

자치구탐방

■ 「화곡유통단지 경쟁력 제고」를 위한 발전방향

김영수(강서구청 기획재정국장)

「화곡유통단지 경쟁력 제고」를 위한 발전방향

김영수

강서구청 기획재정국장

yskim@gangseo.seoul.kr

추진배경 및 목적

- 최근 우리경제가 비교적 낮은 성장 기조를 견지하고 있는데다가 제조업의 해외이전이 활발해 짐에 따라 서비스산업이 경제를 이끌어 나가는 중추적 역할을 담당하고 있는 가운데 특히 서비스산업의 핵심인 유통산업의 역할이 중요시되고 있음
- 또한 유통산업의 구조변화가 가속되어 대규모유통과 중소유통 간, 오프라인(Off-Line)유통과 온라인(On-Line)유통 간, 그리고 점포유통과 무점포유통 간에 치열한 경쟁이 전개되고 있어, 소규모 영세 상점가를 중심으로 한 자생적 유통상가 형태인 강서구 화곡유통 생활용품단지에는 많은 어려움이 가중되고 있는 실정임
- 강서구 화곡동에 위치한 화곡유통단지는 1985년 하천 복개공사 후 1990년대 초부터 경인 고속도로변을 중심으로 자생적으로 형성된 유통단지로서, 대형 할인마트 등의 출현이 있기 전 까지만 해도 김포공항 및 경인고속도로의 교통편익을 이용한 대량구매의 주요 고객인 지방의 중간 도매상들에게 널리 알려진 유통단지였음
- 이러한 유통단지가 1996년 유통시장의 개방과 전국적인 자체유통망을 갖춘 대형 할인점 및 첨단기법을 갖춘 대형마트, 수퍼마켓, 편의점 등의 확장에 따라 근린생활형

- 의 소규모 점포들의 잇단 폐업 등으로 구매력이 감소함에 따라 중간 도매상의 출입이 점차 줄어들어 도매유통단지로서의 면모를 잃어 가고 있음
- 우리나라 경제에 있어서 기존의 재래시장과 소규모 점포 그리고 이들에게 물품을 공급하는 도매형 유통상가의 활성화는 경제기반의 체질을 견고히 하고 경기부양에 매우 중요한 요소라고 생각하며, 특히 서민경제의 안정이라는 차원에서 국가적인 지원이 필요한 분야로 사료됨
 - 이러한 관점에서 화곡유통단지 스스로도 상가조합을 설립하여 살아남기 위한 자구책을 모색하고 있지만 근본적인 문제점을 개선하지 않고서는 재활의 희망이 막막한 실정임
 - 따라서 어려운 경제환경에 직면해 있는 화곡유통단지의 위기를 근본적으로 극복하고자 함
 - 이를 위해 다양한 행정지원과 자구노력을 통하여 대형 유통망을 갖춘 유통업체와의 소매영업 경쟁은 물론 도매상가로의 유통기능을 회복시켜 지역경제 발전을 이루고자 함

화곡유통단지 일반현황

- 화곡유통단지는 경인고속도로변 목동입구부터 남부순환도로변까지의 약 1.2km로 화곡동 복개도로를 중심으로 약 230여개의 점포가 광범위하게 형성되어 있음



〈그림 1〉 화곡유통단지 위치

〈표 1〉 화곡유통단지 업종분포

						업체수 (%)
주방/청소	의류/신발	문구/완구	가전/가구	수입/주류	기타	합계
55 (25)	36 (15)	32 (13)	28 (12)	12 (5)	67 (30)	230 (100)

