

## 논문

## 문화·예술적 도시재생사업의 효과분석: 청주시 중앙동을 중심으로\*

Effect Analysis of Cultural and Artistic Urban Regeneration Projects:  
Focused on Jungang-Dong, Cheongju City

남호성\*\* · 황재훈\*\*\*

Nam, Ho-Seong · Hwang, Jea-Hoon

### Abstract

The purpose of this study is to confirm and interpret the impact and sustainability of the 「Cultural Arts Urban Regeneration Project」 through quantitative analysis and qualitative survey of monitoring indexes changes in the area of Sonamoo-gil, Jungang-dong, Cheongju-si. The core of the research method is divided into before the project (1st period: 2011~2014), after the project (2nd period: 2015~2018), and after the end of the project (3rd period: 2019~2021). It is to compare and analyze before and after. As a result of the analysis, the floating population of Jungang-ro increased by about 64% after the project progressed, and decreased by about 66% after the project was completed. The vacancy rate at Jungang-ro decreased by 9.5%p when compared to the 1st and 2nd periods, and increased by 1.2%p after the end of the project. The official land price of Jungang-ro increased significantly to 1.59% in 2018 compared to the previous year, showing a higher value than the average of Cheongju in all periods. In conclusion, it is judged that the floating population and vacancy rate were temporarily positively affected by the urban regeneration project, and official land price is judged to show the effect of the business in 2018. In addition, the three indicators are judged to have negative results due to the lack of sustainable effects of the project and social impacts such as COVID-19 after the project was terminated.

주 제/어: 도시재생사업, 유동인구, 공실률, 공시지가, 효과분석

Keyword: Urban Regeneration Projects, Floating Population, Vacancy Rate, Official Land Price, Effect Analysis

\* 본 논문은 한국도시재생학회 2021 춘계 종합학술대회에서 최우수상을 수상한 “문화·예술적 도시재생사업의 시기별 모니터링 지표 변화 분석 : 청주시 중앙동을 중심으로” 연구를 수정·보완한 것이며, 국토교통부가 시행한 「도시재생 전문인력 양성사업」의 지원을 받아 수행된 것임.

\*\* 충북대학교 도시공학과 석사과정(주저자: nhs1175@naver.com)

\*\*\* 충북대학교 도시공학과 교수(교신저자: jhwang@cbnu.ac.kr)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 경우 지난 50여 년 동안 급격한 도시화가 일어나면서 압축 성장을 이루게 되었다. 도시화가 시작되면서 도시로 유입되는 인구는 급격하게 증가하였고, 이로 인한 주거문제 등을 해결하기 위해 신도시가 개발되었으며, 그로 인해 지방의 중소도시의 구도심은 쇠퇴현상이 심화되었다(김경훈, 2013).

이렇듯, 쇠퇴한 도심기능을 회복하기 위해 정부 및 지자체는 물리적인 환경을 개선하는데 집중하였고, 이는 단기적인 해결일 뿐 장기적인 해결책이 되지 못했다. 이는 도시재생 측면에서도 마찬가지였고, 사업의 지속성과 장기적인 효과를 위해 도시재생사업의 여러 유형 중 비물리적인 유형인 문화·예술적 도시재생사업의 필요성이 대두되었다(김경훈, 2013).

그에 따라, 청주시 상당구 중앙동에서는 2015년부터 비물리적인 사업의 일환인 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」을 진행하였고, 주요 도시재생사업 내용으로는 소나무길 프리마켓, 중앙동 사진공모전 & 옛 사진 공모전, 청춘버스킹 페스티벌, 주민역량강화 프로그램(바리스타 교육, 제과제빵 교육), 청주 소나무길 전시회, 청주 소나무길 아트페어 등이 있으며, 2018년을 마지막으로 사업이 종료되었다.

하지만, 이러한 문화·예술적 도시재생사업은 비물리적이며, 일시적인 사업이라는 특성으로 인하여 영향 및 지속성 등에 대한 의문은 끊임없이 제기되고 있다. 또한, 문화·예술적 도시재생사업에 대한 정량적인 분석이 부족하고 사업의 지속성 측면에서의 분석도 미비한 실정이다.

그에 따라, 본 연구는 문화·예술적 도시재생사업이 종료된 청주시 중앙동 소나무길 일대를 대상으로 시기별 모니터링 지표를 정량적으로 분석하고 비물리적인 유형의 문화·예술적 도시재생사업의 영향 및 지속성을 확인하고 해석하는데 그 목적이 있다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

#### 1) 연구의 범위

청주시 상당구 중앙동은 2014년 도시활력증진지역 개발사업(이하 ‘도활사업’) 대상지로 선정되었다. 이에 따라, 청주시 도시재생지원센터는 2015년부터 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」을 기반으로 앞서 말한 다양한 비물리적 도시재생사업을 본격적으로 운영하였다. 또한, 청주시

도시재생지원센터는 현황 파악 및 도시재생사업의 관리 측면에서 2011~2017년까지 중앙동 모니터링 자료를 구축하였다. 추가적으로, 최근 현황 파악을 통한 분석을 위해 2021년 4월 모니터링을 직접 실시하여 자료를 구축하였다. 본 연구는 그림 1과 같이 도시재생사업이 진행되었던 청주시 상당구 중앙동 소나무길 일대를 공간적 범위로 설정하였고, 시간적 범위는 2011~2021년으로 설정하였다.

## 2) 연구의 방법

본 연구 방법의 핵심은 선행연구 및 모니터링 자료를 통해 도시재생 모니터링 지표를 설정하여 2015~2018년 동안 청주시 중앙동에서 진행된 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」을 기준으로 사업 진행 전(제1시기: 2011~2014년), 사업 진행 후(제2시기: 2015~2017년), 사업 종료 후(제3시기: 2018~2021년)로 나누어, 모니터링 지표의 시기별 정량적 변화를 전·후 비교분석하여 결과를 도출하는 것이다. 원활한 연구를 위해 기존 모니터링 자료<sup>1)</sup>를 통해 대상지 현황 파악 및 자료를 필요한 형태로 가공하였고, 기존 모니터링 형식에 맞게 2021년 4월 모니터링을 실시한 후, 기존 모니터링 자료에 추가하여 통합적인 자료를 구축하였다. 추가로 문화·예술적 도시재생사업지역으로서 문화·예술 사업이 대상지에 미친 영향 분석을 위해 2016~2017년 모니터링 항목에 포함된 프로그램 이용 만족도 설문을 활용하였다.

