



군산시 도새재생선도지역의 경제적 효과 분석: 업종별 매출액을 중심으로*

주현태**, 이삼수***

요약

본 연구에서는 군산시 도시재생선도지역을 사례로 도시재생선도사업의 경제적인 효과를 알아보려고 하였다. 2014년 도시재생선도지역으로 선정되어 근대역사문화를 활용한 원도심 재생 및 지역 활성화를 도모하였다. 군산시 도시재생사업의 경제적인 효과 분석은 SKT의 유동인구 및 매출액 데이터를 활용하여 도시재생선도지역 및 비교지역의 변화를 비교하였다. 도시재생선도지역의 교통/운수, 숙박, 부동산 업종의 매출액이 증가하였으며, 유동인구도 증가하였다. 음식업종의 매출액이 제과제빵/떡케익, 분식, 다방/커피숍/카페 업종만 상승한 원인은 유동인구 증가가 군것질 거리 등의 소비성향으로 해석된다. 군산시는 도시재생사업 이후 관광객 유입에 의한 경제적 파급효과가 베이커리, 카페, 분식 등의 업종에서만 제한적으로 나타나고 있다. 군산시는 지역경제 활성화를 위한 외부인구 유입은 일부 성과를 보이고 있으나, 지역경제 활성화를 위한 관광객의 소비를 이끌어 낼 수 있는 방안이 필요하다.

주제어: 도시재생, 선도지역, 매출액, 유동인구, 모니터링, 경제적 효과분석

1. 서론

2013년 건축물 노후화, 인구 감소, 지역경제 침체 등 기 개발되었던 원도심의 개선을 위하여 정부에서는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」을 제정하고,

도시재생사업을 시행하였다. 국토교통부에서는 도시재생특별법을 제정하면서 기존의 재개발·재건축 주도의 개발사업에서 벗어나, 지역주민·시장상인·지역전문가와 지자체가 협력하여 정치(자치)·경제·사회·문화 등 종합적인 재생 사업을 시행하고자 하였다. 재개발·재건축에

* 본 연구는 국토교통과학기술진흥원의 도시건축연구사업인 “도시 거주성 및 기능성 향상을 위한 실증연구”의 지원으로 수행되었음(과제번호: 18AUDP-B077107-05).

본 연구는 LH토지주택연구원 「도시재생 선도지역의 사업추진 모니터링 및 정보활용 방안 연구」를 수정 보완한 논문임.

** (제1저자) 한국자산관리공사 과장, E-mail: joohyuntae@paran.com

*** (교신저자) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원, E-mail: l3water@lh.or.kr

서 도시재생으로의 개발 패러다임이 변화하면서 기존의 하드웨어 위주의 개발에서 소프트웨어까지 포함하는 도시재생계획을 수립·추진하고자 하였다. 정부에서는 국무총리를 위원장으로 하는 도시재생특별위원회를 만들고, 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터를 설립하여 본격적인 도시재생사업을 추진하였다.¹⁾

정부에서는 2014년 전국 13개 지역에 도시재생선도지역을 선정하여 도시재생사업을 시작하였으며, 2016년 일반지역 선정에 이어 문재인 정부에서는 도시재생뉴딜사업을 100대 핵심과제 중 하나로 선정하여 본격적으로 추진하고 있다. 그 사이 2014년 선정되었던 도시재생선도지역의 초기 사업종료기간은 2017년이었으며, 최근 1년 연장되어 마무리 단계로 접어들었다. 도시재생특별법 제24조, 동법 시행령 제31조 및 도시재생사업 시행 가이드라인에서는 도시재생사업의 평가를 위한 모니터링의 필요성을 제시하고 있다. 평가를 위한 모니터링은 평가자의 정성적인 평가 방법과 사회·경제적 데이터를 기반으로한 정량적인 평가로 나눌 수 있다. 도시재생사업 초기의 모니터링·계획(안)(2014)에서는 사업의 가능성 및 적절성 등에 대한 정성적인 평가 방법이 제시되었다. 또한 마중물 사업의 평가에 있어서는 예산집행이 이루어진 정도만을 평가하고 있어, 집행에 따른 결과를 확인 등의 개선이 요구되었다.

도시재생사업의 시행에 따른 결과를 확인하기 위하여 평가의 중요성이 강조되었으며, 정

성적인 방법뿐만 아니라, 정량적인 방법을 통한 평가의 중요성을 제시하는 다수의 연구들이 이루어졌다(김륜희 외, 2015; 이삼수 외, 2018a; 정광진 외, 2017). 도시재생사업의 실질적인 파급효과를 확인하기 위해서는 마중물 사업 예산의 집행실적과 같은 항목 외에도 사업의 결과물에 대한 정량적인 평가가 필요하다는 연구(정광진 외, 2017.)도 진행되었으며, 도시재생 R&D 2.0에서는 13개 선도지역에 대한 정량적인 모니터링을 통한 사업효과 분석이 이루어졌다. 정량적인 모니터링 평가방법은 정성적인 평가방법과 함께 정책결정·시행에 대한 결과를 확인할 수 있는 평가방법으로 제시되고 있다(이삼수 외, 2018; 정광진 외, 2017; 주현태·이삼수, 2018). 지표를 이용한 정량적인 모니터링 평가는 정성적인 평가방법에 비하여 객관적인 평가를 진행할 수 있는 장점을 갖고 있다.

본 연구에서는 2014년 선정된 13개 도시재생선도지역 중 군산시를 대상으로 사업추진에 따른 지역 경제의 변화 및 사업 효과를 알아보하고자 한다. 군산시는 근대역사 문화도시 구현을 목표로 도시재생사업을 진행하였으며, 근대건축물 리모델링 사업 등을 통해 외부 관광객 유치에 성공하였다는 평가를 받은 지역이다. 이에 본 연구에서는 유동인구 변화에 따른 도시재생사업의 경제적 효과를 확인하고자 군산시 정량적 모니터링 자료를 활용하였다. 경제적 효과를 알아보기 위한 지표는 선행연구를 참조하여 유동인구, 상주인구, 매출액, 사업체

1) “도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 국무회의 통과” 국토교통부 보도자료 재정리(2013.05.28.).

