

울산시 재래시장 현황 및 실태조사

A Study on Traditional Markets in Ulsan

권명희* · 김선중**

Kwon, Myoung Hee · Kim, Sun Joon

Abstract

The purpose of this study is to propose design guidelines for vitalizing neighborhood traditional markets within the city of Ulsan. To do practical study, we surveyed 9 markets in Ulsan. we analyzed results of the problems through investigating physical characteristics, its conditions and collected user's information by interview.

Key words : traditional markets

1. 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

시장은 도시와 더불어 생겨난 주거지 중심에서 자연발생적으로 생성되었다. 그리고 물건을 사고 파는 행태는 인간의 기본적인 욕구를 충족시켜주는 동시에 인간상호간의 교류를 증진시킨다. 특히 우리 나라의 시장은 소매업의 중추적인 기능을 담당하는 공간으로 상품의 매매 활동 이외에 주민들의 정보교환, 사회적 교류 등을 수행하는 중요한 역할을 한다. 그러나 우리의 재래시장은 소득의 증대, 도시화, 소비자의 도시생활 편리성을 추구함으로써 생겨난 의식변화, 교통·통신의 발달 등의 주변환경이 변화하였다. 그리고 최근 근대화된 백화점, 대형할인점, 쇼핑센터 등의 유통시장 개방으로 기존의 상권이 위축되어 기능이 쇠퇴하고 있다.

이러한 측면에서 울산시의 재래시장은 현재 인구 110만명을 넘어선 대도시로 성장함에 따라 백화점, 대형할인점의 등장으로 쇠락의 길을 걷고 있다.1) 이에 서민경제와 직결되어 있는 재

래시장의 실태를 파악하여 활성화시킬 수 있는 방향을 모색해야 할 것이다.

따라서 본 연구는 울산시의 재래시장을 대상으로 하여 1차적으로 문헌을 조사 분석하고, 2차적으로 시장의 공간적 특성을 고려한 사례지의 현황 및 문제점을 파악하고, 재래시장을 이용하는 고객을 상대로 의식을 조사하여 우리의 실정에 맞고 우리의 상황에 적합하고 매력적이며 활기찬 상업공간을 만들기 위한 기초자료를 제시하는데 목적이 있다.

2 연구의 방법 및 범위

본 연구의 사례지 범위는 울산시의 남구지구와 중구지구 재래시장으로 한정하였다. 그 이유는 다른 지구와 비교하여 살펴보면 80년 이전에 개설허가를 받은 곳이 많고 재개발 및 재정비의 필요성이 현저하게 대두되고 있다. 그리고 타 지구보다 시장의 개수가 많으며 다수의 대형소매점 등장으로 재래시장이 활성화되지 못하고 있어 그 범위를 제한하였다. 연구방법은 기존의 문헌으로 기초로 하여 현장조사를 실시하여 재

*정회원, 울산대 대학원 박사과정

**정회원, 울산대 주거환경학과 교수

1) 현재 울산시에는 4개소의 백화점과 11개소의 대형할인점이 있다(특히 남구와 중구지구에 3개소의 백화점과 10개소의 대형할인점이 있음).

래시장의 취약점을 찾아내고 재래시장 이용자를 대상으로 설문지를 준비하여 개인별 면접조사를 통해 자료를 수집하였다.

(1) 시설규모와 현황

2001년 울산시에는 31개의 재래시장이 있으며,³⁾ 유통산업발전법에 근거하여 지방자치단체에 등록된 재래시장은 남구지역에 5개소, 중구지역 4개소로 집계되어 있다. 남구와 중구 상설시장의 시설현황은 <표 1>과 같다. 등이 있다.¹⁾

