

서산해미전통시장 활성화 및 현대화사업 연구

최종보고회 [2015. 2. 5 서산시청 중회의실]

CONTENTS

01_ 과업의 개요

02_ 시설현대화 기본구상

03_ 경영현대화 기본구상

04_ 투자계획 및 경제성분석

01

과업의 개요

- 01_1 과업 소개
- 01_2 과업의 배경 및 목적
- 01_3 과업의 범위
- 01_4 과업의 체계
- 01_5 과업의 진행

01_1 과업 소개

- 과업명 : 서산해미전통시장 활성화 및 현대화사업 연구용역
- 과업기간 : 착수일로부터 3개월
 - ▶ 착수일 : 2014년 10월 31일
 - ▶ 과업중지 : 2014년 12월 23일 ~ 2015년 1월 6일
(이유: 폭설과 강추위로 인한 현장조사 애로)
 - ▶ 재착수일 : 2015년 1월 6일
 - ▶ 과업종료일: 2014년 2월 11일
- 비용 : 총 1천8백만원
- 연구기관 : 충남발전연구원 산업경제연구부

01_2 과업의 배경 및 목적

연구목적 : 시설현대화 방안 및 관광객 유인방안 모색

- 해미면은 프란치스코 교황 방문('2014. 10) 을 계기로 관광객이 급격히 증가한 지역

 - ▶ 기존 주민고객은 물론, 관광객 유입을 통해 시장 이용률을 높이는 활성화 방안 필요
- 해미전통시장은 이 지역의 핵심 상업시설이나, 낙후되고 불편한 시설환경으로 인해 활성화가 미흡한 수준임

 - ▶ 사고위험, 화재위험을 고려한 안전 및 정비방안 필요
 - ▶ 상행위 애로에 대한 대책 필요
- 중앙정부 및 충청남도 전통시장 활성화정책 방향과 연계하여 해미전통시장의 시설현대화의 필요성 및 방법에 대한 구체적 방안 검토

 - ▶ 중앙정부, 충남도청, 서산시의 전통시장 활성화 정책방향 및 서산시 종합개발계획 등과 연계한 방안제시 및 대안설정
 - ▶ 해미전통시장의 새로운 도약을 위한 시설현대화 및 인근 유적지 관광객 유인방안 모색

01_3 과업의 범위

시간적 범위

- ▶ 기준년도 : 2014년
- ▶ 목표년도 : 2015년~2017년

공간적 범위 : 해미전통시장 일원

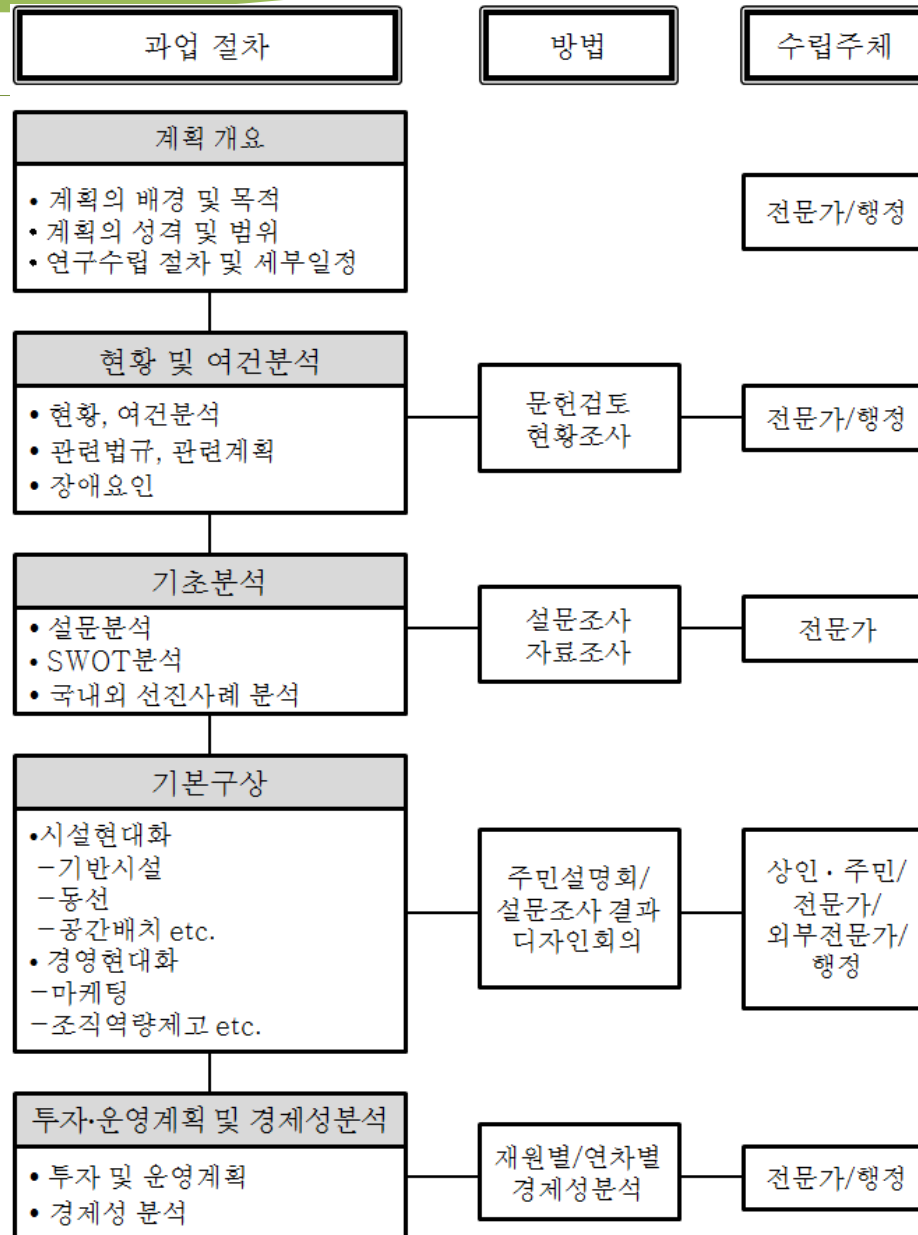
- ▶ 계획지역 : 서산시 해미면 읍내리 202 일원
- ▶ 부지면적 : 2,968m² (약 900평)

내용적 범위

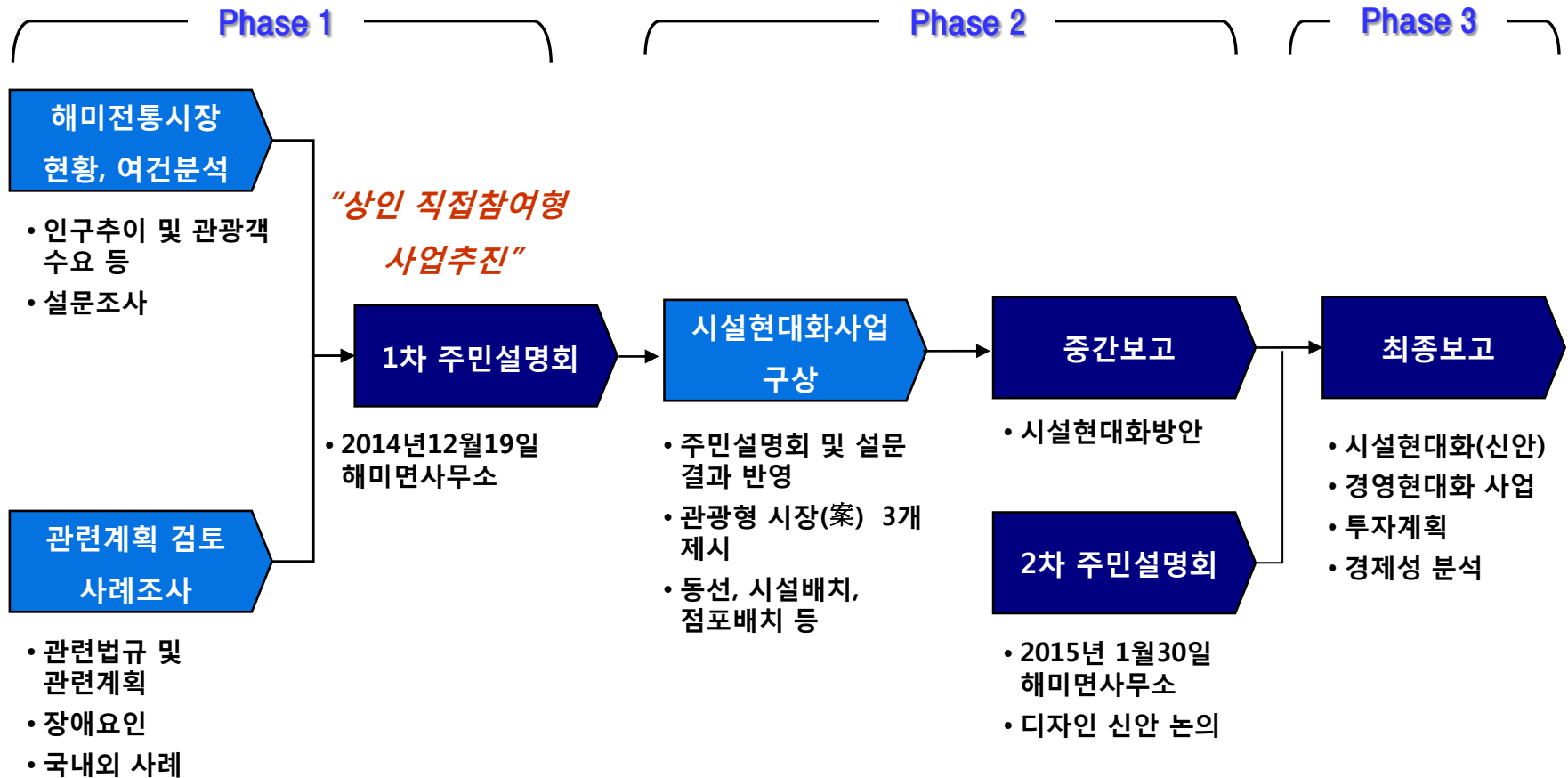
- ▶ 일반현황
- ▶ 기초분석(설문분석, SWOT분석, 사례분석)
- ▶ 시설현대화 기본구상
- ▶ 경영현대화 기본구상
- ▶ 투자계획
- ▶ 타당성 분석



