

# IAD(제도분석틀)을 활용한 도시재생에서 대형공공프로젝트의 역할과 영향 분석\*

- 서울로 7017 프로젝트를 중심으로 -

배성욱\* · 김영민\*\*

\*서울시립대학교 대학원 조경학과 · \*\*서울시립대학교 조경학과

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

저성장 시대로 접어들며 도시의 패러다임은 변화하였다. 노후화된 도시기반시설들은 새로운 역할을 모색하고 있으며, 도시민은 도시 환경의 질적인 향상을 요구하고 있다. 이에 정책은 공공공간의 조성으로 도시의 낡은 구멍들을 메꾸어 도시민의 요구는 물론 관광 이익을 챙기고자 한다. 이렇게 조성된 공공공간은 공유재와 같은 성격을 지니게 되며, 공유재의 비배제적인 특성은 혜택의 공유 범위를 넓혀 부정적 외부효과를 개선하고, 결과적으로 도시의 경제적 가치를 상승시킨다.

사업 대상지 인근의 도시민에게는 이러한 공공사업 자체가 혜택이 되기도 한다. 대상지엔 이미 사회적 관계가 형성되어 있기 때문이다. 공공사업의 주체는 사업의 정치적 명분과 실질적인 절차를 위해 이들의 공감을 얻고자 하며, 이해 당사자들은 사업에 참여하여 자신의 이해를 개진하고자 한다. 이는 새로운 행정 관리체제 요구와 맞물려 시민참여의 형태로 나타났다. 행정은 시민참여가 계층제 및 시장 중심 관리체제의 대안인 듯 지역공동체의 참여를 장려하였다. 그러나 서울시에서 시행되었던 여러 도시계획들은 시민참여를 표방하고 있지만 실질적인 참여로 이어지지 못하고 있다. Brash(2011)는 새롭게 조성된 공공공간을 통해 성공적으로 재편된 도시는 종종 경제적으로 이롭다고 여겨지지 않는 기존 거주자들을 대체한다고 주장한 바 있다(윤희연, 2013: 98. 재인용). 이들은 삶의 터전을 잃은 채 긍정적인 효과를 누리지 못하고 사라지게 된다.

무엇이 이런 차이를 만드는가? 물음에 답하기 위해선 공동체의 역사·규모·재정뿐 아니라, 공동체의 생태와 관련된 미시적 수준의 분석이 함께 이루어져야 한다. 또한, 법제화된 참여와 함께 아니라 공동체 내부의 비공식적인 상호작용도 고려되어야 한다. 하지만 규칙과 사례에 따라 영향을 주는 요인은 다양하고 방대하다. 보편적으로 적용할 수 있는 일관된 설명체계를 마련할

필요가 있다.

이러한 문제의식과 함께 본 연구는 제도분석틀을 활용하여 '서울로7017 프로젝트'가 거둔 성과 속 서울로의 역할을 탐색해 보고자 한다. '서울로7017 프로젝트'는 서울역 고가도로를 보행공원으로 전환하는 사업이다. 인근 지역의 혜택이 기대되는 대표적 펌피(PIMFY) 시설이지만, 지역 생태계를 고려하지 못한 갑작스러운 발표로 고가도로 인근 지역의 주민과 상인들의 극심한 반대에 부딪혔다. 이에 서울시는 서울역 일대를 도시재생활성화지역으로 지정하였고, 권역별 의견을 수렴하며 갈등을 완화하였다. 사실 이와 같은 해결방식은 여타 도시계획과 크게 다르지 않다. 그러나 이전과 달리 서울로 사업에선 지역 기반 공동체가 남아있으며, 나름의 성과를 거두고 있다. 무엇이 이러한 변화를 가능하게 하였을까? 제도분석틀은 이러한 차이를 규명할 수 있는 다차원적인 분석 기준과 일관된 설명체계를 제공해준다.

### 2. 연구의 동향

도시의 패러다임이 변화와 함께 노후화된 도시기반시설을 재 활용한 공공공간들이 큰 성과를 거두었다. 1975년 개스 워크 공원을 시작으로 뒤스부르크 노드 공원, 한국의 선유도 공원 등이 성공적 평가를 얻고 있다. 이와 함께 2013년 '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'의 시행되며, 도시재생에 관한 연구는 활발히 이뤄지고 있다.

