

상점 밀도와 업종 다양성을 이용한 서울시 골목상권의 동태적 변화 모니터링 연구*

김현철**. 안영수***

A Monitoring the Dynamic Change of Seoul's Side Street Trade Areas Using Density and Diversity of Stores

Kim Hyeon Cheol**. An Young Soo***

요약 : 이 연구의 목적은 서울시 골목상권의 양적, 질적 특성을 이용하여 다차원적인 상권의 특성을 구분하고, 상권 유형의 특성요인을 도출하며 상권의 동태적 변화과정을 모니터링하여 변화패턴을 파악하는 것이다. 골목상권의 양적 특성은 밀도지수, 질적 특성은 다양성지수로 설정하여 포트폴리오 분석으로 상권 유형을 구분하고, 다항 로지스틱 모형을 활용하여 각 유형에 영향을 미치는 특성요인을 도출하였다. 그리고 유형별 상권 밀도와 다양성 지표의 동태적인 변화과정을 추적하였으며, 변화패턴의 유형을 도출하였다. 이 연구는 상권의 다차원적인 특성을 양적·질적 특성으로 구분할 수 있고, 유형별 상권의 특성을 도출해 차별화된 맞춤형 골목상권 관리와 지원정책이 필요하다고 제시하였다. 또한, 상권 특성의 변화패턴을 추적하고 모니터링하는 것으로 개별 업자는 신중한 점포입지의 선택과 향후 사업의 방향성을 개선할 수 있으며, 공공은 각 상권의 특성과 변화과정을 바탕으로 안정적인 상권 관리와 지원체계를 마련하는 데 기여할 수 있다.

주제어 : 밀도, 다양성, 상권, 골목상권, 포트폴리오 분석

ABSTRACT : The purpose of this study is to classify the multidimensional characteristics of trade areas using the quantitative and qualitative characteristics of the Seoul's side street trade areas(SSTA) and to derive the affecting factors on their types. Also, it is to investigate the change pattern of SSTA by monitoring the process of dynamic change. First, we set the quantitative characteristics of SSTA as density index and the qualitative as diversity index. Using the portfolio analysis method, we distinguished SSTA type and analyzed it by multinomial logistic analysis. And we tracked the dynamics of the density and diversity index for each type, and derived the change patterns by indices. Through this study, we can distinguish the multidimensional characteristics of SSTA by using the density and diversity index, and suggest that differentiated SSTA management and support policies are needed as by deriving the characteristics of each type. In addition, by monitoring the change pattern of the SSTA characteristics, individual businesses can select carefully the store location and improve the direction, and the municipality will establish a stable SSTA management and support system.

Key Words : density, diversity, trade area, side street trade area, portfolio analysis

* 본 논문은 서울특별시·서울연구원이 주최한 「2018 서울연구논문 공모전」에서 우수논문으로 선정된 논문을 수정 보완한 논문입니다.
This research is based on the result of 'Seoul Research Competition 2018', which is the outstanding paper award.

** 서울연구원 연구원(Researcher, The Seoul Institute)

*** 서울시립대학교 연구교수(Research professor, Urban planning and design, University of Seoul)
교신저자(E-mail: ysan@uos.ac.kk)

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

1997년 외환위기 이후 국내 소상공인의 창업이 급증하면서 전체 사업체의 88%인 약 260만개 이상이 소상공인 사업체로, 이들은 우리나라의 사회, 경제적으로 중요한 역할을 한다(이남주 외, 2013). 이러한 소상공인은 지역 주민의 일상생활과 밀접한 재화와 서비스를 제공함으로써 서민경제의 근간을 이루고 있으며, 점포 개설이 상대적으로 쉬운 도·소매업, 음식업 등의 업종을 중심으로 진입장벽이 낮은 골목상권에 주로 진입하는 양상을 보인다(박일순·김선구, 2012). 그러나 대부분의 소상공인은 규모가 영세하고, 낮은 진입장벽으로 인한 과당 경쟁 등 창업부터 사업을 지속하기까지의 여건이 매우 열악한 상황이다(원종하·정대현, 2017). 이와 더불어 소상공인의 창업은 지속적으로 증가하고 있으나 대형 할인점과 같은 유통시장환경의 변화와 전자상거래의 활성화, 대규모 자본에 기반을 둔 프랜차이즈 점포의 증가 등 사업을 지속할 수 있는 여건은 더욱 열악해졌다(한기순·이금숙, 2004). 이에 2017년 국제통계 기준 소상공인의 폐업률은 76.3%에 이르며, 연간 평균 약 79만개의 업체가 폐업하고 있는 실정이다.

정부에서는 소상공인의 중요성을 인식하고 이들을 보호하기 위해 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」, 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 등의 다양한 법적 근거를 마련하고, 소상공인 지원센터의 설립, 2017 소상공인 영세중소기업 지원대책 마련 등을 통해 금융 지원 및 사업부담 완화, 시장환경 개선 등의 정책을 시행하고 있다. 이러한 소상공인 지원정책의 근본적 목표는 그들의 과도한 경쟁을 완화하고, 자생력을 갖춰 안정

적이고 지속적인 상업활동의 지원을 목적으로 두고 있다(기획재정부, 2017). 그러나 소상공인 지원 정책이 주로 개별 소상공인의 경제적 지원에 중점을 두고 있고, 대형 유통업체의 영업규제 정책은 그 효과를 두고 상반된 연구결과가 제시되고 있다(신승만, 2014; 서용구·한경동, 2015). 특히 소상공인의 창업이 여전히 활발한 상황에서 창업자가 무리한 상권진입을 하지 않도록 판단할 수 있는 객관적 지표가 부족한 실정이다. 서울시의 '우리마음 가게 상권분석 서비스'도 소상공인을 위해 활용되고 있으나, 그 내용과 활용 측면에서 현황 정보 제공에 중점을 두고 있어(김영갑, 2015), 진입하려는 상권의 동태적 변화를 관찰하기에는 한계가 있다. 이는 소상공인 지원정책이 경제적 지원뿐만 아니라 그들이 진입하려는 상권의 상황을 종합적으로 판단할 수 있는 정보지원이 필요함을 시사한다.

소상공인의 성공적인 창업에 대해 선행연구에서는 창업자의 경영전략, 자금조달방법 등 개인적 특성이 중요한 요인임을 제시하고 있으나(이윤원 외, 2009), 기본적으로 점포의 입지조건과 시장 환경특성을 함께 고려해야 함을 언급하고 있다. 그러나 시시각각 변하는 상권의 특성에 따라 이미지와 소비자의 선호도가 달라져 활력있는 상권이 되는가 하면 점차 쇠퇴하는 상권이 되기도 한다(이정란·최막중, 2018). 이는 상권의 양적, 질적 변화를 모두 포함하는 동태적인(dynamic) 변화를 의미하며, 이에 근거하여 상권 내 점포의 집적효과를 설명하거나 상권 활성화 또는 가로활력을 파악하는 연구가 이루어지고 있다(Rompay et al., 2008; Vaughan, 2015; 윤나영·최창규, 2013; 원유호 외, 2014; 제승욱 외, 2018; 이정란·최막중, 2018). 그러나 지금까지 상권의 양적 특성은 총량적인 측면에서 점포 수, 밀도를 중심으로, 질적 특성은 매출액, 개·폐업률(교체율) 등을 중심으로 다루고 있으며, 이를 각각 개별적으로 분석함으로써 상권 특

성을 단편적으로 분석한 한계가 있다. 또한, 최근에는 온라인 매체 등을 통해 선호되는 상권이 변하는 등 변화속도가 급격하여 상권의 동태적 변화가 더욱 중요해지고 있으나 선행연구에서는 주로 정태적(Static) 측면만을 다루었다. 소상공인의 성공적인 창업이라는 측면에서 소상공인 업자들은 상권의 동태적 변화를 파악함으로써 이에 대처할 수 있어야 하며(윤성욱·서근하, 2003), 공공에서는 소상공인들이 상권 특성을 다차원적으로 파악할 수 있는 지표를 제시하는 것이 요구됨에도 불구하고 지금까지 이러한 논의는 이루어지지 못하였다.

이러한 배경에 따라 이 연구의 목적은 소상공인을 중심으로 이루어져 있는 골목상권을 대상으로 상권의 양적, 질적 변화를 파악할 수 있는 밀도와 다양성 지수를 이용하여 골목상권의 동태적 변화를 모니터링 하는 것이다. 여기서 골목상권의 동태적 변화는 월단위로 지속적으로 바뀌는 골목상권의 특성을 의미한다. 이를 통해 소상공인의 폐업을 줄이고 안정적인 창업활동을 할 수 있도록 상권 관리체계를 마련하는 데 기여할 수 있을 것이다. 나아가 향후 예상되는 상권의 변화를 파악하여 골목상권 중심의 지역경제 활성화에도 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 범위는 2015년 1월부터 2017년 8월까지의 서울시 골목상권을 대상으로 하였다. 골목상권은 서울시와 소상공인진흥공단의 협력을 통해 소상공인들의 창업활동을 지원하는 상권정보시스템에 구축되어 있는 데이터로, 서울시 총 1,008개의 상권이 분포하고 있으며, 소상공인이 많이 창업하는 생활밀착형 업종을 중심으로 정보가 제공되고 있다. 해당 시스템에서의 골목상권 지정 기준은

첫째 일정 점포 수 이상의 상권, 둘째 골목점포의 밀집도가 높은 상권으로 구분하고 있다. 이를 바탕으로 이 연구에서는 양적 변수는 상권의 밀도, 질적 변수는 상권의 다양성지수로 설정하여 파악하고자 한다. 또한, 두 변수를 이용하여 골목상권을 유형화하고, 유형별 골목상권의 영향요인을 찾기 위해 다항 로짓모형을 이용하여 분석하며, 마지막으로 골목상권의 동태적 변화를 파악하기 위해 월별 골목상권 변화패턴을 추적하고자 한다.

II. 이론 고찰과 선행연구 검토

소상공인의 창업과 성공요인에 관한 연구에서는 소상공인이 사업체의 소유자이면서 경영자이므로 개인의 역량이 창업에 매우 중요한 성공요인이며, 이에 근거하여 많은 연구자는 기업가적 정신, 재무관리 능력, 마케팅 등의 개인적 특성과 창업업종, 사업아이템 등의 사업체 속성이 창업의 성공요인임을 규명하였다(빈봉식·박정기, 2002; 정영순, 2008; 김상순 외, 2012; 원종하·정대현, 2017). 그중에서도 이윤원 외(2009)는 기존 연구와는 달리 그들의 성공적인 창업이 사업체의 추진 단계뿐만 아니라 운영에 이르기까지의 과정에서 생존여부나 생존율 등을 통해 파악할 수 있다고 하였다. 또한, 시장경쟁, 시장복잡성 등의 외부 시장환경이 성과에 중요한 요인이며, 동태적 시장환경이 정태적 시장환경보다 더 높은 성과를 낼 수 있음에 따라 시장환경 특성에 대한 고려가 충분히 이루어져야 한다고 언급하였다(이충섭 외, 2009).

