

auri brief.

건축공간연구원

근린상권 모니터링을 위한 점포 생존율 지표의 활용

임보영 부연구위원 (044-417-9876, byim@auri.re.kr)

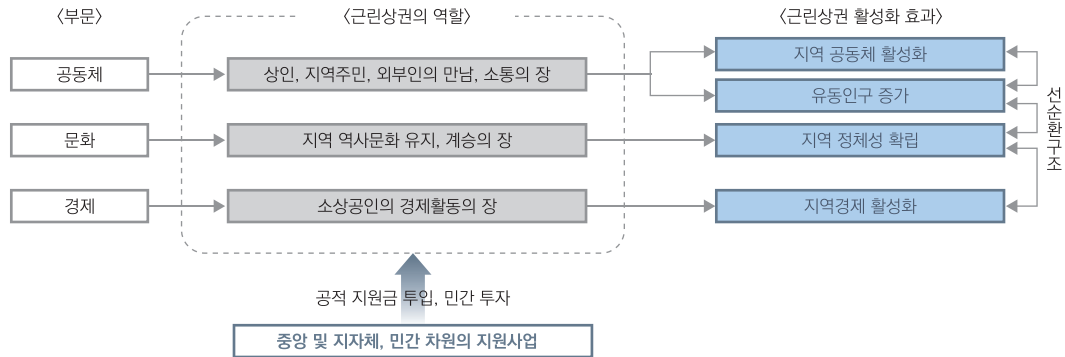
* 이 글은 임보영 외. (2022). 도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석.
건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

도시재생사업지역의 근린상권 실태를 파악하기 위해 대표적으로 유동인구, 매출액, 주택가격, 창업 건수 지표를 활용하고 있으나, 이 지표를 활용하여 근린상권의 지속 가능성을 평가하는 데에는 한계가 있다. 점포 생존율은 시장 진입 이후의 성과를 판단하는 대표적인 지표로서 지표 구축 과정에서 근린상권 내 점포들의 운영 지속 여부, 신규 및 폐업 점포의 위치와 개수를 파악할 수 있어 근린상권의 실태를 파악할 수 있는 새로운 모니터링 지표로 활용 가능하다.

● 근린상권은 지역의 핵심 거점으로서 복합적인 기능을 수행

근린상권은 주거지로부터 반경 0.5~1.5km에 위치하고 있으며, 지역주민들이 도보로 생활물품을 구입하는 상업지역이다. 전통시장, 골목상권이 근린상권의 대표적인 사례이다. 지역에서 근린상권은 소량 구매, 외상과 소액 대출 등이 가능한 경제적 공간이기도 하지만 문화, 오락, 외부와 소통, 실용 정보의 공유가 이루어지는 문화적 공간, 친목, 정보 교류, 공동체 허브로서

작동하는 사회적 공간이기도 하다. 따라서 근린상권이 침체되는 것은 개인의 경제적 손실에서 그치는 것이 아니라 공동체 와해, 역사·문화 정체성 상실 등 도시공간의 사회적 비용 증가로 직결되어 도시공간의 지속 가능성을 저해하므로 지역 활력 회복을 위해 근린상권 활성화가 필요하다.



근린상권의 역할과 활성화 효과

출처: 김도형(2014, p.522)의 그림2를 참고하여 연구진 작성.

● 근린상권 모니터링 지표로서 점포 생존율

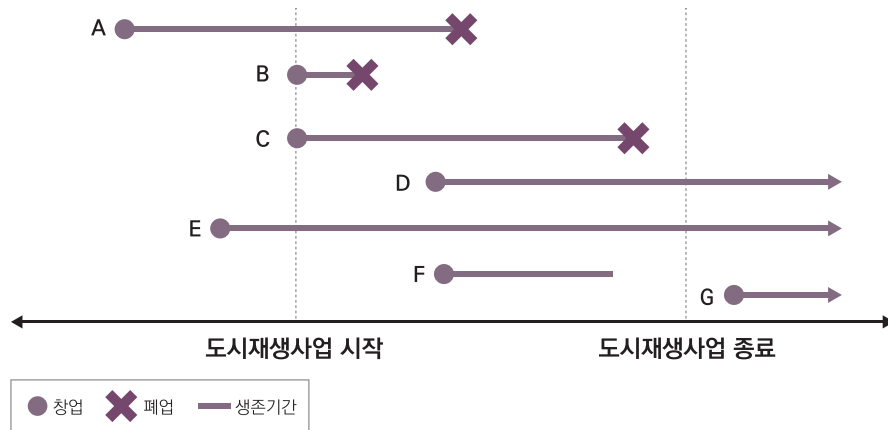
• 기존 상권 지표의 한계

도시재생사업은 근린재생형 사업 유형인 중심시가지형, 일반근린형 사업¹⁾을 통해 근린상권 활성화를 위한 노력을 기울여왔다. 유희공간을 리모델링하여 작업장, 역사관, 박물관, 특화상점, 안심 상가 등으로 조성하고, 상권 집객력을 높이기 위해 경관개선 사업, 보행환경개선사업을 추진해왔다. 또한 플리마켓, 문화축제, 주민축제, 상가번영회 활성화 프로그램과 같은 비물리적 단위사업을 추진하여 관광객과 유동인구를 확보하고자 하였다.

