

복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과예측*

Predicting on Impact of Urban Regeneration Project by Analyzing the case of Multi
Complex Center

임 미 화** · 김 현 수*** · 양 유 진****

Lim, Mi Hwa · Kim, Hyun Soo · Yang, Yoo Jin

目 次

- | | |
|----------------------|------------|
| I. 서론 | IV. 분석결과 |
| II. 선행연구 | 1. 경제적 환경 |
| III. 연구의 자료, 범위 및 방법 | 2. 물리적 환경 |
| 1. 연구 자료 및 범위 | V. 결 론 |
| 2. 연구 방법 | 〈abstract〉 |
| | 〈참고문헌〉 |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the effects of development on the moved site, which is a type of The economic-based urban regeneration project, until now. However, the result of this project is insignificant.

(2) RESEARCH METHOD

Thus, this study analyzes the regional economic changes through the Yeongdeungpo-Times Square, which is a developed Entertainment Shopping Mall, using the moved site of existing urban regeneration area and enables the establishment of a historical site data.

* 본 연구는 국토교통부 도시건축연구사업의 연구비지원(17AUDP-B077126-04)에 의해 수행되었습니다.

** 주 저 자 : 단국대학교 도시계획·부동산학부 강의교수, 부동산학박사, mia5683@dankook.ac.kr

*** 교신저자 : 단국대학교 도시계획·부동산학부 교수, 공학박사, hskim91@dankook.ac.kr

**** 보조저자 : 단국대학교 일반대학원 도시계획·부동산학과 석사, yjyang925@naver.com

▷ 접수일(2017년 9월 4일), 수정일(1차 : 2017년 11월 5일, 2차 : 2017년 11월 6일, 3차 : 2017년 11월 18일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

(3) RESEARCH FINDINGS

As a result of the development of Entertainment Shopping Mall, the employment rate in the local economy increases. However, the results are different for each type of job. The number of temporary workers and daily workers increased greatly after the opening, but the total number of self-employed and total jobs showed a time lag of about 4 years.

2. RESULTS

As a result, economic change such as jobs, income and physical changes such as alteration of use and construction permit are found differ in space and time span. Especially, the term is differed in terms of the number of jobs increased according to occupations. In the case of temporary and daily jobs, the number of employees is increased immediately after the opening date, while the total number of self-employed and employees has time lag about four years. As given in the study, in the short term, it is difficult to determine business effects in the economy-based urban regeneration. The effectiveness of business is different in terms of space and time, and thus it should not be judged in a short-term way.

3. KEY WORDS

- The Economy-Based Urban Regeneration Project, Entertainment Shopping Mall, Job, Income, Economic Effect

국문초록

본 연구는 경제기반형 도시재생사업의 한 유형인 이전부지를 대상으로 개발이 주변지역에 미치는 효과를 분석하고자 한다. 그러나 아직까지 경제기반형 도시재생사업의 성과가 미미한 관계로 본 연구에서는 기존 도시재생지역의 이전부지를 복합상업시설로 개발한 사례이자 장기시계열자료조사가 가능한 영등포 타임스퀘어를 통해 개장 전, 후의 파급효과를 분석하였다. 그 결과 일자리, 소득과 같은 경제적 변화와 용도변경, 건축인허가와 같은 물리적 변화가 공간적, 시간적 범위별로 다르게 나타났다. 특히 일자리의 경우 직종에 따라 증가하는 시기가 다르게 나타났다. 즉 임시 및 일용직의 경우 개장직후부터 크게 증가하나 자영업자수와 종사자수총합의 경우 약 4년이라는 시차를 가지는 것으로 나타났다. 사업체수, 용도변경 등의 경우에도 약 4년이 지난 2012년, 2013년에 이르러서야 많은 변화가 나타났다.

본 연구의 결과를 볼 때 경제기반형 도시재생사업이 예정대로 진행된다고 하여도 단기에는 양질의 일자리가 증대되는 효과를 기대하기 힘들것으로 예상된다.

핵심어 : 경제기반형 도시재생사업, 파급효과, 이전부지, 일자리, 소득, 물리적변화

I. 서론

국내 도시재생사업은 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조에서 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분된다. 이중 경제기반형 도시재생사업(이하, 경제기반형 도시재생사업)은 산단, 항만, 역세권 정비 및 복합개발 등을 통해 고용기반을 창출하고 이들 핵심사업을 중심으로 일자리 창출, 지역소득 향상을 도모하며, 그 파급효과가 주변 지역, 주변 계층, 주변 산업에 확산하는 도시재생사업을 말한다. 2017년 현재 선도지역 2개(부산, 청주)와 일반지역 5개(서울, 인천, 부천, 대구, 대전)가 진행중이다. 이들 사업지역은 경제회복 효과가 큰 핵심시설의 정비 및 개발을 통해, 복합적 개발사업(앵커사업)을 유치하고 이를 통해 고용 창출이 가능한 지역으로 크게 산업단지형, 항만형, 역세권형, 이전적지형(이하 이전부지로 통칭)으로 나뉜다.

이중 이전부지형은 공공청사 이전부지·군사시설이전부지·폐공장부지 등을 말한다. 경제기반형 도시재생사업은 이러한 부지를 개발사업을 통해 가치를 극대화함으로써 지역경제활성화를 도모하는 사업이다. 그러나, 아직까지 이들 사업이 국가지원을 바탕으로 민간투자를 유치하고 사업의 파급효과를 극대화하고자 하나 사업의 진척은 없다.

이러한 원인은 여러 가지가 있을 수 있다. 민간사업자의 입장에서는 경제기반형 도시재생사업이 사업관점에서 매력적이지 않기 때문이다. 공공사업자 입장에서는 마중물사업자금지원과 특별법으로 지원해주는 대신 사업에 대한 파급효과를 파악하고 장기적으로 사업의 성과를 평가하고자 한다.

경제기반형 도시재생사업지구의 경우 지역 내 입지나 사회적, 경제적 위상을 볼 때 사업의 필요성이 인정되는 지역이다. 그러나 그 파급효

과가 어느 정도인지, 예를 들면 유동인구증가와 일자리창출과 같은 경제활성화가 확실하다면, 민간사업자를 끌어들여야 하는 공공사업자는 좀 더 과감한 정책을 도입해야 한다. 이런 측면에서 경제기반형도시재생사업의 파급효과연구가 필요하다. 그러나 전술한 바와 같이 아직까지 사업은 진척이 없다.

