

논문

서울로 7017사업이 남대문시장 상인의 영업전망에 미치는 영향

The Effect of Seoulo 7017 on Namdaemun Market Merchants' Business Outlook

원종석*

Won, Jong Seok

Abstract

The purpose of this research is to analyze on the determinant factors on Namdaemun Mechants' business outlook impacted by floating population due to Seoulo 7017. Field survey for 400 merchants had been carried from Dec. 2016 to Jan. 2017, and finally 70 cases were adopted. the binary logistic regression model was employed to analysis and the results were as follow. First, the 77.1% merchants had negative outlook for increase of floating population. Second, the determinant factors for merchant's positive outlook at significant level 90% were Male(-), Wholesale(+), Woman-Clothing(+), 1st floor(+), and Rent per area(+). And this results showed that many merchants had negative recognition for the effect of floating population, because they believed that increase of floating population would have negative effect like fast rent-increasing. However, Merchants engaged in women-clothing and located at 1st floor on main streets had positive outlook, because they believed that if floating population increased, they would have more sales. Consequently, the major finding is increase of floating population had different effect on merchants by their characters such as by business type, location, and rent-burden.

주제어: 도시재생, 서울로 7017, 유동인구, 영업전망, 이항로짓모형

Keywords: Urban Regeneration, Seoulo 7017, Floating population, Business outlook, Binary Logistic Regression Model

* (재)한국산업관계연구원 수석연구원(공학박사, 주저자: archi-won@hanmail.net)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

서울시는 도심부 등 쇠퇴하는 상업지역에서 대규모 보행 인프라를 정비하여 유동인구를 증가시킴으로써 주변 지역을 활성화시키기 위한 다양한 도시재생활성화사업을 시행하고 있다. 2000년대 초반에 시행된 청계천 복원사업은 유동인구 및 보행량 증가와 주변 정비에 미친 영향으로 성공사례로 평가받고 있다. 그리고 최근에는 쇠퇴하고 있는 서울역 일대를 활성화시키기 위하여 서울역 고가를 보행교로 전환하는 대규모 인프라 정비사업을 추진하였다.

노후환에 따른 안전문제가 제기된 서울역 고가의 차량통행을 폐쇄하고, 공원화하여 보행자 중심으로 전환하는 서울로 7017사업¹⁾은 서울역 일대 도시재생활성화사업의 핵심이다. 이 사업은 서울역 고가로 인해 단절된 동서를 연계하고, 관광객 등을 유인하여 유동인구를 늘려서 주변 지역의 상권, 특히 남대문시장을 활성화시키는 것이 주요 목적이다. 따라서 서울로 7017사업은 쇠퇴하고 있는 서울역 일대를 활성화시키기 위하여 전략적으로 실시된 대규모 보행친화적인 기반시설 정비사업이라고 할 수 있다. 실제로 2017년 5월 20일에 서울로 7017이 개장한 이후 유동인구가 증가하고 있었다²⁾

남대문시장 상인들은 각자의 입장에 따라 유동인구 증가의 효과를 다르게 인식³⁾하고 있었다. 이에 본 연구에서는 도시재생 차원에서 보행친화적인 기반시설 정비를 통해 유동인구가 증가할 때, 어떠한 요인이 상인들의 영업전망 인식형성에 영향을 미치는지를 실증적으로 밝히고자 하였다. 구체적으로 서울로 7017사업은 유동인구가 증가하면, 주변 상점의 매출이 증가하여 상권이 활성화될 것이라는 가정 하에 시행된 사업이다. 하지만 유동인구 증가가 기대하는 만큼의 매출증가로 이어질 수 있을지에 대해서는 실제로 이 지역에서 영업을 하고 있는 상인들의 인식을 확인하는 것이 중요하다.

본 연구를 통해 복잡하고 다양한 이해관계를 가진 재래시장 등 상업지역에서 보행친화적인 인프라 정비사업으로 인해 유동인구가 증가하면 어떤 요인이 상인들의 기대 매출증가, 즉 영업전망에 영향을 미치는지를 실증적으로 밝히고자 하였다. 이러한 실증분석 결과를

바탕으로 보행친화적인 인프라 정비 등 도시재생활성화사업을 추진할 때, 상인들의 특성을 이해하고 사업을 추진할 수 있는 기초자료로 활용할 수 있다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 공간적 범위는 남대문시장으로서 서울시 회현동 남창동 49번지 일대이다. 통상적으로 남대문시장이라 함은 도시계획시설인 시장(내향상가)을 포함하여, 남측으로 퇴계로, 북측으로 남대문로, 서측으로 소일로, 동측으로 신세계백화점에 면하는 일대의 지역을 통칭한다. 블록면적은 약 6만㎡이다.

본 연구의 시간적 기준은 2017년이다. 남대문시장을 대상으로 한 현장조사와 설문조사는 2016년 12월에서 2017년 1월까지 2개월 동안 진행되었다. 본 연구에서 활용한 통계자료는 최근년도 자료를 활용하였고, 설문조사 분석은 2017년도 2월을 기준으로 분석⁴⁾을 실시하였다.



그림 1. 남대문시장 위치도

본 연구는 크게 문헌연구, 현장조사 및 설문조사, 그리고 통계분석으로 구성되었다. 우선, 문헌연구에서 유동인구 증가가 상권 및 매출액, 상인 만족도 등에 미치는 영향에 관한 선행연구를 조사하였다. 그리고 남대문시장 실태조사를 실시하였고, 면대면(Face-to-face)방식으로 설문조사와 심층인터뷰를 실시하였다. 마지막으로 설문조사 자료를 구축하여 SPSS v18 프로그램을 활용하여 이항로지분석을 실시하였다.

