



상권활성화 성과평가를 위한 지표개발에 관한 연구

-진해군항상권을 중심으로-

김상덕* · 윤동주** · 이임동*** · 서상윤****

국문요약

본 연구는 상권활성화 사업의 성과를 평가하기 위하여 선행연구에 대한 검토를 바탕으로 다양한 성과평가 지표와 요인들을 파악한 다음 기존 상권활성화 사업의 성과평가 방법을 보완 및 발전시킨 새로운 방법론을 제시하고자 하였다. 기존 상권활성화 사업의 성과평가 모형은 주로 매출액, 유동인구, 점포수와 같은 여러 단일지표들을 활용하여 성과를 평가하고 있으며, 상권활성화 사업이 미치는 다양한 영향을 제대로 평가하지 못한 한계점을 가지고 있었다. 본 연구는 이를 극복하기 위해 정성적·정량적 지표를 종합적으로 반영한 방법론을 제안하고자 하였다. 정성적 평가는 개별 수행사업과 상권 전반적 인식을 조사하여 진행하였다, 개별사업 평가는 파급성, 효과성, 적시성, 자생기반구축, 사업타당성을 중심으로 설문조사를 통하여 평가를 진행하였으며, 상권 전반적 인식 평가는 군항상권에 대한 물리적 환경개선, 먹거리 조성, 빈 점포 활용, 고객 창출, 상인 역량 강화 등을 고려한 소비자 인식을 조사하였다. 그리고 정량적 평가를 위해 계량적 지표들을 활용하였으며, 점포 증가율, 업종 집중도, 점포 밀집도, 연령별 유동인구 다양성, 주중 유동인구 집중률 등의 요소를 활용해 상권 활력도를 평가하였다. 최종적으로 정성적, 정량적 지표들을 반영한 단일 지수를 제시함으로써, 사업관리자에게 상권활성화 사업에 대한 전반적인 성과수준을 모니터링 할 수 있는 유용한 정보를 제공하고자 하였다.

|주제어| 상권, 활성화, 성과평가, 지표개발, 진해군항상권

I. 서론

정부는 쇠퇴하고 있는 상권의 활력증진과 지역경제 활성화를 위하여 2010년 6월에 「전통시장 및 상점가 활성화를 위한 특별법(이하 전육법)」일부를 개정하여 상권활성화 사업을 계획 및 지원하고 있다.

사업의 주요내용은 전통시장과 주변 상점가 활성화를 위해 상권활성화 구역을 지정하고 체계적인 사업 계획 수립과 지원을 통하여 예전의 활력을 회복한다는 것이다.

이와 같은 전통시장 및 상점가 활성화 사업을 통하여 기반시설의 개보수, 아케이드의 설치, 홍보시

* 경남대학교 경영학부 교수 (sdkim@kyungnam.ac.kr), 주저자

** 창원시 상권활성화재단 본부장 (gentyoon@naver.com)

*** 창원시 상권활성화재단 진해군항상권활성화 센터장 (lydong@daum.net)

**** 경남대학교 경영학부 부교수 (syseo@kyungnam.ac.kr), 교신저자

설, 주차장 및 편의시설의 설치 등의 환경개선사업을 지원하여 왔고 이를 통하여 전통시장 및 상점가들이 많은 발전을 이룬 효과도 있었다. 특히 인구감소로 인하여 지역의 활력이 감소하고 있는 시점에서 상권활성화는 지역경제 활성화를 위해 매우 의미 있고 중요한 정책 사업이라고 볼 수 있다.

현재는 상권르네상스 사업으로 명칭이 변경되어 지원하고 있으나 상권을 활성화하기 위한 지방자치단체와 전문가, 상인들의 노력에도 불구하고 성공적인 사업지역은 일부에 불과하다. 이러한 제한적인 성과의 원인에는 여러 가지 요인이 있을 수 있으나, 정은애, 김영기(2022)는 크게 세 가지 원인을 제시하였으며, 첫째는 각 상권의 고유한 자원에 기반 한 설계보다는 기존 성공지역의 사업 내용을 답습하는 방식, 둘째, 상인이 참여 및 주도력 부족, 셋째, 상권활성화 사업 내용이 변화하는 외부환경과 수요에 효율적으로 대응하지 못하였기 때문으로 정리하였다.

그러나 상점가와 전통시장에 대한 지속적인 지원에도 불구하고, 상권활성화 사업에 대한 회의론이 제기되고 있으며, 이에 따라 사업성과에 대한 관리의 필요성이 요구되고 있다. 이러한 성과분석의 필요성에 의해 상권활성화 사업성과를 측정하고 관리하기 위한 다양한 연구들이 진행되었으며, 여러 연구기관 및 연구자들에 의해 사업 성과관리를 위한 여러 방법들과 지표들이 제안되었다.

상권활성화 사업의 성과 평가는 해당 상권지역의 상권활성화 수준 뿐만 아니라 지역적 특성을 반영한 사업의 목적 달성정도를 평가할 수 있어야 한다. 이를 위해서는 정량적 성과 뿐만 아니라 정성적 성과를 동시에 고려하여 평가할 필요가 있다. 예를 들면 소상공인 진흥공단(2023)에서는 성과분석 세부지표를 활동, 산출 성과, 파급효과 4개 영역 20개 세부지표로 구분하여 측정하였으며, 경기도(2019)에서는 전통시장 활성화 성과를 점포현황, 시장활성화를 위한 차별화 노력, 지원사업 만족도, 매출증

가, 고객 수 증가, 상권 활성화 기여도 등으로 측정하였다.

그러나 상권활성화 사업성과 관리를 위한 지표들은 대부분 매출액, 유동인구, 점포 수, 방문객 만족도, 빈 점포율, 업종다양성, 시설 편의성, 신뢰성, 서비스 등과 같은 세부지표 항목을 중심으로 성과를 측정하고 있어, 전체 사업의 성취도를 파악에 한계가 있으며, 상권지역에 미치는 경제적 효과 이외에 사업이후 상권의 지속가능한 발전을 위해 필요한 고유성, 콘텐츠 형성, 상인역량 강화와 같은 다양한 정성적 효과와 지역사회에 미치는 파급효과를 반영하고 있지 못한 한계점이 있다.

그리고 다양한 지표들이 상권 활력도를 평가하기 위한 지표로 활용되고 있으나 개별 지표들은 상권활성화 수준의 다양한 측면을 반영하지 못하는 한계점이 있으므로, 본 연구에서는 이러한 개별지표들을 조합하여 종합지수 지표를 개발하고자 한다. 이에 본 연구에서는 상권활성화 사업의 성과관리 방법으로써 기존의 사업성과 관리 요인 뿐만 아니라 사업 관리에 필요한 새로운 차원의 요인을 제시하고, 사업의 전반적인 성과를 측정하기 위한 종합적인 지표를 제안하고자 한다.

상권활성화사업은 지역별 고유성에 따라 차별화된 상권 활성화 전략이 필요하며, 이에 따라 사업의 성과 또한 상권 특성을 반영한 평가기준과 중요도로 평가하는 것이 적합하다. 진해군항상권은 군항과 항만 중심의 역사와 문화적 배경을 가지고 있으며, 군항제라고 하는 대표적인 지역문화축제를 보유하고 있다. 이러한 지역 고유성은 상권활성화사업의 성과평가에 있어 다양한 지역적 정체성강화와 공동체 활성화를 함께 고려할 수 있는 모범적인 사례라고 할 수 있으며, 매출, 점포변화 등 전통적인 상권활성화 지표 뿐만 아니라, 상권활성화 사업으로 인한 파급성과 효과성, 적시성, 사업타당성과 같은 다차원적 평가지표를 종합적으로 개발 및 적용하는데 이 상적인 상권지역으로 볼 수 있다.

II. 선행연구 고찰

1. 상권활성화 사업

상권활성화 사업은 경제적 침체와 매력도를 잃어 가는 상업 지역을 복원하고 경제 활동을 되살리기 위한 정책과 전략을 의미한다. 이러한 사업은 주로 지방정부, 도시 계획가, 지역 상인 단체 등에 의해 추진되며, 도시 쇠퇴와 경제적 정체를 극복하는 것을 목표로 한다(Peng, Niu, Meng, Tao, and Huang, 2024).

우리나라는 침체된 상권을 되살리고, 젠트리피케이션 문제를 해결하기 위해 2010년 상권활성화 제도를 도입하였고, 상권르네상스사업, 상권활성화사업 등의 명칭으로 수행되고 있다. 법적인 정의를 살펴보면 상권활성화사업 운영지침에 상권활성화사업을 “상권활성화 구역의 활성화를 도모하기 위하여 법 제19조의 5에 따라 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사가 승인한 상권활성화 사업계획을 수행할 수 있는 사업”으로 정의하였고(상권활성화사업 운영지침 제2조 1, 2024), 상권활성화 구역의 상권 전반을 지원하되, 환경개선 사업, 공동마케팅 사업, 상권관리 사업, 고객유치 사업, 상권홍보 사업 등이 상권활성화의 주요 내용이다(전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령 제19조의 7 제1항, 2024).

