

# 기성시가지 활성화를 위한 지역상권개발제도 도입에 관한 연구

The Study for Introduction of the Commercial District Development  
System for Revitalizing of Established Town

김현주(Kim, Hyun Ju)\* · 배 정 환(Bae, Jeong Hwan)\*\*

## ABSTRACT

Today, in small-midium cities, one of the problems is the decline of established town caused by developing new town and the cause of it are a deterioration of infrastructure and buildings in established town and a employment loss by the out-flow of population and industry. Especially, this problems are becoming worse because of influencing in the social, economic and cultural aspect as well as the physical aspect on the decline of cities.

Accordingly, the purpose of this study is to explore the measures for introduction and operation of the commercial district development system as alternatives for revitalizing the established town, adequately in Korea. For this purpose, this paper used a comparative analysis about BID of U.S, TCM of U.K and TMO of Japan.

In conclusion, for introducing and operating commercial district development system, we need to make improvements as follows. First, we need to establish the specialized organization and build cooperation system of organizations. Second, It is necessary to cultivate a human resource like towncenter managers and support to integrative organization. Third, we need to build the system of fund procuration for private sector to act in community.

Key words : established town(기성시가지), commercial district development system(지역상권개발제도), BID(시가지활성화 특별지구), TCM(도심지 활성화 제도), TMO(도심관리조직)

## 1. 서론

신시가지 개발 및 발전으로 인한 기성시가지의 쇠퇴 및 기능 상실은 오늘날 지방 중·소도시가 안고 있는 문제점 중 하나이다. 지금까지 대도시 및 중·소도시의 시가지 정비는 교외로의 외연적 확대를 중심으로 이루어진 경우가 많다. 교외부의 신시가지 개발 및 대단위 주택지 개발 등은 신시가지로의 인구유출 및 사회·문화·경제적 인프라

\* 충북대학교 행정학과 박사과정, 행정학석사

\*\* 한서대학교 행정학과 교수, 행정학박사

의 유출을 초래하였고, 이로 인하여 기성시가지는 인구유출 뿐 아니라 물리적 기반시설의 쇠퇴 또한 촉진되었다.

기성시가지는 다양한 사회·경제활동이 전개되어온 장소로써 뿐만 아니라, 오랜 시간 축적되어온 지역사회의 문화가 집적된 사회·경제·문화의 중심으로써, 지역사회의 얼굴과도 같은 역할을 해왔다. 따라서 기성시가지의 건물 및 기반시설의 노후화, 인구 및 산업의 유출로 인한 고용문제 등은 단순한 물리적 쇠퇴뿐만 아니라, 사회·경제·문화적인 측면에서도 영향을 초래한다는 점에서 오늘날 지방 중·소도시가 안고 있는 커다란 문제점으로 대두되고 있다.

특히 기성시가지가 그동안 지역경제의 주축이 되어 왔다는 점에서 기성시가지의 공동화 현상 및 기성시가지로부터 신시가지로의 상권이전으로 인한 기성시가지의 상권 쇠퇴는 지역경제 침체로까지 이어지고 있다. 한국유통물류진흥원의 조사연구(2005)에 의하면, 지방도시의 중심시가지<sup>1)</sup> 침체의 영향요인으로 대형점에 의한 상권 이동, 신시가지 건설로 인한 상권이동, 관공서 이전, 교통혼잡과 진입불편 및 신규택지 개발로 인한 인구감소의 순으로 나타났다. 조사결과 지방도시의 기성시가지 침체에 상권쇠퇴가 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 따라서 기성시가지의 활성화를 위해서는 기성시가지의 상권을 회복시키는 것이 중요한 과제라 볼 수 있으며, 본 연구는 기성시가지의 상권 회복 및 활성화에 주목하고자 한다.

현재 각 지방자치단체 차원에서 기성시가지의 상권 회복 및 이를 통한 기성시가지 활성화를 위한 다양한 정책적 노력이 이루어지고 있으며, 가시적인 성과를 보이고 있는 곳도 있다. 그러나 기존의 지역상권 활성화를 위한 정책은 대부분 낙후된 건물 및 노후한 시설 정비, 경관 정비 측면에서 이루어지고 있는 경우가 많다. 시설 및 경관정비와 같은 물리적 측면에서의 개선은 단기적이고 가시적인 대책으로써, 지속적인 효과를 기대하기 어렵다. 따라서 기능적인 측면에서의 개선을 통해 보다 장기적인 관점에서 지역상권의 활성화를 도모할 필요성이 있으며, 이를 위한 하나의 대안으로써 지역상권개발제도<sup>2)</sup>를 제시하고자 한다.

따라서 본 연구는 우선 지역상권개발제도 도입 및 추진의 필요성을 기존의 기성시가지 상권 활성화를 위한 정책에 대한 검토를 통해 살펴본다. 그리고 벤치마킹의 대상이 되고 있는 주요 선진국의 지역상권 활성화를 위한 제도에 대한 검토를 통해 시사점을 도출하고, 이를 통해 우리나라의 실정에 적합한 지역상권개발제도의 도입 및 운영방안을 모색해 보고자 한다.

1) 본고에서는 기성시가지, 중심시가지, 구도심 등을 같은 의미로 사용한다.

2) 기존의 연구에서는 지역상권활성화제도, 상권활성화제도 등 다양한 명칭으로 사용되고 있으나, 본 연구는 2007년 12월에 중소기업청에서 발표한 '지역상권개발제도도입계획'에 근거하여 「지역상권개발제도」라는 명칭을 사용한다.

## II. 선행연구 및 기존의 기성시가지 상권 활성화정책에 관한 이론적 검토

### 1. 선행연구

기성시가지 상권 활성화에 관한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다. 백인수(2005)는 중소기업의 현황과 지역 상권 활성화 방안에 관한 연구에서 지역 경제 및 중심시가지 상권의 침체를 해결하기 위해 상권의 조직화를 도모할 필요성을 제시하고 있다. 김지연(2006)은 지역커뮤니티중심공간으로서의 재래시장 활성화 방안에 관한 연구에서 재래시장 활성화 사업 추진의 문제점을 해결하기 위한 대안을 영국의 TCM과 일본의 TMO에 대한 비교를 통해 모색하고 있다. 경기개발연구원(2007)은 구도심상권 재생정책 개선방안 연구에서 일본의 도심재생 관련 정책 및 영국의 도심상권 활성화 정책을 통해 그 시사점을 도출하고 있다. 임양선(2008)은 재래시장 활성화를 위한 지원제도 개선방안에 관한 연구에서 일본의 상점가 활성화제도, 영국과 미국의 지역상권활성화제도에 대한 검토를 통해 경기도 재래시장 지원사업 활성화 방안을 모색하고 있다.

선행연구에 대한 검토 결과 지역상권개발제도에 대한 논의가 2007년부터 본격적으로 시작된만큼 아직 이에 대한 선행연구가 미비하지만, 지역상권의 활성화를 위한 제도 및 상권 조직화의 필요성을 인식하고 도입의 필요성을 주지하고 있다.

