



노후저층주거지 재생과정에서 지역사회(Community) 내 조직 활동 간의 관계구조에 관한 연구

- 성북구 장수마을 사례를 중심으로 -

Relational Structure among Community Activities for Regeneration of Deteriorated Low-rise Residential Area

- Focused on the Jangsu Village, Seongbuk-gu -

송혜승* · 정혜영** · 이명훈***

Song, Hye-Seung · Cheong, Hye-Young, Lee, Myeong-Hun

Abstract

It is important to know roles and cooperation of various actors to address complex local issues in deteriorated low-rise residential areas. The purpose of this study is to suggest implications for sustainable management of low-rise residential area through relational structure of the community activities which were performed by various groups. Research area is Jangsu village which has been continuously developed with its unique residential regeneration for about 10 years by various groups. This study uses DEMATEL method.

The results are as follows : first, the role of residents is to speak their opinion and idea about the place where they live. Experts devised schemes and carried them out based on local issues and residents' opinions. Local government received a good evaluation from local community about installed infrastructure which residents had required and organized old houses for a short time. Second, it shows a high level of contribution and sustainability in the activities by various groups because they could consistently change the activities and their positions for dealing with a change of village and new problems.

The results of the study show real capabilities and possibilities of each group in regeneration projects of low-rise residential area.

키 워 드 ■ 도시재생, 저층주거지, 관계구조, 지역사회 활동, DEMATEL

Keywords ■ Urban Regeneration, Low-rise residential area, Relational Structure, Community Activities, DEMATEL

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

전국적으로 도시재생에 대한 관심이 높으며 사업도 활발하게 진행되고 있다. 도시재생사업을 실시하는 지역의 특징을 살펴보면 주거환경이 노후 불량하여 정비와 개선이 필요한 근린재생 일반형, 중심

* Hanyang University (First author: hssong57@gmail.com)

** Hanyang University (youngmin@gmail.com)

*** Hanyang University (Corresponding author: mhlee99@hanyang.ac.kr)

시가지 활성화를 위한 근린재생 중심시가지형, 철도 역세권과 대규모 이전 적지를 대상으로 하는 경제 기반형으로 나누어진다. 세 가지 유형 중 근린재생 일반형은 저층주거지를 중심으로 진행¹⁾되고 있는데, 저층주거지의 경우 물리환경이 노후화되어 있고 사회·경제적으로도 취약한 지역이 많기 때문이다. 도시재생사업은 저층주거지의 다양하고 복잡한 문제를 해결하기 위해서 4-5년의 사업기간 동안 지역의 노후화된 환경을 정비하는 동시에 주민 중심의 공동체를 구축하여 향후 발생할 수 있는 지역문제에 주민 스스로가 지속적으로 대응할 수 있도록 목표를 설정하고 사업을 추진하고 있다.

도시재생사업과 유사한 목표를 추구하는 일본의 마치즈くり(まちづくり)의 경우 1952년도에 관련 개념이 처음 등장한 이후 1960-70년대에 전국적으로 확산되었는데(卯月盛夫, 2012), 주민의 참여의식이 실제로 높지 않으며 행정도 주민의 의견을 참고만 할뿐 주민에게 사업 실행 권한을 주고 있지 않다는 문제점은 지속적으로 지적되고 있다(石井, 2003). 주민 속성상 거주 이동의 가능성이 크기 때문에 기존 공동체의 지속성에도 한계가 있으며, 지속적인 지역 활동으로 주민들이 지역에 대한 피로감을 느낄 수 있다는 문제점도 있다. 이러한 문제를 보완하기 위하여 지역에 애착을 가지고 있는 시민단체나 NPO 등과의 교류 및 협력의 중요성이 대두되고 있으며(石井, 2003), 주민의 정의를 지역에 살고 있는 사람들로 제한하지 않고 지역에 애착을 가지고 있는 시민단체를 비롯하여 전문가, 연구기관, 지역의회 등 다양한 주체들까지 포함시켜야 한다는 의견도 제기되고 있다(최성태, 2012).

도시재생의 목표는 지역주민 중심의 활동을 지속시키는 것이 아닌 지역사회가 지역문제에 탄력적으로 대응하면서 활력 있고 살기 좋은 환경을 구축하는 것에 있다. 이는 주민 이외에도 지역에 대한 문제인식과 애착을 갖고 있는 주체라면 지역에 필요

한 활동들을 주도적으로 전개할 수 있어야 한다는 것을 의미한다. 특히 한국의 노후저층주거지는 다양한 문제를 안고 있기 때문에 주민만을 중심으로 하는 활동 방식에서 벗어나 다양한 주체의 역할과 협력에 대한 논의가 필요한 시점이다.

본 연구의 목적은 실제 노후저층주거지에서 지역 사회 활동을 지속적으로 전개시키고 있는 활동 주체들의 성격을 고찰하고, 각 주체별 역할에 대한 시사점을 제시하는 것이다. 이를 통하여 노후저층주거지 재생과정에서 지역사회 활동의 주요 주체가 주민이 되어야만 한다는 기존 통념에 대해 새로운 시각을 제시하고자 한다. 이를 위하여 지난 10년 동안 장수마을의 노후저층주거지 재생을 목적으로 전개된 활동들 간의 인과관계를 분석하고 각 활동을 전개한 주체들의 특징과 변화과정을 고찰한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 약 10년간 저층주거지 재생을 위한 목적으로 지역사회 활동을 꾸준히 전개해온 장수마을을 공간적 범위로 설정하였다. 연구대상지 선정 이유는 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업이나 주거환경관리사업 대상지의 경우 행정사업을 계기로 지역사회 거버넌스가 형성된 기간이 3-4년 밖에 지나지 않아 주체별 활동의 지속성을 판단하기 어려웠다. 둘째, 주거환경관리사업 추진 이전부터 자발적인 공동체 활동이 있었던 지역은 모두 5곳²⁾이었는데(맹다미 외, 2015), 장수마을의 경우 주민이 아닌 외부의 전문가들이 지역사회 일원으로서 활동을 전개하였다는 차별성이 있었다. 외부전문가들에 의해 저층주거지 관리 활동이 시작되었지만 이후 전문가와 주민, 행정이 협력하여 약 10년 동안 주거지 재생과 관련된 활동을 전개해 왔으므로 활동 주체들 간의 관계와 주체별 역할에 대해서도 차별화

된 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대하였다.

장수마을 활동에 대한 문헌연구의 시간적 범위는 전문가들의 활동이 본격적으로 시작된 2008년부터 2016년까지로 설정하였다. 활동들의 인과관계를 진단하기 위하여 2017년 7월부터 8월까지 약 한달 간 장수마을 거주자와 전문가(참여전문가, 연구자, 행정)를 대상으로 설문조사·인터뷰를 실시하였다.

연구의 내용적 범위는 지역사회에 대한 개념 정의를 토대로 지역사회 활동을 분석한 내용이다. 지난 10년 동안 장수마을의 저층주거지 재생을 목적으로 진행된 활동과 활동 주체를 조사하고, 활동 간의 인과관계 및 특징을 분석하였다.

II. 이론고찰 및 선행연구 검토

1. 저층주거지 재생 현황

한국의 저층주거지는 전쟁 후 대량의 주택 공급이 요구됨에 따라 전국적으로 임시주택 또는 구호주택이라는 이름으로 단독주택 위주의 개발이 진행되면서 형성되었다(배웅규 외, 2011). 서울의 경우 빠른 산업화와 도시화 과정을 거치면서 많은 인구가 서울로 몰려들었고, 이들 중 상당수가 하천변과 산등성이 주변의 국유지를 무단으로 점유하고 거주하면서 서울시내 곳곳에 저층주거지가 추가적으로 증가하게 되었다(장옥연, 2015). 서울은 대규모 도심개발을 통해 빠른 시간동안 수많은 슬럼지역을 정비하였지만, 전면철거 방식 중심의 정비사업으로 서민주택 소멸, 기존 커뮤니티와 골목상권 붕괴, 아파트 위주의 획일적인 경관 양산, 사업추진에 따른 사회적 갈등 심화 등 많은 부작용도 함께 발생시켰다(맹다미 외, 2015). 전면철거 방식의 대규모 도심개발에 대한 반발은 부(負)의 유산이었던 저층주거지를 새로운 시각으로 바라보게 하였다. 아

파트 위주의 획일화된 경관에 대응하여, 도시적 다양성을 확보하고, 오래 거주한 주민들을 중심으로 형성된 커뮤니티의 보전, 도시의 역사를 간직하고 있는 마을 경관 유지 등 저층주거지를 바라보는 새로운 가치가 형성된 것이다(배웅규 외, 2011).

