

# 도시재생 뉴딜사업 만족도에 영향을 미치는 요인 분석

## - 남해군 도시재생 뉴딜사업을 중심으로 -

### Analysis of Factors Influencing the Satisfaction of Urban Regeneration New Deal Projects - Focusing on the Namhae-gun Urban Regeneration New Deal Project -

정 치 훈\*  
Jeong, Chi-Hun

이 소 영\*\*  
Lee, So-Yeong

주 희 선\*\*\*  
Joo, Hee-Sun

#### Abstract

The way to check whether the urban regeneration project is going in the right direction is fundamental for understanding the satisfaction of local residents relevant to the project. This study aims to analyze the satisfaction of residents by selecting factors that affect the satisfaction of Namhae-gun residents with urban regeneration projects. Through this, after examining whether the project is being implemented well in accordance with the purpose of the urban regeneration new deal project, this study presents the direction of the Namhae-gun urban regeneration new deal project. In result, in the case of the resident group, satisfaction with security and landscape influenced satisfaction with the entire project. In addition, publicity for urban regeneration projects had the greatest impact on satisfaction, and other neighborhood reliability, urban regeneration-related education, and meetings had the greatest impact on satisfaction with the project. In the case of the merchant group, it was found that the satisfaction with the entire project increased when the satisfaction with the public relations. However, it was found that physical factors, that is, factors for improving the living environment, did not affect satisfaction with urban regeneration projects. The findings of this study, as local parts of Namhae-gun urban regeneration project progresses, can be further expanded to the holistic county level.

주 요 어 : 도시재생, 뉴딜사업, 남해군, 만족도

Keywords : Urban Regeneration, New Deal Project, Namhae-gun, Satisfaction

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

도시재생 뉴딜사업 방향은 지역자산을 활용한 특색 있는 사업 발굴, 지역경제 활성화 및 일자리 창출, 사회적·경제적·물리적 사업을 통합적으로 추진해야 한다. 또한 지역주민과 상인 등 참여 주체 간 유대관계 형성을 통하여 공동체 의식이 회복될 수 있도록 적극적으로 지원함과 동시에 지역 공동체 상생 방안을 수립·시행하여야 한다.

도시재생 사업의 궁극적인 목표는 자생적 사업추진체계 구축이다. 이를 위해 여러 지자체에서는 공공지원이 종료된 이후에도 지역주민과 상인이 스스로 뉴딜사업의 효과를 지속할 수 있도록 다양한 주체들의 참여기회 보장 및 역량 강화 교육 등을 시행하고 있다.

이렇듯 다양한 프로그램이 시행 중이나 도시재생사업이 주민들에게 잘 반영되고 있는지, 주민들이 체감하는 사업의 만족도가 높은지와 같은 여부는 모호하다. 위와 같은 사항들이 잘

반영되어 사업이 올바른 방향으로 진행되고 있는지 확인하는 방법은 도시재생사업에 대한 지역주민들의 만족도를 파악하는 것이다.

이에 본 연구에서는 남해군 주민들의 도시재생사업 만족도에 영향을 미치는 요인들을 선정하여 주민들의 만족도를 분석하고자 한다. 이를 통해 도시재생 뉴딜사업 목적에 맞게 사업이 잘 시행되고 있는지를 살펴본 뒤, 남해군 도시재생 뉴딜사업의 방향성을 제시하고자 한다.

### 1.2 연구의 범위와 방법

본 연구는 주민들의 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미치는 요소를 분석하기 위해 다음과 같은 범위와 방법으로 진행하였다.

본 연구의 공간적 범위는 남해군에서 시행하고 있는 도시재생 뉴딜사업-중심시가지형 사업대상지인 남해읍 북변리 157 일원이다. 내용적 범위는 사업대상지에 거주 및 사업체를 운영하는 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하여 도시재생사업의 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 본 연구는 <Fig. 1>과 같은 방법으로 진행되었다.

첫째, 선행연구 검토를 통해 도시재생사업 만족도에 대한 평가요인을 선정하였다. 둘째, 도시재생 사업대상지 내 주민들 대상으로 도시재생사업에 대한 만족도를 비롯하여 사업추진단계

\* 경상국립대학교 도시공학과 석사과정, 주저자  
\*\* 경상국립대학교 도시공학과 박사과정, 공동저자  
\*\*\* 경상국립대학교 도시공학과 조교수, 공학박사, 교신저자  
(Corresponding author : Department of Urban Engineering, Gyeongsang National University, hsloo@gnu.ac.kr)

본 논문은 2021년도 한국연구재단 연구비 지원에 의하여 연구되었음. 과제번호:2020R1G1A1101214

Table 1. Frequency analysis of questionnaire indicators in previous studies.

