

대도시 도시재생에 따른 계획요소 및 주민 만족도 연구

A Study on the Planning Factors and Residents Satisfaction of Urban Regeneration in Large Cities

안정근*, 정현창**, 김태주***, 이재희****

Ahn, Jung-Geun · Jeong, Hyun-Chang · Kim, Tae-Joo · Lee, Jae-Hee

Abstract

In recent years, recovering the function of downtown has become one of the most important issues in local government. However, successful urban regeneration should be satisfied with economic, social, cultural and physical needs of residents. This study aims to suggest the desirable planning factors and directions of urban regeneration based on the analysis of characteristics of economic, social, physical and cultural aspects in large cities. Based on the results of experts and residents questionnaire surveys, it conducts an analysis on the importance of planning factors and drew some critical points that have an important effect on urban regeneration. The relationship between planning factors and population sizes evaluated by multiple regression analysis. This study found out that it is important to expand parks, green spaces, and ecological spaces to metropolitan cities. However, for the large cities, it is necessary to established a cultural identity and to increase historical resources for the activities of tourism. Furthermore, to specify the types of industry and vocational education are needed for metropolitan cities. For the urban regeneration of large cities, focusing on the traditional markets and urban marketing are needed. It is also necessary to provide sound environment of pedestrian facilities and public transport system especially for the daily passage of white-collar workers and elderly.

키워드 · 대도시, 도시재생, 계획지표, 주민 만족도, 인구규모

Keywords · Large City, Urban Regeneration, Planning Index, Resident Satisfaction, Population Size

I. 서론

국내 도시들은 1960년대 이후 국가 경제성장에 힘입어 농촌에서 지속적으로 인구가 유입됨에 따라 다양한 도시시설 공급을 통해 주민의 수요에 대처하였다. 하지만 주택, 학교 등 새로운 도시시설들은 도시내 토지자원 부족, 공급비용 과다, 개발규제 강화, 인구집중 유발 등의 이유로 인하여

도시내부 보다는 도시외곽에서 주로 공급하였다. 이러한 도시시설 공급은 도시외곽에 양호한 주거, 상업, 업무 환경을 조성하게 되었으며 동시에 기존 도시의 주거, 상업, 업무 등의 기능 약화를 초래하게 되었다. 또한 도시외곽에서의 도시개발은 주변지역의 난개발, 교통체증, 환경파괴 등의 문제뿐만 아니라 모도시로의 장거리 통행에 따른 이산화탄소 배출, 승용차 이용, 기반시설 설치 등의 증

* 경상대학교 도시공학과 교수(주저자: jgahn@gnu.ac.kr)

** 경상대학교 도시공학과 석사(교신저자: jhc9597@hanmail.net)

*** 경상대학교 도시공학과 박사과정

**** 경상대학교 도시공학과 박사과정

가를 유발하게 되었다. 따라서 최근 많은 대도시에서는 도시외곽에서의 도시개발을 지양하고 새로운 도시시설을 도시 내에서 공급하는 한편 쇠퇴하고 있는 도심의 기능을 회복하고 주민의 삶의 질 향상을 위한 도시재생에 노력하고 있다. 하지만 대도시에서의 도시재생이 도심의 물리적, 환경적 개선에 치우쳐 경제 주체인 주민들을 유인하여 도시를 활성화시키고 도시 경쟁력을 높이기에는 한계가 있다. 성공적인 도시재생은 도시의 경제적, 사회적, 문화적, 물리적인 주민수요를 충족시켜 도심으로 인구를 유입시켜야 한다. 따라서 본 연구는 도심의 경제적, 사회적, 문화적, 물리적 특성을 고려한 도시재생 계획요소를 도출하고 주민 만족도 분석을 통하여 대도시에 적합한 도시재생 방안을 제시하는데 목적이 있다.

II. 선행연구 고찰

도시재생의 문제점을 규명하고 개선방향을 제시하기 위해 국내외에서는 다양한 도시재생 정책, 제도, 기법에 대한 연구가 수행되었다. 도시재생 정책연구로 이일희 등(2011)은 지속적인 도시재생 사업을 위한 정책방향으로 경제적 도시재생이 가장 중요한 요소임을 강조하였으며 김창석(2008)은 도시재생이 물리적 재개발 위주의 정책에서 환경적, 경제적, 문화적으로 기성 시가지를 재활성화시키는 도시재생이 필요하다고 주장하였다. 김영 등(2008)은 지방중소도시에서의 성공적인 도시재생사업을 위해 상생적인 도시발전유도, 토지이용 및 물리적 환경 개선, 그리고 생활 문화적 재생 등이 요구된다고 주장하였다.

한편 도시재생 제도연구로 박대근(2010)은 국내 도시재생사업이 물리적인 환경개선 위주로 사업이 진행된 반면, 복합적인 차원에서 사업추진을 하지 못하였고 재정지원 부족과 주민참여가 미비함에

따라 향후 도시재생은 체계적인 평가시스템 구축, 지자체와 중앙정부간의 역할 강화, 그리고 주민의 자발적인 참여 등이 필요하다고 주장하였다. 김상현 등(2008)은 도시재생사업 추진에 따라 물리, 경제, 사회, 정치, 문화, 환경의 다차원적인 접근이 필요하며 지방도시재생기구의 설립과 한국적 거버넌스 실현을 위한 도시마케팅 기법 확보, 도시재생 기술에 대한 지식기반 구축 등이 요구된다고 하였다. 한편 Roberts(2000)는 도시의 물리적 재정비 접근방식은 노후 시가지의 환경개선사업에 불과하므로 쇠퇴지역에서는 물리적 재생뿐만 아니라 도시문제를 총체적으로 해결하기 위해 문화적·환경적·경제적 도시재생사업이 필요하다고 주장하였다. 또한 Adari et al(1999)은 성공적인 도시재생을 위해서 도시재생 지역의 쇠퇴 과정을 충분히 분석하여 도시재생사업을 시행하되, 정부와 민간부분의 적극적인 참여와 투자가 필요하고 주민과 충분한 합의가 전제되어야 한다고 제시하였다. Hubbard(1996)은 1980년대 이후, 도시재생정책이 물리적·경제적 이익을 창출하기 위한 단편적인 방법임을 비판하고 성공적인 도시재생을 위해 도시재생을 도시개발의 전략적인 틀로 이해해야 한다고 주장하였다.

도시재생 기법연구로 안정근 등(2010)은 조선산업 중심도시인 거제시가 쇠퇴할 경우 조선산업을 대신할 경제적 도시재생 특히 고용을 유발할 수 있는 요인 창출이 매우 중요하며 그밖에 도심에서의 복합용도 활성화, 토지이용 고도화, 기반시설 입체화 등이 요구된다고 제시하였다. 임영택(2008)은 저성장 대도시에서의 도시재생을 위해 대중교통 결정지역 중심의 압축적 개발과 친환경적 보행 네트워크 형성, 그리고 도시재생구역을 중심으로 연쇄적인 재생사업계획 및 도시설계기법 접목이 필요함을 주장하였다. 또한 최강림 등(2008)은 도시재생지역의 역사문화자원을 효율적으로 보존하

고 관리하기 위해서는 문화예술가들의 자유로운 작품 활동, 전시, 이벤트 등이 자유롭게 발생될 수 있도록 입주여건 완화 및 세제혜택 등의 제도적 지원이 필요하다고 제시하였다. 한편 양재섭(2007)은 국내 도시재생의 활성화를 위하여 국내 실정에 적합한 도시재생의 개념 정립, 정비 대상지역의 지정요건 강화 등이 필요함을 주장하였고 김영한 외(2003)는 성장관리형 도심재생을 위해 물리, 사회, 정책·관리 측면에서 계획요소를 제시하였다.