상권활성화 사업은 지역과 경제적 조건에 따라 다양한 방식으로 추진된다. 첫 번째, 전통시장 활성화 사업으로 전통시장의 문화적·사회적 기능을 유지하면서 현대화하는 것을 목표로 하고, 시설 개선, 접근성 향상, 방문객 유치를 위한 마케팅 전략을 수행한다(Accordino, Codato, and Fasulo, 2011). 두 번째 도시재생 연계형 상권활성화 사업이다. 이 사업은 상권 개선을 도시 전반의 재개발 및 도시재생 사업과 연계하여 추진하는 방식이다. 보행자 친화적 환경 조성, 녹지 공간 확보, 공공 공간 개선 등을 포함하여 쇼핑 환경을 향상시킨다(김진, 2024).

세 번째, 상권개선지구(BID, Business Improvement

Districts) 조성사업이다. 미국과 영국에서 주로 시행되며, 지역 상인들이 공동으로 기금을 조성하여 공공 서비스, 안전, 마케팅 활동을 개선하는 사업 방식이다(Accordino et al., 2011). 네 번째, 디지털·스마트 상권 활성화 사업이다. 이 사업은 모바일 애플리케이션, 인공지능 기반 분석, 온라인 마케팅 등을 활용하여 현대 소비자들의 관심을 유도하는 전략이다. 스마트 상권을 조성하여 디지털 간판, 자동화된 고객 서비스 등을 도입하는 방식이 포함된다(Peng et al., 2024). 마지막으로 문화·체험 중심 상권 활성화 사업이다. 이 사업은 상권을 단순한 소비 공간이 아닌 문화, 예술, 엔터테인먼트 중심의 지역으로 변모시키는 방식이다. 축제, 이벤트, 공공 예술 프로젝트를 통해 다양한 계층의 방문객을 유도한다(Peng et al., 2024)

2. 상권활성화사업 성과평가

이러한 상권활성화 사업에 관한 연구는 여러 방향으로 발전해 왔으며, 대표적인 연구들은 다음과 같다. 먼저 국제 비교 연구로 미국의 ‘메인스트리트 프로그램(Main Street Program)’, 영국의 ‘타운센터 매니지먼트(Town Centre Management)’, 이탈리아의 ‘Centro Commerciale Naturale’와 같은 다양한 상권관리 모델을 비교하는 연구이다(Peng et al., 2024). 각국의 정책적 지원 체계, 상권관리 방식, 지역사회 참여 구조 등을 분석하여 국내 정책 개선 방향을 도출한다.

두 번째, 경제 및 도시계획적 접근 연구이다. 상권활성화사업이 지역 경제에 미치는 영향을 분석하는 연구로, 사업 시행 후의 매출 증가, 일자리 창출, 소비 패턴 변화 등을 계량적으로 측정한다(Accordino et al., 2011, Peng et al., 2024, 강태연, 박진아, 2021). 도시계획적 접근에서는 토지이용 규제, 교통 접근성, 복합 용도 개발 등이 상권활성화에 미치는 영향을 연구한다. 세 번째, 사회·문화적 영향 연구이다. 상권활성화가 지역 커뮤니티에 미치는 영향을 연구하

는 것으로, 젠트리피케이션(원주민 내몰림) 문제, 역사적·문화적 정체성 유지 방안 등을 분석한다(김경선, 김동섭, 2019). 마지막으로 기술 기반 상권 활성화 연구이다. 빅데이터, 인공지능, 스마트 시티 기술을 활용하여 상권 운영 최적화를 연구하는 방향으로 발전하고 있다(Peng et al., 2024, 박상훈, 이희정, 2018).

소상공인시장진흥공단의 상권정보시스템은 상권의 성과평가 요인으로 성장성, 안정성, 영업력, 구매력, 집객력을 기준으로 상권을 5개 등급으로 평가하고 있다(sg.sbiz.or.kr). 여기서 성장성은 매출증감율, 상권매출 증감율, 예상성장률로, 안정성은 점포수와 매출의 변동성, 평균 운영연수, 휴폐업율로, 영업력은 공급대비수요, 점포별 매출편차, 기간별 매출편차로, 구매력은 상권매출규모, 건당매출금액, 소비수준으로, 마지막으로 잠재력은 유동인구, 배후주거인구, 배후직장인구로 측정하고 있다.

상권정보시스템은 현재 가장 대중적으로 이용되고 있는 상권의 성과평가시스템으로 상권분석을 토대로 소상공인의 경영진단과 성과를 평가하고 있는데, 특정 영역을 상권으로 지정함을 통해 상권에 대한 성과평가도 가능하게 하고 있다.

BC카드 매출데이터와 서울시 공공데이터를 접목하여, 특정 행정동 내 상권에 대해 성과를 평가하는 상권지수를 측정하고 있다(프라임경제 2023년 7월 10일자). 상권지수 평가요인은 1. 집객력, 2. 포화도, 3. 안정성, 4. 구매력, 5. 성장성 등이다. 여기서 집객력은 주요 가맹점 분포, 업무/주거/유동인구 현황으로, 포화도는 지역 내 이용회원, 매출건수/금액현황 등으로, 안정성은 창폐업율, 3년 유지율, 유효가맹점현황, 인근상권 내 동일업종 현황 등으로, 구매력은 인당/건당 이용액 현황, 매출규모 비율로, 마지막으로 성장성은 법인대비 개인사업자 성장률 차이, 시구국내 상권비중 증감율, 개인사업자 비중 증감율로 측정하고 있다.

전반적으로 상권정보시스템의 평가요인과 유사

한 측면이 있지만 프랜차이즈에 대한 정보가 비교적 상세하며, 10가지 주제별로 특정지역에서 인기 있는 업종을 확인할 수 있어서 창업희망자들에게 유용하다고 할 수 있다.

3. 상권활성화사업 성과평가 요인

상권의 성과평가요인과 관련된 기존 연구들은 다양한 측면에서 이루어져 왔다. 크게는 경제적 지표 개선, 고객유입 및 유동인구 증가, 업종의 다양성, 상권특화 정도, 사회문화적 영향 등 다섯 가지로 나누어 볼 수 있다.

먼저 경제적 지표로 매출액 변화, 점포수 변화, 평균임대로 증가, 고용창출 증가 등이다(Do Toit and Cloete, 2018; Bae, 2012; 이인성, 배재흠, 2013; 정승영, 김학환, 2014). 이는 상권의 활성화로 인해 지역경제가 얼마나 활성화되었는지를 보여준다는 측면에서 의미가 크다. 다음으로 고객유입 및 유동인구 증가도 중요한 요인이다. 유동인구와 점포 방문객 수, 고객의 점포 내 체류시간, 재방문율 등은 상권의 성과를 평가하는데 전통적으로 많이 사용되어 왔다.

또한 매우 심도 있는 연구가 되었던 요인은 업종의 다양성이다(Frenken, Van Oort, and Verburg, 2007; Wixe and Andersson, 2017; 이인성, 배재흠, 2013; 허자연, 2015; 류화연, 박진아, 2019; 이상훈, 신근창, 양승우, 2011). 특히, 신업종이나 차별업종이 얼마나 출현했는지가 연구자들의 관심이었다(Hervas-Oliver, Boronat-Moll, Sempere-Ripoll, and Dahoui-Obon, 2024; 염지혜, 양승우, 2014; 류화연, 박진아, 2019; 임하나, 성은영, 최창규, 2017; 이인성, 배재흠, 2013; 이상훈, 신근창, 양승우, 2011). 신업종이나 차별업종이 많이 출현할수록 상권의 다양성이 증대되어 유동인구도 증가할 것이다. 특정 상권의 업종이 다양해진다는 것은 다양한 고객이 상권에 유입된다는 의미이므로 이는 상권의 성과를 평가하는 요인으로 가장 명확한 변수라 할 수 있다. 다음으로 상권특화 정도는 인근 상권과 비교했을 때 상권특화 비율, 프랜차

이즈 비율 등을 의미한다(Nicolaou, 1997; 정대석, 김형보, 2014; 김신일, 강석자, 박태원, 2017). 이는 상권의 차별적인 이미지를 형성하고, 활성화하는 효과가 있다. 뿐만 아니라 한희수, 김병석, 박진아(2020)가 주장한 지역주민 만족도, 커뮤니티 활성화, 안전 및 위생 증대 등의 사회문화적 영향도 상권활성화의 중요한 성과평가 요인이라고 할 수 있다.