01_4 과업의 체계



01_5 과업의 진행



02

현대화사업 기본방향

02_1 비전 및 목표

02_2 기본방향

02_1 현대화사업 비전 및 목표

○ 이미지 키워드

- ▶ 역사, 교황, 향수

○ 비전

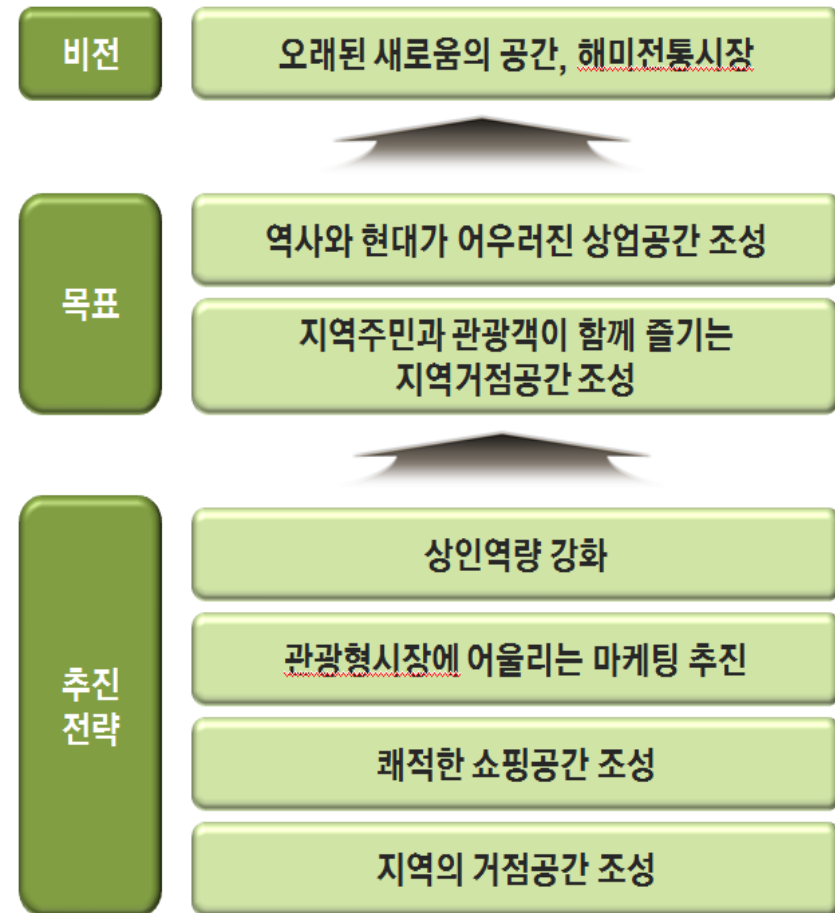
- ▶ 오래된 새로움의 공간, 해미전통시장

○ 목표

- ▶ 역사와 현대가 어우러진 상업공간 조성
- ▶ 지역주민과 관광객이 함께 즐기는 지역거점공간 조성

○ 추진전략

- ▶ 상인역량 강화
- ▶ 관광형 시장에 어울리는 마케팅 추진
- ▶ 쾌적한 쇼핑환경 조성
- ▶ 지역의 거점공간 조성



〈 비전 및 목표 〉

02_2 현대화사업 기본방향

● 기본방향

- ▶ 구조전환형 시장에서 특화전문형 시장으로 탈바꿈 필요
- ▶ 구조전환형 시장 지원사업
 - 시장재개발, 재건축 등 시장정비사업을 통한 용도전환 촉진
 - 상인교육 및 컨설팅을 통한 전직·전업교육, 재창업교육
- ▶ 특화전문형 시장 지원사업
 - 전통문화체험장, 테마관광거리, 문화공연장 등 문화시설 설치
 - 문화관광 콘텐츠 개발
 - 시장투어상품 개발
 - 상품브랜드, 디자인 개발



〈 전통시장 유형 및 특징 〉

03

시설현대화사업 기본구상

03_1 계획 전제사항

03_2 ①소형 쇼핑몰형

03_3 ②소형 테마파크형

03_1 계획 전제사항

의견수렴 내용

〈 1차 주민설명회 〉

- 관광형 시장으로 조성하자는 방향성에 대한 합의
- 시각·지각적 인지성 확보 필요
 - 상업지구 내부에 입지한 관계로 외부에서 인지성 확보 필요
 - 시설계획 시 이에 대한 고려
- 신축을 통한 부분개방 형태로 조성
 - 전면재개발 후 신축방식으로 추진
 - 상가+아케이드+광장 등으로 구성된 **‘건물형+부분개방형’** 형태로 의견수렴

〈서산시〉

- 대안별 검토 필요
 - 3개 타입의 평면계획 작성 후 협의
- 점포형태는 부분개방형으로 추진 필요
 - 2~4평 규모의 점포로 구성된 상점(가) 혹은 아케이드 등으로 구성
 - 다양한 활동과 내부 쾌적성 유지 가능한 부분개방형
- 방문객의 쾌적한 이용담보
 - 외기(外氣), 내부환기, 배수 등 문제 최소화
 - 내부공간은 부분개방형으로 방문객이 부담없이 구경하고 이동하기 쉽도록
- **방문객 쉼터 및 이벤트장소** 필요

03_1 계획 전제사항

의견수렴 내용

〈중간보고회〉

1) 해미시장의 이미지(역사, 향수)가 디자인에 반영되지 않았음.

- 비전(‘오래된 새로움의 공간, 해미시장’)에 어울리도록, 외관은 현대식 건물이지만 내부를 옛장터를 재현한 인테리어로 보완

2) 관광객 유인방법

- 상인회 구성 선결
- 경영현대화 사업은 최종보고에서 포함

〈2차 주민설명회〉

1) 원안(쇼핑몰형) 보완

- 실내 영화세트장처럼 구성
- 외관은 현대식 건물이지만 내부는 옛 동네와 장터를 재현한 인테리어

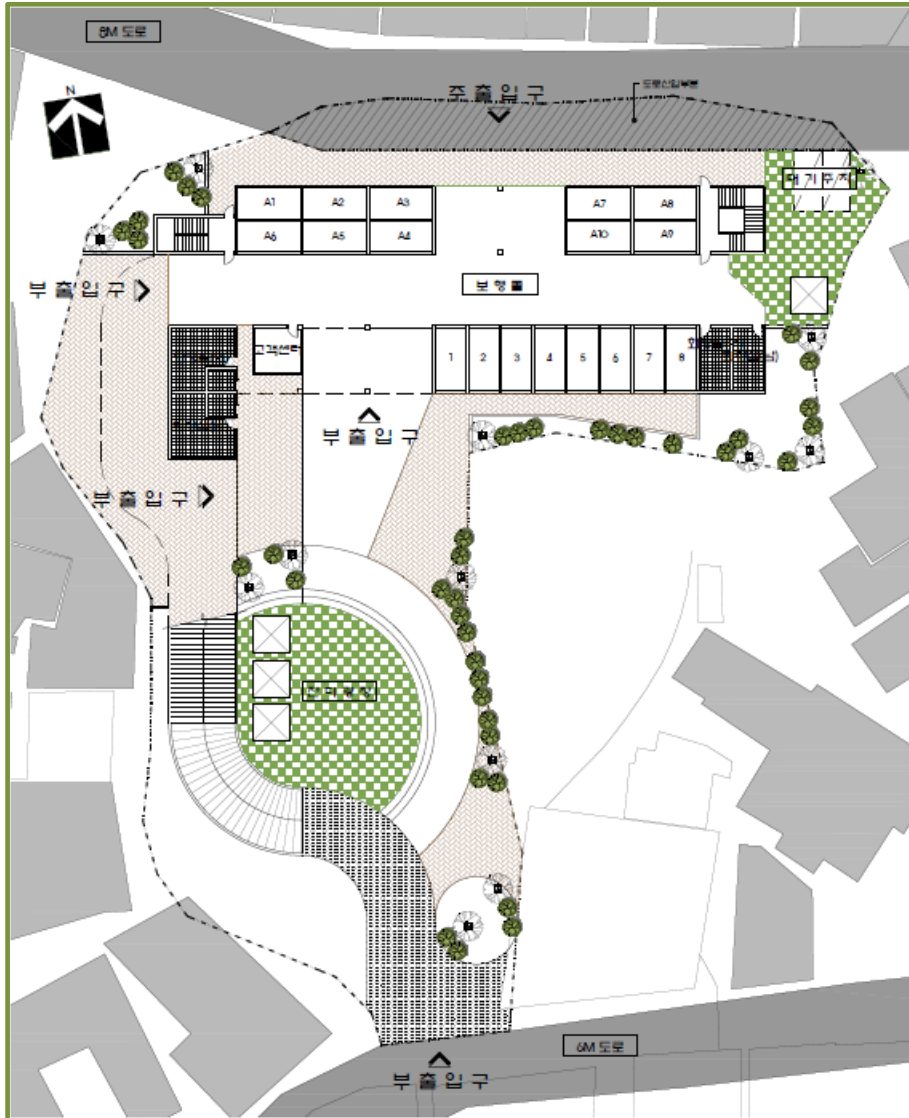
2) 서산시청 새로운 안(테마파크형) 검토

- 섹션별로 초가집, 기와집, 현대건물 등 구성
- 비용 증가, 점포수 감소, 상설무대 및 잔디광장 축소, 외기 영향 등 예상문제 제기

3) 각종 예상문제에 대한 추진위 동의 하에 새로운 모델로 추진협의

03_2 ①소형 쇼핑몰형 - 도면

도면(평면)



