

도시재생 사업추진과정에서의 의사결정기준 중요도 -청주시를 중심으로-

김중헌¹, 오형석², 백민석³, 황재훈^{4*}

¹대전대학교 건축학과, ²공주대학교 건축학부, ³세명대학교 부동산학과, ⁴충북대학교 도시공학과

A Research on the Importance of Decision Making in Process of Promoting an Urban Regeneration Project -Focused on Cheong-ju City-

Joonghun Kim¹, Hyoungseok Oh², Minseok Baik³, Jaehoon Hwang^{4*}

¹Dept. of Architectural Engineering, Daejeon University,

²Dept. of Architecture, Kongju National University, ³Dept. of Real Estate, Semyung University,

⁴Dept. of Urban Engineering, Chungbuk National University

요약 도시재생사업 추진과정에는 다양한 주체들이 참여하게 된다. 이에 따라 사업추진을 위한 의사결정 과정이 장시간 소요되고 많은 갈등이 유발될 수 있다. 이에 본 연구에서는 현재 추진 중이거나 추진 예정인 도시재생사업의 원활한 사업추진을 위한 중요 지표를 제시하고자 도시재생사업추진을 고려한 의사결정기준에 관한 중요도를 도출하였다. 본 연구에서는 도시재생사업이 추진 중인 지역의 추진주체들에 대한 설문조사 및 AHP 분석을 통하여 다음과 같은 분석결과를 도출하였다. 먼저 도시재생사업추진과정을 고려한 사업추진주체들의 의사결정기준 중요도를 분석한 결과 주민의견(0.393) > 지방자치단체 의지(0.231) > 전문가 의견(0.206) > 마스터플랜(0.169)의 순으로 중요도가 분석되었다. 다음으로 도시재생사업추진과정에서 사업참여자의 정성적 의사결정 기준에 관한 중요도를 분석한 결과 지속가능성(0.325) > 경제성(0.277) > 사업추진 용이성(0.232) > 형평성(0.166)의 순으로 중요도가 분석되었다. 끝으로 설문조사 과정에서 응답자를 도시재생사업 인지자와 미인지자 그룹, 도시재생사업지내 거주자와 사업지외 거주자 그룹으로 구분하여 보다 세부적인 분석을 실시한 결과, 일부 중요도 항목에서 의미 있는 차이점과 시사점이 도출되었다. 향후 본 연구의 성과가 도시재생사업의 성공적인 추진과 의미 있는 성과 도출을 위해 널리 활용되기를 기대한다.

Abstract Urban regeneration projects involve various stakeholders, which result in decision making processes that require long periods of time and cause many conflicts. This study aims to identify important factors in decision making for promoting an urban regeneration project. The analysis results utilizing AHP are as follows: Firstly, the analysis results identify the main considerations in the process of promoting urban regeneration projects as residents' opinion(0.393), involvement of local government(0.231), opinions of related experts(0.206) and master plan(0.169). Secondly, the key drivers of stakeholders' qualitative decision making were found to include sustainability(0.325), economic feasibility(0.277), ease of project implementation(0.232) and equity(0.166). Lastly, meaningful differences in the relative importance of key aspects of decision making were identified when respondents were grouped according to being aware or not aware of the urban regeneration project, as well as living on or living off the project site. The results of this study can be used to implement successful urban regeneration projects in the future.

Keywords : urban regeneration; urban regeneration stakeholders; decision making standard; qualitative decision making standard

*Corresponding Author : Jae-hoon Hwang(Chungbuk National University)

Tel: +82-43-266-6914 email: jhwang@cbnu.ac.kr

Received July 15, 2016

Revised (1st August 9, 2016, 2nd September 2, 2016, 3rd September 8, 2016)

Accepted September 9, 2016

Published September 30, 2016

1. 서론

전국적으로 도시재생사업이 빠른 속도로 확산되고 있다. 조만간 한국적 도시재생의 성공모델이 나타나게 될 것으로 생각된다. 현재까지 도시재생 선도지역사업 13개소, 도시재생 일반지역사업 33개소 총 46개소에서 도시재생사업이 추진 중에 있다. 사업을 추진 중인 각 지자체별로 추진실적은 다르지만 정부 부처와 지방자치단체 모두 도시재생사업의 성공적인 추진에 힘을 모으고 있다[1].

도시재생사업은 사업의 특성상 주민참여가 필수적이며, 주민참여형 도시재생은 바람직한 기성시가지 정비방식으로 각광을 받고 있다. 반면 도시재생에서의 주민참여는 재생사업이 추진되는 지역의 사회경제적 조건 및 정부와 주민 간 관계에 따라 참여가 일어날 수도 있고 배제가 일어날 수도 있다[2]. 이런 이유로 인해 도시재생 사업과정에서의 주민참여는 다양한 갈등구조를 양산할 수도 있는 쟁점요인으로 작용하고 있는 것이다. 최근 각 지방자치단체들의 도시재생사업 진도율은 지역특성에 기반한 주민참여방식, 갈등양상, 의사결정구조, 정성적 판단기준 등에 따라 많은 영향을 받고 있다. 현재까지 선정된 도시재생사업지역 46개소의 사업추진 성과가 인근 지역에 파급되는 것이 도시재생 사업의 핵심적인 목표임을 감안할 때, 보다 효율적인 사업추진방식과 의사결정구조는 매우 중요한 의미를 가진다[3].