본 연구에서 관심을 가지고 있는 것들은 크게 파급성, 효과성, 적시성, 자생기반구축, 사업타당성 다섯 가지 요인이다. 먼저, 파급성(Consequences)은 사업으로 인한 효과가 해당 상권 및 상인, 지역사회에 전반적으로 영향을 미치는 정도를 의미한다(최유란, 이명훈, 전병혜, 2009). 상권활성화가 이루어지면 그 상권으로 인해 지역의 발전과 공동체가 활성화되고, 지역정체성도 확립된다고 할 수 있다. 한희수, 김병석, 박진아(2020)가 주장한 지역주민 만족도, 커뮤니티 활성화, 안전 및 위생 증대 등도 이러한 파급효과라 할 수 있다. 다음으로 효과성(Effectiveness)은 개별 세부수행 사업의 사업목표 및 목적 달성여부를 의미한다(정진호, 윤두원, 성순아, 황희연, 2015). 상권활성화사업의 개별 프로그램들이 매력적이고 차별적이면 상권이미지가 개선되고, 고객의 상권방문의도가 증진된다고 할 수 있다. 이는 상권의 특화 또는 차별화에 직접적인 영향을 미친다고 할 수 있다(Nicolaou, 1997; 정대석, 김형보, 2014; 김신일, 강석자, 박태원, 2017). 다음으로 적시성(Timeliness)은 해당사업에 대한 시간 및 기간의 적정성을 의미한다(국토교통부 2014). 상권활성화사업의 세부 프로그램이 수행되는 시기 및 장소, 기간의 적절성, 사업 자체의 시의적절성이 있는지를 보는 개념이라 할 수 있다. 다음으로 자생기반구축은 해당사업 종료 후에도 지속적으로 사업을 운영할 수 있는 자생적 시스템 구축에 대한 기여도를 의미한다(권혁신, 방두완, 2021). 상권활성화사업이 지역의 고유성과 특성화를 반영하여 주민참여를 유도하고, 지속적 운영을 위한 지원 및 후원의도를 증대시킨다

면 상권활성화 사업의 자생성이 증가한다고 할 수 있다. 마지막으로 사업타당성(Feasibility)은 상권활성화의 비전 및 목표달성을 위한 세부사업의 필요성과 기여도를 의미한다(김종대, 조문기, 2005). 상권활성화 비전과 목표달성에 세부사업이 얼마나 기여했는지를 평가함을 통해 해당 세부사업의 타당성을 평가할 수 있다.

4. 진해군항상권 활성화사업

진해군항상권활성화사업은 진해원도심인 진해중앙시장과 화천상가 일원의 상권활성화구역에서 2021년~2025년까지 5년간, 100억원의 사업비로 진행되는 상권르네상스사업이다. 사업은 크게 불거리 조성사업, 먹거리 조성사업, 빈점포활용사업, 고객창출 사업, 상인역량강화 사업으로 구성되어 있고, 물리적인 상권환경개선과 상권활성화 사업을 종합적으로 설계하여 상권경쟁력과 상권자생력을 강화하는 사업으로 이해될 수 있다.

진해 원도심은 일본 식민지 시대에 일본에 의해 만들어진 계획도시이지만, 1900년대 우리나라 최초의 근대군항 계획도시로 팔거리의 중원로터리와 인근에 근대건축물들이 다수 산재되어 있어 향후 관광지로의 발전가능성이 매우 높은 지역이며, 대한민국 해군의 도시이기도 하다. 사업대상 구역은 지역상권 활성화에 도움이 될 수 있는 다양한 역사, 문화, 관광자원을 보유하고 있다. 국가사적, 등록문화재, 근대건축물이 33개소 분포하고 있으며, 벚꽃 축제로 유명한 진해 군항제는 대표적인 지역 축제 및 문화자산이다. 진해는 오랜 기간 동안 이어진 조선 산업 경기침체에 따른 조선 대기업의 부도와 군 유관 기관 이전은 지역인구감소와 지역소비 침체로 이어져 급격한 점포 공실률 증가로 이어지고 심각한 상권침체 현상으로 지역경제에 위기를 초래하였다.

이로 인해 침체된 진해 지역경제를 살리기 위하여 지역자원을 활용한 상권특화, 청년상인 유치 및 창업 촉진, 고객창출, 지역 잠재적 관광문화자산 및

Vision	Cherry Blossom Market of Coexistence by the Sea - The Jinhae Naval Port Commercial Renaissance			
Concept	Time Travel Through Modern History and Culture Space			
1 ~ 2year (2020 ~ 2021)	3 ~ 5th year (2021 ~ 2024)			Merchant-Led Revitalization 2025 ~
Enhancing Existing Customer Satisfaction	Establishing a Foundation for Future Customer Generation	Future Customer Generation	Domestic Consumption & Tourist	Self-Reliance and Business Development & Expansion of Operations
Environmental Improvement Design Development Modern History Cultural Space Design Enhancing Merchant Capabilities Cherry Blossom Cultural Academy	Developing a Market Gukbap Street Revitalizing Blossom Street Developing a Smart Commercial District	Blossom Startup Support Developing Uhae Food Specialty Street Creating Modern History Market Space Enhancing and Revitalizing the Fish Market Environment	Promotional Activities for Local Residents Festivals / Events	Merchant Smart School Merchant Club Support Support for Street Vendor Revitalization

<Figure 1> Strategic Plan for the Jinhae Naval Port Commercial Renaissance Project

도시재생사업과 연계를 통한 효과증진, 지역상인 거버넌스 구축을 목표로 진해군항 상권르네상스 사업이 시작되었다. 진해 군항상권 활성화 사업의 추진전략은 <그림 1>과 같다.

III. 연구내용

1. 정성적 평가

(1) 개별사업 평가

상권활성화 사업의 성과를 평가하기 위한 사업성 과평가지수는 3가지 요소로 구성하였다. 첫째는 개별 세부수행 사업의 성과를 정성적으로 평가하는 지표와 상권에 대한 전반적인 인식을 정성적으로 평가

하는 지표, 그리고 상권정보시스템을 활용하여 수집할 수 있는 계량지표를 활용한 정량적 평가지표로 구성하였다.

우선 첫째 개별사업 평가지표는 상권활성화 사업이 지역경제와 상권지역에 미치는 파급효과를 평가하는 파급성, 개별사업의 목적 달성 여부를 평가하는 효과성, 해당사업이 필요한 시기에 적절하게 수행되었는지를 평가하는 적시성, 사업종료 후 지속적으로 상권이 경쟁력을 보유할 수 있는지를 나타내는 자생기반구축, 그리고 개별 세부수행사업이 사업의 전략적 목표 달성에 기여한 정도를 평가하기 위한 타당성으로 개별사업에 대한 평가지표를 구성하였다. 개별 세부수행사업에 대한 평가 주요 요인을 정리하면 <표 1>과 같다.

〈Table 1〉 Evaluation Factors for Assessing the Performance of Commercial District Revitalization

Factors	Definition	Measurements
Spillover Effects	Assessment of the overall impact of the project on the commercial district, merchants, and the local community	Formation of Local Communities Creation of Diverse Cultural Content Publicity and Promotion Effects of the Commercial Area Establishment of Local Identity Revitalization of Cultural and Artistic Activities
Effectiveness	Evaluation of whether each sub-project has achieved its specific objectives and goals	Program Attractiveness and Uniqueness Improvement of Commercial District Image Enhanced Intention to Visit the District Program Reparticipation Program Satisfaction
Timeliness	Assessment of the appropriateness of the timing and duration of the project	Appropriateness of Timing, Location, and Duration Timeliness of the Project
Establishing a Self-Sustaining Foundation	Evaluation of the project's contribution to establishing a self-sustaining system that enables continued operation after its conclusion	Reflection of Local Uniqueness and Characteristic Features Encouragement of Resident Participation and Possibility of Sustainable Management Support and Sponsorship Intentions for Continued Operation
Feasibility	Assessment of the necessity and contribution of each sub-project toward realizing the vision and goals of revitalizing the Jinhae Naval Port Commercial District	Necessity and Contribution of Sub-Projects to Achieving the Vision and Goals of the Jinhae Naval Port Commercial Revitalization Contribution to Achieving the Strategic Objectives of the Jinhae Naval Port Commercial Renaissance

(2) 상권 전반적 인식 평가

상권에 대한 전반적 인식평가는 상권활성화 사업의 로드맵을 참고로 전략적 목표의 달성 수준에 대한 인식으로 평가하였다. 진해군항상권 활성화 사업의 전략적 로드맵은 개별 수행사업이 상권의 물리적 환경개선, 상권 내 먹거리 증진, 빈 점포 활용, 고객창출, 상인 역량강화를 목표로 계획되어 있기 때문에 세부 수행사업들의 해당 전략적 목표에 대한 달성 정도로 평가하는 것이 합리적일 것으로 보인다.