03_2 ①소형 쇼핑몰형 - 도면

도면(정면)



03_2 ①소형 쇼핑몰형 - 개요

● 시설개요 및 특징

▪ 규모

- 지상2층(건축면적 755m², 연면적 1,509m²)
- 건물높이: 6.7m (지붕 제외)
- 44점포(4.4평, 2*4 34개, 4*2 10개)
- 총사업비: 약 62.88억원*

▪ 형태

- 쇼핑몰과 같은 형태
- 1층: 북측, 남측, 서측 통해 접근 가능
- 2층: 1층의 동·서측 계단 및 램프로 접근 가능
- 점포사이 공간에 보행물mall 설치
- 2층은 1층의 동·서측 계단 및 램프로 접근 가능

▪ 특징

- 2층으로 직접 진입가능한 램프가 남측 잔디광장부터 연결
- 사업비 가장 높으나 방문객 만족도 높음



계단 램프 (전북 완주, 삼례시장 案)



기와형 지붕

* m²단가 215만, 평단가 700만

** 부대시설 : 고객센터 1, 관리사무소 1, 화장실 6, 계단 1, 남측부지 쉼터

03_2 ①소형 쇼핑몰형 - 개요

● 시설내부

▪ 이미지

- 실내 영화 세트장
- 1층과 2층을 각기 다른 시대의 동네로 구성
ex. 1층 1950년대 동네, 2층 옛 장터모습

▪ 효과

- 방문객의 호기심 유발 및 체류시간 연장 효과
- 외기 영향을 받지 않아 방문객이 여유롭게 체류 가능

▪ 기타

- 독립형 점포가 가장 어울리나, 부분개방형 점포도 벽면과 출입구 부분의 장식으로 효과 가능



1층 1950년대 동네 재현 (이미지)

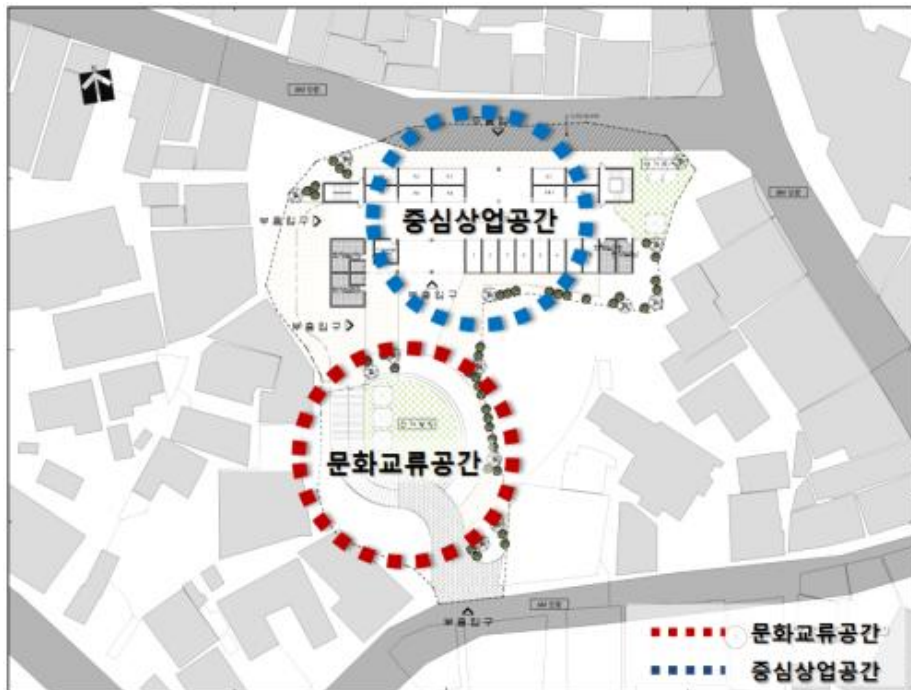


2층 옛 장터 재현 (이미지)

03_2 ①소형 쇼핑몰형 - 세부계획

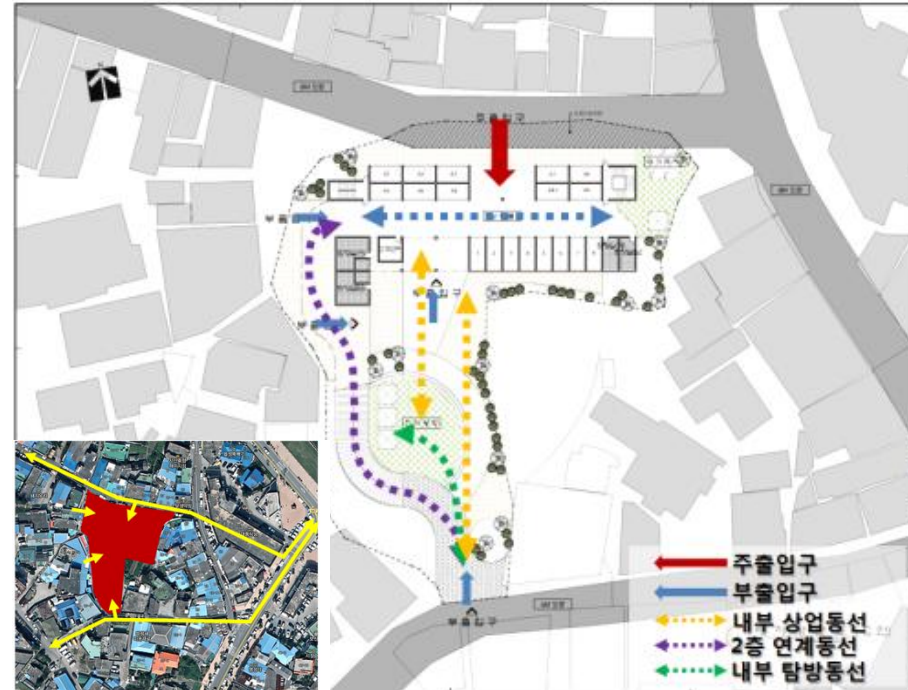
배치

- ▶ 중심상업공간
 - 점포 등을 집중배치. 상업활동 공간
- ▶ 문화교류공간
 - 지역과의 다양한 문화교류 및 소통공간



동선

- ▶ 출입동선
 - 북측: 주 출입구 남측/서측: 부 출입구
- ▶ 내부진입동선
 - 개별점포의 유기적 연계 고려
 - 남측 출입구 : 잔디광장~ 상업공간 진입



