

## 상인 연령별 영업환경만족도 영향요인에 관한 연구 : 종로구 역사문화거리를 중심으로

문해주, 이명훈\*  
한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과

### A Study on the Factors Influencing Satisfaction of Business Environment by Merchant Age : Focusing on the Jongno-gu Historical and Cultural Street

Hae-Ju Moon, Myenog-Hun Lee\*  
Graduate School of Urban Studies, Hanyang University

**요약** 그 동안 서울시 종로구 역사문화거리는 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동을 중심으로 전통 및 골목상권에 진입하고 있는 대형유통시설과 대규모 민간 투자로 인하여 월 임대료가 급속도로 상승하였고, 상인은 경제적 부담으로 인하여 영업환경이 점점 악화되고 있다. 이에 상인들의 영업환경을 유지하기 위해 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 개선하여 기존 상권의 문제점을 보완하고, 잠재적 가치를 발굴하여 지역 상권의 역할을 수행할 수 있도록 해야 한다. 본 연구는 종로구 역사문화거리를 중심으로 상인의 연령을 30-40대, 50대, 60대 이상으로 구분하고, 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 고려하여 영업환경만족도 영향요인을 분석하였다. 주요 분석결과를 살펴보면, 30-40대 상인은 타 연령층과 비교하여 교통 접근성, 상권 내 유동인구, 권리금, 월 임대료에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 증가하였다. 50대 상인은 타 연령층과 비교하여 문화단체 및 예술가 활동, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 높았다. 60대 이상 상인은 타 연령층과 비교하여 보행 접근성, 월 매출액, 상인 공동체, 역사문화보존, 정부의 상권보호에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 높은 것으로 나타났다.

**Abstract** recent times, the monthly rent in the Jongno-gu Historical and Cultural Street in Seoul has rapidly increased, because of the presence of large-scale franchises and the entry of private investment into the traditional and local businesses focusing on Bukchon, Seochon, Insa-dong, and Samcheong-dong. As a result, the business environment for these merchants has worsened, due to the increasing economic burden. In order to maintain the business environment of the merchants, it is necessary to evaluate the potential for establishing a regional commercial area, in order to resolve the problems of the existing commercial areas and to improve the locational, economic, cultural and political environment. This study analyzed the factors influencing the merchants' satisfaction with the business environment as a function of their age, by considering three age groups, viz. 30-49, 50-59, and more than 60, considering the locational, economic, cultural and political environment of the merchants. Among the factors influencing the satisfaction with the business environment, the merchants in their 30s and 40s placed more emphasis on the traffic accessibility, floating population, store premium and monthly rent than the other age groups. Among the factors influencing the satisfaction with the business environment, the merchants in their 50s placed more emphasis on the cultural organization, artist activities, expansion of community support facilities, and banning of franchises in certain locations than the other age groups. Among the factors influencing the satisfaction with the business environment, the merchants over 60 years old placed more emphasis on the walking accessibility, monthly sales, merchant community, preservation of historical and cultural landscape, and commercial protection of the government than the other age groups.

**Keywords** : Merchant Age, Business Environment, Commercial District, The Jongno-gu Historical and Cultural Street, Merchant Satisfaction

\*Corresponding Author : Myenog-Hun Lee(Hanyang Univ.)

Tel: +82-2-2220-0419 email: mhlee99@hanyang.ac.kr

Received September 8, 2017

Revised October 10, 2017

Accepted October 13, 2017

Published October 31, 2017

## 1. 서론

최근 대규모 민간자본의 유입으로 프랜차이즈 업종을 포함하는 대형유통시설의 확대에 따라 지역 기반의 전통 시장과 골목 시장은 쇠퇴하고 있다. 이러한 현상은 주민 및 이용자의 소비패턴을 중심으로 생활지역에서 관광지역까지 다양한 변화를 나타내고 있다.

현재 언론에서 조명하고 있는 관광명소는 외부 인구가 이전 보다 증가하여 새로운 민간 투자와 함께 임대료 상승이 지속적으로 나타나고 있고, 영세 상인들은 생활고가 심화되어 비자발적으로 영업장을 이전하는 상황이다. 또한 해당 지역의 상가는 공실률이 지속적으로 증가하여 장기적으로 상인의 영업환경에 어려움을 주고 있으며, 상권 활성화에 걸림돌로 자리 잡고 있다. 이에 상인들의 영업환경을 유지하기 위해 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 개선하여 기존 상권의 문제점을 보완하고, 잠재적 가치를 발굴하여 지역 상권의 역할을 수행할 수 있도록 해야 한다[1].

본 연구의 목적은 서울의 대표적인 관광명소인 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동을 포함하는 종로구 역사문화거리를 중심으로 대규모 프랜차이즈 입점으로 인한 매출액 하락과 민간 투자로 인한 임대료의 상승으로 생활고를 경험하고 있는 상인들의 영업환경에 대한 문제점을 파악하고자 한다. 그리고 현재 영업을 진행하고 있는 상인들의 연령을 30-40대, 50대, 60대 이상으로 구분하고, 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 종합적으로 반영하여 영업환경만족도에 미치는 영향요인들을 비교하고자 한다. 이를 기반으로 상인들의 영업환경개선에 있어 연령을 고려하여 선별적인 정책 수립에 정책적 시사점을 제안하고자 한다.

