

도시재생전략계획 기준 선정에 관한 탐색적 연구

-의정부시를 중심으로-

A Study on the selection of urban regeneration strategy planning criteria
- focused in eujungbu city -

김종득 최광범 박태원
Kim, Jong-duek Choi, Kwang-beom Park, Tae-won

Abstract

Urban regeneration projects are in the spotlight as new urban countermeasures that go beyond the existing era of urban development, redevelopment and reconstruction. Urban regeneration, which made full use of regional context, past heritage and history, and local resources, has a clear distinction from urban development and redevelopment strategies that have created uniform landscapes. The Seoul-type urban regeneration project, which used to be centered on Seoul City, was implemented, and the Ministry of Land, Infrastructure and Transport also spread to nationwide projects through the urban renewal New Deal project. Urban regeneration projects are carried out in several types. It refers to the classification of neighborhood units, central urban units, and economic-based units, which can be called an attempt to reflect the key characteristics, spatial hierarchy and uses as much as possible.

In particular, in the case of metropolitan and provincial governments, basic and strategic plans are needed to ensure that urban regeneration projects within local governments have interconnection and organic cooperation systems, which is the urban regeneration strategy plan. In this study, Uijeongbu City, which is connected with Seoul Metropolitan Government and is being revitalized, will be selected as a research site to reconstruct urban renewal planning elements based on relatively important planning elements and to use them as a practice model for strategic planning. Through this, the research will be conducted to reflect the narrow process so that urban regeneration in Uijeongbu can be a practical plan considering the importance of policy. I would like to propose a basic urban regeneration model that reflects the demand for urban regeneration by various entities that make up Uijeongbu City, including citizens, government officials, experts and politicians.

Keyword : Urban Revitalization, Urban Revitalization Planning, Urban Revitalization Planning Factor, Priority Analysis

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시재생사업은 기존의 도시개발의 시대, 재개발 및 재건축의 시대를 뛰어 넘는 새로운 도시적 대응책으로 각광을 받고 있다. 지역의 맥락, 과거의 유산과 역사, 지역자원을 최대한 활용하는 도시재생은 획일적인 경관을 만들어내던 도시개발, 재개발의 전략과 확실한 차별성을 가지고 있다. 서울시를 중심으로 진행되던 서울형 도시재생사업이 시행되고, 국토부에서도 도시재생뉴딜

사업을 통해 전국적 사업으로 확산되게 되었다. 도시재생사업은 근린단위, 중심시가지 단위, 경제 기반형 단위 등의 유형으로 구분되어서 진행되고 있으며 핵심적인 특성과 공간적 위계와 용도를 최대한 반영하기 위한 시도라고 할 수 있다. 특히, 광역지자체의 경우에는 지자체 내에서 이루어지는 도시재생사업이 상호 연계성과 유기적 협력체계를 가질 수 있도록 전체를 아우르는 기본적인 이고, 전략적인 계획이 필요하게 되는데, 그것이 바로 도시재생전략계획이다.

본 연구에서는 서울시와 연접해 있으며, 새롭게 재활성화되고 있는 의정부시를 연구 대상으로 선정하여, 의정부시 도시재생을 위한 전략계획을 수립하는 방법론으로 도시재생계획요소를 상대적으로 중요한 계획요소를 중심으로 재구성하고, 전략계획수립의 실천모델로 활용할 수 있도록 연구하고자 한다. 이를 통해 의정부시의 도시재생이 정책적 중요도를 고려한 실천적 계획으로서 실행력을 높일 수 있는 계획이 될 수 있도록 협력적 과정을 반영하여 연구를 진행하고자 한다.

또한 시민, 공무원, 전문가, 정치인 등 의정부시를 구성하고 있는 다양한 주체들의 도시재생 수요를 반영한 도시재생전략계획요소와 우선순위를 실증분석하여 제안하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 경기도 의정부시의 도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생 기준선정을 위한 횡단면 연구로서 도시재생 관련 이론 및 사례, 도시재생 계획요소 및 지표선정에 관한 선행연구와 도시 재생 정책을 위한 실증연구를 포함한다. 본 연구의 도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생계획 요소 및 기준 선정을 위한 표본 집단은 경기도 의정부시 시민 그룹, 공공부문 그룹, 민간전문가 그룹, 교수연구원 그룹 선정하였으며, 공간적 범위는 경기도 의정부시로 설정하였다.

도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생 계획요소 선정을 위한 방법으로는 다음과 같은 과정을 사용하였다. 도시재생전략계획 요소 도출을 위한 예비요인 탐색을 위하여 경기도 의정부시 시민 그룹, 공공부문 그룹, 민간전문가 그룹, 교수연구원 그룹의 심층적 면접인터뷰(in-depth interview)를 실시하고 관련이론 검토에서 분석된 예비요인들을 최종분석하여 도출하고, 이를 객관적 전문가들간의 협의와 토론을 통한 델파이 기법(delphi method)을 실시하여 최종 요인을 선정하였다. 심층면접은 2020년 6월22일부터 6월30일까지 실시하였고, 설문조사 방법으로는 대면 설문과 일부 인터넷 이메일을 활용하였다. 총 100부의 회수한 설문 중 불성실한 설문지를 제외하고 나머지 잔여부수를 대상으로 분석하였다. 최종으로 선정된 요인들의 객관화를 획득하기 위하여 AHP분석방식을 적용하였으며, 최종적 기준요인 확정을 위한 설문분석은 9점 스케일 척도를 적용하였다. 최종적 설문 피평가 대상집단은 전문가집단¹⁾이며 관련 교수 및 연구원 그룹, 시민그룹, 공공부문 그룹, 민간전문가 그룹으로 나누어 집단별 각각 10명, 총 40명에게 실시하였다. 계층분석기법을 활용하여 도시재생 계획요소를 최종 도출하고자 하며, 선정된 기준의 가중치

1) 전문가 집단은 도시계획, 도시재생, 부동산, 건축 및 조경 분야에서 전문성을 쌓은 경력 10년 이상의 전문가로 선택하였다.

와 우선순위를 집단간 비교분석을 실시하였고, 실증분석은 프로그램으로서 Expert Choice2000을 활용하였다.

II. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

도시재생과 관련된 선행연구 검토에 있어서 본 연구는 도시재생을 위한 요인, 지표, 효과 분석 등 정량적인 조사방법을 참고하고 의정부시의 장소성 검토와 및 관련 지표를 도출하기 위하여 장소 및 장소성 관련연구를 살펴보았으며 다음 <표 1>과 같다.

<표 1> 선행연구 검토

구분	연구자	연구명	내용
도시 재생 관련	배영남 (2009)	도시재생을 위한 계획요인에 관한 연구	·도시재생관련 문헌사례를 통해 계획요인 분류 ·광주광역시, 순천시, 광양시를 대상으로 설문하여 각 도시별 도심재생요인 우선순위 실증 분석
	이정동 (2015)	도시재생사업의 평가지표 도출 및 거버넌스 체계에 관한 연구	·도시재생 테스트베드 사업 추진 중인 전주와 창원을 대상으로 도시재생사업평가지표를 델파이기법, AHP분석을 통해 우선순위 도출, 거버넌스 체제 구축 영향요인 제시
	정진호 외 3인(2015)	도시재생활성화프로그램 효과분석	·충북 청주시에서 진행중인 도시재생프로그램의 상권 활성화 효과를 AHP, 퍼지이론을 적용, 프로그램별 효과 도출
	신은주 (2012)	AHP분석을 통한 도시재생사업계획지표의 가치평가 연구	·목포시 원도심 쇠퇴실태 및 기능 및 잠재적 가치를 분석하고자 가치평가요소 설정, 설문조사 AHP를 통해 중요도와 우선순위 도출
장소성 관련	신정란·최창규 (2010)	홍대지역의 장소성형성에 있어서 인적요인의 영향에 관한 연구	·홍대상권지역을 대상으로 장소성 형성요인 추출 후 설문조사 데이터를 이용 통계 분석하여 인적요소가 장소성 형성에 영향이 있음을 분석
	어정연·여홍구 (2010)	장소개념에서의 장소가치에 대한 논의	·장소의 가치를 평가하는 관점 제시, 장소성 형성과정을 재구성하여 물리적 가치보다 문화적 가치에 주목해야 함을 제시
	노정민 (2008)	장소마케팅 개념을 이용한 중소도시 구도심 활성화방안에 관한 연구	·충남아산지역을 대상으로 장소성에 관한 의미 및 형성요인 추출 후 로짓분석, t-test분석을 통해 장소성을 가치 분석하여 장소마케팅 전략과정 제시
	송문섭 (2012)	장소성인식이 주거선택의사에 미치는 영향에 관한 실증분석	·파주 헤이리 예술마을의 방문객을 중심으로 이용자 관점에서 심리적 감성적 측면을 탐색적 요인분석 ·추출된 장소성 요인과 거주선택의사와의 상관관계분석과 회귀분석을 통해 특정한 요인들이 주거선택의사에 영향을 미치고 있음을 분석

본 연구는 도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생계획요소를 다양한 이해관계자 관점에서 다룬 연구로서 타 논문과 차별성을 갖는다. 특히 경기도 의정부시 재활성화를 위한 도시 재생계획 요소 조사를 이용자 관점에서 진행하여 계획기준을 하향식(Top-down)방식이 아닌 이용자 중심에서 기준을 제시하는 상향식(Bottom-up)방식으로 제시한 점에서 선행연구와 차별성을 가지며 의미가 있다고 할 것이다.

Ⅲ. 도시재생 관련 이론검토

1. 쇠퇴의 개념

쇠퇴라 함은 사전적 의미²⁾로 “기세나 상태가 쇠하여 전보다 못하여 감”이라 정의되어 있다. 본래의 기능은 유지하고 있으나, 이전에 비하여 그 기능이 점차적으로 상실되어 지고 있음을 의미하며 대상간의 상대적인 격차와 시간의 경과에 따른 변화를 포괄하는 시간적, 공간적 상대성을 포괄하는 개념으로서 활용되고 있다. 쇠퇴라는 개념에 대해 김광중(2010)은 한 시점에서 판단할 수 있는 것이 아닌, 시간적 변화 과정의 의미가 담긴 동태적인 개념으로 도시쇠퇴는 도시의 전체 혹은 도시의 부분 지역이 시간이 지나면서 악화되는 현상이라 할 수 있다 하였다.

도심 상권은 공급자와 소비자의 상업 활동에 의해 형성된 지역공간으로 쇼핑목적뿐만 아니라 도시민의 위락활동 공간이며 도시문화를 체험하는 도시문화의 거점이다. 도심 상권의 쇠퇴는 도시공간의 균형을 저해하고 사회적 비용의 상승과 지역가치 하락으로 이어지기 때문에 도심 쇠퇴 상권의 재활성화를 위한 재생방안은 사회적 필요에 따라 절실히 요구되고 있다. 쇠퇴지역 유형분류에 대해 도시재생 사업단에서는 <표 2>와 같이 분류하였다.

<표 2> 쇠퇴지역 유형분류

구분	설명
중심시가지 쇠퇴지역	도심상권의 이전 및 침체, 주거환경 및 기반시설의 노후화, 도심인구공동화 현상 등으로 인한 쇠퇴현상을 보여 상권활성화, 주거환경 정비사업 및 도심활성화 사업등의 재생기법이 필요한 지역
산업쇠퇴지역	지역산업기반의 약화 및 산업단지의 기반시설부족 및 노후화 등으로 인한 쇠퇴현상을 보이는 지역을 대상으로 신산업의 발굴 및 근로자의 사회복지프로그램개발, 근로환경개선사업, 기반시설 정비 등을 통한 도시 내 산업기능 회복 및 활성화가 필요한 지역
도시전체 쇠퇴지역	도시 내 일정 단위 공간에서 발생하는 쇠퇴경향을 넘어 다양하고 복잡한 원인에 의해 도시차원의 쇠퇴문제가 발생하는 지역으로 도시 내 특정 공간을 대상으로 하지 않고 도시전체를 대상으로 산업경제의 활성화 및 사회복지·문화 정주환경개선사업 등 전반에 걸친 재생기법 적용이 필요한 지역
신성장 거점 주변지역	신 성장거점(혁신도시, 기업도시, 도청이전신도시 등) 조성으로 인근·산업·경제 자본의 유출로 도시경쟁력이 약화된 기존 주변도시들을 대상으로 신 성장거점 도시라는 성장 동력원과 연계한 산업·경제 환경의 네트워크화로 지역의 상생발전 도모를 위한 재생기법 적용이 필요한 지역

