

월곶신도시 상권 활성화 방안 연구

변 명 식(장 안 대 학)

김 영 이(상지영서대학)

주 윤 황(상지영서대학)

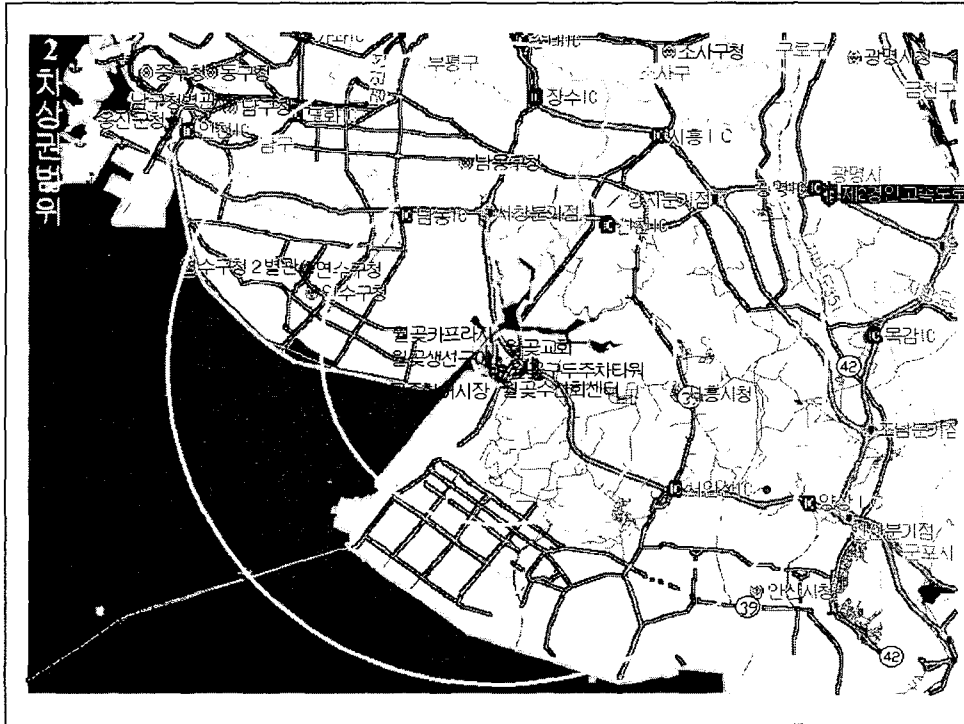
월곶신도시 상권 활성화 방안 발표순서

월곶지역여건분석

내/외부개선방안

테마파크구축방안

결 론



월곶신도시 SWOT MATRIX 분석	
기회 - Opportunity	위협 - Threat
<ul style="list-style-type: none"> • 시와 상가, 주민의 활성화 의지 집약 • 월드컵 개최에 따른 분위기 고양 • 인근 주민들의 레저 및 휴양욕구 증대 • 홍보와 이벤트에 따른 고객 증대 예상 • 수도권 서남부의 산업물류거점에 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 소래포구의 행정지원 및 집중투자 • 주변 관광개발에 따른 고객분산 • 입주자와 숙박업자간의 마찰 가능성 • 대표상인 조직의 미구성
강점 - Strength	약점 - Weakness
<ul style="list-style-type: none"> • 신도시 이미지, 계획된 거리 • 시흥시의 강력한 활성화 의지 • 상가조합 등 자체 활성화 노력 • 관광명소 여건 갖추 • 개발가능 여지 많음 • 도심형 워터 프론트 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 소래포구에 비해 낮은 인지도 • 바가지 상행위 및 호객 행위의 거부감 • 좌판시장 부족 및 시장운영 불합리 • 시설 개/보수 및 편의시설 부족 • 불꺼리, 즐길꺼리, 살꺼리 빈약 • 계획적 체계적 활성화 방안 미약 • 교통체계의 구조적 불합리성

□ 내외적 요인별 전략적 평가

요인별	SWOT	환경요인	미치는 영향	영향의 정도		
				고	중	저
외적 환경 요인	OT	• 시민들의 강력한 활성화 의지	+			•
		• 월드컵 개최에 따른 분위기 고양	+	•		•
		• 사람들의 레저욕구 증대	+		•	
		• 소래포구의 행정지원 및 집중투자	+		•	•
		• 편리한 교통환경	-		•	
		• 주변지역 관광개발에 따른 고객분산	-	•		
		• 입주자와 숙박업자 사이의 마찰 가능성	-			•
내적 개발 요인	SW	• 신도시 이미지, 계획된 거리	+		•	
		• 월곶 상인들의 강력한 활성화 의지	+			•
		• 관광명소의 기본적인 기반시설 갖춤	+	•		
		• 소래포구에 비해 인지도 미약	-			•
		• 호객행위로 인한 거부감	-		•	
		• 좌판시장 부족 및 시장운영 불합리	-		•	
		• 편의시설 부족	-	•		
		• 불꺼리, 즐길꺼리, 살꺼리 빈약	-			•
		• 계획적 체계적 활성화 방안 미약	-		•	