03_2 ① 소형 쇼핑몰형 - 세부계획

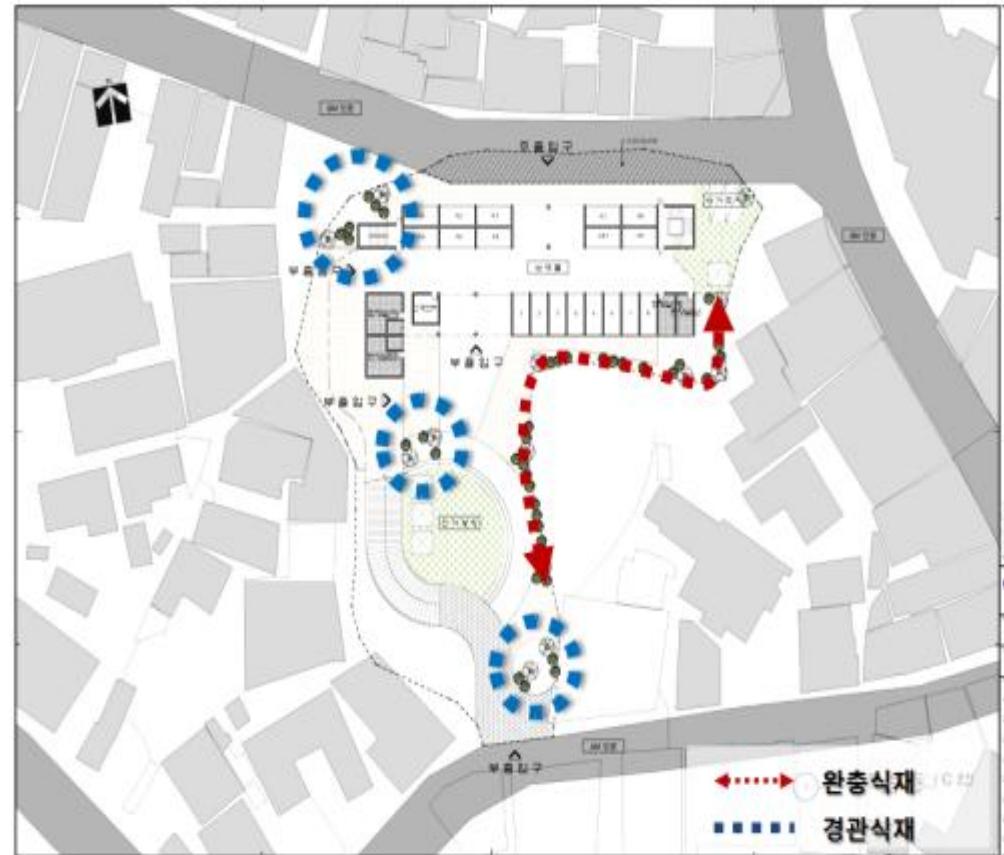
조경 및 식재

▶ 완충식재

- 남동측 경계부를 활용하여 실시
- 주변지역에 대한 소음예방
- 경관적 스크린 역할

▶ 경관식재

- 서측 유희부지 활용
- 방문객의 시·지각적 집중 확보



03_2 ① 소형 쇼핑몰형 - 건축시설계획

○ 사업개요

- ▶ 사업비 : 62.88억원
- ▶ 사업내용 : 부지정비 1식, 해미전통시장 건립 1식, 해미문화광장(잔디광장) 조성 1식

○ 부지정비

- ▶ 전면철거 추진

○ 부지조성

- ▶ 전체부지 철거 후 정지 및 성토공사 추진 (대상지가 평지인 관계로 추가적 성토공사 불필요)
- ▶ 새롭게 건물을 건립하므로 설비시설 공사와 연계하여 사업 추진
- ▶ 대상지 북측에는 상업시설이, 남측에는 경사로와 잔디광장 배치

03_2 ① 소형 쇼핑물형 – 건축시설계획 (건물)

○ 층별 시설배치계획

- ▶ 요구사항, 프로그램, 소비패턴 변화 등을 고려한 시설배치
- ▶ 지상 2층의 건축면적 827m², 연면적 2,052m²(경사로 포함) 규모
- ▶ 1층 : 점포 18, 화장실 2, 고객센터 1, 계단실 2
 - 북측점포 가로형 (5.4m * 2.7m), 남측점포 세로형 (2.7m * 5.4m)
 - 전체 건물길이가 54m인 관계로, 소비자의 편리성 고려하여 화장실은 동서측에 배치
- ▶ 2층 : 점포 26, 화장실 1, 관리사무실 1, 계단실 2
 - 세로형 점포가 보행물 중심으로 배치
 - 상인회 등이 이용할 관리사무실은 경사로에 접하여 배치

○ 점포별 시설계획

- ▶ 점포면적은 모두 14.58m²(4.4평) 규모로 계획
- ▶ 가변형 공간으로 하여, 필요시 공간확장 가능하도록 계획
- ▶ 점포별 특성을 고려하여 2 타입으로 배치계획 수립
 - 가로형 : 소비자 인지성 高, 개방적 느낌, 디스플레이 중요한 점포에 활용가능
 - 세로형 : 내부 보행물을 이용하는 방문객이 많은 상품 구경 가능, 식당처럼 디스플레이가 제한적인 점포에게 활용 유도

03_2 ① 소형 쇼핑물형 – 건축시설계획 (건물)

○ 내부동선

- ▶ 총길이 54m → 방문객의 이동편리성 도모를 위해 분리된 동선계획 수립
 - 내부동선 : 폭 6m의 보행물 중심으로 연결
 - 1층과 2층 연결은 동서측 계단실을 통해 각각 접근 가능
- ▶ 남측 부출입구에서 2층으로 직접 접근가능한 경사로 설치
 - 경사로(폭 5.4m) 설치로 인해, 2층에의 접근도 제고
 - 2층 입주점포의 물건이동, 방문객 및 점포주의 원활한 이동 가능

○ 보행물

- ▶ 방문객의 시설물 이용 및 내부에서 개별점포 인지성 확보 가능하도록 계획
- ▶ 폭 6m, 길이 54m
- ▶ 1층: 남측, 북측 출입구를 최대한 개방(폭5.4m 길이10.8m)하여 내부가 밝게 보이도록 함.
2층: 1층 출입구 상부를 부분개방(폭5.4m 길이5.4m)
지붕을 투명 FRP재질의 비가림시설 설치하여 내부개방성 최대한 확보
- ▶ 바닥은 방문객의 이동 및 카트 이동 등의 이동편리한 평지
미끄러짐 방지, 대상지와 시설의 역사적 이미지 부각을 위해 ‘목재타일’ 활용

03_2 ① 소형 쇼핑물형 – 건축시설계획 (건물)

○ 비가림시설

- ▶ 충분한 일조가 가능한 투명재질
 - FRP재질
 - 필요시 일조 차단을 위한 불투명재질의 이동식(전자식) 내부덮개 설치하여 외기영향 조절
- ▶ 철골프레임
 - 일조에 따른 그림자효과 제공하도록 하여, 내부공간의 다양한 변화가 가능하도록 계획

○ 입면 및 지붕

- ▶ 최대한의 시·지각적 인지성, 형태적 조형성 등을 고려
- ▶ 입면 : 최대한 개방적이고 역사적 디자인 적용하도록 계획
 - 골조 및 기둥부분 제외한 나머지 공간을 창호로 계획 (격자형 창호)
 - 일조 조절은 시설내부에 부가시설물(차양막 등) 을 활용
- ▶ 창호 : 2중 창호시스템(3중 강화유리)
- ▶ 지붕 : 전통기와 방식
 - 시설물 전체를 둘러싼 박공형 지붕
 - 무게감, 장중함을 최소화 하기 위해 전체건물 높이대비 20% 규모(약 2m)로 설치

○ 경사로

- ▶ 길이 70m, 폭 5.4m의 개방형 경사로

03_2 ① 소형 쇼핑몰형 - 건축시설계획 (해미문화광장)

● 지름 22m 규모의 잔디광장

- ▶ 평소에는 지역주민과 방문객의 휴식 및 산책 공간으로 활용
- ▶ 지역내 다양한 문화활동, 이벤트 개최 공간으로 활용
 - 부대시설을 최소화한 개방형 공간으로 조성
 - 내부의 파고라, 벤치 등은 이동식으로 계획
- ▶ 주변시설물을 최대한 활용한 다목적시설 배치
 - 경사로를 활용하여 문화활동, 이벤트 지원 가능한 무대시설 설치



03_2 ① 소형 쇼핑몰형 - 종합

외관 : 소형 쇼핑몰

- ▶ 시설활용성 및 접근성, 외부공간 활용성 등에서 양호
- ▶ 특히, 향후 해미읍성 관광객을 유입하기 위한 관광형 시장으로 활용한다는 측면에서, 현대적 쇼핑패턴에 맞춘 시설로서의 가치 및 활용성이 높다고 판단됨
- ▶ 경사로로 연결되어 1층이 2개 있는 효과

시설 요소 이미지



램프 연결로 (예)



내부 인테리어(예)

내부 : 영화세트장

- ▶ 실내 영화세트장 이미지
 - 층별로 다른 시대별 구성 (Ex. 1층 1950년대, 2층 옛장터)
- ▶ 방문객의 흥미유발, 볼거리 제공



오픈 스페이스 (예)



해미문화광장 (예)

03_3 ②소형 테마파크형 - 도면

● 평면도



03_3 ②소형 테마파크형 - 개요

● 시설개요 및 특징

▪ 규모

- 지상1 층(건축면적 1,058m²)
- 건물높이: 4.5m (지붕 높이 포함)
- 점포 43 개소 (5평)
- 총사업비: 약 63.16억원*

▪ 형태

- 특화거리 중심으로 상점가가 연결된 테마거리
- 북측 출입구(주), 남측 출입구(부)로 접근 가능
- 내부 이동은 남북 관통하는 중앙거리 이용
- 점포 외부공간은 다목적 활용공간으로 활용
- 연접부에 다양한 활동을 위한 소규모 모임광장 설치



1970~80년대 (이미지)



1980~90년대 (이미지)

