

# 재래 정기시장의 지속가능한 활용방안 연구

-서천군 한산시장을 대상으로-

황기원\* · 김연진\*\* · 길지혜\*\*

\*서울대학교 환경대학원 · \*\*서울대학교 협동과정 조경학

## I. 연구 목적 및 배경

재래시장은 주로 근대적 유통시설이 본격적으로 개발되기 이전, 즉 대략 1980년 이전에 개설된 과거의 판매방식으로 운영되는 시장<sup>1)</sup>을 일컫는다. 판매일수에 따라 상설시장과 정기시장으로 구분될 수 있는데, 재래상설시장은 일정 지역 내 하나의 건물 안에서 항시 물품의 매매교환과 이를 지원하는 용역을 제공하는 곳을 말하며, 시설물은 주로 점포와 장옥으로 구성된다. 반면 재래 정기시장은 일정 구역 안에서 정기 또는 계절적으로 다수의 수요자와 공급자가 모여 물품을 매매, 교환하거나 이를 지원하는 용역을 제공하는 장소를 의미하며, 주로 장옥으로 구성된다. 여기서 장옥(長屋)은 일본어 '나가야'에서 유래하였으며, 연립주택처럼 같은 모양의 집이 여러 채 붙어 있는 집을 말한다. 일제강점기 경제적 침략정책에 활용키 위해 재래시장에 대한 장려정책을 시행하면서 시장 내에 장옥이 들어서게 되었고, 장옥이라는 용어가 사용되었던 것이다. 전국적으로 재래시장은 2005년 1,695개소로 조사되었는데<sup>2)</sup>, 그 중 정기시장은 41%, 상설시장은 59%<sup>3)</sup>를 차지하고 있다. 서울시나 주요 광역시, 경기권을 중심으로 상설시장이 많이 분포하고 있고, 대체로 농촌 지역에 정기시장이 산재하고 있다. 본 연구는 재래시장 중 정기시장을 다루고자 한다.

과거 재래시장은 지역 내 농·수·축산물이나 특산품 등이 거래되는 유통의 중심기능을 하였던 장소이다. 시장에는 반농반상(半農半商)의 공급자가 많아, 시장에서의 수익은 지역 주민의 수익으로 즉 지역경제로 다시 순환되게 된다. 뿐만 아니라 시장은 안부 교환, 사교, 오락, 결혼상담 등이 일어났던 사회적 기능의 중요한 결합 장소이었고, 다양한 볼거리, 즐길거리가 있어 지역의 문

화공간이기도 하였다.

그러나 슈퍼마켓, 백화점 등 근대적 유통시설의 등장과 대형 할인점 발달로 인해 재래시장이 쇠락하였고, 시설 노후화와 운영 영세성, 상인의 고령화 등의 문제들이 대두하게 되었다<sup>4)</sup>.

정부와 각 지자체는 쇠락하고 있는 재래시장의 활성화를 위해 기존 시설물을 철거하고 새로운 시장 건물을 건설하거나 기존 시설물을 보완하는 시설 현대화 정비 계획을 추진하고 있다. 또한 최근에는 재래시장이 가지고 있는 특수한 관광 요소를 활성화하여 재래시장의 관광 기능을 활성화하려는 시도가 지속되고 있다. 그러나 이러한 노력은 재래시장에 대한 이해와 지역성에 대한 연구를 수반하지 않고는 오히려 역기능만 양산할 수 있다. 실제로 시설 현대화한 재래시장의 경우 상인 부담이 커지고 장옥이 창고화 되는 현상을 보이며, 관광객을 겨냥한 재래시장은 상업화되어 진정성을 잃음으로서 오히려 관광객들이 외면하는 역효과를 낳고 있다.

역사적으로 볼 때 재래시장은 그 기능은 조금씩 변화여왔지만, 지역경제를 활성화하고 지역성을 보전하며 지역문화콘텐츠를 양산하는 장소로 위상을 유지해왔다. 실제로 농촌 지역에 산재한 재래 정기시장은 대체로 지역 중심부 넓은 부지에 위치하는 경우가 많다. 재래시장은 시장이 안고 있는 순기능을 보완해 활성화하면 지역의 경제적, 문화적 자원이 될 수 있는 잠재력이 높은 곳이다.

