

도시재생사업에 따른 상인들의 상권 변화 인식에 관한 연구 : 창원시 도시재생 선도사업 사례

박진호* · 최 열**

Park, Jin Ho*, Choi, Yeol**

A Study on Retailers' Recognition about Commercial Power Altering Due to Urban Regeneration Project : Case of Changwon Urban Regeneration Priority Project

ABSTRACT

The purpose of this study is to empirically analyze local retailers' recognition of commercial power altered by urban regeneration. For the purpose of this study, analysis is performed on pilot urban regeneration priority projects implemented in the city of Changwon. Although regeneration of commercial districts directly affect the local retailers therein, little research has been carried out to examine how they recognize such changes. This study, therefore, identifies those factors that have influence on the recognition of local retailers who would be aware of the alteration of their commercial power more immediately than others do. Using an ordered logit model, empirical analysis on two pilot projects for Odong-dong and Chang-dong indicates that retailers in Odong-dong are more likely to have a negative recognition toward the altered business areas. For the both districts, recognition of business area alterations is affected with statistical significance by how long they have run their shops, how many employees they hire, and whether they believe that the urban regeneration has resulted in gentrification. For each of the mentioned district, recognition in Odong-dong is significantly impacted by the number of employees and recognized rent changes, while in Chang-dong, the age of retailers and the perceived presence of gentrification have statistically significant influence. Issues found by this study need to be addressed prior to the upcoming 'Urban Regeneration New Deal Project', which then will bring satisfaction to each and every local residents including those retailers.

Key words : Urban regeneration project, Commercial power changing, Recognition of retailer, Gentrification, Ordered logit model

초록

본 연구의 목적은 상업지역 도시재생사업에 의한 지역 상인들의 상권 변화 인식을 실증분석하는 것이다. 이를 위하여 본 연구는 창원시 도시재생 선도사업을 사례로 분석을 실시하였다. 상업지역의 도시재생사업에 있어 지역 상인들은 직접적인 당사자임에도 불구하고, 지금까지 그들의 인식을 분석하는 연구는 다소 미진하였다. 이러한 점에서 본 연구는 도시재생사업에 의한 상권 변화를 가장 먼저 체감하는 지역 상인들을 대상으로 인식에 영향을 미치는 요인을 도출하였다. 순서형로짓모형을 통한 실증분석 결과, 창원시 도시재생 선도사업지를 구성하는 오동동과 창동 중 오동동의 상인들이 상권 변화를 부정적으로 인식할 확률이 높은 것으로 추정되었다. 그 외에도 대상지 전체에 대해서는 점포 운영기간, 종업원 수, 상인들의 젠트리피케이션에 관한 인식이 상권 변화 인식에 통계적으로 유의한 영향을 미치고 있었다. 지역별 분석에서는 오동동의 경우에는 종업원 수와 상인의 임대료 변화 인식이, 창동의 경우에는 요식업인 경우와 상인의 연령 및 젠트리피케이션에 관한 인식이 상권 변화 인식에 통계

* 부산대학교 도시공학과 박사수료 (Pusan National University · kurtnyjjin@hanmail.net)

** 종신회원 · 교신저자 · 부산대학교 도시공학과 교수 (Corresponding Author · Pusan National University · yeolchoi@pusan.ac.kr)

Received August 19, 2018/ revised September 4, 2018/ accepted September 6, 2018

적으로 유의한 영향을 미치고 있었다. 이러한 본 연구의 분석에 의하여 도출된 문제점을 사전에 극복하여 향후 ‘도시재생 뉴딜사업’이 추진되었을 때, 상인을 비롯한 주민 모두가 만족할 수 있는 도시재생이 될 수 있도록 노력하여야 할 것이다.

검색어 : 도시재생사업, 상권 변화, 상인 인식, 젠트리피케이션, 순서형로짓모형

1. 서론

2013년에 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 : 도시재생법)’ 제정에 됨에 따라 ‘도시재생 선도지역’ 등의 사업이 쇠퇴한 도심을 중심으로 시행 중에 있다. 특히, 현 정부에 들어 ‘도시재생 뉴딜사업’이 추진됨에 따라 전국적으로 도시재생이 더욱 확산될 것이다. 도시재생 이전의 쇠퇴지역은 전면 재개발의 방식으로 아파트단지를 공급하거나 새로운 택지를 개발하여 공급하는 등 더 많은 이익을 만드는 쪽으로 초점이 맞춰져 있었다. 하지만 이러한 방식은 원주민의 재정착률 저하, 기존 커뮤니티의 파괴, 과도한 부동산 가격의 상승 등 사회경제적인 문제를 야기하였다. 이러한 개발방식의 문제를 줄이고, 주민을 중심으로 쇠퇴한 지역을 활성화하는 방안으로 도시재생이 주목받고 있는 것이다. 도시재생사업에서 물리적인 시설의 도입을 위하여 일부를 철거하는 방식이 추진되기는 하지만, 기존 커뮤니티를 보전하고, 해당 지역의 주민들이 지속적으로 생활할 수 있도록 만드는 데 주안점을 두고 있다.

도시재생이 추진될 초기에는 주민들이 환영하였고, 그에 따른 가시적 성과가 도출되었다. 하지만 도시재생사업이 진행될수록 재활성화된 지역을 중심으로 기존 상권을 이루고 있는 영세 상인이나 예술인들이 공간을 떠나는 현상이 발생하게 되었는데, 이는 ‘동지 내몰림’ 즉, ‘젠트리피케이션(gentrification) 현상’이다. 도시재생사업은 기본적으로 원주민들이 생활하는 공간을 떠나지 않고 지속적으로 생활할 수 있는 여건과 환경을 만들어주는 것이다. 하지만 도시재생에 많은 재정이 투입되는 과정에서 쇠퇴했던 지역이 물리적 환경과 사회경제적 여건이 개선되면서 부동산 가격의 상승이 발생하였다.

물론, 이전의 개발방식에서 오는 부동산 가격 상승에 비하면 그리 높은 수준은 아니라고 할 수 있다. 하지만 구도심 등 지역이 쇠퇴하는 과정에서 떨어졌던 부동산 가격의 영향으로 주로 영세한 상인이나 예술인이 입차하던 지역에 도시재생사업이 이루어졌기 때문에 부동산 가격 상승이 크지 않더라도 해당 지역의 주민들은 상승하는 임대료를 감당하기 어렵게 된다.

그러한 과정에서 도시재생 대상지 내의 영세한 상인이나 원주민은 보다 쇠퇴되고 낙후된 지역으로 이주할 수밖에 없게 상황에 내몰리게 된 것이다. 이런 문제는 단순히 영세 상인만의 문제뿐만 아니라 더 큰 문제를 안고 있는 것이 사실이다. 대부분 도시재생사업이 상업지역을 포함하는 도심지역을 대상으로 이루어지기 때문에

직접적인 젠트리피케이션 피해를 입는 상인들의 경우, 생계 자체에 문제가 발생할 수 있다.

그 보다 쇠퇴한 구도심에 도시재생사업이 실시되면, 일반적으로 방문객이 증가하고, 그렇게 되면 해당 지역 상권이 활성화되어 상권의 매출 또한 증가하게 된다. 이를 긍정적인 관점에서 생각하면 점포 권리금을 높게 책정할 수 있기 때문에 상인들이 점포를 다른 사람에게 양도할 때 이익을 누릴 수 있다고 볼 수 있지만, 모든 상인들이 권리금이 높아졌다고 해서 점포를 다른 사람에게 양도하지는 않는다. 오히려 방문객이 늘어 매출이 증가하기 때문에 해당 상권에서 영업을 이어나가고자 할 것이다. 이러한 상황에서 임대인은 상가의 부동산 가격이 상승되고, 점포의 매출이 상승에 따라 임대료를 필연적으로 높게 된다. 이 과정에서 적정 수준 이상 임대료가 책정되는 경우가 많아져 임대료 자체를 감당하기 힘들어지게 되는 현상이 발생하게 된다는 것이다.

‘상가건물 임대차보호법’이 있어서 계약기간 중에는 임대료를 상승시키는 것은 힘든 일이다. 하지만 계약 갱신 시기가 되면 임대인이 과도한 임대료를 요구하여 결국 기존의 영세한 상인이나 예술인들이 상권을 이탈하고 높아진 임대료 수준을 감당하지 못하는 사례가 늘어날 수 있다. 그러면 또 다시 구도심의 상권이 무너지는 지역경제의 악영향을 미칠 가능성이 있기 때문에, 도시재생사업의 추진에서 부정적인 측면에서의 젠트리피케이션 방지는 무엇보다 중요하다.