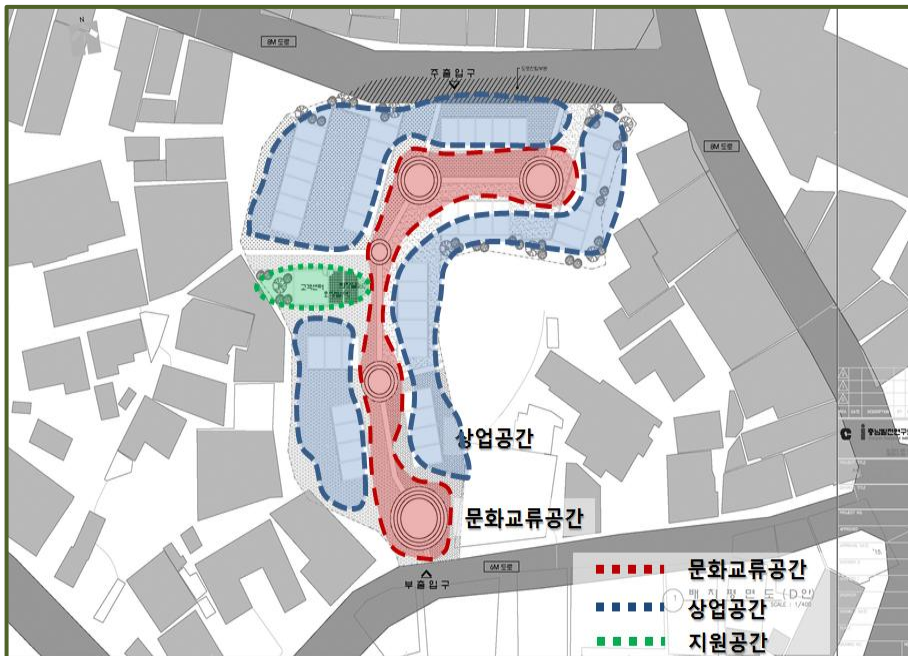
* m²단가 215만, 평단가 700만, 건축시설비만 책정

** 부대시설 : 고객센터 1, 화장실 2

03_3 ②소형 테마파크형 - 세부계획

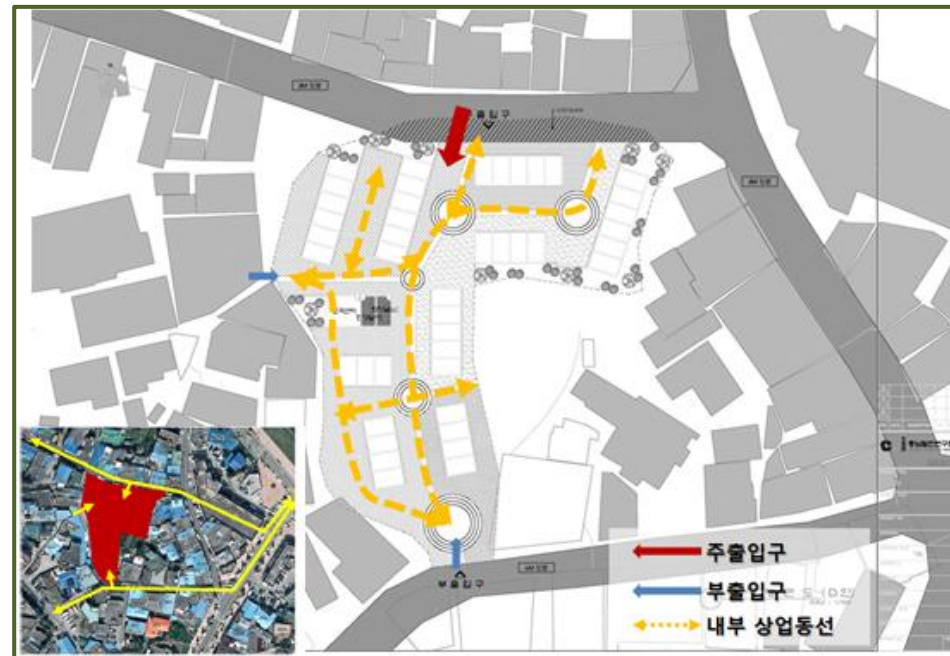
배치

- ▶ 상업공간
 - 점포 등을 집중배치. 상업활동 공간
- ▶ 문화교류공간
 - 지역과의 다양한 문화교류 및 소통공간
- ▶ 지원공간



동선

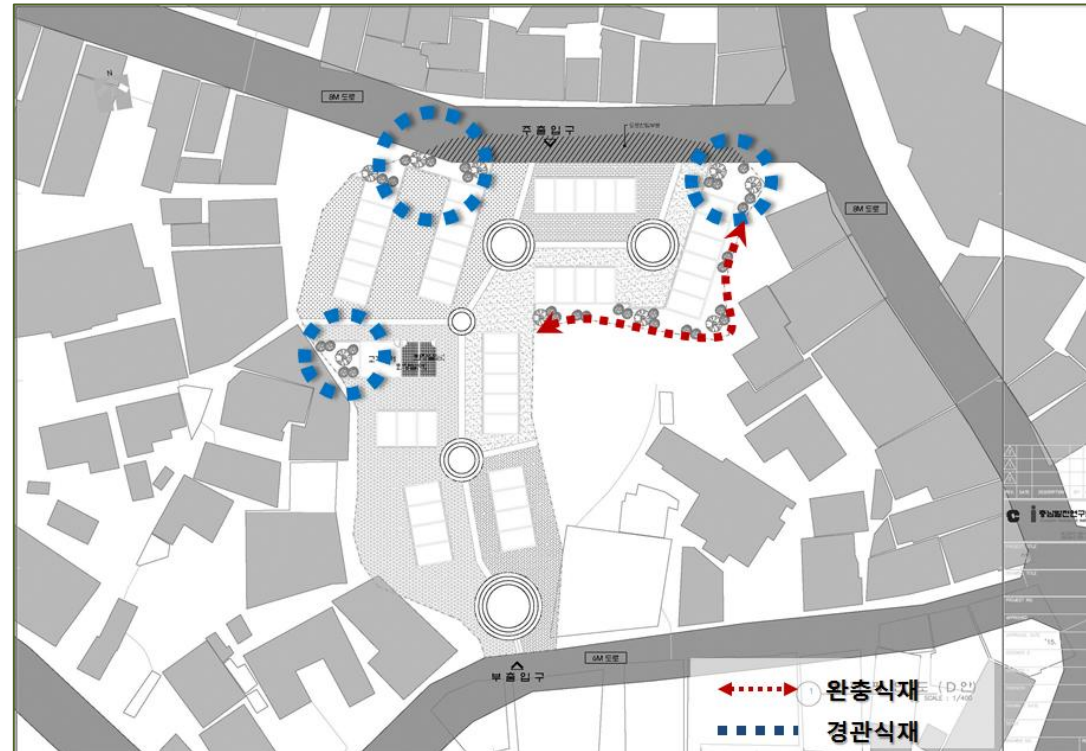
- ▶ 출입동선
 - 북측: 주 출입구 남측/서측: 부 출입구
- ▶ 내부상업동선
 - 문화거점들을 단계적으로 거치고 개별점포로 직접 진입이 가능하도록 계획



03_3 ②소형 테마파크형 - 세부계획

조경 및 식재

- ▶ 완충식재
 - 주변지역에 대한 소음예방, 경관적 스크린 역할
 - 대상지 동측 경계부에 설치
- ▶ 경관식재
 - 시·지각적 집중성 확보
 - 대상지 서측, 북측 유희부지 활용



03_3 ②소형 테마파크형 - 건축시설계획

○ 사업개요

- ▶ 사업비 : 63.16억원
- ▶ 사업내용 : 부지정비 1식, 해미전통시장 건립 1식, 소규모 문화마당 조성 1식, 부대시설 설치 1식

○ 부지정비

- ▶ 전면철거 추진

○ 부지조성

- ▶ 전체부지 철거 후 정지 및 성토공사 추진 (대상지가 평지인 관계로 추가적 성토공사 불필요)
- ▶ 새롭게 건물을 건립하므로 설비시설 공사와 연계하여 사업 추진
- ▶ 개별시대 모습을 구현하기 위한 상업시설 및 시대별 거리를 연결하는 공간초월로 배치

03_3 ②소형 테마파크형 - 건축시설계획

배치계획

- ▶ 시대별 거리를 분산배치
- ▶ 중앙의 공간초월로(문화교류공간)을 통해 단계적으로 접근 계획
 - 공간초월로는 이벤트, 노점 등 수용공간

시설계획

- ▶ 점포는 총 43개소 (5.6평)
- ▶ 북측배치 시설 : 가로형 (5.4m*2.7m)
남쪽배치 시설 : 세로형 (2.7m*5.4m)
- ▶ 60~70년대 : 11개소
70~80년대 : 15개소
80~90년대 : 5개소
2000년대 : 12개소

외관 리모델링 계획

- ▶ 시설계획과 별도계획 수립
- ▶ 디자인 전문가 활용하여 추진



03_3 ②소형 테마파크형 – 건축시설계획

○ 비가림시설

- ▶ 충분한 일조가 가능한 투명재질
 - FRP재질
 - 3m*1.2m (높이 2.5m)의 규모로 일률적 설치
- ▶ 철골프레임
 - 일조에 따른 그림자효과 제공하도록 하여, 내부공간의 다양한 변화가 가능하도록 계획
 - 점포계획부터 함께 고려하여, 외관디자인의 일부분으로 활용

○ 입면 및 지붕

- ▶ 최대한의 시·지각적 인지성, 형태적 조형성 등을 고려
- ▶ 입면 : 최대한 개방적이고 역사적 디자인 적용하도록 계획
 - 골조 및 기둥부분 제외한 나머지 공간을 창호로 계획 (격자형 창호)
 - 일조 조절은 시설내부에 부가시설물(차양막 등) 을 활용
- ▶ 창호 : 2중 창호시스템(3중 강화유리)
- ▶ 지붕 : 박공형태 (전체)
 - 무게감, 장중함을 최소화 하기 위해 전체건물 높이대비 20% 규모(약 1m~1.35m)로 설치
 - 초가(60~70년대) 함석(70~80년대) 기와(80~90년대) 철골(2000년대)

03_3 ②소형 테마파크형 - 건축시설계획

소규모 문화마당

- ▶ 시대별 공간적 초월의 거점으로 활용되는 다목적 문화 커뮤니티 공간
 - 시대별 거리의 연결부에 조성
 - 평소에는 상행위 공간으로 활용
 - 필요시 휴식 및 이벤트 공간으로 활용
- ▶ 개방형 공간으로 조성
 - 파고라, 벤치 등 설치 자제
 - 상품적치 방지를 위해 타공간과 다른 형태 및 색상으로 조성

