



거리가게(노점) 특화거리 조성사업에 따른 상업가로 변화 및 이용자 만족도 영향요인 분석

- 노량진로 거리가게 특화거리를 중심으로 -

A Study on the Effects of Street Vendors on Commercial Street and User's Satisfaction

- Focused on Street Vendors Specialized Street in Noryangjin -

안현* · 이명훈**

Ahn, Hyeon · Lee, Myeong-Hun

Abstract

In 2015, Dongjak-gu relocated the illegal street vendor near Noryangjin Overpass. Through these project, the existing distance walking environment became comfortable and the Newly created street moving population increased. The purposes of this study are to analyze the changes of commercial street after street vendors specialized street project of Noryangjin, and to figure out the factors influencing the satisfaction of users as specialized street. Research methods are divided into two stages. First, to analyze the change of Commercial Street, we analyze the change of the individual land price and the estimated sales change. Second, conduct questionnaire survey and regression analysis to analyze factors affecting user satisfaction as stated. As a result of analysis, the individual land price of the commercial street and the sales price by the type of business were influenced by the specialized street development project. It is interpreted that there is a positive influence on restaurant business and service industry in the surrounding commercial district according to the specialized street. The 'street vendors competitiveness' was the most significant factor affecting the overall satisfaction of street users. The conclusion of this study is that 'street vendors specialized street development project' is a valid strategy to promote regional commercial activity.

키 워 드 ■ 거리가게, 노점, 특화거리, 상업가로, 이용자 만족도

Keywords ■ Street Vendors, Specialized Street, Commercial Street, User's Satisfaction

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

서울시는 2013년부터 21개 자치구에서 '거리가게

(노점) 특화거리 조성사업'을 시행하였으며, 과거 철거 및 단속과 일면적 규정·제도 위주의 정책에서 탈피해 소통과 상생의 노점관리 정책을 추진하고 있다. 2014년에는 국토교통부 「도로법」 시행령 개정에 의해 거리가게(노점)가 보도 상 시설물에 일부 포함됨에 따라 거리가게의 제도권 편입에 대

* Hanyang University

** Hanyang University (Corresponding author: mhlee99@hanyang.ac.kr)

한 검토가 본격적으로 이루어 졌다. 최근에는 거리가게(노점)를 경제경관을 형성하는 능동적인 행위자로 인식하여, 보행유발, 거리활성화, 장소성 창출 등의 기회요소로 바라보고 있다. 이러한 관점에서 서울시는 거리가게를 활용한 야시장 및 특화거리 조성 등 다양한 사업을 추진하고 있다.

2015년 동작구는 노량진 육교 인근에 불법 노점상으로 이루어진 ‘컵밥거리’를 ‘노량진로 특화거리 조성사업’을 통해 현재 사육신 공원 맞은편의 ‘거리가게 특화거리’로 이전하고, 기존의 거리는 ‘노점 없는 거리’로 조성하였다(그림1). 보도블럭 교체 및 가로정비 등 보행환경개선과 더불어 기존 불법 노점상을 제도권으로 포함시키고 실명제 및 규격화하여 특화거리로 이전하였으며, LED 전등, 차양막, 전기, 수도, 하수시설의 설치도 함께 이루어 졌다.



그림 1. 컵밥거리 이전 위치도
Figure 1. 'Cup-rice Street' Migrated locations

특화거리 조성사업 전, 구청을 상대로 소송을 낼 정도로 노점상과 갈등이 극심했던 대부분의 옛 컵밥거리 주변 식당 상인들은 특화거리 조성사업으로 노점이 옮겨갔지만, 매출이 늘지 않았다고 말했다.¹⁾ 반면, 새로 이전한 거리는 유동인구가 기존거리의 40% 수준이었으나 특화거리 조성 후 거리가게 방문객으로 유동인구가 증가하여 거리가 활성화되는 양상을 보이고 있다.

거리가게 특화거리 조성사업을 통한 물리적 환경

개선과 규격화 및 제도권으로 편입된 거리가게는 보행환경, 가로구성요소, 주변상가 등과 유기적으로 구성되어 거리 이용자 만족도에 영향을 미칠 것이라는 가정 하에, 향후 현실적이고 효율적인 특화거리 조성사업의 추진을 위해 실제 사업이 완료된 곳을 대상으로 하는 실증적인 연구가 필요하다고 판단된다.

이에 본 연구는 ‘노량진로 거리가게 특화거리 조성사업’ 전·후 특화거리 상업가로의 변화(개별공시지가, 추정매출액 등)를 살펴보고, 설문조사를 통해 실제 특화거리 이용자 만족도 영향요인을 분석하여 규격화된 거리가게(노점) 및 효율적인 관리체계가 이용자의 만족도에 미치는 영향을 도출하고자 한다. 이를 통해 ‘거리가게 특화거리 조성사업’의 발전방향을 모색해 볼 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 ‘노량진로 거리가게 특화거리 조성사업’의 완료 시기인 2015년 10월을 기준으로 사업 전후 자료구축이 가능한 2013년 1월부터 2016년 11월까지를 시간적 범위로 설정하였으며, 공간적 범위는 서울시 동작구 노량진1동 174번지 일원, 노량진로 거리가게 특화거리 일대(만양로~사육신공원 보도육교 앞) 및 옛컵밥거리(만양로~노량진 지하철역)까지를 설정하였다. 대상지는 역세권에 위치한 일반상업지역으로 현재 34개의 거리가게가 입지해 있으며, 이러한 거리가게의 입지에 따른 주변상권의 변화를 알아보기 위해 자료의 구축이 가능한 소블럭 단위로 대상지 경계를 설정하였다.

본 연구는 총 5장으로 구성되며 각 장에서 다루어지는 내용은 다음과 같다. 2장에서 연구의 기초가 되는 거리가게(노점)의 개념, 서울시 거리가게(노점)의 현황 및 정책, 거리가게(노점)에 대한 인식에 대

해 살펴보고, 거리가게(노점) 및 상업가로의 보행환경에 관한 선행연구를 고찰하여 연구의 차별성과 의의를 파악한다. 3장에서는 대상지 및 사업의 개요와 연구의 분석체계 및 자료의 구축에 관해 설명한다. 4장에서는 상업가로의 변화를 분석하기 위해 서울시 및 동작구, 대상지의 주변 상권 개별공시지가 변동률을 살펴보고,舊갭밥거리 및 거리가게 특화거리 추정매출액 추이를 서울시 대시민서비스 업종 전체 및 외식업·서비스업·도소매업으로 세분화하여 살펴보았다. 다음으로, 특화거리 이용자의 만족도에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위해 특화거리 이용자를 대상으로 설문조사를 실시하고, 이를 바탕으로 회귀분석을 실시하여 영향요인을 도출하였다. 5장에서는 연구결과를 종합적으로 요약하고 정책적 시사점을 도출한다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 거리가게(노점)의 개념 및 관련 정책

1) 거리가게(노점)의 개념 및 정의

노점(露店)에 관한 사전적 의미는 국어사전에서 '길가의 한테에서 물건을 벌여놓고 하는 장사 또는 장수'로 풀이된다. '거리가게'는 노점을 순화하여 일컫는 말로서 2013년 6월 국립국어원 자문을 통하여 서울시 행정용어순화위원회의 심의로 결정된 용어이다. 거리가게의 법률적 정의로는 국토교통부 「도로법」에 의거 '가변적으로 설치된 영업시설물'로 1차 정의할 수 있다. 또한 동법 시행령 제55조 12호7항에 따라 지자체에서 자체운영 가능한 시설물 규정 대상에 노점이 언급되어 가로 상에 존재하는 시설물로서 일부 인정된 바가 있다.

