

논문

쇠퇴상권 활성화를 위한 도시재생적 요인 분석 연구 : 광주광역시 동구 충장로 상권을 중심으로*

A Study on the Urban Regeneration Factors for Revitalization of Declined Commercial Areas

김 진**
Kim jin

Abstract

Over time, not only in Korea but also around the world, the problem of urban decline is appearing as a similar problem. Due to the decline of the city center, the floating population has decreased and major government offices have relocated. The decline of the city center and the shrinking of the commercial district appear as inextricably linked problems. Therefore, in this study, the decline of the downtown area and the reduction of the commercial district are recognized as a connected problem, and the vitalization factors of the commercial district are extracted to present a solution for urban regeneration through the recovery of the commercial district. In this study, the Chungjang-ro area of Gwangju Metropolitan City, where urban regeneration projects and commercial district revitalization are in progress at the same time, is to be grouped together, and business district revitalization factors are extracted through opinion surveys of operating entities and priorities are listed through AHP analysis.

주 제 어: 충장로 상권, 도시재생 활성화 요인, 상권쇠퇴, AHP 분석

Keyword: Chungjang-ro, Urban Regeneration Activation Factors, Commercial District Decline, AHP Analysis

* 본 논문은 한국도시지생학회 2022 춘계학술대회에서 우수상을 수상한 “쇠퇴상권 활성화를 위한 도시재생적 요인 분석연구 : 광주광역시 동구 충장로 상권을 중심으로” 연구를 수정·보완한 것이며, 국토교통부가 시행한 「도시재생 전문인력 양성사업」의 지원을 받아 수행된 것임.

** 광주대학교 대학원 도시재생·부동산학과 박사과정, 전라남도 진도군상권활성화재단 사무국장
(주저자: patyday45@naver.com)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 통계에 따르면 우리나라의 중소도시 과반수가 이미 쇠퇴화 되었거나 쇠퇴가 진행되고 있는 조짐을 보이는 것으로 나타났다. 산업과 도시의 발달과정에서 시간의 흐름에 따라 시작하는 도심의 성장과 시간이 흐른 뒤 도심 변화 현상은 자연적인 현상일 수 있으며, 이러한 쇠퇴의 상황은 전 세계적으로 많은 도시에서 이와 비슷한 경험들을 겪고 있다. 주변 신개발로 인한 인구 이동 및 주요 관공서의 외곽지 이전으로 기성 시가지 중심에 자리 잡은 상권과 원도심의 쇠퇴는 자연스럽게 동행하는 현상으로 나타나고 있다. 이처럼 도시의 재생과 관련된 문제에서 상권의 쇠퇴문제는 때려야 뗄 수 없는 문제로 직결될 수 있다. 이러한 문제점의 해결을 위해 기존 도시의 자원을 활용한 도심 기능의 회복과 경제적, 사회적 회복의 재활성화를 통해 재개발의 방향이 아닌 기존 도시의 활력을 불어넣기 위한 도시재생 사업이 활발하게 추진되고 있다.

최근 우리나라의 도시재생사업은 사업의 범위를 주로 개별 건축물에 중점을 두는 방식이 아닌 지역의 넓은 공간의 범위에서 지역의 자원을 활용하고 도심 전체의 관점에서 바라보는 식으로 그 영역을 확대하여 도시 내 사회, 경제, 문화 등 다양한 분야로 접근하고 있으나 원도심 상권의 쇠퇴와 기성 시가지 중심지 쇠퇴는 같은 문제의 속성을 지녔음에도 불구하고 해결을 위한 연계 방안이 고려되지 못하고 있다. 이러한 점에 착안하여 중앙정부에서는 원도심의 회복과 상권의 회복에 대한 문제를 해결하기 위해 다양한 정책적 지원체계를 마련하고자 국토교통부의 도시재생사업의 유형에서도 중심시가지형, 경제기반형 사업 등은 지역 내 쇠퇴한 상권과 산업 간의 연계 및 활성화를 통해 지역을 재활성화시키는 지원사업을 추진하고 있고 지역의 쇠퇴한 상권을 회복하는 지원사업으로 중소기업벤처부에서 2011년 상권 활성화 구역제도를 도입하여 운영되고 있으나 상호 사업 간의 연계는 주관부처 및 사업 수행 간의 이해관계 문제 등으로 인해 여전히 도시 공간의 전체적인 쇠퇴문제와 직결한 구조화가 미흡한 실정이다. 또한, 기존 상권의 활성화를 위한 연구에서도 활성화 방안을 전통시장이나 상권 일부 구역으로 한정하여 중심상권과 소비를 담당하는 도시 공간의 통합적 관점의 개념을 적용하는 경우가 거의 없었다. 따라서 본 연구에서는 이처럼 상호관계에 놓여있는 지역의 경제 축인 상권과 도시의 재활성화를 위한 도시재생 사업 간의 관계를 같은 문제의 관점으로 접근하고, 이러한 상권-도심의 경제적 활성화 요인의 도출을 위해 관련 문헌 검토 및 연구논문을 통해 각 요인을 추출하고자 한다. 또한, 도시재생 관련 기관과 상권 활성화 관련 기관들의 각 전문가 및 운영 주체들의 의견을 모아 상권 활성화 요인에 대해 설정한 후 이를 다계층의사분석결정방법(AHP : Analytic Hierarchy Process)기법을 통해 요인별 가중치 설정 및 전체 활성화 요인의 우선순위 모형을 도출함으로써 도시의 재활성화를 위한 상권적 요인에 대한 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 공간적 범위는 과거 광주광역시시의 행정 및 상권의 중심지였으나 행정기관의 이전과 동시에 유출인구 증대로 인해 원도심의 쇠퇴화가 진행되고 있는 광주광역시 동구 충장로 일대로 선정하였다. 해당 대상지는 국토교통부의 도시재생 선도사업과 도시재생 뉴딜사업, 중소기업벤처부의 상권 르네상스 사업이 진행되고 있는 지역으로 해당 지역에서 근무하는 도시재생센터, 도시재생 관련 행정기관, 상권활성화기구, 상권 활성화 관련 행정기관 종사자들의 의견을 연구의 대상 범위로 선정한다. 내용적 범위로선 선행연구를 기반으로 쇠퇴한 상권을 회복하기 위한 활성화 요인들을 도출하고, 도출된 요인들을 관련 종사자와 전문가 1:1 인터뷰 및 표적집단면접법(FGI)을 통해 검토과정을 거쳐 수정작업을 진행하였다. 수정된 요인을 기반으로 동구 충장로 일대 상권의 쇠퇴원인을 전문가 시각에서 활성화 요인에 대한 요인을 분석하고 이를 도시재생과 상권 활성화 관점으로 접근하여 각 요인의 효율성 극대를 위한 우선순위를 도출한다.

