

# 도시재생사업의 만족도 평가

- 영주시를 대상으로 -\*

박희정\*\* . 변태근\*\*\* . 이상호\*\*\*\*

## Evaluation on the Satisfaction of Urban Regeneration Projects - A case study of Yeong-ju -\*

Park, Hee-Jung\*\*, Byun, Tae-Geun\*\*\*, Lee, Sang-Ho\*\*\*\*

**국문요약** 도시재생은 전 세계적으로 주요 국정과제로서 큰 관심을 보이고 있는 분야이다. 아직 초기단계인 우리나라의 도시재생이 성공적으로 정착하기 위해서는 선행된 도시재생선도지역에 대한 현장 중심의 의견 및 사업의 성과를 분석하고 검토하는 노력이 필요한 시점이다. 이에 본 연구는 도시재생사업의 만족도 평가에 영향을 주는 도시재생계획요인을 사업시기별로 분석하는 데 목적이 있다. 본 연구에서는 적극적인 주민참여로 도시재생사업이 활발히 진행되고 있는 경상북도 영주시에 대하여 지역주민 및 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 설문결과를 바탕으로 빈도분석 및 상관관계분석과 다중회귀분석을 수행하였다. 분석 결과, 도시재생사업을 추진함에 있어 주민들이 가장 중요하게 생각하고 진행하면서 만족도가 높은 요인은 ‘공동체적 요인’인 것으로 분석되었다. 최종(현재)시점에서는 ‘공동체적 요인(0.387)’과 ‘물리적인 요인(0.454)’ 모두가 만족도에 많은 영향을 미치는 것으로 분석되었다. ‘경제적인 요인(0.111)’에 대한 만족도는 더디게 진행되지만 물리적인 요인과 함께 현재시점에서 상승하였으며, ‘사회적인 요인(-0.007)’은 오히려 하향세를 나타냈다. 본 연구결과는 사업초기에 사회적 요인과 공동체 요인의 역할이 뒷받침되어야만, 장기적으로 물리적 요인과 경제적 요인의 상승효과를 가져올 것으로 판단된다.

**주제어** 도시재생, 도시재생선도지역, 만족도, 도시재생계획요인

**Abstract:** Urban regeneration is a worldwide challenging project, showing a great interest in the sector. In order for Korea's urban regeneration to be settled successfully in the early stage, it is necessary to analyze and review the opinions and business performance of the urban regeneration areas. The purpose of this study is to evaluate the urban regeneration planning factors affecting urban regeneration on the satisfaction of citizens, public administration and region. This study surveyed the residents and experts of the Yeongju city, Gyeongsangbuk-do, where urban regener-

\* 본 논문은 2017년 12월 한국지역학회 추계학술대회에서 발표된 논문을 수정 보완한 것임

\*\* (주)삼정이앤씨 대표이사(주저자: samjenc@naver.com)

\*\*\* (주)유진도시건축연구소 대표이사(arcinfo@hanmail.net)

\*\*\*\* 국립한밭대학교 도시공학과 교수(교신저자: lshsw@hanbat.ac.kr)

ation is actively doing with active participation of residents and local government. Based on the data of the survey, this paper performed frequency analysis, correlation analysis and multiple regression analysis as a analytic methods. The results revealed that 'community factor' was the most important factor to the satisfaction of residents in the urban regeneration project in progress. In the final stage(at present), both 'community factor' (0.387) and 'physical factor'(0.454) were found to have a significant effect on satisfaction. While the satisfaction from 'the economic factor'(0.111) has slowed but it has increased with 'the physical factors' in the process of regeneration project, 'the social factors'(-0.007) shows a downward trend. If the role of social factors and community factors are supported at the beginning step of the urban regeneration project, the physical factors and economic factors are continued to lead a sustainable urban regeneration in the long term.

**Key Words:** Urban regeneration, Urban regeneration leading area, Satisfactory factors, Urban regeneration planning factors. Community, physical, social and economic factor

