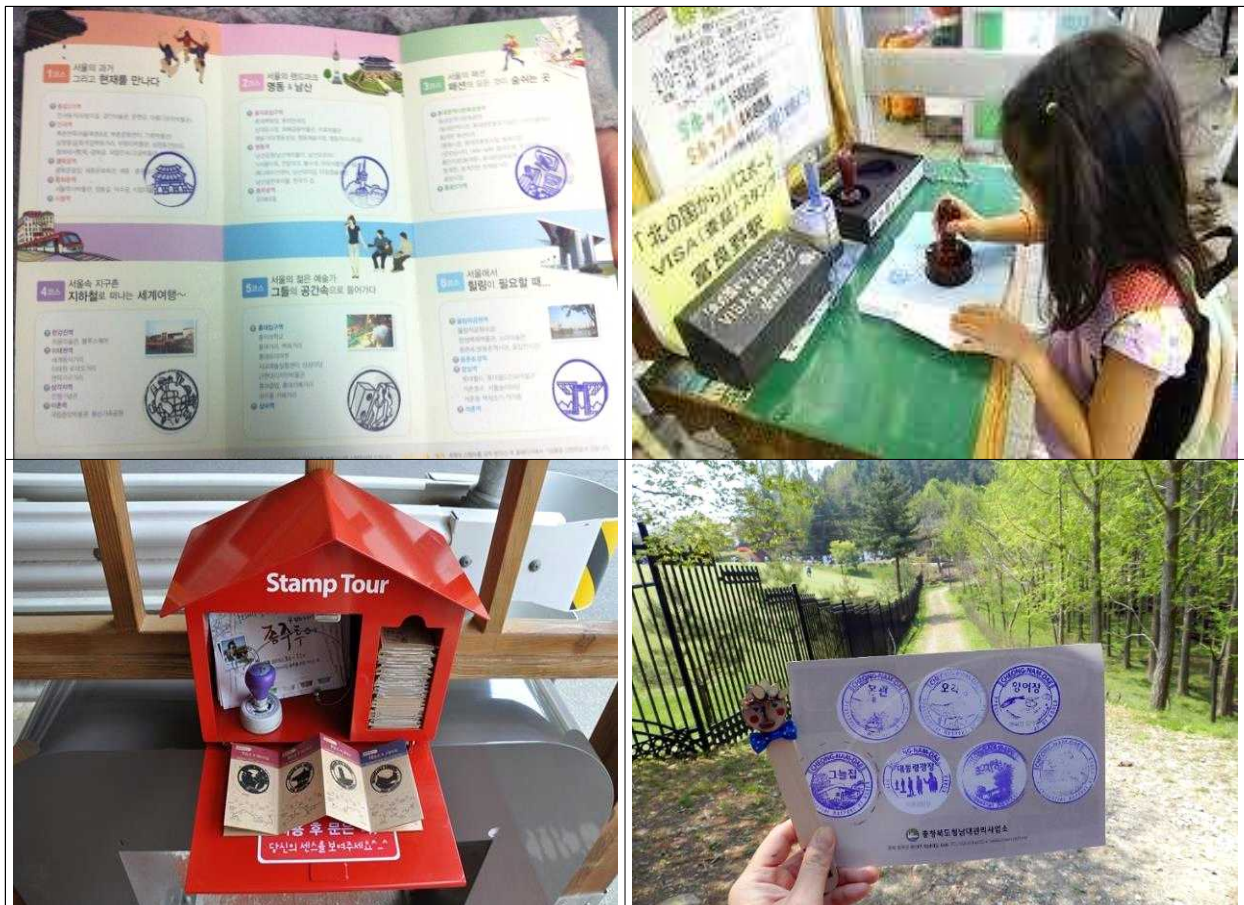
■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대마을 내 모든 시설
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대마을에 조성하는 모든 시설을 방문하고 각 시설에 비치된 스탬프를 찍어갈 수 있도록 계획
- 각각의 스탬프는 개별시설에 대한 특징을 알 수 있도록 디자인하며, 모든 스탬프를 모은 방문객에게는 근대마을의 엽서로 교환할 수 있도록 유도
- 스탬프투어를 통해서 근대마을의 모든 시설을 이용할 수 있도록 유도하고 방문자가 찾지 않는 시설이 없도록 계획

■ 체험프로그램 예시





12) 근대골목 기념사진 흑백인화체험

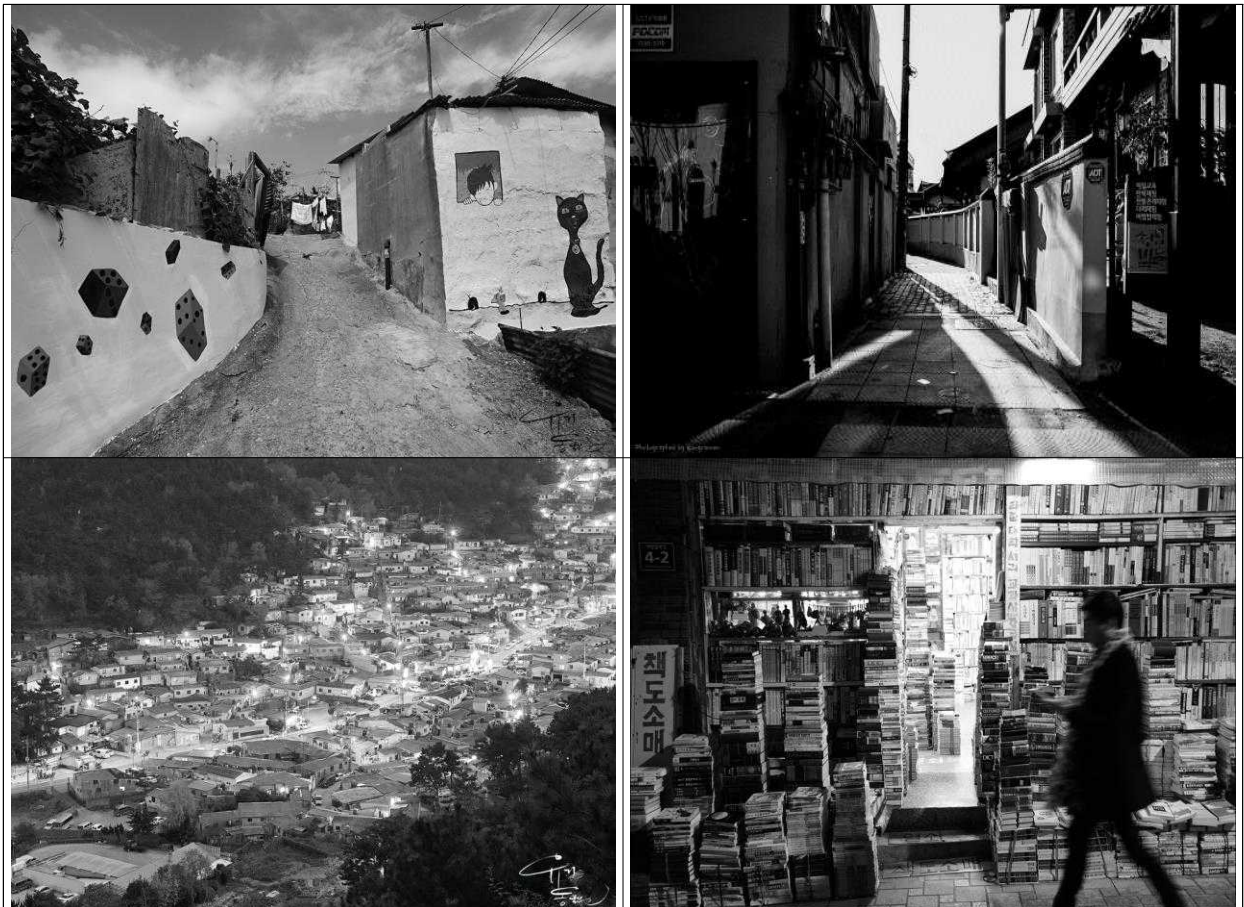
■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대마을 내 골목길
- 체험장소 : 실외