이에 물리적 환경개선은 “상권환경 개선에 대한 인식”, “이미지 개선효과”, “상권재방문 의사”를 5점 척도로 측정하였다. 먹거리 조성사업에 대한 효과는 상권 내 먹거리를 증진하기 위해 수행된 세부 수행사업에 대해 인지도와 각 사업의 수행성과로 측정하였다. 예를 들면 진해군항상권에서는 국밥거리 조성사업과 어시장 환경개선을 통하여 먹거리를 조성하

고자 하였고, 장터국밥거리 조성의 경우 점포외관과 국밥거리 분위기를 연출하기 위한 사업이 수행되었다. 이에 따라 성과평가도 국밥거리 점포외관에 대한 매력도, 분위기, 안내시설에 대한 정보제공, 추천의도로 측정하였다. 어시장 조성사업 또한 유사한 내용으로 측정하였다. 그리고 빈 점포 활용의 경우 “빈 점포의 시설활용에 대한 인지도”, “빈 점포 활용으로 인한 상권분위기 개선”, “빈 점포 활용사업에 대한 긍정적 이미지” 문항으로 측정하였다. 고객창출 효과는 군항상권에서 진행된 다양한 고객창출 프로그램(빛거리 축제, 하버뮤직페스티벌, 버스킹 공연, 요리경연대회, 천원데이, 문화아카데미 등)이 상권 방문동기에 기여한 정도, 상권에 대한 긍정적 이미지 형성, 행사참여를 통한 상권 방문의도로 평가하였다. 상인 및 인적역량 강화에 대한 인식은 “친절함”, “상세한 정보제공”, “상인의 태도”, “상품가

격투명성”, “다양한 결제수단 제공” 수준을 5점 척도로 측정하였다. 상권의 볼거리 및 즐길거리 증진 효과는 “행사참여의향”, “행사의 상권방문 동기”, “행사의 상권이미지 개선 기여도”, “행사의 상권방문 기여도”로 측정하였다.

(3) 정량적 평가지표

균형상권 활성화 사업의 성과 평가를 위한 정량적 평가지표로는 소상공인진흥공단에서 제공하는 상권정보시스템의 계량적 지표들을 활용하였다. 본 연구에서는 상권활력도를 평가하기 위하여 상권정보시스템에서 활용 가능한 여러 계량적 지표 가운데 점포증가율, 의류업 비율, 업종집중도, 점포 밀집도, 연령대별 유동인구 다양성과 주중 유동인구 집중률을 산출하여 활용하였다.

상권 활력도는 상권의 활성화와 침체 정도를 나타내는 것으로써 여러 다양한 지표들이 상권 활력도를 평가하기 위한 지표로 활용되고 있다. 그러나 개별 지표들은 상권활성화 수준의 다양한 측면을 반영하지 못하는 한계점이 있으므로, 본 연구에서는 이러한 개별지표들을 조합하여 종합지수 지표로 활력도를 평가하고자 한다. 이러한 종합지수 지표에는 위에서 언급한 점포증가율, 여성의류업 비율, 업종집중도, 점포 밀집도, 연령대별 유동인구 다양성과 주중 유동인구 집중률을 가중평균으로 산출한다. 개별 지표들에 대해 설명하면 다음과 같다.

첫째, 점포 증가율(Growth of Store: GS)은 상권활성화 수준을 측정할 수 있는 지표 가운데 하나로, 상권 성장 단계에서는 신규 및 창업 점포가 증가하는 양상을 보이며, 반대로 쇠퇴단계에서는 폐업 점포가 증가하기 때문에 점포 수의 증가는 상권의 활성화 정도를 반영하는 지표로 볼 수 있다(Meltzer and Capperis, 2017; 류화연, 2019). 점포 증가율(GR)은 이전 시점 점포수(N_{t-1}) 대비 증가한 점포수로 산출한다.

$$GR = \frac{N_t - N_{t-1}}{N_{t-1}}$$

둘째, 상권 활성화 수준 진단 연구 가운데 의류업 비율(강태연, 박진아, 2021)과 양식음식점 비율(엄지혜, 양승우, 2014)은 상권 활성화 수준을 진단하는 지표로 활용되었다. 해당연구에서 여러 업종 가운데 의류업 비율이 상권활성화 수준을 진단하기 위한 지표로 활용된 이유는 연구 상권이 패션 및 의류업종이 주요 업종인 상권이었기 때문이다. 본 연구의 분석대상 상권인 균형상권의 경우에서도 다른 업종보다 여성의류업의 비중이 높은 특성을 보였으며, 상권정보시스템에서 활용 가능한 정보로 여성의류업체 수 자료를 확보할 수 있기 때문에 해당 지표를 상권활성화 측정지표로 활용하고자 한다. 따라서 여성 의류업 비율(Ratio of Women Clothes Store)은 상권 내 점포 수(N) 가운데 여성의류 업체수(N_w)가 차지하는 비율로 계산한다.

$$WCR = \frac{N_w}{N}$$

셋째, 업종다양성을 나타내는 업종집중도(Category Hirschman-Herfindal Index) 지표이다. 상권이 활성화가 되면 상권 내에는 유동인구가 늘어나고, 고객들이 필요로 하는 다양한 서비스를 제공하기 위하여 업종과 점포는 늘어날 것이다. 따라서 업종의 다양성이 증가하게 되고, 특정 업종이 상권 내 차지하는 비율은 낮아지게 된다. 허쉬허핀달 지수(HHI)는 시장 내 특정 브랜드 또는 기업의 시장 독점율을 측정하는 지표로써 시장 내 특정 기업이 시장을 독점할수록 1에 가까운 값을 갖게 되며, 시장을 균등하게 차지할수록 지수 값은 낮아진다. 본 연구에서도 허쉬허핀달 지수 식을 활용하여 업종별 비율 값의 제곱 합을 산출하여 업종 다양성을 측정한다. 업종이 다양할수록 1에 가까운 값을 갖도록 하기 위해 분모는 모든 업종 비율이 동일할 경우 비율 값이다.

$$CHH = \frac{1 - \sum_{i=1}^n C_i^2}{1 - \frac{1}{N}}$$

C_i : 업종 i 비율

넷째, 상권 내 단위면적당 점포 수를 나타내는 점포밀집도(Density of Store)이다. 상권이 활성화 되면 점포 수가 증가하고, 따라서 단위 면적 내 점포수를 나타내는 점포밀집도는 증가하게 될 것이다. 점포밀집도는 상권활성화 사업 지역의 면적 대비 업체 수로 산출한다.

$$DS = N/S$$

N : 상권 내 업체 수

S : 상권 활성화사업 지역면적 ($100m^2$)

다섯째, 상권 내 유동인구의 연령별 다양성을 나타내는 연령 집중도(Ages Hirschman-Herfindal Index)이다. 상권이 활성화 될수록 유동인구는 다양해 질 것이며, 다양한 연령층이 방문 할 것으로 예상된다. 이러한 연령별 유동인구의 다양성 또한 허쉬허핀달 지수 산식을 응용하여 상권 내 연령별 유동인구 비율의 제곱합으로 산출한다. 연령별 유동인구가 다양할수록 지수 값이 1에 가까운 값을 갖도록 1에서 뺀 다음 값을 산출하였다. 연령별 유동인구는 상권정보시스템에서 제공하는 10대, 20대, 30대, 40대, 50대, 60대 이상으로 분류 기준으로 비율을 산출하였다.

$$AHH = \frac{1 - \sum_{i=1}^n A_i^2}{1 - \frac{1}{N}}$$

A_i : 연령대 i 유동인구 비율

여섯째, 주중 유동인구 다양성(Weekday Hirschman-Herfindal Index)이다. 상권이 활성화 될수록 주중 및

주말 유동인구는 다양해 질 것이며, 주말 뿐 만 아니라 주중에도 방문하는 고객이 증가할 것이다. 이러한 주중 주말 유동인구의 다양성 또한 허쉬허핀달 지수 산식을 적용하여 상권 내 주중 유동인구 비율 값의 제곱합으로 산출한다. 주중과 주말 유동인구가 유사할수록 지수 값은 0.5에 가까운 값을 갖게 된다.

$$WHH = \frac{1 - \sum_{i=1}^2 A_i^2}{1 - \frac{1}{N}}$$

A_1 : 주중 유동인구 비율

A_2 : 주말 유동인구 비율

이와 같은 개별 평가 지표들을 종합하여 거시평가 종합지표(Macro Overall Index)를 구성하였다. 이를 수식으로 나타내면 아래와 같으며 여기서 w 는 개별 세부지표들의 가중치로 본 연구에서는 개별 평가 지표들의 가중치를 모두 동일하게 부여하였다.

$$MOI = w_1 \cdot GR + w_2 \cdot WCR + w_3 \cdot CHH + w_4 \cdot DS + w_5 \cdot AHH + w_6 \cdot WHH$$

GR : 점포증가율

WCR : 여성의류업체 비율

CHH : 업종다양성

DS : 점포 밀집도

AHH : 연령대별 유동인구다양성

WHH : 주중/주말 유동인구다양성

2. 상권활성화 지수

본 연구에서는 상권활성화 수준을 평가하기 위하여 개별 상권활성화 사업에 대한 평가 뿐 만 아니라 개선 및 발전 수준을 평가하는 성장률을 측정하여 평가에 반영하고자 한다. 상권성장률은 해당 사업 지역 내에서 이전년도와 비교하여 산출한 주요지표 성장률(Indicator Growth Ratio)과 주변 반경 1km 이내 지역에서 상권활성화 사업 지역이 차지하고 있는 상대적 점유율의 변화 정도를 측정하는 상대적 성장률(Relative Growth Ratio)을 가중평균하여 산출하

고, 이러한 상권성장률을 다시 종합하여 전체 상권활성화지수로 산출한다. 상대적 성장률은 사업 대상지와 유사성이 높은 반경 1km 이내 상권지역과 비교함으로써 보다 객관적인 비교가 가능하다는 장점이 있다. 그리고 주변지역과 비교함으로써 얻는 이점은 상권활성화사업의 효과가 외부적 요인에 의한 것인지 아니면, 상권활성화 사업효과로 인한 것인지를 보다 객관적으로 비교할 수 있다는 장점이 있다.