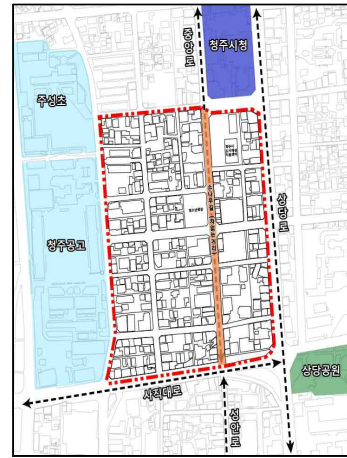


그림 1. 연구의 공간적 범위

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 이론 고찰

“도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.<sup>2)</sup> 이러한 도시의 재생을 위한 “도시재생사업”은 쇠퇴하고 낙후된 곳을 대상으로 삶의 질을 향상시키고, 도시 경쟁력을 확보하는 등의 목표를 이루기 위해 물리적인 정비 및 사회·경제적 활성화를 추진하는 방향으로 진행된다. 도시재생의 개념에는 시설에 대한 물리적 환경 개선에 더불어, 일자리를 창출하거나 지역 상권을 되살리는 경제적

1) 청주시 도시재생지원센터, 2018, “문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권활성화 사업 - 모니터링 최종보고서”

2) 도시재생종합정보체계([www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do))

회생, 지역적인 커뮤니티를 살리고 주민의 참여를 활성화하는 도시활력 증진과 같은 성격도 포함이 된다. 즉, 도시재생은 “물리적 재생”이라는 좁은 범위에서 시작되었지만, 오늘날에는 “지속가능한 도시구현”을 위해 물리적 재생뿐만 아니라 지역 커뮤니티, 주민 참여 도모 등 비물리적인 활동들도 중요시하고 있다(김혜천, 2008). 이렇듯 현대사회에서의 도시재생은 눈에 보이지 않는 비물리적인 활동들을 통해 그 지역의 상인, 거주민, 이용객들에게 가까이에서 존재해야 한다.

“도시활력증진지역 개발사업(도활사업)”이란 지자체의 자생적인 발전을 유도하기 위해 도시활력증진지역에 해당되는 기초지자체에 포괄보조로 지원하는 사업을 말한다. 도활사업을 내용적인 관점에서 보면 물리적 성장 위주의 과정에서의 문제를 해결하기 위해 주민들의 삶의 질 향상, 생활환경 및 여건 개선, 도시 경쟁력 제고 등 지속가능한 발전을 도모하기 위해 노무현정부에서 시작된 ‘살고 싶은 도시만들기 사업’에 근간을 두고 있고, 이론적으로는 이명박정부의 ‘지역발전정책’에서 기초생활권 발전을 위해 나눈 4개의 지역(도시활력증진지역, 성장촉진지역, 일반 농산어촌지역, 특수상황지역) 중 도시활력증진지역의 내용을 담고 있으며, 이는 기초생활기반확충, 중심시가지재생, 주거지재생, 지역역량강화 등의 목적을 가지고 있다(홍경구 외, 2013). 도활사업은 크게 도시생활 환경개선과 지역역량 강화의 목적으로 나뉘는데, 도시생활 환경개선의 경우 소규모 마을단위의 생활기반시설을 확충하고 거주환경을 개선하고 골목상권 개선을 하는 등 공동체를 활성화하는 내용을 가지고 있고, 지역역량 강화의 경우 지역공동체나 거버넌스 구축을 위한 지역주민들의 역량을 강화하는 프로그램을 개발하고 운영하는 내용을 담고 있다.<sup>3)</sup>

“모니터(Monitor)”는 모니터하다, 추적하다, 관찰하다, 감시하다 등의 사전적 의미를 가지고 있으며, 그에 따라 “모니터링(Monitoring)”은 모니터를 하는 것, 즉 추적, 관찰하거나 감시한다는 의미를 가지고 있다.<sup>4)</sup> 최민아 외(2013)는 도시에서의 모니터링을 도시계획 및 도시재생사업에서의 모니터링 제도 및 관련 지표를 나타낸다고 말하고 있다.

## 2. 선행연구 고찰

표 1과 같이 도시재생사업이 등장한 이후, 국내에서는 변화하고 발전하는 사업의 특성에 맞는 연구들이 활발하게 진행되고 있으며 모니터링을 위한 지표의 개발이나 사업을 평가하기 위한 평가지표의 개발이 진행되었고, 도시재생사업들이 진행됨에 따라 사업을 평가하기 위한 연구들이 이어지고 있다. 도시재생사업의 효과를 보는 연구는 대부분 진행 중인 사업에 대한 분석을 하였다. 또한, 대부분의 연구는 도시재생사업이라는 큰 틀의 범주에서 도시재생사업의 효과를 정성적으로 분석하는

3) 도시재생종합정보체계([www.city.go.kr/mobile/business/promotion/promotion/link.do](http://www.city.go.kr/mobile/business/promotion/promotion/link.do))

4) 네이버사전([en.dict.naver.com/#/search?range=all&query=monitoring](http://en.dict.naver.com/#/search?range=all&query=monitoring))

방식을 사용하였고, 정량적인 분석인 경우에도 도시재생사업의 효과에 중점을 두고 분석을 하였다.

하지만, 본 연구는 기존에 진행 중인 도시재생사업에 관련된 연구들과는 다르게 2018년에 완료된 도화사업을 대상으로 진행하여, 사업의 종료 후 영향에 대해서 통시적으로 분석한 연구라는 점과 도시재생사업 중 비물리적 도시재생사업인 문화·예술적 도시재생사업에 초점을 맞추어 시기별(사업 진행 전, 사업 진행 후, 사업 종료 후) 모니터링 지표를 정량적 비교분석과 정성적 설문조사를 통해 도시재생사업으로 인한 영향과 사업의 지속성을 확인하는 것이 차별성이라고 할 수 있다.