본 연구의 목적은 지방자치단체가 추진하는 도시재생 사업의 추진과정에서 다양한 참여주체들의 의견을 조율하여 의사결정을 하는 과정에 필요한 의사결정 기준 중요도를 도출하는 것이다. 이를 통해 현재 진행 중이거나 계획 중인 도시재생사업이 보다 효율적으로 추진될 수 있기를 기대한다. 본 연구에서는 각 요인들의 중요도를 분석하기 위해 AHP 분석방법을 활용하여 도시재생사업 추진과정에서의 의사결정기준 중요도 및 도시재생사업 참여자들의 정성적 의사결정기준 중요도를 도출하였다. 향후 본 연구를 기반으로 한 다양한 후속 연구들이 진행되기를 기대한다.

2. 도시재생사업

2.1 도시재생

도시재생에 대한 명확한 정의는 아직도 진행 중인 연

구주제이다. 도시재생은 통상적으로 도시전체 차원에서 장기적인 관점으로 주민의 자발적인 참여를 유도하고, 공공과 민간의 협력을 통해 도시전체의 지속적인 성장을 위해 경제적·사회적·문화적 기능을 부여하는 통합적인 접근방식으로 정의되고 있다[4]. 도시재생사업은 물리적 환경만을 개선하는 전면 철거형 사업과는 달리 주민과 지역공동체가 추진주체로 참여하며, 마을 공동체를 회복하고 지역정체성을 유지하고자 한다[5, 6].

도시재생의 법률적 정의는 “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 활성화 시키는 것”을 말한다[7]. 도시재생의 광의의 개념은 쇠퇴지역에 대한 환경개선과 함께 새로운 기능을 도입·창출함으로써 물리·환경적, 경제적, 사회·문화적으로 재 활성화시키는 것을 의미하며, 도시재생사업은 유형별로 공공주도형, 민간주도형, 공공·민간협력형 도시재생사업으로 구분된다[8].

이상과 같이 도시재생은 다양하게 정의되고 있지만 국내에는 아직까지 완전하게 도시재생사업이 종료된 사례가 없기에, 실질적인 의미의 도시재생을 정의하기에는 어려운 점이 있다고 판단되며, 이는 얼마든지 한국형 도시재생은 달리 정의될 수 있음으로 해석되어 진다.

2.2 도시재생사업 추진개요

정부는 도시정책의 새로운 패러다임을 실현시키고자 2013년 6월 4일 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’을 제정하고 도시재생사업을 추진하기 위한 다양한 제도를 정비하였다[7, 9]. 현재 진행 중인 도시재생사업은 도시재생 선도지역 13개소(경제기반형 2개소, 근린재생형 11개소), 도시재생 일반지역 33개소(경제기반형 5개소, 중심시가지 근린재생형 9개소, 일반 근린재생형 19개소)가 있다[1]. 도시재생선도지역은 중앙정부로부터 계획수립비와 사업비가 4년간 국비지원되며 한국토지주택공사, 국토연구원, 건축도시공간연구소 등 전문기관이 행정과 기술적인 사항을 지원한다. 도시재생 일반지역 사업은 사업단계별 관문심사를 도입하여 단계별 목표달성 시에만 후속사업을 추진할 수 있도록 관리하고 있으며, 현장지원센터 설치를 의무화하고 민간총괄코디네이터가 사업을 추진하도록 책임과 권한을 강화하였다[1]. 도시재생선도지역과 일반지역의 각 사업지 현황은 다음

과 같다.