도시재생 관련 국내의 선행연구들은 성공적 도시재생을 위하여 물리적 도시재생 뿐만 아니라 사회적, 경제적 도시재생 등이 필요함을 제시하였다. 하지만 합리적 도시재생 계획방향은 도시 규모에 따라 차별적인 접근과 수요자의 여론도 충분히 반영되어야 한다. 따라서 본 연구는 국내외 선행연구와 차별하여 “대도시의 도시재생은 도시규모 차이에 따라 물리적, 문화적, 환경적, 사회·경제적, 제도·정책적으로 차별적인 계획요소가 요구되는가?”, “대도시 주민들은 차별적인 도시재생 계획요소에 대하여 만족하는가?” 라는 연구의문(Research Questions)을 갖고 연구를 수행하였다.

III. 연구방법

대도시의 인구규모는 지방자치법에서 인구 50만 이상 도시로 정의하고 있으나 대도시 인구규모에 따른 차별적인 도시재생에 대한 분석을 위해 본 연구에서는 대도시를 1) 인구 100만 이상 도시(광역시)와 2) 인구 50만 이상 100만 미만 도시(대도시)로 구분하였다. 또한 인구 100만 이상을 대표하는 연구대상 도시로 도시재생 사업을 활발히 추진한 서울시, 인천시, 대전시를 선정하였으며 인구 50만 이상 100만 미만 도시를 대표하는 도시로 전주시, 창원시(구 마산시), 청주시를 선정하

였다.

대도시에서의 바람직한 도시재생 방안을 도출하기 위해 전문가 설문과 주민 만족도 설문을 수행하였다. 전문가 설문은 이일희 외(2011), 박대근(2010), 김영한 외(2003) 등의 선행연구에서 제시된 도시재생 계획요소를 물리적, 문화적, 환경적, 사회·경제적 등으로 구분하고 각 부문별 계획요소에 대하여 대학교, 연구소, 공공기관 등에 근무하는 도시재생 전문가(107명)를 대상으로 설문하였다. 한편 주민설문은 도시재생 전문가 설문에 의해 도출된 도시재생 부문별 계획요소 만족도에 대하여 광역시(서울시, 인천시, 대전시)와 대도시(전주시, 창원시, 청주시)에 거주하는 주민 160명을 대상으로 2012년 11월에 시행하였다.

전문가들의 도시재생 부문별 계획요소에 대한 설문결과를 다중회귀분석을 통하여 종속변수(도시재생 부문별 중요도)와 독립변수(도시재생 계획요소 중요도)간의 관계를 분석하였다. 다중회귀분석의 회귀모형은 (식 1)과 같으며, α 는 상수, $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_i$ 는 회귀계수, ε 은 오차항을 의미한다.

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_i X_i + \varepsilon \dots (\text{식 1})$$

한편 도시재생 계획요소에 대한 주민들의 만족도는 교차분석을 분석을 통해 인구규모, 주민직업, 주민연령별 동질성을 검증하였다. 동질성 검증에 대한 귀무가설은 1) 도시규모별(인구 100만 이상 도시, 인구 50만 이상 100만 미만 도시) 주민의 도시재생 만족도는 동질성을 갖는다, 2) 직업별(전문직, 자영업, 전업주부, 서비스·판매업, 기타) 주민의 도시재생 만족도는 동질성을 갖는다, 3) 연령별(20대, 30대, 40대, 50대, 60대 이상) 주민의 도시재생 만족도는 동질성을 갖는다고 설정하였다. 설정된 귀무가설들의 유의확률이 0.05 이하이면 귀무가설을 기각하였다. 귀무가설이 기각된

표 1. 도시재생사업 계획부문과 계획요소

계획부문	계획요소
물리적 도시재생 ¹⁾	1) 주택유형의 다양화
	2) 도심 주상복합 건물 건설
	3) 복합용도 개발방식의 활성화
	4) 보행자 및 자전거 도로 활성화
	5) 보행환경 및 대중교통 정비
	6) 공공 및 의료·복지시설의 개선
	7) 공공부분의 기반시설 공급 확대
	8) 지역 커뮤니티 시설 공급 확대
	9) 노후 건축물의 재이용
	10) 도심불량 주거지 개선
문화적 도시재생	1) 역사문화자원 활용 및 시설 확충
	2) 전통 건축물, 문화재 보존
	3) 역사적 경관 및 가로경관 보존
	4) 문화 관련 산업 개발
	5) 이전적지 활용 문화산업 육성
	6) 역사문화유산의 관광자원화
	7) 관광문화시설 투자 확대
	8) 도심 문화 콘텐츠 산업 육성
	9) 도시문화 촉진지구 지정
	10) 문화도시 발전을 위한 법 제정
환경적 도시재생 ²⁾	1) 수변공간의 활용
	2) 소규모 분산형 공원 배치계획
	3) 공원녹지의 확충 및 경관 창출
	4) 도심부 내 훼손된 생태 환경 복원
	5) 생태환경 조성 및 보존
	6) 이전 적지의 오픈스페이스 전환
	7) 기존 오픈스페이스의 연계 체계
	8) 오염시설에 대한 방지 대책
	9) 효율적 지역 환경 관리 대책마련
	10) 에너지 재활용 시스템 구축
사회경제적 도시재생	1) 도시 마케팅 활용
	2) 특화된 업종의 시설 확충
	3) 주민참여 및 민관 협력 구축
	4) 마을 만들기 활성화 ³⁾
	5) 도시재생 교육 확대
	6) 특화산업 육성으로 일자리 창출
	7) 창업교실 등 주민 직업교육 강화
	8) 벤처 및 첨단산업 기반 활성화
	9) 재래시장의 활성화
	10) 대형 할인점 입지 제재
제도정책적 도시재생	1) 도시재생 정책 및 계획 수립
	2) 재생 사업 추진체계 확립
	3) 관련제도와의 연계된 도시재생
	4) 도시재생사업의 재정적 지원
	5) 취약계층을 위한 지원제도 마련
	6) 기업유치지구 지정 및 인센티브
	7) 민간부문 기반시설 인센티브 확대
	8) 민간 협력형 추진 기구 구성
	9) 도시재생 포럼의 개최
	10) 도시재생 전담조직의 신설

