

도시재생뉴딜사업의 활성화요인 인식차이 분석: 주거재생형 도시재생뉴딜사업을 중심으로*

Analysis of Differences in Recognition of the Activation Factors for
Urban Regeneration New Deal: Focusing on Residential Regeneration Type
Urban Regeneration New Deal

최재국** · 김호철***

Choi, Jae-Kook · Kim, Ho-Chul

Abstract

The purpose of this study is to analyze the difference of recognition between local residents and experts about the importance of the activation factors of residential regeneration type urban regeneration New Deal project in Incheon Metropolitan City. The analysis method used in this study is Analytic Hierarchy Process(AHP).

As a result of analyzing AHP of the priority of the activation factors of all 16 subcriteria, the deviation of the importance is 0.005-0.06. Various factors show the need to operate in an integrated and organically. Residents groups emphasized the importance of various economic supports to create local jobs and respond to nesting, while expert groups emphasized software such as active participation and empowerment of residents rather than economic regeneration and physical regeneration, where policy effects can appear immediately. The social regeneration field was found to be an important factor, indicating that there is a difference in the level of recognition of the activation factors between the two groups.

First of all, it should be promoted so that economic and social regeneration complement each other, and it can be practically helpful to the residents and show the results of policy implementation. Despite the immediate and visible effects of physical and cultural/environmental regeneration, it is necessary to adjust the priority of project promotion considering the results of this study.

주제어: 도시재생, 도시재생뉴딜, 주거재생, AHP, 활성화 요인

Keywords: Urban Regeneration, Urban Regeneration New Deal, Residential Regeneration, AHP, Activation Factors

* 본 논문은 단국대학교 부동산·건설대학원의 석사학위논문 내용 중 일부를 수정·보완한 것임.

** 인천도시공사 재생사업처 차장 (주저자: ggug02@imcd.co.kr)

*** 단국대학교 도시계획·부동산학부 교수 (교신저자: khc2000@dankook.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1960년대부터 2000년대까지 우리나라의 도시개발 정책은 경제 부흥을 기반으로 한 공급자 위주의 전면철거방식, 난개발 및 도심 공동화, 공동체 해체 등 다양한 문제를 야기하였다. 이러한 도시문제의 한계를 극복하기 위해 2013년 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’ (이하 ‘도시재생특별법’)을 제정하여 도시재생사업의 추진기반을 마련하였다. 당시 진행 중이던 도시재생사업은 도시재생에 대한 주민의 이해 부족, 정부주도의 하향식 추진 등으로 전국적으로 발생하는 도시쇠퇴에 효과적으로 대응하기 어려웠다. 현 정부에서는 2017년부터 3년간 265개소의 도시재생뉴딜사업을 선정하여 도시재생의 활성화 및 지속성을 촉진하기 위한 주민과 지방정부가 주도할 수 있는 마중물 사업 예산을 지원하고 있다.

도시재생뉴딜 현장에서는 시행초기임을 감안하더라도 예산 집행의 지연, 주민 참여저조 등으로 도시재생뉴딜사업의 정책적 효과가 미미한 실정이다. 4년차에 접어든 도시재생뉴딜이지만 정책추진 전문 인력의 부족, 정부와 지방정부간 책임과 권한의 혼선, 주민협의체 운영미숙 등으로 주민을 대상으로 하는 도시재생뉴딜에 대한 연구를 진행하기 어려웠다.

본 연구는 정책을 만들고 추진하는 교수, 공무원, 공기업, 도시재생센터의 전문가와 주민과의 인식의 차이에서 부진한 도시재생뉴딜사업의 원인을 찾고자 시작하였다. 인천광역시에서 추진 중인 주거재생형 도시재생뉴딜을 활성화하고 지속가능할 수 있도록 하는 중요요인을 발굴하고 주민과 전문가의 활성화요인에 대한 각각의 우선순위를 제시함으로써 주민과 전문가 그룹 간의 인식 차이의 관점에서 정책의 방향 결정과 단위사업 추진에 활용될 수 있는 기초자료를 제공하는 데 목적이 있다.

2. 연구의 대상 및 방법

본 연구는 인천광역시 도시재생뉴딜 선정지역 중 주거재생형인 우리동네살리기 2개소, 주거지지원형 2개소를 대상으로 하고 있다. 해당 지역에 거주하고 있는 주민과 해당 사업에 직·간접적으로 참여하고 있는 공무원, 공기업, 재생센터 등 전문가를 대상으로 계층화된 설문조사를 통해 도시재생뉴딜의 계층별 요인에 대한 중요도를 도출하고 주민과 전문가의 우선순위 차이에 대한 연구를 진행하였다.

선행연구 고찰을 통해 계층별 요인 도출하여 조사를 설계하고 개별·집단 면접 방식과 자기기입방식으로 설문을 실시하였다. 설문결과를 활용하여 계층화분석방법(Analytic Hierarchy Process, AHP)으로

활성화 요인별 우선순위 분석을 실시하고 시사점을 도출하였다.

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 도시재생 개념과 활성화 요인

도시재생(Urban Regeneration)은 기존의 물리적 개선을 기반으로 한 도시정비방식과는 다른 도시정비의 새로운 흐름을 반영한다. 도시재생의 개념은 학자마다, 국가마다 시대적 상황과 정책에 따라 다양하게 정의되고 있으며, 합의된 개념이라기보다는 현상을 바탕으로 분석·정의되고 확장되는 개념이라고 할 수 있다. 2013년 도시재생특별법의 제정으로 정의되어진 도시재생은 “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 것”이라 하여 그 동안 많은 학자들이 정의한 도시재생개념을 가장 포괄적이고 확장성 있도록 도시재생을 정의하였다.

본 연구에서는 도시재생특별법을 참고하여 사회적 재생, 경제적 재생, 물리적 재생, 문화·환경적 재생으로 활성화요인 상위계층을 설정하였다. 도시재생의 중요요인 및 활성화 요인에 대한 선행연구를 검토하여 상위계층에 부합하도록 18개의 하위계층 활성화요인을 유형화 하였고 <표1>과 같이 정리하였다.

