

퇴직 상권 회복을 위한 민간·공공 협력 기반의
지속 가능한 활성화 전략

〈목차〉

I. 서론	1
II. 이론적 배경	5
III. 국내 상권 현황	11
IV. 사례 적용	22
V. 결론	40
참고문헌	42

〈표 목차〉

〈표 1〉 상권이 직면한 문제점	2
〈표 2〉 도시지역 구분	6
〈표 3〉 상권 유형 및 분류체계	8
〈표 4〉 고객 흡인력에 따른 상권 분류	9
〈표 5〉 소상공인시장진흥공단의 상권 분류 체계	10
〈표 6〉 전국 주요상권	12
〈표 7〉 BID의 주요 프로그램 내용 및 성과평가 지표	31

〈그림 목차〉

〈그림 1〉 전통시장 변화 현황	1
〈그림 2〉 상가 공실률과 온라인 쇼핑 수요 변화	1
〈그림 3〉 소상공인시장진흥공단 상권정보시스템	11
〈그림 4〉 소상공인시장진흥공단 상권정보시스템	12
〈그림 5〉 국내 상가 장기 공실률 실태	23
〈그림 6〉 OECD 주요국 창업기업 5년 후 생존율	24
〈그림 7〉 2025 소상공인 경영환경 전망(중소기업중앙회, 2025)	25
〈그림 8〉 BID의 민관 협력 거버넌스 구조(박원석, 2021)	31
〈그림 9〉 TCM 조직 구성 및 채용 확보(김도년 외, 2009)	32
〈그림 10〉 SEMAEST 구종 및 상권 보호 플랜	33
〈그림 11〉 일본 도야마시 콤팩트시티 추진 효과	34
〈그림 12〉 일본 도야마시 인구 및 세금 변화 추이	35
〈그림 13〉 도야마시 대중교통형 상점가와 노면전차	36
〈그림 14〉 나가하마시 구로카베 거리 조성 모습	37
〈그림 15〉 처치 스트리트 보행자 거리	37
〈그림 16〉 상권활성화사업 추진 절차	38
〈그림 17〉 성남시 상권활성화재단 조직도	39

〈요약〉

본 연구는 IC-PBL(Industry Coupled Problem Based Learning) 모델을 적용하여 쇠퇴하는 전통시장과 지역 상권을 회복하기 위한 지속 가능한 활성화 전략을 민간과 공공의 협력 관점에서 제시하였다.

먼저, 전통시장 수 감소와 주요 도심 상권의 공실률 증가 등 국내 상권의 쇠퇴 현황을 분석하고, 온라인 쇼핑과 대형 유통업체의 확산으로 인한 소상공인의 생존 위기를 진단하였다. 그리고 시설 개선, 홍보 지원, 일회성 보조금 지급에 치중된 기존 공공 주도형 정책의 한계를 지적하면서 시장의 변화에 빠르게 대응하고 혁신적인 해결책을 제공할 수 있는 민간 부문의 역량 강화, 민간 전문가 활용의 필요성을 강조하였다. 상권의 개념과 유형을 체계적으로 정리하고, 소상공인시장진흥공단에서 사용하는 상업 지구 분류 체계를 포함하여 다양한 분류 기준을 제시한다. 그리고 정책의 적용 기준과 방향을 설정하고, 지역 특성에 맞춘 차별화된 전략 수립의 중요성을 강조하였다.

이후에는 유동 인구 감소, 공실률 증가, 소비 패턴 변화, 정책적 한계를 상권 쇠퇴의 주요 원인으로 도출하였으며, 이때 공실률 증가와 점포 폐업 가속화, 소상공인 경영 악화 및 지역 경제 침체, 민간 협력 부족 및 정책적 미비 등의 상황을 살피며 구조적인 문제를 정의하고, 그중에서도 서울 경동시장과 부산 남포동 상권의 사례를 바탕으로 전통시장을 분석하여 오늘날 직면한 문제점과 필요한 전략을 살펴보았다.

이후 쇠퇴한 상권이 회복하기 위해 공공과 민간이 함께 추진해야 할 전략을 제안하였다. 해당 단계에서는 해외 민간 주도 상권 활성화 사례와 대중교통 연계형 상권 활성화 사례를 살펴보는데, 본 연구에서 제안한 전략들과 높은 연관성을 보이는 사례들을 살펴봄으로써 민간의 창의적 참여와 공공의 지원을 통한 협력 거버넌스 구축이 상권 회복의 핵심임을 시사하였다.

결국 쇠퇴한 상권을 되살리기 위해서는 단순한 지원을 넘어서 상권을 체계적으로 관리할 수 있는 시스템이 필요하다는 점을 시사한다. 특히 민간과 공공이 함께 참여하는 협력 구조를 제도적으로 마련하는 것이 핵심이다. 아울러 지역마다 다른 특성을 고려하여, 데이터를 기반으로 한 맞춤형 지원 정책을 함께 추진하는 것도 중요하다는 시사점을 도출하였다.