구도심이자 상업지역에 대한 도시재생사업은 상권의 변화를 이끌어낸다. 이러한 문제의 인식에서 본 연구는 보다 기초적인 관점에서 출발하고자 한다. 구체적으로 상업지역에서 이루어진 도시재생에 따라 상인들이 상권 변화에 대하여 어떻게 인식하고 있는지를 분석하고자 한다. 상업지역 도시재생사업에 의한 변화를 가장 먼저 체감하는 집단은 해당 지역 상인들이고, 그들이 어떻게 변화를 인식하는지를 분석하는 과정은 일종의 도시재생사업에 대한 평가라고 할 수 있다. 즉, 상업지역의 도시재생사업에 의한 상권 변화가 상인들의 입장에서 긍정적인지 부정적인지를 파악해 향후 유사한 도시재생사업에서 가져야할 주안점은 무엇인지 제시하고자 한다.

이러한 연구의 목적을 달성하기 위하여 본 연구는 2011년 도시재생 테스트베드부터 시작하여 현재는 도시재생 선도사업이 이루어지고 있는, 창원시의 도시재생 선도사업의 대상지 내에서 영업을 하고 있는 상인들을 대상으로 하고자 한다. 창원시의 도시재생 선도사업은 전주시와 함께 도시재생 테스트베드로 시작하여 장기

간 진행되었던 사업을 이끌어 왔고, 상업지역이 주가 되는 도시재생이었기에 이를 사례 지역으로 하는 것이 적절하다고 판단하였다.

2. 선행연구

도시재생과 관련된 연구는 국내 외에 걸쳐 활발하게 이루어지고 있다. 하지만 도시재생사업의 결과가 해당 지역에서 거주하는 주민 또는 상업을 영위하는 상인을 대상으로 효과 내지는 평가를 분석한 연구는 다소 찾기 어려웠다. 본 연구와 동일하게 창원시의 도시재생 선도사업 대상지를 대상으로 한 Cho(2017)는 도시재생사업 평가 지표를 설정하고, 분석을 실시하기 위한 전문가와 주민에게 설문조사를 실시하였다. 하지만 조사 대상인 주민이 대표자, 구술사, 마을활동가 등 직·간접적으로 사업에 참여한 일부 주민에만 국한되어 있어서 사업에 직접적인 영향을 받는 다수 주민들의 포괄적인 의견을 얻지 못하였다는 한계가 있었다. 그 외의 유사한 연구에서도 전문가나 실무자를 대상으로만 설문조사를 실시하여 분석하거나(Moon, 2012), 통계자료만으로 분석한 경우도 있었다(Choi, 2014; Han, 2017).

도시재생사업과 관련해 주민 인식을 분석한 연구는 사업 추진단계에 실시한 연구와 사업 완료 이후 실시한 연구로 구분할 수 있다. 상술한 연구와는 달리 다수의 주민을 포괄적으로 조사하였다는 점에서 차이가 있다. 우선, 사업 추진단계의 연구는 Yang(2017), Shim(2017), Cho and Choi(2018) 등이 있다. Yang(2017)은 주민을 소유자와 임차인을 대상으로 상업적 젠트리피케이션에 관한 인식 차이를 분석했다. 그리고 Shim(2017)은 자가 소유자와 임차인을 비롯하여, 도시재생사업지역에 거주하지는 않지만 해당 지역에 주택을 소유하고 있는 외부 소유자와 관계 공무원까지 확대해 도시재생사업에 대한 인식 차이를 분석했다. Cho and Choi(2018)은 장소애착에 따른 도시재생사업과 젠트리피케이션에 대한 주민의 의식 분석을 경로분석을 통하여 실시하였고, 이를 통해 도시재생사업의 지향점과 젠트리피케이션에 대한 시사점을 제시하였다. 이 연구들을 분석 대상 주민을 확대한 점에서 의의가 있고 특히, 장소애착과의 연관성을 살펴본 Cho and Choi(2018)의 연구는 주민들의 인식을 연구하는 것이 중요하다 점을 제시한 연구라고 할 수 있다.

도시재생사업이 완료 이후 주민을 대상으로 인식을 분석한 연구는 Jalili Sadrabad et al.(2013), Newman and Wyly(2006), Ha(2016) 등이 있다. Jalili Sadrabad et al.(2013)은 중동 국가인 이란의 테헤란을 대상으로 엄밀한 의미에서 도시재생은 아니었지만, 주거환경 개선에 따른 젠트리피케이션의 발생에 의하여 주민들의 인식을 분석하였고, 원주민의 이주 문제와 주민들의 사회경제적 특성의 변화를 도출하였다. 그러나 Newman and Wyly(2006)는

임차인의 비율이 높지만 교통 접근이 편리한 지역과 같은 경우에는 소득수준과 젠트리피케이션에 의한 원주민의 이주가 연관성이 없다는 점을 제시하기도 하였다. 그리고 Ha(2016)는 도시재생사업의 결과에 대한 주민들의 평가를 마을에 대한 만족도를 조사해 분석하였고, 시민들의 의식 수준과의 연관성을 살펴보았다. 이 연구들은 주민들을 대상으로 도시재생사업의 결과에 대해 분석하였다는 점에서 의의가 있다고 할 수 있다.

상업지역을 대상으로 실시한 도시재생사업의 평가와 관련된 연구는 해당지역 방문객과 그 곳에서 상업 활동을 영위하는 상인을 대상으로 한 연구로 나누어 볼 수 있다. 우선, 상업지역에서 도시재생사업이 실시된 곳의 방문객을 대상으로 성과분석을 실시한 Kang(2014)은 만족도와 재방문 의사에 초점을 맞추었다. 즉, 그 지역에서 영업을 하는 상인보다는 방문객이 평가하는 도시재생사업의 결과에 주안점을 두었다.

실제 상인들을 대상으로 분석한 연구는 Baek(2018), Zukin et al.(2009), Parker(2018), Doucet(2009), Mazer and Rankin(2011), Won(2017) 등이 있다. 이 중에서 Baek(2018)은 도시재생사업에 의해 방문객을 포함하여 상인이 인식하는 상관별 만족도와 상인들의 상업 활동에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 통하여 상인들의 상업 활동을 향상시키기 위한 방안과 더 많은 방문객을 유인할 수 있는 방안을 제시하였다. Zukin et al.(2009) 및 Parker(2018)는 다소 부정적인 입장을 견지하였다. 상업지역의 도시재생을 통한 젠트리피케이션이 발생하였고, 그 결과 기존 상인들이 불안정한 상황에 처하게 된다고 주장하였다. 그리고 이러한 현상이 나타나는 원인을 그 지역과 상인들의 특성을 무시한 사업 추진에 의한 것이라 판단하였다. 나아가 Doucet(2009), Mazer and Rankin(2011) 및 Won(2017)은 상업지역의 도시재생사업이 완료된 이후 상인들의 이주에 초점을 맞추어 분석을 실시하였다. 도시재생사업에 의해 임대료가 상승하고, 이는 결국 젠트리피케이션으로 나타나 기존의 상인들이 다른 지역으로 이주할 수밖에 없다는 점을 도출하였다.

선행연구를 종합해보면, 도시재생과 관련하여 직접적으로 당사자가 되는 지역주민이나 상인을 대상으로 한 연구는 아직까지 많이 이루어지지 않았다는 것을 알 수 있다. 도시재생사업은 결국 해당 지역의 주민과 상인들을 위해서 추진하는 것이기 때문에 그들의 의견을 묻는 것은 매우 중요한 부분이라 할 수 있다. 하지만 사업이 실제로 지역주민과 상인들이 판단하기에 적절하게 잘 이루어졌는지를 평가하는 것에는 다소 부족하다고 판단된다. 물론, 일부의 연구들에서 도시재생사업이 실시된 곳의 주민과 상인들을 대상으로 분석을 실시하였지만, 주로 만족도에 초점을 맞추었고, 상인들의 이주의사에 주안점을 두고 있었다. 하지만 공통적인 사항은 만족도가 그렇게 높다고 할 수 없다는 것과 도시재생이 이루어진

대상지에는 항상 젠트리피케이션의 문제가 제기되었다는 점이다.

