

도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석

An Analysis on the Status of Neighborhood Commercial Areas in Urban Regeneration Leading Areas

임보영 Im, Boyeong
윤주선 Yoon, Zoosun

(a u r i

주요 내용

도시재생사업에 따른 근린상권 활성화 효과에 대한 실효성 문제가 대두, 근린상권 활성화 측면에서 도시재생사업의 실효성 진단 필요

- 근린상권은 문화적·경제적·사회적 기능을 수행하는 거점공간으로 지역의 정체성 확립, 문화 창출, 지역경제 활성화에 기여
- 도시재생사업은 물리적·비물리적 단위사업을 추진하여 근린상권 활성화를 도모하고 있으나, 점포 폐점, 공실 증가 등 상권 침체가 지속되고 있는 상황
- 도시재생사업이 도시재생사업지역 및 주변지역의 근린상권에 미치는 영향력에 대한 객관적 검증을 통해 도시재생사업의 실효성을 진단하고, 분석 결과를 바탕으로 근린상권 활성화 방안을 모색

도시재생사업이 종료된 도시재생선도지역을 대상으로 근린상권 실태 진단

- 사회경제, 물리환경 지표를 활용하여 도시재생선도지역의 연도별 변화 추이를 분석
- 도시재생선도지역의 도시재생활성화계획과 사업관리 카드 작성 내용을 바탕으로 근린상권 활성화와 직·간접적으로 연계된 단위사업들의 추진 현황 및 특성 파악
- 이중차분법을 활용한 도시재생사업 시행 전후 도시재생사업지 일대의 근린상권 활성화 효과 검증, 생존분석모형을 활용한 근린상권 점포 생존율 영향 요인 분석

도시재생사업지역 근린상권 활성화를 위한 개선 방안 도출

- 현황 분석 결과와 실증분석 결과를 종합하여 도시재생사업의 실효성을 진단하고, 도시재생사업지역의 근린상권 관련 주요 과제 제시
- 도시재생사업지역 근린상권의 지속가능성 확보를 위해 창업 후 점포의 지속 운영을 목표로 ‘점포 생존율’을 도시재생사업지역의 근린상권 모니터링 지표로 제안

차 례 CONTENTS

| | | |
|------------|--|-----------|
| I | 서론 | 01 |
| | 1. 연구의 배경 및 목적 | 01 |
| | 2. 연구의 범위 및 방법 | 06 |
| | 3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성 | 09 |
| | 4. 연구의 흐름 | 15 |
| II | 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 활성화 정책 추진 동향 | 17 |
| | 1. 도시재생선도지역 근린상권의 이해 | 17 |
| | 2. 도시재생선도지역 근린상권 현황 및 특성 | 25 |
| | 3. 도시재생선도지역 사업 추진 동향 | 40 |
| | 4. 소결 | 50 |
| III | 도시재생사업에 따른 근린상권 활성화 정책 효과 분석 | 51 |
| | 1. 실증분석 개요 | 51 |
| | 2. 도시재생사업이 도시재생사업지 일대 근린상권에 미친 영향력 분석 | 53 |
| | 3. 도시재생사업지 일대 근린상권의 생존율 영향 요인 분석 | 62 |
| | 4. 소결 | 73 |
| IV | 결론 및 정책적 시사점 | 77 |
| | 1. 분석결과 종합 | 77 |
| | 2. 정책적 시사점 | 79 |
| | 3. 연구의 한계 및 후속연구 | 80 |
| | 참고문헌 | 83 |
| | 부록: 도시재생선도지역 현황 지도 | 90 |

표차례 LIST OF TABLES

| | |
|--|----|
| [표 1-1] 도시재생선도지역 근린재생형 11개 지역 | 7 |
| [표 1-2] 주요 선행연구 현황 및 선행연구와의 차별성 | 13 |
| [표 2-1] 상권의 유형 | 18 |
| [표 2-2] 근린상권의 주민생활밀착 업종 | 24 |
| [표 2-3] 현황 분석 지표 | 25 |
| [표 2-4] 도시재생선도지역 일대 용도지역 현황 | 26 |
| [표 2-5] 도시재생사업지역 일대 경사도 | 28 |
| [표 2-6] 도시재생선도지역 일대 노후건축물 비율 | 28 |
| [표 2-7] 도시재생사업지역 일대 건축물 유형 | 29 |
| [표 2-8] 도시재생사업지역 일대 노후건축물 비율 | 30 |
| [표 2-9] 도시재생사업지역 일대 과소 필지 비율 | 30 |
| [표 2-10] 도시재생사업지역 일대의 개별 점포와 공공시설 간 거리 | 31 |
| [표 2-11] 도시재생선도지역 총인구수 증감률 | 32 |
| [표 2-12] 도시재생선도지역 생산가능인구 및 고령인구 증감률 | 33 |
| [표 2-13] 도시재생사업지역 일대 업종 분포 현황 | 34 |
| [표 2-14] 도시재생선도지역 일대 SSM 개소 수 | 36 |
| [표 2-15] 도시재생사업지역 일대의 창업·폐업 건수 | 37 |
| [표 2-16] 지역별·기간별·사업유형별 점포 생존분석 방법 | 37 |
| [표 2-17] 지역별·기간별·일반규모 유형 점포 생존율 현황 | 38 |
| [표 2-18] 지역별·기간별·소규모 유형 점포 생존율 현황 | 39 |
| [표 2-19] 사업 추진 동향 분석의 틀 | 40 |
| [표 2-20] 근린상권 활성화 관련 점 단위사업 추진 동향 | 42 |
| [표 2-21] 근린상권 활성화 관련 선 단위사업 추진 동향 | 42 |
| [표 2-22] 근린상권 활성화 관련 면 단위사업 추진 동향 | 45 |
| [표 2-23] 근린상권 활성화 관련 소프트웨어 단위사업 추진 동향 | 46 |
| [표 3-1] DID 분석의 핵심 변수 설명 | 53 |
| [표 3-2] 추정계수의 해석 | 54 |
| [표 3-3] 실증분석 ¹ 의 변수구성 및 기초통계량 | 59 |

| | |
|-----------------------------|----|
| [표 3-4] 변수구성 및 기초통계량 | 61 |
| [표 3-5] 실증분석2의 변수구성 및 기초통계량 | 67 |
| [표 3-6] 콕스비례위험모형 분석 결과 | 72 |

그림차례 LIST OF FIGURES

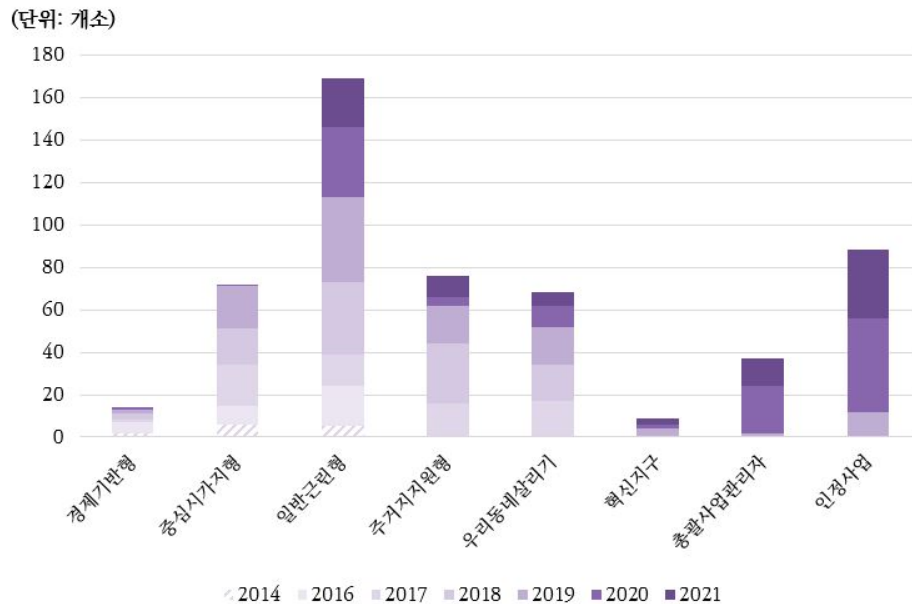
| | |
|----------------------------------|----|
| [그림 1-1] 도시재생사업 유형별·연도별 선정 현황 | 2 |
| [그림 1-2] 연구의 흐름도 | 15 |
| [그림 2-1] 상권의 유형 | 19 |
| [그림 2-2] 상권과 지역 활성화의 관계 | 21 |
| [그림 2-3] 도시재생사업지역 근린상권의 점포 생존 형태 | 23 |
| [그림 2-4] 주민생활밀착업종 도출 과정 | 24 |
| [그림 2-5] 주민생활밀착 업종 분포 현황 | 33 |
| [그림 2-6] 식품 업종 분포 현황 | 34 |
| [그림 2-7] 생활 업종 분포 현황 | 34 |
| [그림 2-8] 기타 업종 분포 현황 | 35 |
| [그림 2-9] 문화 업종 분포 현황 | 35 |
| [그림 2-10] 건강 업종 분포 현황 | 35 |
| [그림 3-1] 실증분석 절차도 | 52 |
| [그림 3-2] 이중차분법의 개념도 예시 | 54 |
| [그림 3-3] 생존분석의 데이터 구조 | 62 |
| [그림 3-4] 도시재생선도지역별 점포 생존율 비교 | 68 |
| [그림 3-5] 업종별 점포 생존율 비교 | 68 |
| [그림 3-6] 일반 음식점업 점포 생존율 비교 | 69 |
| [그림 3-7] 휴게 음식점 점포 생존율 비교 | 69 |
| [그림 3-8] 제과점 점포 생존율 비교 | 70 |
| [그림 3-9] 식품제조가공업 점포 생존율 비교 | 70 |
| [그림 3-10] 숙박업 점포 생존율 비교 | 70 |

I 서론

1. 연구의 배경 및 목적

■ 도시재생사업의 전국적 확대·추진

- 국토교통부는 2014년 도시재생선도지역으로 13곳 지정을 시작으로 매년 사업 선정 개수를 확대한 결과, 2022년 1월 기준 전국 534곳에서 도시재생사업 추진
 - 2014년 도시재생선도지역 13곳, 2016년 일반지역 33곳, 2017년 도시재생뉴딜지역 68곳, 2018년 99곳, 2019년 116곳, 2020년 117곳, 2021년 87곳이 도시재생사업 지역으로 선정
 - 도시재생사업 1개소 당 약 80~500억원의 공적 재원이 투입되고 있으며, 2017년부터 2020년까지 총 11조 5758억원의 예산이 집행(송병철 외, 2020)
- 도시재생사업은 주로 주거지와 상업지가 혼재되어있는 근린생활권 단위에서 추진되고 있으며, ‘근린재생형 사업’이 전체 재생사업에서 가장 높은 비율을 차지
 - 도시재생뉴딜사업은 총 5개 유형(우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 유형)으로 구분되며, 이 중에서 일반근린형, 중심시가지형이 근린재생형 도시재생사업에 해당
 - 전체 재생사업에서 근린재생형 사업이 차지하는 비중은 2014년 84.6%, 2016년 84.8%, 2017년 50%, 2018년 51.7%, 2019년 51.7%, 2020년 51.3%, 2021년 26.4%로 2019년도에 신(新)사업 유형이 도입된 이후로 그 비중이 점차 낮아지고 있으나, 여전히 사업 유형 중에서 가장 높은 비율을 차지



[그림 1-1] 도시재생사업 유형별·연도별 선정 현황

출처: 도시재생종합정보체계(<https://www.city.go.kr/portal/business/newDeal/statusInfo/link.do>,
검색일: 2022.01.29.)를 참고하여 연구진 작성

■ 근린재생형 도시재생사업에서 근린상권 활성화 중요성이 증대

- 근린상권은 문화적·경제적·사회적 기능을 수행하는 거점 공간으로서 지역의 정체성 확립, 문화 창출, 지역경제 활성화에 기여
 - 근린상권은 문화 오락, 외부와의 소통, 실용정보의 공유가 이루어지는 ‘문화적 공간’, 소량구매, 외상·소액대출이 가능한 ‘경제적 공간’, 친목과 교류, 공동체 허브로서 작동하는 ‘사회적 공간’으로서 복합적 기능을 수행¹⁾
 - 경주 황리단길, 서울 망리단길과 같이 역사와 문화가 있는 근린상권을 특색 있는 공간으로 변화시켜 지역경제 활성화에 기여 하는 사례들이 증가²⁾

1) 오창호. (2020). 골목상권과 지역경제의 미래. 안산 월피동 도시재생대학 발표자료. (2021.12.2.)

2) 유지만. (2018). 골목상권 육성이 도시재생의 핵심. 시사저널. 10월 8일 기사. <https://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=177939> (검색일: 2022.01.31.)

- 도시가 더 매력적인 장소로 발전하기 위해서 지역경제의 말초신경이라고 할 수 있는 상권 활성화가 필요(한승혜·전미선, 2019)
- 특히, 코로나 19로 인한 컨택트(Contact) 소비에서 언택트(Untact) 소비로의 전환은 지역 내 근린상권이 주목받는 계기로 작용
 - 소비자들은 규모가 크고 수용인원이 많은 대형 할인점에 비해 규모가 작아 감염 위험성이 낮은 소규모 마트를 선호하고, 주거지에서 짧은 이동을 통해 필요한 생필품을 조달하는 생활패턴으로 전환될 가능성이 높음(김진유, 2020)
- 도시재생사업은 근린상권 활성화를 위한 물리적·비물리적 단위사업을 추진하여 쇠퇴한 근린생활권 전반의 활력을 도모
 - 물리적 단위사업으로 가로개선 사업, 시장·골목 활성화 사업, 청년창업공간·공동체 거점·안심 상가 조성사업, 빈 점포 활용사업 등을 추진하여 상권 기반 구축
 - 비물리적 단위사업으로 전시·체험 프로그램, 마을 투어 프로그램, 마을행사 축제 등을 추진하여 관광객 확보와 유동인구를 확보하고자 함

■ 도시재생사업의 근린상권 활성화 효과에 대한 실효성 문제 제기

- 도시재생사업을 통해 조성된 빈 점포 활용 상가, 청년몰 등의 거점시설이 지속 운영·관리되지 못하여 폐점하는 사례가 빈번하게 발생
 - 청년 일자리 창출과 전통시장 활성화를 위해 시작된 청년몰은 전국 672개 점포 중 휴업 및 폐업한 곳이 285개(42%)로 나타남³⁾
 - 도시재생사업지역 내 창업을 위한 임차료, 인테리어, 홍보 지원 등 각종 혜택을 지원해왔으나, 수익성 문제로 폐업자가 속출하는 상황⁴⁾

3) 백민정. (2021). 청년 일자리 만든다던 청년몰 점포, 42% 문 닫았다. The JoongAng 경제. <https://www.joongang.co.kr/article/25009815> (검색일: 2022.01.31.)

4) 이필혁. (2021). 청년창업 홍보에 4000만원 썼는데 조회수 달랑 10회?. 오마이뉴스. http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002743592 (검색일: 2022.02.17.)

개점휴업 상태 안심상가, 청년몰 많아

(중략) 사업종료 후 유지 관리 비용을 충당하지 못해 문 닫은 공공시설(예: 마을 박물관, 주민공동이용시설 등)도 상당수다. 개점휴업 상태인 안심상가, 청년몰이나, 휴면 상태인 사회적경제 조직 등도 상당수이다. 이들의 경제적 부가가치 창출 효과는 매우 의문 시 되고 있다.

출처: 이태희. (2020). 10조원 들어간 '도시재생', 공공성 집착 버리고 기업 투자 받아들여야. 태재 아카데미·여시재. 9월 8일 기사. <https://www.kfme.news/COVER/2541>(검색일: 2022.1.31.)

수년째 공실 늘어가는 중심상가

(중략) 도시재생뉴딜사업과 연계해 상권이 낙후돼있는 원도심(황오동) 내 창업특구를 조성, 청년의 톡톡 튀는 아이디어와 다양한 창업 아이템을 활용해 침체된 지역 경제에 활력을 불어넣고, 새로운 성장동력 조성을 위해 시행되었다. 1팀당 최대 4000만원의 창업지원금을 지원했다. 하지만 창업특구로 지정된 위치가 중심상가에서도 사람들의 발길이 가장 적은 북정로를 중심으로 지정됐기 때문에 중심상가 활성화에 기여하지 못했다는 지적이다.

출처: 이재욱. (2022). 수년째 공실늘어나는 중심상가 권리금 없어도 빈점포 수도록, 소비문화에 따른 다양한 상가 입점 필요. 경주신문. 1월 27일 기사. <http://m.gjnews.com/view.php?idx=72688>(검색일: 2022.2.1.)

- 일부 수도권 및 대도시에서도 도시재생사업을 통한 근린상권 활성화 효과가 크지 않다는 점이 직간접적으로 밝혀짐
 - 2015~2019년 기간 동안 서울시 내 45개소 도시재생사업지역의 유동인구 감소, 매출액 감소, 단일 업종 중심의 상권 형성 등 상권 축소되는 양상을 보임(박효숙·이진희, 2021)
 - 천안 명동거리 일대에서 추진된 거리문화 축제는 사회문화적 측면에서 상권 활성화에 미친 영향력이 낮은 것으로 분석됨(이제용·이광욱, 2019)
- 이러한 가운데 신도심의 신규 상업시설 조성과 대형마트, 기업형 슈퍼마켓(Super supermarket, 이하 SSM)의 성장은 근린상권 침체를 가속화시키고 있음
 - 대형마트, SSM 등의 급성장은 재래시장, 슈퍼마켓 등 중소 유통업체의 고객 이탈과 수익성 급감으로 이어지고, 지역상권의 자족기능과 지역 고유 특성을 잃게 만들어 지역 경제 쇠퇴와 지역 활력의 기반을 잃는 악순환 구조를 형성(김영기 외, 2009)

■ 도시재생사업에 따른 근린상권의 활성화 효과에 대한 객관적 검증 필요

- 도시재생 단위사업이 근린상권에 미치는 영향력에 대한 실증분석 없이 획일적인 상권 활성화 사업 기법들이 도시재생사업 대상지에 적용되고 있는 실정
 - 사업유형별·지역 특성별로 도시재생사업 내용의 뚜렷한 차이가 없으며, 공동이용시설, 집수리지원, 주택정비사업, 공공임대주택, 마을공원 조성, 주차장 확보, 도시재생 거버넌스 구축, 주민역량 강화 등과 같은 사업계획이 반복⁵⁾
 - 마찬가지로 상권 활성화를 위한 사업계획 역시 음식업종 지원에 한정되어 있으며, 특화 거리 조성 계획은 지역 간 차별성이 미흡⁶⁾
 - 도시재생 단위사업의 특성을 고려한 실증분석 기반의 성과 평가의 부재는 도시재생사업 추진에 따른 부정적 영향을 사전에 방지할 기회를 놓치는 것임(박진호 외, 2021)
- 도시재생사업이 시행된 지 9년이 경과하였으나, 도시재생사업이 도시재생사업지역 및 주변지역의 근린상권에 미치는 영향력에 대한 검증이 충분히 이루어지지 않고 있으며, 이로 인해 근린상권 활성화를 위한 효과적인 대응 역시 마련되지 못하고 있는 실정

■ 근린상권의 지속가능성을 진단할 수 있는 지표 부재

- 현행 도시재생사업은 사업구역 내 상권의 일시적 변화를 측정하는 데 집중하고 있으며, 근린상권의 지속가능성을 평가할 수 있는 양적 지표는 마련되지 못하고 있음
 - 2021년 국토교통부 도시재생 종합성과지표 매뉴얼에서는 사업구역 내 유동인구, 매출액, 민간창업 건수 변화율을 상권 및 일자리 부문의 성과 지표로 제시⁷⁾
 - 도시재생사업지역과 같이 인구, 사회, 물리환경이 전반이 쇠퇴한 지역은 시간이 지나도 유동인구, 매출액, 창업 건수에 큰 변화가 없어 이 지표들을 활용하여 근린상권의 실태를 진단하고, 도시재생사업에 따른 성과를 측정하는 데 한계가 존재

5) 이서영. (2020). 도시재생 뉴딜정책, 들여다보니 '실속'이 없다. TOPDAILY. 1월 6일 기사. <http://www.topdaily.kr/news/articleView.html?idxno=62527> (검색일: 2022.2.1.)

6) 김현우. (2019). 수원 '차이나타운' 상권 살리기 물건너 갔다. 인천일보. <http://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=940451> (검색일: 2021.12.2.)

7) 국토교통부. (2021). 도시재생 종합성과지표 구축 매뉴얼(안). 게시일 1월 6일.

- 점포 생존율은 소상공인, 자영업자 비율이 높고, 지역 환경 및 구성원들의 변화가 적은 도시재생사업지역의 근린상권을 평가하기 적합한 지표

■ 연구의 목적

- 본 연구는 도시재생사업 종료 지역인 도시재생선도지역을 대상으로 도시재생사업에 따른 근린상권의 활성화 효과에 대한 객관적 검증을 시도
 - 계량통계모형을 활용하여 도시재생사업이 도시재생사업 시행 지역과 주변지역 근린상권에 미치는 영향력을 정량적으로 분석하여 도시재생사업 실효성을 검증
- 점포 생존율 지표를 중심으로 도시재생선도지역 일대 근린상권의 현황 및 특성을 분석하고, 점포 생존율에 영향을 미치는 건축·공간 영향 요인들을 도출
- 근린재생형 도시재생사업 모니터링 지표를 제시하고, 근린상권 활성화 측면에서 도시재생사업의 후속 정책 지원 방향 제시

2. 연구의 범위 및 방법

■ 공간적·시간적 범위

- (공간적 범위) 도시재생선도지역 근린재생형 11개소 및 주변지역
 - 도시재생선도지역은 국비지원이 종료되어 도시재생사업 전후 근린상권 비교가 가능
 - 도시재생사업 파급력은 1차적으로 사업구역 내에서 이루어지지만, 2차적으로 주변지역으로 영향을 미치므로, 구역계로부터 반경 1,000m까지를 분석 범위에 포함
- (시간적 범위) 2014~2021년
 - 도시재생선도지역이 선정된 2014년부터 2021년까지를 분석 기간으로 설정

[표 1-1] 도시재생선도지역 근린재생형 11개 지역

| 유형 | 지자체 | 대상지역 | 사업선정 | 사업종료 |
|-------------------|-------------|----------------------------|------|------|
| 근린 재생형 (11) | 일반규모 (6) | 서울 종로구 송인·창신 1,2,3동 | 2014 | 2017 |
| | | 광주 동구 충장동, 동명동, 산수1동, 지산1동 | 2014 | 2017 |
| | | 전북 군산시 월명동, 해신동, 중앙동 | 2014 | 2018 |
| | | 전남 목포시 목원동 | 2014 | 2017 |
| | | 경북 영주시 영주 1,2동 | 2014 | 2017 |
| | | 경남 창원시 마산합포구 동서동, 성호동, 오동동 | 2014 | 2017 |
| | 소규모 (5) | 대구 남구 대명 2·3·5동 | 2014 | 2019 |
| | | 강원 태백시 통동 | 2014 | 2019 |
| | | 충남 천안시 동남구 중앙동, 문성동 | 2014 | 2018 |
| | | 충남 공주시 웅진동, 중학동, 옥룡동 | 2014 | 2018 |
| | | 전남 순천시 향동, 중앙동 | 2014 | 2017 |

출처: 도시재생종합정보체계(<https://www.city.go.kr/portal/business/newDeal/statusInfo/link.do>, 검색일: 2022.01.29.)를 참고하여 연구진 작성

■ 연구의 내용적 범위

- 점포 생존율을 핵심 지표로 활용하여 근린상권 실태 분석
 - 상업여건이 열악한 지방도시, 특히 도시재생사업지역의 경우, 창업 후 폐업하는 경우가 많아 창업 건수를 활용하여 근린상권 실태를 분석하는 데 한계
 - 유동인구, 매출액 지표의 경우, 소상공인진흥공단에서는 최근 6개월 정보만 공개하고 있어 도시재생사업 추진 전후 시점 비교가 어려움
 - 반면, 창업 후 ‘점포 생존율’은 시장진입 이후의 성과를 측정하는 대표적인 지표로써 시계열 데이터 구축이 가능하며 상권 변화 속도가 느린 도시재생사업지역에서 근린상권의 지속가능성을 측정하는 지표로 활용하기 적합
- 주민생활밀착 업종 중심으로 점포 생존율 파악
 - 주민생활밀착 업종이란 주민들이 일상생활을 영위하면서 도보 생활권 내에서 이용할 수 있는 건강, 문화, 생활, 식품업종을 의미 함

- 또한, 주민생활밀착 업종 중에서도 「소상공인기본법」제2조 1항에 따른 상시근로자 수가 10명 미만인 소상공인이 운영하고 있는 점포를 분석 대상으로 설정
- 도시재생사업 전후, 도시재생사업 시행 지역 및 주변 지역의 근린상권 변화에 대한 실증 분석을 수행
 - 도시재생사업 시행 지역 및 주변 지역의 사회경제, 물리환경 측면의 지표들의 변화를 종합적으로 분석
 - 도시재생사업에 따른 도시재생사업 시행 지역 및 주변 지역의 창업 건수, 폐업 건수, 점포 개수 변화에 대한 정량적인 측정을 수행
 - 근린상권의 점포 생존율에 건축·공간 특성이 미치는 순 영향력을 파악
- 근린상권 활성화를 위한 도시재생사업의 정책 과제 발굴
 - 근린재생형 도시재생사업 추진 시에 활용할 수 있는 상권 부문 모니터링 지표를 제시
 - 근린상권 활성화 측면에서 도시재생사업의 후속 정책 지원 방향 제시

■ 연구의 방법

- 관련 문헌조사
 - 도시재생사업 효과성 분석 연구, 근린상권 실태 파악 연구, 도시재생사업 진단 및 성과 지표 관련 연구, 도시재생활성화계획, 상권 활성화 지원 관련 정책 및 제도 등을 검토
- 전문가 자문
 - 도시재생사업이 근린상권에 미친 정책 효과성을 검증하기 위한 분석 모형 선정, 변수 선정과 관련하여 전문가 자문회의 수행
- 공간 분석 및 계량통계분석
 - 도시재생선도지역을 대상으로 GIS를 활용한 공간 분석을 수행하여 근린상권의 사회경제, 물리환경측면의 현황 및 특성을 파악

- 이중차분법(DID), 생존분석 수행을 통해 도시재생사업이 근린상권에 미친 영향력을 정량적으로 검증
- 현장답사 및 관련 주체 심층 인터뷰
 - 근린상권 현황 파악을 위한 현장답사 진행, 상인, 지역주민, 도시재생 활동가를 대상으로 심층 인터뷰를 수행하여 도시재생사업 추진 과정에서의 주요 과제를 도출

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

■ 선행연구 주요 흐름

- 본 연구는 도시재생선도지역의 근린상권 실태를 분석하는 데 목적이 있으며, 관련 선행 연구로 도시재생사업 추진에 따른 효과성 검증 연구와 도시재생사업에 따른 근린상권의 변화를 분석한 연구들을 고찰
- 도시재생사업 추진 초기 단계에서는 도시재생사업을 ‘산업’으로 규정하고, 고용유발, 생산유발 효과를 측정하는 등 경제적 타당성을 분석하는 연구들이 주를 이룸
 - 김의준 외(2011)는 시도 단위에서 8개 도시재생산업군이 지역 산업에 미치는 효과를 정량적으로 측정하였으며, 분석 결과 서울, 부산, 인천 등이 도시재생사업 추진에 따른 생산유발 효과가 높은 지역으로 나타남
 - 윤병훈·남진(2015)은 서울 창신·송인 도시재생선도지역을 중심으로 산업연관분석을 활용하여 도시재생사업 초기단계에서의 사회경제적 파급효과를 분석하였으며, 도시재생사업에 따른 건설부문 경제적 효과가 가장 큰 것으로 나타남
 - 송인호 외(2018)는 도시재생사업에서 SOC의 물리적 개선에 따라 인구, 고용자수, 소득, 세금, 상업 활동 활성화, 지가 등에 영향을 미치고 있으며, 공공투자 평가 과정 역시 이러한 부분을 고려하여 진행된 필요가 있다는 점을 밝힘

- 도시재생사업이 추진되는 과정에서 근린상권의 젠트리피케이션(gentrification) 문제가 대두되기 시작하였고, 사업 대상지별로 도시재생사업 추진에 따른 임대료, 주택가격 상승 여부를 검증하는 연구들이 증가하고 있음
 - 이하연 외(2018)은 2014년 도시재생활성화지역으로 지정된 성수동 서울숲길 일대의 상가들에 대한 설문조사를 통해 도시재생활성화지역 지정 이후 상가의 임대료가 20.9% 상승하였고, 임차기간이 약 18개월로 단기계약을 체결하고 있어 상생협약과 더불어 임차인들의 보호를 위한 실효성 있는 정책 마련이 필요하다고 지적함
 - 김지나(2019)는 공간적 범위를 서울시 도시재생선도지역 뿐만 아니라 주변지역까지 확장하여 도시재생사업이 지역 아파트 가격에 미치는 영향을 이중차분법을 통해 실증한 결과, 도시재생사업의 지정 및 고시 후 도시재생사업지와 주변지역의 주택가격이 2.9% 상승하였음을 확인함
 - 박효숙·이진희(2021)는 2019년까지 선정된 서울시 도시재생사업지 45개소를 대상으로 상주인구, 유동인구, 창·폐업, 영업기간, 프랜차이즈 업체, 매출액으로 구성된 젠트리피케이션 통합지표를 활용하여 젠트리피케이션 위험도를 진단한 결과, 2018년 이후 서울시 상권이 전반적으로 축소되어 젠트리피케이션 위험 징후가 완화되었음을 확인
 - 이용백·진장익(2021)은 도시재생사업지역 4곳(창신·송인, 해방촌, 창동·상계, 가리봉)을 대상으로 이중차분법(DID)을 통해 도시재생사업 지정 효과는 사업 시행 지역 보다 주변지역의 주택가격 상승에 더 큰 영향을 미치고 있음을 확인
- 도시재생사업이 종료된 지역의 경우, 사업지역의 유지·관리를 위해 도시재생사업의 성과관리지표를 제안하는 연구가 다수를 차지하며 상권 부문의 모니터링 및 성과지표로 매우 다양한 정성적·정량적 지표를 제안하고 있음
 - 김륜희 외(2015)는 도시재생선도지역을 대상으로 현황자료, 모니터링 및 평가지표 구축 현황을 비교한 결과, 상인회 만족도, 빈 점포 활용 신규 창업수, 상가 리모델링수, 주요지점 통행량, 방문객·유동인구수 등의 다양한 지표를 활용하고 있어 기초 데이터, 모니터링 및 평가 지표 개발 구축에 대한 표준화와 도시재생사업 추진 과정을 모니터링·평가하기 위한 체계적 방안 마련이 필요하다고 주장함

- 이종근 외(2016)는 근린재생형 사업의 경우, 노후주택 비율, 거주민만족도, 경제활동 인구, 도로·주차장·공원과 같은 기반시설 용량이 우선순위가 높은 지표이고, 도시경제 기반형 사업은 총사업체수, 주민공동사업으로 인한 종사자수, 마을기업 등록 및 일자리 수, 도소매업체 증감률이 우선순위가 높은 지표로 나타남
- 정광진 외(2017)은 도시재생사업의 모니터링 지표를 선정하고 지역별 지표 변화를 확인한 결과, 도시재생선도지역의 상주인구 감소세, 카드매출액 지표는 변화 수준은 미미하게 증가, 건축인허가수는 비교지역에 비해 선도 지역에서 뚜렷하게 증가하는 것으로 나타남
- 신우화, 신우진(2017)은 대구광역시를 중심으로 도시재생사업 유형별 성과관리 지표의 중요도와 우선순위를 도출한 결과, 근린재생형의 경우 물리환경 세부지표 중에서 접도율, 주거환경만족도가 중요 지표로 확인 된 반면, 도시경제기반형은 노후건축물 비율, 도로율이 중요 변수로 도출 됨
- 안현진 외(2019)는 도시재생선도사업의 정성적 평가 지표를 주거 및 생활환경개선, 경제환경 개선, 지역 공동체 활성화 측면에서 제시
- 조장수 외(2019)는 2017년부터 3년 동안 선정된 일반근린형 사업 89곳을 대상으로 AHP-Fuzzy 분석을 이용하여 성과지표의 우선순위를 도출하였으며, 주택공실률, 노후불량주택, 공공임대주택 등 주거환경개선 지표의 우선순위가 가장 높았음
- 비교적 최근에는 도시재생사업이 종료된 도시재생선도지역을 대상으로 도시재생사업이 상권에 미친 영향력을 검증하려는 시도들이 증가하고 있음
 - 한승혜·전미선(2019)는 창신·송인 및 성수지역을 중심으로 도시재생사업 추진에 따른 통행변화와 점포증감률을 연도별 변화 분석하여, 도시재생사업에 따른 상권 활성화 효과가 있음을 간접적으로 밝혀냄
 - 박진호 외(2021)는 창원 도시재생선도지역을 대상으로 집계구 단위의 패널분석을 수행하여 도시재생단위사업이 유동인구, 매출액에 미친 영향력을 정량적으로 분석하였으며, 소규모 경관 개선, 보행환경 개선 사업이 매출액 증가에, 주차 공간 확보, 빈집 정비사업, 광장 조성 등의 사업이 유동인구 유발 효과가 있음을 실증