본 연구에서는 특화거리 조성사업 전 불법 노점을 '노점 혹은 노점상'이라 하고, 사업 후 자치법규

운영규정 등으로 제도권에 편입 및 규격화된 노점을 '거리가게'라고 칭한다.

2) 서울시 거리가게(노점) 현황 및 정책

서울시는 매년 거리가게 관리 기반조성 및 신규 거리가게 발생 예방의 기초자료로 활용하기 위해, 매년 자치구별로 '거리가게 실태조사'를 실시하고 있다. 서울시 거리가게(노점)의 개수는 조금씩 줄어드는 추세이나 여전히 8천개 이상이며, 전국에서 가장 많다. 서울시 거리가게(노점) 추이는 그림2와 같다.

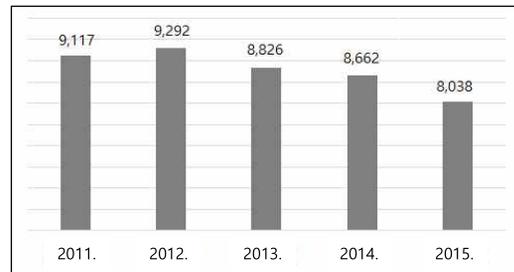


그림 2. 서울시 거리가게(노점) 추이
Figure 2. Number of Street vendors in Seoul

그동안 서울시가 시행한 노점대책은 그 성격과 시기에 따라 3개로 구분할 수 있다.

첫 번째 시기는 서울시가 노점에 대한 체계적인 대책을 도입한 1989년부터 1996년까지이다. 불법 노점상을 대상으로 단속과 철거 위주의 정비를 추진하였으며, 서울시내 주요가로를 노점금지구역과 노점관리구역으로 구분하여 구역별 노점활동 기준을 설정하였다.

두 번째 시기는 1997년부터 2006년까지로, IMF 경제위기 이후 약 10년간이다. 경제 위기의 여파로 생활이 어려워진 사람들이 생계수단으로서 노점상을 시작하여 노점이 급격히 증가했다. 노점단속을 자제하라는 정부의 방침에 따라 생계형 노점 단속을 자제하되, 기업형 노점²⁾은 지속적으로 단속하였다. 이후 자치구별로 노점특화거리를 지정하여 운

영하고, 노점관리 중점구간을 지정하여 노점이 많은 지하철역 입구, 횡단보도 근처, 버스정류장 주변을 특별 관리하는 등 보행환경 개선을 위한 다양한 대책을 도입 및 시행하였다.

세 번째 시기는 2007년 이후로, ‘노점상 특별관리대책’을 발표하여 노점을 시간제 및 규격화하면서 새로운 국면을 맞이하게 되었다. 현재까지 이어져오고 있는 이 대책의 주요 내용은 생계형과 기업형의 단속원칙을 계속 이어가되, 노점자율개선위원회를 구성하여 현안문제를 논의하여 지역별 해결책을 마련토록 하고, 실태조사를 수행하는 것이다. 특히, 시간제와 규격화의 도입으로 노점밀집지역의 장기간 고착화된 노점상을 체계적이고 효율적으로 관리하고 있다. 주요내용은 노점특화거리의 영업시간(시작시간)을 정해 노점활동시간을 관리하며, 노점 판매대를 규격화하여 운영토록 하는 것이다.

이처럼 서울시의 거리가게(노점)에 관한 정책은 과거 불법 노점상을 철거를 통한 관리대상으로 바라본 일면적 규정 또는 제도에 한계가 있음을 확인하고, 최근 실명제와 시간제·규격화 등을 통해 법적 임대 및 권리의 행사에 대한 규제와 함께 도시빈민의 자구수단, 지역경제 활성화, 지역의 새로운 장소성 창출 등 다양한 관점으로 시행되고 있다.

2. 선행연구 고찰

1) 거리가게 및 노점에 관한 연구

노점에 관한 연구는 1980년대 이후부터 국내에서 본격적으로 이루어졌으며, 최근까지 지속적인 연구 주제로 다루어져 왔다. 주요 연구내용을 살펴보면, 문정숙(2002)은 강남대로 활성화 방안에 대한 건축계획에서 노점을 보행자의 보행환경을 저해하는 요소로 인식하였으며, 도시미관형성에 기여할 수 있도록 부스의 크기와 디자인을 계획하고 공공의

기능을 첨가하여 통과공간의 휴게공간 계획을 제안하였다. 이상현(2007)은 택지개발지구 내 노점상의 분포현황을 살펴보고, 입지요인 및 분포특성을 분석함으로써 향후 택지개발지구 계획 시 가로활성화에 도움이 될 수 있는 기초자료로 제시하였다. 이승석·이영찬(2008)의 연구에서는 경주 안강재래시장을 중심으로 재래시장의 활성화 및 경쟁력 제고방안으로 노점상 유입을 제시했다. 김희석(2012)은 노점관리 정책 개선방안에 대한 연구로서 서울시에서 추진 중인 시간제 및 규격화 노점특화거리 사업을 중심으로 문제점을 분석하고 노점상의 효율적 관리와 영세상인 지원을 통한 생활보조 및 권익보호를 위한 개선방안을 모색하였다.

주요 연구주제는 노점 관리운영과 기준에 대한 문제점 파악 및 개선방안제시로 행정학과 정책학의 관점에서 이루어진 정성적 연구가 대부분이다. 한편, 지역상권의 활성화 요인 중 하나로 거리가게(노점)을 활용하고자 하는 선행연구의 대상지는 주로 전통시장이다. 본 연구는 거리가게 특화거리 조성사업이 완료 된 곳을 대상으로 하여, 정책이 시행된 곳에서 실제 사업이 미친 영향을 실증적이고 객관적으로 분석하고자 한다. 또한, 거리가게(노점)의 입지에서 점차 비중이 늘고 있는 도심지의 상업가로를 대상으로 하여 거리가게가 상업가로와 이용자의 만족도에 미치는 영향을 분석한다는 점에서 기존의 선행연구와 차별성을 가진다.

2) 상업가로의 보행환경에 관한 연구

보행환경과 관련된 선행연구를 살펴본 결과, 대부분 보행환경 개선의 효과를 입증하고 그 필요성을 피력하고 있으며, 주로 보행환경 만족도에 노점이 부정적인 영향을 미치는 요인으로 분석하고 있다. 주요 연구내용을 살펴보면, 최막중·신선미(2001)는 보행량이 소매업매출에 미치는 영향 분석

하였으며, 보행자 전용도로(지구)를 조성하여 보행 환경을 개선하는 도시정비를 기성시까지 상권 및 지역의 활성화를 도모할 수 있는 유효한 전략으로 판단하였다. 윤정숙(2007)은 서울시 견고싶은 거리 만들기 시범가로를 대상으로 상업지역의 가로환경을 개선하는것이 물리적 환경 개선효과, 지역 상업 환경의 발전과 지역경제 활성화하는 것으로 분석하여 보행환경개선사업이 상업환경에 미치는 영향을 도출했다. 조연경·양재혁·우신구(2009)는 가로환경 개선사업 후 이용객과 상인간의 만족요인분석에 관한 연구로 사후평가를 실시하여 보행환경, 가로경관, 지역적 특성 등에 대한 만족도를 분석하였다. 그 결과, 이용자들의 만족도가 상인의 전체 만족도 보다 높았으며, 두 집단 모두 가로 이미지, 쾌적성, 보도마감의 시각적 인지성 등의 인자가 공통으로 발견되었다. 홍성조·이경환·안건혁(2010)의 연구에서는 상업가로의 가로환경과 보행자의 구매활동에 관련된 연구를 통하여 가로환경의 개선이 상업 활성도에 중요한 이용행태에 영향을 미친다는 사실을 입증하고, 가로환경이 좋을수록 보행자의 만족도가 증가하여 좀 더 오래 머물고 지역에서의 소비도 증가한다고 분석하였다.