출처 : 도시재생사업단, 근린재생형 도시재생 길라잡이, 2014, p72

2. 도시재생에 관한 고찰

1-1. 도시재생의 배경

1960년대 이후 우리나라는 급격한 도시화 속에서 도시의 불균형 문제가 심화되었으며, 이후 도시경제의 중심적 역할을 하던 도시의 원도심은 산업구조의 변화 등으로 도시공간기능 및 구조변화에 따라 복합적인 쇠퇴현상이 나타나고 있다. 도시쇠퇴를 회복하기 위해 도시재정비를

2) 국립국어원 표준국어대사전

주된 목적으로 재건축, 재개발 등 정비사업 및 재정비촉진사업 등이 추진되어 왔다. 이러한 물리적 정비사업 위주의 사업은 주택공급 및 환경개선에 기여하였지만, 실질적인 지역활성화에 이르지 못하였고 사업의 추진과정에서 문제점이 발생하였다. 이러한 문제점을 해결하고자 그동안 도시재생에 대해 다양한 시도와 논의가 있었으나 사업 실행적인 측면에서 실행력과 담보력의 부족 등으로 실질적 진행이 어려웠다.

2013년 6월에 제정된 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법에서는 지역의 특성에 따라 도시경제기반형과 근린재생형 두가지 유형을 통해 도시재생 추진방식을 제시하고 있다. 최근에는 경제적 부분의 지속가능을 추구하는 도시재생이 대두되고 있고 현재 진행되고 있는 도시재생사업은 기존 진행하던 재생사업과 달리 토지소유자, 주민, 사업자가 파트너적 입장에서 모두에게 이익을 추구하며 사업의 실행력을 강화시키는 사업방식으로 주목되고 있다.

1-2. 도시재생의 개념 및 특성

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조에서 도시재생이란 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 말한다고 정의하였다. 김영환·최정우·오덕성(2003)은 성장관리의 개념을 바탕으로 하여 다양한 도심재생 기법을 도시에 적용하여 대도시의 무분별한 확산 방지와 도심의 재활성화를 도모하여 경제성장과 환경보존이 조화를 이루는 지속가능한 도시의 개발을 추구하는 것이라고 하였으며, 양재섭(2006)은 낙후지역, 쇠퇴지역에 대한 각각의 문제를 해결하는 방식이 아닌, 도시의 발전을 전략적으로 공공과 민간의 파트너십으로 낙후지역, 쇠퇴지역의 경제, 사회, 환경적 상태를 지속적으로 개선하는 통합적 접근이라고 정의하였다.

급격한 도시화로 인한 도시의 불균형문제의 해결방법으로 제시된 재건축, 재개발 등 정비사업은 주택공급 및 환경개선에만 기여할 뿐 실질적인 지역활성화에 이르지 못하였고 지역커뮤니티를 붕괴시키는 결과를 초래함에 따라 쇠퇴한 도시를 전략적으로 살려내는 도시재생의 중요성이 커졌다.

IV. 의정부시 도시재생사업 추진현황

1. 경기도 도시재생 뉴딜사업 추진현황

경기도 내 563개 읍면동 중 238개(42%)가 쇠퇴지역으로 분류되는 등 구도심의 도시재생이 현안이 되고 있다. 도시재생특별법상 쇠퇴지역은 인구와 사업체가 3년이상 감소하면서 20년 이상 된 노후건축물 비중이 50%이상인 지역(읍면동)을 말한다. 2017~2019년 정부가 진행한 사업 공모에서 선정된 283곳 중 경기도에서 34곳(전체의 12%)이 선정되어 사업이 진행 중이

다. 경기도는 내년까지 최소 50곳이 선정되면 이들 지역에 2026년까지 1조2천150(도비 966억 원 포함)을 투입 해 사업을 지원할 예정이다. 경기도는 또한 지난 3년간 43차례 시군 공모사업 컨설팅을 진행하고 시군 도시재생계획수립에 도비 52억원을 지원했으며 2019년 선정된 17개 사업은 올해부터 본격적으로 추진될 예정이다.

2. 의정부 도시재생 추진 사례

기존 의정부의 도시재생 추진 사례를 중점적으로 살펴보고 <표 3>으로 나타내었다.

<표 3> 의정부시 도시재생 추진 사례

구분	내용
의정부 신흥마을	·2018년 국토교통부의 소규모 도시재생사업에 선정 ·방치된 폐·공가 철거를 통한 공동 커뮤니티 시설 및 텃밭 조성 ·음식물쓰레기와 재활용품 분리수거 가능한 클린하우스 조성 ·2019년 취약지역 생활여건 개선사업(새마을사업)에 선정되어 집수리 기업운영, 노인·장애인등·취약계층 복지를 위한 마을복지협동조합 운영
의정부 흥선마을행복마을	·2019년도 도시재생 뉴딜사업 대상지로 선정 ·마을공동체 활성화를 목표로 마을내 공영주차장 부지 복합화, 나눔과 소통의 거점공간 조성, 마을관리협동조합 설립 및 운영 ·마을환경 개선을 목표로 골목길 정비, 지하주차공간 확보, 클린하우스 설치 ·주거환경 목표로 자율주택 정비사업, 주택개량 정비사업 추진
의정부 미군반환 공여지 개발계획	·총 8개의 미군반환공여지에 대한 개발계획 ·지역활성화를 위한 경기북부 광역행정타운, 공원, 교육시설, 레포츠 시설등의 계획 및 사업 추진 ·개발에 따른 주변 쇠퇴지역은 도시재생 활성화 지역으로 선정하여 공공사업과 연계추진

3. 의정부 도시재생의 방향

경기도 의정부시가 2028년까지 흥선동과 가능동 등 침체한 구도심 8곳을 재생해 활기찬 동네로 만든다. 경기도는 이 같은 내용의 의정부 도시재생전략계획을 승인했다. 의정부시 도시재생은 전면 철거 방식의 재개발 대신 기존 건물을 대부분 활용, 마을 단위로 공동체를 복원하고 주거환경을 정비하는 사업이다. 시행 유형은 골목상권과 주거지를 함께 활성화하는 '일반근린형', 상권을 부활시키는 '중심시가지형'으로 나뉜다. 일반근린형은 가능동 옛 시민회관 일대 17만6천㎡, 흥선동 행정복지센터 일대 18만6천㎡, 금오동 꽃동네 일대 13만5천㎡, 가능동 주민센터 일대 22만9천㎡, 자금동 주민센터 일대 10만9천㎡, 신한대 주변 36만6천㎡ 등 6곳 120만1천㎡다. 중심시가지형은 가능역세권 20만3천㎡, 의정부역세권 21만9㎡ 등 2곳 42만2천㎡에 추진된다.