수 등을 이용하였다. 특히 매출액의 경우, 업종별로 나누어 소비 형태가 어떻게 나타나는지를 확인하였다. 이를 살펴보고 도시재생선도사업의 효과 및 문제점을 확인하고, 효율적인 도시재생사업 진행을 위한 정책적 시사점 도출 및 정책 제언을 하였다.

II. 이론고찰 및 선행연구

정부는 도시재생사업 시행에 있어서 모니터링 평가를 국가도시재생기본방침으로 설정하고 있다. 또한 도시재생특별법 제24조(도시재생활성화계획의 평가) 및 동법 시행령 제31조(도시

재생활성화계획 추진실적 등의 평가)에 법적으로 명시되어 있어 상시 모니터링 및 평가의 필요성을 명시하고 있다. 도시재생전략계획가이드라인 제10절 및 도시재생활성화계획가이드라인 제5절에서는 평가근거가 정의되어 도시재생사업의 평가에 활용 방안을 제시하고 있다(〈표 1〉 참조).

도시재생사업의 모니터링과 관련한 이삼수 외(2018) 연구에서는 모니터링의 장점을 다음과 같이 설명하고 있다. 첫째, 사업의 문제점과 잠재적인 자원의 남용을 규명, 회피할 수 있도록 선행 프로젝트나 프로그램의 경험을 활용할 수 있다고 하고 있다. 둘째, 목표치(targets)를

〈표 1〉 국내외 모니터링 선행연구

저자	연도	주요 내용
이종열	2003	GIS를 활용하여 국내 모니터링 체계 구축 모형 실증화
배영남 · 신남수	2008	광주광역시를 대상으로 정책, 환경, 기능, 자원요인에 대하여 재생관련 평가요인 구분
박대근 외	2009	도심재생사업 평가의 계획요소 분석 물리 · 환경분야와 그 하위 항목인 도심주거정비가 중요 항목
유재윤 외	2010	일본의 평가체계를 우리나라 정책사업에 반영할 수 있는 모니터링 지표(인구, 취업자수 변화, 교통기반시설 변화, 대도시 접근성) 설정
최정민 · 최찬환	2011	용수 · 친수 여건, 고속도로 접근성 등 도시재생지표 설정
최민아 외	2013	일자리 지원, 경제발전, 취업, 건강예방, 치료, 교육, 주택 등 프랑스 모니터링 지표의 국내 적용안 제시
김륜희 외	2015	서울, 부산, 창원의 모니터링 및 평가지표 선정 모니터링을 통한 도시재생사업의 모듈평가 방식 필요성 제시
정광진 외	2017	영국 NDC 평가지표, 전주 · 창원 테스트베드 평가지표 분석 우리나라 13개 도시재생선도지역 평가지표 제시(상주인구, 카드매출액, 건축인허가 등)
이삼수 외	2018	도시재생 모니터링의 장 · 단점 및 도시재생선도지역의 객관적 지표에 따른 수행성과 평가 제시
주현태·이삼수	2018	선행연구의 모니터링 지표(사회적 · 경제적 · 물리적 측면)를 적용하여 13개 선도지역에 시범적용

정확히 하고, 그 목표치가 합의된 행동 및 실행에 있어서 일정내에 포함될 수 있도록 하고 있다. 셋째, 실행의 특정 부문들을 지정하고 모니터링 할 수 있으며, 넷째, 프로젝트 및 프로그램의 종합적인 수행성과를 평가할 수 있다고 제시하고 있다. 그러나 이와 같은 장점에도 도시재생사업을 시행하는 지자체에서는 인력 및 자료조사의 한계로 인하여, 대부분 정성적인 모니터링 위주로 평가를 진행하고 있는 것이 현실이다. 사업의 평가에 있어서 정성적인 모니터링도 중요하겠지만, 사업 진행에 따른 변화를 객관적으로 평가할 수 없는 단점이 있다.

도시재생사업 모니터링과 관련한 연구는 2015년부터 주로 진행되었으며, 모니터링은 도시재생사업 이전에도 활용되고 있었다. 이전 정부의 정책사업의 평가에도 활용되었으며, 이종열(2003)의 연구에서는 국토모니터링체계 구축 모형을 위하여 GIS를 활용하여 실증화 할 수 있는 요소를 제시하였다. 일본의 모니터링 체계를 검토한 유재윤 외(2010)의 연구에서는 일본의 평가체계를 우리나라의 정책사업에 반영할 수 있는 인구, 취업자수 변화, 교통기반시설변화, 대도시 접근성 등의 지표를 설정하였다. 도시재생사업 평가와 관련한 배영남·신남수(2008)는 광주광역시를 대상으로 정책, 환경, 기능, 자원요인에 대하여 재생관련 평가요인을 구분하였다. 박대근 외(2009)의 연구에서는 도심재생사업 평가의 계획요소를 분석하였고, 최정민·최찬환(2011)의 연구에서도 용수·친수여건, 고속도로 접근성 등을 도시재생평가지표를 설정하였으나, 기준이 모호한 한계를 갖고 있다. 국외 사례를 토대로 연구를 진행한 최민

아 외(2013)의 연구에서는 런던 및 샌프란시스코 등의 사례를 활용하여 국내에 적용할 수 있는 방안을 제시하였다. 프랑스 파리의 모니터링 지표는 ‘도시와 도시재생을 위한 방향 및 프로그램법’인 일명 보를로법(2003년 제정)에 의하여 규정되었으며, 모니터링 지표 및 관리, 활용방안 등을 제시하고 있다. 프랑스의 모니터링 지표는 일자리 지원 및 경제발전, 취업, 건강예방 및 치료, 교육, 주택 및 도시환경, 공공안전, 공공서비스 등 도시 전체의 다양한 분야를 평가할 수 있는 60여 개의 지표를 ONZUS(국가도시취약지구관찰청)라는 기관에서 모니터링하고 있다. 또한 이를 활용하여 5년마다 도시정책 선정에 활용하고 있다(최민아 외, 2013). 그러나 최민아 외(2013)의 연구에서 제시된 모니터링 평가요소는 도시계획에 초점이 맞추어져 있어 국내 도시재생사업에 적용하기 위해서는 보완이 필요할 것으로 판단된다.

