creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사학위논문

구도심 상업가로의 도시재생의 중요도 및 만족도 조사에 관한 연구

-경남 창원시 마산지역(창동,오동동)을 중심으로-

2014년 2월

부경대학교대학원

건설관리공학협동과정

김 명 수

Thesis for the Degree of Construction Management

A Survey of Importance and Satisfaction for Old Town Redevelopment

-Focusing on the ChangWon-Si Masan-

by

Myeong Soo Kim

Department of Construction Management

The Graduate School

Pukyong National University

February 2014

김명수의 공학석사 학위논문을 인준함

2014년 02월

주 심 농학박사 이 영 대 (인)

위 원 공학박사 이 수 용 (인)

위 원 공학박사 김 수 용 (인)

목 차

제1장 서론 ····· 01

1.1 연구 배경 및 목적 ····· 01

1.2 연구 범위 및 방법 ····· 03

1.3. 선행연구 고찰 ····· 06

제2장 이론적 고찰 ····· 11

2.1 도시재생 개념과 특성 ····· 11

2.1.1 도시 재생 개념 ····· 11

2.1.2 도시 재생 유형 ····· 12

2.1.3 도시 재생 특성 ····· 13

2.2 도시재생 중요도와 만족도 요소 ····· 16

2.3 상업가로와 도심재생 ····· 18

2.4 국내 도시재생 관련법 현황 ····· 22

제3장. 조사 및 분석 방법 ····· 25

3.1 조사 방법 ····· 25

3.2 분석 방법 ····· 28

3.3 마산지역 구도심 ····· 30

3.3.1. 구도심 현황 ····· 30

3.3.2. 상업가로의 도시재생 ····· 33
3.3.3. 도시재생 R&D ····· 35

제4장 도시재생 중요도와 만족도 분석 ····· 41

4.1 도시재생 중요도 조사 ····· 41
4.1.1 설문 응답 전문가 개요 ····· 41
4.1.2 도시재생 중요도 설문 ····· 42
4.1.3 도시재생 중요도 결과 ····· 50

4.2 도시재생 만족도 조사 ····· 52
4.2.1 설문 응답 개요 ····· 52
4.2.2 도시재생 만족도 설문 ····· 54
4.2.3 도시재생 만족도 결과 ····· 62

4.3 도시재생 사업대상지에 대한 종합분석 결과 ····· 64

제5장 결론 ····· 66

[참 고 문 헌] ····· 71

[부 록] ····· 73

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

[표 목차]

<표 1-1> 본 연구 공간적, 내용적 범위 ····· 04
<표 1-2> 본 연구의 흐름도 ····· 05
<표 1-3> 관련 선행연구 ····· 07
<표 1-4> 관련 선행연구 (계속) ····· 08
<표 1-5> 관련 선행연구 (계속) ····· 09
<표 2-1> 도시재생 ····· 13
<표 2-2> 도시재생 범위 ····· 14
<표 2-3> 도시재생 필요성 ····· 15
<표 2-4> 도시재생의 평가지표 요소 ····· 17
<표 2-5> 저층 상업건축물의 유형 분류 ····· 20
<표 2-6> 저층 상업건축물의 용도별 분류 ····· 20
<표 2-7> 업종유형별 분류 ····· 21
<표 2-8> 도시재생 관련 제도 ····· 24
<표 3-1> 중요도와 만족도를 도출하기 위한 절차와 내용 ····· 25
<표 3-2> 도심 재생 중요도 조사 기본 항목 및 평가지표 ····· 26
<표 3-3> 도심 재생 만족도 조사 기본 항목 및 평가지표 ····· 27
<표 3-4> 평가지표와의 상관관계-1 ····· 28
<표 3-5> 평가지표와의 상관관계-2 (계속) ····· 29
<표 3-6> 본 연구의 기본항목별 분석 내용 ····· 29
<표 3-7> 상업지역 기본현황 ····· 30
<표 4-1> 도시재생 중요도 지수 ····· 51
<표 4-2> 도시재생 만족도 지수 ····· 63
<표 4-3> 중요도와 만족도 지수 ····· 64

[그림목차]

그림 3-1. 창동예술촌 지도 (http://www.changdongart.com) ····· 34
그림 3-2. 도시재생사업단 조직체계 ····· 36
그림 3-3. 창원 TBD 설치목적 ····· 37
그림 3-4. 창원 TBD 기능 및 역할 ····· 37
그림 3-5. 창원 TBD 추진협의회 ····· 37
그림 3-6. 모니터링 전체 결과 ····· 39
그림 3-7. 빈 점포 활용 신규 창업 수 (좌.2011년, 우.2012년12월) ····· 40
그림 3-8. 모니터링 조사 장소 ····· 40

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

제1장 서론

1.1 연구 배경 및 목적

모든 도시는 그 도시만의 정체성을 지니고 있으며, 이는 고유의 자연환경, 역사, 건축, 정신, 예술 등을 통해 발현된다. 원시시대에 부족끼리 모여 살던 형태에서 오늘날 거대한 도시의 형태로 발전할 수 있었던 것은 각 시대의 문화를 꾸준히 보존[1]하여 축적하고 그것을 바탕으로 새로운 문화를 창조했기 때문에 가능했다. 우리나라는 지난 반세기 동안 급격한 산업화와 도시화 과정을 거치면서 압축 성장을 달성하였다. 급격한 도시화로 인해 도시화 초기단계에 도시로 유입되는 인구의 주거문제를 해결하고자 국토 곳곳에 대규모 신도시가 개발되었으며 그 결과 낙후된 지방 중소도시의 구도심은 쇠퇴현상이 진행되었으며, 시간이 흐를수록 그 쇠퇴현상이 심화되어 도시 내 문제적인 존재로 자리잡았다.

대규모 신도시가 개발되기 전 각 지방도시의 도심은 오래전부터 시민들의 삶의 터전이며 지역 경제의 버팀목 역할을 해왔다. 하지만, 2000년대 이후 백화점 및 대형마트의 등장과 인터넷을 활용한 유통산업의 변화, 소비자들의 구매패턴의 변화 등에 적응하지 못하고 도시의 구도심은 점차 상권 경쟁력을 상실해갔다. 이런 과정에서 정부 및 지자체의 정책은 물리적 환경의 개선을 중심으로 진행되었으며 근본적이고 장기적인 해결책을 제시하지 못했다. 그 결과 구도심의 역사·문화적 가치와 오랜 세월 형성된 고유한 장소적 가치는 등한시되었다.

국내에서 이러한 중소도시 구도심의 쇠퇴가 이슈가 되기 전에 유럽이나 일본, 세계 각 나라에서는 이러한 문제점을 먼저 인식하고 쇠퇴된 중소도시의 구도심에 다시 생명을 불어 넣기 위해 많은 시도를 하고 있었다. 산업지대나 버려진 땅을 중심으로 문화공간이나 공원으로 제공하여 시민에게 제공하는 등 다양한 도시 재생사업이 국내보다 훨씬 더 이전부터 이루어지고 있었다.

---

1) 보존(保存)과 보전(保全)은 무엇을 지킨다는 의미를 지녔다는 점에서 동의관계, 혹은 유의관계이나, '보존(保存)'은 자연 상태에 놔두면 훼손될 우려가 있는 대상을 지켜야 한다는 의미가 존재하고, '보전(保全)' 현재 상태를 지켜서 앞으로도 같은 상태에 있게 한다는 의미가 존재한다.

최근 우리나라에서도 국토교통부 R&D사업으로 도시재생에 관한 연구를 진행 중이다. 도시재생사업단을 구성하여 쇠퇴도시유형을 구분하고 유형별 도시재생 기법 및 전략을 개발하고 있다. 또한 도시재생을 위한 법제 및 지원체제를 개발하고자 많은 노력을 기울이고 있다. 도시재생 R&D는 전면철거 후 재정비되는 획일적 도시정비 방식에서 벗어난 대안적 도시재생 모델의 개발과 자력 수복형 도시재생 기법 도출을 목적으로 진행되고 있다. 이에 국토교통부는 2006년부터 현재까지 국가 R&D 사업으로 쇠퇴 상가 지구 및 노후 재생지구 재생기술 등 다양한 기법을 개발하여왔다. 이러한 기법을 적용하기 위해 '도시재생 테스트베드'를 선정하기로 하였는데, 이 테스트베드는 그간 도시재생 R&D를 통해 도출된 각종 사업단 연구성과를 현장에 실제 적용하기 위해 지정된 것이다.

2012년 5월 국토교통부 하단 도시재생사업단에서는 국내에서 전라도 전주와 경상남도 창원의 마산지역을 선정하였고, 2013년 현재 도시재생사업이 활발하게 진행 중이다. 하지만, 이러한 문화를 활용한 도시재생사업이 추진되고 있으나 문화예술에 대한 시민들의 인식이 부족하고 사회적 인프라가 미비한 현실을 고려해 볼 때 문화를 활용한 도시재생사업에 대한 실효성에 의문이 제기되고 있다.

각 지역주민의 의견이 도시재생에 반영이 되었는지, 각 지역에 있어 구도심의 도시재생이 어떠한 위치를 차지하는지, 그리고 조성이 되어 제공되고 있는 도시재생이 현재 어떠한 만족을 제공하는지에 대한 의문을 시작으로 본 연구를 진행하게 되었다.

따라서, 본 연구에서는 2012년 도시재생 테스트베드로 선정된 마산지역 구도심의 도시재생에 대해 고찰하려 한다. 기 조성된 구도심과 현재 도시재생이 활발하게 진행 중인 구도심을 중심으로 마산지역에 있어 도시재생의 중요도와 현 도시재생에 대한 만족도를 조사한다. 이 조사한 중요도와 시민 만족도를 중심으로 분석을 실시하고 분석된 결과를 통해서 현재 진행중인 창동,오동동 도시재생에 대한 평가지표 자료로서의 연구 분야로 제시하고자 한다.

1.2 연구 범위 및 방법

(1) 연구 범위

본 연구는 도시재생사업단의 테스트베드로 선정하여 도시재생이 활발하게 진행되고 있는 창원시의 마산지역[2]구도심을 중심으로 도시재생의 중요도와 만족도를 조사, 분석을 하고자 한다. 도시재생사업단의 테스트베드 선정된 마산지역의 구도심은 마산 합포구 창동과 오동동, 노산동 주변 일대로 한정이 되는데, 본 연구에서는 도시재생 사업지구 중 도시재생이 먼저 완료된 창동지역과 또 지금 현재 진행 중인 오동동 지역으로 한정한다.

구도심인 창동과 오동동일대를 묶어 쇠퇴상가지구라고 일컫는다. 특히, 마산지역의 창동은 1970년대와 1980년대 전국 7대도시로까지 성장한 (구)마산시의 대표 도심이었다. 하지만, 이후 수출자유지역 조성과 도심내 대규모로 존재하던 한일합성 공장 설립 등으로 지역 경제의 중심이 이동하게 되었고, 산업구조가 중화학 공업으로 바뀌게 되어 당시 도심이었던 창동은 구도심으로 전락하고 말았다.

창동의 경우 도시재생이 1차적으로 마무리 되었으며. 현재, 문화부흥을 위한 도시재생을 목적

2) 또한, 본 연구에서 사용되어지는 “창원” 이라는 명칭은 “통합 창원시”를 일컫고, 구 마산시는 “마산지역”, 구 진해시는 “진해지역”, 통합시 이전의 구 창원시는 “창원지역”이라 명명하여 연구를 진행 한다.

으로 현재 공점포를 이용하여 문화공간을 조성하는 1단계 사업이 마무리되어 개장한지 1년이 지났고, 현재는 광장 확장및 도색작업 등 2차 사업이 진행되고 있다.[3)]

창동만 아니라 오동동의 경우에도 현재, 오동동 중심인 불종거리를 중심으로 문화광장을 조성하고 있다.[4)]

이렇게 기 조성된 1단계 사업구간과 2단계 사업구간인 창동과 오동동을 중심으로 범위를 한정하여 연구를 진행한다.

<표 1-1> 본 연구 공간적, 내용적 범위

범위	범위 내용	비고
공간적 (지리적)	경남 창원시 마산지역의 구도심	창동, 오동동 쇠퇴상가지구 일대
내용적	도시재생으로 재구성된 건축물과 가로	

(2) 연구 방법

본 연구 방법에 대해 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

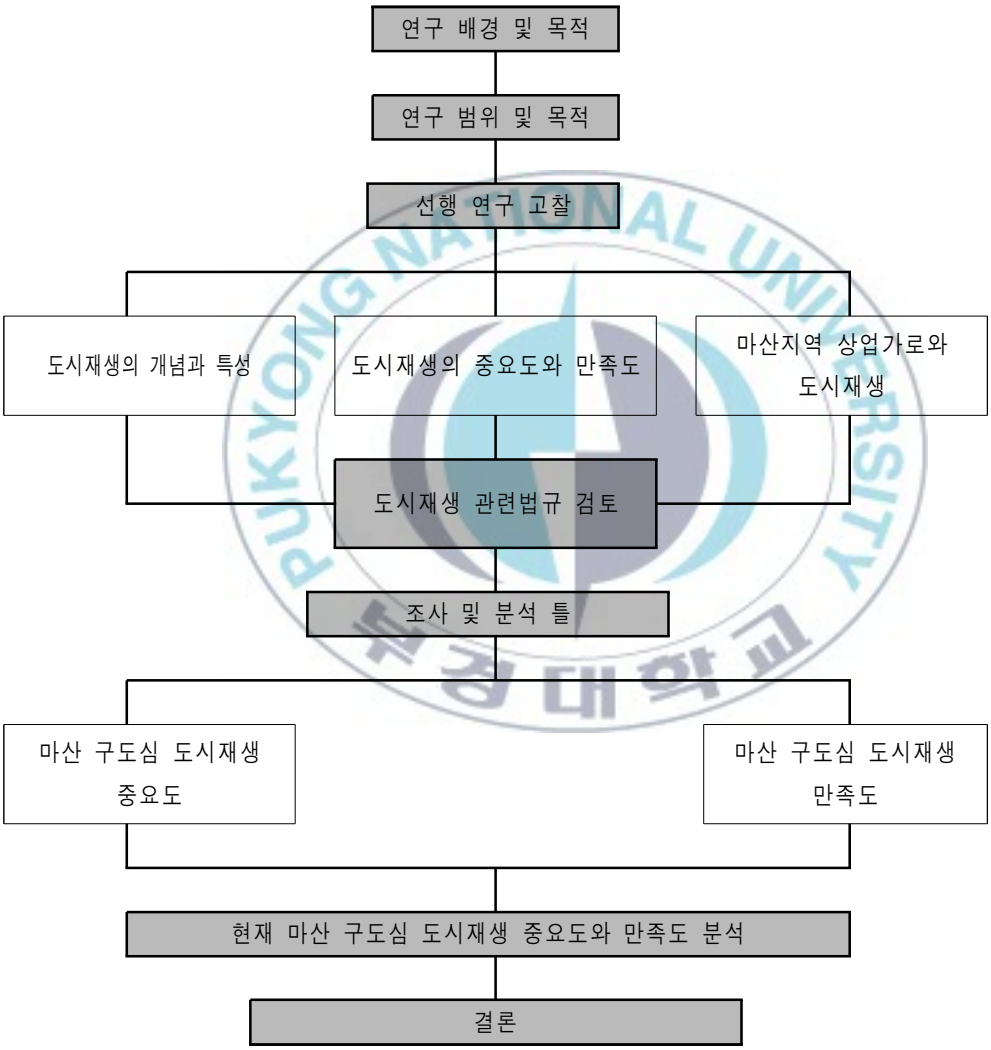
첫째, 문헌조사를 실시한다. 관련 문헌 및 선행연구를 통한 이론적 고찰을 통해 도시재생에 관련된 일반적인 개념과 흐름을 파악한다. 그리고 마산지역의 도심을 살펴본 후, 현재 도시재생사업의 진행 상태와 진행정도에 대해서 조사하여 자료를 조사하여 정리한다. 도시재생과 관련한 관련법규 및 제도 조사를 통해 도시재생의 현재 한계를 알아본다.

둘째, 본 연구의 중심지가 되는 대상지를 바탕으로 현장조사를 실시한다. 본 연구의 대상지로 선택한 마산지역 구도심의 전체 현재 현황과 도시재생 사업 진행정도를 직접 현장을 찾아 파악하고, 기 조성된 구도심 도시재생사업에 대해서는 특성과 문제점을 파악한다.