■ 선행연구의 한계점

- 기존 연구들은 상권을 진단하기 위해 매출액, 유동인구, 방문객 등과 같은 정량지표와 상인회 만족도, 상가 이용객 만족도와 같은 정성 지표들을 활용하고 있으나, 대부분 사업 전 후에 지표 값의 변화율에 집중하고 있어 점포 개별 특성, 지역 특성이 통제된 상황에서 도시재생사업이 상권 관련 지표의 순 변화에 미친 영향력을 측정하는데 한계가 있음
- 실증분석을 수행한 연구들은 분석의 공간적 범위를 서울특별시, 청주시, 창원시와 같이 대도시로 설정하고 있으며, 수도권과 대도시 재생사업지역을 대상으로 도출된 정책 대안을 인구구조, 물리환경, 사회경제 현황이 열악한 지방 중소도시 재생사업지역⁸⁾으로 환류하는 데 한계가 있음
- 도시재생사업이 상업지역에 미친 영향력을 검증한 연구들에서는 임대료, 주택가격을 활용하여 젠트리피케이션 현상을 진단하는 것에 집중하고 있으나, 대부분의 도시재생사업 지역은 임대료와 주택 가격 변화가 거의 없거나 매우 느림. 따라서 일반적인 쇠퇴지역을 대상으로 재생사업의 영향력을 확인할 수 있는 대안 지표를 마련할 필요
- 도시재생사업은 구역계 내에 영향을 미칠 뿐 만 아니라 주변 지역으로의 사회경제적 영향력이 확산되고 있으나, 기존 연구 대부분이 구역계 내를 공간적 범위로 상정하여 상권 변화를 분석

■ 본 연구의 차별성

- 상권 관련 지표의 연도별 변화율을 보는 것에서 더 나아가 근린상권에 영향을 미칠 수 있는 건축·공간 특성 변수를 통제한 상태에서 재생사업이 근린상권에 미친 순 영향력을 확인
- 도시재생선도지역 중 근린재생형 11개 사업지역 및 주변지역(반경 1,000m)을 분석 대상으로 포함하여 도시재생사업이 근린상권에 미친 정책적 효과성을 검증
- 도시재생사업지역 근린상권의 지속가능성을 평가하는 핵심 지표로 ‘점포생존율’을 활용하여 도시재생사업 전, 도시재생사업 추진 기간, 도시재생사업 종료 후의 근린상권 현황을 비교분석

8) 2021년 기준 비 특·광역시에서 진행되고 있는 도시재생사업 비중은 68%로 확인(서수정 외, 2021)

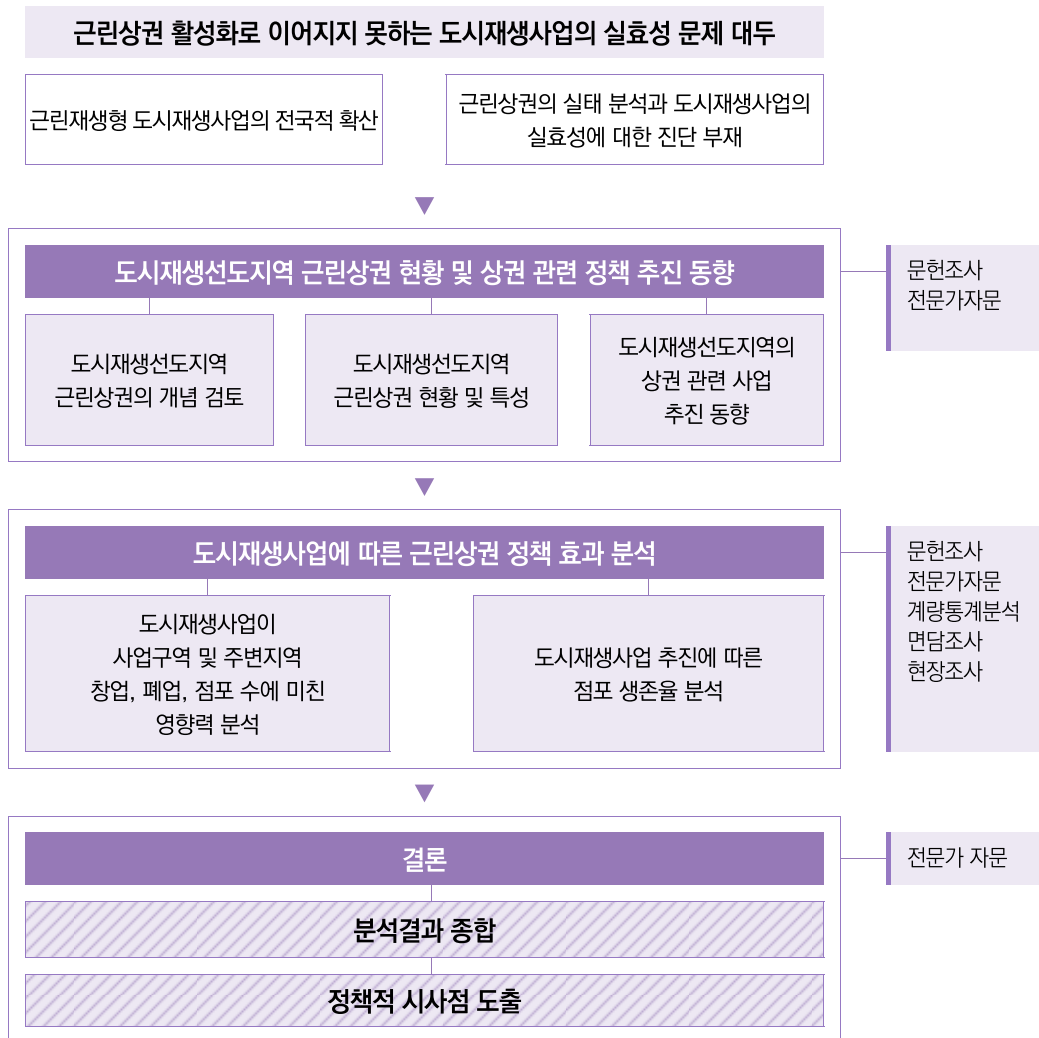
[표 1-2] 주요 선행연구 현황 및 선행연구와의 차별성

| 구분 | 연구제목 및 목적 | 연구방법 | 주요연구내용 |
|----------------|--|---------------------------------------|--|
| 주요 선행 연구 | 1 -과제명: 서민경제 안정을 위한 지역상권 활성화 방안 연구 -연구자(연도): 이영주·임은선 (2011) -연구목적: 지역상권 정책의 효과를 시뮬레이션함으로써 서민경제 안정을 위한 정책적·제도적 지역상권 활성화 방안을 모색 | -문헌조사 -GIS공간분석 -통계분석 | -지역상권(중심상권, 전통시장, 골목상권)의 실태분석 -지역상권 지원정책효과 시뮬레이션 |
| | 2 -과제명: 쇠퇴상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 우선 순위 비교분석 -연구자(연도): 손용만·박태원 (2017) -연구목적: 상권의 업종구성이 점포의 개·폐점에 미치는 영향력 검증 | -표적집단면적법(전문가 FGI) -요인분석 -계층분석기법 | -쇠퇴상권 재활성화 요인분석 -재활성화 계획요소 우선순위 분석 |
| | 3 -과제명: 동종과 이종의 도·소매 업종구성에 따른 상권 변화의 특성 -연구자(연도): 이정란·최막중 (2018) -연구목적: 상권의 업종구성이 점포의 개·폐점에 미치는 영향력 검증 | -문헌고찰 -공간분석 -회귀분석 | -상권정보시스템에서 제공하고 있는 상가 데이터베이스(DB)를 활용하여 상권 변화를 추적 -회귀분석 수행을 통해 업종다양성이 상권 변화에 미치는 영향 실증 |
| | 4 -과제명: 도시재생 관련 사업이 상권별 만족도 및 상업활동에 미치는 영향에 관한 연구: 대전광역시 원도심을 중심으로 -연구자(연도): 백인성(2018) -연구목적: 도시재생사업이 사업 만족도 및 상업활동에 미치는 영향력 실증 | -문헌고찰 -공간분석 -상관관계 분석 | -도시재생 관련 사업의 우선순위 분석 -도시재생 관련 사업과 상업활동의 영향관계 분석 |
| | 5 -과제명: 상권유형별 상권 활성화 결정요인의 중요도 분석: 대구광역시 근린생활시설을 중심으로 -연구자(연도): 김준영(2019) -연구목적: 대구광역시 25개 | -문헌고찰 -요인분석 -전문가 설문조사 | -상권의 유형을 대상지역과 업종별로 세분화(ML, FB, BM, SL) -상권활성화와 관련된 선행연구 고찰을 통해 상권활성화 결정요인 도출 |

| 구분 | 연구제목 및 목적 | 연구방법 | 주요연구내용 |
|------|---|--|---|
| 6 | 주요상권을 대상으로 상권 활성화 위한 결정요인 분석 및 전략적 개선 방안 제시 | | -전문가설문조사를 통해 상권 활성화를 위한 우선순위 도출 |
| | -과제명: 광양시 구도심의 도시 재생을 위한 지역상권 활성화 -연구자(연도): 김은주(2019) -연구목적: 광양시 구도심의 도시재생을 통한 지역상권 활성화 방안 도출 | -문헌고찰 -설문조사 | -광양시 구도심의 지역적 특성 및 쇠퇴 분석 -광양시 구도심 도시재생사업과 주민의식 조사 |
| | -과제명: 지속가능한 도시재생 사업을 위한 근린상권 활성화 방안 연구 -연구자(연도): 유병상(2020) -연구목적: 근린상권 활성화를 위한 커뮤니티 비즈니스 개선 방안 도출 | -문헌고찰 -전문가 심층(FGI) 분석 | -근린상권 관련 이론 및 선행연구 고찰 -근린상권 활성화 사례 분석 -근린상권 활성화 요인 분석 -근린상권 관계자 설문조사 |
| 8 | -과제명: 도시재생 뉴딜사업의 상권 활성화 방안 -연구자(연도): 소미경(2020) -연구목적: 대전광역시를 대상으로 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 활성화 방안 모색 | -해외사례 분석 | -해외사례 분석을 통해 도시재생사업 분석 요소 도출 -도시재생사업 분석요소를 활용하여 대전광역시 중구 중촌동 도시재생사업 특성 분석 |
| 본 연구 | -과제명: 도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석 및 활성화 방안 연구 -연구목적: 도시재생사업 전후에 따른 근린상권 활성화에 대한 정책 효과 분석을 수행하여 도시재생사업의 실효성 검증 | -문헌검토 -공간분석 -통계분석 -심층인터뷰 -현장답사 | -도시재생선도지역의 근린상권 특성 분석 -도시재생사업의 정책효과 분석 -근린상권 활성화를 위한 정책 및 제도 개선 방안 제시 |

출처: 연구진 작성

4. 연구의 흐름



[그림 1-2] 연구의 흐름도

출처: 연구진 작성

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

1. 도시재생선도지역 근린상권의 이해

■ 근린상권의 조작적 정의

- 상권의 사전적 정의는 점포를 이용할 가능성이 있는 고객들이 거주하는 범위 또는 고객들을 대상으로 점포의 세력이 미치는 범위를 의미
- 상권은 공급자와 소비자의 개인 편익을 달성하기 위해 일정 장소에 집적되는 특성을 가지며⁹⁾, 도시의 공간구조를 이어주는 연결고리 역할을 수행
 - 도시에는 재화와 서비스를 제공하기 위해서 모이는 특정 지점인 상업중심지가 있으며(Christaller, 1933), 상업중심지는 경쟁적 관계에 놓인 판매자들이 구매자들을 확보하기 위해 집적(Hoteling, 1929)되거나 소비자들의 소비패턴에 따라 집적(Teller and Elms, 2012)이 이루어짐
- 상권은 거리, 지역적 특성, 지역 내 상권의 위계, 규모·크기 등에 따라 여러 유형으로 구분할 수 있음
 - (거리) 1차 상권은 점포 이용객의 60~70%를 포함하는 범위로 점포 반경 500m 이내의 지점, 2차 상권은 점포 이용객의 15~25%를 포함하는 범위로 점포 반경 1km 이내의 지점, 3차상 상권은 1, 2차 상권 이외의 고객을 포함하는 범위
 - (지역 특성) 상권이 위치한 지역에 따라 도심 상권, 역세권, 대학가, 지하상가, 학원

9) 손용만·박태원. (2017). 쇠퇴상권 재활성화를 위한 도시재생계획요소 우선순위 비교분석. p.4.

가, 유흥가 등으로 구분

- (상권의 위계) 지역 내에서 도심상권, 부도심상권, 근린상권, 지구형상권으로 구분
- (상권의 규모) 상권의 크기에 따라 전국상권, 광역상권, 지역상권, 근린상권으로 구분
- (기타) 전통시장과 골목상권 역시 점포 업종, 상권 이용객 등이 다르기 때문에 별도의 상권으로 구분

[표 2-1] 상권의 유형

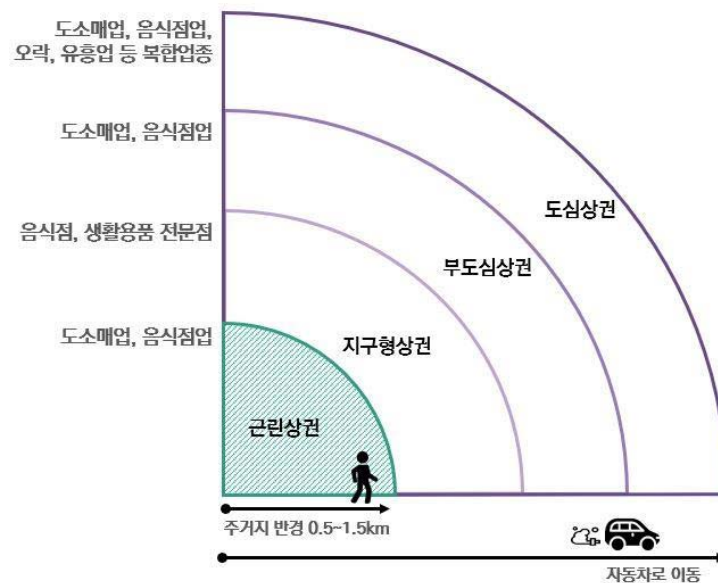
| 구분 | 상권유형 | 내용 |
|-------|------------|--|
| 거리 | 1차상권 | - 점포 이용객의 60~70%를 포함하는 범위로 점포 반경 500m 이내의 지점 |
| | 2차상권 | - 점포 이용객의 15~25%를 포함하는 범위로 점포 반경 1km 이내의 지점 |
| | 3차상권 | - 1, 2차 상권 이외의 고객을 포함하는 범위 |
| 지역특성 | 역세권 | - 지역의 교통 중심지로 지하철 터널 기차역 주변 등 입지 |
| | 대학가 | - 다른 상권보다 비교적 건전한 소비가 발생하는 곳으로 대학생이라는 신분의 특성이 결합하여 소비가 발생 |
| | 변화가 및 지하상가 | - 유동인구가 많고, 구매력도 높기 때문에 장사하기에는 더할 나위가 없으나 보증금이나 권리금이 비쌈 |
| | 학원가 | - 대부분 통행로의 성격을 띠고 있고, 젊은 고객 중심의 소매점 입주 |
| | 유흥가 | - 초·중·고교나 대학교 주변에서 이들 학생 등을 대상으로 영업 중인 상권 혹은 학원주변에서 학원생들을 대상으로 영업 중인 상권 |
| 상권 규모 | 전국상권 | - 각종 유흥시설이나 서비스 점포들이 발달한 상가나 집적되어 형성된 상권으로 특히, 야식 전문점(해장국 뼈다귀해장국, 편의점, 포장마차 등)이 활성화 |
| | 광역상권 | - 전국을 대상으로 상권이 형성된 것으로 가장 큰 규모의 상권 |
| | 지역상권 | - 1개 이상의 시도를 대상으로 형성된 상권 |
| | 근린상권 | - 시장이 소재한 시군구를 대상으로 형성된 상권 |
| 상권위계 | 도심상권 | - 읍면동 또는 그 일부를 대상으로 형성된 상권 |
| | 부도심상권 | - 역전, 변화가, 대형백화점 등이 몰려 있고, 주거지역에서 멀리 떨어져 있으며, 쇼핑은 1년에 수회 간격으로 행하며, 일반 업종은 물론 외식업이나 오락, 유흥 등 여러 업종이 복합적으로 구성된 변화가형 상권 |
| | 근린상권 | - 교통이나 도시개발과 함께 새롭게 신흥 상권으로 떠오른 곳으로 지하철, 철도 등을 축으로 도시의 일부 지역을 대상 상권 |
| | 지구형상권 | - 주민들이 일상적으로 1차, 2차 상품을 구매하거나, 외식을 즐기는 상업지로서 동네 상권, 주택가를 포함하고, 상점가와 전통시장이 함께 상행위가 이루어지고 있는 곳 |
| 기타 | 전통시장 | - 주거지에서 다소 떨어져 있고, 보통 주 단위로 쇼핑하는 물건이나 서비스를 주로 취급하는 곳으로 생활용품 전문점에서는 최고의 상권 |
| | 전통시장 | - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」제2조에서는 전통시장이 |

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

| 구분 | 상권유형 | 내용 |
|----|------|--|
| | 골목시장 | <p>란, 자연발생적 또는 사회·경제적 필요에 의해 조성되고, 상품이나 용역의 거래가 상호 신뢰 하에 기초하여 주로 전통적 방식으로 이루어지는 장소로 규정</p> <p>- 젊고 창의적인 예술가를 중심으로 만들어지는 상업가로, 도소매업, 요식업, 공예·공방이 주요 업종으로 「유통산업발전법」제2조 제3호, 제4호에 따른 대규모 점포, 준대규모 점포, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」제2조 전통시장</p> |

출처: 이영주·임은선. (2011). 서민경제안정을 위한 지역 상권활성화방안 연구. pp.11-12, 손용만·박태원. (2017). 쇠퇴 상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 우선순위 비교분석. pp.4-5, 유병상. (2020). 지속가능한 도시재생사업을 위한 근린상권 활성화 연구: 커뮤니티비즈니스를 중심으로. pp.22-30, 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법. 법률 제17814호. 제2조 제1항, 유통산업발전법. 법률 제 17761호. 제2조 제3호 제4호를 참고하여 연구진 작성.

- 상권의 유형과 특성을 종합하면, 근린상권은 주거지로부터 반경 0.5~1.5km에 위치하고, 지역주민들이 도보로 생활물품을 구입하고, 외식을 즐기는 상업지역으로 정의할 수 있음



[그림 2-1] 상권의 유형

출처: 연구진 작성

■ 지역에서 근린상권의 의미와 역할

- 소상공인이 국민경제에서 차지하는 비중이 매년 증가¹⁰⁾하고 있으며, 이들은 주로 원도심 내 전통적 지역상권인 전통시장, 상점가 및 주거지역, 골목상권 등으로 대표되는 근린상권에서 경제활동을 영위해 나가고 있음
 - 2019년 기준 전국 기준 소상공인은 전체 사업체 수의 84.8%(3,285천개), 전체 종사자의 36.9%(6,617천명)를 차지
 - 또한, 2019년 기준 기업 전체 매출액에서 소상공인의 매출이 차지하는 비중은 17.06%(9,566,085억원)로 매년 증가하고 있는 추세
- 지역에서 근린상권은 절대적인 규모는 작지만, 지역생활 밀착성이 높아 지역에 미치는 영향력이 가장 높음(김도형, 2014)

근린상권이 지역에 미치는 영향력

- 근린상권은 주거지에 인접해 지역 밀착성이 높으며, 지역에 미치는 영향력*이 가장 큼

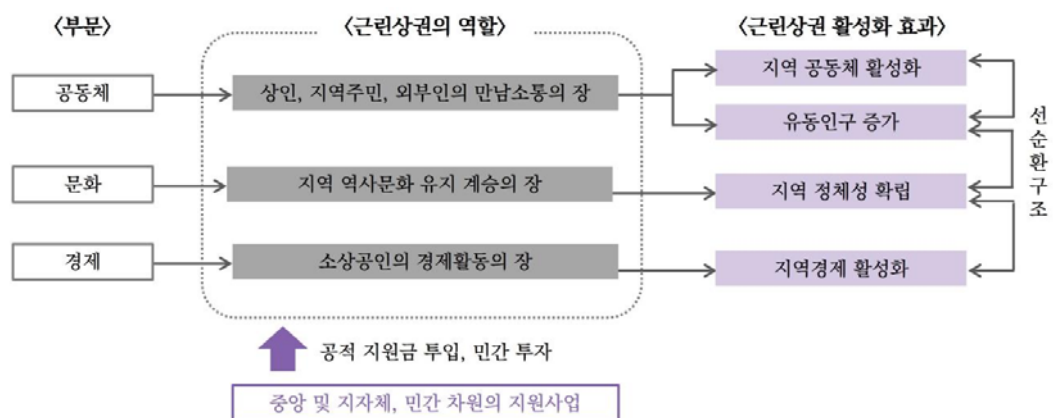
*경제적 영향력뿐만 아니라 공동체 문화 등과 같은 사회적 영향력을 포함



출처: 김도형. (2014). 전통시장 이용객의 장소 인식과 정책적 함의. p.518을 참고하여 연구진 재작성.

10) 중소벤처기업부 중소기업기본통계. (2022). 시도별·산업별·기업규모별 매출액. http://211.253.148.159:8083/statHtml/statHtml.do?orgId=142&tblId=DT_BR213&conn_path=13(검색일:2022.02.17.)을 활용하여 분석한 결과, '15년 전국 매출액 중 소상공인 매출액이 차지하는 비율은 16.79%, '16년 16.88%, '17년 16.65%, '18년 16.77%, '19년 17.06%로 나타남.

- 근린상권은 경제적 생산 기능 외에도 지역의 역사·문화적 특성과 연계하여 독자적 문화를 생산해왔으며, 지역의 생활문화자원이 오랜 기간 축적된 공공공간으로서의 역할을 수행
 - Jacobs(1961)는 지역의 소규모 상점들이 도시의 다양성을 만들고, 사람들을 유입하여 거리에 머물게 하며, 이는 지역에 활력을 제공하여 다시 경제적 효과로 창출될 수 있음을 밝힘
 - 중심시가지에는 도시의 역사적, 문화적인 환경과 자원, 각종 도시 및 생활시설을 비롯한 다양한 주체자의 생활이나 상업 활동들이 나타나고 있는 공간들이 존재(김영기 외, 2009)
- 그러나 기성 시가지 쇠퇴, 기업형 유통구조의 성장과 함께 근린상권 침체가 가속화되기 시작하였고, 이는 지역경제 침체로 이어지고 있음
 - 근린상권을 구성하고 있는 전통시장, 중소슈퍼 등의 생계의존형 유통구조가 침체되고, 이로 인해 실업 증가, 자영업자 몰락 등 문제가 발생(이영주·임은선, 2011)
- 근린상권 침체는 개인의 경제적 손실에서 그치는 것이 아닌, 공동체 와해, 지역 역사·문화 정체성 상실 등 도시 공간의 사회적 비용 증가로 직결되어 도시 공간의 지속가능성을 저해하므로, 지역의 활력을 회복을 위한 핵심 공간으로 근린상권 활성화가 필요(김도형, 2014)



[그림 2-2] 상권과 지역 활성화의 관계

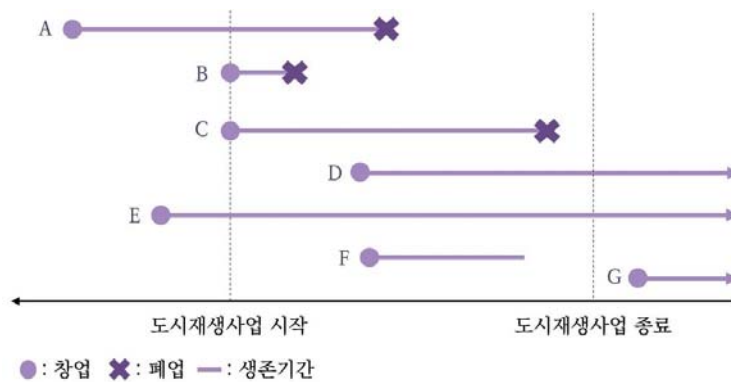
출처: 김도형.(2014). 전통시장 이용객의 장소인식과 정책적 함의. p.522의 그림2를 참고하여 연구진 작성.

■ 근린상권 현황 진단 지표

- 기존 연구들에서는 도시재생사업지역의 상권의 현황을 진단하기 위한 지표로 유동인구, 주택가격, 매출액, 창업건수, 통행량, 점포수를 활용
 - 한승혜·전미선(2019)은 도시재생사업으로 쇠퇴한 도심 공간이 활성화되었는지 여부를 판단하기 위해 통행량, 점포수 증가율을 사용
 - 이용백·진장익(2021)은 도시재생사업이 창신·송인, 해방촌, 창동·상계, 가리봉 사업지 주변부의 부동산가격 상승을 유발하였는지를 검증하기 위해 주택실거래가를 활용
 - 박진호 외(2021)는 창원시 도시재생선도사업이 젠트리피케이션에 미친 영향력을 정량적으로 평가하기 위해 매출액과 유동인구 지표를 활용
 - 국토교통부(2021)은 도시재생사업 추진에 따른 상권 관련 지표로 유동인구, 매출액, 민간창업 건수를 활용
- 상권 현황 파악을 위한 기존 지표들은 사업지역 내 상권의 일시적 변화를 측정하는데 용이하나 도시재생사업지역 내 근린상권의 변화를 지속적으로 모니터링하는 데 한계
 - 유동인구, 매출액 지표는 소상공인진흥공단에서 최근 6개월 정보만 공개하고 있어 도시재생사업 전후 시점 비교가 어려움
 - 주택가격 변동이 크지 않은 지방 도시에서 주택가격 지표로 상권 활성화 진단을 위한 대리변수로 활용하기에는 대표성이 낮음
 - 상업여건이 열악한 도시재생사업지역에서 창업 후 폐업하는 경우가 많아, 단순히 창업건수나 점포개수 만으로 근린상권 실태를 진단하는 데 한계
- 창업 후 ‘점포 생존율’은 시장진입 이후의 성과를 판단하는 대표적인 지표로 도시재생사업지역 및 주변지역의 근린상권의 실태를 지속적으로 모니터링 할 수 있음
 - 행정안전부 지방인허가 데이터에서 인허가 시점, 업종, 경위도 좌표, 폐업 여부, 휴업

시작일, 휴업 종료일 등을 활용하여 도시재생사업 전, 도시재생사업 추진 기간, 도시재생사업 종료 후 점포 생존율을 추적할 수 있음

- 점포 생존율은 도시재생사업의 궁극적인 목표 중 하나인 지속가능성을 평가하는 상권 부문의 모니터링 지표로서 활용 가능

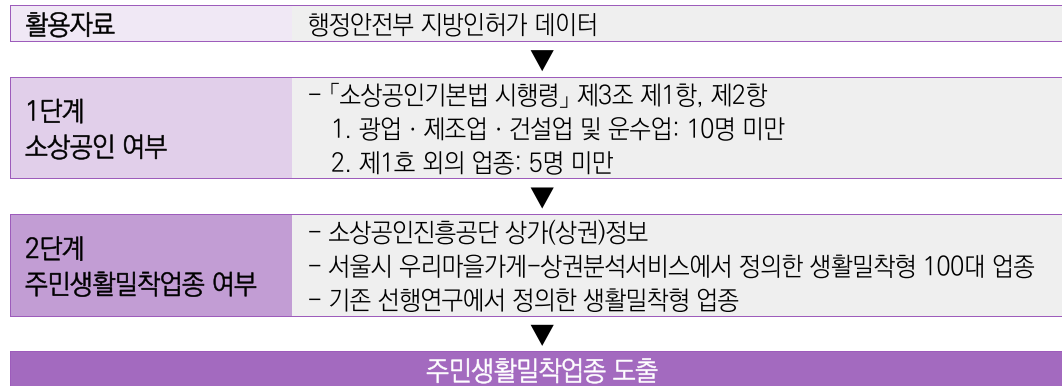


[그림 2-3] 도시재생사업지역 근린상권의 점포 생존 형태

출처: 연구진 작성

■ 근린상권의 업종 구성

- 근린상권에는 지역에서 벌어들인 수익이 수도권 대기업으로 귀속되는 기업형 슈퍼마켓, 대형할인점 등 지역경제 활성화와 연관성이 낮은 점포들이 섞여 있음
- 이에 본 연구에서는 소상공인이 운영하고, 지역주민들이 일상생활에서 이용하고 있는 생활밀착형 업종을 근린상권의 핵심 업종으로 보고 이를 도출하는 과정을 진행함
- 주민생활밀착업종 도출 과정은 2단계로 진행
 - (1단계) 산업별 소상공인 분류 기준을 활용하여 행정안전부 지방인허가 데이터에서 소상공인이 운영하고 있는 점포 추출
 - (2단계) 소상공인진흥공단 상가 정보, 서울시 우리마을가게-상권분석서비스에서 정의한 생활밀착형 100대 업종, 선행연구의 생활밀착형 업종을 활용하여 공통된 업종을 도출



[그림 2-4] 주민생활밀착업종 도출 과정

출처: 연구진 작성

- 도시재생선도지역의 근린상권을 이루고 있는 주민생활밀착 업종을 도출한 결과, 대부분 류 수준에서 건강, 문화, 생활, 식품 업종이 추출
 - 특히, 본 연구에서는 주민생활밀착 업종 중에서도 도시재생사업 현장과 관련성이 깊은 업종으로¹¹⁾ 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 식품제조가공업, 숙박업 업종을 추출하여 지역별 비교 분석을 수행 함

[표 2-2] 근린상권의 주민생활밀착 업종

| 대분류 | 중분류 | 소분류 |
|-----|----------------------------|---|
| 건강 | - 의료기관, 의료기기 | - 안경업, 의료기기판매(임대업) 등 |
| 문화 | - 게임, 노래방, 비디오, 숙박, 여행, 음악 | - 일반게임제공업, 노래연습장업, 비디오물감상실업, 비디오물시청제공업, 숙박업, 국내외여행업, 종합여행업, 음반물제작업 등 |
| 생활 | - 미용, 세탁소/빨래방, 유통, 체육 | - 미용업, 세탁업, 다단계판매업체, 통신판매업, 골프장, 당구장업, 등록체육시설, 체력단련장업, 식품판매업, 제과점 영업, 축산판매업 등 |
| 식품 | - 식품, 제조/가공/판매, 음식점 | - 일반음식점, 석유 및 석유대체연료판매업체 등 |

출처: 연구진 작성

11) 군산시 도시재생선도지역 상인 조권능 대표 심층인터뷰(일시: 2022.05.17.), 창원시 도시재생선도지역 답사(일시: 2022.02.11.), 신규 발생 근린상권 현장답사(일시: 2022.02.19.) 결과를 종합하여 도시재생사업 현장과 관련된 주요 업종을 도출하였음.