- 점포소유 유형을 살펴보면 55개 업체(25%)는 본인 소유의 자체매장을 갖고 있으며 45개 업체(22%)는 대형임대매장(100평 이상)으로, 나머지 대다수의 130개 업체(53%)는 20~40평 규모의 영세 소형매장의 형태를 갖추고 있음
- 과거에는 도매형태의 점포가 대부분이었으나 현재는 경기불황 및 지방의 대형마트 형성으로 인해 소매형태의 점포가 늘고 있는 추세에 있으며 기존 도매점포에서도 70%는 소매업의 영업활동을 동시에 영위하고 있음
- 업종을 살펴보면 위의 표와 같이 주방 및 청소용품 25% , 의류 및 신발 15% , 문구, 완구, 13%, 가전 및 가구제품이 12%, 수입품목 및 주류가 5%를 차지하고 있으며, 생활용품이 거의 90%를 상향하고 있음
- 또한, 상가권익발전을 모색하기 위하여 1996년 최초 13개 업체 대표의 경인유통연합회 결성을 기점으로 2002년 11월 유통단지의 명칭을 경인유통단지에서 화곡유통단지로 명칭을 변경하고 2003년 8월 유통연합회에서 화곡유통단지상점가진흥사업협동조합으로 설립인가를 받아 현재 조합가입 점포 160개, 미가입 점포 70여개의 국내 최대의 생활용품 유통단지로 발전함

화곡유통단지의 발전 타당성 및 현안 문제점

1. 발전 타당성

○ 지정학적(물리적 네트워크) 물류유통의 요충지

- 경인고속도로 및 김포공항 인접 등의 지정학적 접근성이 매우 용이한 물류유통의 전략적 요충지역의 입지를 갖추고 있으며, 국내외 생산물류의 서해안 고속도로 등을 통한 지방운송의 연계 기능을 담당하는 서울 서남권 물류거점 지역으로의 역할을 수행함

○ On-Line 및 Off-Line을 통한 생활용품의 도매 유통기능 수행

- 각종 네트워크를 통해 주 판매대상인 지방 중계상인들에게 전국적으로 널리 알려져

있으며, 230여개의 크고 작은 점포로 이루어진 국내 최대규모의 생활용품 도매 유통 기능을 수행함

- 재래시장 및 근린생활형 소규모 점포의 가격 경쟁력 제고에 기여
 - 화곡유통단지의 주 판매망인 중간 도매상을 통해 주거 밀집지역내 재래시장 및 근린 생활형 소규모 점포를 대상으로 저가 우수물품 공급자로서의 지역 소비경제의 순기능적 역할을 수행하고 있어 이들 소규모 점포의 가격 경쟁력 제고에 기여함

2. 현안 문제점

- 물류유통체계의 문제
 - 점포별 개별화물 운송의 원시적 방법에 의한 물류유통 체계로 인한 비효율에 따른 손실비용을 감수하고 있으며, 고객에 대한 유통서비스의 질의 저하로 구매력의 감소 요인이 발생하고 있음
- 교통혼잡으로 인한 접근성 문제
 - 경인고속도로 및 김포공항 등의 지리적, 물리적 물류유통에 유리한 접근성 이점이 있기는 하나 이와는 달리 단지 내의 개별점포 진입은 도로변 불법주차 및 이면도로 진입을 위한 교차로 등으로 인해 극심한 교통 정체 및 혼잡을 보이고 있음
- 홍보 문제
 - 현재 대형 전광판이 출입구 쪽에 설치되어 있기는 하나 방문하는 소비자들에게 정확한 화곡유통단지의 특화상품 및 위치, 규모 등을 홍보하는 데는 한계가 있으며 조합에서 정기적으로 발간하는 이용안내 홍보지 또한 전달되는 매체가 미약한 실정임
- 지역적 제약요인의 극복문제
 - 도시계획상 화곡유통은 일반주거지역으로 상가주변에 일반주택이 밀집되어 있어 도로이용 및 주차, 인도상의 상품적치 등의 문제로 인하여 민원을 야기 시키고 있고, 주민들과의 마찰이 빈번히 발생하는 지역으로 주민들과 슬기롭게 공존할 수 있는 방안이 모색되어야 함

화곡유통단지 경쟁력 제고를 위한 발전방향

1. 공동집배송을 위한 물류시설의 유치 (중장기적 측면)