따라서 본 연구는 상업지역의 도시재생사업에 대한 상인들의 평가를 만족도나 이주의사를 통하여 살펴보는 것에서 관점의 틀을 바꾸어 그들에 인식하는 상권 변화 정도에 초점을 두어 분석을 실시하고자 한다. 결국에 상업지역 도시재생사업의 목적은 침체된 상권에 대한 활력을 불어넣어 긍정적인 방향으로 상권을 변화시켜, 더 많은 방문객을 유치하고, 더 활발하게 상업 활동이 가능하도록 만들어주는데 있다. 지표를 통한 기술적인 평가도 가능하겠지만, 중요한 것은 직접적인 당사자가 되는 해당 사업 대상지역 내의 상인들의 주관적인 인식이라고 할 수 있다. 지표상으로 개선된 것으로 보여도, 실제 영업활동을 영위하는 상인의 입장에서 체감하는 정도가 다를 수가 있다. 그렇기 때문에 본 연구는 상업지역 도시재생사업이 실제 상권 변화를 긍정적인 방향으로 이끌어 내었는지에 대한 상인들의 인식을 분석하고자 한다. 특히, 상인들이 가지는 특성에 따라서 도시재생사업에 따른 상권 변화 인식에 어떻게 영향을 미치는지 순서형로짓모형(ordered logit model)을 활용하여 보다 실증적인 관점에서 접근하고자 한다.

3. 창원시 도시재생 선도사업 개요

창원시 도시재생 선도지역 사업의 대상지는 창원시 마산합포구 오동동 일원으로, 옛 마산시 원도심에 해당하는 지역이다(Fig. 1 참조). 마산조창이 형성이 되었던 1760년 이후부터 물류와 상업의 중심지였다. 통합이전 옛 마산시는 1970년대 이후 산업화, 도시화에 따른 인구의 유입으로 1990년 초까지 인구가 증가하여 1992년 약 52만 명의 도시로 성장하였다. 특히 경제산업적 측면에서 (주)한

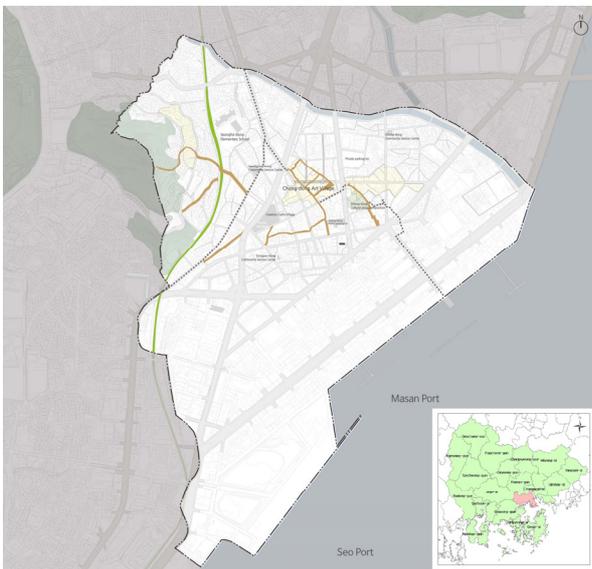


Fig. 1. Area of Changwon urban Regeneration Priority Project

일합섬과 (주)한국철강 등의 대규모 공장들이 입지하였고 마산수출자유지역(현, 마산자유무역지역)이 입지하면서 활력이 넘치는 도시의 면모를 보이게 된다. 그러나 1990년대 후반부터 공공기관의 이전과 외곽지역 개발, 마산자유무역지역 쇠퇴 및 인근 창원국가산업단지 발전 등으로 도심 공동화, 제조업 기능 쇠퇴 등의 현상으로 도심 쇠퇴현상이 급격하게 나타나게 된다. 특히 현재의 행정동인 오동동을 중심으로 노후건축물의 비중이 전체 건축물의 과반인 62.9%을 육박하게 되고, 열악한 주거환경과 상권 침체현상이 극심하게 나타났다.

이후 2000년대 초반부터 시민사회를 중심으로 죽어가는 마산 원도심을 살리기 위한 논의들이 시작되었고, 2010년 통합 창원시의 출범과 함께 문화예술을 접목한 도시재생의 일환으로 쇠퇴한 창동 상권의 빈 점포들에 예술작가를 유치한 창동예술촌, 도시재생 R&D 테스트베드(TB)를 통한 지역역량 확보 등의 여러 가지 기회요인을 갖췄다. ‘천년항구 마산포 르네상스’라는 비전의 창원시 도시재생 선도지역 사업은 근린재생형 도시재생사업으로 200억원이 투입되는 사업이다. 국토부의 사업뿐만 아니라 문체부 등의 부처 협업사업이 1,439억원, 창원시 자체사업이 126억원으로 전체 1,765억원 규모로 추진되는 사업이다. 먼저, 창원시의 도시재생 선도지역 사업의 목적은 지역경제 활성화, 도시관광 활성화, 지역공동체 활성화 등으로 구성되어 있다. 이는 2011년부터 추진되었던 도시재생 테스트베드에서부터 구상되었던 각종 현안들과 연결되는 구조로 다음 Fig. 2와 같다.

먼저, 지역경제 활성화를 위한 사업으로는 부림 도심공원 및 공영주차장 조성을 통해 외부 방문객 집객력을 제고를 위해 지상부에는 휴게공간인 공원을 조성하고, 지하 공영주차장을 조성하는 사업이 추진 중에 있다. 공가 활용 프로젝트는 창원시의 자산 중 방치되어 있는 추산아파트 상가를 활용해 문화예술의 전진기지로 조성 중에 있다.

도시관광 활성화를 위한 사업으로 창동과 오동동의 상권을 가로지르는 불종로를 차도용 보도블록을 활용해 걷고 싶은 거리 조성이 완료되었으며, 임항선 그린웨이 프로젝트를 통해 대상지 생태탐방

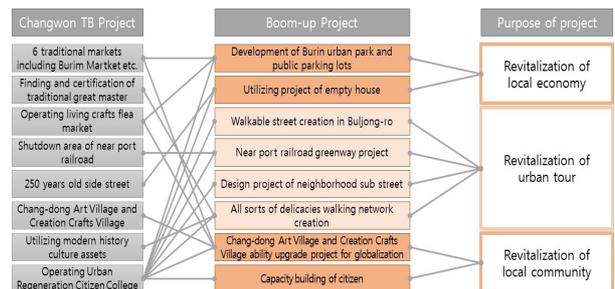


Fig. 2. Relationship of Test Bed Project (Changwon Urban Regeneration Center, 2017)

루트를 완성하였다. 또한 우리 동네 골목 기꾸기와 산해진미 보행 네트워크 조성을 통해 원도심에 남아 있는 테마 골목길의 정리와 담방루트를 제공하고 있다. 산해진미 보행 네트워크는 단순히 물리적 환경을 개선하는 것에 그치지 않고 무료 한복 체험 프로그램인 한복입고 골목여행, 자유학기제 연계 프로그램인 창동Do드림, 골목의 사회학 등 도심의 체험이 가능한 프로그램 운영과 연계하여 추진 중이다.

마지막으로 2010년부터 조성을 시작하여 운영 중인 창동예술촌과 부림창작공예촌 예술작가의 역량 강화를 위한 사업으로 국내외 전시 참여 지원 등을 실행 중에 있으며, 도시재생협의회 운영, 주민리더 양성 등을 위해 지역역량강화사업을 운영 중에 있다. 다음 Fig. 3은 이상의 사업들을 표시한 창원시 도시재생 선도사업 마스터플랜이다.

