도시재생사업의 신규입주업체 유형별 특성 및 거점시설 만족도의 영향요인에 대한 연구

- 세운상가군일대 재생사업 1단계 구간을 중심으로 -

길현기*·구자훈**

A Study on the Characteristics of New Tenant Companies by Types and the Factors that Influence the Level of Satisfaction with Base Facility in the Urban Regeneration Project

- Focused on the Sewoon Plaza Regeneration of 1 Phase -

Hyun gi Kil*·Jahoon Koo**

요약 : 이 연구는 2016년 세운상가군 일대 도시재생사업 이후 신규 입주한 업체를 유도형 입주업체와 자발적 입주업체로 구분하여, 유형별 업종변화와 입주형태의 특성을 파악하고 거점공간 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 유도형 입주업체는 재생사업 활성화를 위해 공공에서 지원한 21개 공간에 입주한 업체로 주로 제조서비스업과 디자인 관련 업체로 구성되어 있다. 자발적 입주업체는 공공의 지원 없이 입주한 업체로 2016년 8개에서 2020년 94개로 증가하였으며, 문화예술, 식음료, 디자인업체 순으로 입주하고 있다. 또한, PLS-회귀분석을 활용해 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 유도형 입주업체의 만족도에 양(+)의 영향을 미치는 주요 요인은 창업공간, 음(-)의 영향을 미치는 주요 요인은 교통 접근성으로 확인됐다. 자발적 입주업체의 만족도에 양(+)의 영향을 미치는 요인은 편의 및 휴게 공간, 음(-)의 영향을 미치는 요인은 거점시설의 입지로 분석됐다. 연구 결과, 신규입주업체의 유형에 따라 업종 및 입주형태 특성에 차이가 있으며, 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인도 다르게 나타났다. 앞으로 도시재생사업 거점시설 조성 시 입주업체의 업종변화, 지역의 산업 및 입주자 특성을 고려할 필요가 있으며, 모니터링을 통해 유연한 공간운영이 필요함을 확인하였다.

주제어 : 세운상가군 일대 도시재생사업, 신규입주업체, 거점시설, PLS회귀분석

ABSTRACT : The purpose of this study is to identify changes in industry by each type and characteristics of each tenancy type, and to analyze factors that affect base facility satisfaction. This study classified new tenant companies that moved into the Sewoon plaza area after the urban regeneration project in 2016 into the categories of induced tenant companies and spontaneous tenant companies. Induced tenant companies are those that have moved into 21 spaces supported by the public to revitalize regeneration projects, mainly consisting of manufacturing service area and design-related companies. Spontaneous tenant companies moved in without public support, increasing their number from 8 in 2016 to 94 in 2020, with the companies' influx in the order of culture and arts, food and beverage, and design companies. Also, an analysis on the factors affecting base facility satisfaction utilizing PLS-regression was conducted that produced results. First, the main factor that has a positive effect on the satisfaction of induced tenant companies is space for start-up companies , and the main factor having negative effect is transport accessibility. Second, the central factor having a positive effect on spontaneous tenant companies is amenity and break area, and the main negative factor is proximity of the base facility. Differences were observed in the characteristics of the industry and business type in accordance with the type of new tenant companies, and the factors affecting the satisfaction of te base facility were revealed to be different as well. When building base facility for urban regeneration projects in the future, it has been confirmed that it is necessary to consider the changes in the business types of tenant companies and the characteristics of local industries and tenants, and to monitor the overall process for flexible space operation.

KeyWords : Sewoon plaza urban regeneration, new tenant companies, base facility, PLS regression analysis

---

* 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 박사 수료 (Ph.D. Student, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University, Department of Urban and Regional Development)

** 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 교수(Professor, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University, Department of Urban and Regional Development), 교신저자(E-Mail : jhkoo@hanyang.ac.kr, 02-2220-0339)

I. 서론

1. 연구배경과 목적

세운상가 일대는 1979년에 처음 정비구역으로 지정된 이래 40년간 5번의 계획 변경 과정이 있었다. 2009년에 세운재정비촉진계획을 최초로 결정하여 세운상가군을 철거하고 폭 90m의 녹지축 조성 및 8개의 대규모 블록개발 계획을 발표하였지만, 경기 침체와 이해당사자 간의 합의 불일치로 개발은 추진되지 못하였다. 2년간의 논의 끝에 2014년 세운상가군을 존치하고 주변 지역은 171개 정비구역으로 구역 특성에 맞춰 계획을 변경하였다. 세운상가군은 존치가 결정되었지만, 노후화와 전자산업의 이전으로 쇠퇴한 상태였다. 이에 따라 2017년 세운상가군 활성화를 위한 기본구상을 마련하고, 산업·보행·공동체 재생을 목표로 세운상가 일대 도시재생활성화 계획이 수립되었다.

세운상가 일대 도시재생사업은 중심시가지형 도시재생사업으로 도심 내 지역산업 활성화를 목적으로 세운메이커스큐브를 조성하여 청년 스타트업 유입을 유도한 산업재생, 종묘에서 남산으로 연결하는 보행재생, 주민 주도의 재생사업을 위한 공동체재생으로 추진되었다. 특히 세운메이드 프로젝트, 기술 중개소 같은 사업으로 지역 장인과 젊은 청년의 협업을 유도하여 지역 산업을 활성화한 사례로 평가받고 있으며, 재생사업으로 기존 도심 제조업과 신산업의 협업을 유도해 업종전환과 산업재편을 시도하였다. 이에 따라 도시재생사업 이후에 어떻게 변화하였는지 파악하기 위해 새롭게 입주한 업체의 입주 특성, 업종 현황과 재생사업으로 조성된 거점시설 만족도에 어떠한 요소가 영향을 미쳤는지 확인해 볼 필요가 있다.

이 연구는 세운상가 일대 도시재생사업 1단계 구간(세운상가~대림상가)을 대상으로 신규입주업체를 신경제 클러스터 이론을 바탕으로 유도형 신규입주업체와 자발적 신규입주업체로 분류하고, 유형별 신규업체의 입주 특성 및 업종변화를 분석하고자 한다. 그리고 신규업체의 유형별로 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 앞으로 도심 제조업 밀집 지역의 도시재생사업 및 거점시설 조성에 정책적 시사점을 제시하는 데 목적이 있다.

2. 연구범위와 방법

이 연구의 공간적 범위는 세운상가 일대 도시재생사업지역인 서울시 종로구 종로1, 2, 3, 4, 5가 일대이며, 시간적 범위는 재생사업 초기인 2016년부터 2020년까지 5년간으로 설정하였고, 내용적 범위는 도시재생사업 시작 이후에 입주한 신규업체들이 대상이다. 세운상가 일대 도시재생사업 과정에서 입주한 업체의 변화를 살펴보기 위해 공공의 지원 공간에 입주한 유도형 입주업체와 지원 없이 민간 공간에 스스로 입주한 자발적 입주업체의 특성을 분석하였으며, 특히 재생사업 중 핵심 사업인 거점시설 조성 시 고려해야 하는 요인에 대한 해답을 모색하기 위해 신규입주업체의 유형별 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석할 필요가 있다고 판단하였다.

