

문화지구 업체 특성별 생존 및 폐업위험에 관한 실증분석

An Empirical Analysis of Business Survival and Failure in the Cultural Districts

이새롬* · 양희진**

Lee, Sae Rom · Yang, Hee Jin

Abstract

Focusing on the fact that the institutionalized cultural districts offer comprehensive incentives to all designated businesses regardless of their specific characteristics, this study aims to analyze the expected business longevity and to empirically estimate factors affecting the rate of business failure. Using local accreditation data and survival analysis, this paper empirically discovers the following. First, a risk of failure is affected by the type of business. In our analysis focusing on the cultural districts, commercial businesses face a higher risk than cultural businesses due to their trend-sensitive characteristics. Second, it supports the previous finding that small-scale cultural businesses are much vulnerable even after controlling for other explanatory variables. Third, both cultural and commercial businesses established after the designation of cultural districts have higher failure rates than that of those established before the designation. This can be explained by the early-arrivers' locational and business advantage. From the empirical results, this study concludes that the current management system for the cultural districts is not effective enough to fully embrace diverse culture-related industries in the areas. To increase the diversity and creativity in the cultural districts, the management system needs to be improved further in consideration of individual business characteristics.

키워드 문화지구, 장기운영, 폐업위험, 생존분석

Keywords Institutionalized Cultural District, Business Longevity, Business Failure, Survival Analysis

1. 서론

도시 내 문화예술공간이 형성하는 장소성을 유지·보존하기 위한 도시 관리의 필요성이 강조되고 있다(Mommaas, 2004; Yoon and Currid-Halkett, 2015; 김희진·최막중, 2016). 이러한 일환으로 2000년 「문화예술진흥법」 개정을 통해 제도화 된 문화지구는 인사동의 상업화와 높은 개발수요로 인해 사라져 가는 소규모 전통문화시설의 운영을 지원하기 위해 고안된 제도이다. 현재 서울시 외에도 경기도 파주시, 인천시 개항장 일대 등에 시행되고 있는 문화지구는 도시·군관리계획을 통해 용도지구 중 하나로 지

정되며, 문화소비시설의 집적을 유도하고 다양한 문화예술 활동의 촉진을 목적으로 하고 있다.

문화지구는 각 지역별 문화지구 관리계획을 통해 운영되는데, 유흥시설 등 금지업종에 대해서는 영업 및 입지를 규제하고 권장업종에 대해서는 조세 감면, 용자 지원 등의 인센티브를 제공하는 것을 골자로 한다(라도삼 외, 2016; 황두영 외, 2018). 일례로 인사동 문화지구의 경우 표구점, 골동품점, 화랑 등의 전통문화와 관련한 상업시설이 권장업종에 지정되었으며, 전통찻집, 한정식집, 생활한복집 등이 준권장업종에 포함되고 있다. 대학로 문화지구는 고유의 문화예술적 정체성을 보존하기 위하여 공연장, 미술관,

* Doctoral Student, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University (slee8@snu.ac.kr)

** Post-doc Researcher, Research Institute of Agriculture and Life Sciences, Seoul National University (corresponding author: yang1114@snu.ac.kr)

영화관 등의 문화시설을 권장시설로 지정하여 관리하고 있다.

문화지구 지정을 통해 문화관련 상업시설의 다양성을 보존하고 지역의 정체성을 유지하는 것을 목적으로 하고 있으나, 관련 통계자료를 살펴보면 문화지구 지정 이후 권장시설의 총 수는 증가하는 가운데 일부 업종의 사업체 수는 감소하거나 규모별 문화시설의 비중이 달라진 것으로 나타나고 있다(김연진, 2011; 라도삼 외, 2016; 서울시, 2016). 이러한 사실은 문화지구 내에서 세부 업종, 규모 등 사업체 특성에 따라 폐업위험이 상이하며 문화지구 지정에 따른 효과가 차별적으로 나타나고 있음을 의미한다.

이와 같이 문화지구의 권장업종 지정을 통한 포괄적 관리 방식이 다양한 문화시설 및 문화예술자원의 보전에 효과적이지 못했다는 평가에도 불구하고(Kim, 2011; 김연진, 2011; 라도삼 외, 2016; 황두영 외, 2018), 기존 선행연구들에서는 총 업체 수 및 입지 변화와 같은 현황을 단면적으로 기술하는데 그치고 있어 아쉬움이 남는다. 이에 본 연구는 문화지구 내 권장업종 사업체들의 장기 운영(business longevity)이 문화지구 고유의 정체성 및 장소성을 유지하는데 기여할 수 있다는 점에 주목하여 사업체 특성에 따른 폐업위험에 관한 시계열적 이해를 높이는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 본 연구는 서울시 인사동과 대학로 문화지구 일대를 대상으로 (준)권장업종에 해당하는 문화 및 소비업에 대해 생존분석(survival analysis)을 수행하고, 실증연구 결과를 바탕으로 문화지구 제도 개선에 관한 시사점을 도출하도록 한다.

이에 따라 본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제2장에서는 문화지구 제도 특성 및 관련 선행연구를 고찰하고, 생존분석 방법론과 관련한 선행연구를 검토한다. 제3장에서는 분석자료 및 변수 구성에 대해 설명하고, 제4장에서는 생존분석 결과를 통해 업체 특성별 생존 및 폐업위험 차이를 비교하도록 한다. 이후 제5장에서는 분석 결과를 토대로 문화지구 제도 개선에 관한 시사점을 제시한다.

II. 선행연구 고찰

1. 문화지구 제도 및 관련 연구

문화지구는 2000년 「문화예술진흥법」 개정을 통해 도입되어 2014년 새로 제정된 「지역문화진흥법」에 의해 운영·관리되고 있다. 문화지구는 관련 법률에서 정한 지정 요건¹⁾ 중 한 가지 이상 충족하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「도시계획조례」에 의거하여 도시·군관리계획에 따른 용도지구로 지정될 수 있다. 현재 서울시에는 전통 문화자원이 밀집된 인사동 일대(2002년), 공연예술 문화자원이 밀집된 대학로 일대(2004년), 그리고 클래식음악 자원이 밀집된 예술의 전당 일대(2018년)의 세 곳이 문화지구로 지정되어 관리되고 있다.

문화지구로 지정되면 「서울시 문화지구 관리 및 육성에 관한

조례」 및 문화지구 관리계획을 통해 각 문화지구별 권장용도에 해당하는 시설의 취·등록세, 도시계획세, 재산세 등의 조세 감면과 건축, 개축, 대수선비 등에 대한 용자 지원이 제공될 수 있다. 이러한 문화지구 지원 방식에 대해 김연진(2011), 라도삼 외(2016), 황두영 외(2018)는 문화지구 내 세제 혜택 및 부담금 감면 등이 임차 운영자에게 실질적인 혜택이 되지 못한다는 점을 지적한 바 있다. 특히 권장업종에 해당하는 사업체 중 다수가 소규모 사업체의 임차인인 점을 고려할 때(Kim, 2011), 토지·건물 소유주를 대상으로 하는 재정적 지원방식으로는 문화지구의 장소적 특성을 유지하는데 한계를 나타낼 수 있다.