저층주거지에 대한 새로운 가치가 형성되었지만, 서울도심 내 저층주거지는 슬럼화가 가속화되어 주택의 노후도가 심각하며, 기반시설 부족 및 빈집증가로 인하여 안전하고 편리한 생활을 담보하기 어려운 상황이다. 열악한 생활환경에도 불구하고 저층주거지에 거주하고 있는 주민 대부분이 임차가구이기 때문에 주택시설 등을 제대로 정비하지 못하고 있는 실정이기도 하다(배웅규 외, 2011).

이러한 문제인식을 반영하여 서울시는 2011년부터 주거지 종합관리계획을 수립하여 저층주거지에 대한 새로운 관리방안을 모색하였으며 주거환경관리사업, 도시재생사업 등 다양한 방식으로 저층주거지 관리에 노력을 기울이고 있다. 특히 주민참여형 도시재생사업이 주목받으면서 주민 공동체의 회복과 주민 역량 강화를 통해 주거환경과 주택의 질을 개선하고 골목경제를 활성화 시키는 등 주민 집단을 중심으로 하는 사회·물리·경제적 재생을 도모하고 있다(최영숙·이선영, 2017). 저층주거지 재생에서 강조되는 주민참여형 사업은 사업초반의 경우 행정과 전문가가 주민을 지원해주는 형태지만 점차 주민협의체의 역할 비중이 커지면서 주민협의체가 사업전체를 총괄 및 관리 운영하는 형태로 진행된다고 설명하고 있다(배웅규·이하영, 2014).

저층주거지는 복잡하고 다양한 이해관계와 가치들이 복잡하게 얽혀져 있으며, 경제·사회적으로 주민공동체가 안고 있는 취약성도 크다. 이러한 상황에서 짧은 기간 동안 이루어지는 단발적인 행정사업만으로 주민공동체가 자생력을 확보하고, 지속적으로 지역문제들에 대응해 나갈 수 있는지에 대해서는 실제 상황에 대한 검토가 필요하다.

2. 지역사회(Community) 개념 및 범위

커뮤니티(Community, 이하 커뮤니티)라는 용어는 일상생활을 비롯하여 주민 참여, 마을만들기, 도시재생 등 도시계획의 다양한 분야에서도 자주 사용되고 있지만 간단하게 정의내리기 어려운 개념이다(곽동화·이석현, 2011). 커뮤니티의 사전적 의미는 지역과 국가 등에 사는 사람들의 통칭, 공동체(사회), 지역 사회와 같이 다양한 개념을 포함한다. 일본의 도시계획 분야에서도 커뮤니티라는 용어는 자주 사용되고 있는데, 일본의 위키피디아에서는 지역 커뮤니티에 대해 지역주민이 생활하고 있는 장소, 주민의 상호 교류가 이루어지고 있는 지역사회 또는 그런 주민 집단을 의미한다고 설명하고 있다.

커뮤니티와 관련된 연구에서는 커뮤니티를 다음과 같이 정의내리고 있다. 이현수 외(2009)는 특정 지역을 공유하는 심리적으로 결합된 사회집단으로 정의하였고, 문창용·나주몽(2013)과 신예철(2012)은 일정한 장소를 공유하며 지역에 대한 심리적 공동의식과 애착심, 소속감을 가진 지역적 사회집단으로 정의하였다. 도시적 관점에서 남용훈·신종진(2005)은 커뮤니티를 주변지역 및 도시와의 관계 속에서 일정한 지역주민들이 연대의식을 통해 공공성에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할분담을 하는 집단으로 설명하였다. 김연금·이영범(2012)은 커뮤니티를 물리적 거주공간과 비물리적 행위(공동체의 참여, 의사결정, 소통, 협력 등)로 구분하였다.

커뮤니티에 대한 사전적 설명이나 기존연구의 정의에서 나타나는 공통점은 커뮤니티를 물리적 측면과 비물리적 측면(공동체, 사회집단)에서 접근하고 있다는 점이다. 본 연구는 선행연구를 토대로 커뮤니티의 개념을 재정립하였다. 먼저 커뮤니티, 지역 커뮤니티, 지역사회 등으로 혼용되고 있는 용어를 본 연구에서는 지역사회(Community)로 통일하여

사용하였다. 물리·공간적 측면에서 지역사회(Community)란 다양한 사회집단이 공동의식을 바탕으로 활동을 전개하고 있는 지리적·공간적 단위로 정의하였다. 비물리적 측면에서의 지역사회(Community)는 일정한 장소를 공유하며 지역에 대한 심리적 공동의식과 애착을 가지고 있는 다양한 사회집단으로 정의하였다. 기존 연구에서 지역사회(Community) 범위를 주민집단, 지역 사회집단으로 정의한 것을 다양한 사회집단으로 수정한 이유는 본 연구의 목적이 지역사회 활동의 주체를 주민 중심에서 다양한 주체로 확대하여 그 영향력과 가능성을 진단하는 것에 있기 때문이다. 즉 지역사회란 지역에 대한 문제인식과 애착을 가지고 활동을 전개하는 다양한 활동주체를 모두 포함하는 개념이다.

사회집단의 범위는 공동의 문제인식을 가지고 있는 물리적 공간에 살고 있는 주민을 포함하여 그 지역에 애착을 가지고 지역과 관련된 직·간접적인 행위를 전개하고 있는 전문가·시민단체·NPO·사회적 기업·연구기관·지역의회 등의 특정집단과 지역 행정기관 모두를 포함하는 것으로 정의하였다(최성태, 2012 재정리). 여기서 지역사회 활동이란 지역사회에 포함되어 있는 다양한 주체들이 전개한 모든 활동을 의미한다고 정의하였다.

3. 연구의 차별성

저층주거지 재생과 관련된 연구 중에서 지역사회(Community)와 관련된 연구들(홍상호, 2014; 배웅규·이하영, 2014; 김권수, 2014; 김용승·김소연, 2016; 김아름 외, 2013 등)을 살펴보면 다음과 같은 특징이 있다. 첫째, 주요 연구목표는 도시재생 사업 추진 이후에 주민들이 지역사회의 주요 활동 주체가 되어 자발적으로 지역사회를 운영·관리 할 수 있는 방안에 대한 시사점을 제시하는 것이었다.

둘째, 연구방법 측면에서 기존 연구들은 행정에서 추진한 사업들에 대한 거주자 만족도를 조사하거나 물리·사회·경제적 측면에서의 지역변화를 조사하여 도시재생활동에 대한 영향력을 분석하였다.

본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 본 연구의 목표는 지역사회 활동의 주요 주체가 주민이 되어야만 한다는 기존 연구의 관점에서 벗어나 실제 지역사회 활동을 지속적으로 전개시키고 있는 활동의 주체를 도출하는 것에 있다. 그동안 주민 이외의 활동 주체들이 주민활동의 조력자로서의 제한된 역할을 부여받았던 것에서 벗어나 지속적인 저층주거지 관리를 위해 각 활동 주체별 역할에 대해 새로운 관점의 시사점을 제시하였다.

둘째, 지역사회 활동을 지속시키고 있는 주요 주체를 도출하기 위하여 장수마을에서 약 10년 간 전개된 활동들의 기여도를 평가하고, 활동들 간의 인과관계를 분석하였다는 점에서 연구방법 측면의 차별성이 있다. 활동들 간의 인과관계를 분석하여 다양한 활동 전개에 원인으로 작용한 활동들을 도출하고 그 활동을 전개한 주체의 성격을 고찰하였다.

III. 분석의 틀 설정

1. 장수마을 개요

장수마을은 민간 전문가와 주민들이 중심이 되어 새로운 방식으로 주거지 재생사업을 시도한 지역이라는 점에서 특별한데 주거지 재생과정을 간략히 소개하면 다음과 같다.

