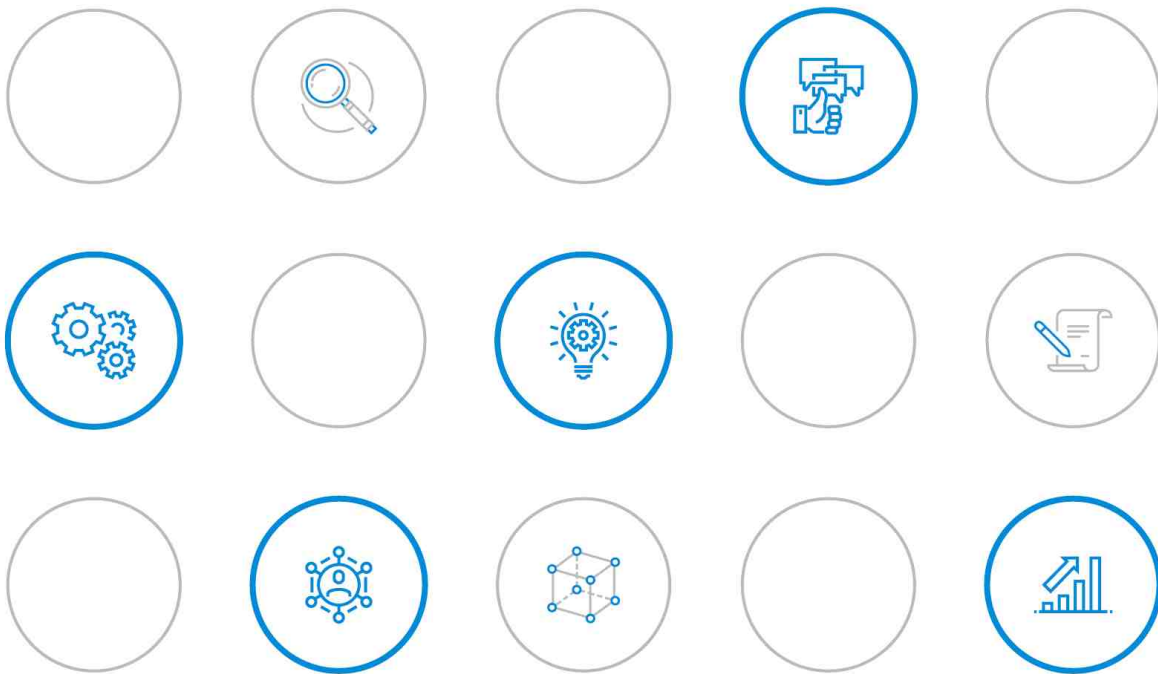


고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

Conceptual Plan for Transforming Goyang Ssanggul into a Tourism Attraction

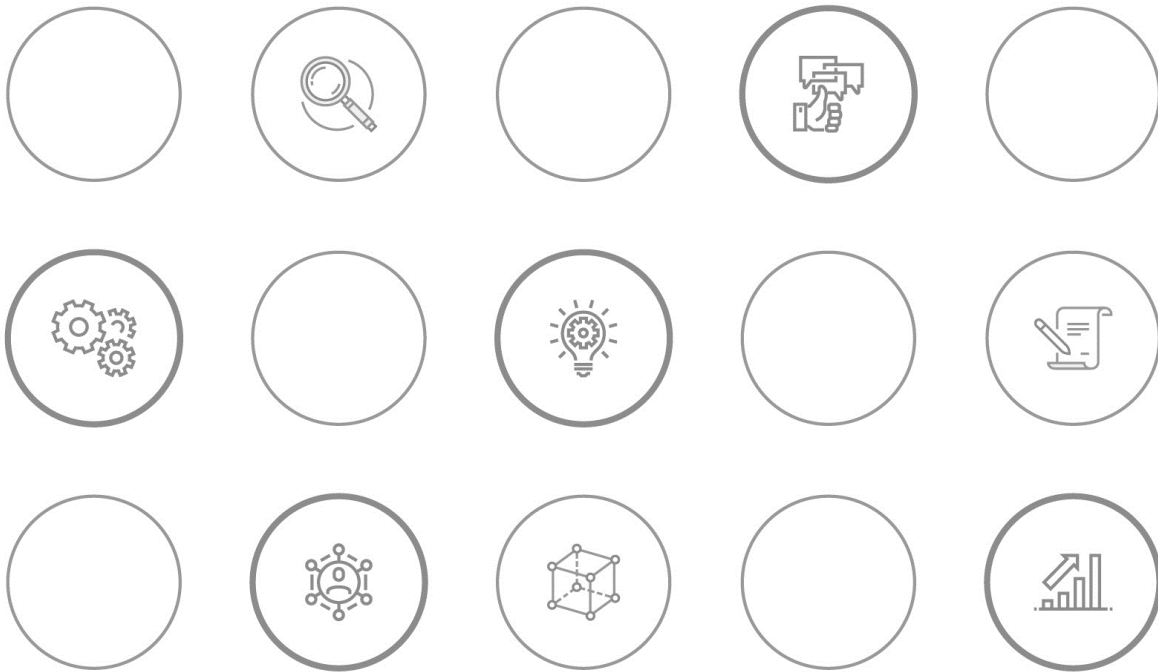
• 주연우, 윤희림



고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

Conceptual Plan for Transforming Goyang Ssanggul into a Tourism Attraction

• 주연우, 윤효림



고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

Conceptual Plan for Transforming Goyang Ssanggul into a Tourism Attraction

연구책임자

주연우 고양연구원 자족경제연구실, 부연구위원

연구진

윤희림 고양연구원 자족경제연구실, 연구원

정 책 제 안

□ 고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

- 미션: 고양시만의 독창적 랜드마크로 성장
- 비전: 멈춰 있던 과거와 빛나는 미래를 잇는 고양쌍굴, 새로운 연결의 시작
- 고양쌍굴 관광자원 개발 3대 기본방향 및 전략
 - 체류형: 보고 즐기고 머무는 복합 힐링존
 - 독창성: 오감으로 즐기는 고양쌍굴
 - 역사성: 아픈 역사를 담은 미래의 교실

□ 단계별 추진 계획 및 협력 체계 구상

- 현실적 사업 추진을 위한 단계별 개발 진행
 - 실질적으로 실행가능한 구역과 사업을 선별하여 단계적 개발을 진행하여 고양특례시의 특색 있는 관광자원 확보 및 운영이 필요해 보임
- 효율적 사업 추진을 위한 전담조직 구성 및 운영 방안
 - 개발제한구역 해제/협약, 공원 조성, 관광 콘텐츠 개발 등 여러 분야의 행정이 중첩되어 있어 부서 간 신속한 의사 결정 체계 구축이 필수적이며 시급함
 - 또한 사업비 확보 등을 위한 여러 방안 중 국비 확보와 같은 진행을 위해서는 기획 단계부터 실행까지 일관된 논리와 행정 지원이 뒷받침되어야 함
- 유관기관 협의 및 행정 절차 추진 방안
 - 단순 관광지 조성을 넘어 국가적 유휴 자산 재생의 모범 사례임을 강조하여 각 기관의 정책 지원을 유도할 수 있는 협력 네트워크 구축이 본 사업 추진의 핵심 과제가 될 것으로 판단됨

요 약

1. 연구 개요

□ 연구 배경

- 고양쌍굴의 역사적 및 문화적 가치의 재발견
- 유희 공간의 창의적 재생 가능성 보유
- 고양특례시 대표 체류형 관광 거점 확보 및 네트워크 구축의 필요

□ 연구 목적

- 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 대상지 현황 진단
- 지역성 기반 차별화 콘텐츠 및 스토리텔링 개발
- 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발의 실행 기반 마련과 실현 가능성 확보

□ 연구 대상

- 고양쌍굴
 - 일제강점기 경성 수색조차장의 부속 시설로서의 역사적 유산 및 현재 유희 철도 시설물
 - 해당 시설의 보존과 현대적 재해석을 통해 역사적 및 문화적 가치를 지닌 고양특례시의 거점 관광자원으로 변모시키기 위한 개발 방안을 연구의 주된 대상으로 함

그림 1 | 고양쌍굴 현재 모습



〈자료〉 고양연구원 직접 촬영.

2. 대상지 현황 및 여건 분석

□ 고양쌍굴 기본 개요

- 명칭: 고양쌍굴 (Goyang Ssanggul)
- 위치: 경기도 고양특례시 덕양구 대덕로 52-31 (덕은동)
- 시설 규모
 - 상굴: 폭 약 5m, 높이 약 5m, 길이(연장) 약 100m
 - 하굴: 폭 약 5m, 높이 약 5m, 길이(연장) 약 200m
- 설립 연도: 상굴 1906년, 하굴 1940년대 초
- 설립 목적
 - 일제강점기 당시 군수물자 및 식량 수탈과 만주 지역으로의 병력 수송을 위한 경성 수색조차장 건설의 일환으로 설치
 - 서울 당인리 화력발전소에 필요한 석탄 공급을 위한 경로로 활용되기도 함
- 현 소유자: 국가철도공단

□ 고양쌍굴 역사적 가치

- 식민지 시기 군사 전략과 철도 건설의 산물
 - 경의선 군용 철도화와 함께 구축된 터널
 - 한국인 노동자 강제 동원에 대한 증거
- 독립운동의 역사와 연결된 경로
 - 3.1운동 당시 서대문역 폐쇄와 관련된 경로 변경
- 산업 근대화 및 수색조차장과의 연결
 - 대규모 조차장 건설로 철도 중심으로 부각
 - 폐선 후에도 원형 보존

□ 고양쌍굴 관광지 개발 대상지 입지 분석

- 토지 지목: 철도, 도로, 임야, 묘지, 전(밭), 답(논) 등으로 지정
- 토지 이용 현황
 - 공익용산지, 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 제1종일반주거지역, 개발제한구역, 과밀억제권역 등으로 지정되어 있음

□ 고양쌍굴 공간 분석

○ 상굴

- 방향: 남북 방향으로 뻗어 있음
- 구조적 특징
 - 직선 형태의 짧은 터널
 - 쌍굴 중 상대적으로 위쪽 지점에 위치하고 있어 '상굴'로 표현
 - 아치형 천장 구조를 지니고 있음 (일제강점기 초기의 전형적 터널 축조 방식)
- 공간 활용 현황
 - 고양시에서 설치한 역사적 가치에 대해 서술된 안내판 설치
 - 출퇴근 시간 차량 통행 도로로 활용 (1차선 도로)
 - OCN 드라마 'Watcher(왓쳐, 2019년 방영) 촬영지'로 활용

○ 하굴

- 방향: 북서-남동 방향으로 비스듬히 뻗어 있음
- 구조적 특징
 - 상굴과 X자로 교차
 - 상굴과 달리 곡선 형태로 되어 있으며 길이도 약 2배 정도 길게 뻗어 있으며, 지표면에서 더 낮은 심도에 위치
 - 한국항공대역 방면 하굴 입구 앞 군사 방어 시설인 '용치'가 5개 배치되어 있음
- 공간 활용 현황
 - 현재 미 이용시설로 방치되어 있어 하굴 하부가 상시 물에 잠겨 있음
 - 일제강점기 시절에 건설된 것으로 추정되는 철로가 남아 있음
 - 본래 철도용 터널로 사용하기 위해 건설된 형태이지만 현재 출입 통제

□ 관광 접근성 및 수요 여건

○ 입지적 장점

- 경의중앙선 한국항공대역 및 수색역과 인접
- 덕은지구 및 창릉신도시와 맞닿아 있어 대규모 배후 수요 확보 가능

○ 잠재 관광객 대상 사전 수요 조사 결과

- 잠재 방문객은 '휴양 및 휴식 공간'에 대한 선호가 가장 높게 나타남
- 이색적인 터널 내부 콘텐츠(미디어아트, 와이너리 등)에 대한 높은 방문 의사를 보임

3. 국내외 페터널 및 페시설 관광자원 사례 분석

□ 해외 사례를 통한 시사점

- 역사적 상징성 확보 및 글로벌 브랜드화
- 산업 유산의 창의적 재해석과 레저화
- 디지털 기술을 접목한 몰입형 경험 제공
- 공간의 다기능화를 통한 부가가치 창출

□ 국내 사례를 통한 시사점

- 테마 중심의 스토리텔링 및 캐릭터 활용
- 복합문화공간 및 지역 연계 모델 구축
- 주민 밀착형 힐링 공간 설계
- 선형 녹지축 조성을 통한 도시 재생 및 삶의 질 향상

□ 고양쌍굴 관광자원화 적용 방향 제안

- 역사·문화적 스토리텔링 활용 및 관광 콘텐츠 기획
- 지역 특산물 기반의 복합문화 체험장 구축
- 광역 수요를 겨냥한 체류형 힐링 명소화
- 실감형 콘텐츠 기술을 통한 미래적 공간 연출

4. 고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

□ 미션: 고양시만의 독창적 랜드마크로 성장

□ 비전: 멈춰 있던 과거와 빛나는 미래를 잇는 고양쌍굴, 새로운 연결의 시작

□ 고양쌍굴 관광자원 개발 3대 기본방향 및 전략

- 체류형: 보고 즐기고 머무는 복합 힐링존
- 독창성: 오감으로 즐기는 고양쌍굴
- 역사성: 아픈 역사를 담은 미래의 교실

그림 2 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 기본 방향



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 공간적 대안 비교

○ 제1안: 132,875㎡

- 특징: 일반음식점 설치 가능성을 위해 10만㎡ 이상 기준 충족, 체류형 관광 기능 극대화

그림 3 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 구역도



〈자료〉 고양연구원 작성.

○ 제2안: 46,298㎡

- 특징: 5만㎡ 미만으로 행위허가 절차 간소화 및 국토부 관리계획 수립 면제 가능, 신속한 초기 활성화 가능

그림 4 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 2안 구역도



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 구역별 세부 콘셉트 및 콘텐츠

○ 콘셉트 1: 억압된 과거의 기억 (상굴 중심)

- 기억의 입구 조성: 군부대 방호벽을 활용한 몰입형 진입 공간 조성
- 미디어 아트 구현 시스템 조성: 시즌별 테마를 반영한 프로젝션 맵핑
- 쌍굴 관광안내소 및 한옥카페 조성: 고양쌍굴의 역사 교육 및 휴식 공간 마련
- 근대문화거리 조성: 유희 취락을 활용한 근대문화거리 조성

○ 콘셉트 2: 현재의 해방과 자유 (인근 숲길 중심)

- 쌍굴 휴양림 조성: 체류형 방문객 유도를 위한 숙박 인프라 조성
- 쌍굴 숲속놀이터 및 조각공원 조성: 가족 단위 방문객을 위한 생태 놀이 공간 및 예술 휴식 공간 조성

○ 콘셉트 3: 활기찬 미래 (하굴 중심)

- 와이너리 & 레스토랑 조성: 터널의 이색적 공간미를 극대화한 프리미엄 미식 공간 조성

- 쌍굴 카페 조성: 폐철도 레일 등을 인테리어화한 산업유산 재생 카페
- 쌍굴 광장 조성: 상굴 및 하굴을 잇는 스탠드형 야외 이벤트 및 문화 공연 공간 마련

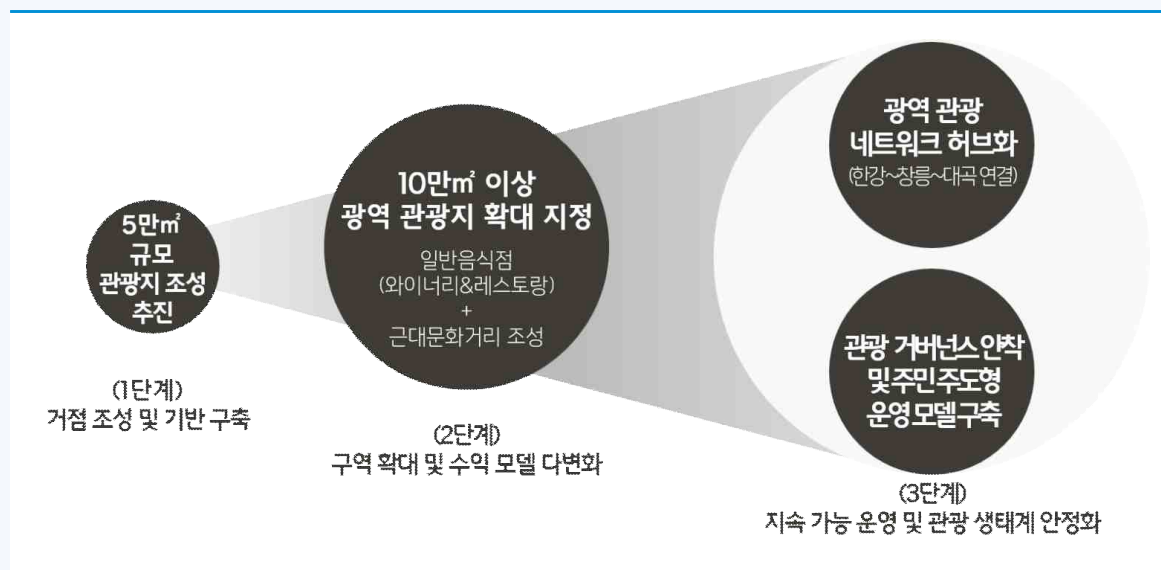
5. 정책 연계 및 실행 전략

□ 단계별 추진 계획 및 협력 체계 구상

○ 현실적 사업 추진을 위한 단계별 개발 진행

- 실질적으로 실행 가능한 구역과 사업을 선별하여 단계적 개발을 진행하여 고양특례시의 특색 있는 관광자원 확보 및 운영이 필요해 보임

그림 5 | 고양쌍굴 관광자원 개발 단계별 추진 계획(안)

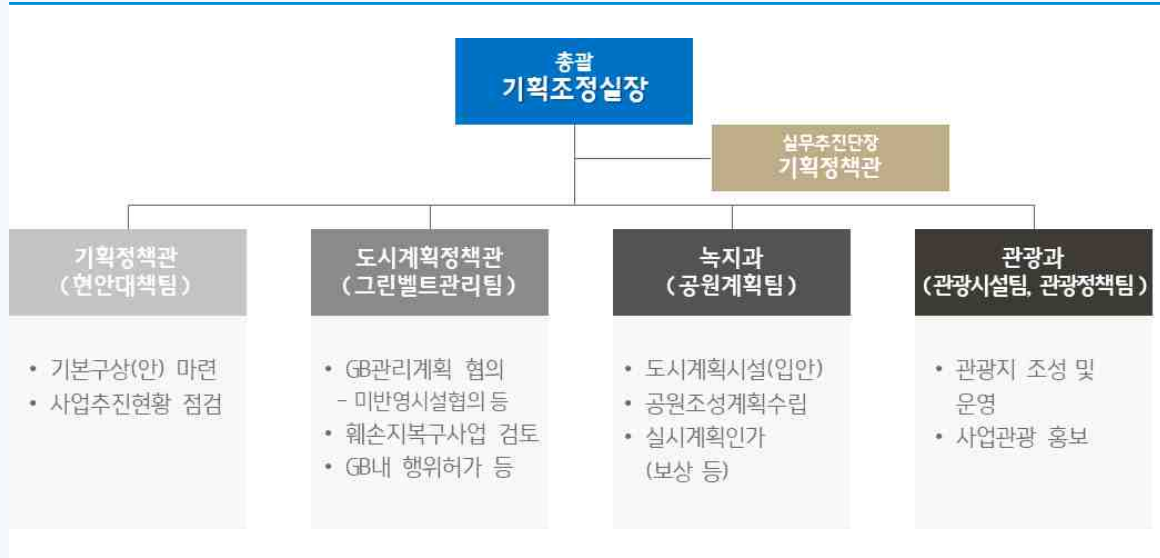


〈자료〉 고양연구원 작성.

○ 효율적 사업 추진을 위한 전담조직 구성 및 운영 방안

- 개발제한구역 해제/협약, 공원 조성, 관광 콘텐츠 개발 등 여러 분야의 행정이 중첩되어 있어 부서 간 신속한 의사 결정 체계 구축이 필수적이며 시급함
- 또한 사업비 확보 등을 위한 여러 방안 중 국비 확보와 같은 진행을 위해서는 기획 단계부터 실행까지 일관된 논리와 행정 지원이 뒷받침되어야 함
- 이에 따라 아래 [그림 6]과 같이 고양시 관련 부서의 핵심 역할과 협력 체계를 제시함

그림 6 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 TF 구성(안)



〈자료〉 고양연구원 작성.

○ 유관기관 협의 및 행정 절차 추진 방안

- 단순 관광지 조성을 넘어 국가적 유휴 자산 재생의 모범 사례임을 강조하여 각 기관의 정책 지원을 유도할 수 있는 협력 네트워크 구축이 본 사업 추진의 핵심 과제가 될 것으로 판단됨

표 1 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 유관기관 협의 필요 사항

유관기관	주요 협의 내용
국토교통부	• 개발제한구역 관리계획 수립 및 승인: 사업 면적 및 시설 규모에 따른 관리계획 반영 여부 협의 • 입지 타당성 검토: 유휴시설 재생의 공익적 목적 및 환경 훼손 최소화 방안 제시 • 훼손지 복구 사업 연계: 대규모 개발 사업과 연계한 상생 모델 제안 및 국비 지원 근거 마련
국가철도공단	• 국유재산 사용 및 수익 허가: 관광지 조성 및 운영을 위한 장기 사용권 확보 및 대부료 산정 협의 • 철도 유휴부지 활용 심의: 공단 내 자산관리위원회 심의를 통한 지자체 주도 관광자원화 사업 승인 획득 • 토지 및 공작물 매입: 장기적 및 안정적인 운영을 위한 부지 매입 검토 및 감정 평가 협의
경기도	• 경기도 도시계획위원회 심의: 개발제한구역 관리계획 승인을 위한 도 차원의 기술적 검토 및 심의 대응 • 도시재생 및 관광 공모사업: '경기 더드림 재생사업' 등 도비 지원 공모 연계를 통한 자원 조달 협력 • 광역 교통 및 관광 네트워크: 인근 서울시 및 경기도 타 시·군과의 광역 관광 벨트 구축을 위한 정책 공조

〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 자원조달 방안

○ 철도 유희부지 활용 사업 (사업주체: 국가철도공단)

- 국가 소유의 폐선 부지나 터널 등 철도 유희부지를 주민 친화적 공간(산책로, 공원 등)으로 조성하여 지역 경제를 활성화 및 강화하기 위해 매년 시행하고 있음
- 공모사업에 최종 선정된 지방자치단체는 시설물 준공 후 기부채납을 통한 철도 유희부지 사용 시 최장 20년간 부지를 무상으로 사용 가능

○ 계획공모형 지역관광개발 사업 (사업주체: 문화체육관광부)

- 지역에서 필요한 관광개발사업을 자율적으로 발굴 및 기획 후 중앙정부와의 협력을 통해 사업 관리의 역량을 높이는 사업으로 2019년부터 지속적으로 운영
- 문화체육관광부 주도로 지방자치단체가 지역의 노후 및 유희 문화관광자원을 재활성화하고, 잠재력 있는 관광자원을 발굴할 수 있도록 지원함

○ 경기 더드림 재생사업 (사업주체: 경기도 도시재생과)

- 기존 중앙정부 주도의 하향식에서 벗어나 지자체와 주민이 지역 여건에 맞는 사업을 직접 설계하고 제안하는 맞춤형 재생 실현
- 원도심의 다양성 존중, 균형 발전을 통한 지속가능한 기회의 도시로 변화 도모
- 경기도 내 시·군 중 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법)」 제12조에 따라 도시재생 전략계획이 수립된 지역으로서 동법 제13조제4항에 따른 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역(쇠퇴 지역)

□ 개발 효과 전망 및 유의사항

○ 개발 효과 전망

- 고양특례시만의 독보적 역사·문화 랜드마크 확보
- 경유형에서 체류형으로의 관광 패러다임 전환
- 지역 밀착형 경제 활성화 및 상생 모델 구축

○ 개발 사업 추진 시 유의사항

- 철저한 구조 안전진단 및 방재 시스템 구축
- 개발제한구역 규제 해소 및 행정 절차 관리
- 지속가능한 운영 관리 및 콘텐츠 고도화



제1장 연구 개요	1
제1절 연구배경 및 목적	3
제2절 연구 대상 및 범위	5
제3절 선행연구 검토	8
제4절 연구 내용 및 방법	10
제2장 대상지 현황 및 여건 분석	13
제1절 고양쌍굴의 기본 개요 및 역사적 가치	15
제2절 대상지 입지 및 공간 구조 분석	19
제3절 관광 접근성 및 주변 교통 인프라 분석	27
제4절 인근 자원과의 연계성 분석	32
제5절 행정적 및 법·제도적 고려사항	34
제6절 고양특례시 및 인근 지역 주민 수요 조사 분석	38
제7절 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT 분석	56
제3장 국내외 페터널 및 폐시설 관광자원화 사례 분석	63
제1절 해외 페터널 및 폐시설 자원화 사례	65
제2절 국내 페터널 및 폐시설 자원화 사례	90
제3절 국내외 사례 비교 분석 및 시사점 도출	119

제4장 고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상	123
제1절 기본 방향	125
제2절 관광지 조성계획	126
제3절 공간 구성 및 주요 콘셉트	131
제4절 공간 배치 및 콘텐츠 운영	134
제5절 투자 자원	158
 제5장 정책 연계 및 실행 전략	 159
제1절 단계별 추진 계획 및 협력 체계 구상	161
제2절 재원조달 방안	164
제3절 고양쌍굴 관광 개발의 효과 전망 및 유의사항	170
 참고문헌	 173
Abstract	175

표 목차

[표 1-1] 선행 연구	8
[표 2-1] 고양쌍굴 시설 규모	16
[표 2-2] 고양쌍굴 주변 토지 소유 정보	16
[표 2-3] 고양시 덕양구 행정동별 방문자 수 및 비율	21
[표 2-4] 쌍굴 주변 토지 지목 대분류별 통계	22
[표 2-5] 고양쌍굴 관광지 조성계획 구역 지구 지정 현황	23
[표 2-6] 고양시 일제잔재 청산 지원에 관한 조례 주요 내용	36
[표 2-7] 고양시 일제 잔재 청산 지원에 관한 조례 검토 및 시사점	37
[표 2-8] 고양특례시 및 인근 지역 주민 사전 수요 조사 설문 응답자 구성	38
[표 3-1] 폴란드 크라쿠프 비엘리치카 소금광산 입장료	66
[표 3-2] 독일 노드 랜스케이프 파크 시설 입장료	72
[표 3-3] 경남 밀양시 트윈터널 입장료	90
[표 3-4] 경기 파주시 제3 땅굴 입장료	96
[표 3-5] 경기 광명시 광명동굴 입장료	102
[표 3-6] 전남 광양시 광양와인동굴 및 에코파크 입장료	107
[표 4-1] 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 및 2안 주요 내용 비교표	130
[표 4-2] 콘셉트 1. 억압된 과거의 기억 공간 배치	134
[표 4-3] 콘셉트 2. 현재의 해방과 자유 공간 배치	147
[표 4-4] 콘셉트 3. 활기찬 미래 공간 배치	150
[표 4-5] 고양쌍굴 관광지 시설 구성에 대한 개략 사업비(안)	158
[표 5-1] 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 유관기관 협의 필요사항	163
[표 5-2] 철도 유휴부지 활용 사업 선정 도시 (2024~2025년)	165
[표 5-3] 계획공모형 지역관광개발 선정 현황 (2019~2021년)	167
[표 5-4] 2025년 경기 더드림 재생사업 공모 결과 선정 도시 및 사업	168

그림 목차

[그림 1-1] 고양쌍굴 현재 모습	5
[그림 1-2] 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 구역 (1안)	6
[그림 1-3] 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 구역 (2안)	7
[그림 2-1] 고양쌍굴 위치	15
[그림 2-2] 고양쌍굴 주변 토지 소유 현황	17
[그림 2-3] 수색주차장 배선 실시 약도 (1945년 8월)의 고양쌍굴 위치	18
[그림 2-4] 고양시 덕은동의 지리적 위치	19
[그림 2-5] 고양시 덕양구의 행정동별 방문자 수 지도	20
[그림 2-6] 고양쌍굴관광개발구역(예상)의 지적 현황	22
[그림 2-7] 고양시 덕양구 덕은동 20-1 확인 도면	23
[그림 2-8] 고양쌍굴 관광자원화 대상지 인근 개발제한구역 지정 현황	24
[그림 2-9] 고양쌍굴 상굴	25
[그림 2-10] 고양쌍굴 하굴	26
[그림 2-11] 한국항공대역-고양쌍굴 도보 경로	27
[그림 2-12] 한국항공대역-고양쌍굴 버스 및 도보 이동 경로	28
[그림 2-13] 한국항공대역-고양쌍굴 자동차 이동 경로	28
[그림 2-14] 수색역-고양쌍굴 도보 이동 경로	29
[그림 2-15] 수색역-고양쌍굴 버스 및 도보 이동 경로	30
[그림 2-16] 수색역-고양쌍굴 자동차 이동 경로	30
[그림 2-17] 쌍굴 인근 버스 정류장	31
[그림 2-18] 고양쌍굴 인근 지역 현황	33
[그림 2-19] 고양시 방문 경험	39
[그림 2-20] 고양시 방문해 본 응답자의 방문 목적	39
[그림 2-21] 고양쌍굴 인지도	40
[그림 2-22] 고양쌍굴 첫 느낌	41
[그림 2-23] 고양쌍굴 관광 자원화 찬성 및 반대 의견	42
[그림 2-24] 고양쌍굴 관광 개발 구역 조성 시 방문 의향	43
[그림 2-25] 고양쌍굴 관광자원 조성 시 방문 빈도 (예상)	44
[그림 2-26] 고양쌍굴 방문 의향 목적	45

[그림 2-27] 고양쌍굴 방문 시 이용 교통수단	46
[그림 2-28] 고양쌍굴 비전	47
[그림 2-29] 고양쌍굴 비전 공감 정도	47
[그림 2-30] 고양쌍굴자원 개발 시 기대 이미지	48
[그림 2-31] 쌍굴 관광자원 개발 시 이용/체험 희망 콘텐츠	49
[그림 2-32] 고양쌍굴 관광자원 핵심 요소 인식	50
[그림 2-33] 고양쌍굴 관광자원 개발 시 필요 부대시설	51
[그림 2-34] 입장료 징수 의견 및 성인 1인 기준 적정 입장료 수준	52
[그림 2-35] 개발 시 우려사항	53
[그림 2-36] 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT 분석	58
[그림 3-1] 폴란드 크라쿠프 비엘리치가 소금광산 수정동굴 내부	67
[그림 3-2] 폴란드 크라쿠프 비엘리치가 소금광산 내부 관광 및 도슨트 설명	69
[그림 3-3] 독일 노드 랜드스케이프 파크 과거 제철소 사용 시기 모습	73
[그림 3-4] 독일 노드 랜드스케이프 파크 전경	74
[그림 3-5] 독일 노드 랜드스케이프 파크 스포츠 시설	75
[그림 3-6] 튀르키예 카파도키아 데린쿠유 지하 도시 통로 및 환기구	78
[그림 3-7] 튀르키예 카파도키아 데린쿠유 지하 도시 내부	80
[그림 3-8] 캐나다 온트리오 브룩빌 레일웨이 철도 터널 과거 사용 시기 모습	82
[그림 3-9] 캐나다 온트리오 브룩빌 레일웨이 터널 내부 및 전경	84
[그림 3-10] 캐나다 온트리오 브룩빌 레일웨이 터널 내부 및 입구	85
[그림 3-11] 대만 마오리 공웨이수 철도 터널 과거 시기 모습	87
[그림 3-12] 대만 마오리 공웨이수 터널 현재 출입구 모습	88
[그림 3-13] 대만 마오리 공웨이수 철도 현재 전경	89
[그림 3-14] 경남 밀양시 (구) 무월산 터널	92
[그림 3-15] 경남 밀양시 트윈터널 빛의 파노라마 및 캐릭터 아트	93
[그림 3-16] 경남 밀양시 트윈터널 입구 및 빛의 파노라마	94
[그림 3-17] 경기 파주시 DMZ 평화관광 안내도	97
[그림 3-18] 경기 파주시 제3 땅굴 발견 당시 모습	97
[그림 3-19] 경기 파주시 제3 땅굴 DMZ 전시관 외부 및 모노레일	99

[그림 3-20]	경기 파주시 제3 땅굴 모노레일 및 DMZ 영상관	100
[그림 3-21]	경기 광명시 광명동굴 과거 광산 내부 모습	103
[그림 3-22]	경기 광명시 광명동굴 내 다양한 콘텐츠	104
[그림 3-23]	경기 광명시 광명동굴 테마파크 및 예술의 전당	105
[그림 3-24]	전남 광양시 과거 석정터널 사용시기 및 개발 모습	108
[그림 3-25]	전남 광양시 광양와인동굴 입구 및 와인 셀러	109
[그림 3-26]	전남 광양시 광양와인동굴 빛의 터널 및 광양에코파크 클라이밍	110
[그림 3-27]	경북 포항시 (구)포항역 과거 전경	112
[그림 3-28]	경북 포항시 포항철길숲 야행 축제 및 전경	113
[그림 3-29]	경북 포항시 포항철길숲 불의 정원 및 기차	114
[그림 3-30]	경기 남양주시 폐철도 문화공원 조성 계획안 및 조감도	116
[그림 3-31]	경기 남양주시 덕소도곡폐철도문화공원 조성 계획안	118
[그림 4-1]	고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 기본 방향	125
[그림 4-2]	고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 구역도	127
[그림 4-3]	고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 구역도의 개발제한구역 지정 현황	127
[그림 4-4]	남양주시 덕소도곡폐철도문화공원 조성 사업 주요 과정	128
[그림 4-5]	고양쌍굴 관광지 조성계획 2안 구역도	129
[그림 4-6]	고양쌍굴 관광지 조성계획 2안 구역도의 개발제한구역 지정 현황	129
[그림 4-7]	고양쌍굴 관광지 공간 활용 방향 및 주요 콘셉트	133
[그림 4-8]	공간 콘셉트 1.억압된 과거의 기억 (상굴 중심)	134
[그림 4-9]	방호벽 현재 모습 및 기억의 입구 조성(안)	135
[그림 4-10]	상굴 내부 현재 모습 및 미디어아트 시스템 구현(안)	136
[그림 4-11]	인스파이어 오로라 미디어 아트 콘텐츠 상영	137
[그림 4-12]	인근 취락 현재 모습 및 쌍굴 관광안내소 & 한옥카페 조성(안)	138
[그림 4-13]	양지마을 취락 현재 모습 및 근대문화거리 조성(안)	139
[그림 4-14]	대덕 취락 현재 모습 및 고양쌍굴 기념품 거리 조성(안)과 고양쌍굴 굿즈 예시	140
[그림 4-15]	국립박물관 문화상품 ‘뿔즈’ 예시	140
[그림 4-16]	고양쌍굴 상굴 차 없는 거리 지정 및 팝업 이벤트 개최(안)	141

[그림 4-17] 고양쌍굴 상굴 기업 콜라보 거리예술 이벤트 개최(안)	142
[그림 4-18] 버드와이저 - 신촌 토끼굴 '더 래빗홀' 이벤트 개최 사례	143
[그림 4-19] 고양쌍굴 상굴 콘텐츠 IP 기업 연계 이벤트 개최(안)	144
[그림 4-20] 미니언즈 런 부산 개최 사례(안)	144
[그림 4-21] 고양쌍굴 인근 취락 빈집 활용 테마 숙박 사업 '쌍굴 스테이' 운영(안) ..	145
[그림 4-22] 고양쌍굴 캐릭터 개발(안)	146
[그림 4-23] 공간 콘셉트 2. 현재의 해방과 자유 (인근 숲길 중심)	147
[그림 4-24] 쌍굴 휴양림 및 숲속놀이터 조성(안)	148
[그림 4-25] 고양쌍굴 인근 임로 현재 모습 및 쌍굴 조각공원 조성(안)	149
[그림 4-26] 공간 콘셉트 3. 활기찬 미래 (하굴 중심)	150
[그림 4-27] 고양쌍굴 하굴 내부 현재 모습 및 와이너리 & 레스토랑 조성(안) ...	151
[그림 4-28] 고양쌍굴 하굴 입구(한국항공대역 방면) 현재 모습 및 쌍굴 카페 조성(안)	152
[그림 4-29] 고양쌍굴 하굴 입구(대덕취락 방면) 앞 현재 모습 및 쌍굴 광장 조성(안)	153
[그림 4-30] 고양쌍굴 하굴 미디어아트 및 라이트 전시(안)	154
[그림 4-31] 고양쌍굴 하굴 음악 공연 개최(안)	155
[그림 4-32] 고양쌍굴 하굴 비수기 공간 대관 서비스 운영(안)	156
[그림 4-33] 고양쌍굴 야외 광장 활용 이벤트 기획 및 개최(안)	157
[그림 5-1] 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 단계별 추진 계획(안)	161
[그림 5-2] 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 TF 구성(안)	162
[그림 5-3] 철도 유희부지 활용 사업 선정 도시 (2024~2025년)	165

제1장 연구 개요

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 대상 및 범위

제3절 선행연구 검토

제4절 연구 내용 및 방법

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구의 배경

□ 역사적 및 문화적 가치의 재발견

- 고양시 덕은동에 위치한 쌍굴은 일제강점기 조차장 계획의 일부로 조성된 터널로 역사적 서사이자 흔적으로 남아 있는 장소임
- 상굴과 하굴로 구성된 입체형 구조로 구조적 희소성과 보존 가치가 높은 자원임
- 특수한 스토리와 구조를 가진 고양 쌍굴은 관광자원으로의 발전 가능성이 높음

□ 유희 공간의 창의적 재생 가능성 보유

- 전국적으로 페터널, 폐광 등을 미디어아트, 와인터널, 복합문화 공간 등으로 재생하여 활용하는 사례가 증가하고 있음
- 현재 고양쌍굴 중 상굴은 차량 통행이 가능하며(1차선 차로로 활용), 내부에는 벽화가 그려져 있거나 관련 안내판이 조성되어 있음. 하지만 하굴은 미활용 상태로 남아 있어 도심 내 유희공간으로 방치되고 있으나 물리적 구조가 보존 상태로 남아 있어 활용 가능성이 있음
- 상굴과 하굴 모두 단순 보존이 아닌 역사성과 상징성을 바탕으로 기억과 체험이 공존하는 관광 콘텐츠로의 전환 가능성을 지님
- 또한, 인근에 위치한 화전동 일제강점기 강제합장묘역, 숲길 등과 연계한 공원 조성 및 관광자원 개발의 잠재력을 지닌 것으로 판단됨
- 이를 통해 고양특례시만의 독창적인 랜드마크로 탈바꿈하기 위한 체계적 기본 구상 마련이 필요함

□ 고양특례시 대표 체류형 관광 거점 확보 및 네트워크 구축의 필요

- 킨텍스(KINTEX), 이케아 고양, 스타필드 고양 등 전국적 인지도를 가진 대형 전시 및 쇼핑 시설은 풍부하지만 방문객이 특정 목적 달성 후 즉시 이탈하는 단기 경유형 관광 양상이 강해 지역 경제 파급효과 확산에 한계가 있음
- 일산호수공원, 행주산성, 서오릉 등의 주요 관광지는 상징성에 비해 최신 트렌드를 반영한 킬러 콘텐츠와 스토리텔링이 부족하며, 각 자원이 고양특례시 전역에 산재해 있어 통합적인 관광 코스로 연계하는 데 물리적 및 기능적 제약이 존재함
- 고양특례시만의 차별화된 체류형 관광 테마 부족 문제를 해소하기 위해 근대 산업유산으로서의 역사성과 공간적 특이성을 지닌 ‘고양쌍굴’을 새로운 관광 랜드마크로 육성하고자 하며, 이를 위한 구체적인 개발 구상 및 실행 전략을 수립하는 사전 정책 연구를 추진하고자 함

2. 연구의 목적

□ 대상지 현황 진단

- 고양쌍굴 및 인근 일대의 위치, 물리적 구조, 경관 특성 등을 종합적으로 파악하여 관광자원으로서의 기본적 여건을 진단하고자 함
- 대상지 내 유희공간, 잠재적 활용 가능 구역을 구분 및 정리하여 관광자원 개발이 가능한 공간 범위와 적정 수준을 제시하고자 함

□ 지역성 기반 차별화 콘텐츠 및 스토리텔링 개발

- 고양쌍굴이 보유한 시대적, 지역적, 감성적 맥락을 스토리텔링 자원으로 변환하고 이를 바탕으로 탐방, 전시, 체험, 공연 등 다양한 콘텐츠 개발 가능성을 구상하고자 함
- 유희화된 터널 공간을 장소성에 기반하여 현대적으로 재해석하고 관광자원으로 전환할 수 있는 활용 구상 도출
- 쌍굴, 용치 등 역사적 유산의 훼손을 최소화하면서 체험형 콘텐츠로 전환하는 방식 모색
- 인근 자연환경 및 숲길 등과의 연계를 통해 복합관광지로서의 동선 구성 및 지역 정체성 기반 관광 활성화 모델 탐색

□ 실행 기반 마련과 실현 가능성 확보

- 사업화 가능성과 정책적 활용도를 높이기 위해 중장기 추진 전략 및 실행 로드맵 제시
- 관련 기관 협력, 자원 조달 방안, 단계적 추진 등의 정책적 활용 방안 구체화

제2절 연구 대상 및 범위

1. 연구 대상

□ 명칭: 고양쌍굴

- 일제강점기 경성 수색조차장의 부속 시설로서의 역사적 유산 및 현재 유희 철도 시설물
- 해당 시설의 보존과 현대적 재해석을 통해 역사적 및 문화적 가치를 지닌 고양특레시의 거점 관광자원으로 변모시키기 위한 개발 방안을 연구의 주된 대상으로 함

그림 1-1 | 고양쌍굴 현재 모습



〈자료〉 고양연구원 직접 촬영.

