

재래시장 활성화 방안

Crucial Scheme for Traditonal Markets Revitalization

황상규* · 이재달**

목 차

- | | |
|---------------------|------------------|
| I. 서론 | 3. 설문조사분석 |
| II. 재래시장의 현황과 전망 | IV. 재래시장의 활성화 방안 |
| 1. 재래시장의 정의 | 1. 활성화과정 모델제시 |
| 2. 재래시장의 경쟁력 상실 원인 | 2. 재래시장의 모델 적용분석 |
| 3. 재래시장이 안고 있는 문제점 | 3. 재래시장의 활성화 방안 |
| III. 재래시장의 현황과 실태분석 | 4. 시장별비교분석 |
| 1. 일반현황 | V. 결론 |
| 2. SWOT분석 | |
-

Key Words: Traditional Markets, Revitalization

Abstract

Today, the marketplace environment is changing faster and more dramatically than ever before. With the rapid growth of Internet Shopping mall, electronic commerce transaction, we have big changes on distribution fields. At this circumstances, traditional markets cannot help suffering from serious contraction and market failure between highly advanced department store and internet based shopping mall giving lower prices and higher customer satisfaction program.

In addition, traditional markets have made an critical role on our retail markets for a long time, but they confront a crucial crisis on nationwide owing to external markets circumstance change and internal factors. In this study, we made efforts to suggest rational political scheme to recover many difficulties as analyzing market factors affecting traditional market, such as, modernized management skill, specialized items, customers satisfactions program, and so forth.

* 진주국제대학교 인터넷통상학부 교수, hsklmh@hanmail.net, (065)751-8238

** 진주국제대학교 인터넷통상학부 교수, jdlee072@hanmail.net, (055)751-8125

I. 서론

최근 유통시장의 개방과 대형할인점, 인터넷 쇼핑몰의 등장과 전자상거래가 활성화되면서 유통 분야의 큰 변혁과 변화가 일어나고 있다. 이에 따라 전통적인 서민시장인 재래시장 상권이 급격히 위축되고 있으며, 할인점과 인터넷 쇼핑몰 등의 저가격 서비스와 백화점과 전문점의 고품질 서비스 틈새에서 재래시장은 갈수록 그 입지가 악화되고 있는 실정이다.

또한 재래시장은 오랫동안 우리나라 소매유통의 중추적 역할을 담당해왔으나, 내부요인과 외부환경의 변화에 적절히 대응하지 못하여 쇠퇴를 거듭하고 있는 실정이다. 지금 현재 재래시장은 전국적 차원에서 심각한 위기에 직면해 있는 업태이다.

양질의 값싼 상품을 대량으로 공급하는 대형 할인점의 등장과 국민일반의 소득 증가에 따른 승용차 보급의 확대 및 소비자 기호의 변화 등으로 인해 재래시장은 고사 위기에 직면해 있다.

중산층의 라이프 스타일의 변화에도 불구하고 서민가계의 재래시장 의존도는 여전히 높은 것으로 평가되고 있다. 따라서 서민가계 및 지역공동체와 긴밀히 연계되어 있다고 평가되는 재래시장은 전향적으로 구조조정함으로써 변화된 환경 속에서 경쟁력을 갖추도록 전인할 필요성이 제기되고 있다.

재래시장은 여러 가지 문제점을 갖고 있지만, 서민들에게 친숙한 구매장소로서 매력을 가지고 있으므로 전혀 활성화가 불가능한 것은 아니다. 또한 재래시장의 종사자는 우리나라의 서민 또는 영세민이 대부분이어서 이들의 생계문제로 등한시 할 수 없다.

재래시장들은 일반적으로 시설의 현대화, 업종의 전문화를 통해 직면한 위기를 극복해 나가려 시도한다. 재래시장 현대화의 가장 모범적인 사례는 서울 동대문 시장일 것이다. 동대문 시장은 기존의 시설을 현대화하고 업종을 전문화, 특화함으로써 “동대문 시장 신드롬”이라는 성공신화를 창조하고 있으며, 이제는 패션메카로서 뿐만 아니라 국내외에서 벤치마킹(Benchmarking)의 대상이 되고 있다.

정부에서도 재래시장의 중요성을 인정하고 “중소기업구조개선 및 재래시장 활성화를 위한 특별조치법”의 제정과 중소기업구조개선자금의 지원을 통해 재래시장의 활성화 대책을 적극 추진하고 있다.

이러한 상황하에서 본고에서는 재래시장이 안고 있는 정확한 실태와 문제점, 특성 등을 파악하고 시설과 운영의 현대화, 업종의 전문화 등을 통하여 여건을 갖춘 이 지역의 재래시장들을 경쟁력을 갖춘 地緣 유통업체군으로 부흥시킬 수 있는 정책적 방안을 제시한다. 또한 지역경제와의 관련성과 서민들의 이용도가 높은 재래시장을 전향적으로 구조조정함으로써 판매를 촉진함은 물론 영세상인을 보호하고 소비자에게 양질의 서비

스를 제공하고, 재래시장이 경쟁력을 지닌 근대적 유통기관으로 거듭나도록 하는 활성화 방안을 제시하는 것을 그 목적으로 한다.

II. 재래시장의 현황과 전망

1. 재래시장의 정의

일반적으로 시장은 “매일 또는 정기적으로 많은 상인들이 모여서 찬거리를 비롯한 일상 잡화를 파는 장소”를 말한다. 재래시장은 “다수의 수요자 및 공급자가 상시 또는 정기적으로 모여 물품을 매매하는 일정규모 이상의 건물매장 또는 장터”로서 대체로 옛날부터 존속되고 있는 시장을 지칭한다.

재래시장은 주로 근대적 유통시설이 본격적으로 개발되기 이전 즉 대략 1980년 이전에 개설된 상설시장 또는 정기시장으로 과거의 판매방식으로 운영되며, 대부분의 재래시장은 근대적인 대규모 소매업 기능이 취약하고 건물시설이 노후화하여 대부분 재개발 및 근대화를 필요로 하는 시장을 말한다.

산업자원부에서는 재래시장을 “계획적으로 조성된 현대적 시장, 백화점, 쇼핑센터 등과 달리 자연발생적으로 조성된 고유의 전통적인 시장을 말하는 것으로 통상 근대적 유통시설이 본격적으로 개발되기 이전인 1980년대 이전에 개설된 시장이거나 시설이 노후화하여 재개발을 필요로 하는 상설재래시장과 정기시장”으로 규정하고 있다.

이러한 재래시장이 다른 유통업체와 구분되는 것은 다음과 같은 특징을 가지고 있기 때문이다.

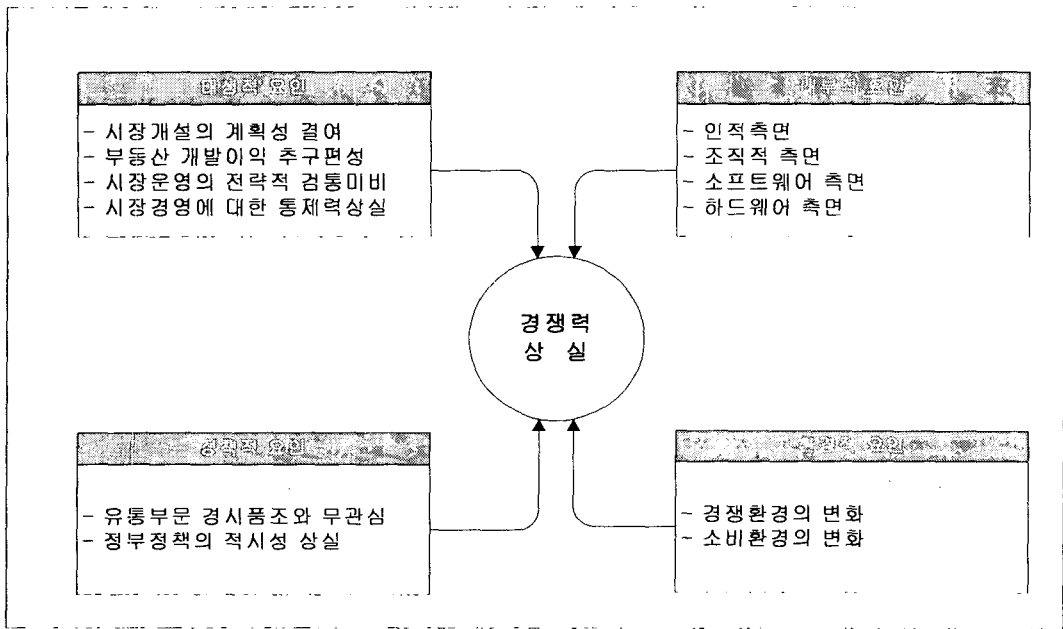
첫째, 재래시장은 공적 목표를 갖는다. 재래시장의 공적 목표로는 구매자를 도심지역이나 상업지구로 유도하고, 소규모 기업이나 점포에게 판매기회를 제공하는 것을 들 수 있다. 그리고 미이용 상태의 공공공간을 활용하거나 바람직하지 못한 공공공간을 대체하는 것도 재래시장의 특성에 해당된다.