■ 체험설명

- 근대마을의 핵심자원인 골목길을 이용하면서 기념사진을 찍을 수 있는 프로그램
- 골목길을 중심으로 기념촬영을 하도록 계획하며, 기념 촬영한 사진은 흑백으로 인화하여 방문객에게 전달하도록 계획
- 군산 근대마을의 독특한 분위기를 사진으로 남길 수 있도록 구성

■ 체험프로그램 예시



13) 흑백 폴라로이드 사진촬영

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대마을 내 모든 시설
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대마을 내부의 다양한 시설을 이용하며, 흑백 즉석사진을 찍을 수 있도록 계획
- 주요 체험프로그램을 체험하는 모습을 흑백 폴라로이드로 촬영하여 방문객들에게 기념품으로 가져갈 수 있도록 계획

■ 체험프로그램 예시



14) 연탄아궁이 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 달동네에서 많이 사용하던 난방연료인 연탄을 이용하는 체험을 할 수 있도록 계획
- 연탄아궁이의 구조를 소개하고 직접 연탄을 넣고 빼는 체험을 해볼 수 있도록 하며, 사용 전후의 연탄의 모습을 볼 수 있도록 계획
- 특히 연탄의 경우 화재의 위험을 가지고 있으므로 모형과 조명 등을 활용하여 체험에 사용할 수 있도록 구성

■ 체험프로그램 예시





15) 달고나 체험

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 편의시설 - 매점
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 추억의 먹거리인 달고나를 만들고 먹는 체험을 할 수 있도록 구성
- 동네 골목에서 만들어 먹던 특징을 살려 실외에 마련된 공간을 이용하도록 계획

■ 체험프로그램 예시





16) 군산 근대건축물 위치 찾기

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 안내센터
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대마을을 방문하는 대부분의 관광객은 군산시의 근대역사문화지구를 거쳐서 찾아오는 특성을 이용하여 군산 근대건축물을 다시 한 번 되찾아보는 프로그램으로 구성
- 지도위에 직접 근대건축물의 위치를 표시하여 나만의 군산근대여행 지도를 만들 수 있도록 프로그램 계획

■ 체험프로그램 예시





17) 1년 뒤 나에게 쓰는 편지

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 안내센터
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대마을을 방문한 이후 1년 뒤의 나 자신에게 편지를 쓰며, 목표와 다짐, 자신에 대한 위로와 같은 글을 쓸 수 있도록 해보는 프로그램
- 또한 근대마을에서의 여행을 다시금 떠올리게 하며, 재방문으로 연결할 수 있는 연결고리로서의 역할을 하도록 구상

■ 체험프로그램 예시





18) 소설 필사프로그램

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대소설관
- 체험장소 : 실내

■ 체험설명

- 군산의 대표 근대작가인 채만식과 이근영 두 소설가의 소설주제관을 감상하고 그들의 소설을 직접 필사해보는 프로그램으로 운영
- 최신전자기기의 보급으로 필기의 비율이 낮아지고 있어 이러한 소설필사프로그램을 운영하여 손 글씨에 대한 매력을 느낄 수 있도록 구상하고 필사한 원고지는 코팅하여 집으로 가져갈 수 있도록 계획

■ 체험프로그램 예시





V. 체험 프로그램 개발

19) 만화경 보기

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대생활체험관
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 어린 시절 신기한 장난감이었던 만화경을 직접 만들어보고 보는 체험, 체험한 만화경을 가져갈 수 있도록 하는 체험프로그램

■ 체험프로그램 예시





20) 달동네 극장

■ 기본구상

- 체험시기 : 1월 ~ 12월
- 체험연령 : 전연령
- 운영시설 : 근대 영상·음악관
- 체험장소 : 실내·외

■ 체험설명

- 근대 영상·음악관에 마련하는 영상시설과 관람석 등을 이용하여 방문객들이 근대 영화 또는 드라마를 관람할 수 있는 프로그램으로 운영
- 근대 군산을 배경으로 하는 영상물을 상영하도록 계획

■ 체험프로그램 예시



Ⅵ. 예상수요 및 수익산정

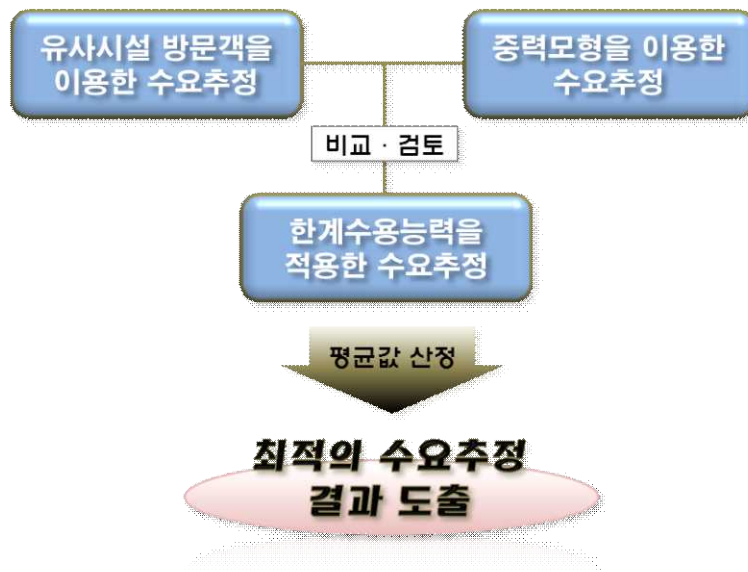


1. 예상수요

가. 근대마을 이용수요추정

■ 기본방향

- 대상지에 적합한 이용수요를 추정하기 위하여 도입시설별로 이용실태·유사시설을 이용한 수요추정방법을 우선적으로 검토하였음
- 광역적 이용 가능성을 고려하여 중력모형을 통해 이용수요를 추정하고 신뢰도를 높이기 위해 한계수용능력을 적용한 이용수요를 추정해 각각의 수요추정 평균값을 산정하였음