지자체는 사업 추진 이후 근린상권의 실태를 파악하기 위해 지표를 선정하고 짧게는 몇 개월, 길게는 몇 년 단위로 지표의 변화율을 추적하고 있다. 현재 도시재생사업지역에서는 유동인구, 매출액, 주택가격, 창업 건수의 증감률을 활용하여 상권 모니터링을 수행하고 성과를 측정하고 있다. 그러나 이 지표들은 몇 가지 한계점을 가지고 있다. 유동인구와 매출액은 장소 단위의 시계열 자료를 구득하기 어렵고, 주택가격 변동이 크지 않은 지방 도시에서 주택가격을 상권을 진단하기 위한 대리변수로 활용하는 데 한계가 있다.

• 점포 생존율 지표의 활용 가능성

도시재생사업을 추진하고 있는 대부분의 지역은 대도시에 비해 인구, 물리환경, 사회경제 여건이 열악하고, 상권의 성장과 변화가 느리다. 따라서 도시재생사업지역 근린상권의 모니터링 목표를 근린상권의 성장에 초점을 둘 것이 아니라 현재 근린상권이 얼마나 지속 가능한지에 초점을 맞춰야 한다. 이러한 측면에서 ‘점포 생존율’은 근린상권을 모니터링할 수 있는 지표로 활용할 수 있다. 점포 생존율을 시장 진입 이후의 성과를 판단하는 대표적인 지표로, 공공 데이터(예: 행정안전부 지방인허가 데이터)를 사용하여 근린상권 내 점포들의 운영 지속 여부, 신규 및 폐업 점포의 위치와 개수를 파악할 수 있다. 특히 지자체가 원하는 기간별·장소별로 지표 값을 산출하여 지속적으로 근린상권의 현황을 모니터링할 수 있다는 장점이 있다.



• 점포 생존율 지표의 적용 예시²⁾

점포 생존율 지표를 활용하여 도시재생사업이 종료된 도시재생선도지역과 주변 지역의 근린상권 실태를 파악해 보았다. 점포 생존율은 특정 기간에 조성된 점포 수 대비 2022년 1월까지 지속 운영되고 있는 점포 개수를 의미하며 백분율(%)로 계산된다.

지역별·기간별·사업유형별 점포 생존분석 방법

분석 지역	분석 기간	분석 방법
(가), (나), (다)	도시재생사업 전	- 도시재생사업 추진 전에 조성된 신규 점포 개수: ㉠ - 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉡ - 생존율(%) : ㉡/㉠
	도시재생사업 추진 기간	- 도시재생사업 추진 기간에 조성된 신규 점포 개수: ㉢ - 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉣ - 생존율(%) : ㉣/㉢
	도시재생사업 종료 이후	- 도시재생사업 종료 후 조성된 신규 점포 개수: ㉤ - 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉦ - 생존율(%) : ㉦/㉤

* (가) 도시재생사업지역, (나) 도시재생사업지역~500m, (다) 500~1,000m

출처: 행정안전부(2022)를 활용하여 연구진 작성.

도시재생선도지역 일반규모를 대상으로 기간별 점포 생존율을 산출한 결과, 평균적으로 사업 추진 전에 조성된 점포의 28%, 도시재생사업 추진 기간에 조성된 점포의 53.3%, 사업 종료 후에 조성된 점포의 76.8%가 현재까지 운영되고 있는 것으로 나타났다. 분석결과를 지역 간 비교해 보면, 서울 종로구의 경우 사업 추진 전에 조성된 점포의 33%가 현재까지 운영되는 것으로 나타나 동 시기 다른 지역보다 생존율이 높았다. 전북 군산의 경우 도시재생사업 추진 기간뿐만 아니라 사업 종료 이후에 조성된 점포들의 생존율이 각각 61%, 82.7%로 여타 지역에 비해 높은 것으로 나타났다.