본 연구에서는 재래 정기시장이 담고 있는 공간적, 경제적, 사회적, 문화적 특성을 연구하여 지역사회에서 보다 지속적으로 활용될 수 있도록 재래 정기시장의 새로운 공간적 대안을 제안하는데 그 목적이 있다.

## II. 연구 방법

## 1. 대상지 현황

본 연구 대상지는 서천군 한산면 지현리에 위치한 한산시장으로 1일, 6일, 오일장이 열리는 정기시장이다. 한산시장은 1926년 만들어졌으며, 과거 필모시와 모시옷 거래를 하는 한산모시장과 함께 지역주민의 생필품 구매의 장으로 유명하였지만 현재는 시장 쇠퇴의 전형을 보여주는 곳이다. 모시산업 쇠퇴와 주변 대형 할인마트 건설로 전체적 거래량이 줄어들어 현재 그 명맥만 유지하고 있다.

그러나 장터를 중심으로 농협, 보건소, 노인건강교실, 게이트볼장 등 지역주민들을 위한 공공시설이 밀집하고 있고 근처에 시외버스터미널이 위치해 지역중심공간을 형성하고 있다.

부지 면적은 12,070m<sup>2</sup>로 대상지 내에는 5동의 장옥이 위치하고 있다. 그리고 장옥 내에는 38개소의 점포가 있는데 그 중 22개소만 점포가 운영되고 나머지 16개소는 창고로 사용되고 있다.

## 2. 조사 방법

조사는 대상지 현장조사와 인터뷰를 통해 장일 3회, 공일 1회로 나누어 실시하였다. 또한, 조사된 내용을 바탕으로 주민 워크숍을 통해 실질적으로 계획안이 활용 가능한지 의견을 조율하였다.

1차 조사 : 2005년 3월 16일 am 12-pm 4

2차 조사 : 2005년 4월 25일 pm 2-pm 4

3차 조사 : 2005년 4월 26일 am 10-pm 5

4차 조사 : 2005년 5월 1일 am 5-pm 3

5차 주민워크숍 : 2005년 7월 12일 pm 2-pm 4

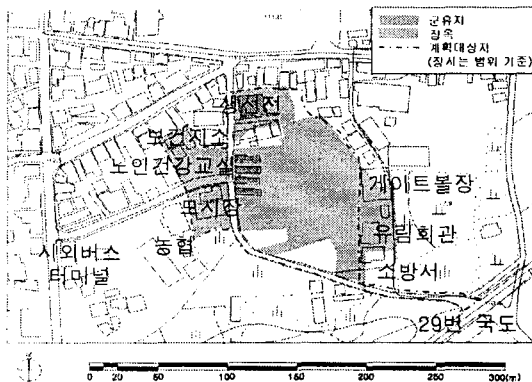


그림 1. 한산시장 현황도면

대상지 현장조사를 통해 지역 인문환경을 살펴보고 주변 상업시설 업종과 정기시장 및 노점의 업종 간 관계를 파악하였고, 재래시장이 담고 있는 독특한 특성 및 경관을 찾아보았다. 또한 인터뷰는 장옥 상인 5인, 노점 상인 10인, 시장 방문객 6인, 한산모시문화제 기간(2005년 5월 1일~5월 6일) 중 한산모시관(서천군 한산면 지현리, 한산시장과 600m 거리) 방문객 6인을 대상으로 하였다.

## 3. 인터뷰 내용

### 1) 상인 인터뷰

- 기본 인적사항 : 나이, 경력, 업종, 성별
- 이동장
- 1일 수입
- 장일 체류시간
- 거주지, 이동수단, 이동 소요시간
- 기타 재래 정기시장에 대한 의견

### 2) 방문객 인터뷰

- 기본 인적사항 : 나이, 성별
- 당일 구입품목 및 금액
- 시장 체류시간
- 거주지, 이동수단, 이동 소요시간
- 기타 재래 정기시장에 대한 의견

### 3) 모시관 관람객 인터뷰

- 기본 인적사항 : 나이, 성별, 직업
- 한산시장 방문 경험 및 물품 구입 경험 여부
- 거주지, 이동수단, 이동 소요시간
- 기타 재래 정기시장에 대한 의견