2. 도시재생선도지역 근린상권 현황 및 특성

■ 근린상권 현황 및 특성 분석의 개요

- 본 분석은 도시재생선도지역 및 주변지역을 대상으로 사회경제, 물리환경 부문의 지표들을 활용하여 현황 및 특성 변화를 파악하고, 부문별로 주요 정책 현안을 도출하는 것을 목적으로 함
- 쇠퇴지단 지표, 재생사업의 성과 평가·모니터링 지표, 상권 분석 지표 등을 종합하여 총 2개 부문의 14개 하위지표를 구성하였으며, 이 지표들은 3장 실증분석의 변수로 활용
 - (물리환경 부문) 용도지역, 경사도, 노후건축물 비율, 단독주택 비율, 불량도로 접도율, 과소필지 비율, 기반시설 분포
 - (사회경제 부문) 총인구수, 노인인구비율, 생산가능인구비율, 업종분포, 점포 건축특성, 창·폐업 건수, 점포 생존율

[표 2-3] 현황 분석 지표

| 부문 | 현황 지표 | 자료 출처 |
|------|-----------|----------------------|
| 물리환경 | 용도지역 | |
| | 경사도 | |
| | 노후건축물 비율 | 한국부동산원 2021년 토지특성조사 |
| | 단독주택 비율 | |
| | 불량도로 접도율 | 한국부동산원 2021년 토지특성조사 |
| | 과소필지 비율 | |
| 사회경제 | 기반시설 | 행정안전부 민원 행정기관 전자지도 |
| | 공공시설 접근성 | |
| | 총인구수 | 국토정보플랫폼 국토정보맵 국토통계지도 |
| | 노인인구 비율 | |
| | 생산가능인구 비율 | |
| | 업종 | 행정안전부 지방행정 인허가 데이터 |
| 상업경제 | 점포 건축특성 | |
| | 대형마트·SSM | 네이버, 구글 사이트 참고 |
| | 창·폐업 건수 | 행정안전부 지방행정 인허가 데이터 |
| | 점포 생존율 | |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털. (2022a). 건축물연령정보. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?sessionId=2C3747693B4F74A8F5AFD695CEEAC9EF>(검색일: 2022.02.07.), 국토교통부 국가공간정보포털. (2022b). (도로명주소)실포도로. <http://data.nsdi.go.kr/organization/a05044>(검색일: 2022.02.07.), 국토교통부 국가공간정보포털. (2022c). 임상도. <http://data.nsdi.go.kr/dataset/20190716ds00001>(검색일: 2022.02.07.), 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.), 국토교통부 국토지리정보원. (2022). 국토정보맵 통계지도. <http://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=total>(검색일: 2022.02.07.), 행정안전부. (2022a). 도로명주소 민원행정기관 전자지도. <https://business.juso.go.kr/addrlink/elctrnMapProvd/geoDBDwidList.do>(검색일: 2022.02.07.), 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터 개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)

■ 물리환경 현황 및 특성¹²⁾

• 용도지역

- 도시재생선도지역¹³⁾은 도시지역으로 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역에 위치하고 있으며, 사업 유형에 따라 용도지역 비율에 차이가 있음
- 일반규모 유형의 필지는 일반상업지역 33.25%, 제1종 일반주거지역 22.31%, 제2종 일반주거지역 21.8%, 제3종일반주거지역 3.71% 순으로 높은 비중을 차지
- 사업 대상지 주변지역으로 갈수록 일반상업지역 비중은 21.41% 수준으로 감소하고, 제2종일반주거지역의 비중이 31.11%로 상승
- 소규모 유형의 필지는 제2종일반주거지역 41.01%, 일반상업지역 28.1%, 제3종 일반주거지역 7.74%, 준주거지역 4.72% 순으로 높은 비중을 차지 확인
- 사업대상지에서 주변지역으로 갈수록 일반상업지역 비중이 13.55%로 감소하고, 제2종일반주거지역, 제3종주거지역 비중이 각각 45.53%, 14.46%로 상승

[표 2-4] 도시재생선도지역 일대 용도지역 현황

| 유형 | | 일반규모 | | | 소규모 | | |
|---------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | (가) | (나) | (다) | (가) | (나) | (다) |
| 총 필지 수* | | 29,002 | 72,412 | 62,714 | 14,989 | 44,166 | 39,229 |
| 제1종전용 | 필지 수 | - | 119 | 63 | - | - | - |
| 주거지역 | 비율(%) | - | 0.27 | 0.16 | - | - | - |
| 제2종전용 | 필지 수 | - | 29 | 26 | - | - | - |
| 주거지역 | 비율(%) | - | 0.07 | 0.07 | - | - | - |
| 제1종일반 | 필지 수 | 90 | 3070 | 2204 | 6471 | 12764 | 11854 |
| 주거지역 | 비율(%) | 0.60 | 6.95 | 5.62 | 22.31 | 17.63 | 18.90 |
| 제2종일반 | 필지 수 | 6147 | 20130 | 17862 | 6323 | 22527 | 19074 |
| 주거지역 | 비율(%) | 41.01 | 45.58 | 45.53 | 21.80 | 31.11 | 30.41 |
| 제3종일반 | 필지 수 | 1160 | 5058 | 5673 | 1075 | 7638 | 3962 |
| 주거지역 | 비율(%) | 7.74 | 11.45 | 14.46 | 3.71 | 10.55 | 6.32 |
| 준주거지역 | 필지 수 | 708 | 1802 | 604 | 629 | 3874 | 2534 |

12) 도시재생선도지역의 물리환경 현황 및 특성을 시각적으로 표현한 도면은 부록1에 수록 함.

13) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제16조 3항에 따르면, 지자체는 도시재생의 역량 및 재정여건 등을 고려하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 1호에 따른 도시지역을 대상으로 도시재생활성화지역을 지정하도록 하고 있음.

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

| 유형 | | 일반규모 | | | 소규모 | | |
|------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| | | (가) | (나) | (다) | (가) | (나) | (다) |
| 일반상업 지역 | 비율(%) | 4.72 | 4.08 | 1.54 | 2.17 | 5.35 | 4.04 |
| | 필지 수 | 4212 | 2592 | 5315 | 9643 | 15504 | 15837 |
| | 비율(%) | 28.10 | 5.87 | 13.55 | 33.25 | 21.41 | 25.25 |
| 중심상업 지역 | 필지 수 | - | 998 | 191 | 2033 | 830 | 2742 |
| | 비율(%) | - | 2.26 | 0.49 | 7.01 | 1.15 | 4.37 |
| 근린상업 지역 | 필지 수 | 653 | 1396 | 1252 | 367 | 16 | - |
| | 비율(%) | 4.36 | 3.16 | 3.19 | 1.27 | 0.02 | - |
| 일반공업 지역 | 필지 수 | - | - | - | - | 110 | 30 |
| | 비율(%) | - | - | - | - | 0.15 | 0.05 |
| 준공업지역 | 필지 수 | - | - | - | 193 | 452 | 204 |
| | 비율(%) | - | - | - | 0.67 | 0.62 | 0.33 |
| 보전녹지 지역 | 필지 수 | 244 | 303 | 381 | 60 | 1117 | 594 |
| | 비율(%) | 1.63 | 0.69 | 0.97 | 0.21 | 1.54 | 0.95 |
| 생산녹지 지역 | 필지 수 | - | 9 | - | - | 48 | - |
| | 비율(%) | - | 0.02 | - | - | 0.07 | - |
| 자연녹지 지역 | 필지 수 | 133 | 2822 | 1268 | 365 | 2975 | 1371 |
| | 비율(%) | 0.89 | 6.39 | 3.23 | 1.26 | 4.11 | 2.19 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsd.gov.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

*계획관리지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역, 용도지역 정보가 없는 필지를 모두 포함하고 있음

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

• 경사도

- 도시재생선도지역 내 필지는 평지 76.38%, 완경사 19.47%, 급경사 2.31% 순으로 나타났으며, 저지와 고지 필지 비율은 1% 미만으로 나타남
- 경사도 지표는 도보·교통 접근성과 전반적인 필지 가치를 간접적으로 판단할 수 있는 지표로써 도시재생선도지역 일대에 평지 및 완경사 필지 비율이 높다는 것은 토지 개발, 다양한 지역 행사 개최 등이 용이한 물리적인 환경여건을 가지고 있음을 의미

[표 2-5] 도시재생사업지역 일대 경사도

| 유형 | 일반규모 | | | 소규모 | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | (가) | (나) | (다) | (가) | (나) | (다) |
| 총 필지 수 | 23,278 | 49,933 | 58,251 | 11,933 | 30,717 | 33,982 |
| 완경사 | 필지 수 | 4,927 | 8,527 | 10,982 | 2,040 | 7,375 |
| | 비율(%) | 20.98 | 18.71 | 20.58 | 13.14 | 28.06 |
| 급경사 | 필지 수 | 1,093 | 1,441 | 988 | 81 | 649 |
| | 비율(%) | 3.94 | 3.08 | 1.85 | 0.79 | 3.36 |
| 평지 | 필지 수 | 16,232 | 38,648 | 45,249 | 9771 | 22478 |
| | 비율(%) | 71.07 | 75.70 | 75.98 | 85.69 | 67.40 |
| 고지 | 필지 수 | 465 | 67 | 257 | 20 | 191 |
| | 비율(%) | 1.81 | 1.37 | 0.55 | 0.14 | 1.02 |
| 저지 | 필지 수 | 13 | 15 | 303 | 17 | 11 |
| | 비율(%) | 0.06 | 0.03 | 0.47 | 0.16 | 0.11 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털, (2022d). 토지특성정보서비스, <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

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

• 노후건축물 비율

- 2021년 기준 도시재생사업지역과 주변지역에 30년 이상 노후건축물 비율은 평균 76.61%로 나타났으며, 도시재생사업지역에서 주변 지역으로 갈수록 노후건축물 비율이 소폭 감소
- 도시재생선도지역 지정 당시에도 노후건축물 비율이 70~80% 구간 대에 형성되어 있는 점을 감안할 때, 노후건축물의 밀집도는 여전히 높은 것으로 나타남

[표 2-6] 도시재생선도지역 일대 노후건축물 비율

| 유형 | 지역 구분 | 총건축물 수 | 노후건축물 수 | 노후건축물 비율(%) |
|---------|----------------|---------|---------|-------------|
| 일반규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 12,997 | 10,299 | 79.24 |
| | (나) 대상지-500m | 28,347 | 22,547 | 79.54 |
| | (다) 500~1,000m | 32,250 | 24,889 | 77.18 |
| 소규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 7,392 | 5,497 | 74.36 |
| | (나) 대상지-500m | 18,318 | 13,833 | 75.52 |
| | (다) 500~1,000m | 20,303 | 14,570 | 71.76 |
| 합계 평균 | | 119,607 | 91,635 | 76.61 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털, (2022d). 토지특성정보서비스, <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

• 단독주택 비율

- 도시재생사업지역과 주변지역의 건축물 유형으로 단독주택이 37.33%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 제1종근린생활시설 15.12%, 제2종근린생활시설 11.73% 순으로 높은 비중을 차지
- 따라서 도시재생선도지역 근린상권을 도보권 내에서 지속적으로 이용하는 계층은 아파트, 연립주택, 다세대주택 등의 공동주택 거주민보다 단독주택에 거주자일 가능성이 높음

[표 2-7] 도시재생사업지역 일대 건축물 유형

| 유형 | | 일반규모 | | | 소규모 | | |
|-----------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|
| | | (가) | (나) | (다) | (가) | (나) | (다) |
| 단독주택 | 필지 수 | 7,363 | 17,921 | 21,409 | 4,641 | 13,473 | 13,950 |
| | 비율(%) | 62.16 | 70.38 | 73.84 | 57.45 | 75.28 | 64.75 |
| 공동주택 | 필지 수 | 464 | 1,000 | 1,201 | 315 | 728 | 1,126 |
| | 비율(%) | 3.41 | 3.73 | 3.85 | 5.16 | 4.86 | 12.11 |
| 제1종근린생활시설 | 필지 수 | 2,261 | 3,925 | 4,072 | 1,115 | 1,884 | 2,203 |
| | 비율(%) | 19.24 | 15.30 | 12.36 | 21.83 | 10.46 | 11.48 |
| 제2종근린생활시설 | 필지 수 | 1,647 | 2,813 | 3,228 | 790 | 1,319 | 1,795 |
| | 비율(%) | 14.79 | 10.18 | 9.61 | 15.04 | 9.26 | 11.51 |
| 근린생활시설 | 필지 수 | 16 | 57 | 56 | 12 | 19 | 21 |
| | 비율(%) | 0.16 | 0.20 | 0.17 | 0.07 | 0.05 | 0.07 |
| 판매시설 | 필지 수 | 30 | 64 | 53 | 43 | 23 | 23 |
| | 비율(%) | 0.24 | 0.20 | 0.15 | 0.45 | 0.09 | 0.09 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

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

• 불량도로 접도율

- 접도율은 지역 내 교통 접근성과 생활 편의성에 대한 현황을 파악할 수 있는 지표로 2021년 기준 도시재생선도지역의 불량도로 접도율은 평균 31.4%로 교통 접근성은 양호한 수준¹⁴⁾임을 확인

14) 새마을사업 선정 평가에서는 불량도로 접도율이 30% 수준 이하의 값을 가지면 교통 접근성이 비교적 양호한

- 도시재생사업 대상지에서 주변 지역으로 갈수록 불량도로 접도율이 낮아지는 경향을 보이며, 소규모 유형보다 일반규모의 불량도로 접도율이 더 높은 수준으로 나타남

[표 2-8] 도시재생사업지역 일대 노후건축물 비율

| 유형 | 지역 구분 | 총 필지 수 | 불량 필지 수 | 불량도로 접도율(%) |
|---------|----------------|---------|---------|-------------|
| 일반규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 23,278 | 8,106 | 32.8 |
| | (나) 대상지-500m | 49,933 | 18,148 | 36.7 |
| | (다) 500-1,000m | 58,251 | 19,284 | 33.8 |
| 소규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 11,933 | 2,894 | 25.1 |
| | (나) 대상지-500m | 30,717 | 8,907 | 29.8 |
| | (다) 500-1,000m | 33,982 | 9,711 | 28.3 |
| 합계 평균 | | 208,094 | 67,050 | 31.4 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

• 과소필지 비율

- 도시재생사업지역 일대의 과소필지 비율은 평균 25.6%로 사업 구역계 주변 지역으로 갈수록 과소필지 비율이 가파르게 감소하는 것으로 나타남
- 특히, 일반규모 사업 대상지 내 과소필지 비율이 32.9%¹⁵⁾로 높은 수준이었으며, 이는 효율 가치가 낮은 필지가 지역 내 산재해 있다는 것을 의미

[표 2-9] 도시재생사업지역 일대 과소 필지 비율

| 유형 | 지역 구분 | 총 필지 수 | 60㎡이하 필지 수 | 과소 필지 비율(%) |
|---------|----------------|---------|------------|-------------|
| 일반규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 23,278 | 8,087 | 32.9 |
| | (나) 대상지-500m | 49,933 | 15,217 | 30.2 |
| | (다) 500-1,000m | 58,251 | 15,164 | 24.2 |
| 소규모 | (가) 도시재생사업대상지 | 11,933 | 2,672 | 29.8 |
| | (나) 대상지-500m | 30,717 | 6,482 | 19.9 |
| | (다) 500-1,000m | 33,982 | 6,396 | 14.4 |
| 합계 평균 | | 208,094 | 54,018 | 25.6 |

출처: 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svclId=S027>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

지역으로 평가, 재개발구역 지정 요건 중 하나로 주택 접도율 기준 40%를 포함하여 평가하고 있음

15) 과소 필지 비율은 정비구역 지정할 때 활용되는 지표로 지자체별로 차이가 있으나, 통상 과소 필지 비율을 30% 이상 ~ 50% 이상으로 정비구역 지정 요건을 제시하고 있음

• 공공시설 접근성

- 행정안전부의 민원행정기관 전자지도를 활용하여 도시재생선도지역 일대에 있는 개별 점포들에서부터 자치단체 청사, 경찰서, 우체국, 학교와 같은 공공시설 접근성 현황을 확인
- 개별 점포에서 자치단체 청사까지의 평균 거리는 382.12m, 우체국과의 평균 거리 455.84m, 보건소와의 평균 거리 1,316.80m, 경찰서와의 평균 거리 574.21m, 학교와의 평균 거리 361.08m로 나타남
- 이와 같은 물리적 거리를 보행자 도보를 가정한 시간 거리¹⁶⁾로 환산하면, 자치단체 청사와는 7.5분, 우체국과의 거리는 9.24분, 보건소와의 거리 27.49, 경찰서와의 거리 11.11분, 학교와의 거리 7.44분으로 산출
- 기초생활인프라 국가적 최저기준에서는 마을단위 시설의 시간 거리를 5~15분으로 제시하고 있으며, 보건소를 제외한 나머지 공공시설 간의 접근성이 10분 내외로 나타나 근린상권의 공공시설 접근성은 양호 수준으로 보임

[표 2-10] 도시재생사업지역 일대의 개별 점포와 공공시설 간 거리

| 유형 | 지역 구분 | 자치단체 청사 | 우체국 | 보건소 | 경찰서 | 학교 |
|------|---------------|---------|--------|----------|--------|--------|
| 일반규모 | (가) 물리적 거리(m) | 397.27 | 370.79 | 1,708.61 | 537.59 | 574.29 |
| | 시간 거리(분) | 7.95 | 7.42 | 34.17 | 10.75 | 11.49 |
| | (나) 물리적 거리(m) | 346.4 | 425.42 | 1,192.89 | 480.16 | 340.34 |
| | 시간 거리(분) | 6.93 | 8.51 | 23.86 | 9.6 | 6.81 |
| | (다) 물리적 거리(m) | 354.39 | 401.27 | 1,274.60 | 512.65 | 289.41 |
| | 시간 거리(분) | 7.09 | 8.03 | 25.49 | 10.25 | 5.79 |
| 소규모 | (가) 물리적 거리(m) | 421.63 | 419.54 | 970.3 | 685.92 | 295.39 |
| | 시간 거리(분) | 6.99 | 10.31 | 26.16 | 12.13 | 6.13 |
| | (나) 물리적 거리(m) | 349.39 | 515.64 | 1,308.05 | 606.47 | 306.74 |
| | 시간 거리(분) | 8.47 | 12.05 | 28.93 | 12.45 | 7.21 |
| | (다) 물리적 거리(m) | 423.62 | 602.38 | 1,446.33 | 622.45 | 360.28 |
| | 시간 거리(분) | 7.64 | 9.12 | 26.34 | 11.48 | 7.22 |

출처: 행정안전부. (2022a). 도로명주소 민원행정기관 전자지도. <https://business.juso.go.kr/addrlink/elctrnMapProvGeoDBDwldList.do>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

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

16) 건축공간연구원. (2019). 지역의 기초생활인프라 공급 현황자료 및 분석 안내서, 7p에서 마을단위시설과 지역거점시설과의 시간거리를 산출할 때, 도보 3km/h, 차량 25km/h를 적용해줌에 따라 본 연구에서도 동일한 값을 적용하였음

■ 사회경제적 현황 및 특성¹⁷⁾

• 총인구수 비율

- 우리나라 총인구수는 2021년도를 기점으로 감소세에 접어들었으나, 도시재생선도 지역 일대의 경우 사업선정 당시에도 -1% 수준의 인구감소를 겪어왔으며 이와 같은 추세는 현시점까지 지속되고 있음

[표 2-11] 도시재생선도지역 총인구수 증감률

| 연도 | 전국 | | 일반규모 | | | | 소규모 | | | |
|-----|------------|--------|---------|-------------|-------|-------|---------|-----------|------|-------|
| | 총인구수 | 증감률(%) | 인구수* | 평균 증감률(%)** | 최댓값 | 최솟값 | 인구수 | 평균 증감률(%) | 최댓값 | 최솟값 |
| '14 | 50,763,158 | - | 734,700 | - | - | - | 648,532 | - | - | - |
| '15 | 50,951,719 | 0.4 | 726,960 | -1.3 | 30.1 | -6.2 | 641,559 | -1.1 | 57.2 | -12.0 |
| '16 | 51,112,971 | 0.3 | 719,131 | -1.0 | 88.8 | -13.6 | 627,801 | -2.5 | 6.9 | -15.4 |
| '17 | 51,230,704 | 0.2 | 728,281 | 1.8 | 224.5 | -20.2 | 615,055 | -2.8 | 3.3 | -14.2 |
| '18 | 51,300,879 | 0.1 | 713,909 | -2.3 | 9.7 | -13.4 | 610,385 | -1.9 | 11.4 | -9.4 |
| '19 | 51,337,423 | 0.1 | 701,291 | -1.9 | 30.9 | -11.4 | 606,132 | -2.0 | 7.4 | -12.2 |
| '20 | 51,349,259 | 0.0 | 700,589 | 0.5 | 78.6 | -8.5 | 601,024 | -0.6 | 39.2 | -9.9 |
| '21 | 51,333,252 | -0.03 | 691,777 | -1.2 | 37.7 | -19.3 | 593,041 | -1.5 | 50.5 | -20.5 |

출처: 국토교통부 국토지리정보원. (2022). 국토정보맵 통계지도. <http://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=tot> al(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

*일반규모와 소규모 지역에 해당하는 읍면동 80개소를 추출하여 연도별 인구수를 확인, **읍면동별 인구 증감률의 평균값을 의미,

***일반규모 사업대상지 일대에서 대규모 아파트 단지가 공급되어 2017년도에 증가율이 높게 나타남

• 생산가능인구 비율

- 우리나라 생산가능인구는 2017년도를 기점으로 감소하기 시작하였으나, 도시재생 선도지역 일대의 경우 연평균 -2%의 인구감소율이 유지되며 지속적으로 생산가능인구가 줄어들고 있는 상황

• 고령인구 비율

- 우리나라 고령인구 증가율은 6% 수준에 도달할 정도로 급격하게 증가하고 있으며, 도시재생선도지역 일대의 경우 연평균 3% 수준으로 고령인구가 증가

17) 도시재생선도지역의 물리환경 현황 및 특성을 시각적으로 표현한 도면은 부록1에 수록함

[표 2-12] 도시재생선도지역 생산가능인구 및 고령인구 증감률

| 연령 계층 | 연도 | 전국 | | | 일반규모 | | | 소규모 | | | |
|----------------|-----|------------|--------|---------|----------------|-------|-------|---------|--------------|------|-------|
| | | 총인구수 | 증감률(%) | 인구수* | 평균 증감률(%)** | 최댓값 | 최솟값 | 인구수 | 평균 증감률(%) | 최댓값 | 최솟값 |
| 생산 가능 인구 | '14 | 37,129,311 | - | 531,711 | - | - | - | 480,368 | - | - | - |
| | '15 | 37,247,837 | 0.3 | 524,402 | -1.8 | 30.0 | -7.1 | 473,497 | -1.6 | 61.4 | -14.4 |
| | '16 | 37,349,796 | 0.3 | 516,422 | -1.6 | 96.3 | -14.1 | 461,505 | -3.1 | 7.6 | -16.7 |
| | '17 | 37,320,282 | -0.1 | 588,367 | 9.4 | 63.0 | -21.6 | 448,471 | -3.9 | 2.8 | -15.1 |
| | '18 | 37,210,722 | -0.3 | 494,884 | -11.1 | 10.3% | -42.1 | 442,710 | -2.7 | 11.7 | -10.6 |
| | '19 | 37,077,518 | -0.4 | 482,277 | -3.0 | 31.6% | -12.0 | 436,025 | -3.1 | 7.6 | -12.9 |
| | '20 | 36,833,574 | -0.7 | 476,570 | -0.8 | 73.2% | -11.6 | 427,833 | -1.8 | 40.8 | -11.8 |
| | '21 | 36,545,144 | -0.8 | 467,871 | -2.1 | 30.5% | -16.4 | 419,161 | -2.3 | 49.2 | -18.7 |
| 고령 인구 | '14 | 7,980,713 | - | 120,741 | - | - | - | 92,712 | - | - | - |
| | '15 | 8,382,451 | 4.8 | 124,361 | 3.1 | 31.0 | -2.7 | 95,980 | 3.4 | 16.7 | -2.3 |
| | '16 | 8,760,152 | 4.3 | 126,939 | 2.2 | 23.7 | -10.1 | 98,414 | 2.3 | 5.4 | -10.6 |
| | '17 | 9,201,493 | 4.8 | 131,649 | 3.7 | 22.6 | -15.3 | 102,532 | 3.7 | 10.2 | -11.8 |
| | '18 | 9,688,015 | 5.0 | 134,203 | 2.0 | 11.7 | -9.0 | 105,731 | 2.6 | 10.6 | -6.9 |
| | '19 | 10,201,047 | 5.0 | 137,951 | 2.8 | 15.4 | -12.4 | 109,848 | 3.3 | 9.9 | -8.5 |
| | '20 | 10,815,186 | 5.7 | 145,633 | 5.7 | 115.7 | -2.1 | 115,231 | 4.4 | 15.4 | -6.7 |
| | '21 | 11,460,279 | 5.6 | 147,563 | 1.4 | 55.1 | -40.4 | 117,965 | 1.5 | 21.2 | -23.0 |

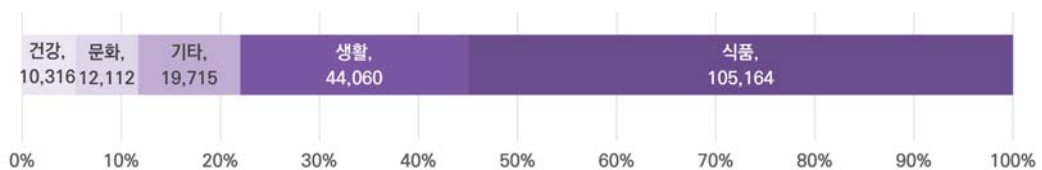
출처: 출처: 국토교통부 국토지리정보원. (2022). 국토정보맵 통계지도. <http://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=total>(검색일: 2022.02.07.)를 활용하여 연구진 작성

*일반규모와 소규모 지역에 해당하는 읍면동 80개소를 추출하여 연도별 인구수를 확인, **읍면동별 인구 증감률의 평균값을 의미,

***일반규모 사업대상지 일대에서 대규모 아파트 단지가 공급되어 2017년도에 증가율이 높게 나타남

• 업종 분포 현황

- 도시재생선도지역의 경우, 업종 대분류 수준에서 식품 업종이 55%(105,164개)로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 이외 생활 업종 23%(44,060개), 기타 10.3%(19,715개), 문화 업종 6%(12,112개), 건강 업종 6%(10,316개) 순으로 나타남



[그림 2-5] 주민생활밀착 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

- 사업 유형과 지역 구분에 차이 없이 업종 대분류 수준에서 식품 업종과 생활 업종이 70% 이상의 점유율을 차지하고 있는 것으로 나타남

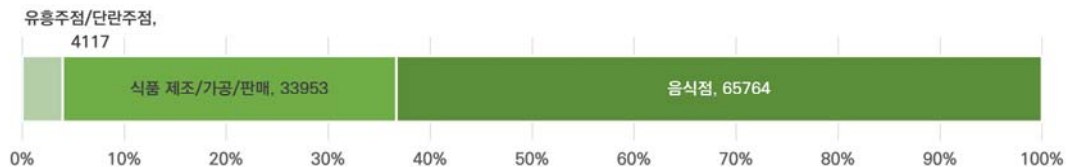
[표 2-13] 도시재생사업지역 일대 업종 분포 현황

| 유형 | 지역 구분 | 건강 업종 | 문화 업종 | 기타 업종 | 생활 업종 | 식품 업종 |
|------|----------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 일반규모 | (가) 점포 수 | 780 | 958 | 1,199 | 2,688 | 7,633 |
| | 비율(%) | 5.88 | 7.23 | 9.04 | 20.27 | 57.57 |
| | (나) 점포 수 | 1,136 | 1,095 | 2,487 | 4,510 | 11,123 |
| | 비율(%) | 5.58 | 5.38 | 12.22 | 22.16 | 54.66 |
| | (다) 점포 수 | 1,511 | 1,490 | 3,533 | 5,387 | 14,903 |
| | 비율(%) | 5.63 | 5.55 | 13.17 | 20.08 | 55.56 |
| 소규모 | (가) 점포 수 | 1,257 | 1,817 | 1,854 | 4,872 | 16,835 |
| | 비율(%) | 4.72 | 6.82 | 6.96 | 18.29 | 63.21 |
| | (나) 점포 수 | 2,237 | 3,286 | 4,827 | 12,799 | 25,354 |
| | 비율(%) | 4.61 | 6.77 | 9.95 | 26.39 | 52.27 |
| | (다) 점포 수 | 3,395 | 3,466 | 5,815 | 13,804 | 29,316 |
| | 비율(%) | 6.08 | 6.21 | 10.42 | 24.74 | 52.54 |

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

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

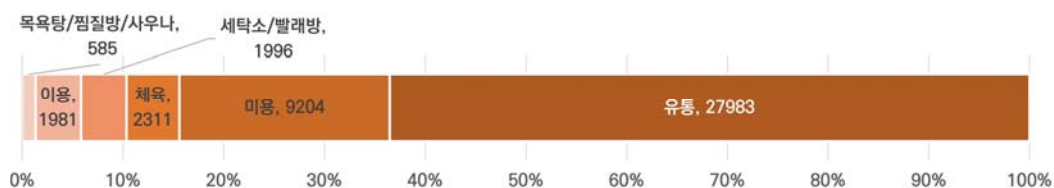
- 식품 업종을 중분류 수준에서 분석하면, 음식점 63%, 식품제조/가공/판매업종 비중이 32%로 높은 비중을 차지



[그림 2-6] 식품 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

- 생활 관련 업종에서 유통업 64%, 미용업 21%, 체육업종 5%, 세탁소/빨래방 5% 순으로 높은 비중을 차지

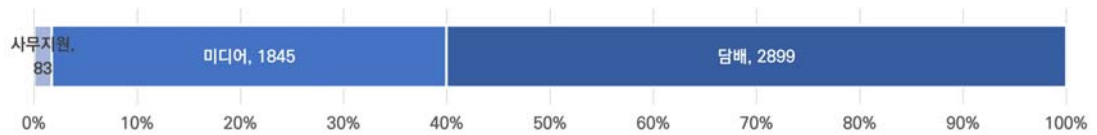


[그림 2-7] 생활 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

- 기타 업종에서 담배 관련 업종 60.1%, 미디어 관련 업종 38.2%를 구성하는 것으로 나타남



[그림 2-8] 기타 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

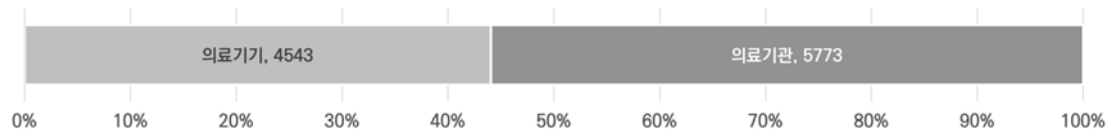
- 문화 관련 업종에서 게임 업종 36%, 숙박업 24%, 노래방 13%, 여행업 13%, 비디오 업종 5% 순으로 높은 비중을 차지



[그림 2-9] 문화 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

- 건강 관련 업종은 의료기관 56%와 의료기기 관련 업종 44%로 구성



[그림 2-10] 건강 업종 분포 현황

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

• 대형마트 및 SSM 분포

- 도시재생선도지역 일대 대형마트 및 SSM는 총 20곳으로 서울 종로구를 제외한 지역들의 경우, 도시재생선도지역 내부에 대형마트 및 SSM이 없는 것으로 나타났으며, 주로 주변지역(반경 500~1,000m)에 분포

※ 태백시, 순천시, 공주시, 목포시는 도시재생선도지역 일대에는 SSM 및 대형마트가 없는 것으로 확인

[표 2-14] 도시재생선도지역 일대 SSM 개소 수

| 유형* | 시군구 | 지역 구분** | SSM 개소 수 |
|------|----------------|---------|----------|
| 일반규모 | 경상남도 창원시 마산합포구 | (나) | 1 |
| | | (다) | 2 |
| | 경상북도 영주시 | (다) | 2 |
| | 광주광역시 동구 | (다) | 2 |
| | | (가) | 1 |
| | 서울특별시 종로구 | (나) | 5 |
| | | (다) | 2 |
| 소규모 | 대구광역시 남구 | (나) | 1 |
| | | (다) | 2 |
| | 충청남도 공주시 | (나) | 1 |
| | 충청남도 천안시 동남구 | (다) | 1 |