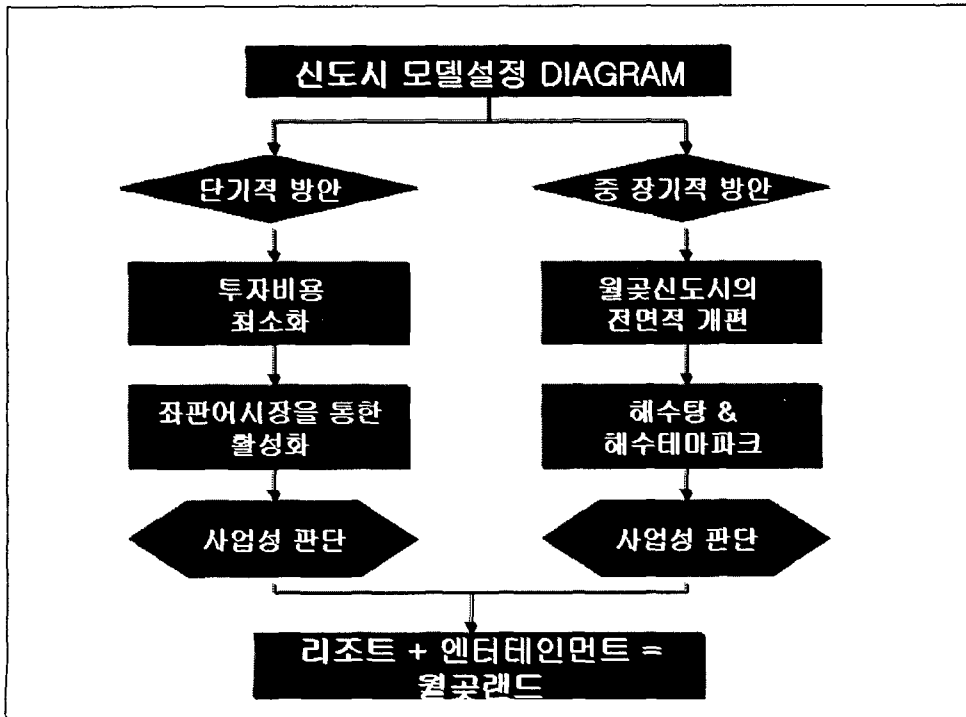
□ SWOT분석을 통한 전략과제의 도출

	기회요인--<O>	위협요인 --<T>
외적환경요인	-	-
내적 환경요인	-	-
강점요인--<S>	월곶 신도시의 강점요인 을 십분 활용하기 위한 해수 테마파크 방안의 마련	외적 위협요인을 회피하고 강점을 최대한 활용할 대안의 마련
약점요인--<W>	월곶 신도시의 약점을 보완하여 상권활성화를 피할 대안의 마련	기존업태의 전환 혹은 철수 방안에 대한 신중함 검토

□ SWOT분석에 따른 전략적 상황의 평가

SWOT분석에 의한 전략적 과제를 통해 대외적 여건과 월곶신도시의 경쟁력 수준 등을 종합적으로 평가하여, 아래의 매트릭스를 통해 월곶신도시의 위치를 평가함.

대 외 적 여 건	高	테마파크 규모확대	업체 명확화 규모 확대전략	해수 테마파크 전략 추진
	中	투자규모 제한	업체 명확화 내부 역량강화	월곶 신도시의 현재 상황은
	低	규모의 최소화를 통한 손실 회피	리스크 회피 전략	
		弱	中	强
시장의 경쟁력 수준				