본 연구에서 상권성장률과 상대적성장률은 상권활성화 수준을 평가하기 위해 활용되는 주요 계량지표 가운데 일평균 유동인구와 백반/한정식 업소수 및 매출액, 여성의류업체 수 및 매출액을 이전년도와 비교하여 어느 정도 증가 및 감소하였는지 분석하여 산출하였다. 이를 수식으로 나타내면 다음과 같다

$$IGR = \sum_i^N \frac{N_i(t) - N_i(t-1)}{N_i(t-1)}$$

IGR : 주요지표 성장률
 $N_i(t)$: t 시점, 계량지표 i 의 값

$$RGR = \sum_i^N \frac{N_i(t)/K_i(t)}{N_i(t-1)/K_i(t-1)}$$

RGR : 상대적성장률
 $N_i(t)$: (t 시점) 사업지역 계량지표 i 의 값
 $K_i(t)$: (t 시점) 반경 1km 상권지역 계량지표 i 의 값

상권성장률은 위에서 언급한 두 개의 주요지표 성장률(IGR)과 상대적성장률(RGR)의 가중평균으로 산출하며, 이를 수식으로 나타내면 아래와 같다.

$$AI = w_1 \cdot IGR + w_2 \cdot RGR$$

AI : 상권활성화 지수
 w : 가중치
 IGR : 주요지표 성장률
 RGR : 상대적성장률

IV. 분석결과

1. 자료수집

본 연구에서 제안한 상권활성화 사업의 성과평가를 위한 지표개발과 성과측정을 위한 자료수집은 설문조사와 상권정보시스템의 자료를 활용하여 수행하였다. 설문조사는 개별 세부수행사업에 대한 설문조사와 상권전반에 대한 인식조사를 위한 설문조사로 구분하여 시행되었다.

우선 개별 세부수행사업에 자료수집은 2024년 3월부터~12월까지 개별 상권활성화 사업이 수행되는 기간 동안 또는 사업 완료 후 사업의 성격에 따라 수행되었고, 상권 전반적 인식에 관한 성과조사는 2024년 11월에 균형상권 현장에서 수행되었다.

개별 수행사업의 성과평가를 위해 수행된 설문조

〈Table 2〉 Demographics

Variables		Frequency	%	Variables		Frequency	%
Gender	Male	80	36.4	Local	Changwon	38	17.3
	Female	140	63.6		Masan	31	14.1
Job	Student	9	5.1		Jinhae	134	60.9
	Home-maker	56	31.5		etc	17	7.7
	Self-Employment	31	17.4	Ages	10s	4	1.8
	Employee	31	17.4		20s	12	5.5
	Governor	1	0.6		30s	31	14.1
	Expert	12	6.7		40s	54	24.5
	etc	24	13.5		50s+	119	54.1

사 결과 총 270부의 설문이 회수되었으며, 각 세부 사업별 수집된 설문과 인구통계적 특성을 살펴보면 <표 2>과 같다.

2. 척도의 신뢰성 및 타당성

개별 세부수행사업들의 성과평가에 사용된 측정척도의 신뢰성과 타당성을 검토하기 위하여 탐색적 요인분석과 내적일관성 분석을 시행하였다. 요인분석은 주성분 분석으로 요인을 도출하였고, 내적일관성은 크론바흐 알파 값을 산출하여 분석하였다.

요인분석결과 요인적재량이 0.6보다 작은 측정문항은 삭제 한 다음, 남은 측정도구를 대상으로 내적

일관성 분석을 수행하였다. 측정도구의 요인적재량은 0.678~0.934 값을 가졌으며, 신뢰성 검토를 위한 Cronbach- α 값은 최소값이 0.850으로 모두 기준값을 상회하였다. 그리고 내용타당성을 평가하기 위해 평균추출분산값(Average Variance Extracted: AVE) 값을 산출한 결과는 모두 0.5 이상으로 나타나 측정도구들은 집중타당성 뿐만 아니라 내용타당성을 모두 충족하는 것으로 나타났다. 측정도구의 신뢰성과 타당성 검토 결과는 <표 3>에 제시되어 있다.

3. 자료분석

(1) 정성적 평가

군항상권 활성화를 위해 수행된 개별사업들에 대

<Table 3> Reliabilities and Validities Test

Variables		Loadings	AVE	Cronbach-a
Spillover Effects	Contribution to Commercial Vitality	0.905	0.640	0.898
	Increase in Commercial District Visitors	0.839		
	Improvement in User Convenience	0.816		
	Establishment of Local Identity	0.785		
	Enhancement of Cultural and Artistic Activities	0.754		
	Effectiveness of Commercial District Promotion	0.685		
Effective-ness	Attractiveness of the Program	0.884	0.620	0.878
	Uniqueness of the Program	0.860		
	Improvement of Commercial Area Image	0.800		
	Increase in Intention to Visit the District	0.764		
	Willingness to Participate in the Program	0.717		
	Program Satisfaction	0.678		
Timeliness	Appropriateness of Timing	0.864	0.692	0.850
	Appropriateness of Duration	0.842		
	Timeliness of the Project	0.822		
Establishing a Self-Sustaining Foundatio	Reflection of Local Uniqueness	0.866	0.736	0.880
	Encouragement of Resident Participation	0.862		
	Possibility of Sustainable Management	0.860		
	Support and Sponsorship Intentions for Continued Operation	0.843		
Feasibility	Necessity of Sub-Projects	0.934	0.776	0.903
	Contribution of Sub-Projects	0.888		
	Contribution to Achieving Strategic Objectives	0.881		

〈Table 5〉 Overall Perception of Commercial Districts

Measurements		Mean	S.D	Average	Score
Environmental Improvement	Perception of Physical Environment Improvement	3.73	1.18	4.0	80.1
	Effectiveness in Improving District Image	4.13	0.97		
	Effect on Intention to Visit the District	4.16	0.90		
Merchant Capability Enhancement	Friendliness	3.86	1.15	4.0	79.6
	Provision of Detailed Information	3.84	1.01		
	Attitude and Service	3.93	1.14		
	Price Transparency	3.86	1.10		
	Availability of Convenient Payment Methods	4.02	1.12		
	Satisfaction with Store Visit Experience	4.05	1.01		
	Intention to Revisit the Store	4.13	0.92		
	Intention to Recommend the Store	4.13	1.09		
Customer Generation	Intention to Participate in Events	3.97	1.07	4.2	84.1
	Contribution of Events to Motivating District Visits	4.22	0.87		
	Contribution of Events to Improving District Image	4.32	0.79		
	Events' Impact on Motivating New Visitors	4.30	0.78		
Culinary Experience Development	Recreation of the Gukbap Alley Atmosphere	3.37	1.22	3.5	69.9
	Attractiveness of Store Exterior and Design	3.29	1.28		
	Pleasantness of the Overall Atmosphere	3.48	1.30		
	Sufficiency of Visitor Information Facilities	3.46	1.22		
	Intention to Recommend the Gukbap Alley	3.70	1.24		
	Availability of Fish Market Information	3.62	1.20		
	Fish Market Signboard Design	3.49	1.21		
	Pleasantness of Product Display	3.58	1.28		
	Cleanliness of the Fish Market	3.51	1.23		
	Air Quality in the Fish Market	3.35	1.31		
	Maintenance of Walkways in the Fish Market	3.66	1.22		
	Overall Environment of the Fish Market	3.44	1.27		
Utilization of Vacant Stores	Awareness of Vacant Store Utilization	3.17	1.44	3.5	70.5
	Impact of Vacant Store Use on Commercial Atmosphere	3.49	1.25		
	Attitudes Toward Vacant Store Utilization	3.92	1.05		
Total				3.84	76.8

이에 따라 개별 세부수행사업(IP: Individual Performance)에 대한 평가 결과와 균형상권 전반적 인식(Overall Performance) 조사 결과를 종합하여 도출하는 정성적 평가(Qualitative Result) 방법을 제시하면 아래 식과 같다. 개별수행 사업과 전반적인 인

식 결과에 대한 가중치는 연구자에 따라 다르게 설정할 수 있으나, 본 연구에서는 가중치를 동일하게 0.5(50%)로 설정하여 정성적 평가 결과를 도출하고자 하였다.

$$QR = w_1 IP + w_2 OP$$

w : 상대적 가중치

QR : 상권활성화사업 정성적 평가

IP : 개별 수업사업 평가결과

OP : 군항상권 전반적 인식

위 식을 적용하여 도출한 정성적 평가 결과는 $(0.5 \times 81.7) + (0.5 \times 76.8) = 79.2$ 점으로 평가되었다.