이러한 연구는 공공공간 조성 효과에 관한 연구로 이어졌으며, 이는 크게 정책적 성과와 경제적 성과로 나뉜다. 도시재생의 정책적 성과와 앞으로 도시재생의 방향에 대하여 논하였다(양윤재, 2008; 강성중, 2011; 백승만, 2013). 유희시설을 재생한 공원이 인근 지역의 부동산 가격 및 경제적 활성화에 긍정적 영향을 미침을 확인하였다(윤희연, 2013; 박병훈과 김한배, 2016; 최진욱과 이주형, 2016).

도시재생이 이전에 행해졌던 여타 도시계획사업과 다른 것은 지역 공동체를 기반으로 지역의 특성이 녹아든 활성화를 꾀한다

\*: 이 논문은 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2018R1C1B504409).

는 점이다. 이러한 경향은 도시재생사업에서 구축된 거버넌스에 관한 연구로 이어졌다. 국외 사례분석의 경우, 해외 도시재생사업의 거버넌스를 분석하여 성공 요인을 도출하고 제도 개선 등 정책적 시사점을 제시하였다(박인석 외, 2009; 임동선과 김정민, 2015; 이원동과 최명식, 2017). 국내의 경우, 특정 거버넌스 모델에 맞추어 연구를 진행하였다(한상연과 김순영, 2012; 김도희와 하상근, 2013). 특히, 서울시의 도시재생사업에 대한 거버넌스 평가는 이루어졌는데(이민영과 이용숙, 2017; 신현주와 강명구, 2017; 조은영 외, 2018), 사례를 Arnstein(1969)의 참여의 사다리 이론에 대입한 결과 실질적 참여로 이어지지 못했다는 결과가 도출되었다.

## II. 연구대상 및 방법

### 1. 연구의 대상 및 범위

연구의 시간적 범위는 2014년 9월부터 2019년 9월까지를 대상으로 한다. 이는 서울로7017이 고가도로의 재생뿐 아니라, 장기적으로 서울역 일대의 활성화를 위한 견인차와 같은 역할을 할 것이라는 서울시의 논조에 따라 준공 이후에도 관련 사업이 지속해서 진행되고 있기 때문이다. 연구의 내용적 범위는 서울로7017 프로젝트 발표 이후 적극적으로 반대 의견을 표출한 대표적인 두 권역을 대상으로 한다. 서울역을 중심으로 동쪽에 위치한 남대문시장과 서쪽의 서계·청파 봉제산업 권역을 중심으로 살펴본다.

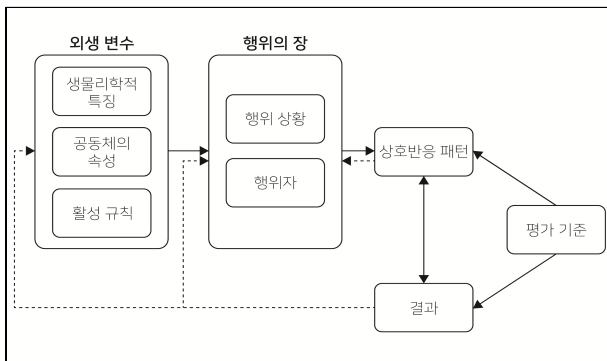


그림 1. 제도분석틀 개념도

자료 : Ostrom, E., 2007, 필자 재작성

### 2. 연구의 방법

본 연구는 제도분석틀을 활용한다. 제도분석틀(Institutional Analysis and Development Frameworks: IAD)이란 제도로 인한 상황에서 다양한 행위자들이 스스로의 이익을 위해 선택하는 전략과 행동의 상호작용을 연구하기에 적합한 연구접근방법이다. 제도분석틀은 외부요인과 행위의 장, 상호작용, 결과 및 평가

로 구성되며, 외부요인과 행위의 장은 각각 생태·물리적 조건, 공동체 속성, 활성 규칙 및 행위 상황, 행위자로 구성된다. 체계적인 규칙 집합에 따라 정책 행위자와 관련된 행동 상황을 구조적으로 상세히 기술(Ostrom, 2011)되기 때문에, 기반 이론이 다른 학문이라 할지라도 제도분석틀의 구성 요소들에 따라 동일한 구조를 형성하고 분석될 수 있다. 이러한 특성에 기인하여 제도 분석틀의 활용은 서울로 고가도로가 차도였던 상황 및 서울로 7017로 변모하는 과정에 대처하는 각 권역 상황에 대한 공동된 분석 기준을 제시해줄 수 있다.