2. 연구 범위

1) 시간적 범위

□ 기준연도: 2026년

○ 현황 자료 등 기준연도를 기준으로 하되 일부 자료 획득이 어려운 경우 이전 연도 자료로 대체할 수 있음

□ 연구 수행 기간: 2025년 9월 ~ 2026년 3월

□ 계획 목표 연도: 2026년~2030년 (5개년 단기/중기 목표 설정)

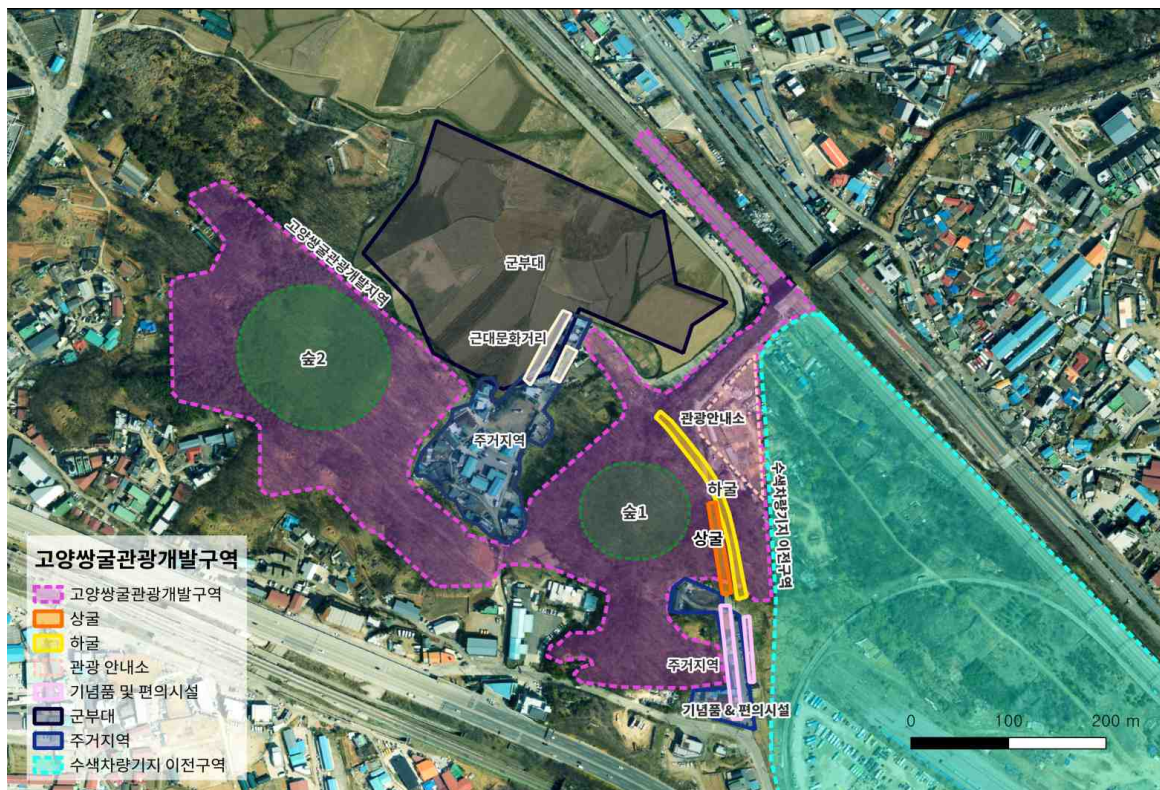
2) 공간적 범위

□ 위치: 경기도 고양특례시 덕양구 덕은동 고양쌍굴 일원 (수색역~한국항공대역)

□ 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 구역(안) 제시¹⁾

○ 1안: 132,875㎡로 고양쌍굴 관광자원화와 함께 고양쌍굴 마을 조성을 목표로 설정한 구역

그림 1-2 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 구역 (1안)



〈자료〉 고양연구원 작성.

1) 상세 내용은 〈4장. 고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상〉 - 2절에서 다루고자 함. (본 보고서의 p. 126~130)

- 2안: 46,298㎡ 구역으로 고양쌍굴을 중심으로 일부 지역에 관광지 및 관광자원 개발을 목표로 설정한 구역

그림 1-3 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 구역 (2안)



〈자료〉 고양연구원 작성.

3) 내용적 범위

- 대상지 현황 분석: 대상지 물리적 및 역사적 현황, 관련 법규 검토 등
- 대상지 여건 진단: 잠재 관광객 사전 수요조사, SWOT 분석을 통한 전략 도출
- 국내외 유사 사례 분석: 국내외 폐철도/터널 및 유희 시설 관광자원화 성공 사례 벤치마킹 및 시사점 도출
- 기본 구상 수립: 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 비전, 공간 배치 계획, 핵심 콘텐츠 및 프로그램 제안
- 실행 전략 제시: 단계별 추진 계획, 자원 조달 방안 제시 등

제3절 선행연구 검토

1. 페터널 및 폐굴 등 유희시설 관광자원화 연구

□ 관광자원 개발 관련 연구 수행 주체

- 관광자원 개발과 관련한 연구는 대부분 실제 개발 사업을 진행하는 업체에서 용역을 수행하는 경우가 많음
- 관광자원이 지닌 역사성 및 특수성에 대한 해석이 아닌 관광자원 개발에 중점 되어 차별성을 지닌 관광 인프라 및 콘텐츠 조성이 돋보이지 않음

□ 페터널 또는 폐굴 등의 지역 유희시설 관광자원화에 관한 연구 부족

- 페터널 또는 폐굴 등의 관광자원화를 위한 개발 연구는 부족한 실정
- 관련한 연구는 큰 틀의 지역 관광개발 연구에서 한 쪽지로 들어가 있는 경우가 많으며, 페터널, 폐굴을 집중적으로 개발화하기 위한 연구는 많지 않음
- 또한 관광 콘텐츠에 집중하기보다는 인프라 개선 중심의 연구가 수행되고 있음

표 1-1 | 선행 연구

연구과제명	연구방법	주요 연구내용
광명동굴 활성화 방안 연구 (2023, 광명도시공사)	• 환경분석 및 현황 조사 • 국내외 유사사례 분석 • SWOT 분석	• 광명동굴 문제점 및 잠재력 제시 • 종합분석을 통한 개발 비전 및 목표, 개발 콘셉트 도출 • 주요 전략 및 사업 도출 • 사업화 계획 (전략별 투자계획, 사업추진구도) 제시
보령 장항선 폐선철로 활용 기본구상 2단계 연구 (2023, 보령시)	• 현황 조사 • 지역특성 및 여건 분석 • 국내외 사례 조사	• 보령시, 장항선 일반 현황 분석 • 사업대상지 세부 현황 분석 • 상위 및 관련 계획, 법규 검토 • 종합분석 및 과제 도출 • 단계별 추진계획 및 재원조달 방안 제시
안동 옹천역사 및 주변부지 활용방안 (2013, 안동시)	• 현황 분석 • 유사 사례 분석 • 주민의견조사 • 파급효과 분석	• 대외 여건 및 대상지 여건 분석 • 관광환경 분석 • 상위계획 검토 • 기본구상 제시 • 사업계획 제시 (하드웨어, 소프트웨어 구분) • 사업추진계획 제시 • 파급효과 분석 결과 제시

〈자료〉 각 선행연구를 바탕으로 고양연구원 작성.

2. 본 연구의 차별성

- 행정수요와 지역성 기반 관광자원 개발 방향 설정
 - 고양특례시가 실질적으로 추진 가능한 개발 방향과 시정 정책과의 연계성을 고려한 정책 기획형 연구 수행
 - 단순 공간 개발이 아닌 지역 고유의 역사성 및 정체성을 반영한 방향성 설정을 핵심 목표로 설정
 - 개발제한구역 내 위치한 고양 쌍굴의 관광자원 개발을 위한 제약 요소 해결 방안 제시
- 기술 위주의 민간 엔지니어링 접근과의 차별화
 - 기존 유희공간 활용 연구는 대부분 구조, 설비, 건축 위주 엔지니어링 관점에서 진행되어 문화적 및 교육적 해석이 부족한 실정
 - 본 연구는 공공성, 지속가능성, 지역문화 연계 등을 고려하여 관광자원으로의 활용을 위한 방향성을 제시하고자 함
- 페터널 및 폐굴과 같은 유희시설에 대한 관광 자원화 연구는 부족한 실정 (대부분 하나의 세부 사업으로 제시되고 있음)
- 본 연구는 역사적 가치를 지닌 고양특례시 유희 시설을 활용한 신규 관광자원 개발을 위한 연구
- 고양특례시가 실질적으로 추진 가능한 개발 방향과 시정 정책과의 연계성을 고려한 정책 기획형 연구 결과 도출을 목표로 함
- 단순 공간 개발을 넘어 자원의 고유 역사성 및 정체성을 반영한 관광 콘텐츠 기획 및 개발 방향성 설정 목표

제4절 연구 내용 및 방법

1. 연구의 내용

□ 대상지 현황 및 여건 분석

- 대상지 입지 및 공간 구조 분석
- 상굴 및 하굴의 구조적 특성과 현황
- 관광 접근성 및 주변 교통 인프라 분석
- 관련 법령 및 상위계획 검토와 개발제한구역 관련 제한 요소 해결책 검토

□ 국내외 유사 사례 분석

- 문헌조사 및 관광자원 개발 국내 전문가 대상 자문
- 페티널 및 유희시설 활용 관광자원화 사례 포함하여 조사 및 분석
- 관광자원 개발 트렌드 분석을 통한 관광객 수요 반영

□ 고양 쌍굴 관광자원 개발 기본구상 방향성 도출

- 쌍굴 및 주변 자원 활용 가능성 조사
- 개발제한구역 관련 제한 요소 해결책 마련을 위한 관광 개발 분야 전문가 자문
- 고양쌍굴 관광자원 개발 관련 SWOT 분석
- 고양특례시 및 인근 지역 거주민 대상 사전 관광 수요 설문조사 실시

□ 추진 전략 및 기대효과 제시

- 단계별 추진 로드맵 제시
- 관련 부서 및 기관별 역할 및 협력 방안 제시

2. 연구의 방법

□ 문헌 및 자료조사

- 상위 계획 및 법규 검토
- 일제강점기 경성 수색조차장 및 쌍굴터널 관련 사료, 학술자료 등

□ 현장 조사 및 실태 분석

- 대상지의 구조적 보존 상태, 주변 지형 등 물리적 여건 현장 실사
- 대상지 인근 도로망, 대중교통 연계성, 보행 동선 및 주변 지역 공간적 연결성 분석

□ 국내외 유사사례 분석 및 벤치마킹

- 페터널 및 유희시설을 관광자원화한 국내외 성공 사례의 추진 주체, 주요 콘텐츠 등 분석
- 유사 시설에서의 최신 관광 소비 트렌드를 도출하여 고양쌍굴 적용 가능성 검토

□ 전문가 자문 및 인터뷰

- 관광 개발, 도시계획 등 분야 전문가를 대상으로 심층 자문 실시
- 고양특례시 관련 부서 협의를 통한 실행 가능성 검토

□ 수요조사 및 전략 분석

- 고양특례시 및 인근 수도권 거주자를 대상으로 고양쌍굴에 대한 인지도, 방문 의사, 선호 콘텐츠 및 프로그램 등에 대한 온라인 설문조사 실시
- 조사 결과를 바탕으로 실현 가능하고 수요를 기반으로 한 관광 콘텐츠 및 자원 개발 구상 방향 설정

□ 종합 분석 및 전략 수립

- 내부적 강·약점과 외부적 기회·위협 요인을 종합하여 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발의 핵심 전략 도출
- 실행력 확보를 위한 단계별 추진 계획 수립 및 지자체-유관기관-주민 간 협력 체계 모델 제안

제2장 대상지 현황 및 여건 분석

제1절 고양쌍굴의 기본 개요 및 역사적 가치

제2절 대상지 입지 및 공간 구조 분석

제3절 관광 접근성 및 주변 교통 인프라 분석

제4절 인근 자원과의 연계성 분석

제5절 행정적 및 법·제도적 고려사항

제2장

대상지 현황 및 여건 분석

제1절 고양쌍굴의 기본 개요 및 역사적 가치

1. 고양쌍굴 기본 개요

□ 명칭: 고양쌍굴 (Goyang Ssanggul)

○ 고양 덕은동 쌍굴, 화전 쌍굴 등 여러 명칭으로 혼용

□ 위치: 경기도 고양특례시 덕양구 대덕로 52-31 (덕은동)

○ 경의중앙선의 수색역과 한국항공대역 중간 부근에 위치

그림 2-1 | 고양쌍굴 위치



〈자료〉 고양특례시 제공.

□ 시설규모

- 고양쌍굴은 폭과 높이 각 5m 규모의 상·하층 터널이 입체적으로 교차하는 구조적 특징을 지니며, 길이는 상굴이 약 100m, 하굴이 약 200m로 내부 공간을 형성하고 있음

표 2-1 | 고양쌍굴 시설 규모

구분	상굴	하굴
폭	약 5m	약 5m
높이	약 5m	약 5m
길이	약 100m	약 200m

〈자료〉 고양특례시 제공.

□ 설립 연도

- 상굴: 1906년 (경의선 개통 당시 조성)
- 하굴: 1940년대 초

□ 설립 목적

- 일제강점기 당시 군수물자 및 식량 수탈과 만주 지역으로의 병력 수송을 위한 경성 수색조차장 건설의 일환으로 설치됨
- 서울 당인리 화력발전소에 필요한 석탄 공급을 위한 경로로 활용되기도 함

□ 현 소유자: 국가철도공단

- 고양쌍굴이 위치한 토지는 덕은동 20-1, 45-3, 현천동 1로 3개의 토지로 구분됨
- 해당 토지는 모두 현재 국가철도공단의 소유로 확인됨

표 2-2 | 고양쌍굴 주변 토지 소유 정보

구분	주요 내용
회계	교통시설특별회계
재산구분	행정재산
재산종류	토지
지목(공부)	철도용지
용도지역	기타
담당자 연락처	02-788-5033
관리기관	국가철도공단 재산관리운영 재산관리관

〈자료〉 e나라재산 국유재산 포털.

- 국가철도공단 소유의 토지는 국유지(행정재산)로, 이 일대를 개발하기 위해서는 국가철도공단과 대상 토지의 사용 또는 매입에 관한 협의 추진이 필요함
- 또한, 토지를 매입하는 과정에서 고양쌍굴 관광 개발을 위해서는 토지뿐만 아니라 상굴과 하굴, 터널 내에 있는 부속품 모두 함께 매입해야 하는 상황임

그림 2-2 | 고양쌍굴 주변 토지 소유 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

2. 고양쌍굴의 역사적 가치

□ 식민지 시기 군사 전략과 철도 건설의 산물

- 경의선 군용 철도화와 함께 구축된 터널
 - 일제가 1904년 러일전쟁 발발 후, 용산을 군사령부로 지정하면서 경의선을 군용 철도로 전환함에 따라 고양쌍굴의 상굴 터널이 1906년에 개통됨
 - 당시 많은 식량과 각종 군수물자를 만주까지 실어 나르는 역할을 했던 것으로 전해짐
- 한국인 노동자 강제 동원에 대한 증거
 - 일제는 전쟁으로 인한 인력 부족을 메우기 위해 한국인을 대거 동원하여 철도 및 터널 공사를 수행함
 - 고양쌍굴 터널을 중심으로 북서쪽 700m 거리 지점에 일제 전범기업이 각종 공사에 동원된

무연고자의 유해를 강제 이장한 공동묘지와 위령비(화전동 일제강점기 강제합장묘역)가 발견되기도 함

□ 독립운동의 역사와 연결된 경로

○ 3.1운동 당시 서대문역 폐쇄와 관련된 경로 변경

- 1919년 서대문역에서 일어난 독립운동을 계기로 일제가 경의선의 주요 경유지를 수색역으로 변경하고 노선 이설 작업을 진행함. 이로 인해 기존 터널 하단에 제2터널(하굴)을 새롭게 조성하면서 현재의 쌍굴 모습이 형성됨

□ 산업 근대화 및 수색조차장과의 연결

○ 대규모 조차장 건설로 철도 중심지로 부각

- 1939년~1940년 수색역과 인근 45만 평 부지에 동양 최대 규모의 조차장(수색조차장)을 건설하고 이를 물류 허브 역할을 수행하는 공간으로 활용함. 쌍굴터널은 이 당시 조차장 측선에 위치했던 옛 선로에 속함
- 1940년 3월 수색역 신축공사 착공 후 5월 화재가 발생하여 철도역사 기록은 남아있지 않으나 1945년 수색조차장 설계도가 철도박물관에 보존되어 있음

○ 폐선 후에도 원형 보존

- 해방 이후 열차 운행은 중단되었으나 쌍굴터널은 철거되지 않고 남아 있음
- 상굴의 경우 1차선으로 차량 통행이 이루어지고 있지만, 하굴은 활용되지 않은 채 방치되고 있음

그림 2-3 | 수색조차장 배선 실시 약도 (1945년 8월)의 고양쌍굴 위치



〈자료〉 메가경제(2023.08.22.). 명사칼럼-손길신의 역사 이야기 중 9화 '수색역'과 '쌍굴터널'

제2절 대상지 입지 및 공간 구조 분석

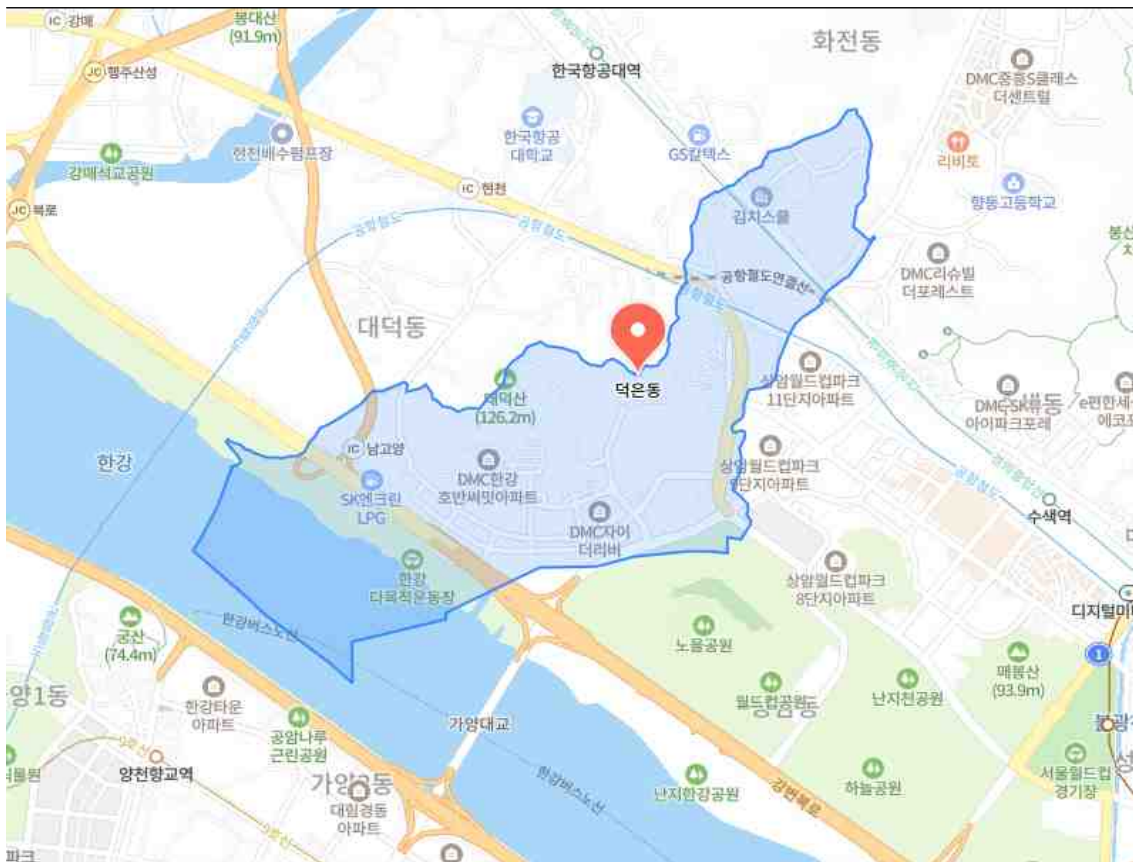
1. 고양쌍굴 대상지 입지 분석

1) 고양특례시 덕은동 일반현황

□ 고양시 덕양구의 법정동²⁾

- 경기도 고양시 덕양구에 있는 동으로, 행정동인 화전동과 대덕동이 나뉘서 관할함
 - 서울과 인접한 지역으로 서울특별시 마포구 상암동, 은평구 수색동과 맞닿아 있음

그림 2-4 | 고양시 덕은동의 지리적 위치



〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.03).

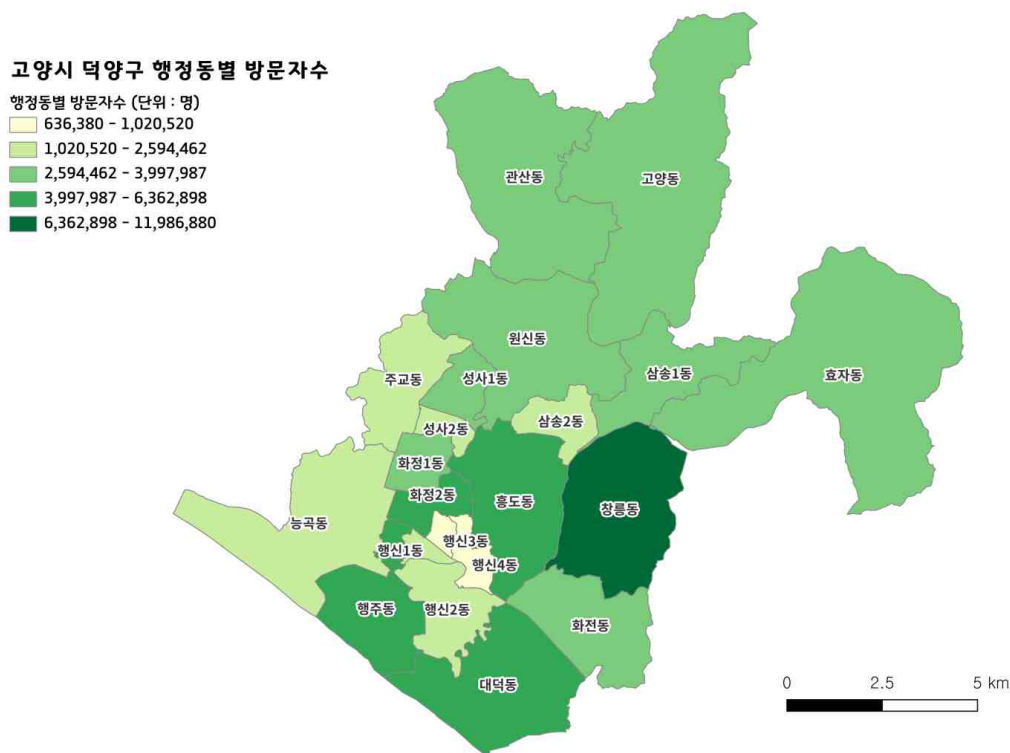
- 2) 법정동은 대한민국 법정 구역으로, 법률로 지정된 일정한 명칭과 영역을 지닌 구역이다. 이들은 직접적인 행정기능이 아닌 전통적인 지역구분 및 주소, 지적 분야에서 쓰임. 행정적인 역할은 행정동이 수행하기 때문에 하나의 법정동을 여러 개의 행정동이 관할하거나, 여러 개의 법정동을 하나의 행정동이 관할하기도 한다. 고양쌍굴이 위치한 덕은동의 경우 화전동과 대덕동이 행정 업무를 관할하고 있음

2) 쌍굴 주변 관광객 유입 현황³⁾

□ 고양시 덕양구 화전동, 대덕동

- 고양쌍굴이 위치한 덕은동의 행정 관할구역인 화전동과 대덕동은 덕양구의 전체 방문자 중 11%의 방문 비율을 보임
 - 대덕동의 방문자 수는 4,344,228명임
 - 화전동의 방문자 수는 3,920,816명임
- 덕양구의 행정동별 평균 방문자 수는 약 3,575,771명으로, 대덕동과 화전동 모두 평균보다는 높은 수치를 보임에 따라 두 지역 모두 덕양구 내에서 비교적 방문 규모가 큰 지역을 보임
 - 특히 대덕동은 상위 5개 행정동에 포함되며, 화전동 또한 상위권에 있어, 연구 대상지가 일정 수준 이상의 방문 수요를 지니는 지역이며 향후 고양쌍굴 일대가 고양시 덕양구 내에서 관광지로서의 잠재성을 지니고 있음을 알 수 있음

그림 2-5 | 고양시 덕양구의 행정동별 방문자 수 지도



〈자료〉 한국관광데이터랩 지역별 방문자 수.

- 3) 관광객 유입 현황 자료는 한국관광데이터랩의 지역별 방문자 수 자료를 활용하여 분석하였으며, 해당 자료는 행정동을 기준으로 제공되고 있기 때문에 쌍굴이 위치한 덕은동을 행정적으로 관할하고 있는 화전동과 대덕동에 대한 분석을 실시하였음. 방문자 수 집계는 2025년 3월부터 2026년 2월까지를 실시함

표 2-3 | 고양시 덕양구 행정동별 방문자 수 및 비율

행정동명	방문자 수 (명)	행정동별 방문자 비율 (%)
창릉동	11,986,880	15.96
행주동	6,362,898	8.47
흥도동	4,978,904	6.63
화정2동	4,390,810	5.85
대덕동	4,344,228	5.79
삼송1동	3,997,987	5.32
화정1동	3,951,580	5.26
화전동	3,920,816	5.22
성사1동	3,761,548	5.01
고양동	3,727,188	4.96
효자동	3,503,286	4.67
관산동	3,164,805	4.21
원신동	2,875,394	3.83
능곡동	2,594,462	3.46
행신2동	2,220,628	2.96
성사2동	2,197,346	2.93
주교동	1,922,676	2.56
삼송2동	1,787,093	2.38
행신1동	1,745,772	2.32
행신4동	1,020,520	1.36
행신3동	636,380	0.85

〈자료〉 한국관광데이터랩 지역별 방문자 수.

3) 주변 토지 지목 관련 현황

□ 토지 지목

- 토지 지목은 토지의 주된 용도를 표시하는 토지등록 항목이며, 지목을 통해 어떤 개발행위가 가능한지 여부를 판단하는 기초 자료가 됨
 - 토지의 용도 변경 및 형질 변경을 위해서는 개발행위허가가 필요함
 - 지목 또는 용도지역 변경 시, 도시관리계획 결정 및 변경 절차가 적용됨

그림 2-6 | 고양쌍굴관광개발구역(예상)의 지적 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

○ 쌍굴관광개발구역⁴⁾은 철도, 도로, 임야, 묘지, 전(밭), 답(논) 등으로 지정되어 있음

- 주변 일대를 개발하기 어려운 조건인 농지, 임야, 도로, 묘지 등으로 구성되어 있는 만큼 관련 법령에 대한 확인 및 개발행위허가에 대한 조치가 사전적으로 이루어져야 함
- 그 중에서도 임야로 구성되어 있는 면적이 넓은 만큼 이를 고려한 개발계획의 수립이 필요함

표 2-4 | 쌍굴 주변 토지 지목 대분류별 통계

대분류	필지수(개)	면적(㎡)	비율(%)
산림/임야	52	95,204	71.6
철도 관련	9	32,933	24.8
농지 (전, 답)	8	4,018	3.0
기타	6	723	0.5
합계	75	132,878	100

〈자료〉 고양연구원 작성.

4) 쌍굴관광개발구역은 본 보고서에서 고양쌍굴 일대의 개발 대상 구역을 지칭하며, 본 보고서에서 제시된 구역은 현재 잠정적으로 설정된 범위임

□ 토지 이용 현황

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르면 고양쌍굴이 위치한 소재지인 고양시 덕양구 덕은동 20-1은 공익용산지, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 개발제한구역, 지구단위계획구역, 철도 구역 등으로 지정되어 있음
- 이로 인해 고양쌍굴의 관광지 및 관광자원 개발 추진 시 해당 입지에 적용되는 관련 법령 및 규제 내용을 면밀히 검토할 필요가 있으며, 용도지역·지구 지정에 따른 행위 제한과 개발 가능 범위, 인허가 절차 등을 사전에 충분히 검토하여 이에 대한 체계적인 대응 방안을 마련해야 함

그림 2-7 | 고양시 덕양구 덕은동 20-1 확인 도면



〈자료〉 토지이음.

표 2-5 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 구역 지구 지정 현황

구분		지구 지정	
지역지구 등 지정여부	산림청	공익용산지	
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 및 지구 등	•자연녹지지역 •제1종일반주거지역 •지구단위계획구역(대덕취락)	•소로3류(폭 8m 미만)(저촉) •철도(저촉)
	다른 법령 등에 따른 지역 및 지구 등	•가축사육제한구역 •개발제한구역 •비행안전제2·제3구역(지원) •제한보호구역(전방지역:25km), 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도12m 위임지역), 제한보호구역(전방지역:25km)(2014-12-19)(고도15m 위임지역) •군용비행장 소음대책구역 제3종구역 •과밀억제권역 •철도보호지구 •(한강)폐기물매립시설 설치제한지역	

〈자료〉 토지이음.

□ 개발제한구역

- 고양쌍굴 인근과 본 보고서에서 제시하고 있는 고양쌍굴 관광 개발 구역의 전체 면적 중 98%가 개발제한구역으로 지정되어 있어 건축물 조성 및 도시계획사업을 시행하기 어려움
 - 다만, 1990년 10월 「도시계획법 시행규칙」 개정으로 개발제한구역 내 주민생활의 생업 시설 확대 및 여가와 휴식공간 활용을 위한 체육시설 등의 설치를 허용함
 - 이로 인해 현재도 슈퍼마켓, 음식점 등 근린생활시설이나 공익상 필요한 건축물의 건축은 부분적으로 허용되고 있음
 - 개발제한구역 내 「개특법 시행령」 별표1 ‘도시공원’ 지정 시 편의시설·휴게음식점·일반 음식점 등 관광지 개발이 가능함

그림 2-8 | 고양쌍굴 관광자원화 대상지 인근 개발제한구역 지정 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

2. 고양쌍굴 공간 분석

1) 상굴

□ 방향

- 남북방향으로 뻗어 있음

□ 구조적 특징

- 직선 형태의 짧은 터널
 - 따로 신호등이 존재하지 않고, 편도 차로로만 구성되어 있어 상굴 경유 시 주의가 필요
 - 반대편 출구까지는 도보로 2-3분 내 이동 가능한 거리
- 쌍굴 중 상대적으로 위쪽 지점에 위치하고 있어 '상굴'로 표현함
- 아치형 천장 구조를 지니고 있음
 - 일제강점기 초기의 전형적 터널 축조 방식

□ 공간 활용 현황

- 현재 상굴 외부에 고양쌍굴의 역사적 가치에 대해 서술된 안내판이 설치되어 있음 (고양시 설치)
- 출퇴근 시간 차량이 통행하는 도로로 활용되고 있으며, 왕복 1차선 도로로 매우 좁음
- OCN 드라마 'Watcher(왓쳐, 2019년 방영) 촬영지'로 활용됨

그림 2-9 | 고양쌍굴 상굴



〈자료〉 고양연구원 직접 촬영.

2) 하굴

□ 방향

- 북서-남동 방향으로 비스듬히 뻗어 있음

□ 구조적 특징

- 상굴과 X자로 교차됨
- 상굴과는 달리 곡선 형태로 되어 있으며, 길이도 훨씬 긴 형태
- 지표면에서 더 낮은 심도에 위치함
- 터널 입구 근처에 군사 방어 시설인 ‘용치’가 5개 배치되어 있음

□ 공간 활용 현황

- 본래 철도용 터널로 사용하기 위해 건설된 형태이지만 보존을 위해 출입을 통제한 상태
 - 상시 물에 잠겨 있으며, 따로 관리 되고 있지 않음
 - 터널 상부 곳곳에 붕괴 우려가 있어 해당 시설을 이용 시 보수공사가 필수적으로 요구됨
- 일제강점기 시절에 건설된 것으로 추정되는 철로가 남아 있음

그림 2-10 | 고양쌍굴 하굴



〈자료〉 고양연구원 직접 촬영.