부대시설 설치

- ▶ CCTV
- ▶ 규격좌판 제작, 배포



03_3 ② 소형 테마파크형 - 종합

특징

- ▶ 시대별 모습을 구현한 개별점포를 연속으로 연결
- ▶ 방문객의 이용편의, 상업적 활용성 증대를 위한 개방형 독립점포
- ▶ 공간초월로를 활용하여 노점 등 운영
- ▶ 소형 공연무대를 설치하여 이벤트 등 개최

시설 요소 이미지



시대별 테마거리



한평공원



소형 공연무대



규격좌판

04

경영현대화사업 기본구상

04_1 추진전략

04_2 단계별 추진계획

04_3 추진체계

04_1 추진전략①

상인역량강화

- ▶ 상인대학 운영
 - 상인들의 의식혁신, 전문지식 습득 및 경영선진화 도모
 - 상인대학 개설(연 2회), 업종별 전문화 교육
 - 전문기관 위탁
- ▶ 컨설팅
 - 문제진단, 의견 수렴하여 해결책 모색하는 전문컨설팅 기회 마련
 - 점포, 시장에 맞는 컨설팅 연결
 - 전문기관 위탁
- ▶ 유니폼 착용 및 해미사투리 사용
 - 상인의 소속감 제고 및 관광지 특색 어필
 - 컨셉컬러의 통일된 앞치마와 모자 제작
 - 상인회 주도
- ▶ 선진지 견학
 - 성공사례와 실패사례 탐방을 통한 의식전환
 - 국내 우수시장 견학
 - 상인회 추진 및 전문기관 위탁



04_1 추진전략②

마케팅 강화

- ▶ 대표상품 개발
 - 대표상품, 먹거리 발굴·홍보를 통한 방문객 흡인력 제고
 - 상품개발 or 기존 특산물 홍보
 - 안테나숍 운영, 외부전문기관·인근학교·농업기술센터 등과 공동개발
- ▶ 마스코트 및 로고 제작
 - 인지도 향상 및 관련상품에 활용
 - 공모 및 자체 의견수렴, 전문기관 위탁
- ▶ 일점일품(一店一品) 운동
 - 선택과 집중을 통한 1점포 1주력상품 홍보
 - 선진사례(日나카노부 상점가) 벤치마킹
 - 각점포 상품선정 및 동시 진행, 상인회 안내판 제작
- ▶ 공동마케팅
 - 시너지효과 기대
 - 공동세일 및 공동 프로모션(포스터 제작, 홍보 등)
 - 상인회 주도, 서산시 및 해미면HP, 방송 홍보
- ▶ 떨어마켓, 도깨비마켓
 - 비정례적 이벤트를 통한 흥미유발
 - 다수의 점포가 동시 진행
 - 각 점포 신청받아 상인회 주도



04_1 추진전략③

❶ 쾌적한 쇼핑환경 조성

- ▶ **업종재배치 및 조정**
 - 방문객 시선의 편리하고 합리적인 점포구성
 - 구획설정, 할머니장터 등 운영
 - 상인회 중심으로 재배치안(案) 논의
- ▶ **디스플레이 표준화**
 - 진열상태 개선을 통한 쾌적한 쇼핑환경 조성
 - 표준진열대 제작 or 진열상태 표준화
 - (제작) 서산시 주도로 제작·배포→상인회 주도사업으로 변경 (진열표준) 상인회주도, 상인대학 등 교육시 방법 합일
- ▶ **공동봉투 제작**
 - 관광지이미지 확립
 - 컨셉컬러 및 로고 삽입한 봉투제작
 - 중소기업청 공동마케팅 지원사업 지원, 자체제작
- ▶ **해미관광지도 공동제작**
 - 관광지도에 해미시장 삽입하여 관광컨텐츠로 홍보
 - 해미면/서산시 관광담당과 협의
- ▶ **포토존 운영**
 - 볼거리와 놀거리 제공
 - 인근대학 미술관련 동아리 연계, 전문가 위탁



소상공인시장진흥공단과 신세계가 함께하는
전통시장/소상공인 공감·동행·상생 협약식



04_1 추진전략④

● 지역의 거점공간 조성

▶ 축제 및 이벤트 개최

- 기대감 부여로 인한 관광객/지역주민 유인
- 해미읍성 축제 연계
정례 이벤트 계획 통해 계절별 이벤트 구상
- 인근대학 동아리, 종교단체 연계, 상인회 주도로 기획

▶ 전통시장 팸투어

- 지역역사와 문화의 공간으로서 시장 다시보기
- 특산품 및 먹거리 체험행사
관광유적 방문 등
- 전문기관, 지역아동센터 등 연계
ex. 거창전통시장 : 도시공간디자인 연구원,
경남사회문화교육센터, 창원시 지역아동센터연합회 협력



04_1 추진전략-종합

추진전략과 개선내용의 관계

- ▶ 상인역량강화 : 주요품목 발굴, 서비스 개선
- ▶ 마케팅 강화 : 명물 관광컨텐츠 발돋움, 서비스
- ▶ 쇼핑환경 : 공간개선, 서비스개선, 마케팅 개선
- ▶ 지역거점공간 : 공간개선, 문화발신력 제고

공간개선 < 운영개선

- ▶ 활성화 사업의 지속가능성은 공간적 개선노력보다 운영개선 노력의 여하에 달려있음
- ▶ 사업주체가 되는 상인회 조직의 중요성



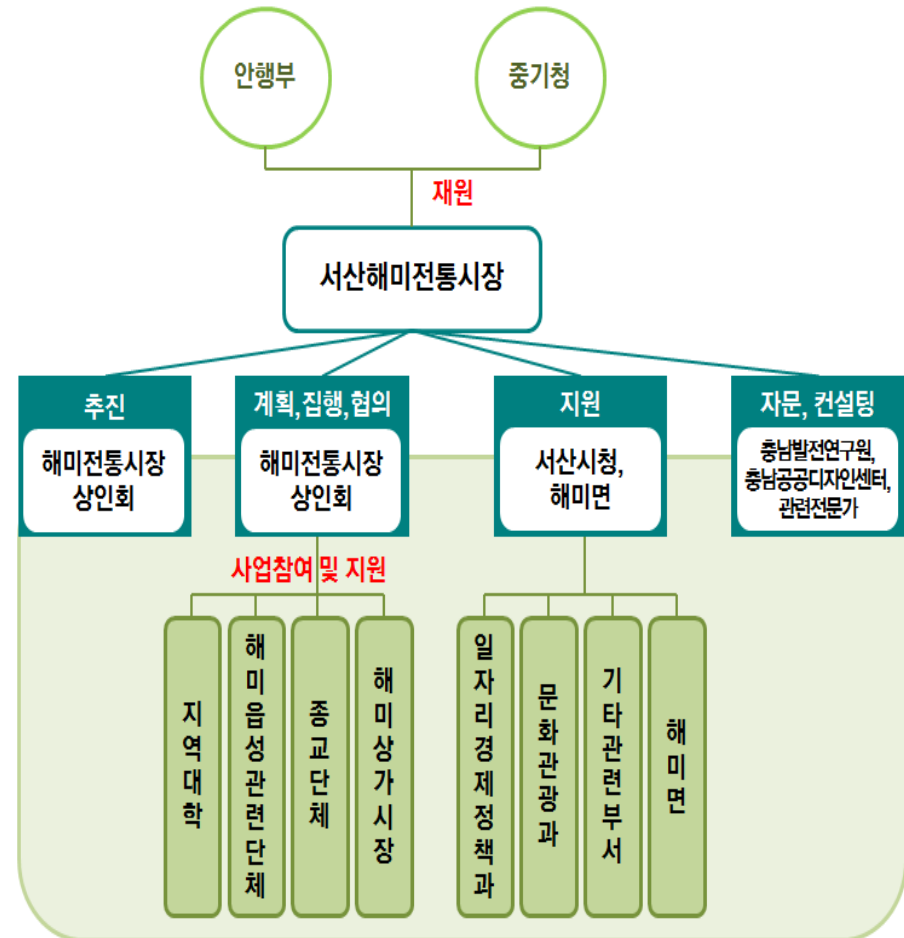
< 부문구상 및 개선내용 >

04_2 단계별 추진계획

구 분		단계별	
		2016년도	2017년도
상인회 조직 (선결)			
상인역량 강화			
	상인대학 운영	●	●
	컨설팅	●	●
	선진지 견학		●
	유니폼 착용 및 해미사투리 사용		●
관광시장형 마케팅 강화			
	대표상품 개발		●
	마스코트 및 로고 제작		●
	일점일품 사업(준비)		●
	공동마케팅(준비)		●
	떨이마켓, 도깨비마켓(준비)		●
쾌적한 쇼핑환경 조성			
	업종 재배치 및 조정	●	●
	신용카드 거래환경 조성		●
	디스플레이 표준화		●
	공동봉투 제작		●
	해미관광지도 공동제작	●	●
	포토존 운영(준비)		●
지역거점공간 조성			
	축제 및 이벤트 개최(준비)		●
	전통시장 팸투어(준비)		●

04_3 추진체계

- 상인회 조직 급선무
- 사업추진 시, 서산시청 및 해미면 관련 부서의 협조·공조 하에 추진 필요
- 사업에 따라 지역대학, 읍성 관련단체, 종교단체, 전문가 등도 추진주체 가능
- ‘해미관광특구(가칭)’ 추진을 염두에 두어, 안행부, 문체부, 관광공사 등 다양한 중앙부처에 어필할 수 있는 곳으로 자리매김 필요