## 1. 서론

### 1) 연구의 배경 및 목적

1980년대 세계 2차대전 후 산업구조의 전환과 함께 도심 쇠퇴현상을 극복하고자 영국에서 처음 시작된 도시재생은 전 세계적으로 하나의 흐름으로 자리잡아가고 있다. 우리나라의 도시재생은 2013년 12월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정함으로써 법적 근거가 마련되었다. 현재 정부는 주요 국정과제인 도시재생뉴딜사업을 통해 원주민의 재정착율을 높이고 도시재생이 시급한 불량노후 주거지 등을 개선하고자 매년 10조 원의 공적재원을 투입하기로 한 상태이다. 이처럼 짧은 기간 동안에 도시재생사업의 추진을 위한 정부의 열의는 매우 고무적이나, 2014년부터 추진된 선도지역에 대한 평가도 아직 이루어지지 않은 상황이다. 우리나라의 상황과 지역특성에 맞는 도시재생사업 모델을 개발하고 정착시키기 위해서는 법제도의 체계적인 정비뿐 아니라 먼저 시행된 선도지역들에 대한 현장 중심의 의견 및 사업의 성과를 분석하는 것이 꼭 필요한 시점이다. 특히 도시재생사업은 대규모 정부예산이 소요되는 만큼 추진시기별로 어떤 측면에 중요도를 두고 추진해야 주민 및 이해관계자들이 만족스러워하는 지에 대한 신중한 검토

가 요구된다. 이에 본 연구의 목적은 도시재생사업의 만족도 평가에 영향을 주는 도시재생계획요인을 시기별로 분석하는 데 있다. 본 연구의 결과는 향후 도시재생사업을 시행함에 있어 시기별로 어떤 계획요인에 주안점을 두고 추진해야 하는지, 한국의 도시재생이 지속가능한 성장을 하기 위해서 필요한 요소는 무엇인지에 대한 연구에 활용될 수 있다.

### 2) 연구의 범위 및 방법

본 연구의 분석내용은 도시재생사업의 시기별로 어떤 계획요소가 중요하며, 만족도가 높은지를 분석하는 것이다. 계획요소는 물리적인 환경요인, 경제적인 환경요인, 사회적인 환경요인, 공동체적인 요인이다. 분석방법으로는 빈도분석과 회귀분석을 수행하였으며, 빈도분석은 시기별 중요도와 만족도를 분석하는데 사용되었고, 회귀분석은 만족도에 영향을 주는 요소를 분석하는 데 사용되었다. 회귀분석의 종속변수는 현재의 전반적인 만족도이며, 독립변수는 사업시작 전과 사업 진행 중, 그리고 현재의 물리적, 경제적, 사회적, 공동체적 요인에 관한 만족도이다. 연구자료는 AURI에서 실시한 설문 자료를 사용하였다(AURI, 2016). 설문은 2016년 10월부터 11월까지, 영주시 주민 및 전문가(유관기관 담당자, 코디네이터, 활동가

등) 111명을 대상으로 실시하였다. 공간적 범위는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」상 선도지역으로 지정된 지역들 중에서 적극적인 주민참여로 도시재생사업이 활발히 진행되고 있는 경상북도 영주시를 대상으로 하였다. 시간적 범위는 영주시가 선도지역으로 지정된 직후인 사업시작 전(2014년 4월), 사업이 1년 정도 진행되었던 사업시작 중(2015년 2월), 마지막으로 사업이 2년 반 정도 진행된 현재(2016년 10월) 시점까지 3단계로 나누어 분석하였다.

## 2. 이론 고찰

### 1) 도시재생 개념

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 사용하는 용어의 뜻을 보면, ‘도시재생’이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다. 이처럼, 도시재생은 어느 하나의 요인만으로 설명되어지는 것이 아니라 기존의 정비방식들이 취했던 물리적인 환경개선 외에 경제, 사회, 문화적인 개선 모두를 이끌어내는 것이며, 여기에 그 지역이 오랫동안 유지하고 공유해 왔던 공동체적 요인을 반영함으로써 지속가능한 도시를 완성하는 것이다. 또한, 도시재생은 지역이 가진 인적, 물적자원 및 지역특성을 종합적으로 고려하여 추진해야하기 때문에 지역 주민들의 적극적인 의견 제시 및 참여가 매우 중요한 사업이다.

### 2) 선행연구 분석

선행연구는 본 연구에서 분석하고자 하는 도시재생사업의 만족도에 관한 연구들 위주로 검토하였다. 비슷한 시기에 도시재생 선도지역이 지정되고 4년여 기간 동안 각 사업들이 진행되면서 어떤 요인들이 만족도에 영향을 미치는지에 대한 선행연구들이 일부 진행되어왔다. 김태동(2014)은 도시재생사업지역인 창