표 1. 선행연구 고찰

구분	저자, 논문주제	분석 방법	특성
a) 평가 연구	성순아 외(2015) - 도시재생사업에서 주민참여활동이 지속적 참여 동기에 미치는 영향 분석: 청주시 사직2동을 중심으로	주민을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 이를 토대로 주민의 인식을 살펴보고 위계적 회귀분석을 통하여 도시재생사업 참여 동기에 영향을 미치는 요인을 분석	정성적
	장철규(2019) - 도시환경 개선을 위한 도시재생사업 평가 및 시행효과 분석	다중비교 분석방법을 활용하여 도시재생의 평가요인을 선정하고, 사업의 현황 분석, 주민과 전문가 설문조사를 통해 도시재생사업을 평가하고 개선방향을 제시하였고, 도시재생사업이 장소에 대한 애착, 주거의 만족도, 정주의사에 미치는 영향을 파악	정성적
	정진호 외(2015) - 도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석: 청주시 중앙동을 중심으로	주민 설문조사를 하여 도시재생의 프로그램별 활성화 지표의 중요도를 분석하고, 전문가를 대상으로한 AHP 쌍대비교를 통해 활성화 지표에 영향을 미친 가중치를 산정하여 영향력을 산출한 뒤, 퍼지이론을 적용하여 도시재생 프로그램별 종합적인 효과 도출	정성적
	김공양(2016) - 도시재생사업 사례의 성과 분석과 방안 연구: 창원(마산)시를 중심으로	전문가 설문조사를 AHP 분석을 통해 가중치를 산정하여 우선순위를 도출하고 상인 설문조사를 통해 빈도분석, 회귀분석, 상관분석을 하여 결론을 제시	정량적
	김경훈(2013) - 문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구: 창원시 창동예술촌 조성 중심지로	AHP 분석과 창동예술촌 통행량을 사전사후 비교분석하였고, 지역 상인들을 대상으로 만족도 조사를 실시하여, 그에 따라 도출된 결과를 통해 도시재생사업의 개선방안을 제시	정량적 정성적
	한동욱 외(2018) - 도시재생사업 효과 분석: 청주시 중앙동을 중심으로	청주시 도시재생지원센터의 모니터링 데이터의 연도별, 사업별 변화를 비교하고 분석하였고 분석을 통해 도시재생사업의 효과 등 시사점을 제시	정량적

평가 지표 도출 연구	이정동 외(2017) - AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구: 도시재생선도지역 사업을 대상으로	델파이 기법을 이용하여 주요평가지표를 도출하고, 평가지표를 계층화하여 우선순위 모형을 도출하였고, 구조방정식을 활용하여 거버넌스 체계 구축의 필요성 제시	정성적
	b) 이종근 외(2016) - 도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구: 13개 도시재생 선도지역을 대상으로	선행연구 및 문헌을 통해 모니터링 평가지표를 도출하고 AHP분석을 통해 전문가 설문을 진행하여 평가지표별 우선순위를 선정	정성적
	정광진 외(2017) - 도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용: 도시재생 선도지역을 중심으로	사례조사 및 지자체의 성과지표를 분석하고 공통적으로 적용되는 지표를 기준에 따라 전문가의 의견을 수렴하여 지표를 도출하여, 선도지역에 적용하여 분석	정성적

### III. 분석의 틀

#### 1. 모니터링 지표 선정

표 1의 b)는 도시재생사업을 평가하기 위해 지표를 상정한 선행연구를 정리한 것이다. 이정동 외(2017)는 도시재생사업의 평가지표를 크게 사회중심형, 환경중심형, 경제중심형, 복합형으로 나누어 도출하였고, 주요 지표로는 총인구, 주택보급율, 주택수, 지가, 자원능력 등이 있다. 이종근 외(2016)는 도시재생사업을 모니터링하기 위한 평가지표를 도출하였고, 크게 쇠퇴지표와 사업관리 측면의 지표로 나누어 상정하였다. 주요 지표로는 인구변화율, 지가변동률, 주택보급률, 주민 만족도, 종사자수, 주요지점 통행량 수, 주요지점 지가, 공가·폐가 활용건수 등이 있다. 정광진 외(2017)는 크게 사회적 측면, 경제적 측면, 물리적 측면으로 나누어 모니터링 평가지표를 도출했고, 주요 지표로는 유동인구, 공시지가, 건축물 노후도 등이 있다.

청주시 도시재생지원센터에서 진행한 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」에 대한 모니터링 보고서는 2011~2017년도까지 구축이 되어 있다. 모니터링 요소는 유동인구, 공실률(빈건물, 빈점포, 빈주택, 나대지 등), 층별 건물 이용 현황, 공시지가 및 면적조사로 구성되어 있으며, 층별 건물 이용 현황은 2016~2017년도 데이터만 존재하여 시기별 분석에는 한계가 있다.

본 연구의 모니터링 지표는 표 1의 b) 선행연구와 모니터링 자료의 고찰을 통해 구득가능성, 객관성, 정량성, 비교가능성을 기준으로 최종 평가지표로 유동인구(중앙로, 성안로), 공실률(빈건물,



표 4. 중앙동 면접조사 시행시기

구분	기존 데이터	
	2016	2017
연간시행횟수	1회	4회
시행시기(월)	12	2,5,9,12

## 2) 추가 모니터링 데이터 (2021년)

기존 모니터링 데이터는 사업이 2018년에 종료되면서 2018년부터의 모니터링은 실시되지 않았다. 그에 따라 2018년부터 현재까지의 모니터링 자료는 구축이 되어있지 않은 실정이다. 본 연구에서는 기존 자료를 포함하여 사업이 끝난 후의 지속성 및 COVID-19과 같은 사회적 영향도 파악하기 위해서 2021년 4월 2일(금) 대상지에서 중앙로 유동인구, 성안로 유동인구, 공실률(총건물수, 빈건물수, 총점포수, 빈점포수, 나대지수)을 직접 조사하였다. 공시지가의 경우는 통계자료를 통해 2018~2020년도까지 자료를 구축하였다.<sup>5)</sup> 유동인구와 공실률의 경우 직접 조사한 항목은 2021년 4월에 한정되어 있어 2011~2017년 사이의 연간 평균 데이터와 비교하기엔 한계가 있지만, 전반적인 추세를 파악할 수 있다고 판단된다.