지역여건분석에 따른 내부요인 개선방안

- 월곶포구의 정체성 확립
 - 리조트 시티 지향(다가능 복합관광도시)
- 월곶주민 자체의 조직력 강화
 - 월곶의 이미지를 떨어뜨리는 언행을 삼가고 친절, 청결, 서비스를 향상 시킨다.
 - 4개 조직의 기능을 활성화하고 상호 협조하며 공생을 위한 노력에 철저를 기한다.
 - 신뢰를 떨어뜨리는 행위는 고객을 잃어버리는 첫 번째 요소이므로 점포 마다 신뢰성을 높인다.
 - 정기적으로 자체 평가와 반성회를 갖고 개선 항목을 찾아내서 조속히 개선한다.
- 주민자치 활동을 위한 자문단 활용
 - 월곶포구에 관계되는 지역 인사 및 관계 공무원, 언론인, 전문가 분들을 적극 참여시켜 발전의 원동력이 되게 한다.
 - 1년 3-4회 정례적으로 계획수립, 업무점검, 고객의견, 전문가 의견등을 반영시켜 월곶포구 정체성을 확고하게 구축한다.

월곶신도시 설문조사 분석

- 상인
 - 총 150부의 설문지를 월곶 신도시 각 점포에 배포한 후 총 112부를 회수, 응답이 부족한 설문지를 제외하고 최종 93부에 대하여 분석
- 월곶 신도시 상인들이 생각하는 월곶의 영업 상태 부진의 이유로 화장실, 휴게시설 등의 소비자 편의 시설 부족을 가장 많이 지적하고 있으며, 다음으로 상품 구색의 미흡으로 인한 소비자 재방문의 어려움과 다양한 소비계층을 흡수하기가 어려움 점등을 지적하였다.
- 따라서 소비자 편의 시설의 확충은 월곶 신도시 영업상태 개선을 위한 가장 시급한 사항 중 하나로 볼 수 있다.

월곶신도시 설문조사 분석

● 상인

- 월곶 신도시 상인들이 생각하는 월곶의 활성화를 위하여 필요한 사항으로 월곶 공동의 판촉 및 이벤트를 지적하였다. 즉, 소비자 인지도의 부족으로 인한 상권의 위축을 개선하기 위하여 지속적이고, 다양한 판촉 및 이벤트의 필요성이 높다 할 수 있다.
- 소래 철교에 대한 의견으로 소래 철교 통행 금지가 가장 많은 비중을 차지하고 있었으며, 노상 주차장에 대하여서는 소래 철교 주변 노상 주차장은 폐쇄하고, 월곶의 다른 지역 노상 주차장 확충을 바라고 있는 것으로 나타났다.

월곶신도시 설문조사 분석

● 소비자

- 총 200부의 설문지를 월곶 신도시 각 점포 이용 소비자를 대상으로 면접식 설문조사를 실시하여 총 135부를 회수, 응답이 부족한 설문지를 제외하고 최종 115부에 대하여 분석하였다.
- 소비자들이 월곶의 개선 사항으로 월곶 신도시의 소비자 편의시설인 화장실, 휴게시설 등의 확충을 생각하고 있다. 따라서 상인들이 생각하고 있는 월곶 상권의 부진 원인과 동일한 결과가 나타났다. 즉, 소비자 편의시설의 시급한 확충이 필요한 것으로 판단된다.

월곶신도시 설문조사 분석

※ 소비자

- 월곶 신도시 방문 소비자들이 월곶의 활성화를 위한 필요 사항으로 월곶 신도시 시설물의 다양화를 가장 많이 지적하였다. 소비자는 다양한 즐길거리와 볼거리를 지향하고 있다는 것을 보여주는 것이라 할 수 있다.

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

- ※ 상인 의식개혁교육
- ※ 주차장 설치
- ※ 화장실 개선
- ※ 물량장 개선
- ※ 기존 어시장 개선
- ※ 수산물 공판장 활성화
- ※ 판촉, 이벤트 활성화

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

◆ 상인 의식개혁교육

- 고객이 원하는 상품 구색 갖춤
- 고객서비스 향상 운동
- 불량제품에 대한 교환 및 환불제 완전 실시
- 정기적인 판촉 및 홍보행사 기획 및 실시
- 봄, 가을 고객 집객을 위한 이벤트행사

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

◆ 주차장 설치

- ◆ 현재 월곶 신도시에는 577대의 차를 주차시킬 수 있는 노상주차장과 600여대의 차를 주차시킬 수 있는 노외주차장 및 건축물부설주차장이 있는 실정임.
- ◆ 그러나 건축물부설주차장은 전체주차시설의 40%를 주차시설 이외의 다른 시설물로 이용할 수 있어 현재 건축물부설주차장의 주차실태는 아주 미미한 상태이다.
- ◆ 현재 소래 철교 좌·우의 이용자는 90%이상이 소래 포구로 넘어가는 관광객들이 이용을 하고 있는 실정이므로 이 노상 주차장은 정작 월곶 신도시의 지역경제 활성화에는 거의 도움이 되지 못하고 있는 실정이다.