자료 수집은 사전조사와 현장조사로 나누어 진행한다. 사전조사에서는 문헌연구가 선행된다. 현장조사는 기사, 공문서 및 단행본으로는 파악할 수 없는 공동체 내부의 상황 파악을 위해 공동체별 심층 인터뷰를 진행한다. 심층 인터뷰의 분석은 Ratner(2002)가 제시한 구술분석 방법을 활용하였다.

## III. 연구결과

### 1. 외생변수 분석

#### 1) 생물리학적 특징

서울역 고가도로는 역 때문에 단절된 동서를 연결하며, 서울 중심부 교통의 핵심역할을 수행하였다. 하이라인의 성공 이후 재생형 공공공간이 주목받고 있는바, 서울의 관문 앞 고가도로의 재생은 서울의 도시재생 수준이 세계적 수준에 부합한다는 가장 효과적인 대상지가 될 수 있었다. 그러나 여느 사업과 달랐던 것은 폐쇄 후 대체도로가 예정되어 있었다는 것이다. 서울역 고가도로는 1975년 준공 이후 지속적인 운행제한이 이루어졌고, 2006년 정밀안전진단에서 D등급 판정을 받았다. 이후 오세훈 시장 당시 철거 후 대체도로를 예정하였으며, 2014년 콘크리트 바닥판 탈락사고로 조기 철거가 검토되었다. 그러나 박원순 시장이 2014년 9월 서울역고가 공원화 사업을 발표하면서 수많은 반대의견과 부딪히게 된다. 고가 인근을 둘러싼 지역 생태계의 동의를 얻지 못했기 때문이다. 서울역 고가도로는 서쪽으로는 만리동, 서계·청파동으로 이어지며, 동쪽으로는 남대문시장 및 회현동과 연결된다.

#### 2) 공동체의 속성

##### (1) 남대문시장 권역

남대문시장은 서울로 사업 초기 가장 격렬한 반대의견을 표출한 집단이다. 사업 발표 이후부터 고가도로의 폐쇄 전까지 일대 주민들과 함께 약 8차례의 반대 집회를 벌이기도 했다. 오랜 역사를 자랑하는 만큼 이해관계 또한 복잡하다. 지주들로 구성된 (주)남대문시장주식회사, 이와 맥락을 같이 하는 '남대문시장

대표상인회', 주식회사 소관의 40개 업종별·상가별 상인회가 존재한다. 이들 상인회는 대부분 도매 유통 상인들이며, 서울역 고가도로의 폐쇄로 인한 직접적인 피해와의 연관성은 판매 업종마다 다르다. 한편, 남대문시장은 행정적인 시장으로 인정되는 권역과 이외의 권역으로 나뉜다. 업종의 유사성 및 지역 인접성으로 시장으로 인식되곤 하지만, 각종 지원 혜택에서는 제외되고 있다. 이들과 함께 도로변을 접한 점포의 상인들을 중심으로 '외향상인회'가 구성되었다. 이들은 관광객 대상의 소매업자들이며, 외향상인회의 회장을 제외한 모두가 임차인으로 구성되어 있다. 이러한 집단별 특성 차이는 남대문시장 내부의 공통된 의견을 형성하는데 큰 장애물이 되었다.