상권의 동태적(dynamic) 특성은 점포의 개업과 폐업에 의해 결정되는 것으로, 우리나라는 소상공인(자영업자)의 비중이 높아 점포 간의 경쟁이

심하고, 임대기간이나 상가 권리금 등의 특성으로 인해 좀더 다이나믹한 변화를 보인다(이정란, 2017). 그러나 서론에서 언급하였듯이 소상공인은 규모가 영세하고, 진입장벽이 낮아 골목상권은 더욱 그 변화양상이 급격하게 나타날 수 있다. 이정란(2017)은 점포수의 변화율 또는 지가 변화율의 요인 등에 따라 상권의 양적·질적 변화 특성이 다르며, 이에 따라 상권별 변화의 차이가 나타난다고 하였다. 이와 유사한 맥락에서 김현철·이승일(2019)은 골목상권의 내·외부적 요인이 매출액에 영향을 미치는 요인을 규명한 한편, 상권에 대한 정책적 관점이 상권 자체의 구조적인 특성을 함께 고려해야 함을 지적하고 있다.

한편 상권의 동태적 특성은 점포의 집적이론으로 설명할 수 있다. 이는 도시경제학의 집적경제(agglomeration economies)이론에 근거한 것으로, 경제활동이 특정 지역에 밀집하여 나타나는 외부경제(external economies)의 개념에 기초하며(국토·지역계획론, 2009), 그중에서도 점포집적은 주로 구매의 외부효과(externality of shopping)에 설명된다. 점포의 입지는 기반시설의 공동이용과 소비자플류(customer streams)의 공유 등의 이득으로 인해 집적의 편익이 발생하고, 소비자는 점포들이 취급하는 재화의 특성에 따라 동종 점포가 집적한 상권에서는 비교 쇼핑(comparison shopping)을, 이종 점포가 집적한 상권에서는 다목적 또는 윈스톱 쇼핑(multi-purpose or one-stop shopping)을 함으로써 거래비용이 감소되는 편익이 발생하여 집적경제가 이뤄진다(Teller, 2008; Teller and Elms, 2012; 이정민 외, 2014; 이정란·최막중, 2018). 그러나 Teller et al.(2016)은 이러한 집적경제의 순기능에도 불구하고 사업자의 관점에서 점포 간 경쟁이 집적 효과와 개별 점포의 성과에 상반된 영향을 미치는 것을 규명함으로써 점포 집적의 복잡한 특성을 구분하여 이해할 필요가 있

다고 하였다.

이러한 복잡한 특성을 어떻게 구분하여 파악할 것인가에 대해 이정란·최막중(2018)은 서울시 상권의 업종다양성을 중심으로 점포의 개·폐업률을 분석하였다. 특히 점포의 교체율이라는 측면에서 다양성지수를 통해 동태적, 정태적 상권을 구분할 수 있으며, 밀도는 개업률을 낮추고 폐업률을 높이는 변수임을 제시하였다. 이는 앞서 상권의 양적, 질적 특성에 맥락에서 집적의 규모와 수준을 밀도와 다양성으로 파악할 수 있다는 가능성을 의미한다. 왜냐하면 상권의 밀도와 다양성에 따라 소비자의 선호도나 구매태도 등 상권의 매력도가 달라지고, 집적경제의 효과가 상이하게 나타날 수 있기 때문이다(Rompay et al., 2008). 일부 연구에서는 상업가로의 활성화라는 측면에서 상업시설의 규모와 다양성이 고유의 보행환경을 만듦으로써 가로의 활력을 창출한다고 하였다(윤나영·최창규, 2013; 이새나리·김홍순, 2017; 임하나 외, 2017). 그러나 상권의 밀도와 다양성을 통해 상권의 내부적인 특성과 변화양상을 파악할 수 있고, 소상공인이 성공적인 창업을 위해 상권의 변화 특성을 파악하는 것이 요구되고 있으나 아직까지 이에 대한 논의는 제대로 이루어지지 못하였다.

이 연구에서는 상권의 양적, 질적 변화특성을 파악하기 위한 방법으로 상권의 밀도와 다양성 지표를 함께 이용함으로써 분석을 시도하고자 하였고, 소상공인과 그 상권의 중요성에 대한 인식이 커지고 있으나 지금까지 상대적으로 논의되지 못하였던 골목상권을 대상으로 논의의 대상을 확장하였으며, 변화양상을 시계열적으로 파악함으로써 앞으로의 변화를 예측할 수 있다는 점에서 차별성이 있다. 다만 종사하고 있는 소상공인들에게 골목상권이 갖는 본질적인 의미가 상권의 활성화로 인한 기대수익의 증가 또는 지속적인 영업으로 인한 기대수익이라는 점에서 다를 수 있기 때문에 상권

의 모니터링을 통한 분석이 고려되었다.

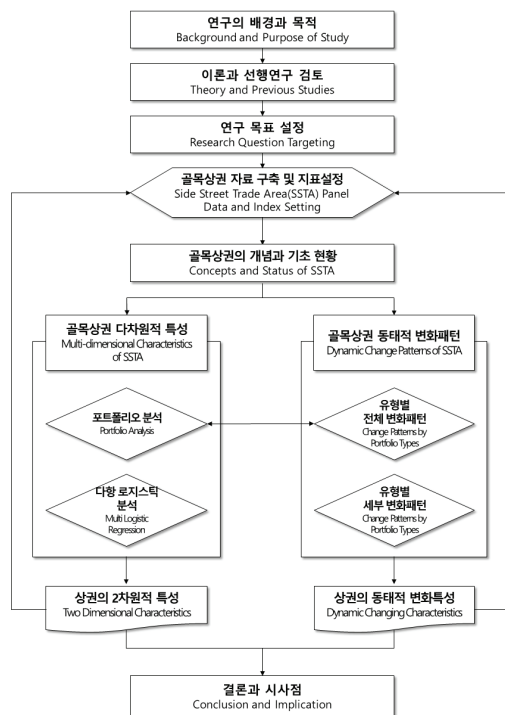
III. 분석의 틀

앞서 상권의 특성에 관한 논의는 집적경제이론에 근거한 점포의 입지선정에서부터 창업자의 성공을 위한 요인으로까지 다양한 측면에서 이루어지고 있다. 상권의 개념이 상점의 공간적인 분포와 구매자의 행동이 서로 상호작용을 하는 지리적 공간이라는 점을 고려할 때(Peterson, 1974), 상호작용에 관련된 공간요소의 구성을 반드시 고려해야 한다. 이에 어떻게 상권 내 공간요소가 구성되어 있느냐를 살펴봄으로써 그 특성을 규명할 수 있는데, 점포의 집적에 따른 상권의 구성요소가 양적, 질적으로 구분될 수 있다는 가능성에 근거하여 이에 따라 어떤 특성을 도출할 수 있는지를 살펴볼 필요가 있다. 또한, 지금까지 주로 상권의 단편적인 특성에만 초점이 맞춰져 있었다면, 여러 특성이 함께 고려될 경우에 그에 따라 상권을 분류함으로써 각 유형에 대한 심도 있는 논의로 확장이 가능할 것이다. 이는 상권 분석에 대한 새로운 시도로서 상권의 다차원적인 특성과 이에 따른 상권의 유형을 도출하고자 한다.

한편 서론에서 언급한 바와 같이 현재에 이르러 상권의 변화속도가 급격하고, 사람들의 선호와 인식 또한 급변함에 따라 소위 뜨는 상권과 지는 상권이 시시각각 달라지고 있다. 특히 이러한 점은 창업자와 영업을 하고 있는 점주에게 매우 민감한 사안으로 상권의 변화를 파악하는 것이 더욱 요구되고 있다. 이러한 맥락에서 상권의 변화과정은 시간이 지남에 따라 각 고유의 특성에 기인하여 다르게 나타날 수밖에 없다. 많은 연구에서 점포의 개

폐업의 관점에서 생존기간이나 사용자 변화 등을 다루고 있으나, 특정 시점을 기준으로 하였기 때문에 실질적으로 상권 내부의 역동적인 변화를 가늠할 수 없었다. 이에 상권 특성의 변화과정을 관찰하여 향후 예상되는 변화를 파악할 수 있도록 월별 패널자료를 이용하여 추적함으로써 상권특성의 변화패턴을 도출하고자 한다.

〈그림 1〉 분석의 틀



이를 토대로 연구의 흐름은 다음과 같다. 상권 특성을 다차원적으로 규명하기 위한 방법의 일환으로 상권의 양적, 질적 특성을 골목상권 밀도와 다양성지수를 통해 분석한다. 포트폴리오 분석을 통해 상권 유형을 분류하며, 각 유형에 유의미한 영향요인을 다항 로지스틱 분석을 통해 파악한다. 이는 골목상권에 전체에 대한 다차원적 특성을 파악하기 위한 것이다. 또한, 유형별로 구분된 상권 특성의 변화패턴을 패널차트분석을 통해 월별 밀

도-다양성의 변화를 추적하여 모니터링한다. 이는 개별 골목상권별로 동태적인 변화패턴 특성을 도출하기 위한 것이다. 이상의 분석의 틀을 정리하여 <그림 1>에 제시하였다.

IV. 서울시 골목상권 특성 분석

1. 밀도와 다양성 지수 설정

이 연구는 골목상권의 동태적 특성을 파악하기 위해 중요한 두 개의 지수를 활용한다. 첫째, 상권의 점포수 밀도를 양적특성 지표로 사용한다. 이는 선행연구 검토결과에서 논의하였듯이 해당 상권의 집적경제 특성과 상권규모 특성을 파악하는데 매우 중요한 지표이다. 둘째, 상권의 점포별 업종에 대한 다양성을 질적특성 지표로 사용한다. 이는 상점의 밀도와 규모에 의한 상권 특성 규명의 한계를 보완하고, 질적으로 얼마나 다양한 업종이 분포하였는가를 나타내는 중요한 변수이다.

또한, 지금까지 상권의 변화특성을 다룬 연구는 주로 점포의 개·폐업을 또는 점포 교체율을 이용하였는데, 상권의 양적 변화는 주로 상권 내 점포수의 변화이고, 질적 변화는 상권의 발달로 인해 매출액 또는 지가가 달라져 개별 점포의 여건에 따라 개·폐업률(교체율)이 다르다는 점에 근거하고 있다(제승욱 외, 2018). 그러나 단순 점포의 개수로 상권의 양적 특성을 파악하는 것은 개별 점포의 규모가 무시될 수 있고, 매출액은 자료구득이 어렵고, 변동성이 커 상권의 질적 특성을 판단하기에 무리가 있다. 따라서 밀도와 다양성지수를 다음과 같이 설정하여 분석하고자 한다.

골목상권마다 생활밀착형 43개의 세분류 업종

별로 구축되어 있는 데이터를 업종의 특성에 따라 묶어 표준산업분류 중분류의 11개로 재분류하였다(부록 1 참고). 이를 기반으로 건축물대장 층별개요 데이터를 이용하여 상권 내 건물의 층별 용도의 규모를 업종별로 산출하고 그중 주택, 업무시설, 부대시설 등 점포 이외의 용도를 제외하여 구축하였다. 이를 활용하여 각 골목상권에서의 업종별 점포 연면적의 합을 해당 골목상권 구역면적으로 나누는 값을 골목상권의 밀도로 산출하였다. 이는 상업용도 건물과 달리 주택의 1층이나 업무시설의 저층부가 상가 점포로 이용되는 특징을 반영하기 위해 점포 면적을 기준으로 산출하였다.