## 3. 모니터링 지표별 분석 방법

### 1) 유동인구

유동인구의 경우, 기존 모니터링 조사 방법과 동일하게 그림 2와 같이 성안로의 주요 진·출입구(A)와 중앙로의 주요 진·출입구(B)의 시간대별 유동인구를 조사하였고, A, B지점에 조사인원을 1명씩 총 2명을 배치하여 모니터링을 실시하였다. 조사 시, 오토바이 및 자전거의 경우는 유동인구에 포함하지 않았으며, 순수 유동인구만 조사하였다.

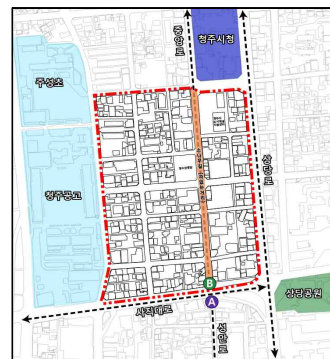


그림 2. 유동인구 조사지점

### 2) 공실률

공실률의 경우, 기존 모니터링 조사 방법과 동일하게 그림 3과 같이 중앙로 인근 필지를 1구역부터 5구역까지 나누어 현장조사를 실시하였다. 제작한 구역별 지도를

5) 충북 부동산정보조회 시스템([http://kras.chungbuk.go.kr/land\\_info/info/landprice/landprice.do](http://kras.chungbuk.go.kr/land_info/info/landprice/landprice.do))



활용하여 건물마다 번호를 매겨 조사를 하였다. 조사항목으로는 총점포수, 빈점포수, 총건물수, 빈건물수, 나대지수를 조사하였다. 총점포수의 경우 상가 용도의 점포(빈점포 포함)를 모두 산정하였고, 빈점포수의 경우는 간판이 없는 경우, 임대 중인 경우, 간판은 있지만 임대 중인 경우, 간판은 있지만 활용되고 있지 않은 경우, 공사 중인 경우 등을 포함하여 산정하였다. 총건물수는 제작한 지도와 현장에서의 비교를 통해 현 상태에 맞게 표시하여 산정하였다. 나대지수의 경우 카카오맵<sup>6)</sup>을 활용하여 지적편집도에 따라 나뉜 필지를 기준으로 사전 조사하였고, 실제 현장에서의 비교를 통해 정확한 나대지수를 산정하였다.

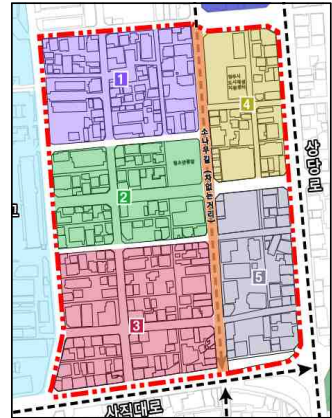


그림 3. 공실률 조사구역

### 3) 공시지가

공시지가의 경우, 비교와 효과 분석을 위해 청주시 평균 공시지가를 구축하였고, 기존 모니터링 자료에서 2011~2017년도까지만 구축이 되어있기 때문에, 분석을 하기 위해 추가적으로 2018~2020년 자료를 기존 모니터링 자료와 대상을 동일하게 설정하여 그림 4와 같이 중앙로 도로 양측으로 뻗어 있는 주요지점의 공시지가를 통계조사를 통해 연도별로 구축하였고, 2021년 공시지가의 경우 5월 이후에 공개되어 통계자료의 부재로 인해 구축하지 못하였다. 공시지가의 분석은 연도별 청주시와 중앙로 공시지가의 평균을 통해 진행하였으며, 산정한 평균값을 통해 변동률 등을 파악하여 분석을 진행하였다.

### 4) 면접조사(프로그램 이용 만족도 설문)

면접조사의 경우 사업 진행 후 문화·예술적 도시재생사업이 미친 영향을 파악하기 위해 2016년에 1회, 2017년에 4회 동안 이용객·거주민·상인을 대상으로 설문을 실시하였고, 구축한 설문자료를 통해 분석을 실시하였다. ‘중앙동 거리 특성화 만족도’ 항목의 경우 ‘매우만족’ - ‘매우불만’ 까지 리커트 5점 척도를 활용하여 문화·예술 특성화 거리에 대한 만족도를 조사하였다. ‘프로그램 운영 관련 사전 지식’ 항목의 경우 ‘잘 안다’ - ‘조금 안다’ - ‘전혀 모른다’ 까지 리커트 3점 척도를 활용하여 중앙로에서 진행한 문화·예술적 도시재생사업에 대한 숙지 여부를 질문하



그림 4. 공시지가 주요지점

6) 카카오맵 지적편집도(<https://map.kakao.com>)

였다. ‘상권활성화 영향력 프로그램 순위’ 항목은 연구 대상지에서 실시한 문화·예술적 도시재생사업의 프로그램인 소나무길 프리마켓, 청춘버스킹 페스티벌, 중앙동 사진공모전&옛 사진 공모전, 주민역량강화 프로그램, 청주 소나무길 아트페어 중 중앙동 상권활성화에 가장 많은 영향을 미친 프로그램을 질의하는 항목이다. ‘상가활성화 정도’ 항목의 경우 중앙로 도시재생사업으로 인한 상권활성화의 정도는 묻는 질문으로 ‘매우 활성화’ - ‘매우 침체’ 까지 리커트 5점 척도를 활용하여 조사하였다.