### (2) 서계·청과 봉제 산업 권역

서울의 제조 산업, 그중에서도 봉제 산업은 사양산업이라는 인식이 지배적이다. 해외 시장과의 가격 경쟁력 약화 및 종사자의 고령화, 숙련공의 확보 문제 등 지속적인 난항을 겪고 있었다. 특히 서계·청과동의 봉제 업체들은 인근 거래처가 지속적인 감소하여 대책이 시급한 상황이었다. 이들 역시 사업의 초기에 반대의견을 내비쳤다. 남대문시장에서 여성복 판매 비율이 줄어든 이후 거래처를 동대문으로 많이 이전하였지만, 이전부터 사용하던 업무통로가 있기에 서울역 고가도로의 철거 이후의 피해는 불을 보듯 뻔한 것이었기 때문이다. 또한, 업종 특성상 원단 및 부자재를 킷, 택배로 수시로 전달받는 경우가 많아, 고가도로의 폐쇄는 시간 및 비용의 증가로 이어졌다. 그러나 이들은 서울로 사업으로 인한 피해보다는 현재 상황에 대한 근본적인 문제를 해결하고자 하였다.

### (3) 서울특별시

서울로7017 프로젝트는 서울시의 강력한 의지로 추진되었다. 그러나 주민, 상인, 지방행정기관 등의 반대로 각 집단과의 갈등을 해결해야만 했다. 당시 의견 수렴 및 거버넌스 담당은 푸른도시국 조정시설팀이었다. 사업의 초기에 담당 업무 및 부서가 산재하여 효율적인 업무 추진이 어렵다는 판단 이후 '서울역일대 종합발전기획단(안전총괄본부)'을 출범하였고, 도시재생사업과 연계 추진하였다. 이는 사업의 추진을 위한 행정담당이었으며, 현장과의 직접적인 소통을 위해 현장소통센터를 함께 개설하였다. 이후 기획단의 업무가 서울로에 집중하면서 현장소통센터의 자리는 도시재생지원센터(도시재생본부)가 대신하게 되었다.

### (4) 고가산책단(현 사단법인 서울산책)

서울역 고가도로의 공원화 사업이 이슈화되며 모인 시민단체이다. 당시 서울시는 뉴욕 하이라인의 사례를 참고하여 사업을 함께 이끌어갈 시민단체를 발굴하고자 하였다. 고가산책단은 이와 비슷한 시기에 조성되었으며, 사업 공론화·홍보·권역별 의

견 수렴·고가개방행사·고가 주제 포럼 진행 등의 일을 진행하게 되었다. 그러나 서울로의 준공 이후에는 실질적인 영향력을 행사하기 어려웠다. 안정적인 운영을 원하는 시 입장에서는 시민단체의 운영 취지에 공감하지 못했기 때문이다. 또한, 집단의 연혁, 규모, 경력 등에서 신뢰가 부족하기도 하였다. 결국, 고가산책단은 서울시가 표방했던 '프렌즈 오브 하이라인'처럼 운영관리까지 함께 할 수는 없었다. 그러나 서울로의 조성에서 자발적인 시민단체의 참여와 그들의 기여와 노고를 부정할 순 없다. 다만 서로의 지향점을 포괄하는 민관협력 체계의 부재로 고가산책단의 참여는 한계가 있었다.

이 외에도 국토교통부, 문화재청, 서울지방경찰청과의 소통이 있었지만, 이들은 행정적 절차에 관한 것이었으므로, 공동체의 특성에 관한 기술에선 제외하였다.

## 3) 활성화 규칙

### (1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

서울로7017 프로젝트는 도시계획시설사업으로 추진되었지만('국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 적용), 통합적 계획 및 반대의견 수렴을 위하여 서울역일대 도시재생활성화계획과 연계하여 추진되었다.

### (2) 공동체 자체 규칙

남대문시장의 경우 (주) 남대문시장주식회사, 남대문시장 대표상인회, 40개의 상가별 상인회, 이 외 상인회마다 각기 다른 규칙을 갖고 있다. 그러나 보통 주식회사의 의견에 따른다. 외향상인회의 경우는 주식회사 관할 밖의 집단이다. 1달에 1번 임원진의 정기적인 회의를 개최한다. 현재는 주식회사와의 소통을 위해 임원들의 회의에 주식회사 소속 임원을 배석한다. 그러나 서울로 사업의 진행 당시에는 대립 관계였기에 정기적 회의를 통해 의견을 주고받지는 않았으며, 각 대표간의 몇 차례 만남이 있었을 뿐이다.