3) 경남도민일보, http://www.idomin.com/news/articleView.html?idxno=420904
4) 연합뉴스, http://www.idomin.com/news/articleView.html?idxno=420904

마지막으로, 현장조사 결과를 토대로 마산지역 구도심을 이용하는 보행자와 시민, 도시재생사업의 혜택을 받아 대상지에 위치하고 있는 점주들을 각 150명씩 대상으로 하여 만족도 설문조사를 실시한다. 도시재생 중요도는 마산 도심재생과 직접적으로 관계가 있는 전문가 집단(지역 내 대학교수, 공무원, 연구원 등) 50인을 선정하여 조사한다. 위와 같은 방법으로 현재 도시재생 중요도와 조성된 도시재생 만족도를 조사하여 그 결과를 바탕으로 마산지역 구도심 도시재생사업 개선방안을 결론으로 제시한다.

<표1-2> 본 연구의 흐름도



1.3. 선행연구 고찰

본 연구의 목적과 방향 설정을 위하여 기존의 연구 자료를 참고하여, 본 연구의 방향성과 차별성을 설정하고자 선행연구의 동향을 살펴본다.

도시재생에 대해서는 이미 많은 선행연구와 보고서들이 출간되었다. 도시 전체의 재생에 관한 선행연구, 기존 국내외 사례를 통해 적용가능성을 살펴보는 선행연구, 불특정 근대유산을 선정하거나 활용하여 도시재생과 연계시키는 선행연구 등 다양한 주제를 가지고 존재한다.

하지만, 본 연구에서 다루고자 하는 창원시 마산지역의 구도심은 마산지역 창동과 오동동 지역 도시재생의 중요도와 만족도에 관한 연구이다. 2012년 경상대학교에서 발표된 논문 중 김경훈[5]의 연구가 창동예술촌에 관한 연구인데, 이 연구는 테스트베드로 선정된 창동과 오동동 중 창동 예술촌 도시재생에 국한하여 진행하였다. 2012년 이후 1년이라는 시간적 흐름과 오동동 지역의 도시재생사업을 포함하여 창동예술촌 도시재생을 다시 살펴보기 때문에 기존의 선행연구와 본 연구는 차이가 존재한다고 볼 수 있다.

도시재생에 관련한 선행 연구는 다양한 주제로 분류되어 나타낼 수 있다. 도시 전체에 있어 도시 재생과 근대유산을 연계시키거나 국내외 사례를 살펴본 선행연구를 중심으로 본 연구와의 차이점을 살펴본다. 도시재생에 대해 연구한 선행연구는 다음 <표 1-3>과 같다.

5) 김경훈, 문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구, 경상대, 석논, 2012.

<표 1-3> 관련 선행연구

연구주제		연구자	연구내용	본 연구와의 차이점
중요도 만족도	전주 한옥마을 매력도 분석	심인보 (2012)	테스트베드 대상지인 전주 한옥마을의 방문객을 중심으로 한옥마을의 매력도에 대해 중요도와 만족도를 조사하였음	본 연구는 도시재생을 중심으로 중요도와 만족도를 조사하여 항목을 분석하는 것이기 때문에 선행연구와 다름
도시 재생	문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구	김경훈 (2012)	도시재생사업 테스트베드의 사업대상지중의 하나인 창동예술촌의 사업과정과 도시재생을 분석함	본 연구는 창동뿐만 아니라 오동동지역의 도시재생까지 범위를 확대시켜 그의 만족도와 중요도를 분석하기 때문에 기존 선행연구와 차이가 존재함
	구도심 활성화를 통한 지방중소도시 도시재생 방안	최기택 (2012)	당진군 구도심지역의 쇠퇴현상이 나타나는 구도심재생을 위해 적합한 도시재생방안에 대해 살펴보고 중심시가지로서의 구도심을 재생하기 위해 필요한 도심기능인 상업 및 업무기능의 회복방안을 구체적으로 제안	본 연구는 도시재생이 활발하게 이루어지고 있는 지역이기 때문에 회복방안보다는 현재 시행중인 사업의 문제점을 분석하는데 있어 연구와는 상이함
	도시정비법제상 도시재생제도 도입에 관한연구	손성민 (2012)	현행 도시정비법제상 도시재생제도를 도입하기 위한 방안을 제시. 일반적으로 논의되고 있는 도시의 본질과 그 역할을 정리하고, 도시정비 및 도시재생의 목적과 필요성에 접근하는 방식으로 논문을 진행	도시재생의 필요성과 목적 등 기조적인 단계가 아니라 본 연구는 실질적으로 도시재생이 이루어지고 있는 지역을 대상으로 하기 때문에 연구와는 다름
	한일도시재생 비교연구를 통한 지방중소도시 재생사업추진체계 구축에 관한 연구	김흥수 (2012)	도시재생정책 및 사례를 대상으로 구도심 재생 모델을 개발하여 향후 국내 도시재생정책의 추진방향에 대한 시사점을 도출	일본의 선진 도시재생 사례를 참고는 할 수 있겠지만, 본 연구는 사례분석과 현황조사를 바탕으로 이루어지기 때문에 기존 연구와는 다른 점이 존재함

<표 1-4> 관련 선행연구 (계속)

연구주제		연구자	연구내용	본 연구와의 차이점
도시재생	도심재생을 통한 문화창조도시 기반조성 방안.강원도 정선군 사북읍을 중심으로	주현영 (2012)	낙후된 도심을 재생함으로써 문화창조도시 기반을 조성하는 방향을 모색하고 강원도 정선군 사북읍 도심재생 전략과 방안 및 프로그램을 제안	낙후된 도심을 재생하는 것데 대해서는 유사하나, 대상지가 되는 도시의 위치나 특징, 상황이 다르므로 본 연구와 기존 연구는프로그램을 제시하더라도 다른 프로그램을 제시하게 됨
	도시재생의 활성화 방안에 관한 연구	김병준 (2010)	쇠퇴한 도심의 문화적, 사회적으로 재생하기 위해 지역의 특성을 살펴보았고, 구도시재생이 일어난 곳에서틑 공통적으로 문화적 측면이 아직 미흡하게 나타남	현재 조성되어있는 창동예술촌은 문화적 측면이 더 짙은 곳으로서, 다른 측면에서 결핍된 요소는 없는지 더 찾고 기조성된 문화적 공간의 문제점은 무엇인지 찾아보게 되는 차이점이 존재
	도시재생 프로젝트가 도시브랜드 가치에 미치는 영향 연구 : 청계천 복원사례를 중심으로	진옥현 (2008)	도시마케팅에 있어서 도시재생의 역할 증대와 그에 따른 효과적인 도시마케팅 전략을 제시하는 데 일조하고 결과적으로 도시브랜드 제고를 위한 후속연구의 기반이 되어 서울의 도시브랜드 가치 제고에 기여한 연구	창동과 오동동 지역이 마산의 구도심 중심으로서 도시 브랜드화로서 어떻게 활용시킬 수 있는지 참고 할 수 있는 연구
	동경의 도시재생사례 분석을 통한 우리나라 적용가능성에 관한 연구	윤지훈 (2007)	노후화된 도시의 정비, 경제의 활성화 등의 목적으로 국내보다 먼저 도시재생에 나선 나라 중 일본의 동경사례를 중심으로 도시재생에 이용된 정책을 조사·분석하여 향후 한국의 도시재생사업에 적용할 수 있는 정책을 알아보고자 하는데 목적을 둠	일본의 선진 도시재생 사례를 참고는 할 수 있겠지만, 본 연구는 사례분석과 현황조사를 바탕으로 이루어지기 때문에 기존 연구와는 다른 점이 존재함

<표 1-5> 관련 선행연구 (계속)

연구주제		연구자	연구내용	본 연구와의 차이점
근대 유산 활용 도시 재생	도시재생 측면에서의 근대 산업유산 보존과 활용에 관한 연구 : 창원시를 중심으로	류창현 (2012)	창원시에 산재한 근대 산업유산의 현황을 파악하여 활용 가능한 유산을 가치화하고, 이를 도시재생의 자원으로 활용하여 도시의 정체성 회복과 도시환경 발전에 기여하는 것을 목적	선행연구는 근대산업유산을 중심으로 도시재생과 연관시켜 살펴보았지만, 본 연구는 근대산업유산과는 관계가 없는 상업건물을 조사하기 때문에 도시재생 면에서는 유사하나 분석하는 대상이 다름
	도시근대 산업유산의 문화적 재생을 통한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 연구	최준 (2010)	기능을 상실한 산업시설을 활용하여 도심지역에 재생하는 국외사례를 살펴보고, 국내의 '아트팩토리 운동'을 중심으로 '창작 공간' 조성과 커뮤니티방안 등 지원정책의 문제점에 대한 문제점 제시	국내외 도시재생 사례를 찾아보고 분석하는 것은 유사하나 본 연구는 지원 정책의 문제점에 대해 분석하는 연구는 아니기 때문에 선행연구와는 차이점이 존재함
	도시재생을 위한 산업유산 활용방에 관한 연구	구본섭 (2009)	도시재생을 위해 활용방향에 관한 연구인데, 폐철도부지 사례를 중심으로 연구를 진행	도시재생에 요소를 활용하는 것은 유사하나, 도시재생 활용대상이 다르므로 상이함
	도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석	강동진 이순자 (2008)	근대역사환경의 개념적 가치와 범역을 정립하고, 근대역사환경을 활용하여 도시재생의 방안을 모색하고, 부산, 군산, 광주를 중심으로 사례를 분석하고 살펴봄	국내 도시재생 사례를 찾아보고 분석하는 것은 유사하나 선행연구는 근대역사환경을 중심으로 도시재생과 연관시켜 연구를 진행하였음. 본 연구와는 차이점이 존재함
	근대산업유산을 활용한 예술 창작공간의 프로그램 특성 및 디자인 방법에 관한 연구	이다운 (2011)	유휴화 된 산업시설에 대한 활용을 위해 공간적 측면의 활용을 넘어서 예술적인 프로그램을 공간에 도입시켜 시설을 활용할 수 있도록 한 연구	선행연구는 쇠퇴한 공간에 예술 프로그램을 도입시켜 그 공간을 필요로하는 사람들에게 제공하는 방법ㅂ에 관한 연구임. 하지만, 본 연구는 발전한 그 공간을 사용하고 있는 사람들을 대상으로 도시재생에 대한 설문조사와 만족도를 조사하기 때문에 본연구와 다름

도시재생에 관한 연구들은 2000년대 후반에서부터 다양하게 진행되었으며, 주로 도시 전체에서 쇠퇴한 도심이나 국내외 도시재생 사례분석을 통해 적용가능성을 연구한 논문들이 주로 이루어졌다. 대개, 도시 전체에서 쇠퇴한 도심을 중심으로 도시재생의 문제점과 개선방안, 활용방안 등을 위한 조사들이 대부분이며 문화적 측면에서 도시를 활용하고자 하는 연구가 진행된 것을 살펴볼 수 있었다.

특히, 도시재생이 이루어지고 난 후의 만족도나 중요도 측면에서 연구한 논문은 극히 드물었다. 본 연구의 사례대상이 되는 마산 창동과 함께 테스트베드로 선정된 전주 한옥마을의 방문객을 중심으로 조사한 중요도와 만족도 조사가 주를 이루는 것을 보면, 도시에서 도시재생이 시행되고 난 후의 중요도와 만족도 조사에 대한 연구가 미미한 실정이라고 볼 수 있다.

또한, 도시에서 쇠퇴한 도심이 있는 경우는 근대유산이 즐비한 곳이 많았는데, 산업유산을 활용하여 도심재생을 활성화시키는 연구도 다양하게 진행된 것을 알 수 있다. 근대유산들은 도심에 오랜 시간 존재하면서 남아있는 역사적 유물로 인식하는 연구가 많았으며, 이들의 활용에 대한 만족도나 중요도 등을 연구한 선행연구들을 찾아볼 수 없다. 근대유산을 활용하는 연구 역시 문화적·예술적 측면에 중심을 두어 활용방안이나 개선방안을 마련하였기 때문에 도시의 시민이나 전문가들에 대한 만족도나 중요도에 대한 연구는 진행되지 않았다.

따라서 본 연구에서는 이미 도시재생이 시작되어 현재에도 진행 중에 있는 마산지역 창동과 오동동을 중심으로 하여 사례대상지를 찾는 시민과 상인을 중심으로 한 도시재생의 만족도와 도시재생에 직접적으로 참여한 전문가들을 대상으로 하는 중요도를 조사한다. 이후, 현재 마산지역 창동, 오동동 지역의 도시재생의 문제점과 개선방안을 모색하는 것을 목적으로 하고 있다.

제2장 이론적 고찰

2.1 도시재생 개념과 특성

2.1.1 도시 재생 개념

우리가 생활하고 있는 도시 속에는 수많은 사회・경제・문화 요소들이 있으며, 이러한 요소들은 시대의 흐름에 따라 끊임없이 변화하고 있다. 또한 도시의 기능도 단순한 생산과 소비에서 벗어나 끊임없이 변화하는 사회적 요구를 필요로 하고 있다.

18세기부터 시작된 산업화는 인간의 삶에 물리적인 풍요를 가져다주었지만, 시간이 지날수록 산업이 쇠퇴하며 생긴 사회적·환경적 재앙의 흔적은 20세기 산업사회의 도시화로 더 이상 살만한 도시 상황에 이르게 되었다. 이런 산업화로 인해 나타난 무분별한 도시화와 도시 확산의 난제를 풀기 위하여 새로운 이상적 도시로 신도시 등이 등장하였지만, 이 역시 또 다른 형태의 자연훼손의 결과를 초래하였으며, 신도시로 점진적이고 역동적인 인구이동으로 인하여 기존 도시의 공동화, 도시 효율성 저하 등의 도시 쇠퇴와 같은 새로운 문제가 발생하기 시작하였다.[6)]

점차적으로 늘어나는 산업 관련 유휴 시설과 도시 슬럼화 등 도시 쇠퇴는 도시재생(Urban Renewal), 도시 재개발(Urban Redevelopment), 도시 재활성화(Urban Revitalization), 도시 재혁신(Urban Renovation) 등 다양한 용어로 도시의 새로운 개발을 시도하게 되었다.

기존도시가 가지고 있는 물리적, 사회적, 경제적 개선이라는 차원을 넘어 도시의 정체성과 이미지, 비전을 제시하고 궁극적으로 도시 이상을 실현하는 수단으로 도시 재개발(Urban Redevelopment, Urban Renewal), 도시 재활성화(Urban Revitalization), 도시 재혁신(Urban Renovation) 등의 '재'로 시작하는 모든 복합어들을 포괄하는 개념이 "도시재생(Urban Regeneration)"이다.

'재생'이란 사전적 의미로 '죽게 되었다가 다시 살아남', '타락하거나 희망이 없

6) 구본섭, 도시재생을 위한 산업유산 활용방안에 관한 연구, 서울산업대, 석사학위논문, 2008. p.5

어졌던 사람이 다시 올바른 길을 찾아 살아감', '낡거나 못 쓰게 된 물건을 가공하여 다시 쓰게 함'으로 설명된다.

특히 도시재생이라는 용어는 침체된 지역경제를 활성화시키기 위한 주요한 수단으로써, 지역 내 산업구조 변화에 따른 다양한 공간구조의 변화, 지역거주민의 커뮤니티 활성화가 주요 개발 목적이 되고 있다.

이러한 도시 활성화는 기존의 물리적 환경정비 중심의 도시 정비 사업이 환경개선이라는 최종 결과물에 주목하였다면, 도시재생사업은 지속가능한 도시커뮤니티를 보전하고 고양하기 위한 과정적 산물을 중시한다고 볼 수 있다.

따라서 도시재생이란 산업구조의 변화, 즉 기계적 대량생산 위주의 산업에서 전자공학이나 하이테크, IT 등 신산업의 발전 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시를 새로운 기능을 도입하고 창출함으로서 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것을 의미[7]한다.

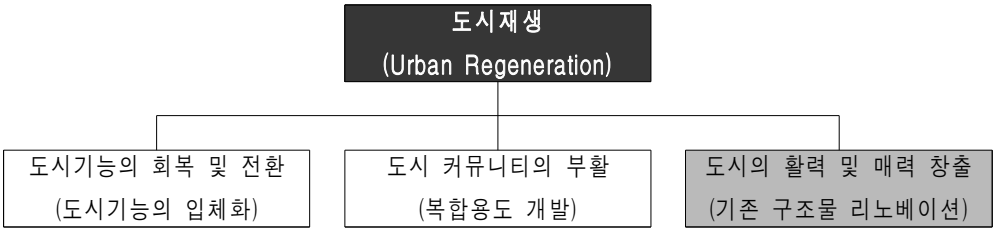
2.1.2 도시 재생 유형

도시재생은 크게 도시기능의 회복 및 전환을 하는 '도시기능의 입체화'와 도시커뮤니티 부활을 기하는 '복합용도 개발', 그리고 도시의 활력 및 그 도시만의 매력을 창출하는 '기존 구조물 리노베이션' 등 세 가지로 나눌 수 있다.