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

① 주차장 설치

② 노상주차장 존치여부

- 소래철교 좌·우의 노상주차장의 경우 운영을 폐지하는 것이 바람직하다고 사료되며 그 이유로는
- 첫째, 소래철교 좌·우의 노상주차장의 경우 이용자의 90% 이상이 월곳에 차량을 주차한 후 소래포구 어시장을 이용함
- 둘째, 노상주차장을 이용하는 차량들이 도로 진입로를 점거하여 정작 월곳포구로 진입하는 차량들의 통행을 가로막아 결과적으로 월곳포구의 활성화에 장애요인이 되고 있으며
- 셋째, 월곳 지구의 토지를 분양받은 사람들이 부담한 비용으로 건설된 도로를 소래포구의 이익을 위해 전용하는 것은 도로건설 취지에도 맞지 않다고 사료됨

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

① 주차시설 증설검토 방안

- 대안 1 : 우성건설 아파트 부지
- 주차면적: 2필지 15,000평
- 주차가능 대수: 1,800여대



내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

● 주차시설 증설검토 방안

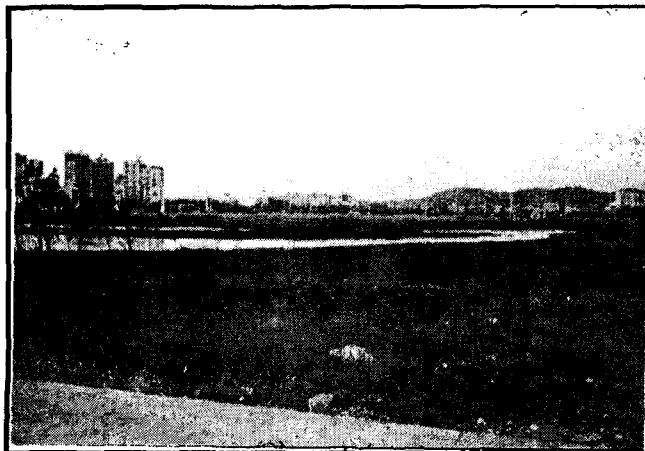
- 대안 2: 시화대로와 월곶지구 사이를 복개하여 주차장화
- 주차면적: 폭 56m와 길이 200m 중에서 일부 활용
- 주차가능 대수: 200대



내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

● 주차시설 증설검토 방안

- 대안 3: 성담부지 활용(소래방향은 공원화, 월곶방향은 주차장화)
- 주차면적: 5300평 (전체 면적의 10%)
- 주차가능 대수: 660대



내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

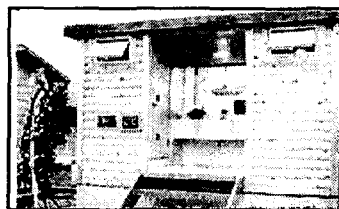
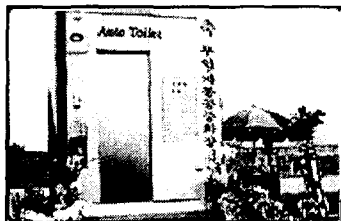
※ 화장실 운영 개선방안

- ※ 현재 운영중인 이동식 화장실을 보다 고급화하고 현대적인 감각에 맞도록 다음과 같이 이동식 화장실을 설치 운영한다.
- ※ 실내공간이 큰 점포의 경우 실내에 요령 있게 화장실을 설치한다.
- ※ 실내공간이 작은 점포끼리는 2-3집이 공동공간을 활용하여 실내 화장실을 설치한다.

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

※ 화장실 운영 개선방안

- ※ 추가적으로 화장실을 설치할 경우, 현재 가동과 나동 사이에 있는 조각 공원 안에 설치하는 것이 바람직한 것으로 사료된다. 최적의 방안은 일정규모(약 20평)이상의 화장실을 설치하는 것이지만, 여의치 않을 경우 다음 그림과 같은 최신시설의 이동식 화장실을 설치하는 것이 타당할 것이다.



내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

- 물량장 개선방안
- 물량장의 운영 방안 중 효율적인 방안은 월곶 신도시 활성화 측면에서 신중하게 검토되고 운영되어야 한다.
- 물량장의 기본 기능은 포구 내 접안하는 배들의 필요한 물량을 보관하는 장소이다.
- 그러나 월곶을 찾는 고객들의 유인 효과를 높이기 위해 현재 사용되는 물량장 중 수협공판장에서 화장실에 이르는 100m길이의 물량장 상단과 주차장 지역을 좌판 시장으로 개설할 것을 제안한다.