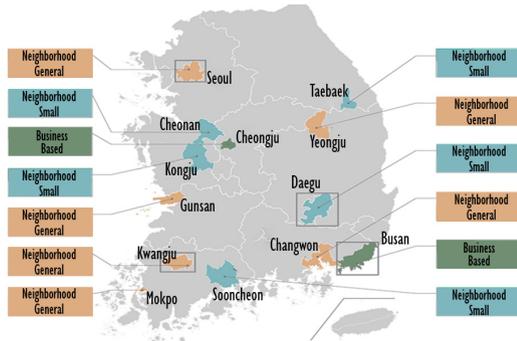


Fig. 1. Priority Area for Urban Regeneration

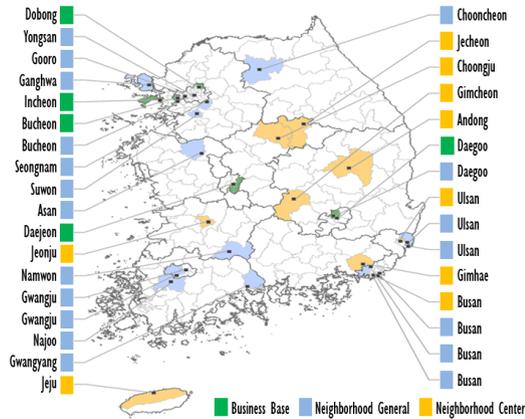


Fig. 2. General Area for Urban Regeneration

2.3 도시재생사업 의사결정 참여주체

도시재생사업의 추진과정에서 의사결정에 참여하는 참여주체는 지역주민, 지방자치단체, 지역전문가, 해당 지역의 도시재생관련 마스터플랜 등이 있다. 해당 주체들의 의견반영 정도에 따라서 사업의 방향성이 결정될 수 있기에 해당 주체들의 의사결정기준 중요도는 매우 중요한 관심사이다. 의사결정에 참여하는 주체들은 AHP 분석의 분류 항목으로 구성되었으며, 해당 항목들은 현재 진행되고 있는 도시재생사업에 대한 가장 실질적인 전문가그룹인 도시재생지원센터장 그룹과의 심층 면접과 관련 공무원, 주민협의체 및 상인협의체, 도시재생전략계획 및 활성화계획 주체들과의 인터뷰를 통해 구성되었다. 이와 같이 분류 항목이 선행연구 또는 이론적 배경으로부터 도출되지 못하고, 정성적인 접근방식으로

구성된 이유는 아직까지 국내에 도시재생사업이 완전하게 종료된 곳이 없어 사례 또는 백서를 통한 이론적 구성이 어렵고, 도시재생사업추진 관련 분야에 대한 연구 또한 이론적인 분야에 한정되어 있기에 분류 항목 구성에 어려움이 있다. 참여주체의 특성은 다음과 같다.

첫째, 해당 사업이 시행되는 지역 주민의 의견이다. 지역 주민들이 많은 관심을 가지고 있으며, 도시재생사업에 대한 추진의지가 활발한 경우 해당 사업의 성공가능성이 높아지는 것이 일반적이다. 둘째, 해당 지방자치단체의 의지이다. 특히 민선 지방자치단체의 경우 공약 사항 또는 지자체장의 의지 및 관련 공조직의 사업시행 의지가 높은 경우 해당 사업의 성공가능성이 높아지게 된다. 셋째, 지역 및 광역전문가의 의견이다. 전문가들은 해당 사업을 추진함에 있어 물리적인 재생, 환경적인 재생, 경제적인 재생, 지역사회 파급효과 등 다양한 변수를 고려하여 사업을 추진하게 한다. 다만 이 과정에서 지역 주민의 의견, 지방자치 단체의 의지와 합치되지 않는 결과를 도출해 내는 경우도 있다. 특히, 도시재생사업대상지 이외의 경우 지역 이기주의 및 정치적인 의사가 개입하게 될 여지가 있다. 넷째, 지역의 도시재생전략계획 및 활성화계획에 근거한 마스터플랜이다. 지역의 대표적인 연구기관의 연구결과를 통해 도출된 마스터플랜에 따라 도시재생사업을 추진하는 것이다. 객관적인 연구결과가 도출되는 반면, 지역정서 및 지자체의 의지 등 정성적 요소의 반영이 축소될 수 있다. 앞서 기술한 도시재생사업 참여주체들은 거버넌스 형태로 의사결정과정에 참여하게 되는 것이 일반적이다[3].

도시재생사업과 관련하여 다수의 연구에서 주민참여가 중요함이 강조되고 있으나[10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20], 기존의 사업방식에 익숙한 주민들의 성향으로 인해 아직까지는 재생사업에 대한 주민 경험이 절대적으로 부족한 상황이다[6]. 특히 도시재생사업 추진과정에서는 다양한 갈등이 발생할 소지가 있으나, 추진주체들이 이에 대한 복잡한 이해관계와 요구를 제대로 파악하기 어렵다는 문제점이 있다[21, 22].

2.4 도시재생사업 참여자의 정성적 의사결정 기준 중요도

도시재생과 관련하여 이론적인 부분의 중요도가 일부 도출되었지만[3, 23] 도시재생사업의 추진과정까지를 고려한 중요도는 아직까지 연구되지 않았다. 실제 사업

추진 현장에서는 사업추진과정이 국토부의 가이드라인에 따라 각 지자체들이 임의적으로 시행하는 등 문제점이 부각되고 있으며, 학계에서는 실질적인 사업추진과정에 대한 연구성과를 아직까지 제시하지 못하고 있는 실정이다. 이에 본 연구는 선형적인 성격을 가지면서 관련된 후속연구들에 대한 아이디어 제시와 더불어 도시재생사업이 추진되는 지역의 의사결정과정에 미력하나마 도움이 되고자 진행되었다.