도시재생사업 모니터링을 시행 중인 영국의 경우, 커뮤니티 취약한 일자리 전망, 높은 수준의 범죄율, 빈약한 의료, 열악한 교육 성취도, 황폐한 물리적 환경이 지배적인 빈곤 지역 문제를 해결하고자 도시재생국가전략(National Strategy for Neighbourhood Renewal, NSNR)의 일환으로 커뮤니티 뉴딜(New Deal for Communities, NDC) 프로그램을 진행 중이다. 범죄, 교육, 의료, 실업, 지역사회, 주택 공급 및 물리적 환경에 이르는 36가지 핵심 지표를 평가하고 있다. 일본은 2002년 도입한 ‘도시재생 긴급정비지역’의 지정 재검토를 진행하는 과정에 있어 객관적인 평가를 위하여 도시재생 기본방침을 일부 변경하여 기지정지역의 평가 제도를 도입하게

되었다. 구체적인 평가항목은 상위계획 및 관련계획과의 관계, 도시재생관련 사업의 진척상황, 도시재생의 효과 등으로 구성하고 있다(이삼수 외, 2018.)

우리나라의 도시재생사업이 본격적으로 시행된 이후 진행된 연구에서는 사업 계획 수립, 평가, 모니터링과 관련한 다수의 연구가 진행되었다. 김륜희 외(2015)의 연구에서는 도시재생전략계획 수립, 도시재생활성화지역 지정, 도시재생활성화 계획 수립에 필요한 DB 구축 및 도시재생사업의 평가·모니터링 방안을 제시하였다. 서울, 부산, 창원외의 모니터링 평가지표를 분석하고, 도시재생사업의 모니터링의 강화 및 평가체계의 필요성을 강조하였다. 이후 모니터링과 관련하여 정광진 외(2017)는 영국 NDC 평가지표 분석 및 전주·창원 테스트베드의 평가지표를 분석하고, 우리나라의 13개 도시재생선도지역을 평가할 수 있는 지표를 제시하였다. 주현태·이삼수(2018)는 선행연구에서 제시된 연구결과를 토대로 사회적 측면, 경제적 측면, 물리적 측면에 대하여 지표를 설정하고, 선도지역에 시범적용하여 하였다. 그러나 13개 선도지역에 대한 세부적인 평가를 진행하지 못한 한계를 갖고 있다.

도시재생 국가 R&D 시행 및 모니터링 관련 연구가 진행되면서 선도지역 및 일반지역에 대한 자료가 구축되었으나, 선행연구에서는 지역별 추진현황을 파악하여 세부적으로 분석한 연구는 부족한 상황이다. 이에 본 연구에서는 군산시를 대상으로 경제적 측면의 지표를 세부적으로 확인하고자 한다. 업종별 매출액 변화를 통하여 도시재생사업이 지역 경제에 준 영향을

확인하고, 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

III. 연구 분석의 틀

1. 군산시 도시재생선도사업 개요

본 연구에서는 13개 도시재생선도지역 중 한 곳인 군산시를 대상으로 진행하였다. 군산시는 인구 30만 규모의 거점도시로 지방중소도시로서의 대표성을 갖고 있으며, 제조업 중심의 산업기반 붕괴, 외곽 신도시 개발 및 기능 이전으로 인하여 구도심 쇠퇴, 주거지 노후화 등의 쇠퇴문제가 나타나고 있는 지역이다. 이에 도시재생선도지역으로 선정되어 재생사업이 진행되었으며, 관리 및 모니터링을 통해 도시재생 정책 피드백이 필요한 지역으로 판단된다. 본 연구는 이에 13개 도시재생선도지역 중 군산시를 선정하여 사업의 효과를 확인하고자 하였다. 사업효과 확인을 위해 사용한 모니터링 자료는 2014년부터 2017년까지의 자료이며, 군산시 도시재생사업지역 구역은 <그림 1>과 같다. 군산시 도시재생선도지역은 월명동, 영화동 일원의 0.466km²이며 사업비 200억 원이 투입되었다. “창조적 상생을 통한 근대역사 문화도시 구현”을 비전으로 원도심 정주여건 개선, 지역자원활용 상권활성화, 지속가능한 도시재생사업 추진체계 수립을 목표로 하고 있다. 군산시는 마중물 사업으로 근대건축물 보전·정비사업, 블록단위 주거재생 시범사업, 보행자 중심 상가 가로 경관사업, 음식점가 발굴사업, 창조기업 플라자 조성, Harbor Park 조성사업,



자료: 군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안). 군산시(2014.11.)

〈그림 1〉 군산 세부사업 구상도

도시재생 역량강화사업, 주민참여 챌린지 프로젝트 사업 등을 계획·시행하였다.

군산시 도시재생사업 추진 경위는 <표 2>와 같으며, 근대 일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인, 내항 해양공사 조성, 근대건축자산 DB구축 및 콘텐츠개발 연구용역을 준공하는 등 근대문화도시로서 지속 성장할 수 있는 토대를 마련하고자 하였다. 또한 영화시장 자립형 도시재생 스타트업 지원, 골목길 거점시설 리모델링, 디자인골목길 조성사업들을 진행하였

다. 군산시의 도시재생은 근대건축물 보전정비 등을 통하여 상가활성화 기반 조성 및 지역공동체 역량을 강화하고자 하였으며, 일반건축물 리모델링 지원 보조사업, 영화시장 활성화 사업 등 지역경제 활성화를 위한 사업을 진행하였다.