■ 유사시설 방문객을 이용한 수요추정

- 추정방식 전제
 - 유사시설 방문객을 이용한 수요추정은 대상지 내 계획시설과 성격이 유사한 시설을 검토하고 면적대비 이용인구에 따른 1㎡당 원단위를 산정하여 계획시설에 대입해 이용수요를 추정하였음
- 유사시설 선정기준
 - 유사시설은 시설이용 한계성, 이용인구 통계 한계성으로 인해 근대마을 및 내부 시설과 성격이 유사한 시설 또는 테마마을 등을 한정하여 선정 및 검토하였음
- 유사시설 방문객을 이용한 계획시설 이용수요추정
 - 근대마을과 유사한 성격을 가진 시설 또는 테마마을을 선정하였음





VI. 예상수요 및 수익산정

시설(마을)명	소재지
수도국산달동네박물관	인천광역시 동구 솔빛로 51 (송현동)
근대문화체험관 계산예가	대구광역시 중구 서성로 6-1 (계산동2가)
혼불문학관	전라북도 남원시 사매면 노봉안길 52
아리랑 문학마을	전라북도 김제시 죽산면 화초로 180 (홍산리 208-2번지 일원)
삼례문화예술촌	전라북도 완주군 삼례읍 후정리 247-1번지 일원
목포근대역사관(1관, 2관)	1관 : 전라남도 목포시 영산로 29번길 6 (대의동 2가) 2관 : 전라남도 목포시 번화로 18 (중앙동 2가)
순천 드라마 촬영장	전라남도 순천시 비례골길 24 (조례동)
소설태백산맥문학관	전라남도 보성군 벌교읍 홍암로 89-19

○ 근대마을의 유사시설의 평균 연산 1㎡당 방문객 수는 83.36인으로 산정되었음

시설(마을)명	시설면적(㎡)	연간 이용인구(인)	연간 1㎡당 방문객(인)
수도국산달동네박물관	2,045	93,747	45.84
근대문화체험관 계산예가	354	202,295	571.45
혼불문학관	17,650	71,779	4.07
아리랑 문학마을	29,316	20,197	0.69
삼례문화예술촌	11,825	31,228	2.64
목포근대역사관(1관, 2관)	2,046	33,215	16.23
순천 드라마 촬영장	40,000	575,064	14.38
소설태백산맥문학관	4,360	50,225	11.52
평균 연간 1㎡당 방문객			83.36

○ 유사시설을 이용하여 산정된 연간 1㎡당 방문객 수를 군산 근대마을 면적 19,004㎡에 적용하여 연간 이용수요를 추정한 결과 1,584,173명으로 추정됨

구분	유사시설 평균 연간 1㎡당 방문객(명/㎡)	산출식 (㎡당 방문객 x 시설면적)	수요추정결과(명)
근대마을 연간수요	83.36	83.36명/㎡ x 19,004㎡	1,584,173





■ 중력모형을 이용한 수요추정

○ 추정방식 전제

- 대상지 내 계획시설과 성격이 유사한 시설에 대하여 제주권을 제외한 전국권의 인구 수 및 이격거리 등을 공식에 대입하여 중력변수를 도출
- 이를 전국권의 목표연도 인구 수 및 계획시설에 대입함으로써 연간 이용수요를 추정

○ 중력모형 산정식 검토

- 중력모형은 지역의 인구규모에 비례하고 거리의 제곱에는 반비례하는 기본원리를 가지고 있으며, 이용수요는 두 지역 간의 인구 규모가 클수록 늘어나고 거리가 멀어질수록 줄어든다는 형식을 나타냄

< 중력모형 산정식 >

$$A = \alpha \left[P_i \cdot \frac{1}{r_i^2} \right]$$

A : 특정시설의 평균 관람인원

P_i : 각 지역의 인구

r_i : 특정시설을 중심으로 한 거리

α : 특정시설의 거리를 감안한 잠재인구 중 관람비율

○ 중력모형을 이용한 계획시설 이용수요 추정

- 앞서 검토된 유사시설과 전국권(제주권 제외)의 거리값을 유사시설의 방문객 수에 대입하여 α 값(특정시설의 거리를 감안한 잠재인구 중 관람비율)을 산출함

시설(마을)명	2015년 방문객 수(천명)
수도국산달동네박물관	94
근대문화체험관 계산예가	202
혼불문학관	72
아리랑 문학마을	20
삼례문화예술촌	31
목포근대역사관(1관, 2관)	33
순천 드라마 촬영장	575
소설태백산맥문학관	50

- 유사시설을 중심으로 r_i 값(특정시설을 중심으로 한 거리)을 산정하기 위하여 전국 7개 권역에 대한 시설별 이격거리를 측정하고 전국 7개 권역의 P_i 값(각 지역의 인구)을 대입하여 유사시설별 거리를 감안한 잠재인구를 산정함
- 각 유사시설별 거리는 국토교통부 국가공간정보유통시스템 (V World 지도서비스)를 이용하여 각 유사시설이 위치한 지역의 중심으로부터 전국 7개 권역의 중심지역까지의 거리에 1/10km를 적용하여 측정함





VI. 예상수요 및 수익산정

구분	인구수 (천명)	특정시설로부터의 거리(10km)			$[P_i \cdot \frac{1}{r_i^2}]$ (천명)		
		수도국산 달동네 박물관	근대문화 체험관 계산예가	혼불박물관	수도국산 달동네 박물관	근대문화 체험관 계산예가	혼불박물관
대구경북권	5,194	19.39	7.91	16.18	267.87	656.64	321.01
부산경남권	8,036	30.94	7.06	12.73	167.87	735.69	408.01
충청권	5,329	12.49	13.52	11.09	415.85	384.17	468.35
수도권	25,364	3.16	23.72	23.35	1,643.67	218.97	222.44
전북권	1,872	18.87	13.36	4.22	275.25	388.77	1,230.81
광주전남권	3,382	28.78	17.60	5.55	180.47	295.11	935.86
강원권	1,544	10.63	23.67	26.94	488.62	219.43	192.80
합 계 (제주권 제외)	50,721	-	-	-	3,439.60	2,898.78	3,779.28

구분	인구수 (천명)	특정시설로부터의 거리(10km)			$[P_i \cdot \frac{1}{r_i^2}]$ (천명)		
		아리랑문학마을	삼례문화예술촌	목포근대역사관	아리랑문학마을	삼례문화예술촌	목포근대역사관
대구경북권	5,194	17.40	14.92	27.64	298.51	348.12	187.92
부산경남권	8,036	17.80	16.50	21.67	291.80	314.79	239.69
충청권	5,329	8.80	6.68	20.52	590.23	777.54	253.12
수도권	25,364	19.93	18.45	31.32	260.61	281.52	165.84
전북권	1,872	2.46	1.03	13.25	2,111.38	5,042.72	392.00
광주전남권	3,382	6.81	8.50	5.97	762.70	611.06	870.02
강원권	1,544	24.72	22.75	36.46	210.11	228.31	142.46
합 계 (제주권 제외)	50,721	-	-	-	4,525.34	7,604.06	2,251.05