한편 상권의 다양성지수는 표준산업분류 중분류의 11개 업종을 대상으로 상권별 업종구성의 수준을 파악할 수 있도록 Shannon의 다양성지수를 이용하였다. 여기서 다양성지수는 상권업종의 다양한 정도를 파악하기 위함이며 다양성 지수가 높고 낮음과 상권의 좋고 나쁨에 대한 상관성은 고려하지 않는다. 다양성은 생물학 분야에서 시작되어 경제학, 사회학 등의 분야로 점차 확대되어 연구가 이루어져 왔는데, 그중에서도 도시 공간의 구성과 변화, 산업, 토지이용, 문화 등 도시차원에서 다양성을 분석한 연구 또한 수행되어 왔다. 여기에서의 다양성은 풍성함(richness)과 균등성(evenness)의 측면에서 Simpson 지수, 허핀달 지수, ND 지수 등 다양한 지표가 활용되고 있으며, 이중 Shannon지수는 풍성함과 관련이 깊은 지수로서 그 값이 증가할수록 불확실성이 커져 다양성이 증가함을 의미한다(채희원·신정엽, 2015). 일부 연구에서는 전체 구성요소에 대한 개별 구성비율을 비교함으로써 다양성을 측정하였으나(이정란·최막중, 2018), 이 연구에서는 각 골목상권의 업종구성에 따른 다양성을 개별적으로 측정하기 위해 Shannon의 다양성지수를 이용하였으며, 산출방법은 다음 <식 1>과 같다.

$$D = - \sum_j^Q S_j \ln(S_j) \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

Q : 해당 상권의 모든 업종의 수

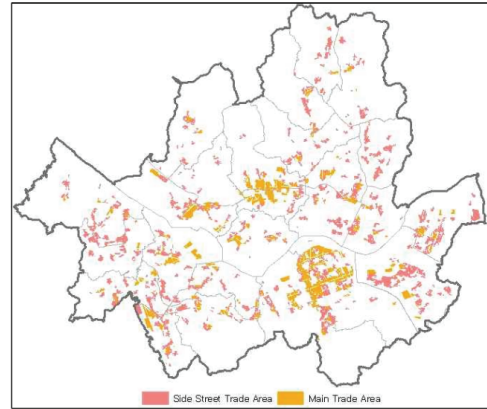
S_j : 해당 상권의 전체 점포수에 대한 j 업종 점포수의 비율

2. 골목상권의 개념과 현황

이 연구의 분석대상인 골목상권은 서울시와 소상공인진흥공단의 영세 소상공인의 창업지원을 위한 상권분석 서비스에 구축되어 있는 상권데이터로, 생활밀착형 43개 업종을 중심으로 상권 현황 정보와 창업 위험도 등의 정보가 제공되고 있다.¹⁾ 또한, 여기서의 골목상권은 주요 대로변보다 주거지 인근의 골목을 따라 형성되는 상권의 하나로, 대형 유통시설의 범위에 포함되지 않으면서 주택 밀집지역에 형성되어 있고, 도소매업이나 음식점업 등 골목점포의 밀집도가 높은 상권으로 정의되어 있다. 이는 풍부한 배후직장, 교통발달 등의 이점이 있고, 상대적으로 임대료가 높고 유동인구가 많은 상가 또는 오피스텔 밀집지역인 발달상권과는 차이가 있다.

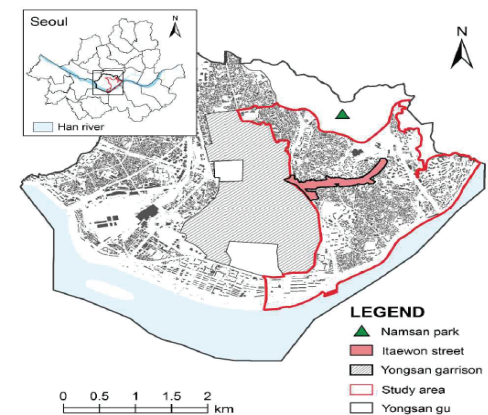
〈그림 2〉와 같이 서울시 내 골목상권은 총 1,008개로 서울시 전역에 걸쳐 분포하고 있다. 이미 상권이 발달하여 형성되어 있는 종로, 서초, 용산, 여의도 등의 지역보다 강동구, 중랑구, 금천구 등의 지역에서 골목상권이 뚜렷하게 형성되어 있는 모습을 볼 수 있다. 뿐만 아니라 〈그림 3〉에서

〈그림 2〉 골목상권(노란색)과 발달상권(붉은색) 분포현황



〈그림 3〉 이태원 골목상권

출처: 정동규·윤희연, 2017



이태원과 같은 발달상권이 형성되어 있는 지역(붉은색 라인으로 된 지역)은 그와 인접하여 골목상권(붉은색 면으로 된 지역)이 있음을 알 수 있다. 이는 골목상권이 상업, 업무시설이 밀집된 지역이 아니라 주로 주택 밀집지역에 분포하고, 그에 따라 그 지역 거주민들의 일상생활에 밀접한 재화와 서비스를 제공하고 있음을 추정할 수 있다.

1) 생활밀착형 43개 업종은 다음과 같이 분류되어 있다.

- 외식업(10개) - 한식음식점, 중국집, 일식집, 양식집, 분식집, 패스트푸드점, 치킨집, 제과점, 호프간이주점, 커피음료 등
- 서비스업(22개) - 입시보습학원, 외국어학원, 예체능학원, 일반의원, 치과의원, 한의원, 부동산중개업, 인테리어, 노래방, PC방, 보육시설, 노인요양시설, 헬스클럽, 당구장, 골프연습장, 미용실, 피부관리실, 네일숍, 여관업, 세탁소, 자동차수리, 자동차미용 등
- 도소매업(11개) - 슈퍼마켓, 편의점, 컴퓨터 판매수리, 휴대폰, 정육점, 과일채소, 의류점, 패션잡화, 악곡, 문구점, 화장품 등

또한, 지역별 골목상권의 현황과 매출액은 <표 1>에 제시하였다. 매출액은 업종이 구분되지 않은 총 매출자료이다. 골목상권의 수가 많은 지역은 송파구, 강남구, 양천구 순으로 나타났고, 연도별로 매출액이 높은 지역은 강남구, 서초구, 마포구 순으로 높게 분석됐다. 특히 매출액은 모든 연도에서 가장 높은 강남구와 가장 낮은 도봉구의 차이가 최소 약 1,019,755(천 원)이상으로 나타났으며, 대체로 연도별 매출액이 증가하고 있으나 가장 크게 증가 또는 감소한 지역은 종로구가 2016년 대비 2017년 763,187(천 원) 증가한 반면, 강남구는 1,074,578(천 원) 감소하였다. 이러한 점은 골목상

권이 대개 주거지역에 형성되어 있으나 강남구와 같은 상업, 업무지역이 발달한 지역에는 발달상권과 골목상권이 혼재하여 형성돼있음을 알 수 있다. 또한, 매출액은 골목상권이 주로 형성되어 있는 주택밀집지역보다 상업, 업무중심지에서 더 높아 발달상권과 같이 입지적 조건이 우수하고 유동인구가 많은 지역이 매출액에 유리한 것을 알 수 있다. 다만 매출액은 고정적이지 않고 변화폭 또한 일정하지 않아 이를 통해 성과를 판단하기가 어려우므로, 단순히 매출액의 증가를 기대하기보다 점포의 수와 점포 간 경쟁 등 내부적인 특성을 함께 고려할 필요가 있다.

<표 1> 서울시 시군구별 골목상권 매출액 현황

시군구명	골목상권 개수	점포수	연도별 평균 매출액(천원)		
			2015	2016	2017(~08월)
종로구	16	1,151	1,281,913	1,225,748	1,988,935
중구	22	1,514	1,170,272	1,203,720	1,245,265
용산구	26	2,067	1,615,401	1,580,174	1,794,292
성동구	42	3,327	1,423,470	1,499,986	1,669,959
광진구	39	3,006	1,260,546	1,228,895	1,287,093
동대문구	26	1,822	1,237,793	1,166,677	1,232,331
종랑구	45	3,874	1,756,238	1,833,737	1,423,369
성북구	43	2,934	1,162,067	1,136,839	1,157,811
강북구	23	1,787	986,857	998,318	1,037,737
도봉구	29	2,235	967,407	991,958	1,008,303
노원구	29	2,482	1,699,766	1,648,620	1,706,190
은평구	24	1,790	1,248,058	1,288,359	1,237,156
서대문구	16	1,127	1,188,328	1,207,310	1,244,997
마포구	44	3,823	1,892,531	1,908,110	1,996,315
양천구	56	4,337	1,388,312	1,346,409	1,365,087
강서구	46	4,104	1,384,018	1,398,875	1,454,681
구로구	44	3,252	1,065,401	1,068,543	1,173,224
금천구	31	2,581	1,076,678	1,143,413	1,172,211
영등포구	45	3,320	1,181,288	1,239,155	1,296,554
동작구	39	2,933	1,333,730	1,280,671	1,276,633
관악구	45	3,512	1,152,362	1,195,448	1,262,808
서초구	51	3,707	2,083,089	1,931,613	1,791,107
강남구	62	4,602	3,716,218	3,102,638	2,028,059
송파구	93	7,398	1,589,054	1,568,097	1,439,430
강동구	51	4,245	1,281,129	1,274,955	1,311,658

V. 골목상권 유형 분류와 특성, 변화패턴 분석 결과

1. 골목상권 유형화 및 유형별 특성

1) 포트폴리오 분석

앞서 설정한 두 지표를 바탕으로 골목상권을 유형별로 구분하기 위해 이 연구에서는 포트폴리오 분석(Portfolio Analysis)을 분석방법으로 하였다. 포트폴리오 분석은 경영 및 금융 분야에서 제한된 자원을 효율적으로 투입하기 위해 현황을 진단하고 분석함으로써 위험분산 투자를 할 수 있도록 개발된 분석방법이다(장운배 외, 2017). 일반적으로 두 변수의 상대적인 비교값을 이용하여 평균을 기준으로 4개의 사분면으로 구분하고, 분면별 두 변수가 높고 낮음을 해석하여 분석하게 된다(안영수 외, 2016). 포트폴리오 분석방법을 활용하여 도시 공간 전체 또는 역세권 등 특정 지역을 대상으로 토지이용(개발밀도), 인지도 등 다양한 지표를 이용하여 분석한 연구가 이루어져 왔다(신예철 외, 2011; 이주아 외, 2012; 조아라 외, 2013; 장운배 외, 2017). 특히 상권과 관련하여 김범식·최봉(2012)은 <표 2>와 같이 서울시 소매업의 창·폐업을 자치구별로 유형을 구분함으로써 같은 소매업 업종이어도 상권별로 대응전략을 다르게 마련하여 자생력을 강화할 필요가 있음을 제시하였다.