Classification	김권수 2014	김태동 외 2014	강맹훈 외 2017	박희정 외 2018	Frequency	Selection	
비물리적	거주자 간 신뢰	○	○	○	3	◎	
	거주자 간 소통	○	○	○	3	◎	
	주민협의체		○	○	2	X	
	주민참여	○	○	○	○	4	◎
	주민교육	○	○	○	○	4	◎
	사업 인지도		○			1	X
	사업 필요성		○			1	X
	도시재생 홍보		○	○	○	3	◎
	지역에 대한 애착			○		1	X
	지역 상권 활성화				○	1	X
	일자리 창출				○	1	X
물리적	인도 및 보행환경		○	○	○	3	◎
	주차장 환경		○	○	○	3	◎
	노후주택 개선		○	○	○	3	◎
	임대주택 공급 확대	○				1	X
	경관 개선		○	○	○	3	◎
	보안 및 방범 시설		○	○	○	3	◎
	공공공간 편의시설		○			1	X

에 대한 만족도, 공동체에 대한 신뢰, 주거환경에 대한 만족도 등을 설문 조사하였다. 셋째, 설문조사 대상을 거주민, 상인으로 나누어 도시재생사업 만족도에 영향을 미치는 요인을 비교하였다. 넷째, 다중회귀분석을 통해 세부 요인들을 규명하여 분석하였다. 마지막으로 분석 결과를 토대로 현재 진행 중인 남해군 도시재생사업에 대한 방향성을 제시하였다.

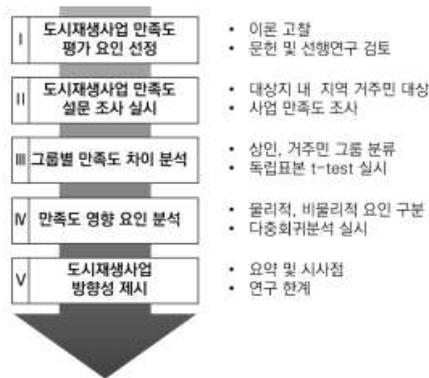


Fig. 1. The flow of research

## 2. 이론 고찰 및 선행연구 검토

### 2.1 도시재생사업 만족도 관련 선행연구

본 연구에서는 도시재생사업 주민 만족도에 영향을 미치는 요소를 분석하고자 하므로 도시재생사업의 만족도에 관한 선행연구 위주로 검토하였다<Table 1>.

박희정 외(2018)<sup>1)</sup>는 계획 요소를 물리적인 환경요인, 경제적

1) 박희정·변태근·이상호, 도시재생사업의 만족도 평가, 지역연구, 34(3), 2018, pp.3-11.

인 환경요인, 사회적인 환경요인, 공동체적인 요인으로 설정하여 빈도분석과 회귀분석을 통해 도시재생사업의 만족도 평가에 영향을 주는 도시재생 계획요인을 시기별로 분석하였다.

김태동 외(2014)<sup>2)</sup>는 창원(창동·오동동·노산동)과 청주시(중안동, 사직2동)를 대상으로 선정하여 요인 분석과 회귀분석을 통해 도시재생사업 효과 및 도시재생사업 만족도에 미친 영향을 분석하였다.

강맹훈 외(2017)<sup>3)</sup>는 서울시 도시재생활성화지역 내 주민과 전문가 그룹의 설문조사 결과를 바탕으로 도시재생사업 만족도에 영향을 주는 요인을 상관분석과 회귀분석을 통해 도출하고 두 그룹의 인식 비교를 통해 정책적 시사점을 제시하였다.

김권수(2014)<sup>4)</sup>는 서울시 도시재생의 주요 과제인 환경 재생, 경제 재생, 생활 재생에 대한 주민들의 체감 정도, 그리고 권역별 주민들의 만족도와 공동체 의식을 살펴보고, 도시재생사업이 주민의 마을 만족도와 공동체 의식에 어떠한 영향을 미치는지 확인하였다. 본 연구에서는 선행연구 검토를 통해 다음과 같이 기존 연구와의 차별성을 가진다. 선행연구에서는 도시재생활성화 지역의 주민들을 대상으로 도시재생사업 만족도에 영향을 미치는 요인만 구분하여 설문을 진행하였다.

선행연구 검토 결과, 평가지표로는 물리적 요인과 비물리적 요인으로 구분할 수 있었다. 비물리적 요인에는 거주자 간 신뢰, 거주자 간 소통, 주민협의체, 주민참여, 주민교육, 사업 인지도, 사업 필요성, 도시재생 홍보, 지역에 대한 애착, 지역 상권

2) 김태동, 도시재생사업의 주민 만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교 분석, 충북대학교 석사학위논문, 2014, p.29.

3) 강맹훈·송혜승·이명훈, 도시재생사업의 참여 주체별 만족도에 대한 요인 분석, 대한건축학회논문집, 33(6), 2018, pp.31-37.

4) 김권수, 서울시의 도시재생사업이 주민의 마을 만족도와 공동체 의식에 미치는 영향, 공공사회연구, 4(1), 2014, pp.66-92.

활성화, 일자리 창출 등이 도출되었다. 물리적 요인의 경우, 인도 및 보행환경, 주차장 환경, 노후주택 개선, 임대주택 공급 확대, 경관 개선, 보안 및 방범 시설, 공공공간 편의시설 등이 도출되었다.

본 연구는 설문조사 진행에 앞서 선행연구에서 도출된 평가 지표들의 빈도를 통해 내용을 구성하였다. 비물리적 요인에서는 거주자 간 신뢰, 거주자 간 소통, 주민참여, 주민교육, 도시재생 홍보가 선정되었고, 물리적 요인에서는 인도 및 보행환경, 주차장 환경, 노후주택 개선, 경관 개선, 보안 및 방범 시설이 선정되었다. 이와 함께 본 연구는 요인뿐만 아니라 중심시가지형 특징인 중심상권 활성화 부분을 고려하여 사업지 내 거주만 하는 주민(거주민)과 사업지 내 사업체만 운영하는 주민(상인)을 구분하였다. 따라서 도시재생 사업지 내 설문 대상자를 분류하여 만족도를 분석하였다는 점에 차별성을 부여하였다.