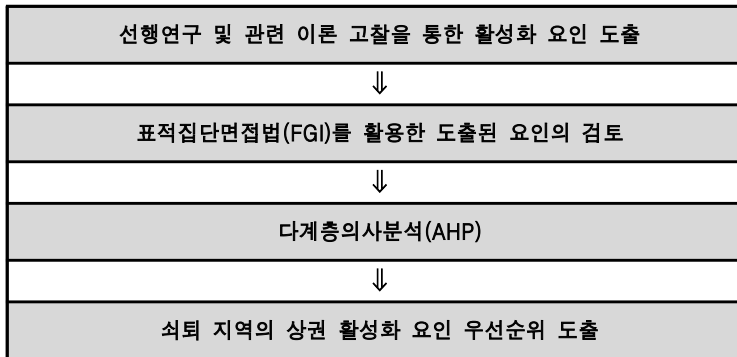


그림 1. 연구 프로세스

II. 선행연구 고찰

1. 중심시가지 쇠퇴요인의 이론적 고찰과 도시재생-상권 활성화에 대한 연구

1) 중심시가지 쇠퇴요인과 활성화 요인의 이론적 고찰

중심 시가지상권의 사람들이 군집화되는 것은 소비자의 다양한 욕구 때문에 발생하는데, 쇼핑의 목적, 위락활동, 지역의 문화를 체험하고 느끼는 등의 다양한 욕구 충족을 위해 지역 내·외의 사람들이 방문행위를 진행한다. 따라서 도심 상업지역을 중심으로 지역경제 활성화를 위해 지방 도시별 중심 시가지의 정비와 보전·유지 등에 중점을 두고 있다. 특히, 오래된 도심부는 시간에 경과에 걸쳐 쌓아온 도시문화의 중심지이며, 도시의 정체성을 형성하는 핵심 부분으로 구도심 지역의 상권 활성화는 물리적 기반의 차원을 넘어서 도시 자체의 중심적 기능과 대외적 경쟁력을 갖추도록 하는 점에서 정책의 쟁점이 되어야 한다. 쇠퇴한 상권의 회복과 신규 개발도시와 구도시 간의 균형적 성장, 상권의 쇠퇴로 인해 발생하는 사회적 비용의 절감과 중심 시가지의 다양한 가치하락으로 인한 손실 방지 등 사회적 요구에 따라 중심시가지(구도심) 상권 활성화 방안이 필요하다.¹⁾ 또한, 상권이 형성되고 발전하는 데에는 상권형성의 구성요인 간 어떻게 긍정적·부정적인 방향으로 작용하고 연계되느냐에 따라 그 결과와 방향이 달라질 수 있다. 상권형성의 구성요인은 입지를 기준으로 내부적 요인과 외부적 요인으로 구분된다. 상권에 영향을 미치는 외부적 요인으로는 기반시설, 교통체계, 배후지 등을 들 수 있으며,²⁾ 내부적 요인으로는 상품구성(업종), 이용 편리성, 상징성, 수익성, 등이 포함된다.³⁾ 따라서, 도시재생에서의 상권 활성화 사업이란 상권을 활성화하기 위해 지역 내 상권을 구성하고 운영하는 지역 행정, 주민, 상인, 전문가, 시민단체 등의 지역 내 다양한 이해관계자 간의 협력을 통해 쇠퇴하고 있는 구도심의 도시재생 전략을 수립하여 지역의 경제를 활성화하는 방식이다. 따라서 그 도시가 가진 지역적 고유의 문화·예술·역사적 가치 등 지역만의 자원 도출을 우선하고, 이를 지원할 우선 요소를 발굴하고 이를 바탕으로 도시별 자원을 특화할 수 있는 계획을 수립하여 시계열적이거나 단계별로 접근하여 장기적 관점에서 도시의 경쟁력을 강화하고, 상업, 산업, 환경, 도시 디자인, 브랜딩 등을 걸친 다양한 분야의 기능을 복합화하여 재생하려는 노력을 기울이는 구체화한 체계를 의미한다.⁴⁾

1) 문선협, 2012, “중심시가지 상권 활성화 방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위 논문.

2) 손용만·박태원, 2017, “쇠퇴상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 우선순위 비교분석 : 서울시 신촌 사례를 중심으로”, 『도시 행정학회』 30(4): 1-18.

3) 박승제, 2011, “지속 가능한 상권 활성화를 위한 커뮤니티 비즈니스 전략 연구”, 동아대학교 대학원 박사학위 논문.

4) 임은혜, 2014, “상권 활성화에 미친 참여 주체별 영향력 분석”, 충북대학교 대학원 석사학위 논문.

2) 도시재생과 상권 활성화 연계에 관한 연구

본 연구에서는 도시재생에 관한 연구 중 도시재생과 상권 활성화를 연계한 선행연구를 조사하였다. 상권 활성화 관련 정책 및 해외사례에 관한 연구로 김영기 외(2009)는 지역구도심 상권 활성화를 위한 제도도입에 관한 연구에서는 우리나라의 상권활성화제도 현황과 상권 활성화에 관한 정책적 연구에 대한 필요성을 제시함과 동시에 영국, 일본의 상권 활성화 제도를 비교 분석하여 선진국의 상권활성화제도 개발에 대한 정책적 방안을 제시하였다,

류태창·최봉문(2012)은 원도심 상권재생을 위한 상권 활성화 정책으로서 활성화 방법의 초기 효과에 관한 실증연구로 상권활성화사업의 개요, 제도추진에 대한 방향성의 문제점을 제시하였고 유관 기관의 공무원과 실무자, 상권 전문가의 현황에 대한 만족도 분석을 통해 제도개선안을 제시하였다. 최장호(2007)는 중심시가지 상권 활성화를 위한 정책과정모형 수립에 관한 연구에서 중심시가지 상권의 현황과 선진국인 미국, 영국, 일본의 중심상권 활성화 정책을 비교하고, 중심상권 활성화 정책과정모형을 제시하였다. 둘째, 일부 쇠퇴 대상지를 중심으로 원인을 분석하고 활성화 방안을 제안한 연구들로 사례 분석하였다. 배영남(2009)은 도심재생을 목표로 한 활성화 요인에 관한 연구에서 도시재생과 관계된 문헌 사례를 조사하였고 도시재생계획요인을 분류하고, 광주광역시, 순천시, 광양시를 대상으로 한 구조화된 설문을 통해 각 도시의 도심 재생요인적 우선순위 실증 분석하였다. 차호철(2011)은 제주시의 쇠퇴상권인 신흥로와 칠성로를 대상으로 물리적 요인에 따른 상권쇠퇴를 조사 분석하였고 물리적 활성화 방안을 제시하였다. 문선협(2012)은 전주 도시재생 테스트베드의 상가를 대상으로 쇠퇴에 대한 연구와 이를 해결하기 위한 방법으로 선진국 상권활성화 사례를 살펴보고 비교분석 및 적용방안을 도출하여 전주 대상지의 환경개선, 마케팅 강화, 상인역량 강화, 문화이벤트행사도입을 우선순위화 및 방향을 제시하였다. 김승희·김범수(2013)는 춘천시 구도심 상권을 대상으로 상권별 업체 수, 매출액, 상권 유동인구 비교를 통해 도심 상권의 쇠퇴요인 및 재생 방향을 제시하였다. 신은주(2014)는 목포시 원도심 쇠퇴실태와 기능 및 잠재적 가치를 분석을 위해 가치평가 요인을 나열하고 설문조사와 AHP를 통해 우선순위 및 중요도를 도출하였다. 이정동 외(2017)은 전주와 창원을 대상으로 도시재생사업 평가지표 도출을 위해 각 요인 간 델파이기법, AHP 분석론을 적용하여 요인별 우선순위를 도출하고 거버넌스 체제 구축 영향 요인과 방향성을 제시하였다. 정진호 외(2015)는 충북 청주시에서 진행하고 있는 도시재생프로그램의 상권활성화효과를 측정하고자 AHP, 퍼지이론을 적용하여 프로그램별 효과와 상관관계를 도출하였다. 상권 활성화와 관련된 선행연구를 살펴보면 대부분 현재 국내보다 먼저 쇠퇴 현상을 겪은 국외 사례를 사전 검토하여 시사점을 도출하고 이를 바탕으로 국내 적용할 수 있는 방안을 탐색하는 연구들이 진행되고 있었다. 다른 연구들은 특정 대상지를 중심으로 한 사례 중심의 상권 활성화 방안을 제안하는 연구들이 진행되고 있었다.