이 연구에서는 상권의 밀도와 다양성지수를 상

대적으로 비교하기 위해 지표를 표준화하여 도표의 중심은 0, 축의 간격은 표준편차 1이고, x축과 y축을 각각 밀도와 다양성지수로 하여 사분면을 구성하였다. 이때 각 변수가 -1에서 1 사이의 값을 갖는 상권은 통계학적으로 Z-score(-1<X<1)의 값으로써 평균에 가까운 특성을 보이므로 각 사분면의 상권특성이 유형별로 뚜렷하게 구분되지 않을 가능성이 높다고 판단하여 중심으로부터 거리가 1인 공간을 기타 사분면 공간으로 구분하였다. 이를 토대로 사분면별 상권의 유형은 다음과 같은 특성으로 정의할 수 있다.

○ 1사분면(밀도 ↑, 다양성 ↑)

1사분면은 상권 밀도가 높고 다양성지수도 높은 분면으로, 상권의 양적인 규모가 크고 다양한 업종의 점포가 있음을 의미한다. 1사분면에 속한 골목상권은 유효수요가 많은 강남, 신촌 등의 발달상권과 유사하다.

○ 2사분면(밀도 ↓, 다양성 ↑)

2사분면은 상권 밀도는 낮으나 다양성지수가 높은 분면으로, 규모는 작으나 업종구성이 다양한 소규모 이종상권임을 의미한다. 2사분면에 속한 골목상권은 주로 저개발지의 이면도로에 형성되어 옷가게, 음식점 등이 있으나 상권으로서의 활력은 크지 않다고 볼 수 있다.

○ 3사분면(밀도 ↓, 다양성 ↓)

3사분면은 상권 밀도와 다양성지수가 모두 낮은 분면으로, 규모가 작고 일부 소수 업종

<표 2> 서울시 자치구별 소매업 창·폐업활동 유형

구분		특징
순환형	창업률 ↑, 폐업률 ↑	창업과 폐업이 활발하여 개별 점포의 생존기간은 짧고, 시장경쟁률이 높음
쇠퇴형	창업률 ↓, 폐업률 ↑	유효수요 부족 등 창업여건이 열악하여 창업이 적고, 폐업이 많음
정체형	창업률 ↓, 폐업률 ↓	창업과 폐업이 저조하여 지역의 활력이 전반적으로 떨어짐
성장형	창업률 ↑, 폐업률 ↓	유효수요가 많아 신규 점포의 진입이 증가

출처: 김범식, 최봉(2012)

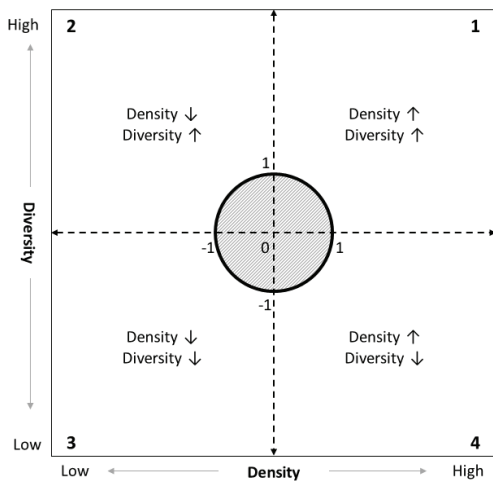
으로 구성된 상권을 의미한다. 3사분면에 속한 골목상권은 소규모 동네상권으로서 영세한 소매업, 음식점 위주의 편의점, 세탁소 등 지역 주민들이 주로 이용하는 지역상권의 특성을 갖는다.

○ 4사분면(밀도 ↑, 다양성 ↓)

4사분면은 상권 밀도는 높고 다양성지수는 낮은 분면으로, 상권의 규모가 일정 수준 이상 크지만 소수의 업종으로 구성된 상권이다. 4사분면에 속한 골목상권은 일부 업종 중심으로 규모를 갖춰 음식점 거리와 같은 특화상권의 특성을 갖는다.

이상의 사분면별 특성에 대한 정의를 바탕으로 아래 <그림 4>와 같이 도식화하여 제시하였다.

<그림 4> 밀도와 다양성지수에 의한 포트폴리오 분석 공간

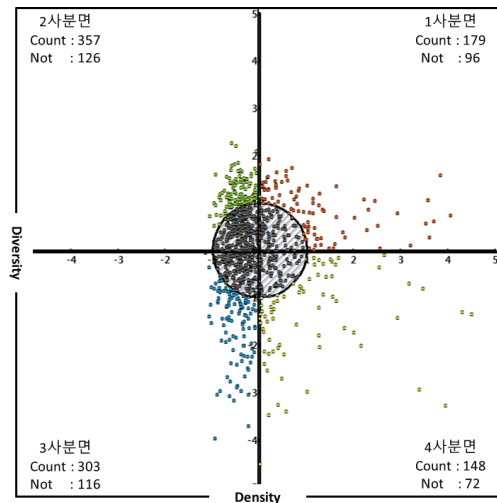


2) 포트폴리오 분석결과

서울시 골목상권 1,008개 가운데 2015년 1월부터 2017년 8월까지 월별 데이터 중 결측치가 있는 상권을 제외한 987개의 상권에 대해 2017년 8월을 기준으로 포트폴리오 분석한 결과, 각 사분면의 순서대로 179, 357, 303, 148개의 골목상권이 분류되었고 밀도와 다양성지수가 -1에서 1사이의

값을 갖는 기타 사분면 공간을 제외하면 96, 126, 116, 72개가 분류되었다(<그림 5> 참고). 기타 사분면 공간에 포함된 골목상권이 577개로 절반 이상이 포함되어 있으며, 기타 사분면에 속해있지 않은 골목상권의 상당수가 밀도나 다양성지수 중 하나의 지표가 -1과 1사이의 값을 보이지만 다른 하나의 지표가 크게 차이나거나 각 사분면에서 두 지표 모두 뚜렷한 차이가 있는 골목상권의 패턴을 보인다. 이는 밀도와 다양성지수를 통해 살펴본 골목상권의 특성이 전반적으로 비슷한 양상을 보여 그 특징을 구분하기 모호하나, 사분면별 상권에 대해서는 그렇지 않은 상권과의 상대적인 특성의 차이가 크게 나타나는 것으로 해석된다.

<그림 5> 골목상권 포트폴리오 분석결과 (2017.8 기준)



한편 포트폴리오 분석을 토대로 사분면별 골목상권의 공간적 분포를 살펴보면, 1사분면에 속해 있는 골목상권은 주로 강남, 서초구 일대에 분포하고, 2사분면에 속한 골목상권은 송파, 강동, 강서구를 중심으로 분포해 있으며, 3, 4분면 골목상권은 뚜렷한 분포패턴을 보이지는 않으나 3사분면의 골목상권은 주로 주택 밀집지역에 형성되어 있고 4사분면의 골목상권은 강남 일대의 1사분면 상권

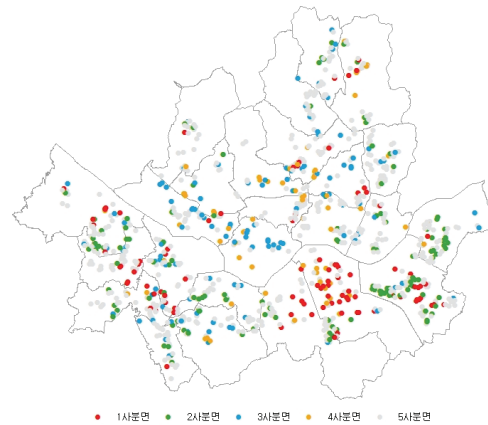
과 인접해있거나 중구의 동대문 일대에 분포하고 있음을 알 수 있다(그림 6) 참고). 이와 더불어 각 사분면별 매출액을 살펴보면, 전체 매출액과 점포당 매출액 모두 1사분면의 상권이 가장 많은 반면 2사분면의 상권이 가장 적으며 그 차이가 1,853,014(천 원), 1,382,988(천 원), 23,320(천 원), 15,730(천 원)으로 나타났다. 이러한 점은 각 사분면의 골목상권 유형별 특성을 고려할 때, 1사분면과 같이 발달상권과 유사한 특성을 보이는 상권은 실질적으로 입지가 주요 발달상권과 인접하여 형성되어 있고 그에 따라 유효수요가 많기 때문에 매출액 면에서도 높게 나타난다. 반면 2사분면의 상권은 잠실나루, 천호 등 주요 발달상권과 가까우나 다세대, 다가구 주택 밀집지역에 형성되어 있는데, 발달상권으로부터 다양한 업종의 점포가 주변 지역으로 확장하여 입지해있으나 규모가 작고 오히려 발달상권으로의 수요가 더 크기 때문에 매출액은 적게 나타났다. 3사분면의 골목상권은 규모와 소수 업종으로 구성되어 있으나 2사분면 상권과는 달리 발달상권과 비교적 떨어져 있어 주거지역의 주민들로부터 매출액이 일정 수준 유지되며, 마지막으로 4사분면의 상권은 동종 업종의 집적규모가 크기 때문에 비교적 높은 매출액을 기록하는 것으로 해석할 수 있다(〈표 3〉 참고).

2. 골목상권 유형별 특성의 영향요인 분석

1) 다항 로지스틱 회귀분석

사분면별 골목상권의 영향요인을 파악하기 위해 이 연구에서는 어떤 사분면에 속해있는지의 여부를 종속변수로 하는 다항 로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 다항 로지스틱 회귀모형은 종속변수가 세 개 이상의 범주를 갖는 변수일 때, 기준 범주(baseline-category)에 대한 나머지 범주의 쌍으

〈그림 6〉 골목상권 사분면별 분포패턴



〈표 3〉 사분면별 매출액과 점포당 매출액

사분면	상권수	평균매출액 (천원)	점포당 평균매출액 (천원)
1	96	1,853,014	23,320
2	126	1,382,988	15,730
3	116	1,442,921	17,904
4	72	1,533,258	21,943

로 로짓모형을 정의하여 종속변수를 설명하는 분석방법이다(최열·이백호, 2006). 〈식 2〉와 같이 이항 로지스틱 회귀모형일 경우 기준 범주의 확률(P_x)에 대한 로짓변환으로써 분석하나, 다항 로지스틱 회귀모형일 경우에는 〈식 3〉과 같이 k 개의 범주에서 기준 범주에 대한 개별 범주의 확률으로써 $k-1$ 개의 로짓함수가 생성되어 분석하게 된다.

$$\ln\left(\frac{P_x}{1-P_x}\right) = \alpha + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n x_n \quad \langle \text{식 2} \rangle$$

$$g(x) = \ln\left(\frac{P_i}{P_j}\right) = \alpha_i + \beta_{i1} x_1 + \dots + \beta_{ip} x_p \quad \langle \text{식 3} \rangle$$

분석모형의 초점은 사분면별 골목상권의 특성에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 밝히는 것이다. 영향요인변수는 상권관련 이론과 선행연구검토 내용을 기초로 다음과 같이 선택하였다. 상권내 점포의 입지조건과 관련하여 해당 필지의 건폐율과 용적률을 변수로 설정하였다. 개별 점포가 입

지를 선정함에 있어 가장 중요하게 고려되는 경제적 비용의 수준을 파악하기 위해 점포가 입지한 건물들의 평균 공시지가를 변수로 설정되었다.²⁾ 점포의 매출과 관련성이 높은 소비인구 규모에 관해서는 서울시 골목상권 데이터의 유동인구와 상권 배후인구를 고려하여 변수로 포함하였다. 유동인구와 배후인구는 잠재적 고객의 수를 파악할 수 있는 지표로 상업시설의 매출액에 영향을 미치는 주요 요인이다(우경·정승영, 2013; 이정민·정창무, 2014). 또한, 교통시설과의 접근성도 다양한 선행연구에서 검토된 중요한 상업시설의 입지요인으로 변수로, 상권 내 지하철과 버스 승하차인원을 변수로 포함하였다.³⁾ 설정한 변수를 정리하여 <표 4>와 같다.