Table 1. Planning Section and Planning Factors for Urban Regeneration

Planning Sections	Planning Factors
Physical Urban Regeneration	1) Diversification Housing Type
	2) Residential-Commercial Building
	3) Mixed Use Development
	4) Pedestrian and Bike Road
	5) Walking Space and Transit
	6) Public Medicare and Welfare
	7) Infrastructure Supply
	8) Community Facilities Supply
	9) Old Building Reuse
	10) Poor Residential Site Improvement
Cultural Urban Regeneration	1) History Culture Resource Use
	2) Traditional Building Preservation
	3) Historical Scenery Preservation
	4) Cultural Related Industry Development
	5) Vacant Land Use
	6) Historical Heritage Tourism
	7) Tourism Facility Investment
	8) Culture Contents Industry
	9) Urban Culture Site Designation
	10) Culture City Development Law
Environmental Urban Regeneration	1) Water Space Use
	2) Small Size Dispersion Parks
	3) Open Space Expansion
	4) Damage Ecological Environment Recover
	5) Ecological Environment Preservation
	6) Convert Vacant Land to Open Space
	7) Open Space Network
	8) Pollution Facility Protection
	9) Rational Environment Management
	10) Energy Recycle System
Social-Economical Urban Regeneration	1) Urban Market Application
	2) Specify Business Facility Expansion
	3) Citizen Participation System
	4) Village Creation Activity
	5) Urban Regeneration Education
	6) Specify Industry Development
	7) Vocation Education Reinforcement
	8) Venture Industry Activation
	9) Traditional Market Activation
	10) Super Discount Store Control
System-Policy Urban Regeneration	1) Urban Regeneration Polity Establishment
	2) Urban Regeneration Project System
	3) Related System Connection
	4) Financial Assistant to Regeneration Project
	5) Weakness Class Assistant System
	6) Incentive to Enterprise Zone
	7) Private Sector Infrastructure Incentive
	8) Private Cooperation Organization
	9) Urban Regeneration Forum
	10) Task Team for Urban Regeneration

경우는 도시규모, 주민직업, 주민연령 차이에 따른 주민의 도시재생 만족도를 표 2와 같이 Cremer's V값과 도표를 이용하여 유의관계를 재검증하였다.

표 2. Cremer's V에 대한 해석
Table 2. Interpretation of Cremer's V

Cremer's V 값 Cremer's Value	관계 Relationship
0.0 - 0.1	거의 관계없음 No Relationship
0.1-0.2	약한 관계 Low Relationship
0.2-0.4	보통 관계 Medium Relationship
0.4-0.6	비교적 강한 관계 A Little Strong Relationship
0.6-0.8	강한 관계 Strong Relationship
0.8-1.0	매우 강한 관계 Very Strong Relationship

IV. 도시규모별 도시재생 계획요소 분석

1. 광역시 도시재생 계획요소

광역시에서의 도시재생에 대한 부문별 중요도는 표 3과 같이 여러 계획부문중 환경적 부문이 가장 중요하고 그 다음으로 사회·경제적, 제도·정책적, 문화적, 물리적 계획부문 순으로 중요하게 나타났다.

물리적 계획부문에 해당하는 계획요소들이 물리적 계획부문 중요도에 어느 정도 영향을 미치는가를 파악하기 위해 물리적 계획부문 중요도를 종속변수로 설정하고 계획요소의 중요도를 독립변수로 설정하여 다중회귀분석을 하였다. 분석결과 표 4와 같이 계획요소들의 물리적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 77%로 나타났으며 물리적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치

표 3. 광역시 계획부문별 중요도
Table 3. Importance of Planning Section for Metropolitan Cities

계획부문 Planning Section	평균값 Average Value	표준오차 Std. Deviation	순위 Rank
물리 Physical	3.54	1.058	5
문화 Cultural	3.70	1.011	4
환경 Environmental	3.94	0.909	1
사회·경제 Social-Economical	3.85	0.984	2
제도·정책 Systematic Policy	3.82	0.899	3

는 계획요소는 보행환경 개선 및 대중교통 접근 체계의 정비(표준화계수 0.51), 도심 주상복합 건물 신설(표준화계수 0.26), 공공부문의 기반시설투자 확대(표준화계수 0.18), 주택유형의 다양화(표준화계수 0.17) 순으로 나타났다. 문화적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 관광 문화 시설투자 확대(표준화계수 0.38), 역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충(표준화계수 0.31), 문화 관련 산업 개발(표준화계수 0.22) 순으로 나타났다. 이들 요소들의 문화적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 57%로 나타났다. 환경적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 공원녹지의 확충 및 경관 창출(표준화계수 0.53), 생태환경 조성 및 보존(표준화계수 0.36) 순으로 나타났으며 이들 계획요소들의 환경적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 51%로 나타났다. 사회·경제적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획지표는 특화된 업종의 시설 확충(표준화계수 0.60), 재생지구내 대형활인점 입지 제재(표준화계수 0.23) 순으로 나타났으며 이들 계획요소들의 사회·경제적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 54%로 나타났다. 제도·정책적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 관련제도와 연계된 도시재생제도 마련(표준화계수 0.58),

기업 유치지구 지정 및 인센티브 제공(표준화계수 0.36), 민간부문의 기반시설 제공시 인센티브 제공(표준화계수 -0.20) 순으로 나타났으며 이들 계획 요소들의 제도·정책적 중요도에 대한 설명력은 약 47%로 나타났다.

2. 대도시 도시재생 계획요소

대도시 계획부문의 중요도 평가 결과 표 5와 같이 여러 계획부문중 문화적 계획부문이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 사회·경제적, 제도·정책적, 물리적, 환경적 계획부문 순으로 중요한 것으로 나타났다.

물리적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 복합용도 활성화(표준화계수 0.38), 공공부문의 기반시설 투자확대(표준화계수 0.29), 보행환경 개선 및 대중교통 접근 체계의 정비(표준화계수 0.22) 순으로 나타났으며 물리적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 49%로 나타났다. 문화적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 도심의 문화적 정체성을 이용한 문화 콘텐츠 산업육성(표준화 계수 0.46), 역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충(표준화계수 0.37), 역사문화 유산의 관광 자원화(표준화계수 -0.22) 순으로 나타났으며 계획요소들의 문화적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 51%로 나타났다.

환경적 계획부문 중요도에 가장 큰 영향을 미치는 계획요소는 수변공간의 활용(표준화계수 0.55), 도심부내 에너지 재활용 시스템 구축(표준화계수 0.39), 도심부 내 훼손된 생태 복원 사업 추진(표준화계수 0.36)순으로 나타났으며 계획요소들의 환경적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 59%로 나타났다. 사회·경제적 계획부문 중요도에 큰 영향을 미치는 계획요소는 재래시장 활성화(표준화계수 0.53), 도시 마케팅 활용(표준화계수