본 연구는 서울로 7017사업에 따른 유동인구 및 보행량 증가가 남대문시장 상인의 영업전망에 영향을 미치는 영향을 밝히고자 한 연구이다. 구체적으로 서울로 7017 개통

이후, 유동인구가 증가하면 본인 사업에 어떤 영향을 미칠지를 질문하였고, 응답은 긍정 또는 부정, 이항으로 응답하도록 설계하였다. 상인들의 특성 요인을 설명변수로 구축하여 영업전망을 결정하는데 어떤 요인이 주요한 영향을 미치는지를 분석하였다.

II. 선행연구 고찰

본 연구는 보행친화적인 인프라 정비사업을 시행하여 유동인구가 증가하면, 매출액 증가로 인해 상인들의 영업전망이 긍정적으로 나타나는지 그리고 어떤 요인이 긍정적 영업전망에 영향을 미치는지를 실증적으로 분석하고자 하였다. 이에 선행연구는 유동인구 증가가 매출액, 자산가치, 그리고 상인들의 만족도, 영업전망 등에 미치는 영향을 분석한 연구를 중점적으로 살펴보았다.

지금까지 유동인구 증가가 매출에 미치는 영향을 분석한 다수의 연구에서는 유동인구 증가가 소매업 매출에 긍정적인 영향에 미친다는 분석결과를 제시하였다. 최막중·신선미(2001)은 보행량이 소매점 매출액에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 실증적으로 분석하였고, 보행량은 매출액, 임대료, 자산가치와 상관관계가 있다고 주장하였다. 그리고 유동인구 및 보행량이 자산가치에 미치는 영향에 관한 연구가 이루어졌다. 정승영(2015)는 보행량이 상가권리금에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였고, Sohn·Moudon & Lee(2012)는 미국 부동산시장을 분석하여 보행환경이 주택가격 등 부동산 가치와 관계성이 높다고 주장하였다. 따라서 특정 지역의 보행환경 정비로 인해 유동인구 및 보행량이 증가하면, 소매업종의 매출이 증가한다. 이러한 공간생산성 증가는 임대료 상승으로 이어지며, 외부에서 자본이 유입되어 자산가치가 증가하고, 궁극적으로 지역경제가 활성화 되는 순환 과정이 발생한다고 할 수 있다.

반면 유동인구 증가가 반드시 상가의 매출액 증가로 이어지는 아니라는 연구결과가 제시되었다. 유경훈 외(2016)는 도심, 강남, 영등포, 3핵 지역의 상업가료요인, 유동인구와 매출액의 관계를 분석하여 유동인구가 모든 지역에서 매출액에 유의한 영향을 주는 것은 아니라고 주장하였다. 그리고 이경민·정창무(2014)는 시간대별 보행자의 연령 등 보행자 특성이 매출액과 입지선정에 영향을 미친다고 분석하였다. 김수현 외(2015)는 유동인구가 매출액에 미치는 영향뿐만 아니라 유동인구수를 포함한 다양한 요소들과 매출액간의

관계를 분석하였고, 보행량이 많은 지역에서 편의점 매출액이 높았으나, 화장품소매점의 경우에는 유의미하지 않다는 분석결과를 제시하였다. 따라서 상업가로의 입지와 업종에 따라 유동인구 증가가 실제 매출액에 미치는 영향은 다르게 나타날 수 있다.

가로환경개선이 상인들의 만족도에 미치는 영향을 분석한 연구도 다수 이루어졌다. 조연경 외(2009), 이상규 외(201), 김성은·이제선(2015)은 대중교통전용지구 등 가로환경 개선사업 이후 인근 지역 상인들의 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였지만 보도마감, 시인성 등의 물리적 개선 요소가 단순한 만족도에 영향을 미치는 요인을 중심으로 분석하였다. 따라서 가로정비사업 이후 보행량 증가 여부와 이에 따른 매출, 임대료 변화 등에 대한 실증적 분석은 미진하였다. 또한 가로 활성화 이후 영업의사에 대한 연구로는 허자연 외(2015)가 경리단길에 영업하는 사업주의 영업의지에 영향을 미치는 요인을 분석하여서 권리금 등 투기심리와 상권활성화 기대감 등 경제적 요인이 유의한 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

이상과 같이 선행연구를 살펴본 결과, 유동인구 증가는 일정부분 상업지역 및 가로에 입지한 소매업 상가의 매출액 증가에 긍정적인 영향을 미치지만, 반드시 유동인구 증가가 모든 업종의 매출에 긍정적인 영향을 미치는 것은 아니라는 것을 확인할 수 있었다. 따라서 보행친화적인 인프라 정비로 인해 유동인구가 증가하면, 긍정적인 영향을 받는 상인도 있고, 반대로 부정적인 영향을 받는 상인이 존재한다고 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 이러한 유동인구 및 보행량 증가가 상인들의 영업전망에 영향을 미치는 요인을 밝히고자 하였다. 구체적으로 어떠한 특성요인이 상인들의 긍정적인 영업전망 인식에 영향을 미치는 지를 실증적으로 밝혀보고자 하였다.