연구의 과정과 방법은 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업 마중물 사업 완료 이후에 매년 조사한 세운상가 내 업종변화 모니터링 자료를 바탕으로

새롭게 입주한 신규입주업체의 연도별 특성을 파악하고 업종 현황을 조사한다. 둘째, 설문조사를 거쳐 신규(유도형/자발적) 입주업체의 특성을 분석하고 거점시설 만족도의 유형별 차이를 T-검정을 통해 분석한다. 셋째, PLS 회귀분석을 실시해 유형별 신규입주업체의 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하여 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 이론고찰

1) 도시재생과 거점시설 개념

도시재생은 물리적 환경 정비 위주의 기존 도시정책의 한계와 인구감소 등에 따라 활력이 저하되고 시가지가 지속적으로 쇠퇴하는 문제를 해결하기 위해 서울의 여건을 고려하여 새로운 대응 방안을 마련하려고 시작하게 되었다. 특히, 산업구조의 변화로 활력이 저하된 지역은 중심시가지형 도시재생사업지로 구분하여 다양한 거점시설을 중심으로 마중물사업이 추진되고 있다(서울시, 2019). 이렇게 재생사업지역에서 조성된 거점시설은 사업의 유형이나 성격에 따라 다양하게 정의할 수 있다. 거점시설은 지자체, 지역주민과 도시재생 전문가 등 다양한 이해당사자들이 어울려 도시문제를 해결하기 위해 특정한 장소를 선택하여 쇠퇴지역에 도시문제를 해결하고자 조성하는 시설로 물리·환경적, 사회적, 경제적, 문화적 접근을 바탕으로 한시적으로 운영되는 것이 아니라 지속적 재생을 이끌어 갈 시설이다(서광영·박진아, 2018). 즉 쇠퇴지역에 도시재생사업으로 새로운 거점시설을 조성하여 도시기능 회복과 활성화를 위한 지역의 거점공간이다.

2) 신경제 클러스터 이론

신경제 클러스터(new economy cluster)는 도심을 재구성하거나 지역재생을 위해 새롭게 들어오는 연관 있는 산업을 말하며, 도심 활성화에 중요한 역할을 한다(Hutton, 2004).

신경제 클러스터 이론은 크게 두 가지 클러스터로 구분한다. 첫째, 정부와 공공기관이 주도적으로 공공정책을 펼쳐 다양한 개입으로 지역 발전의 중심적인 사업을 추진하여 다양한 변화를 이끄는 것을 유도형 클러스터(induced cluster)라고 한다. 둘째, 재개발 등 개발이 시장에 따라 자연발생적으로 형성된 것을 자발적 클러스터(spontaneous cluster)라고 하며, 그로 인해 주변 지역의 새로운 산업 및 변화를 확인할 수 있다. 유도형 클러스터와 자발적 클러스터의 가장 큰 차이는 추진주체(공공/민간)에 차이가 있으며, 추진주체에 따라 주변에 변화하는 양상에 차이가 있을 것으로 보인다. 이에 따라 이 연구는 재생사업 이후 입주한 신규입주업체를 공공정책에 의해 입주한 업체와 스스로 자연발생적으로 입주한 업체로 구분하여 분석하고자 한다.

2. 선행연구 검토

1) 세운상가 재생사업 관련 연구

세운상가 재생사업과 관련하여 박선영(2019)은

세운재생사업 1단계 사업을 중심으로 조성된 거점공간을 소개하였으며, 세운상가군 일대 도시재생사업은 새로운 산업과 기존 산업의 융합·상생·발전에 집중하는 재생사업이며, 문화·산업이 종합적으로 고려된 복합적인 도시재생이라고 평가하였다.

전창진(2018)은 세운상가 1단계 구간을 대상으로 협력적 거버넌스를 적용하여 재생사업과 이해당사자의 역할(공공, 중간조직, 시민협의회, 장인, 상인 등)을 정립하고, 실증분석을 통해 도시재생사업 과정을 분석하였다.

2) 도시재생사업 및 거점시설 만족도 관련 연구

도시재생사업 거점시설 만족도 관련 연구로 유지수·이재우(2019)는 도시재생 거점시설 조성효과에 관한 방문특성별 인식분석을 실시해 거점시설 이용자를 유형별로 분류하여 방문특성을 분석하였다. 또한 거점시설 만족도에 미치는 요인을 선행연구를 바탕으로 입지 요인, 편의성, 경제사회, 근린환경, 교육문화요인을 측정지표로 도출하여 측정하였다.

서광영·박진아(2018)은 거점시설의 역할과 효과에 대해서 정리하였으며, 창동·상계지역 플랫폼 창동61을 대상으로 거점시설의 시설 효과와 지역주민과 타 지역주민을 대상으로 거점시설 조성 전후의 지역 이미지 차이를 분석하였다.

조나경(2017)은 산업단지 배후 주거지의 만족도를 측정하기 위해서 물리적 요인(입지성, 편리성), 사회경제적 요인(경제성, 사회성), 환경적 요인(근린환경, 산업환경)으로 3개 요인 6개 항목으로 만족도를 측정하여 결론을 도출하였다.

3. 연구의 차별성

세운상가와 관련된 연구는 도시재생사업의 거점시설을 설명하거나 거버넌스 측면에서의 연구가 주를 이루어, 재생사업에 대한 산업재생 측면에서의 연구와 재생사업 추진이 5년 지난 시점에서 그간 성과에 관한 연구가 없는 상황이다. 또한 거점시설과 관련된 연구는 주로 이용자 관점의 만족도 위주로 분석되어 업체 관점의 만족도를 연구한 사례는 많지 않다.

이 연구는 유도형/자발적 신규입주한 업체를 대상으로 연도별 업체 변화를 조사하고, 입주업체의 입주 특성 및 업종변화를 분석하여 산업재생 측면에서 도시재생사업의 성과 및 지역산업의 변화과정을 살펴보고자 한다. 또한, 신규입주업체의 거점시설 만족도 및 만족도에 영향을 미치는 요인이 어떻게 차이가 나타나는지에 대해 분석하고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 세운상가군 일대 도시재생사업 개요

1) 목표와 세부사업

세운상가군 일대 도시재생사업은 2014년 세운재정비촉진계획 변경에 따라 세운상가군을 철거에서 존치로 변경되었으며, 서울형 도시재생 선도지역 중 하나로 추진되는 사업으로, 근린재생 중심시가지형 도시재생사업에 해당한다. 사업의 목표로는 도심 창의제조산업혁신처로 재탄생이며, 사업

〈표 1〉 세운상가군 일대 도시재생사업 목표 및 세부사업

목표	사업	세부사업
산업재생	세운 메이커스큐브	청년스타트업 입주 공간
	산업재생 프로그램	세운메이드, 기술 중개소 등
	상인활성화 프로그램	마이스터 장인 발굴, 손끝기술 학교 등
보행재생	보행 데크	종묘~남산으로 연결하는 보행데크
	공유 공간조성	전자박물관, 테크북라운지 등
	다양한 축제	도시 기술장, 도시건축비엔날래
공동체재생	다시 세운 시민협의회	주민협의체, 문화예술인, 기술장인 등 33명 주민협의체
	주민역량 강화	세운대학, 기술전문 대안학교 등 세운상가는 대학
	주민공모 사업	주민이 기획하고 시행하는 주민협력 사업 지원

출처: 세운상가군 일대 도시재생활성화 보고서 재구성

목표에 따라 산업재생, 보행재생, 공동체재생을 추진하였다.

첫째, 산업재생은 세운 메이커스큐브, 산업재생 프로그램, 상인활성화 프로그램으로 구성되어 있다.

둘째, 보행재생은 종묘에서 남산까지 연결하는 보행 데크사업, 상인과 시민을 위한 공유 공간 조성, 도시기술장과 서울도시건축비엔날레 같은 다양한 축제 개최가 있다.