표 1. 선행연구의 활성화 요인

상위계층	하위계층	선행연구
사회적 재생	민관협력형 추진기구 구성	박대근 외(2009)
	사회적 갈등요인 해소	김영 외(2010)
	주민의견반영, 주민역량 강화	김호철(2017)
	지역주민 주도적 참여, 주민과 민관 협력체계 구축	주상현(2019)
	주민참여 확대 요소	서남진(2019)
경제적 재생	중앙정부 재정지원 확대, 장기 저리융자 알선	박대근 외(2009)
	상권활성화, 신규채용 일자리 창출	김공양(2016)
	중앙부처 지원, 지방정부 재원조달 가능성, 마을 기업화 등	김호철(2017)
	국비와 지방비 투입, 민간자본 적극 유입요인	주상현(2019)
	지역내 일자리 창출, 수입원 발굴로 일자리 증가	서남진(2019)

물리적 재생	저소득층을 위한 주거공급 확대, SOC 기반시설 개선 및 정비	박대근 외(2009)
	교통, 기반시설 물리적 노후화 개선	김영 외(2010)
	교통 및 보행환경, 주거환경 개선	김아름 외(2014)
	녹지공간 및 가로보행로 정비	김공양(2016)
문화/ 환경적 재생	역사 도시공간 보전, 도심문화 활동 활성화	박대근 외(2009)
	안전한 생활 환경	김아름 외(2014)
	공공디자인, 역사자원활용, 축제 이벤트	김공양(2016)
	전통적 역사이미지 및 한옥문화 가치	주상현(2019)

유형화된 선행연구의 활성화 요인들을 살펴볼 때, 사회적 재생은 주민참여 중심, 참여주체 간 관계성에 주목한 것으로 보인다. 경제적 재생은 일자리 창출과 재정지원, 물리적 재생은 주거환경과 기반시설 개선, 문화/환경적 재생은 역사와 문화에 초점을 둔 것으로 보인다.

2. 선행연구 검토

도시재생 중요요인 및 활성화 요인에 관한 연구를 살펴보면, 이정동 외(2017)는 도시재생사업을 평가하기 위한 지표도출을 위해 3차례의 델파이(delphi)기법을 이용해 23개의 평가 영역의 주된 요소로 도출 및 사회적, 환경적, 복합적, 경제적으로 유형화 하였다.

김공양(2016)은 도시재생 테스트베드로 시행한 창원시 사례를 중심으로 전문가를 통한 도시재생사업 분야별 중요도, 주민과 상인을 통한 도시재생사업에 대한 만족도 및 향후 점포확장 의사 결정에 미치는 변수를 파악하고자 주요요인을 상위계층 4개, 하위계층 16개로 분류하고 AHP와 회귀분석을 실시하여 성공적인 도시재생을 위한 방안을 제시하였다. 전문가는 사회적, 경제적, 문화적, 물리·환경적 순으로, 주민은 경제적, 문화적, 물리·환경적, 사회적 순으로 중요하게 생각하는 것뿐만 아니라 인식에도 차이가 있는 것으로 분석되었다.

주민과 전문가의 도시재생 인식에 관한 연구로 강맹훈 외(2017)는 서울시 도시재생활성화지역을 대상으로 주민과 전문가 그룹의 도시재생사업의 평가요소에 대한 주민의 만족도와 전문가의 중요도 인식차이를 분석하여 맞춤형 도시재생사업 시사점을 제시하였다. 주민은 행정지원, 물리적 개선 등 사업내용 중심을 강조한 반면, 전문가는 주민, 공동체 의식의 중요하다는 결과를 도출하였다. 하민수(2018)는 아산시 근린재생형 도시재생사업의 주민과 전문가 주체별 역할과 주체별 인식차이를 분석하여 원도심 활성화의 기초자료 및 시사점을 제시하였다. 도시재생 추진 우선순위에 대해 전문가는 경제적, 사회·문화적, 물리적 순으로, 주민은 물리적, 사회·문화적, 경제적 순으로 분석되었다. 주상현(2019)은 전주시 한옥마을을 대상으로 전문가와 주민의 도시재생사업의 성공요인에 대한 인식차이를 확인하여 향후 지방정부 도시재생사업의 성공모델을 구축하는데 시사점을 제시하였다. 전문가는

문화적, 도시 기반요인, 정치·행정적 순으로, 주민은 문화적, 도시 기반요인, 정치·행정적 순으로 전주시 도시재생사업 우선순위를 도출하였다.

상기 선행연구의 공통점은 사업지역과 추진 시점과 상관없이 전문가와 주민 간에는 도시재생사업과 관련된 중요요인의 우선순위에 대한 인식의 차이가 있다는 것이다. 대체로 전문가들은 주민이 중심이 되어 주도적으로 추진할 수 있도록 돕는 사회적 요인을, 주민은 가시적이고 즉각적인 추진과 지원이 가능한 물리적, 경제적 요인을 중요하게 인식하는 것을 확인 할 수 있었다. 인식차이에 대한 연구의 분석방법은 IPA, AHP 등을 활용하여 실시하였고, 인식차이에 대한 통계학적 유의성을 확인하기 위해 교차검정을 실시하기도 하였다.