제3절 관광 접근성 및 주변 교통 인프라 분석

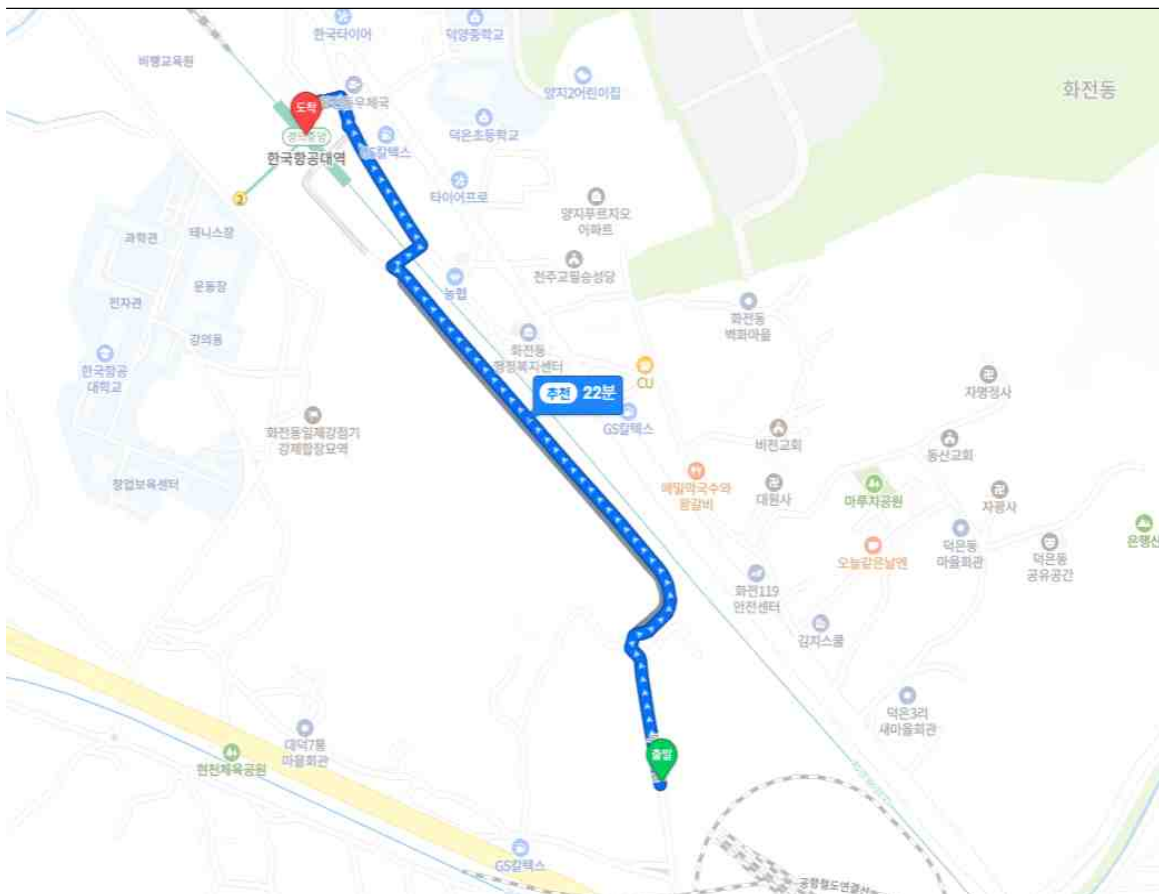
1. 전철 접근성

1) 경의중앙선 한국항공대역

□ 도보 이용 시: 22분 소요

- 경의중앙선 한국항공대역 하차 후 1번 출구에서부터 도보로 이동 시 횡단보도 1회, 계단 1회, 지하도 1회 경유를 통해 고양쌍굴까지 이동이 가능함
- 관광객 유입 극대화를 위해서는 한국항공대역사와 고양쌍굴을 잇는 보행 환경 정비 및 셔틀 운행 등의 대안 마련이 필요함

그림 2-11 | 한국항공대역-고양쌍굴 도보 경로



〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

□ 버스 이용 시: 16분 소요 (도보 거리 포함)

- 경의중앙선 항공대학교역에서 하차 후 2번 출구로 나와서 도보로 약 7분 이동하면 한국항공대 정류장으로부터 지선 버스 7726번을 탑승하여 5개 정거장 이동 후 '쌍굴입구' 정류장에서 하차하여 고양쌍굴에 접근할 수 있음

그림 2-12 | 한국항공대역-고양쌍굴 버스 및 도보 이동 경로



〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

□ 택시 및 자동차 이용 시: 4분 소요

- 화향로 83m, 대덕로 108m 이동 통해 4분 내 한국항공대역에서부터 고양쌍굴까지 자동차로 이동할 수 있음

그림 2-13 | 한국항공대역-고양쌍굴 자동차 이동 경로



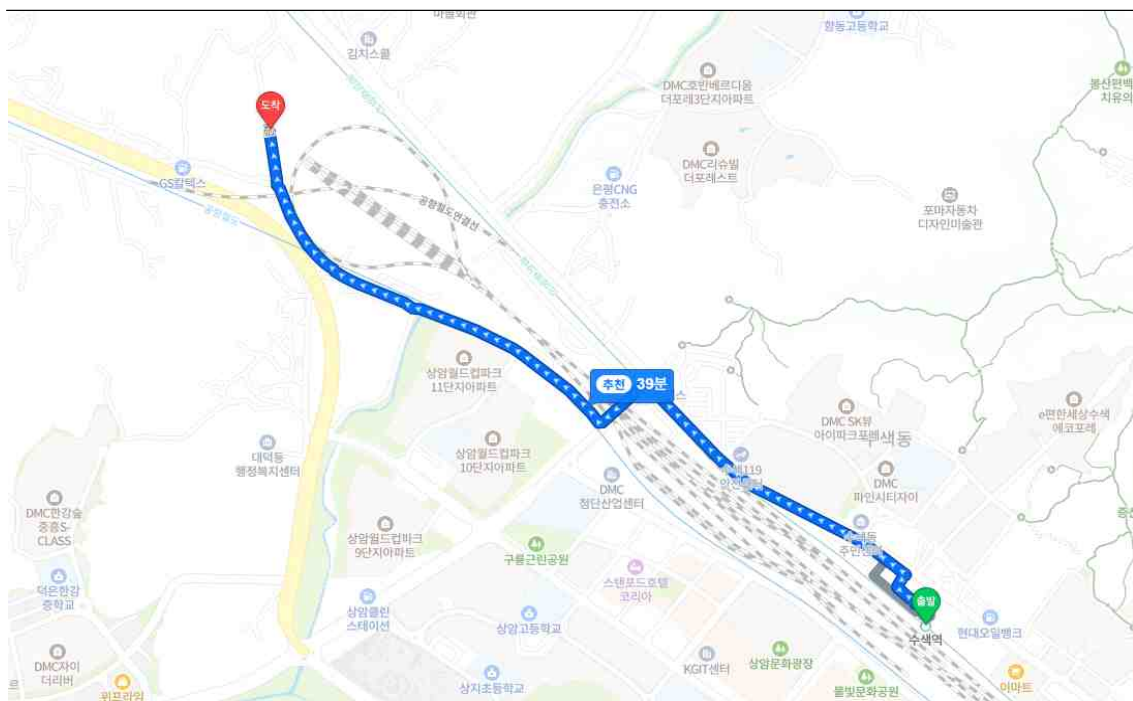
〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

2) 경의중앙선 수색역

□ 도보 이용 시: 40분 소요

- 경의중앙선 수색역 하차 후 1번 출구에서부터 도보로 이동 시 횡단보도 2회, 계단 1회, 지하도 1회 경유를 통해 고양쌍굴까지 이동할 수 있음
 - 한국항공대역에 비해 수색역에서의 도보 이동은 상당 시간 소요되어 일반 관광객이 도보로 접근하기에는 물리적 부담이 큼
- 수색역은 서울 상암동 및 인근 지역과 연계가 가능한 곳으로 고양쌍굴까지의 버스 노선 확충 또는 자전거 도로 정비 등 이동 수단의 확보가 필요함

그림 2-14 | 수색역-고양쌍굴 도보 이동 경로

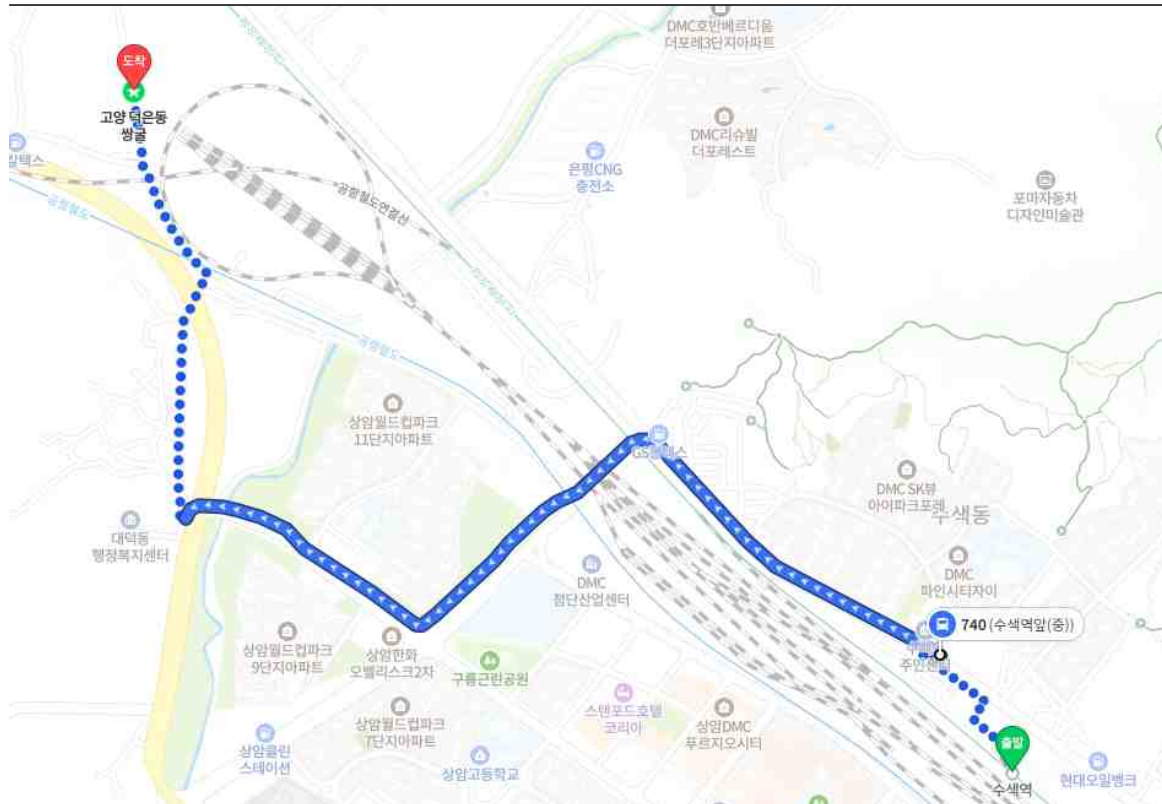


〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

□ 버스 이용 시: 26분 소요 (도보 거리 포함)

- 경의중앙선 수색역에서 하차 후 1번 출구로 나와서 도보로 약 5분 이동하면 ‘수색역앞’ 중앙 정류장으로부터 간선 버스 740, 750A 또는 지선버스 7726번을 탑승하여 4개 정거장 이동 후 ‘대덕동행정복지센터’ 정류장에서 하차 후 15분 더 걸어가면 고양쌍굴에 접근할 수 있음

그림 2-15 | 수색역-고양쌍굴 버스 및 도보 이동 경로



〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

□ 택시 및 자동차 이용 시: 15분 소요

- 은평터널로1길, 구룡길, 대덕로를 통해 15분 이내 수색역에서부터 고양쌍굴까지 택시 또는 자동차로 이동할 수 있음

그림 2-16 | 수색역-고양쌍굴 자동차 이동 경로



〈자료〉 네이버 지도 화면 캡처(2026.03.05.)

2. 대중교통 버스 접근성

□ 인근 버스 정류장

○ 쌍굴입구 (19521, 35425)

- 노선: 7726, 022A, 064

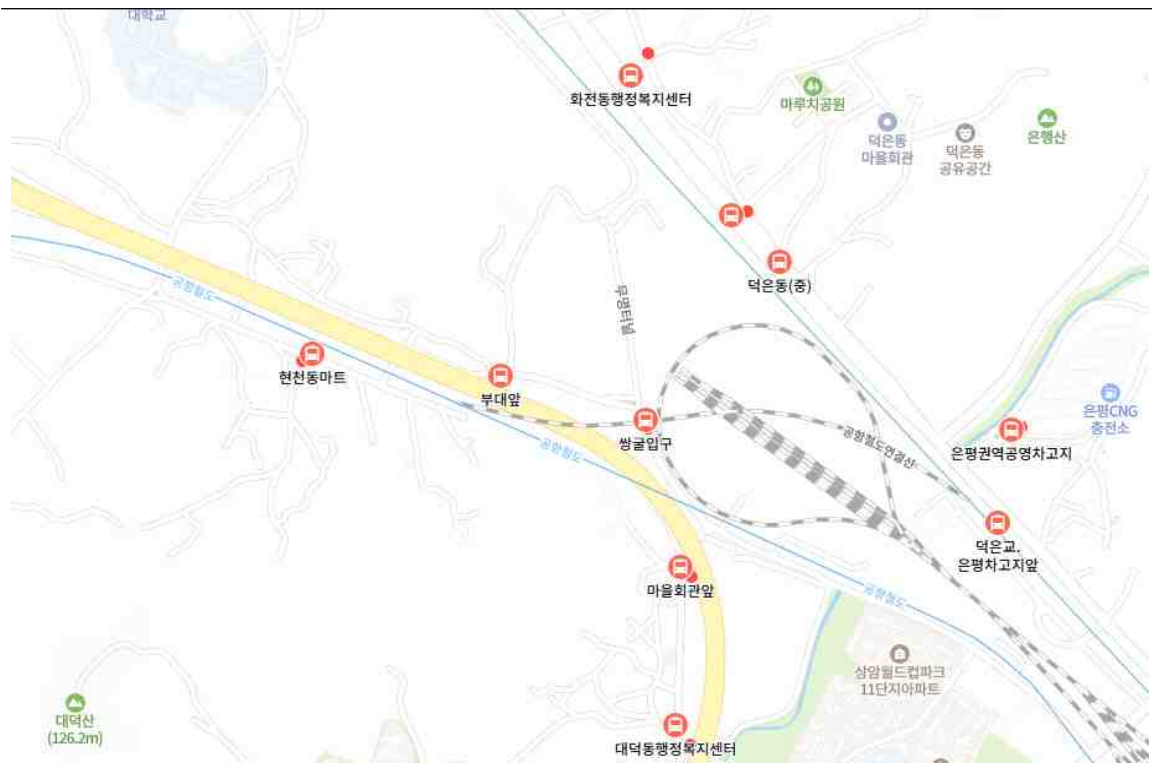
- 소요시간: 고양쌍굴(상굴 입구)까지 약 181m로 도보 약 3분 소요

○ 덕은초·덕양중학교 정류장

- 노선: 66, 82, 700, 760, 771, 7727, 1900, 9711, 075B

- 소요시간: 고양쌍굴(상굴 입구)까지 약 1.4km로 도보 이동으로 약 22분 소요

그림 2-17 | 쌍굴 인근 버스 정류장



〈자료〉 네이버지도 화면 캡처(2026.03.05.)

제4절 인근 자원과의 연계성 분석

1. 쌍굴 인근 지역 현황

□ 인근 지역 관광 자원

○ 화전동 일제강점기 강제합장묘역 및 기림의 길

- 일제강점기 대표 전범기업(하자미구미)이 세운 비석이며, 경성 수색조차장 공사 중 발굴한 무연고 시신을 강제 합장한 곳임
- 묘역 곳곳에 숫자만 적힌 흩어져 있는 비석이 존재함
- 고양시 3·1 운동 100주년 기념 묘역 정비 및 기림막길 안내문 설치

○ 숲속 산책로(임로)

- 고양쌍굴과 강제묘역합장으로 향하는 길 사이에 조성된 임로(약 700m)
- 고양쌍굴 관광지 '산책로'로 조성할 수 있는 가능성이 있음

○ 양지마을취락

- 고양시 내 개발제한구역으로 주변 일대의 개발이 제한되어 있던 마을 중 하나로, 과거부터 주거지가 밀집된 지역임
- 2016년 고양특례시에서 진입로 개설공사 사업을 완료하여 접근성이 개선됨
- 고양쌍굴 개발시 마을 조성사업을 통해 주변 일대의 환경을 개선하고자 함

○ 대덕취락

- 고양시 덕양구 덕은동 일대에 위치한 집단취락지역
- 개발제한구역에서 해제되어 덕은지구 개발과는 별도로 정비 및 기반 시설 설치가 추진되어 왔으며, 최근 도로 및 소공원 등 도시계획시설 사업이 고시되고 있음

○ 수색기지철로

- 수색기지는 서울 은평구 수색역 일대에 위치한 한국철도공사 핵심 철도기지임
- 일제강점기 3대 조차장으로 시작해, 현재 경부·호남·경의선 등 주요 간선 열차의 정비, 유치, 조성, 배차를 담당하는 대한민국 철도 물류 및 여객 운송의 중추적 역할을 수행하고 있음

-

그림 2-18 | 고양쌍굴 인근 지역 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

제5절 행정 및 법·제도적 고려사항

1. 개발제한구역 관련 법령 검토

1) 개발제한구역 제도의 기본 구조

(1) 입법 목적 및 기본 원칙

□ 개발제한구역제도의 목적

- 본 제도의 목적은 도시의 무질서한 확산 방지, 도시 주변 자연환경 보전, 도시민의 건전한 생활 환경 확보를 목적으로 함

□ 개발행위의 원칙적 제한

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 제1항에 따라 개발제한구역에 서는 건축물의 건축, 공작물 설치, 토지의 형질 변경 등이 원칙적으로 제한됨
 - 관광시설 신축은 원칙적으로 허용되지 않음
 - 예외적 허용은 대통령령이 정하는 범위에 한정됨

2) 개발제한구역 제도 하에서의 관광자원 개발 구상 방안

□ 도시공원화 추진을 통한 쌍굴 관광 자원 개발

- 이에, 고양쌍굴 관광지는 대상지역의 '도시공원 지정'을 통해 관광개발을 추진하고자 함
- 개발제한구역 내 「개특법 시행령」 별표 1 '도시공원 지정' 시 편의시설, 휴게음식점, 일반 음식점 등 관광지로 개발할 수 있음
 - 이를 위해서는 '고양쌍굴'이라는 역사·문화적 자산을 활용한 '주제공원(또는 문화공원)'으로 명분을 쌓는 것이 유리함
 - 방치된 근대 산업 유산과 관련 역사를 보존하고, 이를 시민들에게 역사 교육 및 휴식 공간으로 돌려주기 위한 도시 공원 조성 사업임을 강조
- 특히, 도시공원 내 일반음식점(주류 판매 가능)은 공원 면적이 10만㎡ 이상일 경우 가능
 - 이후, 기본 구상안에 있는 '와이너리&레스토랑' 등의 콘셉트 실현을 위해서는 고양쌍굴 관광개발구역의 총 면적이 10만㎡ 이상이 되어야 함
 - 이를 위해서는 공원조성계획을 입안하여 고양시에서 공원의 종류와 구체적인 시설 배치 계획을 수립해야 함
 - 공고를 통해 주민 의견 수렴 및 시의회 의견 청취 필요

- 개발제한구역 관리 부처인 '국토교통부'와 협의가 필요하며, 5만㎡ 이상 구역의 경우 관리계획 수립 대상
- 고양시 도시공원위원회에서 공원조성계획심의를 거쳐 최종 결정

2. 국유지(행정재산) 관련 법령 검토

1) 행정재산의 법적 성격

(1) 행정재산의 개념 및 관리 원칙

□ 행정재산의 개념

- 「국유재산법」 제6조에 따라 행정재산은 국가가 직접 공용·공공용 또는 기업용으로 사용하는 재산을 의미함
 - 철도부지 등은 통상 공공용 행정재산에 해당됨
 - 행정 목적 수행을 전제로 관리됨

(2) 행정재산의 처분 제한

□ 행정재산의 목적 외 사용 제한

- 「국유재산법」 제27조에 따라 행정재산은 원칙적으로 그 목적 또는 용도 외 사용이 원칙적으로 제한됨
 - 직접적인 매각은 원칙적으로 허용되지 않으며, 매각을 위해서는 일반재산으로의 전환이 필요함

2) 행정재산의 일반재산 전환

(1) 용도폐지 및 일반재산 전환 절차

□ 행정재산의 용도 전환 및 이의 효과

- 「국유재산법」 제31조에 따라 행정목적으로 사용할 필요가 없게 된 경우 일반 재산으로 전환 가능
- 일반 재산으로 전환된 이후에는 매각이 가능함

3. 고양시 일제잔재 청산 지원에 관한 조례

(1) 조례 개요

□ 조례명 : 고양시 일제잔재 청산 지원에 관한 조례

□ 소관부서 : 자치행정국 주민자치과

□ 제·개정일

○ 제정 일자: 2021년 6월 4일

○ 개정 일자: 2024년 5월 17일

□ 조례 목적

- 일본 제국주의 식민통치로 인하여 고양시에 남아 있는 일제잔재에 대한 청산을 지원하고, 공공장소에서 일본 제국주의 상징물 사용을 제한함으로써 우리의 민족정기를 바로 세우고 올바른 역사 인식을 확립하기 위함

표 2-6 | 고양시 일제잔재 청산 지원에 관한 조례 주요 내용

구분		조례 주요 내용
제2조	정의	• 일제잔재: 일본 제국주의 식민통치로 고양시에 남아 있는 유무형의 흔적 등 • 일본 제국주의 상징물: 일본 제국주의를 상징하는 군사기와 조형물 또는 이를 연상시키려는 목적으로 사용된 그 밖의 상징물 • 청산: 제1호의 일제잔재에 대한 연구·조사·교육·홍보·제한 등의 활동
제3조	시장의 책무	• 고양시장은 일제잔재 청산 지원을 위한 시책을 수립 및 시행해야 함 • 시장은 제4조에 따른 기관 및 단체에서 일본 제국주의 상징물을 사용하는 행위를 방지하기 위해 노력해야 함
제4조	적용 범위	다음 각 호의 기관 및 단체에 적용함 • 「고양시 행정기구 및 정원 조례」에 따른 시 본청, 직속기관, 사업소, 하부행정기관 • 「고양시 출자·출연 기관의 운영에 관한 조례」 제2조에 따른 출자·출연 기관 • 「지방공기업법」 제49조에 따라 고양시가 설립한 공사 • 시의 위탁에 의한 사무를 수행하는 기관 및 단체 • 시가 주관하는 사업·행사 등에 참여하는 기관 및 단체 • 시 보조금사업을 수행하는 기관 및 단체
제5조	추진계획의 수립 등	• 시장은 제6조에 따른 사업을 포함하여 일제잔재 청산 지원에 관한 사업을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위해 5년마다 추진계획을 수립 및 시행해야 함 • 제1항에 따른 추진계획에는 일제잔재에 대한 실태 조사 결과를 반영해야 함 • 시장은 제1항의 추진계획에 따른 일제잔재 청산 지원 추진실적을 매년 평가해야 하며, 평가 결과를 추진계획의 변경 또는 다음 추진계획 수립 시 반영해야 함

구분		조례 주요 내용
제6조	사업	• 일제잔재 실태조사 • 일제잔재 청산 홍보 및 교육 • 일제잔재 청산을 위한 연구 • 공공기관 및 공공장소 일제잔재 용어의 정비 • 역사인식 확립 및 애국정신 함양 등 교육 목적을 위한 일제잔재 활용 • 그밖에 일제잔재 청산을 위해 시장이 필요하다고 인정한 사업

〈자료〉 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr>)

(2) 쌍굴 관광자원 개발화와의 연관성

○ 고양쌍굴 관광자원화 과정에서는 대상성 판단이 먼저 수반되어야 함

- 고양쌍굴이 조례 취지상 조사·기록·교육·홍보의 대상이 되는 역사적 현장인지를 먼저 판단해야 함

○ 특히, 고양시 일제잔재 청산 지원에 관한 조례에 관한 시의회 자료를 살펴보면 조례의 적용 범위를 공공기관 중심으로 보고 있기 때문에 고양시에서 고양쌍굴 관광개발 구역의 개발 계획을 수행할 경우 해당 조례에 대한 검토 및 반영이 필요함

표 2-7 | 고양시 일제 잔재 청산 지원에 관한 조례 검토 및 시사점

구분	주요 내용	고양쌍굴 관광자원화 관련 시사점
조례 제정 목적	고양시에 남아 있는 일제잔재를 조사 및 연구하고 공공장소에서 일본 제국주의 상징물 사용을 제한하여 올바른 역사인식을 확립하고자 함	고양쌍굴이 일제강점기 철도 건설과 관련된 역사적 시설이라는 점에서 일제잔재에 대한 역사적 교육 및 해석 차원으로 활용 가능
일제잔재의 정의	일본 제국주의 식민통치로 인해 남아 있는 유·무형의 흔적	고양쌍굴은 식민지 시기 군사·철도 시설로서 일제잔재의 역사적 사례로 볼 수 있으며, 역사적 맥락을 설명하는 공간으로 활용 가능
추진계획 수립	고양특례시장은 5년 단위로 일제잔재 청산 지원 추진계획을 수립하고 추진 실적을 평가함	향후 고양쌍굴의 역사적 의미를 반영한 교육 및 전시 프로그램 등이 관련 정책 방향과 연계될 가능성 존재
추진 사업	실태조사, 홍보 및 교육, 연구, 공공기관 일제 잔재 용어 정비 등 관련 사업 추진 가능	향후 고양쌍굴의 역사적 의미를 반영한 교육·전시 프로그램 등이 관련 정책 방향과 연계될 가능성 존재
공공장소 상징물 제한	공공장소에서 일본 제국주의 상징물의 설치·게시·전시·판매 등을 제한	관광자원화 과정에서 일제 상징물의 단순 재현이나 상업적 활용은 제한될 수 있으므로 역사적 해설 중심의 활용 필요
위원회 설치	일제잔재 청산지원위원회를 설치하여 관련 사업 및 상징물 여부 등을 심의	향후 고양쌍굴의 역사적 활용 또는 전시 콘텐츠 구성시 관련 위원회심의가 필요할 가능성 있음
예산 지원	관련 사업을 수행하는 기관 및 단체에 예산 지원 가능	역사교육 프로그램, 조사연구 등 공익적 목적 사업의 경우 관련 지원 사업과 연계 가능

〈자료〉 고양연구원 작성.

제6절 고양특례시 및 인근 지역 주민 수요 조사 분석

1. 조사 개요

□ 고양쌍굴 관광자원 개발을 위한 사전 수요 조사

- 조사 목적 : 고양쌍굴 잠재 방문객 대상으로 실시한 사전 수요 조사
- 조사 대상: 고양특례시, 서울(은평구, 서대문구), 파주시, 김포시 거주 중인 20세 이상 성인 남녀

□ 응답자 특성

- 총 설문 응답자: 750명
 - 성별: 남성 372명, 여성 378명
 - 거주 지역: 고양특례시 300명, 김포시 150명, 파주시 150명, 서울특별시(은평구, 서대문구) 150명
 - 연령대: 20대 104명, 30대 129명, 40대 149명, 50대 162명, 60대 135명, 70세 이상 71명
 - 결혼 상태: 기혼(자녀 있음) 448명, 기혼(자녀 없음) 57명, 미혼 239명, 기타 6명

표 2-8 | 고양특례시 및 인근 지역 주민 사전 수요 조사 설문 응답자 구성

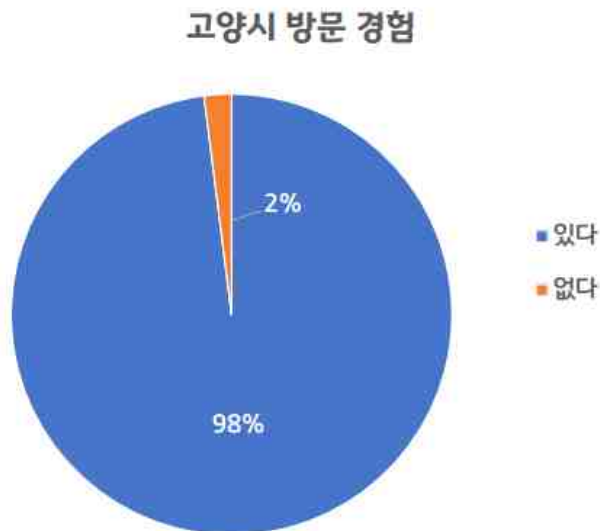
(단위 : 명)

지역		성별	연령별						합계
			20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	
경기도	고양시	남	21	26	27	33	28	12	147
		여	21	25	28	35	29	15	153
	김포시	남	9	12	19	16	12	7	75
		여	9	13	18	15	13	7	75
	파주시	남	11	14	16	17	13	6	77
		여	9	13	15	16	13	7	73
서울	은평구	남	6	8	8	9	8	5	44
		여	7	8	8	9	9	6	47
	서대문구	남	5	5	5	6	5	3	29
		여	6	5	5	6	5	3	30
합계	합계	남	52	65	75	81	66	33	372
		여	52	64	74	81	69	38	378
		합계	104	129	149	162	135	71	750

〈자료〉 고양연구원 작성.

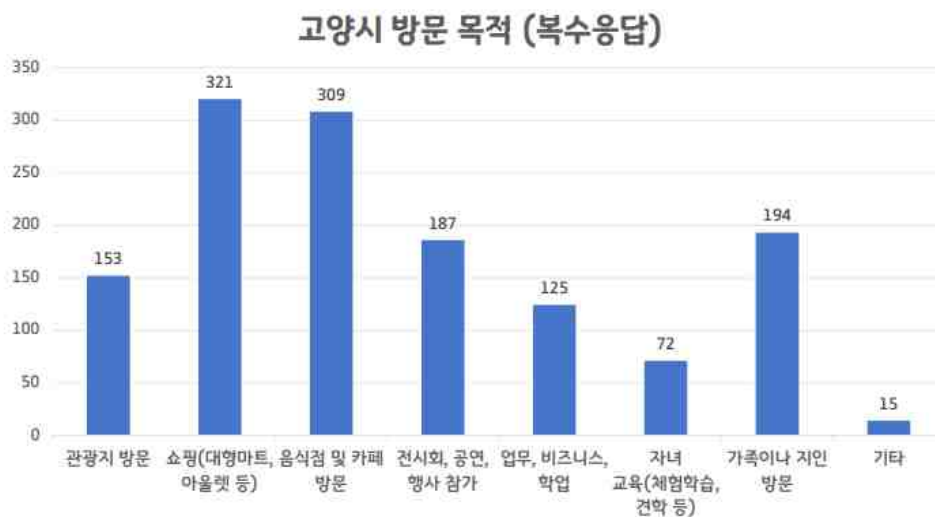
- 고양시 방문 경험이 있다고 응답한 설문자는 총 98%로, 설문자 중 대부분이 고양시 방문 경험이 있음
- 고양시 방문 목적에 대해서는 ‘쇼핑’, ‘음식점 및 카페 방문’, ‘가족이나 지인 방문’, ‘전시회, 공연, 행사 참가’를 한다고 응답한 사람이 많았음

그림 2-19 | 고양시 방문 경험



〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 2-20 | 고양시 방문해 본 응답자의 방문 목적



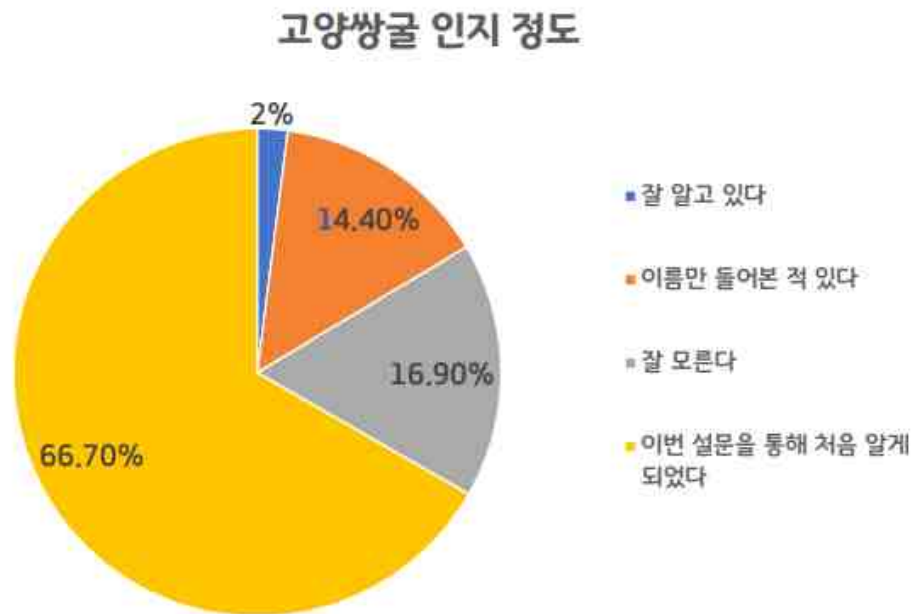
〈자료〉 고양연구원 작성.

2. 주요 조사 결과

□ 고양쌍굴 인지도

- 고양쌍굴 인지도에 대해 설문한 결과, '이번 설문을 통해 처음 알게 되었다'라고 응답한 사람이 66.7%로 가장 높게 나타남
- '잘 모른다'는 응답은 16.9%, '이름만 들어본 적 있다'고 응답한 비율은 14.4%로 확인됨
- 반면, 고양쌍굴에 대해 '잘 알고 있다'는 응답은 2%에 그침

그림 2-21 | 고양쌍굴 인지도



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 첫 느낌

- 해당 문항에서는 현재 고양쌍굴의 모습을 사진으로 제시한 뒤 응답자의 답변을 수집함
- 고양쌍굴에 대한 첫인상으로는 ‘관리가 부족하여 방치된 공간처럼 느껴진다’는 응답이 37.1%로 가장 높게 나타남
- 미래의 개발 가능성에 대해 낙관적으로 평가하는 ‘현재는 다소 낙후되었으나, 잘 정비하면 매력적인 공간이 될 것 같다’고 응답한 비율은 30%로 나타남
- 이 외에도 ‘안전이 우려되거나 접근이 꺼려진다’, ‘특별히 인상적이거나 기억에 남지는 않는다’라는 응답이 각각 15.1%, 11.7% 있었음
- 역사적 가치에 대해 공감하는 ‘역사적 의미가 느껴지는 장소이다’라는 응답이 5.9% 존재함

그림 2-22 | 고양쌍굴 첫 느낌

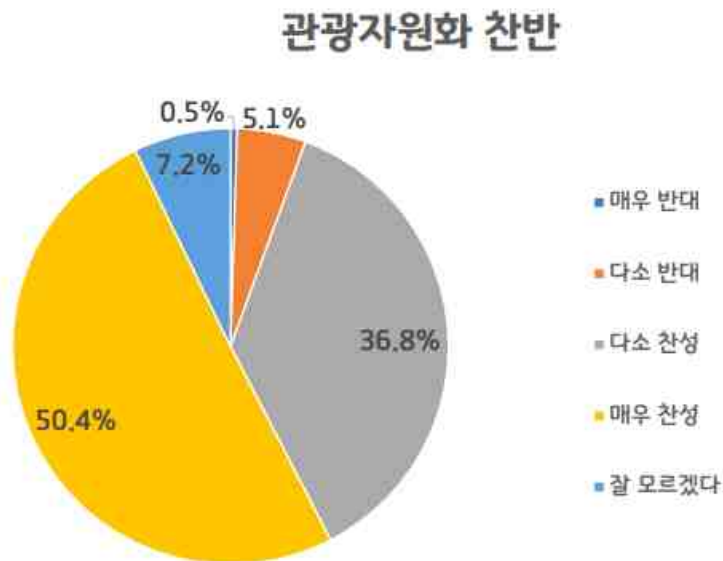


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 관광자원화 찬성/반대 의견

- 고양쌍굴 관광자원화 찬성 또는 반대에 대한 의견을 묻는 문항에서는 '매우 찬성'이라고 응답한 비율이 50.4%, '다소 찬성'한다고 응답한 비율이 36.8%로 찬성한다는 선택지에 답한 비율이 총 87.2%임
- '잘 모르겠다'라고 응답한 비율은 총 7.2% 비율을 가짐
- 반면, 고양쌍굴의 관광자원화 반대에 해당하는 선택지인 '다소 반대'와 '매우 반대'에 응답한 비율은 각각 5.1%와 0.1%임

그림 2-23 | 고양쌍굴 관광 자원화 찬성 및 반대 의견

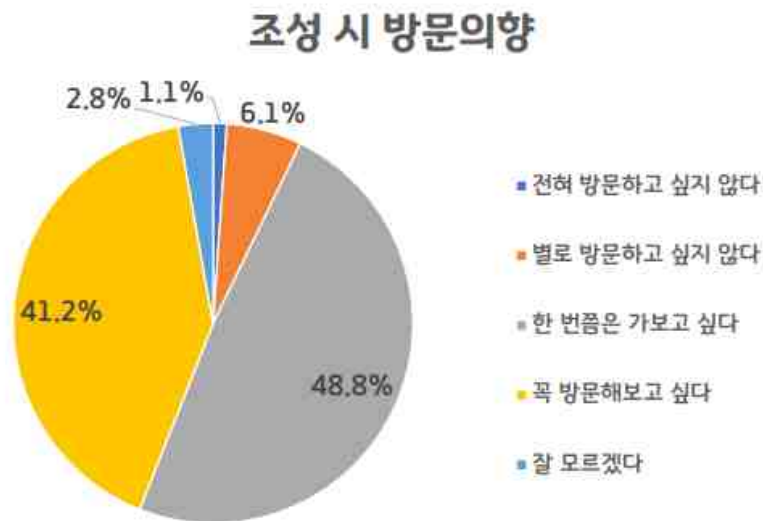


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 조성 시 방문의향

- 조성 시 방문 의향에 대해서는 ‘한 번쯤은 가보고 싶다’라고 응답한 비율이 총 48.8%임
- 이 외에도 조성 후의 방문 의향에 대해 긍정적으로 답변하는 선택지인 ‘꼭 방문해보고 싶다’에 답한 비율은 총 41.2%임
 - 고양쌍굴 관광자원 조성에 대하여 긍정적으로 답변하는 두 선택지에 응답한 비율은 총 90%로, 고양쌍굴 일대를 관광지로 개발할 경우 방문할 잠재적 방문자로 볼 수 있음
- 반면, 조성 시 방문 의향에 대해 부정적으로 답변하는 선택지인 ‘별로 방문하고 싶지 않다’, ‘전혀 방문하고 싶지 않다’라고 응답한 비율은 각각 6.1%, 1.1%로 조성 시 방문 의향에 대해 부정적인 선택지에 답변한 비율은 총 7.2%임

그림 2-24 | 고양쌍굴 관광 개발 구역 조성 시 방문 의향

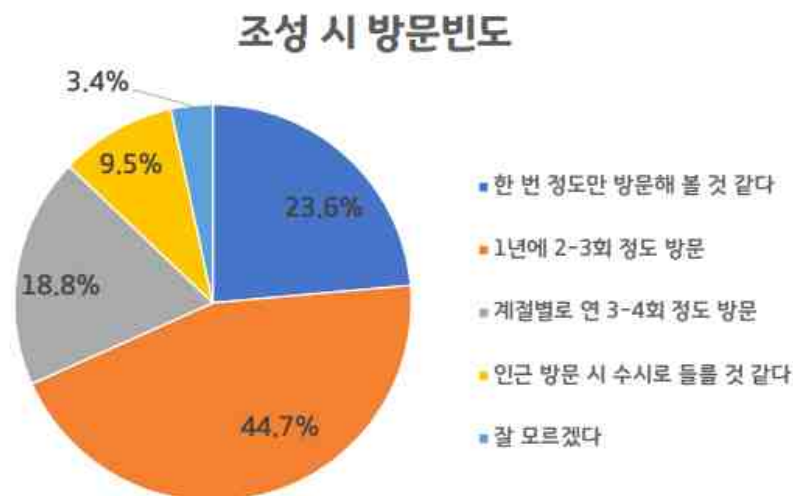


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 조성 시 방문빈도

- 고양쌍굴 조성 시 방문 빈도에 대해서는 '1년에 2~3회 정도 방문'할 의향이 있다고 응답한 비율이 총 44.7%로 가장 높은 비율을 보임
- 반면, 2위를 기록한 선택지인 '한 번 정도만 방문해 볼 것 같다'고 응답한 비율은 23.6%임에 따라 설문 응답자 중 재방문에 대한 의사가 떨어짐을 확인할 수 있음
- '계절별로 연 3~4회 정도 방문'한다고 응답한 비율은 18.8%임
- '인근 방문 시 수시로 들를 것 같다'라고 응답한 비율은 0.5%이며, '잘 모르겠다'고 응답한 비율은 3.4%임

그림 2-25 | 고양쌍굴 관광자원 조성 시 방문 빈도 (예상)

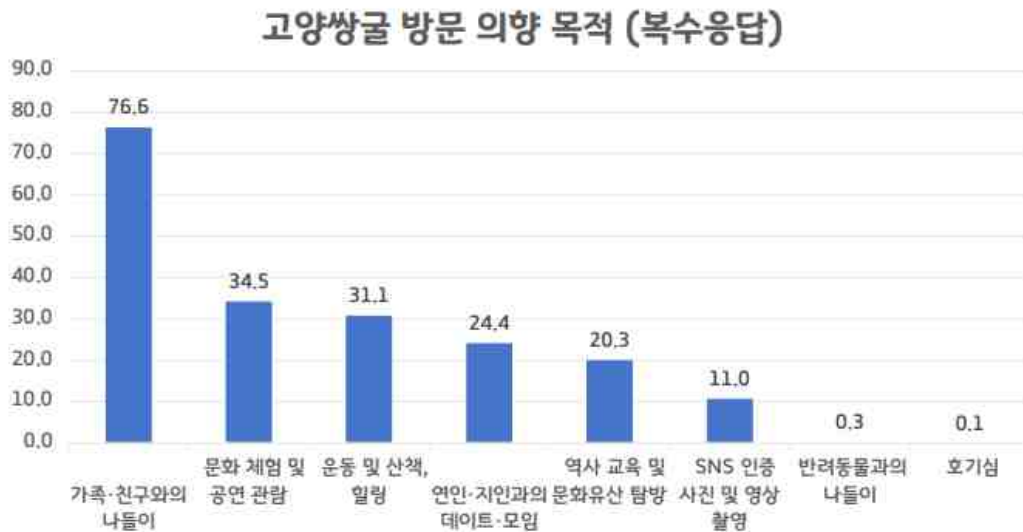


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 방문 의향 목적

- 방문 의향 목적에 대해 조사한 결과, ‘가족·친구들과의 나들이’라고 응답한 사람이 76.6%로 다른 선택지 대비 2배 이상 높은 비율을 보임
- 이 외에도 ‘문화 체험 및 공연 관람(34.5%)’, ‘운동 및 산책, 힐링(31.1%)’, ‘연인·지인과의 데이트 모임(24.4%)’, ‘SNS 인증 사진 및 영상 촬영(11%)’이라고 응답한 비율이 각각 비슷하면서도 높은 수준을 보임에 따라 쌍굴을 방문하고자 하는 관광객들의 목적이 다양함을 파악할 수 있음

그림 2-26 | 고양쌍굴 방문 의향 목적

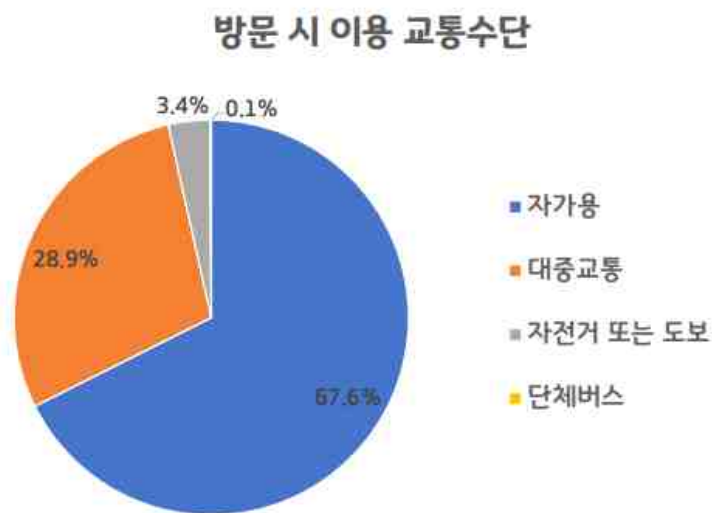


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 방문 시 이용 교통수단

- 고양쌍굴 방문 시 이용 교통수단에 설문한 결과 총 67.6%의 응답자가 '자가용'을 이용하겠다고 응답함
- 이 외에도 '대중교통', '자전거 또는 도보'로 이용하겠다고 응답한 비율은 각각 28.9%, 3.4%임
- 방문 시 이용 교통수단으로 자가용이 친환경 교통수단에 해당하는 선택지 2개를 합친 것보다 높은 비율을 보임에 따라 향후 지속 가능한 관광지 운영을 위해서는 친환경 교통수단을 이용하도록 하는 유인책을 마련해야 할 것으로 보임
- 반면, '단체버스'를 이용하겠다고 응답한 비율은 0.1%에 불과함

그림 2-27 | 고양쌍굴 방문 시 이용 교통수단



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 비전

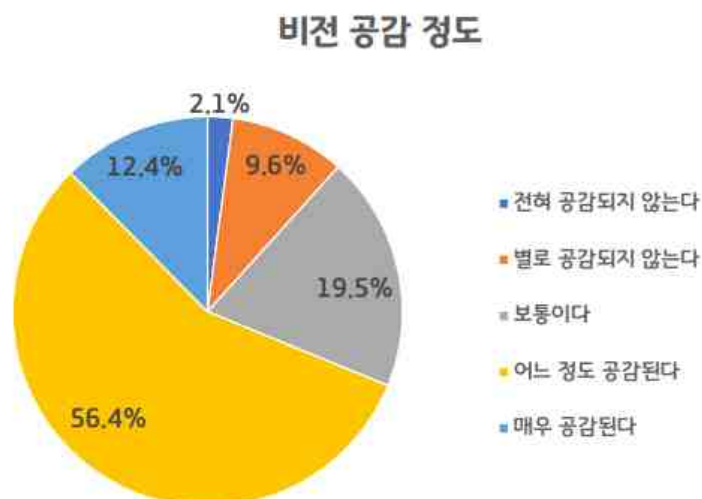
그림 2-28 | 고양쌍굴 비전

▶ 고양쌍굴 관광자원 개발 비전
멈춰 있던 과거와 빛나는 미래를 잇는 고양쌍굴
1. 멈춰 있던 과거
· 일제강점기 군수물자 수송을 위해 만들어진 철도 터널 · 강제 동원 희생자의 아픔과 터널 곳곳에 남은 흔적(총탄, 침묵, 레일)
2. 빛나는 미래
· 폐쇄된 터널을 역사 교육 및 복합문화공간으로 재탄생 · 복합문화공간 조성과 미디어아트 전시 및 조명 활용 경관 조성 등을 통해 과거를 기억하고 미래 가치를 창출

〈자료〉 고양연구원 작성.