본 연구에서는 이를 위해 도시재생사업 참여자의 정성적 의사결정기준 중요도를 도출하기 위해 경제성, 지속가능성, 사업추진 용이성, 형평성의 4가지 기준을 분석에 활용하였다. 이 4가지 기준의 도출과정은 앞의 절에서 기술한 사항과 동일하다. 정성적 의사결정과정에는 도시재생사업의 리스크 요인에 대한 잠재적인 평가를 포함한다고 볼 수 있는데[24], 이에 대한 참여자의 평가는 4가지 기준에 선택적으로 작용하게 된다.

본 연구에서는 도시재생사업의 경제적 타당성과 관련한 일체의 요인을 경제성, 도시재생사업의 성과가 여러 가지 측면에서 지속적으로 유지될 수 있는지에 대한 일체의 요인을 지속가능성, 도시재생사업의 실질적인 추진 용이성과 관련한 일체의 요인을 사업추진용이성, 도시재생사업을 통한 공동체 구성원의 공평한 혜택분배와 관련한 일체의 요인을 형평성 요인으로 설정하여 분석을 실시하였다. 도출된 중요도 기준을 정리하면 다음과 같다.

Table 1. The Indicators of Decision making standard

Category	Indicators
Decision making standard	Residents' opinion
	Involvement of local government
	Opinions of related experts
	Master plan
Qualitative decision making standard	Economic Feasibility
	Equity
	Ease of project implementation
	Sustainability

3. 실증분석

3.1 조사개요

본 연구에서는 도시재생사업의 사업추진까지를 감안한 의사결정기준 중요도를 도출하기 위해 구조화된

AHP 설문지를 통해 조사를 실시하였다. 설문조사는 2016년 5월 2일부터 2016년 6월 30일까지 약 2개월 간 도시재생 선도사업이 추진되고 있는 충청북도 청주시 일원에서 실시되었다. 설문조사 대상은 본 연구의 분류항목에 해당되는 주민, 지자체, 전문가, 계획수립 주체 등이 고르게 분포될 수 있도록 많은 노력을 기울였다. 설문조사는 해당 분류항목과 관련된 조직을 통해 추천된 응답자들에 대하여 교육된 조사원에 의해 총 124부의 설문지가 회수되었고, 이 중 불완전한 응답이 포함된 설문을 제외하고 총 100부가 분석에 활용되었다. 분석에는 SPSS 21.0 과 Expert Choice 프로그램이 활용되었다.

설문항목에 대한 신뢰도 분석결과 신뢰도 통계량은 적정 수준을 유지하였다(Cronbach $\alpha=0.771$). 본 연구에 활용된 응답자의 기본특성은 다음과 같다. 응답자 주 연령대는 50대가 가장 높은 것으로 나타났으며, 40대, 20대, 30대, 60대 이상이 뒤를 이었다. 이러한 연령대 분포는 해당 지역 주요 의사결정과 관련하여 적절한 분석결과를 도출할 수 있게 된 주요인이 되었다. 응답자 다수가 도시재생사업에 대해 인지하고 있었으며(85%), 도시재생사업 참여경험자 비율이 59%로 분석되었다. 다음으로 도시재생사업과정에서의 의사결정 중요도와 관련한 전체 지역민의 객관적 의견을 반영하기 위하여 사업지내외 부 거주비율, 도시재생사업 참여경험, 주민단체 구성원 경험, 사업추진 주체 경험 등 항목에서 대등한 비중을 유지하기 위해 많은 노력을 기울였다. 응답자들의 직업은 자영업(상업)의 비중이 가장 높게 나타났으며, 이후 전문직, 주부, 공무원 등이 뒤를 이었다. 응답자 특성 세부내역은 다음과 같다.

Table 2. Respondents' Characteristics

category	level	Frequency	(%)
Age	20-29yrs	18	18.0
	30-39yrs	16	16.0
	40-49yrs	24	24.0
	50-59yrs	36	36.0
	60 and above	6	6.0
	sum	100	100
Gender	male	45	45.0
	female	55	55.0
Recognition of Urban regeneration project	recognized	85	85.0
	Not recognized	15	15.0

Experience of Urban regeneration project	experienced	59	59.0
	Not experienced	41	41.0
Relation between Residence and project site	Live in project site	46	46.0
	Live outside project sit	45	45.0
	Not applicable	9	9.0
Relation between Business and project site	Own a business in the project site	23	23.0
	Own a business outside the project site	5	5.0
	Not applicable	72	72.0
Occupation	Student	3	3.0
	Housewife	20	20.0
	Sales/Service	2	2.0
	Public official	10	10.0
	Professional	20	20.0
	Self-employment(Business)	35	35.0
	Self-employment(Manufacturing)	3	3.0
	Office worker	6	6.0
	Other	1	1.0
	sum	100	100
Residents organization	Organized	65	65.0
	Not organized	35	35.0
Experience of organization member	Experienced	51	51.0
	Not experienced	49	49.0
Experienced as project promoting party	Experienced	45	45.0
	Not experienced	55	55.0