표 2. 선행연구 검토

연구자	주요 내용	비고
이정동 외 (2017)	도시재생사업 평가 지표 도출을 위해 델파이기법을 활용하고 도출된 23개 평가요인에 대해 요인간 중요도 및 우선순위를 분석	사회, 경제, 환경, 복합
김공양 (2016)	창원시 도시재생사업의 성공적 도시재생 방안 제시를 위해 상위계층 4개, 하위계층 16개의 분야별 중요도, 주민의 만족도에 영향을 미치는 중요요인을 분석	사회, 경제, 문화, 물리·환경
강맹훈 외 (2017)	서울시 도시재생활성화지역을 대상으로 주민과 전문가 그룹의 도시재생사업의 평가요소에 대한 주민의 만족도와 전문가의 중요도 인식차이를 분석하여 맞춤형 도시재생사업 시사점 제시	IPA
하민수 (2018)	아산시 근린재생형 도시재생사업의 주민과 전문가 주체별 역할과 주체별 인식차이를 분석하여 원도심 활성화의 기초자료 및 시사점 제시	빈도분석, 카이제곱
주상현 (2019)	전주시 한옥마을을 대상으로 주민과 전문가의 도시재생사업 성공요인에 대한 인식차이를 분석하여 지방정부 도시재생사업의 성공모델 구축을 위한 시사점 제시	AHP

기존 연구는 도시재생특별법 제정 이후 도시재생 선도지역과 지방정부에서 추진 중인 도시재생사업을 중심으로 계획단계와 실행단계의 도시재생사업 성공의 중요요인 우선순위를 연구가 진행되었다. 본 연구는 도시재생뉴딜 정책의 확산과 활성화를 위해 도시재생뉴딜사업을 중심으로 한 연구가 필요한 점을 감안하여 진행하였다. 또한 사업 종료 이후의 성과측정 단계보다 추진단계에서의 주민과 전문가를 대상으로 연구를 진행하고자 하는 것이 지속적으로 선정되고 있는 도시재생뉴딜사업의 추진사업의 우선순위 결정, 효율적 예산 집행, 주민 참여확대, 참여주체 간 갈등 해소에 도움이 될 것으로 보인다.

본 연구는 중요요인의 우선순위를 1차로 주민, 2차로 전문가, 3차로 통합적으로 분석하여 주민과

전문가 집단 간 중요도 인식의 차이를 비교·분석함으로써 계층별 도시재생뉴딜사업 인식차이를 확인하는 것에 의미가 있다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 조사대상

인천광역시의 도시재생뉴딜사업은 2017년에 ‘인천을 선도하는 지속가능 부평 11번가’를 포함한 5개소, 2018년에는 ‘50년을 돌아온, 사람의 길’을 포함한 5개소, 2019년에는 ‘청년과 어르신의 OPEN SPACE, 비룡공감2080’을 포함한 4개소, 총 14개 도시재생뉴딜사업이 선정되었으며, 전국 265개 도시재생뉴딜사업의 5.2%를 차지하고 있으며 <표3>과 같다.

표 3. 인천광역시 도시재생뉴딜 선정 현황 (2017~2019)

구분	대상지	사업명	유형
2017 (5)	부평구	인천을 선도하는 지속가능 부평 11번가	중심시가지형
	동구	다시, 꽃을 피우는 화수 정원마을	우리동네살리기
	남동구	만수무강 만부마을	우리동네살리기
	서구	서구 상생마을	주거지지원형
	동구	패밀리-컬처노믹스 타운, 송림골	일반근린형
2018 (5)	서구	50년을 돌아온, 사람의 길	중심시가지형
	중구	주민과 함께하는 신흥동의 업사이클링, 공감마을	주거지지원형
	계양구	서쪽 하늘아래 반짝이는 효성마을	주거지지원형
	강화군	고려 충절의 역사를 간직한 남산마을	주거지지원형
	옹진군	백령 심청이 마을, 다시 눈을 뜨다	우리동네살리기
2019 (4)	미추홀구	청년과 어르신의 OPEN PLACE, 비룡공감2080	일반근린형
	연수구	연경산이 감싸 안은 안골마을	주거지지원형
	옹진군	평화의 섬 연평 치유프로젝트	우리동네살리기
	미추홀구	수봉마을 도시재생	우리동네살리기

인천광역시 주거재생형 도시재생뉴딜 중 본 연구의 대상지를 살펴보면 다음과 같다. 1970년대 전면재개발과 철거민 이주로 형성된 만부마을, 근대 산업화와 항만주변 공업도시의 모습을 담고 있는 화수정원마을을 우리동네살리기 유형의 주민 설문조사 대상지로 선정하였다. 주거지지원형 유형은 주변 신도시 개발에 따른 불균형이 발생한 상생마을, 고려역사와 전통을 간직한 남산마을을 주민 설문조사 대상지로 선정하였다.

2. AHP 설문조사 개요

1) 설문조사 개요

설문조사는 2020년 1월 21일부터 2020년 2월 14일까지 약 25일간 직접 방문하여 개별면접 및 집단면접 방식으로 주거재생형 도시재생뉴딜을 설명하고 자기기입방식으로 설문을 실시하였다. 주민 60명, 전문가 40명을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 설문지는 주민 50명(83%), 전문가 37명(93%)이 각각 회수되었다. 일관성비율(CR, Consistency ratio)이 0.2이상이고 0.25 미만의 설문은 이차설문을 통해 일관성을 확보하도록 하였다. 이 중 완성되지 않은 설문 및 일관성비율이 0.2이상인 설문을 제외¹⁾하고 주민 24명, 전문가 31명의 설문을 최종 분석하여 각 계층별 상대적 중요도와 우선순위를 도출하였다. AHP를 이용한 설문조사는 설문의 구조를 각 항목별로 병렬식으로 구성하여 응답자의 선택양식을 상호 교차분석 할 수 있어, 표본이 많고 적음이 분석 결과의 신뢰성에 큰 영향을 주지 않는다(유창균 외, 2014). 설문 분석프로그램은 AHP를 위해 개발된 Expert Choice 2000을 사용하였으며 설문결과와 모든 경우의 수에 대하여 논리적인 일관성을 검증할 수 있고 일관성의 오류가 발생한 부분을 찾아 최적합의 값으로 수정하게 된다.

주민 집단과 전문가 집단의 일관성비율(CR)과 채택여부를 살펴보면, 설문지 회수된 주민 집단 50명 중 일관성비율이 0.0~0.19로 분석에 활용된 주민은 24명, 0.2이상으로 미채택된 주민은 23명, 설문작성 중도 포기 등 3명으로 나타났다. 회수된 전문가 집단 37명 중 분석에 활용된 전문가는 31명, 0.2이상으로 미채택된 전문가는 6명으로 나타났다.