## IV. 분석 결과

### 1. 유동인구

유동인구의 경우, 기존 모니터링 자료에 직접 조사한 2021년 4월 유동인구 데이터를 추가하여 표 5와 같이 구축하였고, 연도별 중앙로와 성안로의 유동인구 평균 합계를 활용하여 시기별 변화를 통해 전·후 비교분석을 실시하였다. 제1시기(2011~2014년)의 시간대별 중앙로의 유동인구수의 평균은 1,349명, 제2시기(2015~2018년)의 시간대별 중앙로의 유동인구수의 평균은 2,534명, 제3시기(2021년 4월)의 시간대별 중앙로의 평균 유동인구수는 1,812명이다. 제1시기에서 제2시기로 넘어가는 2014년에서 2015년이 되면서 유동인구수는 964명(약 64%) 증가했다. 제2시기의 마지막인 2017년의 유동인구보다 제3시기인 2021년의 유동인구가 903명(약 33%) 감소했다. 그림 5의 그래프에서도 확인할 수 있듯이 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」이 시작된 2015년부터 유동인구가 급격히 증가한 것을 알 수 있다. 이는 도시재생사업이 진행되면서 긍정적인 영향으로 인해 유동인구수가 증가했다고 판단된다. 하지만, 2018년에 사업이 종료되면서 2021년의 경우 2017년보다 유동인구수가 감소한 것을 보아 COVID-19와 같은 사회적 영향으로 인한 쇠퇴와 비물리적인 사업의 특성으로 인해 사업의 효과가 지속되지 않았다고 사료된다.<sup>7)</sup>

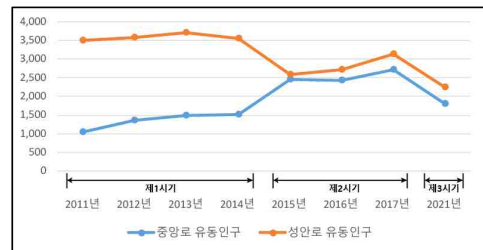


그림 5. 중앙로, 성안로의 유동인구 변화

7) 국토연구원에서 발행한 ‘국토이슈리포트 제16호(<https://www.krihs.re.kr/issue/issueReportView.do?&seq=343>)’ 는 COVID-19로 인한 변화와 영향을 파악하기 위해 대전시를 사례로 분석을 수행하였고, 내용에 따르면 2019년 대비 대전지역의 2020년 2월 주말 평균 유동인구 수는 약 9% 감소한 것으로 분석되었으며, 본 연구에서 2017년도에 비해 2021년도 중앙로의 유동인구는 약 33% 감소한 것을 봤을 때, 일반적인 COVID-19의 영향 외에 사업의 지속성이 미미하여 나타난 결과라고 사료됨.

표 5. 중앙로 및 성안로 유동인구

구분		중앙로(B구역)		성안로(A구역)		합계	
		유입	유출	유입	유출	중앙로	성안로
2011	09:00~11:00	270	312	861	362	582	1,223
	13:00~15:00	633	816	2,655	2,199	1,448	4,854
	19:00~21:00	540	608	2,188	2,262	1,147	4,450
평균						1,059	3,509
2012	09:00~11:00	284	280	744	269	564	1,013
	13:00~15:00	685	945	2,598	2,130	1,630	4,728
	19:00~21:00	856	1,008	2,598	2,438	1,864	4,996
평균						1,353	3,579
2013	09:00~11:00	287	319	817	473	606	1,289
	13:00~15:00	835	872	2,729	1,913	1,707	4,642
	19:00~21:00	1,165	1,211	2,407	2,779	2,376	5,186
평균						1,480	3,706
2014	09:00~11:00	401	317	775	383	718	1,158
	13:00~15:00	926	898	2,209	1,754	1,823	3,962
	19:00~21:00	941	1,030	2,692	2,815	1,970	5,507
평균						1,504	3,542
2015	09:00~11:00	367	419	543	197	786	740
	13:00~15:00	965	1,250	1,690	1,098	2,215	2,788
	19:00~21:00	1,865	1,820	2,192	1,804	3,685	3,996
평균						2,468	2,576
2016	09:00~11:00	446	328	593	297	774	890
	13:00~15:00	1,708	1,190	1,909	1,488	2,898	3,398
	19:00~21:00	2,154	1,437	1,981	1,859	3,591	3,840
평균						2,421	2,709
2017	09:00~11:00	375	389	434	418	789	852
	13:00~15:00	1,741	1,697	2,186	2,028	3,438	4,214
	19:00~21:00	1,942	1,977	2,146	2,179	3,920	4,325
평균						2,715	3,130
2021.04	09:00~11:00	504	360	480	342	864	822
	13:00~15:00	762	726	1,116	942	1,488	2,058
	19:00~21:00	1,578	1,506	1,992	1,896	3,084	3,888
평균						1,812	2,256

제1시기(2011~2014년)의 시간대별 성안로의 유동인구수의 평균은 3,584명, 제2시기(2015~2018년)의 시간대별 성안로의 유동인구수의 평균은 2,805명, 제3시기(2021년 4월)의 시간대별 성안로의

평균 유동인구수는 2,256명이다. 제1시기에서 제2시기로 넘어가는 2014년에서 2015년이 되면서 유동인구수는 996명(약 27%) 감소했다. 제2시기의 마지막인 2017년의 유동인구보다 제3시기인 2021년의 유동인구가 874명(약 28%) 감소했다. 그림 5의 그래프에서도 확인할 수 있듯이 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」이 2015년에 시작되면서 사업지 인근에 위치한 성안로의 유동인구수는 크게 감소하여 중앙로와 성안로의 유동인구수가 비슷한 수준의 값을 보인다. 하지만, 2018년에 사업이 종료되면서 2021년의 경우 2017년보다 유동인구수가 감소한 것을 보아 COVID-19와 같은 사회적 영향을 받았다고 판단된다.