3.2 분석결과

3.2.1 의사결정기준 중요도 분석

먼저 본 연구에서 관심을 둔 도시재생사업추진까지를 감안한 의사결정기준 중요도 분석결과 각 기준별 중요도는 주민의견(0.393)>지방자치단체 의지(0.231)>전문가의 의견(0.206)>마스터플랜(0.169)의 순서로 나타났다. 이러한 분석결과는 도시재생사업의 원활한 추진을 위해서는 주민의견을 가장 중요하게 고려해야 하며, 주민이 의사결정 과정의 핵심주체임을 확인하는 결과로 해석된다. 다음으로 도시재생사업의 성공을 위해서는 지방자치단체의 의지가 중요한 것으로 분석되었다. 도시재생사업은 기존의 도시정비사업과는 달리 가시적인 사업성과가 단기간에 나타나지 않으며, 관련 부서와의 협업이 중요하

기 때문에 이를 성공적으로 달성하기 위해서는 지방자치단체의 의지가 중요하다는 것을 의미하는 것으로 해석된다. 다음으로 도시재생사업과 관련한 전문가의 의견과 마스터플랜이 뒤를 이었다. 마스터플랜이 가장 낮은 중요도를 나타낸 이유는 도시재생사업이 장기간에 걸쳐 진행된다는 점과 사업추진 중에 관련 이해당사자들의 의견에 의해 많은 부분 변경되어 시행될 수 있는 가변성에 기인한 것으로 판단된다.

Table 3. The analysis result of the importance of decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Importance
Residents' opinion	0.393
Involvement of local government	0.231
Opinions of related experts	0.206
Master plan	0.169

3.2.2 정성적 의사결정기준 중요도 분석

다음으로 도시재생사업참여자들의 정성적 의사결정기준 중요도 분석결과 각 기준별 중요도는 지속가능성(0.325)>경제성(0.277)>사업추진 용이성(0.232)>형평성(0.166)의 순서로 나타났다. 이러한 분석결과는 도시재생사업의 특성이 경제적인 성과와 더불어 지속가능한 도시재생을 추구하기에 생겨난 특성으로 해석된다. 특히, 형평성이 가장 낮은 중요도를 나타낸 것은 도시재생사업지가 해당 지방자치단체별로 도시 전체 가운데 일부 지역을 대상으로 실시되기에 나타난 분석결과로 해석되어진다. 도시재생사업의 재정적 지원이 배분되지 못하는 지역이 있음으로 인해 형평성이 낮은 중요도를 나타내는 것으로 판단되는바, 향후 도시재생사업의 파급효과가 해당 지방자치단체에 널리 전파된다면 이에 대한 판단은 달라질 수 있을 것으로 생각된다.

Table 4. The analysis result of the importance of stakeholders' qualitative decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Importance
Economic Feasibility	0.277
Equity	0.166
Ease of project implementation	0.232
Sustainability	0.325

3.2.3 세부 분석

다음으로 보다 세부적으로 응답자들을 도시재생사업에 대하여 알고 있는 사람들과 모르는 사람들 두 집단으로 구분하여 분석하였다. 분석결과는 매우 흥미롭다. 두 집단 모두 공통적으로 주민의견(0.361/0.543)을 가장 중요하게 생각하고 있으나, 차순위인 지방자치단체 의지(0.243/0.176)와 관련해서는 도시재생사업에 대하여 알고 있는 사람들의 경우 두 번째로 중요하게 생각하는 반면, 도시재생사업에 대하여 모르고 있는 사람들은 전문가 의견(0.179)을 두 번째로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 이는 도시재생사업의 특성상 주민과 지방자치단체가 협력하여 사업을 추진해야 함을 의미하는 것으로 판단되며, 도시재생사업에 대하여 모르는 사람들은 지방자치단체의 중요성에 대하여 미처 인식하지 못하는 것으로 생각된다. 향후 성공적인 도시재생사업의 추진을 위해서는 도시재생사업에 대한 꾸준한 홍보와 주민교육을 통한 주민역량화가 중요함을 관계자들이 인식해야 할 것이다.

Table 5. The analysis result of the importance of decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Group who know urban regeneration project (n=85)	Group who doesn't know urban regeneration project (n=15)
Residents' opinion	0.361	0.543
Involvement of local government	0.243	0.176
Opinions of related experts	0.212	0.179
Master plan	0.184	0.102

다음으로 응답자들을 도시재생사업지내 거주자와 사업지의 거주자 두 집단으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 중요도 값의 크기는 일부 다르게 나타났으나 주민의견(0.331/0.419)>지자체 의지(0.247/0.234)>전문가 의견(0.228/0.189)>마스터플랜(0.194/0.159)의 순서는 변동이 없는 것으로 분석되었다.