구분	인구수 (천명)	특정시설로부터의 거리(10km)		$[P_i \cdot \frac{1}{r_i^2}]$ (천명)	
		순천드라마촬영장	소설태백산맥문학관	순천드라마촬영장	소설태백산맥문학관
대구경북권	5,194	19.97	21.82	260.09	238.04
부산경남권	8,036	10.98	12.96	473.04	400.77
충청권	5,329	17.03	18.11	304.99	286.80
수도권	25,364	29.38	30.34	176.79	171.19
전북권	1,872	10.33	11.00	502.81	472.18
광주전남권	3,382	6.65	5.73	781.05	906.46
강원권	1,544	32.52	33.86	159.72	153.40
합 계 (제주권 제외)	50,721	-	-	2,658.49	2,628.84

- 각 유사시설별로 산정된 잠재인구를 유사시설 방문객 수에 대입하여 α 값(특정시설의





거리를 감안한 잠재인구 중 관람비율)을 산정함

$$\alpha = \text{특정시설 관광객 수(명)} / \text{중력모형 산정 잠재인구}$$

시설(마을)명	근대마을과 유사시설의 α 값
수도국산달동네박물관	$\alpha = 94\text{천명} / 3,439.60 = 0.0273$
근대문화체험관 계산예가	$\alpha = 202\text{천명} / 2,898.78 = 0.0697$
혼불문학관	$\alpha = 72\text{천명} / 3,779.28 = 0.0191$
아리랑 문학마을	$\alpha = 20\text{천명} / 4,525.34 = 0.0044$
삼례문화예술촌	$\alpha = 31\text{천명} / 7,604.06 = 0.0041$
목포근대역사관(1관, 2관)	$\alpha = 33\text{천명} / 2,251.05 = 0.0147$
순천 드라마 촬영장	$\alpha = 575\text{천명} / 2,658.49 = 0.2163$
소설태백산맥문학관	$\alpha = 50\text{천명} / 2,628.84 = 0.0190$
평균 α 값	0.0468

- 근대마을의 조성사업이 완료되는 시점(2019년)의 전국 7개 권역별 목표연도 인구수를 추정하여 계획시설에 대한 잠재인구를 산정함

구분	목표연도 인구수(천명)	특정시설로부터의 거리(10km)	$[P_i \cdot \frac{1}{r_i^2}]$ (천명)
대구경북권	5,211	17.45	298.62
부산경남권	8,062	19.83	406.56
충청권	5,346	7.58	705.28
수도권	25,446	17.70	1,437.63
전북권	1,878	4.09	459.17
광주전남권	3,393	9.27	366.02
강원권	1,549	22.96	67.47
합 계 (제주권 제외)	50,885	-	3,740.75

- 전국 7개 권역별 중력모형에 의한 계획시설의 잠재인구에 α 값을 적용한 결과 목표연도(2019년) 근대마을의 연간 방문객 수는 175,067명으로 산정되었음

구분	산정식	목표연도(2019년) 연간 방문객 수(명)
군산 근대마을	$\alpha(0.0468) \times \text{목표연도 잠재인구}(3,740.75) \times 1,000$	175,067





VI. 예상수요 및 수익산정

■ 한계수용능력을 적용한 수요추정

○ 추정방식의 전제

- 한계수용능력을 적용한 수요추정은 문화체육관광부의 「제3차 관광개발기본계획」, 「2014년 관광자원개발매뉴얼」에서 제공하는 관광시설 및 편의시설의 시설규모 및 이용인구 산정 데이터를 근거로 대상지 내 계획시설 중 적용이 가능한 시설을 모두 대입하여 이용수요를 추정함

○ 한계수용능력 산정기준

- 「제3차 관광개발기본계획」과 「2014년 관광자원개발매뉴얼」에서는 시설별 원단위, 평균 체재시간별 동시체재율(회전율) 및 계절형별 계획일 집중률(최대일률) 등을 통해 시설 규모 및 이용인구를 산정함
- 따라서 산정기준을 대상지 내 적용이 가능한 시설에 모두 적용하여 연간 이용수요를 추정함

<계절형별 계획일 집중률(최대일률)>

구 분	1계절형	2계절형	3계절형	4계절형
계획일 집중률 (최대일률)	0.034	0.017	0.012	0.010

※ 자료 : 2014년 관광자원개발매뉴얼, 한국관광공사

<평균체재시간별 동시체재율(회전율)>

구 분	1시간형	2시간형	3시간형	4시간형	5시간형	6시간형
동시체재율 (회전율)	0.16	0.31	0.47	0.62	0.77	0.92

※ 자료 : 2014년 관광자원개발매뉴얼, 한국관광공사

- 대상지 내 한계수용능력의 적용이 가능한 시설은 근대소설관, 근대생활체험관, 근대 영상·음악관, 신흥양조장, 편의시설(매점 및 의상대여점), 공원 및 다목적 광장으로 산정기준을 대입하여 연간 이용수요를 추정함

<한계수용능력 적용에 따른 근대마을 연간 이용객>

구 분	산출근거	산출결과	비 고
시설면적	19,004	-	근대마을 부지면적
원단위 이용면적	75m ² /인	-	민속촌 원단위
동시체재율(회전율)	0.31	-	2시간 회전율
계획일 집중률(최대일률)	0.01	-	4계절형
최대시 이용객	시설면적/원단위	253	
최대일 이용객	최대시 이용객/동시체재율	817	
연간 최대이용객(최대일 이용객/계획일 집중률)		81,700	

※ 자료 : 2014년 관광자원개발매뉴얼, 한국관광공사





■ 총 이용인구 산정

○ 각 추정방식의 평균값 산정을 통한 결과 도출

- 유사시설 방문객을 이용한 수요추정, 중력모형을 이용한 수요추정, 한계수용능력을 적용한 수요추정을 통하여 산출된 연간 이용객 수의 평균값을 도출하여 총 이용인구를 산정함
- 산정결과 군산 근대마을 조성에 따른 총 연간이용객은 613,646명으로 도출되었음

<총 연간이용객 산정>

구 분	연간이용객 수(명)			평균값
	유사시설 방문객을 이용한 수요추정	중력모형을 이용한 수요추정	한계수용능력을 적용한 수요추정	
근대마을	1,584,173	175,067	81,700	613,646
총 연간이용객			613,646	





VI. 예상수요 및 수익산정

2. 예상수익

- 추정된 연간 방문객기반으로 연간 입장소득을 산출하였음
- 근대마을 입장료는 전국의 유사시설 또는 마을 등의 사례를 이용하여 산정하였음

■ 입장소득

(단위 : 원)

구 분	개 인			단 체		
	성 인	청소년	어린이	성 인	청소년	어린이
군산근대역사박물관	3,000	2,000	1,000	2,000	1,000	500
목포근대역사관	2,000	500	500	2,000	500	500
삼례문화예술촌	2,000	1,000	500	2,000	1,000	500
수도국산달동네박물관	1,000	700	500	500	350	250
순천드라마세트장	3,000	2,000	1,000	2,500	1,500	800
태백산맥박물관	2,000	1,500	1,000	1,500	1,000	500
근대마을 입장료 산출	2,000	1,500	1,000	1,500	1,000	500