원시(창동·오동동, 노산동)와 청주시(중앙동, 사직2동)를 대상으로 선정하여 각 지역의 어떤 요인이 주민만족도에 영향을 미치는지에 대하여 비교, 분석하였다. 주민참여에 관한 연구로 성순아 외(2015)는 주민참여형 도시재생사업을 진행한 청주시 사직2동을 중심으로 주민들의 지속적인 참여를 위해 참여 동기에 영향을 미치는 주민 참여활동을 살펴보았다. 김권수(2014)는 서울시의 도시재생사업이 주민의 만족도와 공동체의식에 미치는 영향에 관한 연구를 통해 서울시의 각 권역별로 환경재생, 경제재생, 생활재생에 대한 주민들의 체감정도, 그리고 주민들의 만족도와 공동체의식을 살펴보고, 도시재생사업이 주민의 마을만족도와 공동체의식에 어떤 영향을 미치는지를 확인하였다. 그동안의 선행연구들을 통해서 주민 및 이해관계자들의 만족도에 대한 조사가 진행되었고 다양한 도시재생계획 요인들이 주민만족도에 미치는 영향을 제시하였으나, 도시재생사업의 시기별로 만족도를 조사하여 세분화하거나 사업 중요도와 만족도와의 인과관계에 있어서의 연구는 충분히 진행되지 않았다는 한계를 가지고 있다. 때문에 도시재생사업의 시기별 특성에 따라 차별화된 재생계획요인을 도출해내고 중요도와의 관계에 어떤 변화가 있는지에 대한 연구가 추가로 필요하다고 하겠다.

## 3. 기초자료 분석

### 1) 자료 구축

설문조사는 2014년 근린재생형 도시재생사업 선도지역으로 지정되어 사업을 진행한 영주시 지역주민 및 전문가 111명을 대상으로 설문지를 이용한 개별면접조사를 실시하였다. 연구 자료는 2016년 AURI에서 한 달간 실시한 설문 자료를 사용하였다(AURI, 2016). 주요내용은 도시재생사업의 중요도와 사업시기별 만족도 등에 관한 내용 위주로 조사하였다. 성별은 남녀가 50% 정도의 균등한 비율을 보였으며, 응답자 연령은 60대 이상의 고령층 응답자가 많았다. 거주기간은 10년 이상 거주한 응답자가 90% 이상이었

으며, 근무기간 또한 10년 이상 근무한 응답자가 70% 이상으로서 대부분의 응답자가 지역에서 오랫동안 생활한 것으로 나타났다.

## 2) 기초 분석

빈도분석을 통해 먼저 설문응답자들이 도시재생사업에서 중요하게 생각하는 요인을 분석하고, 도시재생사업의 시기별 만족도 간 상관관계를 분석하였다. 다음으로 다중회귀분석을 통해 도시재생사업의 만족도에 영향을 주는 요인을 분석하여 응답자들이 사업 시작 초기에 중요하게 생각했던 요인과, 진행되면서 도시재생사업 만족도 평가에 영향을 주는 요인사이에

는 어떤 인과관계가 있는지를 파악하였다.

### (1) 중요도에 관한 빈도 분석

도시재생사업의 중요도에 관한 문제는 설문을 기초로 빈도분석을 한 결과, 공동체 요인<sup>1)</sup>이 39.1%로 가장 높게 나타났다. 다음으로 경제적 요인<sup>2)</sup>이 37.3%, 물리적 요인<sup>3)</sup>이 20.0%, 마지막으로 사회적 요인<sup>4)</sup>은 3.6%로 미미하게 나타났다. 설문 그룹별로는, 지역주민들은 경제적 요인을, 도시재생사업의 전문가들은 공동체 요인의 중요성을 더 높게 생각하고 있었다.

〈표 1〉 영주시 도시재생사업의 중요도 빈도분석 결과

구분	계	물리적 요인		경제적 요인		사회적 요인		공동체 요인		
		빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	
지역 주민	중앙시장	31	1	3.2%	21	67.8%	-	0.0%	9	29.0%
	후생시장	28	4	14.3%	12	42.8%	1	3.6%	11	39.3%
	구성마을	25	11	44.0%	3	12.0%	1	4.0%	10	40.0%
	소계	84	16	19.0%	36	42.9%	2	2.4%	30	35.7%
전문가	26	6	23.1%	5	19.2%	2	7.7%	13	50.0%	
총합계	110	22	20.0%	41	37.3%	4	3.6%	43	39.1%	