장수마을은 2004년도에 대규모 철거 예정지역으로 지정되었다. 장수마을에는 노후불량주택이 압도적으로 많았고, 지역 내 기반시설 부족문제가 심각했기 때문이다. 22008년에는 장수마을 내 철거사업을 막기 위해 전문가그룹인 '대안개발연구모임(이하

대안모임)'이 결성되었다. 전문가 그룹은 지역 고유의 환경 및 주택양식을 보전하고, 거주민을 보호할 수 있는 주거지 재생활동을 전개하였다. 2011년에는 대안모임 구성원 중 하나가 동네목수를 설립하였다. 마을기업은 노후화된 주택을 수리하고 다양한 지역 공동체 활동을 전개하였다. 행정은 2013년도에 장수마을에 대한 대규모 철거 계획을 해제하였다. 2008년부터 전개된 장수마을의 주거지 재생방식에 착안하여 새로운 형태의 주거지 재생사업인 주거환경관리사업을 추진하였다.

2. 장수마을 저층주거지 재생과정

장수마을의 주거지 재생 과정을 활동주체와 추진 내용의 성격을 토대로 시기를 구분하고 활동을 분석하였다(Table 1).

1) 2008-2010년 활동

장수마을은 2004년 재개발 예정구역으로 지정되면서 지역 내 건물들이 전면 철거될 위기를 맞이하였다. 초기의 주거지 재생 활동은 전면 철거를 막고 저층주거지 환경과 공동체를 보전하기 위한 목적으로 대안모임이 결성되면서 시작되었다. 대안모임은 주민들과 장수마을의 보전가치를 공유하고 현실적인 정비방안을 모색하기 위해 워크숍을 개최하였는데, 이는 주민들이 지역문제와 가치를 인식하고 이후 사업들의 활동방향을 제시하는 계기가 되었다. 전문가 그룹은 민간기관 및 공공재단으로부터 재능과 예산을 지원받아 소규모 물리환경 개선을 시도하였다. 이 시기에 전개된 사업은 상자텃밭 가꾸기, 골목길 벽화사업, 빈집 공터에 가건물(작은미술관 295) 설치 등을 통한 커뮤니티 지원, 집수리 방법 등에 대한 마을학교 운영 등이다.

2) 2011-2012년 활동

이 시기의 주거지 재생사업은 마을기업의 활동과 맥락을 함께한다. 활동가 그룹 중 일부는 노후주택의 집수리와 지역 내 커뮤니티 활동을 본격적으로 추진하기 위하여 마을기업(동네목수)을 설립하였다. 마을기업은 주민회비와 수익사업으로 운영되며, 수익의 일부는 주거지 재생사업에 사용되었다.

2011년 마을기업 설립을 시작으로 새로운 활동들이 시도되면서 장수마을만의 개성이 발현되고 외부로부터의 관심도 집중되었다. 장수마을 내 노후 불량주택은 시급하게 처리해야 할 문제였는데 마을기업은 노후주택 문제를 해결하기 위하여 집수리와 빈집 리모델링 사업을 전개 하였다. 마을기업은 집수리 기술을 가진 주민들을 현장직원으로 고용하고, 마을학교를 통해 간단한 집수리는 주민 스스로 작업할 수 있도록 교육하였다. 마을기업은 집수리와 더불어 빈집 수리도 실시하였다. 마을기업은 빈집을 정비하여 마을카페를 운영하고, 카페 수익금의 일부는 마을기금으로 환원하였다.

마을기업은 주민공모사업도 진행하였다. 마을기업은 주민 5명 이상이 골목길 정비와 같은 소규모 환경정비를 신청 할 경우 마을기금을 활용하여 해당사업을 진행하였다. 이후 주민들은 자신들의 요구를 신속하고 세밀하게 전달하기 위하여 골목대표를 선정하였다. 장수마을은 골목길을 중심으로 공동체가 형성되어 있었기 때문이다. 각 골목대표는 골목 주민들의 요구를 수시로 접수하여 지역문제를 공유하고 함께 해결방안을 모색하였다. 골목활동은 행정의 주거환경관리사업 계획 수립과도 연계성을 가진다. 행정은 골목 공동체별로 지역 문제에 대한 의견을 수렴하고 이를 계획수립에 반영하였다. 활동가 그룹에 포함되어 있던 전문가들의 경우 행정계획수립에 참여하면서 활동가 그룹의 일원에서 전문가관으로서 역할이 확대되고, 마을기업과 더불어 거주자

와 행정의 가교역할을 했다는 특징이 있다.

3) 2013-2016년 활동

2013년은 행정을 중심으로 다양한 계획과 사업들이 전개된 시기이다. 서울시는 2008년부터 진행된 장수마을의 주거지 재생 사업들을 근거로 2013년에 장수마을에 대한 전면 철거 계획을 해제하였다. 서울시는 전면 철거사업 대신에 장수마을 내 부족한 기반시설을 설치하고 노후화된 주택의 집수리와 공공시설의 정비를 결정하였다. 다른 지역에서 전개된 주거환경관리사업이 골목길 정비, 커뮤니티 시설 건립에 중점을 두고 전개된 반면 장수마을은 도시가스 설치와 하수관 정비까지 이루어졌다는 점에서 차별성이 있다. 장수마을은 2008년부터 대안모임과 함께 워크숍을 진행해왔고, 지역에 대한 문제인식이 명확하게 있었으므로 짧은 시간 동안 다른 지역과 차별적인 사업 진행이 가능하였다.

특히 민간의 주택수리를 지원한 것은 매우 특별한 사례이다. 장수마을은 성곽마을로서 역사적 경관을 보유하고 있었는데, 이를 보호하기 위해서는 저층주거지에 대한 개발이 제한되어야 하며 이는 주민들의 재산권 침해로 이어질 수밖에 없었다. 서울시는 주민 재산권 침해에 대한 보상으로 민간 주택수리에 대한 직접적인 예산지원을 실시하였다. 주택개량사업 시 사업비의 절반을 행정이 부담하고, 사업시행은 마을기업을 통해 진행하였다. 주택개량사업은 주택내부와 담장정비를 함께 실시하여 전체적으로 양호한 마을 환경이 조성될 수 있도록 하였다. 행정은 장수마을의 주거지 재생 방식을 유지시키기 위해 관련 제도도 함께 마련하였다. 건물 신축 시 높이를 제한하는 지구단위계획, 기존 불법건축물의 주택개량 시 건축규제를 완화하는 리모델링 활성화계획을 함께 수립하였다.

표 1. 장수마을 저층주거지 재생과정 과정 및 활동주체별 역할

연도	장수마을 지역사회 이슈(Issues)	활동 성격	지역사회 주요 활동 내용	활동주체(지역사회 공동체 범위)						
				거주자	주민 협의 회	대안 모임	동네 목수	전문 기관	행정 기타 ***	
2008 - 2010 (A)	· 재개발예정구역 지정 · 한양도성 공원화 사업 · 주거환경 악화 · 가옥주, 세입자 간 갈등 ▼(워크숍 후) · 주택재개발사업 및 공동 주택 리모델링 사업 등 추진 불가 판단	계획	대안모임 결성·워크숍	○		★				
		환경	작은미술관 295	○		★				★
상자텃밭 가꾸기	○			★				●		
골목길 벽화사업	○			★				●		
		교육	마을학교*	●		★				
		워크숍 진행 중 목공기술자 발견		▶ 동네목수 설립계기						
2011 - 2013 (B)	· 노후 불량주택 및 빈집 · 불편한 생활환경 -좁고 가파른 골목·계단 -도시가스 미설치 -하수관 노후화 등	마을 기업	동네목수 설립	○			★			
		공동체	골목모임 & 마을워크숍**	○		★	★	★	★	
		환경	집수리(빈집정비)	○			★			
			주민공모사업	○		★	★			●
		경제	작은 카페	●			★			
		교육	마을학교	●		★	★			●
		계획	역사·문화 보전정비종합계획	○		●	●	★	★	
		새로운 지역 문제		계획수립 → 사업실행						
2013 - 2016 (C)	· 외부인 잦은 방문 · 거주자 고령화 문제 · 활동가 의존문제 · 새로운 지역이슈 부재 · 활동 정체기	공동체	주민협의회 사랑방·마을박물관 설치	○	★			★		
				○	★			(기획·설치)		
		환경	주택개량사업	○	○		●	●	★	
			기반시설 정비	○	●		●		★	
		경제	마을수익사업(한지등, 인형)	○	★					●
		교육	장수마을 아카데미	○			★			●
		교류	타 지역 교류 확대 등		★				●	