시간 및 공간적 범위는 서울시 종로구 역사문화거리 중 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동에서 영업을 하고 있는 상인들을 대상으로 2017년 2월 1일부터 3월 31일까지 대인면접조사를 통하여 진행하였다.

연구의 방법은 첫째, 상권 변화에 따른 상인의 영업환경 악화에 대한 문제점을 제시하고, 선행연구 검토를 통하여 기존 연구의 동향을 파악하고자 한다. 둘째, 상인의 연령을 중심으로 30-40대, 50대, 60대 이상으로 분석유형을 분류하고, 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 고려하여 상인의 영업환경만족도에 미치는 영향요인을 도출하고자 한다. 셋째, 연령 집단에 따른 유의한 변수를

중심으로 상인의 영업환경만족도 영향요인을 비교하고자 한다.

## 2. 선행연구 고찰

기존 연구는 도시재생사업으로 인한 물리적 환경 개선, 상인의 영업환경, 상인과 이용자 만족도에 대한 인식 비교, 상업적 젠트리피케이션 등에 대한 사례 연구가 대부분이다.

이경옥 외(2006)의 연구는 북촌 소매업 상인을 대상으로 지역을 고려하여 입지요인을 분석하였다. 연구결과는 북촌의 장소성이 소매업 입지에 많은 영향을 미치고 있다고 제시하였다[2].

김학희(2007)의 연구는 삼청동을 중심으로 낙후된 도심지역이 복합적 문화공간으로 삼청동 지역의 변화과정을 서울의 도시재생정책과 관련하여 분석하였다. 연구결과는 삼청동의 갤러리들을 중심으로 집적효과, 문화지원 시설의 접근성 등을 고려하여 입지를 결정한다고 제시하였다[3].

조연경 외(2009)의 연구는 부산시 광복로를 중심으로 가로환경개선사업의 사후평가를 위하여 이용자와 상인 간의 보행환경, 가로경관, 지역 특성을 기반으로 사업만족도 영향요인을 비교하였다. 연구결과는 상인 측면에서 상업환경, 휴식시설, 가로 쾌적성 등을 긍정적 요인으로 도출하였다[4].

김홍순(2010)의 연구는 인사동 가로수길과 삼청동 길을 대상으로 이미지, 다양성, 물리적 측면을 고려하여 가로 활성화 요인을 분석하였다[5].

정주희 외(2011)의 연구는 서울시 북아현 주택재개발 지역의 상가세입자를 대상으로 영업기간에 따른 보상 및 이주대책 개선방향을 규명하였다[6].

김광재 외(2012)의 연구는 전통시장 육성사업을 추진한 온양 온천시장과 광주 양동시장을 선정하여 사업추진요인에 대한 상인 만족도와 사업성과 간의 영향관계를 분석하였다. 연구결과는 상인공동체 활동이 사업성과에 주요 영향요인을 제시하였다[7].

박준모(2013)의 연구는 상인 간의 권리금 형성과정을 규명하고, 권리금에 영향을 미치는 결정요인을 도출하였다. 연구결과는 상가 입지, 시설요소가 매개변수인 기대 수익을 통하여 권리금에 미치는 유의한 영향력을 검증하

였다[8].

최나래 외(2014)의 연구는 청주시 성안로를 중심으로 원도심 보행환경을 개선하기 위해 이용자와 상인 측면에서 보행환경 만족도 평가지표를 구축하여 그룹 간 차이를 분석하였다. 연구결과는 문화적 장소, 랜드마크 등이 보행환경 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 제시하였다[9].

김경민 외(2015)의 연구는 상인들의 영업활동 변화를 통해 도시재생사업의 영향력을 분석하였다. 연구결과는 정착 상인들이 거래처 감소에 따른 권리금 및 영업이익의 하락을 도출하였다[10].

여경은(2015)의 연구는 소규모 소상공인을 대상으로 사업만족도, 사업유지의사, 사업추천의도에 미치는 영향요인을 분석하였다. 연구결과는 업주의 개인적 성향이 사업만족도와 사업추천의도에 직접적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 제시하였다[11].

임현철(2015)의 연구는 대구, 경북에 거주 중인 소상공인을 대상으로 지원서비스와 경영성과 간의 영향관계를 분석하였다[12].

정은상(2016)의 연구는 서울을 중심으로 젠트리피케이션 종합대책에 대해서 정리하였다. 연구결과는 젠트리피케이션 종합대책의 의미를 기술하고, 정책적 대응방안을 제안하였다[13].

허남일(2016)의 연구는 전통시장을 중심으로 이용자와 상인을 구분하여 대형유통업체 신설이 전통시장에 미치는 영향요인을 비교하였다[14].

이정희 외(2017)연구는 상업적 젠트리피케이션을 방지하기 위하여 제도적 방안의 중요성을 파악하였다. 연구결과는 자문단 상담 및 모니터링에 대한 중요도가 가능 높은 것으로 제시하였다[15].