Table 6. The analysis result of the importance of decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Group who live in the project site (n=46)	Group who doesn't live in the project site (n=54)
Residents' opinion	0.331	0.419
Involvement of local government	0.247	0.234
Opinions of related experts	0.228	0.189
Master plan	0.194	0.159

다음으로 응답자들을 도시재생사업에 대하여 알고 있는 사람들과 모르는 사람들 두 집단으로 구분하여 도시재생사업 참여자들의 정성적 의사결정기준 중요도를 분석하였다. 먼저 도시재생사업에 대하여 알고 있는 사람들의 중요도는 지속가능성(0.346)>경제성(0.271)>사업추진 용이성(0.209)>형평성(0.174)의 순으로 나타났다. 반면, 도시재생사업에 대하여 모르는 사람들의 중요도는 사업추진 용이성(0.413)>경제성(0.291)>지속가능성(0.182)>형평성(0.114)의 순으로 나타났다. 이러한 분석결과는 정확하게 도시재생사업의 성격을 드러내고 있는 것으로 분석된다. 도시재생사업이 지속가능한 도시의 재생을 추구하고 있으며 이에 대한 인식여부가 이러한 분석결과의 차이를 초래한 것으로 해석되며, 이 또한 지속적인 도시재생에 대한 홍보 및 주민교육을 통해 점차 편차를 해소해야 할 것으로 생각된다.

Table 7. The analysis result of the importance of stakeholders' qualitative decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Group who know urban regeneration project (n=85)	Group who doesn't know urban regeneration project (n=15)
Economic Feasibility	0.271	0.291
Equity	0.174	0.114
Ease of project implementation	0.209	0.413
Sustainability	0.346	0.182

다음으로 응답자들을 도시재생사업지내 거주자와 사업지의 거주자 두 집단으로 구분하여 분석한 결과 중요

도 값의 크기는 일부 다르게 나타났으나 지속가능성(0.332/0.345)>경제성(0.275/0.286)>사업추진 용이성(0.243/0.200)>형평성(0.151/0.168)의 순서는 변동이 없으므로 분석되었다.

Table 8. The analysis result of the importance of stakeholders' qualitative decision making standard in the process of promoting a urban regeneration project

Category	Group who live in the project site (n=46)	Group who doesn't live in the project site (n=54)
Economic Feasibility	0.275	0.286
Equity	0.151	0.168
Ease of project implementation	0.243	0.200
Sustainability	0.332	0.345

4. 결론

4.1 연구의 요약 및 시사점

본 연구에서는 향후 사업추진까지를 고려한 도시재생 사업에서의 의사결정기준 중요도에 관하여 분석결과를 도출하였다. 분석결과 중요도 순위가 주민의견(0.393)>지방자치단체 의지(0.231)>전문가 의견(0.206)>마스터플랜(0.169)의 순서로 나타났다. 다음으로 도시재생사업 참여자들의 정성적 의사결정 기준 중요도 분석결과 중요도 순위가 지속가능성(0.325)>경제성(0.277)>사업추진 용이성(0.232)>형평성(0.166)의 순서로 나타났다.

다음으로 도시재생사업에 대한 인지여부 및 도시재생 사업지내 거주유무의 두 가지 기준으로 응답자를 구분하여 도시재생사업에서의 의사결정기준 중요도와 도시재생사업 참여자들의 정성적 의사결정 기준 중요도를 분석하였다. 분석결과 도시재생사업에 대하여 인지하고 있는 그룹의 중요도는 주민의견(0.361)>지자체 의지(0.243)>전문가 의견(0.212)>마스터플랜(0.184)의 순으로 나타났으나, 미인지 그룹의 중요도는 주민의견(0.543)>전문가 의견(0.179)>지자체 의지(0.176)>마스터플랜(0.102)의 순으로 나타나 인지여부에 따라 지자체 의지에 대한 중요도에 대해 달리 평가하고 있음을 알 수 있었다. 이에 대한 편차를 해소하기 위해서는 지속적인 도시재생사업

에 대한 홍보와 주민교육이 필요함을 알 수 있었다.