도시재생 선도지역 사업이외에도 지역의 활성화를 위해 추진되고 있는 대표적인 연계협업사업에는 먼저 오동동 문화광장 조성사

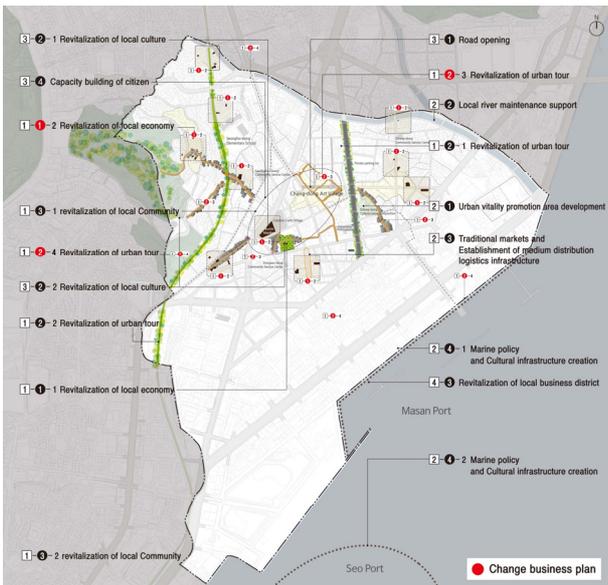


Fig. 3. Project Master Plan (Changwon Urban Regeneration Center, 2017)



Fig. 4. Odong-Dong Culture Plaza (Changwon Urban Regeneration Center, 2017)

업이 있다. 지상부는 문화예술 프로그램 운영을 위한 무대, 미디어파사드, 관광안내소 등을 설치하여 볼거리와 체험거리를 제공하고 지하에는 공영주차장을 조성하여 방문객 편의를 제공하고 있다. 2016년 12월에 준공된 광장에는 지역 예술단체의 공연 프로그램뿐만 아니라 창원시의 대표축제인 가고과 국화축제의 전시장으로 활용되고 있다. 또한 한국관광공사 협업사업으로 창동거리에 외국인 이류블록을 설치하는 상상길 프로젝트를 진행했으며, 당시 외국인 30만명의 신청을 받아 2만7천명의 이류블록을 창동거리에 설치해 창동으로 외국인들이 발길을 끌어들이고 있다. Fig. 4는 오동동 문화광장의 전경이다.

창원시는 이러한 도시재생 선도지역 사업을 통해서 쇠퇴했던 원도심 상권이 활성화되고 있는 것으로 나타나고 있다. 먼저 사업초기인 2014년과 비교하여 2017년 10월의 유동인구는 4배 이상 증가한 것으로 조사되었고(Fig. 5 참조) 상점가의 매출액 역시, 월평균 572억원으로 사업초기에 비해 약 1.5배 이상 증가한 것으로 나타난다(Changwon Urban Regeneration Center, 2017).

유동인구 증가에 따른 상권의 매출액 증가는 새로운 형태의 창업으로 이어지고 있으며, 특히 청년들의 창업 활동이 활발해지면서 지난해 300여개의 점포가 신규로 창업한 것으로 나타났다. 특히, 창동예술촌을 중심으로 하는 창동 상권에서는 소품점, 의류매

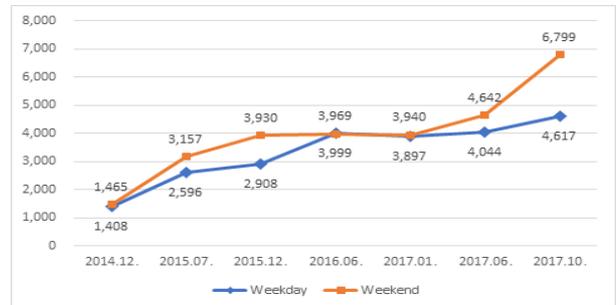


Fig. 5. Changing Average Floating Population Per Hour in Project Area(Changwon Urban Regeneration Center, 2017)



Fig. 6. Chang-Dong Visitor's Participation in the Program (Changwon Urban Regeneration Center, 2017)

장 등의 소규모 점포들이 늘어나는 반면, 오동동 상권에는 기존의 통솔거리와 함께 유흥업과 요식업 점포들이 늘어나고 있다. 이러한 상권 형성의 특성은 소규모 점포가 주를 이루는 창동 상권과는 달리 오동동 상권의 중대형 점포 면적을 유지하면서 업종 변경 등을 통해 창업이 발생하는 것과 연관이 있는 것으로 판단된다.

4. 분석 방법 및 변수의 구성

4.1 분석 방법

본 연구는 도시재생사업에 따른 상권 변화에 대한 상인들의 인식을 분석하고자 순서형로짓모형을 활용한 실증분석을 실시하였다. 일반적으로 활용하는 최소자승법(ordinary least square method; OLS)에 의한 회귀모형은 종속변수가 연속성을 가져야 하고, 독립변수와 선형적 관계를 가져야 한다는 전제가 충족되어야 한다. 하지만 종속변수가 범주형 자료(categorical data)인 경우에는 이러한 OLS회귀모형의 전제를 충족하지 못한다(Lee et al., 2018).

이러한 문제를 해결하기 위하여 최대우도 추정법(maximum likelihood estimation method; MLE)에 의한 확률 선택을 기반으로 하는 로지스틱 회귀모형(logistic regression model)이 제시되었다. 로지스틱 회귀모형에 적용되는 종속변수의 기본 형태는 이항의 형태로 구성되기 때문에 이항로짓모형(binary logit model)이라 한다. 그리고 종속변수의 범주가 3개 이상일 경우에는 다항로짓모형(multinomial logit model)으로 모형이 확장된다. 만약 종속변수가 3개 이상의 범주를 가지면서 이산적(discrete)이고 순서를 가지는 경우에는 다항로짓모형의 발전된 형태인 순서형로짓모형을 활용한다(Agresti, 1996; Freedman, 2009; Greene, 2012; Hanushek and Jackson, 2013).

다항로짓모형은 3개 이상의 범주에서 기준 범주에 대한 각 범주의 선택 확률을 구하는 방법인데 반하여, 순서형로짓모형은 특별히 3개 이상의 순서를 가지는 변수에 대한 선택을 예측한다는 점에서 차이가 있다(Allison, 2001; Pindyck and Rubinfeld, 2001; Stock and Watson 2011; Lee et al., 2018). 사회과학의 다양한 분야에서 특히, 설문조사를 바탕으로 하는 연구에서 주로 활용되는 순서형로짓모형은 종속변수의 j번째 범주보다 상위에 있는 범주의 누적확률을 객관적으로 계산하는 방법이다(Liu and Agresti, 2005). 이러한 순서형로짓모형을 McCullagh(1980)는 비례오즈모형(proportional odds model)으로 명명하였다. 비례오즈모형은 각 독립변수의 기울기는 종속변수의 모든 값과 같아야 한다는 것을 가정하고, 표준 형태를 식으로 나타내면 다음 Eq. (1)과 같다.

$$p_k = \Pr(Y_i \leq j) = \sum_{r=1}^j \Pr(Y_i = r) \quad (1)$$

누적로짓(cumulative logit)과 누적확률 p_k 에 근거하는 Eq. (1)을 기본으로 하여, 순서형로짓모형을 식으로 나타내면 다음 Eq. (2)와 같다. 이는 누적로짓이 적용된 형태이다.

$$\log(p_1) \equiv \log \frac{p_1}{1-p_1} = \alpha_1 - \beta_k x_k \quad (2)$$

$$\log(p_1 + p_2) \equiv \log \frac{p_1 + p_2}{1-p_1-p_2} = \alpha_2 - \beta_k x_k$$

⋮

$$\log(p_1 + p_2 + \dots + p_k) \equiv \log \frac{p_1 + p_2 + \dots + p_k}{1-p_1-p_2-\dots-p_k} = \alpha_k - \beta_k x_k$$

여기서, $p_1 + p_2 + \dots + p_k = 1$

순서형로짓모형의 기본식인 Eq. (2)에 근거하여 모형에서 각 독립변수에 대한 오즈비가 산출된다. 오즈비는 사건이 일어날 확률을 사건이 일어나지 않을 확률로 나눈 것으로, 독립변수의 변화가 종속변수에 어느 정도 영향을 미치는지 확률적으로 추정한다(Armstrong and Sloan, 1989; Borooah, 2002; Greene, 2012; Lee and Choi, 2017).

4.2 변수의 구성

창원시 도시재생 선도사업지를 대상으로 사업에 따른 상권 변화에 대한 상인들의 인식을 분석하고자 설문조사를 실시하였다. 보다 원활한 설문조사를 위하여 사업지에 속해있는 창동 및 오동동의 상인들의 협조를 받아 2017년 12월에 조사를 실시하였다. 총 149부(창동 : 50부, 오동동 99부)의 설문조사지를 회수하였다. 설문조사

Table 1. Summary of Dependent and Independent Variables

Classification	Variables	Variable definition
Dependent variables	Commercial power changing recognition	Five criterion (1 : Very negative, 5 : Very positive)
	Location	1 : Odong-dong, 0 : Chang-dong
Independent variables	Restaurant	1 : Yes, 0 : No
	Area of shop	m ²
	Operating period	Year(basis of 2017)
	Tenure type	1 : Rent, 0 : Own
	Employee	Person
	Owner's age	Year's old
	Rent changing recognition	Five criterion (1 : Very decrease, 5 : Very increase)
Gentrification recognition	Three criterion (1 : None, 3 : Quite occurrence)	

결과를 분석을 위한 자료로 구축하는 과정에서 누락된 응답 또는 불성실한 응답이 포함된 경우를 제외하였고, 총 140부가 유효 표본(유효 표본율 : 93.96%)으로 설정되었다. 설문 내용에는 상인 및 점포의 특성과 상권 변화, 임대료 변화, 젠트리피케이션에 관한 상인의 인식 등에 관한 내용으로 구성하였다.