지금까지 기존 선행연구는 도시재생 및 가로 활성화 사업 전, 후를 중심으로 상권 주체인 상인 만족도에 대해서 논의하였고, 상권 입지 및 변화 과정, 상인의 이주현상 등 다양한 연구를 진행하고 있다. 또한 거리를 방문한 이용자를 중심으로 대부분 연구가 이루어지고 있고, 상업지역 확대를 통한 문화지역의 상업화 현상에 대해서 물리적 환경에 초점을 맞추어 연구를 진행하고 있었다. 이에 대형 유통시설의 입점, 임대료 상승, 가로환경의 변화 등 상인의 영업환경에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

Table 1. Reference Review

Reference Subject	Researchers
The Physical environment	K. O. Lee et al.(2006)
	H. H. Kim et al.(2007)
	H. S. Kim(2010)
	N. R. Choi et al.(2014)
The Business Environment	J. M. Park(2013)
	H. C. Lim(2015)
	E. K. Yeo(2015)
	K. M. Kim et al.(2015)
The Merchant and Visitor Satisfaction	K. J. Kim et al.(2012)
	N. I. Huh(2016)
	Y. K. Joe et al.(2009)
The Gentrification	J. H. Chung et al.(2011)
	E. S. Jung(2016)
	J. H. Lee et al.(2017)

따라서 상업가로의 주체인 상인을 중심으로 도시 문화공간의 형성과 가로 활성화 측면에서 상인의 영업환경에 대한 인식을 확인하고자 한다. 이에 본 연구의 차별성은 다음과 같다.

첫째, 최근 언론에서 조명하고 있는 서울시 관광명소인 종로구 역사문화거리를 중심으로 서촌, 북촌, 삼청동, 인사동에서 영업을 하고 있는 상인을 대상으로 대인면접 조사를 실시하였다. 둘째, 현재 상점을 운영하고 있는 상인의 연령층을 세분화하여 30-40대, 50대, 60대 이상으로 구분하고, 각 변수에 대한 인식 차이를 규명하였다. 셋째, 거리 내 입지적, 문화적, 경제적 환경, 정부가 실시하고 있는 정책적 환경을 종합적으로 고려하여 각 연령층에 따른 상인의 영업환경만족도에 미치는 영향요인을 도출하여 비교하였다. 넷째, 분석결과를 바탕으로 상인 측면의 가로 활성화 및 영업환경 개선을 위한 정책적 기초자료를 제공하고자 한다.

### 3. 분석의 틀

#### 3.1 분석자료

본 연구는 종로구 역사문화거리인 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동에서 점포를 운영하고 있는 상인들을 대상으로 설문기간은 2017년 2월 1일부터 3월 31일까지 450부를 배포하여 393부를 회수하고, 이상치를 제외한 379부를 최종적으로 연구에 사용하였다.

본 설문은 상인들의 영업환경을 개선하기 위해 인구통계학적, 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 구분

하여 상인에 대한 인식 조사를 하였다. 설문 척도는 매우 불만족인 1점에서 매우 만족인 5점까지 리커트 척도를 활용하여 측정하였다.

### 3.2 변수의 구성

본 연구는 종로구 역사문화거리의 상인 연령별 영업환경만족도 영향요인을 도출하기 위해 선행연구에서 제시한 유의한 변수를 종합하여 Table 2에서 다음과 같이 정리하였다.

종속변수는 종로구 역사문화거리인 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동에서 점포를 운영하고 있는 상인들의 영업환경에 대한 인식을 확인하기 위해 정주희 외(2011), 여경은(2015)의 연구를 참고하여 상인의 영업환경만족도로 설정하였다[6,11].

독립변수는 가로 내 상인 인식을 종합적으로 고려하기 위해 다음과 같이 구성하였다. 입지적 환경은 최나래 외(2012), 김경민 외(2015), 허남일(2016)의 연구를 참고하여 보행 접근성에 대한 만족도, 교통 접근성에 대한 만족도, 상권 내 유동인구에 대한 만족도로 설정하였다[9,10,14]. 경제적 환경은 정주희 외(2011), 김광재 외(2012), 박준모(2013)의 연구를 참고하여 상점 권리금에 대한 만족도, 월 임대료에 대한 만족도, 월 매출액에 대한 만족도로 설정하였다[6,7,8]. 문화적 환경은 이경옥 외(2006), 김학희(2007), 여경은(2015)의 연구를 참고하여 상인 공동체에 대한 만족도, 문화단체 및 예술가 활동에 대한 만족도, 역사문화보존에 대한 만족도로 설정하였다[2,3,11]. 또한 정책적 환경은 임현철(2015), 정은상

(2016), 이정희 외(2017)의 연구를 참고하여 정부의 상권보호에 대한 만족도, 커뮤니티 지원시설 확대에 대한 만족도, 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도로 설정하였다[12,13,15].

이는 상인이 인식하고 있는 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경이 다르기 때문에 각 환경에 적합한 변수를 독립변수로 구성하고, 상인의 영업환경만족도를 종속변수로 회귀분석을 실시하였다.

### 3.3 연구모형 설정

본 연구는 상인의 연령별 영업환경만족도 영향요인을 도출하기 위해 연구모형을 설정하였다. 이는 생애주기 이론에 기초하여 30-40대, 50대, 60대 이상으로 연령 집단을 구분하였다.

따라서 연구가설은 다음과 같다.