본 연구에서는 기존에 위치하고 있는 구도심이 기능이 회복하고 전환한 후, 부활이 이루어져 쇠퇴했던 도시의 활력 및 매력을 찾는 전체적인 과정이 복합적으로 이루어지기 때문에 도시의 활력 및 매력을 창출하는 도시재생과 관련이 깊다.

7) 도시재생사업단(2012), http://kourc.or.kr/

<표 2-1> 도시재생[8]



국내에서 진행 중인 도시 재생 사업이 도시기능을 입체화 시키는 것과 복합용도 개발이 주를 이루는 대형 프로젝트 중심의 사업 위주로 전개되는 바에 비해, 미국이나 일본, 유럽 등 선진 도시에서는 근대산업유산이나 문화유산을 보존하고 활용하는 방법 등 기존에 존재하는 건축물이나 구조물을 리노베이션 하는 방법을 통해 새로운 기능을 도입·창출하고 있다. 이처럼 국외 선진 도시의 도시재생사업은 그 도시가 가지고 있는 독특한 역사자원을 활용하여 도시의 정체성을 정립하는 것과 동시에 경제적으로 침체된 도시를 활성화 시기키 위한 계획전략으로 활용하고 있다고 할 수 있다.[9]

미국이나 일본, 유럽의 경우 도시재생사업 안에 도시재개발사업은 주로 포함되기도 하는데, 이는 물리적 측면만이 아니라 도시의 사회·경제적 재구조화 까지도 포함된다. 외국의 도시는 단순히 건축물과 구조물의 단편적인 것을 개선하는 일차원적인 정비 사업에서 벗어나 포괄적이고 범위를 넓혀 문화적으로나 경제적인 측면에서 도시 전체의 활력을 도모 하고 있으며, 이러한 의미에서 재개발보다는 한 차원 발전한 도시 재생으로 불리고 있다.

2.1.3 도시 재생 특성

또한, 도시재생은 다양한 범위를 가지게 되는데 크게 나누면 활용, 재생, 개발,

8) SH 도시재생 포털, http://regen.i.sh.co.kr/
9) 최강림, 이승환, 역사문화환경을 활용한 도시재생계획 사례연구, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 제44권, 제2호, 2009. 04. p.221

참여 네 가지 범위로 나눠서 살펴볼 수 있다. 사용하지 않거나 사용빈도가 떨어지는 기존 건축물과 구조물을 활용하는 도시재생, 문화와 환경, 생활의 재생을 통한 도시재생, 지속가능 개발과 공공건강, 안전을 위해 개발을 통한 도시재생, 주민과 취약계층의 관심과 참여에 대한 도시재생 등이다.

본 연구는 근대시기에 활용되다 지금은 사용하지 않거나 사용빈도수가 낮은 기존 건축물과 구조물을 활용하는 도시재생과 관련이 깊다고 할 수 있겠다. 도시 재생의 범위를 정리하면 다음 <표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 도시재생 범위[10)]

범위		내용
활용	기존 건축물/구조물	. 유휴시설의 활용 . 슬럼화 된 건축물과 인근지역 연계 개발 . 균형적인 도시 발전
재생	문화	. 도심부의 정체성 회복 및 지역사회 복원 모색 . 문화, 복지, 교육환경 쇄신 . 지역축제 활성화 . 도시형 문화관련 기업 유치
	환경	. 지속가능한 도시공간구조 및 도시형태 . 토지의 입체적 복합적 고도이용방안 . 용도지역제의 유연적 활용 등 제도적 기법
	생활	. 기반시설의 수용능력과 개발의 동시성 확보 . 주택시가지의 체계적 정비 : 도심주거의 확보
개발	지속가능	. 도심 생태계의 보존 및 회복 . 오픈 스페이스 연계체제 구축
	공공건강	. 대중교통 지향적(TOD) 교통 체계
	안전	. 범죄예방 건축설계 디자인 기법 도입(CPTED)
참여	주민참여	. 협력형 도심재생 추진기구 구성 . 주민참여제도의 다양화 및 체계화
	취약계층	. 저소득층 주거공급의 확대 . 소득 유형별 다양한 형태의 주택 공급 . 장애인을 고려한 휴먼 디자인 기법

도시재생은 산업구조의 변화적 측면, 경제의 지구화, 소득계층 및 생활패턴의

10) 구본섭, 도시재생을 위한 산업유산 활용방안에 관한 연구, 서울산업대, 석사학위논문, 2008. p.9 재구성

분화, 어반 거버넌스(Urban Governance)등 네 가지 측면에서 필요성을 가진다. 먼저 산업구조의 변화는 구 산업과 주거지 황폐화로 인해 실업이 증가하게 되고, 이로 인해 생긴 쇠퇴 지역을 재생 시킬 필요성을 가진다.

경제의 지구화 측면에서는 고급산업과 고급 두뇌를 유치하면 지구 경쟁이 심화하게 되는데, 이를 위해 도시의 사회·문화·생활 인트라의 '질'을 중요시하여야 한다.

소득계층 및 생활패턴 분화의 측면에서는 도시의 파편화로 인해 저소득층 주거지가 분리되는 문제가 발생하는데, 이를 사회 통합적 도시 재생의 방법으로 이슈화하여 살펴볼 필요가 있다.

어반 거버넌스(Urban Governance) 측면에서는 국가와 시장, 시민사회의 관계변화를 촉진하여 민과 관의 협력체제에 의해서 재생할 필요성을 가진다.

도시재생의 필요성을 정리하면 다음 <표 2.-3>과 같다.

<표 2-3> 도시재생 필요성[11)]

11) 도지재생사업단(2012), http://kourc.or.kr/, 도시재생의 필요성

2.2 도시재생 중요도와 만족도 요소

도시재생사업은 지역, 인구, 조직, 활동, 대상, 프로젝트 목표 등 다양한 특성을 가지고 있어 일률적으로 적용할 수 있는 평가지표를 선정하기란 어렵다 .지표선정은 도시재생을 목적으로 개발된 지표들과 도시재생 차원에서 일반적으로 사용되고 있는 공용지표들의 고찰을 통해 이루어 졌으며 일률적인 공통의 지표는 존재하지 않았다. 또한 도시재생사업의 지역적 여건과 도시재생사업을 통해서 이루고자 하는 목적에 따라 지표들이 차이가 있었다.

따라서 본 연구에서는 설문지의 평가지표 선정에 있어 창원시의 도시재생사업의 목적과 현안을 바탕으로 선행연구의 평가 지표 풀(Pool)[12]에서 전문가의 자문을 얻어 선택・조합하였다. 폴(Pool)의 요소에서 중요도와 만족도의 요소를 도출하며, 각 중요도와 만족도에서 조사할 요소를 선택한다. 채택된 마산 구도심 도시재생 사업의 평가 지표는 물리적 환경 ,산업・경제적 환경, 사회적 환경, 정책・제도적 환경 등 4가지로 분류하였으며 그 내용은 다음 <표 2-4> 과 같다.

향후 본 연구에서 진행되는 도시재생의 중요도 요소는 도시재생에 직접 참여하거나 시행을 한 공무원이나 시행사 직원, 도시재생을 전문적으로 공부한 전문가들을 대상으로 조사를 실시한다. 도시재생의 만족도 요소는 도시재생의 대상이 되는 사례대상지의 건축주나 입주하고 있는 상점 주인, 사례 대상지를 찾는 시민들을 위주로 조사를 실시하기로 한다.

12) 평가 지표 풀(Pool)이란 국토교통부 도시재생사업단 5차년도 연구 「쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발」의 도시재생사업 평가 및 모니터링을 위한 지표개발 연구와 도시재생과 관련된 선행연구의 평가지표를 종합한 것

<표 2-4> 도시재생의 평가지표 요소

분야	기본항목	평가지표	중요도	만족도
물리적 환경	역사/문화 공간조성	역사/문화 시설의 확충		
		역사/문화 자원의 보존		
		문화시설의 활성화		
	보행환경개선	보행가로환경 정비		
		휴식공간 조성 및 가로시설물 배치		
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거		
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용		
		도심 불량 주거지 개선		
		옥외광고물 정비		
산업/ 경제 환경	도심경제활성화	유입인구(방문객)증가		
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)		
		토지 가치 상승		
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성		
		빈점포의 활용		
		신규 개업 점포의 증가		
		신규 일자리 창출		
사회적 환경	파트너쉽 구성 형태 개선	다양한 시민 주제참여		
		계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정		
		전문가 참여 및 활용		
	파트너쉽 참여정도	파트너쉽의 정보교환 및 의견 수렴 정도		
		주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)		
		파트너쉽 참여확대		
		파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화		
	파트너쉽 그룹의 능력 함양	파트너쉽 그룹의 능력		
		프로젝트(도시재생사업) 참여경험		
		상업활성화를 위한 경영 전문 지식		
정책/ 제도 환경	도심재생 기본계획 수립 및 관련계획 연계	도심재생에 관련된 기본계획 수립		
		관련계획과의 연계 강화		
	도심재생을 위한 법/제도의 개선	기존 법률의 적용완화		
		도심재생을 위한 관련법 제정		
		도심재생을 위한 가이드 라인 마련		
		도심재생사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화		
	도심재생 사업에 대한 재정적 지원	도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원		
		소규모 도시 재생사업 자금 지원		
		도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정 지원		
		중앙정부의 재정지원 확대		

2.3 상업가로와 도심재생

도심이란 도시의 중심부라는 의미를 가지게 된다. 도시중심부로 특성은 업무, 문화, 행정, 취락, 판매, 제조, 주거 등 여러 가지 활동이 복합적으로 일어나는 지역을 지칭하고 있다.[13] 또한 깁스(J.P.Gibbs)는 도시중심부를 도시라고 하는 하나의 인간 정주공간에 형성된 중심지로서 교통 활동과 상업 활동 등 도시 내 중추적 활동들의 집적체라고 정의하였다. 이처럼 도심은 도시 내에서 모든 활동의 중심적 역할을 수행함은 물론 도시민들에게 매우 상징적이면서 다양한 기회를 줄 수 있는 이용률이 매우 높은 곳이며, 경제적으로 지가 혹은 지대가 최고인 지역, 즉 도시의 핵으로 볼 수 있는 곳이다. 도심부 상업지역은 토지 이용 상 도시 내에서 비교적 좁은 지역을 차지하지만 도시내부의 공간 구조를 조직하는데 매우 중요한 역할을 하고 있으며, 여러 요인의 복합작용으로 인한 복잡한 토지이용이 일어나는 곳이다. 상업지역은 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진시키기 위해서 필요한 지역을 의미한다.

상업건축물은 '상업성'을 기본으로 둔 채 이윤을 중요시 하는 특성을 지닌다. 즉, 이윤의 추구를 목적으로 하고 있는 것이며, 돈의 가치를 중요하게 취급한다는 것을 의미한다.

일반적으로 상업건축물이란 사용목적 측면에서, 불특정 다수 고객을 대상으로 구매 의욕을 일으켜 이윤을 얻는 기능의 수행을 최선의 목표로 한다. 과거와는 달리 단일목적을 지닌 상업건축물이 사회가 복잡·다양해지고 사용자의 요구가 증가함에 따라 복합 용도의 형태로 점차 발전하고 있다. 도시를 구성하는 중·소규모 건축물들 중에서 주거와 관련이 있는 건축물들을 제외하면 상업건축물이 절대 다수를 차지하고 있음을 알 수 있다. 비록 소규모 상업건축물은 도시의 랜드 마크로써의 영향력은 없지만 양적인 비중으로 인해 도시의 분위기, 색채, 이미지, 그리고 가로 보행자들의 일상생활에 큰 영향을 미치고 있다.[14]

---

13) 문석재, 업무용 노선상업지역의 블록형성과 필지활용 특성에 관한 연구, 1998, p.14
14) 박기석, 상업건축물의 표현성을 고려한 외관 리노베이션 계획에 관한 연구. 연세대, 석사, 2000

상업 건축물은 상권 형성이 잘되어 있어 소비력이 높고 고객층의 남녀 및 연령 계층의 폭이 넓은 지역을 중심으로 발전하였고, 또한 높은 지가 등으로 인하여 여러 건축가들의 독특한 창작물이 많은 하나의 실험장의 역할을 하고 있어, 다양한 건축물의 조형을 보여주고 있으며, 장식적 특성이 비교적 두드러지게 나타난다.[15)]

수직적으로 안전을 위한 구조적 기능을 간과할 수 없다. 구조적으로 안전하게 구성되고, 한정적인 형태를 띠고서 존재하고 있다. 또한 건축물의 외벽의 재료는 커튼월이나 패널 등의 사용으로 획일성을 가진 채 구성된다.[16)]

이렇게 상업지역에 상업건축물로 이루어져 있는 도심 속 가로를 상업가로라고 정의하고 본 연구를 진행하고자 한다.

본 연구의 사례대상지가 되는 창동·오동동 지역은 저층 상업건물들이 즐비한 상업 가로이다.

도시를 구성하는 중·소규모 건축물들 중에서 주거와 관련이 있는 건축물들을 제외하면 상업건축물이 절대 다수를 차지하고 있음을 알 수 있다. 비록 소규모 상업건축물은 도시의 랜드 마크로써의 영향력은 없지만 양적인 비중으로 인해 도시의 분위기, 색채, 이미지, 그리고 가로 보행자들의 일상생활에 큰 영향을 미치고 있다.[17)] 저층 상업건축물은 도시구성과 가로경관의 지각에 가장 많은 영향을 끼치며 경제적인 측면으로는 투자에 비하여 환수가 빠르고, 적은 규모의 자본투자로도 높은 수익성을 보장할 수 있는 건축물이다.

이러한 저층 상업건축물은 도시구조의 골격이 150~200평 정도의 크기로 소규모 필지화 되어 있으며 신규로 개발되어지는 지역들도 대지의 대부분이 대규모 필지에 의한 대규모 건축물의 수요가 분명치 않은 관계로 매매나 개발의 촉진을 위하여 200~400평의 중·소규모의 필지로 구획되어지며 중소자본에 의해 개발되어 진다.[18)]

중·소규모 건축물들은 개발당시의 필지가 협소한 관계로 중층이하의 건축물을

15) 홍영기, 상업 건축 외관의 장식적 경향에 관한 연구, 서울대, 석사, 1992
16) 임우영, 초고층 주거복합 건축물의 입면 디자인 패턴에 관한 연구, 부경대, 석사, 2005
17) 박기석, 상업건축물의 표현성을 고려한 외관 리노베이션 계획에 관한 연구. 연세대, 석사, 2000
18) 나찬호, 리노베이션을 통한 상업건축물 계획에 관한 연구. 연세대, 석사

지으려면 '승용승강기 설치기준'과 '피난계단의 설치', '주차장 확보'와 같은 법적 제약과 자본의 영세성 때문에 대부분 5층 이하의 규모로 개발되는 속성이 있다. 또한 도시구성에서 대규모의 고층 건축물들은 전체적인 수치 개념으로 볼 때 극히 일부에 지나지 않으며 상대적으로 소규모 상업건축물은 도시 조직의 구성인자 비율로 볼 때 대부분 차지하고 있다.[19)]

저층 상업건축물의 유형과 상업건축물의 업종 유형별로 살펴보면 다음과 같다.

(1) 저층 상업건축물의 유형[20)]

<표 2-5> 저층 상업건축물의 유형 분류

분 류	내 용	비 고
인식적 의미	상품의 매매활동이나 관련된 보조 활동이 이루어지는 저층 건축물	
도시적 의미	상업지역외에 주거지역 등에서 상업적 기능을 수행하는 저층 건축물	
사회적 의미	상품의 매매활동 이외의 활동을 포함한 모든 상업적 목적의 저층 건축물	연구범위

<표 2-6> 저층 상업건축물의 용도별 분류

분 류	내 용	비고
법적인 측면	공동주택(주상복합 등), 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 의료시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 창고시설, 공공용 시설, 관광휴게시설	
사회적 측면	음식점, 백화점, 의류 및 잡화, 쇼핑몰, 서비스시설, 관람시설, 대형 판매시설 등	

저층 상업건축물은 기타 다른 용도의 건축물과 마찬가지로 도시가 발전하고 사회의 규범이 변화함에 따라 그 기능과 역할이 달라지지만, 특히 저층 상업건축물은 다른 용도에 비하여 변화의 정도가 심하며, 이유는 소비자의 요구에 맞추어 적응함으로써 이윤추구를 극대화하기 위해서이다.