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

- 기존 어시장의 문제점
 - 위치적 한계성: 횃집들이 안쪽에 있어서 밖에서는 있는지도 잘 모름
 - 규모의 한계: 약 150평 밖에 되지 않음
 - 운영의 한계: 선택과 집중, 선점과 차별화 운영 논리 부족

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

- 기존 어시장의 활성화 방안
- 기존 어시장의 활성화 방안은 항구의 물량장 및 주차장을 활용하여 좌판 어시장을 개설하는 것이 좋은 방법이 될 수 있으나 물량장 자체의 기능이나 법률적 제한 등이 걸림돌이 될 수 있으므로 보다 신중히 접근하여 시행하는 것이 좋다
- 수산물 공판장 활성화 방안
- 선박 출입이 용이하게 항구 준설을 해야 함
- 물량장을 재래식 어시장으로 개조해야 함
- 이 두가지 요인들이 충족되면 월곶포구는 시장 기능에 의해 적절한 가격이 형성됨으로서 선박이 수산물을 월곶 포구로 갖고 들어 올 것이며 상인들은 이를 소비자에게 공급할 수 있는 유통체계가 확립될 수 있다.

내부요인 분석에 따른 단기적 개선 방안

- 판촉 및 이벤트 활성화

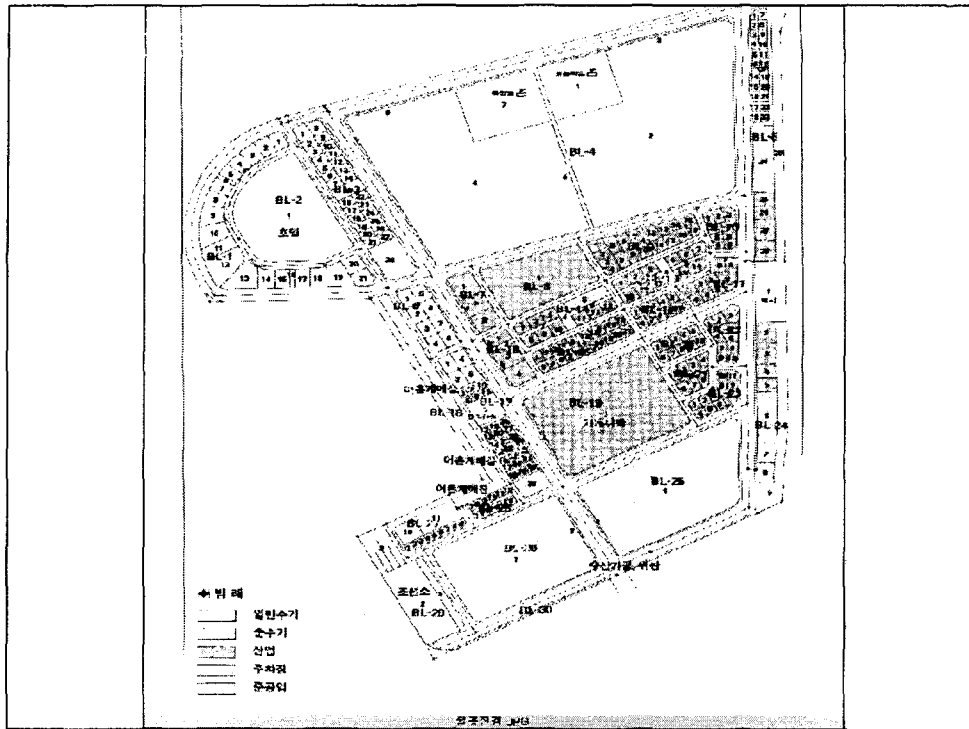
- 젓갈 축제
- 새우 축제
- 계절별 축제
- 문화관광 축제
 - 풍물시장
 - 해변 가요제
 - 해변노상 길놀이

내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

- 공동 주택용지(우성아파트부지)의 이용방안
- 학교부지 배치 재검토
- 호텔부지 이용방안
- 공원용지 조성 및 리조트 시설설치
- 자동차 전용극장
- 소래철교 존치 여부 분석