연구가설1은 첫째, 상인의 연령에 따라 영업환경만족도에 차이를 나타낼 것이다.

연구가설 2a는 30-40대 상인의 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경에 따라 영업환경만족도 영향요인의 차이를 나타낼 것이다.

연구가설 2b는 50대 상인의 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경에 따라 영업환경만족도 영향요인의 차이를 나타낼 것이다.

연구가설 2c는 60대 이상 상인의 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경에 따라 영업환경만족도 영향요인 다를 것이다.

Table 2. Composition of Variables

Classification		Variables	Scale	Reference
Dependent variable		Business Environment Satisfaction	5 Score	J. H. Chung et al.(2011) E. K. Yeo(2015)
Independent variable	Locational Environment	Walking Accessibility	5 Score	N. R. Choi et al.(2014)
		Traffic Accessibility	5 Score	N. I. Huh(2016)
		Floating Population	5 Score	K. M. Kim et al.(2015)
	Economic Environment	Store Premium	5 Score	J. M. Park(2013)
		Monthly Rent	5 Score	J. H. Chung et al.(2011)
		Monthly Sales	5 Score	K. J. Kim et al.(2012)
	Cultural Environment	Merchant Community	5 Score	E. K. Yeo(2015)
		Cultural Organization & Artist Activities	5 Score	K. O. Lee et al.(2006)
		Historical & Cultural Preservation	5 Score	H. H. Kim et al.(2007)
	Political Environment	Commercial Protect of Government	5 Score	H. C. Lim(2015)
		Expansion of Community Support Facilities	5 Score	E. S. Jung(2016)
		Selective Location Disallowance of Franchise	5 Score	E. S. Jung(2016)

## 4. 실증분석

### 4.1 조사대상자의 일반적 특성

본 연구는 응답대상자의 일반적 특성을 Table 3에서 정리하였다.

성별은 남성이 43.8%, 여성이 56.2%, 학력은 고졸 이하가 47.8%, 대졸 이상이 52.2%로 여성과 대졸 이상이 더 높았다. 연령은 30-40대가 40.4%, 50대가 35.4%, 60대 이상이 24.3%, 거주 지역은 영업장이 있는 종로구 내에 45.9%, 영업장이 없는 종로구 외에 54.1%로 상대적으로 고령자와 영업장 외 행정구역이 더 높은 것으로 나타났다.

업종은 음식업이 37.2%, 서비스업이 31.9%, 기타가 30.9%, 운영기간은 5년 미만이 45.6%, 5-10년 미만이 24.3%, 10년 이상이 30.1%로 음식점과 운영기간 5년 미만이 더 높은 비중을 차지하였다. 월 평균 소득은 300만원 미만이 24.8%, 300-500만원 미만이 33.0%, 500만원 이상이 42.2%, 자산 규모는 3억 미만이 39.1%, 3-5억 미만은 30.3%, 5억 이상이 30.6%로 나타났다.

Table 3. The General Characteristics of Respondents

Classification		n	%
Gender	Man	166	43.8
	Woman	213	56.2
Education	Under High school	181	47.8
	Over University	198	52.2
Age	30-40s	153	40.4
	50s	134	35.4
	Over 60s	92	24.3
Residential Area	Inside Jongno-gu	174	45.9
	Outside Jongno-gu	205	54.1
Store Type	Food	141	37.2
	Service	121	31.9
	etc	117	30.9
Business Period	Under 5 years	173	45.6
	Between 5 and 10 years	92	24.3
	Over 10 years	114	30.1
Monthly Income	Under 3 millions	94	24.8
	Between 3 and 5 millions	125	33.0
	Over 5 millions	160	42.2
Asset	Under 500 millions	148	39.1
	Between 300 and 500 millions	115	30.3
	Over 500 millions	116	30.6
All		379	100.0

### 4.2 상인의 연령별 특성분석

본 연구는 종로구 역사문화거리에서 영업을 하고 있

는 상인을 대상으로 연령을 30-40대, 50대, 60대 이상으로 구분하여 Table 4에서 변수 간 차이를 확인하였다. 분석결과는 총 13개 변수에서 F-Test를 활용하여 유의수준 5% 이내에서 ANOVA 분석을 실시하였다.

영업환경만족도는 30-40대가 3.08, 50대가 2.52, 60대가 2.76으로 나타났다.

입지적 환경에서 보행 접근성에 대한 만족도는 30-40대가 3.05, 50대가 2.46, 60대 이상이 2.68로 나타났다. 교통 접근성에 대한 만족도는 30-40대가 3.12, 50대가 2.67, 60대 이상이 2.82로 나타났다. 상권 내 유동인구에 대한 만족도는 30-40대가 2.75, 50대가 2.96, 60대 이상이 3.08로 나타났다.

경제적 환경에서 상점 권리금에 대한 만족도는 30-40대가 2.93, 50대가 2.58, 60대 이상이 2.60으로 나타났다. 월 임대료에 대한 만족도는 30-40대가 2.78, 50대가 2.25, 60대 이상이 2.65, 월 매출액에 대한 만족도는 30-40대가 2.66, 50대가 2.28, 60대 이상이 2.25로 나타났다. 이에 상가 권리금과 월 임대료는 50대, 월 매출액에 대한 만족도는 60대 이상이 가장 낮았다.