(2) 정량적 평가

상권활성화사업의 성과평가에 있어 설문조사에 의한 정성적 평가는 응답자의 특성과 인식, 경험, 조사상황 및 여건에 따라 결과가 다를 수 있기 때문에 정량적(계량적) 지표를 반영하여 이에 보다 객관성을 높이하고자 하였다. 정량적 평가는 상권 점포증가율, 의류업 비율, 업종다양성, 상권밀집도, 연령별 유동인구 다양성, 주중·주말 유동인구 다양성으로 평가하고자 하였다.

그런데 정량적 평가 지표의 경우 기준 값이 없기 때문에 점수화시키기 위하여 군항상권과 유사한 상권의 계량지표와 비교하여 점수화 하였다. 비교상권으로는 부산·울산·경남 지역 가운데 상권면적, 주거인구, 직장인구, 공공기관 금융기관, 의료복지시설, 학교, 대형유통업체, 문화시설, 숙박시설, 버스정류장수 등 주변 배후지역 환경의 유사성을 고

려하여 군항상권활성화센터가 선정한 세 지역 진주 중앙시장 상권, 밀양햇살상권, 경주 중심상권을 비교 분석하였다. 비교대상 유사상권의 환경적 특성은 <표 6>에 제시되어 있다. 진주상권은 상권면적, 주변인구, 공공기관, 학교, 문화시설, 버스정류소 등에서 유사성이 높은 지역이며, 밀양상권은 직장인구, 금융기관, 의료기관, 학교수에서 유사성이 높고, 경주는 상권면적, 공공기관, 문화시설 등에서 높은 유사성을 보였다.

상권활성화사업의 정량적 지표 분석 결과는 <표 7>에 제시되어 있다. 벤치마킹은 비교상권 진주, 밀양, 경주 상권 가운데 해당 계량지표에서 가장 성과가 우수한 지역의 계량지표가 벤치마킹의 비교기준이 되는 것이다. 예를 들면 업종다양성에 있어서는 다른 상권 보다 진주 지역의 업종다양성이 가장 높은 0.927로 나타나 군항상권의 업종다양성을 비교 평가하게 되는 것이다.

상권활성화사업의 성과를 평가하기 위해 제시한 계량적 지표의 분석한 결과 유사상권과 비교하여 진해군항상권의 점포증가율은 -0.5%로 가장 감소율이 낮았고, 여성의류업 비율은 33.5%로 진주상권 48.1%와 비교하여 낮았다. 군항상권의 업종 집중도는 0.133으로 진주 상권의 업종집중도 0.128보다 다소 높았으나, 업종별 균등 비율을 고려한 경우 진주

<Table 6> Environmental Characteristics of Comparable Commercial Districts

District	Commercial District Area (m ²)	Surrounding Residential Population	Working Population	Public Institutions	Financial Institutions	Medical and Welfare Facilities	Schools	Large-Scale Retail Facilities	Cultural Facilities	Lodging Facilities	Bus Stops
Jinhae Naval Port District	172,027	19,943	11,813	6	4	62	10	1	14	43	63
Jinju Central District	214,816	20,074	25,336	5	10	157	10	2	17	131	70
Miryang Sunshine District	238,171	14,388	9,361	3	3	89	8	2	18	13	80
Gyeongju Central District	134,560	14,366	19,661	8	8	166	5	2	13	164	48

〈Table 7〉 Results of Quantitative Metrics Analysis for Market Revitalization

Index	Jinhae	Benchmark	Accomplishment
Store Growth Rate	-0.5% 207('23)→206('24)	-0.7%(Miryang) 275('23)→273('24)	100
Proportion of Women's Clothing Businesses	33.5%	48.1%(Jinju)	70
Business Type Diversity	$0.921 = \frac{1 - 0.133}{1 - \frac{1}{17}}$	$0.927 = \frac{1 - 0.128}{1 - \frac{1}{17}}$ (Jinju)	99.4
Store Density (per 100 m ²)	12	21.9(Jinju)	55
Ages Pedestrian Traffic Diversity	$0.972 = \frac{1 - 0.19}{1 - \frac{1}{6}}$	0.972(Jinhae)	100
Weekday vs. Weekend Pedestrian Traffic Diversit	$0.996 = \frac{1 - 0.502}{1 - \frac{1}{2}}$	$0.999 = \frac{1 - 0.5002}{1 - \frac{1}{2}}$ (Jinju)	99.7
Total			87.3

와 균형상권의 집중도는 크게 차이가 없는 것으로 보인다. 연령별 유동인구의 다양성은 타상권과 비교하여 균형상권의 연령별 유동인구의 다양성이 가장 높았고, 주중·주말 유동인구 다양성 또한 가장 차이가 없는 진주와 거의 유사한 분포 비율을 나타내었다. 이러한 정량적 지표의 평가 결과를 분석한 결과 전체 평균값은 87.3점으로 나타났다. 최종적으로 정성적 평가지표와 정량적 평가지표를 종합한 상권활성화 사업성과 평가는 $(76.8+87.3)/2 = 82.1$ 점으로 5점 척도를 기준으로 4.1점에 해당하는 우수한 수준으로 볼 수 있겠다.

(3) 상권활성화 지수

상권활성화 사업에 대한 성과평가에 있어 개별 수행사업에 대한 평가와 상권 전반적 인식조사 결과를 종합하여 산출한 정성적 평가결과는 리커트 5점 척도를 사용하기에 객관적인 평가에 한계가 있다. 이러한 한계점을 보완하기 위하여 전년도와 비교하여 성과가 얼마나 향상되었는지를 평가하고, 또한 이러한 성과의 상승이 거시적인 주변 환경의 변화로 인하여 발생하였다면 주변 배후지역 상권들도 동시

에 성과가 향상 될 수 있기에, 반경 1Km 이내 상권에서 균형상권이 차지하고 있는 비율, 즉 점유율이 얼마나 변화하였는지를 파악하여 상권활성화 사업의 성과를 평가하는 것이 필요할 것으로 보인다. 다만 성장률을 산출하는데 있어 다양한 계량적 지표들을 활용할 수 있으나, 상권활성화 진단에 활용되는 지표 가운데 유동인구, 외식업(한식) 업소수와 매출액, 여성의류 업소수와 매출액 5개 지표를 활용하여 성장률과 점유율의 변화를 분석하였다. 이와 같은 방식으로 균형상권이 전년도와 비교하여 변화된 성과와 주변 상권 내 점유율의 변화 성과를 평균 내어 각 지표의 성장률을 도출하고, 이 다섯 개 성장률 지표의 평균값으로 활성화 지수를 산출하였다.

이러한 상권활성화 지수 산출 결과는 <표 8>에 제시되어 있다. 균형상권의 유동인구 점유율은 23년도에 반경 1km 이내 지역 내에서 약 13.8%를 차지하였고, 24년도에는 15.9%를 차지하여 주변지역과 비교하여 유동인구가 보다 증가한 것으로 볼 수 있다. 한식업소 수 점유율 또한 23년도 19.1%에서 20.4%로 상승하였으나, 여성의류 업소수는 점유율이 77.1%에서 77.8%로 큰 차이는 없었다. 한식 업소 월

<Table 8> Commercial District Revitalization Index

Index	Jinhae		Within 1km		Proportion		Growth Rate		District Growth (9)	Revitalization Index (10)
	'23(1)	'24(2)	'23(3)	'24(4)	'23(5)	'24(6)	Accomplishment (7)	Relative-Accomplishment (8)		
Daily Average Foot Traffic	27,207	23,485	197,353	147,617	13.8%	15.9%	86%	115%	101%	106%
Average Number of Korean Food Establishments	27	31	139	151	19.1%	20.4%	116%	107%	111%	
Average Number of Women's Clothing Stores	13.5	14	17.5	18	77.1%	77.8%	104%	101%	102%	
Average Monthly Sales of Korean Restaurants	1,002	1,388	1,328	1,317	75.5%	105%	138%	140%	139%	
Average Monthly Sales of Women's Clothing Shops	1,203	826	1,919	1,484	62.7%	55.7%	69%	89%	79%	

(5) 23년도 군항상권 점유율 = (1) 23년도군항상권 일평균 유동인구(1) / (3) 23년도 반경 1k,m 일평균 유동인구

(6) 23년도 군항상권 점유율 = (2) 24년도군항상권 일평균 유동인구(1) / (4) 24년도 반경 1k,m 일평균 유동인구

(7) 주요지표 성장률 = (2) 24년도 군항상권 주요지표 / (1) 23년도 군항상권 주요지표

(8) 상대적 성장률 = (6) 24년도 군항상권 점유율 / (5) 23년도 군항상권 점유율

(9) 상권성장률 = 0.5*주요지표 성장률 + 0.5*상대적 성장률

(10) 상권활성화지수 = 0.2*유동인구 상권성장률 + 0.2*(음식점+여성의류)업소수 상권성장률 + 0.2*(음식점+여성의류)매출액 상권성장률

평균 매출액은 주변 반경 1km와 비교하여 23년도에는 75.5% 수준이었으나, 24년도에는 105%로 주변상권 보다 현저하게 높은 것으로 나타났다. 반면 의류업 월평균 매출액의 경우는 23년도에 주변지역 대비 62.7%수준에서 24년도 55.7%로 보다 더 감소하여 군항상권 내 여성 의류업체는 주변지역과 비교하여 영업성고가 더 악화된 것으로 나타났다.