- 입장료 산출은 유사사례지의 유료입장을 하는 지역을 토대로 정하였음
- 근대마을의 방문객 분담률은 설문조사 결과를 통해 유추하였음
- 연간 예상방문객 613,646명을 통한 연간 입장소득은 1,080,017천원으로 추정됨

구 분		분담률	연간방문객	입장료(원)	연간수익(천원)
입장소득	성 인	0.68	613,646	2,000	834,559
	청소년	0.10	613,646	1,500	92,047
	어린이	0.09	613,646	1,000	55,228
	성 인(단체)	0.08	613,646	1,500	73,638
	청소년(단체)	0.03	613,646	1,000	18,409
	어린이(단체)	0.02	613,646	500	6,136
총 계					1,080,017





3. 유지·관리비용 산정

가) 운영비용

- 군산 근대마을 조성사업을 통해 운영기간동안 총 운영비용은 대상지 내 전시·체험 시설, 안내센터, 편의시설, 공원 및 광장 등의 유지관리비를 통하여 산정하였음
- 이를 산정하기 위하여 '2013년도 건축물 유지관리비(시설)'를 이용하여 산출하였음
- 산출한 결과 근대마을의 조성이 완료된 2020년 연간 유지관리비는 94,018,452원으로 추정됨

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	6,949	100.0	
전시체험시설 소계	2,186	31.5	
근대소설주제관	918	13.2	유지관리비
근대생활체험관	533	7.7	유지관리비
근대영상음악관	446	6.4	유지관리비
신흥양조장	289	4.2	유지관리비
예술인 레지던스	1,385	19.9	-
안내 및 문화센터	173	2.5	유지관리비
편의시설	390	5.6	유지관리비
근대문화놀이터 및 공원	2,815	40.5	유지관리비

구 분	시설운영인원(인)	유지관리비(원)	비 고
합 계	19	94,018,452	
전시체험시설 소계	6	29,283,787	
근대소설주제관	2	9,761,262	
근대생활체험관	2	9,761,262	
근대영상음악관	-	-	
신흥양조장	2	9,761,262	
예술인 레지던스	-	-	
안내 및 문화센터	4	20,808,984	
편의시설	6	29,283,787	
근대문화놀이터 및 공원	3	14,641,893	





VI. 예상수요 및 수익산정

- 유지관리비에는 인건비, 경비 등이 포함되어 산출되었음
- 연간 유지관리비와 간접비는 물가상승률과 간접비를 적용하였으며, 물가상승률은 1.90, 간접비는 직접비의 3%를 적용하여 산출하였음

(단위 : 원)

구 분	합계(유지관리비+간접비)	유지관리비	간접비	비 고
합 계	2,865,535,956	2,782,073,744	83,462,212	
2020 ~ 2024년	618,640,795	600,622,131	18,018,664	
2025 ~ 2029년	679,687,801	659,891,069	19,796,732	
2030 ~ 2034년	746,758,879	725,008,621	21,750,259	
2035 ~ 2039년	820,448,481	796,551,923	23,896,558	

나) 시설 개·보수비용

- 군산 근대마을 조성사업으로 조성된 건축물에 대한 유지관리비를 산정하기 위하여 건물 생애주기(LOC_Life of Cost)를 적용하였음
- 생애주기는 5년 주기를 기준으로 정하였고 개보수비용은 연도별 보수면적, 노후도에 따른 공사비 비율을 달리하여 산출하였음

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	개·보수비	간접비	개보수단위		보수비용		비 고
				면적(㎡)	비율(%)	원단위(백만원)	비율(%)	
합 계	6,643	6,449	194	-	-	-	-	
2024년	1,231	1,195	36	1,992	40.0	2.5	60	
2029년	1,501	1,457	44	1,992	45.0	2.5	65	
2034년	1,795	1,743	52	1,992	50.0	2.5	70	
2039년	2,116	2,054	62	1,992	55.0	2.5	75	

- 산출한 결과 근대마을의 시설 개·보수비용은 20년간 총 6,643백만원으로 추정됨



Ⅶ. 관리운영계획



1. 기본방향

- 군산 근대마을은 관광객의 근대역사·문화에 대한 다양한 욕구와 관광행태에 부응할 수 있도록 개발 및 관리운영이 이루어져야 함
- 관리운영의 지역성 및 복합성을 고려하여, 근대마을에 관련된 공공기관과 민간 주체들이 관리운영의 범위를 분담하여 전담주체에 의해 총괄 조정되는 효과적인 관리·운영체계를 구축해야함
- 관리·운영계획에서는 미래의 관광환경변화에 대한 대처능력을 갖추어 계층별로 다양한 방문객의 체험관광 욕구에 효과적으로 대응할 수 있어야하며, 나아가 지역의 여건을 고려하여 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 근대마을 관리·운영방안 수립이 필요함

2. 관리 · 운영 요소

- 근대마을의 조성은 사람, 자본, 자연자원의 세가지 요소를 갖춘 경영의 한 형태로 기본적인 자연자원의 요소와 경영체의 경영개념 도입이 필수적임
- 경영체가 지속적으로 성장·발전하기 위해서 인사관리, 조직관리, 생산관리, 재무관리, 마케팅관리가 효율적으로 이루어져야 함
- 인사·조직관리 분야에서 체험프로그램 운영조직체 구성 및 운영, 종사자 교육·훈련, 성과급 배분 등이 핵심요소임
- 근대마을의 성공요인 중 인적자원의 열정과 우수성이 매우 중요함에도 불구하고 운영하는 전문인력이 부족한 실정임. 따라서 사무장, 가이드 등은 근대마을의 책임자와 함께 중요한 인적자원이므로 이들의 육성과 활용이 성공을 좌우할 수 있음
 - 사무장의 자질을 향상시키기 위한 현장교육을 적극적으로 실시하여야하며, 동시에 사무장의 업무와 역할을 명확히 설정하여 성과에 대한 인센티브제를 도입하여야 함
 - 근대마을 관광가이드는 관광객과 가장 밀접한 관계를 맺는 인적자원으로 관광객의 만족도에 직접적인 영향을 미치게 됨. 따라서 근대마을에 조성된 시설과 체험프로그램에 대한 지식이 많은 주민을 대상으로 근대마을 관광가이드교육을 통해 육성할 필요가 있음
- 체험관광 투자계획과 체험관광 경제성 분석 등이 재무관리 분야에서 중요함. 근대마을경영의 효율화를 위해 경영자의 전문화와 연속성이 전제되어야 하며, 경영수익과 비용의 효율적인 관리를 위한 재무제표 작성이 필요함. 또한 이를 토대로 분석하고 향후의 경영전략을 수립하여야 함
- 마케팅 분야에서 소비자 계층분석, 소비자 의식조사와 체험프로그램 홍보전략 등이 중요함