문화적 환경에서 상인 공동체에 대한 만족도는 30-40대가 3.07, 50대가 2.72, 60대 이상이 2.84, 문화단체 및 예술가 활동에 대한 만족도는 30-40대가 3.08, 50대가 2.72, 60대 이상이 2.84, 역사문화보존에 대한 만족도는 30-40대가 2.93, 50대가 3.10, 60대 이상이 3.28로 나타났다. 이에 상인 공동체, 문화단체 및 예술가 활동, 역사문화 보존은 50대가 가장 낮았다.

정책적 환경에서 정부의 상권보호에 대한 만족도는 30-40대가 2.57, 50대가 2.27, 60대 이상이 2.52, 커뮤니티 지원시설 확대에 대한 만족도는 30-40대가 3.27, 50대가 2.90, 60대 이상이 2.86, 프랜차이즈 선별적 입지 불허에 대한 만족도는 30-40대가 3.25, 50대가 2.66, 60대 이상이 2.95로 나타났다. 이에 정부의 상권보호, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지 불허는 30-40대가 가장 높은 것으로 나타났다.

### 4.3 요인분석

본 연구는 각 독립변수의 특성을 그룹화하기 위해 요인분석을 실시하여 Table 5에서 정리하였다.

KMO & Bartlett 검정은 요인 선정에 있어 0.5 이상이 적합성을 판별하는 기준이며, 1% 유의수준에서 검정해야 한다. Kaiser-Meyer-Olkin 표본 적합성은 0.702,

**Table 4.** Characteristics Analysis of the Merchants by Age Group in Historical and Cultural Street of Jongno-gu

Variables	30-40s	50s	Over 60s	Total	F-Test
Business Environment Satisfaction	3.08	2.52	2.76	2.81	F=11.138***
Walking Accessibility	3.05	2.46	2.68	2.75	F=17.550***
Traffic Accessibility	3.12	2.67	2.82	2.89	F=8.076***
Floating Population	2.75	2.96	3.08	2.90	F=3.559**
Store Premium	2.93	2.58	2.60	2.73	F=5.067***
Monthly Rent	2.78	2.25	2.65	2.56	F=8.056***
Monthly Sales	2.66	2.28	2.25	2.42	F=7.645***
Merchant Community	3.07	2.72	2.84	2.89	F=3.871**
Cultural Organization & Artist Activities	3.08	2.61	2.83	2.85	F=11.328***
Historical & Cultural Preservation	2.93	3.10	3.28	3.07	F=4.119**
Commercial Protect of Government	2.57	2.27	2.52	2.45	F=4.366**
Expansion of Community Support Facilities	3.27	2.90	2.86	3.04	F=8.523***
Selective Location Disallowance of Franchise	3.25	2.66	2.95	2.97	F=14.959***

\*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

Bartlett의 단위행렬검정은  $\chi^2$ 이 575.350, p=0.000으로 1% 유의수준 내에서 검정하였다.

따라서 요인 1은 보행 접근성, 교통 접근성, 상권 내 유동인구를 입지적 환경으로 설정하였다. 요인 2는 상점 권리금, 상점 월 임대료, 상점 월 매출액을 경제적 환경으로 설정하였다. 요인 3은 상인 공동체, 문화단체 및 예술가 활동, 역사문화 보존을 문화적 환경으로 설정하였다. 요인 4는 정부의 상권보호, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지불허를 정책적 환경으로 설정하였다.

#### 4.4 상인 연령별 영업환경만족도 영향요인

30-40대 상인에 대한 영업환경만족도에 미치는 영향을 살펴보기 위해 회귀분석을 실시하여 분석결과를 Table 6에서 정리하였다. 모형의 적합성은 변수 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>이 0.719, Adjusted-R<sup>2</sup>이 0.703, F값은 52.653, p=0.000으로 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미한 결과를 도출하였다.

입지적 환경은 보행 접근성, 교통 접근성, 상권 내 유동인구에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.153, 0.139, 0.180 만큼 증가하였다. 경제적 환경은 권리금, 월 임대료, 월 매출액에 대한 만족도가 높을수록

**Table 5.** The Factor Analysis

Classification		Component			
		1	2	3	4
Locational Environment	Walking Accessibility	0.899	0.026	0.081	0.005
	Traffic Accessibility	0.815	0.237	-0.218	-0.045
	Floating Population	0.746	0.395	-0.314	0.058
Economic Environment	Store Premium	0.008	0.848	0.073	0.146
	Monthly Rent	0.397	0.837	0.060	-0.042
	Monthly Sales	0.207	0.785	0.502	0.376
Cultural Environment	Merchant Community	0.433	0.112	0.714	-0.097
	Cultural Organization & Artist Activities	0.023	0.439	0.702	-0.014
	Historical & Cultural Preservation	0.511	-0.222	0.642	0.157
Political Environment	Commercial Protect of Government	0.147	-0.119	-0.525	0.790
	Expansion of Community Support Facilities	-0.236	0.017	-0.118	0.728
	Selective Location Disallowance of Franchise	0.225	0.148	0.122	0.667
KMO and Bartlett's Test					
Kaiser-Meyer-Olkin's of Sampling Adequacy					
Bartlett's Test of Sphericity	Kaiser-Meyer-Olkin's of Sampling Adequacy		0.702		
	Approx. Chi-Square		575.350		
	Df		66		
	Sig.		0.000		