- 비전에 대해서는 ‘어느 정도 공감된다’는 응답자가 56.4%로 가장 많았으며 ‘보통이다’(19.5%)와 ‘매우 공감된다’(12.4%)로 응답한 설문자가 그 뒤를 따름
- 고양쌍굴 개발 시 기대 이미지는 ‘역사적 의미가 살아 있는 장소’(31.9%), ‘자연 친화적이고 힐링이 가능한 공간’(22.1%), ‘문화와 예술이 있는 감성 공간’(21.2%), ‘가족이나 아이와 함께 즐기기 좋은 가족 친화 공간’(19.3%)이 높게 나타남

그림 2-29 | 고양쌍굴 비전 공감 정도



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 개발 시 기대 이미지

- 고양쌍굴 개발 시 기대 이미지로는 ‘역사적 의미가 살아 있는 장소’라고 응답한 비율이 총 31.9%로 가장 높은 비율을 보임
- 이 외에도 ‘자연 친화적이고 힐링이 가능한 공간’, ‘문화와 예술이 있는 감성 공간’, ‘가족이나 아이와 함께 즐기기 좋은 가족 친화 공간’이라고 응답한 비율이 각각 22.1%, 21.2%, 19.3% 수준을 보임
- 이 외에도 높은 응답 비율을 보이지는 않은 선택지로는 ‘야간 경관이 아름다운 야경 명소’, ‘미래지향적이고 도시적인 이미지’라고 응답한 비율이 각각 3.2%와 1.3%임

그림 2-30 | 고양쌍굴자원 개발 시 기대 이미지

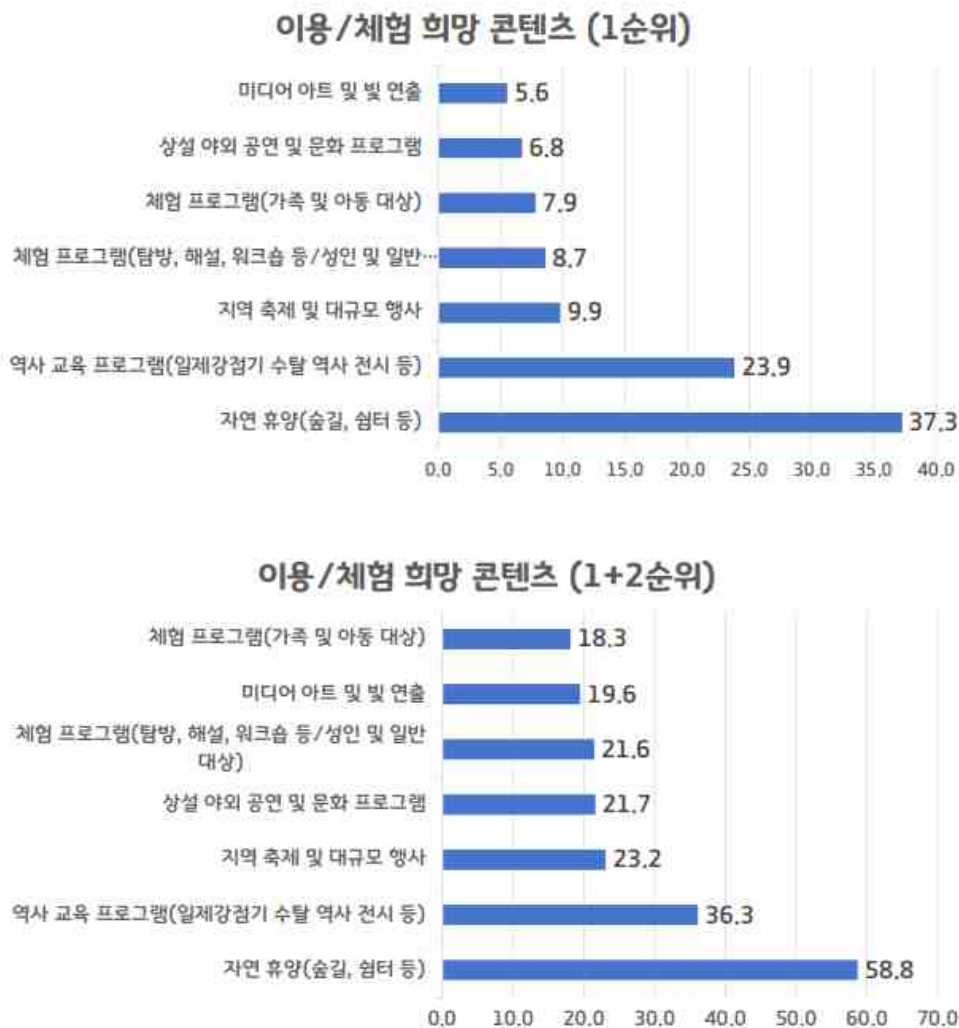


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 고양쌍굴 이용/체험 희망 콘텐츠

- 고양쌍굴 이용/체험 희망 콘텐츠에 대해서는 ‘자연 휴양(숲길, 쉼터 등)’이라고 응답한 비율이 37.3%로 가장 높은 비율을 보임
- ‘역사 교육 프로그램(일제강점기 수탈 역사 전시 등)’이라고 응답한 비율은 23.9%로 역사 콘텐츠에 대한 기대 또한 높은 것을 확인할 수 있음
- 이 외 선택지인 ‘지역 축제 및 대규모 행사(9.9%)’, ‘성인 및 일반 관광객 대상 체험 프로그램(8.7%)’, ‘가족 및 아동 대상 체험 프로그램(7.9%)’, ‘상설 야외 공연 및 문화 프로그램(6.8%)’, ‘미디어 아트 및 빛 연출(5.6%)’에 응답한 비율 또한 전반적으로 높았음

그림 2-31 | 쌍굴 관광자원 개발 시 이용/체험 희망 콘텐츠



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 관광자원 핵심 요소 인식

- 고양쌍굴의 핵심 관광자원 요소를 묻는 문항의 응답 결과는 가장 높은 응답 비율을 보인 선택지는 ‘터널 외부 숲길 및 치유, 휴식 공간 조성’으로 본 선택지에 응답한 비율은 61.3%임
- ‘일제 강점기 수탈의 역사성 보존 및 교육 콘텐츠 운영’에 응답한 비율은 54.8%로 역사를 활용한 관광자원에 대해서도 중요하게 생각함을 확인할 수 있음
- 이 외에도, 터널 내외부의 설치 조형에 관한 선택지인 ‘터널 내외부 공연 및 축제, 이벤트 공간으로의 활용’, ‘터널 내부의 신비로운 조명 및 미디어 아트 연출’, 야간 라이트업 및 야경 감상 공간’에 응답한 비율이 각각 36.7%, 27.6%, 20.1% 수준을 보임

그림 2-32 | 고양쌍굴 관광자원 핵심 요소 인식



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 필요 부대시설

- 필요 부대시설에 대해 묻는 문항에 대해서는 ‘충분한 주차 공간’이라고 응답한 비율이 71.1%로 가장 높았음
- 이 외에도 관광지의 편리한 이용을 위한 부대시설인 ‘화장실, 휴게공간, 벤치 등 기본 편의시설’, ‘대중교통(지하철/버스 등)과의 편리한 연계’에 응답한 비율은 각각 69.7%, 61.9%로 높은 수준을 보임
- 덧붙여, 관광지 내의 안전한 이동에 관한 선택지인 ‘안전하고 쾌적한 보행 동선’, ‘유아 및 아동을 위한 안전 및 편의시설’이 필요하다고 응답한 비율은 각각 54.5%, 21.1% 비율을 보임에 따라 안전한 관광지에 대한 수요가 있음을 확인할 수 있음
- 관광지 내 어메니티에 대한 선택지인 ‘카페 및 간단한 식음시설’, ‘숙박시설’이 필요하다고 응답한 비율은 각각 41.7%, 4.9%임

그림 2-33 | 고양쌍굴 관광자원 개발 시 필요 부대시설

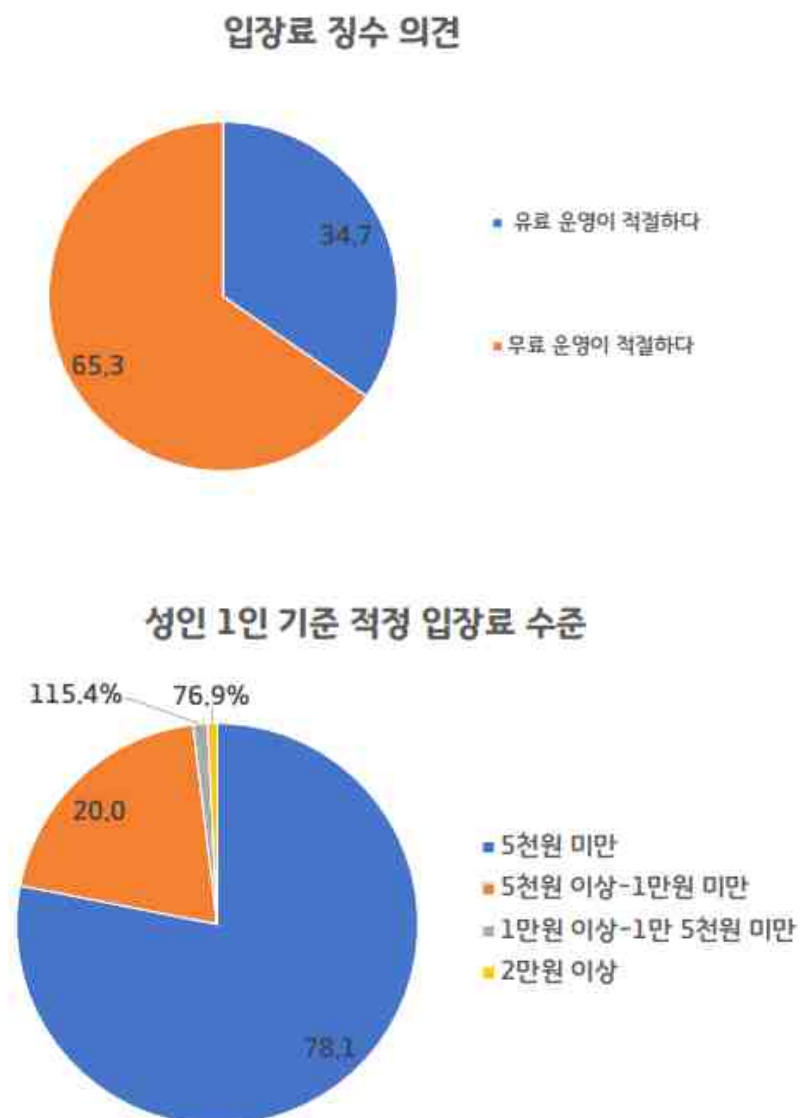


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 입장료 징수 의견 및 성인 1인 기준 적정 입장료 수준

- 입장료 징수가 적절한가에 대해 묻는 설문에 대해서는 ‘무료 운영이 적절하다’라고 답한 비율이 65.3%, ‘유료 운영이 적절하다’고 답한 비율이 34.7%임
- 성인 1인 기준 적정 입장료에 대해서는 ‘5천 원 미만’이라고 응답한 비율이 78.1%로 가장 높은 비율을 보였으며, ‘5천 원 이상~1만 원 미만’이라고 응답한 비율이 20%로 그 다음 높은 비율을 보임

그림 2-34 | 입장료 징수 의견 및 성인 1인 기준 적정 입장료 수준



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 개발 시 우려사항

- 개발 시 우려사항에 대해서는 ‘주변 도로의 교통 혼잡 및 주차난’, ‘쓰레기 증가 및 청결 관리 문제’, ‘자연환경 및 경관 훼손(숲, 생태계 등)’에 대해 우려하는 응답자가 각각 52.5%, 45.7%, 41.3%의 비율을 보임에 따라 주변 환경의 훼손에 대해 우려하는 목소리가 큼을 확인할 수 있음
- ‘역사/기억의 장소가 과도하게 상업적으로 활용’, ‘안전 문제에 대한 우려’, ‘소음, 관광객 증가로 인한 혼잡 등으로 인한 우려’에 응답한 비율이 각각 40.7%, 36.8%, 23.6%임에 따라 쌍굴 일대의 관광지화가 진행됨에 따라 주변 일대가 훼손될 것임을 우려하는 응답자가 많음을 알 수 있음

그림 2-35 | 개발 시 우려사항



〈자료〉 고양연구원 작성.

3. 수요 조사 분석을 통한 시사점 및 향후 전략 도출

□ 고양쌍굴 인지도 제고를 위한 초기 관광마케팅 강화

- 설문 결과, 고양쌍굴에 대한 전반적인 인지 수준이 낮은 것으로 나타나 향후 관광자원화 추진 시 대상지에 대한 인지도 제고가 우선적으로 요구됨
- 이에 따라, 사업 초기에는 고양쌍굴의 역사성, 장소성, 차별성을 효과적으로 전달할 수 있는 초기 홍보 및 마케팅에 덧붙여 인지도 제고 전략 병행할 필요가 있음

□ 관광자원화 이전 시설 정비 및 보수공사 선행

- 고양쌍굴의 첫인상과 관련하여 관리가 부족한 공간으로 인식하는 응답이 다수 나타난 점을 고려할 때, 관광자원화에 앞서 시설에 대한 사전 정비와 보수공사를 추진할 필요가 있음
- 특히 방문객이 현장에서 체감하는 안전성, 위생, 관리 수준은 관광지 이미지 형성에 직접적인 영향을 미치는 요소인 만큼 개방 전 철저한 사전 정비가 요구됨

□ 부정적인 첫인상 개선 및 방문 목적 기반 공간 재구성

- 설문에서 확인할 수 있는 부정적인 첫인상은 향후 방문 의향과 관광 만족도에 영향을 줄 수 있으므로, 공간 전반의 품질을 높이기 위한 환경 개선이 중요함
- 단순한 시설 보수에 그치지 않고, 설문 조사 결과를 바탕으로 방문 목적을 살펴볼 때 체류형 이용을 전제로 한 편의·휴식 중심의 공간 구성이 핵심 과제로 판단됨
 - 단순 관람형 동선 중심이 아닌 휴게 공간, 그늘·좌석, 유아고령층 배려시설 등 편안한 체류 여건 확보가 중요

□ 휴식 관광 수요를 반영한 체류형 공간 조성

- 방문 목적 분석 결과를 종합할 때, 고양쌍굴 관광 개발 구역 조성 시 단순 관람 기능뿐 아니라 휴식을 취할 수 있는 공간을 함께 계획하는 것이 중요할 것으로 판단됨
- 이에 따라 휴게공간, 쉼터, 체류형 편의시설 등 방문객의 휴식 수요를 반영한 공간 구성이 필요하며, 이는 체류시간 확대와 방문 만족도 제고로 이어질 수 있음

□ 개발 기대 이미지 및 강력한 비전을 기반으로 한 콘텐츠 기획

- 관광자원화 사업 추진 방향에 대한 비전 공감 수준이 전반적으로 높은 것으로 나타나 현재 제시한 비전을 바탕으로 일관성 있는 기획 필요
 - 관광자원 개발 시 관광지에서의 비전이 전달되도록 하기 위해서는 실제 공간에서 체험 콘텐츠·공간 연출로 구현되도록 하는 실행 설계의 중요성이 증대

□ 주차 및 대중교통 연계 요구에 따른 접근체계 강화

- 관광자원 개발 시 필요한 부대시설로 ‘충분한 주차공간’과 ‘대중교통과의 편리한 연계’에 대한 요구가 높게 나타나 방문 편의성 확보를 쌍굴 관광개발을 위한 우선 과제로 도출할 수 있음
- 주차장 확보와 더불어 한국항공대역 및 인근 버스 정류장과의 연계(보행로 연결, 안내 체계 개선, 셔틀버스·마을 버스 연계 등) 마련 필요성 증대

□ 이용요금의 신중한 설계 및 운영 재원 고려

- 입장료에 대해 ‘무료 운영’이 적절하다는 의견이 다수이며 성인 1인 적정 입장료 또한 ‘5천 원 미만’으로 응답한 사람이 80% 수준으로 집계되어 관광자원 개발 시 초기 요금 정책은 관광객들의 요금에 대한 저항을 최소화하는 방향으로 검토해 볼 필요가 있음
- 개관 초기부터 높은 요금을 적용할 경우 초기 방문 수요 형성에 제약이 발생할 수 있어 단계적 요금 도입, 할인 체계 마련, 무료 구간 운영 등 탄력적 운영 방안에 대한 검토가 필요함

□ 인근 주거 지역과의 상생 방안 마련

- 고양쌍굴 관광 개발 구역 인근에 양지마을 취락지구 및 대덕취락 지구가 위치하는 여건을 고려할 때, 관광개발에 대한 기대와 함께 생활환경에 대해 우려가 병존하는 구조로 판단됨
- 교통·소음·쓰레기·사생활 침해 등 주민 체감 피해를 최소화하는 대책과 주민참여·소통 및 지역 환원 방안 마련을 통한 지속가능한 관광 계획에 대한 구상 마련이 필요함

제7절 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT 분석

1. 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT 분석 개요

□ 분석 배경 및 목적

- 고양쌍굴이 가진 내부적 특성(구조, 역사성 등)과 외부적 환경(법적 규제, 인근 개발 사업 등)을 객관적으로 진단
- 분석 결과를 바탕으로 고양특례시만의 차별화된 관광 콘텐츠를 발굴하고, 실행 가능한 정책 방향을 제시하기 위함

□ 분석 활용 자료

- 문헌 자료 및 현장 방문 자료
 - 고양쌍굴 관련 역사 및 경성 수색조차장 관련 문헌, 대상지 현장답사 등의 자료
- 국내외 유사 사례 조사 및 분석
 - 국내외 페터널 및 폐철도 유희시설 활용 관광개발 사례 조사를 통해 벤치마킹 및 도출된 시사점을 바탕으로 고양쌍굴 적용 방향 검토
- 잠재 고객 대상 사전 수요 조사 결과
 - 고양특례시 및 인근 지역 거주자 대상 사전 수요 조사 분석 결과 활용
 - 관광지 개발 등 관련 분야 전문가 자문 의견 반영

□ 분석의 방향 및 프레임워크

- 내부 요인 분석(S·W): 고양쌍굴의 역사적 가치, 입지적 특성, 인지도 등 내부 역량 집중 진단
- 외부 요인 분석(O·T): 국내외 관광 트렌드, 관광 관련 정책, 개발제한구역 규제 등 외부 환경 분석
- 전략 매트릭스 도출: 단순 현황 나열을 넘어 SO, ST, WO, WT 4가지 결합 전략 도출을 진행하여 본 연구의 결과에 반영될 수 있는 방향성 및 논리성 제시

2. 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT 분석 결과

□ 강점 (Strength)

○ 역사적·공간적 희소성

- 국내 유일 상하 복층 터널 구조
- 독특한 구조를 통해 시각적·공간적 호기심을 유발할 수 있음

○ 강력한 역사적 서사

- 1904년(과거)과 1930년(부활)을 잇는 스토리텔링을 통해서 일제강점기와 관련된 역사적 콘텐츠를 활용하여 관광자원을 개발할 수 있음

○ 입지적 강점

- 서울(상암, 수색 등) 및 고양 덕은지구와 인접하여 풍부한 배후 수요 확보

○ 용치(군사시설), 폐철로, 일제강점기 강제합장묘역 등 이색적인 관광자원이 다수 존재

- 입구 구역 카페 등 특화시설 조성에 유리함

○ 본 연구 수요조사 결과 관광자원 개발에 대한 기대가 높음

□ 약점 (Weakness)

○ 접근성이 취약하여 주변 일대에서 방문하기에는 어려움이 따를 수 있음

- 고양쌍굴로 방문할 수 있는 주변 대중교통 시설이 부족하며, 협소한 진입로를 지님

○ 시설 노후화

- 장기 방치에 따른 안전 진단 및 보강 비용이 발생함으로써 막대한 소요 예산이 따를 것으로 추정됨

○ 인지도 부족

- 인근 지역주민뿐만 아니라 일반 관광객들에게도 생소한 장소이기에 초반 인지도를 높이기 위한 마케팅 비용이 높게 책정될 수 있음

○ 주변 편의시설 및 관광 인프라 미비

□ 기회 (Opportunities)

○ 고양시 랜드마크 부재

- 일산 중심이 아닌 덕양권의 새로운 '체류형 핫플레이스'에 대한 니즈가 존재함에 따라 덕양구의 새로운 핫플레이스로 자리매김할 수 있는 기회가 존재함

○ 야간관광 선호 트렌드

- 미디어아트, 와이너리 등 '밤에도 즐길 수 있는 공간'에 대한 니즈 증가 → 체류형 관광

유도 가능

○ 예산 절감 기회

- 인근 대곡역세권 및 창릉신도시 등 훼손지 복구 사업과 연계 가능성을 보유하고 있음

○ 유희부지 재생 트렌드

- 김해 및 광명동굴 등 폐선 부지 관광자원 개발화 성공 사례 확산으로 정책적 지지를 확보하는 데 있어 용이함

○ 정부 정책 연계 가능성

- 국가철도공단 '철도 유희부지 활용 사업' 공모 국비 지원 기회가 존재함

□ 위협 (Threats)

○ 부지 소유권 문제 등 협의 장기화 가능

- 쌍굴 일대가 국가 재산이기 때문에 국가 관리기관인 국가철도공단 및 국토교통부, 경기도 등 인허가청과의 복잡한 행정 및 협의 절차가 필요함

○ 운영 적자 우려

- 시설 이용 유료화가 어려울 경우, 개관 후 유지관리비(안전, 청소, 전기 등)가 지속 발생함에도 불구하고 이를 충당할 수 있는 수입이 어려움

○ 주민 민원

- 관광객이 유입됨에 따라 주변 일대의 교통이 혼잡해지며 생활권 침해에 대한 인근 주민 반발 우려

○ 유사 사례 중복

- 인근 지자체의 유사한 폐철도 공원화 사업과의 콘텐츠 경쟁이 필요함

그림 2-36 | 고양쌍굴 관광자원 개발 SWOT분석

- 역사적 화소상: 국내 유일 상하 복층 터널 구조, 시각적·공간적 호기심 유발 - 강력한 역사적 서사: 1904년(과거)과 1930년(부활)을 잇는 스토리텔링 가능 - 복층 터널 구조, 용지(군사시설), 폐철로, 일제강점기 강제합장구역 등 쌍굴 및 인근 지역 어색 자원 다: 입구 구역 카페 등 차별화 시설 조성 유리 - 입지적 강점: 서울(상암 및 수색 등) 및 고양 덕은지구와 인접하여 풍부한 배후 수요 확보 - 본 연구 수요조사 결과 관광자원 개발에 대한 기대 고	- 행정적 규제: 개발제한구역 내 위치하여 사설물 설치 및 상업적 이용 제약 - 안전 및 노후화: 장기 방치에 따른 내부 구조물 균열, 낙석 등 안전보강 공사비 다량 발생 우려 - 접근성 및 인지도: 현재 대중교통 연결 미흡, 지역 외 대중적 인지도 낮음 - 초기 투자비: 폐터널 복구의 전기, 조망, 방수 등 기본 인프라 구축에 대규모 예산 소요 예상 - 대상지 주변 편의시설 및 관광 인프라 미비
- 고양시 랜드마크 부재: 일산 중심이 아닌 덕양권의 새로운 '체류형 핫플레이스' 니즈 - 아간 관광 선호 트렌드: 미디어 아트, 와이너리 등 '밤에도 즐길 수 있는 공간'에 대한 니즈 증가 → 체류형 관광 유도 가능 - 예산 절감 기회: 인근 대곡역세권 및 창릉신도시 등 훼손지 복구 사업과 연계 가능성 보유 - 유희부지 재생 트렌드: 김해 및 광명동굴 등 폐선 부지 성공 사례 확산으로 정책 지지 확보 용이 - 정부정책 연계: 국가철도공단 '철도 유희부지 활용 사업' 공모 국비 지원 기회	- 부지 소유권 문제 등 협의 장기화: 소유주(국가철도공단) 및 인허가청(국토부, 경기도 등)과의 복잡한 협의 절차 필요 - 운영 적자 우려: 시설 이용 유료화가 어려울 경우, 개관 후 유지관리비(안전, 청소, 전기 등) 지속 발생 - 주민 민원: 관광객 유입에 따른 교통 혼잡 및 생활권 침해에 대한 인근 주민 반발 우려 - 유사사례 중복: 인근 지자체의 유사한 폐철도 공원화 사업과의 콘텐츠 경쟁

〈자료〉 고양연구원 작성.

3. 고양쌍굴 관광자원 개발 전략 도출

1) SO 전략

- 역사 서사 및 이색 자원을 기반으로 한 콘텐츠 체계화
 - 고양쌍굴 일대는 역사적·공간적으로 희소성이 높은 자원인 만큼, 신뢰도 높은 역사적 자료와 연계한 스토리텔링형 콘텐츠 개발이 요구됨
 - 단순 관람 중심 관광을 넘어 역사적 맥락을 체계적으로 전달할 수 있는 전시·해설형 프로그램 등에 대한 콘텐츠 마련이 필요함
 - 용치, 폐철로, 강제합장묘역 등 주변의 이색 자원을 연계하여 ‘근현대 역사·공간 탐방’ 테마 루트를 구성할 필요가 있음
- 야간관광 트렌드 대응형 미디어아트 및 체류형 콘텐츠 도입
 - 야간관광에 대한 선호가 증가하는 트렌드를 고려하여 구조적 특성을 활용한 조명·미디어아트 및 야간 동선 도입에 대한 방안이 마련되어야 함
 - 야간 프로그램 도입은 관광객들의 체류시간 확대 및 재방문 유도에 기여할 수 있으므로 안전 확보를 전제로 한 단계적 도입이 요구됨

2) WO 전략

- 국비 공모 및 정책사업 연계 중심 재원 마련
 - 노후화에 따른 안전진단 및 보강 등 관광자원화를 위한 초기 투자 비용이 큰 점을 고려하여 국가철도공단 ‘철도 유휴부지 활용’ 등 공모사업과의 연계를 적극 검토할 필요가 있음
 - 유휴부지 재생 트렌드 및 광명동굴 등의 유사 성공 사례를 참고하여 정책적 타당성과 필요성을 활용한 관련 예산 확보 전략이 요구됨
- 훼손지 복구·역세권 개발사업 연계에 따른 예산 절감 구조 마련
 - 인근에 개발 예정인 대곡역세권, 창릉신도시 등 훼손지 복구 사업과의 연계 가능성을 검토하여 기반시설 및 환경 정비 등에서 예산 절감 및 사업 시너지를 창출할 수 있는 방안이 필요함
 - 단일 사업으로 추진하기보다 관련 사업과 연계한 사업구조 설계가 마련되면 더욱 효율적으로 관광자원화를 할 수 있으므로 고양쌍굴과 연계할 수 있는 사업에 대한 검토가 필요함
- 쌍굴 일대의 접근성 취약 보완을 위한 ‘거점-연결’ 이동체계 구축 마련 필요
 - 쌍굴 일대까지의 대중교통 시설 부족 및 협소한 진입로 등의 접근성 약점을 보완하기 위해 인근

에 위치한 주요 거점(예: 한국항공대역, 수색역) 등과 대상지(고양쌍굴)를 잇는 연결 체계 마련이 필요함

- 한국항공대역에서 고양쌍굴까지 도보로 약 20분 소요된다는 여건을 활용하여 보행 안전(보도 정비, 횡단 시설, 야간조명 등) 및 안내사인 체계를 강화하는 보행 연계 개선이 요구됨

□ 초기 인지도 제고를 위한 연계 마케팅 전략 고도화

- 효율적인 인지도 증진 전략을 위해서는 단독 홍보 중심이 아닌 기존 인지도 높은 지역행사와의 연계를 통해 효율성을 확보할 필요가 있음
 - 고양쌍굴에 대한 인지도가 부족하기 때문에 초기에 이를 개선하기 위한 막대한 마케팅 비용이 필요할 수 있으므로 이에 대비할 전략이 필요함
 - 고양시 덕양구에서 유명한 고양행주문화제, 창릉천 코스모스축제 등과 연계하여 덕양구의 방문 코스화(축제 → 쌍굴 휴식·체험)를 통해 초기 유입 기반을 마련하면 효율적인 인지도 제고 전략을 수행할 수 있음

3) ST 전략

□ 유사 사례 경쟁 대응을 위한 차별화된 브랜딩

- 광명동굴을 비롯한 유사 관광 사례와의 콘텐츠 경쟁 가능성을 고려하여 역사적 콘텐츠 및 독특한 공간적 구조를 바탕으로 한 차별화 브랜드 정체성 확립이 필요함
- 독특한 공간 구조를 체험할 수 있는 요소, 서울과의 지리적 근접성 등을 활용하여 경쟁우위를 가질 필요가 있음

□ 운영 자금 마련을 위한 수익 모델 다각화

- 이용 유료화가 제한될 가능성을 감안하여 입장료 중심의 수익 모델이 아닌 부분 유료 프로그램(가이드 투어, 야간 프로그램, 체험형 콘텐츠) 및 카페 등의 특화시설을 활용한 부대수익 기반의 수익구조 마련이 필요함
- 유지관리비 부담을 고려한 운영계획의 최적화가 요구됨

4) WT 전략

□ 안전 우선의 단계별 정비·개방 전략 수립

- 시설 노후화 및 안전 확보 필요성이 높은 만큼, 전면 개방 이전에 안전진단 → 보강 → 시범 개방 → 확대 개방의 단계적 추진 전략 수립이 필요함

- 단계별로 관람 범위와 이용강도를 조절하여 안전사고 리스크와 운영 부담을 동시에 관리할 필요가 있음

□ 주민 민원 예방을 위한 교통·이용 관리 체계 구축

- 관광객 유입에 따른 교통혼잡 및 생활권 침해 우려를 고려하여 주차, 진입 동선, 혼잡 관리 등 대책 마련이 필요함
- 주민 수용성 확보를 위해 사전 설명·의견 수렴, 운영시간 조정, 소음 및 불법주정차 관리 등 생활권을 보호할 수 있는 방안 마련 필요

□ 관광인프라 미비 보완을 위한 필수 편의시설 확보

- 필수 편의시설 및 인프라 미비는 체류형 관광객의 저해 요인이 될 수 있으므로 초기에는 과도한 시설 확충보다 필수 편의시설(예: 쉼터, 화장실, 안내시설, 안전시설) 중심의 최소 편의시설에 대한 마련이 필요함
- 휴식 관광에 대한 수요를 반영하여 인근 축제 방문 후 휴식할 수 있는 공간으로 기능화하는 공간 구성이 요구됨

제3장 국내외 페터널 및 폐시설 관광자원화 사례 분석

제1절 해외 페터널 및 폐시설 자원화 사례

제2절 국내 페터널 및 폐시설 자원화 사례

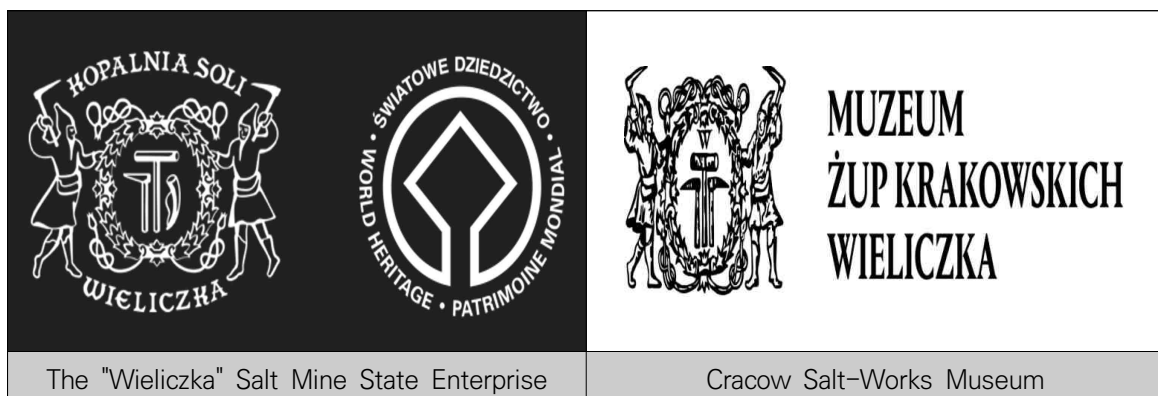
제3절 국내외 사례 비교 분석 및 시사점 도출

제1절 해외 페터널 및 폐시설 관광자원화 사례

1. 폴란드 크라쿠프, 비엘리치카 소금광산

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 비엘리치카 소금광산(Wieliczka Salt Mine)
- 위치: 32-020 비엘리치카 다니워비차 거리 10번지 다니워비치 갱도, 크라쿠프, 폴란드
- 운영 및 관리 주체
 - 폴란드 국영 기업⁵⁾



- 주요 관광객 수
 - 186만 3천 명 (2019년 기준)⁶⁾

5) muzeum.wieliczka.pl / kopalnia.pl

6) The "Wieliczka" Salt Mine(<https://www.wieliczka-saltmine.com/knowledge-mine/the-mine-sums-up-2019-rjxt>)

□ 입장료 : 유료⁷⁾

- 관광 루트: PLN 103zł(한화 약 4만 289원)
- 광부의 길: PLN 103zł(한화 약 4만 289원)
- 광산 투어 및 숙박: PLN 337zł부터 (한화 약 13만 1,878원)

표 3-1 | 폴란드 크라쿠프 비엘리치카 소금광산 입장료

시설	가격(PLN)	가격(KOR)
관광 루트	103zł	약 4만 289원
광부의 길		
광산 투어 및 숙박	337zł 부터	약 13만 1,878원

〈자료〉 The “Wieliczka” Salt Mine

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 크라쿠프(Kraków) 구시가지
 - 폴란드의 예전 수도
 - 마르크트 광장(시장 광장)
 - 바로크, 르네상스, 고딕 양식 건축물
- 카지미에슈(Kazimierz) 거리
 - 과거 유대인 지구
 - 유대인 박물관, 유대교 회당

○ 교통 및 인프라

- 도보로 충분한 시티 투어 가능
- 소금광산 내 상점, 레스토랑, 주차장, 영화관, 공용 화장실 구비
- 교통수단
 - 도보: 비엘리치카 서부 중앙역(Dworzec PKP Wieliczka-Rynek-Kopalnia)에서 도보 350m(약 5분 소요)
 - 버스: 시가지인 크라쿠프 시내 버스정류장(Dworzec Główny Zachód)에서 304번 탑승 (약 40분 소요)

7) The “Wieliczka” Salt Mine(<https://www.wieliczka-saltmine.com/salt-mine-online-store>)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 사용 시기

○ 본래 용도

- 소금 채굴 광산, 암염 추출 및 생산

○ 사용 시기

- 1360년(추정)~1996년

□ 폐쇄 원인 및 시점

○ 폐쇄 원인

- 1964년 비엘리치카의 암염 채굴 방식은 습식 채굴법을 이용한 증발 소금의 산업 생산으로 전환되며 중단

○ 폐쇄 시점

- 1996년 비엘리치카의 광산 채굴 전면 중단

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요

- 유네스코 세계유산(1978년)에 등재, 채굴 유물을 강조한 역사적 갤러리 관리 계획 수립
- 1996년 채굴 중단 후 관광, 박물관, 의료 목적으로 전환
- 채굴 역사 보존과 방문자 체험을 결합한 방향으로 계획

그림 3-1 | 폴란드 크라쿠프 비엘리치카 소금광산 수정동굴 내부



〈자료〉 The “Wieliczka” Salt Mine

□ 복원 및 보강공사 내용

○ 복원 과정

- 목재, 지지대 복원 및 교체
- 암반 표면 보강, 앵커 설치, 보호망(Mash) 작업
- 균열 보강, 필 보충
- 굴착 공간 및 빈 공간 안정화
- 지하수/외부 물 유입 제어

○ 보강 공사⁸⁾

- 목재 기둥(Box cribs)과 썬치, 받침대, 보호용 소금 기둥
- 앵커 및 에폭시 유리를 사용하여 보수 중인 표면을 고정
- 모래와 염수를 사용하여 지하공간을 매꿈

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 관광 루트는 19세기 초(오스트리아 시대)부터 존재
- 1978년 유네스코 세계유산 등재 후 공식 관광지로 강화
- 1996년 생산 중단 후 전면 관광 전환

○ 운영 방식

- 관광 루트를 따라 방문할 수 있는 20개의 방과 표류
- 16개의 크라쿠프 소금 공장 박물관

○ 재정 자원

- 국가 예산 보조금(경제 노동부, 문화부)
- 국가 환경 보호 및 수자원 관리 기금
- 1992년 유럽 위원회(Counterpart Funds)

8) Pebeka(<https://pebeka.pl/en/what-we-do/mining-services/the-restoration-of-the-wieliczka-salt-mine>) / Los Angeles Times(https://www.latimes.com/archives/la-xpm-1987-08-23-mn-3049-story.html?utm_source=chatgpt.com) / The “Wieliczka” Salt Mine 홈페이지(<https://www.wieliczka-salt-mine.com/individual-tourist/about-the-mine/mining-sites>)

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 관광 및 채굴 체험

○ 관광 체험

- 소금물 호수, 지하 챔버, 킹카 예배당
- 소금을 추출하고 운반하는 방법
- 광부들의 소금 조각품

○ 채굴 체험

- 소금 찾기, 광산 조사, 지하 경로 탐험
- 고대 광산 작업 체험

□ 소금 광산 헬스 리조트

○ 의료 서비스

- 휴식 및 호흡, 운동기구

○ 온천 및 사우나 서비스

- 호흡기내과, 이비인후과, 알레르기내과 진료 서비스

○ 호텔 서비스

- 지하 135m에 위치한 호텔

□ 페스티벌⁹⁾

- 매년 콘서트, 회의, 결혼식, 무도회 등 행사 진행

그림 3-2 | 폴란드 크라쿠프 비엘리치카 소금광산 내부 관광 및 도슨트 설명



〈자료〉 The “Wieliczka” Salt Mine

9) 폴란드 관광청(https://www.pot.gov.pl/en/poland-convention/news/1-7-milion-tourists-in-wieliczka?utm_source=chatgpt.com)

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 트립어드바이저 리뷰

- 평점: 4.4(14,873건의 리뷰)
- 비엘리치카의 관광지 18개 중에서 1위
- 긍정적 평가
 - 엄청난 규모의 광산 내부를 실제로 느껴볼 수 있음
 - 다양한 소금 조각, 실제 체험, 성당 등 볼거리가 많음
- 부정적 평가
 - 투어 시간이(2~3시간) 길고 지하 계단을 많이 내려가서 힘들
 - 너무 크고 사람이 많아 혼잡함

□ 경제적 파급 효과¹⁰⁾

○ 지역 고용 창출

- 광산 운영, 관광 서비스, 안내자, 보존/복원 작업 등에서 다양한 고용 창출

○ 지역 및 주변 경제 활성화

- 관광객 유입으로 숙박업, 음식점, 가게 등 기타 관광 관련 서비스업 활성화
- 광산 인근 마을 및 크라우프의 관광 기반 산업에 긍정적인 영향

○ 국가 및 지방 재정 기여

- 입장료, 박물관 수입, 이벤트 개최, 시설 대여 등 광산을 운영하는 지방정부 및 국가의 소득이 됨

○ 문화 및 건강(치유) 관광 역할

- 광산 내부의 특유의 미기후를 활용해 치료 관점에서의 기능 수행
- 이는 단순한 관광을 넘어 건강 산업 측면의 경제적 기여

10) MDPI: Creating Tourism Destinations of Underground Built Heritage(https://www.mdpi.com/2071-1050/13/17/9676?utm_source=chatgpt.com)

2. 독일 뒤스부르크, 노드 랜드스케이프 파크

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 노드 랜드스케이프 파크(Landschaftspark Duisburg-Nord)
- 위치: Emscherstraße 71번지(47137), 뒤스부르크, 독일
- 운영 및 관리 주체¹¹⁾
 - 뒤스부르크시 공기업 자회사(Duisburg Kontor Hallenmanagement GmbH)

	
Duisburg Kontor Hallenmanagement	Duisburg Kontor GmbH

- 주요 관광객 수¹²⁾
 - 연 평균 100만 명의 방문객 유치
- 입장료 : 일부 시설 유료¹³⁾
 - 공원: 무료
 - 자전거 대여: 1일 EUR 일반 €10(한화 약 1만 6,590원), 전기 €25(한화 약 4만 1,467원)
 - 다이빙 센터: EUR €44~99(한화 약 7만 2,967원~16만 4,179원)
 - 클라이밍 정원: EUR €3~10(한화 약 4,976원~1만 6,586원)
 - 하이 로프 코스: EUR €80(한화 약 13만 2,720원)

11) Landschaftspark(<https://www.landschaftspark.de/en/visitor-information/landscape-park/>)

12) Landschaftspark(<https://www.landschaftspark.de/en/visitor-information/landscape-park/>)

13) Landschaftspark(<https://www.landschaftspark.de/en/leisure-activities/overview/>)

표 3-2 | 독일 노드 랜즈케이프 파크 시설 입장료

시설	가격(EUR)	가격(KOR)
공원	무료	
자전거 대여(1일)	일반 € 10 / 전기 € 25	약 1만 6,590원
다이빙 센터	€ 44~99	약 4만 1,467원
클라이밍 정원	€ 3~10	약 4,976원~1만 6,586원
하이 로프 코스	€ 80	약 13만 2,720원

〈자료〉 Landschaftspark.