또한 권장업종 지정을 통한 포괄적 관리 방식이 문화지구의 다양성을 포용하는데 어려움이 있다는 점도 지적되고 있다. 김연진(2011)은 인사동 문화지구 지정 이후 사업체 수 변화(2002년~2009년)를 검토하면서 권장업종의 총 수는 증가한 반면 준권장업종의 수는 감소하고 있으며, 특히 전통찻집과 한정식집이 40~48% 가량 큰 폭으로 감소한 것을 확인하였다. 라도삼 외(2016)도 업종이나 규모 등에 따라 문화지구 내 사업체 수 변화에 차이가 있음을 지적한 바 있다. 인사동의 경우 권장시설의 총 수는 2002년 327개소에서 2015년 551개소로 연평균 약 5.3%의 증가율을 나타낸 반면, 권장업종 내 고미술관련 업체는 연평균 약 2.5%의 감소율을 나타냈다. 또한 대학로의 경우에도 권장시설의 총 수는 2004년 57개소에서 2015년 166개소로 3배 가까이 증가하였는데, 같은 기간 100석 미만 소공연장 비율은 31.6%에서 19.9%로 감소한 것으로 확인되었다.

한편, 문화지구의 지역활성화를 중심으로 하는 공공사업 추진이 문제로 지적되기도 한다. 문화지구 관리계획 및 지구단위계획에 따라 보행환경 개선사업, 공원재정비사업 등이 시행되고 있는데(황두영 외, 2018), 이와 같은 공공사업은 외부 관광객의 방문을 촉진하여 문화지구의 상업화를 야기할 수 있기 때문이다. 이와 관련하여 라도삼 외(2016)는 서울시의 2014년 문화지구 관련 예산지출 현황을 분석하면서 권장업종에 대한 직접지원보다 지역활성화 사업과 관련된 예산 지출이 많았음을 지적한 바 있다. 인사동 문화지구의 경우 9억 4천만원의 예산 중 축제 및 행사에 22.6%, 권장시설 지원에 4.0%가 이용되었으며, 대학로 문화지구의 경우 4억 6천만원의 예산 중 축제 및 행사에 55.5%, 권장시설 지원에 1.1%의 예산이 이용되었다(라도삼 외, 2016).

이와 같이 문화지구 제도와 관련한 기존 선행연구들은 현행 관리방식에 대한 다양한 문제점들을 지적하고 있다. 특히 본 연구가 주목하고 있는 개별 사업체 특성에 따른 폐업위험의 차이는 다양한 통계자료들을 통해 확인할 수 있었는데, 이와 관련한 구체적인 실증연구는 이루어진 바 없다. 이에 본 연구는 문화지구 내 개별 사업체들을 대상으로 하는 생존분석 모형을 구축하기 위해 지역의 범위를 넓혀 업체 특성에 따른 생존 및 폐업위험 차이에 관한 선행연구 내용들을 검토하도록 한다.

2. 업체 특성별 생존 및 폐업위험 차이

1) 업종 및 정착시기

업종, 규모 등 개별 사업체의 특성 요인은 업체의 생존 및 폐업 위험에 영향을 미치는 주요 변수로 다루어져 왔다(김경숙 외, 2014; 남윤미, 2017; 신혜원·김의준, 2014; 최열·박성호, 2014). 김경숙 외(2014)는 도소매업, 제조업, 건설업 사이의 생존기간을 비교하면서 산업별로 폐업위험 영향요인에 차이가 있음을 밝힌 바 있다. 남윤미(2017)는 생존분석을 이용하여 도소매업, 음식점 및 숙박업, 개인서비스업 사이의 업체 폐업위험 차이를 비교하였는데, 시장환경에 빠르게 대응하는 음식점 및 숙박업의 폐업률이 가장 높은 것으로 보고하고 있다. 또한 김묵한(2011)은 서울시 사업체의 업종별 창업율과 폐업률 비교를 통해 숙박 및 음식점업, 문화 및 운동관련 서비스업의 창업율과 폐업율이 동시에 높아 운영 지속성이 낮은 업종으로 분류하였다.

이처럼 업종별로 생존 및 폐업률에 차이가 나타나고 있는데 본 연구의 분석대상인 문화 및 소비업과 관련하여 다음과 같은 차별적 속성을 확인할 수 있다. 소비업종을 대표하는 음식점업의 경우 진입 장벽이 상대적으로 낮아 창업이 용이하고 폐업위험이 높을 수 있으며(Parsa et al., 2011; 박희석, 2011), 재화 및 서비스에 대한 소비자의 선호가 유행에 따라 빠르게 변화하여 업체의 진입과 퇴출이 빈번하게 발생할 수 있다(남윤미, 2017). 반면 문화업은 전문적이고 독립적인(idiosyncratic) 지식과 능력을 기반으로 하고 있기 때문에(Santagata, 2002), 시장 트렌드나 소비자의 선호와 유행에 상대적으로 덜 민감하게 반응하는 특성을 지닐 수 있다.

업종뿐만 아니라 업체의 개업 시점, 즉 정착시기에 따라서도 폐업위험에 차이가 나타날 수 있다. Yoon and Currid-Halkett(2015)은 뉴욕 첼시 지역의 예술 및 문화관련 사업체를 대상으로 젠트리피케이션을 촉발시킨 용도지역 변경이 일어나기 이전에 정착한 업체(early-arrivers)와 이후에 정착한 업체(late-arrivers) 간에 차이를 비교하였다. 그 결과 용도지역 변경 이전에 운영을 시작한 경우 다른 지역의 업체들에 비해 폐업위험이 높게 나타났지만 용도지역 변경 이후에는 지역별 차이가 없는 것을 확인하였다. 이러한 이유에 대해 연구자는 지역개발 이후 진입한 사업체들이 자본력과 운영 능력을 갖추고 있기 때문이라고 설명하고 있다.

국내에서도 정착시기에 따른 비교 연구가 이루어졌다. 허자연 외(2015)는 경리단길의 사업자를 대상으로 임대료 및 권리금의 지불의사액을 조사하였는데, 기존 사업체에 비해 신규 사업체의 지불의사액이 유의하게 큰 것을 확인하였다. 이러한 설문조사 결과를 바탕으로 상업화가 나타나는 지역에서 새롭게 영업을 시작한 사업체들의 자본력이 상대적으로 우세할 수 있음을 설명하고 있다. 이와는 반대로 김동준·양승우(2017)는 초기에 정착한 사업체가 좋은 입지를 선점할 수 있고 운영 경험을 바탕으로 높

은 임대료를 수용할 수 있는 전문점일 가능성이 크다고 언급하면서 초기 정착업체의 입지 선점 효과를 설명한 바 있다.

2) 입지 및 건물특성

사업체의 생존 및 폐업위험은 지역 및 공간적 특성에 의해서도 영향을 받을 수 있다. 특히 도로폭, 대중교통과의 거리 등 입지 특성요인은 유동인구 수 및 소비시설의 매출에 유의한 영향을 미칠 수 있다(김수현 외, 2015; 신우진·문소연, 2011; 이상규, 2004). 이와 관련하여 김동준 외(2018)는 유동인구가 많은 곳에 입지한 음식점의 경우 장기 운영할 확률이 높아지지만, 대중교통 접근성은 유의미한 관계를 나타내지 않는 것을 확인하였다. 정동규·윤희연(2017)은 이태원 상권을 대상으로 음식점의 폐업위험을 비교한 연구에서 교통시설과의 거리가 가까울수록 폐업위험이 낮아지지만, 보행 접근이 편리한 1층에 위치하는 경우 높은 임대료로 인해 폐업위험이 증가하는 것을 확인하였다. 이와 같이 유동인구가 많고 대중교통 접근성이 좋은 입지특성은 매출에 긍정적인 영향을 미칠 수 있으나 높은 임대료가 비용 부담으로 작용하여 업체의 폐업률에는 일관되지 않은 결과를 나타낼 수 있다.