〈표 2〉 영주시 도시재생사업 진행에 대한 만족도 결과

구분	계	물리적 환경	경제적 여건	사회적 서비스	공동체	전반적인 만족도		
사업 시작 전 (2014년 4월)	지역 주민	중앙시장	2.95	2.88	3.0	2.88	2.93	3.06
		후생시장	3.49	3.29	3.71	3.44	3.63	3.36
		구성마을	2.90	1.63	2.44	3.27	3.90	3.28
		소계	3.11	2.60	3.05	3.20	3.49	3.23
	전문가	3.70	3.79	3.42	3.63	3.94	3.71	
	전체	3.26	2.90	3.14	3.31	3.60	3.35	
사업 진행 중 (2015년 2월)	지역 주민	중앙시장	4.56	5.24	4.35	4.76	4.00	4.44
		후생시장	5.27	5.57	5.25	5.26	5.00	5.29
		구성마을	5.69	5.65	4.56	5.65	6.45	6.16
		소계	5.17	5.49	4.72	5.22	5.15	5.30
	전문가	5.28	3.37	5.26	5.58	6.32	5.87	
	전체	5.20	4.96	4.86	5.31	5.44	5.44	
현재 (2016년 10월)	지역 주민	중앙시장	5.32	5.89	5.06	5.29	4.94	5.44
		후생시장	7.08	7.75	7.25	6.96	6.44	7.00
		구성마을	7.44	8.19	6.46	6.80	7.60	8.17
		소계	6.61	7.28	6.26	6.35	6.33	6.87
	전문가	7.67	8.32	6.89	7.16	8.05	7.95	
	전체	6.88	7.54	6.42	6.55	6.76	7.14	

(2) 만족도에 관한 빈도 분석

도시재생사업의 진행에 따른 만족도에 관하여 설문  
을 실시한 결과는 다음과 같다. 10점을 만점으로 전  
반적인 만족도는 사업시작 전 3.35에서 2년 반이 지난  
현재시점에서는 7.14로 두배 이상 만족도가 상승하였  
다. 시기별로는 사업시작 전과 사업진행 중에는 공동  
체에 대한 만족도가 높게 나타났다. 그러나 사업이 진  
행될수록 물리적 환경에서 만족도를 느끼고 있는 지  
역이 많아졌고, 현재시점에서는 주민 및 전문가 모두  
물리적 환경에 대한 만족도를 높게 평가했다.

(3) 사업시기별 만족도 간 상관분석

도시재생사업의 시기별 만족도 간 상관관계 분석  
결과를 보면, 사업시행 전에는 물리적 환경에 대한 만  
족도와 경제적 여건에 대한 만족도, 경제적 여건에 대  
한 만족도와 사회적서비스에 대한 만족도, 사회적서  
비스와 공동체 만족도 간의 상관관계가 0.890, 0.849,  
0.871로 높게 나타나 모든 요인들이 사업 전에는 균등  
한 상관관계를 형성하고 있다. 도시재생사업의 시행  
현재(2016년 10월)에는 전반적인 만족도와 공동체에  
대한 만족도 상관관계가 0.818로 가장 높으며, 물리적

〈표 3〉 사업시기별 만족도 간 상관계수

구분			물리적 환경			경제적 여건			사회적 서비스			공동체 만족도			전반적 만족도	
			사업 전	진행 중	현재	사업 전	진행 중	현재	사업 전	진행 중	현재	사업 전	진행 중	현재		
물리적 환경	사업 전	Pearson 상관계수	1													
		유의확률 (양쪽)														
	진행 중	Pearson 상관계수	.536**	1												
		유의확률 (양쪽)	.000													
	현재	Pearson 상관계수	.201	.651**	1											
		유의확률 (양쪽)	.077	.000												
경제적 여건	사업 전	Pearson 상관계수	.890**	.513**	.238*	1										
		유의확률 (양쪽)	.000	.000	.036											
	진행 중	Pearson 상관계수	.579**	.714**	.539**	.570**	1									
		유의확률 (양쪽)	.000	.000	.000	.000										
	현재	Pearson 상관계수	.329**	.488**	.709**	.331**	.671**	1								
		유의확률 (양쪽)	.004	.000	.000	.003	.000									
사회적 서비스	사업 전	Pearson 상관계수	.751**	.497**	.282*	.849**	.485**	.317**	1							
		유의확률 (양쪽)	.000	.000	.014	.000	.000	.006								
	진행 중	Pearson 상관계수	.385**	.755**	.625**	.465**	.794**	.627**	.483**	1						
		유의확률 (양쪽)	.001	.000	.000	.000	.000	.000	.000							
	현재	Pearson 상관계수	.269*	.516**	.755**	.344**	.593**	.753**	.331**	.753**	1					
		유의확률 (양쪽)	.019	.000	.000	.002	.000	.000	.004	.000						
공동체 만족도	사업 전	Pearson 상관계수	.711**	.488**	.337**	.761**	.454**	.298**	.871**	.400**	.214	1				
		유의확률 (양쪽)	.000	.000	.002	.000	.000	.008	.000	.000	.061					
	진행 중	Pearson 상관계수	.399**	.594**	.581**	.408**	.646**	.531**	.499**	.669**	.454**	.575**	1			
		유의확률 (양쪽)	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000				
	현재	Pearson 상관계수	.280*	.566**	.662**	.252*	.560**	.565**	.300**	.689**	.727**	.329**	.709**	1		
		유의확률 (양쪽)	.014	.000	.000	.027	.000	.000	.009	.000	.000	.003	.000			
전반적 만족도	Pearson 상관계수	.238*	.542**	.809**	.261*	.534**	.673**	.333**	.680**	.765**	.343**	.664**	.818**	1		
	유의확률 (양쪽)	.036	.000	.000	.021	.000	.000	.004	.000	.000	.002	.000	.000			