V. 실증분석

1. 분석의 틀

1-1. 분석의 개요

본 연구는 경기도 의정부시를 대상으로 도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생계획요소에 대한 우선순위와 가중치를 선정하고자 한다. 분석의 틀은 본 연구의 실증분석을 위한 모형으로서 심층면접기법과 전문가 F.G.I를 활용하고 최종적으로는 계층분석 기법을 통해 진행한다. 분석의 과정은 먼저, 도시재생전략계획수립을 위한 도시재생계획요소 예비변수 도출을 위해 의정부 시민그룹, 공공그룹, 민간개발자 그룹, 학계 그룹을 대상으로 심층면접방식(in-depth interview)을 진행하여 예비 요인을 도출하고, 심층면접방식에 의해 도출된 예비요인은 관련 선행 연구와 이론 탐색을 통해 선정하며, 객관성을 갖춘 전문가 6인을 통해 F.G.I로서 최종예비요인을 선정하고자 한다.

두 번째로는 선정된 최종예비요인을 가지고 계층적 쌍대 분석기법(Analytic Hierarchy Process)을 실시하여, 도시정책 기준요소에 대한 우선순위를 탐색한다. 계층분석기법은 의정부 시민 10인, 공공그룹 10인, 전문가 10인 총 30인을 대상으로 실시하며, 전문가그룹은 도시계획, 도시재생, 건축부동산 전문가로 10년 이상의 경력자로 한정한다. 이러한 분석틀과 과정을 통해 최종적으로 도시재생전략계획수립을 위한 도시재생계획요소를 도출한다.

1-2. 표본의 선정

요인 선정을 위한 표본 집단으로는 크게 두 개의 집단으로 구분하였으며, 심층면접을 진행할 표본과 본 연구를 위한 피설문자는 아래 <표 4>와 같이 진행하고자 하였다.

<표 4> 연구대상자 선정기준

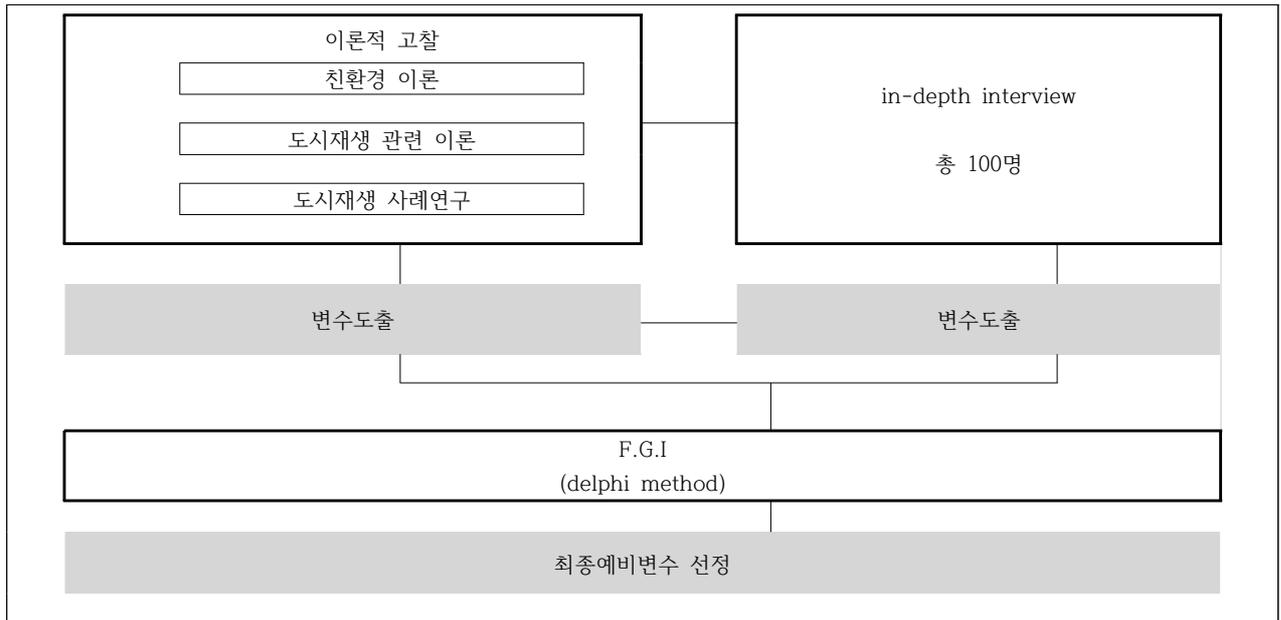
내용	세부사항	
	요인선정 및 우선순위선정	대상지역
시민그룹		의정부시민으로 10년이상 거주자
공공그룹		현직 공무원(5급이상), 공사, 도의원
전문가 그룹		건축, 도시계획, 부동산분야 10년이상 종사자 대진대, 광운대, 경기연구원등 박사학위자로서 10년이상 근무자

1-3. 변수의 선정

경기도 의정부시 도시재생전략계획 수립을 위한 도시정책 기준 선정연구를 위한 요인도출의

프로세스는 아래와 같이 진행한다. 첫 번째, 도시재생 관련이론에 따르는 다양한 특성을 문헌 조사를 통해 확인하는 과정을 거쳤다.

<표 5> 예비변수의 도출과정



두 번째, 도시재생 관련 선행연구에서 나타난 문헌연구를 통해 변수가 도출되었고, 심층면접을 통해 변수를 추출하였다. 이를 바탕으로 도시계획, 도시재생, 건축부동산, 전문가들의 델파이 조정을 통해 최종 예비변수를 선정하였다.