둘째, 재래시장은 많은 사람들을 끌어들이고 안전하고 생기있는 매력적인 장소이다. 계층이나 연령을 뛰어 넘어 사람들이 함께 어울릴 수 있는 효과적인 장소로서 재래시장은 바로 커뮤니티의 핵심이라고 할 수 있다. 재래시장은 커뮤니티 내 공공공간에 조성되거나 입지해야 한다는 점이다. 그런데 여기서 공공공간은 공공소유의 토지만을 말하는 것이 아니라 누구나 쉽게 접근할 수 있는 곳이라면 공공공간으로 인식할 수 있다.

마지막으로 재래시장은 지역에서 소유하고 독립적으로 운영되는 기업들로 구성된다. 지역경제 활성화와 지역 내 소상공인이나 기업을 지원하는 효과적인 방법이 바로 재래시장에 대한 지원이라 하겠다.

2. 재래시장의 경쟁력 상실 원인

재래시장이 경쟁력을 상실하게 된 가장 근본적인 원인은 시장환경과 경쟁환경이라는 외부 변화에 대한 재래시장의 적응능력이 부족하기 때문이다. 이러한 재래시장의 환경 부적응 속에서 재래시장의 내외적 제요인들이 작용하여 재래시장의 경쟁력 상실을 가속화시켜 왔다.



[그림-1] 재래시장의 경쟁력 상실의 원인

이러한 제 요인을 크게 태생적 요인, 내부적 요인, 환경적 요인 및 정책적 요인의 4가지로 정리하여 살펴볼 수 있다.

(1) 태생적 요인

시장개설시의 계획성 결여로 인한 시장내부의 구조적 문제점을 안고 출발한 것을 의미한다. 이러한 요인은 부동산 개발이익의 추구편성, 시장운영의 전략적 검토미비, 시장경영에 대한 통제력 상실에서 찾을 수 있다.

바로 이러한 점이 상인조직의 결속을 저해하는 요인으로 작용하여 재래시장이 환경

변화에 조직적으로 대응하는 것을 불가능하게 하였다. 이러한 재래시장의 태생적 배경은 오늘날 재래시장이 안고 있는 경쟁력 상실의 내부적 요인의 주된 원인으로 작용하고 있다.

(2) 내부적 요인

내부적 요인은 재래시장이 안고 있는 내부적인 경쟁저해 요인을 말한다. 내부적 요인을 인적 측면, 조직적 측면, 소프트웨어 측면, 하드웨어 측면으로 구분할 수 있다. 인적 측면은 상인의 고령화, 후계자 부재, 상인내부에 확산되어 있는 패배의식 등이며, 조직적인 측면은 시장구성원 사이의 공동체 의식 결여, 상인조직의 약한 결속력과 리더쉽의 부재, 상인조직의 내부의 갈등 등이며, 소프트웨어 측면은 상인의 경영마인드 부재, 대부분이 생업형, 고객서비스 전략의 부재, 전근대적인 판매방식과 상거래 관행의 잔존, 유통환경과 경쟁환경의 변화에 대한 인식 및 대응전략의 부재, 고객의 흡인력을 높일 수 있는 요소의 부재 등을 들 수 있으며, 마지막으로 하드웨어적 측면으로는 시장내 점포배치의 불합리성과 무질서, 시장내 시설의 노후와 불결함 및 안정성의 문제, 각종 고객편의 시설의 부족, 영업지원 시설의 부족, 시장에의 접근과 이용면에서의 용이성 부족 등의 요인에서 찾을 수 있다.

(3) 환경적 요인

환경적 요인으로서 재래시장의 경쟁환경 측면에서의 변화요인과 소비자들의 소비생활을 중심으로 한 소비환경 측면에서의 변화요인으로 나눌 수 있다. 경쟁환경의 변화 측면으로는 신업태의 등장, 유통시장의 개방으로 경쟁의 글로벌화, 소매상업의 구조개편, 유통정보화의 진행으로 업태간의 정보화 격차 등이며, 소비환경의 변형 측면에서는 핵가족화의 진행과 여성취업인구의 증가, 자동차 문화의 확산, 고객의 고령화 현상 등에서 찾을 수 있다.

(4) 정책적 요인

유통부문에 대한 경제정책적 측면에서의 경시풍조와 관심의 부족으로 그동안 정부의 정책이 제조업을 중시하고 유통부문에 대해서는 상대적으로 경시하는 풍조가 만연되어 있었다. 특히 유통산업에 대한 정책적 관심도 유통산업의 근대화에도 주로 초점이 맞추어져 왔기 때문에 재래시장은 전근대적인 유통기구로서 관심을 끌지 못하였다.

재래시장, 중소기업에 대한 보호 육성지원에 대한 정부정책의 적시성 상실은 재래시

장이 쇠퇴의 길로 들어서기 시작한 1980년대 초반부터 재래시장을 보호하고 육성하기 위한 적절한 지원대책이 필요했으나 시의적절한 정책이 마련되지 못하여, 효과적으로 경쟁에 대응할 시간을 갖지 못하였다.

3. 재래시장이 안고 있는 문제점

재래시장은 도시를 구성하는 중요한 요소로 도시 내 중요한 상업 및 유통기능을 담당하고 있으며, 많은 사람들이 재래시장에서 생계를 꾸려가고 있다. 그런데 지금 재래시장은 위기에 직면해 있다. 재래시장이 안고 있는 문제는 크게 세 가지로 나눌 수 있는데, 첫째는 경제적 측면에서 급변하는 유통시장의 변화에 대처하지 못하는 데서 비롯된 위기이며, 두 번째는 물리적 측면에서 각종 편의시설의 부재 및 재래시장의 노후화에 따른 문제이다. 그리고 마지막으로 재래시장 내부의 문제로 시장 관련 주체들간의 갈등과 비체계적인 관리 및 운영문제 등을 들 수 있다.

(1) 경제적 측면

① 대형 유통업체와의 경쟁

1996년 유통시장 전면 개방 이후 국내유통산업은 백화점, 대형할인점 등 기업형 대형 유통업체 위주로 빠르게 전환하고 있는데 반해, 재래시장은 대부분 소규모 점포들로 구성된 곳이 많기 때문에 영세성으로 인한 자금부족, 임대료 부담 등이 나타나며, 점포경영상 중요한 상품구색이나 서비스, 품질, 가격에 대하여 고객 지향적 노력이 부족한 실정이며 서비스 능력, 상품기획능력 등에서 다른 유통업체에 비해 경쟁력이 월등히 떨어진다.

그런데 무엇보다 가장 큰 문제는 농수산물 도매시장이 권역별로 건립됨에 따라 그동안 농수산물 유통기능을 주로 담당하였던 재래시장의 존립기반이 무너져 버렸고, 또한 대형할인점을 비롯한 저가와 편의성을 제공하는 유통업체와의 경쟁에서 점차 밀리고 있다는 점이다. 특히 소매기능만 담당하는 영세한 점포들은 연간 매출액이 극히 적은 실정이다.

② 상인의 영세성

재래시장은 규모의 영세성으로 자본축적에 따른 활성화를 기대하기 어려운 실정이며, 영세한 자본력과 생업위주의 경영방식은 시설 및 환경개선 등 재래시장의 재개발을 위한 확대재투자를 기대할 수 없는 상태이다.

무엇보다 심각한 문제는 급격하게 변화하는 유통환경에 대한 상인들의 대응 능력이

절대적으로 부족하는 점이다. 한 예로 대부분의 재래시장에서 신용카드보다는 현금거래를 선호하며, 심지어 신용카드를 취급하지 않는 곳이 어떤 유통업체보다 많은 실정이다.

③ 소비자의 구매행태 변화

상인들과 직접 흥정하면서 상품을 구매하기 보다는 상품의 객관적 정보를 기준으로 자신이 원하는 것을 구매하는 방식으로 구매행태가 변화하는 것도 소비자들이 재래시장에서 발길을 돌리는 주요한 원인 중의 하나이다.

재래시장에서의 거래방식은 소비자에게 저렴한 가격, 편리한 가격, 가격할인 등의 장점이 있다. 반면에 신뢰성 부족, 서비스부족, 불량품질과 상품교환거절, 가격표시제 미실시, 점포들간의 품질·가격·서비스 등의 일관성 부족, 호객행위에 따른 소비자의 점포선택 자율성 저해와 자유로운 상거래 질서저해, 판매 후 서비스 및 반품 서비스 미흡이라는 문제를 안고 있다.

④ 유통정보화 추진의 미흡

유통정보화는 합리적인 정보시스템을 통하여 상품기획 및 판매관리, 고객관리를 수행하는 것으로 유통부문의 생산성을 높이고 또한 고객에 대한 서비스 질을 제고하기 위해서는 필수적인 요소라 하겠다.

그런데 재래시장의 경우 POS 시스템을 도입한 실적이 극히 미흡한 실정이다. 재래시장의 건전한 경쟁풍토를 조성하지 못하는데 결정적인 요인이 되고 있는 무자료 상품의 범람은 유통정보화의 미비와 밀접한 관련이 있다. 앞으로 재래시장이 현대식 유통업체와의 경쟁에서 살아남기 위해서는 비록 완전한 정보화 시스템은 아니라고 하더라도 지금과 같은 전근대적 관리방식에서는 벗어나야 할 것이다.