※ 활동주체 성격 : ★ 기획·설치 및 관리·운영, ● (예산·기술·인력 등) 협력지원, ○ 활동 참여, 시설 이용, 의견 제안

* 2008-2012년 사이에 운영된 마을학교의 경우 거주자 중 일부가 마을학교 강사로서 활동을 협력지원

** 2012.6. 이전(동네목수·대안개발연구모임 기획·운영), 2012.6. 이후(전문기관·행정 기획·운영)

*** 2008-2010년 기타 참여 주체: 작은미술관(개인예술가), 그린트러스트(상자텃밭), 골목길 벽화(한성대 벽화봉사단)

2013-2016년 기타 참여 주체: 마을수익사업(상품제작 관련 전문가), 장수마을 아카데미(대안모임 참여자 등)

Table 1. Regeneration Process of Jangsu village and main working groups

Year	Jangsu village Issues	Main topic	Contents of Activities	Working groups						
				A	B	C	D	E	F	G
2008 - 2010 (A)	- Designation of housing redevelopment project - Park project around the Seoul city wall - Poor housing conditions - Conflict between house owner and tenant - housing redevelopment project and multi-family residential improvement project are impossible	Community	Formation of Expert Group & Workshop	○		★				
		Environment	Village art museum	○		★				★
			Alley green project	○		★				●
			Painting murals	○		★				●
		Learning	Local Academy*	●		★				
2011 - 2013 (B)	- Poor & empty housings - Inconvenient living environment -narrow Alley and steep staircase -unavailable city gas -deterioration of sewers	Founding Engineers at workshop ▶ establishment of C-E								
		C-E	Community enterprise	○			★			
		Community	Alley meeting & Workshop**	○		★	★	★	★	
		Environment	Home Repair	○			★			
			Local community support project	○		★	★		●	
		Economy	Cafe	●			★			
		Learning	Local Academy	●		★	★		●	
		Planning	Planning of Administration	○		●	●	★	★	
2013 - 2016 (C)	- Too many tourists - Aging local residents - Heavy reliance on the local leader - No more new issues - Stagnant phase of community activities	New community problems								
		Community	Residents' association	○	★			★		
			Community facilities	○	★					
		Environment	Home repair project	○	○		●	●	★	
			Infrastructure Improvement	○	●		●		★	
		Economy	Village revenue project	○	★					●
		Learning	Local Academy	○			★			●
		Exchange	Local Interchange		★				●	

※A(Residents), B(Residents' association), C(Experts' group, Daeam moim), D(Community Enterprise, C-E), E(Specialized institutions), F(Administration), G(Administration)

G: (2008-2010) A artist, Seoul Green Trust, Students of Hansung university
(2013-2016) Calligraphers, Daeam moim(OB working group, experts' group)

※Characters of working groups: ★(planning and management), ●(support for human resources, skill and funding)
○(participation, using facilities, giving opinion)

* Some of the residents supported the village school as an instructor.

** Management by community enterprise & Daeam moim before June, 2012.
Management by Specialized institutions & Administration after June, 2012.

장수마을은 주요 지역문제가 해결된 이후에도 외부인의 잦은 방문, 거주자 고령화, 지역 활동 정체 기라는 새로운 문제에 직면하고 있다. 이에 대한 대응으로 성곽마을 네트워크 모임을 통해 다른 지역과의 연계 체계를 구축하여 지역문제를 함께 고민하고, 지역에 대한 문제나 새로운 안건이 발생했을 경우 거주자 회의를 개최하여 해결방안을 논의하고 있다. 더불어 할멈숨씨 제품(한지등, 인형 등) 제작과 같은 활동도 꾸준히 이어가기 위해 노력을 기울이고 있다. 주요 주제별 역할을 살펴보면, 기존의 활동가 그룹인 대안개발연구모임과 마을기업에서 활동했던 전문가가 주민협의회 일원으로 활동을 이어가고 있었으며, 전문가관 역시 주택개량사업에 대한 마을 전문가로 장수마을과 관계를 지속적으로 맺고 있었다. 활동가 그룹 중 또 다른 일원은 마을 카페 운영에 참여할 계획이며 카페는 거주자들의 작업 공방으로도 활용 될 계획이다.

3. 장수마을 지역사회 활동 조사항목 설정

2008년부터 2016년까지 전개된 활동을 토대로 조사항목을 설정하였다(Table 2). 조사항목은 지난 10년 간 전개되어 온 활동의 기여도를 평가하기 위한 항목과 DEMATEL분석을 위해 전문가 설문조사를 위한 조사항목으로 나누어 작성하였다.

기여도 조사 항목은 총 19개로 문헌연구와 참여 전문가 인터뷰를 통해 주요 활동으로 언급된 내용들로 구성하였다. 항목별 기여도는 5점 리커트척도로 조사하였다. DEMATEL 조사항목은 19개의 항목 중 유사한 활동 내용을 통합하여 15개 항목으로 재구성하였다. DEMATEL 조사는 비교행렬 조사표 작성을 통해 이루어진다(Fig 2). 문항 수가 많을 경우 응답자의 집중력과 판단력에 부정적인 영향을 미치므로 성격이 유사한 활동의 항목을 통합하였다.

Table 2. Questionnaire items

Contributiveness*			DEMATEL	
08 - 10	1	Expert Group (대안모임)	1	Expert Group (대안모임)
	2	Village art museum	2	Improvement of residential environment
	3	Alley green project		
	4	Painting murals		
11 - 12	5	Local Academy	3	Local Academy
	6	Community enterprise(동네목수)	4	Community enterprise
	7	Alley meeting	5	Alley meeting
	8	Home Repair	6	Home Repair/ Local community support project
	9	Local community support project		
13 - 16	10	Cafe	7	Cafe
	11	Local Academy	8	Local Academy
	12	Planning of Residential environment management project	9	Residential environment management project (주거환경관리사업)
	13	Residents' association	10	Community activities and facilities
	14	Community facilities		
17 - 19	15	Home repair project	11	Home repair project
	16	Infrastructure Improvement	12	Infrastructure Improvement
	17	Local Academy	13	Local Academy
	18	Village revenue project	14	Village revenue project
	19	Local Interchange	15	Local Interchange

* Likert-type scale (5: very high, 1: very low)

	1	2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5					

Influence level of "3" on "5"
"5"에 대한 "3"의 영향력

Fig 1. Sample of questionnaire for DEMATEL

4. 분석방법론 설정

장수마을의 저층주거지 재생을 목표로 지난 10년 동안 이루어진 활동들 간의 관계를 분석하기 위

하여 DEMATEL(DECision MAKing TRIal and Evaluation Laboratory)을 활용하였다. DEMATEL 기법은 복잡하게 연결된 문제구조를 전문가들에 대한 설문조사를 통해 문제들의 연관성을 정량적으로 분석하고, 그 결과를 그래프 이론에 기초하여 문제들의 인과관계를 설명한다(박상준·고찬, 2012). 장수마을에서 이루어진 활동들은 10년이라는 시간 속에서 복잡하고 다양한 관계 속에 얽혀져 있기 때문에 DEMATEL은 활동 간의 구조와 영향관계를 파악하기 위해 적절한 방법론이라 할 수 있다.

DEMATEL분석은 Table 3과 같이 총 5단계로 진행되며, 항목들의 관계구조는 종합인과행렬(Total Relation Matrix, T)을 통해 해석한다. 종합인과행렬(T)의 행(row)의 합인 D는 의사결정 문제에 있어서 해당 요인이 차지하는 원인의 정도를 의미하며,

열(column)의 R은 다른 요인들이 해당요인에 미치는 영향(피영향도)을 의미한다(박상준·고찬, 2012). 전체 항목의 중요도는 D+R의 값으로 해석하며, 전체 항목들의 인과관계는 D-R값을 통해 도출한다. D-R>0이면 원인자(dispatcher), D-R<0이면 결과자(receiver)의 성격이 강한 것이라 할 수 있다(장민영·이명훈, 2017). 중요도와 인과관계의 전체적인 문제구조는 그래프를 통해 시각적으로 표현한다. 마지막으로 기준 값(γ)을 설정하고 영향구조 그래프를 작성한다. 각 항목 간 영향수준을 결정하기 위한 기준 값(γ)은 의사결정자나 전문가가 설정하며, 그래프 상에서 D+R 데이터를 X축으로 설정하고 D-R 데이터를 Y축으로 하여 항목 간의 관계를 표시하도록 한다(박상준·고찬, 2012).