- 과거에는 도로, 항만 등 물리적 네트워크의 확충이 물류효율 제고의 전제조건이었으나 정보기술의 발전으로 물류서비스에 대한 고객의 요구가 높아지고 물류기업의 종합물류서비스 제공에 의한 고부가가치화 전략이 확산됨
- 이에 따라 물류사업 영역의 경계가 허물어지고 기존의 도로운송 전문업체의 경우 종합적인 물류서비스를 제공하기 위해 보관, 집배송, 정보처리 등 다양한 기능을 포괄하여 수행하고 있음
- 특히 도매배송업체의 경우 보관 및 수배송 기능을 통합하여 고객업체에게 일괄적인 서비스를 제공하고 공동물류를 실현하고 있음
- 이에 따라 화곡유통단지 내 물류서비스 제공을 위한 물류시설의 유치는 부족한 하역장소의 확보 및 체계화된 물류이송 측면에서도 절실함
- 그러나 현재 화곡유통단지는 도시계획상 제3종 일반주거지역으로 소규모(2,000㎡이내) 물류시설 외에는 입지가 불가능한 지역적 제한요인이 존재함
- 따라서 장기적인 발전계획 하에 우선 노후화된 주택밀집지역을 중심으로 용도지역을 완화하여 상업지역 또는 준주거지역으로의 용도지역 변경을 추진함으로써 대규모 물류유통시설의 입지여건을 조성해야 함
- 나아가 경인고속도로변의 물리적 네트워크의 이점을 이용 종합물류 서비스가 가능한 전문 물류시설을 유치함으로써 유통단지 내 상점가뿐만이 아닌 서울 서남권의 물류연계기능을 수행한다면 지역경제발전에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상됨

2. 교통혼잡 해소를 통한 접근성 강화

- 경인고속도로 및 김포공항 등의 지리적, 물리적 물류유통에 유리한 접근성 이점이 있기는 하나 단지 내의 진입은 도로변 불법주차 및 이면도로 진입을 위한 교차로 등으로 인해 극심한 교통 정체 및 혼잡이 발생되고 있는 실정임

- 이에 따라 고객 및 단순 도로 이용주인에게 교통 불편이 초래되고 있어 화곡유통단지에 대한 이용고객의 인식자체가 저평가 될 우려가 있음
- 이러한 교통불편을 해소하기 위한 방법으로, 현재 상가 앞 주차구획에 대한 월정액을 인하함으로써 점포주의 적극적인 자가 주차장 확보로 방문차량의 주차비 부담을 없앨 수 있음
- 공동주차면의 외부차량 주차 시에도 주차료 감면 및 유예 등의 탄력적 운영으로 주차료와 같은 간접비용을 줄임으로써 고객에게 부담 없이 상점을 방문할 수 있는 여건을 마련해 준다면 물류 상하역 차량 및 차량을 이용한 고객에게 주차구획 내 주차가 유도됨에 따라 불법주정차 차량이 줄어들게 될 것임
- 또한 화곡유통단지 인근 노후 주택밀집지역을 선정 점포 종사자 및 인근 주민들을 위한 공용주차장 건립을 추진하여 고정 주차차량을 흡수한다면 단지 내 고객을 위한 주차장 면적이 그만큼 확보됨으로 주차면적의 부족으로 인한 불법주차 등의 혼잡요인이 해소될 것임

3. 가격경쟁력을 과시할 수 있는 홍보전략

- 우선 화곡유통단지는 중간상을 주 판매망으로 하고 있어 가격 면에서 대형할인점 및 대규모 슈퍼마켓보다 가격경쟁에 우월한 위치에 있음
- 이러한 화곡유통단지의 장점을 널리 홍보할 수 있는 홍보망을 구축하는 것이 무엇보다 시급함
- 구체적으로 경인고속도로변 유통단지의 위치를 홍보할 수 있는 대형 안내홍보 조형물을 설치하여 도로를 이용하는 차량에 홍보효과를 극대화함은 물론 화곡유통단지의 생활용품에 대한 저렴한 가격 및 단지 경계를 표시함으로서 규모면에서나 가격 면에서 타 유통단지보다 우월함을 물리적 네트워크를 통해 부각시켜야 함
- 아직까지 미개설 되어있는 화곡유통단지조합의 홈페이지를 특화단지(생활용품전문단지)에 맞게 인터넷 쇼핑몰 등의 전자상거래 시스템을 구축하여 정보통신 네트워크를 이용한 홍보 전략을 적극적으로 추진해야 할 것임