표 4. 광역시 중요 계획요소

물리	R제곱			F값	P값
	0.77			51.35	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	-.52	.30		-1.73	.09
보행환경	.51	.08	.51	6.25	.00
주상복합	.26	.07	.26	3.84	.00
기반시설	.17	.09	.18	2.00	.05
주택유형	.15	.07	.17	2.14	.04
문화	R제곱			F값	P값
	0.57			45.69	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	.37	.30		1.23	.22
시설투자	.38	.08	.38	4.55	.00
역사문화	.31	.09	.31	3.38	.00
문화산업	.23	.09	.22	2.67	.01
환경	R제곱			F값	P값
	0.51			20.10	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	.43	.40		1.08	.28
녹지확충	.64	.11	.53	5.74	.00
생태환경	.41	.10	.36	4.25	.00
자원재활용	.27	.10	.28	2.83	.01
오염방지	-.19	.10	-.21	-2.02	.05
녹지연계	-.19	.09	-.20	-2.12	.04
사회· 경제	R제곱			F값	P값
	.54			28.28	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	1.06	.32		3.27	.00
특화업종	.55	.08	.60	7.00	.00
할인점제재	.22	.08	.23	2.81	.01
직업창출	.19	.09	.19	2.21	.03
재성교육	-.15	.09	-.16	-1.80	.07
제도· 정책	R제곱			F값	P값
	0.47			29.72	.00
회계 계수	비표준화계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	1.32	.31		4.30	.00
제도연계	.54	.07	.58	7.30	.00
기업유치	.33	.08	.36	4.27	.00
인센티브	-.17	.07	-.20	-2.30	.02

Table 4. Important Planning Factors for Metropolitan Cities

Physical	R-Square			F	P
	0.77			51.35	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variable	-.52	.30		-1.73	.09
Walking Envir.	.51	.08	.51	6.25	.00
Commercial Complex	.26	.07	.26	3.84	.00
Infrastructure	.17	.09	.18	2.00	.05
Housing Types	.15	.07	.17	2.14	.04
Cultural	R-Square			F	P
	0.57			45.69	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variable	.37	.30		1.23	.22
Facility Investment	.38	.08	.38	4.55	.00
History Culture	.31	.09	.31	3.38	.00
Culture Industry	.23	.09	.22	2.67	.01
Environmental	R-Square			F	P
	0.51			20.10	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t 값	p 값
	B	Std. Error	Beta		
Variable	.43	.40		1.08	.28
Open Space	.64	.11	.53	5.74	.00
Ecological Envir.	.41	.10	.36	4.25	.00
Resource Recycle	.27	.10	.28	2.83	.01
Pollution Protect	-.19	.10	-.21	-2.02	.05
Green Network	-.19	.09	-.20	-2.12	.04
Social-Economical	R-Square			F	P
	.54			28.28	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variable	1.06	.32		3.27	.00
Specify Business	.55	.08	.60	7.00	.00
Super Discount Store Control	.22	.08	.23	2.81	.01
Job Creation	.19	.09	.19	2.21	.03
Regeneration Educ.	-.15	.09	-.16	-1.80	.07
Systematic Policy	R-Square			F	P
	0.47			29.72	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variable	1.32	.31		4.30	.00
System Connect	.54	.07	.58	7.30	.00
Enterprise Detain	.33	.08	.36	4.27	.00
Incentive	-.17	.07	-.20	-2.30	.02

0.41), 특화된 업종의 시설 확충(표준화계수 -0.17) 순으로 나타났으며 계획요소들의 사회·경제적 계획부문 중요도에 대한 설명력은 약 63%로 나타났다. 제도·정책적 계획부문 중요도에 큰 영향을 미치는 계획지표는 취약계층의 지원 제도마련(표준화계수 0.460), 도시재생 전담조직의 신설·운영(표준화계수 0.37), 도시재생 포럼의 개최(표준화계수 -0.26) 순으로 나타났으며 계획요소들의 제도·정책적 계획부문에 대한 설명력은 약 49%로 나타났다.

표 5. 대도시 계획부문별 중요도

Table 5. Importance of Planning Section for Large Cities

계획부문 Planning Section	평균값 Average Value	표준오차 Std. Deviation	순위 Rank
물리 Physical	3.67	1.056	4
문화 Cultural	3.78	1.038	1
환경 Environmental	3.55	1.135	5
사회/경제 Social-Economical	3.74	1.110	2
제도/정책 Systematic Policy	3.72	1.144	3

인구규모에 따라 도시재생의 부문별 중요도와 계획요소의 중요도는 표 7과 같이 큰 차이가 있는 것으로 나타났다. 광역시에서는 여러 도시재생 계획부문 중 환경적 부문이 가장 중요한 부문이며 공원녹지의 확충 및 경관 창출과 생태환경 조성 및 보존이 중요한 계획요소로 나타났다. 대도시에서는 여러 계획 부문중 문화적 부문이 가장 중요한 계획부문이며 문화 콘텐츠와 역사문화자산 활용 및 시설확충이 매우 중요한 요소로 나타났다. 이러한 결과는 광역시 도심은 인구가 밀집되어 있고 양호한 생활편의시설을 갖추고 있으나 공원, 녹지, 하천 등 자연환경 및 생태환경이 열악하여 환경부문에 대한 우선적인 개선이 필요한 반면 대도시 도심은 문화적 자원 및 역사적 유산이 풍부

표 6. 대도시 중요 계획요소

물리	R제곱			F값	P값
	0.49			30.64	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	-.25	.41		-.61	.54
복합용도	.45	.10	.38	4.50	.00
기반시설	.31	.09	.29	3.38	.00
보행환경	.23	.09	.22	2.58	.01
문화	R제곱			F값	P값
	0.51			20.22	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	1.13	.41		2.75	.01
문화콘텐츠	.46	.11	.46	4.28	.00
역사문화	.37	.11	.37	3.27	.00
관광자원	-.24	.10	-.22	-2.24	.03
전통건축	.22	.10	.20	2.01	.04
문화지구	-.22	.10	-.20	-2.34	.02
환경	R제곱			F값	P값
	0.59			25.24	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	.45	.38		1.18	.24
수변공간	.62	.11	.55	5.81	.00
자원재활용	.42	.12	.39	3.54	.00
생태복원	.38	.11	.36	3.61	.00
환경관리	-.32	.13	-.30	-2.44	.02
분산공원	-.28	.11	-.25	-2.61	.01
사회· 경제	R제곱			F값	P값
	0.63			55.95	.00
회계 계수	비표준화 계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	.40	.32		1.26	.21
재래시장	.57	.09	.53	6.18	.00
도시마케팅	.45	.10	.41	4.58	.00
특화업종	-.18	.07	-.17	-2.37	.02
제도· 정책	R제곱			F값	P값
	.49			24.14	.00
회계 계수	비표준화계수		표준화계수	t값	p값
	B	표준오차	베타		
상수	.49	.42		1.19	.24
취약계층	.52	.09	.46	5.87	.00
전담조직	.39	.09	.37	4.22	.00
재생포럼	-.27	.09	-.26	-2.90	.01
재생정책	.19	.09	.18	2.09	.04