다음으로 두 집단으로 구분된 도시재생사업 참여자들의 정성적 의사결정 기준 중요도를 분석한 결과 도시재생사업에 대하여 인지하는 그룹의 중요도는 지속가능성(0.346)>경제성(0.271)>사업추진 용이성(0.209)>형평성(0.174)의 순으로 나타났다. 반면, 도시재생사업에 대하여 미인지한 그룹의 중요도는 사업추진 용이성(0.413)>경제성(0.291)>지속가능성(0.182)>형평성(0.114)의 순으로 나타났다. 다음으로 응답자들을 도시재생사업지내 거주자와 사업지의 거주자 두 집단으로 구분하여 분석한 결과 중요도 값의 크기는 일부 다르지만 지속가능성(0.332/0.345)>경제성(0.275/0.286)>사업추진 용이성(0.243/0.200)>형평성(0.151/0.168)의 순서는 변동이 없으므로 분석되었다. 이는 도시재생사업이 단발적인 사업이 아닌 지속가능성을 추구하는 사업임으로 해석되며, 또한 그룹간의 인식차이 해소를 위해서는 지속적인 도시재생에 대한 홍보 및 주민교육을 통해 점차 편차를 해소해야 할 것으로 생각된다. 본 연구결과가 향후 도시재생사업의 원활한 추진과정에서의 의사결정 및 갈등관리와 관련한 문제해결의 단초가 될 수 있기를 기대한다.

4.2 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 위와 같은 연구성과에도 불구하고 다음과 같은 한계점을 가진다. 먼저, 도시재생사업이 추진되고 있는 일부 지역을 대상으로 분석을 실시하였다. 향후 보다 많은 사업지에 대한 조사가 병행되어야 연구성과를 명확하게 일반화할 수 있을 것으로 생각한다. 향후 도시재생사업이 진행 중인 다수 지역에 대한 통합적인 후속 연구를 기대한다.

다음으로 AHP 분석을 위한 항목 구성 일부가 이론적 배경에 근거하여 구성되지 못하고 정성적인 접근방식을 통해 구성되었다. 이는 관련분야의 선행적 연구가 갖는 필연적 한계라고 생각된다. 향후 도시재생사업 추진과 관련한 심도 있는 연구성과들이 제시되기를 기대한다.

다음으로 국내에 도시재생사업이 완전하게 종료된 사례가 없기 때문에 도시재생사업추진과정에서의 의사결정과 관련한 또 다른 주요 요인을 검증하기 어려운 문제가 있다. 이 또한 도시재생사업 중 해당 단위사업들이 종료되는 시점에는 보다 명확한 중요 요인들이 도출될 것으로 기대한다.

끝으로 도시재생사업이 국가재생의 근간임을 감안할

때 정부 또는 지방자치단체에서 가시적인 실적이 미진할 지라도 꾸준하게 관심과 애정을 가져야 할 것으로 생각되며, 이에 대한 학계의 목소리가 일관되게 주장되어야 할 것으로 판단된다.