4. 디지털경제시대의 전자상거래 시스템 구축

- 대형판매장을 이용한 대형할인점 외에는 오프라인을 통한 판매에는 한계가 있음
- 따라서 정보통신기술에 의존하는 고객의 전반적인 변화에 부응하고 보다 많은 판매망을 손쉽게 확보하기 위해서 인터넷 쇼핑몰을 이용한 전자상거래 시스템을 구축하는 방안이 요구됨
- 화곡유통단지와 같은 광범위한 업종의 제품들을 정보통신 네트워크를 이용한 쇼핑몰을 통해 고객의 기호에 맞는 제품을 선택할 수 있도록 하여야 자연스러운 고객만족의 화곡유통단지 정립이 이루어질 것으로 예상됨
- 전자상거래 시스템 구축에 대한 화곡유통단지의 성패는 이용자들에게 얼마나 실질적인 부가가치를 제공할 수 있느냐에 달려 있음
- 따라서, 이용자의 성향에 정확히 부합되는 서비스와 다양한 상품 선택의 방법을 제공하는 노력이 필요하며 실시간 정보접근과 활용이 가능한 정보체계의 구축이 관건임

5. 유통단지조합의 자구노력

- 화곡유통단지의 특징인 생활용품 단지의 특성화된 취급 품목을 전문화·브랜드화하여 전문매장으로의 발전을 도모함으로써 입점상인들의 영업이익을 극대화하려는 노력을 경주해야 함
- 소규모라도 공동집배송과 같은 물류유통 체계를 도입하여 물류이송경비를 절감하는 시스템을 구축에 관심을 기울여야 함
- 유통단지 내 공동쿠폰제와 같은 상인과 고객이 win-win할 수 있는 방안을 모색하여 대형점으로 몰리는 고객을 유인하고 고객의 구매의욕을 고취시켜 화곡유통단지의 재이용 동기를 부여하는 전략에도 관심을 기울일 필요가 있음
- 유통단지조합의 주차장 개방 및 주위환경 정화사업 등 공익기여도 확충방안을 모색하여 공익목적에 부합하는 유통조직으로의 위상 정립에도 적극 노력하여야 할 것임

6. 행정지원책

- 준주거 지역 및 상업지역으로의 도시계획변경을 통한 물류창고 등 유통시설의 입지 여건을 강화함
- 단지 인근 차고지 등의 매입을 통한 대단위 공용주차장 건립으로 교통해소 및 접근성 강화를 위한 지원책 마련함
- 대형 안내 홍보조형물설치에 대한 광고물의 설치 등의 법적검토 및 소요예산을 지원함
- 경제적으로 어려움을 겪고 있는 점포들을 위하여 중소기업육성기금을 이용한 금전적인 운영자금을 지원함
- 중소기업전시장 등과 같은 홍보매체를 적극 활용하여 화곡유통단지에 대한 대대적인 홍보활동을 전개함

기대 효과

- 글로벌 경쟁력을 갖춘 국내 최대의 생활용품 단지로 재정립함
- 상가운영의 매출신장으로 인하여 질 높은 유통문화의 표본이 될 것으로 기대됨
- 이상의 계획을 통하여 화곡유통단지의 기능을 회복하고 지역경제의 중추적 역할을 담당하여 지역경제 활성화를 도모함

참고문헌

- 화곡유통, 월보 2006.12월호
- 대한상공회의소, 2004~2008년 유통산업발전기본계획 연구결과보고서