\*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

Table 6. The Factors Influencing Business Environment Satisfaction of the 30-40s Merchants

Variables		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		$\beta$	Std. Error	$\beta$		
(Constant)		-0.712	0.210		-3.387	0.001***
Locational Environment	Walking Accessibility	0.167	0.056	0.153	3.000	0.003***
	Traffic Accessibility	0.131	0.049	0.139	2.703	0.008***
	Floating Population	0.167	0.047	0.180	3.529	0.001***
Economic Environment	Store Premium	0.153	0.054	0.157	2.832	0.005***
	Monthly Rent	0.167	0.050	0.185	3.361	0.001***
	Monthly Sales	0.127	0.050	0.111	2.547	0.012**
Cultural Environment	Merchant Community	0.008	0.046	0.008	0.173	0.863
	Cultural Organization & Artist Activities	-0.007	0.054	-0.006	-0.120	0.904
	Historical & Cultural Preservation	0.144	0.046	0.145	3.135	0.002***
Political Environment	Commercial Protect of Government	-0.048	0.049	-0.042	-0.981	0.328
	Expansion of Community Support Facilities	0.126	0.053	0.104	2.383	0.018**
	Selective Location Disallowance of Franchise	0.139	0.046	0.126	3.047	0.003***
Model Adequacy	F-Test		52.653***			
	R	R-Square	0.805		0.719	
	Adjusted-R-Square		0.703			

\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

영업환경만족도가 0.157, 0.185, 0.111 만큼 높았다. 문화적 환경은 역사문화보존에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.145 만큼 높았다. 정책적 환경은 커뮤니티 지원시설 확대에 대한 만족도가 높을수록 0.104 만큼 증가하였고, 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도는 높을수록 영업환경만족도가 0.126 만큼 증가하였다.

따라서 유동인구 및 월 임대료에 대한 만족도는 다른 변수와 비교하여 30-40대 상인의 영업환경만족도에 미치는 영향력이 높은 것으로 나타났다.

50대 상인에 대한 영업환경만족도 미치는 영향을 살펴보기 위해 회귀분석을 실시하여 분석결과를 Table 7에서 정리하였다. 모형의 적합성은 변수 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>이 0.722, Adjusted-R<sup>2</sup>이 0.704, F값은 46.601, p=0.000으로 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미한 결과를 도출하였다.

입지적 환경은 교통 접근성에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.109 만큼 높았다. 경제적 환경은 권리금, 월 임대료, 월 매출액에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.120, 0.134, 0.116 만큼 증가하였다. 문화적 환경은 상인 공동체, 문화단체 및 예술가 활동에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.118, 0.121 만큼 높았다. 정책적 환경은 커뮤니티 지원시설 확대와 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.250, 0.210 만큼 높았다.

따라서 커뮤니티 지원시설 확대와 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도는 다른 변수와 비교하여 50대 상인의 영업환경만족도에 미치는 영향력이 높은 것으로 나타났다.

60대 이상 상인에 대한 영업환경만족도에 미치는 영향을 살펴보기 위해 회귀분석을 실시하여 분석결과를 Table 8에서 정리하였다.

영향요인의 분석결과를 Table 8에서 정리하였다. 연구모형의 적합성은 변수의 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>이 0.824, Adjusted-R<sup>2</sup>이 0.812, F값은 80.032, p=0.000으로 1% 유의수준에서 적합하며 통계적으로 유의미한 결과를 도출하였다.

입지적 환경은 보행 접근성과 유동인구에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.123, 0.114 만큼 높았다. 경제적 환경은 월 임대료, 월 매출액에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.148, 0.183 만큼 높은 것으로 나타났다. 문화적 환경은 상인 공동체와 역사문화 보존에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.142, 0.137 만큼 높았다. 정책적 환경은 정부의 상권보호, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도가 0.151, 0.141, 0.120 만큼 증가하였다.

따라서 월 매출액에 대한 만족도는 다른 변수와 비교하여 60대 이상 상인의 영업환경만족도에 미치는 영향력이 가장 높은 것으로 나타났다.

**Table 7.** The Factors Influencing Business Environment Satisfaction of the 50s Merchants

Variables		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		$\beta$	Std. Error	$\beta$		
(Constant)		-1.500	0.247		-6.080	0.000***
Locational Environment	Walking Accessibility	0.095	0.052	0.084	1.835	0.069
	Traffic Accessibility	0.115	0.056	0.109	2.043	0.043**
	Floating Population	0.059	0.052	0.058	1.133	0.260
Economic Environment	Store Premium	0.108	0.044	0.120	2.427	0.017**
	Monthly Rent	0.108	0.046	0.134	2.354	0.020**
	Monthly Sales	0.102	0.047	0.116	2.174	0.032**
Cultural Environment	Merchant Community	0.106	0.039	0.118	2.704	0.008***
	Cultural Organization & Artist Activities	0.149	0.065	0.121	2.270	0.025**
	Historical & Cultural Preservation	0.071	0.048	0.071	1.486	0.140
Political Environment	Commercial Protect of Government	0.098	0.060	0.089	1.633	0.105
	Expansion of Community Support Facilities	0.278	0.052	0.250	5.389	0.000***
	Selective Location Disallowance of Franchise	0.237	0.055	0.210	4.299	0.000***
Model Adequacy	F-Test		46.601***			
	R	R-Square	0.807		0.722	
	Adjusted-R-Square		0.704			