## 2. 행위의 장 분석

서울로7017 프로젝트의 발표 이후 반대의견을 내세운 두 권역의 구성원들을 대상으로 심층인터뷰 및 구술분석을 실시하였으며, 반대의견이 거뻐던 사업 초기의 행위 상황에 관한 질문을 중심으로 구성하였다. 권역별 조직은 서울시가 '서울역일대 도시재생활성화계획'에서 조사한 집단을 기준으로 하였다. 두 권역별 조직은 남대문시장의 경우 '남대문시장대표상인회, 40개 상가별 상인회, 외향상인회'이며, 서계·청과 봉제 권역의 경우 '봉제산업협회 서부지부와 청과봉제소상공인협동조합'이다. 또

한, 갈등 수렴 및 해결 과정을 파악하기 위하여 갈등 초기 민원 수렴을 담당하였던 푸른도시국 공무원과 이후 거버넌스 운영을 맡은 서울역일대종합발전기획단 소속 공무원 및 도시재생지원센터의 코디네이터, 마지막으로 서울로 사업에 참여하였던 시민단체인 고가산책단 연구원을 심층인터뷰 대상으로 하였다.

표 1. 권역별 단체

남대문시장 권역	특성	봉제 권역
남대문시장 대표 상인회 남대문시장 상인회 (40개) 외향상인회	조직명	봉제산업협회 서부지부 청파봉제소상공인협동조합

자료 : 서울특별시, 2017: 45-46. 필자 제작성

1) 남대문시장에 관한 구술 내용 및 분석 과정

- (1) 종합적 주제: 대표 협의체의 통합적 이해 부족
- (2) 중심주제 및 의미단위

- 남대문시장대표상인회의 대표성 의심

의미단위: [웃긴게 상인회가 있고 주식회사가 있어요. 그런데 거의 같은 조직이에요.], [실질적으로 지주들로 이루어진 단체입니다.], [주식회사와 동질감이 없고 나름의 의견이 존재], [대표는 상인회 회장과 주식회사 사장을 겸직했다.]

- 시장발전의지의 부재

의미단위: [이 분들은 관심이 없다는 걸 느꼈다.], [시장의 발전을 위한 길을 개척해 나가고자 하는 의지가 없어요.], [시장 상인들의 의견을 종합해서 서울시나 국가에 요청하는 활동 또한 기대할 수 없어요.], [월세만 받으면 될 뿐 장사 사정에는 관심이 없다.]

- 정치적 상황에 기반한 추측

의미단위: [중구청 청장님과 의견을 같이 하더라.], [의견을 같이 했던 것이 아닌가 추측해 보는 거예요. 왜 오이밭에서 갖근 묶지 말라 하잖아요.], [시장님은 대권주자였거든요.]

2) 봉제 권역에 관한 구술 내용 및 분석 과정

- (1) 종합적 주제: 동종업 종사자들의 위기감에서 비롯한 지역발전의지
- (2) 중심주제 및 의미단위

- 사양산업의 위기감에서 비롯한 지역 발전 의지

의미단위: [지리적으로 열세임을 본인이 알고 있었다.], [하지만 갈등을 잠시 가라앉혀 둔 상태이다. 봉제업이 살아야 하기에], [핵심은 현장의 주체가 공공성 있는 주체가 있냐.], [자기가 일정 헌신하려고 노력하고, 그래서 성과 본거죠.]

- 협의체의 지역 산업에 대한 높은 이해

의미단위: [조직 리더의 철학에 따라서 결과가 달라져요.],

[수고를 해주는 리더가 있었다.], [봉제는 어쨌든 이 양반이 봉제산업에 대해서 고민하고]

#### IV. 결론

서울로7017 프로젝트는 지역 중심의 거버넌스를 구축하는 계기가 되었다. 해당 거버넌스는 도시재생사업에 지속적으로 참여하였고, 주민 협의체를 중심으로 구성된 '서울 도시재생 사회적협동조합'은 2019년 올해 서울로7017의 민간위탁 단체로 선정되는 결실을 맺었다. 그러나 조합의 구성을 살펴본 결과, 권역별로 상이한 결과를 얻을 수 있었다. 서계·청파 지역의 봉제산업협의체는 지역의 주민들과 함께 지속적으로 도시재생사업에 참여하고 있었으나, 남대문시장 협의체의 구성원은 찾아볼 수 없었다. 이러한 차이는 거버넌스에 가담한 협의체의 특성에서 기인했다.