또한 업체가 입점하는 건물의 물리적 특성 역시 사업체의 폐업 위험과 관련되는 것으로 지적되고 있다. 건물의 규모, 층수, 분위기 등 건물이 제공하는 서비스의 양과 질은 소비자의 선택에 영향을 미칠 수 있기 때문이다. 건물의 내구연한 및 규모에 따라 건축설비나 건축물이 제공하는 서비스 수준에 차이가 나타날 수 있는데(임창호·이소영, 1997; 김동준 외, 2018), 고객에게 편의를 제공한다는 점에서 점포의 매출에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다(이상규, 2004). 반면, 이러한 건물 서비스 증가는 사업체가 지불해야 하는 임대료 및 관리비 증가로 이어질 수 있는데, 이로 인해 정동규·윤희연(2017) 연구에서도 총 연면적 변수와 사업체의 폐업 위험 간에 유의미한 관계는 발견되지 않았다.

III. 분석의 틀

1. 분석의 범위 및 자료

본 연구는 서울시 내 문화지구로 지정되어 있는 세 곳 중에서 2018년에 지정되어 그 효과를 알기 어려운 서초구 예술의전당 일대를 제외하고, 종로구에 위치하는 인사동(2002년 4월 24일 지정)과 대학로 문화지구(2004년 5월 20일 지정)를 분석의 공간적 범위로 설정하였다. 분석의 대상이 되는 개별 사업체들은 문화지구가 지정된 일자부터 현재시점(2018년 10월 8일)까지 영업 경험에 있는 사업체들을 모두 포함하여 <Figure 1>과 같이 유형화될 수 있다.

개별 사업체의 창업일자와 폐업일자에 관한 구체적인 정보는 행정안전부에서 제공하는 지방행정인허가 자료를 이용하였다

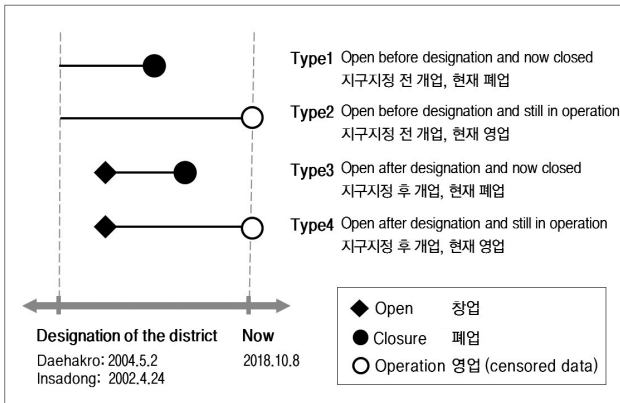


Figure 1. Data for survival analysis

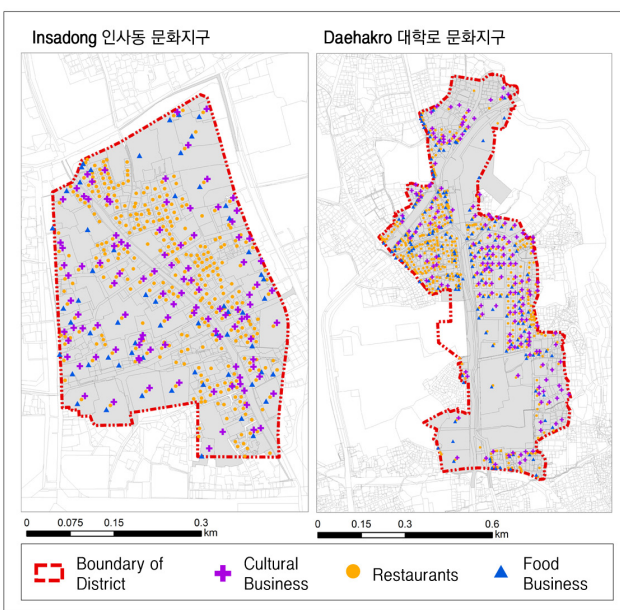


Figure 2. Study area and the distribution of cases (Left: Insadong/ Right: Daehakro)

(<https://www.localdata.kr>). 지방행정인허가 자료는 업종별 인허가 정보에 관한 내용들이 기록되어 있는데, 개별 사업체의 개·폐업일시, 시설규모, 소재지 주소, 입점층수 등에 관한 정보를 포함하고 있다. 이에 본 연구에서는 문화업과 소비업에 해당하는 문화 관련 6개 업종(공연, 관광, 문화기획, 영화, 음악, 미디어), 음식점업 그리고 식품제조·가공·판매업(이하 식품업)의 개별 사업체 자료를 이용하였다. 음식점업 및 식품업은 지역의 상업화에 가장 민감하게 반응하는 특징을 지닌 소비업종에 해당하는데(김동준·양승우, 2017; 엄지혜·양승우, 2014), 이러한 음식점업에는 일반 및 휴게음식점, 관광식당 등이 포함되며 식품업에는 제과점, 즉석판매업 등이 포함된다.²⁾

또한 본 연구는 업체 특성 외에 지방행정인허가 자료에서 제공하는 소재지 주소를 이용하여 세움터에서 제공하는 건축물대장(<https://www.eais.go.kr>)과 국가공간정보포털에서 제공하는 개별공시지가 토지특성 관리 자료(<http://nsdi.go.kr>)를 연계하

여 건물 특성 및 입지 특성 변수를 구축하였다. 최종적으로 2,961건의 샘플을 확보하였으며, 대학로 문화지구와 인사동 문화지구의 공간적 범위 및 업종별 분포는 〈Figure 2〉와 같다. 이렇게 구축된 자료는 문화업이 751건(25.4%), 음식점업 1,845건(62.3%), 식품업 365건(12.3%)으로 구성된다.³⁾

2. 분석모형

생존분석은 관찰 대상을 추적하여 어떤 사건(event)이 일어날 때까지의 기간을 측정함으로써 사건 발생의 위험률(hazard rate)을 분석하는 방법론이다(박재빈, 2006; Machin et al., 2006). 이러한 생존분석 방법론은 분석기간 중에 사건에 이르지 못한 중도절단 자료(censored data)를 포함하여 분석이 가능하다는 장점을 지닌다. 본 연구에서 사건은 폐업을 의미하는데, 분석이 이루어지는 현재 시점까지 폐업에 이르지 않고 영업 중인 업체(Figure 1의 Type2/Type4)가 중도절단 자료에 해당된다. 생존분석 방법론을 이용하여 개별 사업체의 생존 및 폐업위험을 분석한 기존 선행 연구들과서와 같이(Segarra and Callejon, 2002; Parsa et al., 2011; 신혜원·김의준, 2014; 남윤미, 2017), 본 연구는 현재 영업 중이거나 폐업에 이른 모든 사업체를 일정기간 관찰하여 사건발생의 위험률(폐업위험률)을 산출한다.

