

도시재생사업 효과 분석

- 청주시 중앙동을 중심으로 -

한동욱* · 김태영** · 주수민*** · 김혜주**** · 홍명기***** ·
백종인***** · 반영운*****

Analyzing Urban Regeneration Effects - Focused on Jungang-Dong, Cheongju City -

Han Dong Wook*, Kim Tae Young**, Ju Su Min***, Kim Hye Ju****,
Hong Myung Gi*****, Baek Jong In*****, Ban Yong Un*****

국문요약 도시재생에 관한 연구는 2006년 이래로 10년이 넘는 기간 동안 활발히 진행되어오고 있다. 지금까지 많은 도시 재생사업 효과를 분석하기 위한 연구가 진행되고 있으나 대부분 정성적인 방법에 치우쳐 있다. 따라서 본 연구는 다양한 상업지역 도시재생사업이 진행 중에 있는 청주시 중앙동을 중심으로 도시재생사업의 효과를 정량적으로 분석하는 데 그 목적이 있다. 이를 위하여 유동인구, 공시지가, 공실률을 도시재생사업 효과 분석 지표로 선정하였다. 분석시점은 도시재생의 효과가 본격적으로 나타나기 시작한 2013년을 기점으로 2011년부터 2016년까지이다. 분석결과, 첫째, 유동인구는 차츰 증가하다가 프로젝트가 활발히 진행되던 2014년에 약 65퍼센트의 증가율을 보였다. 둘째, 공시지가는 도시재생이 시작한 2011-2012 시점에 가장 큰 증가 폭을 보였고 2015년까지 증가폭이 점차 줄어들면서 2015-2016년에는 미세한 감소를 보였다. 마지막으로 공실률은 꾸준한 하향곡선을 그리며 27퍼센트에서 12퍼센트로 약 15퍼센트포인트가 감소하였다. 본 연구는 상업지역의 도시재생 효과를 정량적으로 분석한데서 학술적인 의의를 찾을 수 있다.

주제어 도시재생, 도시재생효과, 유동인구, 공시지가, 공실률

Abstract : The study on urban regeneration began in 2006 and has actively proceeded for 10 years. Also, there are a lot of studies related to urban regeneration have analyzed urban regeneration effects but have just focused on

* 충북대학교 도시공학과(제1저자: jja9312@naver.com)

** 충북대학교 도시공학과(cv-hkt132@nate.com)

*** 충북대학교 도시공학과(shelley1942@naver.com)

**** 충북대학교 도시공학과(bzbz1515@naver.com)

***** 충북대학교 대학원 환경도시화학공학부(christian_zior@naver.com)

***** 충북대학교 대학원 환경도시화학공학부

***** 충북대학교 도시공학과 교수(교신저자: byubyu@cju.ac.kr)

qualitative analysis. Therefore, this study has intended to analyze the urban regeneration effects of Junang-Dong, a central business district in Cheong City, where urban regeneration projects have been undertaking, in the manner of quantitative analysis. To reach this objective, we selected such indicators as floating population, public land price, a and vacancy rate, and set analysis time span from 2011 to 2016, when urban regeneration projects have been actively operated. As a result, this study has found the following results. 1) As for floating population, population index grew gradually and showed an drastic increase of about 65 percent in 2014 when the project was active. 2) Public land price of Jungang-Dong has been showed the greatest increase from 2011 to 2012 when the city started to regenerate, and slight decrease from 2015 to 2016 with the gradual decrease until 2015. 3) In terms of vacancy rate, there has been declined about 15 percent from 27 percent to 12 percent, with a steady downward curve. This study has dedicated itself to analyzing the urban regeneration effects quantitatively especially in commercial business district.

Key Words : Urban Regeneration, The Effects of Urban Regeneration, Floating Population, Public Land Price, Vacancy Rate

1. 서론

1) 연구의 배경 및 목적

1980-1990년대 청주는 도심 중심지 역할을 하던 시외버스터미널의 위치가 사직동과 중앙동 일대에서 가경동으로 이전함에 따라 기존 도심지의 성격이 행정구역 및 상업구역으로 바뀌고 가경동, 용암동, 북대동 등 신흥개발지역에 대단위 아파트단지가 조성되면서 도심이었던 사직동과 중앙동 일대가 급속도로 몰락하기 시작하였으며, 또한 1980년대 전체인구의 7.6%를 차지했던 중앙동의 인구비율은 2010년에는 전체인구의 1%에 이르게 되었다.

그리하여 이는 중앙동에서는 2005년 주민들이 자체적으로 '중앙동 발전 위원회'를 구성하였으며, 보도 정비 사업의 일환인 '1차 차 없는 거리 조성'을 시작하는 배경이 되었고, 이를 토대로 연구기관이나 다양한 전문가들과 협업하여 한 해에 최소 한 개 이상의 사업을 진행하며 도시재생 지역 활성화 사업을 진행하고 있다. 이러한 사업들은 2011년에 공식적으로 기금을 조성하기 위하여 사무소를 개소한 도시재생신탁업무센터와 도시재생지원센터가 주도하며 진행하고 있다.

주요 도시재생 사업으로는 소나무길, 소나무길 프

리마켓, 청춘 버스킹 페스티벌, 소나무길 아트페어 등 문화·예술 특성화를 통해 다양한 성과를 나타냈으며 유동인구, 공실률, 공시지가, 층별 이용 현황 등 데이터 분석도 그것을 증명해주고 있다. 최근 이러한 변화를 인정받아 대통령 직속 지역발전위원회가 주도하는 '2017년도 지역발전사업 평가'에서 2014년부터 추진한 '문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권 활성화 사업'이 우수사례에 선정되었으며, 중앙동은 2016년도에만 12개 기관 약 520여 명이 벤치마킹을 위해 방문하는 도시재생의 선도적인 모범도시로 손꼽히는 지역이 되었다. 그러나 현재 진행되고 있는 사업인 청춘 버스킹 페스티벌, 소나무길 프리마켓, 소나무길 아트페어, 공모사업(청주역사 복원사업-국토도시역사증진)등은 2018년까지 정부의 지원을 받게 되어있다.

따라서 향후 쇠퇴한 도시의 지역 활성화와 현재 시행 중인 도시재생 사업의 지속 및 변화를 주기 위해서는 지금까지 시행되었거나 시행 중인 도시재생 사업에 대한 실질적이고 정량적인 분석이 선행되어야 하나, 아직까지 도시 재생과 지역 활성화의 연계성을 분석한 연구는 상당히 부족한 실정이다. 정량적인 분석이 있었지만 3개월 미만의 효과를 분석하거나 김정훈(2013), 사업을 기존 청주도심이나 다른 재생지역

의 현황 및 영향에 대하여 정성적인 방법에 대한 연구들이 있었지만 황종현(2017), 박민희(2017), 조민일(2017), 김진주(2017), 홍옥범(2015), 성순아(2015) 임은혜(2014), 유현지(2014), 추효진(2012) 분석기간이 2-3년 밖에 되지 않았으며, 오후(2017) 도시재생 상권활성화 프로그램 효과분석 정진호(2015)가 있었지만 이 또한 효과를 분석하는데 그쳤다.

본 연구의 목적은 다양한 상업지역 도시재생사업이 진행 중에 있는 청주시 중앙동을 중심으로 도시재생 사업의 효과를 정량적으로 분석하기 위함이다.