Ⅲ. 대상지 현황

1. 남대문시장 현황

남대문시장의 면적은 약 60,000m², 점포수는 10,172개, 종사자수는 약 5만명, 1일 방문객수 30만명, 1일 외국인 방문객수가 1만명에 이른다.⁵⁾ 특히 “남대문시장에 없으면 서울 어디에도 없다”, “남대문시장엔 고양이 뽀 빠고 다 있다”는 말이 있을 정도이고, 아동·남성·여성 등 각종 의류를 비롯해 액세서리, 주방용품, 민속공예, 식품, 잡화, 농수산물 등 일상생활에 필요한 1,700여종에 달하는 상품을 판매하고 있다(남대문시장주식회사, 2017).

2016년 12월 20일부터 2017년 1월 19일까지의 실태조사 결과, 남대문시장의 점포수는 12,691개이었다. 이는 2013년 11,891개⁶⁾보다 6.7% 증가하였다. 업종별로 살펴보면, 액세서리 업종은 3,501개에서 3,957개로 456개 점포가 증가하였고, 아동복, 의류·패션잡화, 잡화·주방용품도 점포수가 증가하였다. 반면 안경·시계·카메라, 창고, 기타 업종들은 점포수가 감소하였다. 그리고 구성비율을 살펴보면, 액세서리(31.2%), 의류·패션잡화(29.5%), 주방용품(13.5%)로서 남대문시장의 주력업종이라고 할 수 있다, 하지만 안경·시계·카메라 등 고가 소매품 취급 점포는 수입자유화, 백화점 등 고급상권 성장, 전자상거래 성장 등에 인해 점포수가 감소하고 있어서 전반적으로 쇠퇴하고 있었다(<표 2> 참조).

표 2. 남대문시장 점포 실태조사 (2013년, 2017년)

구분	2013		2017		비교
	점포수	비율	점포수	비율	
합계	11,891	100.0	12,691	100.0	+800
액세서리	3,501	29.4%	3,957	31.2%	+456
아동복	909	7.6%	1,332	10.5%	+423
의류/패션잡화	3,475	29.2%	3,739	29.5%	+264
안경/시계/카메라	580	4.9%	435	3.4%	+145
식당/식품	913	7.7%	538	4.2%	-375
잡화/주방용품	973	8.2%	1,712	13.5%	+739
창고	330	2.8%	177	1.4%	-153
사무실	226	1.9%	263	2.1%	+37
기타	706	5.9%	258	2.0%	-448
폐업/공실	273	2.3%	280	2.2%	+7

출처: 2013년 자료(남대문시장, 서울역사박물관), 2017년 자료(서울역 일대 지역산업생태계 조사 자료).

남대문시장의 공간적 업종 분포 특성은 업종별로 집적화되어 있다는 것이다. 우선, 의류 및 패션잡화는 C, D, E등을 포함하여 중앙통과 후면통⁷⁾을 중심으로 한 시장 중심부에 넓게 분포하고 있다. 특히 1층에 입지한 의류점포는 중앙통 동쪽지역에 집중적으로 분포되어 있다. 반면 액세서리 점포는 외곽지역인 남서부와 북쪽 일부 지역에 집중되어 있다. 또한 액세서리는 전체 점포수에 비해 공간적 분포가 넓지 않고 집적화되어 있다. 이에 따라 가로변에 로드샵 형태로 넓게 분포하고 있는 의류업종과는 차이가 있다. 이는 액세서리는 다른 업종에 비해 점포면적이 소규모이기 때문이다. 아동복 점포는 아동복 전문상가

내에 집적되어 있는데, F동과 삼익패션타운 사이의 가로를 중심으로 집중되어 있다. 안경·시계·카메라 점포는 남대문로 변과 회현역 5번 출구 일대에 많이 분포하고 있다. 또한 남대문시장 C, D, E동은 층별로 전문상가 형태로 점포들이 집적되어 있는 특징을 가지고 있다(서울역사박물관, 2013).

1980년대 액세서리 업종이 남대문시장에 들어와서 퇴계로변 서측에 입지한 이후에 시계, 의류 등이 입지하였던 상가로 점차 확장하였다. 이는 액세서리 업종이 성장하면서 공간적으로도 확장하면서 주역업종으로 성장하였다. 하지만 주로 임대료가 저렴한 퇴계로 주변과 남대문로 등 외곽지역에 집중되어 있어서 상대적으로 임대료가 저렴한 지역에 입지하고 있다.



그림 2. 남대문시장 1층 상가 업종분포
(남대문시장, 2013. 서울역사박물관) 자료 수정.

서울시 유동인구 데이터를 통해 남대문시장 일대의 유동인구를 확인한 결과, 서울로 7017의 퇴계로 보행접근로에 해당하는 명동 생선구이 김찌찌게(02-023)지점의 유동인구는 2009년 일평균 5,140명이고, 2013년에는 5,185명이다(<그림 3>, <표 2> 참조) 그리고 서울로 7017개장 이후 유동인구 추정 결과,⁸⁾ 회현동 출구(5번)의 일일 보행량은 6,243명으로 추정하고 있어서 2013년보다 20.4%가량 증가할 것으로 예측되었다(<그림 4> 참조).

서울시에는 서울로 7017개통 이후 2개월간 약 200만명이 방문하였고, 남대문시장도 평소 보다 40,800여명이 방문하였다고 밝혔다. 이에 서울로 7017로 인한 유동인구 증가에 긍정적인 효과가 있다는 예측이 맞는 것으로 확인되었고, 남대문시장 방문객도 증가한 것으로 판단된다.

