

# 상인의 운영기간별 영업지속기간 영향요인 분석 : 종로구 역사문화거리를 중심으로

The Factors Influencing the Duration of Business by Operation Period of the Merchant : focused on Historical and Cultural Street of Jongno-gu

문해주, 이명훈  
한양대학교 도시대학원

Hae-Ju Moon(mhj0547@hanyang.ac.kr), Myeong-Hun Lee(mhlee99@hanyang.ac.kr)

## 요약

최근 주요 상권의 임대료 상승에 따라 상인들의 이주 현상이 사회적 문제로 나타났고, 이러한 상황을 해결하기 위해 상인의 사회적, 경제적, 문화적 특성에 대한 인식을 고려하여 상인의 영업지속요인을 검토할 필요성이 있다. 본 연구는 종로구 역사문화거리를 대상으로 상인의 운영기간을 5년 미만과 5년 이상으로 구분하여 영업지속기간 영향요인을 도출하였다. 연구결과, 신규 상인(5년 미만)은 월 매출액, 월 임대료, 대기업 프랜차이즈, 상가 권리금, 언론홍보 순으로 나타났다. 기존 상인(5년 이상)은 월 임대료, 월 매출액, 상인 공동체, 상가 권리금, 유동인구 순으로 나타났다. 따라서 상인의 영업환경을 유지하기 위해서 다음과 같은 시사점을 제안하고자 한다. 첫째, 급격한 월 임대료의 상승에 대한 법적 규제와 상인들을 보호할 수 있는 새로운 방안이 필요하다. 둘째, 대기업 프랜차이즈 입점 시, 지자체는 업종 및 규모와 관련하여 영업기준을 검토해야 한다.

■ 중심어 : | 상업지역 | 상인 | 운영기간 | 영업지속기간 | PLS 회귀분석 |

## Abstract

A huge rent rise has forced the number of merchants out of their workplace. it has required to review the duration of business, considering recognition about social, economic, cultural characteristic of merchant. this research has indicated influence factors about the duration of business, divided into less than 5 years and more than 5 years on the basis of operation period focused on historical and cultural street of Jongno-gu. The research results, new merchants(less than 5 years) has emerged in order of important factors : monthly sales, monthly rent, franchise, store premium, media public relations. Existing merchants(more than 5 years) has emerged in order of important factors : monthly rent, monthly sales, merchant community, store premium, floating population. Therefore, this research proposes the following implications. Firstly, new measures must be needed to protect merchants and legal regulations about sharp monthly rent. Secondly, when entering the franchises, local government must review business standards with reference to the type and scale.

■ keyword : | Commercial Area | Merchant | Operation Period | Duration of Business | PLS Regression |

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 도시민의 여가 및 소비 공간으로 다양한 골목상권이 등장하면서 시대적 흐름에 따라 주요 상권이 변화하였다. 이에 전통문화를 기반으로 형성된 종로구 역사문화거리인 언론홍보, 노후시설의 재개발 등 대기업 프랜차이즈가 진입하면서 외부 인구의 유입이 급속도로 진행되고 있다. 하지만 이러한 현상의 이면에는 문화지역의 상업화에 따른 임대료 급등과 장소성의 상실 등 많은 부정적 요인들이 나타나고 있다[1].

2010년대 들어오면서 종로구 역사문화거리는 도시에서 볼 수 없는 특별한 장소로 언론의 관심을 받았고, 국내 방문객과 외국인을 대상으로 신규 상업시설이 입지하면서 기존과 다른 특별한 공간을 형성하였다[2]. 이러한 종로구 역사문화거리는 지역 활성화를 기반으로 방문객을 위한 대규모 투자가 이루어지면서 지가 및 임대료의 급격한 상승이 나타났다. 이에 소규모 상인들은 경제적 부담이 가중되면서 보다 낮은 임대료를 위해 새로운 공간을 찾아 비자발적인 이주를 하고 있다[3][4].

따라서 종로구 역사문화거리의 이주현상에 따른 지역 정체성 상실에 대한 문제점을 반영하여 기존 상인과 신규 상인들의 영업지속의사에 관한 인식이 어떠한 요인들 때문에 차이가 발생했는지 의문점을 제시한다.

기존 연구는 해외에서부터 주거 이주현상에 초점을 맞추어 진행하였다. 국내는 이주현상에 관하여 주거지역을 포함한 상업지역에 대한 연구가 2010년부터 등장하기 시작하였고, 가로환경의 물리적 변화 및 소비자의 문화적 측면에 초점을 맞추어 대부분 논의가 이루어지고 있다. 이에 본 연구의 차별성은 다음과 같다.

첫째, 서울시 주요 상권 중 상가 임대료 상승이 가장 높으며, 평소에 잘 알려진 종로구 역사문화거리를 중심으로 설정하였다. 둘째, 물리적 가로환경 변화와 소비자 측면이 아닌 상권 지역의 주체 중 상인 초점을 맞추어 그들의 인식을 살펴보았다. 셋째, 상인의 경제적 특성을 반영하여 영업지속기간에 미치는 영향력을 확인하였다. 넷째, 신규 상인(5년 미만)과 기존 상인(5년 이상)의 영업지속의사에 대한 인식과 영향 요인을 비교하기 위

해 상점의 운영기간을 기준으로 유형을 구분하였다. 이에 기존 연구는 주로 가로환경 및 문화적 변화에 접근하였지만, 본 연구는 상인에 초점을 맞추어 기술하였다. 이는 점에서 연구의 필요성을 찾을 수 있다.

본 연구의 목적은 최근에 논의되고 있는 상인들의 이주현상에 관하여 문제의식을 도출하고, 종로구 역사문화거리에서 영업하고 있는 상인들을 대상으로 사회적, 문화적, 경제적 특성을 반영하여 영업지속의사에 미치는 영향 요인들을 규명하고자 한다. 이를 바탕으로 상인들의 보호와 상권 지역의 유지관리를 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

### 2. 연구의 범위 및 내용

연구의 범위는 서울시 종로구 역사문화거리 중 인사동, 삼청동, 북·서촌을 중심으로 점포를 운영하고 있는 상인들을 대상으로 2016년 8월 22일부터 9월 31일까지 설문조사를 진행하였다.