2. 이론적 고찰

1) 도시재생 개념

도시재생은 Urban regeneration으로 표기되는데 한국에서는 regeneration이 재생이란 용어로 사용되고 있다. 재생(再生)은 ‘죽게 되었다가 다시 살아남, 타락하거나 희망이 없어졌던 사람이 다시 올바른 길을 찾아 살아감’의 의미를 가진다. 때문에 도시재생의 대상에 대해 ‘예전에는 활발했는데 지금은 쇠퇴한 도시’, ‘기존에 활발하진 않았어도 꾸준히 쇠퇴하거나 낙후된 도시’로 의견 차이를 보이는 등 도시재생에 대한 용어와 개념에 대한 정의가 미정립된 상황이다. 그러나 Regeneration의 사전적 의미는 ① (정신적·도덕적인) 갱생, 신생, ② 재건, 부흥, 부활, ③ 개혁, 쇄신; 재생 등으로 물리적 재건뿐만 아니라 정신적인 면의 개혁 및 쇄신 개념까지 포함한다고 할 수 있다. 따라서 본고에서는 Regeneration을 과거 번성의 유무보다는 미래의 활성화에 초점을 맞추고 있기 때문에, Urban Regeneration을 “예전의 번성과는 상관없이, 현재 낙후되거나 쇠퇴한 도시에 대하여 물리적 재건과 정신적 개혁 및 쇄신까지 포괄하는 종합적인 접근방법을 통해 해당 지역을 활성화하는 것”으로 정의한다.¹⁾

도시재생에 대하여 황희연(2014)²⁾은 “단순한 사업 지구의 정비가 아닌 도시의 일자리를 창출하고 지역 문화를 살리는, 그리고 지역공동체를 회복하고 도시의 정체성과 사회적 형평성을 추구하는 방안을 찾아

야한다. 그 대안이 바로 도시재생”으로 정의하였다. 또한 도시재생사업은 다년의 걸친 연구를 통해 접근해야 한다. 앞으로 우리 사회도 주민이 주도하고 공공이 지원하는 도시재생정책을 차근차근 정립해가고, 사업성이 부족한 지방도시에서 자력형 도시재생사업을 추진할 수 있는 기반을 지속적으로 구축해가기를 바란다. “물질만능주의의 그늘에서 이윤 추구의 장이 된 도시, 만연한 기능주의 문화로 얼룩진 도시가 체계적인 도시재생을 통해 다시 태어나기를 기대한다”라고 말하고 있다.

길준규(2011)³⁾는 “도시재생이란 ‘도시화로 공동화된 도심을 개발함으로 물리적인 개발 외에도 인구 및 산업의 회귀를 통하여 종합적으로 도심활성화를 구축하고자 하는 것’이다. 신도시 등의 주변부 확장개발에 따라 낙후된 도심을 단순하게 물리적인 정비인 재건축이나 재개발을 통하여 개발하는 것이 아니라 물리적인 개발 외에도 도시의 사회적, 문화적, 경제적인 개발(기능재생)을 통하여 도심활성화를 실현하고자 하는 것이다”라고 정의하였다.

2) 선행연구 고찰

국내에서는 지금까지 도시재생에 관한 연구는 이미 활발히 진행을 했으며 현재는 도시재생의 효과를 분석하기 위한 연구가 진행 중이다.

본 연구에 앞서서 <표 1>과 같이 선행연구 고찰을 통하여 도시재생효과를 분석하기 위한 사용한 지표와 방법을 조사해보았다.

선행연구 고찰을 통하여 도시재생효과를 분석하기 위하여 건축물 용도, 층수 현황, 빈 점포 현황, 유동인구, 종사자 수, 빈 건물 수, 내대지수, 토지이용, 건축물 상태, 접근성, 녹지비율, 교육, 문화, 복지, 산업, 고용, 부동산 가치, 접근성, 인접성, 이벤트 및 축제, 랜드 마크, 인구 수, 사업체 수 변화, 고용자수 등 다양한 지표가 사용되었다. 분석 방법으로는 계층화 분석기법(AHP), 회귀분석, 중요도 분석, 요인분석 등 통계기법을 이용한 방법들이 다수였다.

본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 도시재생의 선행연구를 살펴본 결과 도시재생효과를 계량적인 데