지역별·기간별·일반규모 유형 점포 생존율 현황

시도 시군구	분석 지역*	사업 추진 전**			도시재생사업 추진 기간***			사업 종료 후****		
		㉠	㉡	㉡/㉠	㉢	㉣	㉣/㉢	㉤	㉦	㉦/㉤
경남 창원	(가)	6,907	1,767	25.6	1,047	507	48.4	1,185	715	60.3
	(나)	3,838	1,015	26.4	598	315	52.7	785	515	65.6
	(다)	3,892	993	25.5	551	265	48.1	642	501	78.0
	합계 평균	14,637	3,775	25.8	2,196	1,087	49.7	2,612	1,731	68.0
경북 영주	(가)	2,502	563	22.5	249	129	51.8	269	211	78.4
	(나)	2,213	600	27.1	316	151	47.8	307	230	74.9
	(다)	1,803	549	30.4	342	223	65.2	445	330	74.2
	합계 평균	6,518	1,712	26.7	907	503	54.9	1,021	771	75.8

시도 시군구	분석 지역*	사업 추진 전**			도시재생사업 추진 기간***			사업 종료 후****		
		㉠	㉡	㉡/㉠	㉢	㉣	㉣/㉢	㉤	㉥	㉥/㉤
광주 동구	(가)	4,016	1,059	26.4	1,057	531	50.2	1,300	852	65.5
	(나)	10,485	2,857	27.2	2,018	1,142	56.6	2,175	1,770	81.4
	(다)	7,909	2,233	28.2	1,511	796	52.7	1,769	1,306	73.8
	합계 평균	22,410	6,149	27.3	4,586	2,469	53.2	5,244	3,928	73.6
서울 종로	(가)	2,635	899	34.1	479	278	58.0	705	574	81.4
	(나)	11,964	3,941	32.9	3,059	1,522	49.8	4,418	3,159	71.5
	(다)	20,088	6,421	32.0	4,483	2,548	56.8	5,300	4,401	83.0
	합계 평균	34,687	11,261	33.0	8,021	4,348	54.9	10,423	8,134	78.6
전남 목포	(가)	1,744	376	21.6	229	84	36.7	370	303	81.9
	(나)	2,432	702	28.9	287	148	51.6	369	319	86.4
	(다)	2,970	855	28.8	517	256	49.5	622	483	77.7
	합계 평균	7,146	1,933	26.4	1,033	488	45.9	1,361	1,105	82.0
전북 군산	(가)	1,205	334	27.7	316	189	59.8	207	162	78.3
	(나)	2,199	587	26.7	296	173	58.4	191	161	84.3
	(다)	1,815	585	32.2	400	259	64.8	242	207	85.5
	합계 평균	5,219	1,506	28.9	1,012	621	61.0	640	530	82.7
평균		5,034	1,463	28.0	986	529	53.3	1,183	900	76.8

* (가) 도시재생사업지역, (나) 도시재생사업지역~500m, (다) 500~1,000m

** 도시재생사업 추진 전에 조성된 신규 점포 개수: ㉠, 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉡, 생존율(%) : ㉡/㉠

*** 도시재생사업 추진 기간에 조성된 신규 점포 개수: ㉢, 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉣, 생존율(%) : ㉣/㉢

**** 도시재생사업 종료 후 조성된 신규 점포 개수: ㉤, 2022년 1월까지 생존한 점포 개수: ㉥, 생존율(%) : ㉥/㉤

출처: 행정안전부(2022)를 활용하여 연구진 작성.

이처럼 점포 생존율 지표 산정 과정에서 지역별, 시기별, 업종별, 상권별로 신규 점포 개수, 폐업 점포 개수, 생존율과 같은 정보를 구득할 수 있어 근린상권의 현황 및 특성을 파악하는 데 용이하다.

● 나가며

국토교통부(2021)가 발표한 도시재생사업의 종합성과 지표 중 상권 부문과 관련된 지표에는 유동인구, 매출액, 민간창업 지표가 있다. 기존 지표들에 더하여 근린상권의 변화를 지속적으로 모니터링할 수 있는 지표로 점포 생존율을 제안한다.

점포 생존율은 지역별·업종별 생존기간을 파악할 수 있어 정책 지원이 필요한 곳에 선택과 집중을 가능하게 한다. 게다가 도시재생사업 현장에서 창업을 준비하는 로컬 크리에이터, 청년들이 상권의 특성을 파악할 수 있는 기초 자료로 이용할 수 있어 활용도가 높은 지표가 될 것으로 기대한다.

- 1) '새정부 도시재생 추진방안'이 발표됨에 따라, 도시재생사업은 경제재생거점사업, 지역특화재생, 인정사업, 우리동네살리기 사업 유형으로 개편되어 추진될 예정
- 2) 점포 생존율과 관련된 실증분석 내용은 임보영·윤주선(2022, pp.51-75)을 참고

-
- 국토교통부. (2021). 도시재생 종합성과지표 구축 매뉴얼(안).
 - 김도형. (2014). 전통시장 이용객의 장소인식과 정책적 함의. 한국경제지리학회지, 17(3), 517-537.
 - 임보영, 윤주선. (2022). 도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석. 건축공간연구원.
 - 행정안전부. (2022). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.2.7.)

auri.brief.

No.258

2022.12.16.

발행처 건축공간연구원
발행인 이영범
주 소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604

www.auri.re.kr

(a u r i) 건축공간연구원