내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

- 학교부지 배치 재검토
 - 대안 1: 그린벨트 이용
 - 서해안 고속도로 후면의 그린벨트(GB) 지역을 매입하여 자연친화적 학교를 건설하는 방안이 검토되어야 할 것으로 사료됨
 - 대안 2: 기존의 학교부지 활용
 - 모텔의 입간판 철거로 학교주변의 환경문제가 줄어들게 되면 현재 초등학교 부지와 중학교 부지로 약 3000평 정도 설정되어 있는 풍림APT 단지에 기존대로 학교를 건설하는 것이 타당하리라 사료됨



내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

공동 주택용지(우성아파트 부지)의 이용방안

- 현재 (주)풍림에 매각된 1필지와 2필지는 총 16,684평에 달하고 있는데 그 중 약 10%에 해당하는 1500여평을 시에서 매입하여 조선소 쪽에 있는 1필지 부지 중 약 700여평은 좌판식 여시장으로 설치하고 나머지 800여평은 그 반대편의 2필지 부지 위에 노상주차장을 설치하는 방안이 효과적이라고 사료됨

※

기대효과

- 고객들에게 주차의 편리함 제공
- 수산물 구매의 편리함 제공
- 각종 위락시설 이용의 편리함 제공

내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

● 호텔부지 이용방안



내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

● 호텔부지 이용방안

- 현재 월곶 신도시에는 신도시 조성 당시 주민 친화시설이 많지 않아 (17만평 부지에 공원 500평분) 호텔부지는 주민 친화시설과 관광객들을 위한 다양한 위락시설로 건립되어 사용하는 것이 바람직하리라 사료됨

- 낙조 관망대: 서해안의 일몰광경을 운치 있게 조망할 수 있는 시설물
- 해수탕 관광사업: 전국 최초의 해수 테마파크 조성
- 자동차 전용극장: 다양한 즐길거리 제공

내부요인 분석에 따른 중/장기적 개선 방안

•소래철교 존속여부에 따른 월곳의 대응방안

•소래철교를 철거하는 것은 현실적으로 여러 가지 여건상 가능하지 않으므로 본 연구원에서는 소래철교 철거대신 소래철교 입구 좌·우의 노상주차장을 폐지할 것을 제안한다

• 그 이유는

첫째, 원래의 취지는 주차비를 부담하게 하여 월곳포구 쪽으로 관광객을 유인하려는 목적이었지만 그 계획이 처음에 의도한 대로 시행되지 않고 있다.

둘째, 소래포구 전체 관광객의 70% 정도가 소래철교를 이용해 소래포구로 건너가고 있다.

외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

- 교통 및 신호체계의 구조적 개선
- 월곳대교 건설에 따른 상권 활성화
- 홍보활성화
- 안내표지판 교체 및 증설
- 대중교통수단 접근성 개선

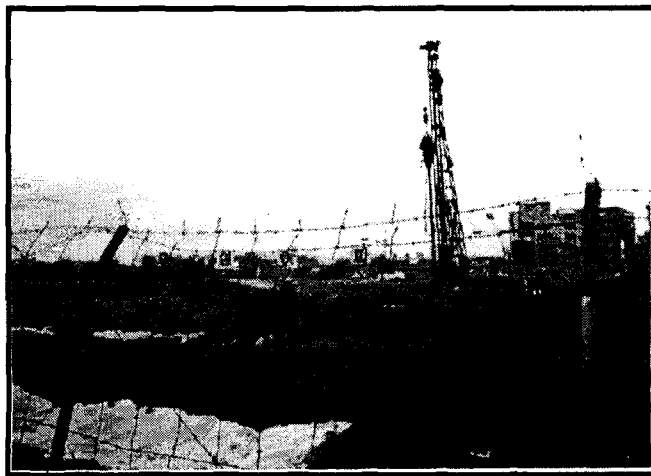
외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

교통 및 신호체계의 구조적 개선



외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

월곶대교 건설에 따른 상권 활성화

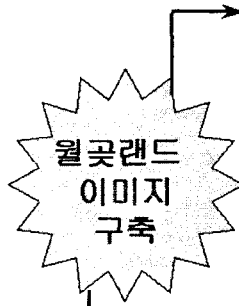


외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

홍보 활성화

현재 모습

- 저 인지도
- 불 분명한 이미지
- 볼꺼리가 없다
- 즐길만한 요소가 없다
- 살만한 할 것이 없다
- 호객행위가 심하다
- 주차하기 불편하다
- 저조한 고객 서비스
- 썰렁하고 침체된 분위기



미래 모습

- 높은 인지도 구축
- 절다
- 재미있다
- 낭만적이다
- 다양하다
- 깨끗하다
- 저렴하다
- 편하다
- 편안하다

외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

안내표지판 교체 및 증설

월곶 주변의 안내판의 경우 다음 그림에서 보는 바와 같이 월곶 신도시 입구에 관광단지라는 제목으로 도로 한쪽에 치우쳐 설치되어 있을 뿐이다



외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

안내표지판 교체 및 증설

도로표지판의 경우 월곶을 출입하는 도로의 구조적 여건상 길을 잘 알지 못하는 소비자의 경우 오히려 소래포구를 찾아가게 하는 역할을 하고 있는 상태이다.