\*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

### 5. 결론

그 동안 서울시 종로구 역사문화거리의 북촌, 서촌, 인사동, 삼청동을 중심으로 전통 및 골목상권에 진입하고 있는 대형유통시설과 대규모 민간 투자로 인하여 급속도로 임대료가 상승하였다. 이는 상인의 경제적 부담으로 연결되어 가로 내 상인들의 생계를 지속하는 데 많은 문제점을 나타내고 있다.

관련 선행연구는 물리적 가로형태 및 이용자 측면의

개선방안에 대해서 논의를 진행하였고, 최근에는 상인의 이주현상에 대해서 연구를 진행하고 있기 때문에 상업가로의 주체인 상인을 대상으로 연구의 필요성이 제기되고 있다.

따라서 본 연구는 종로구 역사문화거리를 대상으로 다양한 연령층의 상인들이 영업을 지속하고 있기 때문에 연령을 세부적으로 구분하고, 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경을 고려하여 영업환경만족도 영향요인을 도출하였다.

**Table 8.** The Factors Influencing Business Environment Satisfaction of the Over 60s Merchants

Variables		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		$\beta$	Std. Error	$\beta$		
(Constant)		-1.474	0.220		-6.709	0.000***
Locational Environment	Walking Accessibility	0.172	0.068	0.123	2.538	0.013**
	Traffic Accessibility	0.023	0.066	0.020	0.349	0.728
	Floating Population	0.133	0.061	0.114	2.165	0.033**
Economic Environment	Store Premium	0.039	0.047	0.037	0.836	0.405
	Monthly Rent	0.136	0.057	0.148	2.395	0.019**
	Monthly Sales	0.217	0.055	0.183	3.926	0.000***
Cultural Environment	Merchant Community	0.134	0.034	0.142	4.005	0.000***
	Cultural Organization & Artist Activities	0.038	0.058	0.029	0.659	0.512
	Historical & Cultural Preservation	0.182	0.058	0.137	3.134	0.002***
Political Environment	Commercial Protect of Government	0.173	0.061	0.151	2.820	0.006***
	Expansion of Community Support Facilities	0.150	0.066	0.141	2.256	0.027**
	Selective Location Disallowance of Franchise	0.136	0.063	0.120	2.161	0.034**
Model Adequacy	F-Test		80.032***			
	R	R-Square	0.861		0.824	
	Adjusted-R-Square		0.812			

\*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01



30-40대 상인은 타 연령층과 비교하여 교통 접근성, 상권 내 유동인구, 상점 권리금, 상점 월 임대료에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도에 미치는 영향력이 높았다. 이는 해당 연령층이 영업경력이 적기 때문에 경제적인 부분에 있어서 영업환경만족도에 많은 영향을 미치는 것으로 분석된다.

50대 상인은 타 연령대와 비교하여 문화단체 및 예술가 활동, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지불허에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도에 미치는 영향력이 높았다. 이는 해당 연령층이 영업경력과 영업기간이 비교적 길기 때문에 그 동안 주변 상인들과 교류를 지속하였으며, 상인 커뮤니티 및 문화적 환경에 있어서 영업환경만족도에 많은 영향을 미치는 것으로 예상된다.

60대 이상 상인은 타 연령대와 비교하여 보행 접근성, 상점 월 매출액, 상인 공동체, 역사문화 보존, 정부의 상권보호에 대한 만족도가 높을수록 영업환경만족도에 미치는 영향력이 높았다. 이는 오랜 기간 영업활동을 지속해왔기 때문에 최근에 발생하는 민간투자의 분위기 속에서 종로구 역사문화거리만의 고유한 전통을 유지하고, 지속하려는 인식이 강한 것으로 판단된다. 또한 급속도로 상승하는 임대료에 비교하여 상점 월 매출액은 저조하기 때문에 이러한 상황은 영업환경만족도에 영향을 미치는 것으로 분석된다.

이상의 분석결과를 종합하면 30-40대, 50대, 60대 이상 상인은 영업환경만족도 영향요인으로 상점 월 임대료, 상점 월 매출액, 커뮤니티 지원시설 확대, 프랜차이즈 선별적 입지불허가 공통적으로 나타났다. 이는 상인의 영업환경만족도를 상승시키는데 있어서 경제적, 정책적 환경이 주요한 영향을 미치고 있는 것으로 확인하였다.

따라서 분석결과를 바탕으로 정책적 시사점을 학술 및 실무적 부분을 고려하여 다음과 같이 정리하였다.

학술적 부분을 살펴보면, 상인에 대한 영업환경의 저해요인으로 프랜차이즈 진입에 대한 법안 검토가 필요하고, 그 지역의 특별한 개성을 보존할 수 있는 차별화 방안이 필요하다.