1) Saaty(1980)는 일관성 비율이 0.1미만이면 합리적인 일관성을 갖는 것으로 판단하고, 0.2이내일 경우 용납할 수 있는 수준이나, 그 이상이면 일관성이 부족한 것으로 재조사 및 재검토가 필요하다고 제안했다

표 4. 주민집단과 전문가집단의 사회·인구학적 특성

구 분		주민		전문가	
		응답자수(명)	비중(%)	응답자수(명)	비중(%)
성 별	남 자	13	54.2	21	67.7
	여 자	11	45.8	10	32.3
	합 계	24	100.0	31	100.0
연 령	20대	1	4.1	7	22.6
	30대	4	16.7	8	25.8
	40대	4	16.7	12	38.7
	50대	9	37.5	4	12.9
	60대 이상	6	25.0	0	0.0
	합 계	24	100.0	31	100.0
직 업	지역 주민	19	79.2	-	-
	마을활동가	5	20.8	-	-
	교수	-	-	1	3.2
	공무원	-	-	7	22.6
	재생센터	-	-	10	32.3
	공기업	-	-	13	41.9
	합 계	24	100.0	31	100.0
학 력	대학원이상	3	12.5	11	35.5
	대학교	12	50.0	19	61.3
	고졸 이하	9	37.5	1	3.2
	합 계	24	100.0	31	100.0
거주지역	만부마을	4	16.7	-	-
	화수정원마을	7	29.2	-	-
	상생마을	10	41.6	-	-
	남산마을	3	12.5	-	-
	합 계	24	100.0	-	-

사회·인구학적 특성은 <표4>와 같다. 주민 집단 응답자의 성별은 남자 54.2%, 여자 45.8%로 나타났고, 연령은 50대 37.5%가 가장 높고, 20대 4.1%, 30대 16.7%, 40대 16.7%, 60대 이상 25%로 나타났다. 직업은 지역주민 79.2%, 마을활동가 20.8%로 나타났으며, 학력은 대학교 50%, 고졸 이하 37.5%, 대학원 이상 12.5%로 나타났다. 또한 거주지역은 상생마을 41.6%, 화수정원마을 29.2%, 만부마을 16.7%, 남산마을 12.5%로 나타났다.

전문가 집단 응답자의 성별은 남자 67.7%, 여자 32.3%로 나타났고, 연령은 40대 38.7%가 가장 높고, 20대 22.6%, 30대 25.8%, 50대 12.9%로 나타났다. 직업은 공기업 41.9%로 가장 높고 재생센터 직원 32.3%, 공무원 22.6%, 교수 3.2%로 나타났으며, 학력은 대학교 61.3%, 대학원 이상 35.5%, 고졸 이하 3.2%로 나타났다.

2) 설문구성 및 내용

본 연구에서 AHP분석을 위한 쌍대비교 조사항목, 즉 변수의 설정은 1차로 상위계층은 도시재생활성화 및 지원에 관한 법에서 도시재생을 정의에서 언급한 내용을 바탕으로 사회적 재생, 경제적 재생, 물리적 재생, 문화/환경적 재생으로 구성하였다. 2차로 선행연구, 학술자료, 국토교통부 정책자료를 바탕으로 전문가와의 인터뷰 FGI(Focus Group Interview)를 실시하였다. 2020년 1월 17일 인천광역시 도시재생지원센터 전문가, 인천도시공사 전문가를 대상으로 대면 면담과 4개 대상사업지의 시사점 등을 통해 도출된 요인을 반영하여 각 상위계층별 4개의 하위계층 총 16개 하위계층으로 <표5>와 같이 구조화 하였다.

설문지는 성별, 나이, 직업, 학력 등 응답자의 일반적인 정보와 주거재생형 도시재생뉴딜 활성화요인 상위계층, 하위계층 등 계층구조별 항목 간 상대 중요도를 묻는 질문 30문항으로 작성하였다.

표 5. 설문지 구성 및 내용

상위 계층	하위계층	내용설명
사회적 재생	주민의견 반영	지역주민의 참여기회 확대로 사업추진시 주민의견 반영
	주민 공동체 역량	교육기회(도시재생대학 등) 및 주민역량강화 프로그램 확대
	참여기관 협업 및 역량	중간지원조직, 지방정부 등 거버넌스의 상호 보완적 협업관계 유지, 총괄코디네이터 및 지방정부, 지방공기업 등 역량
	갈등관리 능력	주민, 참여기관 등 이견과 갈등 발생시 해결 능력
경제적 재생	지역일자리 창출	지역재생기업(CRC) 안정적 운영, 고령자 참여가능한 다양한 사회적경제 일자리 창출
	경제활동 운영지원	기존상인 및 청년창업자를 위한 지역 활력거점 운영
	자원조달 다양화	지방재원 확대지원, 도시주택기금활용, 신탁제도, 부처협업 자원확보, 부지확보 등 다양한 금융·재정 지원
	동지내몰림 대응	주택 및 상가 임차인의 임대기간 보장 및 임대료 상승 부담 최소화로 지역경제 선순환
물리적 재생	집수리 등 주거환경 개선(개량)	노후화 주택 개량 및 집수리로 주거환경 개선
	소규모 주택정비(신축)	자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 소규모 주택정비(신축) 활성화 지원 확대
	임대주택 공급	건설임대, 매입임대, 임차형 등 지방공기업 참여 등을 통한 주민 맞춤형 공공임대주택 공급
	생활SOC 및 기반시설 확보	체육·문화·기반시설·보육·의료·교통 등 기능복합 생활밀착형 SOC 및 기반시설 확충
문화 환경적 재생	공공디자인 적용	건물, 가로, 조형물 등 마을 고유 디자인 개발 및 적용
	지역 역사자원 활용	지역 역사자원 및 고유특색 발굴 스토리텔링으로 내방객 증가
	축제/문화행사 개최	지역특성 반영한 정기적·지속적 축제/문화 행사 개최
	편리/안전한 생활환경	장애물 없는 생활환경, 빈집 슬럼화 정비, 안전한 동네

IV. AHP분석 결과

1. 상위계층 활성화 요인 우선순위 분석결과

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인에 대해 주민 집단과 전문가 집단을 대상으로 쌍대비교한 설문 결과를 종합해 본 결과, 상위계층의 활성화요인 우선순위 분석을 주민과 전문가로 나누어 보면 다음과 같다.