### 2. 기존의 기성시가지 상권 활성화정책

기존의 기성시가지 상권 활성화 정책은 크게 중앙정부 차원의 정책과 각 자치단체 차원의 정책으로 나누어 살펴볼 수 있다. 중앙정부의 대표적인 정책으로는 재래시장 활성화 정책을 들 수 있으며, 각 지방자치단체 차원에서는 원도심활성화정책, 도심활성화정책, 특화거리조성사업 등 각 자치단체별로 다양한 정책 및 사업이 수행되고 있다. 아래에서는 기성시가지 상권 활성화를 위한 중앙정부의 대표적인 정책인 재래시장 활성화 정책과 지방자치단체 차원에서 이루어지고 있는 지역상권 활성화 정책에 대한 검토를 통해, 기존 정책이 가지고 있는 한계를 도출함으로써, 지역상권개발제도의 도입 필요성을 모색해보고자 한다.

#### 1) 재래시장 활성화 정책

앞서 언급하였듯이 기성시가지의 상권 활성화라는 명목 하에 최근 정부가 가장 활발하게 추진해 온 사업은 재래시장 지원 사업이다. 정부는 전통 소매상권의 급격한 쇠퇴를 방지하기 위해 2002년 「중소기업의구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법」을

제정하여 쇠퇴하는 재래시장의 활성화사업을 지원하였으며, 지원 내용을 더욱 강화하여 2004년 10월 「재래시장 육성을 위한 특별법」(법률 제7235호, 2004.10.22 공포, 2005.3.1 시행)을 제정하였다.

이 법은 재래시장에 대한 지원을 규정한 독립법률로, 시설 현대화사업 및 시장환경 개선의 촉진을 위한 지원, 시장경영 현대화의 촉진을 위한 지원, 시장정비 사업(중전의 시장 재개발·재건축)의 촉진을 위한 지원, 상인조직 육성 등 재래시장에 대한 종합적이고 체계적인 제도적 지원근거를 마련한 법률이라고 할 수 있다. 재래시장 육성을 위한 특별법 제정을 계기로 정부와 지방자치단체가 낡은 시설을 개·보수하고, 영업기법을 개선하는 현대화 사업에 예산을 지원하기 시작하였으며, 노후한 곳은 재개발·재건축을 쉽게 할 수 있도록 용적률과 건폐율의 특례를 부여하였고, 정비사업의 절차를 간소화하였다.

그러나 상점가는 재래시장과 유사한 소매 유통공간으로서, 영세 상인이 밀집해 있으며, 경쟁력이 취약하여 상권 활성화가 필요함에도 불구하고, 정부와 지방자치단체의 지원대상이 되지 않는 점을 고려하여, 정부는 2006년 4월 「재래시장 육성을 위한 특별법」을 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」으로 전면 개정하였다. 법 개정을 통해 지원의 대상을 재래시장에서 상점가로 확대하였고, 임시시장 개설요건을 규정하였으며, 다수의 재래시장 및 재래시장과 인접한 상점가 등을 구역으로 한 시장 활성화구역을 시·군·구청장이 지정하도록 하여 지원 범위를 확대하였다(김영기, 2009:6, 서금성, 2007:20).

재래시장 활성화를 위한 법제정을 계기로 각 자치단체 차원에서 아케이드설치 및 상점 외관정비, 이벤트 개최, 상품권 발급 등과 같은 재래시장 활성화를 위한 다양한 사업 및 지원이 이루어지고 있다.

## 2) 지방자치단체의 지역상권 활성화 정책

본격적인 지방자치제의 실시는 중앙정부의 정책에만 기대지 않고 지역 차원에서 주민을 위한 적극적인 정책 개발을 가능하도록 하였다. 특히 대형마트의 등장과 신시가지의 개발로 인한 도심의 쇠퇴현상은 대부분의 중소도시들이 가지고 있는 문제로, 지방자치단체 차원에서 이러한 문제들을 해결하고, 지역상권을 활성화 하고자 다양한 정책들이 추진되고 있다. 몇몇 사례를 살펴보면, 대전광역시와 광주광역시의 경우, 도심활성화를 위하여 관련 조례를 제정·운영하고 있다. 대전광역시는 2002년 「대전광역시도심활성화및지원등에관한조례」를 제정하고 대상권역지정, 재정수단, 기금조성 및 운용 등을 규정하여 정책을 추진하고 있다. 광주광역시는 2002년 「도심활성화대책추진기획단」을 설치하여 관련 사업을 추진하고 있으며, 도심활성화와 관련한 사업들이 「예술의거리조성조례」, 「재개발사업조례」, 「주거환경개선지구조례」 등에 규정되어 있다(계기석, 2003). 이 외에서 많은 지방자치단체에서 특화거리 조성사업, 각종 문화행사 개최, 지하

상가 정비 등을 통해 쇠퇴한 상권을 활성화 하고자 하는 노력이 이루어지고 있다.

### 3) 기존의 기성시가지 상권 활성화정책의 한계 및 시사점

앞서 살펴본 재래시장 활성화 정책이나 특화거리 조성사업이 기성시가지의 상권 활성화 측면에서 볼 때 효과가 없는 정책이라고 할 수는 없다. 그렇지만 재래시장 활성화 정책의 경우 재래시장이라는 특정 장소를 그 대상으로 하고 있으므로, 기성시가지의 상권 전반을 포함한 포괄적인 정책이라고 볼 수 없으며, 특화거리 조성사업의 경우 지자체별로 이루어지고 있는 단편적인 사업으로써, 노후한 건물 및 거리정비, 간판정비 등과 같은 물리적·환경적 개선에 중점을 두고 있으며, 물리적·환경적 개선과 축제 및 이벤트 개최 등을 통해 집객을 도모하고자 하는 경우가 많다는 점에서 그 한계를 내포하고 있다.

따라서 우리나라의 경우 지금까지 대도시 및 지방중소도시의 기성시가지 쇠퇴방지 및 활성화를 촉진하기 위한 정부차원의 종합적인 정책은 없었다고 해도 과언이 아니다. 기성시가지 활성화의 계획, 사업, 조직, 재정 등을 포괄하는 종합적인 접근은 이루어지지 않았고, 지자체별로 단편적인 사업이 추진되었을 뿐이다. 또한, 기성시가지의 상권 활성화를 통해 지역 활성화를 도모하고자 하는 노력보다는 서울, 부산 등의 대도시의 경우 도심재개발 사업을 통해 노후건축물을 철거하고 새로운 상업·업무용 건축물로 대체하는 도심 정비가 주로 이루어져 왔다. 그러나 그 외의 지방대도시는 도심재개발사업의 추진조차도 원활하지 않은 실정이다. 도심 내 노후·불량한 주거환경을 개선하기 위하여 주택재개발사업도 시행되었으나 도심기능의 활성화보다는 노후·불량주택의 정비라는 목적으로 시행되었으므로 도심이 갖는 다양한 기능 및 상권 활성화에는 한계가 있었다. 결국 도시재개발사업은 용적률의 증대를 통하여 사업성을 확보하고 사업을 실시하였으므로 물리적 환경은 개선되었으나 도심기능의 단순화와 도심 내 상주인구의 감소를 유발하였다. 1990년대 후반부터는 앞서 살펴본 특화거리 조성사업의 토대가 된 대전기준도심재활성화방안연구(1999), 전주시구도심부활성화방안(2002), 광주도심활성화방안연구(2002) 등 종합적으로 도심을 활성화하고자 하는 움직임도 있지만, 아직 구체적인 성과를 찾아보기는 힘들다.