Table 3. Analysis' steps of DEMATEL

Steps	Methodology	Formulas
1 직접영향관계행렬 구축 Direct-Relation Matrix	· Generation of Average matrix(A) by averaging all the experts' scores	$A_{ij} = \frac{a_{ij(1)} + a_{ij(2)} + \dots + a_{ij(k)}}{k}$
2 DRM 정규화(X) Normalized initial DRM	· Seeking the sum of each row and column · Dividing the entire matrix(A) with the larger of sum of the rows and columns to obtain the equation X	$X = \frac{A}{\max(\sum_{j=1}^n a_{ij}, \sum_{i=1}^n a_{ij})}$
3 종합인과행렬 구축 Total Relation Matrix(T)	· Matrix X indicates only direct relations. · A continuous decrease of the indirect effects of problems along the powers of matrix X, guarantees convergent solution to the matrix inversion.	$T = X + X^2 + \dots + X^n = X(I - X)^{-1}$
4 결과 분석 Analysing the results	· The sum of rows D for the total-relation matrix T indicates the degree of effect or cause that each issues occupies in the whole problem. · The sum of column R is the reserve-effect degree or degree of cause for pertaining problem through the collection of all problem.	$D = \sum_{j=1}^n t_{ij}, \text{ for } j = 1, 2, \dots, n$ $R = \sum_{i=1}^n t_{ij}, \text{ for } i = 1, 2, \dots, n$
5 기준 값(γ) 설정 및 영향구조그래프 작성 Setting up threshold value(γ) and drawing causality diagram	· The relationship diagram is draw by threshold value(γ) the researcher set up.	

Sources:: Chen(2012), Park-Koh(2012), Jang-Lee(2017), Choi(2015)

IV. 장수마을 지역사회(Community) 활동 및 활동주체별 특성

1. 설문조사 개요

설문조사는 장수마을 거주자, 장수마을 저층주거지 재생을 위한 활동에 참여한 전문가 및 행정가, 장수마을 관련 연구를 진행한 연구자들을 대상으로 실시하였다. 거주자는 대면방식으로 설문조사를 실시하였고, 그 외 그룹은 대면방식과 이메일(Email)을 통해 설문 응답을 받았다. 설문은 2017년 7월 26일부터 8월 16일까지 진행하였다.

분석항목은 지난 10년 동안 장수마을에서 전개된 활동들로 설정(Table 2)하고, 응답방식은 활동별로 지역사회에 대한 기여도를 측정할 수 있도록 5점 리커트 척도(Likert Scale) 방식을 사용하였다. 10년 동안 전개된 활동들 간의 인과관계를 분석하기 위하여 전문가 14인을 대상으로 DEMATEL용 설문조사를 추가로 실시하였다.

설문 응답자에 대한 특성은 Table 4와 같다. 여성(30명, 61.0%)이 남성(19명, 39.0%)보다 많았고, 연령대는 60대 이상(29명), 50대(6명), 40대(8명), 30대(6명) 순으로 나타났다. 응답자의 연령이 높은 이유는 장수마을 내 고령자비율이 높고³⁾, 5-10년 이상 거주한 주민들을 설문대상으로 했기 때문이다.

거주자 외 그룹은 대안모임(마을기업 포함) 7명, 서울시·성북구 공무원 4명, 장수마을 연구자 3명을 대상으로 설문을 실시하였다. 전문가 설문조사는 DEMATEL 분석을 위해 진행하였으며 결과에 대한 신뢰수준은 크론바하 알파(Cronbach's alpha) 값을 활용하여 내적 일관성을 검증하였다. 크론바하 알파 값이 0.8이상이면 신뢰할 수 있다고 보는데, 0.967의 값이 확인되어 DEMATEL 분석결과를 신뢰할 수 있다고 판단하였다.

Table 4. Respondents

Questions		Number(person, %)	
		All	Experts for DEMATEL
Sex	Male	19 (39%)	9 (64%)
	Female	30 (61%)	5 (36%)
Age	20-29	- (0%)	- (0%)
	30-39	6 (12%)	4 (29%)
	40-49	8 (16%)	7 (50%)
	50-59	6 (12%)	3 (21%)
	over 60	29 (59%)	- (0%)
Residence	Jangsu village	35 (71%)	1* (7%)
	outside Jangsu village	14 (29%)	13 (93%)
Type of experts	Experts' group (대안모임)	-	7 (50%)
	Researcher	-	3 (21%)
	Administration	-	4 (29%)
Residence or activities period	less than a year	1 (2%)	1 (7%)
	1year - 3years	5 (10%)	4 (29%)
	3years - 5years	6 (12%)	6 (43%)
	5years - 10years	4 (8%)	3 (21%)
	over 10years	33 (67%)	- (0%)
Total		49 (100%)	14*(100%)

* One of experts moved to Jangsu village and lived there.

2. 지역사회 활동 기여도

10년 동안 장수마을 재생을 위해 추진된 활동의 기여도를 분석한 결과는 다음과 같다(Table 5).

첫째, 2008년부터 2016년까지 이루어진 활동에 대해 전반적으로 거주자 그룹보다 전문가 그룹의 평가가 긍정적으로 나타났다. 둘째, 거주자 그룹의 경우 A, B, C시기의 활동에 대한 기여도 평가가 꾸준히 증가한 반면, 전문가 그룹은 B시기에 이루어진 활동보다 C시기에 이루어진 활동에 대해 기여도 평가가 다소 낮게 나타났다. 셋째, 각 시기별로 기여도가 가장 높았던 활동을 살펴보면 A와 B기는

대안개발연구모임이라는 전문가 그룹의 조직과 마을기업 설립이었고, C기는 기반시설 정비와 주택개량사업으로 나타났다. B시기의 경우 동네목수의 주요사업인 집수리에 대한 기여도 평가가 높게 나타났으며, 주민들의 의견을 반영하여 소규모 환경정비를 실시한 주민공모사업에 대한 평가도 높게 나타났다. 전반적으로 전문가 그룹에 대한 조직 및 활동과 물리환경 정비에 대한 긍정적 평가가 높은 것을 확인할 수 있다.

전문가 그룹을 대상으로 향후 장수마을에 문제가 발생하였을 경우 다시 지역사회 일원으로 활동에 참가할 것인가에 대한 질문에 응답자 중 5명(35.7%)이 참여하겠다고 응답하였다. 가장 많은 응답자인 9명(64.3%)은 간접적으로 도움을 주겠다고 밝혀, 대부분 지역사회의 잠재적인 일원으로 남아있는 것을 확인하였다(표9).

3. 장수마을 지역사회 활동 간 관계구조: DEMATEL 분석

활동 간의 종합인과행렬 결과는 Table 6과 같다. 종합인과행렬의 분석결과인 활동별 중요도와 인과관계를 시각적으로 나타내기 위하여 중심도(D+R)와 원인도(D-R)를 각각 X와 Y축으로 설정하여 활동 간 영향관계 그래프를 작성하였다(Fig 3). 활동 간의 영향관계는 종합인과행렬에서 상위 10%의 값인 0.1을 기준(γ)으로 0.1에서 0.2는 영향관계, 0.13은 강한 영향관계, 0.14는 매우 강한 영향관계로 표시하였다. 상위 10%를 기준(γ)으로 설정한 이유는 10년 간 진행된 활동들이 대부분 상호 영향관계를 맺고 있었기 때문에 인과관계가 강하게 나타난 상위 10%⁴⁾의 활동들을 대상으로 분석하였다.

Table 5. Activity Contributiveness and Activity possibility in the future

	(A)2008-2010					(B)2011-2012							(C)2013-2016							
Contribut	Activities	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Resident	3.91	1.38	2.56	2.41	2.5	4.79	2.97	4.47	4.00	2.38	2.53	4.59	4.03	4.62	4.82	4.94	2.47	3.71	2.91
	Average	2.55					3.68							3.93						
	Expert	4.33	2.87	3.2	2.87	3.53	4.8	4.27	4.33	4.07	3.93	3.73	3.87	3.87	4.2	4.47	4.6	3.6	3.93	3.73
	Average	3.36					4.14							4.06						
	All	4.04	1.84	2.76	2.55	2.82	4.8	3.37	4.43	4.02	2.86	2.92	4.39	3.98	4.49	4.71	4.84	2.82	3.78	3.16
	Average	2.08					3.83							3.91						



[Further questions for experts: Activity possibility in the future]

If there is any problem in Jangsu village, I will participate in community activities again.