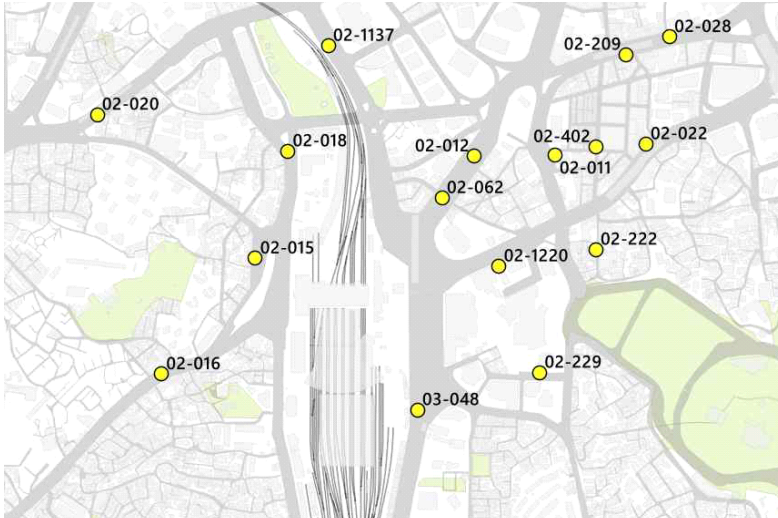


그림 3. 남대문시장 주변 유동인구 측정지점
출처: 서울역 일대 보행네트워크 및 유동인구 추정(2017, 서울시)

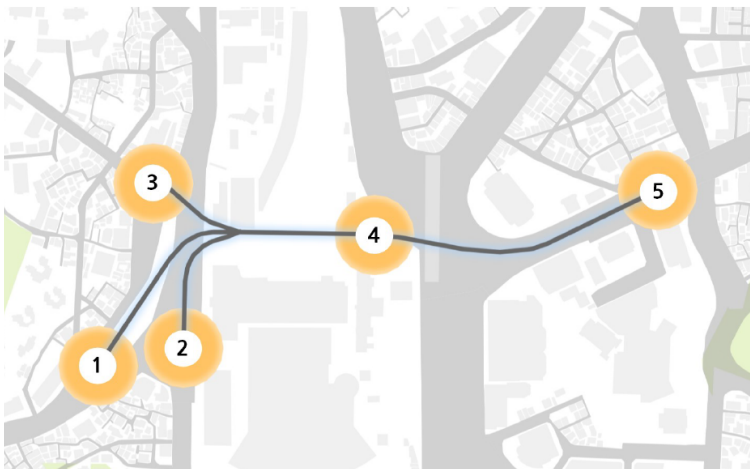


그림 4. 7017개장 이후 보행량 추정 지점
출처: 서울역 일대 보행네트워크 및 유동인구 추정(2017, 서울시)

표 2. 유동인구 조사자료(02-023지점)

년도	일평균	주중평균	주말평균
2009	5,140	6,130	3,159
2012	6,003	6,898	2,421
2013	5,185	5,733	2,994

출처: 서울시 유동인구 데이터(2014)

IV. 분석의 틀

1. 조사설계 및 분석자료

본 연구의 기초자료는 서울시에서 발주한 ‘서울역 일대 지역산업생태계 조사 및 활성화 방안’ 용역으로 수행한 인터뷰와 설문조사 자료를 활용하였다. 구체적으로 2016년 12월 20일부터 2017년 1월 30일까지 설문조사와 심층인터뷰를 실시하였다. 설문조사는 업종별 사업체수 비율을 고려하여 층화임의표본추출방식으로 샘플을 선정하였고, 면접원들이 면대면(face-to-face)조사로 진행하였다.

샘플 수는 95%신뢰구간에서 ±5%를 목표로 설문조사를 실시하여 총 400부를 회수하였다. 남대문시장 상인들은 공공에 대한 불신과 매출액, 임대료 등 민감한 사업자료 유출을 우려하여 설문조사에 협조적이지 않았다. 그리고 일부 동에서는 물리적으로 조사를 방해하는 문제가 발생하여 조사가 원활하게 진행되지 못하였다. 이에 회수한 설문지 중 결측값이 없는 유효한 설문지의 비율이 낮았다. 하지만 현재까지 남대문시장 상인들에 대한 체계적인 설문조사가 이루어진 최초 사례로서 학술적 가치가 있다고 판단된다.

설문조사 내용은 성별, 나이 등 상인특성, 업종, 업태, 임대료 등 사업특성, 사업장의 위치, 면적 등 사업장 특성으로 구성하였다. 종속변수는 7017고가 개통으로 인한 보행량 증가가 영업에 미치는 영향에 대해 질문하였다.

2. 가설설정

도시재생활성화 차원에서 보행친화적인 인프라 사업을 실시하면, 유동인구가 증가하고, 이는 상점의 매출 증가로 이어지고, 결과적으로 상권활성화가 이루어진다는 전제로 이루어

진 서울로 7017사업의 영향에 관해 분석하고자 하였다. 구체적으로 본 연구에서는 보행친화적인 인프라 정비사업을 통해 유동인구가 증가하면, 매출에 긍정적인 상인이 존재하고, 부정적인 영향을 받는 상인이 있을 것이라고 가정하였다. 따라서 본 연구의 가설은 상인의 특성이 영업전망의 긍정 및 부정의 인식형성에 영향을 미칠 것이라고 가설을 설정하였다. 즉, 상인의 개인적, 영업적, 상점입지, 매출 등 다양한 특성에 따라 인식의 차이가 존재하는지 실증적으로 확인하고자 하였다.