외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

효율적인 안내판 및 표지판 설치방안

월곶대교가 준공되면 월곶대교 입구에 대형 아취형 안내판이나 표지판을 설치하면 방문객들로부터 월곶 신도시에 대한 높은 인지효과를 얻을 수 있다.

한국 정서의 관광 포구

월곶 랜드

포구 낙조 활어 젓갈 마린랜드

월곶 랜드는 전방 2km에 있습니다
볼꺼리, 즐길꺼리, 먹꺼리, 살꺼리의 명소

외부요인분석에 따른 단기적 개선방안

- 대중교통수단 접근성 개선

- 월곶내 버스 정류장 설치운영, 버스 노선 확대
- 면적 : 5000평
- 위치 : 성담 부지 중에서 일부 활용 요청
- 노선 : 인천, 서울, 안산 지역 버스 노선 증설 요청
- 지하철 노선 조속 설치
- 오이도 역에서 월곶 간의 셔틀버스 운영

외부요인분석에 따른 장기적 개선방안

- 포구준설
- 관광도로 개설을 위한 다리설치
- 폐염전의 자연체험 학습장 활용
- 전철역사 배후 토지의 적극적 활용
- 월곶 입구에 입체 교차로 설치

외부요인분석에 따른 장기적 개선방안

- 포구준설이 상권활성화에 미치는 영향분석
- 준설이 월곶 신도시에 미치는 경제적인 효과는 관광객증가, 선박 진출입 용이, 관광사업 전개 등에 의한 경제활성화가 상당할 것으로 예상된다.
- 준설 방법에는 단기적으로 준설토를 공해상에 버리는 방법과 장기적으로 슈트 파일을 이용하여 준설토를 해결하는 매립원상 복구 방법이 있다
- 그러나 준설비용이 적게는 30억에서 많게는 60억정도가 소요될 것으로 예상되어 포구준설은 장기적으로 충분한 검토가 필요한 사안이라 하겠다.

외부요인분석에 따른 장기적 개선방안

어촌계의 활성화 방안

어획량 감소로 인한 조업포기와 위탁 판매되는 어획고 감소로 인해 어촌계는 바다양식업, 유어선(낙시)사업, 어선체험 관광 등 다양한 사업을 통해 활로를 모색해야 할 것이다.



외부요인분석에 따른 장기적 개선방안

월곶포구 수협공판장 활성화 방안

재래식 어시장 개설로 관광객 유입을 촉진해야 함
앞으로 활성화 될 때까지 계속해서 무상임대를 해서 공판장
의 기능이 유지되도록 한다.