이에 본 연구에서는 경제기반형 도시재생사업의 파급효과를 유사사례를 통해 분석하고 그 효과를 예측하고자 한다. 이전부지형 경제기반형 도시재생사업 유형과 유사한 영등포타임스퀘어를 통해 복합상업개발이 주변지역에 미치는 효과를 일자리, 소득과 같은 경제변수와 건축인허가 등 물리적변수를 중심으로 분석하고 정책적 시사점을 찾도록 한다.

개발사업의 효과를 지역단위로 분석한 본 연구의 결과는 경제기반형 도시재생사업의 파급효과와 함께 도시재생사업의 모니터링체계도입에 있어 활용될 것으로 여겨진다.

II. 선행연구 및 관련이론

1. 선행연구

경제기반형 도시재생사업 관련한 연구는 많지 않으나 사업의 실현가능성에 대해 이영은·송호창(2017)¹⁾의 연구가 있다. 이들은 AHP분석을 통해 사업의 운영계획과 건설계획측면에서의 중요성을 분석했다. 이 연구에 의하면 사업실현을 위해서는 사업운영시의 수익성담보가 가장 중요하며, 공공자금이 투입되는 만큼 사업의 장기적 운영가능성이 사업진척을 위한 필수요소라고 보았다.

이용주·이상엽(2016)²⁾은 경제기반형은

1) 이영은·송호창, “주택도시자금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실현가능성 평가 기법”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집, p.168.

2) 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, p.60.

아니나 도시재생사업을 대상으로 사업지구별 타당성평가를 통해 사업평가기준별 가중치가 사업지구별로 달라야 함을 주장하였다.

그러나, 경제기반형 도시재생사업 효과를 분석한 연구는 사업이 아직 진척되지 않고 있어 부재한 실정이다. 이에 본 연구에서는 기존 도시재생을 대상으로 한 최근의 선행연구를 참조하였다.

선행연구로는 윤병훈·남진(2015), 김남룡·김영·배광한(2013), 김철영·박찬돈(2014), 김의준·박주형·정다운(2011)등의 연구가 있다.

윤병훈·남진(2015)³⁾의 경우 서울 창신·송인 도시재생 선도지역을 대상으로 도시재생 선도지역 활성화 계획(안) 수립년도인 2014년도를 기준으로 산업연관표를 활용한 산업연관 분석을 실시하였다. 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업 대상으로 산업연관분석을 통해 사회·경제적 파급효과를 분석하였는데, 도시재생사업은 도시재생 선도지역을 포함하는 도시에 사회·경제적 긍정적 영향을 미치며, 도시재생활성화계획의 마중물사업·지자체사업·부처협업사업 중에서 투입예산 대비 마중물사업이 가장 큰 영향을 미친다는 결론을 내었다. 그러나 이들연구의 경우 계획을 기준으로 분석했다는 한계점이 있다.

김남룡·김영·배광한(2013)⁴⁾는 경남지역의 도시재생사업에 대한 경제적 파급효과를 지역투입산출모형으로 분석하였는데, 경남지역에서 도시재생사업의 산업별 파급효과는 화학제품, 음식점 및 숙박업등 제조업 부문에서 가장 큰 영향력을 나타냈다. 이들은 도시재생사업이 생산유발효과, 부가가치유발효과, 취업유발효

과 등 경남의 지역경제에 미치는 영향이 매우 큰 사업이라고 보았다.

김철영·박찬돈(2014)⁵⁾은 일본 동경의 미드타운과 주변지역을 대상으로 동경 미드타운 프로젝트 부지관련 전후 3년간의 주변지역 대상으로 토지이용 변화, 주변 인구의 변화 등에 대해 분석하였다. 그 결과 토지이용변화의 경우 분석기간 모든 용도 의 토지변화가 나타남을 확인할 수 있었고, 특히 간선도로를 중심으로 간선도로 주변의 경우 상업단지가 조성되고 간선도로에서 멀어질수록 공동주택으로 전환되는 현상을 발견하였다.

또한 도시재생사업기간동안 공시지가 변화가 크게 나타났고, 인구 및 세대수 등의 변화는 점진적으로 증가하는 것으로 나타났다.

최형석(2014)⁶⁾은 영등포타임스퀘어 주변지역 부동산가격을 대상으로 복합상업시설개발로 인한 지가의 영향력을 고찰하였다. 그 결과 복합상업시설과의 접근성에 따라 지가가 높아지고 있어 상업시설개발이 지가상승에 주요한 원인이라고 보았다.

김의준·박주형·정다운(2011)⁷⁾은 공간계량경제모형을 적용하여 기초자치단체 단위의 도시재생사업이 어떠한 파급효과를 발생하는 지를 분석하였다. 분석결과 도시재생사업의 파급효과는 사업의 산업종류가 어떤 것인가에 따라, 지리적 파급효과의 양상이 달랐으며, 세부지역에 따라서도 그 효과에 유의한 차이가 있음을 밝혔다. 이들의 연구는 산업간 생산유발계수 결정 모형을 통해 도시재생사업의 지역경제 파급효과를 기초자치단체의 수준에서 분석한 점에서 의의가 있으나 8개 도시재생산업군을 설정하고 234개

3) 윤병훈, 남진, "도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석-창신·송인 도시재생 선도지역을 중심으로", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 8호, p.19.

4) 김남룡, 김영, 고석남, "도시정비사업에 관한 도시재생의 경제적 파급효과 분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2009, 제44권 6호, p.90.

5) 김철영, 박찬돈, "민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향-일본동경의 미드타운(Midtown) 주변지역 중심으로", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2014, 제49권 4호, p.222.

6) 최형석, "도심형복합상업시설의 주변지가 파급효과에 대한 실증분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.61-62.

7) 김의준, 박주형, 정다운, "기초자치단체의 도시재생사업 파급효과 분석", 한국지역경제연구, 한국지역경제학회, 2011, 제19권, p.202.

시군구를 대상으로 분석함에 따라 개별 도시재생사업단위의 효과를 보기에는 한계가 있다.