〈표 1〉 선행연구 고찰

순서	저자, 연구주제	내용, 방법 [사용지표]	분석 방법
1	이수진(2017) - 도시재생지역의 토지관리 방안에 관한 연구	• 이론적 연구: 국내외 문헌조사를 통한 도시재생 및 토지관련 자료를 수집하고 이를 토대로 사례를 분석 • 사례 연구: 한 대상의 여러 변인으로 동시에 심층적으로 연구하고 이를 분석할 수 있는 기준을 적용하여 그 결과를 토대로 한계 및 대안을 모색	정성적
2	오후(2017) - 도시재생사업이 장소성 형성에 미친 영향 분석 - 청주시 중앙동 도시재생사업 대상지를 중심으로	• 도시재생사업과 장소성과의 관계를 살펴보고, 장소성 형성요인 별 분석요인을 도출하여 이것을 통한 설문조사를 이용하여 영향을 분석 [물리적/형태적 요인, 활력, 활기]	정성적
3	황종현(2017) - 민간주도형 도시재생에 대한 주민의식에 관한 연구: 천안시를 중심으로	• 설문지를 이용한 데이터 수집과 SPSS프로그램을 이용하여 통계분석하고 거주지 이웃과의 관계항목은 리커트 스키일(Likert scale)을 이용하여 평가 [사례연구, 설문조사]	정성적
4	정형진(2017) - 공공과 민간주도 산업단지 재생사업의 집산화 효과에 대한 비교연구	• 민간사업방식의 사례를 경제적, 공간적, 환경적으로 분석하여 집단화의 필요성을 검증하고 질적적 분석을 통하여 비교분석 [사업비, 심층인터뷰, 공공공간]	정성적
5	박민희(2017) - 방문자 이용만족도에 영향을 미치는 도시마케팅 영향 요인 분석: 동대문 디지털 플라자를 중심으로	• 도시마케팅 영향요인 1차 분석변수 도출하고 전문가 FIG를 통한 분석변수 요인을 정하여 영향요인을 기반으로 만족도 설문조사하고 그 결과를 바탕으로 모형 검증 및 회귀분석 [접근성, 인접성, 이벤트 및 축제, 랜드마크 등]	정성적
6	조민일(2017) - 주민 참여형 도시재생 사업의 주민만족도에 관한 연구: 전남 목포시 도시재생사업을 중심으로	• 주민참여 활성화 방안도출을 위해 이론 연구와 현장관찰, 설문조사 등의 방법을 통한 사례연구를 병행 [만족도, 지자체 지원, 도시재생인식, 사업인지도 등]	정성적
7	김진주(2017) - 문화적 도시재생사업에 대한 방문자와 지역주민의 태도 비교: 대구 근대골목 사례를 중심으로	• 선행연구에서 도출된 변수들과 가설을 기준으로 설문조사 후 타당도는 베리맥스방식, 신뢰도는 크론바하 알파계수를 활용해서 분석 [인지적/감정적/행정적/공정적/부정적 태도, 재방문 의도]	정성적
8	김공양(2016) - 도시재생사업 사례의 성과분석과 발전 방안 연구: 창원(마산)시를 중심으로	• 만족도 설문조사 실시하고 만족도에 미친 영향을 다중회귀분석방법으로 추정하고 결과 값 분석 [인지적/감정적/행동적/공정적/부정적 태도, 재방문의도]	정성적
9	권은혜(2016) - 도시재생에 주민의 자주적 관여가 삶의 만족도에 미치는 영향: 주민참여 정도와 공동체 의식 수준을 중심으로	• SPSS통계분석 프로그램으로 빈도분석, T-test, 일원배치분산분석, 신뢰도분석, 요인분석을 실시하고 AMOS5.0 구조방정식모델분석 프로그램을 이용하여 요인 및 타당성 분석 [주거/문화/재정 환경, 주민참여 공동체 의식, 만족도]	정성적
10	성순아(2016) - 도시재생사업에서 주민참여활동의 영향분석: 창원시와 청주시 사례 중심	• 설문조사를 통한 데이터를 SPSS 20.0프로그램을 이용하여 분석하고 PLS구조방정식 프로그램으로 영향 분석 [보상, 성취감, 기대감, 지속적 활동의사 등]	정성적
11	성순아 · 오후 · 황희연(2015) - 도시재생사업에서 주민참여활동이 지속적 참여 동기에 미치는 영향 분석: 청주시 사직2동을 중심으로	• 설문조사로 데이터를 얻고 이것을 KMO2와 Cronbach와 같은 통계기법을 통하여 요인과 신뢰도 분석 [주민참여활동, 보상, 성취감, 기대감, 거주지, 성별 등]	정성적
12	이정동(2015) - 도심재생사업의 평가지표 도출 및 거버넌스 체계에 관한 연구: 창원, 전주 도시재생사업을 중심으로	• 계층화분석(AHP)과 델파이(Delphi)기법으로 도심재생사업의 지속가능성을 평가하기 위한 지표 도출, 구조방정식(SEM)을 활용하여 인과관계 분석 [지가, 사업체당 종사자 수]	도시 재생의 평가지표 개발
13	정진호, 유두원, 성순아, 황희연(2015) - 도시재생 상권 활성화 프로그램 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로	• 모니터링(유동인구, 만족도)를 추출, 지표의 중요도 값과 가중값을 곱하여 영향력을 산출하고 퍼지이론을 적용시켜 종합점수를 도출 [유동인구, 종사자 수, 빈건물 수, 임대지수, 만족도]	정성적
14	김태동 · 성순아 · 황희연(2014) - 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석	• 설문조사를 통해 얻은 데이터를 다중회귀분석을 이용하여 독립변수와 결과변수 비교분석을 통한 종합 [만족도, 인지도, 투자계획 등]	정성적
15	유현지(2014) - 유형별 도시재생 사업이 지역 활성화에 미친 영향	• 이론연구와 사례연구를 병행 • 전국 도시재생 사업의 수단과 유형 파악 → 지역 활성화 정도를 측정할 수 있는 지표 제시 후 비교 [인구수 및 사업체 수 변화, 고용자수]	정성적
16	김경훈(2013) - 문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구: 창원시 창동 예술촌 조성을 중심으로	• 도시재생연구 테오스배드지역이며 2012년 5월에 오픈한 창원 창동예술촌을 중심으로 조성사업 현황을 연구하고 전·후 통행량을 비교하여 변화를 SPSS에서 계층화분석기법(AHP)을 이용하여 분석 [건축물 용도, 층수 현황, 빈점포 현황, 유동인구]	정량적 * 분석 기간: 3개월

출처: 저자 작성

이터를 통해 분석한 연구가 매우 부족하였다. 따라서 본 연구는 유동인구, 공시지가, 공실률을 이용하여 정량적인 도시재생 사업효과를 분석하였다. 둘째, 단기적으로 비교분석을 한 연구가 있지만 본 연구는 2011년부터 2016년까지 비교적 다년간 비교분석을 실시하였다. 따라서 도시재생의 효과를 보다 긴 안목을 통해 다차원적인 관점에서 분석하여 도시재생효과의 신뢰도를 높일 수 있었다.

3. 연구의 방법

1) 분석방법

본 연구의 방법은 청주시 중앙동 도시재생사업의 효과를 분석하기 위하여 ‘청주시 도시재생지원 센터’가 수집한 2011년도부터 2016년도까지의 모니터링 데이터(유동인구, 공시지가, 공실률)를 활용하여 연도별 진행한 각각의 사업들을 조사하여 도시재생사업 연혁을 만들었다.

연혁을 구축한 후 각각의 사업별 전후를 비교하여 모니터링 데이터(유동인구, 공시지가, 공실률)의 변화를 비교하고 분석한다. 이와 같은 방법을 통하여 도시재생기법의 예비적용지로 선정되면서 시작된 사업들이 실질적인 정량적 수치에 얼마만큼의 영향을 끼쳤는지 영향관계를 분석한다.

분석시점은 중앙동 활성화에 특히 전환점이 된 도시재생사업단의 창원 테스트베드(TB)연구 중 도시재생기법 예비적용지로 선정되면서 본격적으로 사업을 시작한(오후, 2017) 2010년에 시작되었으나 모니터링 데이터가 조사되었던 2011년부터 도시재생사업의 효과가 본격적으로 나타나기 시작한 2013년을 기점으로 마지막 조사가 이루어진 2016년까지이다.

2) 모니터링 데이터

(1) 유동인구

청주시 도시재생센터는 중앙동 사업 대상지 내 구간별, 시간대별, 분기별 유동인구 조사를 통하여 도



〈그림 1〉 중앙동 유동인구 구간설정



〈그림 2〉 중앙동, 성안동 공시지가 축 설정

시활력증진사업(도활사업) 운영 전, 운영 중, 운영 후의 유동인구 변동량을 파악하기 위하여 데이터를 구축하였다(〈표 2〉, 〈그림 1〉 참조). 수집된 유동인구 조사 자료는 원활한 도활사업의 운영 및 대상지 내 상권 활성화를 위한 기초데이터, 학술연구 등 다양한 기초

〈표 2〉 유동인구

구분		중앙로(B구역)		성안길(A구역)		합계	
		유입	유출	유입	유출	중앙로	성안길
2011년	09:00-11:00	270	312	961	362	582	1223
	13:00-15:00	633	816	2655	2199	1448	4854
	19:00-21:00	540	608	2188	2262	1147	4450
평균						1059	3509
2012년	09:00-11:00	284	280	744	269	564	1013
	13:00-15:00	685	945	2598	2130	1630	4728
	19:00-21:00	865	1008	2559	248	1864	4996
평균						1353	3579
2013년	09:00-11:00	287	319	817	473	606	1289
	13:00-15:00	835	872	2729	1913	1707	4642
	19:00-21:00	1165	1211	2407	2779	2376	5186
평균						1480	3706
2014년	09:00-11:00	401	317	775	383	718	1158
	13:00-15:00	926	898	2209	1754	1823	3962
	19:00-21:00	941	1030	2815	2815	1970	5507
평균						1504	3542
2015년	09:00-11:00	367	419	543	197	786	740
	13:00-15:00	965	1250	1690	1098	2215	2788
	19:00-21:00	1865	1820	2192	1804	3685	3996
평균						2468	2576
2016년 2월	09:00-11:00	357	271	621	363	628	984
	13:00-15:00	965	905	1894	1121	2025	3015
	19:00-21:00	1865	1271	2001	1545	3255	3546
평균						1969	2515
2016년 5월	09:00-11:00	425	276	599	247	701	846
	13:00-15:00	1914	1131	2297	1184	3045	3481
	19:00-21:00	2628	1317	3711	548	3945	4259
평균						2564	2862
2016년 8월	09:00-11:00	453	371	646	330	823	976
	13:00-15:00	1867	1236	1482	2063	3123	3545
	19:00-21:00	2470	1374	1993	2014	3844	4007
평균						2597	2843
2016년 12월	09:00-11:00	548	393	505	248	941	754
	13:00-15:00	1912	1486	1964	1585	3398	3549
	19:00-21:00	1533	1674	1697	1743	3207	3440
평균						2515	2581
2016년 평균 총계						2411	2700