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 뒤스부르크 내항(Duisburg Inner Harbour)
 - 재개발된 항구 지역으로 현대 건축과 카페·레스토랑이 밀집
- 쿠퍼스뮐레 미술관(MKM Museum Küppersmühle)
 - 곡물 창고 건물을 리노베이션해 만든 미술관
 - 독일 현대미술, 도시 역사, 유대인 공동체 센터
- 뒤스부르크 동물원(Duisburg Zoo)
 - 독일에서 가장 큰 동물원 중 하나

○ 교통 및 인프라

- 공원 내 보행 및 자전거 전용 경로 조성
- 교통수단
 - 기차역(뒤스부르크 중앙역) 및 트램
- 뒤스부르크 중앙역 → 903번 트램 탑승 → 랜즈케이프파크 하차 후 도보(30분 소요)
 - 차량: 뒤스부르크 중앙역 출발 약 10km(약 12분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 사용 시기

○ 본래 용도

- Thyssen 기업의 제철소
- 고도의 산업화 시대에 건축

○ 사용 시기

- 1901~1985년

□ 폐쇄 원인 및 시점

○ 폐쇄 원인

- 1970년대 중반, 전 세계적인 철강 위기와 철강 시장의 과잉 생산
- 산업과 지역의 구조적 변화로 쇠퇴하여 철강공장이 다른 부지로 이전

○ 폐쇄 시점

- 1985년 제5 용광로의 마지막 가동을 끝으로 생산 종료

그림 3-3 | 독일 노드 랜스케이프 파크 과거 제철소 사용 시기 모습



〈자료〉 Landschaftspark

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요

- 산업 유적을 보존하면서 새로운 경관으로 재해석하는 것을 목표로 함
- 기존 산업 구조를 철거하지 않고 통합하는 방식을 적용
- 독일 조경 건축가인 피터 라츠(Peter Latz)의 부지 복원 설계

□ 복원 및 보강공사 내용

○ 복원 과정

- 토양 및 오염 복원: 오염된 토양을 그대로 두고 식물 복원¹⁴⁾ 방식을 통해 복원
- 물 시스템 복원: 기존 오염된 하수도를 매립하고, 빗물을 이용한 새로운 운하를 건설

14) 식물 복원: 살아있는 식물을 이용하여 유해 오염물질로 오염된 토양, 공기, 물을 정화

- 구조물 재사용 및 개조
 - 폐쇄된 제5 용광로 → 전망대
 - 가스 저장고 → 인공 다이빙 센터
 - 광석 저장고 → 고산 등반 정원
 - 주조장 → 하이 로프 코스

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 1994년 랜ДС케이프 파크의 첫 번째 부분의 공개
- 2001년 방문자 센터 개방 후, 2002년 본격적인 완성 및 개방

○ 운영 방식

- 공원은 일년 내내 운영되며 제한이 따로 없음
- 방문자 센터에서 공원 안내도, 행사 티켓, 기념품, 가이드 투어 등을 안내

○ 재정 자원¹⁵⁾

- 장소 대관 및 문화 이벤트, 스포츠 시설, 교육 프로그램 등의 자체 수입
- 엠셔 공원 국제 건축 박람회(IBA), 노르트라인베스트팔렌 연방주(NRW), Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH(NRW-Urban) 및 유럽 연합의 자금 지원

그림 3-4 | 독일 노드 랜ДС케이프 파크 전경



〈자료〉 Landschaftspark

15) Oppla(<https://oppla.eu/clearing-house/case-study/landscape-park-duisburg-nord-germany>)

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 가이드 투어

- 선철 생산 공정 체험
- 고온의 작업 환경 및 핫볼 가이드 투어 등

○ 경관 조명

- 디자이너 조나단 파크의 대형 설치 조명
- 저녁이 되면 제철소를 비추는 다양한 빛과 색채를 볼 수 있음

○ 다이빙 센터

- 유럽 최대 규모의 실내 다이빙 시설
- 다양한 다이빙 협회(PADI, SSI, CMAS)의 교육 진행

○ 등반 정원 및 하이 로프 코스

- 530m 길이의 저장 벙커 등반 루트 등 다양한 클라이밍 코스
- 흔들리는 다리와 험난한 로프 구조물 등 옛 제철소를 기반으로 둔 체험 프로그램

○ 공원 및 벙커 가든

- 180ha 규모의 부지에 700종이 넘는 식물과 다양한 조류, 곤충이 서식
- 옛 원자재 저장고의 철도 선로를 산책로로 개조하여 정원을 조망할 수 있음

그림 3-5 | 독일 노드 랜드스케이프 파크 스포츠 시설



〈자료〉 Landschaftspark

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 시사점

- 국제적인 인정을 받았으며, 시민을 위한 넓은 오픈 스페이스로의 구조적 변화의 성공적인 사례가 되었음
- 시민들이 중심으로 철거를 반대하였고, 역사로서의 보존이 되기를 적극적으로 희망
- 자연 기반 솔루션을 활용하여, 해당 지역의 역사적인 요소와 결합함으로써 장소성을 유지하는 동시에 여러 가지 다양한 복합 문화 시설과 어우러질 수 있었음

○ 트립어드바이저 리뷰

- 평점: 4.7(751건의 리뷰)
- 뒤스부르크 즐길거리 210개 중 1위
- 긍정적 평가
 - 버려진 공장을 자유롭게 돌아다닐 수 있다는 점이 흥미로움
 - 산업 문화와 자연 경관이 잘 어우러진 공원
- 부정적 평가
 - 정보나 안내 표지판 등의 요소가 크게 도움이 되지 않거나 부족했음

□ 경제적 파급 효과

○ 지역 고용 창출

- 공원 개발과 운영을 통해 일자리를 창출하며, 서비스 산업(관광, 이벤트, 스포츠 시설)에서 새로운 고용 창출

○ 지역 사회 참여 촉진

- 문화 이벤트, 교육 프로그램, 레크레이션 시설을 통한 사회·문화적 이익 창출

3. 튀르키예 카파도키아, 데린쿠유 지하도시

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 데린쿠유 지하도시(Derinkuyu Underground City)
- 위치: 데린쿠유 니데대 바이람브 50700, 네브셰히르주, 튀르키예(Bayramlı, Niğde Cd., 50700 Derinkuyu/Nevşehir)
- 운영 및 관리 주체
 - 튀르키예 문화관광부 및 네브셰히르 박물관¹⁶⁾

 T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	
튀르키예 문화관광부	네브셰히르 박물관

- 주요 관광객 수¹⁷⁾
 - 453,456명(2024년)
- 입장료 : 유료¹⁸⁾
 - EUR €13(한화 약 2만 1,569원)
- 인근 주요 관광지 및 연계 자원
 - 인근 주요 관광지
 - 괴레메 야외 박물관
 - 버섯 모양 바위를 이용해 5~12세기 지어진 집과 교회를 모아놓은 박물관
 - 우치히사르 성
 - 카파도키아에서 가장 높은 곳에 위치한 바위 성
 - 카파도키아 열기구

16) 튀르키예 문화관광부(<https://www.ktb.gov.tr/>), 네브셰히르 박물관(<https://muze.gov.tr/>)

17) turkiyetoday(<https://www.turkiyetoday.com/culture/over-1-3-million-tourists-visit-cappadocias-underground-cities-in-10-months-82361>)

18) 네브셰히르 박물관(<https://muze.gov.tr/urun-ekle?catalogNo=WEB-DKY01-01-009>)

- 독특한 바위 지형과 계곡 위를 하늘에서 감상

○ 교통 및 인프라

- 자동차, 택시 이외에 투어 버스가 아닌 경우 접근하기 어려움
- 교통수단
 - 차량: 괴레메(카파도키아 중심지)에서 약 35km(약 35분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 사용 시기

○ 지하 도시

- 비잔틴 제국 시대 종교 박해를 피해 숨어든 초기 기독교인들의 피난처
- 최대 2만명의 사람들과 가축, 식량을 수용할 수 있는 완전한 자급자족형 도시
- 개미굴처럼 지하 곳곳으로 파내려간 대규모 지하

○ 사용 시기

- 기원전 7~8세기 경 프리지아인들이 처음 건설되었다고 추정
- 이후 아랍-비잔틴 전쟁(서기 780~1180년) 시대에 대규모로 확장
- 20세기 초까지 카파도키아의 그리스인들이 박해를 피해 숨는 장소로 사용

□ 폐쇄 원인 및 시점¹⁹⁾

- 1923년 지역의 기독교 주민들이 튀르키예에서 추방
- 그리스와 터키 간의 인구 교환으로 그리스로 이주하며 버려짐

그림 3-6 | 튀르키예 카파도키아 데린쿠유 지하 도시 통로 및 환기구



〈자료〉 Wikipedia

19) Wikipedia(https://en.wikipedia.org/wiki/Derinkuyu_underground_city)

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 관광 개발 과정

- 1963년, 지역 주민이 집을 수리하던 중 우연히 벽 뒤의 터널을 발견하며 세상에 알려짐
- 1985년 '괴레메 국립공원과 카파도키아 암석 유적'의 일부로 유네스코 세계문화유산에 등재되어 유적의 역사적 가치를 인증받음

□ 복원 및 보강공사 내용

○ 복원 과정

- 화산재가 굳어진 응회암 암석으로 구성되어 자연적 안정성이 높고, 유적의 원형 보존을 위해 최소한의 개입을 원칙으로 함

○ 보강 공사

- 자연적으로 안정된 구조 덕분에 대규모 인공 보강 공사에 대한 기록은 없음
- 주로 자연 환기 시스템과 수로유지, 방문객 안전 확보에 중점을 둠

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점²⁰⁾

- 1965년 대중에 공개되어 현재 지하 도시의 10% 방문 가능

○ 운영 방식

- 입장권을 구매하는 유료 관광지
- 민간 가이드 투어 및 개별 관람이 가능하며, 안전을 위해 관람 구역 제한

○ 재정 자원

- 입장권 수입 및 튀르키예 문화관광부의 자원

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 차별화 콘텐츠

○ 압도적인 규모와 깊이

- 현재까지 발견된 카파도키아의 지하도시 중 가장 깊은 곳(약 85m, 지하 8층 구조)으로, 최대 2만 명까지 수용 가능한 거대한 규모를 직접 체감
- 지하 도시 학교, 예배당, 묘지, 식량 저장고, 거주 환경 등 지하 도시 생활을 엿볼 수 있음

20) 튀르키예 문화관광부(<https://muze.gov.tr/muze-detay?DistId=DKY&SectionId=DKY01>)

○ 역사적 중요성

- 약 3,000년 전 히타이트 시대로 거슬러 올라가는 풍부한 역사와 고대 문명 관람
- 이후 7~8세기 박해 시대 초기 기독교인들의 은신처로 확장되어 사용

그림 3-7 | 튀르키예 카파도키아 데린쿠유 지하 도시 내부



〈자료〉 트립어드바이저

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 트립어드바이저 리뷰

- 평점: 4.5(1,276건의 리뷰)
- 데린쿠유 즐길거리 6개 중 2위
- 긍정적 평가
 - 사람들의 삶, 투쟁, 승리, 독창성을 엿볼 수 있었음
 - 카파도키아 여행 중 꼭 방문하길 추천
- 부정적 평가
 - 건강에 문제가 있는 사람들은 매우 힘들 수 있음
 - 천장이 낮은 매우 좁은 터널과 문 때문에 힘들

□ 경제적 파급 효과

○ 연관 산업 성장 촉진

- 숙박 및 요식업, 상업시설 등 주변 지역 경제에 활력을 불어넣음

○ '카파도키아' 지역 브랜드 가치 상승

- 데린쿠유는 카파도키아를 상징하는 독특한 관광자원으로, 카파도키아 전체의 브랜드 가치를 높여 더 많은 국내외 관광객을 유치하는 역할을 함

4. 캐나다 온타리오, 브록빌 레일웨이 터널

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 브록빌 레일웨이 터널(Brockville Railway Tunnel)
- 위치: 16 Market St East 브록빌, 온타리오, 캐나다
- 운영 및 관리 주체: 브록빌 시청 관광부서²¹⁾
- 입장료 : 무료
- 인근 주요 관광지 및 연계 자원
 - 인근 주요 관광지
 - 천섬(Thousand Islands)
 - 온타리오 호수와 세인트로렌스 강이 만나는 곳에 위치한 1,864개 이상의 섬이 모여있는 군토
 - 브록빌 예술 센터(Brockville Arts Centre)
 - 캐나다 대표적인 문화유산 예술극장이자 회의 장소
 - Tall Ships Landing 아쿠아리움
 - 체험형 해양 과학 센터로 세인트로렌스강의 생태계와 지역 해양 문화를 주제로 한 교육·체험 복합 공간
 - 교통 및 인프라
 - 워터 프론트 산책로, 주차장, 상점가, 세인트로렌스강과 인근해 있어 자동차, 도보, 자전거로 접근하기 편리
 - 교통수단
 - 자동차: 오타와(캐나다의 수도)에서 약 114km(약 68분 소요)
 - 도보: 브록빌 기차역에서 약 1,1km(약 16분 소요)

21) <https://brockvilletourism.com/brockvilletunnel/>

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 사용 시기

○ 철도 터널²²⁾

- 캐나다 최초의 철도 터널로 도시 중심부 아래를 통과하며 527m에 걸쳐있으며 초기 철도 노선의 중요한 연결 고리 역할
- 오타와 밸리의 목재 무역에서 세인트 로렌스 강 선박 경로에 있는 브록빌 항구 시설까지 연결하기 위해 설계

○ 사용 시기

- 1860년~1979년

□ 폐쇄 원인 및 시점²³⁾

- 자동차와 트럭 운송의 증가, 항공 교통의 발달로 노선이 폐지되거나 사용 빈도가 줄어들면서 터널 폐쇄
- 1979년 마지막 운행, 1983년 브록빌 시에서 매입

그림 3-8 | 캐나다 온트리오 브록빌 레일웨이 철도 터널 과거 사용 시기 모습



〈자료〉 Brockville Museum

22) CAPITALGEMS.CA(<https://www.capitalgems.ca/brockville-railway-tunnel.html>)

23) 한국일보(<https://www.koreatimes.net/ArticleViewer/Article/159056>)

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 관광 개발 과정²⁴⁾

- 1980년대에 접어들면서 터널의 역사적 가치의 재조명
- 폐쇄된 후 몇 년 동안 터널의 24m만 대중에게 공개
- 2011년 브록빌 철도 터널 위원회를 구성한 뒤 6년 간 기금과 정부 보조금 등을 확보하여 본격적인 보수 및 공사 진행

□ 복원 및 보강공사 내용

○ 보강 공사²⁵⁾

- 석조물 보수 및 안정화, 배수 시스템, 콘크리트 보도 등의 보수 작업
- 강철 프레임 설치와 현대식 LED 조명 및 음향 시스템을 도입

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점²⁶⁾

- 2017년 8월 터널 전체 개통

○ 운영 방식

- 보행자용 역사 관광자원으로 09:00~20:00 운영
- 일상 개방·안전관리·홍보는 시의 관광부서와 시설관리 부서가 담당

○ 재정 자원

- 터널에 입장료가 부과되지 않아 직접적인 운영수입은 없으며, 기부금을 받음

24) Canada.ca(<https://feddev-ontario.canada.ca/en/successes/stories/celebrating-canadas-150th-anniversary-improving-community-infrastructure>)

25) Heritage matters(<https://www.heritage-matters.ca/articles/case-study-brockville-railway-tunnel/>)
/ Phoenix(<https://www.phoenixrestoration.ca/brockville-tunnel/>)

26) 1000 Islands(<https://visit1000islands.com/listing/brockville-railway-tunnel/>)

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 차별화 콘텐츠²⁷⁾

○ LED 조명 및 사운드 쇼

- 다이나믹 라이트쇼와 몰입형 사운드트랙을 통해 단순 보행을 넘어 입체적인 연출
- 낮과 밤에 각각 다른 연출을 제공하여 재방문 동기를 만듦

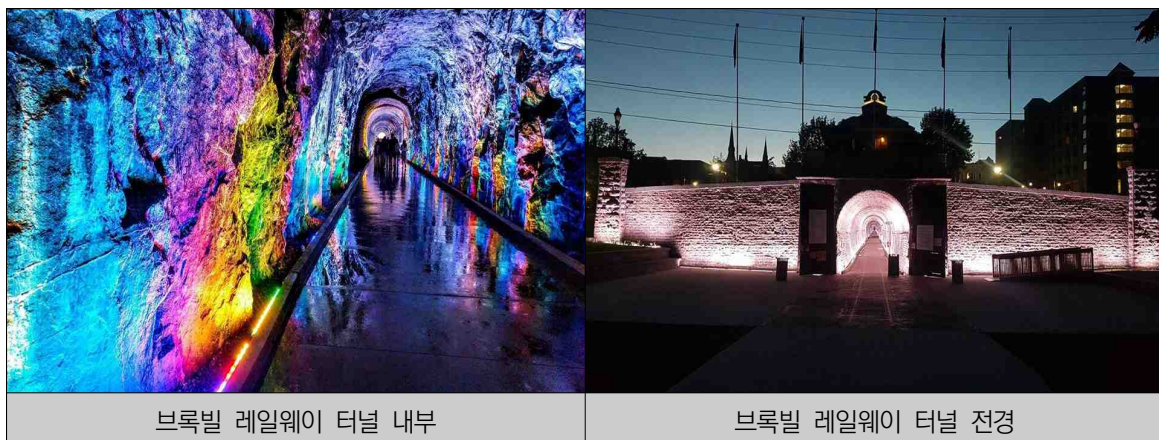
○ 석회질 광물 형성

- 브룩빌 철도 터널의 외부 자연환경과 내부의 독특한 조건이 만나 오랜 시간에 걸쳐 자연스럽게 형성되어, 현재도 진행중에 있는 광물 침전물

○ 지역 예술 프로젝트 및 이벤트

- 미디어 아트·사운드 아트 등 임시 전시와의 협업이 가능한 공간으로 활용
- '공포의 터널'이라는 할로윈 시즌 이벤트 진행

그림 3-9 | 캐나다 온트리오 브룩빌 레일웨이 터널 내부 및 전경



〈자료〉 Brockville Railway Tunnel

27) CTV NEWS〈〈출처〉 1000 Islands(<https://visit1000islands.com/listing/brockville-railway-tunnel/>)

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 트립어드바이저 리뷰

- 평점: 4.6(563건의 리뷰)
- 브록빌의 갈 곳 38개 중에서 1위
- 긍정적 평가
 - 브록빌 시내와 잘 어우러지며 라이트쇼가 인상적
 - 인공 터널에 자연적으로 석회질 형성물이 생기는 것이 신기함
- 부정적 평가
 - 한쪽 끝은 괜찮았지만 다른 쪽 끝은 보기 좋지 않았음
 - 시에서 보존과 관리를 위한 별다른 노력을 하지 않는 것 같음

□ 경제적 파급 효과

○ 간접적 경제 효과

- 직접적인 수익 창출보다는 지역 경제 전체를 활성화시키는 데 중점을 둔 성공적인 간접적 경제 파급 효과 모델
- ‘무료 관광 자석’ 전략: 무료로 개방하여 많은 방문객을 끌어모으고, 유입된 방문객들이 도시의 다른 곳에서 상권 소비를 증가도록 함

그림 3-10 | 캐나다 온트리오 브록빌 레일웨이 터널 내부 및 입구



〈자료〉 Brockville City

5. 대만 마오리(苑里市), 공웨이수 터널

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: Gong Wei Xu Tunnel (공웨이수 터널)
- 위치: 306 마오리 공원, 마오리(苑里市), 대만
- 운영 및 관리 주체: 마오리 시청
- 입장료 : 무료
- 인근 주요 관광지 및 연계 자원
 - 인근 주요 관광지
 - Gongtian 사원
 - 지역 종교 신앙의 중심지이며, 매년 수만명의 신자들이 참여하는 순례의 출발지
 - 철도 박물관
 - 여러 기관차와 철도 관련 유물이 있는 박물관
 - 잉차이 환광 야시장(苗栗市英才觀光夜市)
 - 수,금,토,일요일에 여는 마오리역에서 가까운 야시장
 - 교통 및 인프라
 - 마오리 기차역과 가까운 위치에 있어 대중교통 이용이 편리
 - 철도 녹지를 통해 연결된 자전거 및 보행자 도로 및 관광센터
 - 교통수단
 - 자동차: 마오리역에서 약 2.5km(약 8분 소요)
 - 버스: 마오리역에서 버스(5656, 5657, 5664, 5668번) 탑승 후 도보 (약 19분 소요)

2) 이전 용도

- 본래 용도 및 사용 시기
 - 철도 터널
 - 1902~1903년 사이 일본이 대만을 통치하던 시기 대만 총독부에 의해 건설
 - 길이 약 460m의 대만 산선 철도의 입루로 건설된 단선 터널로, 열차 운행을 위한 교통 인프라 역할
 - 사용 시기: 1903년~1998년

□ 폐쇄 원인 및 시점²⁸⁾

- 1998년 대만 산선 철도 이중화 공사 완료로 인해 폐쇄

그림 3-11 | 대만 마오리 공웨이수 철도 터널 과거 시기 모습



〈자료〉 Gongweixu 터널 안내 웹사이트-Miaoli 시청

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 관광 개발 과정

- 1998년 철도 폐선 이후 관광자원화
- 2003년부터 보행로, 공원화 사업으로 재정비하여 마오리 공원 산책로의 일부로 편입됨

□ 복원 및 보강공사 내용

○ 보강 공사²⁹⁾

- 철도 선로를 철거하고 보행로를 재포장
- 조명·전기 설비 설치 및 경관 조명 업그레이드
- 북쪽 구간에 휠체어 접근성을 위한 산책로 공사 및 3D대형 벽화, 전시 플랫폼 설치

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2003년 정비 후 보행자도로 개방
- 2020년 북측 구간 접근성, 경관 개선 공사 후 재개방

28) TAIWAN WAVES OF WONDER(<https://www.taiwan.net.tw/m1.aspx?sNo=0001110&id=A12-00394>)

29) epochtimes(https://www.epochtimes.com/b5/18/9/18/n10722709.htm?utm_source=chatgpt.com)

○ 운영 방식

- 터널 인근의 관광 센터에서 조성 및 운영하여 여행 및 문화적 특징에 관련된 정보 제공
- 터널 내부 조명은 05:00~20:00 시간대에 따라 점등

○ 재정 자원

- 지자체 예산

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 차별화 콘텐츠³⁰⁾

○ 자연 경관 및 공원과의 조화

- 여름 더위를 피해서 방문하기 좋은 장소로, 공원과 연계지어 야외 산책 및 자연 체험

○ 빛과 미디어 연출

- 터널 내부에 여러 색상의 LED 조명이 설치되어 있어, 낮의 자연광 산책로와 밤의 조명 연출이 다른 분위기를 만들어냄

○ 휴식 및 포토스팟

- 터널 양쪽 끝에 옛 기관차, 열차 객차, 붉은 벽돌 구조, 복고풍 디자인 등의 요소
- 터널 주변 산책로, 숲길, 벤치, 쉼터 등 조성

그림 3-12 | 대만 마오리 공웨이수 철도 터널 현재 출입구 모습



〈자료〉 WalkerLand

30) WalkerLand(https://www.walkerland.com.tw/article/view/369602?utm_source=chatgpt.com)

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 트립어드바이저 리뷰

- 평점: 4.4(15건의 리뷰)
- 긍정적 평가
 - 조명과 음악이 어우러지며, 옛 민요 음악이 나오는 부분이 몽환적임
 - 산책로가 평탄하고, 주변 조경 및 쉼터가 잘 되어있음
- 부정적 평가
 - 반복되는 배경음악이 지루함
 - 일부 구간의 조명이 손상되었거나 약한 부분이 있음

□ 경제적 파급 효과

○ 관광객 유입 증가

- 조명 설치, 포토스팟 강화, 여유로운 산책로 조성 등 콘텐츠 개선으로 방문객이 증가하여 주변 카페, 기념품점, 음식점 등의 소비와 연결

○ 부대시설 투자 및 고용 효과

- 공공 사업으로 관광서비스센터를 건립하여, 주변 접근로 조성, 화장실·쉼터 등의 유지 관리 등이 이루어지면서 건설 및 유지관리 등의 일자리 창출

그림 3-13 | 대만 마오리 공웨이수 철도 터널 현재 전경



〈자료〉 Google review

제2절 국내 페터널 및 폐시설 관광자원화 사례

1. 경남 밀양시, 트윈 터널

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 트윈 터널
- 위치: 삼량진읍 삼량진로 537-11, 경남 밀양시
- 운영 및 관리 주체: 민간 운영, 밀양시청 관광체육과에서 감독 및 홍보
- 주요 관광 콘텐츠
 - 테마파크
 - 페터널 안에 빛과 캐릭터를 활용한 테마파크
- 주요 관광객 수³¹⁾
 - 127,801명(2024년)
- 입장료 : 유료³²⁾
 - 성인: 10,000원
 - 청소년/어린이: 7,000원
 - 경로/복지/유공자/밀양시민: 7,000원
 - 어린이복지: 3,000원

표 3-3 | 경남 밀양시 트윈터널 입장료

시설	입장료
성인	10,000원
청소년/어린이	7,000원
경로/복지/유공자/밀양시민	7,000원
어린이복지	3,000원

〈자료〉 밀양시 문화관광

31) 한국관광데이터랩

32) 밀양시 문화관광(<https://www.miryang.go.kr/tur/EgovTourDetail.do?nmtdlx=73&mnNo=10303110000>)

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 영남 알프스 얼음골 케이블카
 - 영남 알프스라고 불리는 산악지대를 둘러볼 수 있는 케이블카
- 퇴로고가 농촌체험마을
 - 전통 문화 체험 프로그램
- 영산정사
 - 각국의 불교문화를 조명해 볼 수 있는 답사지

○ 교통 및 인프라

- 근처에 카페, 공용 화장실이 있으며, 소규모 주차공간과 벤치, 포토존 등이 배치
- 밀양 시내에서 차량 접근이 쉬우며 인근 도로에 주차장이 마련
- 차량 이외에는 버스를 탑승해도 1km이상 걸어야 하는 소요로 대중교통 접근성이 떨어짐
- 교통수단
 - 자동차: 삼량진역에서 4.5km(약 8분 소요), 밀양역에서 12km(약 16분 소요)
 - 버스: 밀양역에서 시외버스 탑승(약 15분 소요) 후 도보 1.4km(약 25분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 사용 시기

○ 경부선 터널(무월산 터널)

- 밀양, 삼량진 구간을 오가던 기차의 터널

○ 사용 시기³³⁾

- 1902년 고종의 근대화시책에 따라 경부선 1세대(하행선) 철도가 생겨남
- 1905년 경부선 개통
- 1940년 부산항으로의 물자수송이 늘자 2세대(상행선) 터널 개통

□ 폐쇄 원인 및 시점

○ 폐쇄 원인

- KTX 고속철도 개통으로 역할과 기능이 종료

○ 폐쇄 시점

- 2004년 폐쇄

33) 네이버 블로그(<https://blog.naver.com/poet2102/222839137700>)

그림 3-14 | 경남 밀양시 (구) 무월산 터널



〈자료〉 네이버 카페(철도동호회 엔레일)

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요³⁴⁾

- 밀양의 역사(조선시대 경제 요충지, 일제의 수탈)와 지역 전설(도깨비불, 빛나는 돌 등 신비로운 빛 관련 이야기)을 바탕으로 스토리텔링화 하여 콘텐츠 개발
- 다른 페터널(와인 터널)과 차별화된 ‘캐릭터 빛 테마파크’ 콘셉트로 가족 단위 관광객 유치를 목표로 함

○ 개발 과정

- 총 길이 900m의 터널을 빛의 파노라마 테마존으로 재구성
- 60여 종의 캐릭터를 활용한 빛 콘텐츠
- 인터랙티브 아트, 수족관, 포토존, 테마존 등 다양한 볼거리와 체험형 공간으로 구성

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2017년 터널 개조 및 테마파크 조성을 완료하여 개장

○ 운영 방식

- 연중 무휴로 운영되며, LED조명과 체험형 콘텐츠와 요정축제 진행

○ 재정 자원

- 밀양시의 사업비 투자 및 철도 공단의 페터널 임대 형태를 통한 협력
- 입장료 및 부대시설, 이벤트를 통한 운영 수입원

34) 월간 경남(<https://monthly.knnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=931>)

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 빛의 파노라마

- 밀양의 만어사 전설을 스토리텔링하여 만든 빛을 이용한 파노라마

○ 아쿠아빌리지

- 다양한 희귀 물고기들이 서식하는 수족관

○ 카툰 갤러리

- 식음료를 판매하는 카페가 있어, 휴식을 취하면서 카툰 작품을 감상

그림 3-15 | 경남 밀양시 트윈터널 빛의 파노라마 및 캐릭터 아트



〈자료〉 밀양시 문화관광

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 시사점

- 다양한 내부 테마와 여름철 서늘함으로 피서 효과가 높아 인기있는 관광지로 자리매김함
- 방문자 연령 분포는 전체적으로 고르지만 숙박 비율이 낮아 체류형 관광 부족

○ 한계점

- 성수기에 많은 사람들이 몰려 이를 통제하고 안전 관리를 위한 인력이 필요해 보임
- 시간대별 예약 시스템을 도입 등 성수기 인파를 분배하기 위한 제도가 필요

○ 네이버 리뷰

- 평점: 4.52(108건의 리뷰)
- 긍정적 평가
 - 실내에 있고 시원해서 좋음
 - 조명이 예쁘고 포토스팟이 많음
- 부정적 평가
 - 성수기에는 주차공간이 부족함
 - 성수기 너무 많은 사람들로 인해 좁은 통로에서 관람을 할 수가 없었음

□ 경제적 파급 효과

○ 관광객 유입

- 밀양시의 주요 관광 명소로 자리잡아 지역 전체의 관광 수입 증대에 기여

○ 지역 연계 사업³⁵⁾

- 밀양얼음골사과발전협의회와의 업무 협약을 통해 다양한 관광 상품 운영 유치

그림 3-16 | 경남 밀양시 트윈터널 입구 및 빛의 파노라마



〈자료〉 밀양시 문화관광

35) 세계일보(<https://www.segye.com/newsView/20181011000784>)

2. 경기도 파주시, 제3땅굴

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 제3땅굴
- 위치: 문산읍 임진각로 148-57, 경기도 파주시
- 운영 및 관리 주체
 - DMZ 평화관광³⁶⁾ 및 파주시청

	
DMZ 평화관광	파주시청

- 주요 관광 콘텐츠
 - DMZ 평화관광
 - 임진각 일대에서 제3땅굴, 도라 전망대, 통일촌 관광
- 주요 관광객 수³⁷⁾
 - 442,110명(2024년)
- 입장료 : 유료³⁸⁾
 - 도보 관람: 일반(9,200원) / 어린이·청소년(7,000) / 경로(6,200) / 유공자·장애인(3,700)
 - 모노레일: 일반(12,200원) / 어린이·청소년(9,500) / 경로(7,700) / 유공자·장애인(5,200)

36) DMZ 평화관광(<https://dmz.paju.go.kr:8443/Home/index>)

37) 한국관광데이터랩

38) DMZ 평화관광(<https://dmz.paju.go.kr:8443/Home/H20000/H20200/html>)

표 3-4 | 경기 파주시 제3 땅굴 입장료

구분(셔틀버스 포함)	도보 관람	모노레일
일반	9,200원	12,200원
청소년/어린이	7,000원	9,500원
경로	6,200원	7,700원
유공자/장애인	3,700원	5,200원
단체	2,000원~4,000원(자체버스 이용 시)	

〈자료〉 DMZ 평화관광

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- DMZ 평화관광
 - 제3 땅굴을 포함해 도라전망대와 통일촌, 임진각 등 안보체험과 평화 교육을 바탕으로 한 통합 관광
- 헤이리 예술마을
 - 문화예술의 생산, 전시, 판매, 거주가 함께하는 통합적인 개념의 특수한 공동체 마을로 갤러리, 박물관, 카페, 레스토랑 등과 예술인의 창작공간이 공존함
- 헤이리 한국근현대사박물관
 - 2005년 국내 최초 한국 근현대생활사 유물자료(정치, 경제, 문화, 생활, 교육, 스포츠, 오락 등) 7만여점을 집대성하여 탄생한 테마 박물관
- 출판도시 지혜의 숲
 - 학자, 지식인, 전문가들이 기증한 도서가 소장된 공간으로, 문학·역사·철학·사회과학·자연과학·예술 등 다양한 분야, 시대의 도서 열람

○ 교통 및 인프라

- DMZ 생태관광 지원센터, 평화랜드, 곤돌라, 카페 등
- 군사시설로 DMZ 평화관광 매표소에서 셔틀버스를 탑승하여 제3 땅굴로 이동
- 교통수단
 - 도보: 임진강역(경의중앙선)에서 관광안내소까지 도보 813m(약 12분 소요)
 - 버스: 임진강역 정류장 마을버스(058A, 058B) 탑승 후 관광안내소까지 도보 400m(약 7분 소요)

그림 3-17 | 경기 파주시 DMZ 평화관광 안내도



〈자료〉 DMZ 평화관광

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 기능

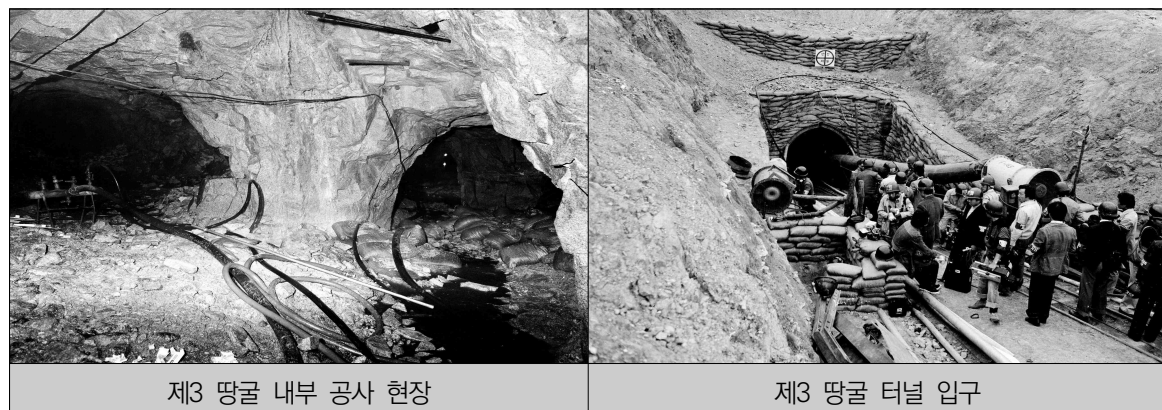
○ 북한의 침투로

- 북한이 남한 침투를 목적으로 군사분계선(MDI)을 넘어 건설한 군사적 터널

○ 발견 배경

- 1974년 북한 귀순자의 제보로 발굴 작업을 시작하여 1978년 비무장지대 안에서 발견

그림 3-18 | 경기 파주시 제3 땅굴 발견 당시 모습



제3 땅굴 내부 공사 현장

제3 땅굴 터널 입구

〈자료〉 e영상역사관

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요

- DMZ(비무장지대)를 세계적 안보관광자원으로 개발
- 안보 체험과 평화 교육을 강조하며, 주변 시설과 연계된 통합 관광 상품

○ 개발 과정³⁹⁾

- 1978년 발견 후 군사 시설로 관리
- 2002년 셔틀 엘리베이터와 DMZ 영상관, 전시관 등을 설치
- 2004년 관광객들이 땅굴 내부를 직접 걸어볼 수 있는 도보 관람로 별도 설치
- 2012년 경기도가 ‘DMZ 60년 사업 추진단’을 구성하여 종합적이고 체계적인 관리 추진

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2002년 지하로 내려가는 셔틀 엘리베이터와 DMZ 영상관을 설치하며 개방
- 2004년 관광객들이 땅굴 내부를 직접 걸어볼 수 있는 도보 관람로 별도 개통

○ 운영 방식

- 온라인 예약 시스템을 통한 실시간 예매와 현장 매표
- 민간인 통제구역으로 관람 코스는 버스를 이용해 방문
- 임진각, 제3 땅굴, 도라전망대, 통일촌을 관람하는 3시간 가량의 코스로 이루어짐

○ 재정 자원⁴⁰⁾

- 관람료 수입: 2023년 10월 말 기준 약 16억원
- 국비 및 지자체 예산

39) 경기도DMZ비무장지대(<https://dmz.gg.go.kr/>)

40) 경인일보(<https://www.kyeongin.com/article/1663614>), 아주경제(<https://www.ajunews.com/view/20241104160631800>)