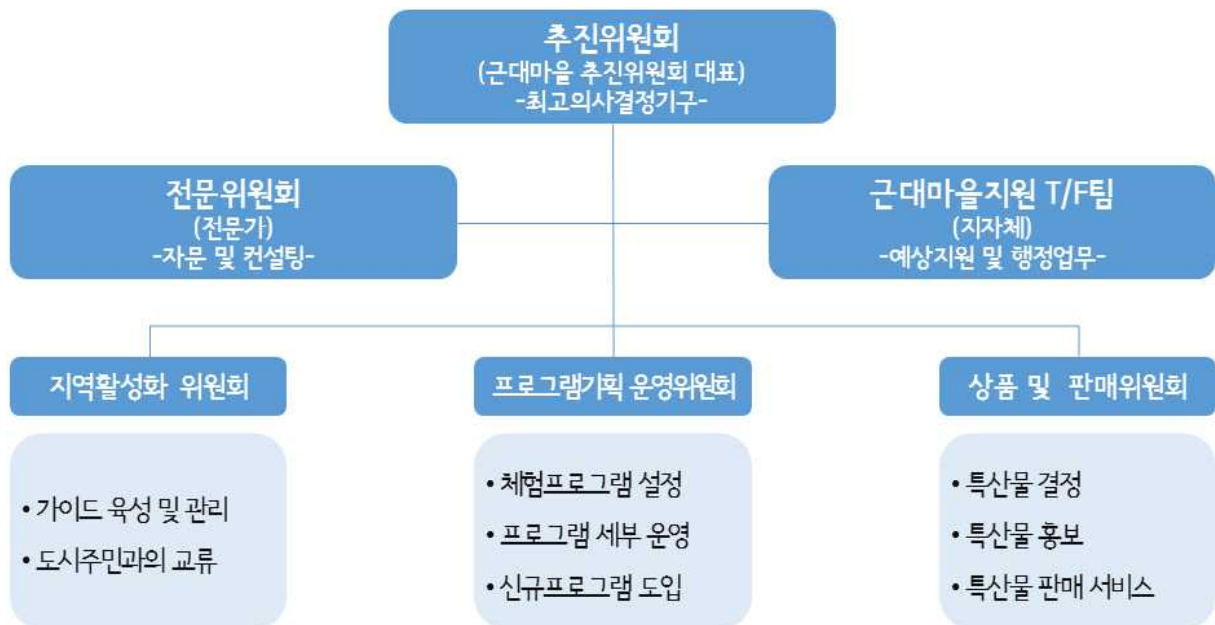




3. 근대마을의 관리 · 운영방안

가. 단기적 운영방안

- 근대마을의 조성 및 운영을 효과적으로 수행하기 위해 필요한 조직과 업무는 아래의 조직도와 같음. 추진위원회는 체험관광 관련 중요사항을 의사 결정하는 기구로 체험관광의 투자계획, 종사자 교육·훈련, 프로그램 운영으로 발생하는 수익배분, 홍보 등에 관한 전반적인 사항을 담당함
- 지역활성화 운영위원회는 관광자원의 유지·보전, 관광기반시설 및 편의시설의 관리·프로그램 운영, 신규 이벤트 기획 및 개최 등을 담당하여 현장에서 관광객에게 즐거움과 재미를 제공하는 주체로서 역할을 함
- 상품 및 판매 위원회는 숙박을 원하는 관광객에게 보다 나은 서비스를 제공하고 판매가격의 결정, 서비스 기준설정 및 관리, 시설물 경관관리 등을 담당함
- 전문위원회는 체험프로그램과 관련한 제반사항에 대하여 전문가적 조언을 하며, 경제성 분석 등을 통하여 프로그램 성공 가능성을 검토하는 기능을 담당함





나. 중장기적 운영방안

1) 기본방향

- 근대마을의 운영을 중장기적으로 보았을 때, 시설의 유지관리 및 보수 등 책임감 있는 주체가 주인의식을 가지고 운영하는 것이 적합한 것으로 보이며, 그 형태는 마을기업이나 협동조합의 형태가 적합할 것으로 보임
 - 협동조합은 소비자, 소상인, 소생산자 등의 경제적 약자들이 스스로 힘을 모아 조합을 만들고 민주적으로 운영하며, 조합원들이 조합의 사업을 이용함으로 생활을 지키고 향상하는 조직임. 협동조합은 인적인 결합체로 조합원들이 제한된 지역에 한정되어 생활하며, 조합원에 대한 서비스 향상을 추구하고 잉여금은 조합원에 재 환원하는 것을 원칙으로 함
 - 마을기업은 마을주민이 주도적으로 지역의 각종 자원을 활용, 안정적 소득 및 일자리를 창출하는 마을단위 기업임. 여기서 마을은 지리적으로 타 지역과 구분되는 경계를 가지면서 지역 내부에 상호이해관계나 정서적 공감대가 형성된 곳임. 마을주민 출자가 총 사업비의 10%이상이며, 출자한 주민이 참여하는 의사결정 구조를 이루어야 하고 지역의 특성화된 자연자원, 인적자원, 가공제품, 축제 등 유무형의 자원을 활용하여야 함

2) 고려사항

- 중장기적으로 근대마을을 조성하여 주민간의 큰 이견 없이 성공적으로 운영하기 위해서는 주민모두가 주인의식을 갖고 적극적으로 참여해야 함. 그러기 위해서는 마을주민의 공동출자를 통한 마을기업을 조성하고 운영하는 방안이 적절할 것으로 보임



VIII. 타당성 분석



1. 타당성 분석

가. 분석의 전제

1) 사업타당성 검토의 개념

■ 사업타당성의 정의

- 최종 투자여부 결정까지 미래에 예상되는 경제적 가정을 전제로 관련된 모든 요소와 이들의 상호 관계를 고려하여 특정 개발사업의 성공가능성을 조사·분석하는 일련의 과정
- 개발사업 관련 시장성을 분석하고 토목·건설비용 등 소요자금을 추정하며, 생산원가와 일반관리비 등을 분석·예측하여 추정 재무제표와 현금수지표를 작성한 후 사업의 경제성, 수익성 등을 종합적으로 검토

■ 사업타당성 분석의 구분

- 경제적 타당성 분석
 - 개발사업의 거시 경제적 성과측정
 - 제한된 자원의 합리적 배분과 투자 우선순위 결정 등 기준을 정하는데 이용, 또는 정부나 공공부문에서 이용
 - 신규사업이 국민경제 및 지역사회에 미치는 영향을 분석하기 위하여 사회적 비용 및 편익분석 등을 내용으로 함
 - 이를 통해 정부나 공공기관은 예산 배분상의 우선순위 파악 및 자원의 효율적 배분으로 사회후생 수준 및 국민 소득증대에 기여
- 재무적 타당성 분석
 - 사업의 미시 경제적 성과를 측정
 - 개발사업의 장래 재무상태 예측, 현금 수지의 분석 및 예상 수익률의 검토 등을 통하여 투자여부 판단