출처: 청주시 도시재생센터

〈표 3〉 중앙로, 성안로 공시지가 데이터(2011-2016)

구분	지번	지가(천원)						비고
		2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	
중앙로 서측 (A-A)	북문로2가 54-2	3060	3120	3120	3130	3130	3110	중앙로 진입지점
	북문로2가 61-1	2300	2320	2320	2330	2330	2340	중앙로 진입 50m지점
	북문로2가 78-12	1710	1710	1710	1710	1710	1767	중앙로 진입 100m지점
	북문로2가 77-1	1730	1730	1730	1750	1760	1783	중앙로 진입 150m지점
	북문로2가 90	1350	1370	1370	1380	1380	1393	중앙로 진입 200m지점
	북문로2가 107-2	1300	1300	1300	1300	1300	1300	중앙로 진입 250m지점
	북문로2가 130-4	1240	1260	1270	1280	1280	1289	중앙로 진입 300m지점
	북문로2가 126-1	1200	1220	1220	1230	1230	1240	중앙로 진입 350m지점
	북문로2가 139-2	598	592	633	638.5	633.5	633.6	중앙로 진입 430m지점
중앙로 동측 (B-B)	북문로2가 50-7	2420	2450	2450	2464	2464	2475	중앙로 진입지점
	북문로2가 59-5	2300	2320	2320	2330	2330	2340	중앙로 진입 50m지점
	북문로2가 72-1	1680	1700	1700	1712	1712	1732	중앙로 진입 100m지점
	북문로2가 74-1	1730	1750	1750	1762	1762	1783	중앙로 진입 150m지점
	북문로2가 92-5	1300	1320	1320	1330	1330	1338	중앙로 진입 200m지점
	북문로2가 65-15	2100	2100	2100	2100	2100	2100	중앙로 진입 250m지점
	북문로2가 114-21	1230	1250	1260	1266	1266	1277	중앙로 진입 300m지점
	북문로2가 114-6	1220	1220	1220	1230	1230	1240	중앙로 진입 350m지점
	북문로2가 114-9	1460	1480	1490	1500	1500	1510	중앙로 진입 430m지점
성안로 서측 (C-C)	북문로1가 110	6400	6400	6450	6436	6458	6844	성안길 진입지점
	북문로1가 124	6780	6830	6850	7112	7133	7387	성안길 진입 50m지점
	북문로1가 162-2	6850	6900	6920	6900	7000	7250	성안길 진입 100m지점
	북문로1가 172	6410	6360	6480	6540	6559	6793	성안길 진입 150m지점
	북문로1가 194	7360	7360	7350	7340	7332	7341	성안길 진입 200m지점
	북문로1가 196-1	6410	6460	6480	3922	4123	4270	성안길 진입 250m지점
	남문로2가 78-8	7730	7730	7320	7659	7668	7640	성안길 진입 300m지점
	남문로2가 76-3	8840	8840	8370	8758	8769	8738	성안길 진입 350m지점
	남문로2가 66	9600	9600	9500	9450	9480	9200	성안길 진입 430m지점
성안로 동측 (D-D)	북문로1가 106	5430	5430	5450	5521	5539	5871	성안길 진입지점
	북문로1가 97-4	6030	6030	6080	6063	6084	8448	성안길 진입 50m지점
	북문로1가 92-3	6780	6830	6850	6910	6930	7177	성안길 진입 100m지점
	북문로1가 89-2	8250	8250	8230	8223	8253	8304	성안길 진입 150m지점
	북문로1가 66-1	1510	1510	1500	1499	1490	1472	성안길 진입 200m지점
	북문로1가 51-6	7360	7360	7350	7341	7332	7341	성안길 진입 250m지점
	남문로2가 43-3	8100	8100	8050	8020	8030	8000	성안길 진입 300m지점
	남문로2가 43-5	8420	8420	8370	8757	8768	8736	성안길 진입 350m지점
	남문로2가 55-4	7770	7770	7740	7722	7722	7623	성안길 진입 430m지점

출처 : 청주시 도시재생센터

자료로 활용될 것으로 기대된다. 조사 일시는 2011-2016년, 연 2회, 총 6년이다.

구간은 중앙동 활성화에 특히 전환점이 된 2010년 도시재생사업단의 창원 테스트베드(TB) 연구 중 도시재생기법 예비적용지로 선정되면서 본격적으로 사업을 시작한(오후, 2017) 거리로 선정하였으며 성안로에서 중앙로로 이어지는 A 구간부터 시청으로 이어지는 F 구간까지로 선정하였고 그사이에 B, C, D, E 구간을 각각 배정하였다(〈그림 1〉 참조).

A 구간: 중앙동 내 소나무길 차 없는거리 맞은편 신도심 구간의 시작지점(성안로)으로 성안로로 유입 및 유출되는 인구조사.

B 구간: 신도심(성안로)의 맞은편인 중앙동 내 소나무길 시작지점(중앙로)으로 유입 및 유출되는 인구조사.

F 구간: 중앙동 내 소나무길 끝 지점으로 중앙로로 유입 및 유출되는 인구 조사.

C-E 구간: 중앙로를 기점으로 동서 방향으로 유입 및 유출되는 인구조사.

(2) 공시지가

중앙로와 성안길 진입부터 50m간격으로 각 갈에 인접한 서측과 동측 필지를 주요지점으로 설정하고 진입로와의 거리 변화에 따른 지가를 조사하였다(〈표 3〉, 〈그림 2〉 참조)

축설정

- 중앙로 서쪽 축 A-A', 동쪽 축 B-B'

- 성안로 서쪽 축 C-C', 동쪽 축 D-D'

(3) 공실률

청주시 중앙동을 대상으로 진행된 사업의 효과를 보기위한 지표로 공실률을 조사하였다. 도화사업 운영 전부터 운영기간 내, 운영 후의 변화를 조사하여 수치화 및 도면화를 시키고 조사 결과를 통하여 원활한 사업운영 기획과 방향을 제시하기 위하여, 향후 정기적인 모니터링을 통하여 중앙동 중심상업지구의 건물 및 토지 활용 변화에 대한 분석 기초 자료로 활용할 것이다.

조사방법 및 내용은 다음과 같다(〈표 4〉, 〈그림 3〉 참조)

빈 건물: 사업 대상지 전체를 기준으로 빈 건물(건물 전체가 빈 경우), 빈 점포: 건물 내 점포 중 공실, 빈 주택: 단독주택, 공동주택 중 공실, 나대지: 주차장, 빈터 등

빈 건물: 중앙동 중심상업지구 내 총 건물은 349동으로 2011년 빈 건물이 8동(2.4%)에서 2016년 12월에는 18동(5.2%)으로 2.8% 늘어난 것으로 나타났다.