가. 관련 이론 고찰을 통한 예비요인 선정

이론적 고찰을 통한 예비변수의 도출은 도시재생 관련 선행연구를 통해 도출하였다.

<표 6> 이론고찰을 통한 예비변수 도출

문헌검토를 통한 예비변수 도출			
1	도시공간구조의 재조정	2	쇠퇴지역의 객관적 평가
3	토지이용의 조화유도	4	새로운 중심성의 창출
5	쇠퇴지역의 선택적 재활성화	6	주민참여에 의한 도시재생
7	공익성의 추구	8	개발밀도의 선택적 적용
9	재생사업의 우선순위	10	사업추진의 현실성, 단계성
11	민관협력의 현실성	12	상위계획과의 맥락적 연계

나. 심층면접을 통한 예비요인의 선정

<표 7> Depth Interview 결과

심층면접을 통한 예비변수의 도출			
1	주민의 의견을 충분히 반영하는 정책	2	계획과 기획만 있고, 사업시행과 실행력이 없으면 안된다
3	쇠퇴한 지역을 제대로 찾아내야 함	4	기존에 재생관련 활동을 잘하고 있는 지역에 어드밴티지 줘야한다
5	주민과 현장활동가의 현장에서의 상호 신뢰와 소통이 무엇보다 중요하다	6	도시정책의 방향성, 컨셉, 철학이 분명해야한다
7	구도시에서 새로운 도시로의 전환, 변화를 이끌어야 한다	8	정책 목표가 너무 거대하고 구호에 그치지 않게 크지 않고 손에 잡혀야
9	도시구조가 새롭게 재편되는 방향으로 가야한다.	10	이해관계자 간의 이견과 갈등 조정과 소통이 무엇보다 중요
11	특정지역, 계층만 혜택을 받으면 안된다	12	무엇을 강조할 것인가? 사업의 우선순위가 분명해야 한다.
13	공익성을 기본으로 하되 적절한 사익성도 공존할 수 있도록 해야한다	14	재생정책에 걸맞는 재원이 확보되어야 사업추진이 가능하다.
15	세부사업별로 주된 주체가 누구인지, 협력주체는 누구인지 구체적으로	16	충분한 지역 발전의 방향 공감해야
17	사업기간의 선정을 정치적으로 하지 말고 현실적으로 실현할 수 있도록	18	새로운 중심성과 랜드마크가 필요함
19	사업구역 선정시 누구나 공감할 수 있도록 공평하게 해야한다	20	사업규모를 내실있게 해야한다. 범위가 넓게 하면 효과 적다
21	광역행정과 기초행정이 서로 협력적 의사소통이 잘되어야한다	22	문제점을 해결할 것인가? 잠재력을 활용할 것인가? 2개다를 하는 것은 어렵다
23	사업을 충분히 지탱할 수 있는 제도적 뒷받침이 확실하도록 해야함	24	과거토지이용과 미래 토지이용의 조화 필요

다. 전문가 F.G.I를 통한 최종변수 도출

관련이론과 문헌을 통해 예비변수와 심층면접을 통한 평가자그룹의 변수를 바탕으로 6명의 전문가 F.G.I 분석을 통해 유사한 항목에 대한 조정과정을 거쳐 최종변수 도출하였다. 또한, 예비변수의 특성을 고려하여 유사한 변수를 유형화하여 대항목을 통해 분류하고자 한다.

<표 8> 전문가 F.G.I를 통한 도시재생계획요소

대항목	최종 변수	
	목표 합리성	상위계획(도시계획)과의 정합성 미래변화에 대한 대응성 도시정책목표 수준의 적절성
공익 형평성	(쇠퇴)사업구역 선정의 공평성	계획내용의 투명성
	다양한 수혜계층의 확보 사업추진의 예측가능성	재정배분의 균형성 지역의 대표적 문제점 해소 및 잠재력의 활용
사업 실현성	사업규모와 재정의 적정성 단계별 사업실현의 적절성	실행주체의 역할 구체성 법제도적 적용의 타당성
	사업추진의 우선순위 확보	
협력 거버넌스	참여주체의 수평적 다양성(주민협의체)	의사결정의 수평적 네트워크
	현장지원센터(중간지원조직)와의 연계	이해관계자의 협력적 사업추진(민관,부처간협력)
	소통프로그램 존재와 활용	

2. 도시재생전략계획요소 기준선정

1-1. 계층분석기법(analytic hierarchy process) 활용

경기도 도시재생을 위한 도시정책 기준을 선정하기 위한 실증분석 기법은 요인간 쌍대비교로 가중치를 계산할 수 있는 계층적 분석방식을 적용한다. 이 방식을 통해 각각의 집단의 고유한 목소리를 체감할 수 있고, 각각의 집단별 가중요소를 탐색할 수 있으며, 최종적으로는 집단간 의견을 종합적으로 반영한 결과 또한 파악할 수 있는 방식으로서 유용하다.

일반적으로 계층분석기법이 요인탐색과정이 객관적이지 못하다는 비판을 받기도 하는데 이는 명확한 이론과 사례검토를 통해 예비요인을 과정적 객관성을 지향하며 선정하고, 이를 바탕으로 계층적 분석을 실시한다면 상기와 같은 비판을 극복할 수 있다. 특히나, 도시정책 기준과 같이 다양한 이해집단이 상존하는 이슈에 대한 분석의 경우 특정집단의 의견을 반영하는 것은 협력적 사업추진에서 매우 불리할 수 있다. 계층적 분석기법은 이렇게 다양한 주체간 갈등과 이견이 예견되는 문제에 대한 합리적 해결방안을 찾아 줄 수 있는 잠재력을 가지고 있다. 집단간의 차이를 서로 이해하고 인정하며, 종합적으로 나타난 결과에 대하여 상호간에 존중할 수 있는 가능성을 가지고 있다.

추가적으로 계층적 분석기법은 정성적 요소와 정량적 요소를 모두 반영할 수 있는 장점을 가지고 있어, 고도의 정책적 의사결정에서 활용할 가치가 있다. 따라서, 경기도 의정부시를 위한 도시정책 기준선정에 대해 계층분석기법을 활용하고자 한다.