본 연구에서는 보다 넓은 관점으로 노점상의 규격화와 보행환경 개선을 함께 실시했을 때, 이용자의 만족도에 미치는 영향과 거리가게가 위치한 상업가로의 추정매출액 등의 변화를 함께 분석하여 정책 효과를 객관적이고 실증적으로 분석하고자 한다. 분석을 통해 도출된 정책적 시사점은 향후 서울시뿐만 아니라 타 지자체에서도 거리가게(노점)와 소통 및 상생할 수 있는 정책을 시행하고자 할 때 기초자료로 활용하고, 최근 이슈로 떠오르고 있는 구도심의 쇠퇴상권을 대상으로 하는 도시재생사업에서도 활용될 수 있을 것이라 기대된다.

III. 분석의 틀

1. 대상지 및 특화거리 조성사업 개요

본 연구의 대상지는 노량진역 인근 대형학원이 밀집되어 있는 상업지역에 위치한 가로로서, 2015년 10월 ‘노량진로 거리가게 특화거리 조성사업’이 실시된 곳이다. 2000년대 후반 노량진역 보도육교에서 만양로까지 불법 노점상이 유명세를 타면서 ‘컵밥거리’로 불리게 되었다.

대상지는 평소 유동인구가 많은 전국 최대의 학원가로서 컵밥거리 언론보도에 따른 방문객의 증가로 극심한 통행불편을 초래하였고, 도시미관 훼손과 주변 상인 및 노점상의 갈등이 빈번하게 발생하였다. 불법 노점상의 고착화 및 집단화가 한계수위를 넘어 자치구는 위반행위 단속을 통해 대응하였으나 근본적인 해결방법은 되지 못했다. 이후 자치구는 노점정책토론회와 설문조사, 공청회 등을 실시하여 보행환경개선 방안과 불법 노점상의 제도권 편입을 검토하였다. 점차 노량진로 개선사업에 대한 여론이 형성되었고, 노량진역 보도육교 철거를 시발점으로 하여 특화거리 조성사업이 추진되었다.

노량진로 거리가게 특화거리 조성사업 전후 모습은 그림3과 같으며, 조성사업의 개요는 표1과 같다.



그림 3. 거리가게 특화거리 조성사업 전후
Figure 3. Before and after Street vendors Specialized Street Project

표 1. 거리가게 특화거리 조성사업의 주요내용
Table 1. Main contents of Street vendors Specialized Street Project

구분 Item	세부내용 Contents
개요 summary	위치 Location <ul style="list-style-type: none"> • 동작구 노량진로270m 구간 Noryangjin-ro, Dongjak-gu, 270m - 기존 노점구간 220m은 보도 정비 및 가로수 식재 등 시행 - Old Cup-rice street(220m) maintained the sidewalk and planted trees.
	추진 주체 Operator <ul style="list-style-type: none"> • 동작구(Dongjak-gu Office)
	기간 Period <ul style="list-style-type: none"> • Feb. 2015 ~ Oct. 2015 (construction period : Sep. 2015 ~ Oct. 2015)
물리적 physical	보도 정비 Sidewalk maintenance <ul style="list-style-type: none"> • 보도블럭 포장(16a) 및 디자인 포장(3.2a) • Replace sidewalk block(16a), Design road construction(3.2a)
	위생 개선 Hygiene improvement <ul style="list-style-type: none"> • 각 거리가게별 상·하수관 연결 및 전기 인입 조치 • Each shop is equipped with a water pipe, sewer, electricity
	편의 시설 Facilities <ul style="list-style-type: none"> • 쉼터(차양막), 쉼터, 상징물 등 설치 • Installed shelter, shelter, emblem, etc.
	노점 규격화 Standardization of street Vendor <ul style="list-style-type: none"> • 총 32개 노점을 규격화하여 특화거리로 이전 (2.8mx2.15mx2.3m 외 2종) • Total 32 shops were standardized and moved to specialized street (2.8mx2.15mx2.3m and two others)
비물리적 system	관리 운영 Management operation <ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 동작구 노량진로 거리가게 특화거리 운영규정」마련 - Regulation on Operation of Specialized Street in Noryangjin Street Vendors, Dongjak-gu, Seoul - 운영주체(실명제), 운영조건, 영업자 준수사항, 관리, 위원회, 조치 등 - Operator (real name system), Operating conditions, Operator compliance, Management, Committee, Action, etc.

2. 연구의 분석체계 및 자료구축

특화거리 조성사업 후 상업가로의 변화를 파악하고, 이용자 만족도 영향요인을 분석하기 위해 2단계로 나누어 연구 분석체계를 수립하였다. 첫째, 상업가로의 변화 분석을 위해서 개별공시지가 변화와 추정매출액의 변화를 살펴본다. 둘째, 특화거리 이용자 만족도 영향요인 분석은 선행연구의 평가지표 및 항목을 검토하여 설문을 설계·실시하고 조사된 결과를 바탕으로 회귀분석을 통해 특화거리 이용자 만족도 영향요인을 분석한다(그림4).

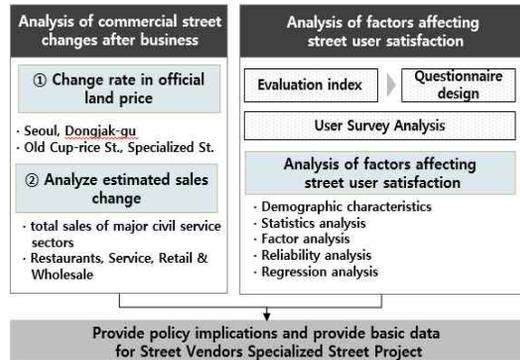


그림 4. 연구의 분석체계
Figure 4. Analytic Framework

본 연구에서는 기초조사, 현황조사, 실증분석을 통해 자료를 구축하였다. 기초조사에서는 문헌자료와 건축물대장(세움터, 2016), 개별공시지가(서울부동산정보광장, 2013~2016.6), 추정매출액(서울시 빅데이터 캠퍼스, 2015.1~2016.6) 등의 통계자료를 활용하였다. 현황조사에서는 특화거리 이용자 설문조사와 공무원 인터뷰를 실시하였다. 실증분석은 통계자료 및 현황조사를 통해 조사된 결과를 바탕으로 SPSS 20.0을 사용하여 기초통계량 분석, 요인분석, 신뢰도 분석, 다중회귀분석을 수행하였다.