빈 점포: 중앙동 중심상업지구 내 총 점포(빈 건물 점포 제외)는 2011년 1,051 점포 중 287점포(27.3%)에서 2016년 12월 1,020점포 중 124점포(12.1%)로 15.2% 감소하였다.

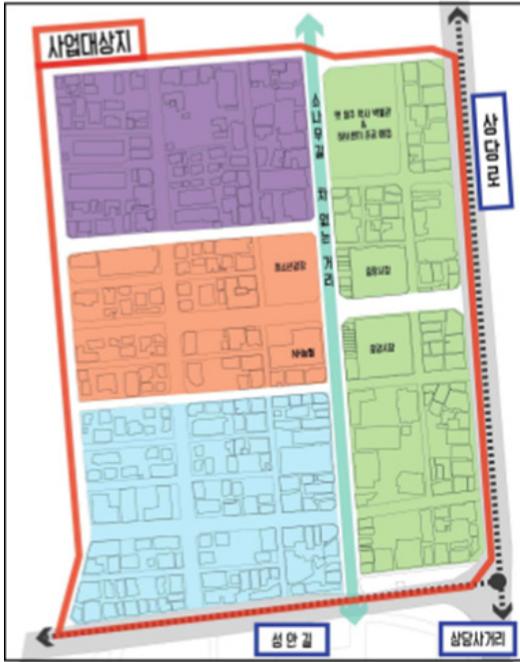
빈 주택: 중앙동 중심상업지구 내 빈 주택은 2011년 7채에서 2016년 12월 빈 주택은 없는 것으로 조사되었다.

나대지: 중앙동 중심상업지구 내 나대지는 2016년

〈표 4〉 중앙동 공실률 데이터(2011-2016)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016.2	2016.5	2016.8	2016.12
빈건물(동)	8 (327)	13 (327)	8 (327)	8 (327)	5 (345)	27 (345)	21 (345)	19 (345)	18 (349)
변화추이(%)	2.40	4	2.40	2.40	1.40	7.80	6.10	5.50	5.20
빈점포 (총점포)	287 (1051)	244 (1051)	220 (1051)	215 (1051)	183 (1034)	185 (1020)	167 (1020)	134 (1020)	124 (1020)
변화추이(%)	27.30	23.20	20.90	20.50	17.70	18.10	16.40	13.10	12.10
빈주택(호)	7	8	5	5	5	4	4	3	0
나대지(필지)	10	5	1	1	1	23	22	32	26

출처: 청주시 도시재생센터



〈그림 3〉 중앙동 공실률 조사구역

출처: 청주시 도시재생센터

12월 총 26필지인 것으로 조사되었고, 2011년 보다 16개의 나대지가 늘어나 약 160%가 증가한 것으로 나타났다.

(4) 층별 이용현황

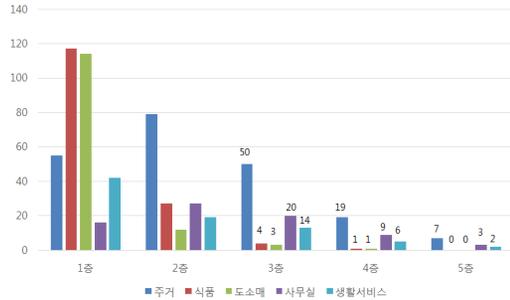
중앙동 사업 대상지 내 도합사업의 운영 전, 운영기간 내, 운영 후의 상가 업종 및 업태의 변화율을 효과적으로 파악하기 위한 기초현황 조사가 진행하였다. 문헌 및 포털사이트를 활용한 조사 방법은 정확한 현황파악에 한계가 있어 현장조사를 통하여 조사하였다. 향후 정기적인 모니터링을 통하여 중앙동 중심상업지구의 상가 수, 업종 및 업태 변화율을 수치화 및 도면화하기 위한 기초 자료로 활용 될 것이다. 2016년 기준으로 조사 일시는 총 1회이다. 상가 내 대표 업종 지표 14개를 선정하였다(〈표 5〉 참조)

중앙동 사업 대상지 내 층별 건물 이용 수는 총 1,058개로 조사되었고, 상가이 용 점포 중 가장 많은 업종은 식품업이 150점포로 가장 많은 것으로 집계되었으며, 도·소매업(130점포), 사무실(82점포), 생활

〈표 5〉 상가 내 대표 업종 지표 14개

연번	구분
1	주거
2	식품
3	도소매
4	사무실
5	생활서비스
6	숙박
7	의료(건강)
8	학원
9	문화,예술,종교
10	여기오락
11	유통
12	금융
13	공실
14	기타

출처: 청주시 도시재생센터



〈그림 4〉 중앙동 층별 건물 이용 업종(상위 5개)

출처: 청주시 도시재생센터

서비스업(81점포), 숙박업(49점포)이 건물 이용 상위 5개 업종으로 조사되었다(〈표 6〉, 〈그림 4〉 참조)

〈표 6〉 중앙동 층별 업종 현황표

연번	구분	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	8층	9층	10층	총계
1	주거	555	79	50	19	7	2	0	0	0	0	212
2	식품	117	27	4	1	0	0	0	1	0	0	150
3	도소매	114	12	3	1	0	0	0	0	0	0	130
4	사무실	16	27	20	9	3	2	2	1	1	1	82
5	생활서비스	42	19	13	5	2	0	0	0	0	0	81
6	숙박	9	9	9	8	7	7	0	0	0	0	49
7	의료(건강)	14	14	11	4	4	4	0	0	0	0	47
8	학원	3	19	15	4	2	1	0	0	0	0	44
9	문화, 예술, 종교	9	10	11	4	0	0	0	0	0	0	34
10	여가오락	5	3	5	1	0	0	0	0	0	0	14
11	유통	9	1	0	2	0	0	0	0	0	0	12
12	금융	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	6
13	공실	65	35	24	3	0	0	0	0	0	0	127
14	기타	6	17	29	14	3	1	0	0	0	0	70
총계		468	273	195	75	28	13	2	2	1	1	1058

출처 : 청주시 도시재생센터

4. 연구결과

1) 청주시 중앙동 연혁 분석

(1) 연도별 도시재생사업

가. 2013년 이전 도시재생사업

2005년 중앙동 발전위원회를 시작으로 본격적인 도시재생 사업이 시작되었다. 처음으로 진행된 도시재생사업은 1차 차없는거리(2006년 착공/2007년 준공), 2차 차없는거리(2007년 착공/2008년 준공)이었다. 다음으로는 기존에 극장을 철거하고 청소년광장(2008년 착공/2010년 준공)을 설치하였다. 기존의 가로를 정비하기 위하여 소나무길(2010년 착공/2011년 준공)을 하여 다양한 도시재생사업이 본격적으로 자리 잡을 수 있도록 기반을 다졌다.

2005년 출범한 중앙동 발전위원회는 2011년 공무원, 연구원(전문가)과 협의하여 협의체 형성하고 중앙동지역 특화 및 상권활성화추진 위원회로 변화를 이루었다. 2013년에는 중앙동 도시재생 추진 협의회 이름을 바꾸고 공동회장 사임 후 단독 회장 체제로 전환

하였다. 2010년에는 공모사업인 청주역사 복원사업과 프리마켓이 본격적으로 시작되기도 하였다.