## III. 결과 및 고찰

### 1. 대상지 현장조사 및 인터뷰 조사 결과

대상지 현장조사에서 가장 우선적으로 행한 것은 주변 상권과 한산시장의 관계를 파악하는 것이었다. 업종 분석 결과 주변 상가점포는 만들어진 편의품을 판매하거나 서비스를 제공하는 업종이 주를 이룬다면, 시장은

지역에서 생산한 물품이나 선매품의 판매가 주로 나타나고 있다. 그림 2를 통해 알 수 있듯이 주변 상권과 시장의 업종이 중복되지는 않지만 시장의 판매물품이 특화되지 않아 이용이 편리한 주변 유통시설을 더 많이 찾는 것을 확인할 수 있었다. 재래시장의 상품경쟁력 약화와 주변 기반시설 부재로 방문객수가 감소하면서 상인 수도 감소하였고, 이는 시장의 쇠퇴로 직결되었다. 재래 정기시장에서만 구매할 수 있는 물품 특성화가 우선되어야 시장도 활성화되고 근대적 유통시설 외의 주변 상권도 함께 공존할 수 있다는 점을 알 수 있다.

또한, 시장의 판매형태는 크게 두 가지로 구분될 수 있다. 장옥을 보관창고 겸 판매대로 활용하는 지물포, 이불전, 의류전 등과 열린 장옥이나 노점에서 판매하는 생선전, 어물전, 의류전 등으로 나누어 볼 수 있다. 관찰 및 인터뷰 조사 결과 판매수익을 비교해 볼 때 전자보다 후자의 판매가 더 높은 것을 확인할 수 있었다. 같은 의류전이라고 노점 상인이 장옥 판매상인보다 더 높은 수익을 올리고 있는데서도 확인할 수 있었다. 이는 재래 정기시장의 경쟁력이 매번 장이 열릴 때마다 새롭게 가져오는 물품에 있음을 시사한다. 장옥이 보관형 창고처럼 운영되며 있는 물품을 그대로 판매하면서 경쟁력을 잃고 있으며, 이는 재래 정기시장의 쇠퇴에 영향을 미치고 있다.

그리고 인터뷰를 통한 연구 결과 재래 정기시장의 매력도를 높여 이용자를 확장시키는 것이 가장 시급한 문제로 파악되었다. 재래시장의 살거리, 먹거리, 볼거리 부족으로 재래시장 고유한 향토성이 약화되었고, 이는 시장 재방문을 저하의 가장 큰 원인으로 확인되었다. 실제로 품목별 다양한 색으로 재래시장의 경관을 대표하던 차양을 장옥이 대신하고 있으며, 각설이 타령, 품바 등

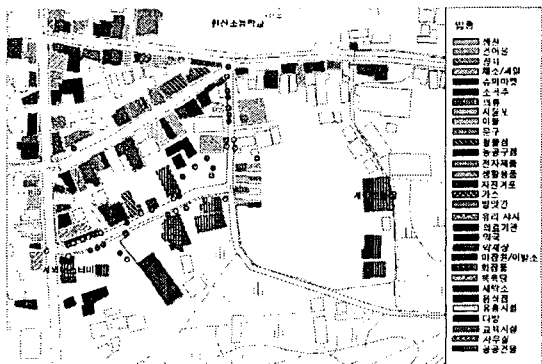


그림 2. 한산시장 업종 분석

의 풍물도 찾아보기 어렵게 되었다. 무분별한 장옥 개선 사업이 오히려 재래시장의 풍취를 저감시켜 시장 쇠퇴의 원인이 되고 있는 것이다. 따라서 재래시장의 향토적 경관과 풍물을 보전할 필요가 있다고 하겠다.

## 2. 재래 정기시장의 지속가능한 활용방안

### 1) 시설물의 최소화

재래 정기시장이 갖고 있는 가장 큰 잠재력은 공산품이 아닌 신선한 산지 물품이 매번 새롭게 갖춰질 수 있다는 점이다. 이에 고정된 물리적 시설물인 장옥은 오히려 재래시장의 강점에 역행하고 있다. 장옥은 처음에는 이동상인의 편리를 위해 고정적 판매 공간으로 제공되었지만 점차 창고 용도로 전용되게 되었다. 닫힌 형태의 창고형 장옥보다는 최소한의 장치만 만들어 놓고 이용자들이 여러 가지로 변형해 사용할 수 있도록 하는 것이 재래 정기시장의 특성을 유지하는데 유리하다.