IV. 상업가로 변화 및 이용자 만족도 영향요인 분석

1. 특화거리 조성사업 후 상업가로 변화 분석

1) 개별공시지가 추이

특화거리 조성사업 후 경제적 가치측면의 변화를 분석하고자 특화거리 조성사업 전후 대상지의 2013년~2016년 공시지가를 조사하였다. 또한, 대상지의 개별공시지가가 서울시 및 동작구 전체 부동산시장의 영향을 받았기 때문인지도 함께 고려하기 위하여 서울시 및 동작구의 개별공시지가 변동률도 함께 조사하였다.

연구 대상지인 舊컵밥거리와 특화거리에 접해있는 토지에서 지목이 '대'인 토지는 총 24개이며, 각각 12개의 개별토지로 구성된다(그림5).

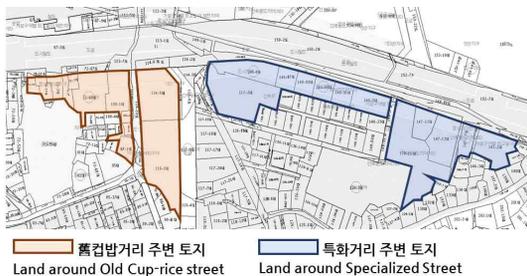


그림 5. 대상지 개별공시지가 조사지역
Figure 5. Investigation of official land price

舊컵밥거리와 특화거리, 서울시 및 동작구의 2014~2016년 개별공시지가의 변동률을 비교한 결과는 표2와 같다.

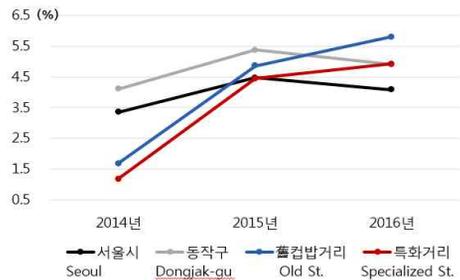
서울시와 동작구의 개별공시지가 변동률은 2016년 감소한 반면, 舊컵밥거리와 특화거리의 경우 지속적으로 증가하고 있는 것을 알 수 있다.

공시지가는 여러 요인에 의하여 결정되는 것이기 때문에 특화거리 조성사업만을 주요 요인으로 보기

에는 한계가 있으나, 2014년부터 2016년까지 연구 대상지에 특화거리 조성사업 외 다른 개발사업이 이루어지지 않은 것을 고려하면 지가변화요인 중 하나의 영향요인이라는 점은 분명할 것이다.

표 2. 대상지와 서울시 및 동작구 개별공시지가 변동률
Table 2. The study area, Seoul and Dongjak-gu Change rate in official land price

구분 Item	2014년	2015년	2016년
서울시 Seoul	3.35	4.47	4.08
동작구 Dongjak-gu	4.10	5.37	4.90
舊컵밥거리 Old Cup-pace St.	1.67	4.86	5.80
특화거리 Specialized St.	1.18	4.44	4.92



Source: 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/>)

또한, 사업 이전부터 언론 보도 및 SNS를 통해 국내 관광객뿐만 아니라 중국관광객 '유커' 등 특화거리 방문객이 점차 증가함에 따라 지역의 가치가 상대적으로 높아진 것으로도 해석할 수 있다.

2) 주변 상권블록 업종 변화

특화거리 조성사업 후 舊컵밥거리와 특화거리 주변 상권블록의 1층 전면부 상점 업종 현황과 변화를 '빅데이터 기반 서울형 골목상권 분석'에 따른 서비스업종으로 구분하여 조사한 결과는 다음과 같다.

舊컵밥거리에 인접한 상점의 업종은 화장품체인

점이 24%(9개)로 가장 많았으며, 다음으로 휴대폰 판매점11%(4개), 커피음료점 11%(4개)순이다.

새롭게 조성된 특화거리 주변 상권 업종은 커피음료점과 학원이 각각 33%(3개)를 차지하고 있으며, 다음으로 편의점 22%(2개), PC방이 11%(1개)순이다. 인허가업소 DB를 살펴본 결과, 특화거리 조성사업 후 서비스업에 해당되는 PC방과 게임방이 새로 허가받아 운영되고 있었으며, 2016년 5월 현장방문 시 임대료 내놓았던 특화거리 인접 상점(1층) 2곳은 6월 한식음식점, 커피음료점으로 영업을 시작하였다.

舊킵밥거리의 경우 노점없는 거리를 조성한 후 주변 상권블록의 업종 변화가 거의 없었으나, 특화거리의 경우 인접한 상점들의 변화를 확인할 수 있었다.

3) 추정매출액 변화

특화거리 조성사업 전후 舊킵밥거리와 특화거리 주변 상권블록의 추정매출액 변화를 객관적으로 분석하기 위해 서울시가 제공하는 추정매출액(블록단위) 데이터를 사용하였으며, 자료는 구축 가능한 2015년 1월~2016년 6월까지를 범위로 한다.

블록단위 추정매출액은 '빅데이터 기반 서울형 골목상권 분석'에 따라 '대시민서비스업종(43개)'으로 구분되며 이는 외식업(10개)과 서비스업(22개), 도소매업(11개)의 세부업종으로 분류된다.

연구 대상지는 총 4개의 소블록에 해당되며, 舊킵밥거리와 특화거리가 각각 2개의 블록으로 구성된다. 舊킵밥거리와 특화거리 주변 상권 모두 대시민서비스업종에 해당되는 업종의 점포가 적정하게 분포하고 있어, 특화거리 조성사업 전후 추정매출액의 변화를 분석하기에 적합하다고 판단된다.

(1) 대시민서비스업종 전체

舊킵밥거리와 특화거리 주변 상권블록의 대시민서비스업종 전체 추정매출액을 월별로 비교분석한 결과는 그림6과 같다.

2016년 舊킵밥거리의 업종별 추정매출액은 2015년과 비교하면 전반적으로 낮은 추이를 보이고 있다. 반면 특화거리의 경우 2016년 5월부터 전년도 매출액을 상회하고 있는 것을 확인할 수 있다.

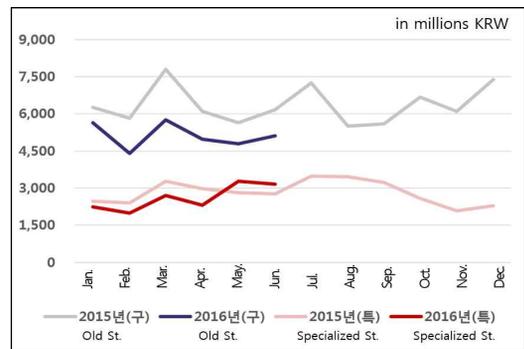


그림 6. 대시민서비스업종 전체 매출액 비교
Figure 6. Comparison of total sales of major civil service sectors

(2) 외식업 · 서비스업 · 도소매업

舊킵밥거리와 특화거리 주변 상권블록의 외식업·서비스업·도소매업 추정매출액을 월별로 분석한 결과(표3), 외식업 추정매출액은 舊킵밥거리의 경우 2015년에 비해 2016년은 감소하는 추세를 보이고 있으며, 특화거리의 경우 작년과 비슷한 추세로 회복세를 보이며 증가하고 있는 것을 확인할 수 있다. 서비스업 추정매출액의 경우, 舊킵밥거리는 2015년과 비슷하거나 낮은 추이를 보이고 있었으며 특화거리의 경우에는 2016년 4월까지 전년도와 비슷한 추이를 보이다가, 2016년 5월을 기점으로 전년도 수준으로 오른 것을 확인할 수 있다. 사업이후 특화거리에 인접해 서비스업 점포수가 늘었으며, 외식업과 도소매업에 비해 유동인구 증가에 따른

표 3. 외식업 · 서비스업 · 도소매업 매출액 비교

Table 3. Comparison of sales of Restaurants, Service, Retail & Wholesale



영향을 많이 받아 매출액이 전년도에 비해 상회하고 있는 것으로 분석된다.