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 땅굴 관람

- 총 길이 1635m 중 265m 구간이 공개되어, 내부에는 북한이 봤던 다이너마이트의 흔적을 볼 수 있음
- 도보 이외에도 셔틀 승강기를 이용하여 모노레일을 타고 땅굴 속까지 관람

○ DMZ 영상관

- 분단의 역사와 DMZ의 자연생태계를 담은 입체 영상 상영

그림 3-19 | 경기 파주시 제3 땅굴 DMZ 전시관 외부 및 모노레일



제3 땅굴 DMZ 전시관 외부

제3 땅굴 모노레일 평화호

〈자료〉 DMZ 평화관광

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 시사점

- 북한의 남침에 관련된 것들을 직접 눈으로 확인할 수 있는 생생한 안보 현장이라는 점에서 역사적 의의와 교육적 가치를 가져 높은 평가를 받음
- DMZ 투어 버스를 이용하여 땅굴 외에도 도라전망대, 도라산역 등을 함께 방문하도록 여러 관광지가 연계되어 있음
- 전 세계에서 유일한 분단국가라는 특수성이 많은 외국인 관광객 유입

○ 구글 리뷰

- 평점: 4.6(2,683건의 리뷰)
- 긍정적 평가
 - 아이들 체험학습으로 대한민국의 지정학적인 위치를 실감할 수 있는 좋은 경험
 - 안보교육과 대한민국의 역사를 실감할 수 있는 곳
- 부정적 평가
 - 생각보다 힘들고 가파르며, 난이도가 있음
 - 보안상 사진 촬영이 불가능한 점이 아쉬움

□ 경제적 파급 효과

○ 국제적 관광 명소화

- DMZ가 세계 유일의 분단 현장이자 생태 보전 지역으로 주목받아 국제적인 관광 명소로서의 브랜드 가치 상승

○ 지역 연계 사업

- 주변의 통일촌과 같은 지역 마을에서 생산된 농산물과 특산물을 이용하거나, 외국인 관광객을 위한 여행 패키지 상품 등 활성화되면서, 여러 관광 산업에 긍정적인 영향을 미침

○ 평화 도시 이미지 구축

- 제3 땅굴을 포함한 DMZ관광은 파주를 단순히 군사적 요충지가 아닌 '평화와 통일'의 도시로 인식시키는 데 기여하여 다양한 긍정적인 영향을 미침

그림 3-20 | 경기 파주시 제3 땅굴 모노레일 및 DMZ 영상관



〈자료〉 파주 문화관광

3. 경기도 광명시, 광명동굴

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 광명동굴
- 위치: 가학로 85번길 142, 경기도 광명시
- 운영 및 관리 주체
 - 광명동굴 및 광명시청

	
광명동굴	광명시청

- 주요 관광 콘텐츠
 - 동굴 테마파크
- 주요 관광객 수⁴¹⁾
 - 625,153명(2024년)
- 입장료 : 유료⁴²⁾
 - 동굴 관람: 성인(10,000원) / 청소년(5,000원) / 어린이, 노약자(3,000원)
 - 라코스 전시관: 13,000원
 - 통합권: 성인(20,000원) / 청소년(15,000원) / 어린이, 노약자(13,000원)

41) 한국관광데이터랩

42) 광명동굴(https://www.gm.go.kr/cv/rs/CVRS_41000.jsp)

표 3-5 | 경기 광명시 광명동굴 입장료

구분	동굴관람	라코스 전시관	통합권
성인	10,000원(시민 5,000원)	13,000원	20,000원
청소년	5,000원(시민 2,500원)		15,000원
어린이/노약자	3,000원(시민 5,000원)		13,000원

〈자료〉 광명동굴

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 광명스피돔
 - 스피돔 경륜장으로 북카페, 키즈카페, 게임존 등 다양한 시설 보유
- 충현박물관
 - 이익원 종가에서 만든 전국 유일 종가 박물관
- 도덕산 출렁다리
 - 해발 200m 남짓한 아담한 산이지만 정상에 오르면 서울과 안양, 광명 시내까지 한눈에 내려다볼 수 있음

○ 교통 및 인프라

- 3개의 주차장과 푸드코트, 카페, 기념품 숍, 의무실 및 수유실 등 구비
- 수도권 교통 인프라와 연계되어 있음
- 교통수단
 - 차량: KTX 광명역에서 3.5km(약 7분 소요)
 - 버스: KTX 광명역에서 17, 77번 버스 탑승(약 12분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 기능

○ 광산

- 1912년 일제가 자원 수탈 목적으로 개발한 동굴로 약 60년 동안 금, 은, 동, 아연 등을 생산하던 광산

□ 폐쇄 원인 및 시점

- 홍수에 의한 환경오염과 생신의 경제성 악화로 인해 1972년 폐광

그림 3-21 | 경기 광명시 광명동굴 과거 광산 내부 모습



〈자료〉 광명동굴

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요

- 폐광산을 문화·관광 시설로 재생하는 프로젝트
- 일제강점기 징용과 수탈의 현장과 해방 후 근대화·산업화
- 초기 개발부터 주변 문화복합단지조성까지 단계적으로 추진

○ 개발 과정⁴³⁾

- 2011년부터 2016년까지 6년간 총예산 775억 6000만원 투입하여 토지 매입, 주차장 조성, 진입도로 확충, 콘텐츠 개발, 환경 개선, 토양 정화, 동굴 운영비 등 사용
- 2013년 동굴예술의전당 개관 및 다양한 문화예술 행사, 패션쇼 등 복합문화예술공간으로 자리매김
- 2015년 194m의 긴 터널에 와인동굴 오픈 및 업사이클아트센터, 에코에듀센터 건립

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2011년 광명동굴 토지를 매입하여 시민에게 개방

○ 운영 방식

- 온라인 예약 시스템을 통한 실시간 예매와 현장 매표
- 동굴 관람과 전시관 별도 티켓 및 통합권

43) 광명동굴(https://www.gm.go.kr/cv/gc/11/CVGC_11200.jsp)

○ 재정 자원⁴⁴⁾

- 관람료 수입: 입장료, 전시관, 와인셀러 등 자체 수입
- 개발에 투입된 광명시 예산 559억 6,000만 원 및 중앙정부와 경기도의 지원

그림 3-22 | 경기 광명시 광명동굴 내 다양한 콘텐츠



〈자료〉 중부일보

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 예술공간

- 4개의 동공이 만나는 웅홀 광장과 어둠 속 빛을 주제로 한 아트프로젝트 공간
- 다양한 장르의 공연과 미디어 파사드쇼 등 문화예술 콘텐츠가 결합된 예술의 전당

○ 아쿠아월드

- 지하 암반수를 활용한 동굴 아쿠아월드, 황금폭포, 동물 식물원

○ 동굴 지하세계 탐험

- 광부들이 광석을 채굴하기 위해 오르내리던 통로와 채굴한 광석을 실어나르던 길과 지하 암반수로 가득 차있는 동굴지하호수

○ VR 체험관

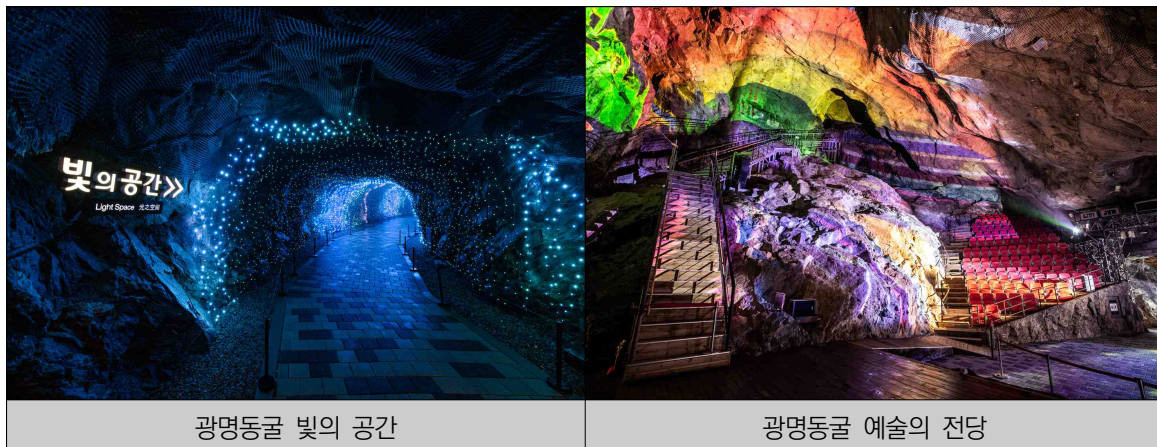
- 광명동굴 라이딩, 광부체험, 암벽등반, 행글라이더의 광명동굴과 관련된 VR 체험

○ 근대역사관 및 황금이야기

- 일제강점기 징용과 수탈의 역사를 보여주고 해방 이후 산업화 과정에서 자원공급 역할을 했던 광명동굴의 역사적 가치를 보여줌
- 금·은·동 등을 채굴하던 광명동굴의 역사를 담은 황금길

44) 매일일보(<https://www.m-i.kr/news/articleView.html?idxno=251463>)

그림 3-23 | 경기 광명시 광명동굴 테마파크 및 예술의 전당



〈자료〉 광명동굴

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 시사점

- 폐광을 문화공간으로 탈바꿈해 한국 관광 100선 5회 연속 선정되는 등 대표 산업유산 활용 모델 및 지역경제를 활성화한 모범 사례
- 일제강점기 일본의 강제 징용과 자원 착취라는 역사를 보존하면서도 현대의 기술을 융합하여 과거와 현대를 잇는 다방면 문화복합공간으로서의 사례가 됨

○ 네이버 리뷰

- 평점: 4.52(5,565개의 평점)
- 긍정적 평가
 - 여름 피서지로 좋고, 겨울에도 따뜻해 실내 관광지로 좋음
 - 다양한 볼거리와 체험이 풍부함
- 부정적 평가
 - 성수기에는 사람이 너무 많아 비좁고 관람이 어려움
 - 입장료 외 주차비, 추가 체험 비용에 불만

□ 경제적 파급 효과

○ 주변 개발 연계 효과

- 광명동굴 주변 개발사업 추진으로 문화복합단지를 파급해 생산유발, 부가가치, 고용유발의 효과를 가져옴

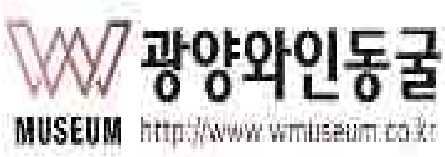
○ 지역 경제 활성화

- 서울 근교 수도권에 위치해 접근이 쉬운 장점을 이용하여, 주변 상업시설(이케아, 코스트코, 롯데아울렛)과 연계해 체류형 소비를 촉진
- 상생할인점 제도로 관광객 소비가 지역 소상공인에게 직접적으로 연결될 수 있도록 연계

4. 전라남도 광양시, 광양와인동굴 및 에코파크

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 광양와인동굴 및 광양 에코파크
- 위치: 광양읍 강정길 33(용강리 48-1), 전라남도 광양시
- 운영 및 관리 주체
 - 민간운영: (주)나르샤관광개발, 광양에코파크

	
(주)나르샤관광개발	광양에코파크

- 주요 관광 콘텐츠
 - 문화복합예술공간
 - 세계 여러 와인과 역사 및 미디어 생태 체험 공간
 - 어린이들을 위한 미디어생태체험 공간
- 주요 관광객 수⁴⁵⁾
 - 광양와인동굴: 53,247명(2024년)
 - 광양에코파크: 21,177명(2024년)

45) 한국관광데이터랩

□ 입장료 : 유료

- 와인동굴: 대인(7,000원) / 소인(5,000원) / 지역주민할인(6,000원)
- 에코파크: 대인(5,000원) / 소인(15,000원)
 - 이용 기준시간: 3시간 제한
 - 어린이들이 체험할 수 있는 체험 현장으로 소인 입장료가 더 높게 책정됨
- 통합권: 대인(12,000원) / 소인(18,000원)

표 3-6 | 전남 광양시 광양와인동굴 및 에코파크 입장료

구분	와인동굴	에코파크	통합권
대인	7,000원	5,000원	12,000원
소인	5,000원	15,000원	18,000원
지역주민할인	6,000원	-	-

〈자료〉 광양와인동굴 및 광양에코파크 네이버 예매 정보.

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 광양 매화마을
 - 국내 대표 봄꽃 명소로, 매년 3월이면 백운산 자락이 매화로 뒤덮힘
- 전남도립미술관
 - 남도의 풍부한 문화 예술을 배경으로 집약한 현대적인 복합 예술 공간
- 백운산 자연휴양림
 - 삼나무, 편백, 소나무 등 인공림과 천연림이 조화된 숲에 자리한 휴양시설

○ 교통 및 인프라

- 넓은 규모의 전용 주차장이 있으며, 내부에 환기·배수 시스템, LED 조명 설비가 설치되어 있어 안전하고 쾌적
- 대중교통 접근성이 다소 제한적
- 교통수단
 - 차량: 광양역(경전선)에서 3km(약 4분 소요)
 - 버스: 광양 버스터미널에서 23번 버스 탑승 후 도보 400m(약 14분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 기능

○ 광양제철소 철도 터널

- 원료와 제품을 운송하기 위해 광양 제철선 화물열차가 운행되던 석정터널(301m)
- 1987년 개통된 광양제철선으로 광양역에서 출발하여 태금역을 연결하는 19km의 노선

□ 폐쇄 원인 및 시점

- 광양제철선 개량으로 2011년 폐선

그림 3-24 | 전남 광양시 과거 석정터널 사용시기 및 개발 모습



〈자료〉 광주데일리뉴스

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정

○ 개발 계획 개요

- 폐선된 철도 터널을 복합·문화 관광 공간으로 재생하는 프로젝트
- 세계 와인 전시·판매와 미디어 파사드, 홀로그램, 예술 전시 등의 테마 결합 공간 조성

○ 개발 과정

- 2016년 철도시설공단으로부터 터널을 임대하여 석정 1터널과 2터널, 폐철로를 개발
- 석정 1,2터널을 와인 동굴과 에코파크로 개조

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2017년 7월 1터널부터 운영 시작

○ 운영 방식

- 연중무휴로 입장료 및 네이버 예매
- 와인 시음, 미디어 아트·생태체험을 중심으로 민간 기업이 운영

○ 재정 자원

- 입장료 수익: 입장료 및 와인 판매, 카페테리아, 체험 프로그램 수입

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 와인동굴

- 미디어 파사드 영상쇼 및 인터랙티브 미디어, 환상의 빛 터널, 포토존
- 와인 족욕 및 와인 셀러, 시음, 매실와인 만들기 프로그램

○ 에코파크

- 어린이들을 위한 AR 콘텐츠를 활용한 미디어 생태체험학습장
- 편백과 대나무를 사용한 쉼터구성

그림 3-25 | 전남 광양시 광양와인동굴 입구 및 와인 셀러



〈자료〉 남도여행길잡이.

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 네이버 리뷰

- 긍정적 평가

- 와인동굴: 시원하고 다양한 와인을 마셔볼 수 있었음
- 에코파크: 아이들이 좋아할만한 것들이 많고, 부모들이 휴식할 공간도 많았음

- 부정적 평가

- 와인동굴: 가격에 비해 와인에 대한 볼거리가 적음, 조잡하고 짧은 미디어아트

□ 경제적 파급 효과

○ 광양시의 새로운 볼거리

- 특색있는 관광자원이 적은 광양시의 새로운 볼거리를 제공

○ 지역 연계

- 매실와인의 판매와 매실와인 만들기 프로그램을 통해 지역 특산품과 연계하여 매실 산업 소모량 증가 촉진

□ 도전 및 한계

○ 운영·환경적 한계

- 와인 체험 시 운전 불가, 콘텐츠 부족, 광양의 특색을 찾기 어렵다는 평가가 많음
- 연계 사업에서도 빈약한 콘텐츠와 체험시설 방치로 관광객 유치 효과가 미미함

그림 3-26 | 전남 광양시 광양와인동굴 빛의 터널 및 광양에코파크 클라이밍



〈자료〉 광주데일리뉴스 / 광양에코파크

5. 경상북도 포항시, 포항철길숲

1) 기본 개요

- 관광지 명칭: 포항철길숲
- 위치: 경북 포항시 북구 대흥동 595-79
- 운영 및 관리 주체
 - 한국철도시설공단 소유 및 포항시 관리

	
한국철도시설공단	포항시

- 주요 관광 콘텐츠
 - 도시숲공원
 - 도심구간 폐철도 부지에 대규모 도시숲 공원 조성
- 입장료 : 무료
- 인근 주요 관광지 및 연계 자원
 - 인근 주요 관광지
 - 스페이스 워크
 - 포항 환호공원 내에 위치한 포항을 상징하는 특별한 계단
 - 로보라이프 뮤지엄
 - 편리한 주거생활과 미래의 로봇 환경을 제시하는 로봇체험전시관
 - 죽도시장
 - 점포수가 1,500여 개에 달하는 경상북도 동해안 최대 규모의 재래시장
 - 교통 및 인프라
 - 산책로, 자전거도로, 벽천, 장미원, 각종 휴게 및 편의시설 등
 - 도심 속에 위치에 인근 지역 주민들의 접근성이 좋음

- 교통수단

- 차량: 포항여객선터미널에서 3.1km(약 9분 소요)
- 버스: 포항터미널에서 131번 버스 탑승 후 도보 389m(약 16분 소요)

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 기능

○ 동해남부선 철도

- 도심을 관통하는 남북 방향의 동해남부선
- 여객 및 비료, 양곡, 철광석, 석회, 해산물 등의 화물을 운송하던 철도

□ 폐쇄 원인 및 시점

- 2015년 KTX 포항 직결선 개통에 따라 동해남부선 폐선

그림 3-27 | 경북 포항시 (구)포항역 과거 전경



〈자료〉 네이버 블로그(Dream Maker)

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정⁴⁶⁾

○ 개발 계획 개요

- 포항시의 '포항 그린웨이 프로젝트'의 일환으로, 도심 내 폐철도 부지를 활용한 대규모 도시숲 공원 조성 사업
- 환경 개선, 도시재생, 시민 삶의 질 향상 목적

46) 나비스(<https://www.nabis.go.kr/outstandRegionDetailView.do?menucd=190&outstandNo=626&appfileNo=13741>)

○ 개발 과정

- 2015년 동해남부선 폐선으로 철도 부지를 활용하기 위해 주민 의견을 수렴하여 도심 녹지축 활용 결정
- 2017년 국토교통부로부터 철도용지 무상사용 허가를 받음
- 총 사업비 258억원으로 2016년 착공하여 2019년 준공

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2019년 5월 4일 준공식

○ 운영 방식

- 포항시에서 직접 관리하여 도시숲 기능, 식물 생육 관리 등의 유지관리
- 다양한 시민참여 행사, 각종 걷기대회, 키포크마켓, 작은 결혼식 등 지역 내 커뮤니티 형성과 참여문화 확산

○ 재정 자원

- 포항시 예산 소요

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설

○ 불의 정원

- 땅속에서 나오는 천연가스를 활용한 불기둥 관광요소

○ 포항철길숲 야행 축제

- 철길을 따라 도시를 빛과 감성으로 물들이는 포항 대표 야간축제

그림 3-28 | 경북 포항시 포항철길숲 야행 축제 및 전경



〈자료〉 네이버 블로그(희빛) / 포항시

5) 효과 및 운영 평가

□ 관광지에 대한 평가

○ 네이버 리뷰

- 긍정적 평가
 - 예전에는 피해가던 길이었는데, 지금은 직접 찾아와 쉴 수 있는 길이 됨
 - 폐선된 철길이 특색있었음
- 부정적 평가
 - 오토바이가 공원을 무단으로 통행해 위험함

□ 경제적 파급 효과

○ 지역 경제 활성화

- 공원이 도심 녹지축으로 기능하여 주변 상권 유동인구 증가와 부동산 가치 상승 유발

○ 유동 인구 증가

- 슬럼화가 되어가던 철도 주변을 개선하여, 정주 여권과 도보 및 자전거 출퇴근 문화의 확산으로 상점가 골목 내 유동인구 증가

□ 도전 및 한계

○ 운영·환경적 한계

- 공원의 선형 구조로 인한 구간별 민원 발생
- 예산 부담과 지속 가능성(민원 처리, 식물 관리유지 등)의 한계 지적

그림 3-29 | 경북 포항시 포항철길숲 불의 정원 및 기차



〈자료〉 개인 네이버 블로그

6. 경기도 남양주시, 덕소도곡폐철도문화공원

1) 기본 개요

□ 관광지 명칭: 덕소도곡폐철도문화공원

□ 위치: 와부읍 도곡리 산45-2번지 일원 (덕소-도곡 간 폐철도 부지 일대)

□ 운영 및 관리 주체: 경기도 남양주시

□ 주요 관광 콘텐츠

○ 문화공원: 폐철도를 이용한 공원

- 1단계 사업: 249m의 페터널과 41m의 폐교량을 대상으로 산책로와 휴식공간 조성
- 2단계 사업: 나머지 사업 구간 활용 숲속 카페 및 미디어아트 등 설치 예정

○ 주요 콘셉트: 방치되어 있는 폐철도 공간을 주민 친화적 문화공원으로 조성

- 생활공간과 인접한 지역에서 여유를 느낄 수 있는 공간으로의 로컬택트
- 슬리퍼처럼 편한 복장으로 카페 등 편의시설을 이용할 수 있는 편리한 주거권역을 의미하는 슬세권(슬리퍼세권)

□ 입장료 : 무료

□ 인근 주요 관광지 및 연계 자원

○ 인근 주요 관광지

- 정약용 유적지
 - 정약용 선생의 삶과 사상을 현대적으로 재조명하고, 업적과 발자취를 전시하는 공간
- 물의정원
 - 북한강 자전거길을 따라가다 보면 만날 수 있는 여행객들의 쉼터로, 아름다운 풍경을 즐길 수 있는 대표적인 산책 명소
- 능내역사문화공원
 - 기차가 다니지 않는 폐역을 리모델링하여 문화공원으로 조성

○ 교통 및 인프라

- 교통수단
 - 도보: 도심역(경의중앙선) 인근

2) 이전 용도

□ 본래 용도 및 기능

○ 경의중앙선 철도

- 지역 철도 운송을 위한 노선으로, 서울과 경기도를 연결하는 교통망 역할

□ 폐쇄 원인 및 시점

- 2007년 12월 경의중앙선 복선 전철화 개통 이후 폐쇄되어 15년째 장기 방치

그림 3-30 | 경기 남양주시 폐철도 문화공원 조성 계획안 및 조감도



〈자료〉 남양주시.

3) 관광자원화 개발

□ 관광개발계획 및 과정⁴⁷⁾

○ 개발 계획 개요

- 장기 방치된 폐철도 시설을 주민 친화 공간으로 탈바꿈
- 폐철도를 포함한 문화공원의 면적은 3,953㎡, 약 850m 길이
- 자연을 테마로 한 경관 빛터널 및 스카이워크, 완충녹지, 보행교 조성 계획
- 페터널부지 272m 구간을 따라 조명 시설과 주민휴식 등을 설치하는 등 빛과 영상이 어우러진 디지털 테마 공간으로 꾸며 개방할 예정
- 총 사업비 75억 원 추정

47) 남양주뉴스(https://www.nyjnews.net/sub_read.html?uid=45105§ion=§ion2=)

○ 개발 과정⁴⁸⁾

- 2021년 2월 기본계획 수립 및 도시관리계획 용역 추진
- 2023년 4월 덕소역~도심역 페터널 내부 보수·보강공사 완료
- 2024년 11월 덕소-도곡 폐철도 문화공원 인도교 실시설계용역 착수
- 2024년 12월 실시계획인가 신청 및 초지(국유지) 매입 완료
- 2025년 1월 착공 후 10월 터널 내·외부 공사 추진 및 준공 목표
- 2025년 10월 ~ 2026년 2월 인도교 공사 추진 및 준공 목표

□ 개방 시점 및 운영방식

○ 개방 시점

- 2025년 12월 개방 예정이었으나 일부 일정이 지연되어 2026년 3월 준공식 개최 예정

○ 운영 방식

- 남양주시 직접 운영할 예정, 입장료는 무료로 운영할 예정

4) 차별화 콘텐츠 및 프로그램

□ 프로그램 및 시설⁴⁹⁾

○ 스카이워크(폐철교)

- 자연환경 조향, 휴식과 산책을 즐길 수 있는 폐철교 스카이워크
- 자연 소재를 사용한 커뮤니티 휴식공간 및 자연 테마의 터널 입구

○ 문화공원(폐철도 터널)

- 이색적인 자연테마공간 조성(광섬유 은하수, 레이저 반딧불, 고보조명, 경관조명 등)
- 자연소재인 목재를 활용한 입체적인 형태의 입구문주와 출입문

○ 메타세콰이어 길

- 자연에서 힐링할 수 있는 메타세콰이어 식재 및 하부 맨발 걷기 길 조성

48) 남양주시 공약 이행 실적(<https://www.nyj.go.kr/common/skin/doc.html?fn=2b72d869477b201f5e9aedc55147b3310f8f16101a22524205c30fe086ea67d2&rs=/DATA/preview/202508>)

49) 네이버 카페(<https://cafe.naver.com/ilovedeokso/277437>)

3 구간 : 소외지역(동해로) (L=41m) + 연결구(구간 L=22m)

- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간
- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간

1 구간 : 동해1구역(동해로) (L=337m)

- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간
- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간

2 구간 : 동해2구역(동해로) (L=1590m) + 연결구(구간 L=22m)

- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간
- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간

4 구간 : 동해3구역(동해로) (L=1500m)

- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간
- 지하철역 3개역(동해로, 동해로, 동해로)을 연결하는 구간

118 | 고양연구원

제3절 국내외 사례 분석을 통한 시사점 도출

1. 해외 사례 페터널 및 폐시설 관광자원 사례를 통한 시사점

□ 역사적 상징성 확보 및 글로벌 브랜드화

- 유네스코 등재 및 역사적 가치 인증: 폴란드 비엘리치카 소금광산, 튀르키예 데린쿠유 지하도시처럼 역사적 가치를 공인 받아 국제적 인지도를 확보하고 지역 브랜드 가치를 상승 시킴
- 철저한 보존과 원형 유지: 데린쿠유 지하도시의 경우 유적의 원형 보존을 위해 최소한의 개입을 원칙으로 하여 장소성을 유지하면서 관광자원으로 개발

□ 산업 유산의 창의적 재해석과 레저화

- 시설물의 독창적 재활용: 독일 노드랜드스케이프 파크는 가스 저장고를 스킨스쿠버 다이빙 센터로, 광석 저장 창고를 암벽등반장으로 개조하여 산업 흉물로 남을 수 있었던 시설물을 세계적 레저 명소로 탈바꿈함
- 자립형 수익 구조 확보: 독일 노드랜드 스케이프 파크는 공원 내 26개 기업(호텔, 음식점, 무대 설치 등)을 유치하여 임대료 수익을 확보하고 야간 LED 조명 쇼를 통해 낮과 밤이 모두 매력적인 공간으로 조성함

□ 디지털 기술을 접목한 몰입형 경험 제공

- 빛과 소리의 예술: '빛의 터널' 콘셉트로 화려한 LED 라이트 쇼와 음향 시스템을 구축하여 자칫 단조로울 수 있는 터널 보행로를 초현실적인 디지털 테마 공간으로 연출함
- 자연 침전물과의 조화: 인공 터널 내부에 자연적으로 형성되는 석회질 광물을 관광 요소로 활용하여 교육적 가치를 더함
- 도시 재생의 촉매제: 캐나다 브록빌 터널 및 대만 공웨이수 터널은 터널 자체를 무료로 개방하여 대규모 집객을 유도하고, 방문객들이 자연스럽게 주변 도심 상권으로 유입되도록 동선을 설계하여 지역 경제 활성화에 기여하고 있음

□ 공간의 다기능화를 통한 부가가치 창출

- 특수 기후 및 환경 활용: 폴란드 비엘리치카 소금광산 내부에 지하 135m 호텔과 호흡기 치료를 위한 헬스 리조트를 운영하여 단순 관광을 넘어선 건강 및 웰니스 산업으로 확장하였으며, 지하 성당, 결혼식장 등으로 활용하여 용도의 한계를 극복함
- 체계적 투어 시스템 운영: 안전과 역사 보존을 위해 전문 가이드 투어를 의무화하고 다양한 언어 서비스를 제공하여 연간 180만 명 이상의 글로벌 관광객을 수용하고 있음

2. 국내 사례 페터널 및 폐시설 관광자원 사례를 통한 시사점

□ 테마 중심의 스토리텔링 및 캐릭터 활용

- 지역 전설의 시각화: 밀양 트윈터널은 지역 전설(도깨비불, 만어사 전설)을 60여 종의 캐릭터와 빛 콘텐츠로 재구성하여 가족 단위 관광객의 몰입도를 높임
- 안보 및 역사 교육 거점: 파주 제3땅굴은 분단 국가의 실상을 직접 확인하는 생생한 안보 현장으로 브랜딩하여 높은 교육적 가치를 지닌 것으로 평가 받고 있음

□ 복합문화공간 및 지역 연계 모델 구축

- 다양한 테마 존 구성: 광명동굴은 예술의전당, 와인동굴, 근대역사관 등을 한 공간에 배치하여 체류시간을 늘리고 전 세대를 아우르는 콘텐츠를 기획 및 운영함
- 지역 상생 및 특산물 연계: 광양 와인동굴의 매실와인 만들기 프로그램처럼 지역 특산품 소비를 촉진하는 체험형 콘텐츠를 운영함

□ 주민 밀착형 힐링 공간 설계

- 단절된 공간의 연결: 남양주 덕소도곡폐철도문화공원은 철도로 단절되었던 도심 구역을 스카이워크와 보행교로 연결하여 주민 접근성을 최우선으로 고려한 공원화 사업을 추진함
- 슬세권(슬리퍼 + 역세권) 공원화: 남양주 덕소도곡폐철도문화공원은 생활공간과 인접한 폐철도를 주민 친화적 문화공간으로 조성하여 일상의 여유를 제공함
- 도심 녹지축 조성: 포항 철길숲은 폐선 부지를 활용하여 자전거 도로와 산책로를 구축하고 도시 재생의 성공 사례로 자리 잡음

□ 선형 녹지축 조성을 통한 도시 재생 및 삶의 질 향상

- 슬럼화 지역의 정화: 포항 철길숲은 방치된 폐철길을 따라 9.3km의 도시 숲을 조성하여 회색 도시에서 녹색 도시로 이미지를 쇄신하고 인근 부동산 가치 상승 및 도보 중심의 시민 문화를 형성함
- 특색 있는 랜드마크 조성: 포항 철길숲 공사 중 발견된 천연가스를 활용하여 불의 정원 등 지역만의 독특한 현상을 관광 요소로 승화시켜 전국적인 벤치마킹 장소로 조성함

3. 고양쌍굴 관광자원화 적용 방향 제안

□ 역사·문화적 스토리텔링 활용 및 관광 콘텐츠 기획

- 입체적 구조의 스토리텔링: 상굴과 하굴이 교차하는 독특한 X자형 구조와 일제강점기 강제노역의 상흔을 보존하여 역사 교육의 현장으로 브랜딩
- 근대 문화유산 연계: 고양쌍굴의 역사적 가치 및 사실과 인근에 위치한 화전동의 일제 전범기업에 의해 세워진 강제합장묘역 등과 연계하여 고양 근대 역사 루트 투어 프로그램 개발
- 근대화 골목 콘셉트 거리 조성: 1906~1920년대 건축 양식을 재현하고 복식 체험, 흑백사진관 등 운영

□ 지역 특산물 기반의 복합문화 체험장 구축

- 터널형 와이너리/양조장 콘셉트: 동굴의 향온 기능을 활용해 고양시 전통주를 저장 및 숙성하고 방문객이 시음 및 구매할 수 있는 고양 로컬 주류 갤러리를 조성
- 시즌제 팝업 축제 개최: 법적 규제를 고려하여 연중 상설 판매보다는 특정 기간에 한시적 일반음식점 허가를 활용한 먹거리 및 볼거리 행사의 집중 개최

□ 광역 수요를 겨냥한 체류형 힐링 명소화

- 자연 휴양림 및 숲속 숙박 시설 조성: 상굴 주변 산림에 10~15개 규모의 방갈로 등의 숙박 시설을 조성하여 수도권 주민 및 방문객의 체류형 관광 유도
- 계단형 이벤트 광장 조성: 고양쌍굴의 상굴과 하굴로 이어지는 대형 계단 스탠드와 광장을 넓게 조성하여 버스킹, 야외 영화 상영 등 ‘로컬택트’ 공간으로 활용

□ 실감형 콘텐츠 기술을 통한 미래적 공간 연출

- 미디어아트 사운드 쇼 운영: 캐나다 브록빌 터널 사례를 참고하여 고양시 미래 비전을 담은 화려한 빛 콘텐츠 배치
- 동굴 공연장 운영: 하굴의 독특한 음향 조건을 활용한 버스킹 및 소규모 클래식 공연 기획

제4장 고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

제1절 기본 방향

제2절 관광지 조성계획

제3절 공간 구성 및 주요 콘셉트

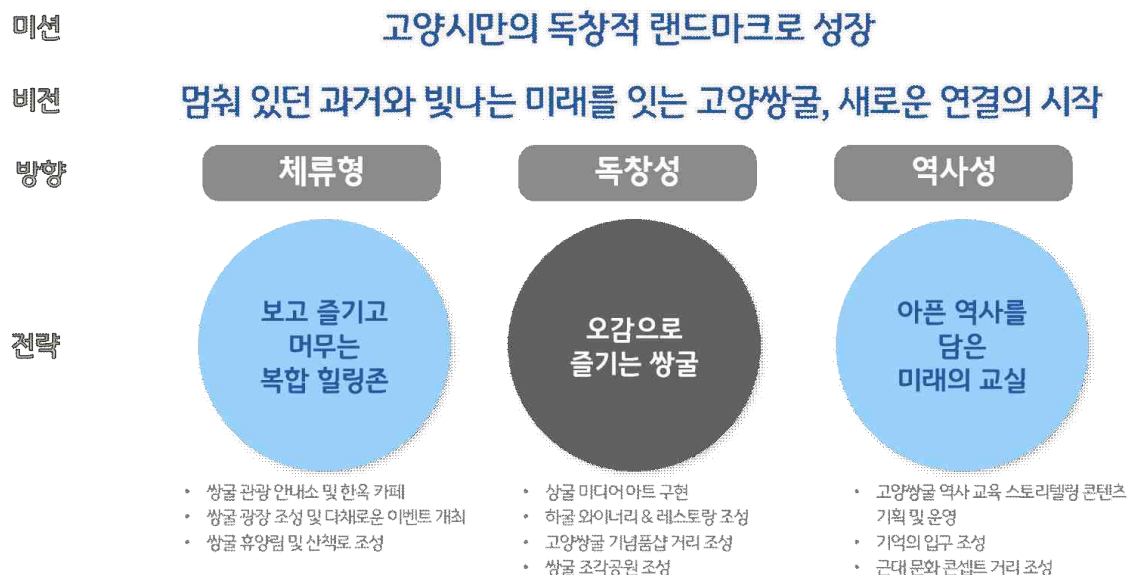
제4절 공간 배치 및 콘텐츠 운영

제5절 투자 자원

제1절 기본 방향

- 미션: 고양시만의 독창적 랜드마크로 성장
- 비전: 멈춰 있던 과거와 빛나는 미래를 잇는 고양쌍굴, 새로운 연결의 시작
- 고양쌍굴 관광자원 개발 3대 기본방향 및 전략
 - 체류형: 보고 즐기고 머무는 복합 힐링존
 - 독창성: 오감으로 즐기는 고양쌍굴
 - 역사성: 아픈 역사를 담은 미래의 교실

그림 4-1 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 기본 방향



〈자료〉 고양연구원 작성.

제2절 관광지 조성계획

1. 1안 조성계획

□ 조성계획 면적: 132,875㎡

□ 조성계획 목적

- 고양쌍굴 관광지 조성계획 구역의 약 98%가 개발제한구역으로 지정되어 있어 개발제한 구역 내 ‘도시공원’ 지정 시 편익시설, 휴게음식점, 일반음식점 등 관광지 개발이 가능함
- 다만, 도시공원 내 주류 판매가 가능한 ‘일반음식점’을 설치하기 위해서는 공원 면적이 10만㎡ 이상일 경우에만 가능함
- 고양쌍굴 중 하굴 내부에 ‘와이너리 & 레스토랑’을 설치하기 위해서는 10만㎡ 이상의 구역 확대가 필요함

□ 주의 사항

- 개발제한구역 내 도시공원 조성을 위해서는 해당 부지를 도시계획시설(공원)로 결정해야 하며, 절차상 국토교통부와 의 협의가 필요하며 해당 절차가 가장 중요함. 이를 위해서는 아래와 같은 절차가 요구됨
 - ① 공원조성계획 입안: 고양시에서 공원의 종류와 구체적인 시설 배치 계획을 수립해야 함
 - ② 공고를 통해 주민 의견 수렴 및 시의회 의견 청취 필요
 - ③ 개발제한구역 관리 주무 부처인 국토교통부와 의 협의가 필요함 (가장 중요). 단, 5만 ㎡ 이상 구역의 경우 관리계획 수립 대상으로 진행이 가능함
 - ④ 고양시 도시공원위원회에서 공원조성계획심의를 거쳐 최종 결정됨
- 또한, 도시공원 내 휴양시설, 유희시설, 편의시설(매점, 음식점 등) 등이 들어설 수 있지만 ‘공원 이용객의 편익을 위한 부수시설’ 수준을 넘어 본격적인 상업 단지로 비춰질 경우 국토교통부 협의 과정에서 반려될 가능성이 높음
 - 고양쌍굴이라는 역사·문화 자산을 활용한 주제공원 또는 문화공원으로 주요 공원 조성 목적으로서의 명분을 쌓는 것이 공원 조성 결정에 유리함
 - 즉, 방치된 근대 산업 유산과 관련 역사를 보존하고, 이를 시민들에게 역사 교육 및 휴식 공간으로 돌려주기 위한 도시공원 조성 사업임을 강조하는 것이 유리함

그림 4-2 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 구역도



〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-3 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 구역도의 개발제한구역 지정 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

2. 2안 조성계획

□ 조성계획 면적: 46,298㎡

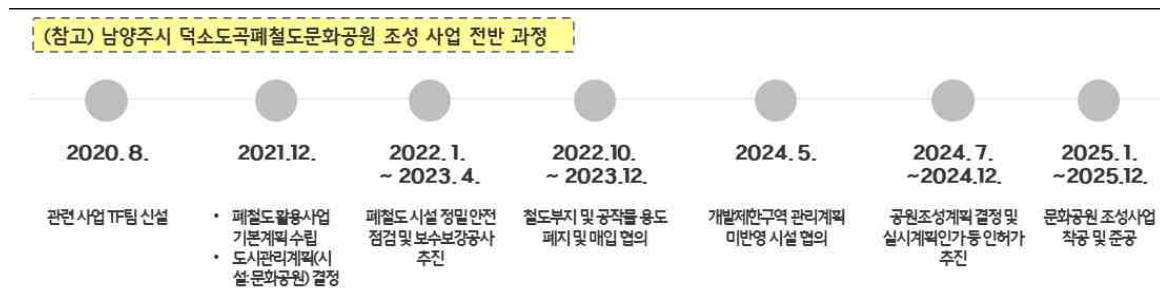
□ 조성계획 목적

- 개발제한구역 내 시설을 설치하고자 할 때 원칙적으로 개발제한구역 관리계획에 반영되어야 하며 국토교통부 장관의 승인을 거쳐야 하지만 일정 규모 미만일 경우 이 과정이 생략 또는 간소화됨
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」에 따라 도시공원의 면적이 50,000㎡ 미만인 경우 관리계획 수립 대상에서 제외되거나 경미한 변경으로 취급될 수 있음
 - 이 경우, 국토교통부 장관의 승인 절차 없이 사전 협의를 통해 시·도지사 승인 또는 시군구 단위의 행위 허가만으로 추진이 가능해짐
 - 도시계획시설로서 토지형질변경 면적이 50,000㎡ 이하이고, 건축 연면적이 10,000㎡ 이하로 위치 및 규모 등에 관하여 미리 국토교통부 장관과 협의한 시설은 관리계획에 반영하지 아니할 수 있음

□ 유사 참고 사례: 남양주시 덕소도곡폐철도문화공원 조성사업

- 남양주시 덕소도곡폐철도문화공원(2026.03.31. 준공식 개최 예정)은 남양주시에서 전체 시비로 진행한 총면적 약 3,954㎡ 규모의 근린공원으로 남양주시의 새로운 랜드마크가 될 것으로 기대됨
- 남양주시는 국토교통부와 개발제한구역 관리계획 미반영 시설 협의를 통해 개발제한구역 내 근린공원을 조성함

그림 4-4 | 남양주시 덕소도곡폐철도문화공원 조성 사업 주요 과정



〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-5 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 2안 구역도



〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-6 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 2안 구역도의 개발제한구역 지정 현황



〈자료〉 고양연구원 작성.