## 2. 공실률

공실률의 경우, 기존 모니터링 자료에 직접 조사한 2021년 4월 공실률을 추가하여 표 7과 같이 구축 하였고, 연도별 빈점포수/총점포수, 나대지수 값을 활용하여 시기별 변화를 통해 전·후 비교분석을 실시하였다. 표 6은 대상지의 연도별 공실을 표현한 도면이며, 2021년 현황에 맞는 지도를 활용하여 작성되었다. 표 7과 그림 6을 보면 알 수 있듯이 중앙로의 제1시기(2011~2014년) 공실률의 평균은 약 23.0%, 제2시기(2015~2018년) 공실률의 평균은 13.5%, 제3시기(2019~2021년) 공실률은 11.9%이다. 제1시기와 제2시기를 비교했을 때 공실률은 9.5%p 감소하였다. 이는 「문화·예술 특성화를 통한 상권활성화 사업」이 진행되면서 상권활성화에 긍정적인 영향을 미쳐 공실률의 감소로 이어졌을 것이라고 판단된다. 하지만, 2017년 공실률에 비해 2021년 공실률이 1.2%p 증가한 것을 봤을 때, COVID-19와 같은 사회적 영향으로 인한 쇠퇴와 더불어 사업의 종료로 인해 효과의 지속성이 떨어져 상권에 부정적인 영향을 미친 것으로 사료된다.

표 6의 도면에서 남북측을 가로지르는 소나무길을 기준으로 도로변 양측의 연도별 공실 현황을 살펴보면 다음과 같다. 2011년(a) 도로변 공실(빈건물 + 빈점포)의 수는 10개이고, 사업이 시작된 2015년(e) 도로변 공실(빈건물 + 빈점포)의 수는 6개이며, 사업이 종료된 후인 2021년(h) 도로별 공실(빈건물 + 빈점포)의 수는 11개이다. 이는 사업이 시작되면서 상권활성화에 긍정적인 영향을 미쳐 공실이 감소하는 효과를 받았고, 사업이 종료된 후 COVID-19와 같은 사회적 영향과 더불어 사업 효과의 지속성이 떨어져 공실의 증가로 이어졌다고 판단된다.

추가적으로 나대지수의 경우 표 7과 그림 7에서 볼 수 있듯 2011년 10개의 필지에서 지속적으로 감소하다가 2016년 26개의 필지로 급격히 증가한 것을 알 수 있는데, 이는 2016년 청주시 도시재생지원센터와 옛 청주역사 복원 사업으로 인해 증가한 것이라고 판단된다. 시간이 흐르면서 2017년에는 10개의 필지로 감소하였지만, 2021년의 경우 22개의 필지로 증가하였다. 이는 COVID-19와 같은 부정적 영향과 상권의 쇠퇴로 인한 결과라고 사료되며, 비물리적 도시재생사업의 지속성의 부재로 인해 긍정적인 영향이 미미해진 것으로 판단된다.

표 6. 대상지 내 공실 현황도



표 7. 중앙로 공실 현황

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021
빈건물(총건물)	8(327)	13(327)	8(327)	8(327)	5(345)	18(349)	18(373)	23(311)
변화 추이	2.4%	4.0%	2.4%	2.4%	1.4%	5.2%	4.8%	7.4%
빈점포(총점포)	287 (1,051)	244 (1,051)	220 (1,051)	215 (1,051)	183 (1,034)	124 (1,020)	137 (1,285)	129 (1,080)
변화 추이	27.3%	23.2%	20.9%	20.5%	17.7%	12.1%	10.7%	11.9%
나대지	10	5	1	1	1	26	10	22

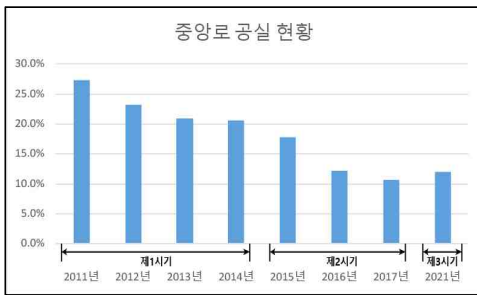


그림 6. 중앙로 공실률

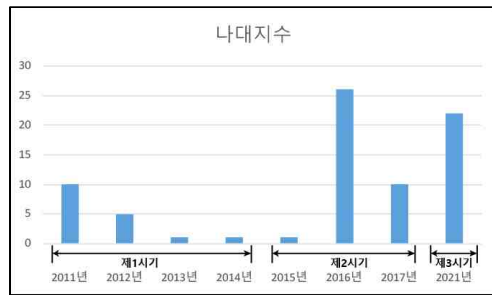


그림 7. 중앙로 나대지수

### 3. 공시지가

공시지가의 경우, 도시재생사업의 효과를 파악하고 비교를 하기 위해 청주시 평균 공시지가의 전년도 대비 변동률<sup>8)</sup>을 표 8과 같이 정리하였다. 기존의 자료와 직접 구축한 2018~2020년 자료를 합하여 중앙로의 경우 중앙로 서측 주요지점 7개, 중앙로 동측 주요지점 8개의 연도별 평균을 표 9와 같이 정리하였고, 중앙로의 연도별 공시지가의 평균값을 산정하였다. 산정한 평균값을 통해 전년도 대비 변동률(%)을 구축하였고, 데이터를 통해 연도별 공시지가의 변화를 비교분석하였다. 표 9를 봤을 때, 전년도 대비 중앙로 주요지점 평균 공시지가의 변동률은 문화·예술적 도시재생사업이 끝난 2018년도에 1.59%로 가장 큰 폭으로 증가한 것을 알 수 있다. 또한, 표 8과 표 9를 보면 중앙로 주요지점 공시지가의 시기별 평균 변동률(사업 진행 전, 사업 진행 후, 사업 종료 후)은 청주시 평균 공시지가의 평균 변동률보다 모두 높은 것을 볼 수 있다. 이는 중앙로의 경우 청주시의 평균보다 높은 수준으로 증가했다는 것을 의미하며, 사업 진행 전인 2011년부터 중앙로 소나무길, 옛 청주역사 복원, 청주시도시재생지원센터 등의 조성이 시작되었기 때문에, 물리적인 도시재생사업의 특성 상 공시지가의 변동률이 비교적 높아졌고, 문화·예술적 도시재생사업이 진행되면서 청주시 평균

8) KOSIS 국가통계포털([https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1YL20881E&vw\\_cd](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1YL20881E&vw_cd))

공시지가보다 높은 수준을 유지하며 사업이 종료된 직후인 2018년에 문화·예술적 도시재생사업의 효과로 인해 가장 높은 변동률을 보인다고 판단된다.