셋째, 공동체 재생은 상인대표, 지역예술인, 청년스타트업 대표 등 33명으로 구성된 다시세운시민협의회, 주민역량강화 사업, 주민이 기획하고 시행하는 주민공모사업 등이 있다.

2) 도시재생 거점시설

세운상가군 일대 도시재생사업의 거점시설은 창업공간, 문화·교육공간, 다목적 공간, 편의 및 휴게공간으로 구분할 수 있으며, 총 12개의 거점시설이 조성되어 있다.

첫째, 창업공간은 세운메이커스큐브를 조성하여 제조 산업의 혁신을 이끌고 기존 제조업과의 협업을 유도할 목적으로 청년 스타트업을 입주시켰다.

둘째, 문화·교육공간은 세운상가와 관련된 192개의 소장품이 전시되어 있는 세운전자박물관, 을지로 일대에서 생산된 180개의 재료와 200개의 부품이 전시되어 있는 부품도서관, 2,000여 개의 기술관련 서적이 비치되어 있는 테크북라운지, 회의와 교육을 진행할 수 있는 파트너라운지와 메이커스 교육장으로 구성되어 있다.

셋째, 다목적 공간은 종묘 건너편에 위치한 다시·세운광장과 광장하부에 위치하여 전시·공연 등 다양한 공간 활용이 가능한 세운홀, 그리고 외부공간인 3층 보행 데크가 있다.

넷째, 편의 및 휴게공간은 그린셀, 세운인라운지, 지원 공간으로 구성되어 있다.

〈표 2〉 세운상가 재생사업 거점시설

구분	공간명	개소	면적
창업공간	세운메이커스큐브(21개)	1개소	857.2㎡
문화·교육공간	세운전자박물관, 부품도서관, 테크북라운지, 파트너라운지, 메이커스 교육장	5개소	222.1㎡
다목적 공간	세운홀, 다시세운광장, 보행데크	3개소	2,500㎡
편의 및 휴게공간	그린셀, 지원공간 세운인 라운지	3개소	407.5㎡
합계		12개소	

출처: 세운상가군 일대 도시재생활성화 보고서 재구성

2. 분석자료

1) 조사방법

설문조사는 신경제 클러스터 이론에 따라 공공공간에 공모로 입주한 유도형 신규입주업체와 주변공간에 스스로 입주한 자발적 신규입주업체로 구분하여 실시하였다. 유도형 신규입주업체의 경우 현재 입주해 있는 업체(27곳)와 입주 후 이전한 업체(8곳) 총 35곳 중 31곳을 설문하였고, 자발적 신규입주업체는 전시 공간 등으로 설문을 할 수 없는 업체를 제외한 65곳 중 30곳의 설문을 받아, 총 61곳을 대상으로 설문을 진행하였다. 설문 방법은 직접 업체를 방문하여 설문지를 받는 방법으로 추진하였다.

조사 항목은 〈표 3〉에 나타난 바와 같이 응답자 기초현황, 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인으로 구성하였다. 기초현황은 8개 항목, 거점시설 만족도에 미치는 영향은 15개 항목으로 구성하였다.

〈표 3〉 조사항목 구성

구분	설문내용	문항수	평가방법
응답자 기초 현황	성별, 연령, 학력, 입주기간, 월매출, 조직형태, 점포면적, 소유형태	8개 항목	빈도분석
거점 시설 만족도	입지요인(3), 거점시설요인(4), 경제사회요인(4), 근린환경요인(2), 교육문화요인(2)	15개 항목	검정(t-test) 상관분석 PLS회귀분석

2) 응답자 일반 특성

입주업체 대표의 일반적 특성은 〈표 4〉와 같다. 유도형 입주업체 대표의 성별은 남성 28명(90.3%), 여성 3명(9.7%)으로 남성 비율이 높으며, 연령대는 30~50대가 29명(93.4%)으로 대부분을 차지했다. 학력은 대졸 이상이 29명(93.4%)이며, 대학원졸 이상이 17명(54.9%)으로 상대적으로 고학력이 많은 것으로 나타났다. 자발적 입주업체의 경우 남성 23명(76.7%), 여성 7명(23.3%)으로 남성비율이 높게 나타났으며, 연령대는 30~50대가 29명(93.4%)로 대부분을 차지했다. 학력은 대졸 이상이 23명(76.7%)으로 가장 높게 나타났다.

〈표 4〉 응답자 일반 특성

구분		유도형 신규입주업체		자발적 신규입주업체	
		명	%	명	%
성별	남자	28	90.3	23	76.7
	여자	3	9.7	7	23.3
연령	20대	1	3.2	-	-
	30대	10	32.3	8	26.7
	40대	11	35.5	12	40.0
	50대	8	25.8	8	26.7
	60대 이상	1	3.2	2	6.6
학력	고졸	2	6.4	7	23.3
	대졸	12	38.7	17	56.7
	대학원 졸	14	45.2	6	20.0
	박사 졸	3	9.7	-	-

3. 변수 설정과 분석 방법

1) 거점시설의 구성요인 분류

거점시설 만족도에 영향을 미치는 변수를 설정하기 위해 거점시설 조성과 관련한 선행연구를 검토하여 주로 사용되는 7가지 변수를 〈표 5〉와 같이 도출하였다. 도출된 변수 중 편리성 요소와 산업환경 요인은 세부 측정지표가 세운상가군 일대 거점시설을 평가하기에 적절치 않아 제외하고 입지요인, 경제사회요인, 근린환경요인, 교육문화요인, 거점시설 요인을 최종 변수로 설정하였다.

〈표 5〉 거점시설 만족도의 평가 변수

변수	최형석 (2009)	정성호 고석찬 (2011)	박진문 (2012)	조나경 (2017)	박희정 외 (2018)	유지수 이재우 (2019)	선택
입지요인	○			○	○	○	●
거점시설요인	○		○	○			●
편리성 요소				○		○	
경제사회요인	○	○	○	○	○	○	●
근린환경 요인	○	○		○		○	●
교육문화 요인			○			○	●
산업환경 요인				○			

최종 도출된 거점시설 만족도의 측정지표는 〈표 6〉과 같이 총 5개 변수와 15개 측정지표로 구성하였다.

〈표 6〉 거점시설 만족도의 측정지표

변수	측정지표	내용
입지 요인	거점시설의 입지	거점시설 위치, 도심과의 거리 등 물리적 입지
	교통 접근성	대중교통 이용 및 주요도로 접근 용이성
	주차시설	주차 공간 및 주차시설 편리성
거점 시설 요인	창업 공간	세운메이커스큐브 창업공간
	문화전시 및 교육 공간	세운전자박물관, 부품도서관, 561교육장
	편의 및 휴게 공간	그린셀, 보행데크 등 시설 편의성
	다목적 공간	세운홀, 다시세운광장 공간 활용성
경제 사회 요인	상권 및 산업 활성화	세운메이드, 세운기술중개소 등 활성화
	청년창업지원	창업지원 프로그램, 경쟁력 강화
	공동체 활성화	다시세운 시민협의회, 공동체 프로그램
	주민참여 활성화	도시재생대학운영, 주민공모사업
근린 환경 요인	지역이미지 개선	보행데크 정비, 광장 조성 등 변화
	도심휴식 공간	세운옥상, 조경 및 휴게공간의 쾌적성
교육 문화 요인	교육프로그램	손끝기술학교, 장인교육의 교육프로그램
	협동조합 육성	수리수리협동조합, 세운공장 등 협동조합

2) 분석 방법

이 연구는 신규입주업체를 파악하기 위해 5년간의 모니터링 자료를 바탕으로 업종변화를 분석하였으며, 유형별(유도형/자발적) 신규입주업체의 인식차이를 확인하기 위해 T-검정으로 분석하였다. 그리고 만족도에 미치는 영향분석을 위해 PLS (partial least square) 회귀분석을 활용하였다. 전체 신규 입주업체 총 100곳 중 61곳의 설문을 완료하였으며, 모집단과 표본 수가 많지 않아 표본이 적거나 독립 변수 간 다중공선성이 발생하는 경우에도 안정적으로 회귀분석이 가능한 PLS 회귀식을 사용하여 분석하였다.