1-2. 설문 대상자 특성

경기도 도시재생전략계획 수립을 위한 도시재생계획요소 기준선정을 위한 설문자 선정을 아래 <표 9>와 같이 진행하였다.

<표 9> 우선순위 선정을 위한 집단별 분류

항목	분류		빈도	기준
설문 집단	시민그룹	의정부시민	10	의정부시민으로 10년이상 거주자
	공공그룹	공무원, 공사, 도의원	10	의정부 내 현직 공무원(5급이상),공사, 도의원
	전문가 그룹	건축,도시계획,부동산,분야	5	해당분야 10년이상 종사전문가
		대진대, 광운대, 경기연구원 등	5	박사학위소지자로서 10년이상 경력자

일반인은 도시공간 소비자 이자 이용자로서의 중요성을 고려한 것이고, 공공그룹은 도시정책 집행자로서 선정하였으며, 민간전문가와 연구학술전문가를 2개의 집단으로 나눈 것은 민간전

문가는 공급자 관점의 시각이 내재 되어 있으며, 연구학술 전문가는 객관적 제3자로서의 설문을 해줄 것으로 판단되었기 때문이다.

1-3. 집단별 일관성 비율 검정

중요도 평가과정에서 개인마다 다른 평가를 할 경우 기하평균을 사용하여 중요도를 산출한다 (Saaty, L.T. and Vargas, G. L:2000). 이는 대칭적 역수행렬의 성격으로 여러 개 숫자들의 기하평균의 역수는 그 숫자들의 역수를 취한 값들의 기하평균과 같기 때문이다. 그러나 이러한 행렬의 작성과정으로 보면 일관성의 성립을 전제로 하고 있지 않음을 알 수 있기 때문에(황규승:1989), 행렬의 논리적 모순성의 정도를 검증하기 위해 일관성 비율을 측정하여 데이터의 신뢰도를 측정할 수 있다. 일반적으로 일관성 비율의 값이 10% 이내이면 합리적인 일관성을 갖는 것으로 판단할 수 있고, 20% 이내일 경우에는 허용 가능한 수준으로 판단할 수 있으나, 20%보다 크면 일관성이 부족한 것으로 판단한다(Saaty, 1983). 각 의사결정 참여자가 평가한 설문지에 대해 Expert Choice 2000 프로그램을 활용하여 일관성검증을 실시하였다. Expert Choice 2000 프로그램에서는 일관성비율을 비일관성(Inconsistency)으로 표시하고 있지만 그 의미는 일관성과 동일하다.

<표 10> 응답집단별 일관성 비율 검증

집단분류	CR(일관성 비율)
주민	0.03
전문가	0.01
공공기관	0.02
전체	0.01

2-4. 집단별 중요도 및 우선순위

<표 11> 집단별 대항목 중요도 및 우선순위

구분	주민		전문가		공공기관	
	중요도	우선순위	중요도	우선순위	중요도	우선순위
목표합리성	0.195	4	0.596	1	0.227	2
공익형평성	0.228	2	0.238	2	0.143	3
사업실현성	0.220	3	0.045	4	0.570	1
협력거버넌스	0.356	1	0.122	3	0.060	4
일관성비율	0.03		0.01		0.02	

<표 12> 집단별 중요도 및 우선순위

Level 1	Global 값			Level 2	Grobal 값			Local 값		
	주민	전문가	공공 기관		주민	전문가	공공 기관	주민	전문가	공공 기관
목표합리성	0.195	0.596	0.277	상위계획(도시계획)과의 정합성	0.038	0.405	0.095	0.007	0.241	0.021
				기존 도시에 대한 혁신성	0.054	0.155	0.052	0.011	0.092	0.012
				미래 변화에 대한 대응성	0.097	0.245	0.031	0.019	0.146	0.007
				사업대상지선정의 합리성	0.345	0.061	0.441	0.067	0.037	0.100
				도시정책목표 수준의 적절성	0.194	0.105	0.238	0.038	0.063	0.054
				사업기간배분의 효율성	0.271	0.028	0.144	0.053	0.017	0.033
공익형평성	0.228	0.238	0.143	(취급)사업구역 선정의 공평성	0.406	0.288	0.399	0.093	0.068	0.057
				계획내용의 투명성	0.234	0.145	0.155	0.053	0.034	0.022
				다양한 수혜계층의 확보	0.110	0.028	0.246	0.025	0.007	0.035
				재정배분의 균형성	0.139	0.083	0.107	0.032	0.020	0.015
				사업추진의 예측가능성	0.052	0.059	0.038	0.012	0.014	0.005
				지역의 대표적 문제점 해소 및 잠재력의 활용	0.058	0.397	0.055	0.013	0.095	0.008
사업실현성	0.220	0.045	0.570	사업규모와 재정의 적정성	0.478	0.137	0.064	0.105	0.006	0.036
				실행주체의 역할 구체성	0.241	0.076	0.504	0.053	0.003	0.288
				단계별 사업실현의 적절성	0.171	0.515	0.230	0.038	0.023	0.131
				법제도적 적용의 타당성	0.036	0.041	0.040	0.008	0.002	0.023
				사업추진의 우선순위 확보	0.075	0.232	0.162	0.016	0.010	0.092
협력거버넌스	0.356	0.122	0.060	참여주체의 수평적다양성(주민협의체)	0.497	0.042	0.293	0.177	0.005	0.018
				의사결정의 수평적 네트워크	0.038	0.264	0.430	0.014	0.032	0.026
				현장지원센터(중간지원조직)와의 연계	0.153	0.153	0.084	0.054	0.019	0.005
				이해관계자의 협력적 사업추진(민관, 부처간 협력)	0.230	0.471	0.149	0.082	0.057	0.009
				소통프로그램 존재와 활용	0.083	0.069	0.043	0.030	0.008	0.003