Table 6. Important Planning Factors for Large Cities

Physical	R-Square			F	P
	0.49			30.64	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variable	-.25	.41		-.61	.54
Complex Use	.45	.10	.38	4.50	.00
Infrastructure	.31	.09	.29	3.38	.00
Walking Envir.	.23	.09	.22	2.58	.01
Cultural	R-Square			F	P
	0.51			20.22	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variables	1.13	.41		2.75	.01
Culture Contents	.46	.11	.46	4.28	.00
History Culture	.37	.11	.37	3.27	.00
Tourism Resource	-.24	.10	-.22	-2.24	.03
Traditional Architecture	.22	.10	.20	2.01	.04
Cultural Site	-.22	.10	-.20	-2.34	.02
Environmental	R-Square			F	P
	0.59			25.24	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t 값	p 값
	B	Std. Error	Beta		
Variables	.45	.38		1.18	.24
Water Space	.62	.11	.55	5.81	.00
Resource Recycle	.42	.12	.39	3.54	.00
Ecological Recover	.38	.11	.36	3.61	.00
Envir. Management	-.32	.13	-.30	-2.44	.02
Park Dispersion	-.28	.11	-.25	-2.61	.01
Social- Economical	R-Square			F	P
	0.63			55.95	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variables	.40	.32		1.26	.21
Traditional Market	.57	.09	.53	6.18	.00
Urban Marketing	.45	.10	.41	4.58	.00
Specify Business	-.18	.07	-.17	-2.37	.02
Systematic Policy	R-Square			F	P
	.49			24.14	.00
Source	Non. Std. Coeff.		Std. Coeff.	t Value	p Value
	B	Std. Error	Beta		
Variables	.49	.42		1.19	.24
Weakness Class	.52	.09	.46	5.87	.00
Task Team	.39	.09	.37	4.22	.00
Regeneration Forum	-.27	.09	-.26	-2.90	.01
Regeneration Policy	.19	.09	.18	2.09	.04

표 7. 대도시 인구 규모별 중요 계획요소 비교
Table 7. Comparison of Important Planning Factors between Metropolitan Cities and Large Cities

광역시 Metropolitan City		대도시 Large City	
부문 Section	계획요소 Planning Factors	부문 Section	계획요소 Planning Factors
환경 Environ- mental	녹지확충 Open Space	문화 Cultural	문화정체성 Culture Identity
	생태환경 Ecological Envir.		역사문화 History Culture
	자원재활용 Resource Recycle		관광자원 Tourism Resource
	오염방지 Pollution Protect		전통건축 Traditional Architecture
사회·경제 Social·Economi- cal	특화업종 Specify Business	사회·경제 Social·Economi- cal	재래시장 Traditional Market
	할인점제재 Super Discount Store Control		도시마케팅 Urban Marketing
	직업창출 Job Creation		특화업종 Specify Business
	재생교육 Regeneration Education		
제도·정책 Systematic Policy	제도연계 System Connect	제도·정책 System Policy	취약계층 Weakness Class
	기업유치 Enterprise Detain		전담조직 Task Team
	인센티브 Incentive		재생포럼 Regeneration Forum
			재생정책 Regeneration Policy
문화 Cultural	시설투자 Facility Investment	물리 Physical	복합용도 Complex Use
	역사문화 History Culture		기반시설 Infrastructure
	문화산업 Culture Industry		보행환경 Walking Envir.
물리 Physical	보행환경 Walking Envir.	환경 Environ- mental	수변공간 Water Space
	주상복합 Commercial Complex		자원재활용 Resource Recycle
	기반시설 Infrastructure		생태복원 Ecological Recover
	주택유형 Housing Type		환경관리 Envir. Management

하여 문화 콘텐츠 및 역사문화 활용을 통한 도시 재생이 필요한 것으로 나타났다. 한편 사회·경제 부문에서 광역시는 특화업종 및 직업창출이 중요한 계획지표로 나타났으나 대도시에서는 재래시장 활성화 및 도시 마케팅이 중요한 계획요소로 부각되었다. 이러한 현상은 광역시 도심의 다양한 업종 중 도심 특성을 반영하고 시대적 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 차별적인 업종특화 지원이 요구되는 반면 대도시에는 기존의 재래시장에 대한 수요가 지속적으로 있어 재래시장 특화 및 특화된 상품의 도시마케팅을 통해 도심 활성화가 필요한 것으로 나타났다. 또한 제도·정책 부문에서 광역시는 도심의 복잡다기한 특성으로 인해 도심과 관련된 다양한 제도와 연계하여 도시재생을 추진해야 하는 반면 대도시에는 저소득층에 대한 별도의 대책과 전담조직이 필요한 것으로 나타났다. 이러한 현상은 광역시 도시는 높은 지가로 인해 상업, 업무시설이 밀집되어 있어 도시기능의 활성화를 위해서는 도심에 적용되는 다양한 도시규제 제도와 연계하여 도시재생이 필요한 반면 대도시 도심에는 저소득층이 다수 거주하여 이들을 위한 별도의 도시재생 대책이 필요한 것으로 나타났다. 한편 물리적 도시재생은 광역시와 대도시에서 모두 낮은 중요도로 나타나 광역시 및 대도시에서는 다양한 기반시설이 공급되어 양호한 물리적 환경을 갖추고 있는 것을 시사한다.

V. 대도시 주민 도시재생 계획요소 만족도 분석

도시재생사업이 추진된 대도시 주민들을 대상으로 표 7과 같이 도시재생 계획요소 중 광역시와 대도시 모두에서 중요한 계획요소로 나타난 물리적 도시재생 지표(보행환경 개선 및 대중교통 접근체계의 정비), 문화적 도시재생 요소(역사문화자

원 활용 및 문화시설의 확충), 그리고 사회·경제적 도시재생 요소(특화된 업종의 시설확충)에 대한 주민들의 만족도를 도시규모, 주민직업, 주민연령 별로 분석하였다.

1. 물리적 도시재생 계획요소

물리적 도시재생 계획요소 중 보행환경 개선 및 대중교통 접근체계 정비에 대한 주민들의 만족도는 표 8과 같이 주민의 51%가 보통 수준으로 느끼는 반면 주민의 38%가 만족스럽게 느끼고 있어 물리적 도시재생에 대하여 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다.

이러한 주민 만족도가 도시규모, 주민직업, 주민연령에 따라 어떤 변화가 있는가를 분석하기 위하여 “도시규모, 주민직업, 주민연령 변화에 따라 주민들의 물리적 도시재생(보행환경 개선 및 대중교통 접근체계의 정비)에 대한 만족도는 동일하다”라는 귀무가설을 설정하였다. 가설검증 결과 표 9와 같이 도시규모, 주민직업, 주민연령에 따라 주민의 만족도는 동일치 않은 것으로 나타나 귀무가설을 기각하였다. 도시규모 변화에 따른 주민 만족도는 그림 1과 같이 광역시 주민의 71%가 보행환경 개선 및 대중교통 접근체계 정비에 대하여 만족 또는 매우 만족하고 있는 것으로 나타났으나 대도시에서는 주민들의 6%만 보행환경 개선 및 대중교통 접근체계 정비에 대하여 만족 또는 매우 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 현상은 광역시에서 지속적인 보행시설 및 대중교통체계에 대한 환경개선이 이루어진 반면 대도시에서는 광역시에 비해 보행시설 및 대중교통체계에 대한 개선이 미흡한 것을 시사한다. 도시규모와 보행환경과의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.679로 나타나 도시규모와 보행환경 및 대중교통체계와는 강한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

표 8. 물리적 도시재생 요소에 대한 주민 만족도
Table 8. Degree of Residents Satisfaction to the Planning Factors of Physical Urban Regeneration