연구의 내용은 첫째, 최근에 발생하고 있는 상인의 이주현상을 반영하여 분석대상을 운영기간 5년 미만(신규 상인)과 5년 이상(기존 상인)으로 구분한다. 둘째, 선행연구에서 유의미한 영향요인으로 도출한 주요 변수들을 종합하여 사회적, 경제적, 문화적 특성으로 분류한다. 셋째, 상인들의 운영기간에 따른 영업지속기간 영향요인들을 PLS 회귀분석을 활용하여 변수의 중요도를 비교하고자 한다[그림 1].

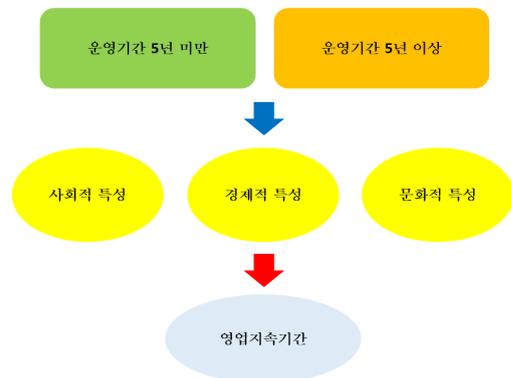


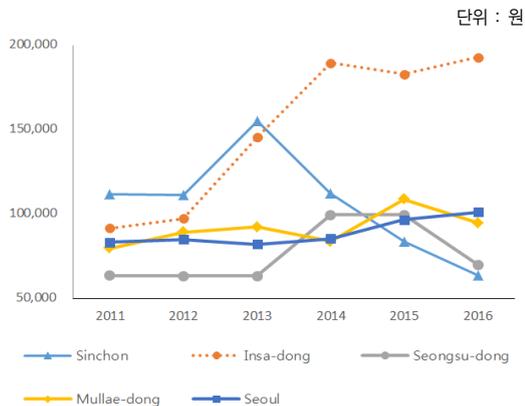
그림 1. 연구의 내용

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 이론적 고찰

서양에서는 지역 개발을 위해 대규모 자본을 투입하면서 개발 전·후의 지대 격차에 따른 비자발적인 주거이주 및 정체성 상실에 대한 많은 학술연구와 논의를 진행하였다[5-7].

최근 미디어에서는 임대료 수준이 낮은 문화 지역을 홍보하여 사람들의 관심을 유인하였다. 이에 도시민들은 문화 콘텐츠를 즐기기 위해 많은 관심을 나타냈고, 유동인구의 증가에 따른 임대료 상승, 대규모 민간 자본의 유입으로 대형 프랜차이즈가 입점하였다. 따라서 상권 변화는 기존의 소규모 상인들의 비자발적 이주 현상을 가속화시켰고, 이를 상업적 젠트리피케이션이라 한다[8-10].



출처 : 부동산 114, 상업용 부동산 리포트, 2016.

그림 2. 주요 상업지역의 임대료 변화(3.3㎡ 당 평균)

### 2. 선행연구 고찰

국내 주요 역사문화거리를 중심으로 상인의 영업지속의사에 관한 연구는 물리적인 가로 환경의 변화, 방문객 및 거주민의 상권 인식에 대한 사례 연구가 대부분이다.

정지희(2007)는 삼청동길을 중심으로 상가형성과정과 입지요인들을 확인하고, 상업화에 따른 가치상향에 대한 영향요인을 분석하였다. 연구결과는 문화·예술

시설의 입지가 고급 소비 공간으로 전환되고, 고유한 문화자산을 활용하여 지속적으로 변화를 주도해야 한다고 주장하였다[11].

김봉원 외(2010)는 삼청동길을 대상으로 문헌연구를 통해 상업가로 형성과정에 대한 역사적 변천과 업종별로 상업적 특성을 분석하였다. 연구결과는 1990년대 문화예술인들이 변화를 주도하였지만, 현재는 상인 및 외부 인구 유입이 삼청동길의 변화 흐름에 중요한 역할을 했다고 제안하였다[2].

정승영 외(2012)는 서울시 상가임대 사례를 중심으로 의식업소의 상가 권리금 결정요인을 도출하였다. 분석 결과, 월세는 상가 권리금을 추정할 때 많은 영향을 주는 변수로 나타났고, 상가 보증금 및 월세 비중이 증가할수록 상가 권리금이 감소한다고 제시하였다[12].

이체욱(2013)은 업종 밀집도에 따른 상가권리금 및 임대료에 미치는 영향요인을 도출하였다. 연구결과는 동종업종의 밀집도가 높을수록 공급 효과를 발생시키기 때문에 상가권리금 및 임대료가 감소한다고 제시하였다[13].

정윤주 외(2013)는 최근 삼청동길의 프랜차이즈 상점에 대한 증가 및 상업정체성 변화에 대하여 분석하였다. 연구결과는 중·대형 규모의 프랜차이즈 상점이 입지하여 업종의 다양성이 축소되었고, 상업정체성의 훼손이 나타났다고 제안하였다[3].

진창종(2013)은 홍대 거리의 문화적 특성을 바탕으로 상업화 과정의 주요 요인에 대해서 분석하였다. 연구결과는 사업체 수 증가와 지가 상승으로 주거지의 상업화로 인한 주변 지역으로 이주 현상이 발생하였다고 제시하였다[14].

황준기(2015)는 Social Media 분석을 통해서 홍대, 연남동, 이태원 등을 대상으로 문화주도적 젠트리피케이션 현상에 대한 장소성 변화를 분석하였다. 연구결과는 문화주도적 젠트리피케이션이 심화됨에 따라 방문객과 거주민의 상권 인식에 있어 부정적인 영향을 발생시킨다고 주장하였다[15].

허자연(2015)은 경리단길을 중심으로 상업적 젠트리피케이션 과정 및 상인들의 변화를 검토하고, 상권이 지속적으로 확장되는데 다양한 요인들을 분석하였다.

연구결과는 시대 격차에 따른 임대료와 권리금 등이 새로운 상권 진입 시 업종 선택과 이동에 중요한 영향요인으로 제시하였다[1].

김희진(2015)은 상업화에 따른 문화지역의 변화를 확인하기 위해 삼청동과 신사동의 가로환경을 토지이용 측면에서 상업시설 유형 및 장소성 변화를 분석하였다. 연구결과는 상업적 젠트리피케이션에 대해서 계층 기반의 이주 현상에 대해 주의를 기울여야 한다고 제안하였다[4].

김민정(2016)은 젠트리피케이션 현상에서 발생하고 있는 경리단길의 물리적 형태에 대해 분석하여 가시적인 변화를 검증하였다. 연구결과는 식문화 소비업종 중심의 지역 활성화와 고급화, 신·구 상권의 변화와 함께 가로환경 내 새로운 소비패턴이 나타났다고 주장하였다[16].