2. 분석자료의 취합 및 분석방법

군산시 도시재생사업의 경제적인 효과를 확인하기 위하여 유동인구와 매출액 자료를 확인

〈표 2〉 군산시 도시재생사업 추진 경위(2017년까지)

일자	추진경위
'14. 05. 07.	「도시재생선도지역 지정(안)」국토부 고시
'14. 12. 15.	「군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)」도시재생특별위원회 승인
'14. 12. 16.	군산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제정
'15. 04. 24.	군산시 도시재생지원센터 업무 개시
'15. 06. 15.	군산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 시행규칙 제정
'16. 03. 10.	건축자산진흥구역 관리계획 용역 착수
'16. 06. 10.	군산시 도시재생 활성화계획 변경 승인(국토부)
'16. 06. 07.	근대 디자인 골목길 조성 방안 연구 용역 준공
'16. 06. 10.	도시재생활성화계획 변경 승인(국토부)
'16. 08. 02.	근대일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인 및 신청 공고
'16. 10. 14.	내항 해양공원 조성공사 준공
'16. 10. 26.	군산 도시재생선도지역 테마가로 디자인 및 공간조성 용역 준공
'16. 12. 23.	군산 도시재생선도지역 조형물 설치 공모사업 선정(6건)
'16. 12. 26.	구) 시청사 부지 활용계획 수립용역
'17. 01. 13.	테마가로 하수도 및 도로정비공사 완료
'17. 03.	도시재생선도지역 내 조형물 설치사업 완료
'17. 04. 14.	도시재생선도지역 활성화계획 변경
'17. 04. 24.	전북지방우정청 업무협약 체결
'17. 04. 26.	근대건축자산 DB구축 및 콘텐츠개발 연구용역 준공
'17. 05. 25.	영화시장 자립형 도시재생 스타트업 통합지원용역 착수
'17. 06.	구)검역소 도시재생거점시설 조성완료
'17. 07. 05.	골목길 거점시설 리모델링 설계용역 착수
'17. 07. 13.	건축자산 진흥구역 지정
'17. 08. 04.	개복동 블록단위 주거재생사업 기본 및 실시설계용역 착수
'17. 09. 04.	디자인골목길(동국사진입로) 조성사업 기본 및 실시설계용역 완료
'17. 09. 25.	도란도란우체통거리 경관협정 체결
'17. 10. 19.	창업플랫폼 증축공사 착수
'17. 10. 23.	디자인 골목길(동국사진입로) 조성사업 착수
'17. 11. 24.	구)시청사부지 시의회 공유재산관리계획 변경승인(쉼터 및 광장조성)
'17. 11. 27.	도시재생선도지역 내 근대쉼터 조성공사
'17. 12. 20.	동국사 주변 문화체험거점시설 및 주차장 신축 건축공사 착수
'17. 12. 31.	월명동우수저류조 쉼터조성사업 완료

하였다. 사용한 지표는 2014년부터 2017년까지 월별로 구성하였으며, 도시재생선도지역과 이를 포함하는 최소 행정구역을 비교지역으로 설정하였다²⁾.

〈그림 2〉와 같이 유동인구자료는 SKT지오비전

의 자료를 활용하였으며, pCell 정보(기지국 별 통신 커버리지)를 활용하였다. 본 데이터는 pCell별 SKT 고객의 점유율 계산 후 가중치를 적용하여 해당 지역 내 유동인구로 보정한 데이터이다. 군산시에서는 방문객을 확인하는 방법으로 입장권 판매

2) 본 연구에서의 비교지역은 군산시로 설정하여 진행하였음.

량을 조사하였으나, 이는 특정 시설을 방문하는 사람만을 확인할 수 있는 한계를 갖고 있다. 그러나 본 연구에서 활용한 자료는 SKT스마트폰을 사용하는 사용자를 대상으로 pCell별로 집계한 객관적인 자료라 할 수 있다. <그림 3>과 같이 매출액 자료는 지역 내 방문객의 소비 정도를 확인하여, 경제적인 활성화 정도를 확인할 수 있는 자료이다. 도시재생사업 전후의 매출액을 비교하여 사업 이후 매출액이 증가하였을 경우, 사업으로 인하여 지역 내 소비가 증가하였다고 판단할 수 있다. 매출액 데이터는 SKT지오비전에서 현대카드의 자료를 VAN사를 통해 수집하고, 시장점유율을 통하여 전체 금액으로 환산하였다. 전체 금액을 POS Data의 매출대비 카드결제비율을 적용하여 전체 매출액으로 환산한 데이터이다. 매출액 데이터는 SKT지오비전에서 구축한 구역을 사용하며, 이 구역은 동단위보다 세부적으로 나뉘어 있다. 또한 업종별로 매출액을 확인할 수 있어, 지역 내 업종별 소비변화를 통하여 재생사업의 영향을 확인하고

자 하였다.