나. 2013년 이후 도시재생사업

2005년부터 시작한 도시재생은 2013년에 들어와서 다양한 프로그램과 함께 활기를 띄우게 되었다. 2013년에는 공모사업인 중앙동 문화 예술을 통한 도심활력증진을 위하여 다양한 도시재생프로그램을 준비하였다. 2016년에는 소나무길 프리마켓, 청춘 버스킹 페스티벌, 중앙동 사진공모전 & 옛 사진 공모전, 청주 소나무길 아트페어 등을 운영하며 도시재생사업의 효과를 극대화시키기 위하여 노력하였다.

현 중앙동 도시재생 추진 협의회장은“앞으로 2018년 이후의 청주시 중앙동 도시재생사업은 관의 재정적 지원은 끝이 나고 지역상인들이 주축을 이루어서 이루어 나갈 것이다”라고 말했다(〈그림 5〉 참조).

2) 모니터링 자료 비교

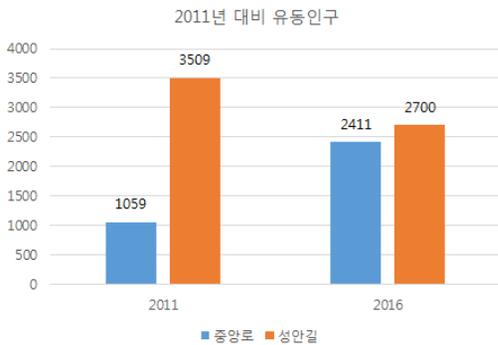
(1) 유동인구

청주시 중앙동의 유동인구는 2011년부터 전체적



〈그림 5〉 중양동 도시재생사업 연혁

출처: 청주시 도시재생센터



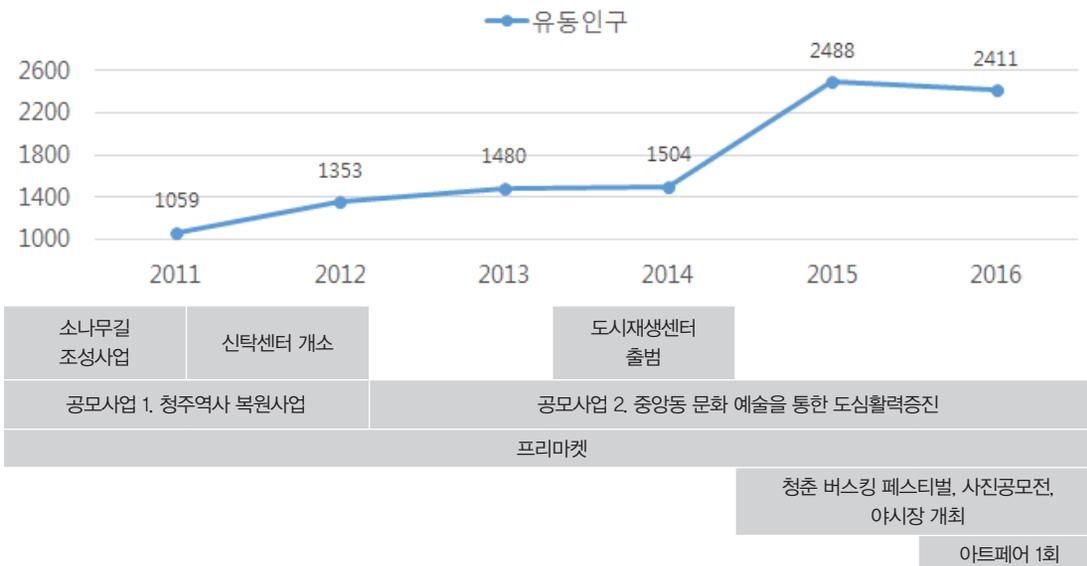
〈그림 6〉 2011년, 2016년 중양로 성안길 유동인구비교

출처: 청주시 도시재생센터

으로 꾸준한 증가 추세를 보이고 있다. 그 중 2014~2015년 사이가 가장 큰 증가 추세를 보이고 있다. ‘공모사업 2. 중양동 문화 예술을 통한 도심활력증진’의 시작 후 버스킹, 공모전, 야시장 등과 같은 실제적인 사업이 시행된 시점부터 큰 증가를 보이고 있다(〈그림 6〉, 〈그림 7〉 참조).

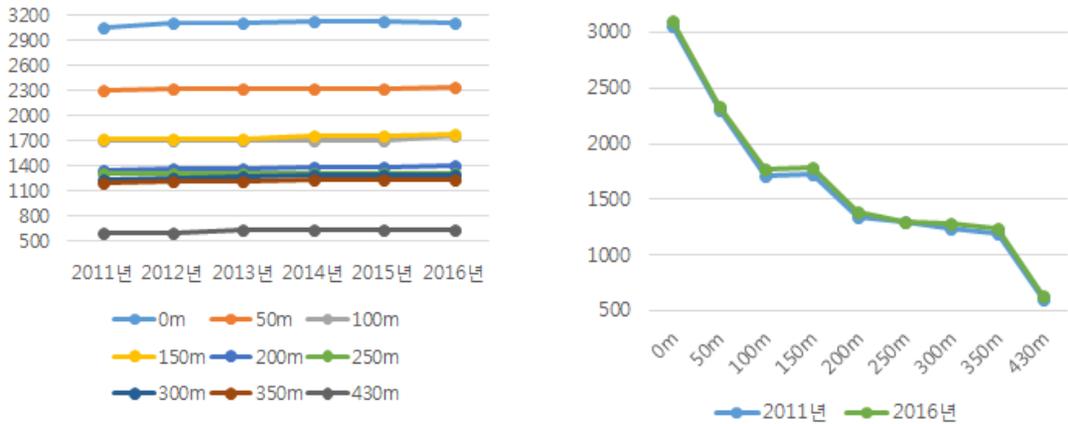
앞서 시작된 공모사업 1.인 공간 조성 위주의 사업 보다는 2013년 시작된 공모 사업2.인 문화예술 조성 사업이 유동인구에 큰 영향을 준다는 것을 알 수 있다. 그리고 사업이 시작된 당해보다 홍보가 진행된 1년 후부터 더욱 확실한 효과를 나타냈다.

성안로와 비교해 보았을 때 성안로는 하향세를 보이며, 중양로는 상승세를 보인다.



〈그림 7〉 중양동 연도별(사업별) 유동인구 변화

출처: 저자 작성



〈그림 8〉 진입로에서 거리에 따른 연도별 공시지가 변화

출처: 저자 작성

이러한 점으로 보았을 때, 중앙로의 유동인구 증가는 단순한 구도심의 전체적인 활성화가 아닌 재생사업을 통한 활성화의 가능성이 크다는 것을 알 수 있다.