(2) 물리적 측면

① 열악한 시장내부환경

재래시장의 물리적인 문제로는 우선 시장 내부의 제반환경이 열악하다는 점을 들 수 있다. 재래시장은 채광이 잘 되지 않을 뿐만 아니라 조명시설도 낡고 제대로 갖추어지지 않아 상품을 구매하는데 지장을 줄 정도로 실내가 어둡다.

또한 배수가 잘 되지 않아 가게에서 버리는 오수로 인해 도로가 늘 젖은 상태인 곳도 많다. 게다가 쓰레기 처리가 신속하게 이루어지지 않아 이곳저곳에 무질서하게 버려져 있는가 하면 장기간 방치되어 있는 경우도 있다. 이러한 열악한 시장 내부환경은 판매하는 상품의 위생과도 직결되기 때문에 소비자들이 재래시장 물건에 대해 부정적인 생각을 갖게 만들고 있다.

황상규 · 이재달

② 구매 지원시설의 부재

구매지원시설이란 소비자가 재래시장을 방문했을 때 이용할 수 있는 편의시설 즉 주차장, 화장실, 휴게시설 등 구매활동을 지원하는 각종 편의시설이 거의 정비되어 있지 않다. 이러한 각종 구매 지원시설의 구비여부는 소비자들이 재래시장을 이용할 것인가 그렇지 않으면 대형 할인점을 이용할 것인가를 결정하는 중요한 요인이 되고 있다. 더구나 자연발생적으로 형성된 골목형 재래시장의 경우 노천에 조성되어 있기 때문에 한여름이나 한겨울, 그리고 비나 눈이 내리는 날에는 사실상 물건을 구입하는 것 자체가 힘들다.

③ 건물의 안전 문제

현재 재래시장은 60년대 이전에 건립된 곳이 전체 재래시장의 약 50%를 차지할 정도로 오래된 곳이 많기 때문에 각종 시설이 노후화 되고 건물이 심하게 퇴락하여 심각한 안전상의 위험을 안고 있는 곳이 상당수 있다. 더구나 더 문제가 되는 것은 대부분의 재래시장들이 유지·관리가 제대로 이루어지지 않고 있어 건물의 붕괴와 같은 극단적인 문제뿐만 아니라 누전이나 합선 등 전기와 가스로 인한 화재의 위험도 높은 실정이다.

(3) 관리·운영 측면

① 관리주체의 문제

재래시장의 관리주체는 등록된 상설시장과 자연발생적으로 형성된 무등록시장에 따라 구분된다. 등록상설시장은 일정 절차를 거쳐 제대로 형성된 시장으로 개인이나 법인 등의 시장 개설자가 존재하고 있어 자연발생적으로 형성된 무등록시장에 비해서는 비교적 계획적이거나, 여러 측면에서 문제를 안고 있는 것도 사실이다.

시장 개설자의 상당수는 시장 설계시 균형있는 매장기능을 고려하여 건물을 설계하기보다 가능한 많은 수익을 올릴 수 있도록 만들었기 때문에 시장공간의 계획성이 극히 부족한 실정이다. 게다가 분양이나 임대가 완료된 이후에는 임대상인의 업종구성이나 배치운영방법, 그리고 입점 상인과 종업원에 대한 자질 향상 및 서비스 개선을 위한 교육 등과 같은 재래시장 활성화를 위한 노력을 전혀 하지 않고 있다.

② 재래시장 내 상인들간의 관계

재래시장 활성화에 가장 큰 장애요인으로 시장의 가장 중요한 주체라고 할 수 있는 상인들간의 문제들 들 수 있다. 상인은 시장활성화의 핵심 주체임에도 불구하고 상호 이해관계의 대립으로 인해 단합이 어려운 실정이며, 심지어 서로간의 대립으로 심각한 갈등을 겪기도 한다.

Ⅲ. 재래시장의 현황과 실태분석

1. 일반현황

울산광역시 남구 관내에 재래시장은 현재 6개의 재래시장 즉 신정시장, 신정평화시장, 야음시장, 야음체육관시장, 무거시장, 수암시장이 있다. 이들 재래시장의 일반적인 사항 및 입지여건을 아래의 [표-1], [표-2]와 같다.

[표-1] 울산광역시 남구 재래시장의 일반 현황

| 시장명 | 소재지 | 법인명 | 허가일자 | 대지면적 | 연건축면적 | 매장면적 | 점포수 |
|---------|------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 신정시장 | 신정1동 630-1 | (주)신정시장 | 70.03.13 | 1,033.1 | 1,668.38 | 1,530 | 124 |
| 신정평화시장 | 신정 2동 1600-3 | (주)신정평화 | 85.07.02 | 1,198 | 2,417.27 | 1,577.2 | 119 |
| 야음시장 | 야음동 815-22 | (주)야음시장 | 76.03.20 | 2,181.04 | 5,229.99 | 4,490.28 | 100 |
| 야음체육관시장 | 야음1장생포동 377-1 | 야음체육관 시장변영회 | 72.02.13 | 13,563 | 5,610 | 4,620 | 160 |
| 무거시장 | 무거동 825-1 | 무거시장 변영회 | 92.02.17 | 1,307.9 | 3,361.12 | 2,905.54 | 24 |
| 수암시장 | 야음3동 698-1 | 이도호 | 70.03.13 | 2,205 | 1,428 | 1,428 | 59 |

[표-2] 울산광역시 남구 재래시장의 입지여건

| 시 장 명 | 입지여건 |
|---------|---|
| 신정시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●도심을 관통하는 도심교통의 입체망을 형성하고 있음 ●대중교통 원활과 각종 관공서 밀집지역으로 유동인구 많음 ●배후지역 주거지와 더불어 대표적 재래시장 형성 |
| 신정평화시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●지하1층, 지상2층의 독립된 상가 건물 형성 ●주거지 한 가운데 입지 선정하고 있음 ●배후지역 주거지의 진입로에 위치, 유동인구 흡인 용이 |
| 야음시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●야음4거리 4차선 대로변에 위치, 유동인구 많음 ●교통이 편리함으로 소비자 접근성이 양호함 ●상가건물의 노후화와 업종 다양성 및 전문성 부족 |
| 야음체육관시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●인근 대로변을 끼고 있어 소비자들의 접근성이 비교적 양호함 ●배후에 주택가를 끼고 있고, 생활중심권 시장형태를 이루고 있음 ●주변 공단사양화에 따른 인구감소로 이용고객 감소 |
| 무거시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●대단위 주거지 밀집지역 진입로에 위치한 주상복합상가의 형태 ●울산대 앞 상권과 무거로타리 상권에 밀려 상세력이 약함 ●주변에 경쟁업체가 들어설 공간 미흡 |
| 수암시장 | <ul style="list-style-type: none"> ●대형할인점 입점의 위기감 및 기대감 공존 ●상가 건물내는 거의 죽어있고, 노점상·골목시장이 활성화 ●교통체증의 우려가 있으나, 고객층대의 긍정적인 면도 있음 |