재래 정기시장에서 나타날 수 있는 장치의 유형은 표 1과 같이 시설물, 구획선, 트럭 주차선으로 나타낼 수 있다.

첫째, 시설물의 경우 닫힌 형태로 조성해 향후 창고형 장옥으로의 전용을 방지하도록 기둥과 가벽의 간단한 구조물만 설치하는 열린 판매 공간으로 조성한다. 또한, 계획 시장 외 평일에도 시장 시설물을 가변적으로 사용할 수 있도록 고려해야 한다.

둘째, 구획선은 장이 열리는 영역을 바닥선으로 표시하는 장치이다. 과거 재래 정기시장은 장일에는 시장 용도로 활용하고 평일에는 커뮤니티 공간으로 이용되었다. 평일에는 필요한 용도로 활용하고 장일에 장이 설 수 있는 환경을 조성하는 것이 공간 이용에 효율적이다. 또한 공급자들이 각기 차양 및 기타 시설물을 활용해 판매 공간을 조성하는 것은 재래시장의 향토성을 회복하는

표 1. 재래 정기시장 장치 유형

유형	장일	평일
시설물	기둥이나 가벽만 만들어 장날 시장으로 활용	주민 휴게 및 이벤트 공간으로 활용
구획선	바닥에 영역만 구획해 장날 시장으로 활용	
트럭 주차선	트럭 행상이 주차하고 바로 판매할 수 있도록 조성	

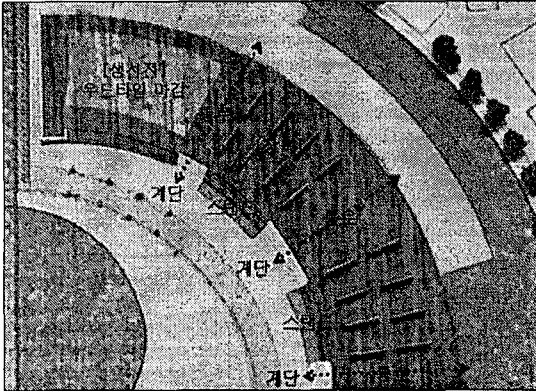


그림 3. 재래 정기시장 시설을 사례



그림 4. 시장 구획선 그림 5. 모란장 장날

데도 효과적이다. 경기도 성남시에 위치한 모란장의 경우 장터를 평일에는 주차장으로 활용하는데, 이를 구획선을 통하여 기능을 분화하고 있다. 그림 4에서 볼 수 있듯이 흰색 선은 평일 주차장으로 사용되고, 노란 선은 장일 장을 구획하는 선으로 사용된다. 구획선을 통해 효율적으로 시장을 관리하면 공간 효율도 높아지고 재래시장의 풍취도 보전할 수 있다.

셋째, 재래 정기시장에서 그림 6과 같이 트럭을 개조해 노점을 벌이는 경우를 많이 관찰할 수 있다. 트럭이 다른 장으로의 이동과 물품 진열에 편리하기 때문에, 이동 상인에게 편리한 운송 수단 및 판매 공간으로 이용되고 있다. 트럭 이동 상인들이 편리하게 이용할 수 있도록 주차공간이자 판매 공간을 조성하는 것은 효율적인 공간 활용 방법이 된다. 그림 7은 최근 주요 도시에서 주말장으로 인기가 높은 '야드 세일'의 모습이다. 용인 실내체육관 앞 선형 주차장을 활용해 개인 승용차로 이동해 판매하는 형식으로 매매가 이루어진다. 트럭 주차선 같이 변화된 상인들의 요구사항을 파악하고 공간 활용도를 높일 수 있는 프로그램 개발이 중요하다.