2) 다항 로지스틱 회귀분석 결과

포트폴리오 분석으로 도출된 각 사분면의 골목상권의 특성에 영향을 미치는 요인을 다항 로지스틱 회귀모형으로 분석한 결과를 <표 5>에 제시하였다. 종속변수의 참조변수는 기타 사분면공간으로 하여 기타 사분면 상권대비 사분면별 상권에 영향을 미치는 요인을 파악하였다. 모형의 적합도를 보여주는 카이제곱 값(χ^2)은 유의수준 0.01 이하

에서 444.807의 값으로 나타났고, 모형의 설명력을 알 수 있는 Snell R^2 은 0.363, Nagelkerke R^2 은 0.396이다.

전체 사분면별 상권에 대해 공통적으로 배후지 상주인구인 아파트, 비아파트 가구가 유의한 변수로 나타났다. 특히 기타 사분면 상권대비 1사분면 상권이 선택될 확률은 아파트 가구수가 1.928인 반면, 비아파트 가구수는 0.457로 상반된 영향을 미치며, 2사분면 상권은 아파트 가구수와 비아파트 가구수 모두 양(+)의 영향을 미치는데 아파트 가구수(1.691)보다 비아파트 가구수(4.74)가 더 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 3, 4분면 상권은 아파트/비아파트 가구수 모두 음(-)의 영향요인으로 나타났는데, 이러한 결과는 골목상권이 주로 주거지역에 형성되어 있으나 거주 유형과 수에 따라 사분면별 상권특성이 다를 수 있음을 의미한다.

인근 거주인구가 아닌 유동인구의 측면에서 총 유동인구수와 지하철, 버스 승하차인원이 유의한 변수로 도출되었다. 1, 4사분면 상권은 유동인구수의 확률값이 각각 1.537, 3.853인 반면, 2, 3사분면 상권은 유의하지 않게 나타나 일반적으로 상권 내 유동인구가 많을수록 주로 1사분면과 4사분면 상권으로 분류됨을 알 수 있다. 지하철 승하차인원

<표 4> 변수내용과 설명

변수	내용	단위	출처
건폐율	골목상권 평균 건폐율	%	국가공간정보포털
용적률	골목상권 평균 용적률	%	
ln공시지가	점포가 있는 필지의 평균 공시지가	원	
ln유동인구	상권 내 총 유동인구수	명	골목상권자료
ln배후지상주인구	상권 배후지역 아파트, 비아파트 가구수	명	
ln지하철 승하차인원	반경 350m 내 지하철역 일평균 승하차인원	명	서울철도공사, TOPIS
ln버스승하차인원	반경 350m 내 버스정류장별 일평균 승하차인원	명	

2) 비용의 측면에서 점포입지 선정에 중요 요인인 상가 임대료, 권리금 등의 데이터는 개인 정보이므로 구득할 수 없어 이를 대신하기 위해 개별 공시지가를 이용하였다.

3) 소규모 점포가 많은 골목상권의 특성을 고려하여 영향범위가 크지 않을 것으로 판단되어 성인이 5~10분 내 이동하는 범위로서 골목상권 중심으로부터 반경 350m를 기준으로 설정하였다(전창진·김동진, 2013)

〈표 5〉 다항 로지스틱 회귀분석 결과

반응변수 ¹⁾	변수명	B	표준오차	Wald	유의확률	Exp(B)
1사분면	절편	-55.185	8.074	46.712	0	
	건폐율	-0.021	0.016	1.644	0.2	0.98
	용적률	0.005	0.003	1.741	0.187	1.005
	ln공시지가	3.184	0.438	52.776	0	24.134***
	ln유동인구	0.43	0.232	3.446	0.063	1.537*
	ln지하철 승하차인원	-0.114	0.026	18.497	0	0.892***
	ln버스 승하차인원	0.319	0.164	3.766	0.052	1.376*
	ln아파트가구수	0.656	0.179	13.379	0	1.928***
	ln비아파트가구수	-0.784	0.24	10.673	0.001	0.457***
2사분면	절편	-27.948	7.759	12.976	0	
	건폐율	0.025	0.017	2.158	0.142	1.026
	용적률	0.002	0.004	0.251	0.617	1.002
	ln공시지가	0.613	0.407	2.268	0.132	1.846
	ln유동인구	-0.042	0.2	0.044	0.834	0.959
	ln지하철 승하차인원	-0.123	0.022	31.89	0	0.885***
	ln버스 승하차인원	-0.125	0.202	0.379	0.538	0.883
	ln아파트가구수	0.525	0.144	13.227	0	1.691***
	ln비아파트가구수	1.556	0.295	27.741	0	4.74***
3사분면	절편	7.743	7.41	1.092	0.296	
	건폐율	0.031	0.018	2.817	0.093	1.031*
	용적률	-0.017	0.006	9.176	0.002	0.983***
	ln공시지가	-0.214	0.42	0.259	0.611	0.808
	ln유동인구	-0.25	0.188	1.773	0.183	0.779
	ln지하철 승하차인원	0.006	0.026	0.053	0.817	1.006
	ln버스 승하차인원	0.846	0.208	16.491	0	2.331***
	ln아파트가구수	-0.568	0.105	29.137	0	0.567***
	ln비아파트가구수	-0.85	0.231	13.533	0	0.428***
4사분면	절편	-24.79	8.022	9.549	0.002	
	건폐율	-0.009	0.017	0.251	0.616	0.991
	용적률	0.005	0.004	2.233	0.135	1.005
	ln공시지가	1.614	0.462	12.194	0	5.021***
	ln유동인구	1.349	0.261	26.729	0	3.853***
	ln지하철 승하차인원	-0.025	0.033	0.575	0.448	0.975
	ln버스 승하차인원	0.3	0.208	2.078	0.149	1.35
	ln아파트가구수	-0.537	0.12	20.119	0	0.584***
	ln비아파트가구수	-1.477	0.243	36.95	0	0.228***

1) 기준변수는 기타 사분면 공간임

-2LL= 2014.551, $\chi^2=444.807***$, Snell $R^2=0.363$, Nagelkerke $R^2=0.396$, *: $p<0.1$, **: $p<0.05$, ***: $p<0.01$

은 2사분면 상권에 음(-)의 영향을 미친 반면, 3사분면 상권은 버스승하차 인원이 양(+)의 영향을 미치는 변수로 나타났다. 또한, 지가 변수는 1, 4사분면 상권에서 모두 양(+)의 영향을 미친 반면, 2,

3사분면 상권에서는 유의하지 않았다. 특이한 점은 1사분면 상권의 경우, 지하철과 버스 승하차 인원이 서로 상반된 영향을 미쳐 지하철 승하차 인원이 적고, 버스 승하차 인원이 많을수록 1사분면 상

권의 특성을 갖고, 2사분면 상권은 주변 지역 상주 인구 변수가 가장 주요한 변수로 도출되었으며, 3, 4사분면 상권은 주변 지역의 거주인구와 유동인구와 관련된 변수가 서로 상반된 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

3. 골목상권의 동태적 변화패턴 분석

1) 패널차트 분석

마지막으로 골목상권의 특성 변화패턴을 추적하여 모니터링하기 위해 연구의 시간적 범위에 따라 구축된 골목상권 패널자료를 이용하여 포트폴리오 분석공간 내 변화과정을 분석하였다. 기타 사분면 공간을 제외하고 각 사분면에 속한 골목상권을 대상으로 2015년 1월부터 2017년 8월까지 약 32개월의 밀도와 다양성지수의 변화를 추적하고, 사분면 내에서 뚜렷한 변화를 보이는 패턴을 각각 도출하고자 하였다. 예를 들어, 아래 <그림 7>은 강남구 삼성로B 골목상권으로 2015년 초기에는 4사분면에 속하였던 상권이 2017년 8월에는 1사분면으로 이동한 것을 알 수 있다. 구체적으로 밀도

지수는 2015년 1월 1.7이었으나 2017년 8월에는 2.5로 0.8 정도 증가하였으나, 다양성지수는 증가와 감소를 반복하였지만 최종적으로 2015년 1월 0.3에서 2017년 8월 0.5까지 총 0.8이 증가하였다. 이는 해당 상권이 밀도와 다양성이 함께 증가하며 상권의 규모가 커지고 있음을 알 수 있다.

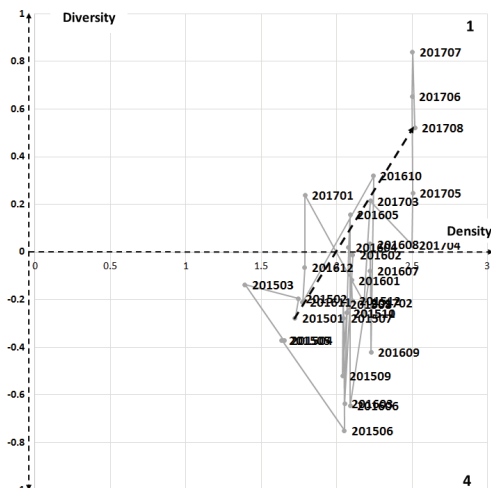
이러한 변화패턴분석을 통해 골목상권의 동태적 특성을 확인할 수 있다. 다만 골목상권의 경우에는 점포의 급작스런 증감이나 신규 개발과 같은 대규모 변화가 발달상권에 비해 상대적으로 적을 것으로 예상되므로 유형별 상권활성화를 위한 대응전략 등의 방안을 모색하기보다 현황 중심의 모니터링을 통한 상권의 지속가능성과 관리체계 마련 등을 제시하는 측면에서 분석하였다.

2) 월별 골목상권 특성 변화패턴 분석결과

포트폴리오 분석결과는 <그림 8~11>과 같다. 2015년 1월부터 2017년 8월까지 1, 4사분면의 골목상권은 주로 밀도가 달라졌고 2, 3사분면의 골목상권은 다양성지수의 변화가 밀도보다 더 컸다. 이를 각 분면별로 보면 1사분면에 포함된 골목상권들은 밀도변화의 폭이 다른 사분면에 비해 컸으며, 1사분면에 속한 골목상권이 4사분면으로 이동하거나 그 반대로 이동하는 과정을 반복하면서 변화하는 특성이 있다. 4사분의 골목상권 또한 밀도변화의 폭이 크고 1, 4사분면에 걸쳐 변화하고 있으나, 일부 밀도가 크게 변하는 골목상권이 포함되어 있고 다양성의 변화가 1사분면의 골목상권보다 컸다. 2, 3사분면의 골목상권은 전체적으로 밀도와 다양성 모두 고르게 변화하고 있으나 다른 사분면으로의 변화과정이 적었으며, 1, 4사분면 골목상권과 마찬가지로 2, 3사분면에 걸쳐 변화하는 특성을 파악할 수 있다.