(향후 장수마을 문제 발생 시 활동참여 여부)

- ▶ absolutely participation(2), probably participation(3), indirectly participation(9), no participation(1)

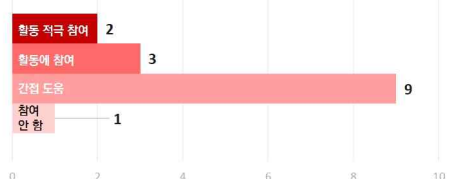


Table 6. DEMATEL Analysis Result

No.	Total-relation Matrix (T)															'Center' and 'Cause'			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	D	R	D+R	D-R
1	0.00	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.09	0.10	0.12	0.14	0.11	0.10	0.11	0.12	0.12	1.47	0.04	1.51	1.43
2	0.01	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.12	0.18	-0.06
3	0.02	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.12	0.21	-0.03
4	0.00	0.00	0.00	0.01	0.08	0.10	0.10	0.08	0.13	0.14	0.14	0.12	0.11	0.12	0.13	1.25	0.28	1.54	0.97
5	0.00	0.00	0.00	0.03	0.01	0.07	0.04	0.05	0.09	0.10	0.08	0.08	0.07	0.09	0.07	0.79	0.34	1.13	0.45
6	0.00	0.00	0.00	0.06	0.06	0.01	0.05	0.04	0.10	0.09	0.11	0.09	0.07	0.08	0.07	0.81	0.37	1.19	0.44
7	0.00	0.00	0.00	0.05	0.05	0.04	0.01	0.03	0.05	0.07	0.06	0.03	0.05	0.08	0.07	0.58	0.32	0.90	0.27
8	0.00	0.00	0.00	0.03	0.05	0.05	0.03	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.25	0.32	0.57	-0.07
9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.09	0.10	0.11	0.06	0.06	0.08	0.53	0.89	1.42	-0.36
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.02	0.06	0.07	0.07	0.08	0.09	0.47	0.99	1.46	-0.51
11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.07	0.02	0.06	0.04	0.04	0.06	0.37	0.85	1.22	-0.49
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.07	0.06	0.02	0.04	0.03	0.05	0.35	0.79	1.14	-0.44
13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.07	0.05	0.04	0.01	0.07	0.07	0.35	0.72	1.07	-0.37
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.08	0.04	0.03	0.05	0.01	0.08	0.33	0.84	1.17	-0.51
15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.04	0.02	0.02	0.04	0.04	0.01	0.19	0.90	1.09	-0.71

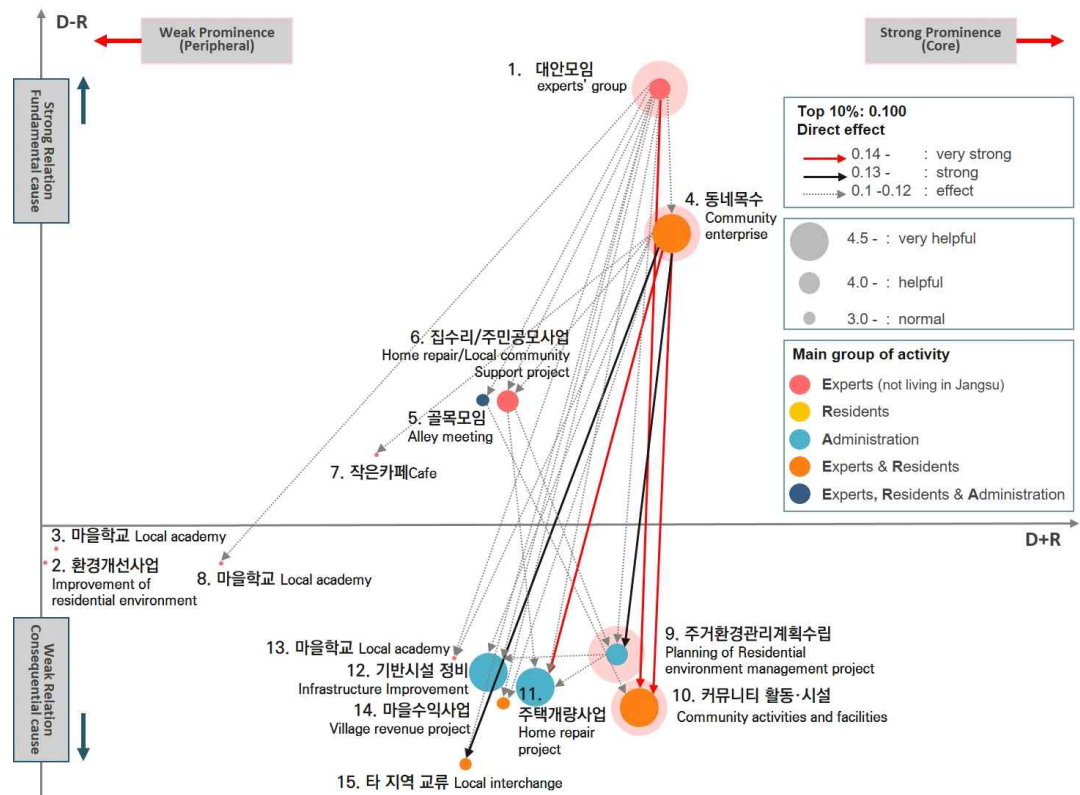


Fig 2. Causality diagram among community activities

영향관계 그래프에는 종합인과행렬 분석결과인 중요도와 원인도 이외에 지역사회 기여도 평가 결과와 각 활동을 기획하고 진행한 주요 주체를 함께 표시하였다. 원의 크기가 클수록 지역에 대한 기여도가 높게 나타난 항목이며, 원의 색은 해당 활동을 기획 및 관리한 주체를 의미한다.

장수마을 지역사회 활동에서 중요도(D+R)가 높게 나타난 활동은 대안개발연구모임(1.51), 동네목수(1.54), 주거환경관리사업(1.42), 사랑방 설치 및 주민협의회 활동(1.46)이었으며, 그 중 동네목수 설치가 가장 중요한 활동으로 분석되었다. 다른 활동에 영향을 많이 미친 활동은 대안개발연구모임, 동네목수 설립, 집수리·주민공모사업, 골목회의로 나타났다. 다른 활동으로부터 영향을 많이 받은 활동은 주거환경관리사업, 사랑방 설치 및 주민협의회 활동, 주택개량사업, 기반시설사업, 마을수익사업, 타 지역과의 교류 등으로 나타났다. 주거환경관리사업은 주로 영향을 받은 항목이지만 C(2013-2016) 시기에서는 활동의 주요 원인으로 작용하였다.

2013년 이후의 활동들은 모두 결과적 성격이 강했는데, 행정 주도로 추진한 사업 및 주민협의회 주도로 추진한 사업 모두 이전 활동의 영향을 받았다는 것을 의미한다. 전문가 그룹에서 전개한 집수리 등의 활동을 기반으로 행정사업을 추진하였기에 만족도 높은 사업결과가 나타났다고 할 수 있다.

중요도가 높게 나타난 활동의 경우 비교적 기여도 평가도 긍정적으로 나타났으며, 다른 활동으로부터 영향을 받은 활동들이 영향을 미친 활동보다 기여도 평가가 다소 높게 나타났다. 10년 간 이루어진 활동을 기획하고 추진한 주요 주체는 전문가 그룹이었으며, 전문가 그룹의 활동이 오랜 시간 동안 다양한 활동에 영향을 주고 있는 것이 확인되었다. 행정은 전문가 그룹에 비해 짧은 기간 장수마을 재생사업에 참여하였는데, 중요도와 기여도 측면에서 모두 긍정적인 평가를 받았다.

4. 소결: 활동 주체별 역량 종합분석

1) 활동 주체별 특징 및 성격 변화 과정

장수마을 저층주거지 재생을 위해 활동에 참여한 지역사회 주체는 거주자, 전문가, 행정으로 구분된다(Fig. 3). 주요 활동 주체별 특징과 성격의 변화 과정은 다음과 같다. 2008년부터 2010년까지는 제도적 지원이 전혀 없는 상태에서 전문가 활동 그룹인 대안모임이 결성되었다. 2011년부터 2012년 사이는 대안모임의 구성원들이 동네목수와 전문연구기관으로 나누어지면서 그 역할이 전문화되었다. 전문연구기관은 주거환경관리사업의 계획수립 담당기관으로서 거주자의 요구 파악 및 행정과의 의견 조율 등 거주자와 행정사이의 가교역할을 하였다.