2. SWOT분석

| 구분 | S | W | O | T |
|---------|--|---|--|--|
| 신정시장 | <ul style="list-style-type: none"> 30년 역사의 전통적 재래시장 이미지 골목시장 활성화 다양한 업종분포로 재래시장 역할수행 시장통로정비사업 성공경험 상인조직의 활성화 도심교통의 입체망 형성 재래시장 상권력 확대 가능성 | <ul style="list-style-type: none"> 상권위축에 따른 시장기능 약화추세 시장건물의 노후와 안전문제 상가건물내의 매장 침체 주차장 등 각종 부대시설 미비 시장활성화를 위한 구체적인 프로그램 미비 상품력, 판매력, 운영력 등이 취약 | <ul style="list-style-type: none"> 주변의 유동인구 증가 전문업종의 신규진입으로 상권력 확산 남구의 활성화 자원의지강함 입점상인의 시장활성화 열망 1시장1특화사업 전개 도심형 지역 공동시장 개발 | <ul style="list-style-type: none"> 대형할인점 등장으로 구매력 감소 소비자의 구매패턴 변화 유통업체 다양화에 따른 구매력 분산 정보화의 노력이 부족 |
| 신정평화시장 | <ul style="list-style-type: none"> 1978년 개설의 역사를 가지고 있음 생활밀접 중심의업종분포 상점위치는 양호한 편임 인근 신하로알뜰버스 아파트 신축 증가에 따른 고객유입증가 | <ul style="list-style-type: none"> 고객의 감소로 경영의 어려움 변영회 및 상인 모임 활성화 미흡 공점포 확산 영세한 자본력과 생업 위주의 경영방식 시설의 낙후성 승용차 접근성 미비 | <ul style="list-style-type: none"> 아파트신축으로 인한 유동인구 증가 시장인자 활용으로 특화 지역밀착형 생활권 시장개발 쇼핑마트 유치로 핵심포 활용 상인의 자구노력강화 | <ul style="list-style-type: none"> 상인의 응집력 약화 시장관리의 부실화 급격한 고객감소로 인한 영업위기 |
| 야음시장 | <ul style="list-style-type: none"> 구매자층의 다양화 신규아파트건설에 따른 유입인구 증가 재래시장 잠재구매력 보유 소비자들의 접근성 비교적 양호 지역밀착형 생활권 시장개발 명확한 테마와 차별적 시장개발 | <ul style="list-style-type: none"> 주변인구감소로 시장기능 약화 상인들의 응집력 약화 및 의타적자세 상가의 노후와 시설의 불비 인근지역 고객 흡인능력 부족 명확한 테마와 전문성/차별성 결여 불용주차타워 | <ul style="list-style-type: none"> 대형할인점 입점에 따른 기회 이용 주차장시설 계획 및 지원 시장공간의 재배치와 공간균형 1시장1특화시장사업전개 지역과 상권특성에 맞는 상가건물개발 젊은 고객을 위한 특화된 상권형성 각종 시설을 재활용 검토 | <ul style="list-style-type: none"> 대형할인점 입점에 따른 고객이탈 유통업체 유입에 따른 시장의 접근성이 결여 신류종 중심의 동네상권 전략위기 |
| 야음체육관시장 | <ul style="list-style-type: none"> 인근대로변에 위치하여 접근성이 양호 주변신규아파트 입주로 유동인구 증가 상가변영회의 적극적인 활동 상인들의 단합과 의지 입지조건 : 장생포와 인접 백화점, 대형마트와의 차별화전략 | <ul style="list-style-type: none"> 시장의 미등복상태로 지원분야 축소 주차시설 및 각종 부대시설 미비 시설노후화 시장의 명칭이 부적절 고객유치 핵심포 부재 소비자의 구매력 분산 | <ul style="list-style-type: none"> 시장의 접근성이 편리함 주변 신규아파트 건설중 시장캐릭터 개발 지역밀착형 생활권 시장으로 개발 상점가 진흥조합설립 시장명칭 변경(야음) 장생포시장 | <ul style="list-style-type: none"> 대형할인점 입점 예정 주변공단의 사양화 주변환경 대응능력 부족 경쟁력 있는 상품유치 미흡 |
| 수암시장 | <ul style="list-style-type: none"> 주변아파트 신설 및 입주 예정 인근부자 학교설립 골목시장 및 노점상 활성화 지역밀착형 생활권 시장 출플러스 입점의 긍정적인 효과 기대 | <ul style="list-style-type: none"> 입점상인의 응집력 약화 상가의 노후화와 차별화 없음 고객유치의 방인계획 전무 영세한 자본력과 생업위주 경영 고객 유인할 핵심포 부재 | <ul style="list-style-type: none"> 유동인구증가에 따른 상권확대 상성출플러스와 연계한 활성화 방안 블록별 차별적 활성화 상인의 의식전환 기회 재래시장과의 다른 방향으로 개발 | <ul style="list-style-type: none"> 상성출플러스 입점으로 상권이탈 상가내의 공점포 확산 상인들의 의욕상실 입점상인의 응집력 약화 |
| 무거시장 | <ul style="list-style-type: none"> 대거동 택지개발의 대단위 밀집지역 현상유치 소방 및 가스 전기 안전관리 양호 자체상권 유지 재래시장보다는 일반 상가를 유지 핵심포 유치 주변 5일장 개설 | <ul style="list-style-type: none"> 타상권에 밀려 상세력 감소 대형할인점 경쟁 열위 시장공공시설과 서비스 시설부족 주차 및 편의시설 취약 업종 및 품목보완 미흡 | <ul style="list-style-type: none"> 주상복합상가의 특성화 핵심포와 대형슈퍼마켓 유치 상가협의회의 적극적인 활동 무거시장만의 특화된 시장보유 주변에 경쟁업체 들어설 공간 부족 | <ul style="list-style-type: none"> 인근할인점의 시장잠식 주민의 상권이탈 상권의 확대 제한 소비자 구매성향의 변화 김건너 대형유통시설 입점 추진 |

3. 설문조사 분석

1) 설문조사 개요

| | | |
|-------------|--|---|
| 조사일시 | 2002년 12월 5일 - 10일 | |
| 조사대상 | 이용고객 | 상인 |
| 조사대상지 및 배포수 | 6개 시장 이용고객 | <ul style="list-style-type: none"> • 신정시장(90) • 신정평화시장(50) • 야음시장(90) • 야음체육관시장(60) • 수암시장(50) • 무거시장(50) |
| 조사내용 | <ul style="list-style-type: none"> • 시장이용 만족도 조사 • 구매물품 현황 • 해결방안 | <ul style="list-style-type: none"> • 개인 일반정보 • 영업관련 사항 • 시장 활성화와 관련한 사항 |

2) 재래시장 이용자 설문조사 분석

재래시장 이용자 설문조사는 울산시 남구 6개 시장에서 재래시장을 이용하는 고객을 대상으로 간단한 설문 문항을 작성 및 배포하여 시장이용만족도, 구매물품 성향, 그리고 재래시장의 안고 있는 문제점과 시급히 해결해야 할 사안들에 대해서 조사해 보았다. 설문조사 방법은 이용고객을 개별적으로 접촉하여 설문을 회수하였다.

① 재래시장 이용고객의 연령

재래시장의 주이용고객은 주로 40대와 50대가 높은 비율로 나타났으며, 30대와 60대 이상의 이용자도 약간 높은 비율로 나타났다. 그러나 10대와 20대의 재래시장 이용자는 각각 6%와 11%를 차지해 젊은층을 위한 각종 이벤트나 이용할 수 있는 유인정책을 세워야 할 것으로 생각된다.

[표-3] 재래시장 이용고객현황

(단위 : 명)

| 구분 | 10대 | 20대 | 30대 | 40대 | 50대 | 60대이상 | 계 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|
| 응답자수 | 9 | 16 | 29 | 39 | 37 | 20 | 150 |

② 재래시장을 이용하는 이유

재래시장을 이용하는 이유에 대한 설문에서는 가까운 거리(39%), 편리한 교통(23%),

황상규 · 이재달

저렴한 가격(21%)의 순으로 나타났으며, 그 외에 다양한 상품, 깨끗한 위생, 친절한 판매원 등에 응답했다.

[표-4] 재래시장 이용하는 이유 (단위 : 명)

| 항 목 | 응답자수 | 비율 |
|---------|------|------|
| 가까운 거리 | 58 | 39% |
| 편리한 교통 | 34 | 23% |
| 저렴한 가격 | 32 | 21% |
| 다양한 상품 | 12 | 8% |
| 깨끗한 위생 | 4 | 3% |
| 친절한 판매원 | 8 | 5% |
| 신속한 A/S | 2 | 1% |
| 기타 | 12 | 8% |
| 계 | 150 | 100% |

③ 재래시장에서 주로 구입하는 품목

재래시장에서 주로 구입하는 품목에 대한 설문조사에서 재래시장에서 주로 구매하는 물품은 반찬 및 찬거리(20명)와 야채 및 과일(23), 생선 및 건어물(19), 의류(18명) 등으로 나타났다.

[표-5] 재래시장에서 주로 구입하는 품목 (단위 : 명)

| 항목 | 응답자수 | 항목 | 응답자수 |
|--------|------|-------|------|
| 야채·과일 | 23 | 그릇·잡화 | 11 |
| 정육·가공육 | 15 | 신발·구두 | 13 |
| 생선·건어물 | 19 | 분식·식당 | 8 |
| 반찬·찬거리 | 25 | 철물 | 4 |
| 쌀·곡물 | 14 | 전기·전자 | 11 |
| 약초·수삼 | 3 | 의류 | 18 |
| 화장품 | 6 | 기타 | 3 |

④ 재래시장에서 가장 시급한 사안은

재래시장을 이용하는 고객에게 재래시장에서 가장 시급한 사안이 무엇이냐에 대한 질문에 주차장시설(45명), 노점상 정비(30명), 편의시설제공(16) 순으로 나타나 자가용을 이용한 고객이 많이 있으며, 또한 시장에서의 노점상 정비문제로 나타났다.

[표-6] 재래시장에서 가장 시급한 사안은 (단위 : 명)

| 항목 | 응답자수 | 항목 | 응답자수 |
|---------|------|--------|------|
| 주차장 시설 | 45 | 업종 재배치 | 5 |
| 화장실 개선 | 15 | 품질 개선 | 9 |
| 안내간판 정비 | 8 | 홍보 강화 | 11 |
| 편의시설 제공 | 16 | 특산물 개발 | 6 |
| 노점상 정비 | 30 | 기 타 | 5 |

3) 상인 설문조사 분석

6개 재래시장을 대상으로 상인들을 중심으로 설문조사를 실시하였다. 설문항목은 크게 3가지로 구분하여 개인사항, 영업관련 사항, 시장활성화와 관련한 사항으로 나누어 설문을 실시했다. 시장의 규모 및 점포수에 따라 설문을 차등 배포하여 실시하였다. 시장별 설문지 회수율은 다음과 같다.

| 구분 | 설문지 배포수 | 설문지 회수 | 비율 |
|---------|---------|--------|-----|
| 신정시장 | 90 | 28 | 31% |
| 신정평화시장 | 50 | 42 | 84% |
| 야음시장 | 90 | 25 | 28% |
| 야음체육관시장 | 60 | 34 | 57% |
| 수암시장 | 50 | 38 | 76% |
| 무거시장 | 50 | 23 | 46% |
| 계 | 390 | 190 | 49% |

① 점포상인들의 연령

울산시 남구 재래시장의 점포상인의 연령을 조사한 결과 점포주는 주로 40대와 50대가 대부분이다.