본 연구의 실증분석을 위하여 설문 내용을 바탕으로 Table 1과 같이 변수를 구성하였다. 우선, 종속변수는 도시재생사업에 따른 상권 변화에 대한 상인의 인식(Commercial power changing recognition)이다. ‘매우 부정적’부터 ‘매우 긍정적’까지의 5점의 순서형 척도로 반영하였다.

독립변수는 오동동과 창동으로 구분된 상점의 위치(Location), 요식업 여부(Restaurant), 면적(Area of shop), 운영기간(Operating period), 입주 형태(Tenure type), 종업원 수(Employee)로 구성된 상점의 특성과 상인의 연령(Owner’s age), 상인이 인식하는 임대료 변화에 대한 인식(Rent changing recognition)과 젠트리피케이션에 관한 인식(Gentrification recognition)으로 구성된 상인의 특성으로 반영하였다.

구체적으로 상점의 위치는 오동동이면 1, 창동이면 0으로, 요식업 여부는 해당되면 1, 아니면 0으로 구성하였다. 상점의 면적은 제곱미터를 단위로 하였고, 설문에서 평으로 응답한 경우에는 제곱미터로 환산하였다. 운영기간은 2017년을 기준으로 한 운영연차이

고, 입주 형태는 임차이면 1, 소유이면 0으로 구성하였다. 종업원 수와 대표자 연령은 실제 기입된 내용이고, 임대료 변화 인식은 ‘크게 감소’부터 ‘크게 증가’까지의 5점 척도로 반영하였다. 마지막으로 젠트리피케이션에 관한 인식은 ‘전혀 없음’부터 ‘다수 발생’까지의 3점 척도로 반영하였고, 설문 당시에는 대상자의 이해도를 높이기 위하여 ‘등지 내몰림’으로 설명하여 설문을 실시하였다.

5. 도시재생사업에 따른 상인들의 상권 변화 인식 실증분석

5.1 변수의 기초통계량

구성된 변수에 대한 응답자의 특성을 살펴보기 위하여 기초통계량 분석을 실시하였다. 기초통계량 분석은 대상지 전체와 오동동 및 창동 각각에 대하여 실시하였고, 그 결과는 Table 2와 같다. 우선, 종속변수인 도시재생사업에 따른 상권 변화에 대한 상인의 인식은 대상지 전체의 평균이 약 3.1로 보통 정도의 수준으로 나타났지만, 창동의 경우에는 약 3.7, 오동동의 경우에는 약 2.82로 확인되었다. 특히, T검증을 통해서도 유의수준 0.01에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 확인되어, 창동의 상인들이 오동동의 상인들보다는 도시재생사업에 따른 상권 변화를 긍정적으로 평가하는 것으로 도출되었다.

독립변수는 더미변수인 것과 아닌 것으로 구분하여 기초통계량

Table 2. Estimation Summaries of Ordered Logit Model

Variables	Whole area model			Chang-dong model			Odong-dong model		
	Estimate	Standard error	Odds ratio	Estimate	Standard error	Odds ratio	Estimate	Standard error	Odds ratio
Intercept 5	0.1617	1.2113	-	-1.4125	2.6408	-	-1.0503	1.5416	-
Intercept 4	1.8655	1.2135	-	1.0096	2.6277	-	0.3028	1.5038	-
Intercept 3	4.0802 ***	1.2580	-	2.7192	2.6634	-	2.8960 **	1.5318	-
Intercept 2	6.0587 ***	1.3128	-	3.6209	2.7053	-	5.2095 **	1.6084	-
Location	-1.9969 ***	0.4009	0.136	-	-	-	-	-	-
Restaurant	-0.1248	0.3454	0.883	1.3375 *	0.8062	3.810	-0.3717	0.4091	0.690
Area of shop	-0.0029	0.0021	0.997	-0.0092	0.0067	0.991	-0.0032	0.0024	0.997
Operating period	-0.0380 **	0.0194	0.963	-0.0152	0.0401	0.985	-0.0374	0.0237	0.963
Tenure type	-0.5189	0.5434	0.595	-1.5941	1.4258	0.203	-0.5842	0.6162	0.558
Employee	0.4327 ***	0.1326	1.541	0.1246	0.3744	1.133	0.5164 ***	0.1534	1.676
Owner’s age	-0.0224	0.0142	0.978	-0.0595 **	0.0291	0.942	-0.0183	0.0180	0.982
Rent changing recognition	-0.2933	0.2241	0.746	0.2265	0.5637	1.254	-0.4589 *	0.2575	0.632
Gentrification recognition	0.5299 **	0.2494	1.699	2.2366 ***	0.6805	9.362	0.3112	0.2889	1.365
Cox and Snell R ²	0.3102			0.3152			0.2182		
Nagelkerke R ²	0.3277			0.3358			0.2349		

*** : p<0.01, ** : p<0.05, * : p<0.10

을 살펴보았다. 더미변수가 아닌 변수 중에서 상점의 면적은 대상지 전체의 평균이 약 94m²로 나타났지만, 창동의 경우에는 약 66m², 오동동의 경우에는 약 108m²로 확인되었다. 다만, 두 지역 모두 최소 6.6m²의 협소한 점포와 300m²가 넘는 넓은 점포도 있어 편차는 다소 존재하고 있었다.

운영기간은 2017년을 기준으로 대상지 전체의 평균이 약 7.5년으로 나타났고, 창동과 오동동도 거의 유사한 것으로 확인되었다. 종업원 수는 대상지 전체의 평균이 약 2명 정도였고, 오동동이 조금 더 많기는 하였지만 창동과 큰 차이를 보이지는 않았다. 상인의 연령은 대상지 전체의 평균이 약 50세로 나타났지만, 오동동의 경우에는 약 51세, 창동의 경우에는 약 48세로 나타나 오동동의 상인들이 창동의 상인들보다 평균 연령이 높은 것으로 확인되었다.

임대료 변화 인식은 대상지 전체 평균이 약 3.2로 나타났고, 창동과 오동동 모두 비슷하게 나타났다. 이는 대상지 전체에 걸쳐 임대료 상승이 조금은 있었다는 것으로 상인들이 인식한다고 풀이할 수 있다. 젠트리피케이션에 관한 인식은 분석 대상지 전체 평균이 약 1.72로 나타났고, 창동과 오동동 임대료 변화 인식과 마찬가지로 유사하게 나타났다. 즉, 대상지 전체에 걸쳐 다수 발생한 것은 아니지만 어느 정도의 젠트리피케이션은 있었다고 상인들이 인식한다고 할 수 있다.

다음으로 더미변수로 반영된 변수들을 살펴보면, 대상지 전체의 요식업 비율은 약 42.14%였지만, 오동동은 52.13%로 다른 업종보다 많았고, 창동은 21.74%에 불과하여 요식업의 비중이 오동동의 절반 수준도 미치지 못하는 것으로 나타났다. 입주 형태는 대상지

전체에서 임대라는 응답이 87.86%로 나타났고, 창동과 오동동 모두 임대가 높은 비율로 나타났다. 즉, 전반적으로 임차한 점포에서 영업을 하고 있다고 할 수 있다.

기초통계량 분석을 통하여, 종속변수인 도시재생사업에 따른 상인들의 상권 변화 인식이 오동동과 창동에서 통계적으로 유의한 차이가 존재하는 것으로 밝혀졌다. 이는 전술한 창원시 도시재생 선도사업의 개요 부분에서도 알 수 있듯이, 사업의 내용과 규모 등의 차이에서 기인한다고 사료된다. 따라서 본 연구는 순서형로지 모형을 활용하여 대상지 전체에 대한 실증분석과 더불어 창동과 오동동 각 지역별 실증분석도 병행하였다.

5.2 도시재생사업에 따른 상인들의 상권 변화 인식에 영향을 미치는 요인

도시재생사업에 따른 상권 변화에 대한 상인의 인식에 영향을 미치는 특성을 순서형로지모형을 활용하여 실증분석하였다. 전술한 바와 마찬가지로 실증분석은 대상지 전체에 대한 것과 창동 및 오동동 각각에 대하여 모두 실시하였다. 그 결과는 다음 Table 3과 같다.