각 사분면의 변화패턴을 유형별로 구분하면 먼

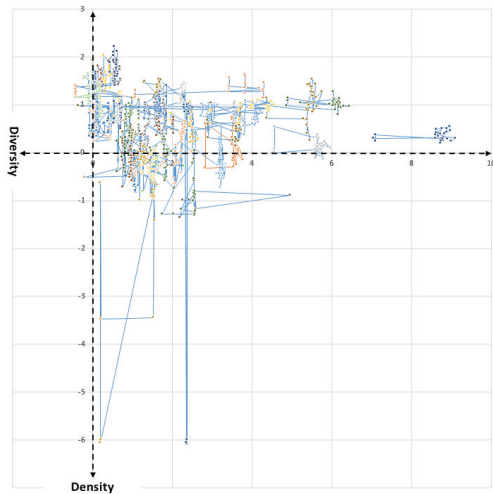
<그림 7> 골목상권 특성 변화패턴 예시



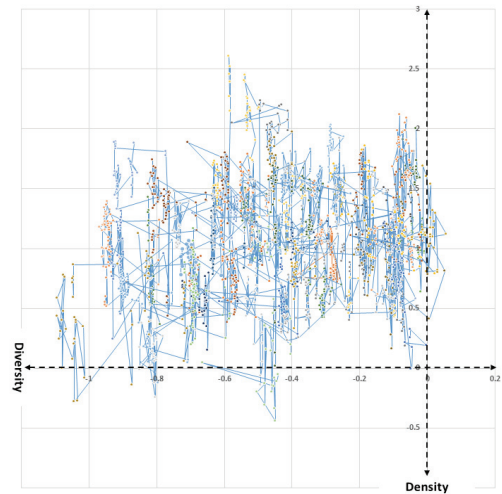
저 1사분면 상권의 변화패턴은 <그림 12~14>와 같이 3개의 유형으로 구분할 수 있다. 1사분면 내에서 특성이 변화하는 경우에는 상권마다 밀도가 거의 변하지 않으면서 다양성지수가 점차 증가하였다. 특히 밀도가 어느 정도 갖춰진 상권일수록 다양성이 꾸준히 증가하나 상대적으로 그렇지 않은 상권은 초기의 값에 가깝게 다양성이 증가 또는 감소하였다(<그림 12> 참고). 두 번째 유형은 초기 4사분면에 속하였던 상권이 1사분면으로 변화하는

유형으로, 다양성지수가 지속적으로 증가하면서 그 변화폭이 크게 나타나 상권 특성이 달라진 유형이다. 이 경우 대부분의 상권이 다양성지수가 음(-)의 값을 보이다가 양(+)의 값으로 전환된 이후 유지되고 있음을 알 수 있다(<그림 13 참고>). 마지막 유형은 밀도가 증가함으로써 2사분면에 속하였던 상권이 1사분면으로 변화한 유형으로, 밀도가 크게 증가한 특정 유형을 제외하면 그 변화가 크지 않으나 밀도가 증가한 이후 유지되면서 다양성이

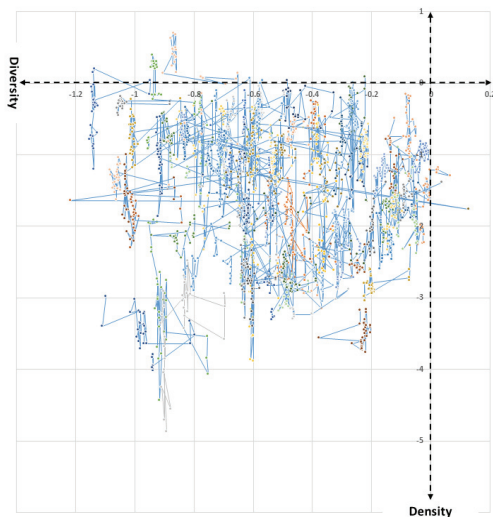
<그림 8> 1사분면 골목상권의 월별 변화패턴



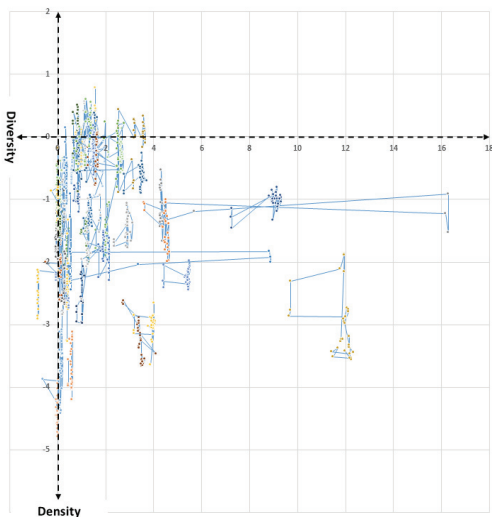
<그림 9> 2사분면 골목상권의 월별 변화패턴



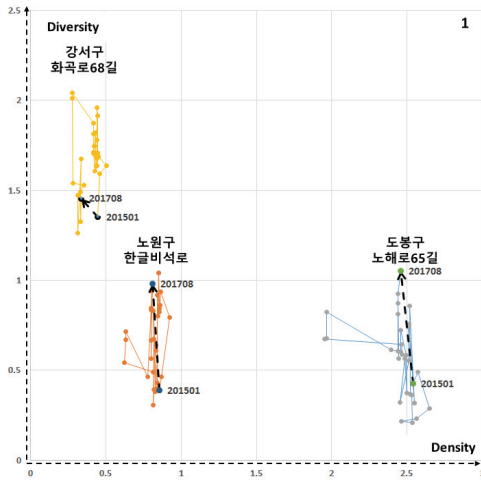
<그림 10> 3사분면 골목상권의 월별 변화패턴



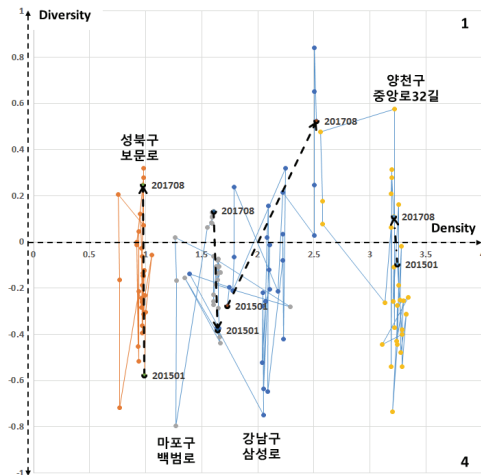
<그림 11> 4사분면 골목상권의 월별 변화패턴



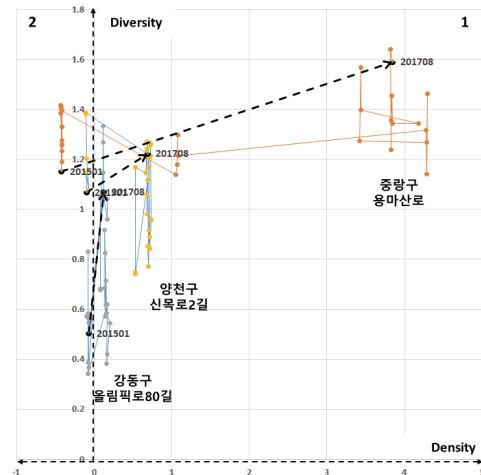
〈그림 12〉 1사분면 월별 변화패턴 유형 ①



〈그림 13〉 1사분면 월별 변화패턴 유형 ②



〈그림 14〉 1사분면 월별 변화패턴 유형 ③



주로 변화함을 알 수 있다(〈그림 14〉 참고).

다음으로 2사분면 상권의 변화패턴은 〈그림 15~16〉의 두 유형으로 구분할 수 있는데, 앞서 1사분면 상권의 유형과 유사하게 밀도 변화가 거의 없이 다양성이 증가하는 패턴이 도출되었다. 이때 1사분면과 다른 점은 모든 상권이 시간이 지남에 따라 다양성이 지속적으로 증가하여 이중 업종 중심의 상권의 특성이 뚜렷하게 나타난다고 볼 수 있다(〈그림 15〉 참고). 다른 유형으로는 1사분면 혹은 3사분면에 속하였던 상권에서 2사분면으로 변화한 유형으로써 여기에서도 주로 다양성지수가 증가하는 양상을 알 수 있으나, 1사분면에서 2사분면으로 바뀐 상권의 경우에 총점포 수는 감소하면서 다양성이 증가하므로 이중 업종 점포의 집적이 일어남에도 규모의 경제는 상대적으로 적다고 해석된다(〈그림 16〉 참고).

3사분면 상권의 경우에도 마찬가지로 〈그림 17~18〉와 같이 변화패턴의 유형이 두 가지가 도출되었는데, 3사분면 내에서 밀도와 다양성이 변화하는 유형을 살펴보면 다양성지수의 증감이 반복되면서 전체적으로 변화가 크지 않게 나타났다. 이는 앞서 다양성이 대체로 증가한 유형들과는 다르게 다양성지수의 증가나 감소의 방향으로 치우쳐져있지 않으면서 현상이 유지되는 경향을 알 수 있어 상당수의 3사분면 상권은 소규모 동네상권의 특성이 강하게 유지되는 것으로 해석된다(〈그림 17〉 참고). 다른 유형은 2사분면 또는 4사분면에서 3사분면의 특성으로 변화하는 유형으로, 이 유형에서는 밀도 또는 다양성이 감소하나 그 차이는 크지 않게 나타났다(〈그림 18〉 참고).

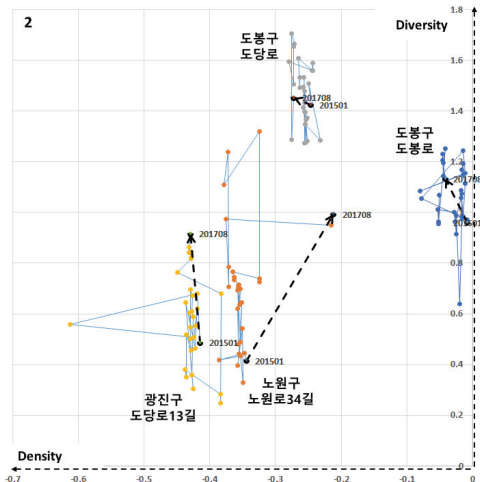
마지막으로 4사분면의 상권에서는 〈그림 19~20〉에서처럼 두 가지의 변화패턴으로 도출되었는데, 첫 번째 유형은 3사분면 상권과 유사하게 다양성의 증감이 반복되면서 유지되려는 경향을 보였다. 이는 4사분면 상권이 동종 업종 중심의 특화상권

의 특성을 갖기 때문에 동종 점포의 집적경제가 형성되어 유지되는 현상으로 받아들여진다(〈그림 19〉 참고). 다른 두 번째 유형은 1사분면에서 4사분면으로 특성이 변화하는 유형으로, 1사분면 상권의 변화패턴 유형과 유사하나 그와는 반대로 밀도는 대개 일정하지만 다양성의 지속적인 감소가 나타나는데, 이는 이중 업종 점포가 동종 업종의 점포로 교체되면서 나타나는 현상으로 해석된다(〈그림 20〉 참고).