백민석·황재훈(2016)⁸⁾은 도시재생사업의 갈등관리에 대해 연구하였는데, 가장 중요한 것은 사업지내 거주주민들의 의견이었다. 그 다음이 상인들의 의견으로 거주민들 의견이 상인들 의견보다 갈등해소에 우선임을 설문문을 통해 분석했다.

이외에 이진경(2014)⁹⁾은 도시정비사업 정책평가를 하였고, 김남룡·김영·고석남(2009), 김남룡(2009)¹⁰⁾의 경우 산업부문별 생산, 부가가치, 취업유발효과를 분석하여 도시정비사업이 경제적 파급효과가 있음을 증명하였다. 이운홍(2016), 김재환(2016), 변준석·송호창(2016) 등이 개발사업의 파급효과와 도시환경정비사업의 효과에 대해 연구하였다.

지금까지 살펴본 선행연구들의 경우 도시재생이나 정비사업의 효과가 있음은 확인되었으나 전국단위의 분석이거나 산업연관표에 의한 투입산출모형을 사용한 연구들이 주를 이룬다. 경제기반형 도시재생사업의 잠재적 파급효과는 산업연관에 의해 전국단위로 영향력을 갖을 수 있으나, 피부로 느낄 수 있는 파급효과의 분석을 위해서는 개별사업지를 중심으로 한 마이크로한 분석이 필요하다.

이에 본 연구는 개별사업단위의 파급효과를 경제변수와 물리적변수를 중심으로 분석함으로써 선행연구와의 차별성을 갖고자 한다.

본 연구의 구체적인 차별성은 다음과 같다.

첫째, 일자리 변화뿐 아니라 질(質)의 변화를 분석하여 시사점을 찾는다.

둘째, 개장이후 파급효과가 발생하는 시점

을 찾는다.

셋째, 건축물용도와 같은 물리적 변화와 매출액, 인건비 및 급여의 변화를 분석한다.

넷째, 기초자치단체단위의 공간범위가 아닌 구역단위의 자료를 이용하고, 설문자료가 아닌 마이크로 통계자료를 이용하여 실증한다.

2. 관련이론

본 연구와 관련한 이론적 배경은 경제기반형 도시재생사업이나 복합상업시설 도입지구와 관련한 계획지역(planning/programming region) 이론이다. 계획지역은 특정목적 달성을 위해 기획하며, keeble(1969)에 의하면 지역소득이나 고용, 인구변화를 가져올 수 있는 적정규모를 지녀야 한다.¹¹⁾ 또한 Glasson(1984)에 의하면 계획지역에는 지역산업과 연관한 노동력을 제공할 수 있는 인구와 성장거점이 될 수 있는 핵심산업과 시설이 도입되어야 한다.¹²⁾

Ⅲ. 연구의 자료, 범위 및 방법

1. 연구 자료 및 범위

경제기반형 도시재생사업의 파급효과를 분석하기 위해서는 사업시작전·후의 장기적인 자료구득이 가능하여야 한다. 그런데 아직까지 경제기반형 도시재생사업의 성과가 미미한 관계로 본 연구에서는 이전부지를 사용하여 복합상업시설로 개발할 경우의 파급효과를 기존 도심재생지역의 이전부지를 복합상업시설로 개발한 영등포 타임스퀘어를 통해 개장 전,후의 지

8) 백민석·황재훈, “도시재생사업 추진과정에서의 참여주민간 의사결정권에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, p.46.

9) 이진경, “도시정비정책 시스템 평가 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, p.66.

10) 김남룡, “도시재생의 경제적 파급효과에 관한 연구-도시정비사업을 중심으로”, 경상대학교 박사학위, 2009, p.51.

11) Keeble, L. B. *Principles and practice of town and country planning*, The Estates Gazette, 1969, p.320.

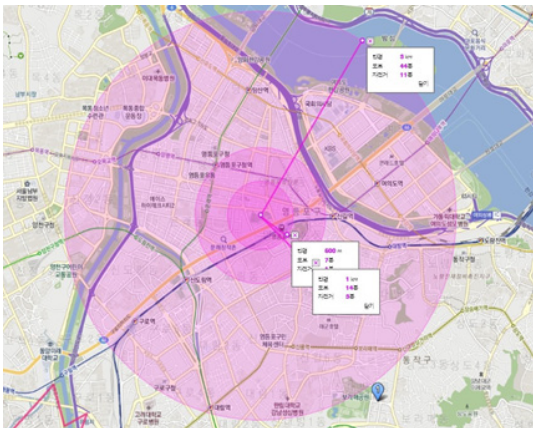
12) Glasson, J. *An Introduction To Regional Planning: Concepts, Theory And Practice*, Hutchinson Educational: 2nd edition, 1984, pp.22-23.

역경제 변화를 분석해보도록 한다. 영등포 타임스퀘어는 (주)경방의 공장이전부지를 개발한 사례이다. 영등포 타임스퀘어를 경제기반형 도시재생사업의 파급효과사례로 선정한 이유는 구도심이자 이전부지라는 요소외에 2009년 개장이전부터 2015년 최근까지의 자료를 가지고 실증분석이 가능하고 경제기반형 도시재생사업의 경우 복합상업시설도입이 민간사업자의 사업참여를 가능하게 하는 요소이기 때문이다. 그동안의 복합상업시설 관련연구가 설문조사에 의존한 연구인데 반해, 본 연구는 마이크로데이터를 이용한 점에서도 기존 복합상업시설연구와도 차별성을 가진다.

본 연구의 공간적 범위는 <그림 1>과 같이 정한다.