## 2) 공원으로의 활용

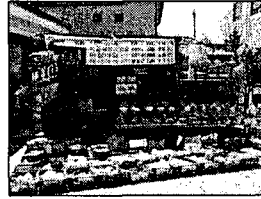


그림 6. 트럭 행사



그림 7. 야드 세일

주로 농촌지역에 위치하고 있는 재래 정기시장은 입지상으로 지역 중심부에 넓은 면적으로 조성되어 있다. 방문객과 배후 주거인구가 많아 중요성과 잠재력이 높은 공간이나, 일반적으로 오일장이 보편적이므로 5일 중 장이 열리는 하루만 활용되고 있어서 비교적 불합리적이다.

지역중심공간인 재래시장의 지속가능한 활용을 위해서는 재래시장 자체의 공원화가 필수적이다. 실제로 외국의 경우 공원에서 정기시장이 서는 사례가 일반적이다. 광장이나 아이스링크 등의 문화공간과 연계해 시장을 열기도 하며, 시장에서 판매되는 물품을 활용해 공원 프로그램으로 운영하기도 한다. 이러한 재래시장의 공원화를 위해서는 공간의 가변적 활용과 지역에 적합한 프로그램 운영이 필수적이다. 두 가지 상황에 맞는 시설물 계획이 이루어져야 하며, 지역주민을 위한 공연이나 관광객을 위한 이벤트가 열릴 수 있는 공간이 조성되어야 한다. 한산시장의 경우 인근에 초·중·고교가 위치하고 있어 젊은층을 공원에 끌어들일 수 있도록 레포츠 공간을 조성하였고, 장이 열릴 때를 고려하여 바닥 포장을 계획하였다. 또한, 평상시에 쉴 수 있고 공연 관람에 좋도록 데크 스탠드와 누마루 공간을 조성하였고, 이는 장일에는 구획선에 맞춰 장이 열리게 된다.

공원으로 잘 가꾸고 그 중 일부를 시장 공간으로 활용하면, 이용 계층도 확장할 수 있으며 지역주민의 활용도 높일 수 있다.

## 3) 재래 정기시장의 향토성 보전

근대적 유통시설과 대비하여 이용자들이 재래시장에서 찾을 수 있는 독특한 향토성을 보전하는 것도 시장을 지속가능하게 하는 방법이다. 향토성은 재래시장의 살거리, 먹거리, 볼거리, 즐길거리를 통해 회복할 수 있다. 시장의 차양이나 상품 진열 방식 등의 볼거리나 각설이타령, 품바 등의 즐길거리를 통해 재래 정기시장 특유의 모습을 재현할 수 있다. 그리고 지역적 특색에 맞

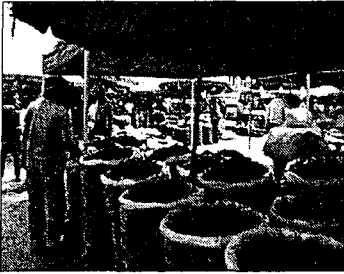


그림 8. 고추상



그림 9. 공연

춘 살거리, 먹거리의 판매와 지역 축제와의 연계 및 지역 역사를 활용한 볼거리, 즐길거리의 개발로 시장을 관광상품화 할 수 있다. 지역별 재래 정기시장의 품취를 살려 시장으로의 관광률과 이용자의 재방문율을 증대하도록 한다.

#### IV. 결론

재래 정기시장을 활성화하기 위해서는 시장 자체의 변화도 중요하지만 주변 환경과의 관계도 고려되어야 한다. 또한 재래시장을 단순한 경제적 공간으로 보기보다는 사회적, 문화적 가치를 담고 있는 공간으로 재해석하는 것이 중요하다. 재래시장에 대한 전반적인 연구와 실제적인 시장에 대한 현황 분석을 통해 얻은 결론을 아래와 같이 다섯 가지로 정리해 보았다.

첫째, 재래 정기시장을 지속가능하도록 활용하기 위해서는 장일을 제외한 다른 날의 활용도를 높여야 한다. 하루는 시장으로, 나흘은 공원으로 사용될 수 있도록, 이름은 재래 정기시장이지만 지속적으로 활용할 수 있는 공원으로 조성되어야 한다.