## 2.2 평가요인 선정

설문 지표 설정 방법은 법률적인 규정 등으로 명확하게 정의되어 누구에게나 보편타당하게 이해되는 방법은 없다. 하지만, 연구 목적을 기준으로 하여 평가대상과 항목을 구분하여 채점자를 이해시키기 위한 객관적이고, 합리적인 방법으로 도출하는 것은 올바른 연구 방법으로 평가될 수 있다(한상욱, 2009).<sup>5)</sup>

따라서, 본 연구에서는 선행연구 고찰을 통해 도시재생사업 만족도를 종속변수로 두고 만족도에 영향을 끼치는 요소를 독립변수로 지정하였다. 그 후 빈도 조사를 통해 성격에 따라 물리적, 비물리적 요소를 8개 선정하였으며, 설문조사 및 분석에 사용할 최종 선정지표는 다음과 같다<Table 2>.

Table 2. Final selected questionnaire indicators

Classification	Indicators	
독립변수	비물리적	-거주자 간 신뢰도 정도 -거주자 간 소통 정도 -도시재생 교육 및 모임 참여 정도 -도시재생 홍보에 대한 만족도
	물리적	-인도 및 보행환경에 대한 만족도 -주차환경에 대한 만족도 -치안 방범에 대한 만족도 -경관 개선에 대한 만족도
종속변수	도시재생사업 만족도	
일반 사항	성별, 연령, 직업, 거주기간, 점유형태, 월소득	

## 3. 사례지역 특징

### 3.1 대상지 이용 현황

남해군의 도시재생 뉴딜사업 사업면적은 198,703m<sup>2</sup>이며, 사업 범위는 남해읍 북변리 157 일원이다<Fig. 2>. 활성화 지역 대상지 전체 면적 중 70.7%는 상업지역, 29.3%는 제 2종 일반주거지역에 해당한다. 남해군의 중심상업지역으로 남해 전통시장과

5) 한상욱, 지방중소도시의 복합쇠퇴 현상 비교분석, 충북대학교 대학원 석사학위 논문, 2009, p.20.

상점이 밀집된 가로가 형성되어 있으며, 상권 가로 배후지역에 주거지역이 조성되어 있다.

주거지역은 제2종 일반주거지역으로 최근 빌라 및 아파트의 신축공사를 진행하는 주거개발을 추진하고 있다. 기반시설 보급률은 대상지 내 노후 주거지를 따라 형성된 4m 미만의 좁은 도로가 전체 도로의 30%에 해당하며, 도시계획에 따라 개설된 4m 이상의 도로는 약 70%에 해당한다. 총 9개소 500면의 주차공간 중 주차장이 68.6%로 많은 부분을 차지하고 있으며, 도로변에 형성된 주차공간으로 보행 및 차량 통행에 방해 요소로 작용하고 있다.



Fig. 2. Site current status

Sources : Namhae-gun Urban Regeneration Support Center

### 3.2 대상지 도시재생 뉴딜사업 특징

남해군 도시재생 뉴딜사업은 도시재생사업 5가지 유형 중 하나인 중심시가지형을 진행하고 있다. 중심시가지형은 주민의 생활환경 개선뿐만 아니라 중심상권 활성화를 목표로 하는 사업이다. <Fig. 3>에서 보는 바와 같이 남해군 도시재생 뉴딜사업 사업비는 국비 120억 원, 지방비 80억 원으로 총 200억 원의 사업비로 진행하고 있다. 세부 사업은 크게 7가지 하드웨어 사업과 1가지 소프트웨어 사업으로 이루어져 있다.



Fig. 3. Site master plan

Sources : Namhae-gun Urban Regeneration Support Center

하드웨어 사업의 경우, 창생 플랫폼, 관광·창업아카데미, 관광 특화 가로, 청년 문화 공방 조성, 가로환경 개선, 주민 휴게

공간 개선, 남해 전통시장 활성화 등이 있다. 소프트웨어 사업의 경우, 관광 활성화 및 주민 역량강화 사업 등이 있다. 창생 플랫폼 조성 사업의 목적은 남해읍 중심지에 주민편의, 관광 안내 및 체험, 창업 인큐베이팅 공간을 조성하여 관광객을 유입하고 남해 관광의 시작점인 연계거점 역할을 하는 것이다. 관광창업아카데미는 남해에서 다양한 관광 스타트업 테스트를 할 수 있는 기회를 부여하여 혁신적 관광 창업 기업 발굴 및 로컬 크리에이터 발굴을 통해 이들이 지역에서 활동할 수 있도록 기회를 제공한다. 청년 문화 공방은 지역에 거주하는 청년들의 커뮤니티 형성을 위한 공간과 지역민들의 다양한 문화체험을 할 수 있는 공간이다. 주민 휴게 공간 조성은 공공휴게 공간 및 오픈 스페이스를 정비하고 교통 한전으로 취약했던 휴게 광장을 개선하여 주민들의 안전 활동을 확충한다. 남해 전통시장 활성화는 빈 점포를 활용하여 공간을 재정비하고 관광객들에게 즐길 거리와 소비활동 제공을 통해 남해 전통시장을 넘어 중심상업지역의 활발한 소비활동 유도를 통한 지역 상권 활성화에 그 목표가 있다. 그 밖에도 범죄예방환경설계(CPTED) 디자인 개념을 바탕으로 안전 시설물 설치를 통해 범죄예방 및 야간보행 안전 확보를 목표로 하고 있다. 마지막으로 비물리적인 요인에 해당하는 관광 활성화 및 주민 역량강화 사업은 거리 축제 및 이벤트 시행으로 사업이익의 선순환구조를 마련하고, 운영 주체 교육 및 발굴로 지역 공동체의 경제적 자립도 향상을 통한 일자리 창출에 그 의미가 있다. 각 사업에 대한 단위 사업비는 <Table 3>과 같다.