생존분석을 적용하여 생존함수를 추정하기 위해서는 생존기간이 특정한 확률 분포를 가지고 있다는 가정이 필요한데, 이 때 생존기간에 대한 특정 분포를 가정할 수 없는 경우 비모수적(non-parametric) 방법론을 적용할 수 있다(정동규·윤희연, 2017; 최열·박성호, 2014). 대표적으로 카플란-마이어(Kaplan-Meier) 분석 방법은 각 구간별 폐업 사업체 수와 영업 중인 사업체 수를 이용하여 영업기간에 따른 생존율을 구하는 방법론이다. 아래 식과 같이 생존함수 $S(t_i)$ 는 i 시점까지의 구간별 생존확률의 곱으로 정의되는데, 여기에서 구간별 생존확률(P_i)은 각 구간별 폐업위험에 노출된 총 업체 수(n_i)와 폐업한 업체 수(d_i)의 비율을 이용하여 계산할 수 있다(Machin et al., 2006). 카플란-마이어 방법을 통해 도출된 생존함수에서 초기 시점의 생존확률 $S(t_0)$ 은 1을 나타내며 영업기간이 늘어남에 따라 구간별 생존확률이 감소하는 계단 함수 모양을 나타내게 된다.

$$S(t_i) = P_1 \times \dots \times P_{i-1} \times P_i \quad (\text{where } P_i = \frac{n_i - d_i}{n_i})$$

$$= \prod_{j=1}^i (1 - \frac{d_j}{n_j})$$

이러한 카플란-마이어 분석방법은 영업기간에 따른 생존확률 차이를 직관적으로 쉽게 비교할 수 있는 장점을 지니지만, 개별 설명변수를 포함하여 폐업위험에 미치는 영향요인에 대한 분석이 어렵다는 단점을 지닌다. 이에 비모수적 다변량 분석방법인

콕스의 비례위험모형(Cox's proportional hazards model)을 활용할 수 있다. 여기에서 위험함수 $h(t)$ 는 t 시점 직후에 순간적으로 폐업할 조건부 확률, 또는 순간위험률을 의미한다(Segarra and Callejon, 2002; 신혜원·김의준, 2014). 아래의 식과 같이 위험함수는 t 시점까지 영업을 계속하고 있다는 조건 하에서 t 시점과 $t+\Delta t$ 사이에 폐업이 일어날 조건부 확률을 구하는 극한의 형태로 나타낼 수 있는데, 두 번째 수식과 같이 생존함수 $S(t)$ 에 대한 폐업의 확률밀도함수 $f(t)$ 의 비율로 표현될 수 있다.

$$h(t) = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{\Pr(t \leq T < t + \Delta t | T \geq t)}{\Delta t} = \frac{f(t)}{S(t)}$$

콕스의 비례위험모형은 위험함수가 기저위험함수 $h_0(t)$ 에 비례한다고 가정함으로써 개별 요인변수들(X)이 폐업률에 미치는 영향력을 산출할 수 있는 특징을 지닌다(Cox, 1972). 여기에서 개별 요인변수들로 구성되는 위험함수는 아래의 식과 같이 벡터의 지수 함수 형태로 표현할 수 있는데 로그전환을 통해 개별 독립변인들이 폐업위험에 미치는 영향력을 분석할 수 있다.

$$h(t) = h_0(t) \times \exp(\beta X)$$

3. 변수의 구성 및 기초통계

본 연구에서 생존기간은 폐업시점까지의 영업일수로 계산되며, 계속 영업 중인 경우 연구시점까지의 영업일수로 포착된다. 또한 분석의 시간적 범위는 문화지구 지정 이후로 한정하여 문화지구 지정 이전에 영업을 시작한 사업체의 생존기간은 문화지구 지정일로부터 영업일수를 산정하였다. 업체의 생존에 영향을 미칠 수 있는 독립변수는 기존 선행연구들을 기반으로 업체 특성, 건물 특성, 입지 특성으로 구성하였다.

업체 특성에는 업종별 생존확률을 비교하기 위해 문화업, 음식점업, 식품업에 해당하는 터미변수와 업체 규모, 입점 층수를 포함하였다. 업체 규모와 관련하여 기존 선행연구들에서는 점포 면적이 클수록 사업체의 매출이 높아지며(이상규, 2004; 신우진·문소연, 2011), 고용인원의 수가 많을 수록 폐업위험이 낮아짐(Segarra and Callejon, 2002; Parsa et al., 2011)을 밝힌 바 있다. 본 연구에서는 업체규모를 측정하기 위해 사업체의 시설 면적을 이용하였는데, 지방행정인허가 자료에 사업체의 면적이 누락된 경우 건축물대장 상의 건축면적(건축물 대장에 건축면적이 표기되지 않은 경우는 1층 면적)을 이용하여 자료를 구성하였다. 또한 소비자의 접근성 및 임대료 차이를 발생시키는 입점 층수의 경우, 정동규·윤희연(2017)을 참고하여 1층 입점 여부를 터미변수로 포함하였다.

건물 특성 변수는 소비자 선택 및 임대료에 영향을 미치는 건물 서비스를 통제하기 위해 투입하였다. 건축물의 서비스 수준은 임창호·이소영(1997)과 정동규·윤희연(2017)을 참고하여 경과년수와 건물 총 연면적 변수를 이용하여 측정하였다. 또한 소규모 건물이 다수 차지하는 연구 대상지 특성을 고려하여 승강기 유무 변수와 총 주차대수를 함께 포함하였다. 건물의 물리적 특성 관련 변수는 모두 건축물대장 정보를 바탕으로 구성하였다.

입지 특성에는 점도위계(대로이상/중로이하)⁴⁾ 및 지역 구분(인사동/대학로)을 위한 터미변수를 포함하였다. 점포가 접하는 도로 폭이 클수록 유동인구가 많고 가시성이 클 수 있기 때문에(윤나영·최창규, 2013; 김수현 외, 2015), 업체의 생존에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상된다. 그러나 한편으로 이러한 좋은 입지에 위치한 업체는 지불하는 임대료가 높아(정은상·김준형, 2017) 업체에 비용부담으로 작용하여 생존에 부정적 영향을 미칠 수도 있다.

이들 변수에 대한 기초통계는 <Table 1>과 같다. 총 2,961개 업체의 평균 생존기간은 2,985일(약 8.17년)이며, 평균 점포 면적은 약 270m²이다. 전체 샘플의 약 43%가 문화지구 지정 이전에 영업을 시작한 것을 알 수 있다. 입점층 정보가 있는 1900개의 샘플 중 37.63%가 1층에 위치하고 있으며 평균 건축연한은 약 30년, 평균 연면적은 약 4,200m²로 비교적 오래되고 작은 규모의 건물에 입점하고 있는 특성을 보인다. 입지특성의 경우, 대로(폭 25m) 이상에 한 면 이상 접하는 경우가 약 25%를 차지하고 있으며, 전체 샘플 중 대학로에 위치하는 업체는 약 63%에 해당한다.

IV. 실증분석 결과 및 해석

1. 업종 및 정착시기에 따른 생존확률 차이

문화지구 내 업종별 생존 경향의 차이를 확인하기 위하여 앞서 구축한 2,961개 업체에 대하여 카플란-마이어 분석을 수행하였다. <Figure 3>은 영업기간에 따른 업종별 생존확률의 차이를 보여주는데, 문화업에 속한 업체의 생존확률 감소 폭이 가장 완만하고 음식점업, 식품업 순으로 영업기간이 길어질수록 생존확률의 감소 폭이 커지는 것으로 나타났다. 이러한 세 업종별 생존확률 차이는 로그순위검정법(Log Rank Test) 결과 유의수준 1% 하에서 통계적으로 유의한 차이임이 확인되었다(chi-sq. = 132.85, p=0.000). 이러한 결과는 식품업, 음식점업, 문화업 순으로 시장의 진입과 퇴출이 빠르게 이루어지고 있음을 반영하는 것으로, 식품업이 다른 업종에 비해 시장 트렌드에 민감하게 반응하고 동종 업체들 간 경쟁이 크기 때문인 것으로 해석할 수 있다(Parsa et al., 2011; 박희석, 2011; 남윤미, 2017).