3) 선행연구 고찰 및 차별성

앞서 살펴본 선행연구들은 대부분 도시재생의 활성화를 위해 대부분 법, 제도적 측면에서 접근하거나 상권 활성화에 관한 연구 역시 상권의 사회적 특성이 반영되지 않은 전통시장으로 국한되거나 일부 상점가로 제한된 실정이다. 따라서 본 연구는 중앙 지원사업인 도시재생사업과 상권 활성화 사업의 다양한 부처별 사업들이 동시다발적으로 수행되고 있는 광주광역시 동구 충장로 일대를 사업대상지로 선정하여 종합적인 관점에서 접근하였으며, 도시재생 전문가의 의견뿐만 아니라 상권관리기구의 종사자 또는 전문가 인력의 의견을 반영하여 원도심 쇠퇴를 하나의 문제점으로 시각화하고, 통합적인 관점에서 접근한다는 점에서 본 연구의 차별성이 있다고 할 수 있다.

2. 연구대상지 분석

<그림 2>에서 보이는 것처럼 연구대상지인 광주광역시 동구 충장 상권은 국토교통부의 도시재생사업과 중소기업벤처부의 상권 활성화 사업과 행정안전부, 고용노동부 등 다양한 부처별 지원사업들이 동시다발적으로 진행되고 있는 지역으로 쇠퇴한 원도심의 회복이라는 목적 아래 해당 사업이 연계되어 진행됨에 따라 선정하였다. 해당 지역은 10대부터 60대 이상의 고령층까지 다양한 연령층이 방문하는 특성이 있으며, 40여 년간 광주지역의 중심 대표 상권이었으나 외곽 택지개발을 통한 대규모 아파트 단지 개발로 중심상권이 분할되고 주요 관공서 시설들의 이전으로 현재 도심 공동화 현상이 나타나고 있는 지역으로 상권과 원도심 쇠퇴가 지속화되는 지역이다.



그림 2. 연구대상지 연계사업도

출처 : 광주광역시 동구 충장상권 상권활성화 사업 운영계획서

광주광역시 동구 충장로 상권 일대의 쇠퇴는 2018년 5,929개 사업체에서 2020년 5,511개 사업체로 7.5% 감소, 도심부의 산업의 전형인 인쇄, 출판, 도매업, 금융보험업에서 사업체 수 및 종사자 수의 감소가 두드러지는데 이들 업종은 도심부에 특화되고 있고 기능상 도심부의 대표적인 업종들임에도 불구하고 급격한 쇠퇴 현상을 보인다. 인쇄, 출판, 도매, 전자상가, 요식업 등 도심 산업의 경쟁력 약화 및 산업구조 변화로 활력 저하가 지속하고 있으며 2018년 약 56만 명이었던 상권 고객 수는 2020년 약 41만 명으로 약 36.7%가 감소추세로 지속 축소되고 있다. 해당 도심 산업 쇠퇴는 인력의 노령화로 이어져 65세 이상 노령인구가 1990년대 8,399명에서 2018년 17,758명으로 약 52.7% 증가추세로 고령화가 빠르게 이루어지고 있는 지역이다. 주거환경 노후화 및 공폐가 방치로 도심의 역할이 상실되고 도심 기능에 대한 압출 요인으로 작용하여 전체 건축물 3,567개 중 2,521개(70.7%)가 노후 건축물로 나타나고 있고, 아시아문화전당 건립 대지를 중심으로 한 도심은 이미 오래전 도심재개발구역으로 지정되었으나 사업이 추진되지 않아 노후 불량한 지역으로 남아있다. 연구대상지 내 공·폐가는 130개 동이며, 전체 건축물의 약 3.6%에 해당한 것으로 조사되었다.

표 1. 광주광역시 충장로 상권 쇠퇴지수 도출

구분	상권쇠퇴			도심쇠퇴				
	2018	2019	2020	쇠퇴 요인	쇠퇴요인 정의	2011	2020	증감률
충장동 매출액 (전년 대비 감소율)	89,409 백만원 (-)	83,746 백만원 (-6.33%)	75,172 백만원 (-15.9%)	인구 감소	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현 인구 증감률	5,107 명	4,502 명	-13.4%
고객수 감소 (전년 대비 감소율)	569천명 (-)	555천명 (-2.4%)	416천명 (-26.8%)	사업체 수 감소	최근 10년간 사업체수가 가장 많았던 시기 대비 현 사업체 수 증감률	5,703 개	5,511 개	-3.4%
사업체 수 (전년 대비 감소율)	5,929개 (-)	5,558개 (-6.7%)	5,511개 (-0.9%)	노후 건축물 수	노후 건축물 준공 이후 20년 이상 건축물	3,567개 중 2,521개		전체의 70.7%
				공·폐가 비율	빈집, 빈점포 등	3,567개 중 130개		전체의 3.6%

출처 : 광주광역시 충장로 도시재생 뉴딜사업 보고서, 충장상권 활성화 사업계획 보고서 저자 취합·각색

Ⅲ. 쇠퇴상권 활성화를 위한 요인 분석

1. 분석방법 고찰 및 모형 구축

1) 분석방법의 고찰

(1) AHP의 개요

AHP(Analytic Hierarchy Process)는 1970년대 초 미국 Pennsylvania 대학의 Tomas L. Saaty 교수에 의하여 개발된 의사결정 방법으로서 개발 당시 미 국무부의 무기 통제 및 군비 축소를 위해 미국의 세계적 경제학자, 게임이론 전문가들과 협력 작업 과정에서의 의사당사자들 간의 의사결정과정의 비능률을 개선하기 위하여 개발된 의사결정 방법론이다.⁵⁾

1단계, 문제를 선정하고 의사결정 요소들을 계층화하는 단계로써 최상위 계층에는 가장 포괄적인 의사결정의 목표를 주고 최종목표에 영향을 주는 하위계층으로 갈수록 더욱 상세한 의사결정 요소들로 분류한다. 이때 같은 계층의 요소들끼리는 독립적인 관계를, 계층 간의 의사결정 요소들은 종속적인 관계를 유지해야 한다. 본 논문에서는 먼저 상권활성화 요인들과 관련된 선행연구에서 대분류 요인들과 관련된 세부요인들을 도출하여 나열하여 도식화 하였다.