박수빈 외(2016)는 영국의 도시재생과정에서 나타나는 젠트리피케이션의 문제점을 방지하기 위해 지역공동체의 권리와 적용 사례를 분석하였다. 연구결과는 영국의 지역공동체에 대한 권리 부여와 스스로 자금을 조달할 수 있는 공동체 주식의 필요성을 제시하였다[17].

최인희(2016)는 주상혼재 상업가로의 다양한 변화패턴을 분석하였다. 연구결과는 상업가로의 유동인구 증가와 사회문화적 트렌드가 즉각적으로 변화하면서 기존 상인의 이주현상 및 유사한 업종 분포를 나타낸다고 주장하였다[18].

### III. 분석의 틀

#### 1. 분석자료

본 연구는 종로구 역사문화거리인 서·북촌, 인사동, 삼청동에서 점포를 운영하고 있는 상인들을 대상으로 문화적, 경제적, 사회적 특성에 대한 인식을 조사하였다. 이는 매우 불만족 1점에서 매우 만족 5점의 리커드 척도를 활용하여 측정하였고, 구조화된 설문지는 2016년 8월 22일부터 9월 31일까지 180부를 배포하여 152부를 회수하고, 결측치를 제외한 125부를 분석하였다.

#### 2. 변수의 구성

본 연구에서 [표 1]은 선행연구를 기반으로 상인의 운영기간에 따른 영업지속기간 영향요인을 도출하기 위해 다음과 같은 세부요인을 검토하였다.

사회적 특성에 대한 인식 중 유동인구, 언론홍보, 대기업 프랜차이즈, 상권 확대 및 투자는 정지희(2008), 정승영 외(2012), 박태원 외(2015), 허자연(2015), 최인희(2016)의 연구에서 상권 변화 및 상인들의 이주 현상에 대해서 유의한 변수로 제시하였다[1][10][11][18]. 경제적 특성에 대한 인식 중 상가 권리금, 임대 보증금, 월 임대료, 월 매출액은 정지희(2008), 정승영 외(2012), 이채욱(2013), 박태원 외(2015), 허자연(2015), 최인희(2016)의 연구에서 유의한 변수로 상권 변화에 대한 영향요인으로 도출하였다[1][10-13]. 문화적 특성에 대한 인식은 정지희(2008), 박태원 외(2015), 최인희(2016)의 연구에서 유의한 변수로 제시하고 있다[10][11][18]. 따라서 선행연구를 통한 변수의 검토는 유의한 변수를 기반으로 중복 빈도를 고려하여 검증하였다.

본 연구에서 [표 2]는 선행연구를 바탕으로 종속변수인 영업지속기간과 독립변수 11개를 포함하여 총 12개 항목으로 구성하였다. 모든 변수는 5점 리커드 척도를 활용하여 상인들의 인식을 측정하였고, 이를 통해 상인의 운영기간별 영업지속기간에 대한 영향요인을 도출하고자 하였다.

따라서 종속변수는 최근에 나타나고 있는 상인의 이주현상을 고려하여 대리변수로 영업지속기간에 대한 인식으로 설정하였다. 독립변수는 사회적 특성을 반영한 유동인구, 언론홍보, 프랜차이즈 진입, 상권 확대 및 투자에 대한 인식으로 구성하였다. 경제적 특성은 상가 권리금, 임대 보증금, 월 임대료, 월 매출액에 대한 인식으로 설정하였다. 문화적 특성은 상인 공동체, 문화예술단체, 역사 보존에 대한 인식으로 선정하였다.

표 1. 선행연구를 통한 변수 검토

구분	변수	정지희 (2008)[11]	정승영 외 (2012)[12]	이채욱 (2013)[13]	박태원 외 (2016)[10]	허자연 (2015)[1]	최인희 (2016)[18]
사회적 특성에 대한 인식	유동인구	●			●		●
	언론홍보	●			●	●	
	프랜차이즈 진입		●		●	●	●
	상권 확대 및 투자		●		●	●	●
경제적 특성에 대한 인식	상가 권리금		●	●	●		
	임대 보증금		●	●			
	월 임대료	●	●	●	●	●	●
	월 매출액					●	●
문화적 특성에 대한 인식	상인 공동체	●			●		
	문화예술단체	●			●		●
	역사보존	●			●		

표 2. 변수의 구성

구분	변수	측정척도	변수 설명	
종속변수	영업지속기간	5점	1: 1-3년 미만 / 2: 3-5년 미만 / 3: 5-10년 미만 / 4: 10-20년 미만 / 5: 20년 이상	
독립변수	사회적 특성에 대한 인식	유동인구	5점	유동인구 증가에 대한 인식
		언론홍보	5점	언론홍보 확대에 대한 인식
		프랜차이즈 진입	5점	대기업 프랜차이즈 진입에 대한 인식
		상권 확대 및 투자	5점	상권 확대 및 투자에 대한 인식
	경제적 특성에 대한 인식	상가 권리금	5점	상가 권리금에 대한 인식
		임대 보증금	5점	임대 보증금에 대한 인식
		월 임대료	5점	월 임대료에 대한 인식
		월 매출액	5점	월 매출액에 대한 인식
	문화적 특성에 대한 인식	상인 공동체	5점	상인 공동체에 대한 인식
		문화예술단체	5점	문화예술단체에 대한 인식
역사보존		5점	역사보존에 대한 인식	

### 3. 연구모형 및 가설 설정

본 연구는 상인의 운영기간을 고려하여 영업지속기간 영향요인을 도출하기 위해 문헌 및 선행연구 고찰을 통해 연구모형 및 가설을 설정하였다.

연구모형은 선행연구 고찰을 통해 상인들의 이주 현상을 나타내는 상업적 젠트리피케이션의 개념과 원인을 살펴보고, 그림 2에서 나타나고 있는 인사동의 평균 월 임대료 상승 추이를 반영하여 설정하였다. 또한 본격적으로 기존 상인의 이주현상에 대한 문제가 제기되는 2011년을 기준으로 운영기간을 5년 미만과 5년 이상으로 분석유형을 구분하였다.

따라서 본 연구의 가설은 다음과 같다.