2. 연구사례지 조사·분석

1. 사례지 현황 및 문제점

표 1. 재래시장 시설규모 및 현황

지역별 시장명	남구					중구			
	신정시장	신정평화시장	야음시장	무거시장	수암시장	코코타운시장	선우시장	신중앙시장	성남프라자시장
위치	신정1동 630-1	신정2동 1600-3	야음1동 815-22	무거동 825-1	야음3동 690-1	학산동 75-1	남외동 385-2	학산동 47-10	성남동 190-239
개설일	1970.3.13	1985.7.2	1976.3.20	1922.2.17	1970.3.13	1994.4.17	1981.10.5	1997.11.24	1992.12.14
대지면적	1,033.1	1,198	2,181.2	1,307.1	2,205	2,818	2,634	2,205	3,085
연면적 (m ²)	1,668.38	2,417.27	5,299.99	3,361.12	1,428	6,756	3,432	8,908	12,056
매장면적 (m ²)	1,530	1,577.2	4,490.28	2,905.54	2,905.54	4,982	3,179	5,960	6,4022
용도 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역	일반상업 지역
주변 상황	도심을 관통하는 도심교통의 입체망을 형성->대중교통 원활함	주변 상가들의 활동이 활발하지 못함	상가건물의 낙후, 위생 및 환경 열악,주변에 골목시장 형태	대학교 앞과 무거로터 리 상권력에 밀려 시장이 활성화 되지 못함	주변의 노점상 및 골목시장이 상가의 명맥을 유지하고 있는 상황	삼성홈플러스 입점으로 위기감 고조	주상복합 건물과 골목시장으로 구성	타시장에 비해 노점상이 거의없음. 대중교통을 이용하기 불편	젊은 층이 많이 붐비는 주변지역과 연결되어 있으나 상가건물 내는 침체
접도 상황	4면도로	2면도로	4면도로	3면도로	1면도로	3면도로	4면도로	3면도로	1면도로
점포수*	124	119	100	24	59	263	5	378	678
입점율(%)	95	70	95	90	95	3	100	90	44
문제점	거리의 노점상에서 활발한 구매활동이 이루어짐-> 무질서	건물내 공실점포가 확산됨	주차시설 및 건물의 노후화와 인해 고객이 급속도감소, 업종의다양성과 전문성이 부족	고객을 유인할 만한 매력적인 업종이 없음	인근에 대형유통 시설로 상권 경쟁력 상실, 고객을 흡수할 핵 점포 부재	구역전시장이가 활성화되어 있고 상가건물 안은 공실점포가 대부분임	주차시설의 미비함, 상가건물 내부상권이 약함	구 중앙시장의 신축으로 일부 이전해감	고객을 유인할 매력적인 업종이 없음->고객 접근이 낮음
종합분석	<ul style="list-style-type: none"> · 재래시장의 주변에는 많은 노점상이 자리하고 있음 ->재래시장의接客능력을 강화시키기도 하지만 이용객의 통행에 불편을 주는 요인으로 작용하기도 함. · 비상차량의 진입을 위한 통로가 대부분 상품진열 등으로 이용되고 있어 안전성이 문제가 됨. · 남구지역의 재래시장 건축물은 노후화된 건물이어서 안전성 측면에서 취약한 실정임. · 고객의 접근성을 향상시킬 수 있는 주차장의 부족->전체적인 시장의 혼잡을 가중 · 재래시장은 소비자의 상업공간 선호도의 변화와 환경 질에 대한 욕구의 상승을 감안할 때 다양한 공간구성 및 쾌적성을 향상시킬 수 있는 시설계획이 없음 								

* 상점수를 의미하는 것이 아니라 시장내 동일면적으로 구획한 단위를 말함

(2) 업종별 분류 및 분포현황

업종별 입지에 영향을 주는 큰 요인은 고객과의 접촉빈도, 가격, 구매 행태 및 구매빈도 등이 있다.2) 따라서 업종별 분포 현황을 분석할 필요가 있다. 표2에서와 같이 각 시장의 업종을 분석한 결과 울산시 재래시장 대다수는 생식품을 중심으로 한 식품류와 생활필수품인 편의품 위주의 상품을 판매하는 상업지역내 소형의 근린형을 중심으로 조사되었다.5)

남구지역에 있는 재래시장과 식품, 의류 업종이 차지하는 비율이 50% 이상으로 나타났다. 중구지역에 있는 선우시장은 건물시장 중심으로 주변에 식품과 음식점 업종이 절반 이상으로 입점되어 있다. 의류점이 많은 타시장 업종과 차이를 보인다. 성남프라자에는 다른 재래시장에 비해 생활업종이 가장 많았다.