공간적 범위 설정기준은 유통산업발전법 시행규칙 제5조 ⑧항 2의 상권영향평가서를 의무작성하여야 하는 준대규모점포의 공간적 범위인 반경 0.5km를 1차 분석범위로, 유통산업발전법 시행규칙 제5조 ⑧항 1의 대규모점포 상권영향평가서 작성범위인 3km까지를 3차 공간적 분석범위로 설정하고, 이들 공간적 범위내에 0.5-1km를 2차분석범위로 설정하였다. 행정

<그림 1> 공간적 범위(반경 0.5km, 1km, 3km)



13) 타임스퀘어주소가 서울특별시 영등포구 영등포동4가 442로 되어 있어 영등포동을 0.5km권역에 포함

14) 사업체자료의 경우 2014년, 공시지가의 경우 2015년 기준

<표 1> 공간적 범위

구분		타임스퀘어
동 단위 행정 구역	반경 0.5km	영등포동 ¹³⁾ , 당산1동, 문래동
	반경 0.5km~1km	영등포본동, 당산1동, 도림동, 문래동
	반경 1km~3km	신길1동, 신길3동, 신길5동, 신길7동, 다방동, 신대방2동, 대림1동, 구로4동, 구로5동, 대림3동, 신도림동, 신정2동, 문래동, 목1동, 목5동, 다산2동, 여의도동, 노량진2동, 양평2동

동 단위의 공간적 범위는 <표 1>과 같으며, 이는 상권영향평가서 작성시 실제 지역상인협회와의 상생협약을 체결하는데, 지역상인협회가입이 동 단위사업자로 이루어짐을 고려한 것이다.

본 연구의 내용적 범위는 타임스퀘어 개장(2009년)을 기준으로 개장전(2008년)과 이후의 지역경제변화를 경제환경과 물리적 환경으로 나누어 보도록 한다. 경제환경은 일자리와 업종 그리고 소득으로 나뉘며, 통계청 사업체전수조사자료를 이용한다.

물리적환경변화는 개별필지를 중심으로 한 변화로 반경 0.5km이내 가로변 필지단위로 건축물대장과 토지이용계획확인원을 통해 용도변경과 지가변화 등을 분석하도록 한다.

2. 연구방법

본 연구는 먼저 Anova(Analysis of variance)분석을 실시한 후 사업체, 일자리항목의 경우 전년도를 기준으로 자료구축이 가능한 최근년도까지¹⁴⁾를 2008년을 기준으로 지수화하여 분석한다. 일자리의 경우일자리의 양도 중요하지만 일자리의 질이 중요하므로 상용근로자, 임시 및 일일근로자, 자영업자등으로 세분한다.

〈표 2〉 분석방법 예시

구분	2008	2009	방법
서울	719,687 (100)	723,086 (100.47)	2009년 타임스퀘어 반경 0.5km의 경우: 절대지수 101.75 = (2,904-2,854)/2,854X 100, 상대지수 101.27 = 101.75/100.4 7X100
반경 0.5km	2,854 (100)	2,904 (101.75) (101.27)	

〈표 3〉 내용적 범위

구분	공간적 범위	분석 내용	출처: 기간
경제 환경	일자리	사업체수, 종사자수	사업체수 전수자료: 2008-2014년
	업종	업종별 사업체수	
	소득	매출액, 급여	
물리적 환경	공시 지가	개별 공시지가	부동산 공시가격 알리미: 2008-2015년
	건축물 대장 변동 사항	신축, 증축, 개축, 용도변경, 대수선	세움터 건축물대장 발급: 2008-2015년

또한 업종별 신규사업체수를 조사하여 창업 지수를 생성하여 분석하도록 하며, 건축과 지가 항목의 경우 타임스퀘어를 중심으로 블록을 설정하여 각 블록별 용도지역현황을 조사하고, 건축물대장변동사항을 신축, 개축, 용도변경, 대수선 등으로 구분하여 연도별로 분석한다. 공시지가의 경우에도 블록별 변화를 2008년을 기준으로 지수화하여 분석한다.

일자리관련항목의 경우 기준년도대비 변화량을 100으로 환산한 절대지표와 서울시 지표를 기준으로 비교한 상대지표를 사용함으로써 시장변화에 의한 전반적인 효과를 고려해서 비교해보도록 한다.¹⁵⁾

소득관련항목의 경우 시장효과는 2010년

기준 지역별 소비자물가지수를 적용하여 사용한다.

IV. 분석결과

1. 경제 환경

부분 분석에 앞서 Anova분석을 먼저 실시하였다. 그 결과 2008년과 2014년 각각 경제환경변수(종사자수와 사업체수) 모두 귀무가설을 기각하여 3개 공간범위간의 경제환경변수에는 차이가 존재함을 알 수 있다.

H_0 귀무가설: 3개 공간범위간의 경제환경변수는 차이가 없다

H_1 대립가설: 3개 공간범위간의 경제환경변수는 차이가 있다

〈표 4〉 Anova 결과

년도	F Value	Pr > F
2008	6.98	0.0009
2014	8.41	0.0002

1) 일자리변화

〈표 5〉는 일자리변화를 분석한 표이다.

(1) 사업체지수

사업체수의 경우 타임스퀘어기준 반경 0.5km는 절대지수, 상대지수 모두 개장이후 지속적으로 증가한 모습을 보인다. 반경 0.5-1km의 경우에는 개장 4년 후부터 증가한 모습을 보이는데, 특히 2014년에는 반경 0.5km보다 약 7%point 더 증가한 모습이다. 반면 1-3km는 개장 1년이후부터 증가하는데 2014년 지수를 보면 반경 0.5km와 비슷한 값을 보인다. 타임스퀘어기준 반경 0.5km의 경우 타임스퀘어 개장효과가 지속되는 것으로, 이해되며, 반경