따라서 기존 정책이 가진 한계를 보완하고, 보다 포괄적이고 종합적인 관점에서 기성시가지의 상권 활성화를 도모하기 위한 정책이 필요하다고 보여진다.

### Ⅲ. 주요 선진국의 사례를 통한 지역상권개발제도에 관한 검토

#### 1. 지역상권개발제도의 개념 및 의의

지역상권개발제도는 재래시장, 상점가 및 인근 상업지역 전체를 하나로 묶어 규모의 상권으로 체계적으로 개발·관리하는 것이다. 쇠퇴해가는 상권을 활성화하기 위해 정부나 지방자치단체, 상권관리를 목적으로 설립된 기구가 상권 구역의 획정, 사업계획 및 승인, 상권 활성화 사업, 재원조달 등의 활동을 통해 보다 체계적이고 지속적으로 상권 활성화를 추진하는 것을 의미한다. 즉, 점포가 밀집된 상업지역에 대한 체계적이고 지속적인 관리제도이다(중소기업청정보자료, 2007).

기성시가지의 상권을 활성화하기 위해서는 물리적인 개선도 하나의 필요조건이 될 수는 있으나 이것이 충분조건이 될 수는 없으며, 물리적인 개선 및 시장, 상점가 단위의 부분적 대응으로는 기성시가지의 상권 활성화에 한계가 있다. 즉, 단순히 시설 개선을 통한 개별적인 대응은 단기적인 집객 효과는 얻을 수 있지만, 지속적인 효과로 이어질 수는 없으며, 단기적이고 가시적인 효과만으로는 상권이 활성화 되었다고 볼 수 없다. 따라서 장기적인 상권 활성화를 위해서는 개별적이고 부분적인 대응이 아닌 체계적이고 포괄적인 대책이 요구되며, 지역상권개발제도의 도입의 필요성 및 의의 또한 여기에 있다.

#### 2. 주요 선진국의 지역상권개발제도

우리나라의 경우 2007년부터 지역상권개발제도에 대한 논의가 시작되었으며, 구시가지 상권 활성화를 위한 외국의 다양한 정책들을 국내에 도입하기 위한 연구와 제도화 노력이 진행 중에 있다.

그러나 우리나라보다 앞서 도심의 기능을 재생시키고 상권을 활성화하기 위한 제도를 도입하고 있는 대표적인 국가로 미국, 영국, 일본 등이 있다. 구시가지 상권 활성화를 위한 효과적인 정책수단으로 평가되고 있는 것으로는 미국의 BID(Business Improvement District), 영국의 TCM(Town Center Management) 및 BID(Business Improvement District), 일본의 TMO(Town Management Organization) 등이 있다. 아래에서는 미국의 BID, 영국의 TCM, 일본의 TMO에 대해 각각의 배경 및 목적, 조직 체계, 재원조달방법을 중심으로 살펴봄으로써 각 제도가 갖는 공통·개별적인 특성을 살펴보고 시사점을 도출해보고자 한다.

## 1) 미국: BID(Business Improvement District)

### (1) 추진배경 및 목적

미국에서는 1950년대부터 중심시가지의 공동화와 지역상권 쇠퇴현상이 나타나기 시작하였으며, 1960년대 이후에는 인구의 교외유출로 인하여 중심시가지(Inner City)의 문제가 심각하게 대두되었다. 이의 원인으로는 자동차 교통의 발달, 교외에서의 왕성한 주택개발, 대형점 등 생활 인프라의 정비에 의한 교외생활의 편리성 향상 등을 들 수 있다. 중심시가지의 공동화와 지역상권 쇠퇴는 1970~80년대에 들어 더욱 심화되었고, 특히 1980년대 이후에는 업무기능의 교외화가 진행되어 ‘에지시티(Edge City)-복합기능을 가진 교외도시’를 형성시킴으로써, 중심시가지의 공동화 문제가 한층 더 심각하게 전개되었다. 이를 해결하기 위해 필라델피아에서 처음 도입되어 미국 전역의 대도시 및 중소도시로 확산된 것이 BID(Business Improvement District) 제도이다(이정희, 2005:448; 김광우, 2002:19-30). 미국에서는 1980년대 후반부터 지역상권의 체계적 개발을 위해 42개 주에서 BID법을 제정하여 수익자 부담 원칙으로 상업지역을 관리하고 있다(중소기업정보도자료, 2007:7).

미국 BID(Business Improvement District) 사업은 중심시가지의 침체된 상권을 활성화하기 위해 환경정비를 실시하는 것을 그 목적으로 한다. BID조직의 주요사업은 치안 유지, 청소, 공적 시설의 관리 등 행정(지자체)에 의해 공급되어왔던 기본적인 서비스를 보충하는 것이다. BID는 시설 및 인구의 교외화, 범죄, 위생 등 중심시가지의 공동화 해결을 목적으로, 주법에 근거한 특별지구제도를 이영하여 ‘대상지구 내의 부동산소유자가 스스로 부담금을 지불하여 지구 활성화를 위한 사업을 실시하는 구조’이다. 따라서 대상지구 개선을 위한 비용을 수익자인 지구 내 부동산소유자가 과세권한을 가지며, 지자체가 대상 부동산소유자에게 징수를 하게 된다. 이처럼 BID는 지구개선의 조직 만들기과 안정된 사업자금의 조달수법이라고 할 수 있다(김영기, 2009:128-135).

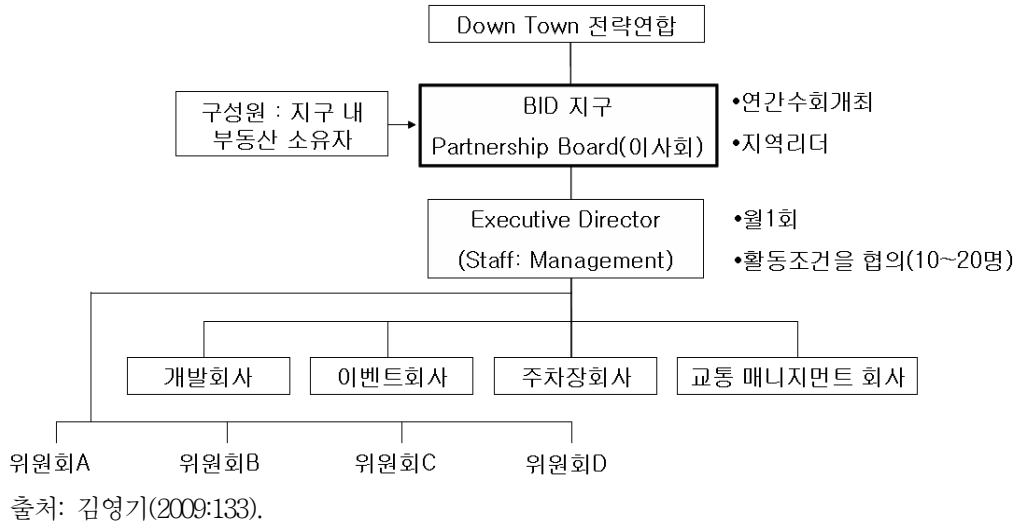
### (2) 운영 및 참여주체

BID조직은 운영형태에 따라 크게 두 가지로 나눌 수 있다. ‘지구 내 부동산소유자, 상업자 등에 의한 NPO조직’(「내국세입법」 501조:비과세단체)이 의사결정기관이 되는 이사회를 중심으로 운영하는 형태와, ‘지자체가 직접 BID를 운영’하는 형태로 구분할 수 있으며, 대부분의 BID는 NPO의 형태로 운영되고 있다(김영기, 2009:132-133). 미국의 BID 조직체계와 운영형태는 아래의 그림 <그림 1>과 <그림 2>와 같다.