둘째, 상설점포와 노점은 상호공생관계에 있다. 주변에 상권이 형성되어 있어야 정기시장도 활성화될 수 있다. 그러므로 물리적 시설물이 있어야 가능한 업종, 취급 품목들은 상설점포 위주로 판매하고, 정기시장에서

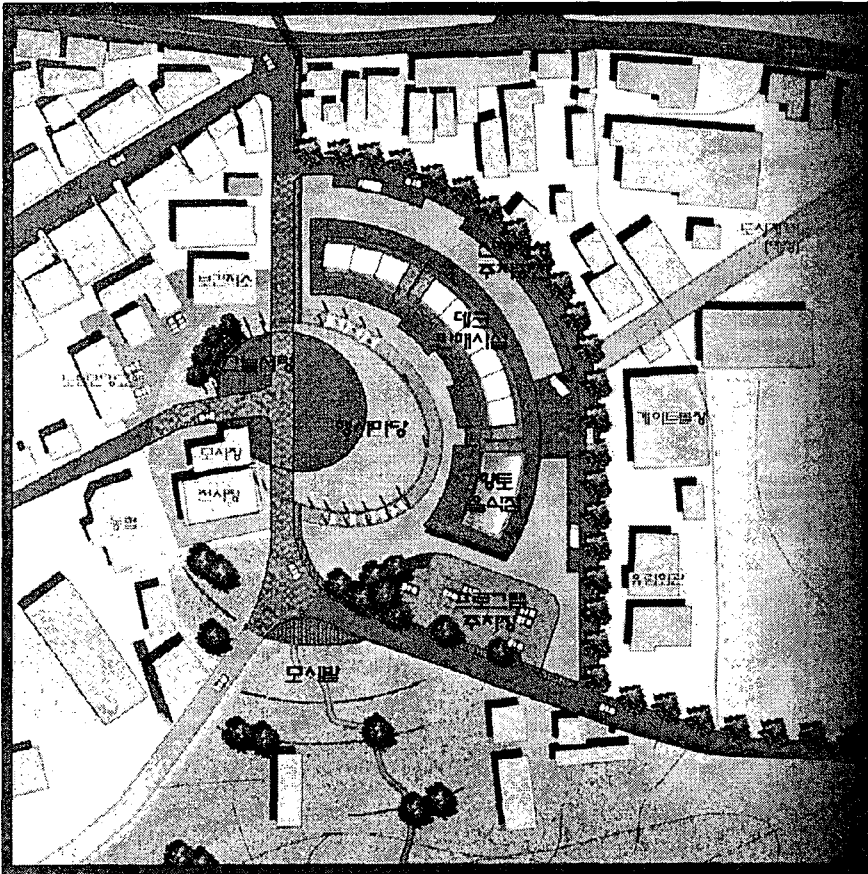


그림 10. 한산시장 기본계획안

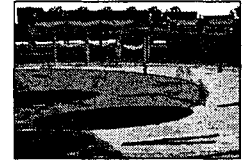


그림 11. 광장활용 I-레포츠포츠

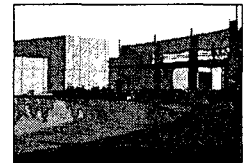


그림 12. 광장활용 II-공연관람

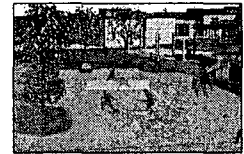


그림 13. 프로그램 주차장

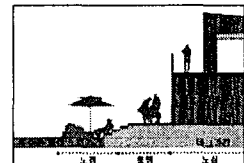


그림 14. 데크 스탠드

는 주변 상권의 기능을 보완할 수 있도록 해야 한다.

셋째, 재래 정기시장의 경관은 향토색에 맞도록 계획 하지만, 그 안에서 파는 물품들은 매년 새로운 것을 가져올 수 있도록 해야 시장의 경쟁력을 높일 수 있다. 향토적 외형 속에서 계절과 유행에 맞는 신상품을 판매해야 보다 많은 구매계층을 끌어들이 수 있다.

넷째, 재래 정기시장이 위치한 농촌 지역은 주변 시가지가 무분별하게 개발되면서 지역의 많은 어메니티 자원들이 훼손되었다. 재래 정기시장 보전을 통해 주변 환경과 어울리면서도 특색 있게 만들어 지역 내에서 중요한 어메니티 공간으로 활용될 수 있도록 해야 한다.