행정은 2013년에 본격적으로 주거환경관리사업과 주택개량지원을 추진하였다. 2013년부터는 주민협의회가 본격적인 활동 주체가 되었는데 주민협의회 대표가 대안모임과 동네목수에서 활동한 사람이

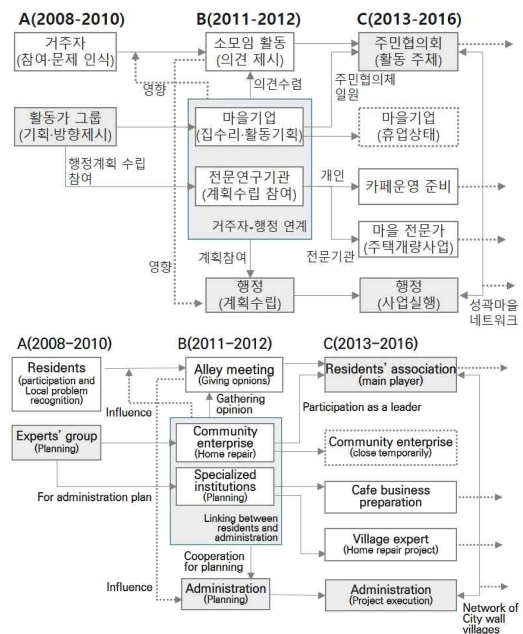


그림 3. 장수마을 지역사회 주체별 역할 및 특징
Fig 3. Role of Communities in Jangsu village

있기 때문에 전문가 활동의 성격도 가지고 있었다. 대안모임 활동과 주거환경관리사업 계획수립에 참여했던 건축사무소는 마을전문가로서 주택개량지원 사업의 자문가 역할을 담당하였다. 다른 전문기관 종사자 중 한명은 장수마을에서 카페운영을 준비하고 있었는데, 카페 공간 일부는 주민들의 마을상품 작업공간으로 활용될 예정이었다.

장수마을의 활동주체별 특징과 변화과정을 분석한 결과 대안모임에서 활동했던 주체들이 동네기업과 전문연구기관 같이 전문화된 성격으로 분리·해산되었고, 이후 구성원 중 일부가 주민 및 마을 전문가로서 활동을 이어가고 있다는 특징이 나타났다.

2) 활동주체별 역할과 지속가능성

장수마을 지역사회 활동에 대한 기여도 평가와 DEMATEL에서의 활동 간 관계분석을 토대로 지역사회 활동에 대한 주요 주체별 역할과 활동의 지속가능성에 대해 분석하였다.

각 주체별 역할을 살펴보면 거주자는 전문가 혹은 행정이 기획·구성한 프로그램을 통해 마을의 개선방향에 대한 의견을 제시하거나 활동의 주요 일원으로 참여하였다. 거주자는 오랜 시간 마을에 정착하여 살아왔고, 앞으로도 살아갈 사람들이기 때문에 마을에 필요한 사업 및 활동에 대한 의견을 제시하는 것이 주요 역할이었다.

전문가 그룹은 장수마을 재생과 관련된 활동들을 기획하고 전개하는 역할을 담당하였는데, 그 중 대안모임과 동네목수가 지역사회 활동에서 가장 큰 영향력을 행사하였다. 전문가들은 장수마을 저층주거지 보전에 대한 가치를 발견하고 그 가치를 지키는 동시에 장수마을이 안고 있는 문제를 해결하기 위한 방향을 제시하였다. 또한 장수마을의 가치를 거주자 및 행정과 공유함으로써 거주자와 행정사이의 가교역할도 담당하였다.

행정은 공공의 재원이 필요한 사업의 계획 및 실행을 지원하였는데 골목회의를 통해 거주자·전문가·행정의 통합 체계를 구축하고 지역의 다양한 요구를 빠르게 수렴하였다. 행정이 추진한 사업의 경우 중요도와 기여도 부분에서 높은 평가를 기록하였는데, 이는 추진된 사업들이 지역 문제 인식을 제대로 반영하였다는 점을 증명한다.

주체별 활동의 지속성을 살펴보면 각 활동 주체가 개별적으로 활동 할 경우 지속성이 떨어지는 것으로 나타났다. 주민그룹은 전문가나 행정과의 연계 없이 독자적으로 추진된 활동이 없었고, 전문가 그룹인 대안모임은 2012년에 해산되었으며 행정은 주거환경관리사업 기간에만 중점적으로 활동한 것으로 조사되었기 때문이다.

전문가그룹에 속해있던 일원들이 주민 혹은 행정과 결합한 경우 활동의 지속성이 제고되었다(Fig. 3). 대안모임은 2012년도에 해산하였지만 활동에 참여한 전문가 중 일부는 장수마을의 거주자이자 활동가로서 활동을 이어가고 있거나 지역 내 경제 활동 주체로 지역사회 활동을 지속하고 있다. 건축사무소와 같은 전문기관은 행정사업의 일환인 집수리 추진 과정에서 마을전문가로서 활동을 이어갔다. 행정은 장수마을 내 시설을 이용하거나 장수마을 지역사회 활동에 참여했던 전문가들과 협력하여 성곽마을과 관련된 행사를 전개하기도 하였다. 거주자·전문가·행정까지 모두 통합된 형태는 주거환경관리사업을 위해 일시적으로만 작용하였다.

위의 내용을 종합한 결과 다양한 주체가 결합된 형태로 활동을 추진 할 경우 활동의 지속성이 높게 나타났다는 것을 확인하였다. 다만 서로 다른 주체의 결합으로 추진된 활동 자체가 지속성을 가진 것이 아니라 결합 형태의 지역사회(Community)가 시간의 흐름과 마을의 현황을 반영하여 결합 형태와 활동내용을 지속적으로 변화시켰다는 점에서 활동의 지속성을 가지고 있었다.

V. 결론

본 연구는 노후저층주거지 재생과정에서 지역사회 역할에 대한 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 이를 위하여 본 연구는 2008년부터 2016년까지 약 10년 동안 장수마을 저층주거지 재생을 목적으로 전개된 지역사회(Community) 활동과 각 활동주체들의 영향력을 분석하였다. 결과는 다음과 같다.

첫 번째로 주민협의회 중심의 마을 관리 및 운영에 대한 시사점이 도출되었다. 주민협의회가 도시재생사업 등에서 프로그램을 기획·관리한 주체가 아닌 의견 제시자로서 참여한 경우 사업완료 이후에 변화하는 지역 상황에 맞춰 활동을 기획하고 관리해 나가기엔 한계가 있을 것으로 예상되었다. 주민협의회 활동의 지속성을 제고하기 위해서는 지역사회 활동에서 관리 및 기획을 담당했던 주체의 일원 중 일부가 지속적으로 참여하는 것이 필요하다고 판단되었다. 현재 도시재생사업에서 지역사회 활동을 기획·관리하는 주체는 대부분은 전문가 그룹이다. 전문가 그룹의 구성원을 다양하게 구성하고, 활동 과정에서 지역과의 애착관계를 형성 할 경우, 참여 전문가 중 일부는 지역사회 일원으로 지속적인 활동을 전개할 수 있다는 가능성이 검토되었다. 장수마을의 경우 전문가 그룹의 해산 이후에도 일부 전문가들은 지역사회 일원으로 남아 지속적인 활동을 전개하였는데, 이들의 활동을 통해 마을에 대한 거주민의 의견을 지속적으로 수렴하고 소규모 활동을 전개할 수 있었기 때문이다. 또한 설문에 참여한 전문가의 약 60% 이상이 장수마을에 문제가 발생 할 경우 간접적인 도움을 줄 것이라고 응답하여 잠재적인 지역사회 일원으로 남아있는 것을 확인하였다.