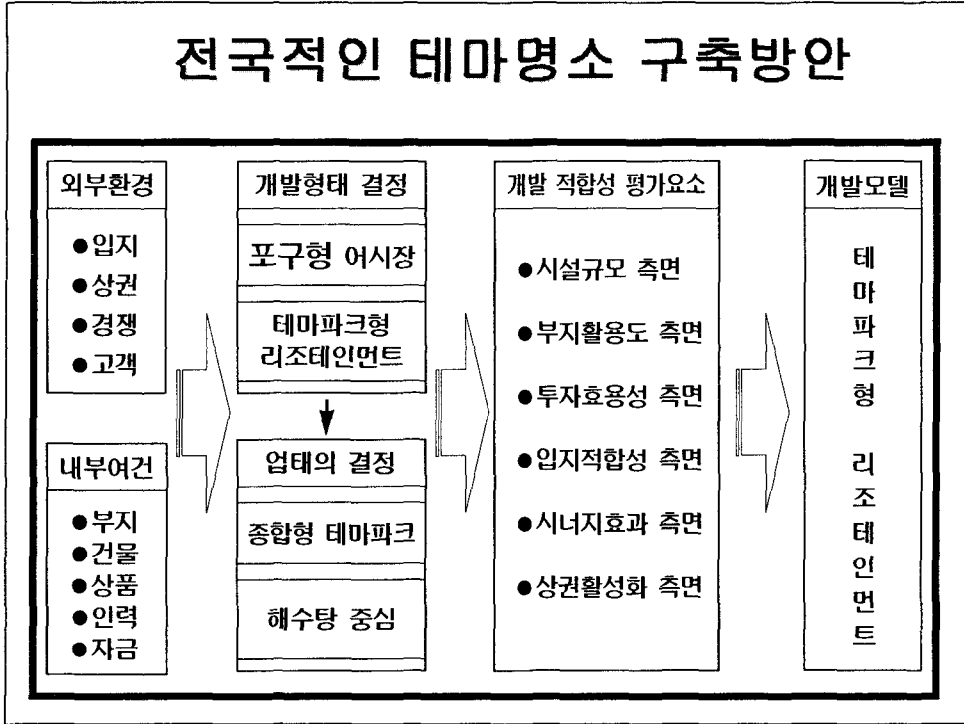


전국적인 테마명소 구축방안

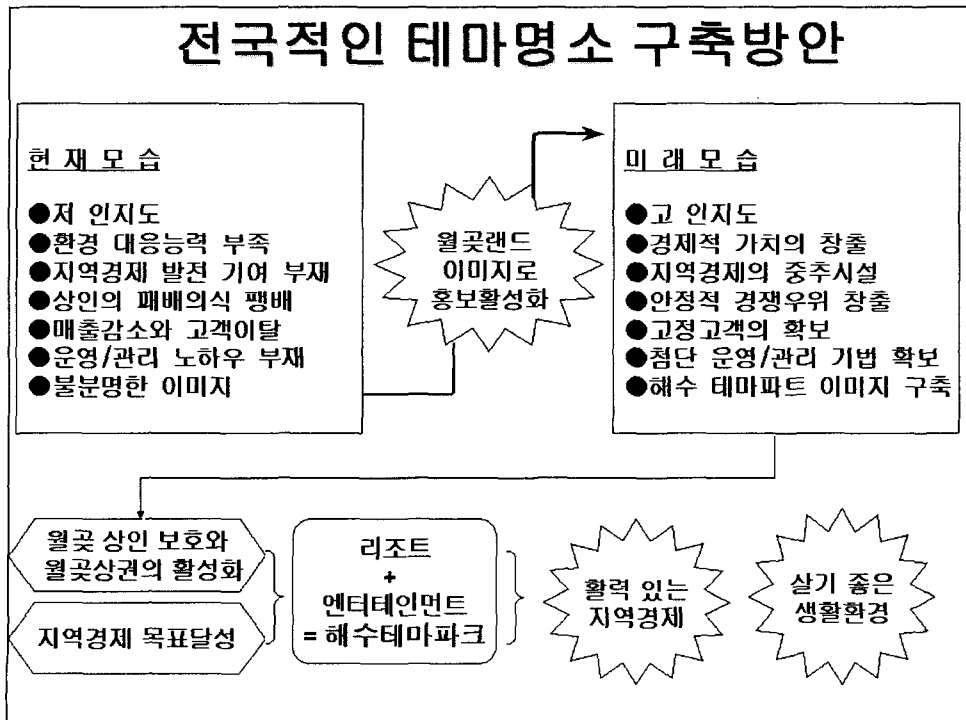
단계별 해수테마파크 구축방안

제 1 단계	월곶 신도시의 단기적 개선방안 실시
	상인의식개혁, 홍보, 좌판어시장 구축, 안내 표지판 증설, 교통신호체계 정비 등
제 2 단계	월곶 신도시의 장기적 개선방안 실시
	우성아파트와 호텔부지 이용방안 공원부지 조성, 포구준설, 관광도로개설 등
제 3 단계	전국적인 테마파크 조성
	리조트 + 엔터테인먼트 = 월곶랜드

전국적인 테마명소 구축방안



전국적인 테마명소 구축방안

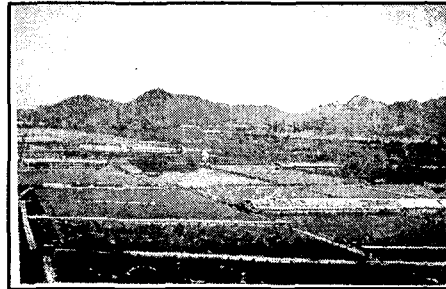


전국적인 테마명소 구축방안

머드페스티벌



염전체험 학습장



전국적인 테마명소 구축방안

해수탕