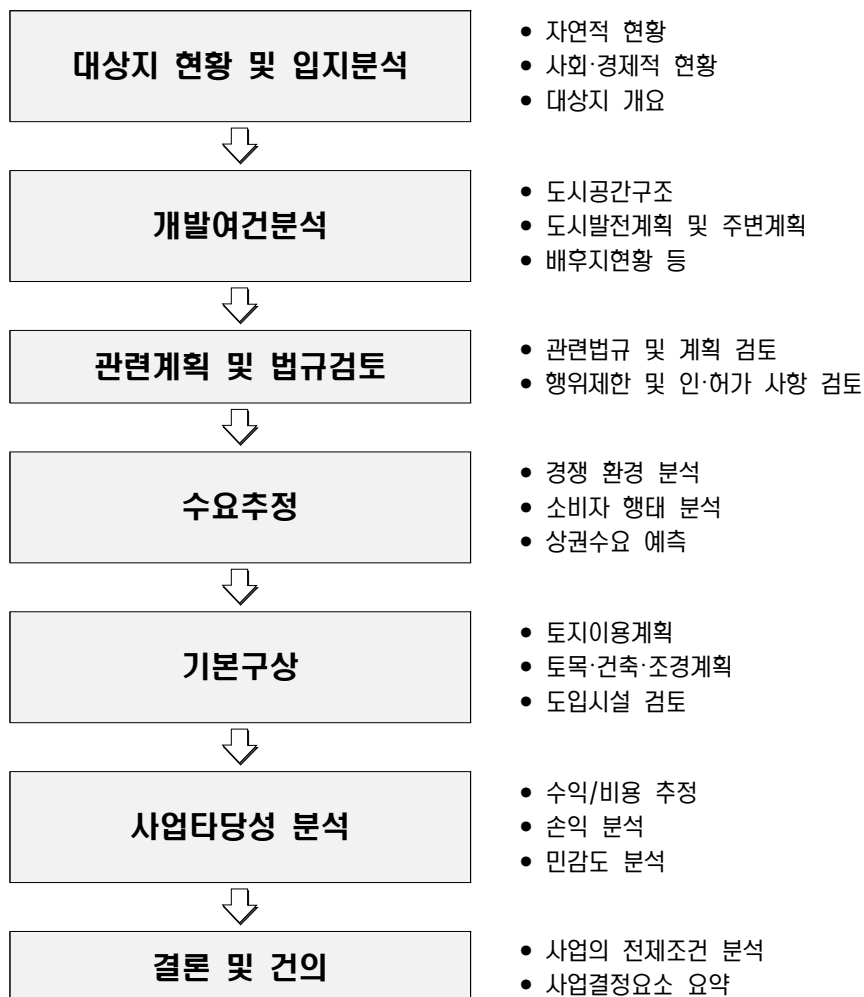
VIII. 타당성 분석

■ 사업타당성 분석의 내용 및 절차

○ 사업타당성 분석의 내용

절 차	내 용
자료수집 및 예비조사	<ul style="list-style-type: none"> - 대상 사업에 대한 국내·외 현황조사 - 대상지의 일반환경(경제, 사회, 문화, 제도 등)
본 조사	<ul style="list-style-type: none"> - 경영 전략적 평가 : 전략적 위상, 효율성 등 검토 - 사업화 능력 평가 : 실행가능성 검토(기술적, 자금조달, 시스템관리 등) - 재무, 경제적 평가 : 시장성, 수익성, 현금수지, 민감도 분석 등
평가보고서 작성	<ul style="list-style-type: none"> - 본 조사 결과를 종합적으로 조정 및 검토하여 항목별로 작성 - 주요 검토항목에 대하여 조사내용, 근거자료, 참고사항 등을 자세하게 명시 - 검토의견은 정확한 용어와 문자로 객관적으로 요약 및 기술
수정, 보완	- 평가보고서 내용의 Feed-Back 및 미비점 수정, 보완

○ 사업타당성 분석의 절차





나. 경제적 분석기법

■ 현금흐름 할인법

- 중장기적인 개발사업은 투자금액을 절대 액수로만 평가해서는 정확한 수익성을 알 수 없으며, 수익성에 큰 영향을 미치는 금리요소 및 시간개념을 고려해야 함
- 현금흐름 할인법(Discounted Cash Flow Analysis)은 현금 유입 및 유출의 시간적 차이를 기반으로 전체 현금수지에 주는 영향을 시간비용의 개념을 도입하여 분석하는 기법
- 미래가치를 현재가치로 바꾸기 위해 할인율(Discount Rate) 적용
- 현재가치(Present Value)와 미래가치(Future Value)의 관계
 - $PV = FV \div (1 + r)^n$ ※ r = 할인율, n = 기간
 - $FV = PV \times (1 + r)^n$

■ 재무적 분석기법

- NPV(Net Present Value : 순현재가치)
 - 초기투자비용과 투자로 인해 발생한 미래 현금흐름(편익-비용)의 값을 현재가치로 계산하여 합한 것
 - $NPV = C_0 + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+rt)^t}$
 - ※ C_0 : 초기투자비용, C_t : t시점에서의 현금 흐름, rt : 할인율
 - 판단기준 : $NPV > 0 \rightarrow$ 투자 가능성 높음
 - NPV가 클수록 투자 우선순위가 높음
- IRR(Internal Rate of Return : 내부수익률)
 - 미래현금흐름의 현재가치와 초기투자비용을 일치시키는 할인율 ($NPV = 0$ 일 경우)
 - 장기간에 걸친 사업의 수익률을 나타내는 유용한 지표
 - 판단기준 : $IRR >$ 할인율
 - IRR이 클수록 투자 우선순위가 높음

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+R)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+R)^t}$$

B_t : 편익의 현재가치 C_t : 비용의 현재가치 R : 할인율(이자율) n : 분석기간

- 할인율(Discount Rate : 요구수익률)
 - 경제성 분석 시 각 기본구상 사업별 운영기간은 20년을 기준으로 적용
 - 순현재가치(NPV) 산출을 위한 할인율은 5.5%로 적용
 - 공공투자사업에 대한 사회적 할인율 : 5.5%
 - ※ 참조 : 지방재정 투·융자 심사 매뉴얼, 2013. 6





VIII. 타당성 분석

○ B/C(Benefit/Cost : 편익/비용)

- 편익 항목은 시설 입장료 및 이용수수료, 건물 임대료 등으로 함
- 매년 인상률은 2.36% 적용(최근 5년 이내 소비자물가 상승률 평균)
 - ※ 참조 : e-나라지표 홈페이지, 소비자물가지수 통계, 2010~2014 통계
- 비용 항목은 토지매입비, 토목공사비, 건축공사비, 조경공사비, 설계비, 시설관리비 등으로 함

○ 민감도 분석(Sensitivity Analysis)

- 목적 : 미래의 불확실성 요인을 사업계획 수립과정에 반영함으로써 보다 건실한 사업 계획을 수립하고 사업타당성 분석에 대한 신뢰도를 높이기 위함
- 분석방법 : 가정(변수 등)을 달리한 비교안(Alternative Case)을 작성하여 기본안(Basic Case)과 비교
- 가장 민감하게 변동하는 변수에 대하여 가정 값 적용