Table 3. Site unit project cost

Classification		Project cost (unit: 100 million)
소계		200
1	창생 플랫폼 조성	82.64
2	관광·창업아카데미	32.7
3	관광 특화 가로 조성	23.2
4	가로환경 개선	10.39
5	주민 휴게 공간 조성	2.29
6	남해 전통시장 활성화	8.0
7	청년 문화 공방 조성	19.43
8	관광 활성화 및 역량 강화	역량 강화 21.1
		홍보비 0.25

#### 4. 실증분석

##### 4.1 분석 방법

본 연구에서는 주민들의 도시재생사업 만족도 조사에 대한 일반적 특성은 빈도분석을 통해 실시하였고, 거주민과 상인 간의 만족도의 차이가 있는지 알아보기 위해 t-test를 실시하였다.

다음으로 세부 요인과 주민들의 도시재생사업 만족도 간의 영향 관계를 알아보기 위해 상관분석을 진행하였다. 마지막으

로 도시재생사업의 만족도에 영향을 미치는 세부 요인들을 분석하기 위해 다중회귀분석을 진행하였다.

##### 4.2 설문조사 개요 및 응답자 일반적 특성

설문조사는 남해군 도시재생 활성화 지역 내에 거주민과 상인으로 분류하여 진행하였다. 거주민은 사업지 내 거주만 하는 주민으로 한정하였고, 상인은 대상지 내 거주하지 않으며, 사업체만 운영하는 주민으로 한정하였다.

설문 기간은 2020년 10월 30일부터 2020년 10월 31일까지 총 이틀간 진행되었으며, 설문 방식은 1:1로 대면조사를 통해 진행되었다. 설문 전체 응답자는 총 164명이며 거주만 하는 주민(103명)과 사업체만 운영하는 주민(61명)의 특성은 <Table 4>와 같다.

Table 4. General characteristics of respondents

Classification		Residents	Merchants
성별	남성	29	20
	여성	74	41
연령	30대 이하	23	2
	30~40세 미만	10	12
	40~50세 미만	27	19
	50~65세 미만	12	19
직업	65세 이상	31	9
	자영업	12	53
	임금근로자	18	6
	주부	49	2
거주 기간	학생	17	-
	기타	7	-
	5년 미만	19	12
	5년 이상~10년 미만	10	17
점유 형태	10년 이상~20년 미만	22	13
	20년 이상	52	19
	자가	63	26
월평균 소득	전세	18	16
	월세	15	18
	기타	7	1
	200만 원 미만	68	22
월평균 소득	200~350만 원	27	21
	350~500만 원	8	12
	500만 원 이상	-	6

거주민은 여성이 71.8%(74명)로 남성 28.2%(29명)보다 월등히 많았고 상인 또한 여성이 67.2%(41명)로 남성 32.8%(20명)보다 많았다. 연령대의 경우, 거주민은 65세 이상의 주민이 많았으며 상인은 40~65세 미만이 주를 이루었다. 직업의 경우, 거주민은 주부가 47.6%(49명)로 주를 이루고 상인은 자영업이 86.9%(53명)로 주를 이루었다. 거주기간의 경우, 거주민은 20년 이상 거주가 제일 많았으며 상인의 경우 5년 미만부터 20년 이상까지 고른 분포를 나타냈다. 점유 형태의 경우 두 그룹 다 자

가가 각 61.2%(63명), 42.6%(26명)로 많았다. 월평균 소득의 경우 거주민은 200만 원 미만인 66%(68명)로 제일 많았고, 상인의 경우 200만 원 미만에서 500만 원 이상의 고액 소득까지 다양한 분포를 나타내는 것으로 조사되었다.

### 4.3 일반적 특성별 도시재생사업 만족도 간 교차분석

성별과 도시재생사업 만족도 간의 연관성을 알아보기 위해 교차분석을 시행하였다. 1은 남성이고 2는 여성을 나타낸다. 만족도는 10점 척도이다. 분석 결과,  $\chi^2=19.712$ ,  $p=0.032$ 로 나타났다. 유의수준 0.05 기준에서 통계적으로 유의하게 나타남에 따라 귀무가설 기각, 대립가설이 채택되었다. 따라서 ‘성별과 도시재생사업 만족도 응답 범주 간의 연관성이 있다’라고 할 수 있다. 남성은 5점이 21명(30.4%)으로 가장 높은 빈도를 보였다. 반면 여성은 8점이 30명(22.9%)으로 남성보다 여성이 만족도가 높은 빈도를 보였다.