주민 집단에서는 경제적 재생(0.377), 물리적 재생(0.218), 문화/환경적 재생(0.216), 사회적 재생(0.189) 순으로, 주민 집단은 가시적이며 직접적인 효과를 나타낼 수 있는 경제적 재생을 가장 중요한 요인으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 하민수(2018)의 연구에서 분석된 것처럼 도시재생뉴딜 활성화를 위해서 주민집단은 경제적 재생이 가장 중요하다고 판단하고 있는 것과 같은 결과를 나타내고 있다. 실제 사업추진 현장에서 주민들은 오랜 시간이 경과하여 결과가 드러나는 사회적 재생보다 주민들이 직접적이고 즉각적으로 수혜 및 지원을 받을 수 있는 요인을 중요시하고 있는 경향이 본 설문결과로 확인된 것으로 판단된다.

전문가 집단에서는 사회적 재생(0.400), 경제적 재생(0.218), 물리적 재생(0.209), 문화/환경적 재생(0.173) 순으로 분석되었다. 이와 같은 결과는 김공양(2016)의 연구에서 분석된 것처럼 전문가 집단은 도시재생뉴딜 활성화를 위해 사회적 재생이 가장 중요한 요인으로 판단하고 있는 것과 같은 결과를 나타내고 있다. 전문가들은 주민의 적극적인 참여와 역량강화 등 인식개선을 강조한 사회적 재생을 중요하다고 생각하는 것으로 판단된다. 전문가 집단에서 가장 중요하다고 판단한 사회적 재생이 주민 집단에서는 가장 낮은 순위로 분석된 것은 두 집단 간 가장 큰 차이라 할 수 있다.

표 6. 상위계층 분석결과

구 분	주민		전문가		중요도 비교
	중요도	순위	중요도	순위	
사회적 재생	0.189	4	0.400	1	<p>주인 — (CR=0.00) 전문가 —</p>
경제적 재생	0.377	1	0.218	2	
물리적 재생	0.218	2	0.209	3	
문화/환경적 재생	0.216	3	0.173	4	

2. 하위계층 활성화 요인 우선순위 분석결과

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인 하위계층에 대해 주민 집단과 전문가 집단을 대상으로 쌍대비교 한 설문 결과를 종합해 본 결과, 사회적 재생의 활성화요인에 대해 주민 집단에서는 주민 공동체 역량(0.337), 주민의견 반영(0.242), 갈등관리 능력(0.223), 참여기관 협업 및 역량(0.199) 순으로 분석되었고, 전문가 집단은 주민 공동체 역량(0.285), 갈등관리 능력(0.253), 참여기관 협업 및 역량(0.245), 주민의견 반영(0.216)으로 분석되었다.

주민집단과 전문가집단에서 가장 중요한 요인으로 주민 공동체 역량이 조사된 것은 도시재생뉴딜 초기단계를 지나 중기단계에 접어들면서 주민 스스로 그동안 도시재생대학 등 도시재생에 대한 주민교육 등을 통해 도시재생뉴딜 활성화를 위해서는 주민 공동체의 역량을 강화가 우선이라는 인식의 개선과 주민 공동체 역량강화에 지속적으로 중점을 둔 일관되게 추진된 정부정책의 결과로 볼 수 있겠다.

표 7. 사회적 재생 분석결과

구 분	주민		전문가		중요도 비교
	중요도	순위	중요도	순위	
주민의견 반영	0.242	2	0.216	4	
주민 공동체 역량	0.337	1	0.285	1	
참여기관 협업 및 역량	0.199	4	0.245	3	
갈등관리 능력	0.223	3	0.253	2	

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인 하위계층 경제적 재생의 활성화요인에 대해 주민 집단에서는 지역일자리 창출(0.295), 동지내몰림 대응(임차인 보호)(0.241), 채용조달 다양화(0.237), 경제활동 운영 지원(0.227) 순으로 분석되었고, 전문가 집단은 지역일자리 창출(0.329), 동지내몰림 대응(임차인 보호)(0.265), 경제활동 운영지원(0.247), 채용조달 다양화(0.159) 순으로 분석되었다.

주민 집단과 전문가 집단 두 집단 모두 지역일자리 창출이 가장 중요한 요인으로 분석되었다.

도시재생뉴딜사업 종료이후 지속가능한 도시재생을 위한 양질의 지역일자리가 필요하다는 정책적 필요성과 주민 스스로 재생사업의 주체로서 지역재생기업의 안정적 운영과 사회적경제 일자리 창출을 위한 주거재생형 도시재생뉴딜 현장의 목소리가 반영된 것으로 해석할 수 있다.

전문가 집단은 HUG 등 현 제도권에서 재원조달을 지원하는 제도가 있으나, 본 연구의 대상지인 주거재생형 도시재생뉴딜과 같이 소규모 저층 주거밀집지역에 거주하는 노령자나 저소득층 계층에게는 자율주택정비사업 등을 통한 주거환경개선의 체감도가 낮고 재원조달 접근성이 어려운 것으로 판단한 결과, 가장 낮은 중요도를 나타낸 것으로 해석된다.

표 8. 경제적 재생 분석결과

구 분	주민		전문가		중요도 비교
	중요도	순위	중요도	순위	
지역일자리 창출	0.295	1	0.329	1	
경제활동 운영지원	0.227	4	0.247	3	
재원조달 다양화	0.237	3	0.159	4	
동지내몰림 대응 (임차인 보호)	0.241	2	0.265	2	

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인 하위계층 물리적 재생의 활성화요인에 대해, 주민 집단에서는 생활SOC 및 기반시설 확보(0.309), 소규모 주택정비(0.265), 집수리 등 주거환경 개선(0.259), 임대주택 공급(0.166) 순으로 분석되었고, 전문가 집단은 집수리 등 주거환경 개선(0.354), 생활SOC 및 기반시설 확보(0.296), 임대주택 공급(0.193), 소규모 주택정비(0.157) 순으로 분석되었다.