다섯째, 시장 내에는 최소한의 장치만을 계획해 이용자들이 여러 가지로 변형해 사용할 수 있도록 만든다. 시장시설이 공원시설과 함께 사용될 수 있도록 가변적으로 활용할 수 있도록 하며, 공원 내에서도 다양한 프로그램을 운영해 그 쓰임새를 극대화하도록 한다.

선행된 재래시장 시설현대화 계획은 시장 자체에 대해 초점을 두고 행해졌기 때문에 오히려 시장 쇠퇴라는 역기능을 가져오게 했다. 재래 정기시장을 보다 넓게 해석하여 그 안에 잠재하고 있는 장소, 사회, 경제, 문화적 가치 발현을 고려해 볼 때, 시장공간의 공원이화가 필요하다는 결론에 이르게 되었다. 공원과 재래 정기시장의 결합을 통해 시장뿐만 아니라 주변 환경까지 미치는 파급 효과는 클 것으로 예상된다.

후속작업으로 공원과 정기시장의 효율적 결합방안에 대한 연구를 진행하여, 지역특성에 맞는 공원형 시장의 다양한 가능성을 제안해야 할 것이다.

- 주 1. 대한상공회의소(1998) 도·소매업 총람.
- 주 2. 중소기업청(2005) 재래시장 활성화 지원정책.
- 주 3. 중소기업청·한국유통연구소(2000) 재래시장 실태분석 및 활성화 방안.
- 주 4. 대한상공회의소(2004) 21세기 유통산업정책방향.

1. Hay, A. M.(1977) Some Alternatives in the Economic Analysis of Periodic Marketing. Geographical Analysis Vol. 9.
2. Hay, A. M. and Beavon, K. S.(1975) Periodic marketing : a Preliminary Graphical Analysis of the Conditions for Part-time and Mobile Marketing. Geographical Analysis Vol. 7.
3. 김병선외(2003) 재래시장 환경개선사업과 아케이드 도입실태 조사 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제 23권.
4. 김병선 외(2003) 아케이드형 재래시장의 동계 실내환경 실태 조사 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집.
5. 김병선외(2004) 재래시장 아케이드 유형과 설계요소. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제 24권.
6. 대한상공회의소(1998) 도·소매업 총람.
7. 대한상공회의소(2004) 21세기 유통산업정책방향.
8. 박석희(2002) 나의 문화관광 연구. 백산.
9. 서울시(2003) 재래시장 활성화 방안 연구.
10. 신남수(1999) 재래시장 재개발시 가로환경 개선에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회논문집제 19권.
11. 신남수 외(2003) 재래시장에서의 접근성과 업종별 상관관계. 대한건축학회논문집 제 20권.
12. 양갑(1994) 재래시장 현대화 정책과 주상복합건축. 건축.
13. 오세조(2001) 손에 잡히는 유통마케팅. 중앙경제평론사.
14. 이상욱(1994) 한국재래시장의 변천과 유통근대화에 관한 연구. 한국경제 제 21권.
15. 이성룡(1989) 주거지내 소매시장의 구조변화과정에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
16. 이주훈, 강건희(2000) 재래시장의 재건축 계획기법에 관한 연구. 대한건축학회학술발표대회 논문집 제 20권.
17. 오덕성(1996) 재래시장의 현대화를 위한 재개발특성에 관한 연구. 충남대학교 지역개발논총 제 8권.
18. 중소기업청·한국유통연구소(1996) 재래시장 재개발 사업의 효율적 추진 방안.
19. 중소기업청·한국유통연구소(2000) 재래시장 실태분석 및 활성화 방안.
20. 중소기업청(2005) 재래시장 활성화 지역정책.
21. 최주영 외(1997) 대도시 일반재래시장의 실태 및 재개발 현황에 대한 연구. 대한건축학회 논문집 13(5).
22. 환경부(2002) 지속가능한 지역개발전략 수립을 위한 연구.
23. 황인석(2003) 고속도로시대의 지역재래시장 활성화에 관한 연구. 사회과학연구 제 16집.