업종별 생존확률 차이를 바탕으로 문화지구 내에서 영업개시 이후 75%의 업체가 영업을 유지하고 있는 기간을 비교해보면, 문

Table 1. Descriptive statistics

Parameter		Unit	N	mean	s.d	min.	max.
				frequency		(%)	
영업기간	Survival time	(일) Days	2,961	2,985.0	2094.5	2.0	6,011.0
업체 특성 Business characteristics	업종유형 Business type	문화업 Cultural business	2,961			751	(25.4%)
		음식점업 Restaurants				1,845	(62.3%)
		식품업 Food business				365	(12.3%)
	정착시기 Opening time	이전정착 Open before designation	2,961			1,285	(43.4%)
		이후정착 Open after designation				1,676	(56.6%)
	업체규모 Business scale	(100m ²)	2,945	2.7	4.4	0.0	79.0
입점층수 Floor	1층 First floor	1,900			715	(37.6%)	
	그외 etc.				1,185	(62.4%)	
건물 특성 Building characteristics	경과년수 Building age	(년) Years	2,443	30.1	15.6	1.0	102.0
	연면적 Gross floor area	(100m ²)	2,961	42.4	89.9	0.1	570.1
	승강기유무 Elevator	있음 Existence	2,961			989	(33.4%)
		없음 None				1,972	(66.6%)
	총주차대수 Parking spaces	(대) Total number	2,961	10.7	33.7	0.0	418.0
입지 특성 Locational characteristics	접면도로 Road width	대로이상 ≥ 25m	2,961			730	(24.6%)
		중로이하 < 25m				2,231	(75.4%)
	지역구분 Regions	인사동 Insadong	2,961			1,107	(37.4%)
		대학로 Daehakro				1,854	(62.6%)

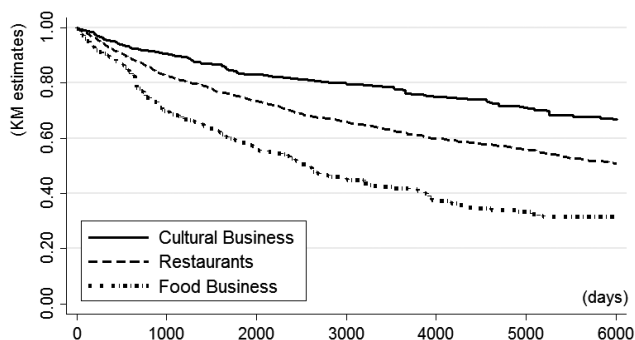


Figure 3. Kaplan-Meier survival estimates

화업의 경우 약 11.11년(4,054일), 음식점업은 5.05년(1,831일), 식품업은 2.13년(779일)으로 확인되었다. 즉, 문화업의 경우 영업 개시 후 약 11년이 지나면 업체 중 4분의 1이 폐업을 하게 되며 음식점업은 약 5년, 식품업은 불과 약 2년 사이에 4분의 1이 폐업하는 것으로 나타나, 문화지구 내에서 음식점업 및 식품업의 운영 기간이 상대적으로 더욱 짧은 것을 확인할 수 있다.

다음으로 〈Figure 4〉는 업종별 정착시기에 따른 생존확률 차이를 비교한 결과이다. 먼저, 문화업의 경우 총 751개 업체 중 문화

지구 지정 이전에 운영을 시작한 업체가 292개소(38.9%), 이후 운영을 시작한 업체가 459개소(61.1%)에 해당하며 이들 사이에 통계적으로 유의미한 생존확률 차이는 나타나지 않았다(Figure 4a). 반면 음식점업은 총 1,845개소(지정 이전 876개, 지정 이후 969개), 식품업은 총 365개소(지정 이전 117개, 지정 이후 248개)로 구성되는데, 문화지구 지정 이후 정착한 업체의 폐업위험이 더 높은 것을 알 수 있다(Figure 4b, Figure 4c). 이러한 결과는 김동준 외(2018)가 지적한 바와 같이, 초기 정착 업체가 좋은 입지를 선점하거나 이미 상당기간 운영해 온 능력을 바탕으로 고객 유치 및 영업에 더 유리하기 때문인 것으로 설명할 수 있다.

지금까지 카플란-마이어 생존함수를 이용하여 업종, 정착시기에 따른 생존확률 차이의 경향성을 확인하였다. 그러나 이러한 결과는 업체의 개별 특성 요인을 통제하지 않은 것으로 다음 절에서는 문화지구 내 폐업위험에 영향을 미치는 업체의 개별 속성요인을 모두 포함하여 모형을 구성하고 업체 특성에 따른 폐업위험 차이를 비교하도록 한다.

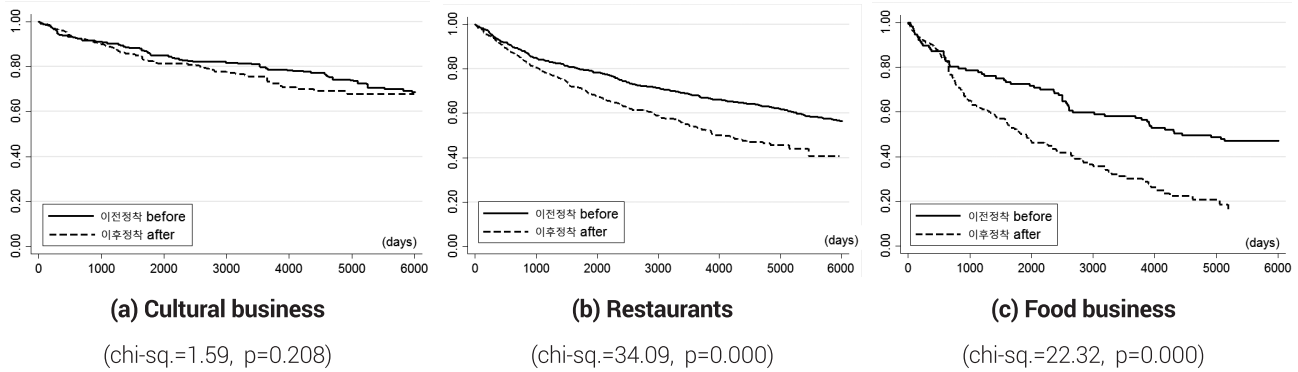


Figure 4. Kaplan-Meier survival estimates by business types

2. 폐업위험에 관한 영향요인 분석

업체 특성, 건물 특성 및 입지 특성과 관련한 변수들을 모두 이용하여 콕스의 비례위험모형에 기반한 생존분석을 실시한 결과는 <Table 2>에 정리되었다. 먼저, Model 1은 전체 업종을 대상으로 업종 유형을 더미변수로 포함하여 분석을 수행한 결과이다. 여타 다른 통제변수들을 포함한 이후에도 문화업과 음식점업, 식품업 간 폐업위험의 차이는 유의수준 1% 수준에서 매우 유의한 것으로 나타났다. 보다 구체적으로 음식점업은 문화업에 비해 1.8배 폐업위험이 높고, 식품업은 문화업에 비해 3.9배 폐업위험이 높은 것으로 확인되었다. 이러한 결과는 음식점, 카페 등과 같은 식품업에 해당하는 소비업종의 경우 시장환경에 민감한 반면 문화업종은 소비자의 충성도가 상대적으로 높고 업종의 특수성으로 인해 진입 장벽이 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 정착시기 변수를 살펴보면, 문화지구 지정 이후 영업을 시작한 업체가 지정 이전에 영업을 시작한 업체에 비해 평균적으로 약 1.8배 폐업확률이 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 차이는 유의수준 1% 수준에서 매우 유의한 것으로 확인되었는데 초기 정착 업체의 우수한 운영능력 및 입지 선점에 따른 이점으로 해석될 수 있다. 또한 업체 규모의 경우 사업장의 면적이 클수록 폐업위험이 감소하는 것으로 나타났다. 업체의 규모는 업체의 집객력 또는 자본력으로 이해될 수 있는데, 점포 규모가 클수록 폐업위험이 낮아진다고 하는 선행연구의 결과와 일치한다(Segarra and Callejon, 2002; Parsa et al., 2011). 한편, 정동규·윤희연(2017)은 1층에 입점할수록 폐업위험이 높아진다는 결과를 제시하고 있으나 본 연구에서는 입점층수와 폐업위험 간에 유의미한 관계가 발견되지 않았다.