Ⅳ. 신규입주업체 특성 및 거점시설 만족도에 미치는 영향요인 분석

1. 신규입주업체 개요

신규입주업체의 입주유형별 공간과 기능을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 유도형 입주업체는 공공에서 재생사업 활성화를 위해 시 소유 공간인 보행 데크 2~3층에 조성된 21개의 창업거점 공간인 세운메이커스큐브에 공모로 모집한 입주업체와 재생사업의 초기에 협약에 따라 입주한 전략기관(서울시립대, 사회적 경제 지원센터, 씨즈)을 말한다. 입주업체의 이주와 퇴거에 따른 공실 발생 시 모집공고를 내고 추가 모집하며, 공유재산법 및 물품관리법[1]에 따라 대부료를 받고 전기료는 별도로 지불한다. 계약기간은 기본 3년으로 평가를 실시해 1년

연장이 가능하다. 둘째, 자발적 입주업체는 재생사업 시작 시점인 2016년부터 세운상가군 내 공공의 지원 없이 재생사업 변화에 대한 변화 기대, 입지적 장점, 저렴한 임대료 등의 이유로 민간공간에 새롭게 입주한 업체를 말한다.

2. 신규입주업체의 업종변화

1) 유도형 신규입주업체

연도별 입주업체 수를 살펴보면 〈표 7〉과 같다. 유도형 입주업체는 마중물 사업이 종료된 2017년부터 입주를 시작하였으며, 재생사업으로 조성된 공간에 제한적으로 입주하였기 때문에 매년 23~24개 업체 수를 유지하는 것으로 볼 수 있다.

유도형 신규입주업체의 연도별 업종 변화를 살펴보면 사업 초창기인 2017년에는 세운상가군 일대를 창의제조산업의 혁신기지로 조성하기 위해 기존 산업(기계, 공구, 조명 등 도심 제조업)과 협업 및 연계가 가능한 제조서비스업, 디자인, 교육, 문화예술 관련 분야의 젊은 스타트업을 입주시켰다. 특히 3D 프린터, 로봇, 드론 제작 등과 같이 신기술을 가진 업체를 모집하여 기존의 기술 장인과 청년 스타트업을 접목해 협업·성장이 가능한 공간으로 조성코자 하였다. 하지만 연도별 업종별 업체수를 살펴보면 2017년에는 제조서비스업체가 16개로 가장 많았지만, 갈수록 제조서비스업체는 줄고 디자인업체가 증가하는 변화를 볼 수 있다.

업종변화의 특징은 크게 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 첫 번째는 전략적으로 재생사업 초기 입주시킨 제조서비스업은 일부 업체는 협업 과정에서 기술 교류 및 협업의 한계가 나타남에 따라 많은 활동을 하지 못한 반면, 디자인업체는 세운메이드 프로젝트[2], 기술 중개소[3]와 같이 재생사업의 하나로 추진하는 산업 활성화 프로그램을 적극 활용하여 많은 성과를 보이면서, 업체 수가 증가한 것으로 보인다. 디자인업체가 세운메이드 프로젝트를 통해 상품화에 성공한 제품으로는 기술장인과 협업하여 완성한 진공관 블루투스 스피커, 구리·청동 재료로 주변 인프라를 활용해 제작한 막걸리 술잔인 술라, 전기와 인쇄를 접목해 만든 전자책인 워킹페이퍼[4] 등 많은 협업 제품들이 있다.

두 번째는 다른 지역(부천, 금천 등)에서 로봇, 3D 프린트와 같은 제조기반 스타트업을 대상으로 다양한 정책적 지원[5]이 이루어지면서 이주가 늘어남에 따라 제조서비스업체의 비중이 줄어든 것으로 판단된다. 이처럼 공공에서 전략적으로 스타트업을

---

1) 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 제26조(대부료의 요율) 일반적으로 재산평가액의 1,000분의 50 이상으로 하며, 벤처기업 창업자, 중소기업, 예비사회적 기업, 사회적 협동조합의 경우 재산평가액의 1,000분의 10이상의 대부료 요율 적용

2) 세운메이드 프로젝트는 세운상가군 일대에 특화된 제품군(조명, 오디오, 영상기기, 오락기 등) 발굴을 위해 시제품제작을 지원하고, 크라우드 펀딩을 통해 제품화를 시켜 세운상가와 일대 인프라활용 및 활성화를 견인하고자 추진하는 프로그램이다.

3) 기술중개소는 기술적 해법이 필요한 사람들에게 관련 정보를 제공하고, 세운상가군의 전문가들과 연결하여 기술적인 문제 해결을 중개하는 기술 코디네이팅 프로그램으로 현재 진행 중이다.

4) 워킹페이퍼(Working Paper는 2019년 세운메이드 프로젝트를 통해 발굴된 제품으로 책의 형태로 구성된 전자교육 키트로 세운상가군의 전자, 기계부품과 충무로 일대의 인쇄 인프라를 활용한 제품이다.

5) 부천시는 지역경제의 지속적인 발전을 위해 2003년부터 로봇산업에 전략산업으로 선정하여 지원(공간, 시제품 제작지원, 창업 투자사 등원)을 하고 있으며, 금천은 서울의 주요 산업거점 중 G밸리(구로~금천)에 해당해 메이커 스페이스 및 로봇창업관련 산업을 지원하고 있다.

〈표 7〉 신규 입주업체 연도별 업종현황(업체 수/%)

유형	유도형 신규입주업체					자발적 신규입주업체				
연도	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
제조서비스업	-	16 (69.7)	14 (58.3)	13 (54.2)	12 (50.0)	-	-	4 (7.1)	5 (7.7)	8 (8.5)
문화예술	-	2 (8.7)	3 (12.5)	2 (8.3)	2 (8.3)	4 (50.0)	12 (54.5)	15 (26.8)	18 (27.7)	24 (25.5)
전시공간	-	1 (4.3)	1 (4.2)	1 (4.2)	1 (4.2)	1 (12.5)	3 (13.6)	7 (12.5)	5 (7.7)	7 (7.4)
디자인	-	1 (4.3)	3 (12.5)	5 (20.8)	6 (25.0)	1 (12.5)	1 (4.5)	12 (21.4)	15 (23.1)	12 (12.8)
식음료	-	-	-	-	-	-	4 (18.2)	7 (12.5)	8 (12.3)	12 (12.8)
도소매	-	-	-	-	-	-	-	7 (12.5)	10 (15.4)	22 (23.4)
교육	-	2 (8.7)	2 (8.3)	2 (8.3)	2 (8.3)	-	-	-	-	-
기타	-	1 (4.3)	1 (4.2)	1 (4.2)	1 (4.2)	2 (25.0)	2 (9.1)	4 (7.1)	4 (6.2)	9 (9.6)
합계	-	**23**	**24**	**24**	**24**	**8**	**22**	**56**	**65**	**94**

출처: 세운상가군 거점공간 운영 수립 최종보고서 재구성

입주시키더라도, 지역산업과 유기적으로 연계하지 못하면 도태되거나 다른 지역으로 이주하는 현상을 발견할 수 있다.