19) 조기영, 소규모 상업건축물의 리노베이션 계획방법에 관한 연구. 한양대, 석사, 2001
20) 손병덕, 중소규모 상업건축물의 리노베이션에 관한 연구, 홍익대, 석사, 1989. p.14 재정리

(2) 상업건축물의 업종유형[21]

상업건축물의 업종 유형에 있어서는 고층 상업건축물과 저층 상업건축물에 큰 차이가 없다고 생각하여, 저층·고층에 한계성을 두지 않고 유형을 나누었다. 상업건축물의 업종구분은 건축법상 용도별 건축물의 종류[22]와 선행연구, 현장조사를 통하여 소분류하고 업종을 조사한 후 판매서비스, 음식・위락서비스, 생활편익서비스, 기타(업무・제조・건축 등)로 구분하여 유형화 하였다.

<표 2-7> 업종유형별 분류

업종 유형	기능별 구분	해당업종
판매 서비스	소매업	슈퍼, 일용품판매(식품・잡화・문구・화장품)
		전기, 전자, 컴퓨터, 사무기기 판매 및 할인점
음식 위락 서비스	요식업	분식점, 제과제빵, 치킨
		휴게음식점, 찻집, 커피숍
		일반음식점, 포장마차, 위락음식점
	위락서비스	볼링장, 체육도장, 탁구장, 헬스클럽, 기원, 요가원
		게임방, PC방, 휴게텔
		노래연습장, 유흥주점
생활 편익 서비스	근린시설	용역, 이삿짐센터, 택배
		이・미용실, 미용재료
		일반목욕장, 찜질방, 세탁소, 봉제
		사회복지시설, 공공시설(동사무소, 파출소, 우체국, 노인정 등)
		대여점(비디오, 책), 서점, 만화방, 사진관, 표구사
	의료시설	의원, 치과, 한의원, 조산소, 약국, 의료기판매
	교육시설	학원, 독서실
		초・중・고교(유치원 등 기타교육기관 포함)
기타	업무시설	사무실, 금융, 부동산, 영업소
	제조・건축 등	건축관련시설, 출판・인쇄・광고 등, 제조, 기계, 자동차, 주차장, 공원, 어린이 놀이터, 운동장 등

21) 조성래, 가로변 상업건축물 벽면 옥외광고물 유형별 점유면적 계획에 관한 연구, 창원대, 석사, 2008. pp.20

22) 건축법 제1항제2호의 2의 규정에 의한 건축물의 용도구분(단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자(老幼者)시설,, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락(慰樂)시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 그 밖에 대통령령이 정하는 시설)

2.4 국내 도시재생 관련법 현황

국내에서 도시재생과 관련하여 현재 시행하고 있는 관련 법규는 최근 2013년 6월에 제정된 도시재생 활성 화 및 지원에 관한 특별법과 도시 및 주거환경 정비법, 도시재정비촉진을 위한 특별별, 재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 등이 있다. 그리고 서울시의 경우 서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례가 있다[23]. 각 관련 법규를 살펴보면 다음과 같다.

(1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법[24]

2013년 6월 과거 물리적 환경개선에 치중해 온 재개발·재건축의 한계를 극복하고 자립적인 도시 재생을 지원하기 위해 '도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'이 제정되어 공포되었다.[25] 또한, 최근에는 시행령이 입법예고 되는 등 쇠퇴지역의 활성화를 위한 도시재생사업이 체계적으로 추진 될 수 있도록 제도적 기반이 마련되고 있다.

'도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'은 계획적·종합적인 도시재생 추진체계를 구축하고 다양한 지원을 통해 민간과 공공의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하여 궁극적으로는 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있다.

'도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법'에서 '도시재생'은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역 역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것이라고 정의하고 있다.

---

23) 재정비촉진사업이나 균형발전사업의 경우 도시 개발법에 의한 도시 개발사업이 사업방식에 포함되나 도시 개발사업은 주로 신시가지를 조성하는 사업으로 본 연구에서는 제외하도록 한다.
24) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 2013. 06. 제정, 법체저. http://www.moleg.go.kr/main.html
25) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정의 의의와 경남지역의 과제, 경남정책Brief. 2013.07

(2) 도시 개발법[26]

현행 도시개발구역의 지정절차 및 이행에 많은 시간이 소요되는 등 문제점이 있어 이를 보완하여 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고, 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리를 극대화하는 것을 목적으로 한다. 도시 개발법은 도시 내 개발 사업을 효율적으로 추진하기 위해서, 도시개발의 지정순서, 의견청취방식의 다양화, 개발사업 비용부담, 용도지역결정의 의제 등에 관한 사항을 보완하고 개선시키는데 큰 의의를 둔다.

(3) 도시 및 주거환경 정비법

1970년대 이후 급격한 산업화와 도시화가 이루어지는 과정에서 양적으로 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 대두되었다. 현행 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 노후화된 주택들의 정비에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성 있고 체계적인 법을 제정하기 위해 만들어 진 법이 도시 및 주거환경 정비법이다.[27]

이 법은, 도시 기능의 회복이 필요하거나 노후화된 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 것을 목적으로 하고 있다.

(4) 도시재정비 촉진을 위한 특별법[28]

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고, 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여

26) 도시개발법, 2013.07.16 개정, 법체저. http://www.moleg.go.kr/main.html
27) 도시 및 주거환경 정비법, 2013.03. 개정, 법체저. http://www.moleg.go.kr/main.html
28) 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 2013. 03. 개정, 법체저. http://www.moleg.go.kr/main.html

도시의 균형발전의 필요사항을 정하여 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다. '재정비촉진지구'란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정된 지구를 일컫는다.

앞서 서술한 현행 도시재생 관련 법규 및 제정목적을 정리하면 다음 표와 같다.

<표 2-8> 도시재생 관련 제도

구분	제정목적	비고
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	물리적 환경개선에 치중해 온 재개발·재건축의 한계를 극복하고 자립적인 도시 재생을 지원	.
	계획적·종합적인 도시재생 추진체계를 구축하고 다양한 지원을 통해 민간과 공공의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하여 궁극적으로는 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있다.	
도시개발법	체계적인 도시개발과 쾌적한 도시환경 조성	
	도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고, 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리를 극대화하는 것을 목적으로 한다.	
도시 및 주거환경 정비법	주거환경정비 및 도시환경정비	.
	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 한다.	
도시재정비 촉진을 위한 특별법	정비사업의 광역적·체계적 추진	뉴타운사업의 법적 근거 마련
	도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.	
재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법	재래시장의 정비 촉진 및 지역상권 활성화	.
	재래시장과 상점가의 시설 및 경영현대화와 시장정비를 촉진하여 지역상권의 활성화와 유통산업의 균형있는 성장을 도모함으로써 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.	
서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례	서울시의 지역 간 균형 있는 발전 도모	뉴타운사업 추진
	서울특별시의 지역 간 균형 있는 발전을 도모하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시의 건전한 발전과 시민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.	

제3장. 조사 및 분석 방법

3.1 조사 방법

(1) 조사 방법

본 연구에서는 2012년 도시재생 테스트베드로 선정된 마산지역 구도심인 창동과 오동동 도시재생사업에 대해 중요도와 만족도를 조사한다.

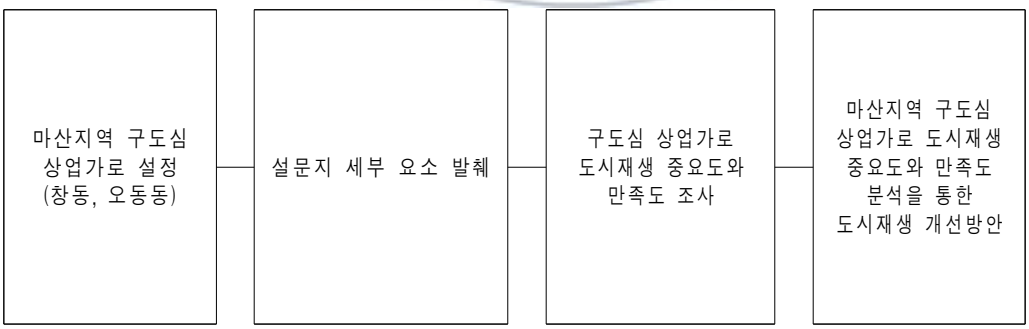
기 조성된 구도심과 현재 도시재생이 활발하게 진행 중인 구도심을 중심으로 마산지역에 있어 도시재생의 중요도와 현 도시재생에 대한 만족도를 조사한다. 이 조사한 중요도와 시민 만족도를 중심으로 마산지역에 있어 구도심이 시민에게 여유로움과 쾌적함을 제공하고, 이를 기반으로 마산지역 구도심의 도시재생의 문제점과 개선방안을 제시하고자 한다.

먼저 '2장. 이론적 고찰'에서 살펴본 내용을 기초로 하여 구도심 상업가로 구도심 재생 중요도 조사 요소와 만족도 조사 요소를 마련한다.

본 연구의 중심이 되는 마산지역 구도심 상업가로를 설정한 후, 국내 상업가로를 재생한 사례를 조사한다. 그 후, 본 연구 대상지인 마산지역 구도심 창동과 오동동 도시재생 중요도와 만족도에 관한 설문 조사를 실시한다.

마지막으로 마산지역 구도심 상업가로 도시재생의 중요도와 만족도를 분석 한 후 현재 창동·오동동지역의 도시재생 문제점 및 개선방안을 모색하고자 한다.

<표 3-1> 중요도와 만족도를 도출하기 위한 절차와 내용



(2) 설문조사

창동과 오동동지역의 도시재생에 중요도와 만족도를 조사하기 위해 전문가 집단과 일반시민 대상의 설문지를 각각 작성하였고, 각 문항은 5점 척도로 대답하는 설문지를 작성하였다.

중요도와 만족도의 항목은 다음과 같다.

<표 3-2> 도심 재생 중요도 조사 기본 항목 및 평가지표

분야	기본항목	평가지표
물리적 환경	역사/문화 공간조성	역사/문화 시설의 확충
		역사/문화 자원의 보존
		문화시설의 활성화
	보행환경개선	보행가로환경 정비
		휴식공간 조성 및 가로시설물 배치
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용
		도심 불량 주거지 개선
		옥외광고물 정비
산업/ 경제 환경	도심경제활성화	유입인구(방문객)증가
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)
		토지 가치 상승
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성
		빈점포의 활용
		신규 개업 점포의 증가
		신규 일자리 창출
정책/ 제도 환경	도심재생기본계획 수립 및 관련계획 연계	도심재생에 관련된 기본계획 수립
		관련계획과의 연계 강화
	도심재생을 위한 법/ 제도의 개선	기존 법률의 적용완화
		도심재생을 위한 관련법 제정
		도심재생을 위한 가이드 라인 마련
		도심재생사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화
	도심재생 사업에 대한 재정적 지원	도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원
		소규모 도시 재생사업 자금 지원
		도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정지원
		중앙정부의 재정지원 확대

<표 3-3> 도심 재생 만족도 조사 기본 항목 및 평가지표

분야	기본항목	평가지표
물리적 환경	역사/문화 공간조성	역사/문화 시설의 확충
		역사/문화 자원의 보존
		문화시설의 활성화
	보행환경개선	보행가로환경 정비
		휴식공간 조성 및 가로시설물 배치
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용
		도심 불량 주거지 개선
		옥외광고물 정비
산업/ 경제 환경	도심경제활성화	유입인구(방문객)증가
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)
		토지 가치 상승
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성
		빈점포의 활용
		신규 개업 점포의 증가
		신규 일자리 창출
사회적 환경	파트너쉽 구성 형태 개선	다양한 시민 주체참여
		계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정
		전문가 참여 및 활용
	파트너쉽 참여정도	파트너쉽의 정보교환 및 의견 수렴 정도
		주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)
		파트너쉽 참여확대
		파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화
	파트너쉽 그룹의 능력 함양	파트너쉽 그룹의 능력
		프로젝트(도시재생사업) 참여경험
		상업활성화를 위한 경영 전문 지식

중요도를 조사하기 위해서는 도시 재생과 직접적으로 관련이 있는 학교 교수, 공무원, 건축사, 시공회사 등 도시재생 전문가 50명을 직접 방문하여 조사한다. 도시재생의 만족도는 본 연구의 사례대상지가 되는 창동 예술촌에 입주하여 있는 사람들과 창동-오동동을 직접 찾는 일반 시민 150명을 대상으로 설문조사를 하고자 한다. 모두 2013년 10월과 11월 중에 실시하여 완료하도록 하며, 중요도와 만족도는 4장에서 자세하게 조사·정리하여 살펴보도록 한다.

3.2 분석 방법

(1) 평가지표와 중요도-만족도 상관관계

앞서 2장에서 마련한 평가지표와 중요도 및 만족도의 상관관계를 나타내면 다음 <표 3-4>와 같다.

<표 3-4> 평가지표와의 상관관계-1

분야	기본항목	평가지표	중요도	만족도
물리적 환경	역사/문화 공간조성	역사/문화 시설의 확충	○	○
		역사/문화 자원의 보존	○	○
		문화시설의 활성화	○	○
	보행환경개선	보행가로환경 정비	○	○
		휴식공간 조성 및 가로시설물 배치	○	○
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거	○	○
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용	○	○
		도심 불량 주거지 개선	○	○
		옥외광고물 정비	△	○
산업/경제환경	도심경제활성화	유입인구(방문객)증가	○	○
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)	○	○
		토지 가치 상승	○	○
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성	○	△
		빈점포의 활용	○	△
		신규 개업 점포의 증가	○	○
		신규 일자리 창출	○	○
정책/제도환경	도심재생기본계획수립 및 관련계획 연계	도심재생에 관련된 기본계획 수립	○	X
		관련계획과의 연계 강화	○	X
	도심재생을 위한 법/제도의 개선	기존 법률의 적용완화	△	X
		도심재생을 위한 관련법 제정	○	X
		도심재생을 위한 가이드 라인 마련	○	X
		도심재생사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화	○	X
	도심재생 사업에 대한 재정적 지원	도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원	○	X
		소규모 도시 재생사업 자금 지원	○	X
		도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정지원	○	X
		중앙정부의 재정지원 확대	○	X

※ ○ : 관계성 높음 △ : 관계성 보통 X : 관계성 낮음

<표 3-5> 평가지표와의 상관관계-2(계속)

분야	기본항목	평가지표	중요도	만족도
사회적 환경	파트너쉽 구성 형태 개선	다양한 시민 주체참여	X	○
		계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정	X	△
		전문가 참여 및 활용	X	○
	파트너쉽 참여정도	파트너쉽의 정보교환 및 의견 수렴 정도	X	○
		주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)	X	○
		파트너쉽 참여확대	X	○
		파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화	X	○
	파트너쉽 그룹의 능력 함양	파트너쉽 그룹의 능력	X	○
		프로젝트(도시재생사업) 참여경험	X	△
		상업활성화를 위한 경영 전문 지식	X	△

※ ○ : 관계성 높음 △ : 관계성 보통 X : 관계성 낮음

위의 상관관계에 따라 4장에서 분석지표와 중요도 및 만족도를 나눠 분석한다. 본 연구의 분석 지표별 분석 내용은 다음과 같다.

<표 3-6> 본 연구의 기본항목별 분석 내용

분석	기본항목	분석방법 및 내용
마산지역 구도심 상업가로의 중요도	- 역사문화공간조성 - 보행환경개선 - 건축환경개선 - 도심경제활성화 - 도시상업시설 및 환경개선 - 도심재생기본계획 수립 및 관련계획 연계 - 도심재생을 위한 법/제도의 개선 - 도심재생 사업에 대한 재정적 지원	- 전문가의 중요도 조사 - 5점척도로 하여 각 항목에 중요도를 채점 - 중요도 채점 후 종합하여 각 주요 분석 지표별로 5점 기준으로 점수를 환산하여 중요도 조사
마산지역 구도심 상업가로의 만족도	- 역사문화공간조성 - 보행환경개선 - 건축환경개선 - 도심경제활성화 - 도시상업시설 및 환경개선 - 파트너쉽 구성 형태 개선 - 파트너쉽 참여정도 - 파트너쉽 그룹의 능력 함양	- 도심재생 해당지역 내 상인과 시민 대상 만족도 조사 - 각 분석지표에 대한 만족도 조사

3.3 마산지역 구도심

3.3.1. 구도심 현황

마산시에서 대표적인 도심 상업지역로는 창동은 저층 상업 건축물들이 밀집해 있는 마산의 도심으로서 강구안과 해안을 면하고 있고, 바다와 연결되는 연안여객터미널과 재래시장인 마산 어시장이 인접해 있는 등 많은 가능성을 가진 지역으로 상업가로의 활성화를 위하여 차량 통행을 차단하여 보행자 전용가로이며, 가로공간 구성요소인 보행자 도로와 가로시설물에 대한 정비가 이루어 진 곳이다.