표 2. 사업 초기 권역별 거버넌스 참여 협의체

남대문시장 권역	특성	봉제 권역
남대문시장 대표상인회	구성 조직	봉제산업협회 서부지부 (→ 한국봉제패션협회)
2012.11.	설립 연혁	2014.06.
다수의 지주들로 구성	관련업 종사	봉제 공장 운영
소상공인지원과, 전통시장 글로벌명품시장육성사업단	행정적 지원	문화융합경제과 서울디자인재단
부족함	센터 협력	활발함

남대문시장에는 (주)남대문시장주식회사(이하 '주식회사') 관찰의 40여 개 상인회가 있으며, 이중 협의체는 남대문시장대표상인회(이하 '대표상인회')였다. 이들은 당시 주식회사와 의견을 같이 하였다. 다수의 인터뷰 대상자는 대표상인회 및 주식회사와 중구의 관계를 무시할 수 없으며, 당시 중구청장과 시장의 소속당 차이로 인해 사업의 반대 이유가 정치적이었음을 추측하기도 하였다. 한편, 주식회사는 남대문시장의 지주회 집단으로, 실제 점포를 운영하는 상인의 고충을 이해하기 어렵다는 한계가 있다. 위와 같은 이유로 인해 남대문시장의 요구는 숙원사업 위주의 해결로 이어지게 되었고, 이는 주식회사의 오랜 도시계획사업 참여 경력과 맞물려 다소 소극적인 사업 참여 태도로 나타났다. 또한, 서울시 경제진흥본부와 사업 기간이 겹치면서 도시재생지원센터의 사업 영역이 제한되었다. 이외 서울시의 조사 단계에서 파악된 집단 중 외향상인회는 비공식 단체로 참여가 어려웠으며, 당시 주식회사와 갈등 관계를 지속 중이었다. 이들은 도로를 접한 점포를 운영하는 상인들의 집단으로 도매를 주로 하는 주식회사 관할의 여러 상인회와는 문제 인식이 다르기 때문이다. 특히, 글로벌 명품시장 육성사업으로 추진된 야시장

계획의 경우 노점상과 오랜 갈등을 빚어왔던 외향 점포 상인들의 의견을 반영하지 않은 결과였다. 대표상인회 및 주식회사가 추진하는 사업이 상인의 피부에 와닿지 않았고, 시장발전의지에 대한 의구심으로 이어졌다. 결국, 협의체의 시장 전반에 대한 이해도가 부족했기 때문에 발생한 문제였다.

반면 서계·청과 봉제 산업 집단의 경우, 기존에 파악된 두 집단의 교류가 꾸준했으며, 2019년 3월 통합 단체로 발전하였다. 이들 역시 초기엔 갈등의 소지가 있었으나, 서계·청과 일대의 봉제 산업이 사양길로 접어들며 공유된 위기의식으로 지역 발전을 우선시하였다. 또한, 당시 서울디자인재단과 공정 차이로 인한 이해 부재로 어려움이 있던 상황이었다. 때문에, 도시재생사업을 적극적으로 활용하려는 의지가 있었다. 해당 권역과 남대문시장의 가장 큰 차이는 구성원 모두가 봉제업에 종사하고 있다는 것이다. 협회의 연혁은 오래 되지 않았으나, 협회장의 봉제업 직접 종사로 지역 산업체에 대한 이해도가 높았다. 이들은 고가도로의 폐쇄로 인해 발생하는 피해뿐 아닌 근본적인 해결방안을 모색하였다. 이러한 의지는 곧 도시재생지원센터와 활발한 소통으로 이어졌다. 이들은 초기 개선사항으로 제시하였던 봉제 지원센터(코워킹팩토리, 패션메이커스페이스)의 건립과 함께 학·산·민 연합 디자이너 브랜드 출시하였으며, 판매 할로 개척을 위해 노력하고 있다.