2) 자발적 신규입주업체

자발적 입주업체는 사업 초기인 2016년에는 8개, 2017년에는 22개, 2018년에는 56개, 2019년 65개, 2020년에는 94개로 업체 수가 계속 늘어나는 것을 볼 수 있다. 특히 마중물 사업이 종료된 2018년과 2020년에 큰 증가 폭을 보여 재생사업으로 상가 내부에 많은 업종변화가 나타났음을 알 수 있다.

자발적 신규업체의 입주시기별 업종을 살펴보면 재생사업 초기에는 문화예술 및 전시공간이 입주하였고, 다음으로 식음료 업체들이 입주하면서 보행데크 중심으로 많은 보행이 증가한 것을 볼 수 있었다. 그리고 디자인, 도소매업종과 같이 기존 산업과 유사하거나 관련된 업종이 입주한 것을 알 수 있었다.

업종변화의 특징은 크게 세 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 첫 번째는 사업 초기부터 현재까지 문화예술 업체의 비율(50.0% → 25.5%)은 줄고 있지만, 가장 많은 업체(24개)가 새롭게 입주했다는 점이다. 그 이유는 세운상가군일대가 도심 내 타 지역에 비해 임대료가 저렴하고, 사업초기부터 거버넌스 활동으로 문화예술단체와 협업하여 붐업 행사(UCC공모전, 상상력발전소, 주민공모사업)를 추진하면서 도시재생사업에 대한 기대심리가 작용한 것으로 판단된다. 두 번째는 보행재생을 통해 보행데크 공간이 변화하고, 재생사업 초기부터 가로활성화 용도인 카페, 음식점과 같은 식음료 업종이 입주하면서 유동인구가 증가했다는 점이다. 2017년 서울시 전통시장 청년상인 육성사업[6]으로 선정된 4개의 카페가 입점하면서 젊은 사람들이 찾아오기

6) 전통시장 청년상인 육성사업은 전통시장 내 빈 점포를 활용하여 미래 전통시장의 변화와 혁신을 이끌 청년 상인을 모집하여 창업컨설팅 및 점포지원(보증금, 임대료)하는 사업이다.

시작하였으며, 그 이후로 인근지역에 많은 식음료 업종이 입점하게 되었고, 많은 젊은 사람들이 찾는 공간으로 변화하게 되었다. 이렇게 일부 업종 변화를 통해서 유동인구가 증가한 것은 긍정적인 부분이라고 말할 수 있겠다. 세 번째는 '18년부터 기존 세운상가 업종과 유사한 도소매업이 입점을 시작하였고, 설계사무소, 제품디자인과 같이 기존산업을 지원하는 디자인업체가 점점 증가한다는 점이다. 재생사업 초반에는 문화예술, 식음료 업종과 같은 새로운 업종들이 입주했다면 시간이 지날수록 기존 산업과 유사하거나 지원하는 디자인, 도소매 업종이 입주한 것을 보면 새로운 업종과 기존업종이 공존하면서 새로운 네트워크가 형성되고 있다고 판단할 수 있겠다.

이처럼 유도형 입주업체와 자발적 입주업체의 업종 변화의 추이를 보면 신규 입주업체 유형별로 차이가 있으며, 시기별로 변화가 있음을 알 수 있었다.

3. 유형별 신규입주업체 입주형태 특성

1) 유도형 신규입주업체

신규입주업체의 입주형태 특성은 〈표 8〉과 같다. 입주 기간을 살펴보면 유도형 입주업체는 마중물 사업 완료 시점에 입주하여 현재까지 입주해 있는 3년 이상 업체가 21개(67.7%)로 가장 많았으며, 조직 형태는 법인 19개(61.3%), 개인사업체 7개(22.6%) 순으로 나타났다. 점포면적은 10~20평 12개(38.7%), 10평 미만 8개(25.8%) 순이며, 매출은 500만원 미만 8개(29.6%), 1,000~2,000만원 미만 7개(25.9%)로 확인됐다. 소유 형태는 입주형태 특성상 대부분 공공임대 22개(71%)로 나타났다.

〈표 8〉 응답자 입주형태 특성

구분		유도형 신규 입주업체		자발적 신규 입주업체	
		명	%	명	%
입주 기간	1년 미만	3	9.7	8	26.7
	1~2년	3	9.7	12	40.0
	2년~3년	4	12.9	9	30.0
	3년 이상	21	67.7	1	3.3
조직 형태	개인	-	-	6	20.0
	개인사업체	7	22.6	15	50.0
	공동사업체	2	6.5	2	6.7
	법인	19	61.3	7	23.3
	기타	3	9.7	-	-
점포 면적	10평 미만	8	25.8	20	66.7
	10평~20평	12	38.7	8	26.7
	20평~40평	6	19.4	2	6.7
	40평 이상	5	16.1	-	-
월 매출	500만 원 미만	8	29.6	8	26.7
	500~1,000만 원 미만	2	7.4	11	36.7
	1,000~2,000만 원 미만	7	25.9	3	10.0
	2,000~3,000만 원 미만	2	7.4	4	13.3
	3,000~5,000만 원 미만	5	18.5	2	6.7
	5,000만 원 이상	3	11.1	2	6.7
소유 형태	소유	1	3.2	-	-
	월세	4	12.9	30	100.0
	공공임대	22	71.0	-	-
	기타	4	12.9	-	-

2) 자발적 신규입주업체

자발적 신규입주업체의 입주기간은 1~2년이 12개(40%), 2~3년 9개(30%) 순으로 확인됐으며, 조직 형태는 개인사업체 15개(50%), 법인 7개(23.3%), 개인 6개(20.0%) 순으로 나타났다. 점포면적은 10평 미만이 20개(66.7%), 10~20평이 8개(26.7%)로 유도형 신규입주업체보다 점포 규모가 작은 것으로 나타났다. 월매출은 500~1,000만 원

이 11개(36.7%), 500만 원 미만이 8개(26.7%) 순으로 나타나 유도형 입주업체에 비해 다소 낮았다. 소유 형태는 모두 월세로 나타났다.

신규입주업체의 입주형태를 종합적으로 비교해 보면 유도형 입주업체가 자발적 입주업체에 비해 입주 기간이 길고, 조직 형태는 대부분 법인이며, 점포면적이 넓고 월매출은 다소 높게 나타났다. 이것은 입주형태의 차이에 따른 것이라고 볼 수 있으며, 공공공간에 입주한 업체는 상대적으로 넓은 공간에 저렴한 임대료로 입주할 수 있기 때문에 안정적으로 회사를 운영할 수 있어 상대적으로 높은 매출이 발생한 것으로 보인다.

4. 거점시설 만족도 영향요인

1) 유형별 거점시설 만족도 차이

거점시설 만족도에 미치는 영향요인은 선행 논문을 통해 총 15개의 측정지표를 도출하였다. 거점시설의 측정지표별 만족도 및 차이 분석은 〈표 9〉와 같다.