건물 특성 변수는 경과년수, 총 연면적, 승강기유무, 총 주차대수를 포함하였다. 분산팽창계수(VIF, Variance Inflation Factor)의 최댓값은 2.42로 나타나 변수들 간 다중공선성 문제는 없는 것으로 확인되었다. 먼저, 건물의 경과년수는 폐업위험에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 반면, 건물규모를 대리(proxy)하는 연면적과 승강기유무 변수는 폐업위험에

유의미한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 연면적이 크고 승강기가 있는 건물의 경우 업체가 부담해야 하는 임대료 및 관리 비용 지출이 높아져 폐업위험이 높아진 것으로 이해될 수 있다. 한편, 추가적으로 총 주차대수가 늘어나면 폐업위험은 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 결과와 관련하여 이상규(2004)는 주차공간이 충분히 확보될수록 소매업의 매출액이 증가한다는 결과를 제시하고 있는데, 건물 서비스 비용 증가 대비 매출액 증가가 더욱 크기 때문에 폐업위험이 낮아진 것으로 해석할 수 있다.

문화업종과 소비업종의 차이를 보다 구체적으로 확인하기 위해서 <Table 2>의 Model 2는 전체 샘플 중 문화업을, Model 3은 음식점업과 식품업(이하 소비업종)을 하위 그룹으로 분류하여 분석한 결과이다. 우선 정착시기의 경우, 카플란-마이어 생존 모형에서 유의한 차이가 나타나지 않았던 문화업종 내에서도 문화지구 지정 이후 정착한 신생 업체의 폐업률이 통계적으로 유의미하게 더 큰 것으로 나타났다. 문화업과 소비업종 모두 초기 정착업체의 생존율이 높은 것을 확인할 수 있다. 다만, 두 모형의 계수 크기에 차이가 나타났는데 소비업종의 신생 업체가 문화지구 내에서 폐업위험이 더 높은 것을 알 수 있다.

업종별 차이를 중심으로 결과를 살펴보면, 문화업종의 경우 점포규모가 클수록 폐업위험이 통계적으로 유의미하게 감소하는 것으로 나타났다. 문화지구 내에서 상대적으로 소규모 문화업체들이 폐업 위험에 더 많이 노출되어 있다는 실증적인 증거로 이해할 수 있다. 반면, 입지특성 관련해서 점도위계 변수는 소비업종을 분석한 Model 3에서만 유의한 것으로 나타났다. 소비업종의 경우 광로나 대로에 면하고 있는 업체가 중로 이하에 면하고 있는 업체에 비해 약 1.3배 폐업위험이 더 큰 것으로 확인되었다. 대로변 입지가 교통기반시설 접근성 및 가시성이 높음에도 불구하고, 높은 임대료가 비용 부담으로 작용하여 폐업위험을 높인 것으로 해석된다. 또한 보행자 위주로 형성된 상권에서 이면도로 입지가 독특한 공간적 분위기를 형성하여 경쟁력을 갖출 수 있다는 기존 선행 연구결과에 비추어(정은상·김준형, 2017; 정동규·윤희연, 2017) 인사동 및 대학로 문화지구의 지역적 특성을 반영하는 결과로 해석될 수 있다.

Table 2. The results of Cox proportional hazard models

Parameter			Model 1. Total			Model 2. Cultural Business			Model 3. Commercial Business		
Variable	Unit		b	exp(b)	s.e.	b	exp(b)	s.e.	b	exp(b)	s.e.
업체 특성 Business characteristics	업종유형 Business type	음식점업 Restaurants	0.578 ***	1.783	0.139						
		식품업 Food business	1.364 ***	3.910	0.147						
	정착시기 Opening time	이후정착=1 After designation	0.584 ***	1.792	0.112	0.453 **	1.573	0.229	0.815 ***	2.260	0.129
	업체규모 Business scale	ln(m ²)	-0.121 **	0.886	0.049	-1.587 ***	0.205	0.532	0.047	1.048	0.045
건물 특성 Building characteristics	입점층수 Floor	1층=1 First floor	0.053	1.054	0.097	0.607	1.834	0.443	0.094	1.099	0.099
	경과년수 Building age	(년) (Years)	0.004	1.004	0.004	-0.006	0.994	0.009	0.006	1.006	0.004
	연면적 Gross floor area	ln(m ²)	0.299 ***	1.348	0.070	1.455 ***	4.282	0.502	0.332 ***	1.394	0.078
	승강기유무 Elevator	있음=1 Existence	0.306 ***	1.357	0.118	-0.023	0.977	0.311	0.370 ***	1.448	0.129
입지 특성 Locational characteristics	총주차대수 Parking spaces	(대) Total number	-0.005 ***	0.995	0.002	-0.003	0.997	0.005	-0.006 ***	0.994	0.002
	접면도로 Road width	대로이상=1 ≥25m	0.077	1.080	0.105	-0.168	0.846	0.286	0.243 **	1.275	0.114
	지역구분 Regions	인사동=1 Insadong	-0.292 ***	0.747	0.107	0.693 ***	1.999	0.262	-0.425 ***	0.654	0.123
Log-likelihood			-3618.02			-545.15			-2813.23		
LR chi-square			196.79 ***			17.08 **			126.76 ***		
N			1,611			460			1,151		

note) *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

마지막으로 지역구분에 따른 차이를 살펴보면 문화업종의 경우 인사동의 폐업위험이 대학로에 비해 약 2배가량 높은 것으로 나타났다. 반면, 소비업종의 경우 인사동의 폐업위험이 더 낮으며 대학로의 약 0.65배 수준으로 확인되었다. 이와 같은 지역별 차이는 라도삼 외(2016)가 지적한 바와 같이 문화지구의 제도 운영의 목적을 지역별 특성에 따라 분명히 하고 그에 따른 구체적 내용의 보완이 이루어질 필요가 있음을 시사한다.

V. 결론

본 연구는 문화지구 내 사업체의 장기 운영을 통해 문화특화지역의 장소적 특성을 유지·보존할 수 있다는 점에 주목하여 개별 사업체의 특성에 따른 폐업위험에 관한 분석을 수행하였다. 본 연구의 주요 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 문화지구에서 음식점업 및 식품업에 해당하는 소비업종의 폐업위험이 문화업종에 비해 더욱 높은 것을 확인하였다. 특히 인사동과 대학로 문화지구 내 사업체들 사이의 생존 추이를 비

교한 결과 소비업종의 생존확률은 영업기간이 길어질수록 급격하게 감소하는 것으로 나타났다. 이와 같은 사실은 문화지구 내에서도 업종에 따른 차별적인 지원이 고려될 필요가 있음을 시사한다. 인사동의 경우 전통문화와 관련한 음식점업과 식품업을 준 권장업종으로 포함하고 있는데, 문화지구 지정의 효과가 이러한 소비시설에는 상대적으로 미치지 못하고 있음을 확인해주고 있다.