<표 3-7> 상업지역 기본현황

구 분		지역·지구	면적(㎡)	건축물 높이	용도현황
창원	창동 -오동동 지구	일반상업지역	110,959	3F (12M 내외)	음식점 및 판매시설 즐비

마산포는 마산창(1760년 설치)을 중심으로 형성된 자연발생 취락지역으로 폭이 좁은 길이 거미줄처럼 얽혀있다. 현재도 남아있는 동성동, 남성동, 창동의 골목길은 그 시절부터 있던 것으로 250년의 역사를 자랑한다.

1988년 개항당시 일본해군에 의해 제작된 지도와 1917년 조선총독부의 마산지도를 보면 마산의 도시상황은 마산포(원마산)의 영역인 남성동을 중심으로 한 일단의 취락지역과 한일 합병직후의 상업용 매립지 그리고 마산포(원마산)와 조금 떨어진 곳에 각국 공동 조계지(신마산)로 형성되어있다.

각국 공동 조계지는 마산포(원마산)남서쪽으로 약 2㎞ 떨어진 곳에 일본인들이 거주하며 상행위를 하던 곳으로 조계지 내에는 세관과 일본영사관, 우편국 그리고 주거시설이 입지하였다. 조계지를 형성할 당시 마산포(원마산)와의 거리를 이격한 것은 중간지역에 도시를 확장하여 연담도시를 건설하고자 한 것이 아닌가 하는 추측을 할 수 있다. 중앙마산(조계지와 마산포의 중간지역)은 최초에 두 도시를 연결하지 못하고 일본 군부의 철도용지로 활용하다가 1920년 중반 이후 철도용지가 해제되고 관공서 건물이 군집하는 공공업무지역 성격의 도시로 형성되었다.

남성동 지역의 매립지는 대부분이 일본인 소유였으며 매립 후 마산포에 근대식 도로가 개설되었고 도로를 중심으로 새로운 상권이 형성되었다. 1910년대 창동과 남성동을 중심으로 한 도로건설이 1920년대 중성동과 오동동, 동성동으로 확산되면서 마산포(원마산)외곽으로 도시가 확장되었다. 이처럼 창동지역은 마산포(원마산)의 중심 상업기능을 해왔고 그 후로 현재까지 마산의 원도심으로 그 역할을 충분히 해왔으며,250년의 골목길을 가진 역사적인 장소이다. 이러한 역사적 배경이 창동지역을 역사문화공간으로 조성하는 도시재생을 해야 하는 이유가 될 것이다.

마산은 개항이후 근대도시로 형성되었고 지속적인 성장을 해왔다. 일제강점기시절 일본인의 거주가 늘어났고, 주거시설과 상업시설의 부족을 해결하기 위해 해안선을 매립하면서 시가지가 확대되었다. 해방이후(1960년 이후)공업용지 공급을 위해 봉암동 수출자유지역, 창원지역의 두산중공업(구,한국중공업),마산항 제4부두, 제5부두 등 추가적인 해안 매립을 통하여 건설하였다. 창동 지역의 토지이용 및 건축물현황을 알아보기 위해 연구 대상지 전 지역을 대상으로 토지이용 및 건축물현황, 건축물용도에 대하여 2013년 9월부터 2013년 10월초까지 1개월간 전수조사를 실시하였다. 대상지의 형태를 구성하는 기본단위인 가구, 필지, 건축물, 용도 등에 초점을 맞추어 공간의 특성을 파악한 결과 총 182필지로 나타났다. 연구 대상지 전 지역은 일반상업지역으로 지정되어 있고 도로변에 인접한 곳이 지가가 높게 나타났다.

(1) 건축물 용도 현황 분석

건축물의 용도 현황은 크게 여섯 가지 문화, 주거, 상업, 문화·주거 복합, 문화·상업 복합, 주거·상업 복합으로 나누었다. 문화·주거 복합, 문화·상업 복합, 주거·상업 복합 시설은 하나 이상의 용도를 포함하는 건축물이다. 건축법제2조 2항 건축물의 용도로 구분하자면 문화시설은 문화 및 집회시설, 주거시설은 단독주택과 공동주택, 상업시설은 근린생활시설과 숙박시설, 위락시설을 포함한다.

연구 대상지인 창동지역은 도로변을 중심으로 상업시설이 분포하고 있으며 배후지역에 저층의 단독주택이 형성되어있다. 배후지역의 주거시설은 대부분이 조적

조 형태로 노후가 심각한 상태이며 일부 건축물은 폐가로 존재하여 도심 미관을 해치고 있다. 또한 주변 공원·녹지 공간이 현저히 부족하여 주거환경과 도심 상업 환경이 열악하다.

(2) 건축물 층수 현황 분석

건축물의 층수 현황은 182개 건축물 중에 1층 건축물이 42개(23.1%), 2층 건축물이 70개(38.5%), 3층 건축물이 34개(18.7%), 4층 건축물이 31개(17.0%), 5층 건축물이 5개(2.7%)로 나타났다. 1층 건축물 대부분은 주거시설이며 창동사거리를 중심으로 3~5층의 건축물이 분포하고 있다. 저층 고밀의 특성을 가지고 있으며 불합리한 토지이용과 개발밀도가 낮다는 것을 알 수 있었다.

(3) 도로 및 입면 현황 분석

연구 대상지 위쪽으로 대로가 지나가며, 아래쪽에는 보행자전용도로, 우측으로 중로, 대상지를 가로질러 소로가 연결되어 있다. 대상지 내부에는 250년 된 골목길을 포함하여 크고 작은 골목길이 있다. 이러한 골목길은 도시의 가로공간 속에서 시민들에게 아늑함과 옛 추억을 제공한다. 폭, 높이, 구조 등 생활공간에 일정한 범위를 넘지 않는 휴먼 스케일을 가지고 있으며 보행자 중심의 가로이다. 마산이 개항 후 현재까지 근대 도시로 성장하는 동안의 역사와 문화를 내포하고 있는 중요한 공간이며 스토리텔링의 요소가 될 것이다. 전체적으로 건축물의 높이와 마감재, 입면의 형태 등 입면을 구성하는 디자인 요소들이 불규칙적이다.

(4)건축물 층별 빈 점포 현황 분석

2013년 10월 현재,전체 건축물 수 182개 중에 82개가 빈 점포이며, 순수 주거건축물 34개를 제외하면 148개 중에 79개가 빈 점포이다. 층별 빈 점포현황을 살펴보면 다음 그림과 같다. 접근성이 가장 높은 1층이 빈 점포 수가 가장 적으며, 상대적으로 접근성이 떨어지는 2층과 3층은 빈 점포 수가 많았다. 전체건축물 중에

1층과 2층이 차지하는 비율이 72.1%이고 그 중에 순수 주거시설을 제외하면 상당수가 아직 빈 점포로 분포하고 있다는 것을 알 수 있다.

3.3.2. 상업가로의 도시재생

구 마산시의 급속한 경기침체로 특히 창동/오동동의 상권이 위축되자 정부와 상인회에서는 도심재생사업에 대해 많은 관심을 가지고 각자의 노력들을 해 왔다.

(1) 정부의 활동

정부에서는 급속한 경기침체로 창동/오동동의 상권을 활성화하고자 각종 도심재생사업을 추진하였다. 우선 80대 정도의 주차가 가능한 공영주차장을 확보하여 상권으로의 인구유입을 편리하게 하였으며, 빈 점포를 활용하여 젊은층을 겨냥한 창동예술촌을 조성하였다[29]. 창동예술촌 조성사업은 일명 쪽샘골목으로 불리는 골목길에 있는 50개의 점포를 빌려 '보고 싶고·걷고 싶고·다시 오고 싶은' 매력있는 골목길을 조성하여 다양한 체험과 서비스를 제공함으로써 젊음의 거리를 다시 이루려는 사업이다. 그리고 오동동 문화광장을 조성하여 전시 및 공연시설 등의 부대시설을 이용하여 사람들이 쉽게 모이고 편리하게 문화를 즐길 수 있게 하였다. 불종로 테마가로 사업은 낙후된 환경을 개선하여 도심재생사업의 파급효과를 확산하기 위한 사업이다. 복잡한 전기전선을 모두 지중화하고 차도의 폭을 줄이고 인도의 폭을 넓혀 주변에 각종 여가를 즐길 수 있는 인프라를 구축하는 것이다. 창동 아케이트 시공은 쾌적한 쇼핑환경을 조성하기 위해 지붕 개폐장치와 홍보를 위한 전자식 전광판, 그리고 바닥공사를 같이 하였다. 창동 오동동의 명가 발굴사업은 맛과 멋이 있는 전통명가를 발굴하고 홍보하여 지역경제를 활성화하는 것이다.

현재 공영주차장 사업은 완료된 상태이나 80대 정도로 그 차량수용력이 절대적으로 부족하다는 문제점을 안고 있고 창동 예술촌 사업은 2년 계약으로 입주한

29) 창동예술촌, http://www.changdongart.com/coding/sub01/03.php

예술인이 계약이 만료된 이후에도 예술 활동이 가능할 수 있도록 자생력을 확보하는 것이 성공의 관건이다. 오동동 문화광장 조성은 개발계획을 확정하고 보상작업이 진행 중이며 불종 로 테마가로 조성사업은 현재 지중화 작업이 완료된 상태이며 2단계인 광장 형 테마가 조성은 장기검토 중에 있다. 창동아케이드와 명가발굴은 완료된 상태이며 홍보의 과제를 안고 있다.

그림 3-1. 창동예술촌 지도 (http://www.changdongart.com)

(2) 민간주도 도심재생사업[30)]

민간부분에서는 창동 통합상가상인회와 오동동 상인 연합회가 중심이 되어 도심재생사업을 추진하고 있으나 사업의 내용이 유사하고 자료 구득의 용이성 측면에서 창동 통합상가상인회의 사례를 중심으로 기술하고자 한다.

창동 통합상가는 2006년 12월 21일 상점가 등록하여 창동일대의 상가번영을 위해공동으로 대응하는 상인회이다. 이들은 창동일대 상권 활성화를 위해 지방자치단체와 중소기업청 등 관련 관공서에 각종 방안을 강구하여 요청하고 있으며 사업비에도 어느 정도 지출하고 있다. 유동인구의 유입을 높이기 위해 명절을 맞이하여 각종 세일이나 경품행사를 하거나 건국60주년 독도이슈 등의 시사적인 내용을 부각시킨 각종 축제나 월드컵이나 올림픽 등의 응원전 주최, 그림그리기 대회 또는 거리공연행사 등으로 가족단위와 젊은 층을 유치하는 노력을 하였다.

창동의 상권을 정확히 진단하기 위해 국비와 지방비 그리고 자부담으로 두 차례의 상권 활성화 방안에 대한 용역을 실시하고 창동상인대학을 설치하여 운영하는 등 창동 경제 활성화를 위해 많은 노력을 하고 있다.

오동동 상인연합회는 상인들에게 상인회의 투명한 경영과 정보전달 그리고 상권 활성화를 위해 '오동추야'라는 신문을 만들었다. 처음에는 상인들의 권익을 보호하기 위해 만들었으나 현재는 정치문제는 배제하고 구 마산의 역사적 배경이나 다른 지역 상권과 연계하여 지역정보나 상권정보를 수집하여 각계각층에 상권을 홍보하기 위해 발간하고 있으며 현재 1만부가 발행하고 있다고 한다.

이외에도 도심환경개선을 위해 오동동 통술 골목에 구 마산시의 역사 사진과 그림을 전시함으로써 역사와 연계한 도심재생사업을 추진해 나가고 있다.

3.3.3. 도시재생 R&D[31)]

도시재생 연구개발 사업은 국토교통부 VC(Value Creator)-10 사업의 하나로 정

30) 김경훈, 문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구, 경상대, 석논, 2012
31) 국토교통부, 도시재생사업단, http://www.kourc.or.kr/tb/jsp/index.jsp
창원테스트베드 도시재생사업단, http://changwon.kourc.or.kr/tb/changwon/index.jsp

책, 제도, 건설기술, 환경기술 등 종합적인 면에서 선진국의 약 40% 수준으로 인식되는 우리나라 도시재생 역량을 선진국 수준으로 고양시키는 것을 목표로 추진되고 있다. 선진국은 구산업의 사양화에 따른 실업의 증가, 생산, 유통시설의 유휴화 등 쇠퇴한 지역의 경제와 생활환경을 되살리는 도시재생을 일찍부터 추진해왔다. 최근에는 국제적 차원의 도시 간 경쟁이 심화됨에 따라 도시경쟁력 강화, 도시 이미지 제고를 위해 도시의 물리·환경적, 사회·문화적 및 행정적 인프라의 '질'을 높이는 도시재생을 경쟁적으로 전개하고 있다.

도시재생사업은 쇠퇴, 낙후된 도시지역의 경제적, 사회적 재활성화와 물리적 정비를 통합적으로 추구하는 사업으로, 쇠퇴도시 유형별 재생기법 및 지원체제 개발, 사회 통합적 주거공동체 재생기술 개발, 구도심 복합 용도 공간 재생기술 개발, 도시시스템 녹색재생 기술개발 등 인문 사회 과학적 과제와 공학, 기술적 과제를 같이 포함하여 연구를 추진하고 있다.

이와 함께 한국형 도시재생 패러다임 설정 및 국가 중장기 전략수립, 도시재생 역량강화, 도시재생사업의 파급효과 및 성과분석, 테스트베드 실행 및 실용화 방안 등 핵심과제를 지원하고 종합하는 총괄과제를 사업단이 직접 수행하고 있다.

그림 3-2. 도시재생사업단 조직체계

■ 설치목적

그림 3-3. 창원 TBD 설치목적

■ 기능 및 역할

그림 3-4. 창원 TBD 기능 및 역할

■ 창원TB 추진협의회

그림 3-5. 창원 TBD 추진협의회

창원 테스트 베드는 크게 상가지구와 주거지구로 나누어져 있다.

상가지구 근린재생 마스터플랜의 최종 목표는 다음과 같다.

- 창원 TB 상가지구 재생을 위한 3개년 간의 TB추진계획 수립
- 재생계획이면서 동시에 연구실행계획의 위상을 지님
- 도시재생기법을 중심으로 마산 원도심의 특수성을 고려
- 향후 다른 도시로의 적용성 확보

마스터 플랜의 주요 내용은 다음과 같다.

- 재생종합계획의 목적과 비전
- 도시재생의 개념 및 전략 수립
- 관련 정책 및 계획 검토
- 원도심 전략 마스터플랜 수립
- 대상지 현황 조사
- 지구별 특성화 플랜수립
- 주민참여계획
- 도시재생기법의 적용 방안
- 도시재생기법을 활용한 재생사업 실행
- 재생추진조직 및 협력계획

상가지구의 도시재생기법은 총 10가지로 정해놓았는데, 상가지구의 현장실험실 운영, 전통명가의 발굴 및 지원, 상가지도 섹터맵 및 책자의 제작, 지역화폐(가고파)발행 및 유통, 부림시장 창작 공예촌 조성, 생활공예 프리마켓 '가고파'운영, 빈 점포 활용 예술촌 조성, 오동동 문화광장조성(이는, 2012년 국토교통부 도시 활력 증진사업으로 지원되어 현재 진행 중임), 상권 활성화 사업과 협력 사업 추진, 근대역사문화유산 활용 브랜드 및 스토리 개발이 있다.

다음은 창원 테스트베드 센터에서 실시한 모니터링과 평가에 관한 자료이다.[32] 2011년 12월과 2012년 7월, 2012년 12월 세 번에 걸쳐 이루어 졌으며, 자료는

32) 창원시 테스트베드센터 , http://changwon.kourc.or.kr/tb/changwon/business/business02-1.jsp?lCnt=m3&mCnt=m3&sCnt=m1

다음과 같다.