특화거리의 도소매업 추정매출액은 특화거리 조성사업 직후인 2015년 10월~11월 매출액이 전월에 비해 급격히 감소한 것을 확인할 수 있으며, 이후에도 전년도에 비해 감소한 추이를 보였다. 舊컵밥거리의 도소매업 추정매출액의 경우도 전년도에 비해 감소한 추이를 보이고 있다.

특화거리 조성사업 전, 舊컵밥거리 주변 상인들은 불법노점상으로 인해 매출에 부정적인 영향을 받는다고 생각하여 노점상과 갈등을 빚어 문제가 되었다. 하지만, 실제 매출액 추이를 살펴본 결과 특화거리 조성사업으로 노점상이 이전되자 舊컵밥거리의 매출액은 사업전과 대비하여 감소하는 추이를 보였으며, 거리가게 특화거리로 조성된 상권의 경우에는 추정매출액이 전년도와 비슷하거나 일부 업종의 경우 전년도를 상회하고 있는 것으로 확인되었다.

2. 특화거리 이용자 만족도 영향요인 분석

1) 평가지표 및 항목설정

본 연구에서는 보행환경을 구성하는 요소를 확인하기 위해 보행관련 선행연구를 중심으로 보행, 가로, 지역으로 구분하여 정리하였다(표4).

각 평가지표의 선별기준으로 첫째, 보행환경 및 상업가로에 대한 선행연구에서 사용빈도가 높은 요소를 1차 추출하고 둘째, 추출된 평가요소 중 노량진로 거리가게 특화거리 조성사업의 계획요소에 포함되는 지표를 포함하였으며 셋째, 특화거리의 특성에 상관관계가 있는 지표(‘주변환경(상가)와 기능적 연계’, ‘거리의 차별성’, ‘상품의 질’)를 추가방법으로 최종 평가지표를 선정하였다.

또한 노량진로 거리가게 특화거리가 차도와 분리되어있으며 보행자 도로 내의 활동만 측정함에 따라 안전성에 관련된 지표(‘대기오염 및 소음’, ‘블라드’, ‘과속방지턱’)와, 대상지에 적용이 불가능하거나 약한 상관관계를 지닌 지표(‘보도경사’, ‘용도구역’, ‘횡단보도’ 등)는 제외하였다.

표 4. 선행연구 변수 및 최종 평가지표 선정

Table 4. Previous research variables and final evaluation index

Item		이상규 (2002)	서한림 (2006)	조연경 외 (2009)	임하나 외 (2014)	김준영 (2016)	Final indicator
보행 Walk- ing	보도포장상태* Sidewalk block status	●	●	●	●	●	□
	보도 폭* Width of sidewalk*	●	●	●	●	●	□
	거리밝기* Brightness*	●	●	●	●		□
	보도청소상태* Cleanliness*	●	●	●		●	□
	혼잡도 Congestion			●	●		□
	대기오염 및 소음 Air Pollution and Noise	●		●	●	●	
	볼라드 Bollard			●	●	●	
가로 Road	보도 경사 Slope				●	●	
	편의시설* Facilities*	●	●	●	●		□
	가로수 및 식재 Street trees	●	●	●			
	안내정보 Guidance information	●	●	●	●	●	□
	거리가게(노점상)* Street Vendors*		●	●			□
	간판 및 디자인* Signboard and design*	●		●			□
	관광지와 연계* Connect with sightseeing spots*	●		●			□
	주변 환경과 시각적 연계 Visual connection	●		●		●	□
	주변 환경(상가)과 기능적 연계** Functional connection		●		●		□
	건축물 높이 Building height	●	●	●			
	저층부 용도 Uses for the lower layer		●				
	횡단보도 Crosswalk		●		●		
지역 Area	보행로 연결성 Walkway connectivity		●		●		
	지역대표성 Regional representation	●		●			□
	거리의 흥미 Street interest	●			●	●	
	거리의 차별성** Distinction of Street**						□
	다양한 활동 및 프로그램 A variety of activities and programs			●	●		□
	대중교통 접근성 Accessibility		●	●			□
	업종의 다양성 Diversity of industry	●		●	●	●	□
	상품의 다양성 Variety of goods			●			□
	서비스 수준 Service level	●		●			□
	상품의 가격 Price of goods			●			□
	상품의 질** Quality of goods**						□
	주정차 상태 State of parking	●		●			
	용도구역 Use district		●				

* 노량진로 거리가게 특화거리 조성사업 계획요소와 관계된 지표 (Indicators related to project planning elements)

** 노량진로 거리가게 특화거리 특성에 상관관계가 있어 추가한 지표 (Indicators related to specialized street characteristics)

2) 표본의 특성 및 기초통계량 분석

설문조사는 2016년 11월 3일(목)~4일(금), 2016년 11월 12(토)~13(일)간 11시~20시 사이 서울시 동작구 노량진로 만양로 입구~고려제빵 앞(270m)에서 특화거리 이용자를 대상으로 실시하였으며, 조사원 직접면접에 의한 방식으로 시행하였다. 다만, 18시~20시 사이 설문 응답률 및 회수율이 낮아 분석에서 유의하여 해석할 필요가 있다.

총 200명의 이용자가 응답하였으며 회수된 200부의 설문지 중에서 미기입 또는 불성실한 응답으로 신뢰도가 떨어진다고 판단되는 경우를 제외한 유효표본 수는 194부이다.

(1) 표본의 특성

표본 응답자의 특성(표5)을 살펴보면, 성별의 경우 남자가 93명(47.9%), 여자가 101명(52.1%)이고, 연령별로는 20대가 118명(60.8%), 20세 미만이 58명(29.9%), 30대가 11명(5.7%), 40대가 4명(2.1), 50대 이상이 3명(3%) 순으로 나타났다.

표 5. 인구통계학적 특성
Table 5. Demographic characteristics

	Classify	Frequency(명)	Ratio(%)
성별 Sex	남자 Male	93	47.9
	여자 Female	101	52.1
연령 Age	Under the age of 20	58	29.9
	20-29	118	60.8
	30-39	11	5.7
	40-49	4	2.1
	Over fifty years old	3	1.5
직업 Job	학생 Student	144	74.2
	직장인 office worker	40	20.6
	자영업자 owner-operator	2	1.0
	주부 homemaker	3	1.5
	무직 Unemployed	3	1.5
	기타 Etc	2	1.0

직업별 분포는 인근에 대형 고시학원이 많이 위치한 대상지의 특성으로 학생이 144명(74.2%)로 과반수이상을 차지하였고, 직장인이 40명(20.6%)의 비율을 보였다. 이러한 연령 및 직업별 현황으로 볼 때, 이 거리의 주된 이용자층은 20대 학생인 것을 알 수 있다.