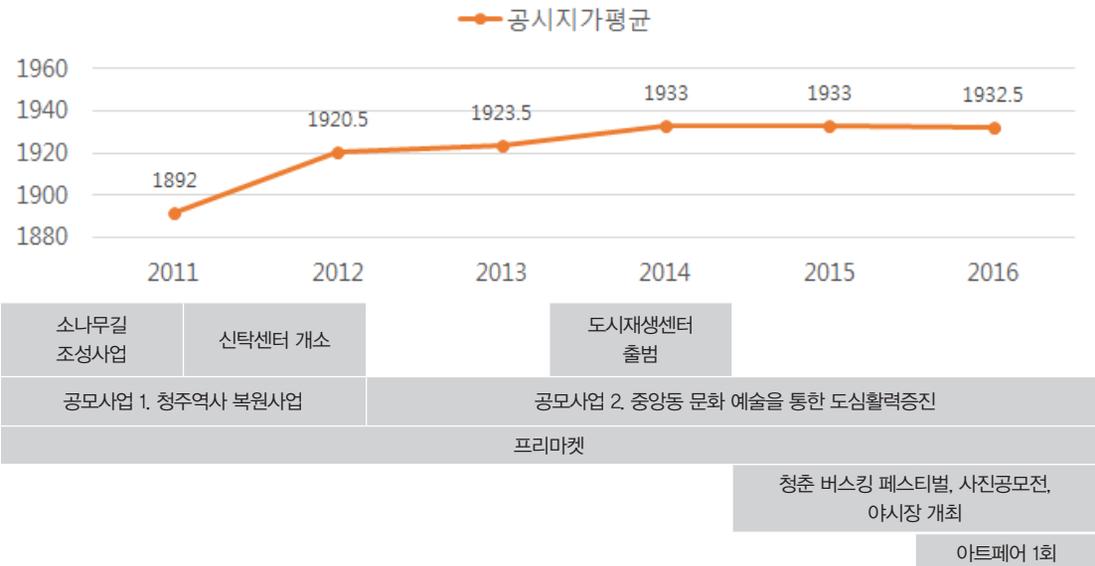
(2) 공시지가

위 그래프는 중앙로 진입부로부터 끝 지점까지 약 430m 공시지가를 50m 단위로 측정된 결과를 나타내

고 있다. 위 평균은 공시지가가 가장 높은 지점과 가장 낮은 지점의 평균을 토대로 작성하였다(〈그림 8〉 참조).

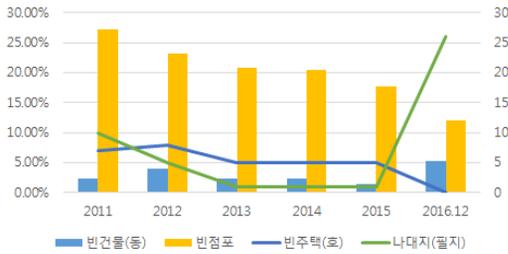
공시지가는 2011-2012년 사이 가장 큰 증가 추세를 보인다. 그 이외의 지점에서 증가 추세이지만 대체적으로 이 시기에 비하여 소폭 상승하였다. 더 신뢰도 있는 분석을 위해서는 2011년도 이전의 자료가 더 필요하지만 공시지가는 공모 사업 2와 같은 문화적

출처: 버스킹 페스티벌, 사진 공모전, 야시장 개최



〈그림 9〉 중앙동 연도별(사업별) 공시지가 변화

출처: 저자 작성



〈그림 10〉 공실률 비교 (빈 건물, 빈 점포, 빈 주택, 나대지)

출처: 저자 작성

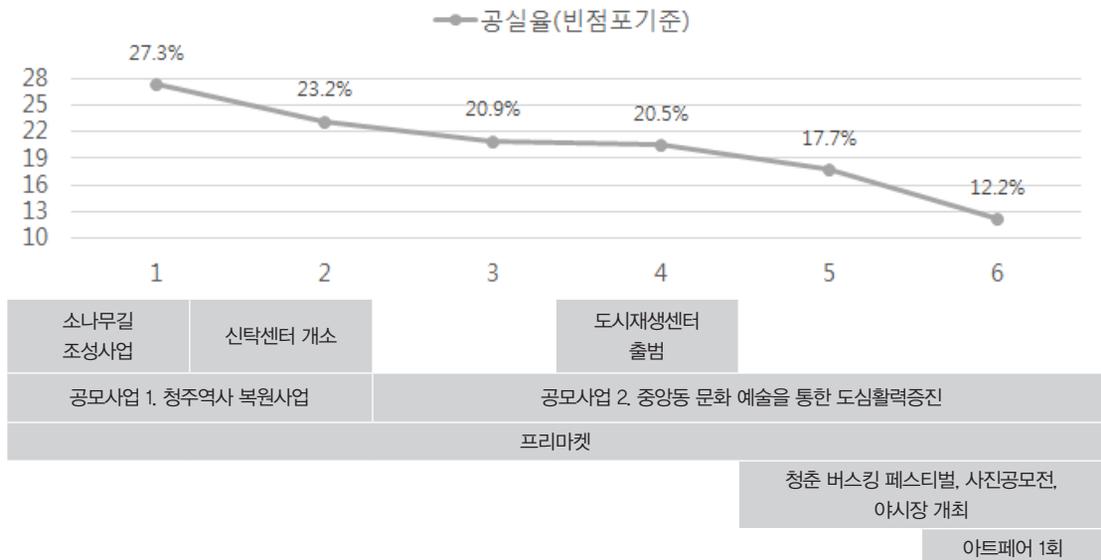
사업보다는 환경 조성 사업에서 영향을 많이 받는다는 것으로 유추할 수 있으며(〈그림 8〉 참조), 조성사업이 끝나는 시점(2013년)부터는 충청북도 상당구 평균 지가변동률(2015년 -0.08%, 2014년 +0.59%, 출처-KOSIS 국가통계포털)과 비교하여 재생사업의 영향을 거의 받지 않는 것으로 추정할 수 있다.

또한, 〈그림 9〉를 통해 전 구간에서 대체로 증가하였지만 중앙구간인 100-150m 구간에서 가장 큰 상승세를 보인 것을 알 수 있다.