가설 1은 상인의 운영기간에 따라 영업지속기간에 대한 인식 차이를 나타낼 것이다. 가설 2a는 영업기간이 5년 미만인 신규 상인의 사회적, 경제적, 문화적 특성에 따라 영업지속기간에 미치는 영향이 다르게 나타날 것이다. 가설 2b는 영업기간이 5년 이상인 기존 상인의 사회적, 경제적, 문화적 특성에 따라 영업지속기간에 미치는 영향이 다르게 나타날 것이다.

### 4. 변수 간 요인분석

본 연구는 상인의 운영기간별 영업지속의사에 영향을 미치는 요인들의 적절성을 검증하기 위해 변수의 상관성을 바탕으로 요인분석을 실시하였다.

분석모형의 적합성을 살펴보면, KMO 척도는 요인 선정의 적합성을 판단하는 기준이 되며, 변수 간 상관성을 전제로 KMO 및 Bartlett 검정을 실시하였다. 이는 상관관계 추정치의 유의성을 나타내는 것으로 0.5 이상이면, 요인분석에 적합하다.

[표 3]은 Kaiser-Meyer-Olkin 척도를 0.735, Bartlett의 구형성 검정의 유의확률을 0.000으로 변수들 간의 상관관계는 유의하였다. 이에 요인분석을 수행하는 데 적절한 것으로 검증하였다.

[표 4]는 요인추출방법을 주성분으로 설정하고, 요인 회전방식을 Varimax(직교방식)를 활용하였다. 따라서 상인의 영업지속의사에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위해 독립변수를 11개를 이용하였고, 각 변수는 상

관관계에 바탕으로 3개의 요인으로 구분하였다. 요인 1은 사회적 특성으로 상권확대 및 투자, 프랜차이즈 진입, 유동인구, 언론홍보 순으로 요인화하였고, 요인 2는 경제적 특성으로 월 매출액, 월 임대료, 상가 권리금, 임대보증금 순으로 묶였으며, 요인 3은 문화적 특성으로 문화예술단체, 상인공동체, 역사보존으로 그룹화하였다. 따라서 분석변수는 상인의 영업지속의사에 미치는 영향요인을 도출하는데 적절한 변수로 검증되었다.

표 3. 요인분석의 적합성

KMO 및 Bartlett의 검정		
Kaiser-Meyer-Olkin 표본 적합도		.735
Bartlett의 단위행렬 검정	근사 카이제곱	311.004
	df	21
	유의수준	.000

표 4. 요인분석 결과

구분		구성요소		
		1	2	3
사회적 특성	상권확대 및 투자	0.865		
	프랜차이즈 진입	0.744		
	유동인구	0.731		
	언론홍보	0.725		
경제적 특성	월 매출액		0.810	
	월 임대료		0.723	
	상가 권리금		0.706	
	임대 보증금		0.607	
문화적 특성	문화예술단체			0.803
	상인 공동체			0.773
	역사보존			0.702

### 5. PLS 회귀분석의 적합성

본 연구는 상인의 운영기간별 영업지속의사에 미치는 설명변수의 영향력을 추정하기 위해 전통적인 다중회귀모형과 다르게 PLS 회귀모형을 활용하여 분석하고자 한다. 일반적으로 선형회귀모형은 3가지 조건을 가정해야 한다. 첫째, 변수 간의 다중공선성이 존재하지

않는 경우, 둘째, 표본이 독립변수의 수 보다 많은 경우, 셋째, 종속변수와 독립변수 간의 선형관계를 나타낸 경우이다. 하지만 이 조건들이 충족하지 못할 경우는 PLS 회귀분석을 사용한다. 우선 다중공선성은 PLS 회귀분석의 부분최소제곱을 활용하여 변수 간의 높은 상관성을 해결하기 위해 변수를 누락시키지 않아도 적용이 가능하다[20][21]. 또한 주성분 분석과 선형회귀분석의 특성을 일반화하고, 설명변수를 활용하여 반응변수의 변동을 예측할 때 상당히 유용하다. 표본 수가 적은 경우는 요인에 대해 영향력과 중요도를 추정할 수 있고, 주성분 추출 시 종속변수와 독립변수를 동시에 고려하여 도출하기 때문에 예측력이 높은 특징이 있다[22]. 따라서 본 연구에서 이용한 PLS 회귀분석의 유효성과 적합성은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 표본수의 부족으로 전통적인 회귀분석을 실시하기에 어려움이 존재한다. 이와 반대로 PLS 회귀분석은 각각의 설명변수에 대하여 부분최소제곱을 활용하기 때문에 다중공선성의 문제를 제거할 수 있다[23]. 둘째, 향후 상인 측면에서 영업지속의사에 영향을 미치는 설명변수의 수는 변할 수 있기 때문에 다중회귀분석과 달리 설명변수의 증가에 따른 다중공선성의 문제가 발생하지 않는다[24]. 셋째, 변수 간의 인과관계에 대한 정확한 추정이 가능하여 본 연구에서 살펴보고 싶은 상인의 영업지속의사에 영향을 미치는 설명변수의 중요도를 도출하는 데 매우 적합하다[21-24].

#### IV. 실증분석

##### 1. 응답대상자의 일반적 특성

본 연구에서 [표 5]는 응답대상자의 일반적 현황을 정리하였다. 운영기간은 5년 미만이 52.0%(65), 5년 이상이 48.0%(60)이며, 성별은 남성이 48.8%(61), 여성이 51.2%(64)로 그 비중이 상당히 유사하였다. 연령은 20-30대가 16.0%(20), 40대가 23.2%(29), 50대 이상이 60.8%(76)로 중·노년 계층이 가장 높은 비중을 나타내고 있다. 교육은 고졸 이하가 47.2%(59), 대졸 이상이 52.8%(66)로 대졸 이상이 많았고, 주거 지역을 살펴보

면 종로구 내는 50.4%(63), 종로구 외는 49.6%(62)로 비중이 상당히 유사하였다. 상점 종업원 수는 1인이 47.2%(59), 2인 이상이 52.8%(66)로 나타났고, 상품가격의 평균은 5만원 미만이 60.0%(75), 5만원 이상이 40.0%(50)로 5만원 미만이 더 높은 비중을 차지하고 있었다. 월 소득은 300만원 미만이 32.8%(41), 300-500만원 미만이 36.8%(46), 500만원 이상이 30.4%(38)이며 월 저축액은 50만원 미만이 47.2%(59), 50만원 이상이 52.8%(66)로 나타났다.