구분 Division		보행환경 개선 및 대중교통체계 정비 Walking Environment Improvement					
		매우 불만 1*	불만 2*	보통 3*	만족 4*	매우 만족 5*	계 Total
도시 규모 CityS ize	광역시 Metro City	0	1	22	49	6	78
	대도시 Large City	3	14	60	5	0	82
	계 Total	3	15	82	54	6	160
주민 직업 Job	사무직 Office Worker	0	1	6	2	0	9
	자영업 Business Owner	0	1	20	8	1	30
	전업주부 House Keeper	2	5	21	15	0	42
	서비스업 Service Employee	1	7	34	27	3	72
	기타 Etc.	0	1	1	2	2	6
	계 Total	3	15	82	54	6	16
주민 연령 Age	20대 20 Ages	1	1	14	8	2	26
	30대 30 Ages	0	4	22	26	4	56
	40대 40 Ages	2	4	36	12	0	54
	50대 50 Ages	0	4	9	6	0	19
	60대 60 Ages	0	2	1	2	0	5
	계 Total	3	15	82	54	6	160
비율(%) Rate(%)		2	9	51	34	4	100

1*: Very Unsatisfy, 2*: Unsatisfy, 3*: Commonness
4*: Satisfy, 5*: Very Satisfy

한편 주민직업 변화에 따른 주민 만족도는 서비스업과 전업주부 주민이 사무직 및 자영업에 종사하는 주민들보다 보행환경 개선 및 대중교통 접근체계의 정비에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타

났다. 이러한 결과는 출퇴근 통행을 위한 교통체계는 양호하지만 비정기적 통행을 위한 교통체계는 지속적인 개선과 정비가 필요함을 시사한다. 주민직업과 보행환경 및 대중교통 접근체계 정비와의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.269로 나타나 주민직업과 보행환경 및 대중교통체계와는 보통 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

주민연령 변화에 따른 주민 만족도 변화는 연령이 증가할수록 보행환경 및 대중교통체계에 대한 불만족도가 높아 50대에서는 주민의 21%가 불만족하는 반면 60대에서는 40%가 보행환경 및 대중교통 체계에 대하여 불만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 보행환경 및 대중교통체계가 일반주민 위주로 구성되어 노령층에 대한 배려가 낮은 것에 기인하는 것으로 판단된다. 주민연령과 보행환경 및 대중교통 접근체계 정비와의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.209로 나타나 주민연령과 보행환경 및 대중교통체계와는 보통 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

표 9. 물리적 재생요소 만족도에 대한 유의도
Table 9. Confidential Probability for the Residents Satisfaction to Physical Planning Indexes

구분 Division	보행환경개선 및 대중교통체계 정비 Walking Environment Improvement		
	Chi-sq	유의확률 P-Value	Cremer's 값 Cremer's Value
도시 규모 City Size	73.674	0.000	0.679
주민직업 Job	46.344	0.004	0.269
주민연령 Age	27.915	0.032	0.209

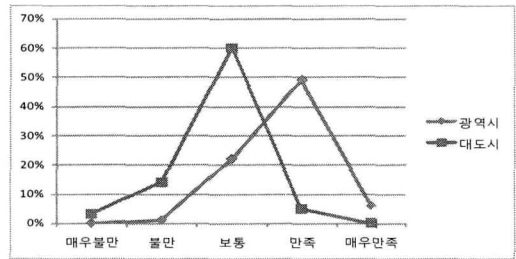


그림 1. 도시규모별 물리적 도시재생 주민 만족도

Fig. 1. Degree of Residents Satisfaction to Physical Urban Regeneration in Different Population Sizes

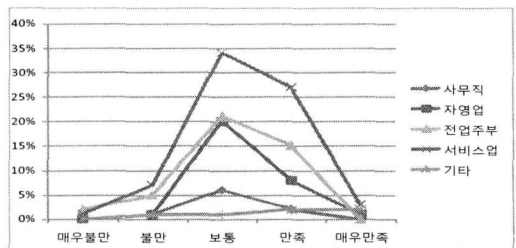


그림 2. 주민 직업별 물리적 도시재생 주민 만족도

Fig. 2. Degree of Residents Satisfaction to Physical Urban Regeneration in Different Occupations

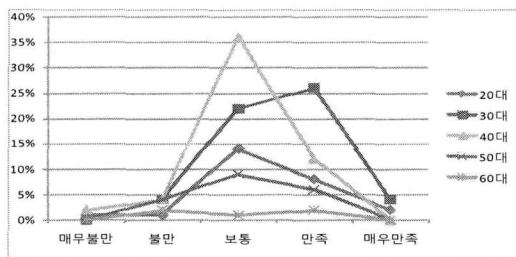


그림 3. 주민 연령별 물리적 도시재생 주민 만족도

Fig. 3. Degree of Residents Satisfaction to Physical Urban Regeneration in Different Generation

2. 문화적 도시재생 계획요소

문화적 도시재생 계획요소 중 역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충에 대한 주민들의 만족도는 표 10과 같이 주민의 33%는 보통으로 느끼는 반면 주민의 53%는 만족스럽게 느끼고 있어 문화적 도시재생에 대하여 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 주민 만족도 결과에 대하여 도시의 도시규모, 주민직업, 주민연령 변화에 따른 동질성에 대한 유의 검증 결과 표 11과 같이 주민직업, 주민연령에 따라 주민 만족도는 동일하나 도시규모 변화에 따라 주민 만족도는 동일치 않는 것으로 나타났다.

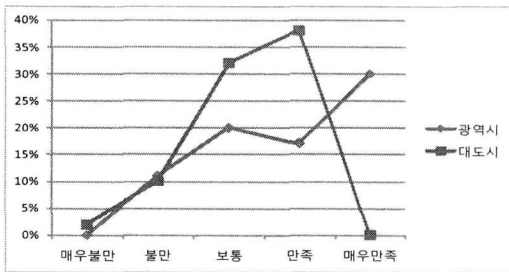


그림 4. 도시규모별 문화적 도시재생 주민 만족도

Fig. 4. Degree of Residents Satisfaction to Cultural Urban Regeneration in Different Population Sizes

도시규모 변화에 따른 주민 만족도에 있어 광역시 주민의 60%는 역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충에 대하여 만족 또는 매우 만족하고 있는 것으로 나타났으나 대도시에서는 주민들의 46%만 역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충에 대하여 만족 또는 매우 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 광역시가 다양한 문화자원을 활용하고 문화시설을 꾸준히 확충하여 주민들의 문화적 욕구를 충족시키고 있으나 대도시의 문화자원 및 문화시설이 주민의 수요에 못 미치는 것

으로 판단된다. 도시규모와 역사문화자원 및 문화시설의 확충과의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.517로 나타나 인구규모와 역사문화자원 및 문화시설의 확충과는 비교적 강한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

표 10. 문화적 도시재생 요소에 대한 주민 만족도 Table 10. Degree of Residents Satisfaction to the Planning Factors of Cultural Urban Regeneration