2단계, 같은 계층에 있는 의사결정 요소들을 쌍대 비교하게 되는데 의사결정자의 경험과 지식 그리고 선호 정도를 적정수치로 수량화하는 방식으로 전문가집단의 설문을 통해 상호 요인간의 관계에 대한 쌍대비교를 통해 선호 정도를 구하는 설문을 구성하여 배부하였다.

3단계, 의사결정 요소 간의 상대적 중요도 또는 가중치를 산정한다.

4단계, 설문자들의 의사결정 요소에 대한 일관성 비율(Consistence ratio : CR)을 확인하여 논리적 일관성을 검증한다. 일관성 비율이 0.1 이내일 때 일관성이 있다고 할 수 있으며, 그 이상이면 쌍대비교를 다시 하거나 설문지의 수정이 필요하므로 일관성 비율이 0.1이내의 설문지는 오류로 간주하여 제외하였고, 쌍대비교시에도 상호간의 일관성 비율을 측정하여 일관성을 유지하도록 하였다.

5단계, 가중치의 종합단계로서, 의사결정 요소들의 상대적 가중치를 종합하여 종합적인 요인간의 비교와 세부요인별간의 비교를 통해 우선순위를 도출하였다.

5) 조근태·조영근·강현수, 2003. 계층 분석적 의사결정, 서울: 동현출판사



그림 3. AHP 분석절차 단계 및 적용

2. 분석모델 구성

선행연구와 AHP 분석을 위한 표준 계층 구조화를 위해 선행연구를 기반으로 쇠퇴한 원도심을 재생하기 위한 상권 활성화 요인들에 대해 도출하여 대분류 항목에 광주대학교 도시재생·부동산학과 석·박사 과정과 총장로 일대 상권 르네상스 사업을 추진하고 있는 총장로 상권 활성화 추진단과 동구청 관련 부서(행정), 전통시장 관련 사업을 추진하고 있는 전통시장 육성 사업단과 및 광주광역시 도시재생공동체 센터, 광주광역시 동구 도시재생현장지원센터, 관련 행정기관 등 관계기관의 전문가들을 대상으로 2회의 브레인스토밍 및 개별 인터뷰를 통해 도시의 재생을 위한 상권 활성화 요인에 대한 대분류 요인과 연계된 세부 요인들을 도식화<표 2>하였다.

표 2. 다계층 예비요인 도출

대분류 요인	세부요인	
물리적 환경 요인	거리 및 골목 경관 개선(이상훈, 2010)	주차시설 및 결제시스템 편리(김수현, 2008)
	반집, 빈 점포 등 유휴공간의 활용(홍성조 외, 2010)	가로의 동선 효율성 및 접근성(홍성조 외, 2012)
	쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성(문선협, 2012)	가로 청결 및 건물의 가로경관 조화(이상훈, 2010)
	대중교통 이용 편리 및 접근성 용이(왕승현 외, 2015)	야간경관 등 경관시설의 다채로움(이정숙, 2009)
공동체적 요인	다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장(문선협, 2012)	주민과 상인 참여형 사업 진행(문선협, 2012)
	거리축제, 가점축제 등 군집화가능 활동(이정숙, 2009)	다양한 이벤트 및 축제, 문화시설 근접(문선협, 2012)
마케팅 요인	지역자원 마케팅 및 브랜드화(왕승현 외, 2015)	상권 내 제공되는 서비스 및 질(김수현)
	구도심 홍보 및 마케팅(왕승현 외, 2015)	상품의 가격이 저렴하고, 품질 우수(왕승현 외, 2015)
	지역특산품 연계 대표상품 개발(이상훈, 2010)	
주민·상인 의 역량	창업지원 등 신규 경영 컨설팅 지원(왕승현 외, 2015)	상인문화활동 지원(문선협, 2012)
	지역 리더 양성 및 조직화(왕승현 외, 2015)	소비자 참여 프로그램 운영(문선협, 2012)
	지역산업 탐방을 통한 벤치마킹 강화(이상훈, 2010)	친절한 지역상인 육성(윤실민 외, 2012)

도출된 예비변수들의 의미가 중복되는 문항을 삭제하고 중요한 의미가 담긴 요인들의 재추출 과정을 위해 층장로 일대 사업을 추진 중인 층장로 상권 활성화 추진단 및 도시재생 사업단들과 표적집단면접법(FGI)를 통해 4개의 대분류와 12개의 활성화 요인으로 구성<그림 4>된 다음과 같은 평가모형을 구성<표 3>하여 적용하였다.