다. 사업대상지 타당성검토의 전제

■ 기본방향

- 각 기본구상별 사업의 진행에 따른 개발가능성 및 운영의 효율성을 고려하여 추진
- 군산 근대마을 일원은 부지정비 및 기반시설 조성, 건축 리모델링 등으로 구분
- 시설 운영에 따른 비용은 (사)한국건축물유지관리협회의 기준에 따른 '2013년도 건축물(시설) 유지관리비 표준도급비' 산정표를 기준으로 각각의 시설규모 및 운영 인원 등을 고려한 시설 유지관리비, 개·보수비 및 간접비 등으로 구분하여 임의로 추정함

■ 기본구상별 분석개요

- 전체기본구상 분석개요

구 분	내 용	
사업명	- 군산 근대마을 조성사업 활성화 기본구상 및 타당성조사 용역	
대상지 면적	- 근대마을 조성사업면적 : 19,004㎡	
공사 및 운영기간	공사기간	- 착공(2016년) 후 3년(2019년)까지
	운영기간	- 각 시설별 공사가 완료되어 시설운영이 본격적으로 시작되는 연도를 기준으로 20년 후까지 분석
타당성검토에 따른 기본분석 요소	<ul style="list-style-type: none"> - 할인율 : 5.5% (공공투자사업의 사회적 할인율 적용) - 물가상승률 : 1.90% (최근 5년간 소비자물가상승률 평균) - 분석방법 <ul style="list-style-type: none"> ● 순현재가치(NPV) : 순현재가치 ≥ 0이면 재무성이 있음 ● 내부수익률(IRR) : 내부수익률이 적용할인율보다 높은 경우 재무성 있음 ● 편익비용비율(B/C) : B/C비율이 '1'보다 클 때 타당성 있음 	

- 연차별 시나리오

- 군산 근대마을 조성사업 대상지의 사업진행을 위해 소요되는 사업기간은 2016~2020년까지 5년의 기간이 소요될 것으로 예상됨
- 사업진행에 소요되는 기간은 아래와 같이 단계적으로 기간을 추정하였음

구 분	2016	2017	2018	2019	2020
군산 근대마을 조성사업	조사, 설계		리모델링, 도로, 공원, 조경 등 기반시설 조성		





VIII. 타당성 분석

2. 사업타당성 결론

가. 기본전제

구 분	내 용	
사업명	- 군산 근대마을 조성사업 활성화 기본구상 및 타당성조사 용역	
대상지 면적	- 근대마을 조성사업면적 : 19,004㎡	
공사 및 운영기간	공사기간	- 착공(2016년) 후 3년(2019년)까지
	운영기간	- 각 시설별 공사가 완료되어 시설운영이 본격적으로 시작되는 연도를 기준으로 20년 후까지 분석
타당성검토에 따른 기본분석 요소	- 할인율 : 5.5% (공공투자사업의 사회적 할인율 적용) - 물가상승률 : 1.90% (최근 5년간 소비자물가상승률 평균) - 분석방법 ● 순현재가치(NPV) : 순현재가치 ≥ 0 이면 재무성이 있음 ● 내부수익률(IRR) : 내부수익률이 적용할인율보다 높은 경우 재무성 있음 ● 편익비용비율(B/C) : B/C비율이 '1'보다 클 때 타당성 있음	

나. 투자계획

- 군산 근대마을 조성사업에 소요되는 총 사업비는 조사·설계비 700백만원, 공사비 6,500백만원으로 계획됨

사업명	사업단위(㎡, 식)		사업비(백만원)	비 고
	부지면적	건축면적		
합 계	8,489	2,073	7,200	
근대소설주제관	918	427	1,451	탁류 소설관, 이근영 문학관
근대생활체험관	533	218	692	
안내 및 문화센터	173	173	346	안내센터, 근대마을 문화센터
근대 영상·음악관	446	76	203	
신흥양조장	289	91	211	
예술인 레지던스	1,385	820	1,777	예술인 작업실 및 숙소
편의시설	390	192	423	의상대여, 매점 2동
근대문화놀이터 및 공원	2,815	76	243	공원, 다목적 광장, 근대놀이터, 쉼터공원 등
골목길 정비	1,540	-	154	
전시물 설치	1식		1,000	전시·체험관 전시물 구매 및 설치
조사·설계	1식		700	기본구상, 기본·실시설계, 감리 등





다. 매출 및 비용계획

- 군산 근대마을 조성사업을 통해 총 20년간의 운영기간 동안 총 매출은 26,079백만원, 총 비용은 9,064.9백만원으로 산정되었음

(단위 : 백만원)

구 분	총 운영수익	2020~2024년	2025~2029년	2030~2034년	2035~2039년
합 계	26,079	5,613	6,181	6,802	7,483
군산 근대마을 조성사업	26,079	5,613	6,181	6,802	7,483

(단위 : 백만원)

구 분	합계 (유지관리비+개· 보수비+간접비)	직접비		간접비	비 고
		유지관리비	개·보수비		
합 계	9,064.9	2,351.0	6,449.0	264.9	
2020~2024년	1,735.8	490.0	1,195.0	50.8	
2025~2029년	2,063.3	546.0	1,457.0	60.3	
2030~2034년	2,434.2	620.0	1,743	71.2	
2035~2039년	2,831.6	695.0	2,054	82.6	

라. 사업타당성 분석결과

- 군산 근대마을 조성사업을 통해 총 7,200백만원의 사업비를 투자하고 20년의 운영기간 동안 총 매출 26,079백만원, 총 비용 9,064.9백만원이 산정되었으며, 이에 따른 타당성 분석결과는 순현재가치(NPV) 2,270백만원, 내부수익률(IRR) 9.38%(기준 할인율 5.5%), B/C(편익/비용) 비율 1.229(B/C > 1)로 사업성이 타당성 있는 것으로 분석됨

총 사업비 (백만원)	총 운영매출 (2020~2039년)	총 운영비용 (2020~2039년)	타당성 분석결과		
			순현재가치 (NPV)	내부수익률 (IRR)	편익/비용 (B/C)
7,200백만원	26,079백만원	9,064.9백만원	2,270백만원	9.38%	1.229





Ⅷ. 타당성 분석

마. 결론

- 군산 신흥동 일원에 대하여 근대마을을 조성하여, 근대역사문화자원을 확충하고 방문객의 수요를 수용하여 군산을 찾는 방문객을 증대시키고 이에 따른 지역경제 활성화를 꾀할 수 있을 것임
- 군산 근대마을 조성사업은 공사기간(4년)부터 운영기간(20년)까지 타당성이 있는 것으로 검토되었으며, 사업 준공 후 시설 운영에 따른 경제적인 파급효과가 클 것으로 분석됨
- 향후 근대마을과 근대역사문화지구를 연계한 프로그램을 운영할 시 근대마을의 시설 이용가능성을 극대화 할 수 있을 것이며, 모든 방문객과 거주민의 편의를 위한 꾸준한 유지·관리를 통해 근대마을의 매력도를 높일 수 있도록 함