15) 반경 3km 범위의 경우 해당구외에 인근구가 포함됨을 감안하여 서울을 기준으로 상대지표작성

56 복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과예측

〈표 5〉 일자리변화

항목	공간범위	기준	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
사업제지수	서울	개	719,687	723,086	729,731	752,285	780,887	785,094	812,798
		절대지수	100	100.5	101.4	104.5	108.5	109.1	112.9
		상대지수	100	100.5	101.4	104.5	108.5	109.1	112.9
	영등포구	개	39,516	39,517	41,084	40,594	42,157	42,151	44,099
		절대지수	100	100.0	104.0	102.7	106.7	106.7	111.6
		상대지수	100	99.5	103.5	102.2	106.2	106.2	111.1
	반경 0.5km	개	2,854	2,904	2,941	3,019	3,146	3,092	3,266
		절대지수	100	101.8	103.1	105.8	110.2	108.3	114.4
		상대지수	100	101.3	102.6	105.3	109.7	107.8	113.9
	반경 0.5-1km	개	1,125	1,114	1,093	1,059	1,137	1,240	1,364
		절대지수	100	99.0	97.2	94.1	101.1	110.2	121.2
		상대지수	100	98.6	96.7	93.7	100.6	109.7	120.7
	반경 1-3km	개	26,930	26,651	27,615	28,037	29,201	29,416	30,691
		절대지수	100	99.0	102.5	104.1	108.4	109.2	114.0
		상대지수	100	98.5	102.1	103.6	107.9	108.7	113.4
상용근로자지수	서울	명	2,737,998	2,807,848	2,909,484	3,048,461	3,022,175	3,127,708	3,275,831
		절대지수	100	102.6	106.2	111.3	110.4	114.2	119.6
		상대지수	100	102.6	106.2	111.3	110.4	114.2	119.6
	영등포구	명	221,044	226,836	231,583	246,892	249,185	257,210	266,091
		절대지수	100	102.6	104.8	111.7	112.7	116.4	120.4
		상대지수	100	100.1	102.2	108.9	109.9	113.5	117.4
	반경 0.5km	명	10,125	11,769	9,133	12,325	12,043	11,461	11,213
		절대지수	100	116.2	90.2	121.7	118.9	113.2	110.8
		상대지수	100	113.3	88.0	118.7	116.0	110.4	108.0
	반경 0.5-1km	명	2,776	3,027	2,687	2,074	2,196	2,053	2,824
		절대지수	100	109.0	96.8	74.7	79.1	74.0	101.7
		상대지수	100	106.3	94.4	72.9	77.1	72.1	99.2
	반경 1-3km	명	193,662	199,611	196,372	205,273	204,957	222,396	221,226
		절대지수	100	103.1	101.4	106.0	105.8	114.8	114.2
		상대지수	100	100.5	98.9	103.4	103.2	112.0	111.4
임시 및 일일근로자지수	서울	명	444,857	480,991	666,080	555,124	594,247	543,480	536,023
		절대지수	100	108.1	149.7	124.8	133.6	122.2	120.5
		상대지수	100	108.1	149.7	124.8	133.6	122.2	120.5
	영등포구	명	28,955	31,367	40,472	30,326	34,694	31,339	29,764
		절대지수	100	108.3	139.8	104.7	119.8	108.2	102.8
		상대지수	100	100.2	129.3	96.9	110.8	100.1	95.1
	반경 0.5km	명	1,047	2,022	3,284	1,659	1,496	1,573	1,923
		절대지수	100	193.1	313.7	158.5	142.9	150.2	183.7
		상대지수	100	178.6	290.1	146.6	132.1	139.0	169.9
	반경 0.5-1km	명	845	585	838	863	741	1,141	787
		절대지수	100	69.2	99.2	102.1	87.7	135.0	93.1
		상대지수	100	64.0	91.7	94.5	81.1	124.9	86.1
	반경 1-3km	명	20,532	24,353	31,912	26,628	32,759	29,155	25,348
		절대지수	100	118.6	155.4	129.7	159.6	142.0	123.5
		상대지수	100	109.7	143.8	120.0	147.6	131.3	114.2
자영업자지수	서울	명	599,203	597,284	599,786	606,853	622,667	620,895	631,217
		절대지수	100	99.7	100.1	101.3	103.9	103.6	105.3
		상대지수	100	99.7	100.1	101.3	103.9	103.6	105.3
	영등포구	명	31,081	30,585	31,982	30,682	31,511	31,064	31,694
		절대지수	100	98.4	102.9	98.7	101.4	100.0	102.0
		상대지수	100	98.7	103.2	99.0	101.7	100.3	102.3
	반경 0.5km	명	2,273	2,257	2,297	2,290	2,377	2,346	2,437
		절대지수	100	99.3	101.1	100.8	104.6	103.2	107.2
		상대지수	100	99.6	101.4	101.1	104.9	103.5	107.6
	반경 0.5-1km	명	969	957	932	899	962	1,043	1,135
		절대지수	100	98.8	96.2	92.8	99.3	107.6	117.1
		상대지수	100	99.1	96.5	93.1	99.6	108.0	117.5
	반경 1-3km	명	20,531	20,133	20,886	20,711	21,300	21,141	21,328
		절대지수	100	98.1	101.7	100.9	103.8	103.0	103.9
		상대지수	100	98.4	102.1	101.2	104.1	103.3	104.2
종사자총합지수	서울	명	4,079,277	4,177,336	4,487,357	4,498,312	4,541,393	4,585,090	4,739,883
		절대지수	100	102.4	110.0	110.3	111.3	112.4	116.2
		상대지수	100	102.4	110.0	110.3	111.3	112.4	116.2
	영등포구	명	300,133	306,636	327,005	325,207	335,678	337,027	343,943
		절대지수	100	102.2	109.0	108.4	111.8	112.3	114.6
		상대지수	100	99.8	106.4	105.8	109.2	109.7	111.9
	반경 0.5km	명	15,226	18,183	17,502	18,663	18,431	16,953	16,705
		절대지수	100	119.4	115.0	122.6	121.1	111.3	109.7
		상대지수	100	116.6	112.3	119.7	118.2	108.7	107.1
	반경 0.5-1km	명	5,000	4,919	4,834	4,050	4,122	4,537	5,027
		절대지수	100	98.4	96.7	81.0	82.4	90.7	100.5
		상대지수	100	96.1	94.4	79.1	80.5	88.6	98.2
	반경 1-3km	명	246,336	256,522	261,848	263,789	271,514	285,616	278,839
		절대지수	100	104.1	106.3	107.1	110.2	116.0	113.2
		상대지수	100	101.7	103.8	104.6	107.6	113.2	110.5

0.5-1km의 경우는 개장에 따른 지역효과로서 시간이 흐름에 따라 복합쇼핑몰 주변지역에 새로운 사업체가 들어오고 지역경제가 변화하고 있음을 보여주는 결과로 해석된다. 1-3km의 경우 0.5-1km범위와 전혀 다른 양상을 보이는데, 이는 양천구까지도 포함되는 지역임을 감안할 때 타임스퀘어개장효과로 보기 어렵다.

(2) 상용근로자지수

상용근로자의 경우 영등포구의 경우 2014년 지수를 보면 서울시와 비슷한 값을 보인다. 그런데, 0.5km의 경우 개장다음년도인 2010년을 제외하고는 증가한 모습이나 그 패턴은 지속적인 증가패턴의 영등포구와는 달리 불규칙한 형태를 보인다. 0.5-1km의 경우에는 2009년을 제외하고는 지속적으로 상용근로자수가 감소하고 있고, 반경 1-3km는 0.5km처럼 2010년은 감소하나 이후 증가한 모습으로 0.5-1km와 다른 모습을 보인다.