(2) 기초통계량 분석

표 6. 기초통계량 분석
Table 6. Basic statistics analysis

	Item	N	avg	SD	V
Independen- dent variable	Sidewalk block status	194	3.65	.775	.600
	Width of sidewalk	194	3.48	.816	.666
	Brightness	194	3.67	.751	.564
	Cleanliness	194	3.21	.863	.745
	Congestion	194	3.40	.912	.831
	Facilities	194	3.18	.922	.850
	Guidance information	194	3.15	.816	.667
	Street Vendors	194	3.79	.697	.486
	Signboard and design	194	3.10	.845	.715
	Connect with sightseeing spots	194	3.51	.707	.500
	Functional connection	194	3.73	.683	.467
	Visual connection	194	3.44	.857	.734
	Regional representation	194	3.58	.926	.857
	Distinction of Street	194	3.81	.852	.725
	A variety of activities and programs	194	2.86	.808	.653
Depen- dent variable	Accessibility	194	3.89	.757	.574
	Diversity of industry	194	3.65	.845	.714
	Variety of goods	194	3.81	.910	.829
	Service level	194	3.92	.869	.756
	Price of goods	194	3.92	.804	.646
	Quality of goods	194	4.19	.759	.577
	User's satisfaction	194	3.96	.626	.392

종속변수인 거리 전체만족도와 독립변수인 각 하위영역별 지표에 대한 기초통계량은 표6과 같다.

비교적 높은 만족도를 보인 지표는 '상품의 가격', '서비스 수준', '상품의 질', '접근성', '거리가게', '거리차별성' 등이며, 낮은 만족도를 보인 지표는 '다양한 활동 및 프로그램', '간판 및 디자인', '안내정보' 등이다.

3) 요인분석 및 신뢰도 분석

본 연구에서 독립변수로 선정한 보행환경 지표들을 중분류 항목의 기준으로 종합하고, 얻어진 요인들을 회귀분석에서 설명변수로 확인하고자 단일 차원성 요인분석(Unificator Analysis)을 실시하였다.

요인의 추출방법은 주성분 분석을 사용하였으며 요인의 회전방법은 카이저 정규화를 통한 베리맥스(Varimax rotation)을 사용하였다. 요인 추출 전 KMO 및 Bartlett 검정을 실시하였으며 KMO 표본 적합도는 0.871으로 0.600 이상을 나타내어 요인분석에 적합한 변수로 판단할 수 있다. Bartlett의 구형성 검정의 유의확률은 0.000으로 귀무가설 ($p < 0.05$)을 기각하여 전반적으로 변수들 간의 상관관계는 유의적이며, 요인분석을 실시하기 위한 적합한 자료라고 할 수 있다(표7).

표 7. KMO와 Bartlett의 검정 결과
Table 7. Test results of KMO and Bartlett

Item	Results	
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.871	
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1853.408
	df	210
	Sig.	.000

분석 결과 고유치(Eigen Value)가 1이상, 누적기

여율이 62.45% 수준에서 관련 변수군이 5개 군으로 형성되었으며, 요인부하량(Factor loading)은 표9와 같다. 각 요인의 구성요소와 선행연구에서 분류한 보행환경의 중분류항목을 바탕으로 요인을 설명하면 다음과 같다.

첫 번째 요인은 '보도폭', '보도청소', '거리밝기', '거리가게정돈', '보도포장상태', '혼잡도'로 구성되었다. 각 구성요소들은 보행자들이 이동하면서 느끼는 쾌적성과 관련되어 이를 '쾌적성'으로 명명하였다. 두 번째 요인은 '주변환경과의 시각적 연계', '주변환경(상가)과 기능적 연계', '주변 관광지와 연계'로 특화거리가 가지는 연계성을 설명하고 있으며, 특화거리의 벤치 및 쉼터 등 '편의시설'로 구성되어 '연계성 및 편의성'으로 명명하였다. '간판 및 디자인'의 경우 적재량이 0.431이므로 인자해석에서 제외하였다. 세 번째 요인의 경우 '상품의 질', '상품의 가격', '서비스 수준' 등으로 이는 특화거리 거리가게가 가진 경쟁력을 설명하고 있어 '거리가게 경쟁력'이라고 명명하였다. 네 번째 요인은 '업종의 다양성', '상품의 다양성', '다양한 활동 및 프로그램', '안내정보'로 구성되어 있으며 이를 '다양성'이라고 명명하였다. 다섯 번째 요인의 경우 '지역대표성', '거리차별성', '접근성'으로 구성되어 있으며 이는 특화거리의 장소성과 접근성을 설명하고 있어 '장소성 및 접근성'으로 명명하였다.

이와 같이 보행환경 특성의 요인은 총 5개의 요인으로 축약되었으며, 이들은 '쾌적성', '연계성 및 편의성', '거리가게 경쟁력', '다양성', '장소성 및 접근성'으로 구분된다.

요인분석을 통해 추출된 각각 인자들이 동질적인 변수로 구성되어 있는가를 확인하고자 신뢰도 분석(Reliability analysis)을 시행하였다(표9).

일반적으로 신뢰성 척도인 Cronbach's α 값이 0.60이상이면 충분하다고 본다. 우선전체적인 측정

표 8. 요인분석 결과

Table 8. Factor analysis result

Item	Factor				
	1	2	3	4	5
Width of sidewalk	.812	.013	.229	.198	.021
Cleanliness	.700	.195	.026	.140	.098
Brightness	.698	.201	.082	-.107	.316
Street Vendors	.666	.204	.243	.096	.087
Sidewalk block status	.654	.167	.059	-.038	.373
Congestion	.588	.206	.275	.270	-.087
Visual connection	.188	.764	.119	.157	.225
Functional connection	.168	.762	.264	.036	.024
Connect with sightseeing spots	.173	.710	.128	.239	.020
Facilities	.233	.662	.026	-.009	.254
Signboard and design	.280	.431	-.019	.350	.142
Quality of goods	.203	.194	.821	.209	.140
Price of goods	.164	.082	.753	.063	.217
Service level	.223	.252	.750	.209	.190
Diversity of industry	.162	.178	.077	.748	.286
Variety of goods	.119	.009	.277	.710	.213
A variety of activities and programs	.095	.500	.166	.549	.002
Guidance information	-.016	.471	.124	.513	.068
Regional representation	.187	.139	.135	.279	.701
Distinction of Street	.194	.061	.342	.197	.673
Accessibility	.101	.389	.215	.147	.555
Sum of squared loadings	3.331	3.272	2.409	2.216	1.887
Proportion of variance(%)	15.861	31.442	42.911	53.463	62.450

Extraction Method : Principal Axis Factoring.
Rotation Method : Varimax with Kaiser Normalization.

항목별 신뢰도 분석결과를 살펴보면, Cronbach's α 값이 0.906으로 나타나 신뢰성이 있다고 판단할 수 있다. 개별 항목의 신뢰도 분석결과 Cronbach's α 값이 모두 0.6 이상으로 나타나 신뢰도가 있다고 볼 수 있다. 또한 모두 Cronbach's α 값이 항목삭제된 경우의 Cronbach's α 보다 높게 나와 신뢰수준을 저해하는 항목이 없는 것으로 나타났다.