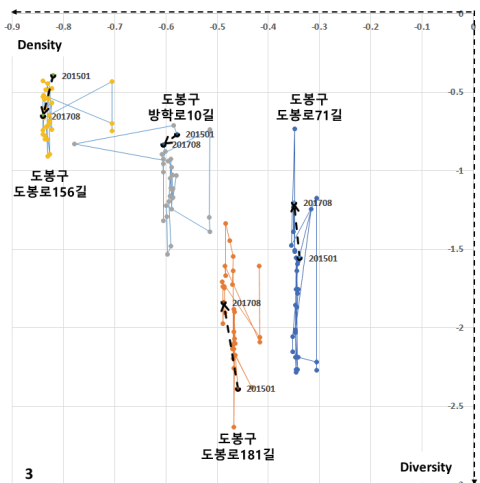
이러한 점으로 볼 때, 일정 수준 이상의 밀도가

갖춰진 상권의 경우에는 이중 업종의 증감보다는 주로 점포 수로 인해 상권 특성이 달라지며, 그렇지 않은 상권은 규모면에서 큰 변화가 없으나 여러 업종의 점포가 진·출입함에 따라 그 특성이 달라진다. 특히 1, 4사분면 상권에서 두 사분면 간의 변화가 주로 나타나 이중 업종 점포가 증가 또는 감소하면서 그 특성이 달라지는 반면, 2, 3사분면 상권은 상대적으로 규모가 작은 상권이지만 다양성이 지속적으로 증가하는 상권이 있는가 하면 정체된 상권 또한 존재하여 이중 점포의 집적경제가 이

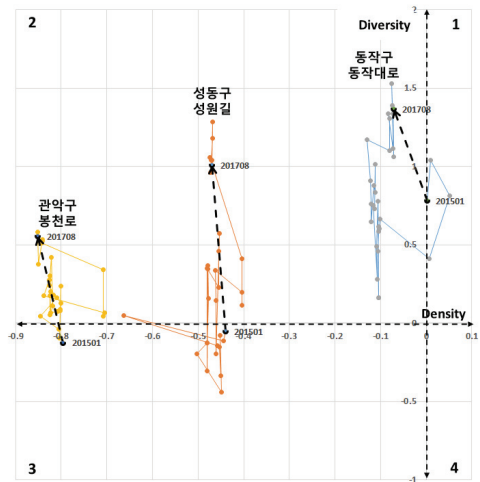
〈그림 15〉 2사분면 월별 변화패턴 유형 ①



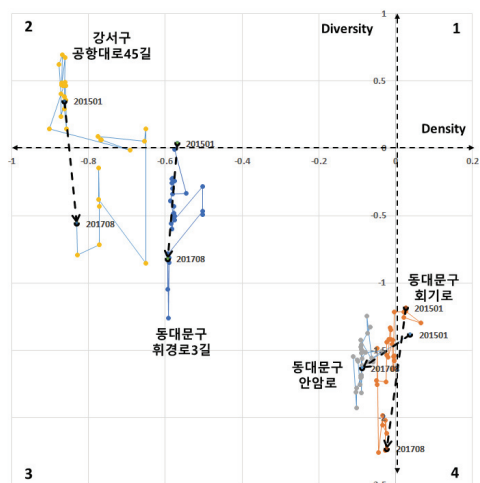
〈그림 17〉 3사분면 월별 변화패턴 유형 ①



〈그림 16〉 2사분면 월별 변화패턴 유형 ②

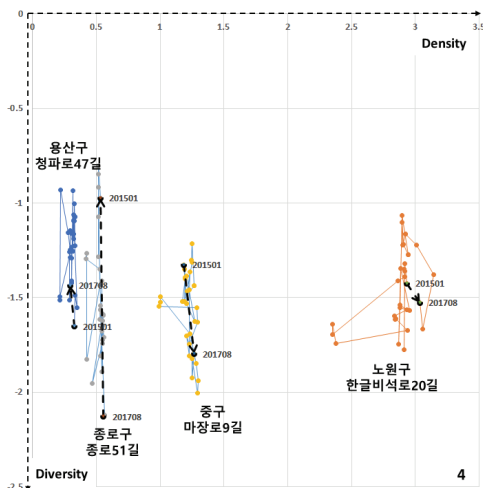


〈그림 18〉 3사분면 월별 변화패턴 유형 ②

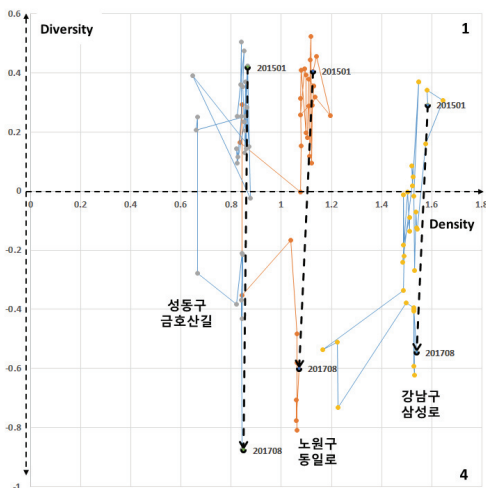


뤄지는 정도가 상권마다 다르게 나타났다. 그리고 대부분의 골목상권이 밀도와 다양성지수를 통해 각각의 사분면 내에서 변화함으로써 유형별 특성이 뚜렷하게 구분되어 분류될 수 있음을 알 수 있다. 다만 월별 다른 사분면으로의 변화패턴은 거의 나타나지 않아 골목상권은 동태적이기보다 비교적 정적 특성을 갖는 것으로 해석된다.

〈그림 19〉 4사분면 월별 변화패턴 유형 ①



〈그림 20〉 4사분면 월별 변화패턴 유형 ②



VI. 결론과 시사점

이 연구의 목표는 골목상권의 다차원적 유형구분과 특성요인 도출, 그리고 동태적 변화과정 모니터링을 통해 변화패턴을 관찰하는 것이다. 골목상권의 유형구분과 특성요인 도출을 위해 골목상권의 양적인 측면(밀도지수)뿐만 아니라 질적인 측면(다양성지수)을 X와 Y축으로 구성함으로써, 분할되는 4개의 분면을 골목상권 유형으로 구분하였으며 각 유형구분에 영향을 미치는 특성요인을 다항로지스틱 회귀분석으로 도출하였다. 또한, 개별 골목상권의 동태적인 변화과정을 모니터링하기 위해 2015년 01월부터 2017년 08월까지 '월'단위로 총 32개 구간에 대한 밀도와 다양성 지표의 상대적 변화과정을 추적하였으며, 이를 통해 각 분면별 변화패턴유형을 도출하였다.

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 지금까지 일반 또는 발달상권에 집중되었던 선행연구와 차별적으로 일반생활과 밀접한 '골목상권'에 집중하여 연구주제를 발굴하고 의미 있는 연구결과를 도출하였다. 이는 5년 이내 자영업자 폐업률이 87%를 넘었고(2018년 기준, 국세청), 장기적으로 저성장 시대에 돌입한 우리나라의 상황을 고려할 때, 소규모 점포와 지역 상권을 보호하고 지속가능한 일상 상업활동 증진을 위한 중요한 연구주제이다. 둘째, 지금까지 단일지표를 중심으로 구분되었던 상권을 양적지표와 질적지표를 동시에 고려하여 다차원적으로 골목상권들의 유형을 구분할 수 있는 틀을 구축하였다. 표준화된 밀도와 다양성 지수가 -1부터 1까지인 골목상권은 제외하고, 밀도와 다양성 지표가 모두 높은 발달상권 전 단계의 골목상권 96개, 밀도는 낮으나 다양성이 높아 소규모의 다채로운 골목상권 126개, 밀도와 다양성 모두 낮아 소규모 골목상권을 유지하는 골목상권

116개, 밀도가 높지만 다양성이 낮은 특화 골목상권 72개로 구분하였다. 각 유형에 포함되는 골목상권의 편차가 크지 않아 두 지표를 활용한 유형구분이 적절함을 알 수 있으며, 유형별로 차별화된 맞춤형 골목상권 내 점포지원 및 관리 정책이 필요함으로 제시한다. 셋째, 골목상권의 유형을 구분하는 특성요소를 로지스틱 회귀분석한 결과 영향요인이 각각 달랐는데, 그중에서도 배후지역 인구, 유동인구, 승하차인원 등 같은 인구지표에도 상권 유형별로 그 특성에 따라 다른 영향을 미치는 것으로 나타나 소상공인 개인이 각 유형의 골목상권에 대한 신중한 입지선택이 요구되며, 공공에서는 개별 골목상권에 대해 주변 지역의 여건을 고려한 차별화된 관리 또는 지원 정책이 요구된다. 넷째, 상권을 이용하는 사람들과 주변 여건의 변화로 계속해서 점포의 수(밀도)와 종류(다양성)가 바뀌게 되는데, 이를 동태적으로 모니터링 할 수 있는 틀을 제시하였다. 각 골목상권의 월별 밀도와 다양성 지수는 변화되는 연속된 값을 갖고며, 이를 두 지표로 구성되는 X와 Y축 공간에 플로팅(plotting)함으로써 골목상권의 동태적 변화과정을 모니터링 할 수 있다. 지속적으로 밀도지수가 떨어지며 상권의 규모가 축소되거나(동대문구 안암로 등) 다양성 지수가 떨어지며 획일화(또는 독점화)되는 골목상권(노원구 동일로 등), 또는 두 지표 모두 낮아지며 골목상권의 기능이 쇠퇴되거나(동대문구 회기로 등) 두 지표 모두 증가하며 골목상권에서 발달상권으로 변화되는 골목상권(중랑구 용마산로 등)을 모니터링함으로써 향후 골목상권별 요구되는 개선 방향성을 설정하는 데 기여할 수 있다. 마지막으로 본 연구의 결과는 골목상권에 진입하려는 신규 소규모 자영업자에게 해당 골목상권의 현재 유형과 특성, 그리고 현재까지의 동태적 변화과정을 주변 골목상권과 비교하여 제공함으로써, 점포개설의 타당성과 업종선택의 적합성, 향후 사업의 방향성

결과와 같은 중요한 의사결정과정의 위험요소를 낮출 수 있다. 이는 보다 신중한 점포개설과 업종 선택을 유도하여 최종적으로 87%가 넘는 자영업자 폐업률을 낮추는데 기여할 것으로 기대된다.