표 5. 조사대상자의 일반적 현황

구분		n	%
운영기간	5년 미만	65	52.0
	5년 이상	60	48.0
성별	남성	61	48.8
	여성	64	51.2
나이	20-30대	20	16.0
	40대	29	23.2
	50대 이상	76	60.8
교육	고졸 이하	59	47.2
	대졸 이상	66	52.8
거주 지역	종로구 내	63	50.4
	종로구 외	62	49.6
종업원 수	1명	59	47.2
	2명 이상	66	52.8
상품가격(원)	50,000 미만	75	60.0
	50,000 이상	50	40.0
소득(원)	3,000,000 미만	41	32.8
	3,000,000-5,000,000 미만	46	36.8
	5,000,000 이상	38	30.4
저축(원)	500,000 미만	59	47.2
	500,000 이상	66	52.8
총계		125	100.0

##### 2. 상인의 운영기간별 특성 분석

본 연구에서 [표 6]은 상인의 운영기간에 따른 영업지속기간 영향요인을 도출하기 위해 분석유형을 영업기간 5년 미만과 5년 이상으로 구분하고, 두 집단 간의 변수 차이를 도출하기 위해 t 검증을 활용하였다. 분석 결과는 총 12개 변수에서 신뢰수준 95% 이내로 유의한 결과를 나타냈고, 두 집단 간의 변수는 서로 차이가 있

음을 확인하였다.

종속변수인 영업지속기간은 신규 상인(5년 미만)이 2.85, 기존 상인(5년 이상)이 2.32를 나타냈다. 이는 신규 상인이 기존 상인 보다 영업지속기간이 더 높은 것으로 나타났다. 이에 독립변수는 사회적, 경제적, 문화적 특성에 대한 인식으로 구분하여 t-test를 수행한 결과는 다음과 같다.

사회적 특성 중 유동인구에 대한 인식은 신규 상인이 2.68, 기존 상인이 2.45로 기존 상인이 더 부정적으로 인식하였다. 언론홍보에 대한 인식은 신규 상인이 2.72, 기존 상인이 2.31로 신규상인 보다 기존 상인이 더 부정적으로 인식하였다. 프랜차이즈 진입에 대한 인식은 신규 상인이 2.34, 기존 상인이 1.97로 기존 상인의 불만족 비중이 매우 높았다. 상권 확대 및 투자에 대한 인식은 신규 상인이 2.43, 기존 상인이 2.12로 기존 상인의 인식이 더 낮았다. 이에 사회적 특성은 신규 상인이 모든 변수에 대한 인식이 더 높은 것으로 나타났다.

경제적 특성 중 상가 권리금에 대한 인식은 신규 상인이 2.67, 기존 상인이 2.12로 신규 상인 보다 기존 상인이 더 부정적으로 인식했고, 임대 보증금에 대한 인

식은 신규 상인이 2.25, 기존 상인이 2.73으로 기존 상인 보다 신규 상인이 더 낮은 것으로 나타났다. 월 임대료에 대한 인식은 신규 상인이 2.49, 기존 상인이 2.10으로 신규 상인 보다 기존 상인의 인식이 더 낮았다. 월 매출액에 대한 인식은 신규 상인이 2.69, 기존 상인이 2.25로 신규 상인 보다 기존 상인이 낮은 것으로 나타났다. 경제적 특성은 신규 상인이 상가 권리금, 월 임대료, 월 매출액에 대한 인식이 더 높은 것으로 나타났고, 임대 보증금은 기존 상인이 더 높은 것으로 도출하였다.

문화적 특성 중 상인 공동체에 대한 인식은 신규 상인이 2.23, 기존 상인이 2.78로 신규 상인이 더 낮은 것으로 나타났다. 문화예술단체에 대한 인식은 신규 상인이 2.68, 기존 상인이 2.42로 신규 상인 보다 기존 상인이 더 낮았다. 역사보존에 대한 인식은 신규 상인이 2.38, 기존 상인이 2.82로 기존 상인 보다 신규 상인이 더 낮은 것으로 도출하였다. 이에 사회적 특성은 신규 상인이 문화예술단체에 대한 인식이 높았고, 기존 상인은 상인 공동체, 역사보존에 대한 인식이 더 높은 것으로 나타났다.

표 6. 상인의 운영기간별 특성 분석(t-test)

변수	운영기간 5년 미만 (n=65)	운영기간 5년 이상 (n=60)	전체 평균	t-test	
영업지속기간	2.85	2.32	2.59	t=2.778***	p=0.006
유동인구	2.68	2.45	2.57	t=1.970**	p=0.049
언론홍보	2.72	2.31	2.52	t=2.588**	p=0.011
프랜차이즈 진입	2.34	1.97	2.16	t=2.184**	p=0.031
상권 확대 및 투자	2.43	2.12	2.28	t=2.106**	p=0.034
상가 권리금	2.67	2.12	2.40	t=2.921***	p=0.004
임대 보증금	2.25	2.73	2.49	t=-3.337***	p=0.006
월 임대료	2.49	2.10	2.30	t=2.344**	p=0.021
월 매출액	2.69	2.25	2.47	t=2.490**	p=0.014
상인 공동체	2.23	2.78	2.51	t=-2.853***	p=0.005
문화예술단체	2.68	2.42	2.55	t=2.016**	p=0.043
역사보존	2.38	2.82	2.60	t=-3.023***	p=0.003

\*\*p(0.05), \*\*\*p(0.01)

### 3. 신규 상인(운영기간 5년 미만)의 영업지속기간 영향요인 분석

PLS 회귀분석은 중요도(VIP)를 통해 변수에 대한 영향력의 크기를 추정하고, 중요도(VIP)의 유의성 결정기준은 1.0 이상으로 판단한다. 하지만 중요도(VIP)가 0.8 이상인 경우에도 유의한 인과관계로 해석할 수 있다 [21, 22].

따라서 본 연구에서 [표 7]과 [표 8]은 운영기간 5년 미만의 신규 상인에 대한 영업지속기간 영향요인을 정리하였다. 분석결과는 잠재요인 수의 변화에 따라 모형의 설명력이 변하고 있으며, 기본 설정치인 5개의 잠재요인을 활용하였다. 이에 각 잠재요인을 통한 설명변수의 누적분산의 설명정도(Cumulative X Variance)는 5개의 잠재요인을 통해 설명변수의 누적분산이 74.0%를 설명하는 것으로 나타났다. 모형 설명력은 반응변수 Y에 대한 분산 설명정도(Cumulative Y Variance)로 결정되고, 잠재요인 2부터 반응변수 Y에 대한 분산 설명력의 차이가 줄어드는 것을 확인할 수 있다. 통계적으로 이 지점의 설명력과 잠재요인의 수를 기준으로 추정치를 해석한다[23]. 모형 설명력은 잠재요인 2에서 64.8%를 설명하고 있다.