(3) 임시 및 일일근로자지수

임시 및 일일근로자의 경우 0.5km의 경우 2009년 절대지수와 상대지수가 각각 193과 약 179로, 2010년에는 약 314와 290으로 폭발적으로 증가하였고, 이후 지속적으로 큰폭으로 증가하고 있다. 그러나, 0.5-1km의 경우에는 2013년을 제외하고는 지속적으로 하락한 모습을 나타내며, 1-3km는 2008년 이후 꾸준히 증가하고 있다.

(4) 자영업자지수

자영업자수는 0.5km의 경우 지속적으로 절대지수, 상대지수 모두 꾸준히 증가하고 있으나, 0.5-1km의 경우에는 지속적으로 하락하다 2013년 이후 두지수 모두 영등포구보다 높게 나타나기 시작한다.

(5) 종사자총지수

반경 0.5km의 경우 개장 이후 4년간은 지

속적으로 증가하고 있으며, 그 값도 약 120정도를 나타내나 2013년 이후에는 영등포구보다 낮은 지수를 보인다. 0.5-1km의 경우는 지속적으로 하락하고 있고, 1-3km는 반경 0.5km와 0.5-1km와는 다른 추세를 나타내며, 영등포구보다는 낮지만 지속적인 상승을 보인다.

2) 업종변화

2008년 타임스퀘어반경 0.5km범위내 사업체수는 2014년은 3,266개로 2008년의 2,854개 대비 약 14.4%p 증가하였다. 업종별 점유율변화를 보면 2008년 도소매업은 985개 34.51%로, 2014년은 1155개 35.4%를 차지한다.

100개이상 사업체의 업종을 보면, 2008년 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-제조업-협회 및 단체수리 및 기타개인서비스업-전문과학 및 기술서비스업-운수업-건설업순이다.

2014년 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-제조업-협회 및 단체수리 및 기타개인서비스업-전문과학 및 기술서비스업-운수업-부동산 및 임대업-건설업순으로 바뀐다. 특이한 점은 부동산 및 임대업의 증가로서 이는 주변지역 개발로 인한 임대사업자의 증가 및 중개업소의 증가로 인한 것으로 여겨진다.

타임스퀘어반경 0.5-1km범위내 2008년 사업체수는 2014년은 1364개로 2008년의 1125개대비 약 21.2%p증가하였고, 업종별 점유율변화를 보면 2008년 도소매업은 274개 24.36%로, 2014년은 477개 35.0%를 차지한다.

100개이상 사업체의 업종을 보면, 2008년은 4개업종이고, 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-운수업-협회 및 단체수리 및 기타 개인서비스업순이다.

2014년에도 사업체수가 100개이상인 업종은 4개이고, 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-운수업-협회 및 단체수리 및 기타

58 복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과예측

〈표 6〉 타임스퀘어 반경 0.5km이내

구분	제조업	전기, 가스, 증기 및 수도사업	하수·폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	건설업	도소매업	운수업	숙박 및 음식점업	출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	금융 및 보험업	부동산업 및 임대업	전문, 과학 및 기술서비스업	사업시설 관리 및 사업지원서비스업	공공행정, 국방 및 사회보장행정	교육서비스업	보건업 및 사회복지서비스업	예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	전체
2008	277 (9.71)	1 (0.04)	1 (0.04)	105 (3.68)	985 (34.51)	144 (5.05)	507 (17.76)	60 (2.10)	55 (1.93)	91 (3.19)	174 (6.10)	51 (1.79)	7 (0.25)	40 (1.40)	42 (1.47)	70 (2.45)	244 (8.55)	2854 (100)
2014	238 (7.3)			100 (3.1)	1155 (35.4)	158 (4.8)	576 (17.6)	89 (2.7)	81 (2.5)	129 (3.9)	234 (7.2)	59 (1.8)	5 (0.2)	48 (1.5)	58 (1.8)	84 (2.6)	252 (7.7)	3266 (100)

〈표 7〉 타임스퀘어 반경 0.5-1km이내

구분	제조업	전기, 가스, 증기 및 수도사업	하수·폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	건설업	도소매업	운수업	숙박 및 음식점업	출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	금융 및 보험업	부동산업 및 임대업	전문, 과학 및 기술서비스업	사업시설 관리 및 사업지원서비스업	공공행정, 국방 및 사회보장행정	교육서비스업	보건업 및 사회복지서비스업	예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	전체
2008	42 (3.73)		1 (0.09)	23 (2.04)	274 (24.36)	158 (14.04)	248 (22.04)	5 (0.44)	8 (0.71)	56 (4.98)	17 (1.51)	15 (1.33)	3 (0.27)	45 (4.00)	45 (4.00)	51 (4.53)	134 (11.91)	1125 (100)
2014	37 (2.7)		1 (0.1)	29 (2.1)	477 (35.0)	167 (12.2)	252 (18.5)	14 (1.0)	7 (0.5)	52 (3.8)	17 (1.2)	32 (2.3)	4 (0.3)	55 (4.0)	43 (3.2)	40 (2.9)	137 (10.0)	1364 (100)

〈표 8〉 타임스퀘어 반경 1-3km이내

구분	제조업	전기, 가스, 증기 및 수도사업	하수·폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	건설업	도소매업	운수업	숙박 및 음식점업	출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	금융 및 보험업	부동산업 및 임대업	전문, 과학 및 기술서비스업	사업시설 관리 및 사업지원서비스업	공공행정, 국방 및 사회보장행정	교육서비스업	보건업 및 사회복지서비스업	예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	전체
2008	1819 (5.9)	6 (0.0)	24 (0.1)	880 (2.9)	7527 (24.5)	2618 (8.5)	5318 (17.3)	1516 (4.9)	912 (3.0)	1400 (4.6)	1827 (6.0)	775 (2.5)	47 (0.2)	1454 (4.7)	1014 (3.3)	860 (2.8)	2694 (8.8)	30691 (100)
2014	2 (0.01)	1822 (6.77)	6 (0.02)	19 (0.07)	814 (3.02)	6388 (23.72)	2959 (10.99)	4814 (17.88)	973 (3.61)	566 (2.10)	1406 (5.22)	1193 (4.43)	570 (2.12)	50 (0.19)	1242 (4.61)	743 (2.76)	790 (2.93)	2573 (9.55)

〈표 9〉 매출액, 인건비 및 급여 총합

(단위 : 백만원, cpi 2010=100적용)

구분	2008			2014		
	매출액	인건비	급여	매출액	인건비	급여
반경 0.5km	6,411,981	477,769	373,577	9,155,128	576,734	452,143
반경 0.5-1km	1,432,921	110,242	93,453	2,122,933	135,726	114,361
반경 1-3km	59,006,662	7,344,261	5,936,690	94,104,282	9,796,368	7,902,530

개인서비스업순이다.