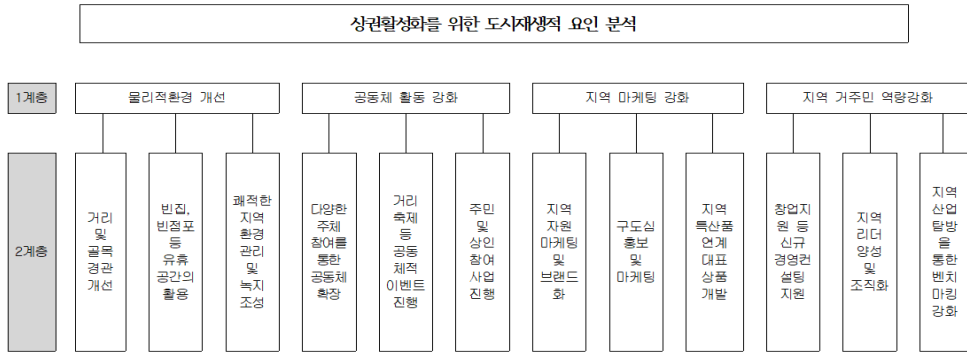


그림 4. 상권활성화를 위한 도시재생적 요인 분석 모델 구축

표 3. 다계층 요인 세부 속성

전략목표	세부평가 속성	주요내용	
도시 재생을 통한 상권 활성화 요인	물리적 환경 개선	거리 및 골목경관 개선	거리 및 상권골목 환경 개선을 통한 상권 환경 개선 지원
		빈집, 빈점포 등 유휴공간의 활용	빈점포 및 빈집을 활용한 공유점포, 창업점포 등 시설 지원
		쾌적한 지역환경 관리 및 녹지 조성	보행자도로, 상권 내 녹지공원 등 지리적 접근성 지원 및 환경개선
	공동체 강화	다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장	사회적협동조합, 상인협동조합 등 주체별 공동체 위치 확대
		거리축제, 거점축제 등 군집화 기능 활동	상권 내 유입인원 증대를 위한 대규모 군집화 지원
		주민 및 상인 참여형 사업 진행	상인 및 상인회, 주민 및 주민자치회 등 다양한 분야의 참여형 사업 추진 지원
	지역 마케팅 강화	지역자원 마케팅 및 브랜드화	지역의 공공 브랜드(BI), 로고, 캐릭터 등 지역의 브랜딩 지원
		구도심 홍보 및 마케팅	영상, SNS, 오픈프라이드 판로 지원, 상권지도 제작 등 홍보&마케팅 지원
		지역특산품 연계 대표상품 개발	지역의 특산품 및 자원을 활용한 지역특화상품 개발
	지역 거주민 역량 강화	창업지원 등 신규 경영컨설팅 지원	점포별 컨설팅을 통한 고객센터, 경영, 유통, 상품 등 경쟁력 강화
		지역리더 양성 및 조직화	지역 주민 및 상인 리더 배양 및 조직화 연계
		지역산업 탐방을 통한 벤치마킹 강화	공동체 사업화 지역 견학 및 교육을 통한 벤치마킹

IV. 분석의 결과

1. 평가자 특성 및 설문 응답 유효표본 도출

AHP 분석을 위해 위의 상권 활성화를 위한 도시재생 요인적 분석 모형을 바탕으로 광주광역시 동구 충장로 원도심 사업 관련 종사자들을 대상으로 설문을 시행하였다. 평가자들은 광주광역시 동구 충장로 일대 진행 중인 도시재생사업을 위한 도시재생센터, 상권 르네상스 사업을 위한 상권관리 기구, 그 외 행정기관 등 동구 내 유관기관 종사자로 구성하였다. 도출된 평가모형을 바탕으로 광주광역시 동구 내 상권 전문가 및 도시재생 전문가들의 모집단 설정을 통하여 설문조사를 3월 28일~4월 4일까지 2주 동안 실시하여 총 30부의 설문을 배포하였으며, 설문의 유의성 및 일관성 지수(CI, CR) 값이 현저하게 떨어지는 설문 3부는 제외하여 조사하였다<표 4>.

표 4. 설문 응답 유효표본 도출

유효표본 구분	
배포 설문 부수	30부
유효응답	27부
무효응답	3부
응답률	90%

유효화된 설문 응답자의 일반적인 현황으로 응답자 중 남성은 10명, 여성은 17명으로 총 27명의 평가자를 대상으로 분석이 진행되었고 상권 관련 유관기구 종사자 37.0%, 도시재생 유관기구 종사자 63.0%로 구성되었다. <표 5>은 설문자의 일반적 특성을 보여주고 있다.

표 5. 응답자 일반특성

응답자 일반특성		빈도(명)	비율(%)	응답자 일반특성		빈도(명)	비율(%)
근속연수	1~3년	7	25.9	성별	남성	10	37.0
	3~5년	7	25.9		여성	17	63.0
	5-10년	9	33.4		합계	27	100
	10년 이상	4	14.8	연령	30대	19	70.0
	합계	27	100		40대	7	25.9
근무유형	상권 관련 유관기구	10	37.0		50대	1	4.1
	도시재생 유관기구	17	63.0	합계	27	100	

2. AHP를 통한 활성화 우선순위 요인 도출

1) 대분류 중요도 산출을 통한 가중치 도출

AHP 분석 1계층 평가의 일관성 비율(CR)은 0.089로 Satty가 제안한 0.1보다 적어서 유의한 것으로 판단된다.

앞서 구성된 각 계층의 대분류 중요도를 개선 사업 요인별 상대적 중요도로 분석한 결과<표 6> 물리적 환경개선이 0.294로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 지역마케팅 강화가 0.280, 공동체 활동의 강화가 0.217, 지역 거주민 역량 강화가 0.209 순으로 나타났다. 따라서 조사 대상인 상권, 도시재생 관련 전문가들은 상권의 전반적인 물리적 환경개선을 우선시하여 외부 유입고객 및 내부 소비 활동 고객 대상들이 편리하고 쾌적함을 느끼는 것이 가장 우선으로 개선되어야 할 요인으로 인식하고 있었으며, 그다음으로 지역의 특화자원을 활용하거나 지역의 브랜드 구성 등의 지역마케팅을 특화하는 것이 도시재생사업의 진행 중 상권을 활성화할 수 있는 요인으로 판단하고 있는 것으로 조사되었다. 상대적으로 공동체 활성화를 통한 상권의 활성화 요인 및 지역 거주민들의 역량 강화를 통한 상권의 활성화 요인은 크게 도움이 되지 않는 것으로 인식되고 있었다.

표 6. 대분류 항목 중요도

항목	중요도	일관성	우선순위
물리적 환경개선	0.294	CR = 0.089 (CR<0.1)	1
공동체 활동 강화	0.217		3
지역마케팅 강화	0.280		2
지역 거주민 역량 강화	0.209		4

2) 세부 요인 중요도

AHP 분석 2계층 평가의 일관성 비율(CR) 또한 각각 0.095(물리적 환경개선), 0.078(공동체 활동 강화), 0.097(지역마케팅 강화), 0.079(지역 거주민 역량 강화)로 각각 0.1보다 적은 수치로 나타남에 따라 해당 응답의 일관성은 유의한 것으로 판단된다.

(1) 물리적 환경개선

<표 7>은 대분류 분석결과에서 가장 중요도가 높게 나타난 요인으로, 도시재생사업의 물리적 환경개선 측면의 세부요인간 상대적 중요도를 나타내고 있다. 물리적 환경개선에서 거리 및 골목 경관 개선요인이 가장 중요(0.527)하고, 다음으로 빈집, 빈 점포 등 유휴공간의 활용한 도시재생사업

(0.283), 마지막으로 쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성 (0.190) 순으로 중요도가 인식되고 있었다. 따라서 도시재생의 사업 중 상권의 활성화를 위한 요인으로는 상가 거리의 환경개선이 무엇보다 선행되어 쾌적하고 편리한 환경을 조성하고 주민과 상인, 지역 상권을 이용하는 내·외부의 고객들을 위한 공간적 마련이 우선시 될 때 충장으로 일대의 상권의 활성화에 도움이 될 것이라고 인식하고 있다는 것을 알 수 있다.