[표-7] 점포상인들의 연령 (단위 : 명)

| 구분 | 20대 | 30대 | 40대 | 50대 | 60대이상 | 계 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-------|-----|
| 신정시장 | | 3 | 17 | 8 | | 28 |
| 신정평화시장 | | 2 | 17 | 18 | 5 | 42 |
| 야음시장 | | 5 | 7 | 13 | 1 | 25 |
| 야음체육관시장 | | 6 | 13 | 14 | 1 | 34 |
| 수암시장 | 1 | 9 | 15 | 13 | 1 | 38 |
| 무거시장 | 2 | 6 | 12 | 2 | 1 | 23 |
| 합계 | 3 | 31 | 81 | 68 | 9 | 190 |

황상규 · 이재달

② 점포상인들의 장사연수

재래시장의 점포상인들의 장사연수는 각 시장별로 살펴보면 1-5년이 가장 많고, 6-10년 사이가 가장 많은 것을 알 수 있다. 또한 15년 이상의 상인들도 많이 나타나고 있다.

[표-8] 점포상인들의 장수연수 (단위 : 명)

| 구분 | 1미만 | 1-5년 | 6-10년 | 11-15년 | 15년이상 | 계 |
|---------|-----|------|-------|--------|-------|-----|
| 신정시장 | 4 | 11 | 8 | 3 | 2 | 28 |
| 신정평화시장 | 8 | 9 | 10 | 6 | 9 | 42 |
| 야음시장 | 2 | 6 | 5 | 5 | 7 | 25 |
| 야음체육관시장 | 3 | 5 | 7 | 8 | 11 | 34 |
| 수암시장 | 5 | 8 | 11 | 3 | 11 | 38 |
| 무거시장 | 5 | 11 | 7 | 0 | 0 | 23 |
| 합계 | 27 | 50 | 48 | 25 | 40 | 190 |

③ 하루평균매출액

재래시장의 하루평균 매출액은 10만원 이상이 87명으로 가장 많이 나타났으며, 대체로 재래시장의 매출액은 좋은 상태라 할 수 있으며, 하루 매출액이 3만원미만도 19명으로 나타났으며 시장별로 살펴보면 신정평화시장의 경우는 전체 42명 가운데 10명 상인들이 하루 매출액 3만원도 되지 않는 심각한 상태가 나타나기도 했다.

[표-9] 하루평균 매출액 (단위 : 명)

| 구분 | 3만원미만 | 3-5만원 | 5-10만원 | 10만원이상 | 계 |
|---------|-------|-------|--------|--------|-----|
| 신정시장 | | | 6 | 22 | 28 |
| 신정평화시장 | 10 | 18 | 11 | 3 | 42 |
| 야음시장 | 2 | 3 | 10 | 10 | 25 |
| 야음체육관시장 | 2 | 4 | 6 | 22 | 34 |
| 수암시장 | | 3 | 7 | 28 | 38 |
| 무거시장 | 5 | 9 | 7 | 2 | 23 |
| 합계 | 19 | 37 | 47 | 87 | 190 |

⑤ 향후 점포경영에 대한 계획

기존 재래시장을 경영하고 있는 점포주들의 향후 재래시장의 계획에 대한 설문조사에서 두드러진 특징은 전업을 고려하고 있는 응답자수가 전체 32%를 차지고 있으며, 현상유지가 31%, 시설개선이 22%로 나타나 재래시장의 쇠퇴현상이 두드러지고 있음을 알 수 있다.

재래시장 활성화 방안

[표-10] 향후 점포경영에 대한 계획

(단위 : 명)

| 설문문항 | 신정시장 | 신정평화 | 아음시장 | 아음체육관 | 수암시장 | 무거시장 | 계 |
|------|------|------|------|-------|------|------|-----|
| 시설개선 | 1 | 16 | 1 | 5 | 10 | 13 | 46 |
| 사업확장 | 2 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 7 |
| 현상유지 | 11 | 8 | 9 | 12 | 15 | 3 | 58 |
| 전업고려 | 12 | 12 | 10 | 11 | 8 | 5 | 58 |
| 기타 | 2 | 6 | 5 | 1 | 5 | 2 | 21 |
| 합계 | 28 | 42 | 25 | 34 | 38 | 23 | 190 |

⑥ 점포운영에 있어서 가장 어려운 점

재래시장 점포운영의 가장 어려운 점에 대한 설문조사에서는 예상했던 대로 재래시장을 찾는 손님 즉 고객이 없다는 것이 가장 큰 문제로 대두되었으며, 다음으로 점포시설의 미비로 들 수 있다.

[표-11] 점포운영에 있어서 가장 어려운 점

(단위 : 명)

| 설문문항 | 신정시장 | 신정평화 | 아음시장 | 아음체육관 | 수암시장 | 무거시장 | 계 |
|--------|------|------|------|-------|------|------|-----|
| 자본금부족 | 0 | 1 | 3 | 2 | 6 | 2 | 14 |
| 점포시설미비 | 0 | 11 | 0 | 3 | 10 | 7 | 31 |
| 가중한세금 | 0 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 8 |
| 손님없음 | 28 | 29 | 21 | 26 | 20 | 13 | 137 |
| 합계 | 28 | 42 | 25 | 34 | 38 | 23 | 190 |

⑦ 재래시장의 자구책

향후 재래시장의 자구책에 대한 설문조사에서는 재래시장 재개발 및 재건축이 가장 많은 나타났으나, 이는 신정평화시장에서 가장 비율이 높은 것으로 나타나 전체의 비율을 상승시켰던 것이며, 전체적으로 보아 재래시장의 개보수 및 증축에 가장 많은 비율이 나타났으며, 그 다음으로 조직화 및 협업화가 24%로 나타났다.

[표-12] 재래시장의 자구책

(단위 : 명)

| 설문문항 | 신정시장 | 신정평화 | 아음시장 | 아음체육관 | 수암시장 | 무거시장 | 계 |
|---------|------|------|------|-------|------|------|-----|
| 재개발/재건축 | 4 | 30 | 4 | 10 | 12 | 6 | 66 |
| 개보수/증축 | 10 | 1 | 9 | 10 | 10 | 10 | 50 |
| 업종/업태전환 | 4 | 1 | 1 | | 2 | 2 | 10 |
| 조직화/협업화 | 9 | 10 | 10 | 12 | 1 | 3 | 45 |
| 상인교육 | 1 | 0 | 1 | 2 | 13 | 2 | 19 |
| 합계 | 28 | 42 | 25 | 34 | 38 | 23 | 190 |

⑧ 번영회 활동상황

재래시장의 번영회 활동에 대한 설문조사에서는 각 재래시장의 번영회에 활동은 대체로 보통 이상의 활동으로 생각하고 있는 상인들이 많았으며, 향후 번영회의 활동에 대해서는 보다 적극적으로 활동이 이루어졌으면 한다는 결과가 나타났다.

[표-13] 번영회 활동상황

(단위 : 명)

| 설문문항 | 신정시장 | 신정평화 | 야음시장 | 야음체육관 | 수암시장 | 무거시장 | 계 |
|--------|------|------|------|-------|------|------|-----|
| 매우만족 | 0 | 1 | 0 | 3 | 3 | 0 | 7 |
| 다소만족 | 11 | 26 | 3 | 14 | 5 | 18 | 77 |
| 보통 | 16 | 10 | 19 | 17 | 25 | 1 | 88 |
| 다소불만족 | 1 | 2 | 0 | 0 | 5 | 4 | 12 |
| 매우 불만족 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 합계 | 28 | 42 | 25 | 34 | 38 | 23 | 190 |

4) 설문서 요약

울산시 남구 재래시장의 설문조사는 크게 고객과 상인으로 나누어 조사를 실시했다. 고객의 설문에서는 시간과 여러 가지 제약조건으로 인해 간단하게 설문을 실시하였다. 일반현황으로써 우선 재래시장의 이용고객층은 40대, 50대, 30대, 60대 이상 순으로 나타났다.

그리고 재래시장을 이용하는 이유으로써는 가까운 거리(39%), 편리한 교통(34%), 저렴한 가격(21%)순으로 나타났으며, 재래시장에서 주로 구입하는 품목은 반찬/찬거리, 야채/과일, 의류, 신발, 구두, 그릇. 잡화 순으로 나타나 재래시장의 이용은 여전히 우리 식탁에서 없어서는 안되는 반찬 및 찬거리와 싱싱한 야채 및 과일로 나타났다.