〈 추진체계도 〉

05

투자계획 및 경제성분석

- 05_1 A안 투자계획
경제성분석
- 05_2 B안 투자계획
경제성분석
- 05_3 종합

05_1 ①A안(쇼핑몰형) 투자계획

● 총괄

구분	계	연차별	
		2016년	2017년
계	6,920,000	413,000	6,507,000
국비	3,996,000	273,000	3,723,000
시군구비	2,911,000	136,000	2,775,000
기타(민자)	13,000	4,000	9,000

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 유지보수비 제외 (완공이후인 2018년도부터 투입)

05_1 ①A안 투자계획

● 자원별 계획

구분			계	국비	시비	민자
사업종합			7,235,000	3,990,000	3,231,000	13,000
시 설 현 대 화	해미시장 신축	소계	6,602,000	3,773,000	2,829,000	0
		공사비(기반공사)	928,000	557,000	371,000	0
		시설물공사	5,026,000	3,016,000	2,010,000	0
		편입토지 매입비	0	0	0	0
		부대관리비	327,000	197,000	131,000	0
		기타지출비	5,000	3,000	2,000	0
	유지보수	유지보수비	314,000	0	314,000	0
경 영 현 대 화	소계		303,000	218,000	72,000	13,000
	상인역량 강화		166,000	152,000	6,000	8,000
	관광시장형 마케팅강화		41,000	36,000	0	5,000
	쇼핑환경 조성		46,000	5,000	41,000	0
	거점환경 조성		50,000	25,000	25,000	0
보상비			330,000	0	330,000	0

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 보상비는 서산시청 자료 참고, 유지보수비는 총 시설의 5% 산정

05_1 ①A안 투자계획

연차별 계획

구분			계	2016년	2017년
사업종합			6,920,000	413,000	6,507,000
시설 현대 화	해미시장 신축	소계	6,602,000	327,000	5,959,000
		공사비(기반공사)	928,000	0	928,000
		시설물공사	5,026,000	0	5,026,000
		편입토지 매입비	0	0	0
		부대관리비	327,000	327,000	0
		기타지출비	5,000	0	5,000
	유지보수	(유지보수비)	314,000	0	0
경영 현대 화	소계		303,000	85,000	218,000
	상인역량 강화		166,000	80,000	86,000
	관광시장형 마케팅강화		41,000	0	41,000
	쇼핑환경 조성		46,000	5,000	41,000
	거점환경 조성		50,000	0	50,000
보상비			330,000	0	330,000

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 보상비는 서산시청 자료 참고, 유지보수비는 총 시설의 5% 산정

05_1 ①A안 경제성 분석

● 경제성 분석

- ▶ 순현재가치(NPV > 1), 편익/비용(B/C > 0), 내부수익률(IRR > 0.055)
- ▶ 내구연한은 공사기간 포함 20년으로 함.
- ▶ 연평균 유지관리비는 5% 적용

● 시나리오별 경제성 분석 비교

	근린형시장 유지	관광형시장 육성
편익/비용 (B/C, Benefit-Cost Ratio)	0.165	1.240
순현재가치 (NPV, Net Present Value)	-564,710	162,076
내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return)	-	0.081

05_2 ②B안(테마파크형) 투자계획

● 총괄

구분	계	연차별	
		2016년	2017년
계	6,947,000	414,000	6,522,000
국비	4,011,000	273,000	3,738,000
시군구비	2,924,000	137,000	2,786,000
기타(민자)	13,000	4,000	9,000

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 유지보수비 제외 (완공이후인 2018년도부터 투입)

05_2 ② B안(테마파크형) 투자계획

● 자원별 투자계획

구분			계	국비	시비	민자
사업종합			7,264,000	4,006,000	3,244,000	13,000
시설 현대 화	해미 시장 신축	소계	6,631,000	3,788,000	2,842,000	0
		공사비(기반공사)	1,467,000	880,000	587,000	0
		시설물공사	4,514,000	2,708,000	1,805,000	0
		편입토지 매입비	0	0	0	0
		부대관리비	329,000	197,000	132,000	0
		기타지출비	5,000	3,000	2,000	0
	유지 보수	유지보수비	316,000	0	316,000	0
경영 현대 화	소계		303,000	218,000	72,000	13,000
	상인역량 강화		166,000	152,000	6,000	8,000
	관광시장형 마케팅강화		41,000	36,000	0	5,000
	쇼핑환경 조성		46,000	5,000	41,000	0
	거점환경 조성		50,000	25,000	25,000	0
보상비			330,000	0	330,000	0

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 보상비는 서산시청 자료 참고, 유지보수비는 총 시설의 5% 산정

05_2 ② B안(테마파크형) 투자계획

연차별 투자계획

구분			계	2016년	2017년
사업종합			7,264,000	414,000	6,534,000
시설 현대 화	해미 시장 신축	소계	6,631,000	329,000	5,986,000
		공사비(기반공사)	1,467,000	0	1,467,000
		시설물공사	4,514,000	0	4,514,000
		편입토지 매입비	0	0	0
		부대관리비	329,000	329,000	0
		기타지출비	5,000	0	5,000
	유지 보수	(유지보수비)	316,000	0	0
경 영 현 대 화	소계		303,000	85,000	218,000
	상인역량 강화		166,000	80,000	86,000
	관광시장형 마케팅강화		41,000	0	41,000
	쇼핑환경 조성		46,000	5,000	41,000
	거점환경 조성		50,000	0	50,000
보상비			330,000	0	330,000

단위) 천원. 원단위 절삭

주) 보상비는 서산시청 자료 참고, 유지보수비는 총 시설의 5% 산정

05_2 ② B안(테마파크형) 경제성분석

경제성 분석

- ▶ 순현재가치(NPV > 1), 편익/비용(B/C > 0), 내부수익률(IRR > 0.055)
- ▶ 내구연한은 공사기간 포함 20년으로 함.
- ▶ 연평균 유지관리비는 5% 적용

시나리오별 경제성 분석 비교

	근린형시장 유지	관광형시장 육성
편익/비용 (B/C, Benefit-Cost Ratio)	0.165	1.237
순현재가치 (NPV, Net Present Value)	-564,710	160,431
내부수익률 (IRR, Internal Rate of Return)	-	0.081

05_3 종합

● 분석결과

- ▶ 해미전통시장이 현대화사업 후에도 현재와 같은 근린형시장 형태를 고수할 경우, 2안 모두 경제성이 없다고 분석되었음.
- ▶ 현대화사업을 통해 관광형시장으로 육성한다면 2안 모두 경제성이 있다는 결과가 도출됨.
- ▶ A안이 B안보다 근소하지만 경제성이 높은 것으로 분석됨.

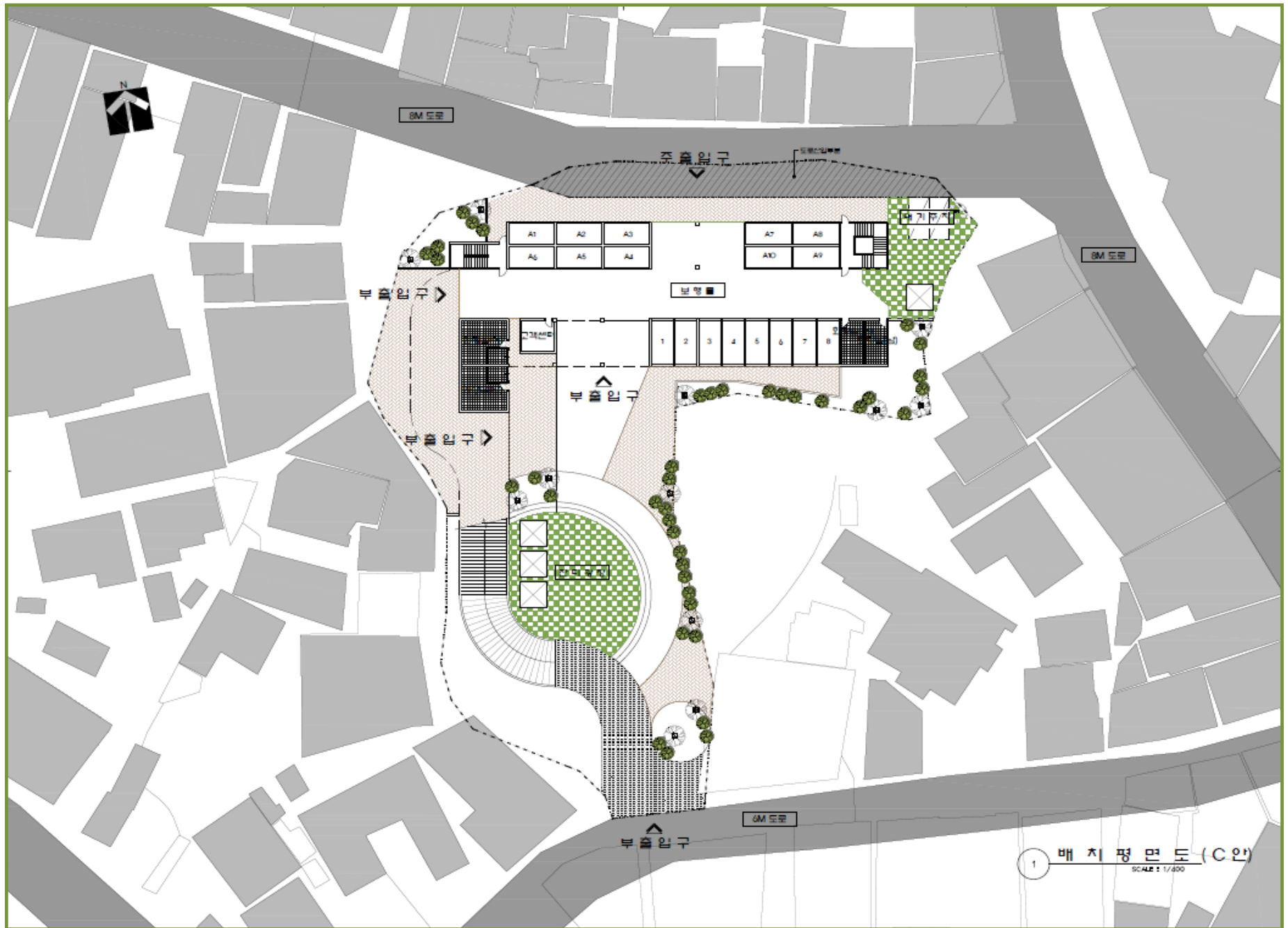
● 관광형시장 육성 필수

- ▶ 상인회 노력과 서산시청의 정책적 의지 여부가 성공여부에 중요하게 작용
- ▶ ‘해미관광특구(가칭)’ 추진을 통해 시너지효과 및 지속가능성 도모