둘째, 문화업의 경우 다른 설명변수들을 통제한 이후에도 업체 규모에 따라 폐업률에 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다. 기존 선행연구들에서 대학로 문화지구 지정이후 총 공연장 수의 양적인 증가는 이루어졌지만 소규모 극단의 과도한 경쟁과 폐관이 나타나고 있다는 지적과도 일치한다. 이와 관련하여 자본력이 약한 소규모 문화시설의 경우 지역활성화 및 공공정책 사업에 의한 지역환경 변화에 상대적으로 영향을 크게 받을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다. 축제지원이나 행사개최 등 지역활성화를 목적으로 하는 정책사업을 통해 방문객의 수가 증가할 수 있지만 상업화를 촉진하여 다양한 문화예술활동으로 이루어지지 않을 수 있음에 유의해야 할 것이다.

셋째, 문화업과 소비업 모두 문화지구 지정이후 운영을 시작한 신생 업체의 폐업위험이 유의미하게 높은 것으로 나타났다. 지역 상권이 형성된 이후 진입한 업체들이 자본력에 있어서 경쟁력이 높을 수 있다는 지적에도 불구하고(Yoon and Currid-Halkett, 2015; 허자연 외, 2015), 적어도 문화지구 내에서는 김동준·양승우(2017)가 지적한 바와 같이 초기에 정착한 업체가 좋은 입지를 선점하고 있고 그에 따른 운영능력을 갖추고 있어 장기적인 운영이 이루어지고 있음을 의미한다.

이와 같은 분석의 결과는 문화지구 제도의 권장업종 지정을 통한 포괄적 관리 방식이 실제 다양한 문화소비시설들의 집적을 유도할 만큼 효과적이지 못함을 의미한다. 향후 문화지구 제도 개선에 관한 논의에 있어서 업체 특성에 따른 차별적인 지원정책을 통해 문화지구의 문화예술적 정체성을 보호하기 위한 도시관리 방안을 강구할 필요가 있다. 또한 본질적으로 각 문화지구의 장소적 특성을 강화할 수 있도록 Santagata(2002)가 제시한 바와 같이 문화시설과 집객 활동을 증대시킬 수 있는 소비시설과의 조화가 이루어지는 도시문화지구로서의 역할을 재정비하는 제도적 설계가 요구된다 할 것이다.

본 연구에서는 분석 자료의 한계로 인해 업종을 세부적으로 구분하거나 사업자의 특성, 업체의 소유형태에 따른 차이 등을 반영하지 못하였다. 향후 업체 및 사업자의 특성을 보완하는 상세한 자료를 확보할 수 있다면 문화지구 내 업체들의 생존과 폐업위험에 대한 다각적인 설명이 가능할 것으로 기대한다. 나아가 본 연구는 문화지구만을 대상으로 분석을 수행하였으나 문화지구로 지정되지 않은 외부 지역과의 비교를 통해 업종 특성에 따른 생존 분석 결과를 비교하게 된다면 보다 다양한 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대한다.

- 주1. ①문화시설 및 민속공예품점, 골동품점 등과 같은 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 ②특성화된 문화예술활동이 계속 이루어지거나 개최되는 지역 ③그 밖에 유무형의 문화자원이나 문화적 특성을 보존하기 위해 문화지구로 지정이 필요한 지역 등이 지정대상에 해당한다. (『지역문화진흥법』 제18조)
- 주2. 본 연구에서는 지방행정인허가 자료의 중분류 기준을 이용하고 있는데, 음식점업은 한식, 중식, 분식 등의 일반음식점과 공방, 카페 등에서 음식을 판매하는 휴게음식점을 포함하며, 식품·제조·가공·판매업은 식품의 생산부터 유통에 관련된 업종을 포함한다. 업종 구분에 따른 구체적인 정의는 식품위생법 시행령 및 시행규칙을 따르고 있다.
- 주3. 폐업이 이루어진 사업체의 비율은 문화업 751개소 중 182개소(24.23%), 음식점업 1,845개소 중 704개소(38.26%), 식품업 365개소 중 204개소(55.89%)에 해당한다.
- 주4. 개별공시지가 토지특성자료에서는 '1.광대로 한면 2.광대로와 소로 3.광대로와 세로 4.중로 한면 5.중로와 세로 6.소로 한면 7.소로와 세로 8.세로 한면 9.세로 두면 10.자동차 통행 불가한 세로 11.자동차 통행불가한 세로와 세로'의 11가지로 분류하고 있다. 본 연구는 접면도로 특성을 구분하기 위하여 이 중 1~3에 해당하는 필지를 대로이상 접면도로, 4~11에 해당하는 필지를 중로이하 접면도로 구분하였다.

인용문헌 References

1. 김경숙·장영민·도영호, 2014. "신생중소기업의 헤저드모형을 이용한 산업별 생존요인에 관한 연구", 『경영학연구』, 43(1): 121-144.
Kim, K.S., Jang Y.M., and Do, Y.H., 2014. "A Study on the Survival Factors of Start-up SMEs Using Hazard Model by Industry", *Korean Management Review* 43(1): 121-144.
2. 김수현·김태현·임하나·최창규, 2015. "소매업의 매출액을 결정하는 보험량 및 건조 환경 요인에 관한 연구", 『국토계획』, 50(3), 299-318.
Kim, S.H., Kim, T.H., Im, H.N., and Choi, C.G., 2015. "Pedestrian Volume and Built Environmental Factors on Sales of Convenience Stores, Cosmetic Shops and Coffee Shops in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 50(3): 299-318.
3. 김동준·양승우, 2017. "서울시 경복궁 서측지역의 문화시설 입지와 소비공간 변화과정의 공간적 특성 실증 연구: 갤러리 및 요식업 입지를 중심으로", 『서울도시연구』, 18(2): 1-21.
Kim, D.J. and Yang, S.W., 2017. "Empirical Analysis of the Spatial Characteristics of Cultural Facility Locations and Changing Process of Consuming-biased Space: Focused on the Gallery and Restaurant", *Seoul Studies*, 18(2): 1-21.
4. 김동준·김기중·안영수, 2018. "장기생존 상업 입지의 공간적 특성 연구", 『국토계획』, 53(2): 161-181.
Kim, D.J., Kim, K.J., and Ahn, Y.S., 2018. "Study on the Spatial Characteristics of the Long-term Survival Commercial Facilities Location: Focused on Ordinary Restaurants in Gangnam-gu, Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 53(2): 161-181.
5. 김목한, 2011. 『서울시 사업체 창업의 행태 변화(1977~2008)』, 서울: 서울연구원.
Kim, M.H., 2011. *Changes on Behaviors of Founding an Enterprise in Seoul (1977~2008)*, Seoul: Seoul Institute.
6. 박희석, 2011. 『서울시 자영업: 특성과 정책적 지원 방향』, 서울: 서울연구원.
Park, H.S., 2011. *Self Employed Industry in Seoul*, Seoul: Seoul Institute.
7. 김연진, 2011. 『문화지구 제도 개선방안』, 서울: 한국문화관광연구원.
Kim, Y.J., 2011. *Improvement Plan for Cultural Districts*, Seoul: Korea Culture & Tourism Institute.
8. 김희진·최막중, 2016. "문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성: 삼청동과 인사동 가로변을 사례로", 『국토계획』, 51(3), 97-112.
Kim, H.J. and Choi, M.J., 2016. "Characteristics of Commercial Gentrification and Change in Perception of Placeness in Cultural Districts: The Case of Samcheong-dong and Sinsa-dong Streets in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 51(3): 97-112.
9. 남윤미, 2017. 『국내 자영업의 폐업을 결정요인 분석』, 서울: 한국은행.
Nam, Y.M., 2017. *Analysis on the Determinants of Exit of Self-employed Businesses in Korea*, Seoul: Bank of Korea.
10. 라도삼·이정현·오찬섭, 2016. 『서울시 문화지구 활성화를 위한 제도 개선방안』, 서울: 서울연구원.