<표 13> 전체 집단 중요도 및 우선순위

Level 1	Global 값	Level 2	Global 값	Local 값
목표 합리성	0.367	상위계획(도시계획)과의 정합성	0.146	0.054
		기존 도시에 대한 혁신성	0.101	0.037
		미래변화에 대한 대응성	0.126	0.046
		사업대상지 선정의 합리성	0.277	0.102
		도시정책목표 수준의 적절성	0.228	0.083
		사업기간배분의 효율성	0.121	0.045
공익 형평성	0.244	(취퇴)사업구역 선정의 공정성	0.407	0.099
		계획내용의 투명성	0.196	0.048
		다양한 수혜계층의 확보	0.101	0.025
		재정배분의 균형성	0.121	0.029
		사업추진의 예측가능성	0.055	0.13
		지역의 대표적 문제점 해소 및 잠재력의 활용	0.120	0.029
사업 실현성	0.219	사업규모와 재정의 적정성	0.195	0.043
		실행주체의 역할 구체성	0.256	0.056
		단계별 사업실현의 적절성	0.331	0.072
		법제도적 적용의 타당성	0.047	0.010
		사업추진의 우선순위 확보	0.171	0.038
협력 거버넌스	0.171	참여주체의 수평적 다양성(주민협의체)	0.232	0.040
		의사결정의 수평적 네트워크	0.206	0.035
		현장지원센터(중간지원조직)와의 연계	0.160	0.027
		이해관계자의 협력적 사업추진(민관협력, 부처간협력)	0.322	0.055
		소통프로그램 존재와 활용	0.079	0.014

VI. 결론

본 연구는 도시재생전략계획수립을 위한 기준에 관한 이해관계자별 차이를 살펴보고 이를 통합할 수 있는 새로운 시도로서 도시재생정책에 대한 관련주체들의 직관적이고 현실적으로 체감하는 지표를 추출하는 것을 목표로 하였다. 관련이론과 심층인터뷰를 통한 예비요인에 추출과 전문가집단의 델파이를 통하여 최종추출된 예비요인을 계층분석기법을 통해 도시재생전략계획요소로 선정하였다.

계층분석기법에 의한 최종분석결과를 살펴보면 아래와 같다.

주민그룹의 경우 대항목의 가중치는 협력적 거버넌스가 가장 높은 가중치를 나타냈고, 공익형평성, 사업실현성, 목표합리성 순으로 중요도를 평가하였다. 협력거버넌스 항목에서는 참여주체의 수평적 다양성을 보장하는 주민협의체에 가장 높은 가중치를 부여하였고, 다음으로 이해관계자의 협력적 사업추진 특히 민관협력과 부처간 협력에 가중치를 부여하였다.

공익형평성 항목에서는 쇠퇴사업구역의 선정 공평성에 가장 높은 우선순위를 평가하였으며, 다음으로 계획내용의 투명성에 두번째로 높은 우선순위를 평가하였다. 사업실현성 항목에서는 세부항목으로 사업규모와 재정의 적정성에 가장 높은 가중치를 부여하였으며, 다음으로 실행주체의 역할 구체성에 상대적으로 높은 가중치를 부여하였다.

공무원 집단의 경우 대항목의 가중치는 사업실현성이 가장 높은 가중치를 나타냈고, 목표합리성, 공익형평성, 협력거버넌스 순으로 중요도를 평가하였다. 사업실현성 항목에서는 실행주체의 역할 구체성에 가장 높은 가중치를 부여하였고, 다음으로 단계별 사업실현의 적정성에 높은 가중치를 부여하였다.

목표합리성 항목에서는 세부항목으로 사업대상지 선정의 합리성에 가장 높은 가중치를 부여하였으며, 다음으로 도시정책목표 수준의 적절성에 상대적으로 높은 가중치를 부여하였다. 공익형평성 항목에서는 쇠퇴사업구역 선정의 공평성에 가장 높은 우선순위를 평가하였으며, 다음으로 다양한 수혜계층의 확보에 두 번째로 높은 우선순위를 평가하였다. 종합하면, 공무원 그룹은 도시재생사업의 사업실현성을 가장 중요하게 여기고 있으며, 다음으로는 도시정책의 목표가 합리적으로 수립되기를 원하는 것으로 판단된다.

전문가 그룹은 목표합리성에 가장 높은 가중치를 부여하였고, 다음으로 공익형평성, 협력거버넌스, 사업실현성 순으로 평가하였다. 세부항목을 살펴보면 전문가 집단은 목표합리성에서 상위 계획과의 정합성을 가장 중요한 요소로 가중치를 부여하였으며, 미래에 대한 대응성, 기존 도시에 대한 혁신성, 도시정책목표의 수준적절성 순으로 가중치를 부여하였다. 공익형평성 항목에서는 쇠퇴사업구역선정의 공평성을 가장 중요한 요소로 꼽았으며, 계획내용의 투명성, 재정배분의 균형성 순으로 가중치를 부여하였다. 협력거버넌스항목에서는 이해관계자의 협력적 사업추진 즉, 민관협력과 부처간 협력이 가장 중요한 요소인 것으로 평가하였다. 다음으로 의사결정의 수평적

네트워크, 소통프로그램과 주민협의체에 의한 참여활성화를 선정하였다.

종합하면, 전체집단은 무엇보다 도시재생정책수립에 대한 목표합리성에 가장 높은 가중치를 부여하고 있으며, 특히 세부항목을 살펴보면 사업대상지 선정의 합리성 등과 같은 부정적 측면을 체감하고 있는 것으로 분석되었다. 다음으로 정책목표수준의 적절성과 상위계획과의 정합성에 높은 공감하는 것으로 평가되었다. 다음으로 공익형평성을 살펴보면, 쇠퇴사업구역전정의 공평성이 압도적으로 높게 나타났다. 사업구역선정이 매우 중요한 이슈임을 공감하는 것으로 분석된다. 다음으로 계획내용의 투명성, 재정배분의 균형성등과 같이 다소 민감한 항목들도 공익형평성의 세부요소로 공감하고 있는 것으로 분석되었다. 다음으로 사업실현성으로서 공무원그룹이 가장 높게 가중치를 부여하였고, 주민그룹에서도 세번째로 높은 가중치를 부여한 항목이다. 도시재생사업이 속성상 사업이므로 실현성이 핵심적 요소로 볼 수 있으며, 세부항목에서는 단계별 사업실현의 적절성이 가장 높은 가중치를 보였으며, 단계별 사업실현의 적성성, 실행주체의 역할구체성 순으로 평가되었다.