주민 집단에서는 개인의 주거환경보다 살기 좋은 동네의 기본요소인 공공영역의 생활 SOC의 확충이 가장 중요한 요인으로 나타났고, 실생활에서 불편을 경험한 소규모 저층주거지의 주거재생형 도시재생뉴딜지역 거주자의 주거 환경적 특징이라고 할 수 있다.

전문가 집단에서는 도시재생사업지역 선정 시 근거가 되는 법적지표인 쇠퇴기준에 해당하는 노후주택 증가지역임을 감안하여 노후 저층주거지의 주민 개인별 정책지원의 체감도와 만족도가

높은 집수리 등 주거환경 개선 요인이 가장 높게 분석된 것으로 해석된다. 소규모 주택정비 즉, 신축을 통한 주거환경개선이 가장 낮은 중요도를 나타내는 것은 도시재생뉴딜 사업지에서 소규모 주택정비가 부진하고 단기간에 정책적 효과 나오지 않는 점에서 기인한 것으로 판단된다.

표 9. 물리적 재생 분석결과

구 분	주민		전문가		중요도 비교
	중요도	순위	중요도	순위	
집수리 등 주거환경 개선 (개량)	0.259	3	0.354	1	
소규모 주택정비 (신축)	0.265	2	0.157	4	
임대주택 공급	0.166	4	0.193	3	
생활SOC 및 기반시설 확보	0.309	1	0.296	2	

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인 문화/환경적 재생의 활성화요인에 대해, 주민 집단에서는 편리/안전한 생활환경 조성(0.409), 공공디자인 적용(0.222), 축제/문화행사 개최(0.189), 지역 역사자원 활용(0.181) 순으로 분석되었고, 전문가 집단은 편리/안전한 생활환경 조성(0.455), 지역 역사자원 활용(0.262), 축제/문화행사 개최(0.160), 공공디자인 적용(0.122) 순으로 분석되었다.

전문가 집단에서 지역역사 자원의 활용이 두 번째로 중요한 요인으로 분석된 반면, 주민 집단에서는 중요도가 가장 낮은 요인으로 분석된 것은 해당 주거재생형 도시재생뉴딜사업 대상지들이 집단 이주지역, 공장지역 등 역사자원으로서 활용성이 부족한 지역임을 해당 지역의 한계로 인식하고 있는 것으로 해석된다.

표 10. 문화/환경적 재생 분석결과

구 분	주민		전문가		중요도 비교
	중요도	순위	중요도	순위	
공공디자인 적용	0.222	2	0.122	4	
지역 역사자원 활용	0.181	4	0.262	2	
축제/문화행사 개최	0.189	3	0.160	3	
편리/안전한 생활환경	0.409	1	0.455	1	

3. 전체 하위계층 활성화 요인 우선순위 분석결과

주거재생형 도시재생뉴딜 활성화 요인의 각 계층별 중요도를 분석한 결과, 주민 집단과 전문가 집단의 16개의 하위계층 중요도 우선순위는 <표11>과 같이 분석되었다.

표 11. 주민과 전문가집단 하위계층 분석결과

상위 계층	하위계층	주민		전문가		편차 (A-B)
		중요도(A)	순위	중요도(B)	순위	
사회적 재생	주민의견 반영	0.046	11	0.086	4	-0.04
	주민 공동체 역량	0.064	7	0.114	1	-0.05
	참여기관 협업 및 역량	0.038	15	0.098	3	-0.06
	갈등관리 능력	0.042	12	0.101	2	-0.059
경제적 재생	지역일자리 창출	0.111	1	0.072	7	0.039
	경제활동 운영지원	0.086	5	0.054	10	0.032
	자원조달 다양화	0.089	3	0.035	13	0.054
	동지내몰림 대응 (임차인 보호)	0.091	2	0.058	9	0.033
물리적 재생	집수리 등 주거환경 개선 (개량)	0.057	9	0.074	6	-0.017
	소규모 주택정비 (신축)	0.058	8	0.033	14	0.025
	임대주택 공급	0.035	16	0.040	12	-0.005
	생활SOC 및 기반시설 확보	0.067	6	0.062	8	0.005

문화 / 환경재생	공공디자인 적용	0.048	10	0.021	16	0.027
	지역 역사자원 활용	0.039	14	0.045	11	-0.006
	축제/문화행사 개최	0.041	13	0.028	15	0.013
	편리/안전한 생활환경	0.088	4	0.079	5	0.009

주민 집단은 지역일자리 창출(0.111), 등지내몰림 대응(0.091), 재원조달 다양화(0.089), 편리/안전한 생활환경(0.088), 경제활동 운영지원(0.086), 생활SOC 및 기반시설 확보(0.067), 주민 공동체 역량(0.064), 소규모 주택정비(0.058), 집수리 등 주거환경개선(0.057), 공공디자인 적용(0.048), 주민의견 반영(0.046), 갈등관리 능력(0.042), 축제/문화행사 개최(0.041), 지역 역사자원 활용(0.039), 참여기관 협업 및 역량(0.038), 임대주택 공급(0.035) 순으로 분석되었다.

전문가 집단은 주민 공동체 역량(0.114), 갈등관리 능력(0.101), 참여기관 협업 및 역량(0.098), 주민의견 반영(0.086), 편리/안전한 생활환경(0.079), 집수리 등 주거환경 개선(0.074), 지역일자리 창출(0.072), 생활SOC 및 기반시설 확보(0.062), 등지내몰림 대응(0.058), 경제활동 운영지원(0.054), 지역 역사자원 활용(0.045), 임대주택 공급(0.040), 재원조달 다양화(0.035), 소규모 주택정비(0.033), 축제/문화행사 개최(0.028), 공공디자인 적용(0.021) 순으로 분석되었다.