연령과 도시재생사업 만족도 간의 연관성을 알아보기 위해 교차분석을 시행하였다. 1번은 30세 이하, 2번은 30~40세 미만, 3번은 40~50세 미만, 4번은 50~65세 미만, 5번은 65세 이상을 나타내며 만족도는 10점 척도이다. 분석 결과,  $\chi^2=58.068$ ,  $p=0.032$

로 나타났다. 유의수준 0.05 기준에서 통계적으로 유의하게 나타남에 따라 귀무가설 기각, 대립가설이 채택되었다. 따라서 ‘연령과 도시재생사업 만족도 응답 범주 간의 연관성이 있다’라고 할 수 있다. 30세 이하와 40~50세 미만, 65세 이상은 8점이 6명(22.2%), 12명(24.0%), 11명(21.2%)으로 가장 높은 빈도를 보였다. 30~40세 미만은 6점과 7점이 각 5명(20.0%)으로 높은 빈도를 나타냈다. 반면 50~65세 미만은 5점이 15명(32.6%)으로 가장 높은 빈도를 보였다.

거주기간과 도시재생사업 만족도 간의 연관성을 알아보기 위해 교차분석을 시행하였다. 1번은 5년 미만, 2번은 5년 이상 ~ 10년 미만, 3번은 10년 이상 ~ 20년 미만, 4번은 20년 이상이며 만족도는 10점 척도이다. 분석 결과,  $\chi^2=54.330$ ,  $p=0.004$ 로 나타났다. 유의수준 0.05 기준에서 통계적으로 유의하게 나타남에 따라 귀무가설 기각, 대립가설이 채택되었다. 따라서 ‘거주기간과 도시재생사업 만족도 응답 범주 간의 연관성이 있다’라고 할 수 있다. 5년 미만과 20년 이상은 5점이 11명(34.4%), 22명(23.2%)으로 가장 높은 빈도를 보였다. 5년 이상~10년 미만은 8점이 9명(27.3%)으로 높은 빈도를 나타냈다. 반면 10년 이상 ~ 20년 미만은 6점이 10명(25.0%)으로 가장 높은 빈도를 보였다 <Table 5>.

Table 5. Results of cross-analysis

Classification		Frequency(%)											Total
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
성별	1	1 (1.4)	0 (0.0)	2 (2.9)	5 (7.2)	7 (10.1)	21 (30.4)	6 (8.7)	10 (14.5)	10 (14.5)	6 (8.7)	1 (1.4)	69 (100.0)
	2	9 (6.9)	11 (8.4)	6 (4.6)	8 (6.1)	8 (6.1)	19 (14.5)	17 (13.0)	11 (8.4)	30 (22.9)	11 (8.4)	1 (0.8)	131 (100.0)
	$\chi^2(p)$	19.7120(0.032)*											
연령	1	1 (3.7)	1 (3.7)	0 (0.0)	2 (7.4)	3 (11.1)	5 (18.5)	3 (11.1)	3 (11.1)	6 (22.2)	3 (11.1)	0 (0.0)	27 (100.0)
	2	0 (0.0)	2 (8.0)	0 (0.0)	1 (4.0)	3 (12.0)	4 (16.0)	5 (20.0)	5 (20.0)	4 (16.0)	1 (4.0)	0 (0.0)	25 (100.0)
	3	5 (10.0)	1 (2.0)	4 (8.0)	3 (6.0)	5 (10.0)	6 (12.0)	6 (12.0)	4 (8.0)	12 (24.0)	4 (8.0)	0 (0.0)	50 (100.0)
	4	1 (2.2)	1 (2.2)	4 (8.7)	6 (13.0)	1 (2.2)	15 (32.6)	2 (4.3)	8 (17.4)	7 (15.2)	1 (2.2)	0 (0.0)	46 (100.0)
	5	3 (5.8)	6 (11.5)	0 (0.0)	1 (1.9)	3 (5.8)	10 (19.2)	7 (13.5)	1 (1.9)	11 (21.2)	8 (15.4)	2 (3.8)	52 (100.0)
	$\chi^2(p)$	58.068(0.032)*											
거주기간	1	1 (3.1)	0 (0.0)	1 (3.1)	3 (9.4)	7 (21.9)	11 (34.4)	2 (6.3)	1 (3.1)	5 (15.6)	1 (3.1)	0 (0.0)	32 (100.0)
	2	3 (9.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.0)	4 (12.1)	3 (9.1)	4 (12.1)	6 (18.2)	9 (27.3)	3 (7.5)	0 (0.0)	33 (100.0)
	3	2 (5.0)	1 (2.5)	3 (7.5)	2 (5.0)	0 (0.0)	4 (10.0)	10 (25.0)	6 (15.0)	9 (22.5)	3 (7.5)	0 (0.0)	40 (100.0)
	4	4 (4.2)	10 (10.5)	4 (4.2)	7 (7.4)	4 (4.2)	22 (23.2)	7 (7.4)	8 (8.4)	17 (17.9)	10 (10.5)	2 (2.1)	95 (100.0)
	$\chi^2(p)$	54.330(0.004)**											

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

#### 4.4 주민 및 전문가 인터뷰

주민이나 전문가를 대상으로 인터뷰한 결과 특화 가로 조성 주변 상인들은 차가 다니기에 도로 폭이 너무 좁다. 교통 체제를 일방통행으로 진행해서 장날 및 퇴근 시간 정체되는 문제를 해소해줬으면 한다. 주차할 공간이 너무 없어 주차공간을 만들어줬으면 한다는 등 주차시설과 교통에 대한 관심도가 높았다.

거주민은 길이 너무 어둡다. 밝게 해줬으면 좋겠다. 인도와 차도의 구분이 없는 곳이 많아 보행자가 다니기 위험하다는 것과 같이 방법과 경관, 인도 및 보행환경과 같은 부분에 관심도가 높았고, 도시재생 교육 등 주민들의 역량 강화 교육에 관심은 많았으나 어디서 등록을 해야 하는지 모르겠다는 의견들이 많았다.