3. 분석방법 및 변수설정

본 연구에서는 서울로 7017사업으로 인한 유동인구 증가시, 어떠한 요인이 상인들의 영업전망에 영향을 미치는지 실증적으로 분석하고자 하였다. 종속변수는 영업에 미치는 영향을 부정적(0)으로 보는지, 긍정적(1)으로 보는지 이분법으로 질문하여 자료를 구축하였다. 이는 남대문시장 상인들의 의사는 합리적으로 결정된다고 가정했을 때, 남대문시장 상인의 영업전망은 상인들의 기대효용을 극대화하는 대안을 선택한다고 전제하였다.

이항로지트모형은 종속변수와 요인들 간의 관계를 규명하는 데 활용이 가능하며, 종속변수에 영향을 미치는 요인들이 얼마만큼 영향을 미치는지를 통계적으로 찾아낼 수 있는 분석방법이다. 본 연구에서 사용하는 로지스틱분석의 기본 모형은 종속변수 Y 라 하고, 독립변수 X 라 할 때, 다음 식(1)과 같이 정식화된다.

$$\log\left(\frac{p}{1-p}\right) = b_0 + b_1x_1 + \dots + b_px_p \quad (1)$$

여기서 p : 종속변수를 선택할 확률,
 x : 독립변수,
 b : 절편

본 연구에서 이항로지트모형을 적용하여 서울로 7017사업에 따른 보행량 증가가 남대문시장 상인의 영업전망에 미치는 영향을 분석하기 위하여 부정적(0), 긍정적(1)으로 구분하여 이항으로 종속변수를 구성하였다.

설명변수는 크게 남대문시장 상인의 사업주 특성 변수, 영업특성 변수, 매장특성 변수, 그리고 경제적 변수로 구분하였다(<표 3> 참조) 첫째, 사업주 특성 변수는 나이, 성별로 구성하였다. 둘째, 영업특성 변수는 도매업 여부, 주간영업여부, 액세서리, 아동복, 여성복 취급여부 등 취급품목, 상시고용자수로 구성하였다. 남대문시장은 전통적으로 도매업자의

비중이 높은 도매시장이었으나, 외국인 관광객이 증가하면서 소매업 비중이 높아지고 있다. 의류 등 소매업종은 주로 지상 1층 등 보행량이 많은 위치에 입지하고, 도매업종은 특정 바이어만 찾아오기 때문에 보행접근성 보다는 상대적으로 낮아서 임대료가 저렴한 매장을 선호한다. 이러한 특성차이에 의해 보행량 증가에 따른 편익이 다를 것이라고 가정하여 도매업과 소매업을 구분하였다. 그리고 남대문시장은 낮 시간은 소매업 영업을 하고, 밤(새벽)시간은 도매업 위주로 운영되고 있어서 주간영업여부를 변수에 추가하였다. 또한 상시고용자수는 규모가 영업전망에 영향을 미치는지 확인하고자 하여 구성하였다. 또한 업종이 영향을 미치는지 확인하기 위하여 남대문시장의 주요 업종인 액세서리, 아동복, 여성복을 더미변수로 구성하여 분석하였다.

표 3. 변수구성 및 기술통계

구 분		단위	최소값	최대값	평균	표준편차	
종속변수	영업전망	0=부정적, 1=긍정적	0	1	0.23		
설명 변수	사업주 특성	나이	세	37	75.0	56.49	9.058
		여성여부	0=남성, 1=여성	0	1	.84	.367
	영업 특성	도매업 여부	0=소매업, 1=도소매업	0	1	.13	.337
		주간영업여부	0=야간, 1=주간	0	1	.94	.234
		액세서리여부	0=기타, 1=액세서리	0	1	.21	.413
		아동복여부	0=기타, 1=아동복	0	1	.13	.337
		여성복여부	0=기타, 1=여성복	0	1	.29	.455
		해외판매 여부	0=국내, 1=해외	0	1	.17	.380
		상시고용자수	명	0	4	.97	.722
	매장 특성	지상1층 여부	0=기타, 1=1층	0	1	.49	.503
		매장면적	m ²	.3	35.0	5.324	6.100
		임차 여부	0=자가, 1=임차	0	1	.96	.204
	경제적 특성	면적당전환임대료	만원/m ²	6.0	517.9	39.701	62.7368

매장특성 변수는 지상1층 여부, 매장면적, 임차여부로 구성하였다. 이는 지상1층은 임대료가 다른 층보다 높고 보행량과 밀접한 관계가 있어서 소매업종이 주로 입지한다. 이러한 특성이 영업전망에 어떠한 영향을 미치는지 확인하고자 하였다. 그리고 매장면적과

임차여부를 설명변수로 구성하였다.

경제적 특성 변수는 면적당전환월세로 구성하였다. 면적당전환월세는 보증금을 일반적인 수익형부동산 전환수익률인 5.5%로 나누어서 월임대료와 합산하여 구하였다. 이는 최막중·신선미(2001)이 주장한 것처럼 임대료는 매출액을 추정할 수 있는 변수로서 공간생산성과 연관된 단위면적당 임대료를 경제적 부담을 측정하는 변수로 설정하였다. 실제적으로 설문조사에서 상인들은 매출액 등은 세금문제 때문에 응답을 거의 하지 않기 때문에 임대료를 대체변수로 활용하였다.