표 7. 물리적 환경개선 중요도

항목	중요도	일관성
거리 및 골목 경관개선	0.527	CR = 0.095 (CR<0.1)
쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성	0.019	
빈집, 빈 점포 등 유휴공간 활용	0.283	

거리 및 골목경관 개선 0.527
 쾌적한 지역환경 관리 및 녹지 조성 0.019
 빈집, 빈점포 등 유휴공간 활용 0.283
 CR = 0.095 (CR<0.1)

(2) 공동체 활동 강화

<표 8>에서는 공동체 활동 강화의 각 세부 요인의 상대적 중요도를 보여주고 있다. 다양한 주체 참여를 통한 공동체의 확장(0.368)이 가장 중요한 요인으로 인식되고 있었다. 다음으로는 거리축제 등 공동이벤트 진행(0.325)을 통한 상권의 유입인구 증대 및 정체성 확보, 다음으로 주민 및 상인참여사업 진행(0.307)요인 순으로 중요도가 나타났다. 충장으로 일대 상권의 활성화를 위한 도시 재생적 요인으로는 먼저 주민 및 상인참여를 끌어낼 수 있는 지원사업들의 운영을 통해 우선으로 공동체의 내부적 요인을 강화하는 방법으로 공동체의 활동을 우선하여 확장하고 외부유입 고객 유치 및 내부 단합화를 위한 공동이벤트를 통해 상권의 정체성을 확보하며, 이를 기반으로 주민 및 상인들의 참여를 유도하는 사업을 지원해야 한다고 인식되고 있는 것으로 조사되었다.

표 8. 공동체 활동 강화 중요도

항목	중요도	일관성
다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장	0.368	CR = 0.078 (CR<0.1)
주민 및 상인참여사업 진행	0.307	
거리축제 등 공동이벤트 진행	0.325	

다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장 0.368
 주민 및 상인 참여사업 진행 0.307
 거리축제 등 공동 이벤트 진행 0.325
 CR = 0.078 (CR<0.1)

(3) 지역마케팅 강화

<표 9>에서는 총장로 일대의 상권 활성화를 위한 도시 재생적 요인으로 두 번째로 중요한 대분류로 나타난 지역마케팅의 강화 측면의 세부요인별 상대적 중요도를 보여주고 있다. 지역자원의 마케팅 및 브랜드화 요인(0.375)이 가장 중요한 요인으로 인식되고 있었으며, 다음으로 구도심 홍보마케팅 전략 수립 지원(0.372), 마지막으로 지역자원 마케팅 및 브랜드화 순으로 조사되었다. 그러나 지역마케팅 강화의 세부요인별 중요도는 요인별 지수의 차이가 크지 않음에 따라 세부요인별 지역의 홍보 및 마케팅의 확대를 통해 기존 원도심을 외부로 알리고 이를 위한 대표 먹거리 개발, 특화상품 개발 등의 관점과 지역의 자원을 활용한 결합형 상품, 개발된 상품 및 지역의 브랜드화 등 종합적인 관점에서 총장로 일대의 상권의 홍보 및 마케팅 전략의 수립이 필요할 것으로 판단된다.

표 9. 지역마케팅 강화 중요도

항목	중요도	일관성
지역자원 마케팅 및 브랜드화	0.375	CR = 0.097 (CR<0.1)
지역특산품 등 대표상품 개발	0.253	
구도심 홍보마케팅 전략 지원	0.372	

(4) 지역 거주민 역량 강화 중요도

<표 10>은 상권 활성화를 위한 지역 거주민의 역량 강화 요인에 상대적 중요도를 나타내고 있다. 분석결과 지역 리더 양성 및 조직화(0.535) 부분이 가장 중요하다고 판단하고 있는 것으로 나타났으며, 다음으로 창업지원 등 신규 경영 컨설팅을 통한 소상공인들의 사업 컨설팅 부분(0.245), 성진 지역산업 탐방을 통한 벤치마킹(0.220) 순으로 평가하였다. 총장로 일대의 상권 활성화를 위해 먼저 지역 리더 양성 및 지역 내 조직화를 통해 상권의 경쟁력을 강화하는 지원요인을 가장 중요하게 인식하고 있었으며, 소상공인들의 정신 등에 대한 교육을 통해 역량을 강화하고, 소상공인 별 창업지원 등 신규 경영 컨설팅을 통한 서비스 마인드의 제고로 점포별 역량을 강화하고, 마지막으로 우수지역 및 우수상권 등 탐방을 통한 벤치마킹 등 적용할 수 있는 사업의 방향성을 수립하고 이끌어 나가는 방향으로 중요성을 인식하고 있었다.

표 10. 지역 거주민 역량 강화 중요도

항목	중요도	일관성
창업지원 등 신규 경영 컨설팅 지원	0.245	CR = 0.079 (CR<0.1)
선진 지역산업 탐방을 통한 벤치마킹 강화	0.220	
지역 리더 양성 및 조직화	0.535	

3. 복합중요도

<표 11>에서는 충장로 일대의 상권 활성화를 위한 도시 재생적 요인의 복합중요도를 나타내고 있다. 전체 12개 세부요인별 우선순위를 나타내는 수치를 살펴보면 거리 및 골목 경관개선(0.1261)이 가장 높은 요인으로 나타났고, 그다음으로 지역자원 마케팅 및 브랜드화(0.1091), 지역 리더 양성 및 조직화(0.1044), 창업지원 등 신규 경영 컨설팅(0.0935), 다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장(0.0890) 등 순으로 나타났다. 이는 원도심 상권의 재활성화를 위해 우선하여 거리 및 골목 경관의 개선을 통해 내부적 고객뿐만 아니라 외부적 고객들 모두 쾌적한 환경에서 상권을 이용할 수 있는 물리적 환경적 요인이 가장 중요하다고 판단하고 있는 것으로 나타났다. 기존 구도심의 고질적인 문제점인 좁은 도로여건 및 협소한 보행자도로 등의 환경적 문제를 개선하는 것이 해당 상권을 이용하는 고객들의 불편함을 최소화하고 이용 동선의 최적화를 통해 상권의 이미지를 이용하기에 편리한 상권으로 변화시킬 필요성이 있다고 인식하고 있었다. 이러한 환경적 개선의 지원사업들이 우선으로 이루어지고 나서 지역의 자원을 활용한 하나의 마케팅 활동이 필요한 것으로 나타났다. 특히, 점포 하나의 아이টে마 홍보전략으로는 그 한계점이 존재함에 따라 원도심 상권 전체를 하나로 인식하는 마케팅 전략 및 브랜드화가 필요할 것으로 보인다. 이러한 전략을 통해 상권 내 새로운 인구 유입 및 고객 유치 등 새로운 활력을 부여함으로써 사람들이 모일 수 있는 군집 효과를 발생시킬 수 있다고 인식하고 있었다. 이를 위해 통합적인 홍보, 마케팅 및 전체적인 전략 관리 프로그램이 필요할 것으로 판단된다.

더불어 상인조직의 내부적 단합력 강화를 위한 상인형 리더를 양성하고 상인회 및 사회적 단체로 육성함으로써 조직력을 강화할 필요성이 있는 것으로 나타났다.

또한, 소비형태의 급속한 변화를 인정하고 젊은 층에서부터 고령층까지 각 소비계층에 부합하는 새로운 아이디어 및 경영 활동을 지원할 수 있는 컨설팅 지원을 통해 기존의 노후화된 인식을 개선하고 소비 트렌드에 맞는 상품을 판매하는 경영적 환경을 개선함으로써 상권 활성화에 도움이 되는 것으로 인식하고 있는 것을 알 수 있다.