코코타운시장은 거의 대부분이 공실점포이지만 입점된 점포는 귀금속 중심의 잡화업종이 많았다.

3. 재래시장 이용자 의식조사

(1) 설문 방법

재래시장을 이용하는 150명의 고객을 대상으로 구조화된 설문지를 사용하여 개인별 면접조사로 얻어진 150부의 자료로 분석하였다.

(2) 이용자의 설문내용분석

재래시장 이용자의 현 거주지는 남구지역으로 68.7%의 가장 높은 비율을 보였다. 성별의 비율은 85.3%로 주로 이용하는 고객이 여성이며 전업주부가 대부분을 차지하고 있었다. 또한 이들이 주로 이용하는 구매시설은 재래시장(48.0%)이 가장 높게 나타났다(그림 1 참조).

표 9. 재래시장 업종별 분류

업종	남구*										중구						비고(업종별 상세구분)		
	신정시장		신정평화시장		야음시장		무거시장		수암시장		코코타운시장		선우시장		신중앙시장			성남프라자시장	
	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)	점포수(호)	구성비(%)		점포수(호)	구성비(%)
식품	108	33.1	13	32.5	42	45.2	5	15.2	36	40.0	1	12.5	11	33.3	89	26.1	0	0.0	농축산물, 방앗간, 식품, 슈퍼, 건어물 등
의류	74	22.6	19	47.5	9	9.6	22	66.6	6	6.7	2	25.0	5	15.1	186	54.6	139	44.8	의류, 속옷, 수선, 침구류 등
음식점	45	13.8	3	7.5	12	12.9	1	3.0	15	16.6	0	0	12	36.4	10	2.9	3	0.9	분식, 순대, 회집 등
잡화	42	12.8	2	5.0	14	15.1	2	6.1	16	17.8	5	62.5	3	9.1	28	8.2	54	17.5	귀금속, 화장품, 신발, 문구 등
약재	0	0.0	1	2.5	0	0.0	1	3.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0.0	약재, 특산물 등
생활	0	0.0	2	5.0	0	0.0	2	6.1	0	0.0	0	0.0	2	6.1	28	8.2	114	36.8	가구, 주방용품, 인테리어 등
의료	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	약국 등
기타	58	17.7	0	0	16	17.2	0	0.0	17	18.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	기타
합계	327	100	40	100	93	100	33	100	90	100	8	100	33	100	341	100	310	100	

*남구지역에 있는 재래시장과 중구지역의 선우시장은 건물시장과 노점상을 이루는 골목시장을 형성하고 있어 건물시장과 노점상 업종 모두를 포함하였음.

2) 울산시 재래시장은 31개소가 있으며,구별로는 상업이 가장 활발한 중구지구에 10개소, 남구지구에 9개소, 동구에 9개소, 읍지구에 3개소가 있다.

4) 강현수·임창복(1994), 재래시장의 현황 및 물리적 특성에 관한 연구, 대한건축학회지, 제19권 제1호.

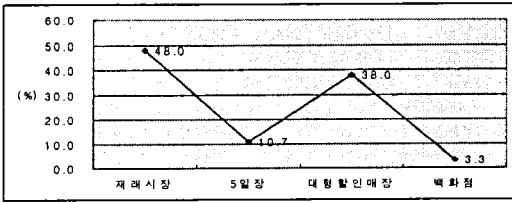


그림 1. 주로 이용하는 구매시설

재래시장 이용자의 거주지에서 시장까지의 교통수단과 소요된 시간에 대해 살펴보면 도보로 이용하는(48.3%)경우와 자가용 이용하는(38.9%)경우가 높은 비율로 나타났으며 소요된 시간은 10분대로 가장 높은 비율을 보였다(표3, 표4 참조).