표 9. 신뢰도 분석 결과

Table 9. Reliability analysis result

	Metrics	N	Cronbach's α
	Total	20	0.906
I	Comfort	6	0.834
II	Connectivity and Convenience	4	0.813
III	Street vendors competitiveness	3	0.841
IV	Diversity	4	0.740
V	Placeness and Accessibility	3	0.711

4) 특화거리 이용자 만족도 영향요인 분석

특화거리 이용자 만족도에 영향을 주는 변수를 파악하기 위해 요인분석에서 추출한 각 요인과 거리 전체 만족도간의 회귀분석을 실시하였으며, 통계적으로 유의미한 요인(t 값) ± 1.96 , 유의확률(0.05)을 파악하였다. 모형요약에 따르면 쾌적성, 연계성 및 편의성, 거리가게 경쟁력, 다양성, 장소성 및 접근성의 5개 독립변수들이 투입된 결과(표10) R^2 는 0.498으로 나타났으며, 자유도를 반영한 R^2_{adj} 은 0.485로 종속변수(거리 전체 만족도)를 48.5% 설명하고 있음을 알 수 있다. 또한, 분산분석 결과 F-value에 대한 p-value(유의확률)은 0.000으로 회귀식이 종속변수를 설명하는데 유용하다고 할 수 있다(표11).

표 10. 모형요약

Table 10. Model summary

Model	R	R ²	R ² _{adj}	Standard Error of Estimate
1	.706 ^a	.498	.485	.449

표 12. 회귀분석 결과

Table 12. Regression analysis result

Model	B	Standard Error	β	t	p-value	VIF
1 (상수)	3.959	.032		122.675	.000**	1.000
Comfort	.154	.032	.246	4.753	.000**	1.000
Connectivity and Convenience	.184	.032	.293	5.676	.000**	1.000
Street vendors competitiveness	.325	.032	.519	10.039	.000**	1.000
Diversity	.106	.032	.170	3.288	.000**	1.000
Placeness and Accessibility	.145	.032	.232	4.488	.000**	1.000
N	194					
F	37.311					
R ² _{adj}	0.485					

a. Dependent variable : User's satisfaction, **p<.01

표 11. 분산분석모형요약

Table 11. Summary of variance analysis model

Model	SS	df	MS	F	p-value
1	37.689	5	7.538	97.311	.000 ^b
Error	37.981	188	.202	-	-
Total	75.670	193	-	-	-

회귀분석 결과(표12) 거리 전체 만족도에 영향을 미치는 요인은 '쾌적성', '연계성 및 편의성', '거리가게 경쟁력', '다양성', '장소성 및 접근성'으로 나왔다. 거리 전체 만족도에 유의미한 영향을 미치는 요인으로 '거리가게 경쟁력'(.519)이 가장 높게 나타났고, '연계성 및 편의성'(.293), '쾌적성'(.246), '장소성 및 접근성'(.232)이 비슷한 영향력을 가지는 것으로 나타났으며 다음으로 '다양성'(.170)이 거리 전체 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

영향력 정도가 가장 높은 '거리가게 경쟁력'은 상품의 질, 상품의 가격, 서비스 수준이다. 이용자에게 친근감을 주며, 저렴하고 비교적 질 좋은 상품을 판매하는 거리가게의 특징에 따라 만족도에 가장 큰 영향을 미쳤다고 해석해 볼 수 있다.

‘연계성 및 편의성’의 구성요소는 주변 환경과의 시각적 연계, 주변 환경(상가)과 기능적 연계, 주변 관광지와 연계, 편의시설이다. 특화거리 조성사업 후 거리가게가 보도 상에 규격화되어 입지함에 따라 맞은편 상권의 점포들과 기능적인 연계가 일어나고 있으며, 거리가게 특화거리 조성사업 기획단계부터 노량진 수산시장 및 사육신공원 등과 연계를 목적으로 추진한 만큼 주변 관광지와 연계도 이용자의 만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 해석된다. 또한, 편의시설(벤치, 쉼터 등)도 거리에 설치되어 이용자의 만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 유추해볼 수 있다.

‘쾌적성’의 구성요소는 보도폭, 보도청소상태, 거리밝기, 거리가게정돈, 혼잡도, 도로 포장상태로 ‘연계성 및 편의성’과 영향력이 비슷하다. 대상지는 특화거리 조성사업을 통해 보도폭과 거리밝기, 보도포장 등 물리적인 환경을 개선하였으며, 거리가게를 규격화하여 설치함에 따라 쾌적성 향상에 기여했으므로 이용자의 만족도에 영향을 미쳤다고 추론할 수 있다.

‘장소성 및 접근성’의 구성요소는 지역대표성, 거리차별성, 접근성으로 특화거리가 노량진 학원가의 관광지로서 다른 거리와 차별성을 가지므로 이용자의 만족도에 영향을 미친 것으로 추측된다. 접근성은 노량진역 바로 앞에 위치했던 舊컵밥거리 보다는 떨어져 있지만 노량진역에서 200m 반경 안에 있으며 인접하여 버스정류장이 위치하고 있어 만족도에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

마지막으로 ‘다양성’의 구성요소는 업종 및 상품의 다양성, 다양한 활동 및 프로그램, 안내정보 등이다. 다양한 서비스 업종 및 상품을 판매하는 거리가게 특화거리의 특징에 따라 이용자 만족도에 영향을 미치는 것으로 해석된다.

V. 결론

대상지와 서울시 및 동작구의 개별공시지가 변동률을 분석한 결과 사업 후 서울시와 동작구는 감소한 반면, 대상지의 개별공시지가는 상승하는 추이를 보였다. 또한, 주변 상권블록의 업종 변화를 분석한 결과 舊컵밥거리의 경우 업종의 큰 변화가 없었으나 특화거리의 경우 외식업과 서비스업의 점포수가 늘었으며, 특히 서비스업 추정매출액은 전년도 매출액을 상회하고 있었다. 이를 통해 기존 컵밥거리의 상권과 노점이 상호보완적인 관계에 있었으며, 특화거리에 설치된 제도권 편입 및 규격화된 거리가게는 새로운 장소성을 창출하여 유동인구를 유발하는 마중물 역할을 하고 있다고 판단 할 수 있다.

거리가게 특화거리 이용자 만족도 조사를 통해 보행환경의 각 하위영역별 지표의 만족도를 살펴본 결과, 학생이 많은 대상지의 특징에 따라 ‘거리가게 경쟁력’이라고 볼 수 있는 상품의 질, 상품의 가격, 서비스 수준은 높은 만족도를 보이고 있다. 반면, 안내정보, 간판 및 디자인, 다양한 활동 및 프로그램에 대해 낮은 만족도를 보이고 있었으며 실제 현장조사 결과, 특화거리 안내정보로 현수막(1개소)만 설치되어 있으며 축제와 행사 등 다양한 활동 및 프로그램이 이루어지지 않고 있어, 향후 노량진 거리가게 특화거리가 보완해야 할 부분인 것으로 파악된다. 특화거리 이용자의 거리 전체 만족도에 유의미한 영향을 미치는 요인으로는 ‘거리가게 경쟁력’이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘연계성 및 편의성’과 ‘쾌적성’, ‘장소성 및 접근성’, ‘다양성’ 순서로 만족도에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

거리가게 특화거리 조성사업이 실시된 도심의 상업가로를 대상지로 하여 사업의 영향을 실증적이고 객관적으로 분석한 결과, 거리의 물리적 보행환경을 개선과 함께 불법 노점상을 제도권으로 편입 및 구

격화하여 특화거리를 조성하는 것은 거리가게(노점)와 소통 및 상생할 수 있는 정책임과 동시에 지역 상권 활성화를 도모할 수 있는 유효한 전략이라고 판단된다. 다만, 기존의 '노량진 컵밥노점'만이 가지고 있던 경쟁력을 고려하면 과거 컵밥 노점의 영향력이 현재 특화거리로 이전된 것이라고 볼 수 있다. 따라서, 불법 노점의 규격화 및 제도권 편입을 추진하기에 앞서 해당지역에서 노점이 가지는 영향력 및 경쟁력 등 충분한 검토를 바탕으로 특화거리 조성사업이 이루어져야 할 것이다.