유형별 신규유입업체의 거점시설 만족도를 살펴보면 5점 리커트(Likert) 척도 기준을 적용했을 때 유도형 입주업체는 3.35점, 자발적 입주업체는 2.88점으로 유도형 입주업체의 만족도가 상대적으로 높으며, 통계적으로도 유의미한 차이를 갖는 것으로 나타났다.

유도형 입주업체의 요인별 만족도는 교통 접근성(4.39점), 거점시설의 입지(4.16점), 주변 편의시설과의 접근성(4.16점) 순으로 나타났으며, 자발적 입주업체는 교통 접근성(4.3점), 거점시설 입지(4.2점), 주변 편의시설과의 접근성(3.77점) 순으로 요인별 만족도는 비슷한 수준으로 나타났다.

〈표 9〉 거점시설 만족도 차이 결과

구분[7]			평균			표준편차		t값	p값
			합계	유도형 신규 입주 업체 (n=31)	자발적 신규 입주 업체 (n=30)	유도형 신규 입주 업체	자발적 신규 입주 업체		
물리적	입지요인	①	4.18	4.16	4.2	1.186	.925	-.142	.888
		②	4.34	4.39	4.3	1.022	.877	.357	.723
		③	1.69	2.06	1.3	1.289	.596	2.956	.004*
	거점시설	④	3.21	3.39	3.03	1.022	.809	1.496	.140
		⑤	3.28	3.52	3.03	0.996	.964	1.923	.059
		⑥	2.87	2.97	2.77	0.948	.568	1.000	.321
		⑦	3.48	3.77	3.17	1.087	1.020	2.250	.028*
사회·경제	경제요인	⑧	2.69	3.16	2.2	.820	1.095	3.888	.000*
		⑨	2.84	3	2.67	.931	.802	1.500	.139
	사회요인	⑩	2.66	2.9	2.4	.908	.724	2.389	.020*
		⑪	2.72	3.1	2.33	1.044	.711	3.327	.002*
환경	근린환경	⑫	3.30	3.74	2.83	.855	1.053	3.705	.000*
		⑬	3.59	3.77	3.4	1.023	1.329	1.235	.222
	교육문화	⑭	3.21	3.32	3.1	.909	.759	1.037	.304
		⑮	2.77	3.03	2.5	.706	.820	2.719	.009*
평균			3.12	3.35	2.88	.811	.858	3.355	.001*

*.p < 0.05

반면에 만족도가 낮은 요인으로 유도형 입주업체는 주차시설(2.06점), 공동체 활성화(2.9점), 전시 및 교육 공간(2.97점), 자발적 입주업체는 주차시설(1.3점), 상권 및 산업 활성화(2.2점), 주민참여 활성화(2.33점)로 분석됐다.

거점시설의 만족도에 미치는 요인을 신규입주업체 유형별로 차이를 좀 더 명확하게 알아보기 위하여 T검정(T-test)으로 집단 간 차이를 분석하였다. 전체적으로 유의 확률(p값)은 0.001로 두 집단 간의 차이가 있는 것으로 나타났으며, 항목으로 살펴

보면 주차시설, 다목적 공간, 상권 및 산업 활성화, 공동체 활성화, 주민참여 활성화, 지역 이미지 개선, 협동조합 육성 등 7개 항목에서 만족도 차이가 있는 것으로 나타났다. 공모를 통해 공공공간에 입주한 유도형 업체와 스스로 재생사업으로 인한 변화를 기대하고 입주한 자발적 입주업체 간의 입주 이유와 목적이 다르고, 이용하거나 참여하는 공간이 달라 만족도에도 차이가 나타난 것으로 판단된다.

2) 거점시설 만족도 영향요인: PLS회귀분석 결과

(1) 독립변수 간 상관관계분석

독립변수 간 상관관계 분석 결과는 〈표 10〉과 같다. 분석 결과를 보면 0.8 이상의 관계가 높은 변수는 거점시설의 입지와 교통 접근성(0.820)이며, 상관계수 0.7 이상 0.8 미만은 공동체 활성화와 주민참여 활성화(0.789)로 확인됐다. 다중회귀분석을 통하여 공선성을 진단하면 공차한계가 0.1을 넘어 공선성의 문제는 없는 것으로 보인다.

(2) 모델의 타당성 검토

모델의 타당성은 VIP(Variable Importance in the Projection) 값이 가장 큰 값으로 선택하였다. 유도형 입주업체의 경우 분석 결과 중요도의 값은 수정 R2(Adjusted R-square) 값이 가장 높은 잠재요인의 수가 4개일 때로 결정하였다. 분산의 설명 정도의 결과를 살펴보면, 분산의 분산설명 정도(Cumulative X Variance)는 4개의 잠재요인일 때 15개의 설명변수를 통해 분산이 60.2%로 설명되며, 모형의 적합도를 나타내는 반응변수의 분산설명 정도는 77.6%로 나타났다. 자발적 입주

〈표 10〉 거점시설 만족도 영향요인으로 예상되는 변수 간 상관관계

구분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
①	1														
②	.820	1													
③	-.097	-.122	1												
④	.434	.368	.317	1											
⑤	.424	.372	.020	.524	1										
⑥	.170	.196	.584	.403	.280	1									
⑦	.460	.437	.229	.637	.731	.464	1								
⑧	.153	.206	.103	.334	.532	.267	.442	1							
⑨	.194	.229	-.073	.409	.450	.065	.396	.546	1						
⑩	.199	.128	.117	.345	.289	.180	.268	.445	.501	1					
⑪	.082	.088	.156	.344	.356	.214	.412	.493	.513	.789	1				
⑫	.236	.214	.289	.359	.315	.330	.485	.569	.467	.540	.604	1			
⑬	.378	.379	.029	.411	.545	.352	.616	.486	.429	.154	.334	.564	1		
⑭	.200	.326	.093	.282	.325	.220	.343	.408	.342	.290	.300	.531	.356	1	
⑮	.167	.193	.302	.355	.432	.427	.488	.611	.441	.514	.601	.612	.493	.494	1

7) ① 거점시설의 입지, ② 교통 접근성, ③ 주차시설, ④ 창업 공간, ⑤ 문화전시 및 교육 공간, ⑥ 편의 및 휴게공간, ⑦ 다목적 공간 ⑧ 상권 및 산업 활성화, ⑨ 청년창업지원, ⑩ 공동체 활성화, ⑪ 주민참여 활성화, ⑫ 지역이미지 개선, ⑬ 도심휴식 공간, ⑭ 다양한 교육프로그램, ⑮ 협동조합 육성

업체의 분석 결과 중요도의 값은 수정 R2값이 가장 높은 잠재요인의 수가 5개일 때로 설정하였다. 분산의 설명 정도의 결과를 살펴보면, 분산의 분산 설명 정도는 5개의 잠재요인을 통해 설명변수 분산이 80.0%로 설명되며, 모형의 적합도를 나타내는 반응변수의 분산설명 정도는 92.8%이다.