IV. 군산시 도시재생사업의 경제적 효과 분석

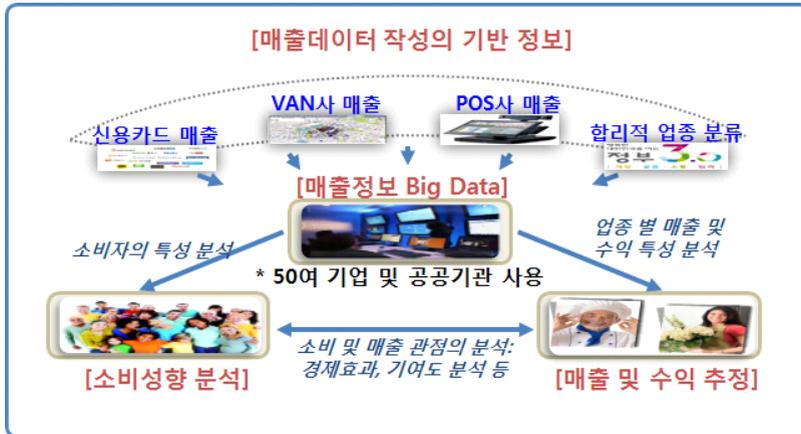
1. 유동인구 및 매출액 변화

모니터링 지표 확인결과, 군산시의 상주인구 및 매출액은 감소하는 경향을 보이고 있었다 (<그림 4> 참조). 상주인구의 경우, 선도지역의 감소폭이 비교지역보다 크게 나타나고 있으며, 이는 선도지역 재생사업이 주거지 공급 중심이 아닌 근대유산 및 관련 사업 개선 중심으로 진행되기 때문으로 판단된다. 군산시의 재생사업은 근대문화도시로 지속성장을 추구하고 있어 상주인구 증가에는 영향이 없을 것이다. 다만 근대문화도시로 재생사업을 진행하고 지역경제를 활성화를 확인하고자 하는 부분에 있어서



자료: SKT지오비전.

<그림 2> 유동인구 데이터 구성방식



자료: SKT지오비전.

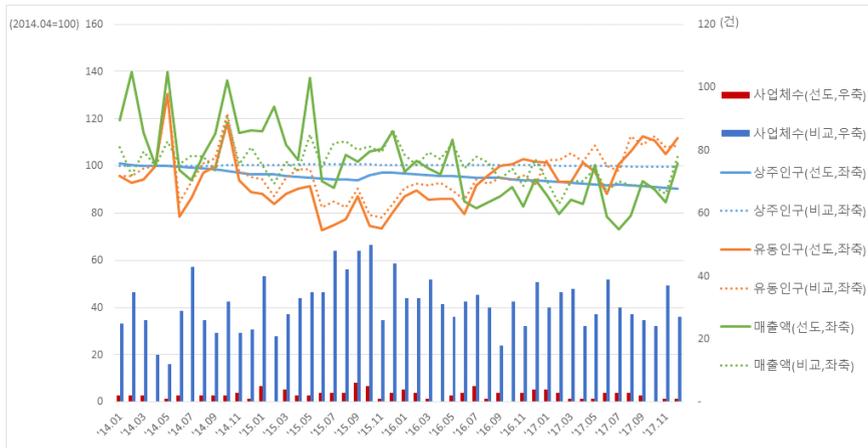
〈그림 3〉 매출액 데이터 구성방식

유동인구의 변화는 의미가 있는 것으로 판단된다. 유동인구의 변화는 선도지역과 비교지역 모두 유사한 경향을 보이고 있다. 유동인구는 도시재생선도사업 시행 초기에 비하여 2015년까지는 감소하는 경향을 보이고 있으나, 이후 점차 증가하는 경향을 보이고 있다. 사업체 수(신규)도 2015년 이전에는 1~3건 정도였으나, 2015년부터는 3~5건씩 사업체 창업 신청이 이루어진 월도 있는 것으로 확인되었다(부록 표 1) 참조). 그럼에도 불구하고 매출액 변화는 지속적으로 줄어드는 경향을 보이고 있다. 2016년 내항 해양공원 조성공사 준공, 군산 도시재생선도지역 테마가로 디자인 및 공간조성 용역 준공 등의 사업이 완료되었으며, 이 시점에 유동인구가 증가세로 전환되었다. 그러나 매출액은 유동인구와 증가세와는 다르게 감소하고 있는 것으로 확인되었다. 그러나 업종별 매출액을 살펴보면 전체적으로 매출액이 감소하고 있음에도 불구하고, 일부 업종에서는 매출액이

증가하고 있는 것을 확인하였다.

2. 업종별 매출액 변화

군산시 도시재생선도사업이 시행된 2014~2017년의 업종별 매출액 변화를 살펴보면 일부 업종에서 특이한 변화가 있는 것을 확인할 수 있다(〈표 3〉 참조). 2014년 대비 전체 매출액은 선도지역이 비교지역에 비하여 감소 폭이 크게 나타났다. 그럼에도 불구하고 선도지역의 교통/운송, 도매/유통/무역, 숙박, 프랜차이즈 생활서비스는 2014년 대비 증가하였다. 위 4개 업종 모두 군산시 도시재생사업의 목적 중 하나였던 근대건축자산을 활용한 지역 경제 활성화에 부합하는 업종이다. 특히 교통/운송, 숙박은 관광과 관련이 많은 업종이며, 유동인구도 전체적으로 줄어드는 경향을 보이고 있지만, 2016년까지는 기준 시점인 2014년 3월보다 많은 방문객이 있는 것으로 확인되었다. 교통/운송의



〈그림 4〉 군산시 상주인구, 유동인구, 매출액, 사업체 수 변화

경우, 비교지역에서의 매출액도 함께 증가하였다. 군산시 방문객이 이동을 위해서는 교통/운송 업종에 소비를 했을 것이므로 이와 같은 결과가 나타났을 것으로 예상된다. 다만 도시재생사업지역에서의 프랜차이즈 업종의 신규 출점을 제한하고 있었음에도 불구하고, 프랜차이즈의 생활서비스 항목의 매출액이 늘어나고 있는 것을 확인할 수 있다. 생활서비스 업종의 매출액은 줄어들고 있음에도 불구하고, 프랜차이즈 업소의 매출액이 늘어난 것은 프랜차이즈의 영향력을 보여주고 있는 것으로 확인되며, 향후 도시재생사업을 시행할 때 감안하여야 할 사항으로 판단된다.