구분 Division		역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충 Utilizing Cultural Resource and Expanding Cultural Facilities					계 Total
		매우불만 1*	불만 2*	보통 3*	만족 4*	매우만족 5*	
도시 규모 City Size	광역시 Metro City	0	11	20	17	30	78
	대도시 Large City	2	10	32	38	0	82
	계 Total	2	21	52	55	3	160
주민직업 Job	사무직 Office Worker	0	0	4	3	2	9
	자영업 Business Owner	0	2	10	0	9	30
	전업주부 House Keeper	1	7	15	14	6	43
	서비스업 Service Employee	1	12	22	25	12	72
	기타 Etc.	0	0	1	4	1	6
	계 Total	2	21	52	55	30	160
주민연령 Age	20대 20 Ages	0	4	9	13	0	26
	30대 30 Ages	1	9	23	11	12	56
	40대 40 Ages	0	7	16	20	11	54
	50대 50 Ages	1	1	4	8	5	19
	60대 60 Ages	0	0	0	3	2	5
	계 Total	2	21	52	55	30	160
비율(%) Rate(%)		1	13	33	34	19	100

1*: Very Unsatisfy, 2*: Unsatisfy, 3*: Commonness
4*: Satisfy, 5*: Very Satisfy

표 11. 문화적 재생요소 만족도에 대한 유의도 Table 11. Confidential Probability for the Residents Satisfaction to Cultural Planning Factors

구분 Division	역사문화자원 활용 및 문화시설의 확충 Utilizing Cultural Resource and Expanding Cultural Facilities		
	Chi-sq	유의확률 P-Value	Cremer's 값 Cremer's Value
도시규모 City Size	42.762	0.000	0.517
주민직업 Job	23.117	0.513	-
주민연령 Age	23.221	0.108	-

3. 사회·경제적 도시재생 계획요소

사회·경제적 도시재생 계획요소 중 특화된 업종의 시설 확충에 대한 주민들의 만족도는 표 12와 같이 주민의 44%는 보통으로 느끼는 반면 주민의 43%는 불만족스럽게 느끼고 있어 사회·경제적 도시재생에 대하여 매우 부정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 주민 만족도 결과에 대하여 대도시의 인구규모, 주민직업, 주민연령 변화에 따른 동질성에 대한 유의검증 결과 표 13과 같이 주민직업에 따라 주민 만족도는 동일하나 인구규모 및 주민연령에 따라 주민의 만족도는 동일치 않는 것으로 나타났다. 인구규모 변화에 따른 주민 만족도에 있어 광역시 주민의 22%는 특화업종의 시설확충에 대하여 만족 또는 매우 만족하고 있는 것으로 나타났으나 대도시 주민들은 4%만 특화업종의 시설확충에 대하여 만족 또는 매우 만족하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 대도시 도심에서의 업종특화를 통한 도심 활성화 대책이 매우 미흡함에 따라 대도시 특성에 적합한 특화업종 확충을 통한 도시 경쟁력 선도가 필요한 것으로 나타났다. 인구규모와 특화된 업종의 시설

확충과의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.433으로 나타나 인구규모와 특화된 업종의 시설 확충과는 비교적 강한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

표 12. 사회·경제적 도시재생 요소에 대한 주민 만족도 Table 10. Degree of Residents Satisfaction to the Planning Factors of Social-Economical Urban Regeneration

구분 Division		특화된 업종의 시설확충 Facility Expanding for Business Specification					
		매우 불만 1*	불만 2*	보통 3*	만족 4*	매우 만족 5*	계 Total
도시규모 CitySize	광역시 Metro City	0	20	41	13	4	78
	대도시 Large City	14	35	30	3	0	82
	계 Total	14	55	71	16	4	160
주민직업 Job	사무직 Office Worker	1	3	5	0	0	9
	자영업 Business Owner	2	8	17	2	1	30
	전업주부 House Keeper	4	18	16	5	0	43
	서비스업 Service Employee	7	22	32	9	2	72
	기타 Etc.	0	4	1	0	1	6
	계 Total	14	55	71	16	4	160
주민연령 Age	20대 20 Ages	2	10	12	1	1	26
	30대 30 Ages	2	21	26	7	0	56
	40대 40 Ages	4	21	23	5	1	54
	50대 50 Ages	6	3	5	3	2	19
	60대 60 Ages	0	0	5	0	0	5
	계 Total	14	55	71	16	4	160
비율(%) Rate(%)		9	34	44	10	3	100

1*: Very Unsatisfy, 2*: Unsatisfy, 3*: Commonness
4*: Satisfy, 5*: Very Satisfy

한편 주민연령 변화에 따른 주민 만족도는 대부분의 연령대에서 특화업종 확충에 대하여 불만족도가 매우 높으며 특히 청장년층에서 특화업종 확충에 대한 불만족도가 높은 것으로 나타났다. 이러한 현상은 사회·경제적 도시재생이 청장년층의 특화업종 수요에 능동적으로 대처하지 못하고 있으며 특히 젊은 층의 도심에서의 특화업종 시설 확충 수요에 취약한 것으로 나타났다.

주민연령과 특화업종 시설확충과의 상관관계를 나타내는 Cremer's V값은 0.446으로 나타나 주민연령과 특화업종 시설확충과는 비교적 강한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

표 13. 사회·경제적 재생요소 만족도에 대한 유의도

Table 11. Confidential Probability for the Residents Satisfaction to Social· Economical Planning Indexes

구분 Division	특화된 업종의 시설확충 Facility Expanding for Business Specification		
	Chi-sq	유의확률 P-Value	Cremer's 값 Cremer's Value
도시규모 City Size	29.964	0.000	0.433
주민직업 Job	22.432	0.554	-
주민연령 Age	32.043	0.010	0.446

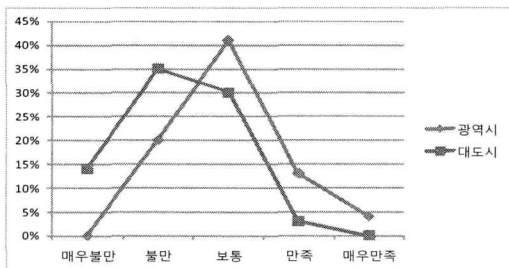


그림 5. 도시규모별 사회·경제적 도시재생 주민만족도

Fig. 5. Degree of Residents Satisfaction to Social-Economical Urban Regeneration in Different Population Sizes

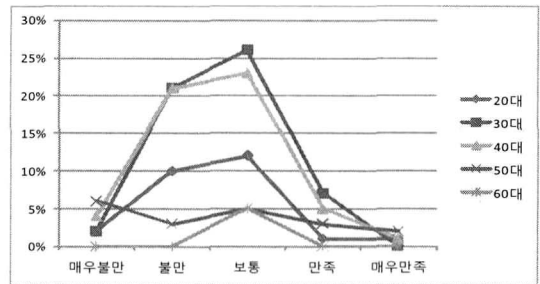


그림 6. 주민연령별 사회·경제적 도시재생 주민만족도

Fig. 6. Degree of Residents Satisfaction to Social-Economical Urban Regeneration in Different Generation

VI. 결론

대도시에서의 합리적인 도시재생을 위해서는 도시특성과 주민의 수요를 충분히 고려한 도시재생 업추진이 요구됨에 따라 본 연구는 도시특성을 사회적, 사회적, 문화적, 물리적 특성으로 구분하고 주민의 특성을 도시규모, 주민직업, 주민연령으로 구분하여 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