출처: 네이버지도, (2022). <https://map.naver.com>(검색일: 2022.02.22.)을 활용하여 연구진 작성

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

• 창·폐업 건수

- 도시재생선도지역 일대에 창업 건수는 총 85,395건으로 도시재생사업 추진 전 27,430건, 도시재생사업 추진 기간에 29,471건, 도시재생사업 후 28,494건 발생
- 동일 시기와 동일 지역으로 폐업 건수를 분석한 결과, 폐업 건수는 총 139,716건으로 창업 건수보다 더 많았으며, 도시재생사업 추진 전 20,760건, 사업기간 22,656건, 사업 종료 후 무려 96,300건으로 급증하는 경향
- 사업 유형별로 창업과 폐업 건수를 비교해보면, 일반규모 창업 건수가 56,001건, 소

규모 창업 건수가 29,394건, 일반규모 폐업 건수가 92,462건, 소규모 폐업 건수가 47,254건으로 창·폐업 활동 모두 상대적으로 일반규모에서 활발하게 이루어짐

[표 2-15] 도시재생사업지역 일대의 창업·폐업 건수

| 유형 | 지역 구분* | 구분 | 사업 추진 전** | 사업 추진 기간 | 사업 종료 후 |
|------|--------|-------|-----------|----------|---------|
| 일반규모 | (가) | 창업 건수 | 3,042 | 3,413 | 4,072 |
| | | 폐업 건수 | 2,456 | 2,663 | 12,739 |
| | (나) | 창업 건수 | 6,171 | 6,641 | 8,311 |
| | | 폐업 건수 | 4,566 | 4,903 | 25,081 |
| | (다) | 창업 건수 | 7,343 | 7,906 | 9,102 |
| | | 폐업 건수 | 5,140 | 5,445 | 29,469 |
| 소규모 | (가) | 창업 건수 | 2,220 | 2,582 | 1,629 |
| | | 폐업 건수 | 1,829 | 2,185 | 6,340 |
| | (나) | 창업 건수 | 3,685 | 3,737 | 2,198 |
| | | 폐업 건수 | 3,006 | 3,313 | 9,395 |
| | (다) | 창업 건수 | 4,969 | 5,192 | 3,182 |
| | | 폐업 건수 | 3,763 | 4,147 | 13,276 |

출처: 행정안전부, (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

*(가) 도시재생사업지역, (나) 도시재생사업지역~500m, (다) 500~1,000m, **도시재생선도지역의 사업 추진 기간이 4년(2014~2018년)이면, 사업 추진 전 기간은 2009년부터 2013년까지로 설정하여 창·폐업수를 산정하였음

• 점포 생존율

- 지역별·기간별·사업 유형별로 신규 조성된 점포 수, 폐업한 점포 수를 활용하여 평균 생존율을 산정하였으며, 이를 통해 근린상권의 지속 가능 여부를 파악

[표 2-16] 지역별·기간별·사업유형별 점포 생존분석 방법

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

출처: 행정안전부, (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

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

- 일반규모의 경우, 도시재생사업 추진 전에 조성된 점포 생존율은 평균 28%, 도시재
생사업 추진 기간에 조성된 점포 생존율은 53.3%, 사업 종료 후에 조성된 점포 생존
율은 76.8%로 나타남

[표 2-17] 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 평균 | | 5,034 | 1,463 | 28.0 | 986 | 529 | 53.3 | 1,183 | 900 | 76.8 |

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하
여 연구진 작성

*(가) 도시재생사업지역, (나) 도시재생사업지역~500m, (다) 500~1,000m, ** 도시재생사업 추진 전에 조성된 신규 점포
개수: ㉠, 2022년 1월까지 생존한 점포개수: ㉡, 생존율(%) : ㉡/㉠, ***도시재생사업 추진 기간에 조성된 신규 점포개수:
㉢, 2022년 1월까지 생존한 점포개수: ㉣, 생존율(%) : ㉣/㉢, ****도시재생사업 종료 후 조성된 신규 점포개수: ㉤, 2022
년 1월까지 생존한 점포개수: ㉥, 생존율(%) : ㉥/㉤

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

- 소규모의 경우, 도시재생사업 추진 전 조성된 점포 생존율은 평균 29.2%, 도시재생사업 추진 기간에 조성된 점포 생존율은 50.2%, 사업 종료 후 조성된 점포의 생존율은 83.3%로 분석 됨
- 즉, 지역별·기간별·사업 유형별로 점포 생존율에 차이가 있으며, 이러한 생존율 차이를 발생시키는 요인에 대한 심층 분석이 필요함을 시사

[표 2-18] 지역별·기간별·소규모 유형 점포 생존율 현황

| 시도 시군구 | 분석 지역* | 사업 추진 전** | | | 도시재생사업 추진 기간*** | | | 사업 종료 후**** | | |
|-----------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------|------|-------------|-------|------|
| | | ㉠ | ㉡ | ㉡/㉠ | ㉢ | ㉣ | ㉣/㉢ | ㉤ | ㉥ | ㉥/㉤ |
| 강원 태백 | (가) | 56 | 18 | 32.1 | 22 | 18 | 81.8 | 5 | 5 | 100 |
| | (나) | 25 | 11 | 44.0 | 11 | 9 | 81.8 | 4 | 4 | 100 |
| | (다) | 17 | 10 | 58.8 | 24 | 13 | 54.2 | - | - | - |
| 대구 남구 | (가) | 4,748 | 1,342 | 28.3 | 1,444 | 806 | 55.8 | 683 | 611 | 89.5 |
| | (나) | 8,040 | 2,362 | 29.4 | 2,525 | 1,361 | 53.9 | 1,212 | 1,065 | 87.9 |
| | (다) | 8,683 | 2,740 | 31.6 | 3,015 | 1,634 | 54.2 | 1,516 | 1,302 | 85.9 |
| 전남 순천 | (가) | 1,379 | 336 | 24.4 | 292 | 122 | 41.8 | 415 | 197 | 47.5 |
| | (나) | 2,891 | 813 | 28.1 | 344 | 161 | 46.8 | 359 | 288 | 80.2 |
| | (다) | 2,163 | 582 | 26.9 | 316 | 187 | 59.2 | 328 | 265 | 80.8 |
| 충남 공주 | (가) | 1,827 | 668 | 36.6 | 540 | 237 | 43.9 | 324 | 247 | 76.2 |
| | (나) | 993 | 270 | 27.2 | 354 | 117 | 33.1 | 239 | 147 | 61.5 |
| | (다) | 1,156 | 441 | 38.1 | 299 | 182 | 60.9 | 245 | 217 | 88.6 |
| 충남 천안 | (가) | 1,010 | 272 | 26.9 | 277 | 117 | 42.2 | 189 | 156 | 82.5 |
| | (나) | 2,402 | 683 | 28.4 | 499 | 243 | 48.7 | 382 | 311 | 81.4 |
| | (다) | 6,352 | 1,857 | 29.2 | 1,515 | 761 | 50.2 | 1,076 | 896 | 83.3 |

출처: 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)을 활용하여 연구진 작성

*(가) 도시재생사업지역, (나) 도시재생사업지역~500m, (다) 500~1,000m, ** 도시재생사업 추진 전에 조성된 신규 점포개수: ㉠, 2022년 1월까지 생존한 점포개수: ㉡, 생존율(%) : ㉡/㉠, ***도시재생사업 추진 기간에 조성된 신규 점포개수: ㉢, 2022년 1월까지 생존한 점포개수: ㉣, 생존율(%) : ㉣/㉢, ****도시재생사업 종료 후 조성된 신규 점포개수: ㉤, 2022년 1월까지 생존한 점포개수: ㉥, 생존율(%) : ㉥/㉤

3. 도시재생선도지역 사업 추진 동향

■ 사업 추진 동향 분석의 개요

- 본 분석은 도시재생선도지역의 도시재생활성화계획과 사업관리 카드 작성 내용을 바탕으로 근린상권 활성화와 직·간접적으로 연계된 단위사업들의 추진 현황 및 특성 파악을 목적으로 함¹⁸⁾
- 단위사업은 (1)점 단위, (2)선 단위, (3)면 단위 사업 유형으로 구분하고, 사업별 목표, 사업 추진 기간, 사업 추진 지역을 분석

[표 2-19] 사업 추진 동향 분석의 틀

| 구분 | 세부 내용 | | |
|---------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 단위사업 유형 | (1)점 단위 사업 : 건축물, 단일 필지 중심 | (2)선 단위 사업: 가로, 보행로, 골목길 중심 | (3)면 단위 사업: 거점지역·권역 중심 |
| 사업 예시 | 특화점포, 빈집 정비, 도시재생거점 시설, 주차시설 등 | 특화가로 조성, 골목길 정비, 보행환경 개선사업, 도로환경 개선 등 | 주차장, 공원, 환경개선 사업, 경관 개선 사업, 안전개선 사업 등 |
| 사업 목표 | 주거환경정비, 산업 재생, 근대 건축물 정비 등 | 보행 여건 개선, 정주여건 개선, 상권 활성화 등 | 기초생활 인프라 확충, 지역 안전 확보 등 |

출처: 연구진 작성

■ 점 단위사업

- 근린상권 활성화 목적으로 추진된 점 단위사업은 유휴공간을 리모델링하여 작업장, 역사관, 박물관, 특화상점으로 조성하고, 이 공간들에서 청년창업 활동, 주민공동 생산 활동, 관광 활동이 활성화될 수 있도록 유도
- 또한, 근린상권 내 오래된 장터 시설, 지하상가 내 공간 및 설비 개선사업을 추진하여 근린상권의 공간 및 시설 기능의 활용도를 높이고, 집객력을 강화
- 근린상권 활성화에 간접적으로 영향을 줄 수 있는 단위사업으로 도서관, 문화예술 센터, 체력증진센터 등 주민편의 시설 건립과 역사문화자원 재생을 통한 문화관광산업 육성이 있으며, 주민들의 문화체육 활동과 지역관광이 활성화되는 과정에서 근린상권의 이용도를 높일 수 있는 계기 마련

18) 하드웨어 사업 중심으로 점·선·면 단위사업의 특성을 분석하고, 소프트웨어 사업 특성은 별도로 분류하여 내용 특성을 확인

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

[표 2-20] 근린상권 활성화 관련 점 단위사업 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업기간 | |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------|---------|
| 일반규모 | 서울 종로구 | 공공작업장 조성 | 봉제 산업 재생 | '15-'17 | |
| | | 봉제역사관 건립 | | | |
| | | 공동이용시설 조성 | 주거환경개선 | | |
| | | 청소년시설 확충 및 공공도서관 건립 | | | |
| | 전북 군산시 | 창조기업 플라자 조성사업 | 마을기업 활성화, 공용편의시설 공급 | '15-'17 | |
| | | 근대·일반건축물 리모델링 사업 | 근대건축물보존·정비, 정주환경개선, 상가 활성화 | '16-'17 | |
| | | (구)시청사 문화체험거점 조성 | 중간지원조직, 주민활동 공간 확충 | '16-'17 | |
| | | (구)군산검역소 문화체험거점시설 조성 | | | |
| | 전남 목포시 | 동국사 문화체험 거점 조성 | 도시재생기반 시설 설치 | '14-'17 | |
| | | 도시재생기반 시설 설치 | 도시재생 활성화 | | |
| 한마음 공동체험시설 조성 사업 | | 관광 활성화, 문화예술 관련 종사자 유입 | | | |
| 한옥게스트 하우스 조성 | | 목포 역사문화 홍보 | | | |
| 소규모 | 대구 남구 | 관광지원시설 설치 | 관광활성화 | '15-'17 | |
| | | 가요 박물관 조성사업 | 상권 활성화 | | |
| | | 유달산 조망경관 내 노후불량 주택, 지붕경관 개량 | 주거환경 개선 | | '16-'17 |
| | | 공연박물관 및 무대제작소 건립 | 공연 거리 활성화 | | '14-'17 |
| | 강원 태백시 | 대명동 소공연장 집적화 사업 | 주거환경 개선 | '15-'17 | |
| | | 주거지역 내 시설정비 | 공가재생·편의시설 확충 | '15-'16 | |
| | | 도서관(학습실) 등 복합편의 공간 조성 | 통리 상권 활성화 | '16-'17 | |
| | | 체력증진센터 개선 | 관광 활성화 | | |
| | 충남 천안시 | 통리장터 서비스시설 개선 | 주민활동공간 확충 | '14-지속 | |
| | | 빈 점포 특화상점 만들기 | 청년 창업 활성화 | '15-지속 | |
| 통리역 문화 플랫폼 조성 | | 관광 활성화 | '16-지속 | | |
| 한마음센터 조성사업 | | 지하상가 활성화 | '16-'17 | | |
| 전남 순천시 | 원도심 종합지원센터 조성사업 | 지역거점공간 공급 | '16-'20 | | |
| | 청년활동공간 조성사업 | 문화관광산업 육성 | '14-'17 | | |
| | 문화예술 동지 조성사업 | | '15 | | |
| | 전남 공주시 | 지하상가 공간개선사업 | 문화관광산업 육성 | '15-'17 | |
| 동남구청사부지 복합개발사업(안) | | 창업지원 | '16-'17 | | |
| 창작 레지던시 | | 지역공동체 활성화 | '15-'18 | | |
| 공주 제일교회 리모델링 | | 지하도 상가 활성화 | | | |
| 전남 순천시 | 대통사지 실체 회복 | 정주환경 개선 | '15-'16 | | |
| | 제민천변 활력거점 조성 | 마을 공동체 활성화 | '15-'17 | | |
| | 고도문화예술 거점 조성 | 상권 활성화 | '15-'17 | | |
| | 창업 인큐베이팅 | 문화관광산업 육성 | '15-'19 | | |
| 전남 순천시 | 지역 공동체 활성화 거점 | 주민활동공간 확충 | '15-'19 | | |
| | 고객복합지원시설 조성 및 자율운영 사업 | 정주환경 개선 | '16-'17 | | |
| | 에코지오마을 노후주택 수리 | 마을 공동체 활성화 | '15-'17 | | |
| | 마을기업 육성 사업 | 상권 활성화 | '15-'17 | | |
| 전남 순천시 | 빈점포 챌린지 사업 | 문화관광산업 육성 | '15-'19 | | |
| | 순천부읍성 역사문화 상징화 거점공간 조성 공사 | 주민활동공간 확충 | '15-'19 | | |
| | 시민생활문화예술공간 조성 | 정주환경 개선 | '16-'17 | | |
| | 에코지오마을 이웃사촌 정원 조성사업 | 정주환경 개선 | '16-'17 | | |

출처: 공주시. (2017). 공주시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 공주시 내부자료, 광주광역시 동구. (2017). 광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안). 내부자료, 군산시. (2016). 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획. 군산시 내부자료, 대구광역시. (2022). 남구 일반근린형 사업관리카드. 대구광역시 남구 내부자료, 목포시. (2017). 목포시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획, 서울특별시. (2017). 서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(변경). 서울특별시, 순천시. (2017). 순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 순천시 내부자료, 순천시. (2022) 순천시 일반근린형 사업관리카드. 순천시 내부자료, 창원시. (2014). 창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 창원시 내부자료, 천안시. (2016). 천안시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획. 태백시 내부자료, 태백시. (2016). 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획. 태백시 내부자료를 참고하여 연구진 작성

*상권 활성화를 위한 목적으로 추진된 단위사업은 셀에 음영처리 하였음

■ 선 단위사업

- 근린상권 활성화 목적으로 추진된 선 단위사업으로 골목시장 활성화 사업, 테마·특화가로 조성사업, 상권 주변지역 환경개선 사업이 있으며, 상권 내부와 주변지역의 노후 시설 정비와 신규 창업 점포 개소를 통해 침체된 근린상권의 활력 제고를 목표로 함
- 근린상권 활성화에 간접적으로 영향을 줄 수 있는 단위사업으로 역사문화자원, 수변자원을 활용한 경관 개선 사업과 보행환경 개선 사업이 있으며, 지역주민 및 관광객들의 볼거리 제공하여 지역 전반의 매력도 향상과 보행여건 개선을 통한 근린상권으로의 접근성이 향상에 기여하고자 함
- 그 외 골목길을 중심으로 한 경관 개선사업, 문화예술 프로젝트 수행을 통해 노후화된 거주환경의 이미지 개선과 저 활용되고 있는 공간의 활성화를 추진함

[표 2-21] 근린상권 활성화 관련 선 단위사업 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업기간 |
|------|--------|-------------------------|-----------------|---------|
| 일반규모 | 서울 종로구 | 공공미술프로젝트 | 역사문화자원화, 경관 개선 | '14-'15 |
| | | 소외낙후지역 도시경관개선사업 | | |
| | | 푸른마을 가꾸기 사업 | 주거환경개선 | '15-'17 |
| | | 안전안심 골목길 조성 | | |
| | | 창신골목시장 활성화사업 | 지역경제 활성화 | '16-'17 |
| | | 에너지절약형 LED 간판 정비 | | '17-'18 |
| 일반규모 | 광주 동구 | 금남로 보행환경개선 | 보행환경 개선 | '14-'16 |
| | | 충장특화거리 조성사업 | 문화산업 활성화 | |
| | | 푸른길-문화전당 간 연계 테마거리 조성 | 지역공동체 활성화 | '17-'18 |
| | | 예술의거리~문화전당 간 연계 테마거리 조성 | 예술 활용 재생 | |
| | | 가로정비 파사드 개선 | 가로환경 정비 | |
| | | 근대역사경관 조성사업 | 경관 개선 | '14-'16 |
| 일반규모 | 전북 군산시 | 영화시장 활성화 사업 | 상권 활성화 | '16-'17 |
| | | 금창골목 활성화사업 | | |
| | | 마을미술 프로젝트 | 경관 개선 | |
| | | 문화예술거리 및 작가의 집 조성 | 상권 활성화, 공·폐가 재생 | |
| | | 목포특화장터사업 | 상권 활성화 | '14-'17 |
| | | 중앙식료시장 특화장터 조성 | | |
| 일반규모 | 경남 창원시 | 서항지구 친수공간 조성사업 | 관광산업 육성 | '12-'17 |
| | | 부림시장 디자인길 조성사업 | 상권 활성화 | '13-'14 |
| | | 교방천 생태하천 복원사업 | 경관 개선 | '13-'15 |
| | | 우리동네 골목 가꾸기 | 거주환경 개선 | |
| | | 산해진미 두벽이 보행네트워크 조성 | 관광 및 상권 활성화 | '14-'17 |
| | | | | |

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업기간 |
|--------|--------|-------------------------|--------------------|---------|
| | | 명품 야시장 조성사업 | 상권 활성화 | '14-'18 |
| | | 수남상가 아케이트 설치사업 | | '14-'17 |
| | | 우리동네 골목길 디자인 사업 | 거주환경 개선 | '15-'17 |
| | | 불종로 특화거리 조성 | | '15-'17 |
| 대구 남구 | | 역세권(현충로)가로활성화사업 | 문화예술 거리 조성, 상권 활성화 | '14-'17 |
| | | 대명공연문화거리 활성화 사업 | | '15-'17 |
| | | 문화특화지역 조성사업 | | '16-'17 |
| | | 테마(연극)가 있는 골목길 조성 | 사회취약계층 고려한 시설 개선 | '16-'17 |
| | | Barrier Free Zone 공간조성 | | '17-'18 |
| | | 사회취약계층 교육, 문화 환경 조성 | | '17-'18 |
| 강원 태백시 | | 대명동 계대 담장 환경개선 사업 | 주거환경 개선 | '15-'16 |
| | | CCTV, 야간 가로등 설치 | 범죄예방 환경 조성 | '15-'16 |
| | | 통리 장터 도로 확장 및 입구개선 | 상권 활성화 | '15-'16 |
| 충남 천안시 | | 통리 경관 및 관리 향상 사업 | 경관개선, 관광산업 활성화 | '16-계속 |
| | | 문화·예술 동지 조성사업 | 문화예술 기반 조성 | '16-계속 |
| | | 마을골목문화 조성사업 | 기반시설 조성 | '16-계속 |
| | | 가로수 생육개선(띠 녹지 사업) | 기반시설 조성 | '16-계속 |
| 소규모 | 충남 공주시 | 집창촌 정비사업 | 문화예술 기반 조성, 상권 활성화 | '14-'16 |
| | | 제민천을 따라 흐르는 문화골목 만들기 | 문화예술 기반 조성, 상권 활성화 | '14-'17 |
| | | 여유 만끽 맛집 유람·항수가 있는 하숙촌 | 관광산업 활성화, 상권 활성화 | '14-'17 |
| | | 골목길 조성 | 문화예술 기반 조성, 상권 활성화 | '15-'17 |
| | | 산성시장 공주문화 프리마켓 | 문화예술 기반 조성, 상권 활성화 | '15-'17 |
| | | 하숙촌 골목길 조성 | 관광산업 활성화, 상권 활성화 | '15-'16 |
| | | 관광객 유인 테마가로 조성 | 경관 개선, 테마 가로 조성 | '15-'16 |
| | | 웅진로 일부구간 옥외광고물 개선 | 상권 활성화 | '16-'17 |
| | | 이야기가 있는 생활가로 조성 | 주민생활문화 공간 조성 | '16-'17 |
| | | 산성전통시장 야시장 및 특화거리 조성 | 상권 환경 개선 | '14-'17 |
| 전남 순천시 | | 웅진로 특정경관 계획수립 | 상권 환경 개선 | '15-'16 |
| | | 중앙시장 환경 정비 사업 | 상권 환경 개선 | '14-'17 |
| | | 음식 테마거리 조성 및 활성화 사업 | 상권 환경 개선 | '15-'16 |
| | | 옥천 수변 친수 공간 및 입면 개선 | 옥천~중앙시장 진입로 개선 | '15-'18 |
| | | 옥천 옹벽벽면 및 주변지역 야간 경관 개선 | | '15-'18 |
| | | 옥천~중앙시장 진입로 개선 | | '15-'18 |
| | | 4개 테마 거리 조성 | 테마거리 조성, 상권 활성화 | '16-'18 |
| | | 특화거리 조성 | 역사문화 자원화, 관광산업 육성 | '16-'18 |
| | | 순천부 읍성 역사문화 상징화사업 | 역사문화 자원화, 관광산업 육성 | '16-'18 |
| | | 상점가 꽃길 조성 사업 | 상권 환경 개선 | '16-'18 |
| | | 중앙동 원도심 상가 지중화 사업 | 상권 환경 개선 | '17-'19 |

출처: 공주시. (2017). 공주시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 공주시 내부자료, 광주광역시 동구. (2017). 광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안). 내부자료, 군산시. (2016). 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획. 군산시 내부자료, 대구광역시. (2022). 남구 일반근린형 사업관리카드. 대구광역시 남구 내부자료, 목포시. (2017). 목포시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획, 서울특별시. (2017). 서울특별시 종로구 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획(변경). 서울특별시, 순천시. (2017). 순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 순천시 내부자료, 순천시. (2022) 순천시 일반근린형 사업관리카드. 순천시 내부자료, 창원시. (2014). 창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 창원시 내부자료, 천안시. (2016). 천안시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획. 태백시 내부자료, 태백시. (2016). 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획. 태백시 내부자료를 참고하여 연구진 작성

*상권 활성화를 위한 목적으로 추진된 단위사업은 셀에 음영처리 하였음

- 선 단위사업은 근린상권 활성화에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 요인으로 현장답사를 통해 테마거리 조성사업, 특화거리 조성사업, 보행여건 개선 사업 추진 등에 따른 상권 현황을 비교하였음
- 도시재생선도지역인 A시와 비(非) 도시재생선도지역인 B시의 근린상권 현황을 살펴본 결과, 특화거리 조성, 보행환경 개선, 노후 점포 리모델링 사업과 같은 유사한 사업들이 추진되어 지역별 근린상권의 특색을 확인하기 어려웠음
- 또한, 두 지역 모두 근린상권 활성화를 위한 사업이 추진되었으나, 사람들이 많이 붐비는 주말 오후 시간임에도 불구하고 유동인구가 적고, 일부 점포만 운영되고 있었으며, 잠정 휴업 상태의 점포들도 가로 곳곳에서 목격됨

A시 도시재생선도지역 근린상권 현황

- (주요 업종) 수산물·식품판매업, 음식점업, 소매업
- (추진 사업) 특화 거리 조성, 시장 디자인길 조성 사업, 보행 네트워크 조성, 아케이드 설치 사업 등



출처: 연구진 촬영 및 연구진 작성

B시 근린상권 현황

- (주요 업종) 음식점업, 소매업
- (추진 사업) 창작 예술촌 조성, 공연장 조성, 보행환경 개선사업, 노후 점포 리모델링 사업 등



출처: 연구진 촬영 및 연구진 작성

■ 면 단위사업

- 면 단위사업을 통해 주차장, 소공원, 놀이터, 쉼터 조성 등 지역주민, 상인, 관광객들이 이용할 수 있는 기초생활인프라를 공급
- 문화예술인들의 창작활동을 지원하고, 지역주민들과의 소통 공간을 마련하기 위해 주거시설, 판매시설, 공유부엌, 작업실 등으로 구성된 공연·창작예술 거점 지역을 조성

[표 2-22] 근린상권 활성화 관련 면 단위사업 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업기간 |
|------|--------|-------------------------|------------------|---------|
| 일반규모 | 서울 종로구 | 공중선 정비사업 | 기반시설 정비, 주거환경 개선 | '15-'17 |
| | | 노후상수도 정비사업 | | '16 |
| | 광주 동구 | 국립아시아문화전당 외곽주차장 건립공사 | 기초생활인프라 공급 | '14-'17 |
| | 전북 군산시 | 바다조망광장 조성 사업 | 기초생활인프라 공급 | '15-'16 |
| 소규모 | 전북 군산시 | 쉼터 및 소공원 등 조성 | 주거환경 정비 | '15-'17 |
| | | 자연재해위험개선지구 정비사업 | | |
| | | 주차환경 개선사업 | 기초생활인프라 공급 | '15-'17 |
| | | 블록단위 주차장 조성 | | |
| | 경남 창원시 | 오동동 문화광장 조성사업 | 기초생활인프라 공급 | '12-'15 |
| | 대구 남구 | 대명동 공연창작지구 조성 | 문화예술 거점지역 조성 | '15-'19 |
| | | 대명생태공원 | 기초생활인프라 공급 | '15-'17 |
| | 강원 태백시 | 어린이 놀이터, 주민쉼터 조성 | 기초생활인프라 공급 | '14-'19 |
| | 충남 천안시 | 문화특화지역 조성 사업 | 문화예술 거점지역 조성 | '15-'19 |
| | | 유흥지를 활용한 손바닥 공원화 사업 | 기초생활인프라 공급 | '15-지속 |
| | | 주차장 조성 | | '16-지속 |
| | 충남 공주시 | 다목적 소공원, 가로수식재 및 시설물 조성 | 기초생활인프라 공급 | '14-'17 |
| | | 공산성 부근 발굴정비 및 역사환경 개선 | 역사문화 거점지역 조성 | '14-'18 |
| | | 거점 창작예술촌 조성 | 문화예술 거점지역 조성 | '14-'18 |
| | 전남 순천시 | 매산들 주차장 조성 | 기초생활인프라 공급 | '15-'18 |
| | | 이웃사촌 정원 조성 | | '16-'17 |

출처: 공주시. (2017). 공주시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 공주시 내부자료, 광주광역시 동구. (2017). 광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안). 내부자료, 군산시. (2016). 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획. 군산시 내부자료, 대구광역시. (2022). 남구 일반근린형 사업관리카드. 대구광역시 남구 내부자료, 목포시. (2017). 목포시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획, 서울특별시. (2017). 서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(변경). 서울특별시, 순천시. (2017). 순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 순천시 내부자료, 순천시. (2022) 순천시 일반근린형 사업관리카드. 순천시 내부자료, 창원시. (2014). 창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 창원시 내부자료, 천안시. (2016). 천안시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획. 태백시 내부자료, 태백시. (2016). 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획. 태백시 내부자료를 참고하여 연구진 작성

■ 상권 활성화 관련 소프트웨어 단위사업

- 소프트웨어 측면의 단위사업 대부분이 주민역량강화와 공동체 활성화를 위한 목적으로 추진되었으며, 일부 지역에서 도시재생사업 기반 구축, 상권, 문화예술 활동, 거점시설 운영 등을 지원
- 주민축제, 공연, 마을 학교, 프리마켓 등과 같이 이벤트성으로 추진되는 단위사업들은 원도심 일대 특히, 문화예술 거점지역에서 추진
- 주민평생교육, 마을학교, 도시재생대학, 주민역량 강화 프로그램 등과 같이 주기적으로 개최되는 프로그램은 도시재생거점시설 중심으로 추진
- 상권 내에서 추진되는 소프트웨어 단위사업에는 빈 점포 활용 청년 창업 지원, 상권 활성화 이벤트 사업, 상인역량강화 사업, 공동 마케팅 사업 등이 있으며, 근린상권을 중심으로 사업비가 투입

[표 2-23] 근린상권 활성화 관련 소프트웨어 단위사업 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업대상지 | 사업기간 |
|------|--------|---------------------------------------|-----------------|---------------|---------|
| 일반규모 | 서울 종로구 | 도시재생 마을학교 | 주민역량강화, 공동체 활성화 | 사업대상지 전체 | '15-'17 |
| | | 일자리 지원 | | | |
| | | 주민공모 사업 | | | |
| | 광주 동구 | 주민공모 사업 | 주민역량강화, 공동체 활성화 | 사업대상지 전체 | '15-'17 |
| | | 주민역량 강화 사업 | | | '14-'18 |
| | | 아시아문화예술 활성화거점 프로그램 운영지원 | 거점시설 운영 지원 | 대인시장 일원 | '14-'17 |
| | 전북 목포시 | 도시재생 대학 운영 | 주민역량강화, 공동체 활성화 | 사업대상지 전체 | '14-'15 |
| | | 마을학교 운영 | | | |
| | | 크리스마스 트리 문화축제 | 문화예술 활동 활성화 | | |
| | 경북 영주시 | 프리마켓 운영지원 | 상권 활성화 | 남교동 88-11 일원 | '14-'17 |
| | | 야시장 운영 | | 목원동 오거리 일대 | |
| | | 상권활성화 이벤트 및 축제 추진 사업 | | 후생시장 일원 | '15-'17 |
| | | 흥미진진 후생체험(흥미진진 후생이야기 + 역전타임상권 활성화 머신) | 상권 활성화 | 영주동 27-2번지 영주 | '16-'17 |
| | | (책방)여말선초 기록관 투어문화관광 활성화 | | | |