본 연구는 '노량진로 거리가게 특화거리 조성사업' 만을 중점적으로 연구하였으며, 대상지 인근에 대형 학원이 밀집하여 위치하고 있어 이용자 대부분이 20대 학생으로 구성되어 있다. 따라서 타 지역을 대상으로 본 연구결과를 적용하거나 일반화하는 것에 한계점이 있다. 또한, 특화거리 조성사업이 완료된 2015년 10월 이후 1년이 채 되지 않아, 추정매출액 등의 데이터를 시계열적으로 충분히 확보하지 못한 한계점이 있다. 향후 후속연구를 통해 사업이 실시된 여러 거리를 대상으로 충분한 데이터를 확보하여 사업의 문제점과 방향성을 제시할 필요가 있다.

- 주1. "수십m 줄서던 노량진 컵밥, 자리 옮겼더니 매출 반토막" 발췌, 2016.01.12, 중앙일보
- 주2. 본인이 직접 영업하지 않고 종업원을 고용하여 별도의 테이블을 일정 수 이상 설치하여 영업하는 경우 등을 기업형 노점으로 규정함(서울연구원, 2012).
- 주3. 정부가 도심지 인구 밀집을 막기 위해 261개 학원을 4대문 밖으로 분산한다는 계획을 세움.

인용문헌
Reference

1. 서울디자인재단, 2015. 「거리가게 디자인개선 가이드라인 연구」, 서울.
Seoul Design Foundation, 2015. *Study on*

improvement of street shop design guidelines, Seoul.

2. 서울연구원, 2012. 「특화거리조성사업의 성과와 과제」, 서울.
The Seoul Institute, 2012. *Performance and Tasks of Specialized Street Project*, Seoul.

3. 김수현·김태현·임하나·최창규, 2015. "소매업의 매출액을 결정하는 보행량 및 건조 환경 요인에 관한 연구", 「국토계획」, 50(3):239-318.
Kim, S, Kim, T, Im, H & Choi, C, 2015. "Pedestrian Volume and Built Environmental Factors on Sales of Convenience Stores", *Journal of Korea Planning Association*, 50(3):239-318.

4. 박재은·김혜련, 2015. "거리가게 가로환경 적용기준 연구", 「한국디자인문화학회지」, 21(4):217-231.
Park, J & Kim, H, 2015. "A Study on Standards for the Application of Street Environment Requirements to Street Vendors", *Journal of Korea Society of Design Culture*, 21(4):217-231.

5. 양우현·정은옥, 2002. "상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성분석", 「한국도시설계학회지」, 9(4):5-22.
Yang, W & Jung, E, 2002. "An Analysis of the Present Status and Characteristic for Vitalized Commercial Streets", *Journal of Urban Design*, 9(4):5-22.

6. 이수기·고준호·이기훈, 2016. "근린환경특성이 보행 만족도에 미치는 영향 분석", 「국토계획」, 51(1):167-187.
Lee, S, Ko, J & Lee, G, 2016. "An Analysis of Neighborhood Environment Affecting Walking Satisfaction", *Journal of Korea Planning Association*, 51(1):167-187.

7. 이승석·이영찬, 2008. "재래시장의 활성화 및 경쟁력 제고방안에 관한 연구", 「경주연구」, 17(2):60-76.
Lee, S & Lee, Y, 2008. "A Study on Revitalization of Angang Traditional Market in Gyeong-Ju", *Gyeong-ju Research*, 17(2):60-76.

8. 조연경·양재혁·우신구, 2009. "가로환경개선사업 후

- 이용객과 상인간의 만족요인 분석에 관한 연구”, 「한국도시계획학회지」, 10(3):89-106.
- Cho, Y, Yanh, J & Woo, S, 2009. "A Study on the Analysis of Between User's and Merchants Satisfaction Factors in the After Street Environment Improvement Project", *Journal of Urban Design*, 10(3):89-106.
9. 최막중·신선미, 2001. "보행량이 소매업 매출에 미치는 영향에 관한 실증분석", 「국토계획」, 36(2):75-83.
- Choi, M & Shin, S, 2001. "An Empirical Analysis of the Effect of Pedestrian Volume on Retail Sales", *Journal of Korea Planning Association*, 36(2):75-83.
10. 홍성조·이경환·안건혁, 2010. "상업지역의 가로환경이 보행자의 구매 활동에 미치는 영향", 「대한건축학회논문집 계획계」, 26(8):229-236.
- Hong, S, Lee, K, & Ahn, K, 2010. "The Effect of Street Environment on Pedestrians' Purchase in Commercial Street", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 26(8):229-236.
11. 김준영, 2016. "상업지역 가로환경이 전면·이면가로 보행만족도에 미치는 영향", 연세대학교 석사학위논문.
- Kim, J, 2016. "An effect of street environment on pedestrian satisfaction of main & side street", Master's Degree Dissertation, Yonsei University.
12. 김희석, 2012. "거리환경 개선을 위한 노점관리 정책 개선방안에 관한 연구", 건국대학교 석사학위논문.
- Kim, H, 2012. "A Study on the Improvement of Street-vendors Management Policy to Enhance the Street Environment", Master's Degree Dissertation, Konkuk University.
13. 문정숙, 2002. "강남대로 활성화 방안에 대한 건축계획안" 한양대학교 석사학위논문.
- Moon, J, 2002. "A Plan On The Activation In Gang-Nam Boulevard", Master's Degree Dissertation, Hanyang University.
14. 윤정숙, 2007. "보행환경개선사업이 상업환경에 미치는 영향 분석", 서울시립대학교 석사학위논문.
- Yoon, J, 2007. "Analysis of the Effect on Commercial Conditions through the Improvement Project for Pedestrian Environment", Master's Degree Dissertation, University of Seoul.
15. 이상규, 2002. "도심 상업지역 가로 이용자 만족요인 분석에 관한 연구", 연세대학교 석사학위논문.
- Lee, S, 2002. "A Study on the Analysis of User's Satisfaction Factors in the Commercial Streets",
16. 이상현, 2007. "택지개발지구 내 노점상의 분포와 입지특성에 관한 연구", 경북대학교 석사학위논문.
- Lee, S, 2007. "A Study on the Distribution and Locational Characteristics of Street vendors in Urban Residential Estate", Master's Degree Dissertation, Kyungpook National University.
17. 서한립, 2006. "서울 북촌 주거지구의 보행환경 특성에 관한 연구", 서울대학교 석사학위논문.
- Seo, H, 2006. "The Characteristics of Walking Environments in Bukchon Residential Districts, Seoul", Master's Degree Dissertation, Seoul National University.
18. <http://land.seoul.go.kr>

Date Received 2017-03-29
 Reviewed(1st) 2017-05-10
 Date Revised 2017-08-09
 Reviewed(2nd) 2017-08-22
 Date Accepted 2017-08-22
 Final Received 2017-11-30