본 연구의 한계는 연구에서 활용한 자료의 가용 가능한 범위가 한정적이므로 짧은 기간의 상권 특성변화를 살펴보아 심층적인 논의가 이루어지지 못하였고, 골목상권만을 다루어 일반 또는 발달상권과의 비교·분석을 통한 논의로 확장되지 못하였다. 또한, Shannon의 다양성지수가 다양성 전체를 설명하기보다는 일부분을 설명하는 한계를 갖기 때문에 후속 연구에서는 여러 가지 지표를 결합한 합성지수(composite index)를 활용할 필요가 있다. 향후 이를 보완하여 골목상권의 지속적인 모니터링을 통해 미래의 변화를 예측할 수 있도록 심도 있는 연구가 보완되어야 할 것이다.

참고문헌

- 기획재정부, 2017, “최저임금 인상에 따른 부담 완화를 위한 소상공인·영세중소기업 지원대책”
- 김범식·최봉, 2013, 「서울시 영세소매업의 특성분석과 정책 방향」, 서울연구원.
- 김상순·김종원·양영석, 2012, “소상공인 창업지원제도가 창업성과 창출에 미치는 영향 연구”, 「벤처창업연구」, 7(2): 167~175.
- 김영갑, 2015, “국내 주요 상권정보시스템의 개요 및 비교”, 「외식경영연구」, 18(4): 275~288.
- 김현철·이승일, 2019, “서울시 골목상권 매출액에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 20(1): 117~134.
- 대한국토도시계획학회, 2009, “국토·지역계획론”, 보성각.
- 박일순·김선구, 2012, “소상공 창업자의 입지 결정요인에

- 관한 연구”, 「글로벌경영학회지」, 9(2): 175~196.
- 빈봉식·박정기, 2002, “소상공인 창업의 성공요인에 관한 실증적 연구”, 「중소기업연구」, 24(3): 135~158.
- 서용구·한경동, 2015, “대형마트 출점이 주변 상권에 미치는 영향 - 공간계량경제모형을 이용한 서울시 상권 분석”, 「유통연구」, 20(2): 47~64.
- 신승만, 2014, “대형마트 의무휴업에 따른 소상공인 매출 증대 실태 및 정책적 시사점 - 서울시를 대상으로”, 「서울도시연구」, 15(4): 123~137.
- 신예철·김영걸·구자훈, 2011, “도시정체성과 도시브랜드의 영향관계 및 인지특성 분석에 따른 경기도 시군의 유형분류 연구 - 서울시민과 전문가를 대상으로 한 외부적 인지분석을 중심으로”, 「국토계획」, 46(5): 5~18.
- 안영수·Li Wan·이승일, 2016, “기업생애주기 관점에서의 수도권 제조업 기업의 지역별 산업집단과 입지요인 실증연구”, 「국토계획」, 51(5): 85~105.
- 우경·정승영, 2013, “도·소매업체의 입지에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 「동중아시아연구」, 24(1): 117~141.
- 원유호·최창규·이주형, 2014, “서울시 업종별 점포의 공간 분포가 가로활성화에 미치는 영향요인 분석”, 「한국공간정보학회지」, 22(6): 81~90.
- 원종하·정대현, 2017, “소상공인의 기업가특성이 경영성과에 미치는 영향”, 「벤처창업연구」, 12(1): 111~121.
- 윤나영·최창규, 2013, “서울시 상업가로 보행량과 보행 환경 요인의 관련성 실증 분석”, 「국토계획」, 48(4): 135~150.
- 윤성욱·서근하, 2003, “한국의 소상공인 창업문화에 관한 연구: 창업자 개인적 특성과 마케팅 인식을 중심으로”, 「소비문화연구」, 6(1): 99~118.
- 이경민·정창무, 2014, “시간대별 유동인구가 업종별 점포 입지에 미치는 영향에 관한 연구 - 수원시 소매업 및 음식점 점포를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 30(8): 47~55.
- 이경민·하승현·정경훈·정창무, 2014, “대형상업시설 입지가 지역 상권에 미치는 영향에 관한 연구: 수원시 소매업 및 음식점 점포를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 30(4): 49~56.
- 이남주·허태규·이충섭, 2013, “소상공인 주요 성과요인의 업종별 차이분석에 대한 실험적 연구”, 「회계정보연구」, 31(3): 187~207.
- 이새나리·김홍순, 2017, “상업가로 활성화 지표 도출에 관한 연구 - 신촌, 이태원, 신사동 가로수길, 홍대 지역 가로방문객을 대상으로”, 「국토지리학회지」, 51(2): 109~121.
- 이윤원·이남주·이혜옥·이충섭, 2009, “소상공인의 시장 환경특성과 경영전략이 기업성과에 미치는 영향”, 「재무와 회계정보저널」, 9(1): 91~111.
- 이정란, 2017, “업종다양성에 따른 상권의 형성 및 변화 특성”, 서울대학교 박사학위논문.
- 이정란·최막중, 2018, “동종과 이종의 도·소매 업종구성에 따른 상권 변화의 특성”, 「한국지역개발학회지」, 30(2): 137~154.
- 이주아·박진아·구자훈, 2012, “대중교통 기반시설여건 대비 토지이용강도 분석을 통한 서울시 도시철도 역세권의 개발여건 분석 - 서울시 지구중심 이하 역세권을 대상으로”, 「국토계획」, 47(6): 97~107.
- 이충섭·이남주·김준호, 2009, “소상공인의 시장 환경특성과 지원서비스가 균형성과에 미치는 영향”, 「회계정보연구」, 27(1): 261~284.
- 임하나·성은영·최창규, 2017, “상업시설의 다양성과 가로활력과의 관련성 실증분석 - 서울시 상업지역과 주거지역을 구분하여”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 18(6): 37~49.
- 장윤배·이주아·강성익, 2017, “공유도시 지표설정을 통한 공유도시 수준의 지역적 분포특성 분석 - 수도권 지역을 중심으로”, 「국토계획」, 52(3): 75~91.
- 전창진·김동진, 2013, “A Study of Business Environment Factors Influencing Sales of Convenience Stores”, 「주거환경」, 11(1): 221~233.
- 정영순, 2008, “소액 창업업체의 경제적 성과에 영향을 미치는 요인 연구”, 「사회복지정책」, 33: 531~557.
- 제승욱·강정규·김영근, 2018, “상가 업종 다양성에 따른 상권 변화 실증분석”, 「주거환경」, 16(2): 357~369.
- 조아라·김수연·이명훈, 2013, “서울시 지하철 환승역세권의 개발밀도 특성 및 실현율 영향요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 48(3): 307~327.
- 채희원·신정엽, 2015, “수도권 도시 공간의 사회적 다양성 변화 탐색”, 「한국지리학회지」, 4(1): 139~154.

- 최열·이백호, 2006, “단독주택지내 상업 업종 특성 및 입지 형태 분석 - 창원시 사례를 중심으로”, 「국토계획」, 41(2): 9~23.
- 한기순·이금숙, 2004, “소매 유통업체의 입지적 특성과 소비자 이동 행태에 대한 분석: 제주도 서귀포시를 사례로”, 「한국경제지리학회지」, 7(1): 97~115.
- Peterson, R. A., 1974, “Trade Area Analysis Using Trend Surface Mapping”, *Journal of Marketing Research*, 11(3): 338~342.
- Rompay, T.J.V., Galetzka, M., Pruyn, A.T., and Garcia, J.M., 2008, “Human and Spatial Dimensions of Retail Density: Revisiting the Role of Perceived Control”, *Psychology & Marketing*, 25(4): 319~335.
- Teller, C., 2008, “Shopping streets versus shopping malls-Determinants of agglomeration format attractiveness from the consumers' point of view”, *International Review of Retail Distribution & Consumer Research*, 18: 381~403.
- Teller, C., Alexander, A., and Floh, A., 2016, “The impact of competition and cooperation on the performance of a retail agglomeration and its stores”, *Industrial Marketing Management*, 52: 6~17.
- Terller, C. and Elms, J.R., 2012, “Urban place marketing and retail agglomeration customers”, *Journal of Marketing Management*, 28: 546~567.
- Vaughan, L., 2015, *Suburban Urbanities*, UCL Press.
- 원 고 접 수 일 : 2019년 3월 21일**
1 차 심 사 완 료 일 : 2019년 9월 9일
최 종 원 고 채 택 일 : 2019년 10월 10일

〈부록 1〉 생활밀착형 43개 업종 및 재분류

생활밀착형 업종		표준산업분류	
		소	중
외식업 (10)	한식음식점	음식점업	음식점 및 주점업
	중국집	음식점업	음식점 및 주점업
	일식집	음식점업	음식점 및 주점업
	양식집	음식점업	음식점 및 주점업
	분식집	음식점업	음식점 및 주점업
	패스트푸드점	음식점업	음식점 및 주점업
	치킨집	음식점업	음식점 및 주점업
	제과점	음식점업	음식점 및 주점업
	호프간이주점	주점 및 비알콜음료점업	음식점 및 주점업
	커피음료	주점 및 비알콜음료점업	음식점 및 주점업
도소매업 (11)	슈퍼마켓	종합 소매업	소매업; 자동차 제외
	편의점	종합 소매업	소매업; 자동차 제외
	컴퓨터판매수리	기계 및 장비 수리업	수리업
	휴대폰	정보통신장비 소매업	소매업; 자동차 제외
	정육점	음·식료품 및 담배 소매업	소매업; 자동차 제외
	과일채소	음·식료품 및 담배 소매업	소매업; 자동차 제외
	의류점	섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업	소매업; 자동차 제외
	패션잡화	섬유, 의복, 신발 및 가죽제품 소매업	소매업; 자동차 제외
	약국	기타 상품 전문 소매업	소매업; 자동차 제외
	문구점	문화, 오락 및 여가 용품 소매업	소매업; 자동차 제외
	화장품	기타 상품 전문 소매업	소매업; 자동차 제외
서비스업 (22)	입시보습학원	일반 교습 학원	교육 서비스업
	외국어학원	일반 교습 학원	교육 서비스업
	예체능학원	기타 교육기관	교육 서비스업
	치과의원	의원	보건업
	한의원	의원	보건업
	일반의원	의원	보건업
	보육시설	비거주 복지시설 운영업	사회복지 서비스업
	부동산중개업	부동산 관련 서비스업	부동산업
	인테리어	실내건축 및 건축마무리 공사업	전문직별공사업
	노래방	유원지 및 기타 오락관련 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업
	PC방	유원지 및 기타 오락관련 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업
	당구장	스포츠 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업
	골프연습장	스포츠 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업
	헬스클럽	스포츠 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업
	노인요양시설	거주 복지시설 운영업	사회복지 서비스업
	미용실	미용, 욕탕 및 유사 서비스업	기타 개인 서비스업
	네일숍	미용, 욕탕 및 유사 서비스업	기타 개인 서비스업
	피부관리실	미용, 욕탕 및 유사 서비스업	기타 개인 서비스업
	여관업	숙박시설 운영업	숙박업
	세탁소	그외 기타 개인 서비스업	기타 개인 서비스업
	자동차수리	자동차 및 모터사이클 수리업	수리업
	자동차미용	자동차 및 모터사이클 수리업	수리업