II 도시재생선도지역의 근린상권 현황 및 상권 관련 정책 추진 동향

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업대상지 | 사업기간 |
|------|--------|-----------------------------------|----------------------|---|---------|
| | | | | 경찰서 내 민원 봉사실 | |
| | 경남 창원시 | 주민역량강화 사업 | 주민역량강화, 공동체 활성화 | 사업대상지 전체 | '14-'18 |
| | | 지역문화컨설팅 지원 | | 대명공연문화거리 내 | '15-'16 |
| | | 사회적 기업과 함께하는 주민 축제 등 | | 대명배수지(대명5동, 12-계속 근린공원) 일원 | |
| | | 물베기마을 문화예술마을문화예술 활동 활성화 축제 | | 대명2동 청소년 블루존 내(청소년 문화의 '11-계속 집~ 청소년 창작센터) | |
| | 대구 남구 | 공연, 예술 연습실 운영 지원 | | 명덕로 42 | '14-'17 |
| | | 골목골목연극이야기 | | 대구 남구 대명동 계명 중앙1길, 명덕로 일원 | '14-'18 |
| | | 마을협동조합 육성 및 컨설팅 상가번영회 활성화 프로그램 | 상권 활성화 | 사업대상지 전체 | '15-'16 |
| | | 대명공연거리주민활동지원사업 | 주민역량강화, 공동체활성화 | 대구 남구 대명동 계명 중앙1길, 명덕로 일원 | '14-'18 |
| | | 마을 기업 육성 주민행복 컨설팅 지원 | | | '17-계속 |
| | | 통리 브랜드 개발 | | | |
| | 강원 태백시 | 탄광촌 페스티벌 기획 | 주민역량강화, 공동체활성화 | 통리 산51번지 일원 | '16-계속 |
| | | 주민 공모사업 | | | |
| | | 도시재생학교 | | | |
| | | 평생교육 프로그램 운영 | | | |
| | | 빈 공간 DB구축 및 콘텐츠 발굴사업 | | | '14-'17 |
| | | 주민역량강화 기반 구축 | | | '14-계속 |
| | 충남 천안시 | 중간지원조직체계 기반구축 | 도시재생사업 기반 구축사업대상지 전체 | | '14-'16 |
| | | 지역자원 활용기반 구축 | | | '14-'15 |
| | | 행정지원기반구축 | | | |
| | | 창작 레지던시 운영 | 문화예술 활동 활성화 | 공주시 교동 108-5(공 '14-'17 주소방서 일원) | |
| | | 작가 및 생활예술 지원 | | | '16-'17 |
| | | 주민 주제 공모사업 | 주민역량강화, 공동체활성화 | 원도심 일원 | '15-'17 |
| | 충남 공주시 | 주민 역량강화 | 상권 활성화, 상인 역량강화 | 공주시청 교동 125 | '16-'17 |
| | | 창업성장지원 프로그램 운영 | 주민역량강화, 공동체활성화 | 공주시 중동 147번지 일원 | '15-'17 |
| | | 우리동네 자랑하기 프로그램 | 상권 활성화, 상인 역량강화 | 원도심 일원 | '14-'17 |
| | 전남 순천시 | 전통명가 발굴 및 육성 사업 | 상권 활성화, 상인 역량강화 | 원도심 상권 내 중앙동 일원 | '14-'17 |

| 사업유형 | 지자체 | 사업명 | 사업 목표 | 사업대상지 | 사업기간 |
|-----------|------|-------------------------|----------------------|-----------|------|
| 상권 활성화 사업 | 충청남도 | 마을기업 육성사업 | | | |
| | | 상인역량강화 사업 | | | |
| | | 빈 점포 챌린지 사업 | | | |
| | | 공동마케팅 사업 | | | |
| | | 서포터즈 육성사업 | 지역 홍보 | 사업대상지 전체 | |
| | | 사이버 순천부읍성 복원 및 스토리텔링 | 문화관광 활성화 | 순천부 읍성 일원 | |
| | | 도시재생 기록 및 백서 제작 사업 | 주민네트워크 강화 및 주민공동체 사업 | 사업대상지 전체 | |
| | | 도시재생 네트워크 강화사업 | | | |
| | | 주민공동체 사업 육성 및 지원 | | | |
| | | 주민제안 공모사업 육성 및 지원 | | | |
| | | 주민제안 공모사업 및 상권 활성화 사업 | | | |
| | | 주민커뮤니티 공간 운영 및 시설물 관리 | | | |
| | | 총괄주민협의체구성, 운영 지원 | | | |
| | | 마을축제 전시 및 체험행사 | | | |
| | | 원도심 빈집 관리뱅크제 도입 운영 | | | |
| | | 중앙동 상가 빈 점포 활용 청년 창업 지원 | 상권 활성화 | 중앙동 일원 | |
| | | 청년문화예술 기획자 양성 학교 운영 | 문화예술 활동 활성화 | 사업대상지 전체 | |
| | | 2019 대한민국 도시재생 한마당 개최 | 도시재생사업 홍보 | 사업대상지 전체 | |
| | | 생활문화센터 관리 운영 | 거점시설 운영관리 지원해당 거점시설 | | |
| | | 주민커뮤니티시설 관리 운영 | | | |
| | | 창작예술촌 관리 운영 | | | |

출처: 공주시. (2017). 공주시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 공주시 내부자료, 광주광역시 동구. (2017). 광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안). 내부자료, 군산시. (2016). 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획. 군산시 내부자료, 대구광역시. (2022). 남구 일반근린형 사업관리카드. 대구광역시 남구 내부자료, 목포시. (2017). 목포시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획, 서울특별시. (2017). 서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(변경). 서울특별시, 순천시. (2017). 순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 순천시 내부자료, 순천시. (2022) 순천시 일반근린형 사업관리카드. 순천시 내부자료, 창원시. (2014). 창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 창원시 내부자료, 천안시. (2016). 천안시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획. 태백시 내부자료, 태백시. (2016). 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획. 태백시 내부자료를 참고하여 연구진 작성

*상권 활성화를 위한 목적으로 추진된 단위사업은 셀에 음영처리 하였음

4. 소결

■ 도시재생선도지역 근린상권 현황 및 특성 종합

- 도시재생선도지역 근린상권은 일반상업지역, 제1종 주거지역에 위치해있으며, 평지 및 환경사에 입해 있어 토지개발, 지역행사 개최 등이 용이하고, 지자체 청사, 우체국, 보건소, 경찰서, 학교 등과 같은 공공시설 접근성이 양호한 것으로 나타나 전반적인 입지 여건은 우수한 것으로 볼 수 있음
- 그러나 도시재생선도지역 지정 당시와 유사하게 노후건축물 비율, 단독주택 비율, 과소필지 비율이 높고, 총인구수와 생산가능 인구는 감소하고 있으며, 이는 도시재생선도지역의 근린상권 매력도를 낮추는 요인으로 작용할 수 있어 사회경제, 물리환경 전반에 대한 여건 개선이 필요한 실정임
- 도시재생선도지역 일대 점포의 업종 현황을 분석한 결과, 창업 진입장벽이 낮고, 폐업률이 높은 식품업종 비율이 근린상권 점포의 절반 이상을 차지하고 있었으며, 특히, 식품업종 중에서도 음식점업이 63%로 가장 높은 것으로 나타났음
- 음식점업의 경우, 젠트리피케이션 현상과 관련성이 가장 높고(이용백·진장익, 2021, p.88), 상권 활성화 과정에서 급증하는 업종(민철기·강창덕, 2021, p.6)으로 도시재생사업지역 내 신규 점포 운영자에게 상권 정보 제공, 동종업종 점포 운영자와의 정보교류의 장 마련, 컨설팅 프로그램 등을 제공하여 점포를 지속 운영할 수 있도록 지원할 필요가 있음¹⁹⁾
- 도시재생사업지역 일대는 창업 건수 보다 폐업 건수가 더 많은 것으로 나타났으며, 특히 사업 종료 이후에 폐업 건수가 증가하는 것으로 나타나, 도시재생사업 종료 이후에 근린상권을 지원하기 위한 후속 방안 마련이 필요함

19) 군산시 도시재생선도지역 상인 조권능 대표 심층인터뷰(일시: 2022.05.17.)

■ 도시재생선도지역의 사업 추진 동향 종합

- 도시재생선도지역에서는 지역 내 유휴공간을 작업장, 박물관, 특화상점으로 조성하고, 특화 가로, 골목길 정비, 시장 활성화 사업을 추진하여 근린상권 활성화를 도모하였으며, 주차장, 광장, 공원 등 지역주민, 관광객들이 이용할 수 있는 기초생활인프라를 공급하였음
- 그러나 대부분의 도시재생선도지역에서 유사한 단위사업들이 추진되어 근린상권의 차별화된 환경을 조성하는데 어려움이 있으며, 사업 종료 이후 일부 점포만 운영하고 있거나, 공실 상태의 점포들이 곳곳에 분포하는 등 재생사업추진에도 불구하고 근린상권이 활성화되지 못하고 있다는 징후들을 확인할 수 있었음
- 이에 따라 공공 데이터에 기반 한 실증분석을 수행하여 도시재생사업이 근린상권에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대한 객관적인 평가를 수행할 필요가 있음
- 도시재생선도지역의 점·선·면 단위사업들은 특정 공간에 밀집되어 추진되어 있기 때문에 각 단위사업이 근린상권에 미친 영향력을 분석하기는 어려운 상황임
- 따라서 도시재생사업구역 내 점·선·면 단위사업들이 집중적으로 추진된 지역을 ‘거점 지역’으로 묶고 이를 3장 실증분석의 변수로 활용하여 거점지역이 근린상권에 미친 영향력을 측정하고자 함

III 도시재생사업에 따른 근린상권 정책 효과 분석

1. 실증분석 개요

■ 실증분석의 배경 및 목적

- 선행연구들에서는 도시재생선도지역의 근린상권 실태 전반을 파악할 수 있는 실증적 연구가 미흡했으며, 도시재생사업 모니터링 과정에서 근린상권의 지속가능성을 평가할 수 있는 지표가 부재
- 이에 본 연구에서는 계량경제모형을 활용하여 도시재생사업이 근린상권의 활성화와 지속가능성을 객관적으로 평가하는 데 목적이 있음
- 본 연구의 연구 질문은 크게 두 가지로 (1)도시재생사업 시행 후 도시재생사업 시행 지역과 주변지역에 근린상권 활성화 효과가 있었는가?, (2)도시재생사업지 일대 근린상권의 생존율에 영향을 주는 요인은 무엇인가?를 실증하고자 함

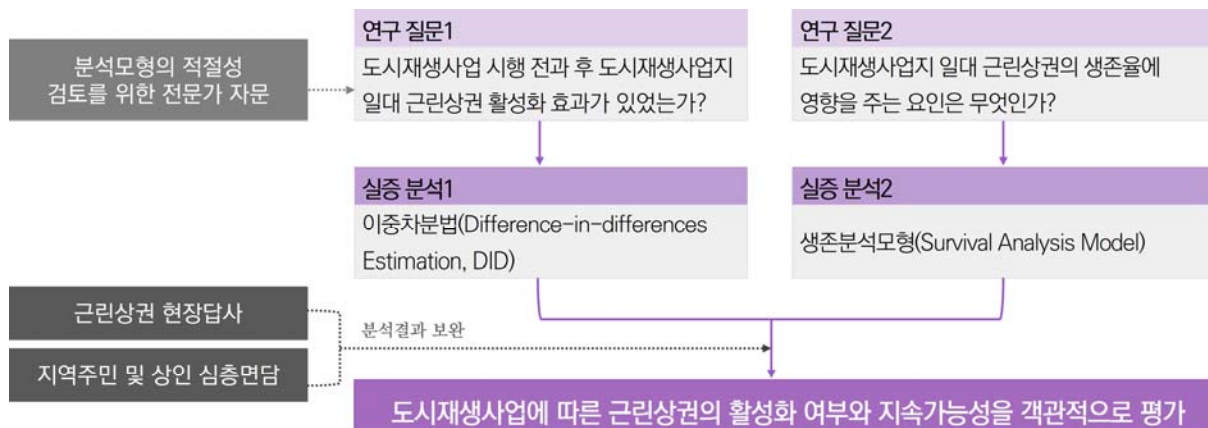
■ 실증분석 방법론²⁰⁾

- 첫 번째 연구 질문 검증을 위한 통계 모형으로 이중차분법(Difference-in-differences Estimation, DID), 두 번째 연구 문제 검증을 위한 통계 모형으로 생존분석모형(Survival Analysis Model)을 활용
 - 이중차분법은(DID)은 정부 정책 시행의 효과를 측정할 때 사용하는 대표적인 모형으로 행복주택 공급이 주변지역에 미치는 영향력 검증(고진수·이창무, 2017), 전매제

20) 연구 질문을 실증하기 위한 모형 선정의 적합 여부를 판단하기 위해 관련 분야 전문가 자문회의를 4회 실시하였음.

한 규제의 효과에 관한 연구(박진백, 2017), 보금자리 주택지정 효과에 관한 연구(이현지 외, 2017), 도시철도 개통이 역세권과 비역세권 아파트가격에 미친 영향 연구(김재익·구본일, 2019) 서울시 도시재생사업이 주변지역 주택가격에 미치는 영향력 검증(이용백·진장익, 2021), 가로주택정비사업이 근린 주택가격에 미치는 시공간 영향력 분석(Yoo & Seo, 2022) 등에서 활용한 바 있음

- 생존분석은 특정 사건이 발생할 때까지 걸리는 시간에 영향을 주는 요인을 분석하는 것으로 서울시를 대상으로 젠트리피케이션지역의 음식점업 생존율에 영향을 미치는 공간적 요인 분석(이용백·진장익, 2020), 서울시 성장상권과 쇠퇴상권 내 외식산업 생존율 비교(이동현 외, 2020), 상권의 공간적 확산에 따른 상업시설 생존율과 생존 요인 비교(민철기·강창덕, 2021), 강릉시 상권 입지에 대한 평가(이성원, 2021) 등에서 활용한 바 있음
- 실증분석 결과를 종합하여 도시재생사업이 근린상권에 미친 영향력을 객관적으로 평가하고자 하며, 정량분석 기반의 분석결과를 보완하기 위해 도시재생선도지역 일대 현장답사와 지역주민 및 상인 심층 면담을 수행



[그림 3-1] 실증분석 절차도

출처: 연구진 작성

2. 실증분석1: 도시재생사업이 도시재생사업지 일대 근린상권에 미친 영향력 분석

- 이중차분법(DID)은 정책의 영향을 받는 그룹(실험군, Treat group)과 그렇지 않은 그룹(대조군, Control group)을 구분하여 정책 시행 전후의 변수 값의 변화를 통해 두 그룹 사이에 정부 정책으로 인한 영향의 차이가 발생했는지를 추정(황관석·박철성, 2015; 이용백·진장익, 2021)
- 본 연구에서는 도시재생사업 시행(treatment)이 되는 지역과 그렇지 않은 주변 지역(control)에 대한 공간 더미 변수 d_i , 도시재생선도사업 전후에 대한 시간 더미 변수 T_i 를 생성하고, 재생사업 시행 지역 및 시점에 대한 공간변수와 시간변수를 곱한 교차항(interaction term) $d_i \times T_i$ 를 추가하여 도시재생선도사업이 근린상권 활성화에 미치는 영향력을 분석
 - 선행연구들에서는 도시재생사업이 사업 시행 구역뿐만 아니라 인접 지역에도 직간접적인 영향을 미치고 있다는 점을 지적하고 있음
 - 이에 본 연구는 사업지역과 인근 500m까지를 도시재생사업 시행 지역(treatment, $d_i=1$)으로 간주하고, 500~1,000m를 도시재생사업으로부터 영향을 받지 않는 지역(control, $d_i=0$)으로 설정(김지나, 2019; 이용백·진장익, 2020; 박진호 외, 2021)

[표 3-1] DID 분석의 핵심 변수 설명

| 변수 | 변수명 | 변수 세부 설명 |
|------------------|-------|---|
| d_i | 공간 더미 | $d_i=1$, 도시재생사업 시행 지역(사업 구역계 및 사업 구역계로부터 500m) |
| | | $d_i=0$, 주변 지역(500~1,000m) |
| T_i | 시간 더미 | $T_i=1$, 사업 종료 후 |
| | | $T_i=0$, 사업 추진 기간 |
| $d_i \times T_i$ | 교차항 | $d_i \times T_i=1(d_i=1, T_i=1)$, 사업 종료 후 도시재생사업 시행 지역 |

출처: 연구진 작성

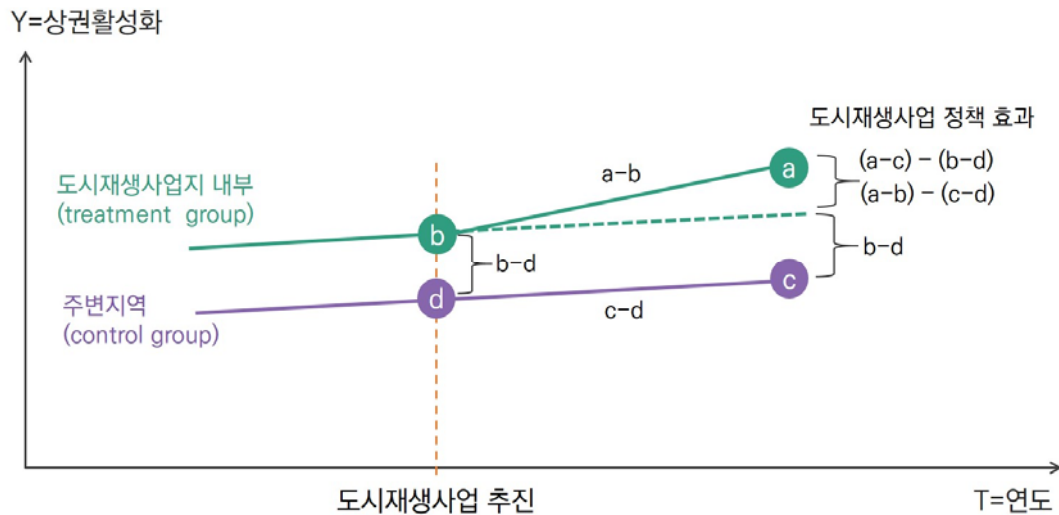
- 이외에 근린상권 활성화에 영향을 미치는 요인은 통제변수 X_{ip} (ϵ_{ip} 회귀계수)로 분석모형에 포함하여 도시재생사업의 정책 순 효과를 측정

$$Y_i = \alpha + \beta \times d_i + \gamma \times T_i + \delta \times (d_i \times T_i) + \sum_{p=1}^n (\epsilon_{ip} \times X_{ip}) + e_{ip}$$

[표 3-2] 추정계수의 해석

| 내용 | | 시점 | | 차이 (difference) |
|----------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| | | 도시재생사업 종료 이후 ($T_i=1$) | 도시재생사업 추진 기간 ($T_i=0$) | |
| 지역 구분 | 내부 ($d_i=1$) | $a(=\alpha+\beta+\gamma+\delta)$ | $b(=\alpha+\beta)$ | $a-b$: 도시재생사업 종료 전후 도시재생사업 시행 지역의 근린상권 활성화 차이 |
| | 주변 지역 ($d_i=0$) | $c(=\alpha+\gamma)$ | $d(=\alpha)$ | $c-d$: 도시재생사업 종료 전후 주변 지역의 근린상권 활성화 차이 |
| 변화 | | $a-c$ | $b-d$ | $(a-c) - (b-d)$: 도시재생사업 시행 전후 근린상권 활성화 차이 - 도시재생 사업 전후 주변 지역의 근린상권 활성화 차이 |

출처: 연구진 작성



[그림 3-2] 이중차분법의 개념도 예시

출처: 연구진 작성

■ 변수 및 기초통계

• 종속변수

- 2022년 1월 기준 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터를 취득하여 도시재생선도지역 11개소와 주변 지역(반경 1,000m)에 있는 점포들을 추출
- 도시재생선도지역 일대의 근린상권 활성화 여부를 판단하기 위해 100m×100m 격자 단위²¹⁾에서 (Model1)창업 건수, (Model2)폐업 건수, (Model3)점포수를 종속변수로 생성하여 3개의 분석모형을 구축

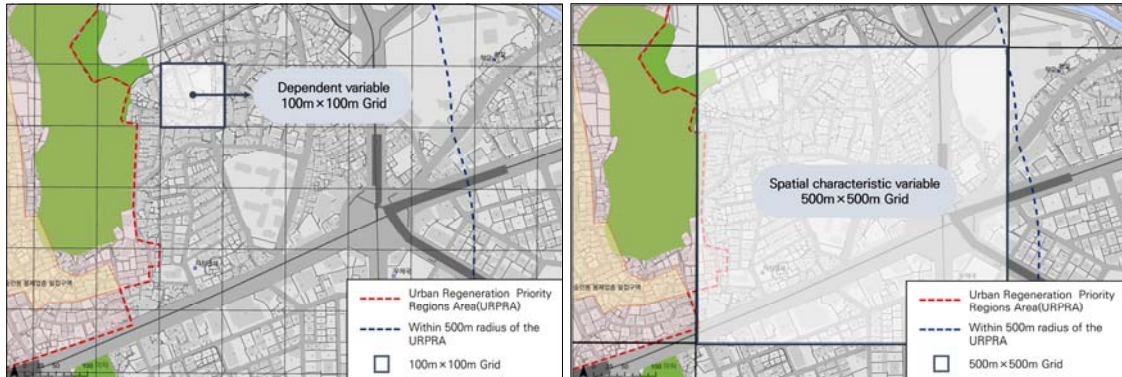
• 통제변수

- 제3장의 도시재생선도지역 근린상권 현황 및 특성 변수 분석의 지표들을 활용하여 통제변수를 구성하였으며, 크게 (1)개별점포 특성 변수와 (2)공간특성 변수로 구분되며, 개별점포 특성 변수는 (1-1)건축 특성과 (1-2)접근성 특성 변수로, 공간특성 변수는 (2-1)사회경제적 특성과 (2-2)물리환경 특성 변수로 세분화할 수 있음
- (1-1)건축특성 변수 : 한국부동산원의 2021년 토지특성조사 자료와 국가공간정보포털의 2021년 건축물 연령정보를 활용하여 해당 점포의 업종, 과소필지 여부, 필지면적, 용도지역, 경사도, 공시지가, 건축 연령, 층수, 점포 유형 변수를 구성
- (1-2)접근성 특성 변수 : 행정안전부의 민원행정기관 전자지도를 활용하여 해당 점포로부터 공공시설(자치단체 청사, 경찰서, 학교)과의 거리, 대형마트·SSM과의 인접여부, 거점지역 입지 여부를 변수로 생성
- (2-1)사회경제적 특성 변수 : 도보 생활권 단위인 500m×500m 격자 단위에서 공간특성 변수를 생성하였으며, 사회경제적 특성 변수는 국토정보플랫폼 국토정보맵의

21) 이중차분법(DID)의 종속변수는 주택가격, 토지가격과 같이 연속형 변수를 활용해야 하며, 본 연구의 종속변수인 창업 건수·폐업 건수·점포 수를 연속형 변수로 생성해주기 위해 근린상권의 평균 건축물 규모, 필지 규모 등을 고려하여 가장 작은 공간 단위인 100m×100m 격자로 구분하여 격자 내 창업 건수·폐업 건수·점포 수를 계산하였음. 아울러 도시재생사업 시행 구역 및 주변 지역의 대지면적을 확인한 결과, 가장 넓은 대지면적이 3,317㎡으로 가로 폭이 57.6m 이상으로 나타나 50m×50m 이하의 격자 단위에서 종속변수를 변수를 구성하는 데 한계가 있음.

인구 부문 자료를 활용하여 2014년 대비 2021년 노인인구, 총인구 변화율을 산정

- (2-2)물리환경 특성 변수 : 국토정보플랫폼 국토정보 맵의 건물, 토지부문 자료를 활용하여 2014년 대비 2021년 노후건축물, 단독주택 변화율 변수를 구축



[그림 3-3] 도시재생선도지역의 격자 구성 예시

출처: 연구진 작성

- 변수구성 및 기초통계 요약
 - 종속변수인 도시재생선도지역 및 주변 지역의 100m×100m 격자 내 평균 창업 건수는 5.88건, 폐업 건수는 4.61건, 점포 수는 35.18건으로 나타남
 - 전체 점포의 약 55%가 사업지 내부 및 주변 지역 500m 내에 입지 해 있으며, 전체 점포의 45%가 사업 종료 이후 조성된 것으로 나타남
 - 개별점포 특성 변수의 평균값을 확인한 결과, 점포의 47%가 음식점, 과소 필지 비율은 6%, 평균 필지 면적 1,820㎡, 용도지역 상 상업지역 비율이 51%, 평지·완경사 비율 99%, 불량 접도율 4%, 공시지가 3,927천원, 점포 평균 경과 연수 24.18년, 평균 건축물 층수 2.9층, 1·2종 근린생활시설이 45%를 차지하는 것으로 확인 됨
 - 근린상권 내 점포로부터 동사무소와 같은 자치단체 시설과의 평균 거리는 0.37km, 보건소 1.32km, 경찰서 0.55km, 학교 0.35km로 나타남

- 대형마트·SSM와 인접하고 있는 점포는 전체의 25%, 도시재생사업 거점지역에 입지한 점포는 6%로 나타남
- 공간특성 변수에서 노인인구 비율은 2014년 대비 2021년도에 20%, 노후건축물은 7% 증가하였고, 총인구수는 평균 8%, 단독주택 수는 11% 감소한 것으로 나타남
- 또한, 도보 생활권 내 단독주택 유형은 전체 건축물 유형의 52%, 불량 건축물 21%, 노후건축물 비율 33%를 차지하고 있으며, 건축물 층수는 2.4층, 평지비율 90%, 불량도로 접도율 14%, 평균 필지 면적은 286㎡으로 확인됨
- 이상 기초통계 결과값을 종합해보면, 도시재생선도지역 및 주변지역의 개별 점포는 기초생활인프라 접근성이 양호하고, 전반적인 점포 노후도는 높지만 매장 경사, 접도율, 필지 면적 등과 같이 건축 특성은 우수한 것으로 나타남
- 그러나 근린생활권 전반의 인구 감소, 노령화 가속화 등 점포 운영을 위한 사회경제적 여건은 지속적으로 악화되고 있음을 확인할 수 있음

도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석

[표 3-3] 실증분석1의 변수구성 및 기초통계량

| 변수 | | 변수 설명 | 평균값 | 표준편차 | 최소값 | 최대값 | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| 종속 변수 | 발생 건수 | 격자 내 창업 건수 | 5.88 | 11.88 | 1 | 185 | |
| | | 격자 내 폐업 건수 | 4.61 | 9.57 | 1 | 134 | |
| | | 격자 내 점포 수 | 35.18 | 39.75 | 1 | 424 | |
| DID 변수 | 공간변수 | 사업 시행 지역 =1, 주변지역=0 | 0.20 | 0.40 | 0 | 1 | |
| | 연도변수 | 사업종료 =1, 사업추진 기간=0 | 0.45 | 0.50 | 0 | 1 | |
| | 교차변수 | 공간변수*연도변수 | 0.09 | 0.29 | 0 | 1 | |
| 개 별 점 포 특 성 | 건 축 특 성 | 업종 | 음식업=1, 그 외=0 | 0.47 | 0.50 | 0 | 1 |
| | | 과소필지 | 과소필지=1, 그 외=0 | 0.06 | 0.23 | 0 | 1 |
| | | 필지면적 | 점포 입지 필지의 면적 | 1,820.25 | 10,274.45 | 0 | 698,820 |
| | | 용도지역 | 상업=1, 그 외=0 | 0.51 | 0.50 | 0 | 1 |
| | | 매장경사 | 평지·완경사=1, 그 외=0 | 0.99 | 0.11 | 0 | 1 |
| | | 매장접도 | 불량접도=1, 그 외=0 | 0.04 | 0.20 | 0 | 1 |
| | | 공시지가 | 점포 입지 필지 공시지가 (천원) | 3,927 | 5,418 | 0 | 37,800 |
| | | 건축연령 | 점포 입지 건축물 경과연수 | 24.18 | 19.72 | 0 | 139 |
| | | 지상층수 | 점포 입지 건축물 총 층수 | 2.99 | 3.49 | 0 | 34 |
| | | 점포유형 | 1·2종 근생시설=1, 그 외=0 | 0.45 | 0.50 | 0 | 1 |
| | 접 근 성 | 자치단체 | 동사무소·구청 등까지 거리(Km) | 0.37 | 0.23 | 0.002 | 4.88 |
| | | 보건소 | 보건소까지 거리(Km) | 1.32 | 0.80 | 0.003 | 5.16 |
| | | 경찰서 | 경찰서까지 거리(Km) | 0.55 | 0.32 | 0.001 | 2.43 |
| | | 학교 | 학교까지 거리(Km) | 0.35 | 0.22 | 0.001 | 1.53 |
| | | 대형마트·SSM | 도보권내 대형마트·SSM 유무 | 0.25 | 0.44 | 0 | 1 |
| | | 거점지역 | 도시재생사업 거점지역 입지=1, 그 외=0 | 0.06 | 0.24 | 0 | 1 |
| 공 간 특 성 | 사 회 경 제 | 노인인구변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | 0.20 | 0.33 | -0.87 | 3.88 |
| | | 총인구변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | -0.08 | 0.38 | -0.90 | 4.42 |
| | 물 리 환경 | 노후건축물변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | 0.07 | 0.22 | -0.76 | 3.59 |
| | | 단독주택변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | -0.11 | 0.21 | -0.85 | 3.39 |
| | | 단독주택비율 | 500*500 단독주택비율 | 0.52 | 0.22 | 0 | 1 |
| | | 불량구조비율 | 불량구조비율 | 0.21 | 0.11 | 0 | 0.8 |
| | | 평균건축연수 | 30년 이상 건축비율 | 33.19 | 8.46 | 0 | 63 |
| | | 평균 층수 | 격자 내 평균 건축물 층수 | 2.42 | 0.67 | 1 | 17.31 |
| | | 평지비율 | 격자 내 평지·완경사 비율 | 0.90 | 0.16 | 0.04 | 1 |
| | | 불량접도면적비율 | 불량접도 면적 비율 | 0.14 | 0.11 | 0 | 0.99 |
| | | 평균필지면적 | 평균 필지 면적 | 286.93 | 736.35 | 82.80 | 45592.20 |
| | | 기타 통제변수 | 사업더미 | 사업지역 통제 변수(참조변수: 태백) | | | |
| 기준년도 | 관측년도 통제 변수(참조변수: 2014) | | | | | | |

출처: 연구진 작성

■ 실증분석 결과

- 도시재생사업이 근린상권의에 미친 영향력을 다각적인 측면에서 확인하기 위해 Model1은 종속변수로 창업 건수, Model2는 폐업 건수, Model3은 점포 개수를 활용하였으며, 개별점포 특성 변수와 공간적 특성이 통제된 상태에서 세 모형의 DID 변수의 추정 결과는 [표 3-4]와 같음

① DID 변수 추정 결과

- Model1 추정 결과, 도시재생사업 시행 지역은 주변 지역(500~1,000m)에 비해 100m×100m 격자 내에서 평균 창업 건수가 0.64건 증가한 것으로 나타남
- 공간변수와 시간변수를 곱한 교차항 역시 통계적으로 유의미한 것으로 나타났으며, 도시재생사업 종료 이후 도시재생사업 시행 지역의 창업 건수가 평균 0.5건 증가하는 것으로 나타났음
- 한편, 시간 변수는 도시재생사업 시행 지역과 미시행지역의 창업 건수에는 유의미한 영향력을 미치지 않는 것으로 나타남
- Model2 추정 결과, 도시재생사업 시행 지역은 주변 지역에 비해 격자 내 평균 폐업 건수가 0.97건 증가한 것으로 확인되었으며, 도시재생사업 추진 기간에 비해 도시재생사업 종료 이후에 도시재생선도지역 일대 평균 폐업 건수가 0.62건 증가하였음
- Model3 분석결과, 도시재생사업 시행 지역은 주변지역에 비해 격자 내 평균 점포 수가 4.04개 증가하였고, 도시재생사업 종료 이후에 도시재생선도지역 일대 평균 점포 수가 1.44개 증가한 것으로 나타남
- 그러나 도시재생사업에 대한 효과를 나타내는 교차변수의 계수 값이 -2.35로 이는 도시재생사업종료 이후 도시재생사업지 내의 점포 수가 -2.35개 감소하였다는 것을 의미
- DID 변수의 추정 결과를 종합해보면, 도시재생사업 시행 지역일수록 창업과 폐업 활동이 활발한 것으로 나타남

- 그러나 창업 활동은 도시재생사업이 종료된 이후 지역 전반에서 통계적으로 유의미한 변화를 보이지 않은 반면에 폐업 활동은 재생사업이 종료된 이후에도 지역 전반에서 증가하는 경향을 보였음