남해군 도시재생지원센터 코디네이터는 “상인분들이 주차시설과 교통에 대한 관심도가 높을 수밖에 없는 이유가 남해군의 특성상 면 단위에서 장을 보러 오시는 분들은 대부분 차량을 이용해 오셔서 주차시설과 교통편의 시설이 매출과 직결되기 때문에 관심도가 높을 수밖에 없다.”라고 하였다. 청년센터 팀장은 “주민분들의 도시재생사업에 대한 만족도를 높이기 위해서는 사업에 참여를 많이 하도록 해야 하는데 그러기 위해서는 주민들이 참여할 수 있는 일과시간 외에 교육이나 설명회를 진행한다면 더욱 참여율을 높일 수 있을 것 같다.”라고 전했다.

마지막으로 도시재생 팀 주무관은 “남해군 도시재생사업은 행정에서 일방적으로 진행이 되는 것 같다. 주민협의체를 구성하고 있지만, 참여도가 저조하다. 현재 주민협의체 재편성 계획은 없지만, 재편성하게 된다면 실질적으로 참여 가능한 주민을 대상으로 거버넌스를 구성하는 것이 도시재생사업을 추진하는데 도움이 되고 주민들의 만족도를 높일 수 있을 것 같다.”라고 말했다.

#### 4.5 그룹별 도시재생사업 만족도 차이 비교

거주민과 상인 그룹 간 도시재생사업 만족도 및 주거환경에 대한 만족도, 공동체 의식에 대한 평균에 차이가 있는지 알아보기 위하여 독립표본 T-test를 실시하였다. 그룹별 도시재생사업 만족도 차이는 결과는 <Table 6>과 같다.

그룹 간의 만족도가 같지 않다고 가정했을 때 이웃 간 소통( $t=2.288$ ), 치안 방법에 대한 만족도( $t=3.106$ )에서 유의한 차이를 보였다. 거주민의 만족도가 상인의 만족도보다 크다고 가정했을 때 이웃 간 소통( $t=2.288$ ), 치안 방법에 대한 만족도( $t=3.106$ ) 평균이 유의하게 높은 결과로 나타났으며 이웃 간의 소통과 치안 방법에 대한 만족도는 거주민이 6.76, 7.33으로 상인(5.85, 6.33)보다 만족도가 높은 것으로 도출되었다. 마지막으로 상인의 만족도가 거주민의 만족도보다 크다고 가정했을 때 인도 및 보행환경에 대한 만족도( $t=-1.802$ ) 평균이 유의하게 낮은 것으로 조사되었으며, 거주민이 4.08, 상인이 4.72의 만족도를 나타내는 것으로 도출되었다.

#### 4.6 거주민 그룹 만족도 결과

거주민 그룹은 경관에 대한 만족도와 방법에 대한 만족도의 상관관계수가 가장 높았으며 이웃의 신뢰도와 이웃 간 소통이 상관관계수가 두 번째로 높았다. 모두 0.8 이하로 나타나 변수 간 관련성은 높지 않은 것으로 판단되었다. 거주민 그룹에서 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과는 <Table 7>과 같다.

다중회귀분석 결과 거주민 그룹의 도시재생사업에 대한 만족도는 약 72%의 설명력을 가지며, 유의수준 95% 내에는 비물리적 요인인 도시재생 교육 및 모임, 이웃 간 신뢰도, 도시재생사업 홍보에 대한 만족도와 물리적 요인인 치안 방법에 대한 만족도, 경관에 대한 만족도가 유의미하게 나타났다.

다중회귀분석 결과를 토대로 거주민 그룹에서 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 주는 요인들의 특징을 분석한 결과 다음과 같다. 첫째, 거주민 그룹에서는 물리적, 비물리적 다양한 변수들이 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미쳤다. 둘째, 물리적 요인의 경우 주차시설, 인도 및 보행환경보다 치안 방법, 경관에 대한 만족도가 전체 사업에 대한 만족도에 영향을 미쳤다. 셋째, 비물리적 요인의 경우, 도시재생사업에 대한 홍보가 만족도에 제일 큰 영향을 미쳤으며, 그 밖에 이웃 신뢰도, 도시재생 관련 교육 및 모임이 사업에 대한 만족도에 영향을 미쳤다.

거주민 그룹에서 주차시설이나 보행환경 보다 치안 방법, 경관에 대한 만족도가 높았던 이유는 안전에 취약한 주부와 학생의 설문 참여율이 높았기 때문이라 판단된다. 학생들은 등하교 시 도보나 셔틀버스로 이동을 하는 경우가 대부분이므로 치안 문제에 예민하게 반응한 것으로 판단된다. 또한 집에 머무르는 시간이 많은 주부는 동네 경관변화에 민감하게 반응한 것으로 보인다. 주차시설이나 보행환경은 거주민보다는 관광객이 많이 이용하는 시설이므로 직접적인 영향은 적게 나타나는 것으로 보인다. 따라서 거주민들은 주거환경과 직접적인 관계가 있는 치안, 경관에 대한 사업에서 만족도가 더 높은 것으로 판단된다. 비물리적 요인 중에서 도시재생사업 홍보에 대한 만족도가 도시재생사업 전체 만족도에 영향을 미치는 이유는 홍보를 통해 다른 주민들의 활동이나 주민역량 강화 프로그램 등의 소식을 간접적으로나마 접함으로써 주민 스스로 사업의 진척이나 진행 정도를 판단할 수 있어 사업에 대한 이해와 기대감이 커지기 때문이라 판단된다.