대도시에서의 도시재생은 도시규모로 차별적인 계획지표 적용이 요구된다. 인구 100만 이상 광역시의 도심은 상업, 업무시설이 밀집해 있고 많은 업종들이 상호 경쟁관계에 있으며 다양한 토지이용, 건축 등의 도시개발 규제가 적용되고 있는 한편 양호한 물리적, 문화적 환경을 갖추고 있다. 따라서 광역시 도심에서의 도시재생은 다양한 물리적 시설물과 밀집된 건축물들 사이에 공원, 녹지, 하천 등 양호한 자연환경을 조성하고 관광문화 시설을 지속적으로 확충하여 도시민들이 쾌적한 환경에서 주거, 사무, 쇼핑 등이 가능할 수 있도록 조성하여야 한다. 또한 도심에서의 보행 및 대중교통 환경개선을 통하여 도심의 접근성을 개선하여야 한다. 한편 인구 50만 이상 대도시의 도심은

유구한 역사와 문화를 간직하고 있으며 재래시장이 소재하고 다수의 저소득층이 거주하고 있다. 따라서 대도시 도심에서의 도시재생은 양호한 역사·문화유산을 활용하여 도시의 문화적 정체성을 부각하는 한편 입지적 특성을 최대한 활용할 수 있는 업종을 특화하여 직업을 창출하고 재래시장 활성화와 연계된 도시특화 상품을 발굴하여 특화 상품에 대한 도시 마케팅을 적극 추진하여야 한다. 또한 도시재생 전담조직의 활성화를 통해 도심에 거주하는 다수의 저소득층을 위한 제도적 지원, 도심 복합용도 개발, 그리고 수변공간 확보 등을 선도해야 한다.

도시재생에 대한 주민들의 만족은 도시규모, 주민직업, 주민연령에 따라 큰 차이가 있어 도시특성에 따라 차별적인 접근이 필요하다. 특히 물리적 도시재생은 광역시보다는 대도시에서 적극적인 추진이 요구되며 보행환경 개선 및 대중교통 체계 정비시 비정규직으로 통행하는 전업주부, 서비스업 종사자, 그리고 거동이 불편한 노령층에 대한 시설개선 및 정비가 필요하다. 한편 문화적 도시재생에 있어서는 대도시 도심에 보다 다양한 역사문화자원 활용 및 문화시설 확충이 필요하고 사회·경제적 도시재생은 광역시 및 대도시 도심에서 청장년층의 특화업종 수요를 충족시킬 수 있는 도시재생이 요구된다.

본 연구는 대도시 도시재생이 도시규모와 주민특성에 따라 차별적인 접근이 필요한 것에 착안하여 대도시 도시공간구조 특성을 고려해 도시재생 방안을 제시하였다. 하지만 계획요소 분석은 도시재생 관련연구에서 제시된 지표에 한정하였으며 도시특성도 도시규모, 주민직업, 주민연령에 한정되어 향후 연구에서는 보다 다양한 도시재생 계획요소 및 도시공간구조 특성과의 심층적인 관계 규명을 통한 도시재생 방향 제시가 필요하다.

- 주1. 도시의 기반시설 및 주민 공동이용시설 등 도시시설에 대한 도시재생
- 주2. 공원, 녹지, 하천 등 자연환경에 대한 도시재생
- 주3. 소규모 지구 또는 마을에서 주민들이 자발적으로 참여하여 도로정소, 담장 가꾸기, 그리고 쌈지 공원 가꾸기 등을 통해 마을 주거환경을 개선함

인용문헌 References

1. 김상현·한병영, 2008. “지방도시재생사업의 개선방안에 관한연구”, 『부동산학보』, 33:332-355.
Kim, S. H., Han, B. Y., 2008. “A Study on the Improvement Program for Urban Regeneration of Local Cities,” *Journal of Korea Real Estate Academy*, 33: 332-355
2. 김영·김기홍·박진호, 2008. “마산시 도심쇠퇴현상과 도시재생방향 설정에 관한 연구”, 『국토계획』, 43(7): 81-97.
Kim, Y., Kim, K. H., Park, J. H., 2008. “A Study on City Decline and Urban Regeneration in Masan City,” *Journal of Korea Planners Association*, 43(7): 81-97.
3. 김영환·최정우·오덕성, 2003. “성장 관리형 도심재생의 기본 전략 및 계획요소”, 『국토계획』, 38(3): 85-97.
Kim, Y. H., Choi, J.W., Oh, D. S., 2003. “A Study on the Strategies and Elements of Growth Management-typed City Center Regeneration,” *Journal of Korea Planners Association*, 38(3): 85-97.
4. 김창석, 2008. “우리나라 도시재생정책의 현황과 과제”, 『대한국토·도시계획학회 특별세미나』, 대한주택공사: 경기도 성남시.
Kim, Chang-Seok, 2008. “The State and Problems of Urban Regeneration Policies in Korea”, 「Special Seminar of Korea Planners Association」 Kyunggi Province Sungnam City: Korea National Housing Corporation.
5. 박대근, 2010. “계획요소분석을 통한 도심재생사업

- 의 평가”, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- Park, D. G., 2010. “Assessment of the Urban Center Regeneration Project Based on the Analysis of Planning Factors,” Master’s Thesis, Hanyang University.
6. 안정근·박무석, 2010. “해양산업도시의 도시재생에 대한 연구”, 「국토계획」, 45(1):101-110.
- Ahn, J. G., Park, M. S., 2010, “A Study on the Urban Regeneration for the City of Shipping Industry,” *Journal of Korea Planners Association*, 45(1):101-110.
7. 양재섭, 2007. “도시재생 정책의 국제비교 연구”, 「한국주거환경학회 논문집」, 5(1):145-159.
- Yang, J. S., 2007. “A Study on the International Comparison of Urban Regeneration Policy,” 「*Journal of Residential Environment Institute of Korea*」 5(1): 145-159
8. 이일희·이주형, 2011, “지속가능성을 위한 도시재생 계획요소에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 12(6): 101-114.
- Lee, I. H., Lee, J. H., 2011 “A Study on the Urban Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration,” *Journal of Urban Design Institute of Korea*, 12(6): 101-114.
9. 임형택, 2008. “인구 저성장형 대도시의 계획적 도시재생 정책연구”, 목원대학교 대학원 박사학위 논문.
- Im, H. T., 2008. “A Study on the Urban Regeneration Policy for Sustainable Urban Development in the Age of Slow Population Growth,” Ph.D Dissertation, Mokwon University.
10. 최강림·이승한, 2009. “역사문화환경을 활용한 도시재생계획사례연구”, 「국토계획」, 44(2):219-231.
- Choi, K. L., Lee, S. H., 2009. “A Case Study on the Urban Regeneration through Historical Environment,” *Journal of Korea Planners Association*, 44(2):219-231.
11. Adari, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., Hirst, S., 1999. “Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration”, *Urban Studies*. 36(12):2031-2045
12. Hubbard, P., 1996. “Urban Design and City Regeneration: Social Representations of Entrepreneurial Landscapes”. *Urban Studies*. 33(8):1441-1461
13. Roberts, P., Sykes, H., 2000. *Urban Regeneration*, London: SAGE Publication.

논 문 투 고	2014-01-02
1차 심사 완료	2014-01-27
수 정 일	2014-04-07
2차 심사 완료	2014-05-16
게 재 확 정 일	2014-05-16
최 종 본 접 수	2014-05-29