〈표 11〉 신규 입주업체의 분산의 설명 정도

구분	Latent Factors	Statistics				
		X Variance	Cumulative X Variance	Y Variance	Cumulative Y Variance (R-square)	Adjusted R-square
유도형 입주 업체	1	.361	.361	.640	.640	.628
	2	.086	.447	.084	.724	.705
	3	.088	.535	.033	.758	.731
	4	**.067**	**.602**	**.019**	**.776**	**.742**
	5	.114	.717	.004	.780	.736
자발적 입주 업체	1	.443	.443	.650	.650	.638
	2	.062	.504	.221	.871	.861
	3	.149	.654	.023	.893	.881
	4	.096	.749	.019	.912	.898
	5	**.051**	**.800**	**.016**	**.928**	**.913**

(3) 회귀계수 추정치와 중요도 분석결과

분석결과의 해석은 일반적으로 중요도가 1에 가깝거나 1보다 크면 통계적으로 유의한 변수로 파악할 수 있다. Wold(1994)는 VIP 값이 0.8 미만이면 인과관계를 추정하는 데 의미 없는 설명변수로 제거가 가능하다는 경험적 기준을 제시하고 있으므로 이 연구에서는 이를 적용하였다.

설명변수의 회귀계수 추정치와 중요도 분석 결과 거점시설 만족도에 미치는 15개의 설명변수의 값은 〈표 12〉로 나타났으며, 0.8 이상인 의미가 있는 항목은 유도형 입주업체의 경우 13개 항목, 자발적 입주업체의 경우 12개 항목으로 나타났다.

유형별로 VIP 값을 살펴보면 유도형 입주업체는 VIP 값이 1.2 이상으로 만족도에 매우 중요한 요인은 창업공간, 다목적 공간, 주민참여 활성화이며, 1.0 이상 1.2 미만은 문화전시 및 교육공간, 상권 및 산업 활성화, 협동조합 육성 순으로 나타났다.

자발적 입주업체는 VIP 값이 1.2 이상인 만족도에 매우 중요한 요인은 다양한 교육 프로그램, 편의 및 휴게공간으로 나타났으며, 1.0 이상 1.2 미만은 다목적 공간, 창업공간, 지역 이미지 개선, 문화전시 및 교육공간, 청년창업지원, 도심휴식공간 등 총 6개 변수로 확인됐다.

거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 계수값을 통해 유형별로 살펴보면 유도형 입주업체는 양(+)의 영향을 미치는 요인으로 창업공간, 상권 및 산업 활성화, 주민참여 활성화, 거점시설 입지, 다목적 공간, 다양한 교육프로그램, 도심휴식 공간, 협동조합 육성, 문화전시 및 교육공간 순으로 나타났다. 음(-)의 영향을 미치는 요인은 교통 접근성, 공동체 활성화, 청년창업지원, 지역 이미지 개선으로 나타났다.

자발적 입주업체의 경우 양(+)의 영향을 미치는 요인으로 편의 및 휴게 공간, 지역 이미지 개선, 다양한 교육프로그램, 창업공간, 도심휴식 공간, 다목적 공간 순으로 나타났으며, 음(-)의 영향을 미치는 요인은 거점시설의 입지, 청년창업지원, 주민참여활성화, 상권 및 산업 활성화, 문화전시 및 교육공간, 협동조합 육성 순으로 나타났다.

신규입주업체의 유형별로 많이 이용하고 참여하는 공간을 중심으로 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것을 알 수 있으며, 유형별로 차이가 있음을 확인할 수 있다.

〈표 12〉 신규입주업체 유형별 PLS 회귀분석 결과

유도형 신규입주업체								자발적 신규입주업체					
Latent Factors		parameter	Latent Factors					parameter	Latent Factors				
			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
상수		.349						.934					
입지 요인	① 거점시설의 입지	.187*	.990	.931	.911	**.971**	.985	-.643*	.364	.846	.837	.841	**.852**
	② 교통 접근성	-.190*	.608	.753	.854	**.843**	.842	.034	.444	.797	.808	.801	**.795**
	③ 주차시설	-.142	.069	.126	.375	**.410**	.453	-.085	.269	.262	.373	.373	**.369**
거점 시설	④ 창업공간	.356***	1.453	1.650	1.643	**1.638**	1.634	.234**	1.250	1.153	1.151	1.153	**1.149**
	⑤ 문화전시 및 교육 공간	.043**	1.151	1.089	1.089	**1.099**	1.097	-.217**	1.207	1.050	1.039	1.050	**1.045**
	⑥ 편의 및 휴게 공간	.102	.318	.304	.317	**.381**	.385	1.204***	1.528	1.410	1.394	1.385	**1.402**
	⑦ 다목적 공간	.116***	1.383	1.362	1.333	**1.320**	1.319	.118**	1.361	1.220	1.210	1.198	**1.196**
경제 요인	⑧ 상권 및 산업 활성화	.273**	1.009	.949	1.019	**1.039**	1.041	-.230*	1.004	.900	.928	.960	**.968**
	⑨ 청년창업지원	-.114*	.928	.912	.933	**.992**	.990	-.446**	1.111	.978	.982	.989	**1.018**
사회 요인	⑩ 공동체 활성화	-.117*	.995	.973	.973	**.988**	.986	-.353	.507	.536	.536	.543	**.572**
	⑪ 주민참여 활성화	.222***	1.287	1.242	1.256	**1.244**	1.241	-.273*	.466	.866	.886	.877	**.877**
근린 환경	⑫ 지역이미지 개선	-.055*	.795	.835	.816	**.808**	.813	.682**	1.149	.993	.992	1.045	**1.077**
	⑬ 도심휴식공간	.060*	.962	.905	.885	**.877**	.876	.124**	.966	.988	.990	1.017	**1.013**
교육 문화 요인	⑭ 다양한 교육프로그램	.099*	.871	.847	.853	**.858**	.857	.535***	1.279	1.569	1.574	1.559	**1.563**
	⑮ 협동조합 육성	.057**	1.164	1.129	1.105	**1.091**	1.089	-.037*	.885	.776	.766	.782	**.800**

*** 매우 중요(1.2 이상) ** 중요(1.0~1.2) * 보통 또는 약간 중요(0.8~1.0)

구체적으로 살펴보면 자발적 입주업체는 창업 입주공간인 세운메이커스큐브와 세운상가군 일대 산업 활성화를 위한 제품제작지원 프로그램인 세운메이드 프로젝트, 전시·공연 등 활용 가능한 세운홀, 다시세운광장과 같은 다목적 공간을 상대적으로 많이 활용하고, 참여한 프로그램들에 긍정적인 영향을 미친것으로 판단된다.

전체적으로 살펴보면 물리적으로 조성된 거점시설 중 유도형 입주업체는 창업공간, 자발적 입주업체는 편의 및 휴게공간이 양(+)의 변수가 가장 높아 세운메이커스큐브와 보행데크 등 물리적인 요인에 따른 변화가 큰 만족도에 가장 중요한 영향을 미치는 것을 알 수 있어 재생사업 추진 시 물리적 환경개선이 중요하다는 것을 알 수 있다. 음(-)의 영향을 미친 요인으로는 유도형 입주업체는 교통 접근성, 주차시설로 종로라는 입지적 위치상 대중교통의 접근성은 용이하지만, 세운메이커스큐브 특성상 주차장이 부재하고 차량접근에 어려움이 있기 때문으로 판단된다.

V. 결론

세운상가군 일대 도시재생사업은 2015년 시작하여, 1단계 구간(세운상가~대림상가) 마중물 사업이 2017년 9월 완료되면서 거점시설이 조성되었다. 산업재생을 위해 조성된 거점시설 중 기존산업과의 협업을 통해 지역 산업 활성화를 도모하기 위하여 공공에서 공모로 공공공간에 입주시킨 유도형 신규입주업체와 민간 공간에 스스로 입주한 자발적 신규입주업체를 분석하여 업종변화와 업주업체 특성을 확인하고, 유형별로 어떤 차이점이 있는지 살펴보았다. 또한, 유형별 재생사업으로 조성된 거점시설 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

분석방법으로 매년 조사한 업종 모니터링 자료를 바탕으로 유형별 업종을 분석하였으며, 유도형 입주업체와 자발적 입주업체 간의 차이는 T-검정으로 검증하였다. 만족도에 영향을 미치는 요인은 PLS-회귀분석을 활용하여 분석하였다.