표 3 재래시장을 이용하는 교통수단 n=150

구 분	빈 도
도보로	84(48.3)
버스	25(14.5)
자가용	60(34.9)
택시	1(0.6)
기타	2(1.2)
계	172(100.0)

복수응답결과임

표 4. 재래시장을 이용하는 교통수단 및 거리 n=150

구분\시간	5분	10분	15분	20분	30분	60분	계
도보로	11(24.4)	19(42.2)	1(2.2)	2(4.4)	9(20.0)	2(4.4)	45(100.0)
버스	0(0.0)	3(33.3)	0(0.0)	2(22.2)	2(22.2)	2(22.2)	9(100.0)
자가용	1(6.7)	7(46.7)	1(6.7)	5(33.3)	1(6.7)	0(0.0)	15(100.0)
택시	0(0.0)	1(50.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(50.0)	0(0.0)	2(100.0)
기타	0(0.0)	1(33.3)	0(0.0)	0(0.0)	2(66.6)	0(0.0)	3(100.0)

무응답으로 빈도수가 차이가 있음

표 5에서 보는 바와 같이 재래시장에 대한 불만족한 이유를 조사한 결과 '주차시설이 나빠서'라고 응답한 비율이 43.1%로 가장 높게 나타났다. 그 다음 순으로 '거리가 멀어서'라고 응

답한 비율이 25.5% '상품이 다양하지 못해서'의 비율이 14.6%, '시설과 분위기가 나빠서'의 비율이 13.2%로 나타났다.

표 24. 재래시장 불만족한 이유 n=150

구 분	빈 도
상품가격이 나빠서	3(2.1)
품질이 나빠서	3(2.1)
거리가 멀어서	31(21.5)
상품이 다양하지 못해서	21(14.6)
서비스가 나빠서	4(2.8)
시설과 분위기가 나빠서	19(13.2)
상인들이 불친절해서	1(0.7)
주차시설이 나빠서	62(43.1)
계	150(100.0)

재래시장을 이용하는 횟수와 그 이유에 대하여 조사한 결과 1주일에 2-3회 정도가(43.6%) 가장 높게 나타났으며, 이용하는 이유는 재래시장 이용자의 절반이상이 가격이 저렴해서(51.3%)라고 응답하였다(표6, 표7 참조).

표 25. 재래시장 이용횟수 n=150

구 분	빈 도
매일	26(17.4)
1주일에 2-3회 정도	65(43.6)
1개월에 2-3회 정도	15(10.1)
3-4개월에 1회 정도	4(2.7)
거의 이용하지 않음(1년에 1-2회 정도)	2(1.3)
일정하지 않음	37(24.8)
계	149(100.0)

표 26. 재래시장 이용하는 이유 n=150

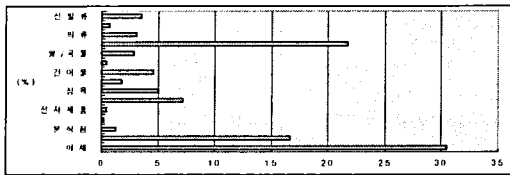
구 분	빈 도
상품의 질이 좋아서	4(2.1)
인간적 분위기	18(9.4)
가격이 저렴하여	98(51.3)
집과 가까워서	31(16.2)
상품의 종류가 다양해서	16(8.4)
위화감이 없어서	24(12.6)
계	191(100.0)

복수응답결과임

5) W. Burns의 규모기준에 의한 4단계유형의 분류한 틀을 기준으로 분석한 결과임.(4단계유형은 도심형시장(5,000평 이상), 지역형시장(2,000-3,000평), 지구형시장(1,500-2,000평), 근린형 시장(1,000평)으로 나누고 있음)

또한 재래시장에서 주로 구입하는 품목은 야채가(30.5%) 가장 많았으며 그 다음은 생선(21.7%),과일(16.7%), 반찬(7.2%), 정육(5.0%), 견어물(4.6%)순으로 나타났다(그림 2 참조).