분석결과를 살펴보면, 신규 상인(운영기간 5년 미만)은 영업지속기간에 영향을 미치는 주요 요인으로 월 매출액에 대한 인식(1.243), 월 임대료에 대한 인식(1.167), 대기업 프랜차이즈에 대한 인식(1.149), 권리금에 대한 인식(1.147), 언론홍보에 대한 인식(1.010) 순으로 중요도(VIP) 값 1.0 이상으로 나타났다. 또한 유동인구에 대한 인식(0.962), 문화예술단체에 대한 인식(0.953), 역사보존에 대한 인식(0.935), 상권 확대 및 투자에 대한 인식(0.895), 상인 공동체에 대한 인식(0.850)이 중요도 값(VIP) 0.8-1.0 미만 사이로 도출하였다. 하지만 임대보증금에 대한 인식(0.455)은 중요도(VIP) 값 0.6 미만으로 유의하지 않았다.

표 7. 분산의 설명 정도 : 모형 설명력(신규 상인)

잠재 변수	X 분산	누적 X 분산	Y 분산	누적 Y 분산(R <sup>2</sup> )	조정된 R <sup>2</sup>
1	0.434	0.434	0.630	0.630	0.623
2	0.099	0.533	0.018	<b>0.648</b>	0.635
3	0.087	0.620	0.001	0.649	0.630
4	0.064	0.684	0.000	0.649	0.624
5	0.057	<b>0.740</b>	0.000	0.649	0.617

표 8. PLS 회귀분석 결과 : 신규 상인(운영 기간 5년 미만)

구분	변수	Parameter (β)	잠재 요인(Latent Factor)				
			1	2	3	4	5
	상수(Constant)	-1.788					
사회적 특성에 대한 인식	유동인구	0.070	0.966	<b>0.962</b>	0.963	0.963	0.963
	언론홍보	0.111	1.017	<b>1.010</b>	1.010	1.010	1.010
	프랜차이즈 진입	0.131	1.164	<b>1.149</b>	1.147	1.147	1.147
	상권 확대 및 투자	0.056	0.863	<b>0.895</b>	0.894	0.894	0.894
경제적 특성에 대한 인식	상가 권리금	0.258	1.144	<b>1.147</b>	1.146	1.146	1.146
	임대 보증금	0.104	0.430	<b>0.455</b>	0.463	0.463	0.463
	월 임대료	0.332	1.134	<b>1.167</b>	1.170	1.170	1.170
	월 매출액	0.191	1.258	<b>1.243</b>	1.241	1.241	1.241
문화적 특성에 대한 인식	상인 공동체	0.181	0.862	<b>0.850</b>	0.851	0.851	0.851
	문화예술단체	0.180	0.965	<b>0.953</b>	0.952	0.952	0.952
	역사보존	0.132	0.948	<b>0.935</b>	0.934	0.934	0.934

#### 4. 기존 상인(운영기간 5년 이상)의 영업지속기간 영향요인 분석

기존 상인(운영기간 5년 이상)에 대한 PLS 회귀분석 결과를 [표 9]와 [표 10]에서 정리하였다.

분석 결과는 잠재요인 수의 변화에 따라 모형의 설명력이 변하고 있으며, 기본 설정치인 5개의 잠재요인을 활용하였다. 각 잠재요인을 통한 설명변수의 누적분산의 설명정도(Cumulative X Variance)는 5개의 잠재요인을 통해 설명변수의 누적분산이 71.5%를 설명하였다. 모형 설명력은 반응변수 Y에 대한 누적분산의 설명정도(Cumulative Y Variance)로 결정되고, 잠재요인 2부터 반응변수 Y에 대한 분산 설명력의 차이가 줄어드는 것을 확인할 수 있다. 이는 통계적으로 이 지점의 설명력과 잠재요인의 수를 기준으로 추정치를 해석한다. 모형 설명력은 잠재요인 2에서 63.0%를 설명하고 있다.

운영기간 5년 이상의 기존 상인은 영업지속기간에 영향을 미치는 주요 요인으로 월 임대료에 대한 인식

(1.380), 월 매출액에 대한 인식(1.294), 상인공동체에 대한 인식(1.139), 권리금에 대한 인식(1.124), 유동인구에 대한 인식(1.014) 순으로 중요도(VIP) 값 1.0 이상으로 나타났다. 또한 상권 확대 및 투자에 대한 인식(0.987), 대기업 프랜차이즈에 대한 인식(0.906), 임대 보증금에 대한 인식(0.894) 순으로 중요도(VIP) 값 0.8~1.0 미만 사이로 도출하였다. 하지만 문화예술단체에 대한 인식(0.570), 역사 보존에 대한 인식(0.532)은 중요도(VIP) 값 0.6 미만으로 유의하지 않았다.

표 9. 분산의 설명 정도 : 모형 설명력(기존 상인)

잠재 변수	X 분산	누적 X 분산	Y 분산	누적 Y 분산(R <sup>2</sup> )	조정된 R <sup>2</sup>
1	0.439	0.439	0.602	0.602	0.596
2	0.089	0.528	0.028	<b>0.630</b>	0.618
3	0.076	0.604	0.002	0.633	0.615
4	0.065	0.669	0.000	0.633	0.609
5	0.047	<b>0.715</b>	0.000	0.633	0.602

표 10. PLS 회귀분석 결과 : 기존 상인(운영 기간 5년 이상)

구분	변수	Parameter (β)	잠재 요인(Latent Factor)				
			1	2	3	4	5
	상수(Constant)	-1.462					
사회적 특성에 대한 인식	유동인구	0.074	1.024	<b>1.014</b>	1.012	1.012	1.012
	언론홍보	0.062	0.790	<b>0.799</b>	0.797	0.797	0.797
	프랜차이즈 진입	0.083	0.915	<b>0.906</b>	0.905	0.905	0.905
	상권 확대 및 투자	0.050	0.988	<b>0.987</b>	0.988	0.988	0.988
경제적 특성에 대한 인식	상가 권리금	0.223	1.117	<b>1.124</b>	1.122	1.122	1.122
	임대 보증금	0.144	0.914	<b>0.894</b>	0.892	0.892	0.892
	월 임대료	0.355	1.336	<b>1.380</b>	1.382	1.382	1.382
	월 매출액	0.245	1.316	<b>1.294</b>	1.292	1.291	1.291
문화적 특성에 대한 인식	상인 공동체	0.114	1.165	<b>1.139</b>	1.140	1.140	1.140
	문화예술단체	0.052	0.519	<b>0.570</b>	0.580	0.580	0.580
	역사보존	0.081	0.536	<b>0.532</b>	0.535	0.537	0.537

#### 5. 종합 비교

종로구 역사문화거리 중 서·북촌, 인사동, 삼청동에서 영업을 하고 있는 상인들을 대상으로 운영기간에 따라 영업지속기간에 영향을 미치는 요인들을 [표 11]과 [표 12]에서 정리하였다.