도시재생사업에 대한 또 다른 특징을 살펴보면 부동산 업종의 매출액이 선도지역 및 비교지역 모두 증가하였다는 점이다. 정부는 도시재생사업의 부작용 중 하나로 부동산 투기를 걱정하고 있으며, 도시재생사업지역의 부동산 과열시 선정을 취소하겠다고까지 하였다. 군산시의 부동산 업종의 매출액 증가만으로 부동산

이 과열되었다고는 할 수 없겠으나, 도시재생사업 선정지역에서 거래량이 증가하였다는 이삼수 외(2018a)의 연구에서 알 수 있듯이 군산시의 부동산 업종 매출액 증가도 도시재생선도사업으로 인하여 거래가 증가하였기 때문에 매출액 또한 증가한 것으로 판단된다.

부동산 업종 외에도 프랜차이즈_소매, 문화/예술/종교, 시설 업종 등에서는 선도지역뿐만 아니라, 비교지역에서도 매출액이 증가한 것을 확인할 수 있다. 이는 도시재생사업의 영향력이 선도지역 외 비교지역까지 영향을 주었을 것으로 판단되나, 추후 공간적인 분포까지 확인한 연구가 추가적으로 진행되어야 할 것이다.

3. 세부 업종별 매출액 변화

군산시 도시재생선도사업 이후 다방/커피숍/카페, 분식, 제과·제빵·떡케익 업종의 매출액이 많이 늘어난 것을 확인할 수 있었다(〈표 4〉 참조). 유동인구의 지역적 분포를 보면 관광지

〈표 3〉 군산시 업종별, 연도별 매출액 변화

(2014.04=100)

구분	선도지역				비교지역			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
관광/여가/오락	100	88.82	46.51	36.81	100	109.99	95.85	67.10
교통/운송	100	281.24	273.01	209.61	100	139.98	136.84	109.57
기술서비스					100	87.28	109.80	97.07
도매/유통/무역	100	121.82	125.02	114.09	100	104.60	95.72	95.83
부동산	100	126.14	108.90	96.56	100	707.43	1,045.05	857.59
생활서비스	100	68.92	36.36	37.86	100	87.06	80.14	77.58
소매	100	83.79	65.65	56.16	100	102.10	96.82	82.45
숙박	100	120.43	108.86	119.64	100	96.04	82.86	60.92
스포츠	100	154.02	92.69	75.78	100	125.23	116.53	90.70
음식	100	107.55	97.24	96.40	100	104.11	97.03	83.19
의료	100	91.99	85.87	98.17	100	104.56	115.54	112.48
전자/정보통신	100	40.16	44.94	46.39	100	100.79	115.46	135.05
제조	100	71.89	56.24	64.10	100	99.91	80.62	79.80
프랜차이즈_관광/여가/오락					100	72.84	21.15	27.68
프랜차이즈_생활서비스	100	137.36	125.49	107.51	100	94.10	87.62	88.69
프랜차이즈_소매	100	106.44	103.59	76.90	100	108.24	113.13	110.66
프랜차이즈_음식	100	89.42	76.52	58.02	100	110.59	108.47	86.84
프랜차이즈_의료					100	92.92	123.11	81.39
프랜차이즈_학문/교육	100	206.14	83.55	34.64	100	100.02	76.96	50.96
학문/교육	100	81.80	84.17	98.01	100	105.39	110.41	92.74
건설					100	98.20	64.31	25.09
문화/예술/종교					100	111.40	109.37	109.82
시설					100	121.73	85.29	115.09
정부출연기관					100	84.54	37.28	56.19
합계	100	94.16	80.14	74.67	100	99.67	95.95	87.09

주변과 지역 내 유명 빵집 이성당 근처의 유동 인구의 밀도가 높은 것을 확인할 수 있다. 도시재생선도사업에 따른 군산시 유동인구의 증

가가 지역 전체의 매출을 끌어올리기보다는 골목상권이라 불리는 인당 단가가 낮은 업종의 매출액 증가에 한정되어 있었다. 도시재생사업

〈표 4〉 군산시 음식업종 연도별 매출액 합계 변화

(단위: 백만 원)

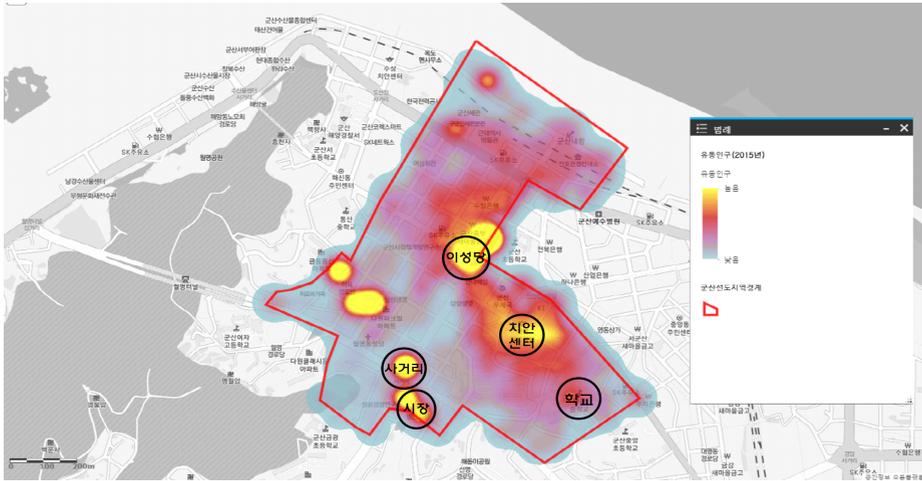
구분	선도지역				비교지역			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
음식(업종합계)	65,602	70,555	63,793	63,239	344,821	358,977	334,583	286,869
기타 음식점	10	13			517	628	458	420
다방/커피숍/카페	932	1,289	1,383	1,158	6,438	8,421	7,814	6,532
별식/퓨전요리	939	1,023	983	745	30,624	33,161	34,647	27,386
부페		29	14	28	1,797	1,199	733	527
분식	4,831	6,038	6,945	7,749	26,961	32,585	36,495	33,840
수산물	14,347	14,164	9,137	6,888	60,521	54,489	46,835	39,035
양식	1,003	1,016	995	1,452	15,866	15,231	14,300	12,652
유흥주점	5,504	4,554	3,677	2,479	44,394	43,618	33,245	23,870
음식배달서비스	13	68	19		748	739	1,104	1,002
일식	833	966	861	894	10,375	8,378	7,616	8,236
제과제빵떡케익	21,427	23,565	24,422	27,944	8,284	9,299	9,496	8,541
중식	1,278	1,748	1,333	1,294	18,874	22,209	20,355	17,288
패스트푸드	457	463	446	549	8,116	9,058	9,015	8,487
한식	14,027	15,620	13,578	12,059	111,307	119,962	112,469	99,056