재생 유형	상가지구 목표지표	초기값 (2012.2)	목표 값 및 모니터링 시기							
			2012.12		2013.12		2016.12		2020.12	
			목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값	목표값	조사값
사회적 재생	상인회 만족도(%)	전문가지원 38.6점	45	42.4	55/45		60/50		70/60	
		사업추진 기여도 31.6점	40	40						
경제적 재생	빈점포 수(개)	187개	116	106	93		70		46	
	주요지점 지가 (원/m^2)	창동사거리 기준 최저 2,800,000/m^2 (표준공시지가)	-5% (2,660,000)	-1.7% (2,750,000)	0 (2,750,000)		0% (2,750,000)		+1% (2,777,500)	
문화적 재생	창조사업 투자액	10억	10억	43억8천5백만원	30억		30억		30억	
	창조사업 투자건수	1건(창동예술촌사업)	1건	4건	3건		5건		7건	
	지역적 특성 만족도	평균 46점	47	55	51		55		67	
도시환경재생	빈 점포활용 신규창업 수	50건(창동예술촌) (2012년1월 ~ 2012년 2월)	2	기타 49건 (2012년2월~2012년12월)	2		2		3	
	주요지점 통행량	평일(1603인)/주말 (2108인)	1700/2200	2749/2951	1800/2300		1850/2450		2000/2600	
	가로환경 만족도 - 건축물 및 가로 경관 만족도	46	50	59.2	51		52		55	
	가로환경 만족도 - 가로환경의 편의성 만족도	37	40	57.2	45		50		60	
	상가 리모델링 수	없음	50	140	40		30		30	

그림 3-6. 모니터링 전체 결과

각 재생 유형의 목표 값을 정해놓고 조사한 값과 비교하고 있으며, 현재 1회에 밖에 조사되지 않아 신뢰도는 높지 않다. 하지만, 2013년 12월 두 번째 조사를 통해 현재 창동-오동동 상가지구의 목표지표가 달성되는지 확인해 볼 수 있을 것이다. 또한, 창동과 오동동의 빈 점포 활용은 2011년 비해 많이 활용된 것을 볼 수 있다.

▪ 빈점포 활용 신규창업수

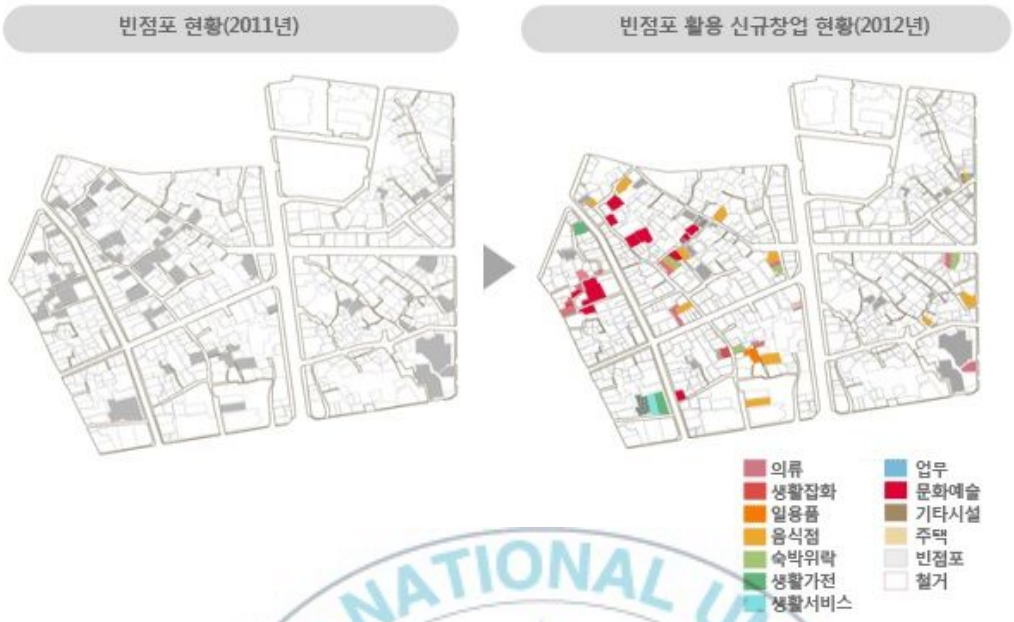


그림 3-7. 빈 점포 활용 신규 창업 수 (좌.2011년, 우.2012년12월)

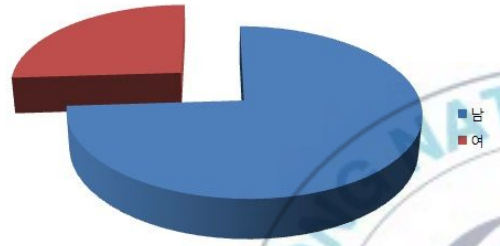
그림 3-8. 모니터링 조사 장소
(본 연구에서도 이 장소들을 중심으로
설문조사 하고자 한다.)

제4장 도시재생 중요도와 만족도 분석

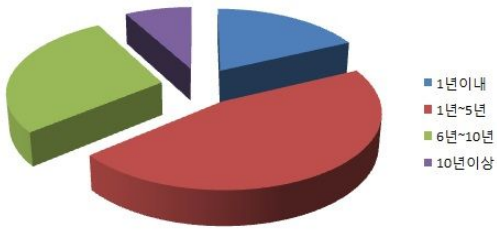
4.1 도시재생 중요도 조사

4.1.1 설문 응답 전문가 개요

마산지역의 창동과 오동동 도시재생과 직접적으로 관련이 있는 지역 학교 교수, 시청, 구청, 동사무소 공무원, 건축사, 시공 및 시행을 전문으로 하는 시공회사, 연구원, 시민단체 등 전문가 50명을 대상으로 2013년 10월 중순부터 10월 말까지 직접 방문하여 설문조사를 실시하였다. 설문 응답 전문가들의 개요는 다음과 같다.

성별	응답	응답자수(명)	비율(%)
	남자	37	74.00
	여자	13	26.00
	합계	50	100

직업	응답	응답자수(명)	비율(%)
	교수	5	10.00
	공무원	13	26.00
	연구원	7	14.00
	건축사	10	20.00
	시공회사	8	16.00
	시민단체	5	10.00
	기타	2	4.00
	합계	50	100

근속 년수	응답	응답자수(명)	비율(%)
	1년 이내	9	18.00
	1년~5년	23	46.00
	6년~10년	14	28.00
	10년 이상	4	8.00
	합계	50	100

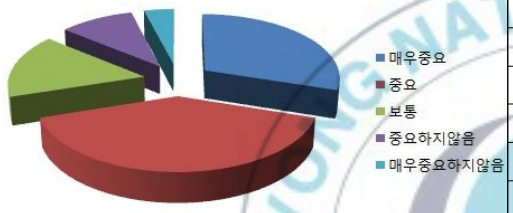
4.1.2 도시재생 중요도 설문

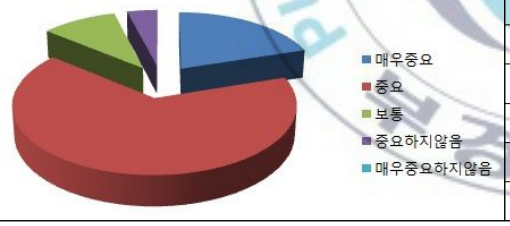
앞의 이론적 고찰에서 살펴보았듯 중요도의 항목은 크게 물리적 환경과 산업/경제 환경, 정책/제도적 환경으로 나뉘고 각 분야별로 기본항목이 있고, 평가지표가 있다.

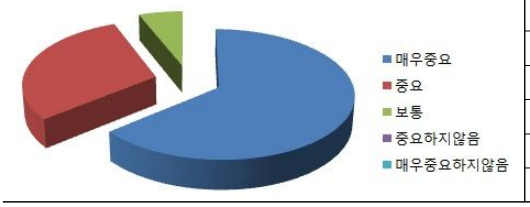
전문가들을 대상으로 각 항목에 체크한 비율을 정리하여 그래프화 하였으며, 중요도 지수를 조사하기 위해서는 5점 척도로 계산하여 평균하기로 한다. 본 연구에서는 평균한 값을 중요도 지수로 보기로 한다.

(1) 물리적 환경

① 역사/문화공간조성

역사/문화시설의 확충	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	30.00
	중요하다.	40.00
	보통이다.	16.00
	중요하지 않다.	10.00
	매우 중요하지 않다.	4.00
	합계	100

역사/문화 자원의 보존	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	20.00
	중요하다.	66.00
	보통이다.	10.00
	중요하지 않다.	4.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

문화시설의 활성화	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	64.00
	중요하다.	30.00
	보통이다.	6.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

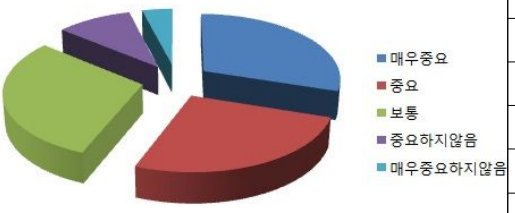
② 보행환경개선

보행가로환경 정비	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	90.00
	중요하다.	10.00
	보통이다.	0.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

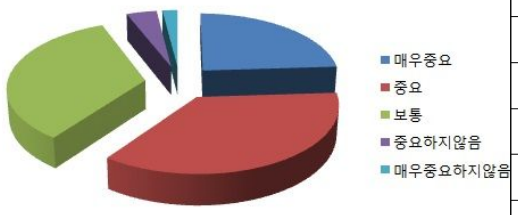
휴식 공간 조성 및 가로시설물 배치	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	76.00
	중요하다.	20.00
	보통이다.	4.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	70.00
	중요하다.	20.00
	보통이다.	10.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

③ 건축 환경 개선

상업용도 노후 건축물 재활용	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	30.00
	중요하다.	26.00
	보통이다.	30.00
	중요하지 않다.	10.00
	매우 중요하지 않다.	4.00
	합계	100

TONGYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

도심 불량 주거지 개선	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	24.00
	중요하다.	36.00
	보통이다.	34.00
	중요하지 않다.	4.00
	매우 중요하지 않다.	2.00
	합계	100

옥외광고물 정비	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	4.00
	중요하다.	36.00
	보통이다.	50.00
	중요하지 않다.	8.00
	매우 중요하지 않다.	2.00
	합계	100

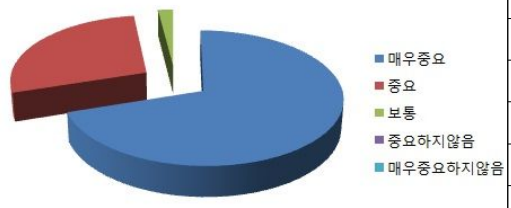
먼저, 물리적 환경 분야의 중요도를 그래프화 하였다. 물리적 환경에 포함되는 기본항목은 역사와 문화 공간조성, 보행환경 개선, 건축 환경 개선이다. 역사와 문화공간조성의 평가 지표는 역사 문화시설의 확충, 역사 문화자원의 보존, 문화시설의 활성화가 있고, 보행환경 개선에서는 보행가로환경 정비, 휴식 공간 조성 및 가로시설물 배치, 보행보도 오염과 불쾌한 환경을 제거하는 평가, 세 번째는 건축환경 개선 분야인데 여기에는 상업용도 노후 건축물의 재활용, 도심 불량 주거지 개선, 옥외광고물 정비가 있다.

역사 문화공간조성의 평가항목에서는 대체적으로 모든 평가 항목이 '중요하다'고 대답한 전문가가 많았지만, 문화시설의 활성화가 '매우 중요하다'고 응답한 전문가가 가장 많은 것으로 조사됐다. 보행환경개선은 모든 항목에서 '매우 중요하다'가 가장 많은 비율을 차지하고 있는 것으로 조사되었다.

건축 환경 개선의 중요도에서는 보통이라는 대답과 중요하다는 대답이 골고루 분포되어 있는 것으로 조사되었다.

(2) 산업/경제환경

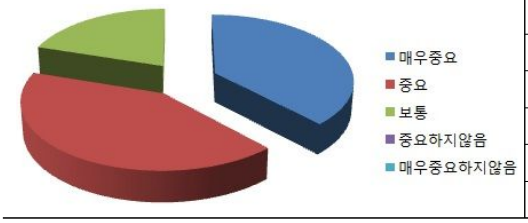
① 도심 경제 활성화

유입인구(방문객)증가	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	70.00
	중요하다.	28.00
	보통이다.	2.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

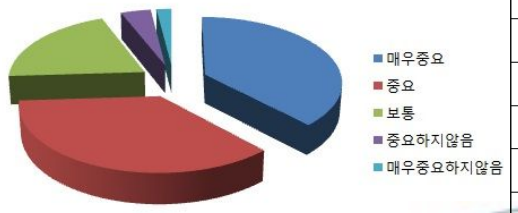
상업시설 활성화(매출, 소득 등)	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	64.00
	중요하다.	36.00
	보통이다.	0.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

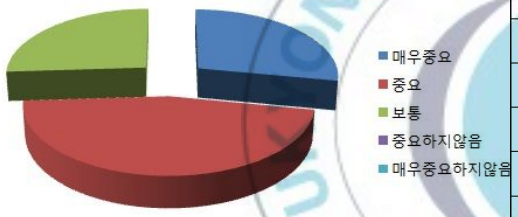
토지 가치 상승	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	48.00
	중요하다.	30.00
	보통이다.	20.00
	중요하지 않다.	2.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

② 도시상업시설 및 환경개선

업종의 다양성	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	38.00
	중요하다.	42.00
	보통이다.	20.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

빈 점포의 활용	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	50.00
	중요하다.	40.00
	보통이다.	10.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

신규 개업 점포의 증가	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	38.00
	중요하다.	36.00
	보통이다.	20.00
	중요하지 않다.	4.00
	매우 중요하지 않다.	2.00
	합계	100

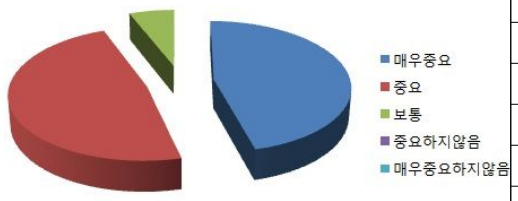
신규 일자리 창출	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	28.00
	중요하다.	46.00
	보통이다.	26.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

산업 경제 환경 분야에서는 도심경제 활성화와 도시상업시설 및 환경개선 항목으로 나뉜다. 도심경제 활성화는 유입인구(방문객)의 증가, 상업시설 활성화(매출, 소득 등), 토지 가치 상승의 평가 지표가 있다. 도시상업시설 및 환경개선에서는 업종의 다양성, 빈 점포의 활용, 신규개업점포의 증가, 신규 일자리 창출 등 네 가지가 존재한다.

도심 경제 활성화 평가지표에서는 매우 중요함이 가장 많은 것으로 조사되었고, 도시 상업시설 및 환경개선에서는 매우 중요함과 중요함이 골고루 분포 되었다.