운영기간 5년 미만의 신규 상인은 월 매출액이 가장 중요한 요인으로 도출하였고, 월 임대료, 프랜차이즈 진입, 상가 권리금, 언론홍보, 유동인구, 문화예술단체, 역사보존, 상권 확대 및 투자, 상인 공동체 순으로 나타났다. 운영기간 5년 이상의 기존 상인은 월 임대료가 가장

중요한 요인으로 도출하였고, 월 매출액, 상인 공동체, 상가 권리금, 유동인구, 상권 확대 및 투자, 프랜차이즈 진입, 임대 보증금, 언론홍보 순으로 영업지속기간 영향 요인으로 나타났다.

따라서 두 집단이 공통적으로 영업지속기간에 영향을 미치는 중요 요인으로 월 임대료, 월 매출액, 상가 권리금이 유의한 결과를 나타냈다. 이는 두 집단 모두 상인들이 영업을 지속함에 있어서 사회·문화적 요인들보다 경제적 요인에 대한 부분이 실생활에서 매우 중요한 요인으로 확인되었다. 또한 신규 상인의 경우는 상

권 진입 초기, 기대 월 매출액의 운용 성과, 프랜차이즈 진입, 언론홍보, 유동인구 등이 종합적으로 고려되면서 영업지속기간의 의사결정에 많은 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 기존 상인의 경우는 과거 다른 지역과 비교하여 종로구 역사문화거리의 임대료가 낮았다. 이에 예술가들이 모여들어 지역 정체성과 역사보존의 상징성을 보여준 과거 상황과 달리 최근 대규모 자본의 투입으로 인해 관광객들을 유인하여 급격한 임대료 상승을 경험하였다. 이러한 현상은 상인의 이주의사에 중요 요인으로 작용했다고 판단된다.

표 11. 분산의 설명 정도 : 모형 설명력 종합결과(상인의 운영기간별 비교)

잠재 변수	운영기간 5년 미만 (n=65)					운영기간 5년 이상 (n=60)				
	X 분산	누적 X 분산	Y 분산	누적 Y 분산(R <sup>2</sup> )	조정된 R <sup>2</sup>	X 분산	누적 X 분산	Y 분산	누적 Y 분산(R <sup>2</sup> )	조정된 R <sup>2</sup>
1	0.434	0.434	0.630	0.630	0.623	0.439	0.439	0.602	0.602	0.596
2	<b>0.099</b>	<b>0.533</b>	<b>0.018</b>	<b>0.648</b>	<b>0.635</b>	<b>0.089</b>	<b>0.528</b>	<b>0.028</b>	<b>0.630</b>	<b>0.618</b>
3	0.087	0.620	0.001	0.649	0.630	0.076	0.604	0.002	0.633	0.615
4	0.064	0.684	0.000	0.649	0.624	0.065	0.669	0.000	0.633	0.609
5	0.057	0.740	0.000	0.649	0.617	0.047	0.715	0.000	0.633	0.602

표 12. PLS 회귀분석 종합결과(상인의 운영기간별 비교)

구분	변수	신규 상인(운영기간 5년 미만)			기존 상인(운영기간 5년 이상)		
		Parameter	중요도(VIP)	순위	Parameter	중요도(VIP)	순위
	상수(Constant)	-1.788	-		-1.462	-	
사회적 특성에 대한 인식	유동인구	0.070	0.962	6	0.074	<b>1.014</b>	5
	언론홍보	0.111	<b>1.010</b>	5	0.062	0.799	
	프랜차이즈 진입	0.131	<b>1.149</b>	3	0.083	0.906	7
	상권 확대 및 투자	0.056	0.895	9	0.050	0.987	6
경제적 특성에 대한 인식	상가 권리금	0.258	<b>1.147</b>	4	0.223	<b>1.124</b>	4
	임대 보증금	0.104	0.455		0.144	0.894	8
	월 임대료	0.332	<b>1.167</b>	2	0.355	<b>1.380</b>	1
	월 매출액	0.191	<b>1.243</b>	1	0.245	<b>1.294</b>	2
문화적 특성에 대한 인식	상인 공동체	0.181	0.850	10	0.114	<b>1.139</b>	3
	문화예술단체	0.180	0.953	7	0.052	0.570	
	역사보존	0.132	0.935	8	0.081	0.532	

## V. 결론

노후화된 문화 지역을 활성화하기 위해 종로구 역사문화거리에 대한 상권 투자 및 확대는 언론의 새로운 조명과 함께 사람들을 유인하였다. 하지만 프랜차이즈의 진입과 주변 상가의 임대료는 급속도로 상승하면서 상인의 경제적 부담이 심화되고 있었다.

따라서 본 연구는 종로구 역사문화거리를 중심으로 상인의 운영기간별 영업지속기간 영향요인을 PLS 회귀분석을 활용하여 분석하였다.

운영기간 5년 미만의 신규 상인은 중요도(VIP) 1.0 기준으로 살펴보면, 월 매출액, 월 임대료, 대기업 프랜차이즈, 상가 권리금, 언론홍보 순으로 나타났다. 운영기간 5년 이상의 기존 상인은 중요도(VIP) 1.0 기준으로 살펴보면, 월 임대료, 월 매출액, 상인 공동체, 상가 권리금, 유동인구 순으로 나타났다. 이는 월 임대료, 월 매출액, 상가 권리금 등의 경제적 부분과 상인의 영업지속기간과 밀접한 연관성을 나타내는 것으로 판단된다. 따라서 상인들의 영업환경을 지속적으로 유지하기 위해서 다음과 같은 시사점을 제안하고자 한다.