#### 4.7 상인 그룹 만족도 결과

상인 그룹은 경관에 대한 만족도와 방법에 대한 만족도의 상관관계수가 가장 높았으나 상관관계수 값이 0.8 이하로 나타나 변수 간 관련성은 높지 않은 것으로 판단되었다. 분석 결과, 상인 그룹의 도시재생사업에 대한 만족도는 약 62%의 설명력을 가지며, 유의수준 95% 내에는 도시재생사업 홍보에 대한 만족도만 유의미하게 나타났다.

분석 결과를 토대로 상인 그룹에서 도시재생사업에 대한 만

Table 6. Comparison of differences in satisfaction with urban regeneration projects by group

구분	t	p			평균		
		거주민 ≠ 상인	거주민 > 상인	거주민 < 상인	거주민	상인	
사업 만족도	도시재생사업에 대한 만족도	0.863	0.389	0.195	0.805	4.83	4.56
비물리적 요인	도시재생 교육 및 모임	-1.252	0.212	0.894	0.106	1.20	1.64
	이웃 간 소통	2.288	0.023	0.012	0.988	6.76	5.85
	이웃 신뢰도	0.399	0.691	0.345	0.655	6.89	6.75
	도시재생사업 홍보에 대한 만족도	1.502	0.135	0.068	0.932	4.71	4.23
물리적 요인	주차시설에 대한 만족도	1.312	0.191	0.096	0.904	5.24	4.75
	인도 및 보행환경에 대한 만족도	-1.802	0.073	0.963	0.037	4.08	4.72
	치안 방법에 대한 만족도	3.106	0.002	0.001	0.999	7.33	6.33
	경관에 대한 만족도	1.632	0.105	0.052	0.948	6.96	6.41

Table 7. Multiple regression analysis results for each group.

구분		거주민1)						상인2)					
변수	비표준화 계수	표준 오차	t	유의 확률	공차	VIF	비표준화 계수	표준 오차	t	유의 확률	공차	VIF	
구분	(상수)	0.9362	0.5374	1.742	0.085		0.4775	0.5725	0.834	0.408			
비물리적	도시재생 교육 및 모임	0.1415*	0.0553	2.561	0.012	0.820	1.22	-0.0539	0.0698	-0.771	0.444	0.799	1.25
	이웃 간 소통	0.0225	0.0566	0.398	0.691	0.570	1.76	0.0963	0.0841	1.146	0.257	0.467	2.14
	이웃 신뢰도	-0.2335**	0.0692	-3.375	0.001	0.542	1.85	0.0245	0.0825	0.298	0.767	0.540	1.85
	도시재생사업 홍보에 대한 만족	0.7991***	0.0578	13.837	<.001	0.771	1.30	0.6759***	0.0908	7.442	<.001	0.723	1.38
물리적	주차 시설에 대한 만족	0.1002	0.0602	1.664	0.099	0.697	1.43	0.0330	0.0894	0.369	0.713	0.358	2.80
	인도 및 보행환경 만족	-0.0603	0.0514	-1.174	0.243	0.807	1.24	0.0766	0.0876	0.875	0.386	0.574	1.74
	치안 방법에 대한 만족	0.4248***	0.0905	4.694	<.001	0.442	2.26	0.0894	0.1049	0.852	0.398	0.321	3.11
	경관에 대한 만족	-0.2845***	0.0806	-3.531	<.001	0.509	1.96	-0.0788	0.1031	-0.764	0.448	0.304	3.29

\* p<.05, \*\* p <.01, \*\*\* p<.001,

1) 거주민 : R<sup>2</sup>=0.745, Adjusted R<sup>2</sup>=0.723, Durbin-Watson= 1.99

2) 상인 : R<sup>2</sup>=0.671, Adjusted R<sup>2</sup>=0.620, Durbin-Watson= 2.41

족도에 영향을 주는 요인들의 특징은 다음과 같다.

첫째, 상인 집단에서는 도시재생사업 홍보에 대한 만족도가 높을 때 전체 사업에 대한 만족도가 증가하는 것으로 나타났다. 둘째, 물리적 요인, 즉, 생활환경 개선에 대한 요인은 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

상인 집단 역시 비물리적 요인 중에서 도시재생사업 홍보에 대한 만족도가 도시재생사업 전체 만족도에 영향을 미치는 이유는 홍보를 통해 다른 주민들의 활동이나 주민역량 강화 프로그램 등의 소식을 간접적으로나마 접함으로써 주민 스스로 사업의 진척이나 진행 정도를 판단할 수 있어 사업에 대한 이해와

기대감이 커지기 때문이라 판단된다. 또한 생활환경 개선에 대한 요인이 영향을 미치지 않는 이유는 상인 그룹의 경우 대부분 자가가 아니므로 생활환경 개선이 사업 만족도에 영향을 미치지 않는 것으로 사료된다.