V. 영업의사에 영향을 미치는 요인 분석

1. 기술통계

남대문시장 상인을 대상으로 서울로 7017사업에 따른 유동인구 증가가 영업전망에 미치는 영향이 부정적(0) 또는 긍정적(1)인지 질문한 결과, 부정적이라고 응답한 상인은 54명으로 77.1%이고, 긍정적이라고 응답한 상인은 16명으로서 22.9%이었다. 이는 일반적으로 유동인구 증가는 소매업 매출에 긍정적인 영향을 미친다는 연구결과와는 다른 결과로서 남대문시장만의 특성이 반영된 것으로 보인다.

남대문시장 상인의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 상인들의 평균 연령은 56.5세이고, 여성 비율이 84%이었다. 이는 상인들의 대부분이 중년의 여성으로서 경력이 약 20년 가까이 되는 경력이 많은 상인들로 구성되어 있다는 것을 확인할 수 있다. 그리고 업태는 도매업자는 13%이었다. 이는 최근 남대문시장이 전체적으로 도매업 비율이 낮아지고 있다는 주장을 뒷받침한다. 그리고 94%의 업체가 주간에 영업을 하고 있어서 도매업종이 활성화되는 밤 시간대에 공동화가 발생하고 있었다. 또한 업종별 비율은 액세서리가 21%, 아동복이 13%, 여성복 29%이었다. 그리고 주 거래처가 해외인 상점은 17%이었고, 상시 고용자수는 0.97명으로서 상인을 포함하여 약 2인이 영업을 하고 있었다. 이는 남대문시장이 도매시장의 기능이 약화되고는 있지만 아직도 해외시장과 거래하는 도매 기능이 유지되고 있다고 볼 수 있다.

남대문시장의 매장은 평균면적이 5.32㎡로서 도심부에 입지한 시장으로서 공간활용이 집약적이었다. 분석에 포함된 지상1층 매장은 49%이고, 96%의 점포의 임차유형은 월세이

었다. 그리고 경제적으로는 보증금을 월세로 전환한 면적당월세는 평균 39.7만원/m²으로서 도심부 상업지역으로서 상당히 높았다.⁹⁾ 특히 최대로 517만원/m²에 이르는 매장도 있었다 (<표 3> 참조).

2. 남대문시장 상인의 영업전망에 영향을 미치는 요인 분석

이항로짓모형 분석 결과, 모형은 통계적으로 95%수준에서 유의하였다. 따라서 이 모형은 유의한 모형이라고 판단된다. 그리고 이항로짓분석 모형의 설명변수 사이의 다중공선성을 분석한 결과, 모든 설명변수의 공차가 1.0 이하이고, 다중공선성(VIF)이 8.0 이하로서 변수간의 다중공선성이 존재하지 않았다(<표 4> 참조).

표 4. 이항로짓분석 결과

구분	B	S.E.	t(p-value)	Exp(B)	Tolerance	VIF
나이	.102*	.053	.054	1.107	.778	1.285
여성여부	-4.174**	1.811	.021	.015	.756	1.322
도매업 여부	3.726**	1.616	.021	41.524	.671	1.490
주간영업 여부	21.807	16833.13	.999	2.957E9	.508	1.970
엑세서리 여부	2.245	1.747	.199	9.437	.557	1.795
아동복 여부	3.707	2.475	.134	40.735	.363	2.753
여성복 여부	3.857*	2.120	.069	47.338	.530	1.885
해외판매 여부	2.061	1.522	.176	7.850	.668	1.496
상시고용자수	-1.133	.721	.116	.322	.668	1.496
지상1층 여부	1.972*	1.087	.070	7.188	.655	1.526
매장면적	.050	.056	.373	1.051	.763	1.310
임차 여부	-1.538	1.899	.418	.215	.806	1.241
면적당전환임대료	.015*	.009	.096	1.015	.931	1.074
상수항	-28.065	16833.13	.999	.000		

1) 모형적합도: -2 Log likelihood=48.259, Chisquare=26.997, .p=0.012

2) * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

분석결과, 95%수준에서 유의한 변수는 여성여부(-), 도매업여부(+)이고, 90%수준에서 유의한 변수는 나이(+), 여성복여부(+), 지상1층여부(+), 면적당전환임대료(+)로 나타났다

(<표 4> 참조). 이는 상인 특성으로는 나이가 정(+)의 영향관계로 나타나 나이가 많을수록 영업전망이 긍정적(1)이고, 여성여부는 부(-)의 영향관계로 여성일수록 영업전망이 부정적(0)인 것으로 나타났다. 그리고 영업 특성으로서 도매업여부와 여성복여부 모두 정(+)의 영향관계로 도매업종이면서 여성복일수록 영업전망이 긍정적(1)인 것으로 나타났다. 또한 매장 특성으로는 지상1층여부가 정(+)의 영향관계이고, 경제적 특성은 면적당(전환)임대료도 정(+)의 영향관계로서 지상1층일수록, 면적당임대료가 높을수록 영업전망이 긍정적(1)이었다.

3. 분석결과 해석

최막중·신선미(2000)의 많은 학자들은 유동인구 증가는 소매업 매출에 긍정적인 영향을 미친다고 주장하였다. 본 연구의 분석 결과도 이와 일관성을 가지고 있었다. 남대문시장 상인 중에서 유동인구가 많은 중앙통과 후면통에 직접 면하고 있어 임대료가 비싼 1층 상가로서 여성복 매장을 운영하는 상인들은 서울로 7017 개통으로 인한 유동인구 증가효과가 긍정적일 것이라고 인식하고 있었다. 이들은 마담복을 주로 취급하고 있는 매장으로서는 외국인 등 관광객 증가에 대한 기대가 컸다. 그리고 현재 임대료 부담이 높은 상인의 영업전망이 긍정적인 것으로 나타났는데, 현재 임대료가 높은 점포는 전면통과 후면통 등 주요 가로에 면한 1층 점포로서 대부분 여성의류, 패션잡화 등을 취급하고 있다. 따라서 이러한 소매업종은 유동인구 증가가 직접적으로 매출증가로 이어질 것으로 보고 있었다.