\*\* 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의합니다.

\* 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의합니다.

환경에 대한 만족도와 전반적인 만족도의 상관관계도 0.809로 높게 나타났다. 현재 시점에서는 공동체에 대한 만족도와 물리적 환경에 대한 주민의 만족도가 전반적인 만족도에 중요한 요소로 보여진다.

#### 4. 분석모형 및 결과

##### 1) 분석 모형

본 연구는 도시재생사업을 진행하면서 사업시작 전과 사업진행 중 그리고 현재시점에서 도시재생사업의 만족도에 영향을 주는 계획요인을 분석하였다. 분석 모형은 다중회귀분석으로 여러 독립변수가 하나의 종속변수에 미치는 인과적 영향을 통계적으로 검증하려는 목적으로 사용되었다. 종속변수는 현재의 전반적인 만족도이며, 독립변수는 사업시작 전과 사업 진행 중, 그리고 현재의 물리적, 경제적, 사회적, 공동체적 요인에 관한 만족도로 구성하여 3개의 다중회귀분석을 실시하였다. 모델 1은 사업전의 요인별 만족도를, 모델 2는 사업진행중의 요인별 만족도를, 모델 3은 설문조사의 최종시점인 현재의 요인별 만족도를 독립변수로 사용하였다. 회귀분석모형의 기본형태는 아래와

같다.

$$S = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_{ij} F_{ij}$$

여기서,

S: 현재 시점의 전반적인 만족도

F: 요인별 만족도

j: 요인(물리적인 요인, 경제적인 요인, 사회적 요인, 공동체적 요인)

i: 시점(사업 전, 진행 중, 현재)

##### 2) 분석 결과

###### (1) 다중회귀분석

도시재생사업을 진행하면서 사업시작 전과 사업진행 중 그리고 현재시점에서 도시재생사업의 만족도에 영향을 주는 계획요인에 대한 다중회귀분석 결과는 다음과 같다. 먼저, 모델 1을 회귀분석한 결과, 사업전의 계획요인들 중 현재의 전반적인 만족도에 영향을 미치는 요인은 공동체적 요인(0.268)인 것으로 나타났다.

모델 2는 사업진행중의 계획요인들로서 현재의 전반적인 만족도에 통계적 유의수준에서 긍정적인 영향

〈표 4〉 영주시 도시재생사업 만족도에 미친 다중회귀분석 결과(모델 1)

모델	종속변수	독립변수	비표준화 계수		t Value	유의확률	VIF	
			B	표준오차				
1	현재의 전반적 만족도	상수	6,224	0,405	15,377	0,000		
		사업 전	물리적인 요인	-0.025	0.191	-0.129	0.897	5.40
			경제적인 요인	-0.095	0.262	-0.362	0.719	8.45
			사회적인 요인	0.170	0.252	0.674	0.502	6.37
			공동체적 요인	0.268	0.184	1.459	0.149	4.12

〈표 5〉 영주시 도시재생사업 만족도에 미친 다중회귀분석 결과(모델 2)

모델	종속변수	독립변수	비표준화 계수		t Value	유의확률	VIF	
			B	표준오차				
2	현재의 전반적 만족도	상수	3,745	0,471	7,944	0,000		
		진행 중	물리적인 요인	-0.030	0.130	-0.230	0.819	3.13
			경제적인 요인	-0.083	0.141	-0.589	0.557	3.45
			사회적인 요인	0.303	0.153	1.978	0.052	3.78
			공동체적 요인	0.482	0.123	3.915	0.000	3.36

을 미치는 요인은 사회적인 요인(0.303)과 공동체적 요인(0.482)인 것으로 나타났으며, 이는 사업이 진행되면서 주민들이 역량강화의 중요성을 인식한 결과로 분석된다.