전체 16개의 하위계층의 활성화요인의 우선순위를 분석한 결과, 주민집단은 지역일자리 창출(0.111), 등지내몰림에 대응(0.091), 재원조달 다양화(0.089) 등 다양한 경제적 지원의 중요성을 강조한 반면, 전문가집단은 주민의 역량강화(0.114), 갈등관리(0.101), 참여기관 협업 및 역량(0.098), 주민의견 반영(0.086) 등 소프트웨어를 강조한 사회적 재생 분야가 중요한 요인인 것으로 확인되었다. 이러한 차이는 본 연구에서 가장 유의미하게 분석된 점이라 할 수 있으며 현장에서 느끼는 주민과 전문가와의 인식차이에 대한 현황과 현상을 데이터로 확인할 수 있었다. 중요도의 편차는 0.005-0.06으로 저층주거지 도시재생뉴딜 활성화를 위해서는 사회적, 경제적, 물리적, 문화/환경적 다양한 요인들이 통합적이고 유기적으로 운영되어야 할 필요성을 보여준다.

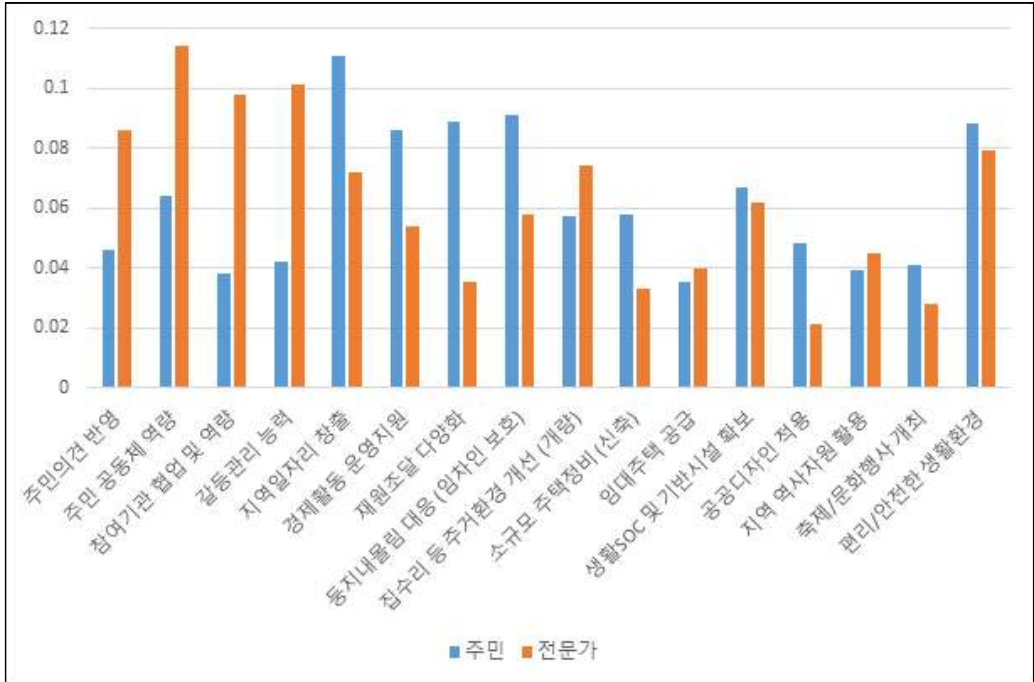


그림 1. 주민과 전문가집단 하위계층 분석결과 비교

V. 결론

본 연구는 주거재생형 도시재생뉴딜사업 현장의 정책추진 효과 극대화를 도모함에 있어 주민과 전문가 간 도시재생 세부 추진분야의 우선순위에 대한 인식수준에 차이가 존재함을 확인하고자 시작하였다. 인천광역시 주거재생형 도시재생뉴딜사업 4개소에서 도시재생대학과 주민협의체 등에서 활동하고 있는 주민과 해당사업에 직·간접적으로 참여하고 있는 전문가의 도시재생뉴딜 활성화요인에 대한 두 집단 간 인식의 차이의 관점에서 정책의 방향 결정시, 도시재생뉴딜 단위사업 추진의 우선순위를 정하는 데 활용될 수 있는 기초자료를 제공하고자 한다.

본 연구는 구조화 및 계층화된 설문을 통해 주거재생형 도시재생뉴딜의 활성화 요인을 AHP로 분석하였고, 주민집단과 전문가집단은 각 요인별 우선순위 및 가중치에 대한 차이가 있음을 확인할 수 있었으며, 연구의 요약 및 시사점은 다음과 같다.

첫째, 상위계층의 활성화요인 우선순위 분석결과, 주민은 가치적이며 직접적인 효과를 나타낼 수 있는 정부나 지방정부에서의 지원이 필수적인 경제적 재생을 가장 중요한 요인으로 본 것은 도시재생뉴딜의 주체가 아닌 수혜자로서 그 동안 익숙하게 경험해온 물리적, 경제적 지원을 원하고 있는 것으로 보인다. 전문가는 정책효과가 즉시 나타날 수 있는 경제적 재생과 물리적 재생보다 주민의 적극적인 참여와 역량강화 등 소프트웨어를 강조한 사회적 재생을 중요하다고 생각하는 것으로 보인다. 도시재생뉴딜의 마중물 사업이 종료된 이후에도 마을의 자생력, 사업 추진력 및 지속성을 향상시키기 위하여 주민의 의식개선과 역량이 강화되어야 한다고 인식하는 것으로 보인다. 이는 선행연구에서도 볼 수 있는 결과로서 주민은 자신들의 중요하다고 생각하는 사업이 우선적으로 시행되길 기대하지만, 사업추진 구조상 전문가 입장에서의 우선순위가 결정되고 있다는 것을 보여주는 것이기도 하다. 주민이 도시재생뉴딜의 가장 중추적인 주체가 되고 주민의 기대감이 불만과 무관심으로 바뀔 것으로 참여저조 및 활성화의 저해요소가 되지 않도록 지속적인 주민과의 소통이 필요한 것으로 보인다.