주요지표 성장률(9)은 전년도와 비교하여 유동인구, 업소수, 매출액 등 주요지표의 증가율을 의미한다. 더불어, 반경 1km 지역과 비교하여 상대적 성장률을 산출하고, 두 성장률을 가중평균하여 상권성장률을 산출하였다. 끝으로 일평균 유동인구 한식업소수, 여성의류 업소수, 한식월평균 매출액, 여성의류 월평균 매출액 5개 상권성장률을 가중평균하여 최종적으로 활성화 지수 106%를 도출하였다. 이러한 결과는 해당상권이 전년도와 비교하여 보다 성장하였을 뿐 만 아니라, 주변 반경 1km 지역 내에서

도 군항상권의 비중이 높아졌음을 의미한다.

V. 결론

1. 연구 결론 및 시사점

본 연구는 상권활성화 사업의 성과평가를 위해 이전 선행연구에 대한 검토를 바탕으로 기존 성과평가 방법을 보완 및 발전시킨 방법을 제시하고자 하였다. 기존의 상권활성화 사업이 미치는 다양한 파급효과를 제대로 평가하지 못하는 한계를 극복하기 위해 정성적·정량적 지표를 종합적으로 활용하는 방법론을 제안하고자 한다. 상권활성화 사업의 성과평가는 정성적 평가, 정량적 평가, 그리고 상권활성화 지수의 세 가지 측면에서 진행하였다. 상권활성화 사업의 성과평가를 위한 정성적 평가는 개별사

업 평가에 파급성, 효과성, 적시성, 자생기반구축, 사업타당성을 중심으로 평가를 하였으며, 상권 전반적 인식 평가는 균형상권에 대한 물리적 환경개선, 먹거리 조성, 빈 점포 활용, 고객 창출, 상인 역량 강화 등을 고려한 소비자 인식을 조사하였다. 그리고 정량적 평가를 위해 계량적 지표들을 활용하였으며, 점포 증가율, 업종 집중도, 점포 밀집도, 연령별 유동인구 다양성, 주중 유동인구 집중률 등의 요소를 활용해 상권 활력도를 평가하였다.

특히 본 연구에서는 기존 설문조사에 기반한 사업성과 측정 방법의 한계점을 보완하기 위하여 객관적이고 정량적인 상권정보시스템의 계량적 데이터를 활용하여 상권활성화 사업의 성과 평가 방법을 제시하였다는 점에서 실무적 기여도가 높다고 하겠다. 그리고 기존 상권활성화 성과평가 지표들이 가지고 있는 한계점을 극복하기 위해 다양한 정성적 효과와 지역사회에 미치는 파급효과, 개별사업들의 성과평가를 통한 종합지수 지표의 개발 등을 시도하였으며, 이를 통해 상권활성화 사업의 성과관리 방법으로써 기존의 사업성과 관리요인 뿐 아니라 사업 관리에 필요한 새로운 차원의 요인을 제시하였고, 종합적인 성과측정을 위한 지표를 제안하였다는 점에 연구의 의의가 있다고 하겠다.

이론적으로 본 연구는 기존 상권활성화 성과평가 관련 연구들에서 다루어졌던 변수들을 종합적으로 다룸으로써, 변수들 간의 중요성 차이, 성과에 미치는 영향 차이를 밝혔다는 점 뿐 아니라 사업전체의 성과평가, 개별 세부사업의 성과평가를 구분하였다는 점에서 의의가 있다.

실무적으로는 상권활성화를 위해 어떤 요인을 중점적으로 관리해야 할지, 또한 세부사업을 수행하는 과정에서 어떤 요인이 중요한지 등에 관한 지침을 제공해 주고 있다. 상권 전체로는 매출액, 점포수, 유동인구 등의 경제적 지표 뿐 아니라 업종집중도, 여성의류비율 같은 업종구성에 관한 지표, 지역주민 만족도 등 사회적 지표를 동시에 고려해야 하고,

세부사업별로는 파급성, 효과성, 적시성, 자생기반구축, 사업타당성을 모두 중요하게 다루어야 함을 시사한다.

2. 연구의 한계점 및 향후 연구방향

본 연구는 몇 가지 중요한 한계를 가지고 있다. 첫째, 본 연구에서 개발된 평가지표들은 지역의 전통시장을 기반으로 하는 진해균형상권에 특화된 지표이므로 수도권권의 쇼핑몰 등 이질적인 상권에 대해서는 결과를 일반화하기 어렵다. 향후 중심상업지구 및 도심의 쇼핑센터, 대형아파트단지 주변상권, 직장 밀집지역 등 다양한 상권에 대한 후속연구의 필요성을 제기한다.

둘째, 본 연구에서 개발된 평가지표의 개별 변수들은 상권활성화 전체를 포괄한다고 보기 어렵다. 더 중요한 변수들이 당연히 있다. 예를 들어, 상권활성화로 인한 소비패턴의 변화, 상권 주변 도시개발과 직장인구 유입 등 다양한 성과가 있을 수 있다. 향후 더 많은 변수들을 포괄적으로 포함시킨 지표개발이 필요하다. 또한 상권활성화 수준을 측정하기 위해 활용한 여성의류업 비율의 경우 상권마다 특성화된 업종이 다르며, 최근 다수의 소비자가 온라인을 이용하여 의류를 구매하는 소비양상에 비추어 보면 여성의류업은 상권활성화 수준을 측정하기 위한 보조적 지표로 활용하는 것이 바람직 할 것으로 보인다. 본 연구에서는 업종다양성이라는 지표를 이용하여 단일지표의 한계점을 보완하고자 하였다.

셋째, 지표의 단일성 한계를 보완하기 위하여 주요 지표들을 가중 평균한 지수를 산출하였으나, 연구에서 제시한 지표는 주로 상권의 물리적 활성화에 중점을 두고 있어, 상권의 전반적인 발전을 평가하는 데 있어 일부 한계가 있을 수 있다. 예를 들어, 상권의 고유성, 지역사회 참여, 문화적 특성 등과 같은 다양한 정성적 효과를 설문으로 측정하였으나, 객관적 평가기준 및 비교대상이 부재하여 상권활성화 지수에 반영하기에는 한계가 있었다.

넷째, 외부 요인의 영향 요인에 대한 통제이다. 상권 활성화의 성공 여부는 외부적인 경제적 변화나 정부 정책, 인구 이동 등 다양한 요소에 의해 영향을 받을 수 있다. 본 연구는 특정 지표를 중심으로 상권 활성화의 성과를 평가하지만, 외부 환경 변화에 대한 충분한 효과 통제는 이루어지지 않은 한계점을 안고 있다.

다섯째, 지역적 특성의 한계가 존재할 수도 있다. 본 연구는 진해군항상권을 중심으로 진행되었기 때문에, 다른 지역의 상권 활성화 사업에 동일한 지표를 적용할 경우 지역적 특성에 따른 차이를 반영하기 어려울 수 있다. 예를 들면, 군항상권 활성화 사업의 경우 사업의 전략적 로드맵에 따라 볼거리, 먹거리, 고객 창출, 상인역량 강화를 목표로 진행된 사업이기 때문에, 다른 상권에서는 해당 지역의 상권에 맞춘 전략이 존재할 것이며 다른 지역에도 동일하게 적용하는데 한계가 있을 수 있다. 따라서 동일한 영역으로 평가하는 것이 아니라 각 지역별 상권지역의 전략적 로드맵에 따라 사업의 목적을 분석하고 해당 목적의 달성여부를 평가하는 방법으로 성과평가가 진행되어야 함을 본 연구에서는 제시하고자 하였다.