두 권역에서 살펴본 집단들의 초기 관계는 모두 원만하진 않았다. 그러나 동일 산업 기반의 서계·청과 봉제 거버넌스는 남대문시장의 거버넌스에 비해 위기의식에서 비롯한 공감대 형성 능력이 높았다. 그로 인해 조직 구성원들의 지역 개선 의지 방면에서 큰 차이를 보였고, 이는 오늘날까지 지속적인 참여 및 성과로 이어지고 있다. 서울로의 경험이 마냥 이상적이라고는 볼 수 없다. 그러나 시민참여의 과도기를 맞고 있는 한국 사회에서 이와 같은 결과는 고무적이며 앞으로의 논의에 큰 도움이 될 것이다.

## 참고문헌

1. 강성중(2011) 도시재생을 위한 뉴욕 하이라인 공원의 산업유산 활용

사례 연구, 한국디자인문화학회지 17(4): 1-12.

2. 김도희와 하상근(2013) 울산광역시 남구 민관협력거버넌스의 추진실태분석에 따른 성공요인과 정책적 효과 분석 - 지역재생을 위한 '지붕 없는 미술관' 신화마을 조성사업을 중심으로, 지방정부연구 17(3): 93-123.

3. 박병훈과 김한배(2016) 경의선 숲길이 지역재생에 미치는 영향, 한국경관학회지 8(1): 1-19.

4. 박인석 외(2009) 영국 도시재생사업에서 참여주체별 역할과 협력관계: 통합재생사업과 마을재생사업 사례를 중심으로, 대한건축학회 논문집 25(12): 349-360.

5. 백승만(2013) 문화적 도시재생 패러다임에 대한 연구, 국토계획 48(6): 337-346.

6. 서울특별시(2017) 서울역 일대 도시재생활성화계획, 서울특별시.

7. 신현주와 강명구(2017) 도시재생사업에서 주민참여 수준에 관한 연구 -서울시 용산구 해방촌 사례를 중심으로, 한국지역개발학회지 29(3): 25-46.

8. 양윤재(2008) 도시재생 전환기제로서 청계천 복원사업의 역할과 성과에 관한 연구, 도시설계: 한국도시설계학회지 9(4): 307-328.

9. 양희은과 손용훈(2013) 경리단길 창조계급의 유입과정과 문화경관 형성요인, 한국조경학회지 41(6): 158-170.

10. 윤희연(2013) Is a High-quality Park Worth the Cost? - 고급화 공원의 경제성: 뉴욕 하이라인의 해도닉 분석, 국토계획 48(7): 135-152.

11. 윤희연(2013) 도시공원의 경제적 역할, 한국조경학회지 41(4): 85-101.

12. 이민영과 이용숙(2017) 시민참여제도로 본 참여적 거버넌스에 관한 연구: 서울역 7017 프로젝트를 중심으로, 정부학연구 24(2): 267-302.

13. 이원동과 최명식(2017) 지역기반형 도시재생을 위한 협력적 거버넌스 - Greater University Circle Initiative(CUCI) 사례분석을 중심으로, 국토연구 93: 127-147.

14. 임동선과 김정민(2015) 문화예술을 통한 지역재생 사업에 있어 참여주체 간의 역할에 관한 해외사례 연구 - 네덜란드 NDSM 재생 사례를 중심으로, 국토계획 50(3): 225-242.

15. 조은영 외(2018) 도시재생 시민참여과정 비교분석 연구 -서울시 '서울로 7017'과 '문화비축기지'사업 사례-, 한국비교정부학보 22(2): 165-189.

16. 최진욱과 이주형(2016) 유희공간의 유형별 재생이 지역 활성화에 미치는 영향 분석, 한국산학기술학회논문지 17(5): 478-489.

17. 한상연과 김순영(2012) 사례분석을 통한 도시개발사업의 네트워크 거버넌스 연구, 국토계획 47(3): 133-158.

18. Ostrom, E.(2007) Understanding Knowledge as a Commons : From Theory to Practice, 김민주, 송희령 역, 지식의 공유: 폐쇄를 넘어 '자원으로서의지식'을 나누다, 타임북스, 2010.

19. Ostrom, E.(2011) Background on the institutional analysis and development framework, Policy Stud. J. 39(1): 7-27.

20. Ratner, C.(2002) Subjectivity and Objectivity in Qualitative Methodology, Forum Qualitative Sozialforschung 3(3).