특징적인 분석결과는 도매업에 종사하는 상인들이 보행량 증가에 대한 기대가 크다고 나타난 것이다. 이는 보행량은 주로 소매업종의 매출과 관련이 높다는 선행연구 결과와 반대되는 것이다. 도매업종은 일반적인 관광객이 아니라, 구매목적 가지고 방문하는 바이어를 상대하기 때문에 임대료 부담이 낮은 이면부에 주로 입지한다. 따라서 현재 도매업 비율이 높은 액세서리, 화훼 등은 유동인구 증가가 오히려 임대료 상승으로 이어져 부정적으로 보는 것이 합리적이다. 하지만 현재 아동복, 여성복 등 의류잡화 도매업자는 유동인구가 증가하면서 소매업종을 겸업하거나, 소매업종으로 전환하여 매출액을 높일 수 있다고 생각하고 있었다. 이는 인터뷰에서도 여성의류, 아동복 등을 판매하는 1층 점포의 도매상은 소매업 비중이 높고, 유동인구 증가에 기대가 매우 높은 사실로 확인할 수 있었다.

V. 결론

본 연구의 목적은 서울로 7017사업과 같은 보행친화적 인프라 사업으로 인한 유동인구 증가가 이해관계가 복잡한 도심부에 입지한 시장상인의 영업전망에 미치는 영향을 실증적으로 밝히는 것이다.

설문조사 결과, 서울로 7017 개통에 대해 77%의 상인들은 영업전망에 부정적이라고 응답하였다. 이는 유동인구 증가에 따른 매출액 증가라는 긍정적인 편익보다, 임대료가 높아지면서 발생하는 부정적인 영향이 크다고 인식이 크다고 할 수 있다. 이는 최근 남대문시장을 방문하는 관광객은 증가했지만 실제 매출로 연결되지 않는다는 도매상인의 주장과 일관성을 가진다.

이항로짓분석 결과, 통계적으로 유의한 변수는 여성여부(-), 도매업여부(+)이고, 나이(+), 여성복여부(+), 지상1층여부(+), 면적당전환임대료(+)로 나타났다. 이를 해석하면 연령이 많은 남성 상인이면서, 여성복 등 도매업종에 종사하고, 임대료가 높은 1층 상가를 운영할수록 영업전망을 긍정적으로 하고 있었다. 따라서 서울로 7017 개통 이후, 유동인구가 증가하면 임대료가 높은 1층 상가를 중심으로 여성복 등 소매업 비율이 높은 업종에게 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상된다. 특히 업종별로는 유동인구 증가에 대하여 여성복이 큰 영향을 받을 것으로 보인다. 하지만 유동인구 증가로 인해 임대료가 급격하게 상승하면 액세서리, 화훼 등 도매업종은 오히려 부정적인 영향을 받을 것으로 예상된다.

지금까지 도시재생활성화사업, 특히 대규모 보행친화적 인프라 사업이 주변에 미치는 영향에 대한 실증적인 분석은 미진하였다. 특히, 주거지역이 아닌 도심지에 입지한 재래시장에 대해서는 분석한 연구는 이루어지지 않았다. 이에 본 연구에서는 서울로 7017사업이 복잡한 이해관계와 업종이 혼재된 남대문시장 상권에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였는데 의의가 있겠다. 향후 도심부에서 인프라사업을 통한 도시재생 및 활성화를 추진할 때, 주변 상권에 미치는 영향을 예측하는 데 도움을 줄 수 있을 것이다. 단, 본 연구는 서울역 일대의 남대문시장에 대한 연구이고, 상인들의 협조적이지 않은 설문참여로 분석대상이 많지 않다는 점에서 일부 한계점이 있었다. 향후 도시재생활성화 사업의 영향에 대한 모니터링 차원에서 주변 상권의 변화에 대한 지속적인 연구가 필요하겠다.