참고문헌

- 강태연, 박진아(2021), “상권변화과정 분석을 통한 상권 재활성화 진단 연구,” **국토계획**, 56(3), 78-91.
- 경기도시상권진흥원(2019), 경기도 전통시장 성과분석 용역 결과보고서.
- 국토연구원(2016), 도시재생사업 성과관리체계 및 지표 개발 연구.
- 권혁선, 방두완(2021), “도시재생사업의 지속가능성을 위한 재원 조달 방안 연구: 지역리츠제 도입을 중심으로,” **도시재생**, 7(1), 5-20.
- 김경선, 김동섭(2019), “서울시 상업젠트리피케이션 영향요인에 관한 연구,” **한국콘텍츠학회논문지**, 19(2), 340-348.
- 김신일, 강석자, 박태원(2017), “고양시 한류월드 주변 상권 특화 방안 연구,” **한국지역개발학회 세미나 논문집**, 2017(1), 1-17.
- 김종대, 조문기(2005), “조건부가치평가법을 활용한 공공사업의 경제적 타당성 분석,” **자원·환경경제연구**, 14(1), 101-136.
- 류화연, 박진아(2019), “서울시 주거지역 내 상업 젠트리피케이션의 단계별 변이과정 분석 연구: 상업 업종의 변화를 중심으로,” **국토계획**, 54(1), 40-51.
- 박상훈, 이희정(2018), “소셜 빅데이터를 이용한 전통시장 활성화 요인 도출 연구: 서울시 망원시장과 수유시장을 대상으로: 서울시 망원시장과 수유시장을 대상으로,” **서울도시연구**, 19(3), 1-18.
- 소상공인시장진흥공단 홈페이지(sg.biz.or.kr)
- 염지혜, 양승우(2014), “음식점 변화를 통한 서울 삼청동길의 상업가로 활성화 단계 실증해석,” **한국도시설계학회지 도시설계**, 15(6), 111-122.
- 이상훈, 신근창, 양승우(2011), “상업가로로서 신사동 가로수길의 형성과정 및 활성화 요인 연구,” **한국도시설계학회지 도시설계**, 12(6), 77-88.
- 이인성, 배재흠(2013), “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화: 서울시 가로수길을 대상으로,” **한국도시설계학회지 도시설계**, 14(5), 127-140.
- 임하나, 성은영, 최창규(2017), “상업시설의 다양성과 가로활력과 관련성 실증분석-서울시 상업지역과 주거지역을 구분하여,” **도시설계**, 18(6), 37-49.
- 정대석, 김형보(2014), “상권 업종별 분포 및 매출 영향요인 분석: 경기도 31개 시군을 대상으로: 경기도 31개 시군을 대상으로,” **GRI 연구논총**, 16(2), 101-122.
- 정승영, 김학환(2014), “적정의 상가 임대료 결정에 관한 연구,” **地籍**, 44(2), 177-192.
- 정은애, 김영기(2022), “상권활성화 성공요인 분석 및 정책방향-18개 상권 르네상스사업 대상지를 중심으로-,” **한국주거환경학회지**, 20(1), 193-210.
- 정진호, 윤두원, 성순아, 황희연(2015), “도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석-청주시 중앙동을 중심으로,” **국토지리학회지**, 49(1), 15-25.
- 최유란, 이명훈, 전병혜(2009), “MAS를 이용한 대규모 복합개발의 주변상권에 대한 파급효과 분석: 청량리 균형발전촉진지구 및 왕십리역 민자역사개발지구를 중심으로: 청량리 균형발전촉진지구 및 왕십리역 민자역사개발지구를 중심으로,” **국토계획**, 44(1), 31-43.
- 프라임경제(2023), BC카드, 상권지수 론칭...상권 분류해 ‘창업 성공 확률’↑ 7월 10일자.
- 한희수, 김병석, 박진아(2020), “상업시설 유형에 따른 방문빈도가 상업시설에착과 지역커뮤니티에 미치는 영향관계 분

- 석: 망우동 이마트와 우림시장을 중심으로,” **도시행정학보**, 33(2).
- 허자연(2015), 서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구 (Doctoral dissertation, 서울대학교 대학원).
- Accordino, J., G. Codato, and F. Fasulo(2011), “Politics and Culture in Commercial District Revitalisation Policy: Comparing the American and Italian approaches,” *Journal of Town & City Management*, 2(3), 215-233.
- Bae, J. H. (2012), “An Empirical Approach to Evaluate Management Performance Using a Trading Area Analysis: Focus on Small and Medium-sized Retail Businesses,” *Journal of Distribution Science*, 10(12), 5-11.
- Du Toit, H., and C. E. Cloete(2018), Integrated Analysis of Retail Trade Areas:(1) Techniques.
- Frenken, K., F. Van Oort, and T. Verburg(2007). “Related Variety, Unrelated Variety and Regional Economic Growth,” *Regional Studies*, 41(5), 685-697.
- Hervas-Oliver, J. L., Boronat-Moll, C., Sempere-Ripoll, F., and J. M. Dahoui-Obon(2024). “Industry Diversification in Industrial Districts: Is It about Embedded Regional or Firm-level Capabilities?,” *Regional Studies*, 58(4), 756-767.
- Meltzer, R. and S. Capperis(2017), “Neighbourhood Differences in Retail Turnover: Evidence from New York City,” *Urban Studies*, 54(13), 3022-3057
- Nicolaou, C. (1997). Urban Revitalization and the Franchise Myth. LBJ J. Pub. Aff., 9, 9.
- Peng, X., Y. Y. Niu, B. Meng, Y. Tao, and Z. Huang(2024), “Big Geo-data Unveils Influencing Factors on Customer Flow Dynamics within Urban Commercial Districts,” *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 134, 104231.
- Wixe, S. and M. Andersson(2017). “Which Types of Relatedness Matter in Regional Growth? Industry, Occupation and Education,” *Regional Studies*, 51(4), 523-536.

<Abstract>

The Study on the Development of Indicators for Performance Evaluation of Commercial District Revitalization: Focusing on the Jinhae-Gunhang Commercial Area

Sang Duck Kim* · Dong Joo Yoon** · Im Dong Lee*** · Sang Yun Seo****

This study aimed to evaluate the performance of commercial district revitalization projects by reviewing previous studies and identifying various performance evaluation indicators and factors. Based on this, the study proposed a new methodology to complement and advance the existing methods of evaluating commercial district revitalization. Traditional evaluation models primarily used single indicators such as sales, foot traffic, and the number of stores to assess performance, but they failed to adequately capture the wide-ranging impacts of revitalization efforts. To address this limitation, the study proposed a comprehensive methodology that integrates both qualitative and quantitative indicators.

The qualitative evaluation was conducted through surveys assessing the impact of individual projects and the overall perception of the commercial district. Individual project evaluations focused on factors such as outreach, effectiveness, timeliness, sustainability, and feasibility. The evaluation of the overall perception of the district considered consumer views on physical improvements, food offerings, use of vacant stores, customer attraction, and merchant capacity building. For the quantitative evaluation, various metrics were employed, including store growth rate, industry concentration, store density, age diversity of foot traffic, and concentration of foot traffic during weekdays. These indicators were used to assess the vitality of the district. Ultimately, by presenting a single index that reflects both qualitative and quantitative indicators, this study aimed to provide useful information for project managers to monitor the overall performance level of revitalization initiatives.

Key Words : Commercial District Revitalization, Evaluation of the Performance, Qualitative Index, Quantitative Index, Performance Index

* First Author, Professor, Department of Business Administration, Kyungnam Univeristy (sdkim@kyungnam.ac.kr)

** Co-Author, Chief of Division, Changwon Commercial District Revitalization Foundation (gentyoon@naver.com)

*** Co-Author, Chief Manager, Center of Jinhae Gunhang Commercial District Revitalization (lydong@daum.net)

**** Corresponding Author, Associate Professor, Department of Business Administration, Kyungnam University (syseo@kyungnam.ac.kr)

저자 소개

1. 주저자

	김상덕(Sang Duck Kim) sdkim@kyungnam.ac.kr 저자는 연세대학교에서 경영학박사 학위를 취득하였다. 현재 경남대학교 비즈니스컨설팅학과와 경영학부 교수로 재직 중이며, 마케팅, 유통관리, 관계마케팅, 프랜차이즈 등이 주요 연구분야이다.
---	---

2. 공동저자

	윤동주(Dong Joo Yoon) gentyoon@naver.com 저자는 경상국립대학교에서 경영학박사 학위를 취득하였다. 현재 창원시상권활성화재단 본부장으로 재직 중이며, 마케팅, 경영정보 등이 주요 연구분야이다.
--	--

3. 공동저자

	이임동(Im Dong Lee) lydong@daum.net 저자는 창원시상권활성화재단 진해군항상권활성화센터에서 상권활성화사업을 진행중이며, 부산대학교에서 경영컨설팅학 박사학위를취득하였고 주요관심분야는 상권활성화, 점포창업.도시재생 분야임
---	--

4. 교신저자

	서상윤(Sang Yun Seo) syseo@kyungnam.ac.kr 경남대학교 경영학부 마케팅 전공 교수로 재직중이며, 주요 연구 분야는 마케팅 성과분석, 시장세분화, 인공지능과 소비자 의사결정, 의료서비스 마케팅 이다.
---	--