### 5. 결론

본 연구는 남해군 도시재생 뉴딜사업이 사업 목적에 맞게 잘 시행되고 있는지 파악하기 위하여 진행되었다. 이에 남해군 주

민들의 도시재생사업 만족도에 영향을 끼치는 요인들을 선정하여 주민들의 만족도를 분석하였다. 이를 통해 남해군 도시재생 뉴딜사업의 방향성을 제시하고자 하였다. 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미치는 요인을 선정하고, 거주민, 상인 두 그룹의 만족도 요인 차이를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 도시재생사업 홍보에 대한 만족도는 거주민과 상인 두 그룹 모두에게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 거주자 그룹의 경우 물리적인 생활환경 개선이 사업에 대한 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 상인 그룹의 경우 물리적 환경개선은 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 셋째, 거주자의 그룹은 생활환경개선뿐만 아니라 도시재생 관련 교육 및 모임, 이웃 간 신뢰도와 같은 지역 공동체와 관련된 요인이 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

두 그룹 모두 도시재생사업 홍보에 대한 만족도가 도시재생사업 전체 만족도에 영향을 미치는 이유는 홍보를 통해 다른 주민들의 활동이나 주민역량 강화 프로그램 등의 소식을 간접적으로나마 접함으로써 주민 스스로 사업의 진척이나 진행 정도를 판단할 수 있어서 사업에 대한 이해와 기대감이 커지기 때문이라 판단된다.

상인 그룹에서 물리적 요인 즉, 생활환경 개선에 대한 요인이 영향을 미치지 않는 이유는 상인 그룹의 경우 대부분 자가가 아니므로 생활환경 개선이 사업 만족도에 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다.

분석 결과를 토대로 현재 진행되고 있는 남해군 도시재생 뉴딜사업의 방향성을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 남해군 도시재생 뉴딜사업의 경우 전체 사업비 중 홍보에 대한 사업비가 0.125%밖에 되지 않는다. 연구 결과 두 그룹의 도시재생사업 만족도를 높이기 위해서는 홍보에 대한 사업비를 증액시킬 필요가 있다. 남해군에서는 도시재생사업 홍보를 위해 SNS 홍보, 홈페이지를 통한 온라인 홍보를 진행하고 있다.

그러나 거주민의 평균 연령층을 고려했을 때 온라인 홍보에 대한 효과가 미비하다고 생각된다. 이를 해소하기 위하여 도시재생사업 소식지와 같은 정기간행물을 나눠주며 주민들과 직접 대면하여 도시재생사업을 홍보할 필요성이 있다. 또한 지역적 특색을 고려하여 지역신문을 통해 도시재생사업에 관한 내용의 노출 빈도를 높인다면 사업에 대한 만족도가 향상할 것으로 생각된다.

둘째, 거주민의 사업에 대한 만족도에 영향을 끼치는 치안 방법 및 경관에 대한 사업으로는 관광 특화 가로 조성 및 가로 환경 개선사업이 진행되고 있다. 이는 전체 사업비의 16.8%에 해당하는 사업비이며, 각 단위사업은 주변 상권 활성화와 보행자 안전 및 방법 시설물 설치로 인한 야간보행 안전 확보를 목

적으로 하고 있다. 가로환경 개선사업의 경우 가로 정비와 방법 시설물 설치로 인해 거주민의 치안 방법에 대한 만족도와 경관에 대한 만족도는 향상으로 인해 전체 사업에 대한 만족도는 향상될 것으로 보이지만, 관광 특화 가로 조성의 같은 경우 물리적 환경개선이 상인의 도시재생사업에 대한 만족도에 영향을 미치지 않는다.

따라서 물리적 요인이 아닌 비물리적 요인 중 상인의 도시재생사업에 대한 만족도를 높일 수 있는 요인을 찾는 것이 요구된다. 마지막으로 주민역량 강화 사업의 경우 지역주민의 공동체 의식을 향상할 수 있는 도시재생 대학, 주민공모사업과 같은 주민참여사업 위주의 프로그램을 구성하고 있지만, 사업 시행 시간이 일과시간 내에 진행이 되고 있어 상인과 직장인들은 참여가 힘들다. 이를 고려하여 많은 주민이 참여할 수 있도록 다양한 시간대의 사업 운영을 진행하면 도시재생사업의 만족도에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단된다.

본 연구는 도시재생사업 만족도에 영향을 미치는 요인과 응답자 특성별 영향요인을 분석하여 현재 남해군 도시재생사업의 방향을 제시하였다는 점에 의의가 있다. 향후 연구에서는 남해군 도시재생사업이 진행됨에 따라 주민 만족도에 변화가 있는지 조사하고 변화된 요인을 세밀하게 분석함으로써 군 지역 차원에서 도시재생 뉴딜사업에 관한 연구가 더욱 확대될 수 있기를 기대한다.

## 참고문헌

1. 강맹훈, 송혜승, 이명훈, 도시재생사업의 참여 주체별 만족도에 대한 요인분석, 대한건축학회 논문집, 33(6), 2017.
2. 김권수, 서울시의 도시재생사업이 주민의 마을 만족도와 공동체 의식에 미치는 영향, 공공사회연구, 4(1), 2014.
3. 김태동, 도시재생사업의 주민 만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석, 충북대학교 석사학위논문, 2014.
4. 김한수, 송홍수, 대구시 도심 주거환경 만족도에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 19(4), 2008.
5. 한상욱, 지방중소도시의 복합쇠퇴 현상 비교분석, 충북대학교 석사학위논문, 2009.

접 수 일 자 : 2021. 10. 08  
초 심 완 료 일 자 : 2021. 11. 10  
게 재 확 정 일 자 : 2021. 11. 21