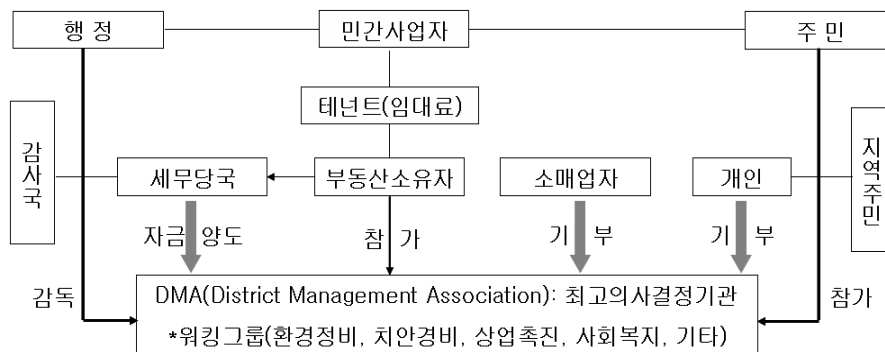
BID조직은 해당지역의 상권 활성화를 위해 지방정부의 허가에 의해 설립된 상권 활성화 및 관리를 위한 자발적 비영리 민간 협의체 조직으로써, 지역에 따라 지역특성을 반영한 다양한 사업을 전개하면서 자율적으로 운영되고 있다. 즉, BID조직은 행정에 의존하지 않는 주민조직으로써, 비즈니스 측면에서 볼 때 상업 부동산소유자가 지구의 공동 문제를 해결하기 위해 비용을 분담하는 제도이며, 실질적인 제안자는 부동산소유자

인 것이다(김영기, 2009:132).

<그림 1> 미국의 BID 조직체계



<그림 2> 미국의 BID 운영형태



### (3) 재원조달

BID조직은 정부나 지자체의 세금에 의존하는 재원조달 방식이 아닌 해당 지역의 관계자가 부담하는 방식으로 사업을 수행한다. 부담금은 원칙적으로 재산세(Property Tax)를 상업·업무·공업용 부동산에 한정하여 부과하며, 주거용 부동산에 대해서는 과세를 하지 않는 주나 지자체가 대부분이다.

즉, 일반적으로 중심시가지의 특정지구 내에 소재한 부동산 소유자 및 사업자에게 부담금을 부과하는 대신, 해당 지역의 필요에 맞는 시설, 설비, 서비스 등을 제공하는 권한을 갖게 된다. 부담금의 과세는 주나 각 지자체에 따라 다양한 방법으로 실시되고 있다<sup>3)</sup>(김영기, 2009:130; 임양선, 2008:56).



## 2) 영국: TCM(Town Center Management) & BID(Business Improvement District)

### (1) 추진배경 및 목적

영국은 1970년대까지만 해도 지자체의 토지이용정책에 의해 대형점의 출점을 규제하는 입지제한정책을 실시해 왔다. 따라서 신규 유통업체가 기존의 상권에 출점할 경우, 기존 상권을 보호하기 위해 총소매업 영업장 면적을 규제했기 때문에 신규 입점이 용이하지 않았다. 그러나 1980년대 이후 규제완화 정책이 실시되면서 출점 조건이 완화되어 각 지자체는 경쟁적으로 소매업 개발을 허용하게 되었고, 그 결과 전통적으로 마을과 도시중심지에 있었던 영국의 쇼핑센터는 1980년대 중반 이후 상당 부분이 도시외곽 지역으로 옮겨가는 현상이 나타났다. 이로 인해 영국의 각 도시에 위치한 중심시가지에 공점포, 공터, 단기 임대점포, 폐허 등이 급속히 증가하는 문제가 발생하게 되었다(백인수, 2004:43).

이에 위축된 도심의 밀집 상점가 활성화를 위해 PPG6<sup>4)</sup>(Planning Policy Guidance 6, 1986년 제정)법률에 의거하여, 1980년대 말부터 TCM 시책을 도입하여 상권 개발을 추진하기 시작하였다. TCM은 활기찬 도시를 만들기, 지역 경제 향상을 도모하기 위해 지역 특성에 맞는 활성화 방안을 존중하고, 문화 및 관광 전략과 연계한 지역의 지속가능한 발전 전략을 추구하는 것을 목적으로 한다(경기개발연구원, 2005:96).

TCM이 대다수의 지자체에 도입되어 많은 성과를 거두고 있는 것으로 평가되지만, 1991년 이후 영국 각지에서는 TCM활동의 문제점이 나타났고, 그 중에서도 사업활동자금의 확보와 TCM활동에 비협조적이면서 타인의 자금으로 개선된 환경에서 이익만 보려는 ‘무임승차자’(Free Rider) 문제가 제기되었다. 이에 따라 영국 정부는 2001년 4월 BID도입을 정식 발표하였고, ATCM은 2002년 6월에 정부, 관계기업, 관계단체와 함께 ‘전국 BID프로젝트 운영위원회’(National BID Steering Group)를 설치하였다. 이에 따라 1990년대 말부터는 ATCM의 주도하에 TCM에 비해 지역 경제 발전에 좀 더 초점을 맞춘 BID가 점차 확산되고 있는 추세이다(서용구, 2005:464;김영기, 2009:148).

### (2) 운영 및 참여주체

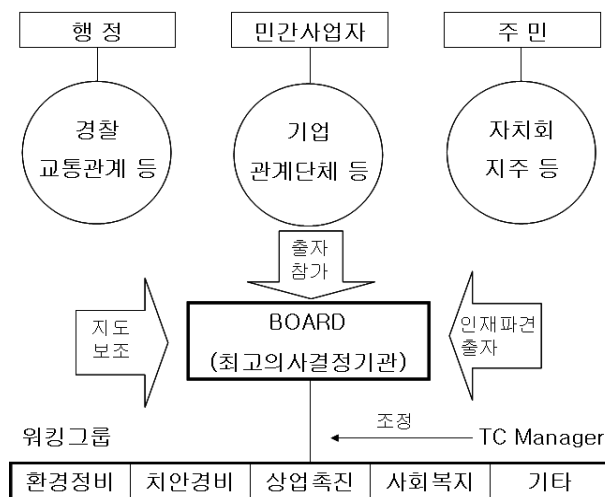
영국에서는 1991년에 ‘타운센터 매니지먼트 연합회’(ATCM: The Association of Town Center Management)가 설립되어 TCM활동의 중심역할을 하고 있다.

- 3) 일례로 위스콘신 주의 경우 전체 BID 도입지구 중 80%가 비율방식을 채택하고 있으며, 재산세 평가액 1,000달러당 세율은 3.6달러(0.36%)이다. 뉴욕주의 경우 세액은 지자체가 징수하는 재산세의 20%이내이며, 통상의 재산세와 BID부담금의 합계는 재산세 평가액의 2%를 초과하면 안 된다고 정해져 있다(김영기, 2009:131).
- 4) PPG6는 중심지와 소매개발에 따른 정부의 견해를 발표한 것으로, 소비자의 권익을 위하여 Town Centre와 소매업에 대하여 지속가능한 개발 가이드를 제시함.