첫 번째로 대상지 전체에 대한 실증분석 결과(Whole area model)를 살펴보고자 한다. 결과의 해석에 앞서 추정된 모형의 Pseudo-R²는 Cox and Snell 방법 및 Nagelkerke 방법이 각각 0.3102 및 0.3277로 산출되어 설명력이 다소 낮은 것으로 나타났다.

대상지 전체에서 도시재생사업에 따른 상권 변화에 관한 상인의

Table 3. Descriptive Statistics of Variables

Classification	Variables	Whole area (N=140)				Chang-dong (N=46)				Odong-dong (N=94)			
		Mean	S.D.	Min	Max	Mean	S.D.	Min	Max	Mean	S.D.	Min	Max
Dependent variables	Commercial power changing cognition	3.10	1.08	1	5	3.70	1.11	1	5	2.82	0.95	1	5
Independent variables	Area of shop	94.25	87.74	6.6	508.2	65.57	70.89	6.6	330	108.28	92.03	6.6	508.2
	Operating period	7.51	10.49	0	62	7.41	11.90	0	62	7.56	9.80	0	48
	Employee	1.90	1.49	1	9	1.76	1.37	1	9	1.97	1.56	1	9
	Owner's age	50.29	12.35	22	89	47.84	13.27	22	89	51.48	11.76	26	78
	Rent changing cognition	3.20	0.73	1	5	3.13	0.50	2	5	3.23	0.82	1	5
	Gentrification cognition	1.72	0.67	1	3	1.63	0.53	1	3	1.77	0.72	1	3
Classification	Variables	Frequency		Percent		Frequency		Percent		Frequency		Percent	
Independent variables	Restaurant	1	59	42.14		10	21.74		49	52.13			
		0	81	57.86		36	78.26		45	47.87			
	Tenure type	1	123	87.86		43	93.48		80	85.11			
		0	17	12.14		3	6.52		14	14.89			

인식에 통계적으로 유의한 영향을 주는 요인은 점포의 위치(Location), 운영기간(Operation period), 종업원 수(Employee), 젠트리피케이션에 관한 상인의 인식(Gentrification recognition)으로 추정되었다. 해당 변수 중 점포의 위치와 종업원수는 유의수준 0.01 범위에서, 운영기간과 젠트리피케이션에 관한 인식은 유의수준 0.05 범위에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다.

통계적으로 유의한 변수들을 구체적으로 살펴보면, 먼저 점포의 위치가 오동동에 위치한 경우가 창동에 위치한 경우에 비하여 상권의 변화를 부정적으로 인식할 확률이 약 7.4배 높은 것으로 추정되었다. 이는 창원시 도시재생사업이 창동지역에 초점이 맞추어져 이루어져 있다는 점에서 기인한다고 할 수 있다. 지금은 유명한 창동예술촌과 부림창작공예촌이 모두 창동 지역에 입지해 있으며, 이는 창원시 도시재생사업에 있어 창원시가 자체적으로 추진한 핵심 프로젝트 중 하나였다. 오동동 지역은 사업지에는 포함되어 있지만 창동에 비해서는 사업 및 지원의 규모가 작았고, 상인들의 입장에서는 창동에 비해서 상대적으로 상권이 덜 활성화되었다고 인식하는 것이라 할 수 있다.

점포의 운영기간은 1년 증가할수록 상권 변화를 부정적으로 인식할 확률이 약 3.8% 높은 것으로 추정되었다. 창원시 도시재생 선도사업이 시작되기 이전에 도시재생 테스트베드부터 출발하게 된 것은 해당 지역의 상권이 쇠퇴하고 침체하였기 때문이다. 하지만 오랜 기간 그 곳에서 영업을 한 상인의 입장에서 테스트베드를 거쳐 선도사업까지 오게 된 현 시점에서 체감적으로 상권이 긍정적으로 변화하였다고 생각하지는 않는다는 것이다. 이는 본 연구와 동일한 대상지에 대해 연구한 Choi(2014)의 연구에서도 도시재생 사업에 대한 지역 상인들의 부정적인 인식을 실제 인터뷰한 결과를 제시하였다.

점포의 종업원 수는 1명 증가할수록 상권 변화를 긍정적으로 인식할 확률이 약 54.1% 높은 것으로 추정되었다. 종업원 수의 증가가 의미하는 것은 해당 점포의 매출이 높고, 영업을 잘 된다는 것이다. 자영업자의 입장에서 가장 부담스러운 부분은 종업원들의 인건비라는 점을 생각한다면, 종업원이 늘어난다는 것은 그만큼 장사가 잘 된다는 것으로 판단할 수 있다. 그렇기 때문에 종업원 수의 증가가 상권 변화의 긍정적 인식에 영향을 미친다고 할 수 있다.

젠트리피케이션에 대해서는 상인의 입장에서 발생하였다고 인식할수록 상권 변화가 긍정적이라고 인식할 확률이 약 69.9% 높은 것으로 추정되었다. 젠트리피케이션이 발생하면 기존에 있는 상인들의 입장에서 상권 변화가 부정적이라고 인식할 가능성이 높다고 생각할 수 있다. 하지만 도시재생사업을 통하여 여러 부문에 대한 개선이 이루어지고 상업 활동이 예전보다 활발해진다면, 젠트리피케이션을 통해 새로운 점포가 더 들어서게 된다. 즉, 침체된

상권이 젠트리피케이션을 거치면서 더 활성화되어 긍정적으로 바라보는 결과가 도출되었다고 할 수 있다. 이러한 관점은 Cho and Choi(2018)에서도 들어난다. 해당 연구에는 젠트리피케이션의 양면성이 존재한다고 언급하면서 경제적 측면과 사회적 측면에서 인식 차이가 있음을 제시하였다.

다음으로 창동을 대상으로 실증분석한 결과(Chang-dong model)를 살펴보고자 한다. 결과의 해석에 앞서 추정된 모형의 Pseudo-R²는 Cox and Snell 방법 및 Nagelkerke 방법이 각각 0.3152 및 0.3358로 산출되어 3개의 모형 중에서는 가장 높지만, 여전히 설명력은 다소 낮은 것으로 나타났다.

창동의 상인들이 도시재생사업에 의한 상권 변화를 어떻게 인식하는지에 통계적으로 유의한 영향을 주는 요인은 점포의 요식업 여부(Restaurant), 상인의 연령(Owner's age), 젠트리피케이션에 관한 상인의 인식(Gentrification recognition)으로 추정되었다. 해당 변수 중 젠트리피케이션에 관한 인식은 유의수준 0.01 범위에서, 상인의 연령은 유의수준 0.05 범위에서, 요식업 여부는 유의수준 0.10 범위에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다.

통계적으로 유의한 변수들을 구체적으로 살펴보면, 먼저 요식업인 경우가 그렇지 않은 경우에 비하여 상권 변화를 긍정적으로 인식할 확률이 약 3.8배 높은 것으로 추정되었다. 창동은 앞서 기초통계량 분석에도 파악하였듯이, 요식업의 비율이 상대적으로 낮은 지역이다. 특히, 이 지역은 전술한 바와 마찬가지로 창동예술촌과 부림창작공예촌과 같은 창원시 도시재생 선도사업의 핵심시설이 입지하여 많은 방문객을 유치하고 있다. 이는 Back(2018)의 연구에서도 확인할 수 있는 것으로, 도시재생사업에 따른 물리적 시설의 공급이 방문자 수 증가에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 상인들이 인식한다는 결과를 제시하였다. 특정 지역의 방문객이 증가하면, 가장 먼저 매출이 증가하는 업종은 요식업이라는 점에서 창동의 경우에만 유일하게 통계적으로 유의한 변수로 도출된 것이라 판단된다.

상인의 연령은 1세 증가할수록 상권 변화를 부정적으로 인식할 확률이 약 6.2% 높은 것으로 추정되었다. 이와 같은 결과는 Kim and Lee(2011)도 유사하게 제시된 부분으로, 연령이 높아질수록 도시재생사업 이후에 재정착 의사가 낮아진다는 것을 도출하였다. 즉, 상대적으로 연령이 높은 주민 내지는 상인의 입장에서 도시재생 사업에 따른 변화가 해당 지역을 더욱 부정적으로 보이게 만든다는 것을 의미한다고 할 수 있다. 대상지 전체 및 오동동에 대한 분석에서도 비록 통계적 유의성을 가지지는 못하지만 부정적인 영향을 미치는 경향성이 있음이 도출되어, 전반적으로 고연령 상인일수록 상권 변화에 부정적이라고 할 수 있다.