신규입주업체의 유형별 특성을 살펴보면, 유도형 입주업체는 한정된 공간에 입주하기 때문에 매년 23~24개 업체가 입주하고 있으며, 재생사업 초기에는 제조서비스업이 가장 높은 비율을 차지하였으나 점차 제조서비스업의 비중은 줄어들고 디자인 관련 업체의 비율이 증가하는 추세를 보였다. 입주업체의 비중이 위와 같이 변화한 이유는 입주 초기의 기대와 달리 제조서비스업과 기존 산업과의 협업에 어려움이 있었으며, 일부는 다른 지역의 유사 공간 및 제조업 육성 프로그램으로 이주했기 때문으로 판단된다. 이처럼 공공 거점시설을 통한 지역산업 활성화를 위해서는 지역산업특성을 정확하게 파악하여 관련 업체를 모집할 필요가 있으며, 활동 모니터링을 통해 거점시설을 유연하게 운영할 필요가 있을 것이다.

자발적 입주업체는 2016년 8개에서 2020년 94개로 증가하였으며, 마중물 사업이 종료된 2018년 이후의 증가폭이 더 큰 것을 확인할 수 있다. 연도별 용도 변화를 살펴보면 재생사업 초반에는 문화예술 업종과 같은 새로운 업종이 다수 유입되었으며, 그 이후에는 식음료 업종이 늘어났고, 최근에는 기존 산업과 유사하거나 지원하는 도소매, 디자인 업종들의 입주가 늘고 있다. 시간이 지날수록 다양한 용도의 업종이 입주하는 것을 확인하였다.

거점시설 만족도에 미치는 영향요인을 PLS-회귀분석을 통해 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 유도형 입주업체의 만족도에 양(+)의 영향을 미치는 주요 요인은 창업 공간(0.356), 상권 및 산업 활성화(0.273), 주민참여 활성화(0.222), 거점시설의 입지(0.187), 다목적 공간(0.116)으로 나타났다. 유도형 입주업체가 입주하고 있는 창업 공간과 세운메이드와 같이 산업 활성화 측면에서 추진한 상권 및 산업 활성화 프로그램이 만족도에 양의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 만족도에 음(-)의 영향을 미치는 주요요인은 교통 접근성(-0.190), 공동체 활성화(-0.117), 청년창업지원(-0.114)으로 나타났다.

둘째, 자발적 입주업체의 만족도에 양(+)의 영향을 미치는 주요 요인으로는 편의 및 휴게 공간(1.204), 지역 이미지 개선(0.682), 다양한 교육 프로그램(0.535), 창업 공간(0.234), 도심 휴식 공간(0.124), 다목적 공간(0.118)으로 나타났다. 자발적 신규입주업체는 일반 시민이 이용 가능한 휴게/휴식/다목적 공간과 재생사업을 통한 지역이미지

개선효과가 만족도에 양의 영향을 미치는 것으로 확인됐다. 만족도에 음(-)의 영향을 미치는 주요 요인은 거점시설의 입지(-0.643), 청년창업지원(-0.446), 주민참여 활성화(-0.273), 상권 및 상업 활성화(-0.230), 문화전시 및 교육공간(-0.217)으로 나타났다.

두 유형에 모두 양(+)의 영향을 미치는 요인은 창업공간, 다목적 공간, 도심휴식공간, 다양한 교육프로그램이며, 음(-)의 영향을 미치는 요인은 청년창업지원으로 분석되었다.

위의 결과를 통해 신규입주업체 유형별 특성 및 거점시설 만족도의 영향요인의 차이를 확인할 수 있었으며, 그 결과를 바탕으로 도출된 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 재생사업이 진행됨에 따라 유형별로 입주업체의 업종이 지속 변화하므로, 연차별 업종변화 모니터링을 실시해 재생사업의 산업 활성화 지표로 사용할 필요가 있다.

둘째, 재생사업으로 조성된 거점시설의 용도를 고정하지 말고 입주업체의 활동평가 및 재생사업 프로그램 참여 정도 등을 고려하여 거점시설 용도에 대한 피드백과 유연한 공간운영이 필요하다.

셋째, 신규입주업체의 유형별로 거점시설의 만족도에 영향을 미치는 요인에 차이가 있으므로 거점시설 조성 시 다양한 입주자 및 산업특성을 고려할 필요가 있을 것으로 판단된다.

이 연구는 신규입주업체를 대상으로 분석하였으며, 기존산업 및 기존 입주업체에 대한 분석이 배제 되었다. 앞으로 연구에서는 기존산업의 특성 및 변화 양상을 확인하고, 신규입주업체와 기존산업의 관계를 분석할 필요가 있을 것으로 보인다.

참고문헌

박선영, 2019, “거점공간조성을 통한 도시재생활성화 다시세운프로젝트 1단계 사업을 중심으로”, 서강대학교.

박진문, 2012, “계층분석법에 의한 지역문화자원 활용 도시재생 연구”, 경원대학교 석사학위 논문.

박희정·변태근·이상호, 2018, “도시재생사업 만족도 평가 – 영주시를 대상으로–”, 「지역연구」, 34(2): 3~11.

서광영·박진아, 2018, “도시재생 붐업사업으로서 거점시설 조성 전·후 지역이미지 변화 및 시설 효과 분석–플랫폼창동61을 중심으로–”, 「서울도시연구」, 19(2): 1~19.

서울특별시, 2017, “세운상가군 일대 도시재생활성화 계획”.

서울특별시, 2017, 「세운상가군 거점공간 운영 수립 보고서」.

서울특별시, 2018, 「세운상가군 거점공간 운영 용역 보고서」.

서울특별시, 2019, “2025 도시재생활성화 전략계획”.

서울특별시, 2020, 「세운일대 산업특성조사 보고서」.

유지수·이재우, 2019, “도시재생 거점시설 조성효과에 대한 방문특성별 인식분석 –전주도시혁신센터– ”, 「부동산경영」, 20: 319~348.

전창진, 2018, “협력적 거버넌스를 통한 도시재생 과정 연구 – 세운상가를 중심으로 –”, 서울대학교 석사학위 논문.

정성호·고석찬, 2011, “산업단지 배후도시 주거환경 만족도 분석”, 「한국국정관리학회」, 21(1): 49~69.

조나경, 2017, “산업단지 배후지역의 주거환경만족과 주거정착에 관한 연구 – 지역 호감도와 애착도를 매개변수로 하여–”, 목원대학교 박사학위 논문.

최형식, 2009, “주거환경개선사업에 대한 주민만족도 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문.

Hutton, T. A., 2004, The New Economy of the inner city.

Wold, Svante, 1994, “Exponentially weighted moving principalcomponents analysis and projections to latent structures”, *Chemometrics and*

Intelligent Laboratory Systems, 23(1): 149~161.

원 고 접 수 일 : 2021년 1월 9일
1 차 심 사 완 료 일 : 2021년 1월 29일
2 차 심 사 완 료 일 : 2021년 9월 7일
최 종 원 고 채 택 일 : 2021년 9월 30일