References

- [1] Urban Regeneration Information System, <http://www.city.go.kr/>
- [2] LEE, Y. A., "Residents' Participation and Exclusion in Urban Regeneration Process : In the case of Samgakji, YoungJu City", *Space and Society*, vol. 23, no. 4, 2013.
- [3] KWON, J. J., J. H. JO, W. S. JEON and H. Y. HWANG, "Analysis on the Influences of the Governance Participants in the decision Making Process of Urban Regeneration Project of Jungang-dong, Cheongju-city", *Journal of The Korean Urban Management Association*, vol. 25, no. 2, 2012.
- [4] SUNG, S. A., H. OH and H. Y. HWANG, "Anlysis of the Impact of Residents Participation Activities on Continued Motivation in an Urban Regeneration Project : Focused on Sajik-dong, Cheongju-si", *Journal of The Korean Geographical Society*, vol. 50, no. 4, 2015.
- [5] JEONG, J. H., T. O. YOON, S. A. SUNG and H. Y. HWANG, "Analysis on the effect of urban-renewal market revitalization programs : Focused on Joong-ang dong, Cheongju", *The Geographical Journal of Korea*, vol. 49, no. 1, 2015.
- [6] LEE, W. K. and N. S. JI, "The Improvement Plan with Participation of Residents for Regeneration Project in Low-rise Residential Area", *The Geographical Journal of Korea*, vol. 49, no. 3, 2015.
- [7] KIM, S. M. and J. S. HWANG, "Problems and Improvement of The Urban Regeneration and Assistance Act", *Korean Law Association*, vol. 60, 2015.
- [8] KIM, H. C., "A Critical Review on the Conceptual Scope and Policy Institution Process in the Korean Context of Urban Regeneration", *Journal of The Korean Urban management Association*, vol. 26, no. 3, 2013.
- [9] KIM, K. C. and G. Y. KIM, "A Study of Importance Analysis of Evaluation Factors in site Selection for the Urban Regeneration Scheme", *Journal of The Korea Real Estate Society*, vol. 33, no. 1, pp. 5-21, 2015.
- [10] BAE, W. K., "Housing Improvement and Citizen participation for the Recovery of Urban Community", *Architectural Institute of Korea*, vol. 46, No 11, 2002.
- [11] LEE, Y. A., "The Urban Regeneration and Citizen Participation", *The Korean Geographical Society*, 2012.
- [12] JUNG, S. G., K. J. MOON and K. J. YOO, "A Survey Study on Resident Participation in the Development of Urban Regeneration Project : Concentrated on the Sanbok-doro Renaissance Urban Regeneration Area in Busan", *Journal of The Society of Architectural Institute Union*, vol. 17, no. 5, 2015.
- [13] SONG, D. K., "Participatory Planning for Urban Regeneration", *Architectural Institute of Korea*, vol. 52, no. 7, 2008.
- [14] YOUN, H. K., "A Study or Various Method of Citizen Participation for Urban", *Architectural Institute of Korea*, vol. 55, no. 10, 2011.
- [15] Cho, P. K., "A Study on the Improvement of Resident Participation for the effective promotion of the Urban Improvement project : Cases of the Gyeonggi Urban Regeneration Citizen Academy", *Journal of The Korean Regional Development Association*, vol. 22, no. 4, 2010.
- [16] KIM, M. S. and W. H. Lee, "A Study on the Creative City Construction Methodology of Citizen Participation for Old Downtown", *Architectural Institute of Korea*, vol. 33, no. 2, 2013.
- [17] OH, H. E., "Community Based Revitalization Plan of Old Down Town Area with Residents' Participation : Focusing on Jemulpo Station Northern Area in Incheon City", *Journal of The Korea Planning Association*, vol. 50, no. 6, 2015.
DOI: <http://dx.doi.org/10.17208/jkpa.2015.10.50.6.53>
- [18] Lee, H. J., H. S. CHOI and Y. K. OH, "Studies on the Communication Model for Sustainable Community Development", *Lingua Humanitatis*, vol. 15, no. 2, 2013.
- [19] CHOI, N. R., K. M. HAN, J. I. BEAK and Y. U. BAN, "A Process Analyzing of the Community Participation for Involvement of Pedestrian Environment in Downtown, Cheong-ju City", *Korea Environmental Policy and Administration Society*, 2011.
- [20] HONG, Y. and S. H. LEE, "The Improvement Strategies of Resident Participation through Hong Kong's Urban Regeneration Projects", *Journal of The Architectural Institute of Korea Planning & Design*, vol. 28, no. 8, 2012.
- [21] PARK, J. W. and T. S. SONG, "Conflict Mitigation Measures in Urban Regeneration Projects", *Korea Policy Research*, vol. 13, no. 3, 2013.
- [22] KANG, H. K., J. H. YU, C. D. KIM and B. S. SON, "Key Management Factors Considering Characteristic of Urban Regeneration Project", *Journal of The Architectural Institute of Korea Planning & Design*, vol. 25, no. 7, 2009.
- [23] KIM, K. Y., Y. KIM, J. W. SHIN and H. S. KIM, "Importance Analysis of Efficient Urban Regeneration Projects on AHP : Focused on Changwon(Masan) City"
- [24] CHO, J. K., C. T. HYUN, Y. S. YOON, Y. S. KIM and Y. W. CHA, "Risk Factor Classification and Weight Estimation for Urban Regeneration Project", *Korea Journal of Construction Engineering and Management*, vol. 13, no. 4, 2012.
DOI: <http://dx.doi.org/10.6106/kjcem.2012.13.4.089>

김 중 헌(Joong-hun Kim)

[정회원]



- 1994년 2월 : 한양대학교 공과대학 건축공학과 (공학사)
- 2001년 4월 : University of Michigan (건축학석사)
- 2011년 9월 ~ 현재 : 대전대학교 건축공학과 교수

<관심분야>

도시계획 및 설계, 도시재생

황 재 훈(Jae-hoon Hwang)

[정회원]



- 1983년 2월 : 한양대학교 공과대학 건축학과 (공학사)
- 1987년 12월 : Pratt Institute (석사)
- 1994년 7월 : 미국 University of Pennsylvania (박사)
- 1995년 3월 ~ 현재 : 충북대학교 도시공학과 교수

<관심분야>

도시설계, 도시계획, 도시재생, 도시경관

오 형 석(Hyoung-seok Oh)

[정회원]



- 1994년 2월 : 한양대학교 공과대학 건축학과 (공학사)
- 2001년 5월 : 미국 펜실베니아대 (건축학석사)
- 2013년 2월 : 충북대학교 환경도시공학과 박사 수료
- 2009년 9월 ~ 현재 : 공주대학교 건축학부 교수

<관심분야>

도시 및 건축 설계, 도시경관, 도시재생

백 민 석(Min-Seok Baik)

[종신회원]



- 1994년 2월 : 한양대학교 공과대학 건축학과 (공학사)
- 2007년 8월 : 건국대학교 부동산대학원 (부동산학석사)
- 2011년 2월 : 건국대학교 대학원 부동산학과 (부동산학박사)
- 2012년 3월 ~ 현재 : 세명대학교 부동산학과 교수

<관심분야>

도시 및 부동산 마케팅, 도시재생, 부동산 시장분석