[표 3-4] 변수구성 및 기초통계량

| 변수 | | Model1 | | Model2 | | Model3 | | | |
|----------------------------|------------------|---------------|---------|--------------|---------|---------------|---------|--------|-----|
| | | (obs: 48,562) | | (obs:38,019) | | (obs:548,355) | | | |
| | | β | p-value | β | p-value | β | p-value | | |
| DID 변수 | 공간변수 | 0.646 | *** | 0.876 | *** | 4.094 | *** | | |
| | 연도변수 | -0.159 | | 0.622 | *** | 1.450 | *** | | |
| | 교차변수 | 0.507 | *** | 0.901 | *** | -2.350 | *** | | |
| 개 별 점 포 특 성 | 건축 특성 | 업종 | 1.312 | *** | 1.271 | *** | 3.580 | *** | |
| | | 과소필지 | -0.110 | | 0.113 | | -0.629 | *** | |
| | | 필지면적 | 0.000 | *** | 0.000 | *** | 0.000 | *** | |
| | | 용도지역 | 0.447 | *** | 0.621 | *** | 9.093 | *** | |
| | | 매장경사 | -1.146 | *** | -0.334 | | 1.670 | *** | |
| | | 매장접도 | 0.397 | * | -0.050 | | 3.022 | *** | |
| | | 공시지가 | 0.000 | *** | 0.000 | *** | 0.000 | *** | |
| | | 건축연령 | -0.025 | *** | -0.017 | *** | -0.055 | *** | |
| | | 지상층수 | 0.573 | *** | 0.576 | *** | 1.746 | *** | |
| | | 점포유형 | -1.600 | *** | -1.434 | *** | -1.353 | *** | |
| | | 접 근 성 | 자치단체 | 0.996 | *** | 0.156 | | 4.929 | *** |
| | | | 보건소 | -0.855 | *** | -0.299 | *** | -5.134 | *** |
| | 경찰서 | | 0.695 | *** | 1.508 | *** | -1.333 | *** | |
| | 학교 | | -3.281 | *** | -1.022 | *** | -5.114 | *** | |
| | SSM | | 1.826 | *** | 1.429 | *** | 7.658 | *** | |
| | 거점지역 | | 2.513 | *** | 3.670 | *** | 10.230 | *** | |
| | 공 간 특 성 | 사회 경제 | 노인인구변화율 | -1.366 | *** | -2.463 | *** | -1.975 | *** |
| | | | 총인구변화율 | 1.995 | *** | 3.098 | *** | 0.848 | *** |
| 노후건축물변화율 | | | -2.528 | *** | -0.785 | *** | -1.081 | *** | |
| 물리 환경 | | 단독주택변화율 | -0.141 | | -0.776 | *** | 1.819 | *** | |
| | | 단독주택비율 | -0.524 | | 1.055 | *** | -10.654 | *** | |
| | | 불량구조비율 | -2.043 | *** | -2.804 | *** | -10.095 | *** | |
| | | 평균건축년수 | 0.092 | *** | 0.047 | *** | 0.214 | *** | |
| | | 평균 층수 | 1.012 | *** | 0.792 | *** | 1.661 | *** | |
| | | 평지비율 | 2.282 | *** | 1.642 | ** | 9.379 | *** | |
| | | 불량접도면적비율 | -2.934 | *** | -2.540 | *** | -0.572 | | |
| | | 평균필지면적 | 0.000 | *** | 0.000 | *** | -0.001 | *** | |
| | | 상수향 | -3.666 | * | -4.450 | ** | -13.905 | *** | |
| Adjusted R2 | | 0.2528 | | 0.2416 | | 0.4214 | | | |
| 시간 및 공간 고정효과 반영 | | yes | | yes | | yes | | | |

출처: 연구진 작성

* p<0.1 ** p<0.05 ***p<0.01

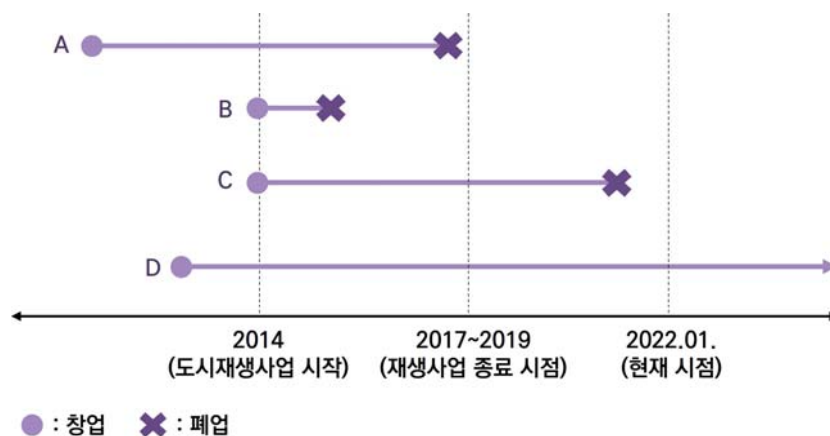
② 통제변수 추정 결과

- 실증변수의 중요변수인 DID 변수 외에 개별점포의 건축특성, 접근성, 도보 생활권의 사회경제, 물리환경부문의 통제변수들은 세 분석 모형에서 유사한 결괏값을 나타냄
 - (건축특성) 개별점포 업종이 음식점이고, 필지 면적, 공시지가, 층수가 높으며, 점포가 상업지역에 위치할 경우 격자 내 창·폐업, 점포 수 증가하는 것으로 나타났다. 반면, 개별 점포들의 경과 연수가 증가할수록, 점포 유형이 1·2층 근린생활시설일수록 격자 내 창·폐업, 점포 수는 감소하는 경향을 보임
 - (접근성) 점포로부터 보건소, 학교로부터의 거리가 멀어질수록 창·폐업, 점포 수가 감소하지만, 대형마트·SSM과 인접할수록, 도시재생사업지역 내에서 단위사업 추진 지역에 점포가 위치할수록 창·폐업, 점포 개수는 증가하는 것으로 나타남
 - (사회경제 특성) 도보 생활권의 고령 인구가 증가할수록 창·폐업, 점포 수가 감소하는 반면, 총인구수가 증가할수록 창·폐업, 점포 수는 증가하는 것으로 나타남
 - (물리환경 특성) 근린 생활권의 노후건축물과 불량구조 건축물 비율이 증가할수록 창·폐업, 점포 수가 감소하는 반면, 생활권 내 건축물의 경과 연수, 평균 층수, 완경사·평지비율이 높아질수록 창·폐업, 점포 수는 증가하는 것으로 나타남

3. 실증분석2: 도시재생사업지 일대 근린상권의 생존율 영향 요인 분석

■ 분석 방법

- 생존분석모형(Survival Analysis Model)은 생존의 여부와 생존기간(Survival time) 두 가지 핵심 정보를 활용하여 그룹별 특성에 따른 생존 기간의 차이를 분석하는 것을 목적으로 함(강은택·마강래, 2011)
 - 특히, 생존분석모형에서는 선형회귀분석, 로지스틱 분석에서 고려하지 못하는 중도 절단된 자료(censored data)를 분석에 포함하여 정보의 손실을 최소화시킬 수 있으며 사건이 발생하는 데 걸리는 시간에 대한 정보만 있다면, 사회과학 다양한 분야에서 적용 가능함
- 본 실증분석의 자료는 2014년도 전에 운영되고 있거나 2014년도에 신규 창업한 점포들의 생존 기간을 분석 대상으로 함
 - 도시재생사업 이전에 창업하여 도시재생사업 추진 기간에 폐업한 사례(관측치A), 도시재생사업 시작 시점에 창업하여 도시재생사업 추진 기간에 폐업한 사례(관측치B), 도시재생사업 시작 시점에 창업하여 도시재생사업 종료 이후에 폐업한 사례(관측치C), 도시재생사업 시작 시점 이전에 창업하여 현시점까지 운영하고 있는 사례(관측치D)를 포함



[그림 3-3] 생존분석의 데이터 구조

출처: 연구진 작성

- 생존분석에서 생존함수 추정을 위해 생존기간이 특정한 분포를 가지고 있다고 가정하는 모수적(parametric) 방법과 특정한 분포를 가정하지 않는 비모수적(non-parametric) 방법으로 구분
- 점포의 생존율을 연구한 선행연구²²⁾에서는 개별점포의 생존기간이 특정 분포를 따르지 않는다고 가정하여 비모수적 방법인 카플란 마이어(Kaplan-Meier Method) 방법과 콕스비례위험모형(Cox's proportional hazards regression model)을 활용
 - 카플란 마이어 방법은 두 그룹 이상 생존기간에 차이가 있는지를 비교 분석할 때 유용한 분석 방법으로 K-M생존함수는 $j-1$ 시점까지 사건이 일어나지 않은 사람들의 비율에, j 시점에 생존해 있던 사람들 중 사건이 일어나지 않은 사람들의 비율을 곱하여 계산하는 것으로 생존함수를 그래프로 표현하면 우하향하는 계단 형태로 나타남

$$S(t_j) = \prod \frac{n_j - d_j}{n_j} \quad \langle \text{식1} \rangle$$

- 콕스비례위험모형은 계산 과정이 상대적으로 간단하고, 직관적으로 결과값을 확인할 수 있다는 장점이 있으나, 단변량모형으로 독립변수가 두 개 이상일 경우, 콕스비례위험모형을 활용하여 회귀계수를 추정해야 함
- 콕스비례위험모형²³⁾은 구간별 폐업 발생 양상이 비슷하다고 가정하는 모형으로 t 시점까지 생존하고, t 시점 직후 폐업할 가능성인 위험함수 $h(t)$ 를 종속변수로 설정하여 생존율과 관련된 요소를 확인할 수 있는 모형으로 $f(t)$ 는 T 의 확률밀도함수(cumulative density fuction, F)를 미분한 값 $f(t) = F'(t)$ 으로 생존율을 $S(t) = 1 - F(t)$ 로 정의하면 위험함수와 생존율은 각각 <식2>와 <식3>으로 표현

$$h(t) = -\frac{d}{dt}(\ln S(t)) \quad \langle \text{식2} \rangle$$

22) 서울시 주요 상권별 업종별 생존율(이용백·진장익, 2020), 서울시 골목상권의 일반음식점 생존특성 연구(김동준 외, 2020), 강릉시 점포 생존율 연구(이성원, 2021) 등의 기존 연구를 참고하였음.

23) 콕스비례위험모형의 산식은 이성원(2021)을 참고하여 작성하였음.

$$S(t) = \exp\left(-\int_0^t h(u)du\right) \quad \langle \text{식3} \rangle$$

- 콕스비례모형은 t시점의 log위험함수를 여러 독립변수의 선형식으로 표현할 수 있으며, 만약 k개 독립변수가 있는 콕스모형에 i번째 표본의 독립변수 값이 $x'_i = (x_{i1} x_{i2} x_{i3} \dots x_{ik})$ 이며, 회귀계수가 $\beta = (\beta_1 \beta_2 \beta_3 \dots \beta_k)$ 라고 할 때 특정 시점(t)에서 표본의 위험함수는 기저위험함수(h_0)에 비례한다고 가정하며, 이때 x_{ik} 는 i번째 표본의 k번째 변수에 대한 독립변수임

$$\begin{aligned} h_i(t) &= h_0(t) \exp(\beta' x_i) \\ &= h_0(t) \exp(\beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \beta_3 x_{i3} + \dots + \beta_k x_{ik}) \\ &\equiv h_0(t) \exp\left(\sum_k \beta_k x_{ik}\right) \end{aligned} \quad \langle \text{식4} \rangle$$

- 위험함수를 기준으로 식을 정리하면, <식5>와 같으며 두 표본 i와 j의 위험률은 <식6>으로 두 표본 간 위험률은 독립변수 간의 차이에 비례할 뿐 시간 변수와 무관하며, 분석에 대한 해석은 k번째 독립변수 x_k 가 1만큼 증가할 때, 위험함수 $h(t)$ 는 $\exp(\beta_k)$ 배 증가한다고 해석할 수 있으며, 즉, 위험률은 추정계수의 지수 값이라고 할 수 있음

$$\frac{h_i(t)}{h_0(t)} = \exp\left(\sum_k \beta_k x_{ik}\right) \quad \langle \text{식5} \rangle$$

$$\frac{h_j(t)}{h_i(t)} = \exp\left(\sum_k \beta_k (x_{jk} - x_{ik})\right) \quad \langle \text{식6} \rangle$$

■ 변수 및 기초통계

• 종속변수

- 2022년 1월 기준 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터를 활용하여 도시재생선도지역 11개소와 주변지역(반경 1,000m)에 있는 점포들을 추출하였으며, 2014년 도시재생선도지역 선정 당시 운영하고 있던 점포와 신규 창업한 개별점포들의 생존기간을 종속변수로 활용

• 독립변수

- 실증분석1과 동일하게 제3장의 도시재생선도지역 근린상권 현황 및 특성 변수 분석의 지표들을 활용하여 독립변수를 구성하였고, 독립변수는 크게 (1)재생사업 특성, (2)개별점포 특성, (3)공간특성 변수로 구분되며, 개별점포 특성 변수는 (2-1)건축 특성과 (2-2)접근성 특성 변수로, 공간특성 변수는 (3-1)사회경제적 특성과 (3-2)물리환경 특성 변수로 세분화할 수 있음
- (1)재생사업 특성 변수 : 도시재생사업지 내와 주변지역, 거점지역 여부, 사업종료 시점 여부를 더미변수로 생성하여 변수로 포함
- (2-1)건축특성 변수 : 한국부동산원의 2021년 토지특성조사 자료와 국가공간정보포털의 2021년 건축물 연령정보를 활용하여 해당 점포의 업종, 과소필지 여부, 필지면적, 용도지역, 경사도, 공시지가, 건축 연령, 층수, 점포 유형 변수를 구성
- (1-2)접근성 특성 변수 : 행정안전부의 민원행정기관 전자지도를 활용하여 해당 점포로부터 공공시설(자치단체 청사, 경찰서, 학교)과 거리와 대형마트·SSM과의 거리를 측정하여 변수로 생성
- (3-1)사회경제적 특성 변수 : 도보 생활권 단위인 500m×500m 격자 단위에서 공간특성 변수를 생성하였으며, 사회경제적 특성 변수는 국토정보플랫폼 국토정보맵의 인구 부문 자료를 활용하여 2014년 대비 2021년 노인인구, 총인구 변화율을 산정

- (3-2)물리환경 특성 변수 : 국토정보플랫폼 국토정보 맵의 건물, 토지부문 자료를 활용하여 2014년 대비 2021년 노후건축물, 단독주택 변화율 변수를 구축
- 변수구성 및 기초통계 요약
 - 종속변수인 개별점포의 생존기간은 평균 6년으로 나타났으며, 2014년부터 가장 짧게 생존한 점포는 1년, 가장 길게 생존한 점포는 8년으로 확인
 - 재생사업특성 변수의 기초통계량을 확인한 결과, 사업지 내부에 약 20%의 점포, 도시재생사업지 내에 6.1%의 점포가 거점지역에 입지해있으며, 사업종료기간 이후에 운영되고 있는 점포는 80% 수준으로 나타남
 - 개별점포의 건축특성을 보면, 점포의 평균 운영 기간은 11년, 업종으로 음식점이 47%, 과소필지에 해당되는 점포는 5.8%, 필지 평균 면적은 1,863㎡, 점포가 위치한 용도지역이 상업지역인 경우가 50%, 평지·완경사 비율이 98%, 불량점도율 4.3%, 공시지가는 평균 3,912천원, 건축물의 경과연수는 23년, 건축물 총 층수는 2.9층, 1·2층 근생시설이 45%를 차지하는 것으로 나타남
 - 개별점포의 접근성 특성을 살펴보면, 동사무소와의 거리 0.37km, 우체국 0.44km, 경찰서 0.55km, 학교 0.35km, 대형마트·SSM에 인접한 점포가 25%로 나타남
 - 공간특성 변수에서 노인인구는 2014년 대비 2021년도에 20%, 노후건축물은 7% 증가하였고, 총인구수 평균 -8%, 단독주택 -11% 감소한 것으로 나타났으며, 단독주택 유형이 전체 건축물 유형의 52%, 불량 건축물 21%, 노후건축물 비율 33%, 건축물 층수, 2.4층, 평지비율 90%, 불량도로 점도율 14%, 평균 필지 면적 286㎡으로 확인

[표 3-5] 실증분석2의 변수구성 및 기초통계량

| 변수 | | 변수 설명 | 평균값 | 표준편차 | 최소값 | 최댓값 | |
|----------------|-------------|----------------------------|-----------------------|--------|--------|--------|----------|
| 종속변수 | 생존기간 | 2014년부터 폐업까지 기간 | 6.838 | 2.084 | 1 | 8 | |
| | 공간변수 | 사업 시행 지역 =1, 주변 지역=0 | 0.202 | - | 0 | 1 | |
| 재생사업 특성 | 거점지역 | 도시재생사업 거점지역 입지=1, 그 외=0 | 0.061 | 0.240 | 0 | 1 | |
| | 연도변수 | 사업종료 =1, 사업추진기간=0 | 0.813 | 0.390 | 0 | 1 | |
| 개별 점포 특성 | 건축 특성 | 점포 운영 기간 | 사용승인 후 운영 기간 | 11.120 | 10.262 | 1 | 122 |
| | | 업종 | 음식업=1, 그 외=0 | 0.478 | 0.499 | 0 | 1 |
| | | 과소필지 | 과소필지=1, 그 외=0 | 0.058 | 0.233 | 0 | 1 |
| | | 필지면적 | 점포 입지 필지의 면적 | 1,863 | 10,980 | 0 | 698,820 |
| | | 용도지역 | 상업=1, 그 외=0 | 0.503 | 0.500 | 0 | 1 |
| | | 매장경사 | 평지·완경사=1, 그 외=0 | 0.988 | 0.110 | 0 | 1 |
| | | 매장접도 | 불량접도=1, 그 외=0 | 0.043 | 0.202 | 0 | 1 |
| | | 공시지가 | 점포 입지 필지 공시지가(천원) | 3,912 | 5,408 | 0 | 37,800 |
| | | 건축연령 | 점포 입지 건축물 경과연수 | 23.903 | 19.740 | 0 | 139 |
| | | 지상층수 | 점포 입지 건축물 총 층수 | 2.964 | 3.495 | 0 | 34 |
| | | 점포유형 | 1·2종 근생사설=1, 그 외=0 | 0.445 | 0.497 | 0 | 1 |
| | 접 근 성 | 자치단체 | 동 사무소, 구청 등 까지 거리(Km) | 0.373 | 0.228 | 0.002 | 4.881 |
| | | 경찰서 | 경찰서까지 거리(Km) | 0.548 | 0.317 | 0.001 | 2.429 |
| | | 학교 | 학교까지 거리(Km) | 0.349 | 0.217 | 0.001 | 1.530 |
| | | SSM | 도보권 내 SSM 유무 | 0.25 | 0.436 | 0 | 1 |
| 공간 특성 | 사회 경제 | 노인인구변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | 0.199 | 0.329 | -0.867 | 3.882 |
| | | 총인구변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | -0.076 | 0.380 | -0.895 | 4.423 |
| | 물리 환경 | 노후건축물변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | 0.067 | 0.224 | -0.758 | 3.585 |
| | | 단독주택변화율 | 2014년 대비 21년 변화율 | -0.110 | 0.215 | -0.850 | 3.385 |
| | | 단독주택비율 | 500*500 단독주택비율 | 0.526 | 0.217 | 0 | 1 |
| | | 불량구조비율 | 불량구조비율 | 0.209 | 0.114 | 0 | 0.8 |
| | | 평균 층수 | 격자 내 평균 건축물 층수 | 2.428 | 0.681 | 1 | 17 |
| | | 불량접도면적비율 | 불량접도 면적 비율 | 0.137 | 0.111 | 0 | 1 |
| | | 평균공시지가 | 평균공시지가(천원) | 2,351 | 2,861 | 15 | 13,100 |
| | | 평균필지면적 | 평균 필지 면적 | 287.52 | 731.60 | 82.80 | 45592.19 |
| 기타 통제변수 | 사업더미 | 사업지역 통제 변수(참조변수: 태백) | | | | | |
| | 기준년도 | 관측년도 통제 변수(참조변수: 2014) | | | | | |

출처: 연구진 작성

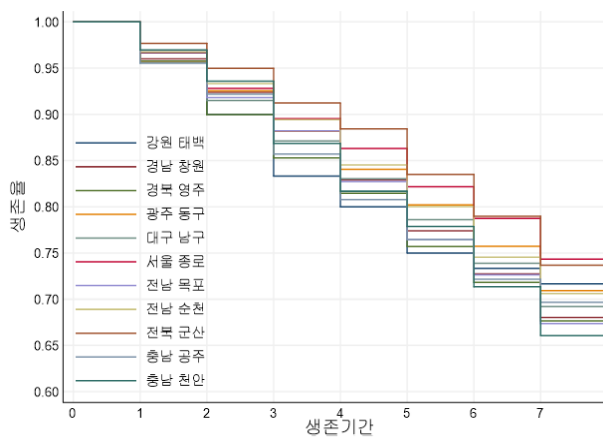
■ 카플란 마이어(Kaplan-Meier Method) 생존 함수 분석 결과

• 도시재생선도지역 간 점포 생존율 비교

- 도시재생선도지역 11곳을 대상으로 점포 생존율을 비교해보면, 도시재생선도지역이 지정된 2014년부터 7년차까지 전북 군산시의 근린상권 내 점포 생존율이 가장 높았으며, 8년차가 되는 시점에서는 서울 종로구 창신·승인 사업지역의 점포 생존율이 가장 높은 것으로 나타남
- 반면, 도시재생선도지역 중에서 충남 천안, 전남 목포, 경북 영주의 경우, 근린상권의 점포 생존율이 낮은 하위지역에 속해 있는 것으로 나타남

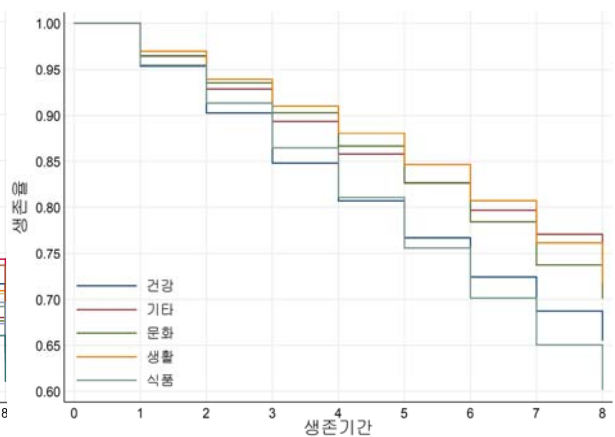
• 업종 간 점포 생존율 비교

- 업종 대분류 수준에서 점포 생존율을 비교해보면, 도시재생선도지역은 생활 관련 업종, 기타 업종의 점포 생존율이 상대적으로 높은 반면, 건강 관련 업종, 식품 관련 업종의 점포 생존율이 낮은 것으로 나타남



[그림 3-4] 도시재생선도지역별 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성

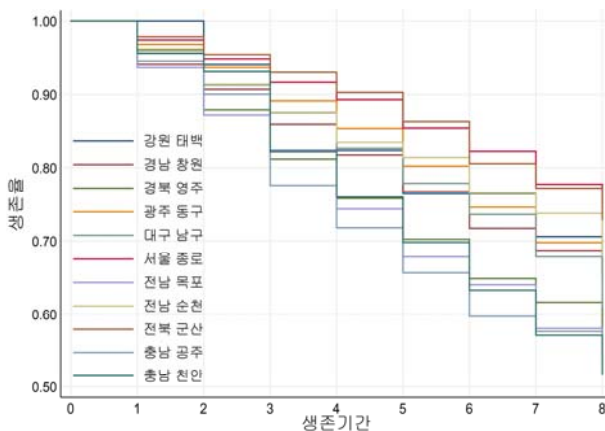


[그림 3-5] 업종별 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성

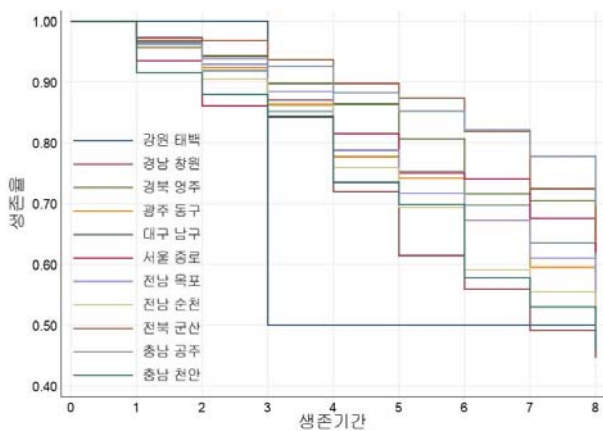
• 도시재생사업 관련 업종별·지역별 점포 생존율 비교

- 지역주민, 청년, 로컬크리에이터 등은 도시재생사업 현장에서 F&B, 공방, 게스트하우스, 술집 운영을 시도하는 경우가 많으며, 도시재생사업과 관련된 주요 업종인 일반 음식점, 제과점, 휴게음식점, 식품제조가공업, 숙박업의 지역별 점포 생존율을 비교분석 하였음
- 일반 음식점의 경우, 서울 종로구와 전북 군산시의 점포 생존율이 높게 나타난 반면, 충남 천안, 전남 목포, 충남 공주의 점포 생존율이 낮은 것으로 나타남
- 휴게 음식점은 강원 태백, 경남 창원, 충남 천안의 생존율이 낮았고, 충남 공주, 전북 군산, 경북 영주의 점포 생존율이 상대적으로 높게 나타남



[그림 3-6] 일반 음식점업 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성



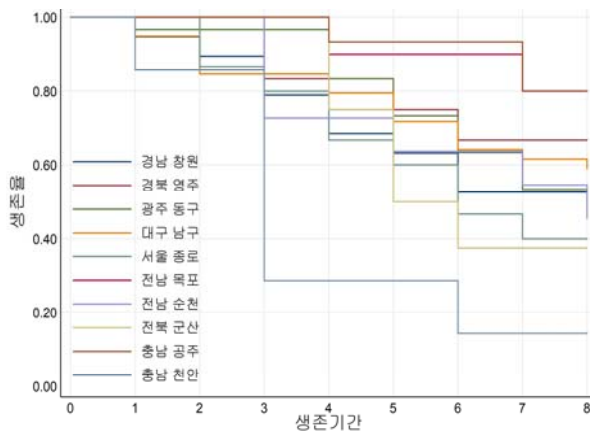
[그림 3-7] 휴게 음식점 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성

- 제과점 점포 생존율은 충남 천안이 가장 낮았고, 전북 군산, 서울 종로 순으로 생존율이 낮은 반면, 충남 공주, 전남 목포의 경우 제과점 점포 생존율이 사업 종료 8년 차에도 80% 이상 남아 있는 것으로 확인
- 식품업종 점포 생존율은 전남 순천이 가장 낮았고, 충남 천안, 대구 남구 순으로 생존율이 떨어지는 것으로 나타났으며, 사업 종료 8년차 기준 경북 영주, 전남 목포의 점

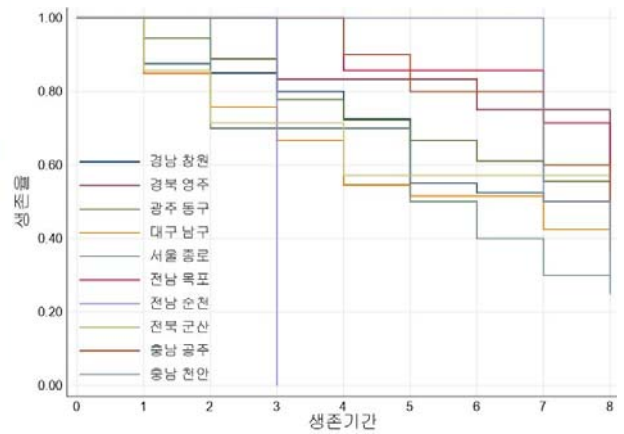
포 생존율이 상대적으로 높은 것으로 확인

- 숙박업의 경우²⁴⁾, 경북 영주, 전북 군산의 숙박업 생존율이 높은 것으로 확인된 반면, 전남 순천의 숙박업 생존율은 사업 종료 8년차에 50% 수준으로, 충남 천안의 숙박업 생존율은 60% 수준으로 낮아진 것으로 확인



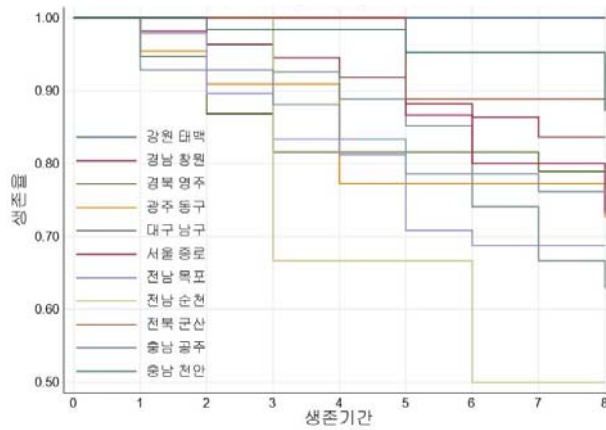
[그림 3-8] 제과점 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성



[그림 3-9] 식품제조가공업 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성



[그림 3-10] 숙박업 점포 생존율 비교

출처: 연구진 작성

24) 강원 태백은 도시재생사업지 내 1개의 숙박시설이 현재까지 폐업하지 않고 운영되어 생존율이 100% 상태로 유지되고 있음

■ 콕스비례위험모형(Cox's proportional hazards regression) 분석 결과

- 콕스비례위험모형 분석을 수행하여 도시재생사업지 일대 근린상권의 생존율에 영향을 미치는 요인들을 도출하였음
- 재생사업 변수에서 점포의 입지가 도시재생사업지 내부에 위치해 있는지, 주변지역에 위치해 있는지는 점포 생존율에 영향을 미치지 않는 것으로 나타남
- 거점 지역 변수는 누적위험함수비율(Hazard ratio)이 1.045로 나타났으며, 이는 도시 재생사업을 통해 조성된 특화거리, 테마거리, 전통시장 활성화 구역 등 도시재생 단위 사업이 추진된 지역에 위치한 점포일수록 점포 생존율이 줄어드는 것을 의미함
- 한편, 연도변수의 누적위험함수비율은 0.013으로 도시재생사업 추진 기간에 비해 도시재생사업 종료 이후 점포 생존율이 높아지는 것으로 나타남
- 점포 개별 특성 변수에서는 점포 업종이 음식점일수록, 상업지역에 위치한 점포일수록, 경찰서와 거리가 가까울수록 점포 생존율이 줄어드는 것으로 나타남
- 반면, 노포(老鋪)에 해당하고 1·2종 근린생활시설에 위치한 점포일수록 점포 생존율이 길어지는 것으로 분석됨
- 공간 특성 변수 중에서는 지역의 평균 공시지가 변수만 통계적으로 유의미한 변수로 나타났다으며, 누적위험함수비율이 1로 공시지가가 높은 지역과 낮은 지역 간의 점포 생존 기간은 동일한 것으로 확인되었음

[표 3-6] 콕스비례위험모형 분석 결과

| | | 변수 | Hazard Ratio | Robust Std. Err | Z | P> z |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|----------|------|
| 재생사업 변수 | | 공간변수(500m) | 1.005 | 0.015 | 0.700 | |
| | | 공간변수(1,000m) | 1.002 | 0.015 | 0.560 | |
| | | 거점지역 | 1.045 | 0.022 | 1.670 | * |
| | | 연도변수 | 0.013 | 0.000 | -171.700 | *** |
| 개별 점포 특성 | 건축 특성 | 운영기간 | 0.985 | 0.001 | -27.730 | *** |
| | | 업종 | 1.196 | 0.011 | 18.300 | *** |
| | | 과소필지 | 0.992 | 0.020 | -0.670 | |
| | | 필지면적 | 1.000 | 0.000 | 0.010 | |
| | | 용도지역 | 1.023 | 0.012 | 1.980 | ** |
| | | 매장경사 | 0.956 | 0.037 | -1.290 | |
| | | 매장접도 | 1.026 | 0.026 | 1.040 | |
| | | 공시지가 | 1.000 | 0.000 | 7.670 | *** |
| | 접 근 성 | 건축연령 | 1.000 | 0.000 | 0.460 | |
| | | 지상층수 | 1.001 | 0.001 | 0.690 | |
| | | 점포유형 | 0.962 | 0.010 | -3.690 | *** |
| | | 자치단체 | 1.000 | 0.030 | 0.560 | |
| | | 경찰서 | 1.011 | 0.021 | 1.300 | |
| | | 학교 | 1.014 | 0.028 | 0.600 | |
| | | SSM | 0.990 | 0.013 | -0.470 | |
| 공간 특성 | 사회 경제 | 노인인구 변화율 | 1.009 | 0.028 | 0.470 | |
| | | 총인구 변화율 | 0.999 | 0.023 | -0.280 | |
| | 물리 환경 | 노후건축물 변화율 | 0.026 | 0.026 | -1.260 | |
| | | 단독주택 변화율 | 0.972 | 0.027 | -0.670 | |
| | | 단독주택비율 | 1.039 | 0.046 | 0.980 | |
| | | 불량구조비율 | 0.919 | 0.051 | -1.580 | |
| | | 평균 층수 | 1.008 | 0.010 | 0.790 | |
| | | 불량접도면적비율 | 0.054 | 0.054 | 0.240 | |
| | | 평균공시지가 | 1.000 | 0.000 | -2.960 | *** |
| | | 평균 필지 면적 | 1.000 | 0.000 | 0.440 | |
| 사업 더미 (참조: 태백) | | 경남 창원 | 2.366 | 0.452 | 4.900 | *** |
| | | 경북 영주 | 2.429 | 0.475 | 5.040 | *** |
| | | 광주 동구 | 2.468 | 0.478 | 5.170 | *** |
| | | 대구 남구 | 0.959 | 0.184 | 0.000 | |
| | | 서울 종로 | 2.362 | 0.456 | 4.800 | *** |
| | | 전남 목포 | 2.493 | 0.478 | 5.160 | *** |
| | | 전남 순천 | 2.411 | 0.471 | 4.970 | *** |
| | | 전북 군산 | 1.576 | 0.303 | 2.660 | *** |
| | | 충남 공주 | 1.504 | 0.291 | 2.410 | ** |
| | | 충남 천안 | 1.742 | 0.342 | 3.340 | *** |