TCM은 처음에는 관민 파트너십 조직 및 각종단체가 활동주체였지만, 2000년 이후에는 ATCM의 지도하에 보증부 유한회사(Company Limited Guarantee)<sup>5)</sup>형태가 증가하여 현재는 회사형태가 50%이상을 차지하고 있다. 그러나 관민파트너십을 기초로 하고 있기 때문에 지자체나 각종 관계조직·단체가 참가하는 ‘포럼, 운영위원회 및 이사회’가 설치되어 활동방침이나 운영방법이 협의·결정된다. 실질적인 사업은 ‘타운센터 매니저’와 각 사업단위에서 관계자가 참가하는 ‘워킹그룹’에 의해 실시되는 것이 일반적인 형태이다(김영기, 2009:140).

TCM의 효과적인 운영을 위해서는 타운센터 매니저와 같은 전문가의 역할이 필수적이다. 타운센터 매니저는 TCM의 개발단계부터 완성단계까지 총괄적이고 일괄적인 관리를 맡게 되며, 액션플랜을 개발하고 이행하는데 중추적인 역할을 담당한다. 중앙정부, 지방정부, 소매상들, 시민단체 등 다양한 추진세력들 간의 커뮤니케이션과 상호협력을 도모하고, 각 세력들 간의 분쟁을 중재하는 것 또한 타운센터 매니저의 역할이다(경기개발연구원, 2005:98).

<그림 3> 영국의 TCM 구조도



출처: 東崎正哲(2003:4).

### (3) 재원조달

TCM의 재원은 크게 EU, 공공부문의 보조금, 민간부문의 지원으로 구성된다. 중앙정부, 지자체, EU보조금 등 정부계 보조금이 80%정도이며, 건물소유자, 상인회비, 대기업 후원금, 광고비, 이벤트 수입 등 민간부담금이 20%내외이다(김영기, 2009:143).

1994년부터 1999년까지 EU로부터 Structural Fund라고 하는 약 4조원의 보조금이 영

5) 이익 창출은 인정되지만 구성원에 그 이익을 분배하는 것은 인정되지 않는 법인으로, 주주가 존재하지 않는 회사형태.

국 도시재생사업에 지원되었다. 또한, 영국 정부도 Single Regeneration Budget이라는 예산제도를 운용하여 각 지자체의 신청 사업에 대해 경쟁방식으로 자금을 지원하고 있다. 이 자금은 통상 5년간, 최장 7년간 지급되며, 매년 수치목표를 달성했는지 점검을 하여, 목표치를 달성하지 못한 경우에는 차기 연도 이후 보조금이 중단된다. 지자체 역시 고정 자산세 성격의 지방세인 Council Tax와 지방 교부세 교부금 성격인 Business Tax를 주요 재원으로 하여 TCM을 지원하고 있다. 이 외 중심시가지 상권 개선으로 인해 직접적인 이익을 얻는 부동산 소유 기업으로부터 자금을 제공받기도 하며, 중심시가지에 위치한 대형소매점으로부터 지역상권의 매력을 향상시키는 목적으로 자금을 제공받기도 한다. 또한 복권기금, 대기업의 지역지원금, 광고 수입 등을 통해 자금을 제공받기도 한다(백인수, 2004:44)

### 3) 일본: TMO(Town Management Organization)

#### (1) 추진배경 및 목적

일본의 중심시가지 활성화 조직인 TMO의 등장 배경 및 목적은 「마치즈쿠리 3법」과 밀접히 연계되어 있다. 따라서 먼저 「마치즈쿠리 3법」에 대하여 간단히 살펴봄으로써 TMO의 등장 배경 및 목적을 살펴보고자 한다.

일본은 상점가의 활성화를 지원하기 위해 1973년 이후 실시해오던 대형점의 출점 규제를 통한 중소기업체의 보호 입법적 성격을 가졌던 「대점법」(대규모소매점포입지법)을 폐지하였다. 그리고 이와 동시에 대형점과 지역사회의 융화를 촉진하고 지역의 자립적인 판단을 존중하기 위해 「도시계획법」이 개정되었으며, 1998년 6월에 「대규모소매점포입지법」과 「중심시가지 시가지 정비개선 및 상업 등 활성화의 일체적 추진에 관한 법률」(구 「중심시가지활성화법」)이 제정되었다. 그리고 2006년, 마치즈쿠리 3법은 「중심시가지활성화법」, 「도시계획법」, 「대규모소매점포입지법」으로 개정되었다.

마치즈쿠리 3법의 중심이 되는 「중심시가지활성화법」은 도시 중심시가지의 상업쇠퇴 등과 같은 도시기능 공동화에 대응하기 위해 시가지의 정비개선(토지구획정리사업, 시가지재개발사업, 도로·공원·주차장 정비 등)과 상업 등의 활성화(상업집적 관련 시설 정비, 타운 매니지먼트 기관을 중심으로 하는 상업가 정비, 도시형 신사업의 지원시설 정비 등)를 일체적으로 추진하여 지역 진흥 및 질서 있는 정비를 도모하고, 국민생활 향상과 국민경제의 발전을 도모하는 것을 목적으로 한다. 이는 중소기업 보호하는 것을 목적으로, 상업가의 물리적 개선이라는 하드웨어적인 측면과, 경영지원이라는 소프트웨어적인 측면을 동시에 추진하는 특징을 가지고 있다.

1998년 마치즈쿠리 3법의 제정과 함께 사업 추진 주체로서 TMO<sup>6)</sup>(Town

6) 타운매니지먼트추진협의회(TMO협의회)의 정의에 의하면, TMO는 「상점가, 행정, 시민, 그 외의 사업자 등 지역을 구성하는 다양한 주체가 참여하여, 광범위한 문제를 내포하고 있는 상업가의 운영을 횡단적·총합적으로 조정·프로듀스 하는 중심시가지의 활성화와 유지에 주체

Management Organization)가 출현하게 되었다. TMO는 중심시가지에 대한 상업집적 등을 체계적이고 계획적으로 정비하기 위해 사업을 기획, 조정, 실시하는 기관으로써, 구체적인 사업의 내용 및 목표, 실시시기, 필요한 자금 등의 계획을 작성하여 정부부처에 제출하고 인정을 받아 수령한 자금으로 사업을 실시하게 된다. TMO는 그 조직형태를 공익법인, 상공회 또는 상공회의소, 특정회사(지자체가 3%이상 출자하는 회사법인)의 세 종류로 규정하고, 특정회사 형태의 경우 이전까지 마치즈쿠리 회사<sup>7)</sup>가 안고 있던 지자체의 출자조건을 완화하여 각지의 지역관계자들에게 큰 효과를 미치게 되었다. 그러나 TMO는 2006년 「중심시가지활성화법」 개정으로 ‘중심시가지활성화협의회’로 바뀌게 되었다<sup>8)</sup>.