실무적 부분을 살펴보면, 상인 연령별로 경제적 상황이 다르기 때문에 영업환경을 개선하기 위해서 상점 보증금 및 임대료를 지원할 수 있는 금융제도를 마련해야 한다. 또한 각 연령층에 따른 상인 커뮤니티를 고려하여

이를 지속적으로 유지하기 위해서 체계적인 지원 체계를 확립해야 한다.

본 연구는 종로구 역사문화거리의 상인을 대상으로 입지적, 경제적, 문화적, 정책적 환경에 대한 인식을 확인하고, 연령별 영업환경만족도 영향요인을 도출하였다는 점에서 연구의 의의를 나타낸다.

향후 연구에서는 상인을 보호할 수 있는 정책적 특성을 세부적으로 반영하여 업종별로 영업환경만족도와 영업지속의사 간의 영향관계를 연구하도록 하겠다.

## References

- [1] S. H. Lee, "A Study on Merchants' and Customers' Consciousness of Alley Market Space Actives : Focused on Suwon City", *Archives of Design Research*, vol. 27, no. 3, pp. 133-151, 2014.
- [2] K. O. Lee, K. S. Lee, "Spatial Characteristics of Cultural Economy Emergence and Diffusion : Creative Retail Shops in Bukchon", *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, vol. 9, no. 1, pp. 23-38, 2006.
- [3] H. H. Kim, "The Rise of Samcheong-dong as a Cultural Consumption Space : Critical Reflections on Art Gallery Boom and Urban Regeneration Strategy of Seoul", *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, vol. 10, no. 2, pp. 127-144, 2007.
- [4] Y. K. Joe, J. H. Yang, S. G. Woo, "A Study on the Analysis of Between User's and Merchants Satisfaction Factors in the After Street Environment Improvement Project : Focused on the Gwangbok Street, Busan", *Journal of the Urban Design Institute*, vol. 10, no. 3, pp. 89-106, 2009.
- [5] H. S. Kim, "A Study on Revitalization Factors of Garosu-gil and Samcheongdong-gil, Seoul", *Journal of The Architectural Institute of Korea*, vol. 26, no. 5, pp. 325-334, 2010.
- [6] J. H. Chung, H. C. Kim, "A Study on the Compensation and Relocation Measures of Shop Tenants by Business Period : Focused on the Questionnaire Survey for the Shop Tenants", *The Research of Real Estate*, vol. 21, no. 1, pp. 131-154, 2011.
- [7] K. J. Kim, H. G. Joe, "A Survey on the Merchant Satisfaction from the Culture-Tourism Oriented Traditional Market Project", *Nationality Research*, vol. 52, pp. 147-167, 2012.
- [8] J. M. Park, "An Empirical Study on Determinants of Goodwill in Retail Store", *The Residential Environment*, vol. 12, no. 4, pp. 23-37, 2014.
- [9] N. R. Choi, J. I. Baek, H. M. Woo, Y. U. Ban, "A Comparative Analysis of Satisfaction Level and its Determinants between User Group and Merchant Group for Pedestrian Environment in Old Downtown Area : Focused on Seongan-ro, Cheongju City", *Journal of The Korean Regional Development*, vol. 26, no. 5, pp.

201-224, 2014.

- [10] K. M. Kim, Y. S. Kim, "A Study on Reorganization of Commercial Areas and Future Challenges by the Urban Regeneration : The Change of Business Activities and the Satisfaction Level of the Merchants and Traders by the Cheonggyecheon Restoration Project", *SHURI*, vol. 5, no. 1, pp. 35-41, 2015.  
DOI: <https://doi.org/10.26700/shuri.2015.06.5.1.35>
- [11] K. E. Yeo, "A Study of the Factors Influencing Business Continuance and Business Recommendation : Focusing on the Mediating Effect of Business Satisfaction", Hoseo University, Doctor's thesis, 2015.
- [12] H. C. Lim, "The Mediator Effect of Supporting Service Satisfaction between the Relation of Management Performance and Supporting Service for Small Business People", *Tourism Research*, vol. 30, no. 7, pp. 319-338, 2015.
- [13] E. S. Jung, *Gentrification Comprehensive Countermeasures in Seoul*, Urban Information Service, vol. 413, pp. 15-19, 2016.
- [14] N. I. Huh, "The Establishment of the Large Store's Impact on Traditional Markets", *Korean Journal of Business Administration*, vol. 29, no. 2, pp. 341-355, 2016.
- [15] J. H. Lee, M. J. Oh, C. H. Jin, "A Study on the Relative Importance of Policy Preventing Gentrification using AHP Method", *Housing Research*, vol. 25, no. 2, pp. 25-44, 2017.

---

**이 명 훈(Myeong-Hun Lee)**

[정회원]



- 1984년 2월 : 한양대학교 도시공학과 (학사)
- 1986년 8월 : 한양대학교 대학원 도시공학 (석사)
- 1998년 11월 : 일본 츠크바대학교 도시 및 지역계획학 (박사)
- 1999년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야>

도시재생, 토지이용계획 및 정책, 도시성장관리,

---

**문 해 주(Hae-Ju Moon)**

[정회원]



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

<관심분야>

도시재생, 부동산 법규, 도시문화