으로 지역 내 환경개선이 이루어지고, 방문객이 늘었지만 그 효과가 분식, 베이커리, 커피 등 관광하면서 간단히 즐기는 먹거리와 관련한 업종에 영향을 주고 있는 것으로 판단된다.

군산시 도시재생선도지역의 유동인구 분포인 〈그림 5〉를 보면 가운데 이성당, 근대 역사경관 조성사업이 이루어지는 치안센터, 고우당 및 시장 주변, 신흥동 일본식 가옥 주변의 유동인구가 높은 것으로 확인되었다. 도시재생선도지역의 방문객이 관광객임을 감안하면, 볼거리, 먹을거리를 즐기러 오는 사람들이 많으며, 유동인구 분포와 매출액에서 확인할 수 있다.

도시재생사업과 관련하여 젠트리피케이션,

프랜차이즈 업종에 대한 언론의 관심이 증가하고 있다. 특히 도시재생사업 등으로 환경개선이 되면 기존의 상인들이 밀려나게 되고, 그 자리를 대기업 프랜차이즈 매장이 들어오는 경향을 보이고 있다. 이에 〈표 5〉는 프랜차이즈 업종의 매출액도 확인해 보았다. 정부는 도시재생사업지역의 프랜차이즈 신규입점을 제한하고 있으며, 이에 프랜차이즈 업종은 대부분 매출액 합계가 감소하는 경향을 보이고 있었다. 2014년에 비하여 매출액이 증가한 것으로 확인된 프랜차이즈_생활서비스 항목도 다른 업종에 비하여 그 합계 금액이 높지 않은 것으로 확인되었다. 다만 비교지역의 매출액 합계 변화는



〈그림 5〉 군산시 도시재생선도지역 유동인구 분포

〈표 5〉 군산시 프랜차이즈 업종 연도별 매출액 합계 변화 (단위: 백만 원)

구분	선도지역				비교지역			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
프랜차이즈(업종합계)	11,130	11,298	10,549	7,880	341,188	368,695	376,896	346,480
프랜차이즈_관광/여가/오락					117	85	25	32
프랜차이즈_생활서비스	114	157	143	123	11,441	10,767	10,025	10,147
프랜차이즈_소매	7,291	7,761	7,553	5,607	219,613	237,718	248,439	243,029
프랜차이즈_음식	3,681	3,291	2,816	2,136	99,086	109,579	107,478	86,042
프랜차이즈_의료					5,453	5,067	6,713	4,438
프랜차이즈_학문/교육	43	89	36	15	5,479	5,480	4,216	2,792

변동폭이 크지 않아 비교지역에 대한 영향력은 업체의 분포를 확인하여 추가적인 연구가 필요할 것으로 판단된다.

V. 결론

본 연구에서는 군산시 도시재생선도지역을

대상으로 유동인구와 매출액 등을 통하여 도시재생선도사업 시행에 따른 경제적 측면의 변화를 알아보고자 하였다. 군산시 도시재생사업은 근대역사문화도시 구현을 통하여 지역 환경을 개선하고, 지역 경제를 활성화 시키고자 하였다. 군산시는 도시재생선도사업을 통하여 새로운 볼거리를 제공하여 대표적인 근대문화 관광지로 변화하였고, 유동인구가 증가하는 결과를

가져왔다. 다만 유동인구의 증가에도 불구하고, 군산시 상업시설 매출액의 변화는 유동인구 증가에 대한 효과를 반영하지는 못한 것으로 확인되었다. 업종별 매출액 변화를 살펴보면 흔히 말하는 군것질거리와 같은 골목상권의 매출이 늘어났으며, 군산시 경제를 활성화시킬 수 있는 업종은 영향이 적은 것으로 확인되었다.

군산시 도시재생이 근대역사문화도시 조성을 통한 원도심 활성화임을 감안하면 관광객 유입을 통한 원도심 회복 및 지역 경제 활성화를 추구하고자 하였다. 관광객 방문의 증가로 교통/운수, 숙박 업종의 매출액 증가를 가져왔다. 그러나 그 외 관광객이 추가적으로 비용을 지불하는 것에 있어서는 베이커리, 카페, 분식 등 한정적인 업종에서 영향을 주고 있는 것으로 확인되었다. 지역경제 활성화를 위한 외부 인구 유입은 일정 수준의 성과를 달성하였다고 판단되나, 지역 경제 활성화를 위하여 관광객의 소비를 이끌어낼 수 있는 방안이 필요하다. 단순히 골목상권에서만 소비하는 것이 아니라, 지역경제를 활성화를 위해 추가적인 소비를 이끌어낼 수 있어야 할 것이다.

본 연구에서는 유동인구 및 매출액 등의 변화로 사업의 효과를 알아보았다. 그러나 추가적으로 유동인구 및 매출액의 공간적 분포에 대한 세부적인 확인, 도시재생선도사업 지원이 종료된 최근까지의 자료에 대한 검토가 요구된다. 또한 기존 사업체 및 신규 사업체 분포, 주요시설 등의 분포도 함께 확인할 수 있다면 방문요소 및 소비요소도 확인할 수 있어 사업에 대한 세부적인 변화를 확인할 수 있을 것으로 판단된다.