(3) 정책/제도환경

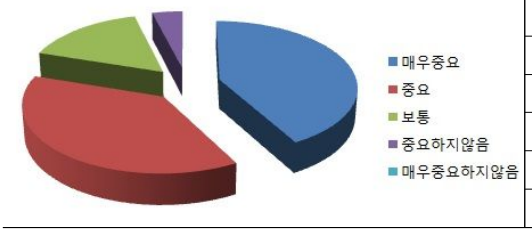
① 도심 재생 기본계획 수립 및 관련계획 연계

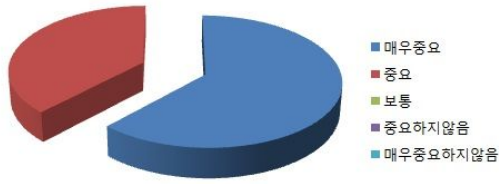
도심재생에 관련된 기본계획 수립	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	46.00
	중요하다.	48.00
	보통이다.	6.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

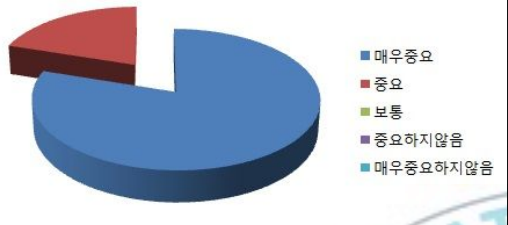
관련계획과의 연계 강화	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	64.00
	중요하다.	32.00
	보통이다.	4.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

② 도심재생을 위한 법/제도의 개선

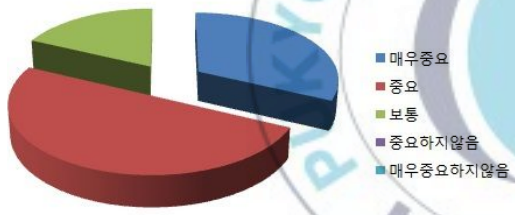
기존 법률의 적용완화	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	50.00
	중요하다.	48.00
	보통이다.	2.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

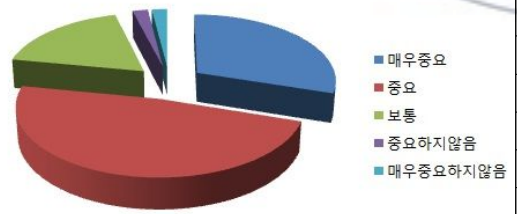
도심재생을 위한 관련법 제정	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	42.00
	중요하다.	38.00
	보통이다.	16.00
	중요하지 않다.	4.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

도심재생을 위한 가이드라인 마련	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	62.00
	중요하다.	38.00
	보통이다.	0.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

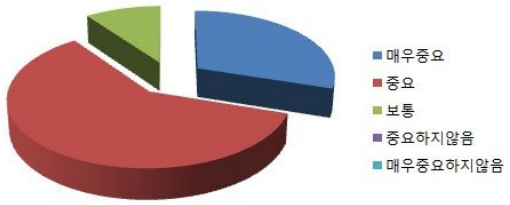
도심재생사업에 민간 파트너십 참여를 위한 제도 및 정책 강화	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	80.00
	중요하다.	20.00
	보통이다.	0.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

③ 도심재생 사업에 대한 재정적 지원

도심재생을 위한 파트너십 운영 자금 지원	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	32.00
	중요하다.	50.00
	보통이다.	18.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

소규모 도시 재생사업 자금 지원	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	30.00
	중요하다.	48.00
	보통이다.	18.00
	중요하지 않다.	2.00
	매우 중요하지 않다.	2.00
	합계	100

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정지원	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	30.00
	중요하다.	60.00
	보통이다.	10.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	0.00
	합계	100

중앙정부의 재정지원 확대	응답	비율(%)
	매우 중요하다.	40.00
	중요하다.	42.00
	보통이다.	16.00
	중요하지 않다.	0.00
	매우 중요하지 않다.	2.00
	합계	100

세 번째는 정책/제도적 환경 분야의 중요도 이다. 도심재생 기본계획 수립 및 관련 계획 연계, 도시재생을 위한 법과 제도의 개선, 도심재생 사업에 대한 재정적 지원 등 세 가지 기본 항목이 있으며 각 평가 지표는 다음과 같다. 첫째, 도심재생 기본계획 수립 및 관련 계획연예는 도심재생 관련된 기본계획 수립, 관련 계획과의 연계강화가 있다. 두 번째, 도심재생을 위한 법과 제도의 개선에서는 기존 법률의 적용완화, 도시재생을 위한 관련법 제정, 도심재생을 위한 가이드라인 마련, 도심재생 사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화가 있다. 세 번째, 도심재생 사업에 대한 재정적 지원에는 도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원, 소규모 도시 재생사업 자금 지원, 도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정지원, 중앙정부의 재정지원 확대가 있다.

각 항목의 평가지표마다 '매우 중요하다'가 많은 것으로 조사되었다. 다른 항목보다 '매우 중요하다'의 비율이 높은 것을 알 수 있는데, 이는 전문가의 견해에는 실질적인 물리적 환경이나 산업 및 경제의 환경보다 정책 및 제도의 환경을 가장 중요하게 생각하고 있는 것을 알 수 있다.

4.1.3 도시재생 중요도 결과

이상, 전문가 50명을 대상으로 본 연구에서 마련한 분야 및 항목별로 평가지표에 대한 중요도를 조사하였다. 각 항목별로 '매우 중요하다' 5점, '중요하다' 4점, '보통이다' 3점, '중요하지 않다' 2점, '매우 중요하지 않다' 1점으로 하여 응답 수에 계산하여 중요도를 조사하였다.

평가지표 중 전문가들이 가장 중요하다고 생각 한 것은 보행가로환경의 정비였다. 두 번째는 휴식 공간 조성 및 가로시설물 배치였으며, 세 번째는 도심재생을 위한 가이드라인을 마련하는 것이었다. 가장 중요하지 않다고 생각하는 것은 역사와 문화시설의 확충이었다.

기본항목에서는 보행환경개선이 가장 중요한 항목인 것으로 조사되었다. 이어 도심경제의 활성화와 도시재생을 위한 법과 제도의 개선이 두 번째, 세 번째는 도시재생 기본계획수립 및 관련계획 연계이다. 다음은 역사 문화공간의 조성, 도시상업시설 및 환경개선, 도심재생사업에 대한 재정적 지원, 건축 환경개선 순으로 조사되었다. 각 기본항목의 중요도를 평균화 하여 각 분야의 중요도를 조사하면 먼저 정책과 제도의 환경이 가장 중요하다고 생각하는 것으로 나타났고, 산업 및 경제 환경이 두 번째, 세 번째는 물리적 환경이 중요하다고 조사되었다.

각 평가지표에 있어 보행환경을 가장 중요하게 생각한다고 조사되었지만, 분야별로 살펴보면, 정책 및 제도 환경의 변화가 가장 중요하다고 한 것을 볼 수 있는데, 이는 각 지표의 항목에서 정책 및 제도 환경의 변화가 골고루 중요하다고 생각하기 때문이라고 볼 수 있다.

창동과 오동동은 시간이 지나면서 마산의 도시공간구조가 변화함에 따라 상업시설의 활성이 쇠퇴가 되고 그로 인해 시민들이 많이 찾지 않게 되면서 낙후된 공간으로 변화해왔다. 이러한 공간에 도시재생을 통해 다시 부흥시키려면 먼저 이곳을 찾는 사람을 위주로 먼저 개선이 되어야 한다. 또한, 보행자들의 환경 개선뿐 만아니라 도심재생을 위해 가이드라인을 마련하여 통일된 도시재생을 이끌어 가야한다.

<표 4-1> 도시재생 중요도 지수

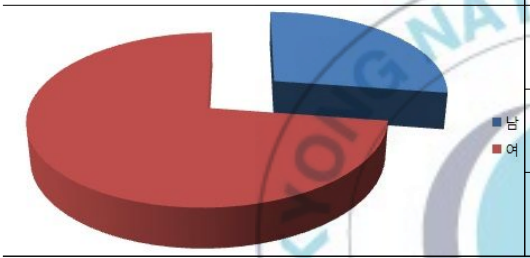
분야	기본항목	평가지표	중요도		
			조사	평균	
물리적 환경	역사/문화 공간조성	역사/문화 시설의 확충	3.92	4.19	4.20
		역사/문화 자원의 보존	4.06		
		문화시설의 활성화	4.58		
	보행환경개선	보행가로환경 정비	4.90	4.74	
		휴식공간 조성 및 가로시설물 배치	4.72		
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거	4.60		
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용	3.78	3.66	
		도심 불량 주거지 개선	3.80		
		옥외광고물 정비	3.40		
산업/경제 환경	도심경제활성화	유입인구(방문객)증가	4.68	4.53	4.35
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)	4.64		
		토지 가치 상승	4.26		
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성	4.18	4.17	
		빈점포의 활용	4.40		
		신규 개업 점포의 증가	4.08		
		신규 일자리 창출	4.02		
정책/제도 환경	도심재생기본계획 수립 및 관련 계획 연계	도심재생에 관련된 기본계획 수립	4.40	4.5	4.39
		관련계획과의 연계 강화	4.60		
	도심재생을 위한 법/제도의 개선	기존 법률의 적용완화	4.48	4.53	
		도심재생을 위한 관련법 제정	4.22		
		도심재생을 위한 가이드라인 마련	4.62		
		도심재생사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화	4.80		
	도심재생 사업에 대한 재정적 지원	도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원	4.14	4.14	
		소규모 도시 재생사업 자금 지원	4.04		
		도심에 입지하려는 영세사업장에 대한 재정지원	4.2		
		중앙정부의 재정지원 확대	4.18		

4.2 도시재생 만족도 조사

4.2.1 설문 응답 개요

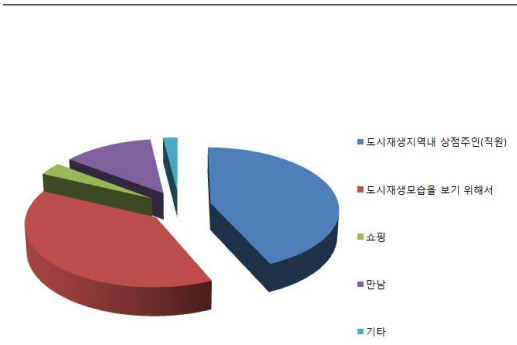
앞의 이론적 고찰에서 살펴보았듯 중요도의 항목은 크게 물리적 환경과 산업/경제 환경, 사회적 환경으로 나뉘고 각 분야별로 기본항목이 있고, 평가지표가 있다.

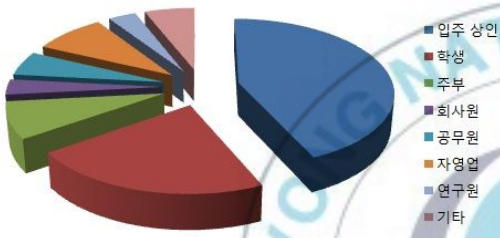
마산지역인 창동과 오동동을 찾는 시민과 창동 오동동에 상점을 가지고 있는 상점주인 및 직원들을 대상으로 각 항목에 체크한 비율을 정리하여 그래프화 하였으며, 중요도 지수를 조사하기 위해서는 5점 척도로 계산하여 평균하기로 한다. 본 연구에서는 평균한 값을 중요도 지수로 보기로 한다.

성별	응답	응답자수(명)	비율(%)
	남자	41	27.33
	여자	109	72.67
	합계	150	100

연령	응답	응답자수(명)	비율(%)
	10대	25	16.67
	20대	45	30.00
	30대	38	25.33
	40대	18	12.00
	50대	9	6.00
	60대	11	7.33
	70대 이상	4	2.67
	합계	150	100

남성보다는 여성이 사례대상지를 많이 찾는 것으로 조사되었고, 연령에서는 20대가 가장 많고 그 다음이 30대, 10대, 40대, 60대, 50대, 70대 이상 순으로 조사되었다.

방문 이유	응답	응답자수(명)	비율(%)
	도시재생지역 내 상점 주인(직원)	65	43.33
	도시재생 모습을 보기위해서	58	38.67
	쇼핑	5	3.33
	만남	19	12.67
	기타	3	2.00
	합계	150	100

직업	응답	응답자수(명)	비율(%)
	입주 상인	65	43.33
	학생	33	22.00
	주부	12	8.00
	회사원	5	3.33
	공무원	8	5.33
	자영업	13	8.67
	연구원	5	3.33
	기타	9	6.00
	합계	150	100

만족도 설문조사는 2013년 10월 말에서 11월 초까지 직접 창동과 오동동을 방문하여 실시하였으며, 시민과 상인들의 응답자 수는 총 150명이었다.

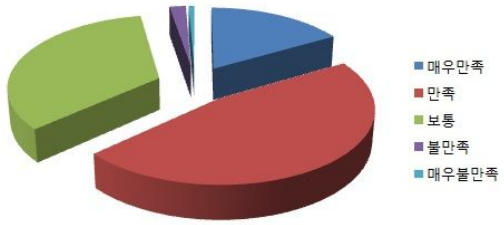
창동과 오동동을 찾는 가장 큰 이유는 도시재생 지역 내 상점 주인이기 때문이고 두 번째가 도시재생 모습을 보기 위해 찾는 응답자 수가 많았다. 그 다음이 약속장소로 지정을 해서, 쇼핑을 위해서 순으로 응답하였다. R&D사업으로 도시재생이 이루어지고 난 후 도시재생의 모습을 보기 위해 찾은 사람이 전체 150명에서 58명 정도로 도시재생만을 보기 위해 찾는 사람은 적은 것으로 나타났다.

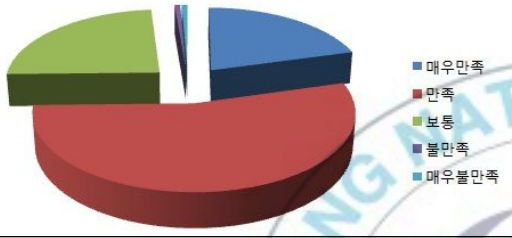
응답자의 직업을 살펴보면, 입주 상인 가장 많은 것을 알 수 있다. 대학생과 고등학생, 중학생이 그 다음이었으며 자영업자, 주부, 공무원, 회사원-연구원 순으로 응답하였다.

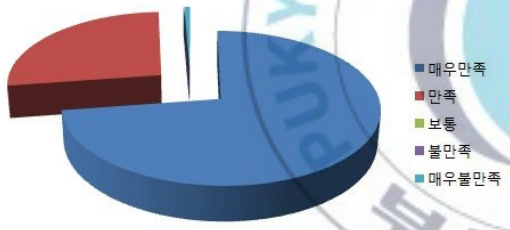
4.2.2 도시재생 만족도 설문

(1) 물리적 환경

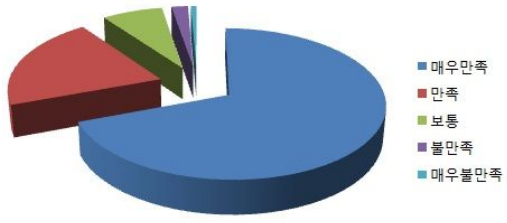
① 역사/문화공간조성

역사/문화시설의 확충	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	16.67
	만족한다.	46.67
	보통이다.	34.00
	불만족한다.	2.00
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

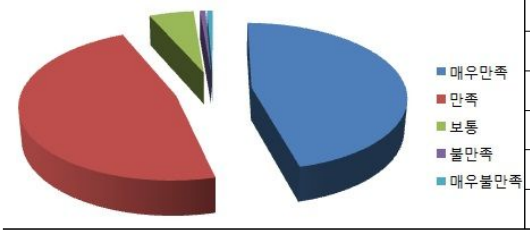
역사/문화 자원의 보존	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	20.67
	만족한다.	54.00
	보통이다.	24.00
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

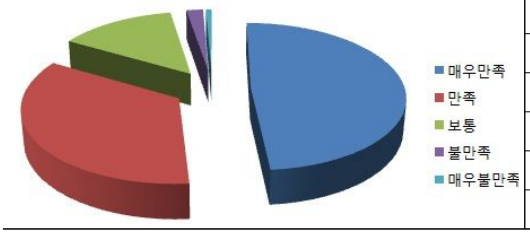
문화시설의 활성화	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	72.67
	만족한다.	26.67
	보통이다.	0.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

② 보행환경개선

보행가로환경 정비	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	69.33
	만족한다.	20.67
	보통이다.	7.33
	불만족한다.	2.00
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

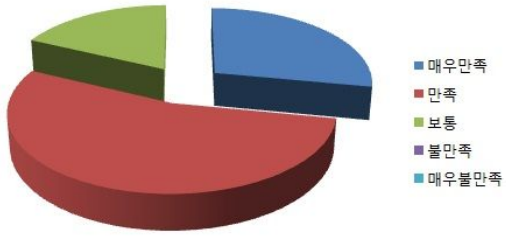
휴식공간 조성 및 가로시설물 배치	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	46.00
	만족한다.	47.33
	보통이다.	5.33
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

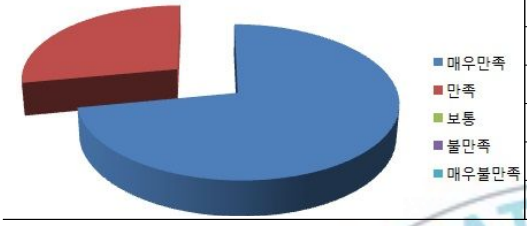
보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	48.67
	만족한다.	34.67
	보통이다.	14.00
	불만족한다.	2.00
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

먼저, 물리적 환경 분야의 중요도를 그래프화 하였다. 물리적 환경에 포함되는 기본항목은 역사와 문화 공간조성, 보행환경 개선, 건축 환경 개선이다. 역사와 문화공간조성의 평가 지표는 역사 문화시설의 확충, 역사 문화자원의 보존, 문화시설의 활성화가 있고, 보행환경 개선에서는 보행가로환경 정비, 휴식 공간 조성 및 가로시설물 배치, 보행보도 오염과 불쾌한 환경을 제거하는 평가, 세 번째는 건축환경개선분야인데 여기에는 상업용도 노후 건축물의 재활용, 도심 불량 주거지 개선, 옥외광고물 정비가 있다.