마지막으로 충장으로 일대의 상권 활성화를 위한 우선적 요인으로 지역의 다양한 주체 참여를 통해 개별 점포, 개별 상인이 아닌 지역 주민과 소상공인들 전체의 공동체적 관점의 참여적 사업 지원이 필요할 것으로 나타났다. 이는 단순히 한 점포의 변화가 아닌 지역 공동체 전체의 변화를 통한 상권 활성화의 목적을 달성할 때 지속적이고 내실 있는 구조의 상권으로 발전될 것으로 인식되고 있다. 반면에 해당 요인 중 다른 지역의 탐방을 통한 벤치마킹 강화, 쾌적한 지역 환경 및 녹지조성 및 지역특산품 연계 대표상품 개발 세부 요인은 우선적 순위가 낮은 것으로 나타났는데, 이는 벤치마킹의 경우 상권 활성화를 위한 하나의 세부적 수단으로 인식되어 다른 요인에 비해 중요도가 낮은 것으로 나타났으며, 쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성의 경우 주민의 관점에서 필요하고, 휴게공간의 역할을 수행할 수는 있으나, 궁극적 목적인 상권 활성화와는 크게 연계성이 떨어지는 것으로 판단하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 지역특산품 및 대표상품의 경우 기존의 특화상품 개발에 다양한 사업들이 지원되었으나 그 효과는 미미한 것으로 인식되고 있었으며, 현대 소비문화의 변화가 급진적으로 진행됨에 따라 잦은 빈도로 해당 요인을 지원해야 하므로 낮은 수준의 우선적 요인으로 판단되고 있었다.

표 11. 계층요인 복합중요도 및 우선순위

대분류 (1계층 요인)	세부 요인 (2계층 요인)	복합 중요도	우선순위
물리적 환경개선	거리 및 골목 경관개선	0.1261	1
	빈집, 빈 점포 등 유휴공간의 활용	0.0844	6
	쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성	0.0454	11
공동체 활동 강화	다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장	0.0890	5
	거리축제, 거점축제 등 군집화 기능 활동	0.0838	7
	주민과 상인 참여형 사업 진행	0.0740	8
지역마케팅 강화	지역자원 마케팅 및 브랜드화	0.1091	2
	구도심 홍보 및 마케팅	0.0739	9
	지역특산품 연계 대표상품 개발	0.0735	10
지역 거주민 역량 강화	창업지원 등 신규 경영 컨설팅 지원	0.0935	4
	지역 리더 양성 및 조직화	0.1044	3
	지역산업 탐방을 통한 벤치마킹 강화	0.0428	12

IV. 결론 및 한계점

2000년대 후반부터 활발하게 전개되어온 상권의 활성화에 관한 연구들은 주로 기존 상권이 지닌 불편하고 노후화된 시설과 시대에 맞지 않는 오프라인 홍보와 마케팅 방식 등을 어떻게 개선할 것인가에 초점을 두고 있었다. 이러한 연구를 토대로 제도개선과 정책사업이 시행됐고, 일정 부분 성과를 거두고 있으나, 동시에 근본적인 한계에도 직면하고 있다.

신도심을 제외한 기존 지역의 상권은 대부분 오래된 기성 시가지 중심지에 형성되어 있음에 따라 기성 시가지의 쇠퇴는 자연스럽게 지역상권의 쇠퇴를 초래했다. 주변 신개발지로 인구가 이탈하고 관공서가 이전하면서 기성 시가지 중심에 자리 잡은 원도심 상권이 침체하는 것은 당연한 현상이다. 하지만 이러한 여건 속에서도 상권 활성화에 대한 처방은 일부 구간의 설정을 통해 그 안에서만 집중됐다. 한편으로 도시재생의 과제로서 원도심의 중심지 쇠퇴에 대한 대안 역시 상권이 지닌 지역의 경제적 문제를 함께 풀어내지 못하고 있다. 이처럼 상권 활성화와 중심지 재생은 같은 문제로 고심하면서도 서로 연계되지 못했다. 이러한 문제점에 착안하여 중소기업벤처부의 상권 활성화 구역 제도의 도입 및 구역의 활성화 지원사업(상권 르네상스 사업)이 시행되고 있음에도 불구하고 주관부처의 성격상 여전히 도시 공간과 얽여내는 틀을 만들어내고 있지 못하고 있다. 따라서 본 연구에서는 다계층의사분석결정방법을 사용하여 도시재생 전문가와 상권 활성화 전문가 양 집단의 의견을 통합하여 도시재생 요인을 활용한 상권 활성화 요인의 방안을 도출하고자 하였다.

분석결과 도시재생을 통한 원도심 쇠퇴상권의 재활성화 대분류 요인의 중요도 및 우선순위를 살펴보면 물리적 환경개선, 지역마케팅 강화, 공동체 활동 강화, 지역 거주민 역량 강화 순으로 나타났다. 중요도가 가장 높은 대분류인 물리적 환경개선은 거리 및 골목 경관개선, 빈집 및 빈 점포 등 유휴공간의 활용, 쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성 순으로 중요도가 나타났다. 두 번째로 중요도가 높은 지역마케팅 강화 대분류 요인에서는 세부 요인의 중요도로 지역자원 마케팅 및 브랜드화, 구도심 홍보마케팅 전략 구축, 지역특산품 등 대표상품 개발의 순으로 나타났으며 세 번째 대분류 중요도 요인으로 나타난 공동체 활동 강화의 세부 요인 중요도 순서는 다양한 주체 참여를 통한 공동체 확장, 거리축제 등 공동이벤트 진행, 주민 및 상인참여사업 진행, 마지막 네 번째 대분류 중요요인인 지역 거주민 역량 강화에서는 지역 리더 양성 및 조직화, 창업지원 경영환경 컨설팅 지원, 선진 상권 등 벤치마킹 요인으로 나열되었다.

이러한 결과는 층상로 일대의 상권 활성화를 위해 노후화된 상권의 물리적 환경의 개선을 통해 상권을 이용하는 고객 및 외부 관광객, 방문객들이 편리하고 쾌적한 환경을 우선하여 고려해야 할 것으로 판단되며 상권의 활성화를 위해 상권 지역을 하나의 브랜드로 인식하고 마케팅 및 홍보전력이 수립되어야 할 것으로 판단된다.

12개 세부항목 전체의 중요도와 우선순위를 살펴보면 거리 및 골목 경관개선, 지역자원 마케팅 및 브랜드화, 지역 리더 양성 및 조직화, 창업지원 등 신규 경영 컨설팅 지원 등의 순으로 나타났고, 하위 항목으로는 지역특산품 연계 대표상품 개발, 쾌적한 지역 환경 관리 및 녹지조성, 지역산업 탐방을 통한 벤치마킹 강화 등으로 나타났다.