그리고 재래시장에서 가장 시급한 사안이 무엇이나에 관한 질문에 주차장 시설과 노점상 정비가 두드러지게 나타났다. 이는 현대인들이 시장을 찾는데 있어 주요 이용수단이 자가용임을 알 수 있으며, 편리한 소비패턴의 변화를 엿볼 수 있다.

상인에 대한 설문조사에서 남구 6개의 시장에서 설문지 회수가 약 50%인 상태에서 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 재래시장의 점포상인의 연령은 전체 재래시장에서 40대와 50대가 주류를 이루고 있었으며 이들이 재래시장을 이끌어가고 있어, 보다 젊은 세대들이 재래시장에서 활동할 수 있는 제도적인 장치가 마련되었으면 한다.

둘째, 재래시장의 장사연수는 대체로 1년에서 15년 사이에는 고루 분포를 하고 있는 것으로 나타났으며, 그래도 재래시장의 터주대감이라 할 수 있는 15년 이상 장사를 하

고 있는 사람들도 전체의 40명을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

셋째, 재래시장의 하루평균매출액을 조사한 결과 아직까지 재래시장의 하루평균매출은 10만원 이상이 전체의 40%를 차지하고 있었으나 약 19명(10%)는 하루 매출액에 3만원 미만으로 나타나 매출폭이 심한 것으로 나타났다.

넷째, 향후 점포상인의 점포경영에 대한 계획은 주로 찾아오는 손님이 급격하게 적어 전업을 고려하고 있는 상인들과 현상유지를 하겠다는 상인들이 높은 비율로 나타났으나, 여전히 재래시장을 지키겠다는 상인들은 시설개선에 대한 비율도 높은 것으로 나타났다.

다섯째, 점포운영의 가장 어려운 점에 대한 설문결과 가장 큰 문제는 찾아오는 손님이 급격하게 줄었다 하는 곳이 현격하게 높은 비율을 차지하고 있었으며, 또한 점포시설 미비에서도 그 어려움을 찾을 수 있었다.

여섯째 재래시장의 자구책으로써 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것이 재래시장의 재개발 및 개증축으로 나타났으며, 그 다음으로 상인들의 조직화 및 협업화로 나타나 물리적인 시설도 중요하지만 상인들간의 화합과 단결된 마음이 중요한 것으로 나타났다.

마지막으로 재래시장의 번영회의 활동에 대한 설문결과는 몇몇시장(야음체육관시장과 신정시장)에서는 매우 만족한다는 응답자가 나타났으나, 나머지 4개의 시장에서는 번영회의 활동이 보통인 것으로 나타났다.

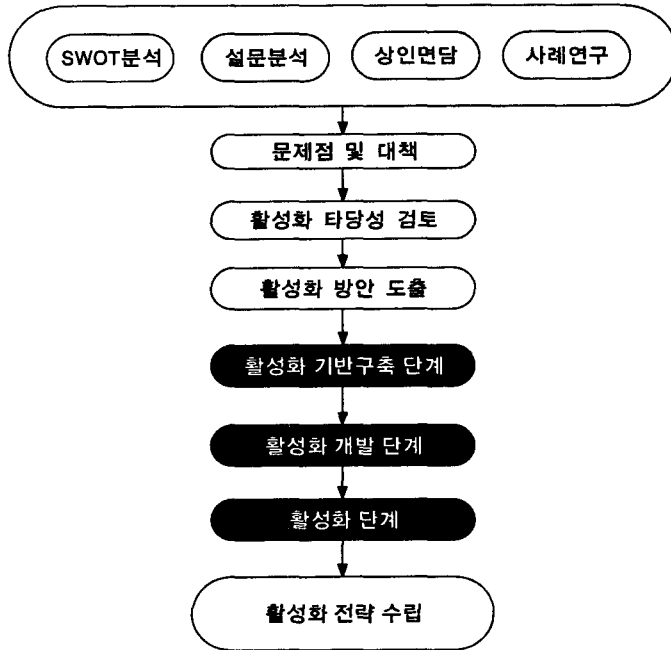
IV. 재래시장의 활성화 방안

1. 활성화 과정 모델제시

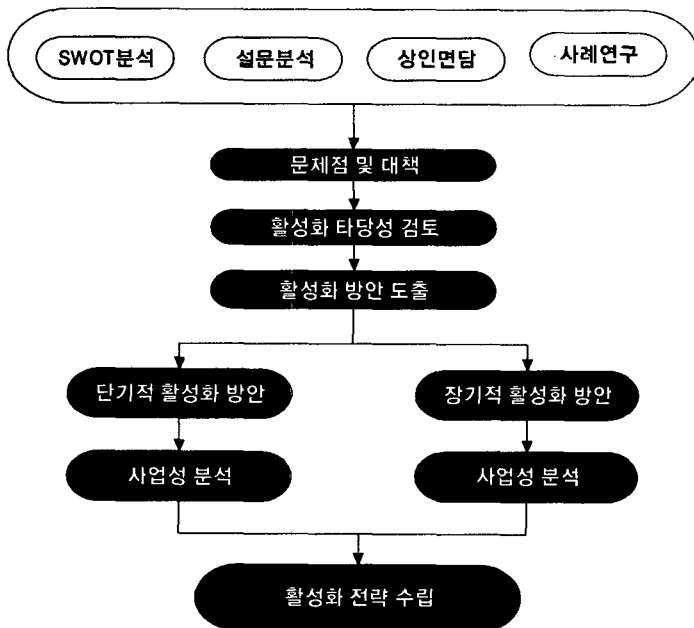
재래시장 활성화를 위한 표준적인 모델은 아직 없으나, 재래시장에 대한 현황 및 실태분석, SWOT분석, 설문조사 등의 근거로 본 연구에서는 다음과 같이 3가지 활성화 모델을 제시하여 이후 남구청 재래시장의 활성화 모델로 적용하여 분석하고자 한다.

(1) 제 1 활성화 모델 : 단계별 분석을 통한 재래시장 활성화 전략

제 1활성화 전략모델은 체계적이고 단계적인 재래시장 개발모형으로 각 단계별로 목표를 설정하여 제 2의 재래시장으로 모델이 될 수 있는 전략을 수립한다. 이러한 모델에 적용하여 활성화 방안을 모색해야 할 시장은 신정시장과 야음시장을 적용하여 분석하고자 한다.



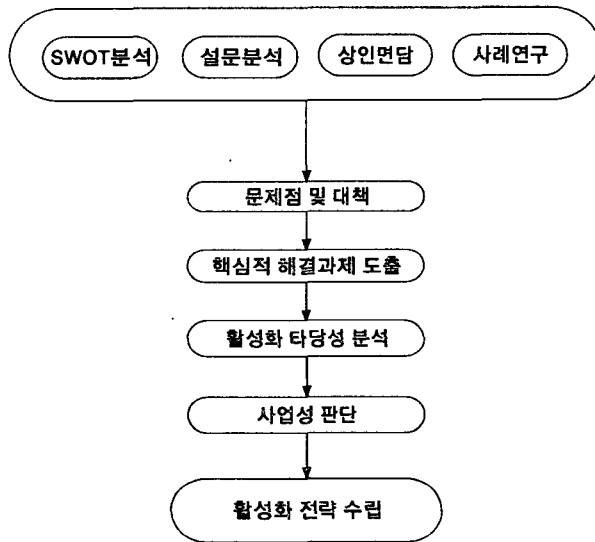
(2) 제 2 활성화 모델 : 장단기 분석을 통한 재래시장 활성화 전략



장단기 재래시장 활성화 전략 모델은 재래시장의 활성화 방안을 단기적인 측면과 장기적인 측면으로 나누어 분석한다. 이에 해당되는 남구청의 재래시장은 수암시장과 야음체육관시장을 대상으로 적용 및 분석을 행한다.

(3) 제 3 활성화 모델 : 핵심현안선별을 통한 활성화 전략

제 3의 모형은 현재 가장 시급하게 해결해야 할 재래시장의 전략을 분석하고자 하는 모델이다. 이에 해당하는 시장으로는 신정평화시장과 무거시장을 대상으로 분석하여 활성화 방안을 모색하고자 한다.



2. 재래시장의 모델 적용 분석

앞에서 제시한 재래시장 활성화 모형을 현재 분석의 대상인 6개시장(신정시장, 신정평화시장, 야음시장, 야음체육관시장, 수암시장, 무거시장)을 앞서 살펴본 현황분석 및 SWOT분석, 설문조사의 분석을 토대로 3가지 모델을 분류하여 적용한 결과는 아래의 제시한 표와 같다.

[표-14] 남구 재래시장의 모델 적용 분석

| 구 분 | 제 1모델 | 제 2모델 | 제 3모델 |
|-----|--|---|--|
| | 단계별 활성화 | 장단기활성화 | 핵심현안 분석 |
| 시장 | <ul style="list-style-type: none"> • 신정시장 • 야음시장 | <ul style="list-style-type: none"> • 수암시장 • 야음체육관시장 | <ul style="list-style-type: none"> • 신정평화시장 • 무거시장 |

이와 같은 분류기준은 입지적 조건, 인구통계학적인 분석, 설문조사 등 제반여건을 기준으로 한 분류이며, 해당 모델에 각각 시장을 적용시킨 것이다.