참고문헌

- 김륜희, 이종근, 이삼수. (2015). 도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구: 선도지역을 사례로. *LHI Journal*, 6(1), 1-9.
- 박대근, 정다운, 김흥순. (2009). 계획요소의 분석을 통한 도심재생사업의 평가. *도시행정학보*, 22(3), 295-316.
- 배영남, 신남수. (2008). 도심재생계획 평가요인 도출에 관한 연구: 광주광역시 설문조사내용을 중심으로. *한국주거학회논문집*, 19(5), 37-46.
- 유재윤, 임은선, 구정은. (2010). 일본의 국토 모니터링과 지표과제. *국토정책Brief*, 261, 1-8.
- 이삼수, 김주진, 이상준, 황규홍. (2018). *도시재생 선도지역의 사업추진 모니터링 및 정보활용 방안 연구*. 대전: LH토지주택연구원.
- 이삼수, 김주진, 이상준, 황규홍. (2018a). *도시재생 선도지역의 사업추진 모니터링 및 정보활용 방안 연구*. 대전: LH토지주택연구원.
- 이삼수, 김정근, 김륜희, 정연우, 이종근, 정광진. (2018b). *지자체 사업단위 도시재생 지원체계 개발 및 구축(IV)*. 세종: 국토연구원 도시재생 실증연구단.
- 이종열. (2003). *국토이용모니터링체계 구축방안 연구*. 세종: 국토연구원.
- 정광진, 전해진, 정연우, 이삼수. (2017). 도시재생 사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용: 도시재생 선도지역을 중심으로. *국토계획*, 52(3), 55-74.
- 주현태, 이삼수. (2018). 빅데이터를 활용한 도시재생모니터링 평가 방안: 13개 도시재생선도지역을 대상으로. *부동산정책연구*, 19(3), 17-38.

최민아, 최지인, 양동석. (2013). 도시재생사업 모니터링 지표 구축 및 적용 방안 연구. *한국생태학환경건축학회 논문집*, 13(3), 51-60.

최정민, 최찬환. (2011). 도시재생 평가지표와 재생 모델 설정에 관한 연구: 공공부문 시행을 중심으로. *한국농촌건축학회논문집*, 13(3), 53-60.

국토교통부 보도자료. (2013.05.28). 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 국무회의 통과 [Website]. Retrieved from <https://www.etoday.co.kr/news/view/738626>.

군산시. (2014). *군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)*. 군산: 군산시.

논문접수일: 2020.11.30

논문심사일: 2020.12.07

게재확정일: 2020.12.10

〈부록〉

〈표 1〉 전북 군산 모니터링 · 평가 현황

(2014.04=100)

		2014	2015	2016	2017
상주인구 (명)	선도지역	13,563	13,656	13,189	12,730
		100	100.69	97.24	93.86
	비교지역	238,120	238,569	238,125	236,478
		100	100.19	100	99.31
선도지역/비교지역 (%)		5.7	5.72	5.54	5.38
유동인구 (명)	선도지역	561,978	469,895	529,308	583,865
		100	83.61	94.19	103.89
	비교지역	6,631,352	5,745,770	6,025,501	6,909,300
		100	86.65	90.86	104.19
선도지역/비교지역 (%)		8.47	8.18	8.78	8.45
매출액 (백만 원)	선도지역	271,830	255,947	217,846	202,973
		100	94.16	80.14	74.67
	비교지역	2,048,842	2,058,488	1,982,820	1,815,244
		100	100.47	96.78	88.60
선도지역/비교지역 (%)		13.27	12.43	10.99	11.18
사업체 수 (건)	선도지역	19	37	29	23
		100	194.74	152.63	121.05
	비교지역	310	450	371	364
		100	145.16	119.68	117.42
선도지역/비교지역 (%)		6.13	8.22	7.82	6.32

※ 하단은 2014년 대비 비율임.

Journal of Housing and Urban Finance 2020; 5(2):85-101
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2020.5.2.105>

An analysis of the economic effects of the leading urban regeneration area in Gunsan: Focusing on revenue by business type*

Hyun-Tae Joo **, Sam-Su Lee ***

Abstract

This study attempted to examine the economic effects of leading urban regeneration areas, with the leading urban regeneration area in Gunsan as a case study. To examine the economic effects of the urban regeneration project in Gunsan, the study utilized the floating population and revenue data of SKT. Then, it compared variations in accordance with changes in time periods in relation to the leading urban regeneration area and other areas for comparison. Additionally, revenue figures were sorted by business type to confirm which ones were affected by the implementation of the urban regeneration project. The study identified increased revenue figures for the business types of transportation, lodging, and real estate in the leading urban regeneration area, along with an increase in the floating population compared to the period of reference. Conversely, the revenue figures for the food service industry tended to increase only for confectioneries, bakeries, rice cakes, and cakes; snack bars; and teahouses, coffee shops, and cafes. These figures indicated that outsiders visited the area for travel and tended to consume snack foods. However, the economic ripple effect from the inflow of tourists has been confirmed as being limited to businesses such as bakeries, cafes, and snack bars. Although the inflow of outside populations, which was expected to revitalize the regional economy of Gunsan, has achieved results to a certain extent, a plan must be formulated to draw out the spending of tourists.

Key words: urban regeneration, sales figure, floating population, monitoring, economic effects

* This work is supported by the Korea Agency for Infrastructure Technology Advancement (KAIA) grant funded by Ministry of Land, Infrastructure and Transport of Korean government (Grant: 18AUDP-B077107-05).

** (First author) Manager, Korea Asset Management Corporation, E-mail: joohyutnae@paran.com

*** (Corresponding author) Senior Research Fellow, Korea Land & Housing Corporation Land and Housing Institute, E-mail: l3water@lh.or.kr