(3) 공실률

공실률은 표본수가 다른 빈 건물, 빈 주택, 나대지

청춘 버스킹 페스티벌, 사진 공모전, 야시장 개최



〈그림 11〉 중앙동 연도별(사업별) 공실률 변화

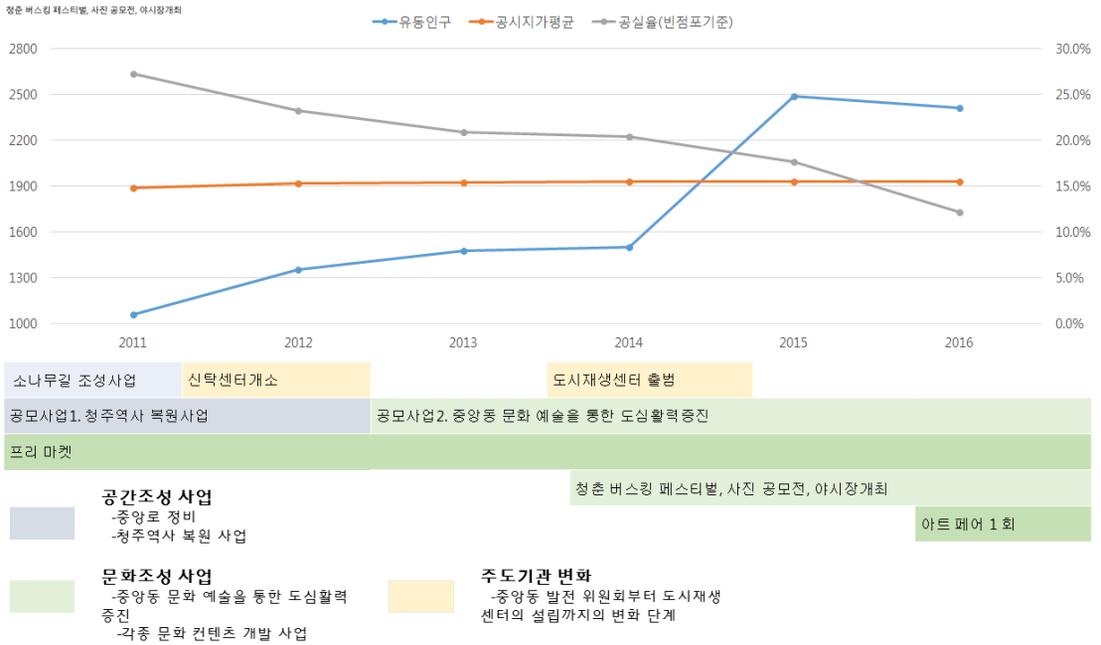
출처: 저자 작성

에 비해 충분하고 기준인 총 점포의 수가 거의 변화가 없어 가장 신뢰도가 높다고 여겨지는 빈 점포를 기준으로 하였다(〈그림 10〉 참조)

빈 점포의 경우 2015-2016년 사이에 가장 큰 감소 추세를 보였다. 이 시기는 공모사업 2의 시행된 시점과 비슷하다. 하지만 2011년과 2012년 사이의 변화율도 4.1%의 감소로 적지 않은 감소를 보이며 이 시기는 환경 조성 사업의 마무리 단계 시점이다. 이를 보아 11년도 이전의 자료가 있다면 좀 더 정확한 원인을 파악해 볼 수 있을 것이다(〈그림 11〉 참조).

(4) 모니터링 총 비교

유동인구는 2011년을 시작으로 꾸준히 증가하는 추세를 보인다. 그 중 2014년에는 가장 눈에 띄는 변화를 보이는데 버스킹, 공모전, 야시장 같은 '중앙동 문화 예술을 통한 도심활력증진' 사업의 영향으로 보인다. 공시지가는 큰 폭의 변화는 아니나 2011년부터 꾸준히 증가하는 추세를 보여준다. 공실률은 2011년을 시작으로 꾸준히 감소하는 추세를 보인다(〈그림 12〉 참조).



〈그림 12〉 모니터링자료총비교

출처: 저자 작성

5. 결론 및 시사점

2011년부터 2016년까지 수집된 모니터링 자료를 기반으로 특정 도시재생사업이 재생효과지표(유동인구, 공시지가, 공실률)에 어떤 영향을 미치는가에 파악하기 위해 진행되었던 본 연구는 다음과 같은 결론을 얻게 되었다.

공시지가의 긍정적인 변동에 가장 큰 영향을 끼친 것은 환경조성 사업이다. 공실률과 유동인구의 긍정적인 변동에 가장 큰 영향을 끼친 것은 문화예술 사업이다. 실제적으로 최근 3년간 가장 좋은 효과를 보이는 것으로 나타났다. 중앙동의 층별 현황이용을 분석한 결과 주로 1층은 식품(요식업)이 주를 이루고 있고, 빠른 소비와 회전을 위한 유동인구가 적을 수 있다. 결과적으로 중앙동 도시재생을 통하여 유동인구 증가, 공시지가 증가, 공실률 감소라는 효과를 보였다. 이러한 효과를 더욱 발휘시키기 위해서는 현행 사업들의 꾸준한 유지를 위한 방안이 필요하다.

한편 본 연구는 한정적인 모니터링 데이터(2011-

2016년)를 기반으로 하여 진행하였으므로 좀 더 명확한 효과를 분석하기 위해서 2011년도 이전의 데이터가 구축의 필요라는 한계를 가지고 있다. 이러한 측면에서 향후의 연구에서는 더 장기간의 데이터구축과 더욱 세밀한 분석이 이루어질 필요가 있다고 판단한다.

주

- 1) 송백기(2010). 도시재생을 위한 도시정비사업의 문제점 분석 및 제도개선 방향 연구. 대한건축학회 논문집 『계획계』, 26(1), pp.307-314
- 2) 황희연, 도시정책 패러다임의 변화, 도시재생으로, 『국토』, 2-4.
- 3) 김준규(아주대학교 법학전문대학원 교수), 도시재생법(안)의 계획법적 검토, 『토지공법연구』, 제53집 2011년 5월.

참고문헌

권은혜, 2016, 도시재생에서 주민의 자주적 관여가 삶의 만족도에 미치는 영향: 주민참여 정도와 공동체 의식 수준을 중심으로.

- 김건태, 2016, 도시재생 지역선정 평가지표 연구.
- 김경훈, 2013, 문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구: 창원시 창동예술촌 조성을 중심으로.
- 김공양, 2016, 도시재생사업 사례의 성과분석과 발전 방안 연구: 창원(마산)시를 중심으로.
- 김진주, 2017, 문화적 도시재생사업에 대한 방문자와 지역주민의 태도 비교: 대구 근대골목 사례를 중심으로.
- 김태동, 2014, 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교 분석.
- 박민희, 2017, 방문자 이용만족도에 영향을 미치는 도시마케팅영향요인 분석: 동대문디자인플라자를 중심으로.
- 박종희, 2017, 공공디자인 개념의 도입을 통한 도시재생방안 연구: 의왕시 도시재생사업을 중심으로.
- 성순아, 2015, 도시재생사업에 주민참여활동의 영향: 창원시와 청주시 사례 중심으로.
- 심보영 외, 2017, 도시재생지역의 인구와 산업의 인과관계에 관한 연구: 도시재생선도지역을 중심으로.
- 오후, 2017, 도시재생사업이 장소성 형성에 미친 영향 분석-청주시 중앙동.
- 유현지, 2014, 유형별 도시재생 사업이 지역활성화에 미친 영향.
- 이수진 외, 2017, 도시재생지역의 토지관리 방안에 관한 연구.
- 이정동, 2015, 도시재생사업의 평가지표도출 및 거버넌스 체계에 관한 연구: 창원, 전주도시재생사업을 중심으로.
- 정형진, 2017, 공공과 민간주도 산업단지 재생사업의 집단화 효과에 대한 비교 연구.
- 조민일, 2017, 주민참여형 도시재생사업의 주민만족도에 관한 연구: 전남 목포시 도시재생사업을 중심으로.
- 황중현, 2017, 민간주도형 도시재생에 대한 주민의식에 관한 연구: 천안시를 중심으로.
- 황희연 외, 2014, 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례비교분석.
- 황희연 외, 2015, 도시재생사업에서 주민참여활동이 지속적 참여동기에 미치는 영향 분석: 청주시 사직 2동을 중심으로.
- 황희연 외, 2015, 도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로.
- Jung-Ho Yu, 2011, Critical success factors for urban regeneration projects in Korea.
- Stephen E Gilmean, 2017, The impact of urban regeneration programmes on health and health-related behaviour: Evaluation of the Dutch District Approach 6.5 years from the start.
- 계재신청 2018.03.16.
심사일자 2018.03.17.
계재확정 2018.03.20.
제1저자: 한동욱, 교신저자: 반영운