3. 1안 및 2안 조성계획의 비교

□ 주요 쟁점

○ 조성계획 1안

- 조성계획 면적이 10만㎡ 이상이므로 국토교통부의 개발제한구역 관리계획 승인이 필수적임. 중앙도시계획위원회 심의 과정에서 입지 타당성 및 환경 훼손에 대한 엄격한 검토를 거쳐야 하므로 사업 추진의 장기화 우려가 있음

○ 조성계획 2안

- 5만㎡ 미만으로 설정하여 국토교통부 승인 절차를 생략할 수 있음(사전 협의로 가능). 경기도와의 협의 및 고양시 자체 행위 허가만으로 추진이 가능하여 행정적 효율성이 극대화되는 장점이 있으나 일반음식점 운영을 통한 수익 창출에 제한이 있음

표 4-1 | 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안 및 2안 주요 내용 비교표

조성계획 1안	구분	조성계획 2안
132,875㎡	계획 면적	46,298㎡
수립 대상 (국토교통부 승인 필수)	개발제한구역 관리계획	수립 제외 (지자체 행위허가 가능)
공원조성계획에 '일반음식점' 명시 필요	법적 허용성	공원 편익시설로 허용
공원조성계획 + 주민공청회 + 지자체/도시계획심의 통과 필요	절차 난이도	공원조성계획에 반영되면 가능
1년 이상 소요 (공원계획 변경 및 심의 등 필요)	행정 소요 시간	상대적으로 짧음
휴게음식점, 일반음식점 (음주행위 허용)	가능 시설	휴게음식점 (간이식당, 매점, 카페, 분식 등)
가능	주류 판매 및 음용 가능 여부	원칙적으로 불가 - 「식품위생법」상 주류 판매 허용 안 됨 (지역 특산물이라도 판매할 경우 영업정지 대상이 됨)
		• 단, '지역특산물 판매소'로 등록할 경우 주류를 병 단위로 판매만 가능(전통주 판매 허가 필요). 음용은 불가함
		• 지자체 주최·주관·후원 행사 개최 시 행사 기간 중 '한시적 영업허가'로 임시 식품접객업으로 진행 가능 (일반음식점 형태로 신고하면 주류 판매가 일시적으로 허용 가능, 푸드트럭(휴게음식점)은 불가) (행사기간은 일반적으로 1회 신고 시 10일 이내 최대 30일이 넘지 않는 것이 관례)

〈자료〉 고양연구원 작성.

제3절 공간 구성 및 주요 콘셉트

1. 공간 구성의 기본 방향

□ 역사적 서사 중심의 동선 배치

- 과거 중심의 콘셉트인 군부대 방호벽에서 시작하여 인근 숲길(현재)을 거쳐 와이너리 및 광장(미래)으로 이어지는 시간 여행적 공간 구조 설계
- 상굴(과거) → 숲길(현재) → 하굴(미래)로 이어지는 선형적 스토리텔링 동선을 설계하여 방문객의 몰입감 있는 방문 경험을 유도하고자 함

□ 수익성과 공익성의 균형

- 미디어 아트, 와이너리, 카페 등 강력한 수익 모델과 숲속 놀이터, 산책로 등 시민 휴식·휴양 공간을 적절히 배치하여 지속가능한 운영 기반 마련
- 고양특례시만의 특수성을 반영한 콘텐츠를 배치하여 단순한 터널 근대화 개발을 넘어선 서북권 대표 체류형 관광 랜드마크로 육성하고자 함

□ 지역 재생 및 상생 모델 구축지역 자산의 브랜드화

- 인근 취락을 활용한 근대문화거리와 특산물 판매점, 기념품샵 등을 통해 지역 소상공인과 상생하는 로컬 중심의 관광지 조성

2. 공간별 주요 콘셉트 및 활용 방안

1) 억압된 과거의 기억 (상굴 중심 근대 역사 문화 구역)

□ 역사적 몰입 환경 조성

- 군부대 방호벽을 원형 보존한 기억의 입구를 조성하여 공간의 진정성을 확보하고, 한옥 스타일의 안내소와 카페를 배치하여 한국적 미학이 담긴 휴식 공간 제공

□ 문화 재생 콘텐츠 확산

- 낙후된 취락을 개조한 근대문화거리 조성으로 의복 체험 및 사진 촬영 등 MZ세대의 트렌디한 소비와 기성세대의 향수를 동시에 자극

□ 수익형 미디어 플랫폼 구축

- 상굴 내부에 시즌별 교체 가능한 미디어아트 시스템을 구축하여 재방문을 제고

2) 현재의 해방과 자유 (인근 숲길 중심 휴양·치유 구역)

□ 체류형 인프라 강화

- 사전 수요조사 결과 방문객의 휴양·휴식 공간의 수요가 많이 나타나 이를 반영하여 숙박이 가능한 쌍굴 휴양림을 조성하고 경유형 관광의 한계를 극복하고 야간 간광 활성화를 도모할 수 있는 콘텐츠도 마련하고자 함

□ 가족 친화적 공간 설계

- 자연지형을 활용한 숲속 놀이터와 조각공원을 조성하여 영유아 동반 가족 단위 방문객의 고정적인 유입 유도

□ 야간 경관 스토리텔링

- 고보라이팅 기술을 산책로에 접목하여 야간에도 고양쌍굴의 역사 또는 고양특례시 시정을 시각적으로 즐길 수 있는 안전한 보행 환경 구축 및 야간 경관 조성

3) 활기찬 미래 (하굴 중심 미식·예술 융복합 구역)

□ 이색 미식 공간 조성

- 하굴의 이색적 분위기를 활용한 와이너리 & 레스토랑을 조성하고, 유명 셰프와의 콜라보를 통한 이색 레스토랑 운영 이벤트, 고양시의 특산품을 활용한 레시피 개발 및 페어링의 홍보를 통해 수도권 서북부의 독보적인 미식 공간으로의 명소화

□ 철도 유산의 디자인화

- 하굴 내 잔존하는 철도 시설을 인테리어 요소로 활용한 터널 카페를 운영하여 산업 유산의 거친 매력을 살린 이색적 분위기 연출

□ 가변적 이벤트 광장 조성

- 상굴과 하굴을 잇는 스탠드형 광장을 조성하고 하굴 앞 부지의 광장을 조성하여 야외 영화제, 숲속 결혼식, 소규모 공연 등 시민 참여형 문화 행사가 연중 개최되는 열린 광장으로 활용

그림 4-7 | 고양쌍굴 관광지 공간 활용 방향 및 주요 콘셉트



〈자료〉 고양연구원 작성.

제4절 공간 배치 및 콘텐츠 운영

1. (콘셉트 1) 억압된 과거의 기억

1) 공간 배치도

□ 구간 거리: 약 660m

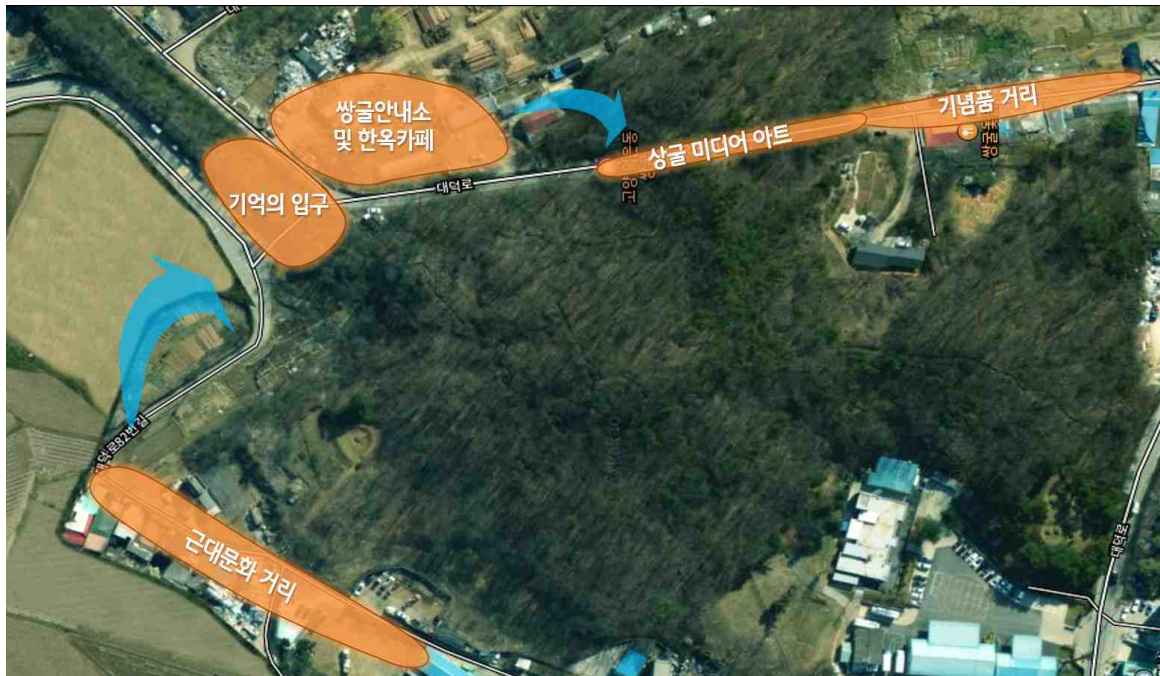
○ 근대문화거리에서 기념품샵까지의 총길이는 약 660m(중간 이동거리 포함)로 도보로 이동 시 약 10분 정도 소요될 것으로 예상됨

표 4-2 | 콘셉트 1. 억압된 과거의 기억 공간 배치

주요 공간 (현재 공간)	구간 거리	핵심콘텐츠 운영 계획(안)
양지마을 취락	약 140m	근대문화거리 조성
방호벽	약 25m	기억의 입구 조성
대덕로 52-62 부지	약 75m	쌍굴안내소 및 한옥카페 조성
상굴	약 100m	미디어아트 시스템 조성
대덕취락	약 100m	고양쌍굴 기념품 거리 조성

〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-8 | 공간 콘셉트 1. 억압된 과거의 기억 (상굴 중심)



〈자료〉 고양연구원 작성.

2) 핵심 콘텐츠 운영 계획

(1) 기억의 입구 조성

□ 조성 배경

- 고양쌍굴 관광지 진입부에 위치한 군부대 방호벽이 가진 폐쇄적 및 위압적 이미지를 공간의 서사를 여는 장치로 활용

□ 조성 목적

- 과거(일제강점기)로 시간 여행을 떠나는 듯한 경계 공간을 연출하여 방문객의 심리적 몰입감 극대화
- 고양쌍굴의 역사·문화적 가치를 활용한 콘텐츠 구현과 스토리텔링의 시작점으로 활용

□ 사업 내용

- 군부대 방호벽 원형 보존 및 안전 진단을 통한 통로 구조물 정비
- 한옥 스타일의 문 구조물 조성하여 고양쌍굴 관광지 시작 지점으로 역할
- 방호벽 통로 공간 옆 벽면을 활용하여 강제노역 증언 및 동원 선조 이름과 초상화 등으로 꾸며 역사·문화적 콘텐츠 가미

□ 기대효과

- 공간의 첫인상을 결정짓는 랜드마크적 요소로 활용 가능

그림 4-9 | 방호벽 현재 모습 및 기억의 입구 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

(2) 상굴 미디어아트 시스템 구현

□ 조성 배경

- 폐쇄적이고 단조로운 터널 내부를 지속적인 방문이 일어나는 동적인 문화 예술 공간으로 전환하고자 함

□ 조성 목적

- 역사적 사실과 예술적 영감을 결합한 실감형 콘텐츠 구현을 통해 공간의 가치 재해석
- 시즌별 미디어아트 콘텐츠를 다변화하여 방문객의 재방문 유도

□ 사업 내용

- 터널 벽면 및 천장을 활용한 고해상도 프로젝션 맵핑 시스템 설치 및 구현
- 시즌별 테마 교체: 3.1절 기념 강제노역의 기억, 계절별 대표 풍경(봄-벚꽃, 여름-울창한 숲, 가을-단풍 및 낙엽, 겨울-크리스마스 및 눈 등)
- 기관 및 기업 홍보용 미디어 콘텐츠 상영 공간으로 활용하여 수익 창출 모델 운영
 - 차없는거리 지정 및 팝업 이벤트 개최, 기업 콜라보 거리예술 이벤트 개최, 콘텐츠 IP 기업 연계 이벤트 개최, 언더그라운드 음악 페스티벌 개최 등

□ 기대효과

- 어두운 터널 내 조도 개선으로 안전 사고 예방 및 독특한 드라이빙 경험 제공
- 생동감 있는 콘텐츠 상영으로 시각적 몰입감을 통한 관광객 만족도 제고
- 계절별 또는 이벤트성 미디어아트 콘텐츠 상영을 통해 관광객의 재방문 유도

그림 4-10 | 상굴 내부 현재 모습 및 미디어아트 시스템 구현(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

□ 유사 사례

○ 광명동굴 미디어 아트 홀, 캐나다 브록빌 터널(빛과 소리의 연출)

○ 인스파이어 ‘오로라’ 미디어 아트 콘텐츠 상영

- 인스파이어리조트는 건물 내부 천장 오로라*를 활용하여 ‘별의 숲’, ‘언더 더 블루랜드(Under the blueland)’ 등의 다양한 주제로 미디어 아트 콘텐츠 상영

* LED 미디어, 음향 시설, 미디어 쇼 콘텐츠를 융합한 몰입 경험 선사. 총길이 150m, 높이 26m, 22K 초고해상도의 천장 미디어와 8K 해상도의 기둥 미디어가 하나로 통합된 거대한 3D 콘텐츠 구현

- 오로라 미디어아트 시스템을 통해 개장 1년여 만에 해당 콘텐츠를 보기 위해 약 500만 명 방문 집계 (2025년 2월 기준)

- 2025년 겨울에는 ‘윈터 원더랜드(Winter wonderland)’ 캠페인을 통해 미디어 아트로 ‘산타 빌리지’와 ‘오로라 익스프레스’ 콘텐츠를 새롭게 선보임

그림 4-11 | 인스파이어 오로라 미디어 아트 콘텐츠 상영



〈자료〉 인천투데이(2025.02.13.). ‘영종 인스파이어 미디어아트 ‘오로라’ 방문객 500만 돌파 보도자료.

(3) 쌍굴 관광안내소 및 한옥카페 조성

□ 조성 배경

○ 방문객을 위한 기초 편의시설 부족 문제를 해결하고 근대 역사자원과 어울리는 조형미가 담긴 휴식 공간 마련

□ 조성 목적

○ 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 대상지의 역사적 배경을 전달하는 교육적 기능과 관광객의 체류를 돕는 편의 기능 동시 수행

□ 사업 내용

○ 쌍굴 관광안내소 운영: 고양쌍굴의 탄생 배경 및 역사 설명, 수색조차장 역사 전시 및 지역 관광 코스 정보 제공 등

○ 한옥카페 운영: 전통 목구조 양식의 건축물을 조성하여 조망과 휴식이 가능한 공간으로 운영

□ 기대효과

○ 교육적 가치 전달 및 관광객 체류 시간 연장을 통한 소비 촉진

□ 유사 사례

○ 은평한옥마을 진입부 안내 시설 및 카페 시설 조성

그림 4-12 | 인근 취락 현재 모습 및 쌍굴 관광안내소 & 한옥카페 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

(4) 근대문화거리 조성

□ 조성 배경

○ 터널 인근에 잔존하는 취락 부지를 지역 재생 차원에서 관광 콘텐츠화하여 방문객 체류 시간 증대 및 소비 촉진을 위한 공간 마련 필요

□ 조성 목적

○ 방문객 대상 근대 생활상을 재현하여 볼거리와 체험거리를 제공하고 인근 지역주민과의 상생 모델 구축

□ 사업 내용

○ 기존 노후 건물을 개조하여 1920~40년대 근대 골목 테마 공간 조성

- 근대 복장(교복, 개량 한복 등) 대여소, 아날로그 흑백사진관, 근대문화 포토존, 추억의 상점 등 체험형 콘텐츠 기획 및 운영

□ 기대효과

- 역사·문화적 스토리텔링과 연계하여 고양시의 새로운 관광지로 부상
- MZ세대의 소셜네트워크 공유를 유도하는 강력한 바이럴 마케팅 거점 확보

□ 유사 사례

- 대구광역시 근대골목 투어, 포항시 구룡포 근대문화거리, 군산시 근대문화거리 등

그림 4-13 | 양지마을 취락 현재 모습 및 근대문화거리 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

(5) 고양쌍굴 기념품 거리 조성

□ 조성 배경

- 관광지 방문을 기념할 수 있는 고양쌍굴만의 고유 굿즈 부재 및 지역 소상공인 판로 확보 필요

□ 조성 목적

- 고양쌍굴 고유 굿즈 개발 및 판매를 통해 관광객 방문 유도
- 로컬 브랜드 강화를 통한 지역 경제 활성화 및 자생적 운영 자원 마련

□ 사업 내용

- 상굴 초입에 고양쌍굴 전용 굿즈 판매 거점 조성
- 고양시 소상공인 및 예술가들이 참여하는 공예품 및 농특산물 판매 팝업스토어 운영

□ 기대효과

- 관광 수익의 지역사회 환원 및 고양시 로컬 브랜드 인지도 상승

그림 4-14 | 대덕 취락 현재 모습 및 고양쌍굴 기념품 거리 조성(안)과 고양쌍굴 굿즈 예시



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용. (아래) 생성형 AI 활용

□ 유사 사례

- 은평한옥마을 기념품 굿즈
- 국립박물관문화재단 뿔즈 (국립중앙박물관 및 지역 국립박물관 주요 문화재를 모티브로 한 굿즈)

그림 4-15 | 국립박물관 문화상품 ‘뿔즈’ 예시



〈자료〉 국립박물관 문화상품 홈페이지 (<https://www.museumshop.or.kr/kor/main.do>).

3) 공간별 테마 강화를 위한 세부사업 계획

(1) 차 없는 거리 지정 및 팝업 이벤트 개최

□ 사업 제안 배경

- 1906년 건립된 유구한 역사를 지닌 상굴을 관광객이 직접 걸으며 체험할 수 있는 안전한 환경 조성 필수
- 평소에는 차량 도로로 사용하되 주말 및 특정 기간에는 보행자 전용 공간으로 전환하여 공간 활용도 극대화
- 터널 내 특수한 분위기를 활용한 상업 및 문화 이벤트를 통해 방문객 체류시간 증대 및 소비 유도

□ 사업 공간: 상굴 내부

□ 사업 내용

- 탄력적 차 없는 거리 지정 및 시즌별 이벤트 또는 축제 개최
- 상굴 팝업 플리마켓(소상공인 기념품, 고양시 특산물 등) 운영 등

□ 기대효과

- 차량 이동 중에만 보던 상굴의 질감과 구조를 보행하며 가까이서 느끼는 깊이 있는 체험 제공
- ‘터널 안 팝업스토어’라는 이색적인 시각적 요소가 소셜 네트워크를 통해 확산 어 다양한 잠재 방문객 유도
- 인근 마을 주민과 소상공인이 판매자로 참여하여 관광 수익이 지역으로 환원되는 구조 마련

그림 4-16 | 고양쌍굴 상굴 차 없는 거리 지정 및 팝업 이벤트 개최(안)



고양쌍굴 상굴 차 없는 거리 지정 및 팝업 이벤트 개최 모습(안)

〈자료〉 생성형 AI 활용.

(2) 기업 콜라보 거리예술 이벤트 개최

□ 사업 제안 배경

- 빈티지하고 이색적인 분위기를 선호하는 기업의 팝업 수요 대응
- 차 없는 거리 지정 시간대에 공간 대관 및 기업 협찬을 유도하여 지속 가능한 운영 예산 확보 가능

□ 사업 공간: 상굴 내부

□ 사업 내용

- 그래피티(Graffiti)⁵⁰⁾ 허가 구역 지정 및 프로 그래피티 아티스트 페인팅 진행
- 브랜드 팝업스퀘어 운영
- 언더그라운드 힙합 및 DJ 파티 개최
- 행사 개최 시 '고양쌍굴 × 참여 기업' 로고를 새긴 굿즈 판매

□ 기대효과

- 기업 이벤트 유치를 통해 지자체 혹은 관리 주체의 신규 수익원 확보 및 시설 유지보수 비용으로 활용 가능
- 정적이고 아픈 역사를 지닌 공간에 역동적인 현대 예술을 덧입혀 고양쌍굴 관광자원 개발 비전인 '과거와 미래의 연결' 구체화

그림 4-17 | 고양쌍굴 상굴 기업 콜라보 거리예술 이벤트 개최(안)



고양쌍굴 상굴 기업 콜라보 거리예술 이벤트 개최 모습(안)

〈자료〉 생성형 AI 활용.

50) 락카 스프레이, 페인트 등을 이용해 건물 외부 등에 그림을 그리거나 글자 및 기타 흔적을 남기는 행위

□ 유사 사례

○ 버드와이저, 그라피티·음악 결합 문화공연 ‘더 래빗홀’ 개최

- 프리미엄 라거 맥주 브랜드 버드와이저는 2025년 12월 서울 서대문구 신촌역 인근 굴다리 토끼굴에서 거리 미술과 음악을 결합한 ‘더 래빗홀’ 이벤트 개최
- 해당 행사는 그라피티 문화를 조명하고 아티스트들의 자유로운 창작 활동을 응원하는 메시지를 전하고자 기획됨
- 그라피티가 허가된 국내 유일한 공간인 ‘신촌 토끼굴’을 행사 장소로 선정하여 이색 문화 공연 마련
- 프로 그라피티 작가의 라이브 페인팅과 일부 공간은 참가자들이 꾸미는 공간으로 구성

그림 4-18 | 버드와이저 - 신촌 토끼굴 ‘더 래빗홀’ 이벤트 개최 사례



〈자료〉 버드와이저 홈페이지 행사 안내.

(3) 콘텐츠 IP 기업 연계 이벤트 개최

□ 사업 제안 배경

- 영화, 애니메이션, 게임 등 팬덤이 확실한 IP 콘텐츠를 오프라인 공간에 체험하려는 수요가 전 세계적으로 증가하고 있음
- 터널의 구조적 특성상 외부와 차단된 어둠을 갖추고 있어 특정 IP의 세계관을 완벽하게 구현하기에 최적의 조건을 갖춘
- 기업에는 이색적인 홍보 장소를 제공하여 대관 수익을 창출하고, 관광객에게는 유료 전시를 통해 수준 높은 볼거리를 제공할 수 있음

□ 사업 공간: 상굴 내부 및 인근 구역

□ 사업 내용

- 국내외 인기 IP 기업 연계 전시 개최 및 팝업스토어 운영
- K-콘텐츠(영화, 드라마, 웹툰 등) 연계 오프라인 이벤트 개최

□ 기대효과

- 특정 IP 및 콘텐츠 팬덤 대상 고양쌍굴 홍보 및 방문 유도
- 비수기 시즌 촬영 공간 대관 및 입장권 판매 수익을 통해 시설 유지 관리 활용
- 유명 글로벌 IP와의 협업을 통해 국내외 팬덤 유입으로 광역 관광 수요 확보

그림 4-19 | 고양쌍굴 상굴 콘텐츠 IP 기업 연계 이벤트 개최(안)



고양쌍굴 상굴 콘텐츠 IP 기업 연계 이벤트 개최 모습(안)

〈자료〉 생성형 AI 활용.

□ 유사 사례

- ‘미니언즈 런’ 마라톤 행사 개최
 - 2024년 부산에서 최초로 개최된 ‘미니언즈 런’은 캐릭터 팬 및 마라톤을 즐기는 인원을 대상으로 2025년 서울과 부산에서 개최됨
 - 2025년 11월 개최된 ‘미니언즈 런 부산’은 삼락생태공원 일대에서 개최되었으며, 포토 미션, 베스트 드레서 선발, 축하공연 등으로 구성되어 약 7,000명이 참여함

그림 4-20 | 미니언즈 런 부산 개최 사례



〈자료〉 미니언즈런 홈페이지 (<https://www.minionsrun.kr/>).

(4) 빈집 활용 테마 숙박 사업 ‘쌍굴 스테이’ 운영

□ 사업 제안 배경

- 마을 내 방치된 빈집이나 노후 가옥을 리모델링하여 독특한 감성의 숙소로 전환하여 운영
- 고양 쌍굴과 숲길 산책로를 관람한 방문객이 마을에 머물며 소비하는 선순환 구조 형성
- 낙후된 주거 환경을 정비함으로써 마을 주민들의 정주 만족도를 높이고 지역 소멸 위기 대응

□ 사업 공간: 인근 취락 구역

□ 사업 내용

- 테마형 공간 구성: 경성 모던 스테이, 철도 캐빈 하우스, 쌍굴웰니스 하우스
- 마을 호텔 클러스터 모델 운영: 마을 입구에서 통합 체크인 및 안내
- 주민참여형 서비스 운영: 마을 특화 조식, 마을 어메니티 등

□ 기대효과

- 숙박 수익이 주민 공동체로 직접 유입되어 지속 가능한 마을 관리 재원 확보
- 청소, 조식 서비스, 시설 관리 등 마을 주민을 위한 다양한 일자리 창출
- 방치된 마을에서 가고 싶은 힙(Hip)한 마을로의 브랜드 전환 도모

□ 유사 사례

- 공주시, 마을스테이 제민천 운영
 - 공주 원도심의 빈집들을 개별 숙소로 바꾸고 마을 카페, 식당과 연계하여 한 사업
 - ‘컨시어지’ 운영으로 마을스테이를 찾는 여행자들을 위한 안내센터이자 체크인 카운터, 미팅 장소 등으로 활용
 - 숙박시설과 함께 코워킹 스페이스, 라운지, 마을 가게, 갤러리, 행사장 및 모임 공간 등을 연계하여 마을 전체를 누릴 수 있도록 함

그림 4-21 | 고양쌍굴 인근 취락 빈집 활용 테마 숙박 사업 ‘쌍굴 스테이’ 운영(안)



고양쌍굴 인근 취락 빈집 활용 테마 숙박 사업 ‘쌍굴 스테이’ 운영(안)

〈자료〉 생성형 AI 활용.

(5) 고양쌍굴 캐릭터 개발 및 기념품화

□ 사업 제안 배경

- 고양쌍굴을 대표하는 캐릭터를 개발함으로써 다양한 마케팅 활동에 활용
- 개발된 캐릭터를 인근 마을 소상공인들에게 무상 혹은 저가로 라이선싱하여 마을 전체 제품의 통일성을 부여하고 홍보 효과 극대화

□ 사업 공간: 인근 취락 구역

□ 사업 내용

- 전 국민 또는 고양 시민 대상 캐릭터 공모전 개최
- 디지털 콘텐츠 제작 및 배포
- 개발된 고양쌍굴 캐릭터를 활용한 다양한 기념품 개발
- 캐릭터 포토존 및 조형물 설치

□ 기대효과

- 친근한 캐릭터를 통해 고양쌍굴에 대한 심리적 문턱을 낮추고 전 세대가 즐길 수 있는 공간으로의 인식 전환
- 캐릭터 IP를 활용한 굿즈 판매 및 라이선싱을 통해 관광단지의 장기적 운영 재원 마련
- 마을 식당 또는 카페에서 캐릭터를 활용한 메뉴를 개발하여 매출 증대 기여

그림 4-22 | 고양쌍굴 캐릭터 개발(안)



〈자료〉 생성형 AI 활용.

2. (콘셉트 2) 현재의 해방과 자유

1) 공간 배치도

□ 구간 면적: 약 128,840㎡

- 콘셉트 2에 해당하는 구간의 면적은 약 128,000㎡로 덕은동과 현천동 지번으로 등록된 공간을 포함함
- 콘셉트 2의 경우, 고양쌍굴 관광지 조성계획 1안에만 포함된 구역임. 일반음식점 등의 상업 시설 운영을 목적으로 10만㎡ 이상의 구역을 확보하기 위해 고양쌍굴 인근 지역을 구역에 포함함

표 4-3 | 콘셉트 2. 현재의 해방과 자유 공간 배치

주요 공간 (현재 공간)	구간 면적	핵심콘텐츠 운영 계획(안)
현천동 9-3 등 인근	약 80,300㎡	쌍굴 휴양림 및 숲속놀이터 조성
현천동 산 49-6 등 인근	약 48,540㎡	쌍굴 조각공원 및 산책로 조성

〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-23 | 공간 콘셉트 2. 현재의 해방과 자유 (인근 숲길 중심)



*해당 구역은 조성계획 1안에만 해당되는 구역임.

〈자료〉 고양연구원 작성.

2) 핵심 콘텐츠 운영 계획

(1) 쌍굴 휴양림 및 숲속놀이터 조성

□ 조성 배경

- 고양시 내 주요 관광지가 단기 경유형 방문의 경향이 강하여 숙박을 통한 체류시간 연장 필요성 증대
- 고양쌍굴 인근 덕은지구 및 창릉신도시 입주와 본 연구에서 진행한 사전 수요조사에서 인접한 타 지역에서의 잠재 관광객 중 가족 단위 방문객의 수요가 예상됨에 따라 이에 대응할 수 있는 공간 마련 필요

□ 조성 목적

- 자연친화적인 숙박시설 확충으로 경유형에서 체류형으로 관광 패러다임 전환 및 야간 관광 활성화 도모
- 전 세대가 함께 즐기는 열린 공간 조성을 통해 일상적 방문객 비중 확대

□ 사업 내용

- 방갈로, 글램핑 등 체류시간 증대와 숙박 방문객의 수요에 대응할 수 있는 숲속 자연 휴양림 조성
- 자연 지형을 활용한 트리하우스, 숲속 슬라이드, 로프 어드벤처 등의 설치와 나무 사이 휴식과 독서가 가능한 야외 북카페 및 해먹 존 구성으로 숲속 도서관 조성

□ 기대효과

- 고양특례시 대표 체류형 관광 거점 확보 및 숙박 수익을 통한 재정 자립도 향상
- 가족 단위 방문객의 고정적 유입을 통한 관광객 수요 확보와 자연 교육과 놀이가 결합된 에듀테인먼트 명소화로의 성장 기대

그림 4-24 | 쌍굴 휴양림 및 숲속놀이터 조성(안)



〈자료〉 생성형 AI 활용.

(2) 쌍굴 조각공원 및 산책로 조성

□ 조성 배경

- 사전 수요조사 결과 '휴양 및 휴식 공간'에 대한 선호도가 가장 높게 나타남
- 단순 보행로를 넘어 고양쌍굴의 정체성을 시각적으로 전달할 수 있는 예술적 장치 마련 필요

□ 조성 목적

- 예술 작품과 조경이 어우러진 산책로를 조성하여 고양시의 문화적 품격 제고 및 야간 볼거리 제공

□ 사업 내용

- 쌍굴 조각공원 조성: 쌍굴의 아치 형상을 재해석한 대형 상징 조형물 및 지역 작가들의 조각 작품 배치
- 스토리텔링 고보라이팅 구현: 산책로 바닥 및 벽면에 고양쌍굴의 역사 또는 고양시 시정 홍보를 담은 빛 이미지 투사

□ 기대효과

- 시민들의 일상적 산책 코스로 활용되어 지역 밀착형 공원으로서의 기능 수행
- 빛을 활용한 야간 경관 명소화로 밤이 아름다운 고양시 브랜드 이미지 형성

그림 4-25 | 고양쌍굴 인근 임로 현재 모습 및 쌍굴 조각공원 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양시 제공. (우) 생성형 AI 활용.

3. (콘셉트 3) 활기찬 미래

1) 공간 배치도

□ 구간 거리: 약 250m

- 쌍굴 광장으로 조성하고자 하는 부근부터 한국항공대역 방면 하굴까지 약 250m 거리에 해당하는 구간에 콘셉트 3 공간 배치로 쌍굴 카페, 쌍굴 와이너리 및 레스토랑, 쌍굴 광장을 조성하고자 함

표 4-4 | 콘셉트 3. 활기찬 미래 공간 배치

주요 공간 (현재 공간)	구간 거리	핵심콘텐츠 운영 계획(안)
한국항공대역 방면 하굴 입구 인근	약 50m	쌍굴카페 조성
하굴 중심부	약 150m	쌍굴 와이너리 & 레스토랑 조성
대덕취락 방면 하굴 입구 앞 부지	약 50m	쌍굴 광장 조성

〈자료〉 고양연구원 작성.

그림 4-26 | 공간 콘셉트 3. 활기찬 미래 (하굴 중심)



〈자료〉 고양연구원 작성.

2) 핵심 콘텐츠 운영 계획

(1) 쌍굴 와이너리 & 레스토랑 조성

□ 조성 배경

- 거친 콘크리트 질감과 아치형 구조가 주는 독보적이고 이색적 분위기를 활용하여 방문객 대상 체류시간 및 소비 증진을 위한 요소 마련 필요
- 단순 관람을 넘어 오감을 만족시키는 앵커 테넌트(Anchor Tenant) 도입을 통한 광역 단위 집객 콘텐츠 필요

□ 조성 목적

- 고양시 로컬 식자재와 와인, 전통주 등이 결합된 프리미엄 다이닝 경험을 제공하여 수익을 창출하고 관광 명소화로 해당 공간을 조성하고자 함

□ 사업 내용

- 터널 와이너리 및 레스토랑 조성: 하굴 중심부의 아치형 구조를 살린 개방형 주방 및 다이닝홀 조성
- 고양 로컬 페어링: 고양시 특산물(가와지쌀, 열무, 장미 등)을 활용한 시그니처 메뉴 개발과 그에 어울리는 주류 페어링을 제시하여 이벤트성 레스토랑 운영
- 유명 셰프 초청을 통한 이벤트성 레스토랑 운영

□ 기대효과

- 독보적인 미식 콘텐츠 확보를 통한 수도권 서북부 대표 랜드마크로의 명소화
- 지역 농특산물 소비 촉진 및 고부가가치 관광 수익 창출 기대

□ 유사 사례: 경북 청도 와인터널

그림 4-27 | 고양쌍굴 하굴 내부 현재 모습 및 와이너리 & 레스토랑 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양시 제공. (우) 생성형 AI 활용.

(2) 쌍굴 카페 조성

□ 조성 배경

- 하굴 출입구의 유휴 공간을 활용하여 방문객의 짧은 휴식과 만남의 장이 되는 편익 시설 조성 필요
- 철도 유산의 거친 질감(철도, 콘크리트벽 등)을 현대적 인테리어 요소로 재해석한 인터스트리얼(industrial) 디자인 선호도 반영

□ 조성 목적

- 터널의 역사적 흔적을 시각적으로 즐기며 소비하는 공간을 통해 지속적인 운영 자원 마련

□ 사업 내용

- 터널 내부에 남겨진 철도 레일과 침목을 볼거리로 보존하고 테이블, 벤치 등 가구 및 인테리어를 유사한 질감으로 조성하여 이색적인 카페 분위기 연출
- 쌍굴 라떼, 쌍굴빵 등 이색 식음료 메뉴 개발 및 판매
- 카페 내부 벽면 활용 지역 예술가들의 소규모 갤러리로 운영하여 복합 문화 예술 향유 기회 제공

□ 기대효과

- 이색적 공간 분위기를 선호하는 MZ 세대의 필수 방문코스화
- 안정적인 임대 또는 직영 수익을 통한 시설 유지 관리 비용 확보

그림 4-28 | 고양쌍굴 하굴 입구(한국항공대역 방면) 현재 모습 및 쌍굴 카페 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

(3) 쌍굴 광장 조성

□ 조성 배경

- 상굴과 하굴이 교차하는 지점의 고저 차를 활용한 입체적 공간 활용 및 대규모 집객 행사 부지 부재의 해소
- 정적인 터널 내부와 대비되는 동적인 야외 활동 공간 확보를 통한 공간의 활력 부여

□ 조성 목적

- 연중 다양한 문화 행사가 개최되는 가변형 오픈 스페이스를 조성하여 지역 공동체 및 문화 예술 거점으로 성장

□ 사업 내용

- 상굴과 하굴을 잇는 경사면에 계단식 스탠드를 조성하여 대규모 관람석 및 휴게 공간으로 활용
- 대덕취락 방면 하굴 입구 앞 공터를 평탄화하여 야외 광장으로 조성하고 야외 영화제, 공연, 플리마켓, 소규모 웨딩 공간 등으로 다양한 이벤트 개최 공간으로 활용
- 야간 시간대 하굴 외벽을 활용한 미디어 파사드 공연 및 레이저 쇼 연출

□ 기대효과

- 다목적 공간 활용을 통한 연중 무휴 관광지 운영 및 지역 주민의 문화 향유권 확대
- 대규모 행사 유치로 통한 광역적 인지도 확산 및 고양시 문화 예술 브랜드 강화

□ 유사 사례: 부산 민락 더 마켓, DDP 어울림광장 등

그림 4-29 | 고양쌍굴 하굴 입구(대덕취락 방면) 앞 현재 모습 및 쌍굴 광장 조성(안)



〈자료〉 (좌) 고양연구원 직접 촬영. (우) 생성형 AI 활용.

3) 공간별 테마 강화를 위한 세부사업 계획⁵¹⁾

(1) 하굴 미디어아트 및 라이트 전시

□ 사업 제안 배경

- 하굴은 약 200m의 곡선 형태 터널로 보행시시점 변화에 따른 다채로운 연출 가능
- 보행자 전용 공간으로 활용할 수 있어 상시적으로 몰입도 높은 고화질 미디어 콘텐츠 제공 가능
- 디지털 하드웨어 중심의 설비를 통해 계절별 또는 축제별로 전시 테마를 수시로 교체하여 재방문 동기 유발

□ 사업 공간: 하굴 내부

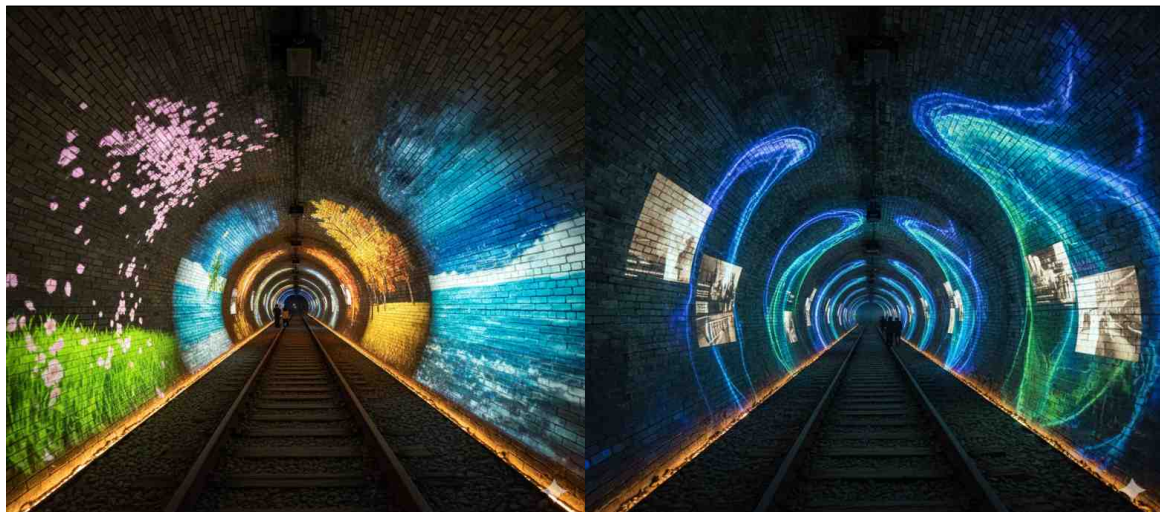
□ 사업 내용

- 구간별 테마존 구성
- 가변형 프로젝션 맵핑 시스템 및 반응형 라이트쇼
- 홀로그램 역사 해설 운영

□ 기대효과

- 200m 규모 대형 지하 미디어 아트 갤러리라는 독보적 장소성 확보
- 디지털 콘텐츠 교체만으로 전시 전환이 가능하여 장기적 운영 가능

그림 4-30 | 고양쌍굴 하굴 미디어아트 및 라이트 전시(안)



고양쌍굴 하굴 미디어아트 및 라이트 전시(안)

〈자료〉 생성형 AI 활용.