두 번째는 행정의 역할에 대한 시사점이다. 행정은 지역사회 공동체를 조직하고 유지하는 역할을

주체적으로 담당하기 보다는 지역에 가장 필요한 사업들을 제한된 시간 동안 빠르게 추진하고 완료할 수 있는 활동에 초점을 맞춰야 한다. 행정에서 추진하는 도시재생사업만으로 짧은 기간 동안 물리·사회·경제적 재생을 모두 도모하는 것은 한계가 있기 때문이다. 행정은 공공의 개입이 필요한 영역에 대해 지역의 요구를 빠르게 수렴하고 문제점을 해결하여 지역사회의 만족도를 제고시키는 것에 집중하는 것이 효율적이라 판단되었다. 사업이 완료된 이후에는 갑자기 지역에 대한 관심과 지원을 중단하기 보다는 유사한 성격을 가지고 있는 마을 간의 네트워크를 구축하여 간접적으로 지원하는 방식의 가능성도 검토되었다.

본 연구는 지역사회 중심의 재생사업이 되기 위해서 거주자의 의견을 수렴하고 지역의 활동을 기획·관리할 수 있는 전문가의 필요성과 행정사업의 전개방향에 대해 논의하였다. 이를 통하여 전문가 그룹의 역할 확대, 도시재생사업에서 거주자에게 집중되었던 부담 완화 가능성, 구체적이고 제한된 목표를 가진 행정사업의 필요성을 제시하였다는 점에서 의의를 가진다. 본 연구의 한계는 전문가 그룹과 행정이 지역과 애착관계를 형성하고 다양한 형태로 지역에 흡수될 수 있는 방안에 대해서는 구체적으로 고찰하지 못하였다는 점이다. 향후 연구를 통해서 저층주거지 재생사업에서 지역사회 일원으로서 다양한 주체의 역할 확대와 가능성을 제고하기 위한 연구가 추가적으로 진행 될 필요가 있다.

주1. 서울시 1단계 도시재생활성화지역인 가리봉, 상도, 성수, 신촌, 암사, 장위, 해방촌, 창산·송인을 비롯하여 국토부 도시재생선도지역으로 지정된 광주 동구, 목포시 목원동, 순천시 향동·중앙동 등 저층주거지역을 대상으로 도시재생사업을 진행하고 있다.

주2. 장수마을, 대림동, 신사동 산세마을, 상도동 성대골, 상월곡동 삼태기마을

주3. 장수마을 거주자는 총 611명(299세대) 중 65세 이상 1인 거주세대가 45세대, 50세 이상의 거주자가

137명(33.7%), 20-30대 거주자는 40명(6.5%)으로 고령자 비율이 높고, 독거노인 세대 비율 높음(서울시, 2013. 2012년 5월 세대주 명부 기준)

주4. 기준 값(y)은 의사결정자나 연구의 성격에 맞춰서 전문가가 설정한다(박상중·고찬, 2012)

인용문헌

References

1. Kwack, D. W. & Lee, S. H., 2011. "A Study on the Process Evaluation of Participation Design for a Community", *Journal of Korean Society of Design Science*, 24(4): 119-130.
2. Kim, K. S., 2014. "The effect of participation and participation-satisfaction with village community business on the citizens' community-spirit and village-satisfaction - Focus on village's culture and sports event", *Journal of Tourism Management Research*, 18(4): 61-81.
3. Kim, S., 2015. "The Relationships Between Process and Outcome of Collaborative Community Governance: A Path Analysis", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 28(3): 163-195.
4. Kim, A. L., Koo, J. H. & Lee, J. R., 2013. "Importance-Performance Analysis of Elderly Residents on the Planned Elements of the Participatory Residential Environment Improving Projects-Focused on the Project of Yonnam-dong", *Journal of the Korean Housing Association*, 24(6): 103-110.
5. Kim, Y. G. & Lee, Y. B., 2012. "The Development and Features of Discussion about Community Design", *Journal of Korean institute of landscape architecture*, 40(3): 22-31.
6. Kim, Y. S. & Kim, S. Y., 2016. "A New Approach to Urban Regeneration of Old Low-rise Residential Area", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 32(12): 119-126.
7. Kim, H. J., 2010. "Evaluation of Residential Environment Improvement Projects Based on the View of Community Activities: Focused on the Gunsan city and Masan city", Ph. D. Dissertation, Hanyang University.
8. Nam, Y. H. & Shin, J. J., 2005. "A Study on the Apartment Space Planning Method on Community Concept", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 6(3): 5-18.
9. Alternative Development Study Group, 2008. *Alternative Development Plan No.1*. Seoul.
10. Alternative Development Study Group, 2012. "Activity reports of network support project", *Urbanity & Poverty*, 96: 99-124.
11. Alternative Development Study Group, 2013. "Narrating future of Jang-Su Village looking back over the past five years", *Urbanity & Poverty*, 103: 138-166.
12. Maeng, D. M., Jang, N. J. & Baik, S. N., 2015. *Study of the Seoul Residential Environment Management Projects for Sustainable Management of Low-Rise Residential Areas*, Seoul: The Seoul Institute.
13. Moon, C. & Na, J., 2013. "The Effects of Spatial Characteristics of Campus's External Facilities on A Local Community Component", *The Studies in Regional Development*, 45(2): 109-138.
14. Bark, S. J. & KOH, C., 2012. "An Analysis of Decision Making Factor by Delphi and DEMATEL Model for Decision Support Information System development-Wartime Operational Control Transition approach", *Journal of Digital Convergence*, 10(11): 47-58.
15. Bae, W. K., Kim, J. Y., Jung, J. D. & Kim, S. R., 2011. "Characteristics of low-rise residential areas and improvement schemes for better management", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban*, 12(3), 137-152.
16. Bae, W. K. & Lee, H. Y., 2014. "Effectiveness Analysis on the Low-rise Housing

- Regeneration Program(before 'Human Town') in Seoul, Korea - Focused on the First Pilot Project Area of Yeonnam-dong, Mapo-gu, Seoul, Korea", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 15(4): 223-238.
17. Seoul Metropolitan Government, 2013. *Comprehensive plan of Preservation and maintenance for Culture and History of Jang-su village*, Seoul.
 18. Shin, Y. C., 2012. "An Influence of Community Capacity on Continuos Participation and Expansion toward Community Building-Comparative analysis of community capacities between communities on local culture activities and community building movement", Ph. D. Dissertation, Hanyang University.
 19. Yeo. K. H., 2017. "A Study on the Local Covenance Formation for Step of the Community Planning - Focused on the Jangsu Village, Seongbuk-gu", *The Korean Journal of Local Government Studies*, 21(1): 395-422.
 20. Lee, H. S., Park, S. Y. & Jung, A. R., 2009. "A spatial convergence model of the community space in the mixed-use high-rise residents building reflecting micro-trend life style", *Info Design Issue*, 8(4): 3-20.
 21. Jang, M. Y. & Lee, M. H., 2017. "Community Engagement for Regeneration and Re-use of Modern Architecture - Focused on the Case of DIY Renovation by Private Sector in Fukuoka, Japan", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 33(6): 77-87.
 22. Jang, O. Y., 2015. "The process of regeneration in Jang-Su Village and the role of residential environment management project", *Urbanity & Poverty*, 108: 49-61
 23. Choi, K. M., 2015. "A Study on the Importance Analysis of Decision Factors of the Island Cadastral Registration Management Policy", Ph. D. Dissertation, Cheonju University.
 24. Choi, S. T., 2012. "A study on the Direction of the Resident-Oriented Neighborhood Regeneration", Ph. D. Dissertation, Sungkyunkwan University.
 25. Choi, Y. S. & Lee, S. Y., 2017. "Urban Regeneration and Community-based Organisations - A Case Study of Shoredich Trust in London", *The Korea Spatial Planning Review*, 2017(6): 43-59.
 26. Hong, S. H., 2014. "A s=study on the problems and the improvement methods of low-rise residential area regeneration projects in Korea", Master Dissertation, Chonnam National University.
 27. Chen, C. A., 2012. "Using DEMATEL method for medical tourism development in Taiwan", *American Journal of Tourism Research*, 1(1): 26-32.
 28. Isii, I., 2003. "Local Regeneration by Network Community", *Knowledge Creation and Integration*, 2003(9): 14-25.
 29. Uzuki, M., 2012. "Machizukuri of Resident Participation", *Academia*, 101: 30-25.

Date Received 2017-09-05
 Date Reviewed 2017-11-26
 Date Accepted 2017-11-26
 Date Revised 2017-12-07
 Final Received 2017-12-07