젠트리피케이션에 대해서는 상인의 입장에서 발생하였다고 인식할수록 상권 변화가 긍정적이라고 인식할 확률이 약 9배 높은

것으로 추정되었다. 이는 동일하게 통계적으로 유의하였던 대상지 전체의 경우보다 월등히 높은 값이다. 이러한 결과는 도시재생 선도사업의 일환으로 창동에서 이루어진 각종 프로젝트의 결과로 해석할 수 있다. 창동예술촌과 부림창작공예촌의 입지로 인하여 예술가와 공예가 등이 유입되어 자연스럽게 젠트리피케이션이 발생하였고, 이에 따른 긍정적인 효과가 작용한 것이라 볼 수 있다.

마지막으로 오동동을 대상으로 실증분석한 결과(Odong-dong model)를 살펴보고자 한다. 결과의 해석에 앞서 추정된 모형의 Pseudo-R²는 Cox and Snell 방법 및 Nagelkerke 방법이 각각 0.2182 및 0.2349로 산출되어 분석 대상지 전체에 대한 결과보다도 설명력이 조금 더 낮은 것으로 나타났다.

오동동의 상인들이 도시재생사업에 의한 상권 변화를 어떻게 인식하는지에 통계적으로 유의한 영향을 주는 요인은 점포의 종업원 수(Employee)와 임대료 변화에 관한 상인의 인식(Rent changing recognition)으로 추정되었다. 해당 변수 중 종업원 수는 유의수준 0.01 범위에서, 임대료 변화에 관한 인식은 유의수준 0.10 범위에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다.

통계적으로 유의한 변수들을 구체적으로 살펴보면, 먼저 종업원 수의 경우 1명 증가할수록 상권 변화를 긍정적으로 인식할 확률이 약 67.6% 높은 것으로 추정되었다. 이는 앞서 분석 대상지 전체에 대한 결과와 같은 맥락이라고 할 수 있다.

임대료 변화에 대해서는 상인의 입장에서 증가하였다고 인식할수록 상권 변화가 부정적이라고 인식할 확률이 약 58.2% 높은 것으로 추정되었다. 도시재생사업에 따른 임대료의 상승은 이미 사회적 문제로 비화될 정도의 파급력을 가지고 있다. 이는 Mazer and Rankin(2011), Jalili Sadrabad et al.(2013), Yang(2017), Won(2017), Parker(2018) 등 다양한 연구에서 이미 지적된 바이다. 특히, 오동동의 경우에만 이 변수가 유의한 것으로 도출되었다는 점은 상술한 대상지 전체에 대한 결과에서도 나타났듯이, 상대적으로 도시재생 선도사업에 의한 혜택을 받지 못하였음에도 임대료는 상승하였기 때문이라고도 풀이할 수 있겠다. 그리고 비록 통계적인 유의성은 없었지만, 창동의 경우에는 긍정적인 영향을 미친다는 경향성은 있었기 때문에 오동동 상인들이 보다 더 부정적인 인식이 강하다고 할 수 있겠다. 또한, 창동 상권에 비해 음식점이나 유흥업소의 분포가 많은 오동동 상권에서 상대적으로 상인의 연령이 높게 나타났다. 창동에 비해 상권의 변화가 더딘 오동동의 경우, 구도심의 쇠퇴가 시작되었던 2000년대 이전부터 상업 활동을 지속해왔던 상인들의 분포가 많은 것을 의미한다. 상인의 연령이 부정적인 인식에 영향을 미치는 것은 아니지만, 가로환경정비 등 공공의 영역에서 행해지는 도시재생사업보다 개인 상가에 대한 직접적인 지원을 요구하는 경우가 있는 것을 감안했을 때, 부정적인 인식이 발생했다고 분석할 수 있다.

비록 통계적인 유의성을 가지지는 못했지만 특징적인 변수를 살펴보고자 하겠다. 우선, 점포의 면적(Area of shop)과 입주 형태(tenure type)는 모든 분석에 통계적으로 유의하지 않았다. 즉, 점포의 면적 규모나 입주 형태가 임대 또는 자가인가는 상인의 상권 변화 인식에 영향을 미치지 못한다고 할 수 있다. 이는 대부분의 면적이 유사하고, 임차 점포로 운영되고 있다는 점에서 기인하는 것으로 추측된다. 다만, 추정된 부호가 음수이기 때문에 부정적인 경향성은 가진다고 할 수 있다.

5. 결론

본 연구는 상업지역에서 이루어진 도시재생사업의 결과로 인식하는 상인의 인식 변화에 관한 분석을 실시하였다. 특히, 도시재생 테스트베드에서 출발하여 현재까지 도시재생사업이 이루어지고 있는 창원시 도시재생 선도사업에 포함되는 상권에서 영업을 하는 상인들을 대상으로 사례 연구를 실시하였다. 보다 실증적 연구를 진행하기 위하여 순서형로짓모형을 활용하여 분석을 실시하였다. 특히, 창원시 도시재생 선도사업지를 구성하고 있는 오동동과 창동의 상인들이 상권 변화 인식에 차이가 있다는 점을 고려하여 대상 전체와 오동동 및 창동 각각에 대한 실증분석을 실시하였다.

순서형로짓모형을 활용한 실증분석의 결과, 대상지 전체에서는 점포의 위치, 운영기간, 종업원 수, 상인의 젠트리피케이션에 대한 인식이 도시재생사업에 따른 상권 변화의 인식에 영향을 미치는 요인으로 도출되었다. 오동동의 경우에는 점포의 종업원 수와 상인의 임대료 변화에 대한 인식이 도시재생사업에 따른 상권 변화의 인식에 영향을 미치는 요인으로 도출되었다. 창동의 경우에는 점포의 요식업 여부, 상인의 연령과 젠트리피케이션에 대한 인식이 도시재생사업에 따른 상권 변화의 인식에 영향을 미치는 요인으로 도출되었다.

대상지 전체의 분석 결과에서 점포의 위치는 오동동보다는 창동에서 영업을 하는 상인들이 상권의 변화를 긍정적으로 바라보았다. 그리고 종업원 수가 늘어나고 젠트리피케이션이 발생하였다는 인식 또한 상권 변화를 긍정적으로 바라보게 하는 요인이었다. 반면에 운영기간은 길어질수록 상권 변화를 부정적으로 인식하게 하는 요인이었다. 오동동의 분석 결과도 전체 대상지와 마찬가지로 종업원 수의 증가가 상권 변화에 긍정적인 인식을 가지게 하는 요인이었다. 하지만 임대료 증가하였다는 인식은 부정적으로 인식하게 하는 요인이었다. 창동의 분석 결과는 요식업인 경우와 젠트리피케이션이 발생하였다는 인식이 상권 변화를 긍정적으로 바라보게 하는 요인이었다. 반면에 상인의 연령이 높을수록 상권 변화에 부정적인 인식을 가지게 하는 요인이었다.

도시재생의 궁극적인 목적은 쇠퇴한 지역을 다시 활성화 시키는

것에 있다. 그리고 도시재생사업의 관리적 측면에서 쇠퇴한 상권이 다시 활성화되는 과정에서 구성원들의 인식을 긍정적으로 관리하는 것도 중요한 요인이 된다. 현재 도시재생사업에서 젠트리피케이션 현상의 양면성도 활성화되는 과정에서 유동인구가 증가하고, 상가 매출액이 증가하여 상가의 임대료 상승하는 등이 도시재생의 과정이라 할 수 있다. 이러한 일련의 과정에서 오래된 점포에 비해 신규 점포에서 종업원이 늘어나게 되고, 도시재생사업의 효과를 긍정적으로 인지할 수 있다는 것이다.

현재 창원시 도시재생 선도사업은 마무리단계이지만 아직 진행 중인 사업이다. 이러한 상황에서 본 연구의 실증분석을 통하여 도출된 결과 중 오동동과 창동 지역 소속의 상인들이 상권 변화에 대한 인식에 차이가 발생하고 있다는 점은 주목할 부분이다. 도시재생이 성공적으로 마무리되기 위해서는 선택과 집중을 하여야 할 수 밖에 없다. 하지만 이 과정에서 소외된다고 인식하는 집단이 발생하면 상대적인 박탈감을 유발할 가능성이 높아진다. 이러한 인지적인 문제를 해결하기 위해서는 앞으로 창원시도시재생지원센터의 역할이 더욱 중요하다고 판단된다. 특히, 창원시 도시재생사업의 원활하게 추진되는 것을 지원하는 창원시도시재생지원센터에서는 사업성고가 도시재생에 참여하는 모든 이해관계자에게 골고루 돌아갈 수 있도록 여건을 만들어주는 것이 중요하다. 이는 물리적 사업의 추진에 국한하는 것이 아니라 소프트웨어적 접근을 통해서도 충분히 가능할 수 있는 부분이라 사료된다. 이를 통하여 이 지역에서 오랜 기간 영업을 하고 있는 상인들이 보다 상권 변화를 긍정적으로 체감할 수 있도록 만들어 주는 것이 중요하다. 특히, 창동 지역에서는 고령 상인에 대한 배려 또한 필요할 것이다.