## (2) 운영 및 참여주체

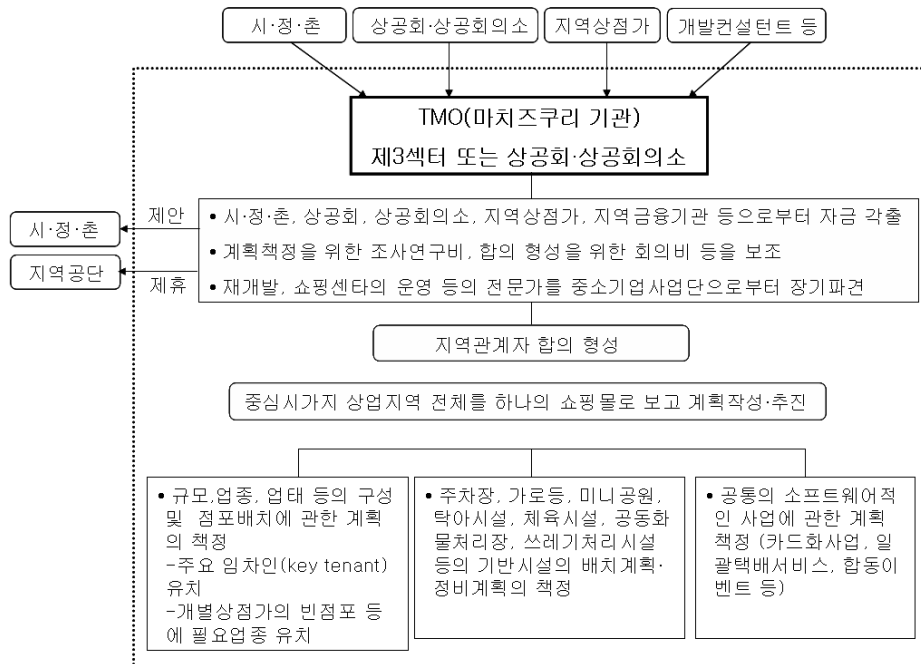
1998년 제정된 구 「중심시가지활성화법」에 의하면, 정부는 기초자치단체가 주체적으로 사업을 추진하도록 지도하며, 기초자치단체가 각종 지원 메뉴를 선택할 수 있도록 지원시책을 정비하도록 되어 있다. 먼저 지자체는 정부가 작성한 기본방침을 토대로 지자체의 특성에 맞는 발전 방향으로 기본계획을 수립하고, 이때 해당 지역에서 중심시가지 활성화를 위해 주도적인 역할을 수행할 TMO를 선정하게 된다. TMO는 지자체의 기본계획안을 토대로 구체적인 사업내용과 목표, 사업실시 시기 등에 관한 TMO구상을 작성하여 지자체를 경유하여 경제산업성으로부터 인정을 받음으로써 사업을 실시하게 된다(김지연, 2006:36-37).

1998년 제정된 구 「중심시가지활성화법」에 규정된 TMO설치에 관한 법적규정을 살펴보면, TMO의 법적인 조직형태 요건은 상공회, 상공회의소, 제3섹터-특정회사(대기업의 출자비율이 50%이하, 지방공공단체가 발행한 주식 또는 출자총액의 3%이상을 소유하고 있거나 출자한 회사), 재단법인(기본자산의 3%이상을 지방공공단체가 출자하고 있는 재단법인)으로 규정되어 있으며, 이후 NPO(비영리민간단체)가 추가되었다(信金中央金庫総合研究所, 2003:3).

적인 기관」이다(<http://www.usrc.co.jp/>).

- 7) 마치즈쿠리 회사제도는 1989년도에 창설되었으며, 1991년부터 ‘상점가 정비 등 지원사업’으로 명칭이 바뀌었다. 제도의 내용은 제3섹터인 마치즈쿠리 회사 또는 공익법인이 상점가나 신규 상업 집적지에서 「중소소매상업진흥법」의 인정을 받은 계획에 근거하여 커뮤니티시설(교양 문화, 체육·건강증진, 주차장·주륜장, 공원·광장, 아케이드 등), 쇼핑센터형 점포를 정비하고 운영하는 사업을 할 경우 국가가 사업주체에 출자 및 융자를 한다는 것이다. 관과 민의 출자 비율에 따라 행정출자중심형(국가+지자체가 80%이상 출자), 균형출자형(국가, 지자체, 민간이 거의 동등하게 출자), 민간출자중심형(국가+지자체가 50%미만 출자)으로 구분되며, 관의 출자 관여가 큰 특징으로 인정되고 있다(김영기, 2009:218).
- 8) ‘중심시가지활성화협의회’는 TMO 실시를 통해 나타난 문제점을 보완한 것으로써, 기성시가지 상권활성화를 위한 제도도입 단계에 있는 우리나라의 경우 TMO를 중심으로 살펴보는 것이 보다 도움이 되리라 보며, 아래에서는 TMO를 중심으로 살펴본다.

&lt;그림 4&gt; 일본 TMO의 역할과 기능



출처: 通産産業省(1998);地域調査情報(2003:3).

<그림 4>에서 볼 수 있듯이, TMO에는 시·정·촌, 상공회·상공회의소, 지역상점가, 개발컨설턴트 등 지역사회의 다양한 주체들이 참여하여 합의 형성을 통해 사업을 실시하고 있으며, 지역사회와의 인적·재정적인 측면에서의 네트워크가 이루어지고 있다.

### (3) 재원조달

TMO는 구체적인 사업의 내용 및 목표, 실시시기, 필요한 자금 등에 관한 TMO계획을 작성하여 정부부처에 제출하여 인정을 받음으로써 수령한 자금으로 사업을 실시하게 되며, 현재 국토교통성, 경제산업성, 중소기업청 등의 관련 부처가 다양한 보조금과 융자 및 세제 혜택을 제공하고 있다. TMO 재원 지원내용은 크게 보조금지원, 융자지원, 세제지원으로 나누어 볼 수 있으며, 보조금 지원에는 상점가·상업집적활성화 기본구상 책정사업<sup>9)</sup>, 상업 타운 매니지먼트 계획 책정사업<sup>10)</sup>, 중심시가지 활성화 포럼사업<sup>11)</sup>, TMO자립지원사업<sup>12)</sup>, 상점가활성화사업, 리노베이션 보조금, 중심시가지 상업활

9) 지자체의 중심시가지활성화법의 기본계획 책정, 지역 활성화 방안 책정에 필요한 조사·연구(선진사례조사, 앙케이트 조사 등)를 지원하며, 국가와 지자체가 각각 50%씩 부담한다.

10) TMO구상과 TMO책정사업을 위한 조사·연구를 지원하며, 국가, 지자체, TMO가 각각 1/3씩 부담한다.

11) 지자체가 행하는 TMO, 상업자, 지역주민의 컨센서스 형성을 위한 포럼 개최, 청소·이벤트 등 중심시가지 상업활성화 활동을 지원하며, 국가와 지자체가 50%씩 부담한다.

성화 종합지원사업 등이 있으며, 용자지원에는 고도용자제도<sup>13)</sup> 등이 있다. 그리고 정부는 TMO, 상점가조합 등이 행하는 사업 커뮤니티 홀, 주차시설, 아케이드 등 편의시설과 시설정비에 대한 세제를 지원하고 있다(김지연, 2006:38-39).