이러한 결과는 기존 충장로 일대 상권의 가장 큰 문제점이 협소한 도로에 무분별하게 지어진 상가들로 인한 상권의 경관적 문제가 소비자들이 구도심을 이용하지 않는 가장 큰 이유로 인식하고 있었으며, 이러한 문제의 해결을 위해 상권 거리의 환경적 개선 및 골목 경관개선으로 노후화된 이미지를 우선으로 제거해야 한다는 것으로 보인다. 또한, 상권의 활성화를 위해 충장로 내 특유의 유·무형 자원의 브랜드화를 통해 상권 자체를 하나의 마케팅 수단으로 인식하고 개별 상품과 점포가 아닌 통합적인 브랜드화를 추진해야 할 것이다. 또한, 상권 활성화를 위해 결단력 있고 단합력이 보장된 상인 리더, 지역 리더 중심의 조직을 양성하여 충장로 일대의 재활성화를 위한 주체성 있는 조직의 조성이 필요하다고 인식하고 있었으며, 개별 점포와 상인들의 역량 강화를 위해 새로운 소비트렌드를 반영한 신규 경영 컨설팅의 우선적 요인으로 판단하고 있었다.

종합적인 관점에서 바라본 이번 연구의 의의 및 시사점으로 상권은 시대적 흐름과 시대의 트렌드에 따라 신속하게 변화됨에 따라 현재의 상권 활성화를 유지하거나 쇠퇴기에 접어든 상권을 재활성화하기 위해서는 물리적 환경개선 부분보다는 시대의 흐름을 반영한 지원사업 내용의 소프트웨어적 측면의 요소와 상권 내 조직 및 인적 자원 등 휴먼웨어 측면의 요소 변화와 이루어져야 쇠퇴상권의 재활성화를 위한 도시재생계획의 목적이 달성될 수 있으리라 판단된다.

본 연구에서는 도시재생과 상권 활성화 전문가 양 집단의 의견을 수렴하여 중앙부처의 도시재생 지원사업과 상권 활성화 지원사업이 동시에 진행되고 있는 광주광역시 동구 충장로 일대로 사업대상을 선정하여 양측의 전문가 시점을 활용한 활성화 요인을 도출하고자 했었는데 그 시사점이 있다고 할 수 있다.

본 논문에서처럼 구도심의 쇠퇴문제의 해결을 위해 도시재생과 상권 활성화 양측의 통합적인 논의를 통해 각 요인을 발굴함으로써 지역의 경제적 관점의 상권 활성화 정책과 도시적 관점의 도시재생 정책의 통합적 관점으로 상업 기능과 도시 공간, 유통산업과 도시 공간을 하나로 볼 수 있는 도시재생 정책이 발굴될 수 있길 기원한다.

본 연구의 한계점으로는 구체적이고 실현 가능한 계획 기준의 사업 발굴보다는 통상적이고 일반화된 활성화 요인에 관한 연구로 중점을 두었다. 이러한 점은 본연구의 한계점을 가지고 있으나 추후 연구에서는 실현 가능성 있고 상권 및 도심의 특성을 반영할 수 있는 실현성 있는 구체적 상권 활성화를 위한 도시 재생적 기법연구가 필요할 것으로 판단되며, 본 연구를 시작으로 상권 활성화와 도시재생의 관리 체계 및 운영방안 등 통합적인 관점으로 접근하는 시발점이 되길 기원한다.

인용 문헌

- 광주광역시 동구청, 2014. 도시지생 선도지역 활성화 계획, 광주: 광주광역시청.
- 광주광역시 동구청, 2021. 상권르네상스 사업계획서, 광주: 광주광역시청.
- 김수현, 2008. “이용자 만족도와 상권 활성화의 관련성에 대한 의식조사 분석”, 부산대학교 대학원 석사학위 논문.
- 김승희·김범수, 2013. “지방중소도시의 도심 상권 쇠퇴와 도시재생 방향에 관한 연구”, 「한국주거환경학회지」 11(2): 169-188.
- 김영기, 김승희, 남윤형, 2009. “지역 구도심 상권 활성화를 위한 제도 도입에 관한 연구”, 「한국주거환경학회지」 7(1): 45-60
- 류태창·최봉문, 2012. “원도심 상업지역 재생을 위한 정책평가 연구”, 「대한국토·도시계획학회지」 48(6): 321-335.
- 문선협, 2012. “중심시가지 상권 활성화 방안에 관한 연구 : 전주시 도시재생 테스트베드 상가지구를 중심으로”, 전주대학교 대학원 석사학위 논문.
- 박승재, 2011. “지속 가능한 상권 활성화를 위한 커뮤니티 비즈니스 전략 연구”, 동아대학교 대학원 박사학위 논문.
- 배영남, 2009. “도심재생을 위한 계획요인에 관한 연구”, 전남대학교 대학원 박사학위 논문.
- 손용만·박태원, 2017. “쇠퇴상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 우선순위 비교분석 : 서울시 신촌 사례를 중심으로”, 「도시행정학회지」 30(4): 1-18.
- 신은주, 2014. “AHP 분석을 통한 도시재생사업계획 지표의 가치평가 연구”, 목포대학교 대학원 석사학위 논문.
- 왕승현·양태열·최해미·김주형, 2015. “중요도-성과분석을 통한 방문객 관점 상업가로 활성화 방안 연구”, 「대한건축학회지」, 31(3): 3-12.
- 윤설민·이혜미·이충기, 2012. “이미지 요인에 따른 인사동 문화지구 활성화 방안에 관한 실증연구”, 「관광연구저널」, 26(4): 17-133.
- 이상훈, 2010. “상업가로로서 인사동 가로수길의 활성화 요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문.
- 이정동·김영·홍성실, 2017. “AHP 분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구”, 「한국주거학회지」 15(3): 333-348.
- 이정숙, 2009. “기성 시가지 내 상업가로의 활성화 요인 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.
- 임은혜, 2014. “상권 활성화에 미친 참여 주체별 영향력 분석”, 충북대학교 대학원 석사학위 논문.
- 정진호·윤두원·성순아·황희연, 2015. “도시재생 상권 활성화 프로그램 효과분석 : 청주시 상당구 중앙동을 중심으로”, 「국토지리학회지」 49(1): 15-25.
- 조근태·조영곤·강현수, 2003. 계층 분석적 의사결정, 서울: 동현출판사.
- 차호철, 2011. “구도심 쇠퇴상권의 활성화 방안에 관한 연구 : 제주시 일도 1통 신흥로와 칠성로 인근 블록을 중심으로”, 「한국도시계획학회지」 11(1): 59-72.

- 최장호, 2007. “중심시가지 상권활성화를 위한 정책과정모형 수립에 대한 연구”, 「한국유통학회지」 12(5): 105-124.
- 홍성조·이경환·안건혁, 2012. “상업지역의 가로환경이 보행자의 구매 활동에 미치는 영향”, 「대한건축학회지」 26(8): 229-236.
- Tomas L. Saaty, 조근태 역, 2003. *Analytic Network Process*, 서울: 동현출판사.

< 투고 2022.09.05., 심사 2022.10.21., 게재확정 2022.12.06. >