-
- 주1. 서울역 고가 도로는 급격한 인구증가와 교통난 해갈을 위해 서울역의 동서를 가로지르는 형태로 설계되어 1970년에 준공된 고가이다. 1990년대 말부터 서울역 고가 도로의 안전성 문제는 매년 제기됐고, 서울시는 정기적인 안전점검 및 정밀안전 진단을 통해 매년 보수공사를 진행해 왔으나, 2006년 심각한 안전문제 제기로 차량운행을 전면 통제하고 철거 수순을 밟기까지 8년이 걸렸다. 그리고 초기에는 ‘서울역 7017사업’이라는 명칭을 사용하였으나, 명칭을 공모하여 ‘서울로 7017’을 정식 명칭으로 변경하여 사용하고 있다.
- 주2. 서울시 보도에 따르면 2017년 5월 개통 이후 2개월 사이에 공식적으로 200만명이 방문하였고, 2017년 말까지 1,000만명이 방문할 것으로 예상하고 있다. 그리고 서울로 7017개통 전후로 남대문시장을 찾는 방문객이 하루 평균 4만8천명이 늘어났다고 발표하였다.
- 주3. 2015년 12월 서울역 고가가 폐쇄되었을 때 남대문시장 상인들은 강력하게 반발하였다. 상인들은 서울역 고가를 통한 차량접근이 줄어들 경우 매출에 부정적인 영향을 미칠 것이라고 주장하면서 강력하게 반발하였다. 반면에 오히려 서울역 고가가 공원화 되면서 외국인 등 방문객이 증가하여 매출액이 늘어날 것이라는 주장하는 상인들도 있어서 갈등이 존재한다.
- 주4. 본 연구에서 활용된 기초자료는 2016년도에 서울시에서 발주수행한 ‘서울역 일대 지역산업생태계 조사 및 활성화 방안 수립용역’을 수행하는 과정에서 조사한 자료를 활용하였다.
- 주5. 남대문시장 홈페이지 시장개요의 내용을 요약정리하였다.
http://www.namdaemunmarket.co.kr/01_int/01.php.
- 주6. 2013년도에 서울역사박물관에서 ‘남대문시장’을 발간하면서 남대문시장에 대한 전수조사가 이루어졌다.
- 주7. 중앙통은 회현역 5번출구에서 남대문지하쇼핑센터 2번출구가 있는 남대문로에 이르는 중앙가로로 가장 활성화된 가로이고, 후면통은 남대문시장6길로서 중앙통과 나란한 이면가로로서 아동복이 집적된 가로이다.
- 주8. 서울역 일대 도시재생활성화 세부실행계획 수립용역 수행과정에서 서울역 일대 보행네트워크 분석 용역을 실시하였고, 이 용역에서 서울역 일대 공간구조와 보행량을 예측한 분석결과를 제시하였고, 이 자료를 일부 발췌하여 본 연구에서 활용하였다.
- 주9. 한국감정원이 조사한 2017년도 1분기 자료를 보면, 서울 도심의 상업용부동산 중 집합상가의 평균 임대료는 83천원/㎡이고, 서울역의 임대료가 203천원/㎡으로 남대문시장 임대료가 서울역에 비해 1.5배 가까이 높은 것을 확인할 수 있다.

인용문헌

- 김수현·김태현·임하나·최창규, 2015. “소매업의 매출액을 결정하는 보행량 및 건조환경 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 50(3): 299-318.
- 김성은·이계선, 2015. “대중교통전용지구 조성 사업 전후의 가로환경 및 보행자 만족도 변화에 관한 연구-서울시 서대문구 연세로 대중교통전용지구를 중심으로”, 「도시설계」, 16(2): 45~60
- 김지순·김신정·정창무, 2004. “청계천 상인의 이주의사결정에 영향을 주는 요인연구”, 「국토계획」, 39(1): 169-177.
- 김용창 외, 2013. “3장 남대문시장의 사회경제적 지형과 미시적 공간정치”, 「남대문시장」, 서울역사 박물관.
- 변명식·서정석·성백석, 2014. “남대문시장 실태조사”, (사)중소기업혁신전략연구원.
- 안건혁·김주일, 2001. “서울 도심 재래의류시장 재편과정 연구”, 「국토계획」, 36(2): 235- 256.
- 이경민·정창무, 2014. “시간대별 유동인구가 업종별 점포입지에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집-계획계」, 30(8): 47-55.
- 이상규·이승지·황은경·이상호, 2001. “상업지역 가로 이용자 만족요인 분석에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집-계획계」, 17(9): 1~8.
- 임현식·김영욱·반영욱, 2002. “도시공간구조와 지가의 상관관련성에 관한 연구-인사동 지역을 중심으로”, 「건축계」, 18(7): 33-140.
- 전성계, 2006. “남대문 액세서리산업 집적지의 업체 간 네트워크와 그 변화”, 서울대학교 석사학위논문
- 조연경·양재혁·우신구, 2009. “가로환경개선사업 후 이용객과 상인 간의 만족요인 분석에 관한 연구 -부산 광복로를 중심으로”, 「도시설계」, 10(3): 89~106.
- 정승영, 2015. “보행자통행량이 상가권리금에 미치는 영향의 평가”, 「지적과 국토정보」, 45(1): 225-240.
- 차경은·김호연, 2013. “남대문시장의 입지특성에 대한 거래주체간 인식의 비교”, 「국토계획」 48(5): 285-307.
- 허자연·정연주·정창무, 2015. “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례”, 「서울도시연구」, 16(2): 19-33.
- 최막중·신선미, 2001. “보행량이 소매업 매출에 미치는 영향에 관한 실증분석”, 「국토계획」, 36(2): 75-83.
- Kang, C.D., 2016. “Spatial Access to Pedestrians Andretail Sales in Seoul, Korea”, *Habitat International*, 57: 110-120.
- Leinberger, C.B., & Alfonzo, M., 2012, *Walk this Way: The Economic Promise of Walkable Places in Metropolitan Washington*, Washington DC, The Brookings Institution.
- New York Department of Transportation, 2013. *The Economic Benefits of Sustainable Streets*, New York.
- Sohn, D.W., Moudon, A.V., & Lee, J., 2012. “The Economic Value of Walkable Neighborhoods”, *Urban Design International*, 17: 115-128.
- Sirmans, C.F. & Guidry, K.A., 1993. “The Determinants of Shopping Center Rents”, *The Journal of*

Real Estate Research, 8(1): 107-115.

http://www.Namdaemun_market.co.kr (2017.1)

<http://english.seoul.go.kr/policy-information/urban-planning/seoul-station-7017-project/1-seoul-station-7017-project/>

<투고 2018.03.08, 심사 2018.03.25, 게재확정 2018.04.29.>