### 3. 시사점

미국의 BID, 영국의 TCM, 일본의 TMO를 추진배경 및 목적, 운영 및 참여주체, 재원조달 측면에서 살펴본 결과, 미국의 BID는 사업의 소요비용이 소유주와 사업주에 대한 과세를 통해 충당되는데, 각 주법에서 정한 일정 비율의 투표율을 얻으면 그 효과가 사업의 대상에 소속된 모든 소유주와 사업주에게까지 영향을 미친다는 점에서 특징적이다. 이는 소요되는 비용을 가장 확실하게 충당할 수 있는 법적 장치이며 수혜자부담의 원칙을 가장 충실하게 구현하는 제도라고 할 수 있다(중소기업연구원, 2006:28). BID에서 중앙정부가 담당하는 기능은 없으며 모든 절차와 인정, 평가는 주정부가 법과 기구에 의하여 추진된다.

영국의 TCM이 다른 사례와 구별되는 특징은 전반적인 사업을 구상하고 추진하는 타운센터매니저(Town Centre Manager)의 역할이 크다는 점이다. 사업에 소요되는 비용의 대부분은 참여자들의 자발적인 기부금으로 충당하였으나, 최근에는 기부금 방식의 재원조달에 어려움이 있어 BID제도 도입이 추진되었다. 중앙정부는 제도의 필요성과 전반적인 방향을 제시하며 각 지방마다 지역색을 찾기 위한 소프트웨어 사업의 비중이 높다. 영국의 제도는 정부의 역할이나 보조금의 비율면에서 미국과 일본의 중간정도에 위치하고 있다고 보여 진다.

일본의 TMO는 TMO계획을 작성하여 정부부처에 제출하여 인정을 받음으로써 수령한 자금으로 사업을 실시한다는 점에서, BID나 TCM에 비해 정부가 주도하는 측면이 크다고 보여 진다.

이상에서 살펴본 외국사례들은 크게는 도시재생, 작게는 상점가 활성화로, 그 적용범위는 다를 수 있으나, 구도심상권의 활성화를 위해 도입·활용할 여지는 있다. 각국의 제도들을 굳이 비교평가 하자면 일본의 TMO 방식이 우리나라의 현 제도적 여건상 도입이 용이한 것으로 여겨진다. 하지만 영국의 TCM과 미국의 BID 방식에 비해 사업성과 측면에서는 상대적으로 미흡하며 일부 문제점들이 드러나면서 개선작업이 진행 중이라는 점에서 TMO 방식의 도입은 신중한 필요가 있다.

TCM과 BID를 비교하면, BID가 더 큰 효율과 성과를 기대할 수 있는 사업방식이지만 민간주도의 사업이라는 점에서 우리나라에 도입하기에는 많은 제약요인이 있을 것

12) TMO의 경영기반 확립, TMO가 행하는 주차장 경영, 특산물 판매, 테넌트 믹스 등 중심시가 지 활성화 사업에 대한 지원 활동을 말하며, 사업추진시 최장 3년간 경비 일부를 보조해준다.

13) TMO나 상점가조합 등이 중심시가지법에서 인정받은 사업에 용자해주는 것으로 대상사업비의 80% 이내에서 무이자로 용자해준다.

으로 예상된다. TCM은 도심문제의 총체적 대안을 모색하고 공공의 지원과 민간의 창의성이 결합된 형태로 추진된다는 점에서 방법론적으로 TMO보다 더 체계적이고 효과적인 방식이라 할 수 있으며, 특히 민간주도의 BID가 안고 있는 공공성 상실의 우려가 없다는 점에서 대다수의 도시에 적용 가능한 모델이 될 수 있다. 반면 BID는 대도시 지역의 도심부와 같이 사업성이 높아 민간자본의 유치를 통해 자율적으로 재원을 확보하여 실행하기에 유리한 지역들에서 제한적으로 적용될 수 있을 것이다.

각 제도들에 대한 검토 결과, 우선 이러한 제도들이 대부분 민간의 자발적 참여와 적극적 역할이 필수적인 민관 파트너십 형태이거나 민간주도의 형태로 사업을 추진하고 있다. 그러나 우리나라는 도심상권을 대표할 만한 사업자 단체의 형성도 미흡한 데다 지방상공회의소나 중소기업협동조합 등 보다 광역적인 사업자 단체들의 경우도 지역상권 진흥사업을 주도적으로 추진할 만한 역량을 갖춘 곳이 드물다고 여겨진다. 즉, 이러한 사업을 실행한 경험도 없고 준비된 전문인력도 없다. 더욱이 재래시장 활성화사업과 같이 정부의 재정지원에 의존하는 관주도의 사업방식에 익숙해 있는 중소기업인들이 지역상권 활성화라는 공통의 목표를 위해 자체재원 확보에 동참하기를 기대하기는 매우 어렵다.

민간의 역량 뿐 아니라, 정부의 역량 또한 한계가 있다. 그동안 재래시장 활성화 지원사업에 매년 수천억원의 국비를 지원하였지만 전략과 방법론의 부재, 담당 공무원의 전문성 결여, 정치논리에 따른 무원칙한 사업실행과정 등 정부의 시스템과 전문성이 취약한 데 따른 문제점들이 작용한 결과 막대한 투자에 비해 재래시장 활성화의 효과는 매우 미약한 것으로 파악되고 있다. 이러한 열악한 정부 역량의 보완이 있지 않은 상태에서는 선진 제도를 도입하더라도 제대로 정착되고 소기의 성과를 거둘 것으로 기대하기는 어렵다.

## IV. 한국형 지역상권개발제도의 도입 및 운영방안

### 1. 통합 조정기구 설치 및 관계부처간 협조체계 구축

앞서 살펴본 선진국의 사례를 통해 지역상권 활성화 사업의 추진은 어느 한 부처의 역할만으로 성공할 수 없는 본질적인 특성을 가지고 있음을 알 수 있으며, 지역상권 활성화 제도가 제대로 정착되어 운영되기 위해서는 먼저 유통사업을 관장하는 부처, 도시계획 관련 부서, 지방자치단체 등을 포괄하는 범정부적인 협조체계가 중요함을 알 수 있다. 영국에서는 부처 간 합동 추진 기구를 설치하거나 각 기관간 업무를 조정할 수 있는 조직체계가 구축되어 있으며, 일본의 경우도 중심시가지 활성화 사업과 연계되어 있는 8개 부성청이 모여 ‘중심시가지활성화추진실’을 설치하여 운영하고 있다. 영국에서는 지방자치단체 이외에 중앙정부 차원에서 담당하고 있는 총체적인 사업의 추진방향

설정과 조정은 부총리실에서 담당하고 있다. 지역상권개발제도가 도입될 경우 사업 추진과 관련한 부처 및 단체간 갈등은 충분히 예견될 수 있으므로, 지역상권 활성화사업을 총괄할 수 있는 통합 조정기구의 설치 및 관계부처간 협조체계 구축이 필요할 것이다.

## 2. 조직화 지원 및 전문가 양성

지역상권 활성화 방안의 핵심은 지역 주민의 자발적인 참여라고 할 수 있다. 우리나라보다 앞서 지역상권활성화제도가 실시된 미국과 영국의 경우, 도심의 상권 활성화를 위한 주민의 자구 노력과 건의를 정부가 받아들여 제도적으로 뒷받침한 것이 출발점이었다. 또한 일본의 경우, 주민의 자발적인 참여에 앞서 정부가 외국 사례를 벤치마킹하여 정책을 주도하였지만, 개별 사업 담당주체의 역할이 중요하게 작용하고 있다.