둘째, 전체 16개의 하위계층의 활성화요인의 우선순위를 분석한 결과, 주민집단은 지역일자리 창출, 등지 내몰림에 대응하기 위한 다양한 경제적 지원의 중요성을 강조한 반면, 전문가집단은 주민 참여와 역량강화 등 사회적 재생 분야가 중요한 것으로 분석되었다. 주민집단과 전문가 집단 간 활성화 요인 인식 수준에 차이가 있음을 보여주고 있으며 본 연구에서 가장 유의미하게 분석된 점이라 할 수 있겠다. 향후 도시재생뉴딜사업의 단위사업 추진시 경제적 재생과 사회적 재생 상호 보완을 통해 주민에게 실제적 도움이 되고 정책실행의 성과를 나타낼 수 있도록 사업추진의 우선순위 조정 및 유연한 실행계획 수립이 필요한 것으로 보인다.

셋째, 사회적 재생에서 두 집단이 가장 중요한 요인으로 본 주민 공동체 역량은 주민들이 다양한 주민 공동체 역량강화 프로그램을 통한 도시재생 확대의 정책적 성과로 볼 수 있을 것이다. 경제적 재생에서 두 집단 모두 지역일자리 창출이 가장 중요한 요인으로 분석된 것은 지역재생기업의 안정적인 운영과 사회적경제 일자리 확대로 자립성과 지속가능성의 중요성을 두 집단 모두 인식하고 있는 것으로 보인다. 고령자와 저소득층 주민의 밀도가 높은 주거재생형 도시재생뉴딜 현장의 특성상 도시재생뉴딜사업 종료이후에도 지속가능한 지역일자리 창출과 청년의 유입을 유도하기 위한 정책적 보완이 필요할 것으로 보인다.

넷째, 물리적 재생 요인 중에서 생활 SOC의 확충이 주민집단에서 가장 중요한 요인으로 나타난 것은 소규모 노후화 저층주거지에서의 대부분의 주민이 불편을 겪고 있는 생활 인프라 시설을 확충하는 것이 도시재생뉴딜 사업추진이 활성화하는 것에 효율적일 것이라는 것을 보여주는 중요한 결과이다. 상당한 도시쇠퇴가 진행된 해당지역에서는 인구의 감소와 빈집 및 우범지역의 확산으로 문화/환경적 재생에서 편리/안전한 생활환경이 두 집단에서 공통으로 가장 중요하다고 보았으며, 향후 주민의 공동체 균열과 심리적 불안감을 해소하기 위해 다양한 접근방법이 필요하다 할 수 있겠다.

마지막으로, 도시재생은 해당 지역의 특색과 상황이 각기 다른 특징이 있으므로 인천광역시에서 진행 중인 일부 주거재생형 도시재생사업에 한정된 결과를 주거재생형 전반적인 결과로 일반화하고 활용하기에는 어려움이 있을 것이다. 본 연구는 선행연구를 기초로 하여 현재 추진 중인 도시재생뉴딜사업 현장에서 선행연구와의 유효성을 확인하고 시행 초기의 주거재생형 도시재생뉴딜지역 주민이 중요하게 생각하는 활성화 요인을 확인해봄으로써, 추후 추진될 도시재생뉴딜사업의 단위사업의 우선순위 결정시 활용되어질 필요가 있겠다. 본 연구에서 도출된 주민과 전문가의 인식차이를 미중물 사업기간이 반 이상 지난 현 시점에서 사업추진 우선순위를 정하는데 즉시 반영하기 어려운 한계가 있다. 추후 완료단계에서의 성과평가를 통한 모니터링과 피드백을 중심으로 한 연구를 통해 활성화요인과 정책지원 등이 발굴되어 향후 추진 예정인 도시재생뉴딜사업의 정책적 효과의 지속 및 활성화를 도모하는데 활용되어져야 할 것이다.

인용문헌

- 강맹훈, 송혜승, 이명훈, 2017. “도시재생사업 평가요소에 대한 주민: 전문가 간 인식 차이에 관한 연구”, 『도시설계』, 18(3): 45-59.
- 김공양, 2016. “도시재생사업 사례의 성과분석과 발전 방안 연구: 창원(마산)시를 중심으로”, 경상대학교 대학원 박사학위논문.
- 김아름, 구자훈, 2014. “주민참여형 주거지재생사업에 대한 고령거주자의 사업 만족도 결정요소 연구: 연남동 사업지구를 대상으로”, 『한국주거학회논문집』, 26(5): 125-132.
- 김영, 이정동, 정경석, 2010. “지방중소도시 도심 주거지 정비 및 재생방안”, 『한국주거환경학회 학술대회 발표논문집』, 2010(5): 57-76.
- 김혜천, 2013. “한국적 도시재생의 개념과 유형, 정책방향에 관한 연구”, 『도시행정학보』, 26(3): 1-22.
- 김호철, 2017. “AHP분석을 통한 지속가능한 도시재생사업의 중요요인 분석 연구”, 『한국지역개발학회지』, 29(3): 201-216.
- 박대근, 정다운, 김홍순, 2009. “계획요소의 분석을 통한 도심재생사업의 평가”, 『도시행정 학보』, 22(3): 295-316.
- 서남진, 2020. “도시활력증진사업의 주민만족 영향요인 분석”, 단국대학교 대학원 박사학위논문.
- 유창균, 변경화, 조성진, 2014. “AHP분석을 통한 마을형 친환경지표의 설정 및 가치의 평가구조: 농촌지역을 대상으로”, 『대한건축학회연합논문집』, 16(2): 41-48.
- 이정동, 김영, 홍성실, 2017. “AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구”, 『주거환경(한국주거환경학회논문집)』, 15(3): 333-348.
- 주상현, 2019. “도시재생사업 성공요인 중요도 분석과 정책적 함의: 전문가와 지역주민 인식 비교를 중심으로”, 『한국자치행정학보』, 33(1): 285-308.
- 하민수, 2018. “근린재생형 도시재생사업에 대한 주체별 인식차이에 관한 연구: 아산시 원도심 활성화사업을 중심으로”, 공주대학교 석사학위논문.
- Saaty, T. L., 1980. *The Analytic Hierarchy Process*, New York: McGraw-Hill

< 투고 2020.07.13., 심사 2020.07.24., 게재확정 2020.08.06. >