- Ra, D.S., Lee, J.H. and Oh, C.S., 2016. *A Study on Improvement of Policies for Seoul Cultural District*, Seoul: Seoul Institute.
11. 박재빈, 2006. 「생존분석 이론과 실제」, 서울: 신광출판사.
Park, J.B., 2006. *Theory and Practice of Survival Analysis*, Seoul: Shin-gwang press.
 12. 신우진·문소연, 2011. “프랜차이즈 커피전문점의 입지특성이 매출액에 미치는 영향 분석”, 「부동산학연구」, 17(2): 111-123.
Shin, W.J. and Moon, S.Y., 2011. “A Study on the Effects of Locational Characteristics on the Sales of a Coffee Shop Franchise”, *Journal of Korea Real Estate Analysis Association*, 17(2): 111-123.
 13. 신혜원·김의준, 2014. “기업 입지유형 및 규모가 신생기업의 생존에 미치는 영향”, 「국토연구」, 83: 17-30.
Shin, H.W. and Kim, E.J., 2014. “The Analysis of Effects of Location Type and Firm Size on New Firms’ Survival”, *The Korea Spatial Planning Review*, 83: 17-30.
 14. 서울시, 2016. 「서울시 문화지구 관리계획 평가」, 서울.
Seoul Metropolitan Government, 2016. *An Assessment for Administration of Seoul Cultural District*, Seoul.
 15. 염지혜·양승우, 2014. “음식점 변화를 통한 서울 삼청동길의 상업가로 활성화 단계”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 15(6): 111-122.
Yeom, J.H. and Yang, S.W., 2014. “Empirical Analysis of the Vitalization Step of Commercial Street in Samcheongdong-Gil, Seoul through the Restaurant Change”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 15(6): 111-122.
 16. 윤나영·최창규, 2013. “서울시 상업가로 보행량과 보행 환경 요인의 관련성 실증분석”, 「국토계획」, 48(4): 135-150.
Yun, N.Y. and Choi, C.G., 2013. “Relationship between Pedestrian Volume and Pedestrian Environmental Factors on the Commercial Streets in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(4): 135-150.
 17. 이상규, 2004. “대형할인점의 매출액 결정에 있어서 입지요인의 영향에 관한 연구”, 「국토연구」, 40: 35-52.
Lee, S.G., 2004. “A Study on the Effects of Locational Factors in the Determination of Sales Volumes of Large Discount Stores”, *The Korea Spatial Planning Review*, 40: 35-52.
 18. 임창호·이소영, 1997. “서울시 도심상업활동의 지역·업종별 입지특성에 관한 비교연구”, 「국토계획」, 32(3): 107-123.
Yim, C.H. and Lee, S.Y., 1997. “A Comparative Study on the Locational Characteristics of Commercial Activities in CBDs of Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 32(3): 107-123.
 19. 정동규·윤희연, 2017. “발달상권과 골목상권에 위치한 음식점의 생존과 폐업 비교», 「대한건축학회-계획계」, 33(3): 57-68.
Jeong, D.G. and Yoon, H.Y., 2017. “Survival Analysis of Food Business Establishments in a Major Retail District and Its Extended Area: A Case Study on Itaewon, Seoul, Korea”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 33(3): 57-68.
 20. 정은상·김준형, 2017. “건물의 경과연수가 임대료에 미치는 영향 - 서울 강남구 비주거용 건물의 1층 임대료를 중심으로», 「국토계획」, 52(1): 83-102.
Jung, E.S. and Kim, J.H., 2017. “The Effects of Building Age on Rent in Korea: Focusing on the 1st Floor Rent of Non-residential Buildings in Seoul Gangnam Area”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(1): 83-102.
 21. 최열·박성호, 2014. “제조업 생존기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 부산시 폐업 제조업을 대상으로», 「국토계획」, 49(2): 277-291.
Choi, Y. and Park, S.H., 2014. “Analysis on the Factors Affecting the Manufacturing Industry in Survival Duration: Focused on Shut-down Manufacturing Industry in Busan”, *Journal of Korea Planning Association*, 49(2): 277-291.
 22. 허자연·정연주·정창무, 2015. “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례», 「서울도시연구」, 16(2): 19-33.
Heo, J.Y., Jeong, Y.J., and Jeong, C.M., 2015. “Gentrification Process and Changing Shop Owners in Commercial Area on Gyeongridan Street”, *Seoul Studies*, 16(2): 19-33.
 23. 황두영·이정형·정영도, 2018. “문화지구 관리특성 및 개선방안에 관한 연구», 「한국도시설계학회지 도시설계」, 19(5): 37-49.
Hwang, D.Y., Lee, J.H., and Jeong, Y.D., 2018. “A Study on Management Characteristic and Improvement of Cultural District: Focused on Cultural District of Insa-dong, Daehak-ro, Incheon Open-port”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 19(5): 37-49.
 24. Cox, D.R., 1972. “Regression Models and Life-tables”, *Journal of the Royal Statistical Society*, 34(2): 187-220.
 25. Machin, D., Cheung, Y.B., and Parmar, M.K., 2006. *Survival Analysis: A Practical Approach*, England: John Wiley & Sons Ltd.
 26. Mommaas, H., 2004. “Cultural Clusters and the Post-industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy”, *Urban Studies*, 41(3): 507-532.
 27. Kim, W.B., 2011. “The Viability of Cultural Districts in Seoul”, *City, Culture and Society*, 2(3): 141-150.
 28. Parsa, H.G., Self, J., Sydnor-Busso, S., and Yoon, H.J., 2011. “Why Restaurants Fail? Part2: The Impact of Affiliation, Location and Size on Restaurant Failures: Results from a Survival Analysis”, *Journal of Foodservice Business Research*, 14(4): 360-379.
 29. Santagata, W., 2002. “Cultural District, Property Rights and Sustainable Economic Growth”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 26(1): 9-23.
 30. Segarra, A. and Callejon, M., 2002. “New Firms’ Survival and Market Turbulence: New Evidence from Spain”, *Review of Industrial Organization*, 20: 1-14.
 31. Yoon, H. and Currid-Halkett, E., 2015. “Industrial Gentrification in West Chelsea, New York: Who Survived and Who Did Not? Empirical Evidence from Discrete-time Survival Analysis”, *Urban Studies*, 52(1): 20-49.

Date Received	2019-02-18
Reviewed(1 st)	2019-04-01
Date Revised	2019-07-03
Reviewed(2 nd)	2019-08-02
Date Accepted	2019-08-02
Final Received	2019-08-07