출처: 연구진 작성

* p<0.1 ** p<0.05 ***p<0.01

4. 소결

■ 실증분석1의 주요 결과 및 시사점

- 창업 건수를 종속변수로 한 Model1에서는 도시재생사업 시행 지역일수록 격자 내 창업 건수가 평균 0.64건 증가하는 것으로 나타났으며, 재생사업의 정책효과를 보여주는 교차항 변수는 0.507로 도시재생사업 종료 이후에 도시재생사업 시행 지역에 해당할수록 창업 건수는 증가하는 경향을 확인
- 그러나 폐업 건수를 종속변수로 한 Model2에서 도시재생사업 시행 지역일수록 격자 내 폐업 건수가 평균 0.876건 증가하는 것으로 분석되었고, 도시재생사업 종료 이후에 전체 지역에서 폐업 건수가 0.622건 증가하는 것으로 나타났음
- 교차항 변수에서는 도시재생사업 종료 이후 도시재생사업 시행 지역에 평균 0.901건의 폐업이 발생하는 것으로 나타났는데, Model1과 Model2 DID 변수의 계숫값을 비교해 보면, 창업보다는 폐업 활동이 좀 더 우세하고 있다는 점을 확인할 수 있음
- 최종적으로 점포 개수를 종속변수로 설정한 Model3 추정 결과, 주변 지역에 비해 도시재생사업 시행 지역에 해당할수록 4.094개의 점포가 증가하였고, 도시재생사업 종료 이후 전체 지역에 1.45개의 점포가 증가한 것으로 나타남
- 그러나 도시재생사업 종료 이후에는 도시재생사업 시행 지역에서 -2.35개의 점포가 감소한 것으로 나타났음. 즉, 재생사업 종료 이후에 기존에 운영되고 있던 점포의 폐점, 다른 곳으로의 이전, 잠정 휴업 등의 문제가 근린상권에 반영된 결과로 판단됨
- 아울러 건축물의 층수, 음식점 비율이 높고, 용도지역이 상업지역이면서 공시지가가 높은 점포들이 많은 곳일수록 도시재생사업 시행 지역 전반의 창업·폐업 건수, 점포 개소 수가 증가하는 것으로 나타남
- 또한, 점포 기준 보건소, 학교와 같은 기초생활 인프라와의 접근성이 좋고, 대형마트·SSM, 도시재생 거점사업이 추진된 지역에 위치한 점포들이 많을수록 지역에 창

업·폐업 건수가 증가하는 것으로 분석됨

- 그러나 노인인구 비율, 불량구조 건축물 비율 등 근린생활권 전반의 사회경제적, 물리환경적 여건이 악화될수록 창·폐업 건수, 점포 수 모두 감소하는 것으로 나타났음
- 이와 같은 실증 분석 결과를 바탕으로 세 가지 측면에서의 시사점을 제시할 수 있음
- 첫째, 도시재생사업 추진 기간 동안 근린상권에서 창업 활동이 이루어지지만, 이러한 움직임이 사업 종료 이후에는 지속되기 어렵고, 오히려 점포 개수가 감소하는 것과 같이 근린상권이 활성화되기 어려운 징후들이 발견되었음. 따라서 재생사업 기간에 새롭게 창업한 운영자들이 재생사업 종료 이후에도 지속적으로 점포를 운영하기 위한 지원 방안이 재생사업계획 내에 포함될 필요가 있음
- 둘째, 도시재생사업 시행 지역과 주변 지역에서도 창업과 폐업이 동시에 발생하고 있는 근린상권을 찾아 이 지역에 대한 집중적인 지원 체계 마련이 필요함. 예컨대 분석 결과를 토대로 보면, 도시재생사업 지역 내에서 공시지가가 급격하게 낮아질 가능성이 적고, 기초생활 인프라와의 접근성이 좋은 상업지역이 이러한 지원 대상이 될 수 있음. 이러한 지역에 대한 업종, 창업 현황, 폐업 현황 등에 대한 상권 분석을 면밀하게 수행하여 재생사업 지역에서 성장거점으로 만들 수 있을 것으로 판단됨
- 셋째, 지역 전반에 대한 체질 개선이 필요함. 개별 점포의 건축적 특성, 접근성 등이 우수하다고 해도 결국 지역 전반의 사회경제, 물리환경 부문이 침체되면 근린상권이 활성화되기 쉽지 않음. 따라서 청년인구, 로컬크리에이터 유입 등 새로운 인구계층의 유입을 촉진시키고, 기존 근린상권에서 운영하고 있는 노후 점포들 리모델링, 불량구조 건축물 개선 등을 통해 지역 전반의 분위기를 개선해나가는 것이 필요함

■ 실증분석2의 주요 결과 및 시사점

- 카플란마이어 분석을 통해 점포 생존율 개념을 활용하여 근린상권의 현황 및 특성을 비교 분석한 결과, 지역별로·업종별로 근린상권의 생존율에 차이가 있음을 실증하였으며, 후속연구를 통해 지역별로 점포 생존율에 차이를 보이는 이유에 대해 규명할 필요가 있음
- 도시재생사업 현장에서 상인, 지역주민, 이주 청년, 로컬크리에이터 등과 같이 일반음식점, 제과점, 숙박업과 같은 창업을 시도하는 움직임이 많아 사전에 업종별, 지역별 점포 생존율에 대한 정보를 숙지하여 조기 폐업을 방지할 필요가 있음
- 콕스비레위험모형을 통해 2014년 당시 운영 또는 개점한 점포의 생존율에 영향을 미치는 요인을 확인한 결과, 재생사업 추진 기간에 비해 재생사업 종료 이후 개별 점포 생존율이 높아지는 것으로 나타남
- 도시재생사업 추진 기간 동안 시행착오를 겪으면서 중도 탈락하는 점포들이 많은 반면, 도시재생사업이 종료된 이후에 생존한 점포는 상대적으로 안정적인 수익구조, 사업 모델을 확보하여 지속 운영되는 점포들이 많다는 것을 의미함
- 한편, 특화거리, 특화시장, 도시재생서점시설 등 거점지역에 위치한 점포일수록, 공시지가가 높은 곳에 입지한 점포일수록 생존율이 낮은 것으로 나타난 반면, 오래된 점포들이 많고, 1·2종 근린생활시설들이 입지한 곳일수록 점포 생존율이 높은 것으로 확인
- 이는 도시재생사업지와 같은 쇠퇴지역일수록 근린상권의 활성화와 상권의 지속가능성 확보를 위해 노포와 기 창업자들에 대한 정책 지원이 중요함을 시사함

IV 결론 및 정책적 시사점

1. 분석 결과 종합

- 본 연구는 도시재생사업이 시행된 지 9년이 경과하였으나, 도시재생사업이 도시재생사업지 일대 근린상권에 미치는 영향력에 대한 검증이 충분히 이루어지지 않고 있으며, 근린상권의 지속가능성을 평가할 수 있는 양적 지표가 마련되지 못하여 근린상권 활성화를 위한 효과적 대응 역시 마련되지 못하고 있다는 문제의식에서 출발
- 이에 따라 본 연구에서는 도시재생사업 종료 지역인 도시재생선도지역을 대상으로 도시재생사업에 따른 근린상권의 활성화 효과에 대한 객관적 검증을 시도
 - 이중차분법(DID)을 활용하여 도시재생사업 시행 전과 후 도시재생사업지 일대 근린상권 활성화 효과를 검증
 - 생존분석모형을 활용하여 지역별·업종별 점포 생존율 비교 분석 수행, 점포 생존율에 미치는 영향 요인 도출
- 도시재생선도지역 일대 근린상권의 창업, 폐업, 점포수 정보를 활용하여 도시재생사업 추진에 따른 근린상권 활성화 효과에 대한 실증분석을 수행한 결과, 도시재생사업이 종료된 이후 도시재생사업지 주변 지역보다 도시재생사업 시행 지역의 창업·폐업이 활발한 것으로 나타남
- 결과적으로 도시재생사업 종료 이후 도시재생사업 시행 지역의 점포 수가 감소하는 것으로 나타나 도시재생사업지 근린상권은 창업보다 폐업 경향이 지배적임을 확인할 수 있었으며, 재생사업 기간에 새롭게 창업한 운영자들이 재생사업 종료 이후에도 지속적

으로 점포를 운영하기 위한 지원 방안이 재생사업계획 내에 포함될 필요

- 카플란마이어 분석을 통해 근린상권의 현황 및 특성을 비교 분석한 결과, 지역별·업종별로 근린상권의 생존율에 차이가 있었으며, 이는 지역별·업종별로 근린상권 활성화를 위한 정책과 전략이 달라져야 함을 시사
- 그러나 도시재생선도지역의 사업 추진 동향 분석을 통해 모든 재생사업지에서 상권 활성화를 위한 유사한 사업들이 추진되고 있다는 것이 확인되었으며, 실제 현장답사에서 도 지역별로 근린상권의 특색을 확인하기 어려워 현재 근린상권 활성화를 위한 지원 방향에 개선이 필요한 것으로 판단 됨
- 콕스비레위험모형을 통해 2014년 당시 운영 또는 개점한 점포의 생존율에 영향을 미치는 요인을 확인한 결과, 재생사업 추진 기간에 비해 재생사업 종료 이후, 오래된 점포들이 많고, 1·2종 근린생활시설들이 입지한 곳일수록 점포 생존율이 높았음
- 반면, 특화거리, 특화시장, 도시재생서점시설 등 거점지역에 위치한 점포일수록, 공시지가가 높은 곳일수록 점포 생존율이 낮았음
- 현재 대부분의 지방도시에서 로컬크리에이터, 이주청년들 대상으로 한 창업지원을 확대해나가고 있으나, 상대적으로 노포 환경개선사업, 기창업자들에 대한 지원책 마련은 미흡한 실정임
- 도시재생사업지와 같은 쇠퇴지역일수록 근린상권의 활성화와 상권의 지속가능성 확보를 위해 기존 점포들의 생존이 무엇보다 중요하므로 기존 점포에 대한 지원체계 마련이 필요할 것으로 보임
 - 도시재생사업 종료 이후 대부분의 도시재생현장지원센터가 문을 닫아 중간 지원 체계가 없어져 단위사업으로 조성된 창업 점포를 현장에서 지원하는 데 한계가 있음
 - 따라서 도시재생사업 종료 후 일정 기간 동안은 지자체 행정 차원에서 근린상권에 대한 정책적 지원은 지속될 필요성이 있음

2. 정책적 시사점

- 현재 도시재생 뉴딜사업의 성과 파악을 위한 종합성과지표 중 상권 부문과 관련된 지표에는 유동인구, 매출액, 민간창업 지표가 있음
- 기존 지표들은 지자체 직접조사, 설문조사, 통계자료를 활용하도록 되어 있으나, 시계열 자료 취득의 어려움, 지표 조사 과정에서 재정 소요가 발생
- 도시재생사업지역과 인구사회, 물리환경 측면에서 변화가 미미한 지역의 경우 기존 지표를 통해 상권 활성화 측면의 성과 측정 및 모니터링이 어려움
- 또한, 기존 지표들은 특정 시점 간의 변화율을 측정하는 하는 방식으로 근린상권의 동태적 변화를 확인하는 데 한계
 - 유동인구 변화율 = (당해연도 사업구역 내 유동인구 - 사업선정연도 사업구역 내 유동인구)/사업선정연도 사업구역 내 유동인구
 - 매출액 변화율 = (당해연도 사업구역 내 매출액 - 사업선정연도 사업구역 내 매출액)/사업선정연도 사업구역 내 매출액
 - 민간창업 = (당해연도 사업구역내 창업건수 / 당해연도 사업구역 내 경제활동가능인구 수) - (사업선정연도 사업구역내 창업건수 / 사업선정연도 사업구역 내 경제활동가능인구 수)
- 따라서 시계열 자료의 구득 가능성, 자료 조사의 용이성, 근린상권의 지속적 변화를 모니터링할 수 있는 '점포 생존율' 지표를 근린재생형 도시재생사업의 모니터링 지표로 반영할 것을 제안
 - 국토교통부(2021)에서 제시한 종합성과지표에서 도시 활력 회복이라는 정책 목표를 달성하기 위한 하위 지표로 점포 생존율 지표를 포함할 수 있음
- 또한, 점포 생존율은 도시재생사업 현장에서 창업을 준비하는 상인, 로컬크리에이터, 청년들에게 상권의 현황 및 특성을 파악할 수 있는 자료로써 활용 가치가 있음

3. 연구의 한계 및 후속연구

■ 연구의 한계

- 본 연구는 도시재생사업의 성과를 측정할 수 있는 모형을 개발하고, 분석 모형을 활용하여 도시재생사업이 근린상권에 미친 영향력을 실증하였으며, 근린상권 진단 지표를 제안하였다는 데 의의가 있음
- 그러나 점포 생존율이 재생사업의 하나의 평가 지표로 설득력을 가질 수 있으나, 점포 생존율 자체가 재생사업의 실효성을 대변하기는 어렵다는 한계가 있음
- 점포 생존율은 개별 점포의 업종, 지역 환경 등에 영향을 받을 뿐만 아니라 제품의 맛과 품질, 가격 적절성, 메뉴 다양성, 점포 분위기, 배달 여부, 경영주 등 다양한 원인이 복합적으로 작용함(백진성·이정희, 2021)
- 또한, 상권은 지역 여건뿐만 아니라 코로나19, 경기 침체 등과 같은 거시적 요인에 큰 영향을 받기 때문에 후속 연구에서는 거시적 요인에 대한 통제가 필요함
- 한편, 본 연구에서는 행정안전부 지방인허가 데이터를 기반으로 연구가 진행되었으나, 폐업신고가 누락되는 등의 문제를 내포하고 있어 분석 데이터의 품질을 높이기 위해 국세청 사업자 자료, 건축물 전력사용량 데이터를 병행하여 사용할 필요가 있음을 밝혀 두고자 함

■ 후속연구 제안

- 본 연구는 정량분석을 통해 도시재생사업 이후 도시재생사업지역 내 창·폐업이 증가, 점포수가 감소하는 경향을 확인하였으나, 어떤 업종에서 창업, 폐업이 활발하게 나타났는지, 도시재생사업지역 내부에서도 점포 수가 증가하는 지역과 감소하는 지역은 어떤 특성을 가진 지역인지를 파악하는 데 한계가 있음
- 상권 관련 주체 및 전문가 인터뷰를 통해 전북 군산과 광주 동구와 같이 도시재생사업지로 로컬크리에이터들이 유입되어 새로운 점포 형태, 창업 경영 행태를 보이며 로컬

생태계를 뒤흔들고 있는 사례들이 늘어나고 있음

- 이에 따라 향후 연구에서는 심층 사례지역을 선정하여 로컬 생태계 구조 파악, 근린상권 내에서 뜨는 곳과 지는 곳의 특성 파악, 기존 상인과 로컬크리에이터와 같은 신규 창업자 간의 특성 차이 등 지역별 심층 분석을 수행하여 지역 경제에 기여할 수 있는 실효성 있는 정책 대안을 마련할 필요



참고문헌

- 건축도시공간연구소. (2019). 지역의 기초생활인프라 공급 현황 자료 및 분석 안내서. 국토교통부.
- 고진수, 이창무. (2017). 행복주택이 인근 주택가격에 미치는 영향. 주택연구, 25(2), 153-174.
- 공주시. (2017). 공주시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 공주시 내부자료.
- 광주광역시 동구. (2017). 광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안). 내부자료
- 국토교통부. (2021). 도시재생 종합성과지표 구축 매뉴얼(안). 게시일 1월 6일.
- 국토교통부 국가공간정보포털. (2022a). 건축물연령정보. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do;jsessionid=2C3747693B4F74A8F5AFD695CEEAC9EF>(검색일: 2022.02.07.)
- 국토교통부 국가공간정보포털. (2022b). (도로명주소)실폭도로. <http://data.nsdi.go.kr/organization/a05044>(검색일: 2022.02.07.)
- 국토교통부 국가공간정보포털. (2022c). 임상도. <http://data.nsdi.go.kr/dataset/20190716ds00001>(검색일: 2022.02.07.)
- 국토교통부 국가공간정보포털. (2022d). 토지특성정보서비스. <http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=S&svcId=S027>(검색일: 2022.02.07.)
- 국토교통부 국토지리정보원. (2022). 국토정보맵 통계지도. <http://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=total>(검색일: 2022.02.07.)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률. 법률 제18310호. 제6조 1호.
- 군산시. (2016). 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획. 군산시 내부자료
- 김도형. (2014). 전통시장 이용객의 장소인식과 정책적 함의. 한국경제지리학회지, 17(3), 517-537.
- 김동준, 이창호, 이승일. (2019). 서울시 발달상권과 골목상권의 일반음식점 생존특성 연구. 국토계획, 54(5), 76-90.
- 김륜희, 이종근, 이삼수. (2015). 도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구: 선도지역을 사례로. *LHI Journal*, 6(1), 1-9.
- 김은주. (2018). 광양시 구도심의 도시재생을 통한 지역상권 활성화.
- 김의준, 박주형, 정다운. (2011). 기초자치단체의 도시재생사업 파급효과 분석. 한국지역경제연구, 19, 199-213.
- 김영기, 김승희, 난부 시게키. (2009). 도시재생과 중심시가지 활성화. 한울.
- 김준영. (2019). 상권유형별 상권활성화 결정요인의 중요도분석-대구광역시 근린생활시설을 중심으로-. 대구대학교 박사학위 논문. 순천대학교 석사학위 논문.
- 김재익, & 구본일. (2019). 대구도시철도 3 호선 개통이 아파트가격에 미친 영향. 부동산분석, 5(1), 45-55.
- 김지나. (2019). 도시재생사업이 지역주택가격에 미치는 영향에 관한 연구. 건국대학교 석사학위 논문.
- 김진유. (2020). 포스트코로나시대 도시계획의 과제. *Urban planners*, 7(3), 11-15.
- 김현우. (2019). 수원 '차이나타운' 상권 살리기 물건너 갔다. 인천일보. <http://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=940451> (검색일: 2021.12.2.)
- 김현철, 안영수. (2019). 상점 밀도와 업종 다양성을 이용한 서울시 골목상권의 동태적 변화 모니터링 연구. 서울도시연구, 20(4), 149-170.
- 남진, 윤병훈, 박관우. (2015). 도시성장단계평가를 통한 도시재생의 타당성 분석: 차별적

- 도시화 모델과 순환적 도시화 모델 적용. 국토계획, 50(3), 153-177.
- 대구광역시. (2022). 남구 일반근린형 사업관리카드. 대구광역시 남구 내부자료.
- 도시재생종합정보체계. <https://www.city.go.kr/portal/business/newDeal/statusInfo/link.do> (검색일: 2022.01.29.)
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제32344호. 제16조 3항.
- 마강래, 강은택. (2011). 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 생존분석을 중심으로. 국토계획, 46(1), 51-63.
- 목포시. (2017). 목포시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 내부자료.
- 민철기, 강창덕. (2021). 상권의 공간적 확산에 따른 상업시설 생존율과 생존요인 비교-홍대지역 음식점을 중심으로. 서울도시연구, 22(2), 17-38.
- 박진호, 이재송, 최열. (2021). 패널모형을 이용한 상업지역 도시재생 성과 평가 연구: 창원시 도시재생 선도지역을 중심으로. 국토계획, 56(6), 143-159.
- 박진백. (2017). 전매제한 규제강화가 아파트가격에 미치는 영향-11.3 부동산대책을 중심으로. 부동산분석, 3(1), 73-88.
- 박효숙, 이진희. (2021). 서울 도시재생사업지 젠트리피케이션 진단 및 특성 분석. 국토연구원.
- 백민정. (2021). 청년 일자리 만든다던 청년몰 점포, 42% 문 닫았다. The JoongAng 경제. 9월 27일 기사. <https://www.joongang.co.kr/article/25009815#home> (검색일:22.01.31.)
- 백인성. (2018). 도시재생 관련 사업이 상권별 만족도 및 상업활동에 미치는 영향에 관한 연구. 한양대학교 박사학위 논문.
- 백진성, 이정희. (2021). 창업교육과 커피가맹점 수익성 관계에서의 점포경쟁력 특성의 매개효과에 관한 연구. 벤처창업연구, 16(5), 91-107.
- 서수정, 장민영, 임보영, 정인아, 변은주, 진영효. (2021). 로컬리즘 기반의 중소도시 재생 정책 방안. 건축공간연구원.
- 서울특별시. (2017). 서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(변경).

서울특별시 내부자료.

소상공인기본법. 법률 제17623호 제2조 1항.

순천시. (2017). 순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획 변경(안). 순천시 내부자료.

순천시. (2022) 순천시 일반근린형 사업관리카드. 순천시 내부자료.

신우화, 신우진. (2017). 도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구: 대구광역시를 중심으로. 한국지역개발학회지, 29(5), 39-52.

유통산업발전법. 법률 제 17761호. 제2조 제3호 제4호.

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법. 법률 제17814호. 제2조 제1항.

손용만, 박태원. (2017). 쇠퇴상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 우선순위 비교분석: 서울시 신촌 사례를 중심으로. 도시행정학보, 30(4), 1-18.

송병철, 서세욱, 이현중, 신은호, 박세용, 전용수, 정석배, 이은경, 이광근, 안병후, 최해인, 김보나. (2020). 2020회계연도 결산 위원회별 분석. 국회예산정책처.

소미경. (2020). 도시재생 뉴딜사업의 상권 활성화 방안: 대전광역시 일반근린형 중심으로. 한밭대학교 석사학위 논문.

송인호, 정우현, 조민혜, 사지원, 남진, 김진하, 남우림, 한지혜, 이다원. (2018). 도시재생 효과에 대한 편익 산정 기초 연구. KDI 공공투자관리센터.

안현진, 송애정, 박주현, 윤혜정. (2019). 도시재생선도사업의 정성적 성과 고찰-근린재생형 11 개 지역을 대상으로. 국토계획, 54(3), 91-105.

오창호. (2020). 골목상권과 지역경제의 미래. 안산 월피동 도시재생대학 발표자료. (2021.12.02.)

유병상. (2020). 지속가능한 도시재생사업을 위한 근린상권 활성화 연구: 커뮤니티 비즈니스를 중심으로. 동아대학교 박사학위 논문.

유재현, 서원석. (2022). 가로주택정비사업이 근린 주택가격에 미치는 시공간 영향. 국토계획, 57(1), 1-10.

- 유지만. (2018). 골목상권 육성이 도시재생의 핵심. 시사저널. 10월 8일 기사.
<https://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=177939>
 (검색일: 2022.01.31.)
- 윤병훈, 남진. (2015). 도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석: 창신·송인 도시재생 선도지역을 중심으로. *Journal of Korea Planning Association*, 50(8), 19-38.
- 이동현, 이재경, 천상현. (2020). 서울시 성장상권과 쇠퇴상권 내 외식산업의 생존율 비교. 국토연구, 65-84.
- 이성원. (2021). 상점 입지는 여전히 중요한가?: 강릉시 집적경제를 중심으로. 지방행정 연구, 35(4), 313-354.
- 이용백, 진장익. (2020). 젠트리피케이션지역 음식점업 생존율에 영향을 미치는 공간적 요인: 서울시를 대상으로. 국토연구, 83-106.
- 이용백, 진장익. (2021). 서울시 도시재생사업이 주변지역 주택가격에 미치는 영향: 이중 차분법을 활용하여. 국토계획, 56(4), 120-136.
- 이영주, 임은선. (2011). 서민경제안정을 위한 지역상권 활성화방안 연구. 국토연구원.
- 이정란, 최막중. (2018). 동종과 이종의 도·소매 업종구성에 따른 상권 변화의 특성. 한국 지역개발학회지, 30(2), 137-154.
- 이제용, 이광옥. (2019). 천안 구도심 도시재생을 위한 축제행사가 천안역 주변 지역상권 활성화에 미치는 영향. 한국철도학회 논문집, 22(1), 58-66.
- 이종근, 김륜희, 김홍주, 이삼수. (2016). 도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구. 도시정책연구, 7, 5-22.
- 이필혁. (2021). 청년창업 홍보에 4000만원 썼는데 조회수 달랑 10회?. 오마이뉴스.
http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002743592 (검색일: 2022.02.17.)
- 유지만. (2018). 골목상권 육성이 도시재생의 핵심. 시사저널. 10월 8일 기사.
- 유통산업발전법. 법률 제 17761호. 제2조 제3호 제4호.

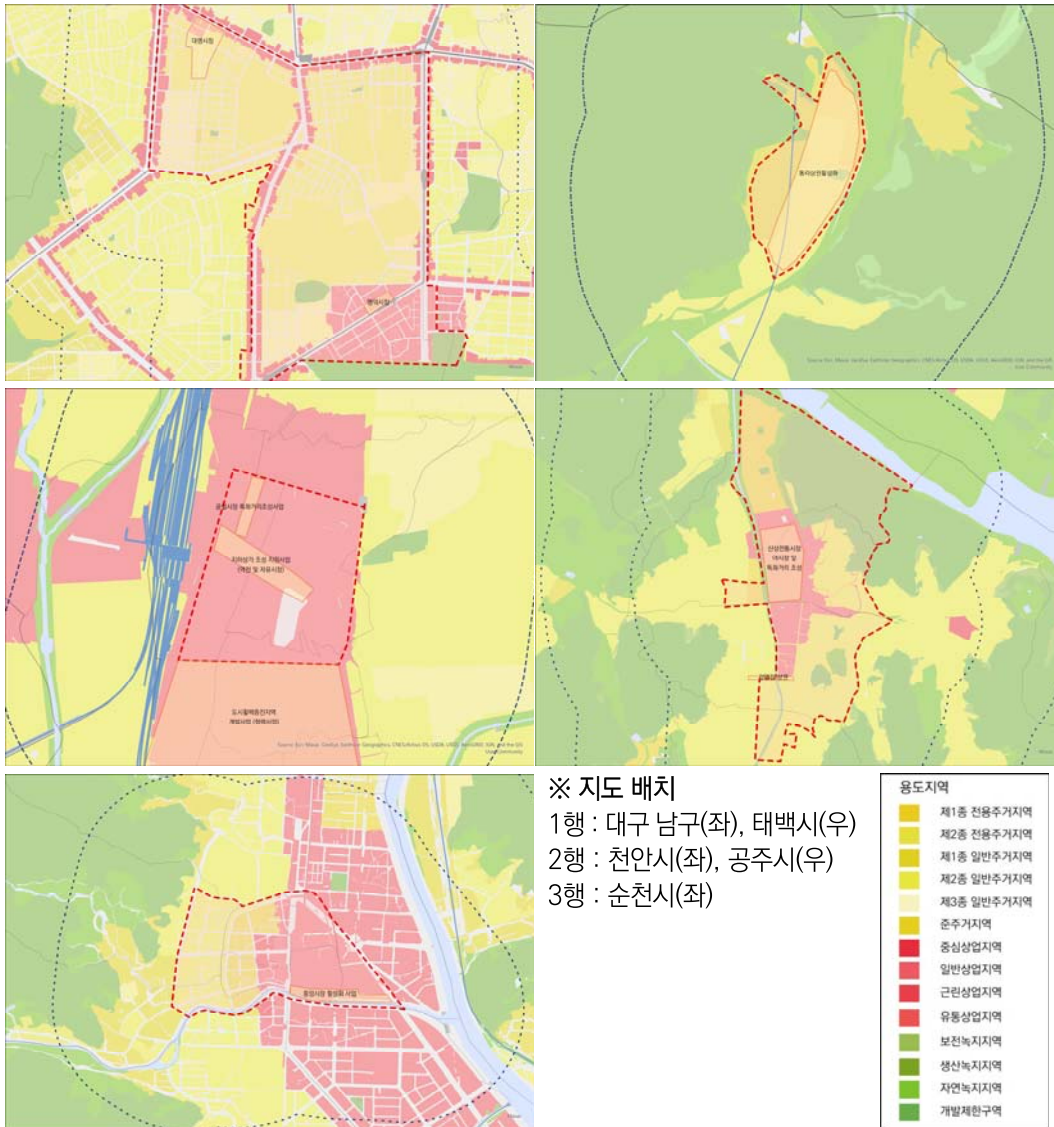
- 이서영. (2020). 도시재생 뉴딜정책, 들여다보니 ‘실속’이 없다. TOPDAILY. 1월 6일 기사. <http://www.topdaily.kr/news/articleView.html?idxno=62527> (검색일: 2022.2.1.)
- 이재욱. (2022). 수년째 공실늘어가는 중심상가 권리금 없어도 빈점포 수두룩, 소비문화에 따른 다양한 상가 입점 필요. 경주신문. 1월 27일 기사. <http://m.ginews.com/view.php?idx=72688>(검색일: 2022.2.1.)
- 이태희. (2020). 10조원 들어간 ‘도시재생’, 공공성 집착 버리고 기업 투자 받아들여야. 태재 아카데미·여시재. 9월 8일 기사. <https://www.kfme.news/COVER/2541> (검색일: 2022.1.31.)
- 이하연, 이지현, 남진. (2018). 젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 상가임대인 조세지원 제도의 경제적 효용에 관한 연구: 성수동 도시재생활성화지역을 중심으로. 국토계획, 53(6), 61-85.
- 이현지, 임슬기, 이수형. (2017). 보금자리주택지구 지정이 주변지역 아파트 매매가격에 미치는 영향. 한국재정학회 학술대회 논문집, 1-41.
- 조장수, 엄수원, 양지영. (2019). 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 중요도에 관한 실증 연구. 부동산학보, (79), 50-66.
- 중소벤처기업부 중소기업기본통계. (2022). 시도별·산업별·기업규모별 매출액. http://211.253.148.159:8083/statHtml/statHtml.do?orgId=142&tblId=DT_BR213&conn_path=I3(검색일:2022.02.17.)
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법. 법률 제17814호. 제2조 제1항
- 정광진, 전해진, 정연우, 이삼수. (2017). 도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용: 도시재생 선도지역을 중심으로. 국토계획, 52(3), 55-74.
- 창원시. (2014). 창원시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획. 창원시 내부자료.
- 천안시. (2016). 천안시 도시재생 선도지역 근린재생형 활성화계획. 천안시 내부자료.
- 태백시 내부자료, 태백시. (2016). 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획. 태백시 내부자료.

- 한승혜, 전미선. (2019). 정부의 도시재생사업은 공간적 활성화에 어떠한 변화를 야기하는가?: 창신·승인 및 성수지역을 중심으로. *지방정부연구*, 23(2), 117-137.
- 황관석, 박철성. (2015). 이중차분법을 이용한 수도권 DTI 규제효과 분석. *주택연구*, 23(4), 157-180.
- 행정안전부. (2022a). 도로명주소 민원행정기관 전자지도. <https://business.juso.go.kr/addrlink/elctrnMapProvd/geoDBDwldList.do>(검색일: 2022.02.07.)
- 행정안전부. (2022b). 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr>(검색일: 2022.02.07.)
- Christaller, W. (1933). Die Zentralen Orte in Suddeutschland, Jena. *Central Places in Southern Germany*.
- Hotelling, H. (1929). Stability in Competition. *The Economic Journal*, 39(153), 41-57. <https://doi.org/10.2307/2224214>.
- Yoo, J., Seo, W., & Student, M. S. (2022). Spatio-Temporal Impacts of Block-Unit Housing Rearrangement Project on Neighboring Housing Prices: A Triple Difference Approach. *Journal of Korea Planning Association*, 57(1), 103-114.
- Jacobs, J., 1961, *The Death and Life of Great American Cities*, New York: Random House
- Teller, C., & Elms, J. R. (2012). Urban place marketing and retail agglomeration customers. *Journal of Marketing Management*, 28(5-6), 546-567.