3. 재래시장 활성화 방안

(1) 신정시장 활성화 방안

신정시장은 울산광역시 남구에서 대표적인 시장으로 개발하기 위해서는 장기적인 활성화 전략이 요구된다. 또한 울산시 재래시장의 모델로 활성화하기 위해서는 단계별로 활성화 전략이 필요할 것으로 본다.

| 구분 | 제 1 단계 활성화 기반 구축단계 | 제 2 단계 활성화 개발 단계 | 제 3 단계 활성화 단계 |
|-------------|---|---|---|
| 인프라구축 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설현황파악 - H/W 인프라 - S/W 인프라 - 시장상권현황파악 - 모범재래시장 방문 | <ul style="list-style-type: none"> - 주차장 확보 계획 수립 - 매장시설의 전근대성 지양 - 종합 방송망 설치 - 시장 아치문 설치 | <ul style="list-style-type: none"> - 공용주차장 - 유아놀이시설(방) - 소비자상담실운영 - 비가림아케이드설치 |
| 환경개선 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 점포/노점상현황파악 - 업종파악 - 노후건물개보수현황 - 환경도 확보 - 오물처리수거장 | <ul style="list-style-type: none"> - 활색선지키기 - 노점상유입정책 - 쇼핑카드제작 - 상가건물재건축방안 - 시장안내판설치 | <ul style="list-style-type: none"> - 전구역활색선지키기 - 차없는거리조성 - 공연행사 개최 |
| 시장특화 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 특화가능사업파악 - 특화거리 확보 - 상인들의 의견 - 번영회의 노력 - 시범거리 조성 | <ul style="list-style-type: none"> - 국밥거리조성 - 특화거리조성 - 품목별이름지정 | <ul style="list-style-type: none"> - 신정시장의날 제정 - 골목의 문화거리화 |
| 시장홍보 | <ul style="list-style-type: none"> - 고객홍보전략수립 - 각종이벤트개최 - 쿠폰제도입 - 시장상징물제작 - 간판설치 | <ul style="list-style-type: none"> - 홍보홍보메이저제작 - 베틀시장개재 - 시장내 방송망설치 | <ul style="list-style-type: none"> - 재래시장전자상거래 - 홈페이지구축 - 고객DB관리 - |
| 상인교육사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 교육프로그램개발 - 모범재래시장소개 - 고객서비스개선 - 상인교육장 마련 - 의식개혁 | <ul style="list-style-type: none"> - 고객DB화 - CRM | <ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 고객관리 - '시장내환경개선사업 및 경영지도 |

(2) 야음시장 활성화 방안

야음시장은 역시 울산시 남구에서 지속적으로 활성화시켜야 할 재래시장으로써 장기적인 계획하에 단계별로 활성화 전략이 필요할 것으로 본다. 사업방향은 신정시장과 마찬가지로 인프라구축사업, 환경개선사업, 시장특화사업, 시장홍보, 상인교육사업으로 구분하여 살펴볼 수 있다.

| 구 분 | 제 1 단계 활성화 기반 구축단계 | 제 2 단계 활성화 개발 단계 | 제 3 단계 활성화 단계 |
|-------------|---|---|--|
| 인프라구축 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설현황파악 - H/W 인프라 - S/W 인프라 - 시장상권현황파악 - 모범재래시장 견학 | <ul style="list-style-type: none"> - 주차장신설사업 - 주차타워철거 - 비가림아케이드설치 - 전선정비/건물도색 - 통신선 정비사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 시장공간의 재배치 - 먹거리장터 점포개선 사업 - 간판정비 |
| 환경개선 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 점포/노점상현황파악 - 업종파악 - 노후건물개보수현황 - 동행로 확보 - 오물분리수거장 | <ul style="list-style-type: none"> - 황색선지키기 - 노점상 유입정착 - 주차시설 확보방안 - 상인환경정비 | <ul style="list-style-type: none"> - 소방차 진입로 확보 - 상품입출고 원활 - 환경개선정비 |
| 시장특화 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 특화가능사업파악 - 특화거리 확보 - 상인들의 의지 - 번영회의 노력 - 시범거리 조성 | <ul style="list-style-type: none"> - 선용품매장유치 - 업종 및 상품구성의 현대화 - 3층 대형모임장소 활용 | <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설의 일부를 서비스업 공간으로 전환 - 지역일착형 생활권 시장개발 |
| 시장홍보 | <ul style="list-style-type: none"> - 고객홍보전략수립 - 각종이벤트개최 - 쿠폰제도입 - 시장상징물제작 - 간판설치 | <ul style="list-style-type: none"> - 홍보용홈페이지제작 - 베틀시장 게재 - 미디어 방송 - 이벤트행사개최 | <ul style="list-style-type: none"> - 재래시장전자상거래 - 제휴카드 발행 - 상품시장 개설 |
| 상인교육사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 교육프로그램 개발 - 모범재래시장소개 - 고객서비스 개선 - 상인교육장 마련 - 의식개혁 | <ul style="list-style-type: none"> - 고객 DB화 - CRM | <ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 고객관리 - 판매관련 교육 |

(3) 수암시장 활성화 방안

수암시장은 지역 밀착형 생활권 시장으로써 주변에는 신설아파트의 입주와 대형할인점인 홈플러스 입점과 유동인구 증가에 따른 상권확대의 잠재성을 많이 가지고 있는 시장이라 할 수 있다. 현재 노후화된 상가와 불려화된 상점으로 인해 시장의 기능이 충분히 활용되지 않고 있지만, 유흥지의 활용 및 고객유치 방안계획 등 적극적인 시장활성화 전략을 수립한다면 발전가능성이 많은 시장이라 할 수 있다. 따라서 수암시장의 활성화 방안은 장단기적인 모델을 적용하여 사업을 추진한다면 그 기대효과는 상당히 클 것으로 사료된다.

| 사업명 | 세부내용 |
|--------|--|
| 단기적 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 화장실 신설 및 개보수작업 - 주차장시설 확보 계획수립 - 상가의 상점구획정리 - 시장간판설치 - 노점상 처리문제 - 노후화된 상가건물 철거 및 개보수 사업계획 수립 - 시장 캐릭터 개발 - 도로포장공사 - 1시장 1특화시장 개발 |
| 장기적 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 유흥지 활용방안 계획수립 - 상인교육프로그램 개발 - 시장활성화를 위한 종합적 계획수립 - 재래시장 홍보용 홈페이지 제작 - 블록별 개발방안 강구 |

(4) 야음체육관 시장 활성화 방안

야음체육관 시장은 전형적인 골목시장 형태를 갖추고 있는 시장으로써, 주로 노점상들이 주를 이루고 있으며, 시장으로써의 기능이 약화되어 있으나, 최근 의욕적인 활성화 의지를 보이고 있다.

2) 장단기 활성화 전략수립

| 사업명 | 세부내용 |
|--------|--|
| 단기적 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 통행로 칼라아스콘 포장(밝은 분위기 조성 활성화유도) - 확장실 신설 및 개보수작업 - 주차장시설 확보 계획수립 - 시장명칭 변경 : (아름)장생포시장 - 시장간판설치 - 노점상처리문제 - 노후화된 상가건물 철거 및 개보수 사업계획수립 - 시장 캐릭터 개발 - 1시장 1특화시장 개발 |
| 장기적 사업 | <ul style="list-style-type: none"> - 유희지 활용방안계획수립 - 상인교육프로그램 개발 - 시장활성화를 위한 종합적 계획수립 - 재래시장 홍보용 홈페이지 제작 - 비가림아케이드 설치 |

(5) 무거시장 활성화 방안

무거시장은 대단위 주거지 밀집으로 상업기능의 편리성을 도모하기 위해 설립된 주거형 복합 상가이다. 재래시장이라기 보다는 일반상가의 틀을 유지하고 있으며, 울산대 앞 상권과 무거로터리 상권의 상세력에 밀려 시장이 활성화되지 못하고 있는 실정이며, 대단위 주거지 일상생활용품 업종 중심으로 상세력이 약한 독립된 상업기능을 유지하고 있는 시장이다. 상권의 약화와 업종이 다양하지 못할 뿐만 아니라 주차 및 편의시설 등 부대시설이 취약하며, 상가건물의 한계로 인해 상권 확대는 무리가 따른다. 따라서 기존의 상가를 유지하면서, 점진적으로 활성화할 수 있는 모델인 시급한 핵심현안 문제를 선별해서 해결해 나가는 것이 바람직하다.

(6) 신정평화시장 활성화 방안

신정평화시장은 상가로 구성된 재래시장으로써 주거지 한가운데 입지를 선정하고 있으며, 한정된 상권내에서 생활업종 중심의 업종 분포를 보이고 있다. 상세력의 범위가 타시장과 비교경쟁이 높지 않는데도 불구하고, 시장환경의 변화에 능동적으로 대응하지 못하고 있는 실정이다.