51) 고양쌍굴(상굴 및 하굴) 중심 5만㎡ 이하 구역 조기 조성을 위한 아이디어로 활용 가능

(2) 하굴 언더그라운드 음악 페스티벌 개최

□ 사업 제안 배경

- 지하 동굴이라는 특성상 외부로의 소음 유출이 적고, 긴 터널 구조가 독특한 울림을 만들어 내어 이색적인 음향 경험 제공
- 고양쌍굴 인근에 민가가 밀집해 있지 않아 야간에도 고출력 음향을 사용하는 음악 행사 개최에 유리
- 어둡고 폐쇄된 하굴 내부의 분위기는 관객이 음악과 영상 콘텐츠에만 온전히 집중할 수 있는 최적의 환경 제공

□ 사업 공간: 하굴 내부

□ 사업 내용

- 하굴 테크노/EDM 나이트 개최
- 동굴 클래식/재즈 콘서트 개최

□ 기대효과

- 기존 공연장에서 느낄 수 없는 ‘지하 터널 공연’이라는 독보적 콘텐츠를 통해 전국적 화제성 창출
- 축제 기간 내 야간 운영을 통해 방문객 체류시간 연장 및 인근 상권의 야간 매출 증대 기여
- 미디어 아트 전시와 음악 공연을 결합하여 고양시 대표 융복합 예술 성지로 거듭

그림 4-31 | 고양쌍굴 하굴 음악 공연 개최(안)



〈자료〉 생성형 AI 활용.

(3) 비수기 공간 대관 서비스 운영

□ 사업 제안 배경

- 관광객 유입이 적은 비수기에도 공간을 활성화하여 연중 안정적인 운영 수익 창출 가능
- 하굴이 가진 곡선미와 폐철로 흔적은 영화, 뮤직비디오, 광고 등 미디어 제작자들에게 매력적인 촬영 배경 제공
- 외부 기온과 상관없이 일정한 온도 및 습도가 유지되어 미기후를 활용한 특수 행사나 식음료 관련 프로젝트 진행에 유리

□ 사업 공간: 하굴 내부

□ 사업 내용

- 미디어 프로덕션 스튜디오로 활용
- 지하 다이닝 ‘고양 셰프 테이블’ 이벤트 또는 기업 프라이빗 런칭 행사 개최
- 테마 웨딩 및 스냅 촬영 스튜디오 운영

□ 기대효과

- 대관료 수입을 통해 비수기 운영 리스크 분산 및 시설 유지보수 비용 확보
- 뮤직비디오나 영상물 노출을 통해 자연스럽게 글로벌 인지도 제고 및 관광객 방문을 유도하는 ‘스크린 투어리즘’ 효과 창출
- 단순 관광지를 넘어 복합 문화 및 산업 지원 시설로서 고양쌍굴의 위상 제고

□ 유사 사례

- 폴란드 비엘리치카 소금광산
- 폴란드 비엘리치카 소금광산은 지하공간을 활용하여 콘서트, 결혼식, 무도회 등 매년 수 많은 기업 및 개인 이벤트를 유치하여 막대한 수익 창출

그림 4-32 | 고양쌍굴 하굴 비수기 공간 대관 서비스 운영(안)



〈자료〉 생성형 AI 활용.

(4) 야외 광장 활용 이벤트 기획 및 개최

□ 사업 제안 배경

- 하굴 외부에 조성된 광장과 연결 스탠드를 정적인 휴게 공간을 넘어 역동적인 문화 예술의 거점으로 활용
- 플리마켓과 지역 특산물 축제를 통해 인근 마을 주민과 소상공인의 실질적인 소득 창출 기회 제공
- 단순 관람에서 벗어나 요가, 미식, 쇼핑 등 일상적인 즐거움을 관광지에서 즐기려는 ‘웰니스 및 로컬 관광’ 수요에 부응

□ 사업 공간: 하굴 입구(대덕 취락 방면) 야외 공간

□ 사업 내용

- 쌍굴 로컬 플리마켓 운영
- 와인 및 푸드 페스티벌, 야외 영화제 등 이벤트 개최
- 선라이즈/선셋 야외 요가 및 명상 클래스 운영
- 메가 스포츠 이벤트 생중계 및 야외 응원 이벤트 개최

□ 기대효과

- 정기적 이벤트 개최를 통해 ‘언제 가도 즐길 거리가 있는 곳’이라는 인식을 심어주어 재방문을 제고
- 지역 주민들이 직접 참여하고 즐기는 축제의 장을 마련하여 관광지 개발에 대한 지역사회의 수용성 제고
- 요가 클래스 또는 푸드 페스티벌의 감각적 비주얼이 SNS를 통해 확산되어 고양시의 젊고 활기찬 이미지 구축

그림 4-33 | 고양쌍굴 야외 광장 활용 이벤트 기획 및 개최(안)



〈자료〉 생성형 AI 활용.

제5절 투자 자원

□ 조성 계획 시설에 대한 개략 사업비 산정

○ 광명동굴, 청도 와인터널, 단양 폐철도 개발 등 국내 유사 사례의 공사비 데이터를 참고하여 고양쌍굴 관광지 내 시설 조성을 위한 개략 사업비를 산정한 결과, 약 208억 원이 소요될 것으로 예상됨

- 단, 토지 및 공작물(페터널, 폐철도 등) 매입에 관한 비용은 제외됨

표 4-5 | 고양쌍굴 관광지 시설 조성에 대한 개략 사업비(안)

구분	항목	주요 조성 내용	개략 사업비(억 원)
억압된 기억	기억의 입구	군부대 방호벽 리모델링, 한옥 스타일 게이트 설치 등	10
	쌍굴미디어 아트	터널 내부 고화질 프로젝션맵핑, 음향 설비 등	45
	안내소 및 한옥카페	신축(약 50평 규모) 및 전통 인테리어	15
	근대문화거리	파사드정비, 보행로 포장, 기존 취락지구 가건물 매입 후 리모델링	15
	기념품샵 거리	기존 취락지구 가건물 매입 후 리모델링	5
해방과 자유	쌍굴휴양림	수목 식재, 식생 복원 및 쉼터 조성	10
	조각공원 및 산책로	테마 조형물 제작 및 야간 경관 조명 설치	20
활기찬 미래	와이너리& 레스토랑	하굴내부 공조·소방시설, 주방, 저장고 설치	30
	쌍굴카페	하굴출입구 쪽 오픈 카페 조성	8
	쌍굴광장	상·하굴연계 스탠드, 이벤트 무대 및 광장 포장	15
부대시설	주차장 조성	약 50~100면 규모 평면 주차장 (식생블록)	7
	편의시설	화장실, 수유실 등 모듈러또는 신축 시설	3
안전 점검	시설물 정밀 진단	터널 구조 보강, 낙석 방지, 배수 설비 보강 등	25
합계		관광 시설 조성 총액	208억

〈자료〉 고양연구원 작성.

제5장 정책 연계 및 실행 전략

제1절 단계별 추진 계획 및 협력 체계 구상

제2절 자원조달 방안

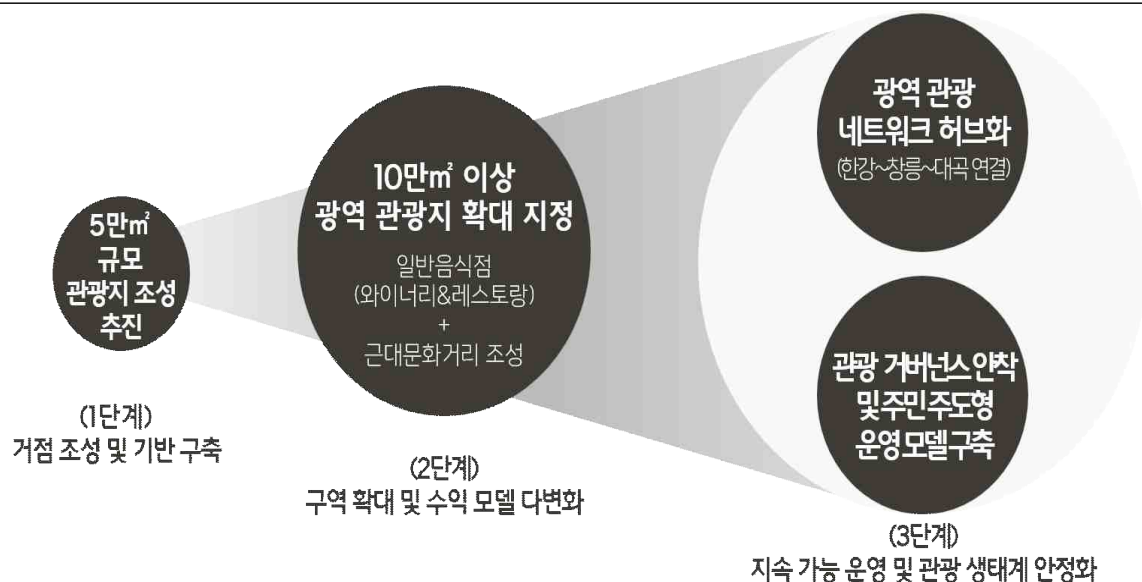
제3절 고양쌍굴 관광개발의 효과 전망 및 유의사항

제1절 단계별 추진 계획 및 협력 체계 구상

□ 현실적 사업 추진을 위한 단계별 개발 진행

- 조성 계획 구역의 개발제한구역 내 개발 관련 협의, 토지 및 공작물 매입, 고양쌍굴 및 인근 지역 개보수 등에 소요되는 물리적 시간 및 재정적 예산 투입이 상당할 것으로 보임. 실행 가능한 구역과 사업을 선별하여 단계적 개발을 하는 것으로 고양특례시의 특색 있는 관광 자원을 확보하고 운영하는 전략이 필요함
- 이에 본 보고서에서는 실현 가능성이 높은 5만㎡ 이하의 제2안을 선도로 실행할 것으로 제안함. 우선적으로 대상지의 인지도를 확보하고, 이후 운영 성과를 바탕으로 10만㎡ 이상의 대규모 관광지로 확장해 나가는 단계적 개발 전략이 사업의 지속 가능성과 기대효과를 극대화하는 데 보다 유효한 대안이 될 것으로 판단됨

그림 5-1 | 고양쌍굴 관광자원 개발 단계별 추진 계획(안)

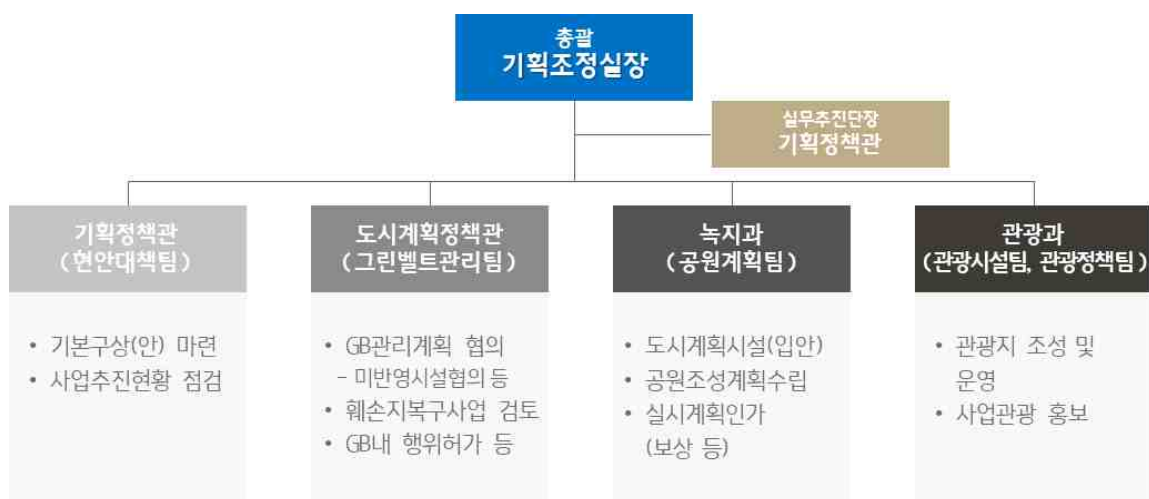


〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 효율적 사업 추진을 위한 전담조직 구성 및 운영 방안

- 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발은 개발제한구역 해제/협의, 공원 조성, 관광 콘텐츠 개발 등 여러 분야의 행정이 중첩되어 있어 부서 간 신속한 의사 결정 체계 구축이 필수적이며 시급할 것으로 생각됨
- 또한 사업비 확보 등을 위한 여러 방안 중 국비 확보와 같은 진행을 위해서는 기획 단계부터 실행까지 일관된 논리와 행정 지원이 뒷받침되어야 함
- 이에 따라 아래 [그림 5-2]와 같이 고양시 관련 부서의 핵심 역할과 협력 체계를 제시함
 - 기획조정실: 사업의 컨트롤타워로서 기본구상(안)을 마련하고 부서 간 이견 조율 및 전체 사업 추진 현황을 점검하여 추진 동력 확보
 - 도시계획정책관 그린벨트관리팀: 개발제한구역 내 행위허가, 관리계획 반영 및 훼손지 복구 사업 연계 등 사업의 법적 및 행정적 기반을 마련하년 인허가 게이트키퍼 역할 수행
 - 녹지와 공원계획팀: 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 대상지를 도시계획시설(공원)으로 입안하고 세부적인 공원조성계획 수립 및 보상, 실시계획 인가 등 물리적 공간 조성의 실무 전담
 - 관광과 관광시설팀 및 관광정책팀: 조성된 공원 내 콘텐츠 운영 및 활성화 전략 수립, 대외 홍보 및 마케팅을 통해 고양쌍굴의 실질적인 관광 명소화를 위한 역할 수행
- 고양시 관련 부서 간의 긴밀한 협력 체계를 구축한다면 행정 중복을 사전에 차단하여 추진 기간의 획기적 단축이 가능할 것이며, 시설물 조성 단계부터 운영 콘텐츠를 고려한 맞춤형 시공이 가능해서 예산 낭비 방지 등을 기대할 수 있음

그림 5-2 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 TF 구성(안)



〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 유관기관 협의 및 행정 절차 추진 방안

- 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 대상지가 개발제한구역 내에 위치함에 따라 건축물 설치 및 토지 형질변경을 위한 행정적 타당성 확보를 위해 국토교통부와의 협력이 필요함
- 고양쌍굴과 인근 토지가 철도 자산이기 때문에 국가철도공단과의 협의를 통해 고양쌍굴 부지의 안정적인 사용권 확보와 부지 매입 절차 이행을 위한 협력이 필요함
- 개발제한구역 관리계획 승인 권한과 도비 지원 사업 연계 등을 위해 경기도 관련 부서와의 협의 또한 필요함
- 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발이 단순 관광지 조성을 넘어 국가적 유휴 자산 재생의 모범 사례임을 강조하여 각 기관의 정책 지원을 유도할 수 있는 협력 네트워크 구축이 본 사업 추진의 핵심 과제가 될 것으로 판단됨

표 5-1 | 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발을 위한 유관기관 협의 필요 사항

유관 기관	주요 협의 내용
국토교통부	• 개발제한구역 관리계획 수립 및 승인: 사업 면적 및 시설 규모에 따른 관리계획 반영 여부 협의 • 입지 타당성 검토: 유휴시설 재생의 공익적 목적 및 환경 훼손 최소화 방안 제시 • 훼손지 복구 사업 연계: 대규모 개발 사업과 연계한 상생 모델 제안 및 국비 지원 근거 마련
국가철도공단	• 국유재산 사용 및 수익 허가: 관광지 조성 및 운영을 위한 장기 사용권 확보 및 대부료 산정 협의 • 철도 유휴부지 활용 심의: 공단 내 자산관리위원회 심의를 통한 지자체 주도 관광자원화 사업 승인 획득 • 토지 및 공작물 매입: 장기적 및 안정적인 운영을 위한 부지 매입 검토 및 감정 평가 협의
경기도	• 경기도 도시계획위원회 심의: 개발제한구역 관리계획 승인을 위한 도 차원의 기술적 검토 및 심의 대응 • 도시재생 및 관광 공모사업: '경기 더드림 재생사업' 등 도비 지원 공모 연계를 통한 자원 조달 협력 • 광역 교통 및 관광 네트워크: 인근 서울시 및 경기도 타 시·군과의 광역 관광 벨트 구축을 위한 정책 공조

〈자료〉 고양연구원 작성.

□ 부지 확보 및 지장물 보상 추진 절차 파악 필요

- 토지 및 지장물 조사: 고양쌍굴 관광지 조성계획 구역 내 사유지 현황 및 설치된 공작물(가건물, 시설물 등)에 대한 정밀 조사 및 조서 작성
- 보상계획 공고 및 열람: 토지소유자 및 관계인에게 보상계획 통지 및 이의신청 접수
- 감정평가 및 보상액 산정: 2인 이상의 감정평가사업자를 통해 토지 및 공작물의 객관적 가치 평가 진행
- 매수 협의 및 계약 체결: 산정된 보상액을 바탕으로 소유주와 협의 매수 진행 (협의 불성립 시 수용재결 절차 검토)

제2절 재원조달 방안

1. 철도 유희부지⁵²⁾ 활용 사업

□ 사업 주체: 국가철도공단

□ 사업 목적

- 국가 소유의 폐선 부지나 터널 등 철도 유희부지를 주민 친화적 공간(산책로, 공원 등)으로 조성하여 지역 경제를 활성화 및 강화하기 위해 매년 시행하고 있음
 - 2015년부터 12년간 매년 공모 시행

□ 공모사업 추진 현황

- 2015년부터 매년 공모를 시행하여 2025년 기준 49개 지자체에서 82개 사업이 추진 중
- 공모에 참여를 희망하는 지방자치단체는 연중 상시 접수가 가능함

□ 선정 혜택

- 공모사업에 최종 선정된 지방자치단체는 시설물 준공 후 기부채납을 통한 철도 유희부지 사용 시 최장 20년간 부지를 무상으로 사용할 수 있음
- 또한, 개발 현장에 대한 컨설팅도 직접 지원할 계획이며 2026년 2월 말에는 지자체의 애로사항을 청취하는 간담회 시행 예정

□ 기대효과

- 직접적인 현금 지원은 아니지만 수십억 원에 달하는 토지 매입비 및 점용료를 절감할 수 있어 전체 사업비를 낮출 수 있을 것으로 기대됨
- 낡고 방치된 공간을 재개발하여 도시 환경을 개선하고, 지역 주민들에게 휴식과 여가를 즐길 수 있는 새로운 공공 공간을 제공할 것으로 기대됨
- 방치된 철도 유희부지는 환경오염의 원인이 될 수 있어 이를 녹지 공간이나 공원으로 개발하여 도시의 생태계를 개선하고 환경친화적인 도시로 거듭날 수 있음

52) 철도 유희부지란 철도 폐선부지와 철도부지 중 철도 운영 이외의 용도로 사용하더라도 철도운영 및 안전에 지장을 주지 않는 부지를 의미함.

표 5-2 | 철도 유휴부지 활용 사업 선정 도시 (2024-2025년)

선정 도시	사업명	비고
경기도 연천군	경원선 폐철도 기후대응 도시숲 조성 사업	2025년 선정, 44만 1천㎡ 규모
전북특별자치도 군산시	군산선 철길숲 확대 조성사업	
전라남도 광양시	경전선 힐링예술로 조성사업	
창원특례시	경전선 행복의창 산책로 연장사업	
창원특례시	경전선 무성마을 산책로 조성사업	
경기도 양주시	경원선 하부공간 개설사업	
대구광역시	경부선 고모역 문화거점 조성사업	
강원특별자치도 춘천시	경춘선 강촌 피암터널 관광자원화 사업	
경상남도 울주군	동해남부선 힐링 산책로 조성사업	2024년 선정, 83,649㎡ 규모 총 167억 원의 사업비로 2027년까지 진행
경기도 가평군	경춘선 청평 둘레길 조성 사업	
경상북도 영천시	중앙선 실외 정원 조성 사업	
경상북도 경주시	동해남부선 생활 체육시설 조성사업	
경상북도 경산시	대구선 철도 유휴부지 활용사업	
경기도 화성시	서해선 사이이음공원 조성사업	

〈자료〉 국가철도공단 홈페이지.

그림 5-3 | 철도 유휴부지 활용 사업 우수사례 (김해시 및 원주시)



〈자료〉 철도경제 보도자료.

2. 계획공모형 지역관광개발 사업

□ 사업 주체: 문화체육관광부

□ 사업 목적

- 기존의 중앙정부 주도의 관광 개발 방식에서 벗어나 지역이 주도하여 지역 특화산업을 창출하고 이를 체계적으로 관리하고 운영할 수 있도록 지역의 자립적 관광 발전 생태계를 구축하도록 지원하는 사업
- 지역에서 필요한 관광개발사업을 자율적으로 발굴 및 기획 후 중앙정부와의 협력을 통해 사업 관리의 역량을 높이는 사업으로 2019년부터 지속적으로 운영하고 있는 공모사업임
- 문화체육관광부 주도로 지방자치단체가 지역의 노후 및 유휴 문화관광자원을 재활성화하고, 잠재력 있는 관광자원을 발굴할 수 있도록 지원함

□ 사업 유형

- 핵심 사업: 지역 특화 소재(핵심 자원)를 활용한 관광 콘텐츠 개발, 관광 브랜드 구축 등
- 연계협력 사업: 핵심 사업과 연계 가능한 부처 사업 및 지역 관광조직 협력 사업 등
- 관리 운영 사업: 관리 운영 조직 체계 구축 및 지원, 지역 관광 역량 강화, 창업/일자리 지원 등

□ 총 사업비

- 개소당 120억 원 규모 (국비 60억 원 이내, 보조율 50%)
- 최대 5년 지원 (1년 계획 수립 + 사업 추진 4년)

□ 기대효과

- 5년간 총 120억 원 규모의 안정적 사업비 조달이 가능하며, 단발성 예산 투입의 한계를 극복하고, 유휴 자원의 기초 보수 및 보강부터 콘텐츠 고도화까지 단계별로 체계적 사업 추진이 가능함
- 한국문화관광연구원 등 전문기관의 상시 컨설팅과 성과 진단을 통해 사업 계획의 실무적 타당성 및 전문성 확보가 가능하며, 지역 특화 스토리텔링 개발, 브랜드 이미지 구축, 맞춤형 홍보 및 마케팅 등 차별화된 관광 콘텐츠 육성이 기대됨

□ 공모사업 선정 현황

- 2019년 서천군과 합천군을 시작으로 2020년 8개 지역, 2021년 5개 지역 등 지속적으로 사업이 진행되고 있음

표 5-3 | 계획공모형 지역관광개발 선정 현황 (2019~2021년)

선정 지역	주요 사업 내용(안)	지정 연도
강원특별자치도 영월군	789 영월 활력! 스파클링 봉래	2024
전북특별자치도 임실군	매일매일이 고소한 상상의 세계 Alive Cheese World in 임실	
경상북도 영양군	별의별 이야기, 영양	
강원특별자치도 삼척시	대이리 동굴지대를 활용한 동굴치유, 지능형동굴, 미디어숲 조성 등	2021
충청북도 단양군	다리안 관광지 내 유휴 유스호스텔을 호텔, 스튜디오, 체험 프로그램 등 특화된 체류형 숙박시설로 조성	
전북특별자치도 진안군	홍삼 한방을 융복합한 치유관광 콘텐츠로 개발, 홍삼한방타운 치유 거점 조성 등	
경상북도 영주시	기존 소수서원, 선비세상 등 유교 관광자원과 연계한 관광콘텐츠 운영	
경상남도 남해군	‘여권 없이 떠나는 독일여행’을 주제로 독일마을 플라츠 광장 중심으로 관광 활성화	
경기도 수원특례시	지역 주민 중심의 행궁동 관광 브랜딩 및 전략적 사업 추진, 수원화성 관광 활성화	2020
강원특별자치도 정선군	아리랑 브랜드 활용 관광 마을 구성 및 주민 참여를 통한 관광 프로그램 개발	
충청북도 제천시	의림지 거점으로 청전들과 함께 역사문화 생태 농업을 포괄한 관광역역 확장	
충청남도 아산시	타 지역과 차별화된 이순신 연계 관광 콘텐츠 개발 등 이순신 관광 선도	
전북특별자치도 남원시	남원 ‘달빛’ 테마 연계 관광 프로그램 개발 및 인근 관광자원 연계 관광 활성화	
전라남도 강진군	역사문화자원 활용 지역밀착형 관광 콘텐츠 개발 등 체류형 관광도시 구현	
경상북도 포항시	가치와 먹거리, 볼거리를 즐길 수 있는 3대 미항 구룡포의 장점 특화 개발	
경상남도 사천시	항공우주과학관을 중심으로 콘텐츠 개발 및 인프라 개선, 항공산업관광 활성화	2019
경상남도 합천군	합천영상테마파크 콘텐츠 개발 및 촬영세트 리모델링, 지역주민 일자리 창출	
충청남도 서천군	장항갯벌, 송림 인근 자연자원을 활용한 생태 관광자원 조성	

〈자료〉 관광개발정보시스템 홈페이지.

3. 경기 더드림 재생사업

□ 사업 주체: 경기도 (도시재생과)

□ 사업 목적

- 주민·청년·기업 등이 참여해 각 지역 여건에 맞는 재생 모델 발굴 및 실행을 통한 원도심의 활력 회복과 자생력 강화를 목적으로 함
- 기존 중앙정부 주도의 하향식에서 벗어나 지자체와 주민이 지역 여건에 맞는 사업을 직접 설계하고 제안하는 맞춤형 재생 실현
- 원도심의 다양성 존중, 균형 발전을 통한 지속가능한 지역의 도시로 변화 도모

□ 대상 지역

- 경기도 내 시·군 중 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법)」 제12조에 따라 도시재생 전략계획이 수립된 지역으로서 동법 제13조제4항에 따른 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역(쇠퇴 지역)
- 도내 모든 지역이 참여 가능하나 인구 감소, 산업 이탈, 노후 건축물 증가 등 도시 쇠퇴 요건을 충족하는 지역을 우선순위로 선정함. 고양쌍굴 인근 덕은동, 화전동 등 노후 취락 지구가 이에 해당됨

□ 공모사업 현황

- 2023년부터 본격 시행되어 매년 도내 약 10개 내외의 사업지가 선정됨
- 2025년 기준 12곳이 선정되는 등 지역별 특색을 살린 특화형 사업에 높은 비중을 두고 있음

표 5-4 | 2025년 경기 더드림 재생사업 공모 결과 선정 도시 및 사업

단계	시군	면적(천㎡)	주요 내용
기반구축 단계	용인시	79	모두가 함께 성장하는 로컬 이음 프로젝트
	시흥시	103	신천동 두문마을 상생 활력 프로젝트
	의왕시	40	내손애 정(다운) 우(리)마을 가꿈
	이천시	61	지역자원 & 청년이 함께 만드는 장호UP 지역활력 프로젝트
	의정부시	238	건강한 도시 리듬 찾기, 걷고 머무는 망월로
	동두천시	38	지역 대학과 상생하는 소요동 창말마을
	가평군	241	참여와 성장으로 다시 태어나는 청평, 지속가능한 미래를 여는 시작
사업추진 단계	안성시	73	안성 뉴 헤리티지타운
	여주시	147	창동 3UP 프로젝트: 활력, 품격, 정부를 더하다
지속운영 단계	수원시	1,120	다시 행궁
	안산시	62	상동의 햇빛 발전을 이야기하다
	광명시	135	탄소로운 변화! 지속가능한 자산화 프로젝트

〈자료〉 경기도뉴스포털(2025.06.25.). 경기도, ‘2025년 경기 더드림 재생사업’ 공모 결과 12곳 선정 보도자료.

□ 선정 혜택

- 재정 지원: 사업 규모와 단계에 따라 사업지당 최대 75억 원 규모의 도비 지원
 - 도비 50%, 시비 50% 매칭 방식으로 진행
- 단계별 지원 체계 운영
 - 기반구축 단계 (준비기): 주민 역량 강화 및 사업 계획 수립 지원
 - 사업추진 단계 (실행기): 실제 거점 시설 조성 및 거리 정비 비용 지원
 - 지속운영 단계 (자립기): 사업 종료 후 자립 운영 체계 구축
- 전문가 컨설팅: 경기도 도시재생지원센터를 통한 상시 자문 및 실무 전문가 밀착 컨설팅 제공

□ 기대효과

- 고양쌍굴 근대문화거리 실현: 공모 사업비를 활용하여 고양쌍굴 인근 취락의 노후 가로경관 정비, 근대 테마 보행로 조성 등 물리적 재생 기반 마련
- 지역 경제 활력 제고: 근대 복장 체험소, 기념품숍 등 주민 참여형 비즈니스 모델 운영을 통해 지역 일자리 창출 및 관광 수익 유입
- 공동체 결속 강화: 사업 기획단계부터 지역주민이 참여함으로써 고양쌍굴이라는 지역 자산에 대한 애착심 고취 및 지속 가능한 마을 관리 체계 확립 가능

제3절 고양쌍굴 관광자원 개발의 효과 전망 및 유의사항

1. 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 효과 전망

□ 고양특례시만의 독보적 역사·문화 랜드마크 확보

- 일제강점기 근대 산업유산인 고양쌍굴의 역사적 희소성을 자산화하여 기존 쇼핑·전시 중심의 관광 구조를 스토리텔링형 역사문화 관광으로 체질 개선
- 상굴(과거), 하굴(미래), 숲길(현재)이 어우러진 입체적 공간 구성을 통해 수도권 서북부를 대표하는 독창적 핫플레이스로 부상

□ 경유형에서 체류형으로의 관광 패러다임 전환

- 쌍굴 와이너리 & 레스토랑, 쌍굴휴양림, 근대문화거리 등 강력한 앵커 콘텐츠 도입을 통해 방문객의 지역 내 체류 시간 및 1인당 소비 지출액 증대
- 덕은지구, 창릉신도시 등 인근 배후 수요를 흡수하고 고양시 전역 및 인근 서울 및 수도권 지역을 연결하는 선형 관광 네트워크 핵심 거점으로서의 역할 기대

□ 지역 밀착형 경제 활성화 및 상생 모델 구축

- 근대문화거리 및 기념품 거리 조성을 통해 지역주민 일자리 창출과 소상공인 판로 확보 등 지역 순환형 경제 생태계 조성
- 경기 더드림 재생사업 등과 연계하여 노후 취락 지구의 주거 환경 개선 및 공동체 활성화를 동반하는 지속 가능한 도시재생 실현

2. 고양쌍굴 관광지 및 관광자원 개발 사업 추진 시 유의사항

□ 철저한 구조 안전진단 및 방재 시스템 구축

- 조성 전 터널 내부의 작석, 균열 등 구조적 안정성에 대한 정밀 안전 진단이 필수적으로 선행되어야 함
- 폐쇄된 터널 공간의 특성을 고려하여 화재 예방, 제연 설비, 비상 대피로 확보 등 법적 기준을 상회하는 스마트 방재 시스템 구축이 필요함

□ 개발제한구역 규제 해소 및 행정 절차 관리

- 개발 면적에 따른 개발제한구역 관리계획 승인 절차의 난이도를 고려하여 단계별 개발 전략을 통한 신속한 사업 추진과 법적 타당성 확보를 병행해야 함

- 인허가 지연 예방을 위해 관련 부서 간 TF팀의 유기적 협력과 국토부 및 경기도와의 사전 협의 강화를 통해 사업이 실질적으로 추진될 수 있는 네트워크 구축이 필요함

□ 지속가능한 운영 관리 및 콘텐츠 고도화

- 시설 조성보다 중요한 것은 지속가능한 운영일 것으로 생각됨. 이는 잠재 관광객 대상 사전 수요조사에서도 언급된 바 있으며, 전문성을 갖춘 운영 주체 선정과 민관 협력 거버넌스를 구축할 수 있는 방안 마련이 필요함
- 유행에 민감한 관광 트렌드에 대응하기 위해 미디어 아트 테마 교체, 시즌별 축제 개최 등 지속적인 콘텐츠 리뉴얼을 진행하고, 이를 위한 예산과 기획 역량을 강화해야 함

참고문헌

[국내문헌]

광명도시공사(2023). 「광명동굴 활성화 방안 연구.」

보령시(2023). 「보령 장항선 폐선철로 활용 기본구상 2단계 연구.」

안동시(2013). 「안동 웅천역사 및 주변부지 활용방안.」

월간경남(2021). [경남 핫플] 페터널에 흐르는 황홀한 빛의 향연 '밀양 트윈터널'. 2021년 9월호.

[관련기사]

경기도뉴스포털(2025.06.25.). 경기도, '2025년 경기 더드림 재생사업' 공모 결과 12곳 선정. https://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_gongbo_view.do?BS_CODE=s017&number=66481

고양신문(2021.10.10.). 고양 덕은동 쌍굴, 역사교육·문화체험 공간으로 조성하자 <https://www.mygoyang.com/news/articleView.html?idxno=65431>

매일일보(2016.09.07.). 광명동굴, 6년간 광명시 예산 559억 원 투입. <https://www.m-i.kr/news/articleView.html?idxno=251463>

메가경제(2023.08.22.). 명사칼럼-손길신의 역사 이야기 중 9화 '수색역'과 '쌍굴터널'

아주경제(2024.11.04.). 파주 제3땅굴·도라전망대, 문체부 열린관광지 공모 사업 선정. <https://www.ajunews.com/view/20241104160631800>

인천투데이(2025.02.13.). 영종 인스파이어 미디어아트 '오로라' 방문객 500만 돌파. <https://www.incheontoday.com/news/articleView.html?idxno=262699>

철도경제(2025.09.22.). 철도공단, 올해 철도 유희부지 활용사업 선정. <https://www.redaily.co.kr/news/articleView.html?idxno=13745>

캐나다 한국일보(2024.05.21.). 브룩빌 철도 터널, 17일 개방 시작. <https://www.koreatimes.net/ArticleViewer/Article/159056>

[웹사이트]

관광개발정보시스템 홈페이지. <https://www.tdss.kr/pub/main.do>
광명동굴 홈페이지. <https://www.gm.go.kr/cv/index.do>
국가법령정보센터 홈페이지. <https://www.law.go.kr>
국립박물관 문화상품 홈페이지. <https://www.museumshop.or.kr/kor/main.do>
남도여행길잡이 홈페이지. <https://www.namdokorea.com/>
네브셰히르 박물관 홈페이지. <https://muze.gov.tr/>
랜드스케이프 파크 홈페이지. <https://www.landschaftspark.de/>
밀양시 문화관광 홈페이지. <https://www.miryang.go.kr/tur/index.do>
브록빌 관광 홈페이지. <https://brockvilletourism.com/>
경기도 DMZ 비무장지대 홈페이지. <https://dmz.gg.go.kr/main.do>
비엘리치카 박물관 홈페이지. <https://muzeum.wieliczka.pl/>
비엘리치카 소금광산 홈페이지. www.wieliczka-saltmine.com
토지이음 홈페이지. <https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>
튀르키예 문화관광부 홈페이지. <https://www.ktb.gov.tr/>
파주 문화관광 홈페이지. <https://tour.paju.go.kr/user/tour/main/index.do>
폴란드 관광청 홈페이지. <https://www.pot.gov.pl/>
한국관광데이터랩 홈페이지. <https://datalab.visitkorea.or.kr/datalab/portal/main/getMainForm.do>
DMZ 평화관광 홈페이지. <https://dmz.paju.go.kr:8443/Home/index>
e나라재산 국유재산 포털 홈페이지. <https://www.k-pis.go.kr/>

Abstract

Conceptual Plan for Transforming Goyang Ssanggul into a Tourism Attraction

Yeonwoo JOO¹⁾, Hyorim Yun²⁾

This study explores a comprehensive development strategy for Goyang Ssanggul, a significant modern industrial heritage site located in Deokeun-dong, Goyang City. Comprising two distinct tunnels—an upper section of 100 meters and a lower section of 200 meters—this site holds profound historical narratives from the Japanese colonial era. Despite its unique spatial characteristics and historical value, the site has faced developmental constraints due to its location within the Green Belt. The primary objective of this research is to develop differentiated contents and storytelling strategies that leverage the historical and cultural resources of Goyang Ssanggul, aiming to transform the site into a prominent new landmark for Goyang City.

To achieve this, the study conducted a comprehensive site analysis to re-evaluate the facility, followed by a detailed examination of the physical characteristics and current usage patterns of both the upper and lower tunnels. The research further analyzed the tourism development status of the surrounding area to derive a practical development plan. In addition, a preliminary demand survey targeting Goyang citizens and residents of neighboring areas—including Seoul, Gimpo, and Paju—was performed to analyze their perceptions and expectations regarding tourism contents

1) Associate Research Fellow, Goyang City Institute, Korea

2) Assistant Researcher, Goyang City Institute, Korea

and facilities, the results of which were incorporated into the final development ideas.

This research proposes two strategic development alternatives for the Goyang Ssanggul tourism site. ‘Option 1’ envisions a comprehensive tourism cluster covering 132,875m², designed to maximize regional connectivity and revenue through the inclusion of high-value facilities such as a winery and restaurant. ‘Option 2’ focuses on a core-centric development of 46,298m², prioritizing administrative efficiency by utilizing simplified approval procedures for sites under 50,000m². Furthermore, the study delineates three distinct spatial concepts—“The Memory of Oppression (Upper Tunnel)”, “The Healing of the Present (nearby Forest Trails)”, and “The Vision of the Future (Lower Tunnel)” —and presents specific tourism resource development ideas tailored to the unique historical and physical characteristics of each zone.

To enhance the operational feasibility of this initiative, the research proposes a systematic three-stage phased development plan and underscores the importance of a multi-agency cooperation model involving stakeholders such as the Goyang City Government, the Korea National Railway, and the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. In addition, financial procurement strategies are identified through the utilization of various public grant programs and competition-based funding mechanisms from multiple institutions to ensure fiscal robustness. Ultimately, the development of Goyang Ssanggul is anticipated to establish a distinctive cultural landmark, revitalizing the local economy and safeguarding the historical identity of Goyang City for future generations.

정책 26-01

고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

발 행 일	2026년 3월 31일
저 자	주연우, 윤효림
발 행 인	김현호
발 행 처	고양연구원
주 소	10464 경기도 고양시 덕양구 고양대로 1415, 창조혁신캠퍼스성사 C존 9층
전 화	031-8073-8341
홈 페이지	www.goyang.re.kr
S N S	https://www.facebook.com/goyangre/
I S B N	979-11-24069-17-2

이 보고서의 내용은 연구진의 개인적인 견해로서, 고양연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.
해당 보고서는 KoPubWorld서체를 사용하여 제작되었습니다.

고양쌍굴 관광자원 개발 기본구상

Conceptual Plan for Transforming Goyang Ssanggul into a Tourism Attraction