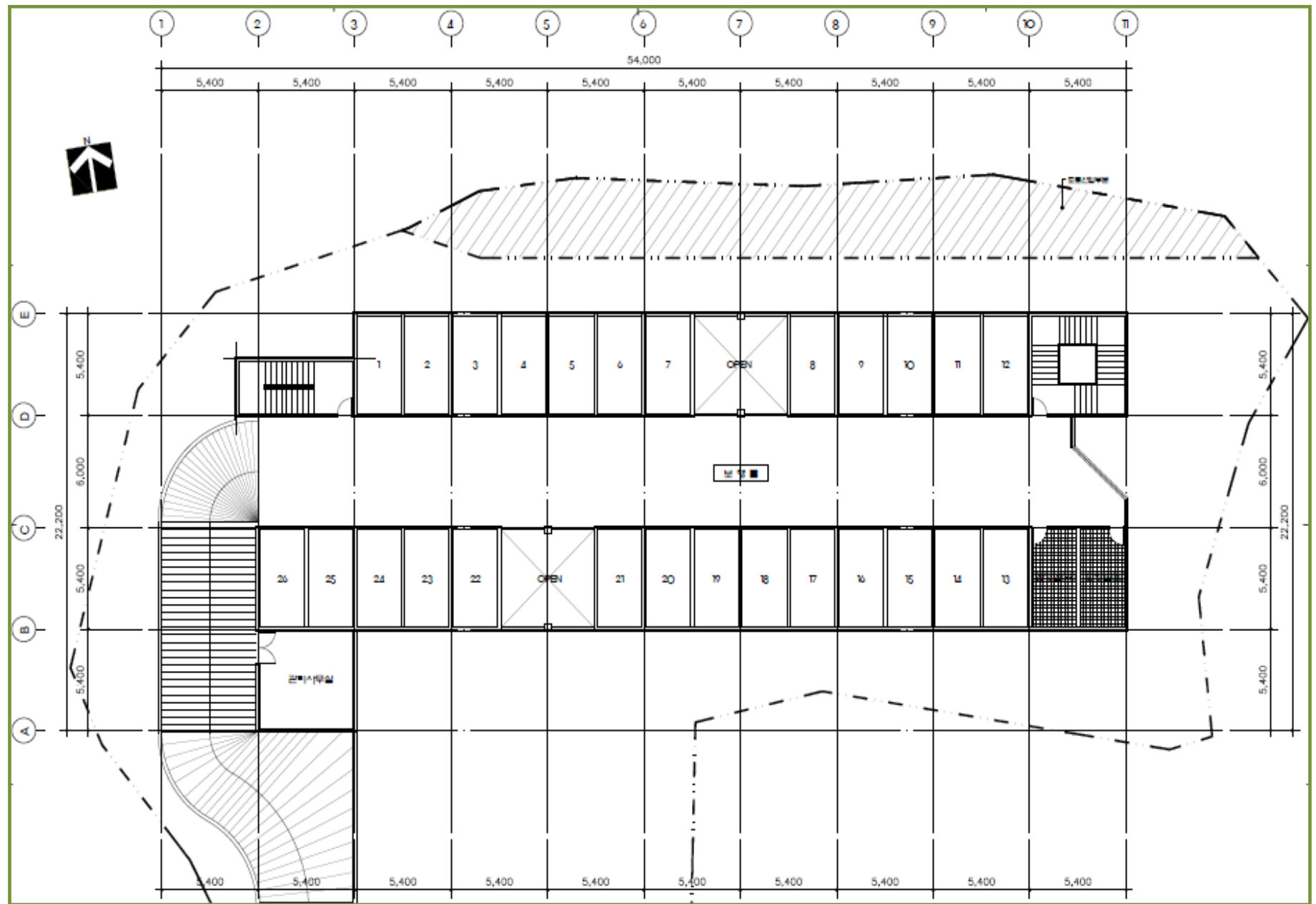
	디자인	분석결과
근린형시장 고수	A안 (소형 쇼핑몰형)	경제성 없음 (0.165)
	B안 (소형 테마파크형)	경제성 없음 (0.165)
관광형시장 육성	A안 (소형 쇼핑몰형)	경제성 있음 (1.240)
	B안 (소형 테마파크형)	경제성 있음 (1.237)



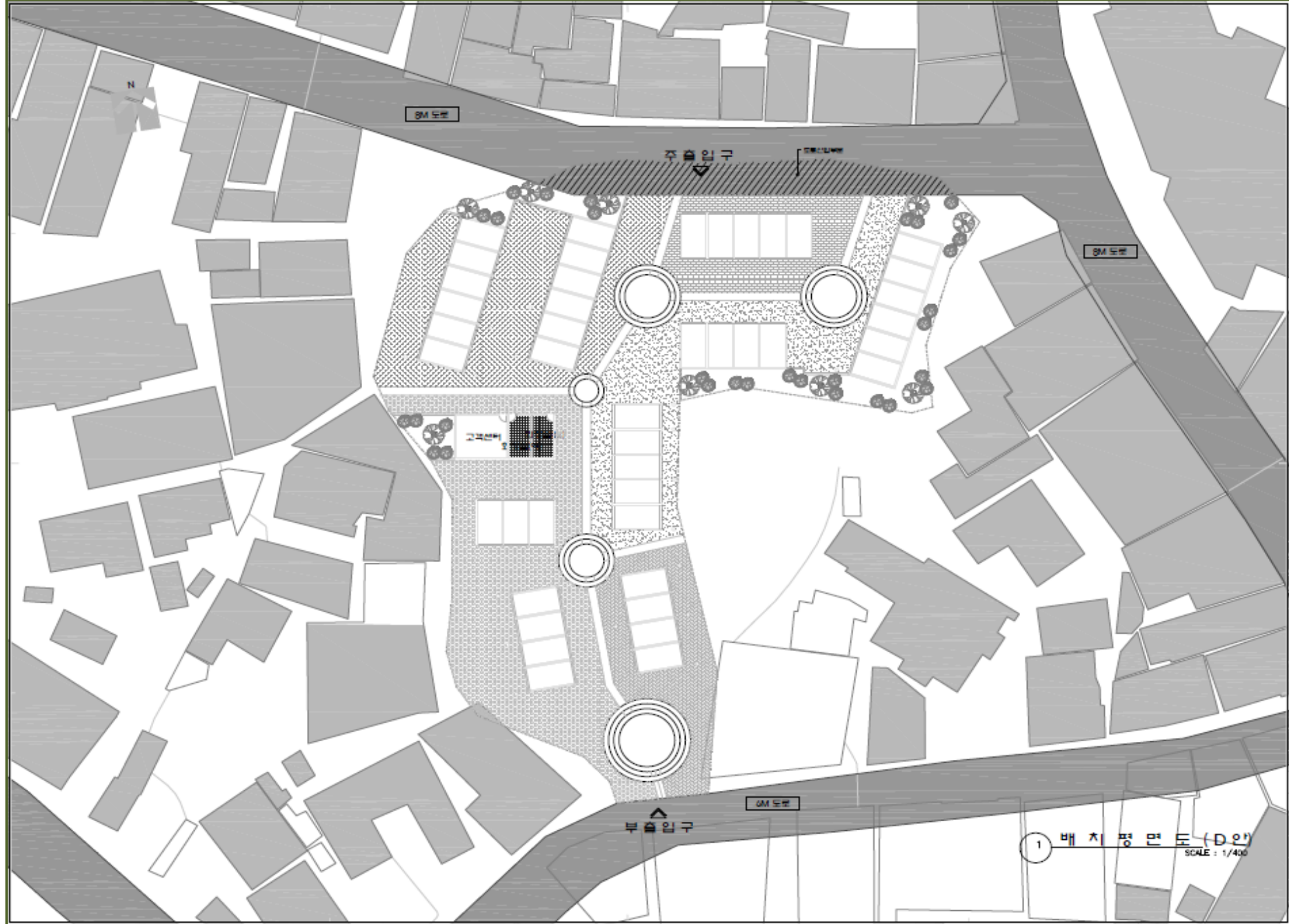
경청해 주셔서
감사합니다



A안(소형 쇼핑몰형) 배치평면도



2층 평면



B안(소형 테마파크형) 배치평면도