표 8. 청주시 평균 공시지가

구분	지가(천원)									
	사업 진행 전(제1시기)				사업 진행 후(제2시기)			사업 종료 후(제3시기)		
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전년도 대비 변동률(%)	0.04	0.05	0.06	-0.01	0.12	0.12	0.08	0.21	0.25	0.17
시기별 평균 변동률(%)	0.04				0.11			0.21		

표 9. 중앙로 주요지점 공시지가

구분	지가(천원)									
	사업 진행 전(제1시기)				사업 진행 후(제2시기)			사업 종료 후(제3시기)		
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
평균	1,655	1,673	1,678	1,689	1,689	1,699	1,699	1,726	1,721	1,729
전년도 대비 변동률(%)	-0.48	1.09	0.30	0.66	0.00	0.59	0.00	1.59	-0.29	0.46
시기별 평균 변동률(%)	0.39				0.20			0.59		

#### 4. 면접조사(프로그램 이용 만족도 설문)

면접조사의 경우 사업 진행 후(제2시기)인 2016년 1회, 2017년 4회 진행된 설문결과를 통합하여 분석을 실시하였다. ‘중앙동 거리 특성화 만족도’ 항목의 경우 중앙동 일대의 문화·예술적 도시재생 사업에 대한 전반적인 만족도를 물어본 것이다. 설문 결과, 보통(49.1%), 조금 만족(29.5%), 조금 불만(11.0%), 매우 만족(8.15%), 매우 불만(2.31%) 순으로 나타났으며, 대체로 만족한다는 것을 알 수 있다. 설문주체별 응답을 확인하면 이용객과 거주민의 경우 보통을 제외하고 조금 만족 이상의 합이 각각 51%, 29%로 나타난 데에 비해, 상인의 경우 18%로 가장 낮은 결과를 보여준다. 이는 비교적 상인을 고려하지 못한 사업이라고 보여진다. ‘프로그램 운영 관련 사전 지식’ 항목의 경우 대상지에서 진행한 프로그램에 대한 숙지 정도를 물어본 것이다. 설문 결과, 조금 안다(60.3%), 전혀 모른다(28.9%), 잘 안다(10.8%) 순으로 나타났으며, 설문주체별 응답을 확인하면 이용객과 거주민의 경우 상인보다 프로그램에 대한 인지도가 낮은 것을 볼 수 있는데, 이는 상인의 경우 대상지에서의 생활시간이 비교적 길기 때문이라고 판단된다. ‘상권활성화 영향력 프로그램 순위’ 항목의 경우

대상지에서 진행된 프로그램들 중 어떤 프로그램이 가장 상권활성화에 영향을 많이 미쳤다고 판단하는지 물어본 것이다. 설문 결과, 프리마켓(52.2%), 청춘버스킹(29.9%), 아트페어(8.9%), 사진공모전과 역량강화(4.46%로 동률) 순으로 나타났다. 프리마켓의 경우 정기적으로 꾸준히 운영되었기에 높은 결과가 나왔다고 판단된다.<sup>9)</sup> 설문주체별 응답을 확인했을 때, 상인의 경우 프리마켓(71.7%)이 이용객과 거주민에 비해 높은 비율을 보여준다. 이는 상인의 경우 프리마켓의 판매자인 경우가 많아서 가장 높다고 판단된다. ‘상가활성화 정도’ 항목의 경우 대상지에서 진행되는 프로그램들로 인한 상가가 어느정도 활성화 된 것 같은지 물어본 것이다. 설문 결과, 조금 활성화(50.0%), 보통(30.1%), 매우 활성화(11.0%), 조금 침체(4.7%), 매우 침체(4.2%) 순으로 나타났다. 이러한 결과는 문화·예술적 도시재생사업을 통해 상가에 긍정적인 영향을 미쳤다고 사료된다. 설문주체별 응답을 봤을 때, 조금 활성화 이상의 응답이 이용객, 거주민, 상인 순으로 나타났다.

## V. 결론

본 연구는 문화·예술적 도시재생사업이 진행되었던 청주시 상당구 중앙동 소나무길 일대를 대상으로 청주시 도시재생지원센터에서 제작한 2011~2017년도 모니터링 보고서를 통해 2021년도 모니터링 자료를 구축하여 통합한 후, 시기별 모니터링 지표를 전·후 비교분석하였다. 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 시기별 중앙로와 성안로의 유동인구를 분석해 본 결과, 문화·예술적 도시재생사업이 시작된 2015년 중앙로의 유동인구는 전년 대비 964명(약 64%) 증가하였고, 그에 비해 2015년 성안로의 유동인구는 전년 대비 966명(약 27%) 감소하였다. 이는 중앙로는 사업으로 인해 유동인구 증가라는 효과를 받았다고 판단되며, 인근 성안로의 경우 이러한 중앙로와 같은 주변 영향으로 인한 자연스러운 감소로 이어졌다고 사료된다. 2021년의 유동인구는 중앙로와 성안로 모두 감소하는 것을 알 수 있는데, 이는 COVID-19와 같은 사회적 영향 및 비물리적인 사업의 특성으로 인해 사업 종료 후 유동인구에 미치는 영향, 즉 지속성이 미미해졌다고 판단된다.