표 8에서 보는 바와 같이 재래시장을 이용할 때 가장 불편한 점은 '교통·주차시설이 불편하다'고 응답한 비율이 30.2%로 가장 높게 나타났다. 그 다음은 '시장시설이 낙후되고 불결하다' 비율이 19.6%, '편의시설이 부족하다'의 비율이 16.9%의 순으로 나타났다.



복수응답결과임

그림 2. 재래시장에서 주로 구입하는 품목

표 8. 재래시장 이용시 가장 불편한 점
n=150

구분	빈도
품목이 다양하지 못함	16(8.5)
수퍼마켓이 없음	0 (0.0)
특산물 없음(특성화)	2(1.1)
가격이 비쌌	10(5.3)
시장시설이 낙후되고 불결함	37(19.6)
교통·주차시설이 불편함	57(30.2)
서비스와 품질이 나쁨	5(2.6)
외식시설이 부족함	8(4.2)
편의시설이 부족함	32(16.9)
기타	22(11.6)
계	189(100.0)

복수응답결과임

재래시장에서 가장 시급하다고 생각하는 점에 대해서는 '주차시설 확충(23.5%)'이 가장 높게 나타났으며 그 다음은 환경정비(13.6%), 화장실 개선(11.9%)으로 나타났다(표 9 참조). 따라서 재래시장 이용자들은 주차시설확충과 시장시설의 환경정비, 그리고 편의시설 개선에 대한 요

구가 높은 것으로 분석된다.

표 9. 재래시장에서 가장 시급하다고 생각하시는 점
n=150

구분	빈도
도로포장	1(0.4)
특산물 개발(특성화)	14(5.8)
화장실 개선	29(11.9)
안내간판 정비	9(3.7)
주차시설 확충	57(23.5)
노점상 정비	23(9.5)
휴식시설 확충	17(7.0)
서비스 및 품질개선	19(7.8)
업종 재배치	7(2.9)
가격정찰제	14(5.8)
환경정비(현대적 건물)	33(13.6)
기타	20(8.2)
계	243(100.0)

복수응답결과임

3. 결론 및 제언

이상과 같이 본 연구는 울산시의 재래시장을 조사한 결과 가격이 저렴한점과 주거지와 근접성이 가장 큰 장점으로 나타났고, 주차시설과 환경정비문제가 단점으로 나타났다. 이러한 결과를 통하여 재래시장이 가지는 장점을 부각시키고 단점을 보완하여 활성화시킬 수 있는 방안을 다음과 같이 제언하고자 한다.

1) 쾌적성 : 시설물들이 빈약하고 환경이 열악하여 쾌적한 쇼핑분위기를 조성하지 못하고 있다. 그러므로 소비자의 상업공간 선호도 변화 추세를 반영하여 다양한 공간의 구성과 쾌적성을 향상시킬 수 있는 시설계획을 수립함으로써 재래시장은 정서적 친근감을 주는 환경장소와 생활정보 교류장소의 이미지를 줄 수 있다고 본다.

2) 안전성 : 노점들의 무질서한 입점으로 인해 동선의 혼란을 야기하고, 이용객의 통행에 불편을 주는 요인으로 작용하기도 한다. 그리고 비상차량의 진입을 위한 통로가 대부분 상품진열 등으로 이용되고 있어 안전성에 문제가 있다고 할 수 있다.

3) 접근성 : 이용자의 접근성을 향상시키기 위한 주차장 확보 및 교통여건이 열악하다. 따라서 대중교통수단의 노선조정 등을 통해 이용자의 접근성을 높여 접객력을 확보할 필요가 있다고 본다.

참 고 문 헌

1. 안은정·신남수(1999), 재래시장 개발시 가로 환경개선에 관한 연구, 대한건축학회지 학술발표논문집 제19권 제2호.
2. 박홍석·채병선(1997), 재래시장 활성화를 위한 개발 유형설정에 관한 연구, 대한건축학회지 학술발표논문집 제17권 제2호.
3. 이주훈·강건희(2000), 재래시장의 재건축 계획 기법에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 제20권 제1호.
4. 울산·울주향토사(2002), 울산시.