타임스퀘어반경 0.5km범위보다 100개이상 사업체 업종이 많지 않다는 점과 부동산 및 임대업 점유율이 2008년 56개 4.98%에서 2014년 52개 3.8%로 감소한 것으로 나타난 점이 특이점이다.

타임스퀘어반경 1-3km 범위 내 사업체수는 2008년은 26930개로 2014년은 30691개로 약 14%p증가하였다. 업종별 점유율변화를 보면 2008년 도소매업은 7527개 24.5%로, 2014년은 6388개 23.72%를 차지한다.

100개이상 사업체의 업종을 보면, 2008년 사업체수는 14개이며, 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-협회 및 단체수리 및 기타 개인서비스업-운수업-전문과학 및 기술서비스업-제조업-출판업, 영상, 방송통신 및 정보서비스업-교육서비스업-부동산업 및 임대업-보건업 및 사회복지서비스업-금융 및 보험업-건설업-예술·스포츠 및 여가관련 서비스업-사업시설관리 및 사업지원 서비스업순이다.

2014년의 경우 100개이상 사업체의 업종의 경우 13개이며, 업종점유순서는 도소매업-숙박 및 음식점업-운수업-협회 및 단체수리 및 기타개인 서비스업-제조업 순-부동산업 및 임대업-교육서비스업-전문과학 및 기술서비스업-건설업-예술스포츠 및 여가관련서비스업-보건업 및 사회복지서비스업-사업시설관리 및 사업지원 서비스업-금융 및 보험업순이다.

특이점은 교육서비스업, 전문과학 및 기술서비스업, 출판, 영상, 방송, 통신 및 정보서비스업, 보건업 및 사회복지서비스업, 금융및 보험업의 사업체수와 비중이 모두 감소한 점이다.

3) 소득변화

소득변화는 2010년 기준 업종별 사업체당 매출액과 종사자수당 인건비와 급여를 계산하여 연도별 사업체수와 종사자수를 적용하고, 지역별 소비자물가지수로 보정하였는데, 그 결과

는 <표 9>와 같다.

타임스퀘어 반경 0.5km이내의 경우 2008년 대비 2014년 매출액, 인건비, 급여가 각각 약 1.42배, 1.2배, 1.21배 증가하였다. 반경 0.5-1km 이내는 2008년 대비 2014년 매출액, 인건비, 급여 각각 약 1.48배, 1.23배, 1.22배 모두 증가하였고, 반경 1-3km 이내의 경우에도 2008년 대비 2014년 매출액, 인건비, 급여는 각각 약 1.59배, 1.33배, 1.33배 증가한 것으로 나타난다.

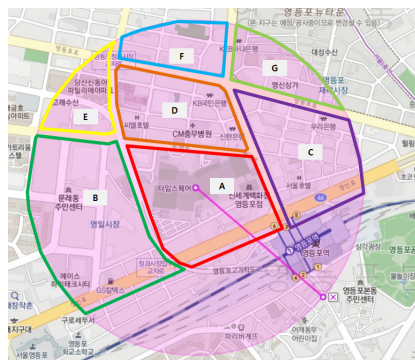
2. 물리적 환경

<그림 2>는 반경 0.5km지역의 용도지역현황이고, <그림 3>은 이를 블록으로 나눈 것이다.

<그림 2> 반경0.5km 내 용도지역



<그림 3> 반경0.5km 블록



1) 공시지가변화

가로변을 기준으로 7개 블록으로 구분하여 블록 내 가로변 276개필지의 개별공시지가 지수의 평균을 구한결과, <표 10>과 같다.

2008년 공시지가 지수 100을 기준으로 2009년 타임스퀘어 개장 당시, A·B·C·D·E·F 블록의 공시지가 지수는 감소하나 G 블록은 소폭 상승하였다.

2010년에 'A'블록과 'B'블록의 공시지가 지수의 변화가 가장 큰데, 'A'블록과 'B'블록은 타임스퀘어에 인접해있는 필지로 타임스퀘어의 개장이 주변 필지의 지가에 영향이 미친 것으로 보인다. 2015년에는 'D'블록(125.7), 'E'블록(123.5), 'A'블록(123.3), 'B'블록(121.2)순으로 높다.

개장 직후에는 해당부지 옆블럭인 준공업지역의 지가상승이 크나, 장기적으로는 광장앞 맞은편 도로건너의 준주거지역 가격상승이 크게

나타났다.

2013년 A블럭에 센트럴 푸르지오 시티 등 오피스텔이 개발이 되었고, 최근에 영등포 역세권과 경인로변 일대를 대상으로 영등포 도심이 도시재생활성화지역의 경제기반형 후보지로 선정됨에 따라 향후 타임스퀘어 주변 지역의 변화가 활발하게 이루어지고 추가적인 지가상승도 기대된다.

2) 건축물변화

타임스퀘어 주변 필지 중 2008년 이후 신축은 5건, 증축은 4건, 용도변경은 46건, 대수선은 2건이 이루어졌다. 용도변경은 타임스퀘어가 개장한 2009년 6건을 시작으로 2016년까지 46건이 이루어 졌고, 2003년부터 2016년까지의 전체 용도변경 건수 중 약 66.7%가 개장이후 발생하였다. 이는 타임스퀘어의 개장이 주변 필지의 용도에 긍정적인 변화를 주었다고 보여지는 결과이다.