첫째, 영업지속의사를 유지하기 위해 월 임대료를 지원해줄 수 있는 맞춤형 방안을 마련해야 하고, 상가 권리금은 오랜 기간을 영업하고 있던 임차인에 대해서 상가건물임대차보호법의 개선 등을 통해 적절한 법적 방안을 수립해야 한다.

둘째, 정부는 월 매출액을 신장시키기 위하여 문화적 이벤트 및 행사를 연결하고, 세금 감면 등을 지원하여 영업지속의사를 유지시켜줘야 한다.

셋째, 상인이 참여할 수 있는 공동체 활동의 사회적 비용을 지원하여 공유자산 및 기금을 형성할 수 있도록 시스템을 구축해야 한다.

넷째, 프랜차이즈 입점 시, 지자체는 업종 및 규모와 관련하여 엄격하게 영업 기준을 검토해야 한다. 그리고 다양한 행사를 통하여 지역 주민, 방문객, 상인 등이 함께 할 수 있는 커뮤니티를 마련하여 상업 지역의 특별한 문화적 가치를 제고시켜야 한다.

다섯째, 정부의 적극적인 경제적 지원 정책과 임대인과 임차인이 상생할 수 있는 법적 제도를 마련해야 한다.

본 연구는 상인의 대면 조사를 통해 진행된 연구로 표본 수 확보와 세부적인 수치를 확보하는 데 어려움이 존재하였다. 향후 연구에서는 연구 대상지를 확대하여 지역 간 상인들의 인식 차이를 통해 영업지속의사에 대한 세부적인 요인을 도출해야 할 것이며, 경제적 특성에 있어서 실제적인 수치를 조사하여 이를 반영할 수 있는 연구가 이루어져야 할 것이다.

## 참고 문헌

- [1] 허자연, *서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구*, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 2015.
- [2] 김봉원, 권니아, 길지혜, “삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석,” *한국지역경제연구*, 제8권, 제1호, pp.83-103, 2010.
- [3] 정윤주, 박진아, “삼청동길 상업가로 장소성 변화 요인으로서 프랜차이즈 상점 입점현상 고찰 및 개선방안 연구,” *대한건축학회 논문집*, 제29권, 제5호, pp.215-223, 2013.
- [4] 김희진, *문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화: 삼청동과 신사동의 가로를 사례로*, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, 2015.
- [5] N. Smith, “Toward a Theory of Gentrification : a Back to the City Movement by Capital, not People,” *Journal of the American Planning Association*, Vol.45, No.4, pp.538-548, 1979.
- [6] D. Ley, “Alternative Explanations for Inner City Gentrification : A Canadian Assessment,” *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.76, No.4, pp.521-535, 1986.
- [7] G. Bridge, “Gentrification, Class and Residence : Reappraisal, Environment and Planning D,” *Society and Space*, Vol.12, No.1, pp.31-51, 1994.
- [8] E. Clark, “The Rent Gap Re-examined,” *Urban Studies*, Vol.32, No.9, pp.1489-1503, 1995.
- [9] D. Hammel, “Re-establishing the Rent Gap : Alternative View of Capitalized Land Rent,”

Urban Studies, Vol.36, No.8, pp.1283-1293, 1999.

[10] 박태원, 김연진, 이선영, 김준형, “한국의 젠트리 피케이션,” 도시정보지, 통권 제413호, pp.3-14, 2016.

[11] 정지희, “문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화,” 문화경제연구, 제11권, 제1호, 2008.

[12] 정승영, 도희섭, “서울시 외식업소의 상가권리금 결정에 관한 연구,” 대한부동산학회지, 제30권, 제2호, pp.271-289, 2012.

[13] 이채욱, *점포 밀집도가 상가 권리금 및 임대료에 미치는 영향*, 서울대학교 대학원, 석사학위논문, 2013.

[14] 진창중, *홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석: 문화주도적 젠트리피케이션 관점에서*, 홍익대학교 대학원, 석사학위논문, 2013.

[15] 황준기, *문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구: 홍대, 이태원, 신사동 지역에 대한 소셜미디어 빅데이터 분석을 중심으로*, 서울시립대학교 대학원, 석사학위논문, 2015.

[16] 김민정, *서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구: 형태변화를 중심으로*, 서울시립대학교 대학원, 석사학위논문, 2016.

[17] 박수빈, 남진, “젠트리피케이션의 부작용 방지를 위한 지역공동체 역할에 관한 연구: 영국 Localism Act의 Community Rights를 중심으로,” 서울도시연구, 제17권, 제1호, pp.23-43, 2016.

[18] 최인희, *주상혼재 상업가로의 젠트리피케이션 특성 연구: 부산 경성·부경대 앞의 변화를 중심으로*, 경성대학교 대학원, 석사학위논문, 2016.

[19] 최현철, *사회과학 통계분석*, 나남, 2016.

[20] 박진아, 우철민, 백민석, 심교언, “도시형생활주택의 입지별 분양가격 및 수익률 결정요인,” 한국콘텐츠학회논문지, 제12권, 제11호, pp.469-481, 2012.

[21] 백준석, 김구희, 이주형, “부동산 투자의사결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영

향 분석,” 한국콘텐츠학회논문지, 제16권, 제3호, pp.553-562, 2016.

[22] 이해주, 김혜란, 이명훈, “대규모 관광개발사업의 사업지연 요인,” 한국콘텐츠학회논문지, 제13권, 제10호, pp.565-573, 2013.

[23] 허명희, *SPSS 데이터 검증, 신경망과 PLS 회귀*, (주)데이터 솔루션, 2008.

[24] 정광섭, 박규용, 이주형, “PLS 회귀분석을 통한 서울디지털산업단지 이용자 만족도 영향요인 규명,” 한국산학기술학회 논문지, 제15권, 제6호, pp.3931-3943, 2014.

저 자 소 개

문 해 주(Hae-Ju Moon)

정희원



- 1986년 2월 : 동아대학교 법학과 (학사)
- 2014년 2월 : 연세대학교 행정대학원 경찰·사법행정학(석사)
- 2016년 2월 : 한양대학교 도시대학원 도시개발경영(박사 수료)

<관심분야> : 도시재생, 부동산 법규, 도시문화

이 명 훈(Myeong-Hun Lee)

정희원



- 1984년 2월 : 한양대학교(공학사)
- 1986년 8월 : 한양대학교 대학원(도시공학 석사)
- 1998년 11월 : 일본 츠크바대학교(도시 및 지역계획학 박사)

• 1999년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수  
 <관심분야> : 토지이용계획 및 정책, 도시개발 관련 법규, 도시성장관리, 도시재생