아울러, 젠트리피케이션의 발생이 상권 변화 인식에 긍정적인 영향을 미치기는 하였지만, 이는 침체된 상권이 활성화되면서 얻어진 반사이익으로 볼 수 있기 때문에 향후 발생할 수 있는 ‘동지 내몰림’ 문제를 해결하기 위한 강력한 인센티브제 도입을 고려할 시점이라 할 수 있다. 창원시는 지난해 12월, 경남의 지자체 중 최초로 젠트리피케이션 방지조례를 제정함과 동시에 지역상권의 상인회와 상생협약을 추진하였다. 이후 후속조치로 ‘상생협력상가’를 지정하여, 적정 수준 임대료를 유지하는 점포를 작간접적으로 지원할 계획이다. 이러한 노력을 통해 향후 ‘도시재생 뉴딜사업’이 추진되었을 때, 본 연구에서 분석된 문제점을 사전에 극복하여 상인을 비롯한 주민 모두가 만족하는 도시재생이 될 수 있을 것이다.

마지막으로 본 연구의 한계는 다소 불충분한 변수에 있다. 실증분석결과에서도 나타났듯이, 설명력이 높지 않은 수준으로 산출되었다. 이는 상인들의 상권 변화 인식에 영향을 미치는 변수가 더 많다는 것을 의미한다. 따라서 향후의 연구에서는 상권 변화 인식에 영향을 미치는 추가적인 변수를 발굴하여, 분석을 실시할 필요가 있겠다. 그리고 다른 지역의 도시재생사업지에 대한 분석도 병행하여 지역

특성에 따른 차이점을 도출하는 연구도 필요하다고 사료된다.

References

- Agresti, A. (1996). *An introduction to categorical data analysis*, John Wiley and Sons.
- Allison, P. (2001). *Logistic Regression: Using the SAS System*, SAS Institute Inc.
- Armstrong, B. G. and Sloan, M. (1989). “Ordinal regression models for epidemiologic data.” *American Journal of Epidemiology*, Vol. 129, No. 1, pp. 191-204.
- Back, I. S. (2018). *A study on the influence of urban regeneration related project on satisfaction and commercial activity by market district*. Master’s Thesis, Hanyang University (in Korean).
- Borooah, V. K. (2002). *Logit and Probit Ordered and Multinomial Models*, Sage Publications.
- Changwon Urban Regeneration Center (2018). Report on the Results of Urban Regeneration Priority Project in 2017 (in Korean).
- Cho, J. H. (2017). *A study on the establishment of evaluation indicators and comprehensive analysis of urban regeneration - focused on urban regeneration priority regions of changwon city-*. Master’s Thesis, Gyeongsang National University (in Korean).
- Cho, J. H. and Choi, Y. (2018). “Local resident recognition analysis for urban regeneration and gentrification according to place attachment - focusing on area of urban regeneration -.” *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, Vol. 16, No. 1, pp. 65-82 (in Korean).
- Choi, P. S. (2014). *Analysis of urban regeneration test beds and the improvement methods of their problems - focused on jeonju and changwon city -*. Ph.D. Dissertation, Chonnam National University (in Korean).
- Doucet, B. (2009). “Living through gentrification: subjective experiences of local, non- gentrifying residents in Leith, Edinburgh.” *Journal of Housing and Built Environment*, Vol. 24, No. 3, pp. 299-315.
- Freedman, D. A. (2009). *Statistical Models: Theory and Practice*, Cambridge University Press.
- Greene, W. H. (2012). *Econometric Analysis*, Pearson Education.
- Ha, Y. S. (2016). “An analytical study on the relationship between urban regeneration evaluation and civic consciousness : with a focus on mediation effect of maul satisfaction.” *Journal of Public Society*, Vol. 6, No. 4, pp. 121-155 (in Korean).
- Han, J. H. (2017). *A study on influencing factors and index of gentrification - focused on residential, commercial and cultural gentrification in Seoul -*. Master’s Thesis, Hongik University (in Korean).
- Hanushek, E. A. and Jackson, J. E. (1977). *Statistical Methods for Social Scientists*, Academic Press.
- Jalili Sadrabad, S., Yazdanniyaz, A. and Jalili Sadrabad, S. (2013). “In the face of gentrification: case study of tehra (behjatabad neighborhood).” *Armanshahr Architecture & Urban Development*, Vol. 5, No. 10, pp. 201-209.
- Kang, S. H. (2014). *A Study on the performance analysis of government-*

- funded projects to revitalize the urban commercial area for Small and medium retail merchants*, Master's Thesis, Chung-Ang University (in Korean).
- Kim, S. W. and Lee, J. H. (2011). "The revitalization plan of old downtown urban regeneration of small-medium cities by analysis on the inhabitants consciousness: focus on gunpo railway station sphere development district." *Korean Local Government Review*, Vol. 13, No. 3, pp. 19-45 (in Korean).
- Lee, J. S. and Choi, Y. (2017). "A study on determinants of use and satisfaction of reverse mortgage considering socioeconomic characteristics of the elderly." *Journal of the Korean Society of Civil Engineers*, Vol. 37, No. 2, pp. 437-444 (in Korean).
- Lee, J. S., Lee, Y. J., Noh, E. H. and Choi, Y. (2018). "A comparison analysis on difference of perceptions between government officials and citizens about community center signboard." *Journal of Korea Planning Association*, Vol. 52, No. 2, pp. 211-299 (in Korean).
- Lee, J. S., Suk, D. S., Choi, J. M. and Choi, Y. (2018). "A study on satisfaction of the workers about the settlement conditions of industrial complex: focused on industrial complexes in Gijang-Gun, Busan." *Journal of the Korean Regional Development Association*, Vol. 30, No. 1, pp. 215-236 (in Korean).
- Liu, I. and Agresti, A. (2005). "The analysis of ordered categorical data: an overview and a survey of recent developments." *Test*, Vol. 14, No. 1, pp. 1-73.
- Mazer, K. M. and Rankin, K. N. (2011). "The social space of gentrification: the politics of neighbourhood accessibility in Toronto's Downtown West." *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol. 29, No. 5, pp. 822-839.
- McCullagh, P. (1980). "Regression models for ordinal data." *Journal of the Royal Statistical Society, Series B (Methodological)*, pp. 109-142.
- Moon, S. H. (2012). *A study on the revitalization schemes of the blighted central commercial district - focused on the commercial area test bed of urban regeneration in Jeon-ju Si -*. Master's Thesis, Jeonju University (in Korean).
- Newman, K. and Wyly, E. K. (2006). "The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City." *SAGE Journals*, Vol. 43, No. 1, pp. 23-57.
- Parker, J. N. (2018). "Negotiating the space between avant-garde and 'hip enough': businesses and commercial gentrification in wicker park." *City & Community*, Vol. 17, No. 2, pp. 438-460.
- Pindyck, R. S. and Rubinfeld, D. L. (2001). *Microeconomics*, Prentice Hall.
- Shim, K. B. (2017). *A study on the perception and the role of participants in urban regeneration - a case study of seongnam city -*. Master's Thesis, Anyang University (in Korean).
- Stock, J. H. and Watson, M. W. (2011). *Introduction to Econometrics*, Addison- Wesley.
- Won, J. S. (2017). "Effect of movement decision making of small cloth manufacturers by rent-rising from urban regeneration in chang-shin region of Seoul." *Journal of Korea Planners Association*, Vol. 52, No. 2, pp. 137-153 (in Korean).
- Yang, W. J (2017). *The Externalities Recognized by the Residents about the Phenomenon of Commercial Gentrification in the Residential Area : From the point of view of the Owner and Tenant*, Master's Thesis, Seoul National University (in Korean).
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. and Walker, A. (2009). "New retail capital and neighborhood change: boutiques and gentrification in New York City." *City & Community*, Vol. 8, No. 1, pp. 47-64.