현재의 계획요인들을 기준으로 분석한 모델 3에서 현재의 전반적인 만족도에 통계적 유의수준에서 긍정적인 영향을 미치는 요인은 물리적인 요인(0.454)과 공동체적인 요인(0.387)인 것으로 나타났고, 그 중에서도 물리적인 요인이 현재의 전반적인 만족도에 더 많은 영향을 주는 요인으로 분석되었다.

또한, 분석한 회귀모형에 다중공선성이 있으면 추정된 회귀계수의 표준오차가 커지게 되므로 다중공선성의 존재 여부를 알아보기 위해 분산팽창계수(variance inflation factor, VIF)를 확인하였으며, VIF 값은 모두 10 미만으로 다중공선성 문제는 발생하지 않았다.

이상의 분석 결과를 보면, 도시재생사업을 추진함에 있어 주민들이 가장 중요하게 생각하고 진행하면서 만족도가 높은 요인은 ‘공동체적 요인’인 것으로 분석되었다. 그동안 관주도하에 물리적 철거방식으로 진행되었던 재건축이나 재개발과는 달리 도시재생사업은 주민의 의견이 적극적으로 반영되는 주민주도의

사업인 만큼 사업 전반에 걸쳐 공동체적인 요소의 중요성이 큰 것으로 분석된다. 또한, 주민들이 사업을 완전히 인지하지 못했던 사업 초기보다는 도시재생대학 등을 통해서 역량교육을 받고 세부적인 사업들을 스스로 구체화하면서부터 더 많은 만족도를 느끼는 것으로 나타났다. 최종(현재) 시점에서는 ‘공동체적 요인(0.387)’과 ‘물리적인 요인(0.454)’ 모두 만족도에 많은 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 그 중에서도 ‘물리적인 요인’에 대한 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. 물리적인 요인은 사업초기에 중요도나 만족도에서 크게 영향을 끼치지 않았으나, 지역의 정주환경 개선 등을 통해 물리적으로 변화되는 모습을 체감함으로써 현재시점에서는 가장 높은 만족도를 나타냈다. 도시재생사업을 진행함에 있어 공동체적 요인과 함께 물리적 환경개선이 병행되어야만 도시재생의 지속가능한 성장이 가능할 것으로 보인다. 다만, 지역주민과 전문가를 대상으로 실시한 중요도 분석에서 경제적 요인(37.3%)을 공동체적 요인(39.1%)만큼이나 높게 생각하고 있으므로 도시재생사업을 함에 있어 경제적인 요인의 중요성도 간과해서는 안 될 것이다.

경제적인 요인에 대한 만족도는 시기별로 더디게 진행되긴 하지만 물리적인 요인과 함께 사업 초기에

〈표 6〉 영주시 도시재생사업 만족도에 미친 다중회귀분석 결과(모델 3)

모델	종속변수	독립변수		비표준화 계수		t Value	유의확률	VIF
				B	표준오차			
3	현재의 전반적 만족도	상수		0.484	0.420	1.153	0.252	
		현재	물리적인 요인	0.454	0.086	5.297	0.000	2.64
			경제적인 요인	0.111	0.076	1.457	0.149	2.50
			사회적인 요인	-0.007	0.090	-0.081	0.936	3.95
			공동체적 요인	0.387	0.060	6.410	0.000	2.43

〈표 7〉 도시재생사업의 중요도와 회귀분석 결과에 따른 만족도(종합)

요인	기초분석	중요도			다중회귀분석		
		지역주민	전문가	전체	사업전	사업중	최종(현재)
물리적인요인		19.0%	23.1%	20.0%	-0.025 (-0.13)	-0.030 (-0.23)	0.454 (5.30)
경제적인 요인		42.9%	19.2%	37.3%	-0.095 (-0.36)	-0.083 (-0.59)	0.111 (1.46)
사회적인 요인		2.4%	7.7%	3.6%	0.170 (0.67)	0.303 (1.98)	-0.007 (-0.08)
공동체적 요인		35.7%	50.0%	39.1%	0.268 (1.46)	0.482 (3.92)	0.387 (6.41)