〈표 10〉 서울특별시, 영등포구, 블록별 평균

(2008=100)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
전국	83.9	87.1	91.4	96.6	100.3	100	101.0	102.0	103.2	104.2	105.4	107.4	110.0
서울시	78.8	82.0	87.4	95.4	101.0	100	101.4	101.9	102.9	103.3	104.6	107.3	110.2
영등포구	78.5	82.0	87.1	95.3	100.4	100	101.1	101.6	102.5	102.8	103.4	105.3	107.6
A	72.1	72.5	78.8	84.8	95.0	100	97.6	106.7	109.3	111.6	111.1	118.5	123.3
B	57.2	63.6	71.5	91.6	95.5	100	97.6	105.7	107.0	111.1	114.7	117.3	121.2
C	84.4	85.5	88.5	91.3	96.2	100	97.7	99.8	101.6	101.4	104.3	106.9	110.2
D	74.3	75.2	80.8	82.7	95.9	100	97.6	103.2	107.1	111.8	115.7	120.6	125.7
E	55.5	68.0	74.0	83.0	97.3	100	97.8	105.4	106.6	107.4	114.5	118.1	123.5
F	78.5	79.7	83.2	87.3	91.2	100	96.4	99.3	100.2	102.4	106.1	110.4	115.3
G	73.4	75.2	79.1	83.2	87.8	100	101.8	103.8	104.0	104.1	104.6	107.0	110.4

〈표 11〉 연도별 건축물대장 변동사항

	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
신축	1	2	1		1				1	1	2			1
증축	1		1						1	1	1			1
개축														
용도변경	2	1	2	7	8	3	6	3	8	11	10	2	4	2
대수선									1		1			

V. 결 론

타임스퀘어의 경우 사업체수는 개장 이후 증가하는 모습을 보이나, 그 추세는 공간범위별로 다르게 나타났다. 개장 직후에는 0.5km 이내에서 사업체수 증가가 뚜렷하나 이후 0.5-1km 이내 지역에서 0.5km 이내 지역보다 사업체수 증가가 크게 나타났다.

일자리의 경우 반경 0.5km 이내는 영등포구보다 높은 추세를 지속적으로 보이나 0.5-1km 이내의 경우 영등포구보다 낮은 수치를 나타내며, 1-3km 지역의 경우 0.5km 이내와 같은 추세를 나타낸다. 임시 및 일용직 종사자수가 개장 이후 반경 0.5km 이내 지역에서 크게 증가하고 이후 같은 추세가 이어지며, 자영업자의 경우 개장 이후 4년차에 이르러서야 크게 증가한 모습을 보인다. 종사자수 총합의 경우에도 개장 이후 4년차에 이르러서야 크게 증가한 모습을 보인다.

매출액, 인건비, 급여 모두 개장 이후 증가하는 모습을 보이며, 타임스퀘어 반경 0.5km 이내의 경우 매출액 43%, 인건비와 급여는 21% 상승하였으며 이는 서울특별시 전산업 기준 매출액, 인건비, 급여의 상승률보다 높은 상승률이다. 공시지가는 꾸준히 증가한 모습을 보이며,

대로변 건축물 용도변경이 개장 이후 2년차부터 4년차 기간 동안에 크게 증가하고 있다.

본 연구결과를 종합해볼 때 경제기반형 도시재생사업의 파급효과는 단기에 나타나지 않을 수 있다. 또한 일자리, 업종, 소득, 건축물의 용도변경과 같은 지표들이 차별적으로 움직이고 있다.

특히 일자리의 경우 직종에 따라 증가하는 시기가 다르게 나타나고 있다. 즉 임시 및 일용직의 경우 개장 직후부터 크게 증가하나 자영업자수와 종사자수 총합의 경우 약 4년이라는 시차를 가지는 것으로 나타났다. 사업체수, 용도변경 등의 경우에도 약 4년이 지난 2012년, 2013년에 이르러서야 많은 변화가 나타났다.

본 연구는 경제기반형 도시재생사업지의 자료를 이용하지 못하였다는 점과 변화율을 이용하여 분석하였다는 한계가 있다. 그러나, 선행논문과 달리 지자체단위가 아닌 해당영향력이 미치는 지역단위의 공간범위를 설문자료가 아닌 마이크로데이터를 이용하여 분석하였다는 점에서 차별성을 갖는다.

현재 7개 경제기반형 도시재생사업의 진행이 원활히 진행된다고 할 경우 본 연구와 같은 효과가 발생할 수 있음을 예측할 수 있다.

參考文獻

- 김남룡, 김영, 고석남, “도시정비사업에 관한 도시재생의 경제적 파급효과 분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2009, 제44권 6호.
- 김남룡, “도시재생의 경제적 파급효과에 관한 연구-도시정비사업을 중심으로”, 경상대학교박사학위, 2009.
- 김남룡, 김영, 배광한, “중소도시 재생의 파급효과와 도시재생전략에 관한 연구- 경남지역을 중심으로”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2013, 제11권 2호.
- 김의준, 박주형, 정다운, “기초자치단체의 도시재생사업 파급효과 분석”, 한국지역경제연구, 한국지역경제학회, 2011, 제19권.
- 김재환, “초고층개발사업의 기대효과에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 김철영, 박찬돈, “민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향-일본동경의 미드타운(Midtown) 주변지역 중심으로”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2014, 제49권 4호.
- 변준석·송호창, “도시환경정비사업 집행 지연요인의 인과구조분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.

62 복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과예측

- 백민석·황재훈, “도시재생사업 추진과정에서의 참여주민간 의사결정권에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 윤병훈, 남진, “도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석-창신·송인 도시재생 선도지역을 중심으로”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 8호.
- 이영은·송호창, “주택도시기금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실현가능성 평가 기법”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집.
- 이윤홍, “지역활성화를 위한 역세권 복합개발 방향 및 프로그램 중요도 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 이진경, “도시정비정책 시스템 평가 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 최형석, “도심형복합상업시설의 주변지가 파급효과에 대한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- Glasson, J. *An Introduction To Regional Planning: Concepts, Theory And Practice*, Hutchinson Educational: 2nd edition, 1984.
- Keeble, L. B. *Principles and practice of town and country planning*, The Estates Gazette, 1969.
- <http://map.daum.net>
- <http://kras.seoul.go.kr>
- <http://www.eais.go.kr>
- <http://mdis.kostat.go.kr>