선진사례에 비해 주민의 자발적 참여 문화가 취약한 우리나라에서 지역상권활성화제도가 도입될 경우, 초기에는 정부에 의해 주도적으로 추진되는 일본의 사례에 가까운 제도를 채택하게 될 것이라 보여 진다. 따라서 우리나라의 경우 지역상권활성화제도의 지속적인 성공요인이자 사업 추진의 핵심요소가 될 수 있는 주민 및 상공회의소, 시민단체, 기존의 중소기업 조직 등의 자발적 참여를 유도하고 조직화 할 수 있도록 지원하는 정책이 지속적으로 추진되어야 할 것이다.

또한 선진사례에서도 보았듯이 지역상권활성화제도의 운영에 있어 전문성을 가진 타운센터매니저의 역할이 중요함을 알 수 있다. 앞서 언급하였듯이 주민의 자발적 참여 기반이 취약한 우리나라의 경우 지역상권활성화제도가 도입되어 운영된다 하더라도, 전문성의 결여나 운영상의 문제점이 충분히 나타날 수 있으므로, 중앙정부나 지방자치단체와 긴밀히 조율하면서 사업추진 조직의 활동 및 운영을 효과적으로 지원할 수 있는 전문가 양성이 요구된다. 영국의 경우, 대학과 연계하여 타운센터매니저 양성 과정을 운영하고 있으며, 일본의 경우 각 분야의 전문가를 장기간에 걸쳐 TMO에 파견하여 TMO조직 체제의 정비, 상업기능의 정비, 소프트 사업의 실시에 관련한 지도 조언 사업을 지속적으로 추진하고 있다. 타운센터매니저에 대한 인식이 미흡한 우리나라의 경우 초기에는 정부나 지자체 차원에서 지역활동가나 공무원 등으로 구성된 전문가 집단을 지역상권활성화 조직에 파견하여 조직의 정비 및 운영에 관한 조언을 하는 것이 바람직할 것이며, 대학이나 지자체와 연계한 타운센터매니저 양성교육 등을 통해 점차 전문가를 양성해 나가야 할 것이다.

## 3. 재원조달 장치 강구

지역상권활성화를 위한 사업의 추진을 위해서는 정부지원의 비중을 최소화하고 수익자부담원칙을 적용하여 무임승차자를 방지할 수 있는 재원조달장치가 강구되어야 할



것이다. 선진국의 사례를 통해 볼 때, 지역상권 활성화 사업은 민간의 자원을 최대한 살리면서 정부가 제도적 뒷받침을 해 주는 것이 가장 중요하다고 보여 진다. 따라서 기초자치단체의 조례를 통하여 사업 구역 내 토지나 건물의 소유주, 입주 상인에게 부담금을 징수하는 근거를 마련하여, 중앙정부나 지방정부의 재정 부담을 절감하면서 민간이 자주적으로 사업을 추진하되 재원징수에 대한 법규적 강제력을 부여하는 방안이 강구되어야 할 것이다.

## V. 결 론

지역경제는 단지 기업유치나 새로운 산업 창출만으로 회복되는 것은 아니다. 지역사회의 구성원인 주민 생활 전반에 걸친 경제순환의 구조가 구축되지 않으면 근본적인 지역경제의 회복을 도모할 수 없다(김영기, 2009:20).

따라서 본 연구에서는 중소기업청을 중심으로 도입 논의가 활발히 진행 중인 지역상권개발제도의 도입에 앞서, 기존의 정책에 대한 검토 및 선진 외국의 사례분석을 통해 우리나라의 실정에 적합한 지역상권개발제도의 도입 및 운영방안을 모색해 보고자 하였다. 특히, 미국의 BID, 영국의 TCM, 일본의 TMO에 대한 검토를 통해 아직 우리나라에서는 그 개념이 생소한 지역상권개발제도에 대한 전반적인 내용을 파악하였다. 그리고 선진국의 제도에 대한 검토를 통해 시사점을 도출하고, 이를 통해 향후 우리나라의 지역상권개발제도 도입·운영방안에 대해 모색해보았다. 물론 미국이나 영국, 일본의 경우 우리나라와는 사회·경제·문화적 측면에서 많은 차이를 가지고 있고, 특히, 지역상권개발제도의 정착에 있어 중요한 요소인 주민들의 자발적 참여 문화에 있어 많은 차이를 가지고 있다. 그렇지만 지역상권개발제도에 대한 이해가 미비한 현 시점에서 선진국의 유사한 제도에 대한 검토를 통해 지역상권개발제도에 대한 이해를 도모하고, 우리나라에의 시사점을 도출한다는데 본 연구의 의의가 있다.

### <참고문헌>

- 계기석(2003) 기성시가지 중심상업 업무지역의 활성화, 대한국토·도시계획학회 「국토」.
- 경기개발연구원(2005) 재래시장 경영현대화 지원사업 추진방안 연구.
- 경기개발연구원(2006) 경기도내 구도심상권 위축실태와 대응방안 연구.
- 김수태(2009) 기성상업지내 가로환경정비사업의 특성에 관한 연구:전주시 동문거리 조성사업을 중심으로, 전북대학교대학원 건축도시공학과 석사학위논문.
- 김영기·김승희·南部繁樹(2009) 「도시재생과 중심시가지 활성화」, 한울아카데미.
- 김지연(2007) 지역커뮤니티중심공간으로서의 재래시장 활성화 방안, 동의대학교대학원 유통관리학과 석사학위논문.
- 백인수(2005) 중소기업의 현황과 지역 상권 활성화 방안, KIET산업경제 pp.39-48.
- 서금성(2007) 재래시장 활성화 방안에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 서용구(2005) 영국지역상권활성화정책:영국TCM과 BID, 한국유통학회 추계학술대회 pp.463-485.
- 이정희(2005) 미국 지역상권 활성화 정책 및 사례연구, 한국유통학회 추계학술대회 pp.443-462.
- 임양선(2008) 재래시장 활성화를 위한 지원제도 개선방안에 관한 연구, 경기대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 중소기업연구원(2006) 중소기업발전을 위한 지역상권 활성화 방안.
- 중소기업청(2007) 시장·상점가·상업지역 활성화를 위한 지역상권개발제도 도입계획.
- 최장호, 윤현덕(2007) 중심시가지 상권 활성화를 위한 정책과정모형 수립에 대한 연구, 유통연구 제12권 제5호 pp.105-124.
- 南部繁樹(2000) TMOとはー理念・組織・活動・未来, 株式会社都市構造研究センター.
- 信金中央金庫総合研究所(2003) タウンマネージメント組織の現状と信用金庫の役割.
- 東崎正哲(2003) 米英における地域活性化手法に関する研究, 高知工科大学大学院修士論文.
- 通産産業省(1998), タウンマネージメント組織の現状と信用金庫の役割.
- 자치법규정보시스템 <http://www.elis.go.kr/>
- 株式会社都市構造研究センター <http://www.usrc.co.jp/>
- <http://www.downtowndevelopment.com/pdf/BIDForward.pdf>