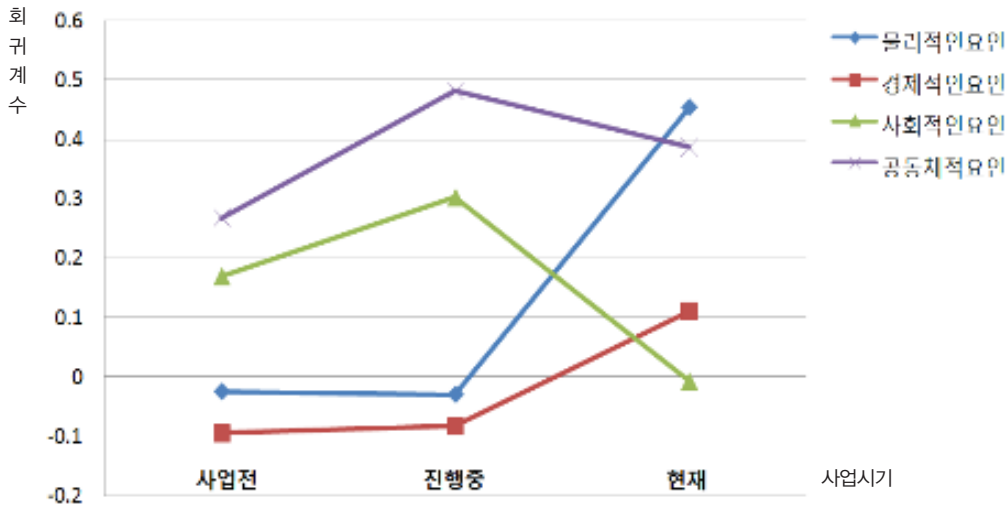
주: ( )는 t-value 값임

는 만족도에 부(-)의 영향을 주다가 현재시점에 와서는 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 주며 상승세를 나타내고 있다. 이는 도시재생으로 인한 일자리 창출이나 공동체 수익 증대, 지역상권 활성화 등과 같은 경제적인 효과는 낙후되고 쇠퇴된 지역들이 시간을 갖고 지속적으로 재생될 때에 창출되는 효과이기 때문이다. 반면에, 사회적인 요인은 현재시점에 하향세를 나타내면서 전반적인 만족도에 부(-)의 영향을 주고 있다. 현재시점에서는 만족도에 부(-)의 영향을 나타내는 사회적 요인에 투자를 할 경우 오히려 전반적인 만족도가 감소하게 된다. 이는 국내에 도시재생에 대한 개념이 도입된 지 얼마 되지 않아서 사회적 복지제도나 정책관련시스템들이 지역특성에 맞게 정착하지 못하였기 때문이라 생각되며, 향후 지역사회 문제 해결을 위한 일관된 정책과 관련법을 제도적으로 정비하여 사회적 서비스 지원을 확대해 나갈 필요가 있다.

### 5. 결론

본 연구는 선도지역으로 지정되어 도시재생사업을 진행한 영주시 주민들을 상대로 도시재생사업의 어느

단계에서 어떤 재생계획요인이 주민만족도 평가에 가장 많은 영향을 미치는지를 분석하였다. 중요도와 만족도를 도출하기 위해 빈도분석을 실시하였고, 도시재생사업 시기별 만족도가 현재의 전체 만족도에 어떤 영향을 미치는지를 통계적으로 검증하기 위해 회귀분석을 사용하였으며, 그 결과는 다음과 같다. 영주시의 경우 공동체적인 요인이 중요도 분석 결과 가장 높게 나왔다. 시기별 만족도에 있어서는 사업전과 사업진행중의 공동체적인 요인이 유의적인 수준에서 지속적으로 많은 영향을 미치는 요인으로 분석되었으며, 설문조사의 최종시점인 현재시점에서는 물리적인 요인이 가장 영향을 많이 미치는 것으로 분석되었다. 이로써 주민과 전문가들이 사업 초기에 중요도 분석을 통해 가장 중요하게 생각했던 공동체적인 요인(0.387)이 다중회귀분석을 통한 만족도 분석 결과에서도 사업기간 내내 지속적으로 많은 영향을 끼치는 요인임을 알 수 있었다. 또한, 현재의 전반적 만족도에 가장 영향을 많이 미치는 것으로 분석된 현재시점의 물리적 요인(0.454)이 만족감을 더 크게 느끼기 위해서는 이러한 공동체적 요인들의 활성화가 선행되어야 할 것으로 보인다. 또한, 사업 초기에 전반적인 만족도에 부의 영향을 주었다가 현재시점에서 만족도가 꾸준히 상승하고 있는 경제적 요인(0.111)의 성장세를



〈그림 1〉 도시재생사업 시기별 다중회귀분석 결과



간과해서도 안 될 것이다. 반면 사업초기에 높은 만족도를 보이던 사회적 요인(-0.007)은 현재 시점에서 급격히 하향세를 나타내고 있으므로 도시재생 정책관련시스템들이 우리나라 지역특성에 맞게 정착할 수 있도록 일관된 정책과 관련법을 제도적으로 정비하여 사회적 서비스 지원을 확대해 나가야 할 것이다.