둘째, 시기별 중앙로 인근 5개 구역의 공실률을 분석해 본 결과, 제1시기의 공실률의 평균은 약 23.0%, 제2시기의 공실률의 평균은 13.5%, 제3시기의 공실률은 11.9%이다. 제1시기에서 제3시기로 진행되면서 공실률은 낮아지는 추세를 보이는 데, 이는 문화·예술적 도시재생사업으로 인해 상권활성화에 긍정적인 영향을 미쳐 공실률의 감소로 이어졌다고 판단된다. 하지만, 2017년 공실률에 비해

9) 프리마켓 : 8개월 간 총 32회 운영 / 청춘버스킹 : 4개월 간 총 16회 운영 / 역량강화 : 7개월 간 실내에서 교육 방식으로 진행 / 사진공모전 : 2개월 간 진행 / 아트페어 : 9일간 전시회 운영



2021년 공실률이 1.2%p 증가한 것을 보면 COVID-19의 부정적인 영향과 더불어 사업의 종료로 인한 지속효과의 감소로 인해 상권활성화에 부정적인 영향을 미쳤다고 사료된다.

셋째, 2011~2020년 동안의 청주시 평균 공시지가와 중앙로 주요지점 평균 공시지가를 분석해 본 결과, 중앙로의 경우 공시지가의 변동률은 2018년도에 전년도 대비 1.59%로 가장 큰 폭으로 증가한 것을 알 수 있다. 또한, 2011~2020년 중앙로 공시지가의 변동률은 청주시 평균 공시지가 변동률보다 모두 높은 것을 알 수 있으며, 이는 중앙로의 경우 문화·예술적 도시재생사업으로 인해 청주시의 평균보다 더 크게 증가했다고 사료되며, 사업 진행 후 가장 높은 변동률을 보이는 것으로 보아 사업의 효과가 2018년에 가장 크게 나타났다고 판단된다.

마지막으로, 본 연구를 통해 연도별 유동인구와 공실률을 비교해 본 결과, 사업이 시작한 2015년에 유동인구와 공실률 모두 긍정적인 결과가 나타났고, 사업이 종료된 후인 2021년에는 부정적인 결과가 나타났다. 이는 문화·예술적 도시재생사업으로 인해 유동인구와 공실률 모두 일시적인 효과를 받았다고 판단되며, COVID-19와 같은 사회적 영향과 비물리적 사업의 특성상 사업의 종료로 인해 효과가 지속되지 않았다고 사료된다.

본 연구는 지표선정 과정과 2018~2020년도 자료의 부재 및 2021년 모니터링 데이터 구축의 부족 등의 한계점을 가지며 도시재생사업의 특성상 결과에 영향을 주는 여러 요인(COVID-19과 같은 사회적 영향 포함)을 통제하지 못했다는 한계를 가진다. 청주시 도심에서 진행된 문화·예술적 도시재생사업의 사업효과 분석을 통해, 비물리적 도시재생사업으로 인해 나타나는 효과를 확인하였고, 지속성 측면에서의 한계를 확인할 수 있었다. 분석결과를 통해 기존 진행된 도시재생사업의 효과분석과 새롭게 계획되고 있는 사업에 대한 가이드라인 역할을 기대하기 위해선 더욱 전문적이고 세분화된 모니터링 데이터 구축의 필요성이 요구된다. 본 연구는 향후 도시재생사업을 계획하는 시기에는 적절한 효과와 지속성을 유지하기 위한 구체적인 방안이 모색되어야 할 것으로 판단되며 추후 유사한 도시재생사업을 진행하는 과정에서 기초자료로의 활용을 기대한다.

## 인용문헌

- 김공양, 2016. “도시재생사업 사례의 성과 분석과 방안 연구 - 창원(마산)시를 중심으로”, 경상대학교 대학원 박사학위논문.
- 김경훈, 2013. “문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구 - 창원시 창동예술촌 조성을 중심으로”, 경상대학교 대학원 석사학위논문.
- 김혜천, 2008. “시장과 도시재생”, 『환경논총』 47: 71-94.

- 성순아·오후·황희연, 2015. “도시재생사업에서 주민참여활동이 지속적 참여 동기에 미치는 영향 분석 - 청주시 사직2동을 중심으로”, 「대한지리학회지」 50(4): 393-406.
- 이정동·김영·홍성실, 2017. “AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구 - 도시재생선도지역 사업을 대상으로”, 「주거환경」 15(3): 333-348.
- 이종근·김훈희·김홍주·이삼수, 2016. “도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구 - 13개 도시재생 선도지역을 대상으로”, 「도시정책연구」 7(1): 5-22.
- 장철규, 2019. “도시환경 개선을 위한 도시재생사업 평가 및 시행효과 분석”, 경북대학교 대학원 박사학위 논문.
- 정광진·전혜진·정연우·이삼수, 2017. “도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용 - 도시재생 선도지역을 중심으로”, 「국토계획」 52(3): 55-74.
- 정진호·윤두원·성순아·황희연, 2015. “도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로”, 「국토지리학회지」 49(1): 15-25.
- 청주시 도시재생지원센터, 2018. 문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권활성화 사업 - 모니터링 최종보고서
- 최민아·최지인·양동석, 2013. “도시재생사업 모니터링 지표 구축 및 적용 방안 연구 - 해외 도시재생 모니터링 지표 고찰을 중심으로”, 「KIEAE Journal」 13(3): 51-60.
- 한동욱·김태영·주수민·김혜주·홍명기·백종인·반영운, 2018. “도시재생사업 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로”, 「지역연구」 34(1): 61-75.
- 홍경구·최문순·박병순·김진수·권혁일·김경배·박민경·권대환·정현순, 2013. “도시활력증진지역 개발사업 현황과 과제”, 「도시정보」 372: 3-26.

[http://kras.chungbuk.go.kr/land\\_info/info/landprice/landprice.do](http://kras.chungbuk.go.kr/land_info/info/landprice/landprice.do) 충북 부동산정보조회 시스템

<https://en.dict.naver.com/#/search?range=all&query=monitoring> 네이버사전

[https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1YL20881E&vw\\_cd](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1YL20881E&vw_cd) KOSIS 국가통계포털

<https://map.kakao.com> 카카오맵 지적편집도

<https://www.krihs.re.kr/issue/issueReportView.do?&seq=343> 국토연구원 국토이슈리포트

[www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents01/link.do) 도시재생종합정보체계

< 투고 2021.06.14., 심사 2021.08.04., 게재확정 2021.08.20. >