황상규 · 이재달

신정평화시장은 급속한 고객감소와 공점포의 확산에 따른 재래시장으로써의 기능이 상실되어 가고 있는 상황이며, 이를 위한 대책이 시급한 실정이다. 따라서 본 시장은 시급하게 해결해야 할 핵심현안문제를 검토하여 활성화 방안을 모색하는 것이 타당하리라 본다.

4. 시장별 비교분석

[표-14] 각 시장별 고객편의시설 현황

| 구분 | 주차장 | 공중화장실 | 이륜차 보관소 | 휴게소 | 유아놀이 (방)시설 | 방송시설 | 소비자 상담실 |
|---------|-----|-------|---------|-----|------------|------|---------|
| 신정시장 | × | × | × | × | × | × | × |
| 신정평화 시장 | × | 0 | × | × | × | × | × |
| 아음시장 | × | 0 | × | × | × | × | × |
| 아음체육관시장 | × | × | × | × | × | × | × |
| 무거시장 | 0 | 0 | × | × | × | 0 | × |
| 수암시장 | × | × | × | × | × | × | × |

주) 0 : 설치, × : 미설치

- * 아음시장은 현재 상가2층 판매시설을 주차장으로 변경(공사 추진중)
- * 신정시장은 자체비용으로 방송시설 준비중
- * 신정, 아음체육관, 수암시장은 공중화장실 설치 시급
- * 소비자 상담실은 번영회 사무실을 대체 활용 가능

VI. 결 론

재래시장은 오랫동안 우리나라 소매유통의 중추적 역할을 담당하였으나 내부요인과 외부환경의 변화에 대응하지 못하여 쇠퇴를 거듭하고 있다. 특히 1996년 유통시장의 전면 개방으로 인한 외국유통업체들의 국내진출 확대, 국내 대기업의 유통산업 진입, 신업태의 등장 등 유통산업의 대내외적인 환경변화로 재래시장은 생존권과 존립기반이 위협을 받고 있다.

이러한 최근의 유통산업의 변천과 발전 추세에 비추어볼 때 재래시장이 활성화되기

란 어려운 점이 많지만, 재래시장은 여전히 지역경제에 있어서 차지하는 비중이 높을 뿐만 아니라 시장의 경쟁논리에만 의거해 도태를 당연히 할 수 없는 부분이 있다.

즉 재래시장 붕괴시에는 재래시장의 상거래형태를 선호하는 계층에게는 쇼핑장소 선택권이 박탈되는 결과가 초래됨으로서 전통적 유통기능이 고사할 뿐만 아니라, 지역경제의 위축 초래, 재래시장에 종사하는 중소기업인의 생존문제, 지역특산물의 위축(재래시장의 붕괴는 지역특산물의 판로를 위축시키고, 판로의 위축은 지역특산물의 생산감소를 초래할 수 있음), 도심공동화 현상 및 도시환경 악화(도심의 노후한 재래시장을 재개발하거나 기타 방법으로 개선하지 않고 방치 시에는 재래시장이 붕괴되어 도시의 슬럼지대로 변할 가능성이 농후함) 등의 제반 문제가 발생할 여지가 있다.

울산지역의 경우도 급속한 산업화, 도시화로 인한 상권의 확장으로 저가와 편의성을 제공하는 대형할인점들의 입점이 가속화되고 있기 때문에 이 지역의 재래시장들은 저가판매라는 고유의 장점을 상실해 가고 있으며, 또한 유통활동, 영세성, 비효율적 경영, 조직화·협업화 부족, 시설의 낙후성 등으로 점차 경쟁력을 상실해 가고 있는 실정에 놓여 있다.

대형 유통업체들이 대기업의 막대한 자본투자와 고도의 마케팅 전략을 앞세워 지역 상권을 급속히 잠식하면서 매출을 신장하는 반면, 재래시장의 중소기업들은 영세한 자본과 말 그대로 재래식 상술에 의존해 찾아오는 소비자를 맞는 정도의 수준에서 벗어나지 못하고 있다.

정부나 지방자치단체에서 대행하는 다양한 지원책도 중요하나, 그 무엇보다 우선되어야 할 사항은 시장 주체인 입점자나 상인(조직)의 노력이 우선시 된다. 대형점에서 하는 다양한 판촉 프로그램을 수렴하여 재래시장에 맞게 재구성해 활용하는 방안도 매우 필요할 것이며, 재래시장 스스로 대형점과 다른 특성화 및 차별화 전략을 강구해 나가는 일 등이 무엇보다도 시급한 과제일 것이며, 편리하고 쾌적한 시설공간을 마련해 질 좋은 상품을 싸게 파는 대형 유통업체에 맞서 소비자를 재래시장 쪽으로 유인하려면 재래시장 자체가 변해야 하고 그 변화를 재래시장 상인들이 이끌어 가야 한다.

재래시장이 지니고 있는 근본적인 문제점들, 자본의 영세성과 시설의 낙후성, 유통시장 변화에 대한 대응력 부족 등을 한꺼번에 해결하는 것이 현실적으로 어렵다 하더라도 주차공간, 휴식공간을 확보하고, 무질서한 좌판정리, 통로정비, 조명 등 상가분위기를 개선해 서비스의 질을 높이며 유통체계와 구조를 능동적으로 바꿔 질 좋은 상품을 저렴한 가격에 판매하는 방안은 당장 실천이 가능하다고 본다.

시장이나 상가에 있어서 어떠한 경쟁적 위협요인이 있어도 누군가에게 꼭 필요하면 서도 독특한 상품을 판매한다면 그 상품은 반드시 팔릴 수 있을 것이다. 남들이 하는 것을 따라하기 보다는 틈새시장을 찾아 나서는 선구자적 노력이 절실히 필요하다고 하겠다.

즉 이는 재래시장이 활성화되기 위해서는 우선 재래시장 상인들이 결집력을 발휘해 자구책을 마련하고 활로를 찾아야 할 것이며, 이에 정부와 지방자치단체의 재래시장 활성화를 위한 제도적 장치와 행정적 지원이 수반되는 형태가 바람직함을 의미한다.

다행히도 정부는 2002년 『중소기업 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법』을 제정하여 동년 4월부터 시행에 들어갔으며, 뒤이어 5월 동법의 시행령을 공포하여 재래시장의 시설현대화와 경영현대화의 촉진을 통한 재래시장의 활성화 정책을 본격적으로 지원하게 되었다. 특히 동법은 2007년 3월말까지 한시적으로 시행되는 법률이므로, 지금이야말로 재래시장의 활성화를 위한 마지막 호기라고 생각하고 이 기회를 잘 이용하여야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 경기개발연구원, 경기도 중소기업 경쟁력 강화방안, 1999.
2. 경기개발연구원, 경기도 재래시장의 합리적 재개발방안과 모형연구, 1998.
3. 계명대 산업경영연구소, 대구지역 재래시장 활성화 방안에 관한 연구, 1991.
4. 김광규, 전략적 소매마케팅, 형설출판사, 2000.
5. 김규창, 재래시장의 바람직한 지원정책”, 전자상거래시대의 재래시장 생존전략 심포지엄, 한국유통학회, 2000.9.
6. 김양희 · 신용남, 재래시장에서 패선네트워크로, 삼성경제연구소, 2000. 9
7. 김용만 · 이장환 · 황화철, 유통업 창업과 경영, 형설출판사, 2000
8. 김홍순, 인천광역시 재래시장의 경쟁력 강화를 위한 기본구상, 인천발전연구원, 1999.
9. 대구경북개발연구원, 재래시장 활성화대책, 1993.
10. 대구경북개발연구원, 재래시장 활성화 대책, 1993.
11. 대외경제정책연구원, 유통산업의 개방효과와 대응전략, 1992.
12. 대한상공회의소/한국유통학회, 전자상거래시대의 재래시장 생존전략, 2002.9.
13. 대한상공회의소, 도소매업 물류실태와 효율화방안 연구, 1996
14. 변명식, 재래시장 활성화 방안, 전자상거래시대의 재래시장 생존전략 심포지엄, 한국유통학회.
15. 송부용, 사천시 재래시장 활성화 방안, 경남발전연구원, 2002.2
16. 오덕성, 김정태, 재래시장의 재정비 방안에 관한 연구, 1999.
17. 울산공회의소, 재래시장을 문화가 숨쉬는 테마상가로, 2002.7
18. 중소기업혁신전략연구원, 재래시장 및 소상공인 활성화 방안과 특성화 시장 조성을 위한 연구 보고서, 2000.7.
19. 중소기업청 한국유통연구소, 재래시장 실태분석 및 활성화 방안, 2000.11
20. 중소기업청, 재래시장의 재개발 · 재건축, 1999.
21. 중소기업청/한국유통연구소, 재래시장 재개발사업의 효율적 추진방안, 1996.
22. 최주영, 양동양, 대도시 일반재래시장의 실태 및 재개발 현황에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 1997.
23. 최주영, 양동양, 대도시 일반재래시장 유형분류 및 기본특성에 관한 연구, 1997.
24. 최주영, 최무현, 서울시 일반재래시장 구성요소의 시대별 특성에 관한 연구, 1998.
25. 홍인옥, 재래시장 활성화 방안연구, 한국도시연구소, 2002.