본 연구결과를 통해 공동체 요인은 사업초기에 사회적 서비스에 기반을 두어 지속적으로 지역공동체의 안정화에 기여하였음을 알 수 있다. 이를 바탕으로 단기적으로는 물리적 요인의 활성화와 장기적으로 경제적 요인의 활성화에 기여하였으며, 더 나아가 도시재생의 주요 기반이 될 것으로 판단된다.

하지만 본 연구에서 진행한 도시재생계획요인 분석은 경상북도 영주시에 국한되어 진행되었고, 사업기간이 제한적이었던 만큼, 향후 연구에서는 장기간에 걸쳐 다양한 형태로 진행된 도시재생사업지를 대상으로 만족도를 평가하여 각 지역특성에 맞는 구체적인 도시재생 방향을 제시하여야 할 것이다.

주

- 1) 공동체 요인: 도시재생대학 및 주민역량강화 프로그램 운영 등으로 지역공동체를 활성화시키는 요인.
- 2) 경제적 요인: 지역상권 활성화, 일자리 창출, 청년창업 지원 등 지역경제 활성화 요인.
- 3) 물리적 요인: 도로, 주차장 등의 기반시설 정비, 노후한 주택정비 등 물리적인 정주환경개선.
- 4) 사회적 요인: 노약자 및 취약계층을 지원하고 지역특성 및 주민수요를 고려한 사회복지서비스 지원.

참고문헌

AURI, 2016, 마을재생 관련 사업 대상지 지역사회 이해관계자 인식조사.

강맹훈 · 송혜승 · 이명훈, 2017, 도시재생사업의 참여주체별 만족도에 대한 요인분석: 서울시 도시재생활성화지역의 주민과 전문가를 대상으로, 『대한건축학회』, 제33권 6호, pp.31-37.

김권수, 2014, 서울시의 도시재생사업이 주민의 마을만족도와 공동체의식에 미치는 영향, 『한국공공사회학회』, 제4권 1호, pp.66-92.

김태동, 2014, 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과

청주 사례 비교분석, 충북대학교 석사학위논문.

김혜천, 2008, 한국적 도시재생의 개념과 유형, 정책방향에 관한 연구, 『도시행정학보』, 제26집 제3호, pp.1-22.

성순아 · 오후 · 황희연, 2015, 도시재생사업에서 주민참여 활동이 지속적 참여 동기에 미치는 영향 분석: 청주시 사직2동을 중심으로, 『대한지리학회지』, 제50권 제4호, pp.393-406.

송혜승 · 장민영 · 이명훈, 2016, 일본 도시재생사업의 계획 체계 및 사업 특성 변화에 관한 연구: 삿포로시 도시재생사업 사례를 중심으로, 『대한국토 · 도시계획학회지 국토계획』, 제51권 제6호, pp.127-151.

안정근 · 정현창 · 김태주 · 이재희, 2014, 대도시 도시재생에 따른 계획요소 및 주민 만족도 연구, 『대한국토 · 도시계획학회지 국토계획』, 제49권 제3호, pp.211-226.

이용주 · 이상엽, 2016, 도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구, 건국대학교.

정연준 · 이경환, 2017, ANP 분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정지표 개발: 공주시를 대상으로, 『한국산학기술학회논문지』, 제18권 제1호, pp.115-123.

채진해 · 김성학 · 양병이, 2011, 거리정비사업의 주민참여 방식 비교를 통한 지역활성화 효과 연구, 『한국조경학회지』, 제39권 2호, pp.52-64.

홍연 · 이상호, 2012, 홍콩 사례를 통한 도시재생 사업에서의 주민참여 개선안 연구, 『대한건축학회논문집 계획계』, 제28권 제8호, pp.55-62.

홍의동, 2012, 한국과 영국의 도시재생사업 특성에 대한 비교분석: 청주시와 셰필드시 사례의 사업요소와 참여주체를 중심으로, 충북대학교 석사학위논문.

게재신청 2018.05.29.  
 심사일자 2018.05.31.  
 게재확정 2018.07.03.

주저자: 박희정, 교신저자: 이상호, 공동저자: 변태근