연구의의는 먼저, 도시재생의 시대에 기본이 되는 도시재생전략계획의 수립을 정책적 관점에서 어떻게 수립해야할 것인지에 대한 기초적 방향을 탐색한 것이 본 연구의 첫번째 의의이다. 특히, 주민그룹과 공공그룹, 전문가 그룹으로 구분하여 각각의 특성을 살펴보고 전체적인 통합적 도시재생전략계획의 구조를 제시한 것은 향후 정책수립에 도움이 될 것으로 판단된다.

연구의 한계는 단기간에 탐색적 요인분석과정을 거치고, 인터뷰설문을 중심으로 진행함에 따라 대항목과 세부항목에 대한 추가적인 요인탐색과 변수선정이 추가로 이루어질 필요가 있다. 그룹간 비교에서도 민간전문가 그룹과 학술그룹을 구분하는 것도 추가로 검토해볼 필요가 있다.

참고문헌

[국내 문헌]

1. 도시재생사업단(2015). 근린재생형 도시재생 길라잡이.
2. 경기연구원(2015). 경기도 도시재생 정책방향 수립 연구 .
3. 수원시정연구원(2016). 경기도 도시재생사업의 효율적 추진방안.
4. 의정부시(2019). 의정부시 도시재생전략계획(안) : 주민공청회.
5. 의정부시(2019). 의정부시 도시재생 활성화 방안 연구.
6. 국토연구원(2014). 친환경 에너지타운 추진을 위한 국내외 추진현황검토 및 정책과제 연구.
7. 김귀곤(1993). 생태도시계획론 : 에코폴리스계획의 이론과 실제, 대한교과서 주식회사.
8. 김종원(2006). 녹지생태학. 월드사이언스.
9. 대한주택공사(2004). 친수환경 생태도시 구상연구.
10. 대한국토도시계획학회(2005). 양주회천 환경생태시범도시 조성방안 연구.
11. 대한국토도시계획학회·한국토지공사 국토도시연구원(2006). 도시패러다임의 변화와 도시개발. 도시정보 제295호.

12. 박경화(2004). 도시에서 생태적으로 사는 법. 명진출판사.
13. 박용남(2009). 외국의 에코시티조성 선진사례, 제3회 에코시티전문가포럼.
14. 삼성경제연구소(2006). 환경친화적 개발사업을 위한 과제.
15. 서울연구원(2012). 세계 기후환경수도 서울의 비전수립 및 특화전략 제안 연구.
16. 서울연구원(2016). 도시생태현황도 활용한 친환경적 도시관리기법.
17. 안건혁(2003). 뉴어바니즘 현장.
18. 원제무(2010). 한국도시의 현재와 미래. 한국도시설계학회 창립 10주년 심포지움.
19. 이상헌(1998). 현대도시이론의 전환. 한올아카데미.
20. 이재준(2010). 선진사례 시사점을 통한 강릉저탄소 녹색시범도시 성공적인 추진방안.
21. 파울로 솔레리(2004). 파울로 솔레리와 미래도시. 르네상스.
22. 김해창(2003). 환경수도, 프라이부르크에서 배운다. 이후.
23. 한국과학기술한림원(2010). 저탄소 녹색도시조성을 위한 과학기술정책수립 가이드라인 개발.
24. 한국건설기술 연구원(1995). 환경보전형 주거단지 개발에 관한 연구.
25. 한국도시연구소(1998). 생태도시론-한국 도시 환경문제 분석과 대안. 박영사.
26. 한국법제연구원(2001). 토지이용법제 : 꾸리찌바시 브라질.
27. 한국토지공사(2005). 생태환경도시개발편람.
28. 김광중(2010). 도시쇠퇴의 원인과 특성. 한국도시지리학회지. 제13권 2호. pp43-58.
29. 김혜천(2003). 도심공동화 문제의 이해와 도심재생의 접근방법. 한국도시행정학회. 도시행정학보. 제16집 제2호. pp79-99.
30. 양재섭외 2인(2013). 도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향. 서울연구원.
31. 오용준·이상호(2013). U-Eco City의 서비스 연관표 작성을 통한 계획기준 설정 조사연구. 국토계획. 제48권 제3호.
32. 이상문·전영옥(2005). 한국형 생태도시계획을 위한 전통도시 생태원리의 현대적 해석. 국토계획. 제 40권 제7호.
33. 이정동 외 3인(2017). AHP분석을 통한 지속가능한 도시재생사업 평가지표 도출. 한국주거환경학회지. 제15권 제3호.
34. 임희지(2001). 지속가능한 도시조성을 위한 신전통주의계획이론 분석연구. 국토연구.
35. 윤조현·양동양(1996). 주거단지계획에서의 생태적 접근 방안에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 v12n16. 대한건축학회.
36. 제해성·이재혁·김경훈(2006). 웰빙아파트 마케팅요소에 대한 주거만족도 비교연구-친환경인증단지과 비인증단지의 비교를 중심으로. 대한건축학회 논문집. v22n9. 대한건축학회.
37. 허찬국(2004). 제주국제자유도시 추진전략 현황과 평가. 제주도연구. vol26.
38. 홍성화(2003). 제주국제자유도시 추진정책에 대한 지역이해집단의 협력방안. 관광학연구. vol27 n2.
39. 김귀곤 외(2004). 신행정수도의 생태주거단지 계획. 서울대학교.
40. 한희경 외(2003). 환경친화주거단지의 계획특성 분석. 한국도시설계학회. 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집.
41. 김기호 외(2005). 환경생태 주거단지 계획수립을 위한 연구용역. 대한주택공사.
42. 양병이(1995). 환경보전형 주거단지 개발에 관한 연구. 한국건설기술연구원.
43. 김창석 외(2007). 양주회천지구 생태환경 시범도시 조성계획. 대한주택공사.
44. 김귀곤(2003). 생태주거단지 지침개발 및 하남 풍산지구 적용사례연구. 한국토지공사.

[국의 문헌]

1. H.Briavel Holcomb & Robert A. Beauregard(1981). Revitalizing Cities.
2. Jone Lang(2005). Urban Design, A typology of procedures and products. Elsevier Ltd.
3. Stephen.W(2010). Selling place. Spon Press.
4. Tim Cresswell(2004). Place : a short introduction. Blacewll Publishing Limited.