부록: 도시재생선도지역 현황 지도

■ 용도지역

• 소규모



• 일반 규모



※ 지도 배치

1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)

2행 : 군산시(좌), 목포시(우)

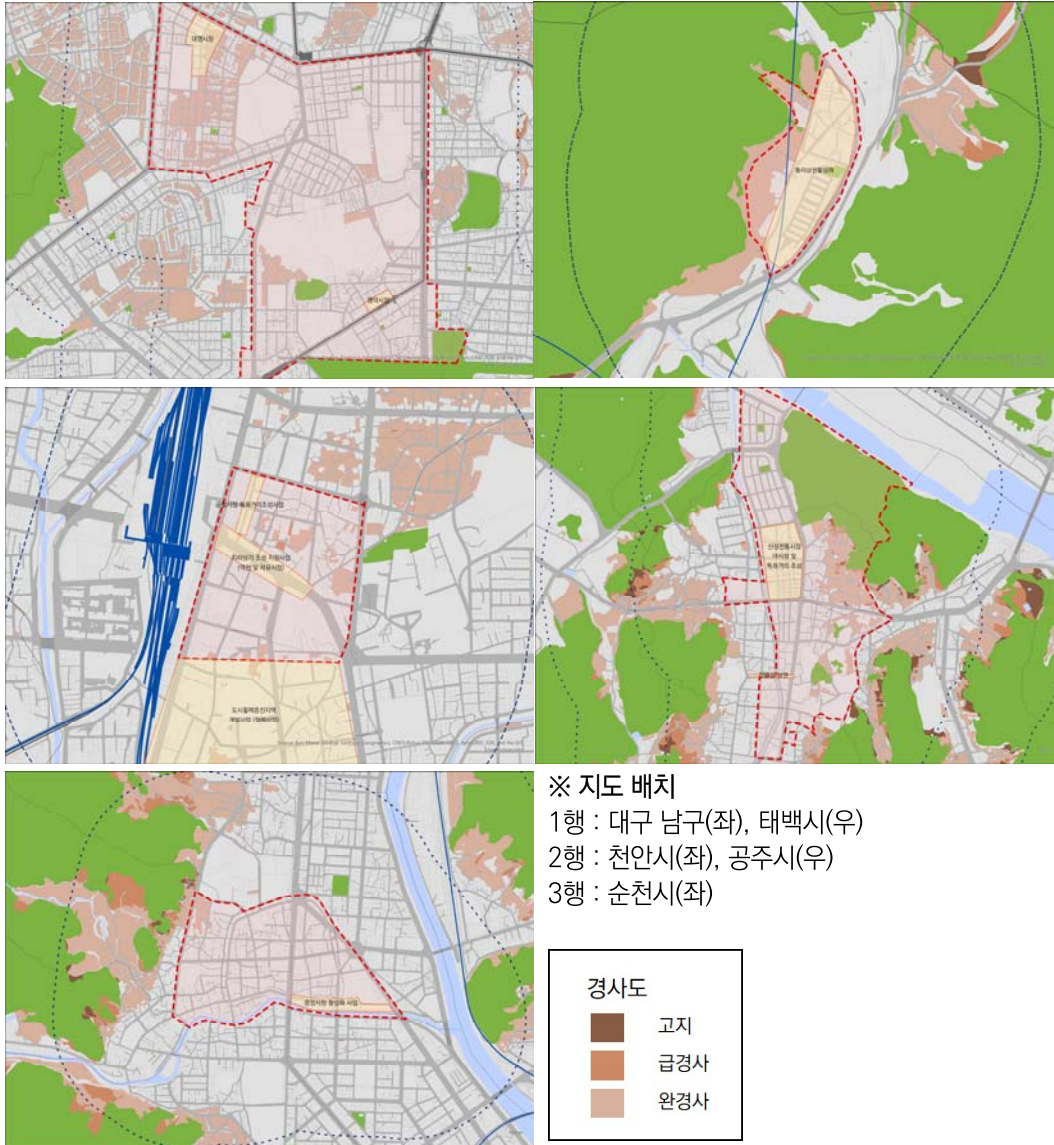
3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

용도지역

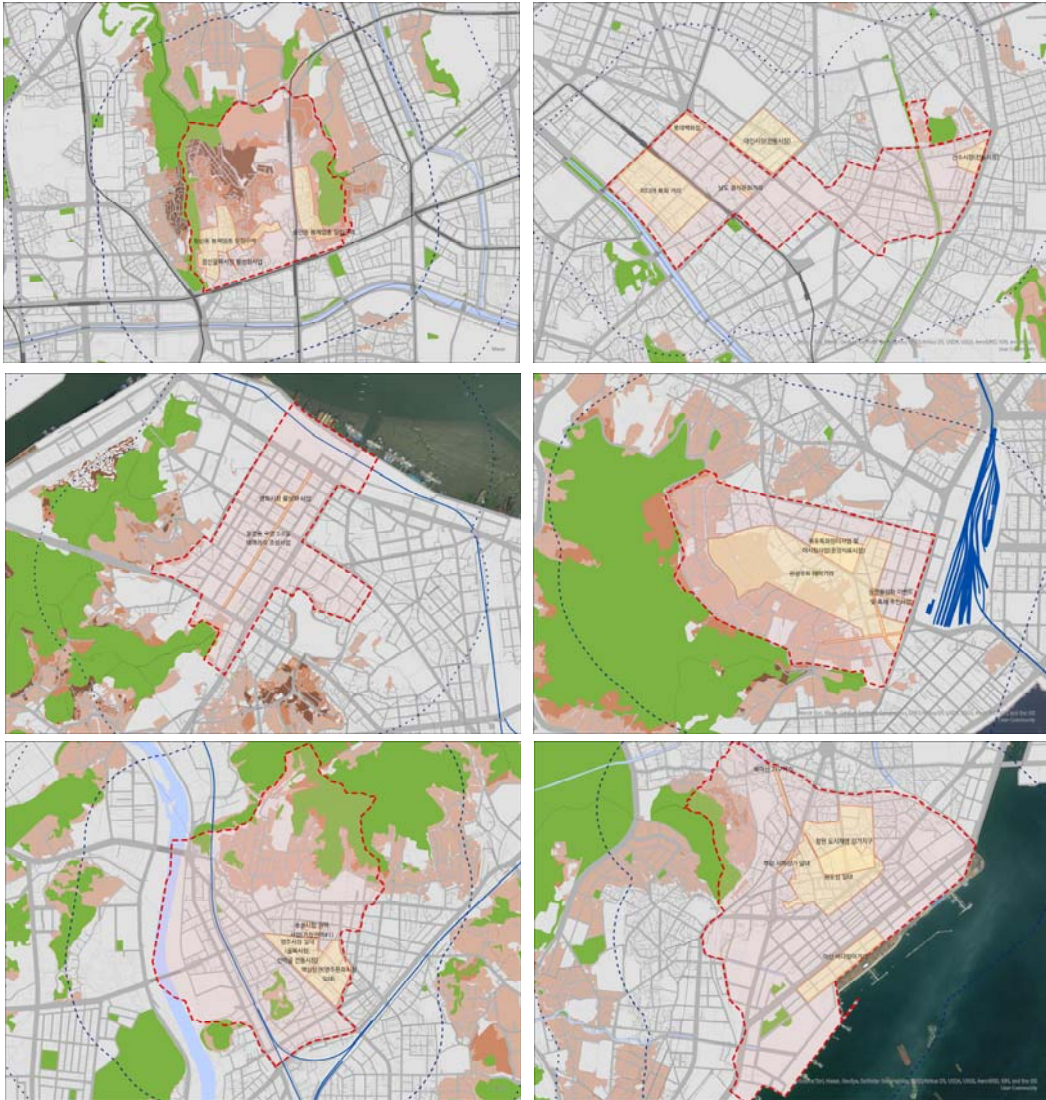


경사도

소규모



• 일반 규모



※ 지도 배치

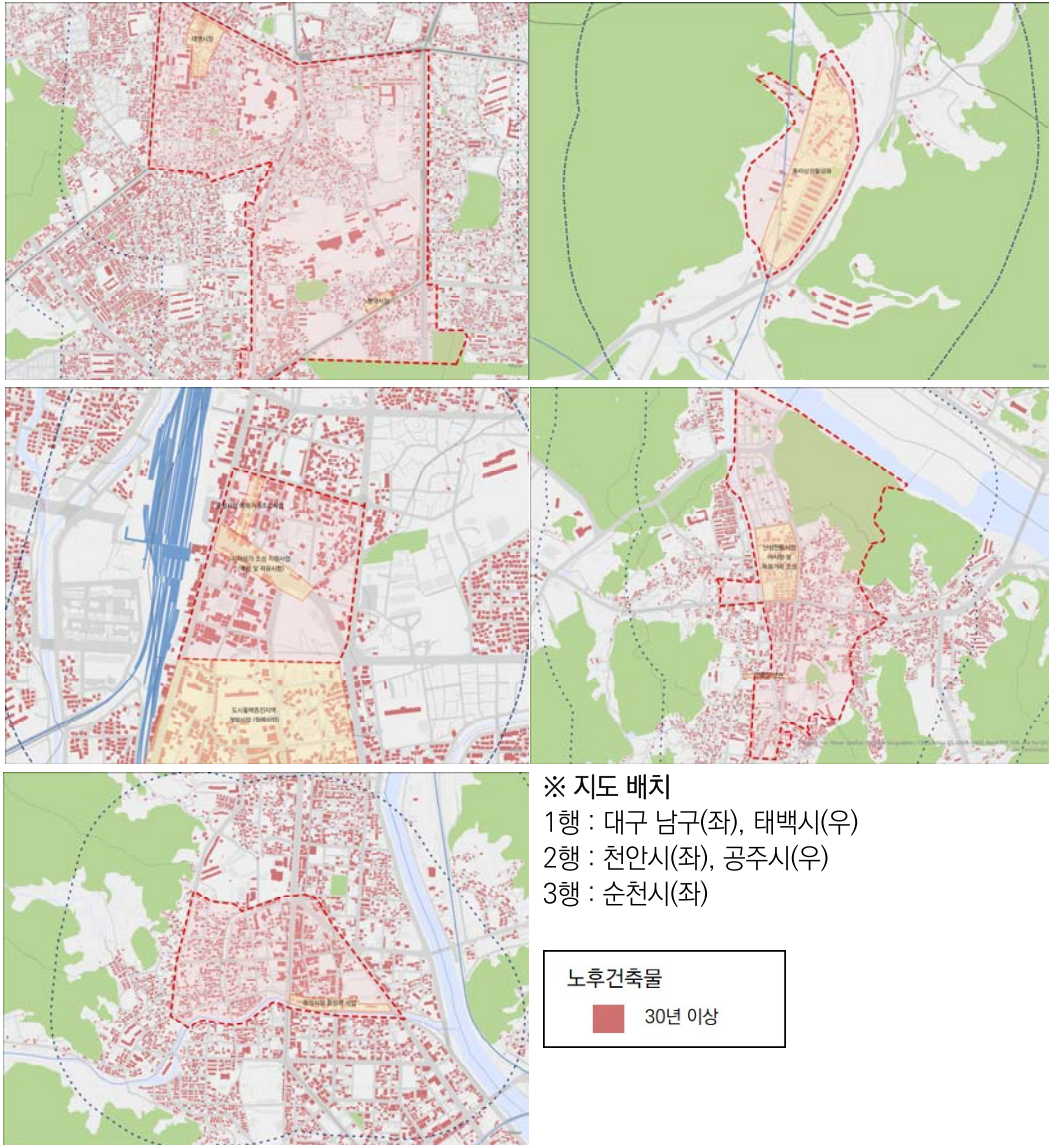
- 1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)
- 2행 : 군산시(좌), 목포시(우)
- 3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

경사도

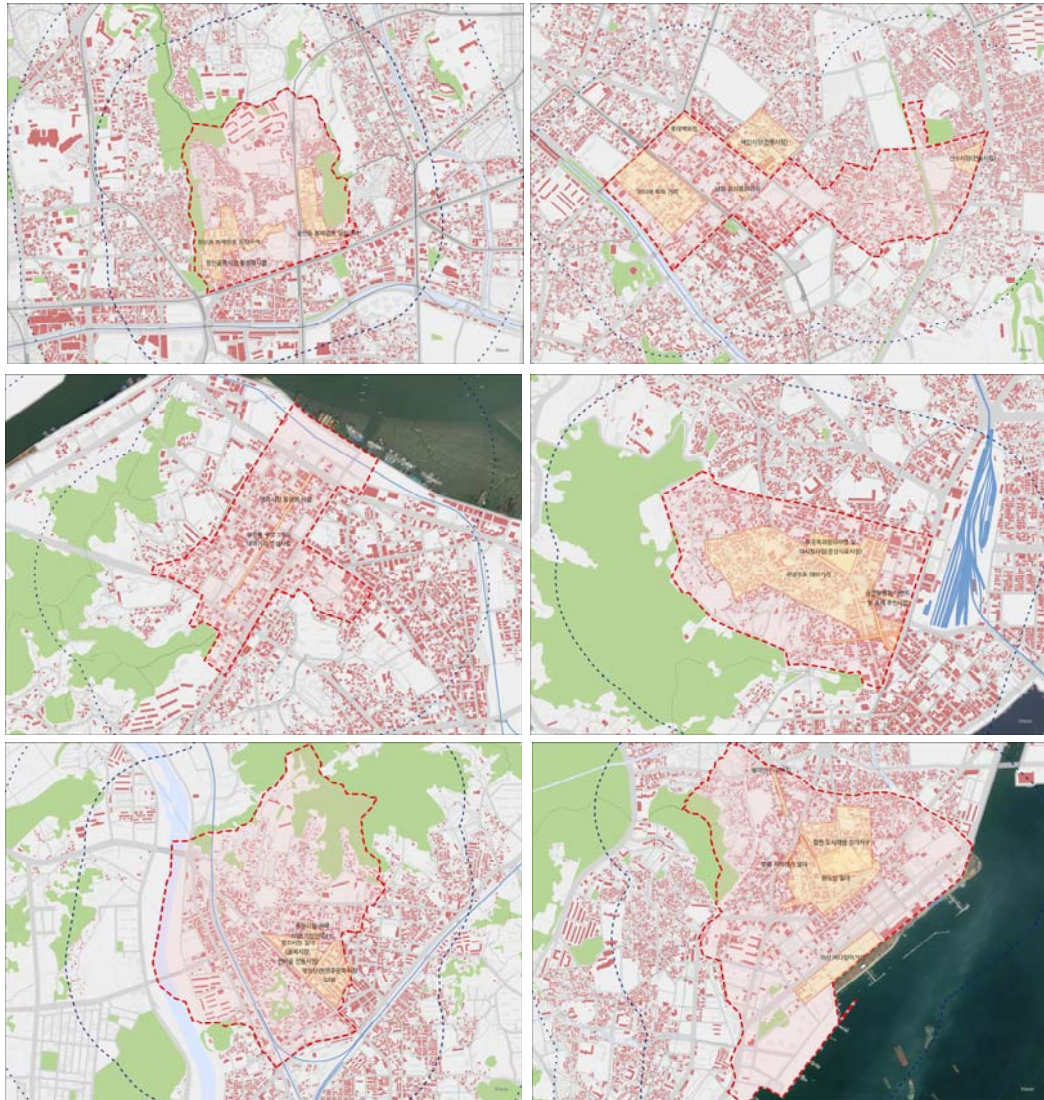
- 고지
- 급경사
- 완경사

■ 노후건축물

• 소규모



• 일반 규모



※ 지도 배치

1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)

2행 : 군산시(좌), 목포시(우)

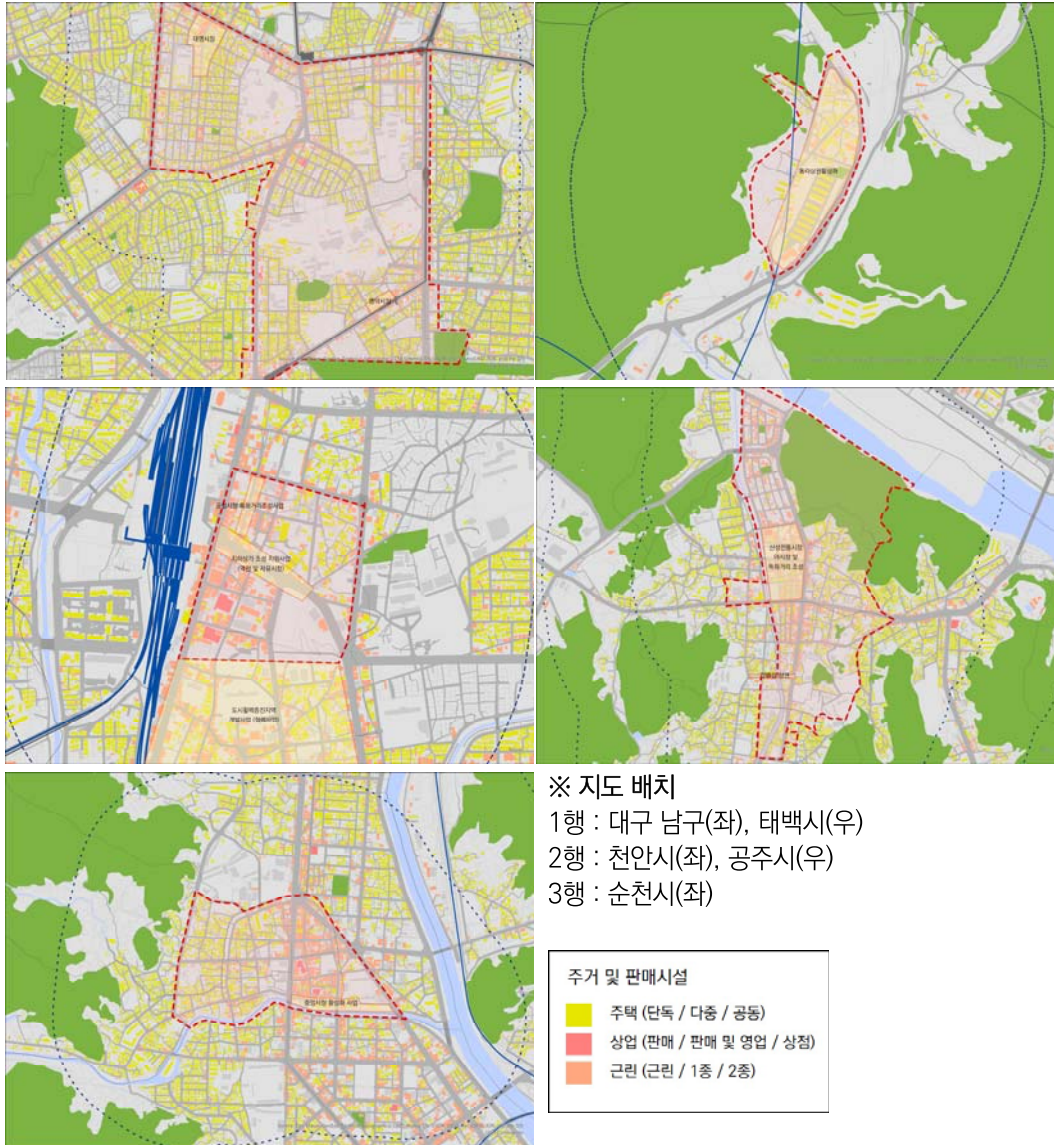
3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

노후건축물

■ 30년 이상

■ 건축물 유형

• 소규모



• 일반 규모



※ 지도 배치

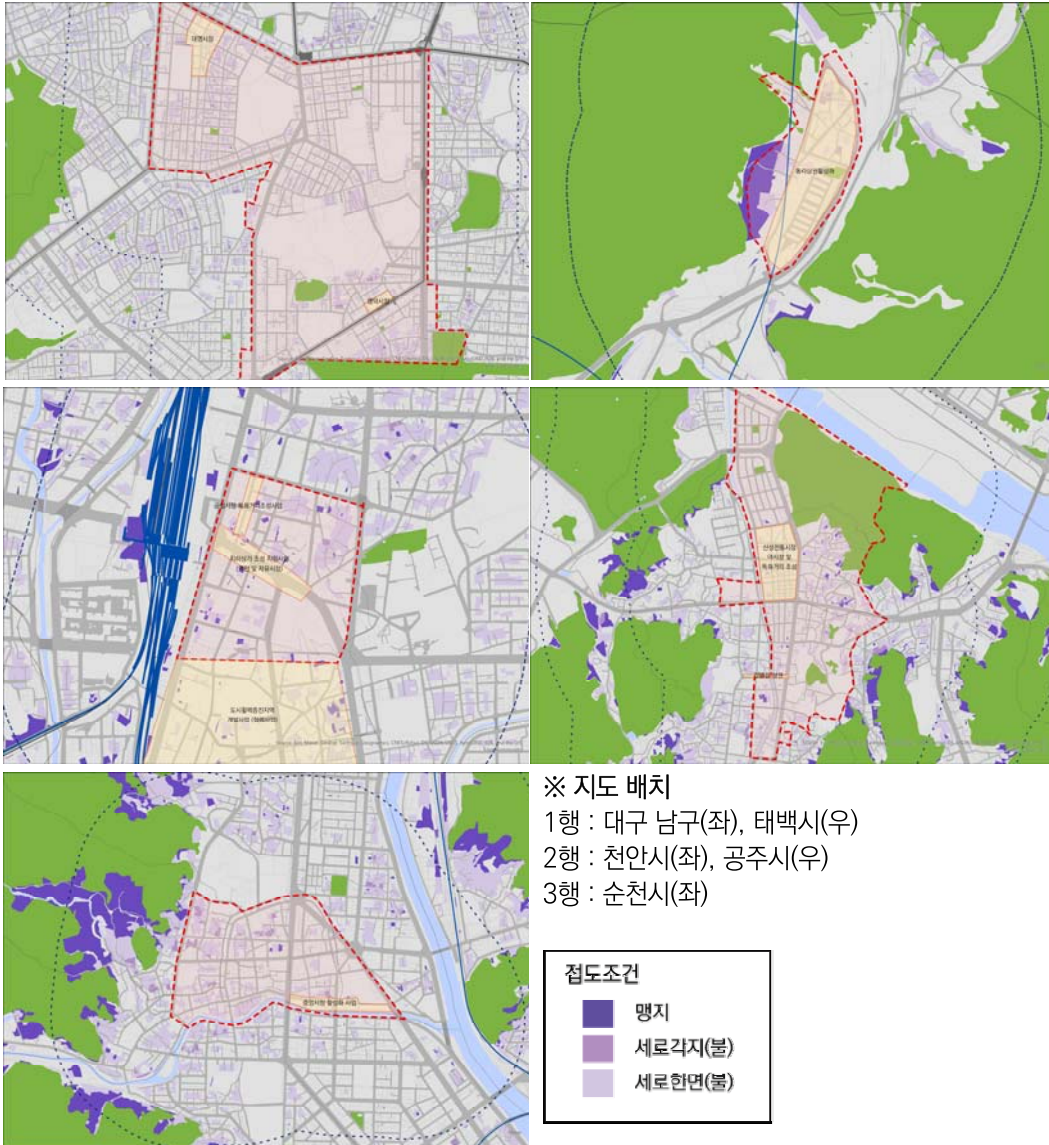
- 1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)
 2행 : 군산시(좌), 목포시(우)
 3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

주거 및 판매시설

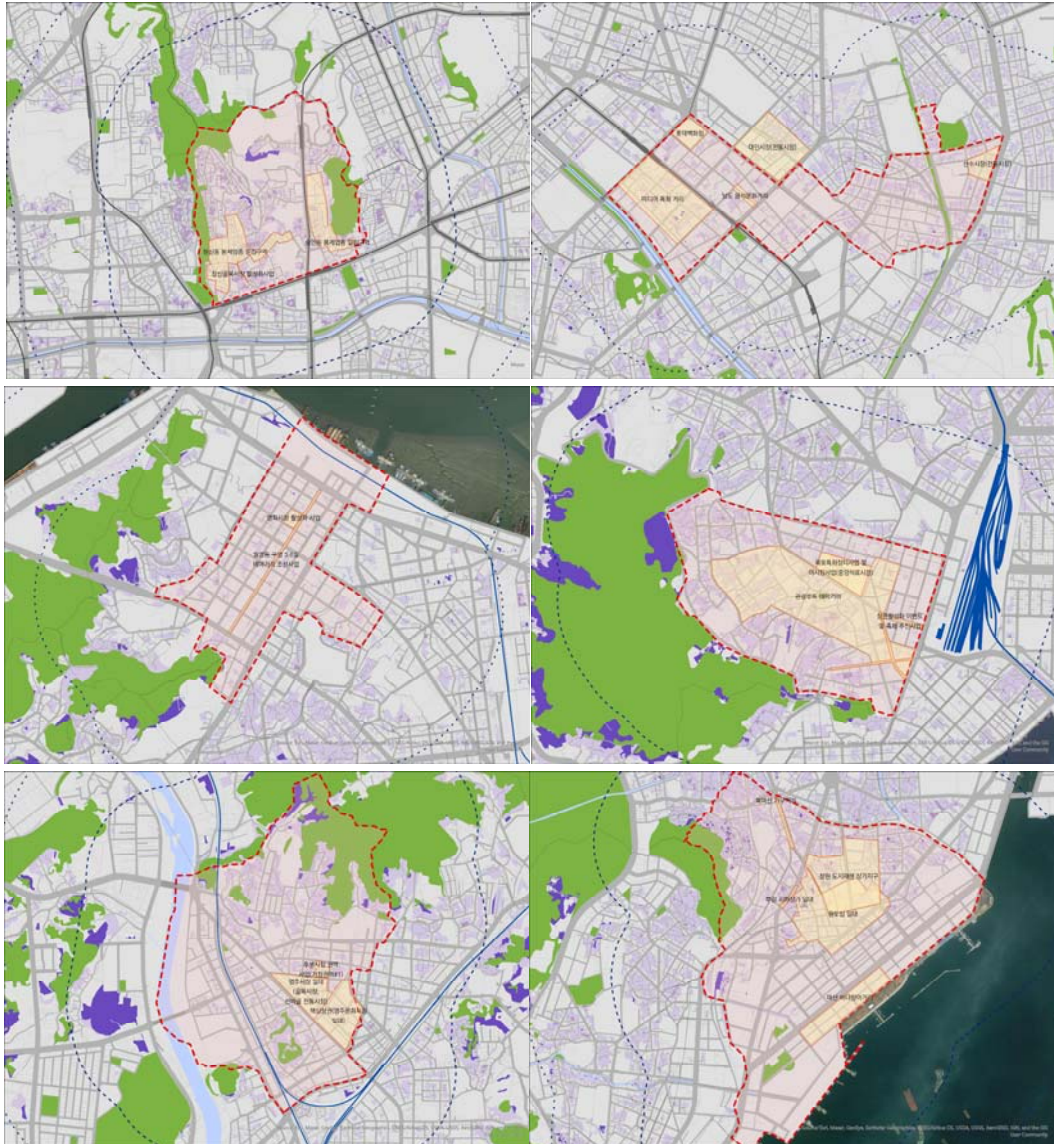
- 주거 (단독 / 다중 / 공동)
 상업 (판매 / 판매 및 영업 / 상업)
 근린 (근린 / 1종 / 2종)

불량도로 접도율

- 소규모



• 일반 규모



※ 지도 배치

1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)

2행 : 군산시(좌), 목포시(우)

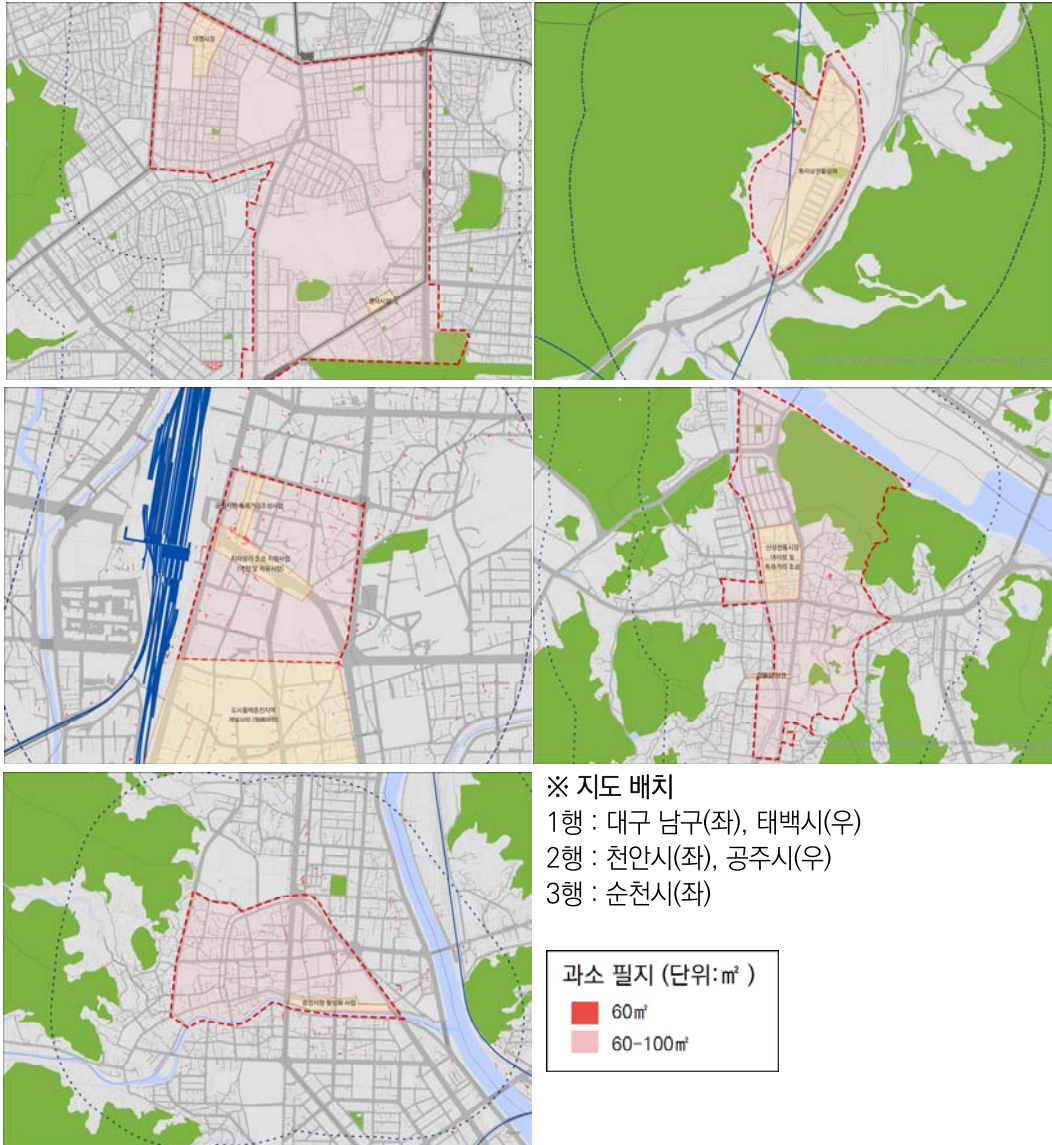
3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

점도조건

- 명지
- 세로각지(불)
- 세로한면(불)

과소필지

소규모



- 일반 규모



※ 지도 배치

1행 : 서울 종로구(좌), 광주 동구(우)

2행 : 군산시(좌), 목포시(우)

3행 : 영주시(좌), 창원시(우)

과소 필지 (단위: m^2)

■ 60m²

60–100 m²

정책자료 2022-2

도시재생선도지역의 근린상권 실태 분석

An Analysis on the Status of Neighborhood Commercial Areas in Urban
Regeneration Leading Areas

지은이 임보영, 윤주선
펴낸곳 건축공간연구원
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608
<http://www.auri.re.kr>

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.