역사문화공간조성의 항목에서는 대체적으로 '만족한다'는 응답이 많았는데, 특히 도시 재생 후 문화시설이 활성화가 된 것에 대한 만족도가 큰 것으로 나타났다. 보행환경개선 항목에서는 '매우 만족한다'가 많은 비율을 차지하였는데, 보행보도 오염과 불쾌한 환경의 제거 지표에서는 다른 지표들에 비해 만족도가 약간 낮은 것을 알 수 있다. 건축 환경개선 항목에서 역시 '매우 만족한다'는 비율이 높은 것으로 조사되었다. 특히 무질서하게 어질러져 있던 옥외광고물의 정비가 되고 도심내 불량 주거지 및 상업지가 개선이 된 것에 대한 만족도가 높은 것으로 조사되었다.

③ 건축 환경 개선

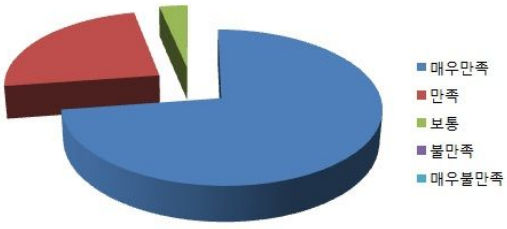
상업용도 노후 건축물 재활용	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	28.00
	만족한다.	54.00
	보통이다.	18.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

도심 불량 주거지 개선	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	72.00
	만족한다.	28.00
	보통이다.	0.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

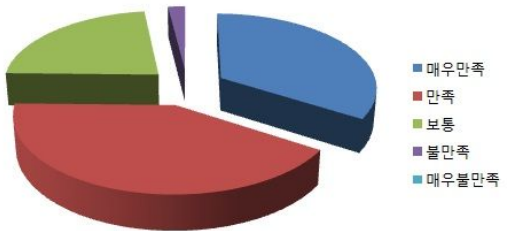
옥외광고물 정비	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	82.00
	만족한다.	18.00
	보통이다.	0.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

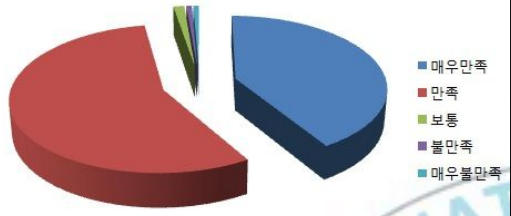
(2) 산업/경제환경

① 도심경제활성화

유입인구(방문객)증가	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	72.67
	만족한다.	24.00
	보통이다.	3.33
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

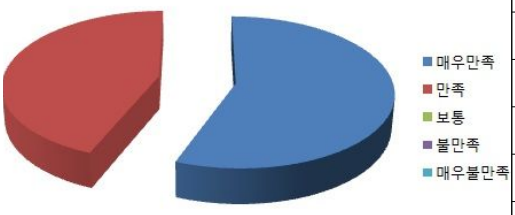
PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

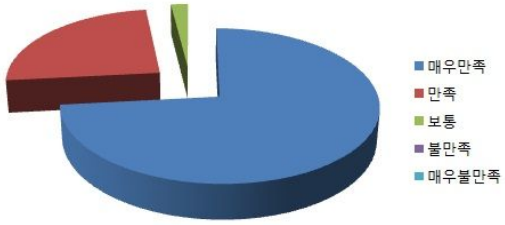
상업시설 활성화(매출, 소득 등)	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	34.00
	만족한다.	41.33
	보통이다.	22.67
	불만족한다.	2.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

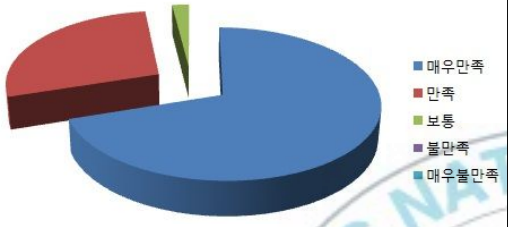
토지 가치 상승	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	41.33
	만족한다.	56.00
	보통이다.	1.33
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

② 도시상업시설 및 환경개선

업종의 다양성	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	43.33
	만족한다.	47.33
	보통이다.	9.33
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

빈 점포의 활용	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	56.00
	만족한다.	44.00
	보통이다.	0.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

신규 개업 점포의 증가	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	73.33
	만족한다.	24.67
	보통이다.	2.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

신규 일자리 창출	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	70.00
	만족한다.	28.00
	보통이다.	2.00
	불만족한다.	0.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

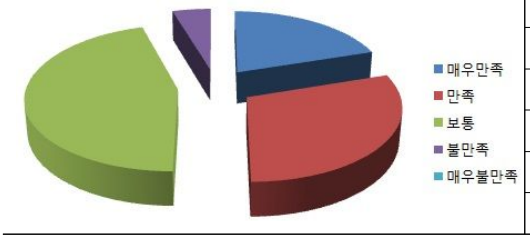
산업 경제 환경 분야에서는 도심경제 활성화와 도시상업시설 및 환경개선 항목으로 나뉜다. 도심경제 활성화는 유입인구(방문객)의 증가, 상업시설 활성화(매출, 소득 등), 토지 가치 상승의 평가 지표가 있다. 도시상업시설 및 환경개선에서는 업종의 다양성, 빈 점포의 활용, 신규개업점포의 증가, 신규 일자리 창출 등 네 가지가 존재한다.

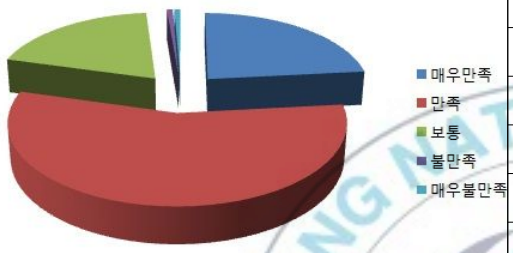
도심 경제 활성화 문야에서는 대체적으로 '매우 만족한다'는 비율이 가장 많은 것으로 나타났으며, 도시상업시설 및 환경개선에서도 '매우 만족한다'는 비율이 가장 많은 것으로 조사되었다. 이는, 만족도 조사 대상이 입주 상인이 대부분을 차지하는 것에 대한 이유가 존재하는데, 상인들은 상업시설의 경제 활성화나 상업시설과 관련 있는 환경 등이 개선되길 바라는 이유가 큰 것으로 응답하였다.

입주 점포가 늘어나며 많은 시민들이 찾고 상업지역이 다시 활성화되길 바라는 상인들이 많은 것으로 조사되었다.

(3) 사회적 환경

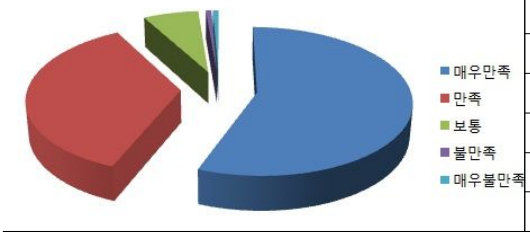
① 파트너십 구성 형태 개선

다양한 시민 주제참여	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	20.00
	만족한다.	30.00
	보통이다.	45.33
	불만족한다.	4.67
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

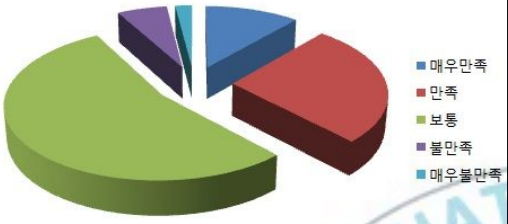
계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	23.33
	만족한다.	56.00
	보통이다.	19.33
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

전문가 참여 및 활용	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	12.00
	만족한다.	32.00
	보통이다.	52.67
	불만족한다.	2.00
	매우 불만족한다.	1.33
	합계	100

② 파트너십 참여정도

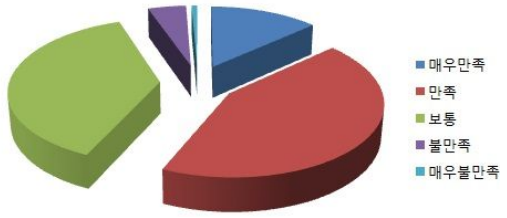
파트너십의 정보교환 및 의견 수렴 정도	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	56.00
	만족한다.	36.00
	보통이다.	6.67
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	10.67
	만족한다.	14.00
	보통이다.	71.33
	불만족한다.	4.00
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

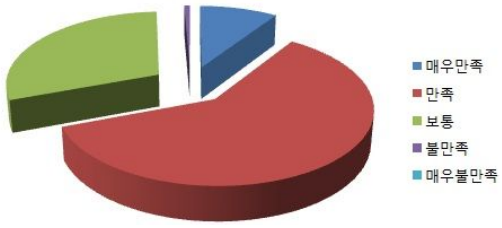
파트너십 참여확대	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	11.33
	만족한다.	26.67
	보통이다.	54.00
	불만족한다.	6.00
	매우 불만족한다.	2.00
	합계	100

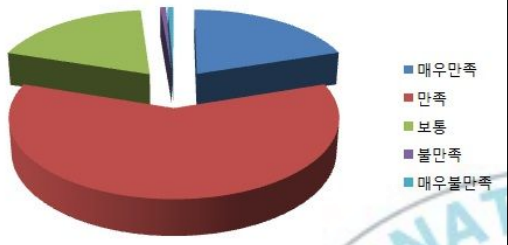
파트너십 참여에 대한 상인 의식 변화	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	56.00
	만족한다.	38.67
	보통이다.	0.67
	불만족한다.	4.67
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

③ 파트너십 참여정도

파트너십 그룹의 능력	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	13.33
	만족한다.	43.33
	보통이다.	38.00
	불만족한다.	4.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

KYUNGNAM NATIONAL UNIVERSITY 경남대학교

프로젝트(도시재생사업) 참여경험	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	9.33
	만족한다.	60.00
	보통이다.	30.00
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.00
	합계	100

상업활성화를 위한 경영 전문 지식	응답	비율(%)
	매우 만족한다.	20.00
	만족한다.	60.00
	보통이다.	18.67
	불만족한다.	0.67
	매우 불만족한다.	0.67
	합계	100

마지막 만족도 조사 분야는 사회적 분야이다. 파트너십 구성 형태 개선, 파트너십 참여정도, 파트너 쉽 그룹의 능력 함양 등의 항목으로 만족도를 조사하였다. 사회적 환경에는 도시재생 내의 파트너와 전문가, 시민들의 참여도를 반영한 만족도 조사이기 때문에 입주 상인들을 대상으로 한 설문이 상당히 가치가 있다고 사료된다. 각 항목의 평가지표는 다음과 같다.

첫째, 파트너십 구성 형태 개선은 다양한 시민의 주제 참여, 계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정, 전문가 참여 및 활용이며, 두 번째 파트너십 참여정도 항목에서는 파트너십의 정보교환 및 의견 수렴 검토, 주민 참여가 이루어진 프로젝트(도시재생사업), 파트너십 참여확대, 파트너십 참여에 대한 상인 의식 변화이다. 마지막 세 번째는 파트너십 그룹의 능력 함양 항목인데, 파트너십 그룹의 능력과 프로젝트(도시재생사업) 참여경험, 상업 활성화를 위한 경영 전문 지식 등이다. 각 평가지표는 '매우만족'보다는 '만족한다'의 비율이 더 많은 것으로 조사되었다.

4.2.3 도시재생 만족도 결과

이상, 시민과 상인 150명을 대상으로 본 연구에서 마련한 분야 및 항목별로 평가지표에 대한 중요도를 조사하였다. 각 항목별로 '매우 만족한다' 5점, '만족한다' 4점, '보통이다' 3점, '만족하지 않는다' 2점, '매우 만족하지 않는다' 1점으로 하여 응답수에 계산하여 중요도를 조사하였다.

시민과 상인을 대상으로 한 평가지표 중 가장 만족도가 높은 것은 창동과 오동동의 옥외광고물의 정비였다. 두 번째는 도심 불량 주거지가 개선 된 것, 세 번째는 신규 개업 점포의 증가 와 문화시설의 활성화였다. 이는 낙후되어 있던 지역에 새롭게 단장하고 상업가로 자체를 리모델링하며 깨끗해지고 다양해 진 것이 만족도가 높게 나타난 것으로 예측되며, 입주상인들의 전공이나 주제가 다양해지면서 다양한 점포가 들어서 시민들의 다양한 요구나 만족을 충족시켜 줄 수 있는 것으로 예상된다. 가장 만족도가 적은 것은 주민참여가 이루어진 프로젝트와 파트너십의 참여확대인데, 이는 도시재생이 이루어지면서 입주 할 상인들과 충분한 대화를 이루지 않고 무분별한 도시재생을 계획을 함으로써 마찰이 생겨 이러한 만족도로 조사된 것으로 예상해 볼 수 있다.

각 항목은 도시상업시설 및 환경개선에 대한 만족도가 가장 높았고, 건축 환경개선, 보행환경개선, 도심 경제 활성화, 역사와 문화 공간 조성, 파트너십 참여정도, 파트너십 그룹의 능력 함양, 파트너십 구성형태 개선 등으로 만족도가 높은 것으로 조사되었다.

분야별로는 산업과 경제 환경의 만족도가 가장 높고 그 다음이 물리적 환경, 마지막으로 사회적 환경의 만족도가 높았다. 이는 본 연구의 응답대상이 상인이 대부분을 차지하고 있어서 그런 것이라 예측해 볼 수 있고 일반 소비자나 시민을 대상으로 한다면, 각 평가지표나 기본항목의 만족도가 달라 질 수 있다.

각 평가지표와 기본항목, 분야별로 정리한 후 조사한 만족도를 평균화하여 만족도 지수를 나타내면 다음 <표 4-2>와 같이 나타낼 수 있다.

<표 4-2> 도시재생 만족도 지수

분야	기본항목	평가지표	만족도		
			조사	평균	
물리적 환경	역사/문화 공간 조성	역사/문화 시설의 확충	3.79	4.15	4.38
		역사/문화 자원의 보존	3.94		
		문화시설의 활성화	4.71		
	보행환경개선	보행가로환경 정비	4.58	4.42	
		휴식 공간 조성 및 가로시설물 배치	4.38		
		보행보도 오염과 불쾌한 환경 제거	4.31		
	건축 환경 개선	상업용도 노후 건축물 재활용	4.10	4.55	
		도심 불량 주거지 개선	4.72		
		옥외광고물 정비	4.82		
산업/경제 환경	도심 경제활성화	유입인구(방문객)증가	4.69	4.38	4.78
		상업시설 활성화(매출, 소득 등)	4.09		
		토지 가치 상승	4.37		
	도시상업시설 및 환경개선	업종의 다양성	4.34	4.57	
		빈 점포의 활용	4.56		
		신규 개업 점포의 증가	4.71		
		신규 일자리 창출	4.68		
사회적 환경	파트너십 구성 형태 개선	다양한 시민 주제참여	3.70	3.75	3.84
		계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정	4.01		
		전문가 참여 및 활용	3.53		
	파트너십 참여정도	파트너십의 정보교환 및 의견 수렴 정도	4.47	3.95	
		주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)	3.35		
		파트너십 참여확대	3.45		
		파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화	4.51		
	파트너십 그룹의 능력 함양	파트너십 그룹의 능력	3.69	3.82	
		프로젝트(도시재생사업) 참여경험	3.79		
		상업 활성화를 위한 경영 전문 지식	3.99		

4.3 도시재생 사업대상지에 대한 종합분석 결과

이상 4장에서는 창원시의 도시재생사업의 목적과 현안을 바탕으로 선행연구의 평가 지표 풀(Pool)[33]에서 선택·조합한 평가 지표의 요소를 중심으로 창동과 오동동지역에 대한 중요와 만족도를 조사하였다. 중요도와 만족도 지수를 함께 나타내면 다음 <표 4-3>과 같다.

<표 4-3> 중요도와 만족도 지수

분야	기본항목	중요도		만족도	
물리적 환경	역사/문화 공간조성	4.19	4.20	4.15	4.38
	보행환경개선	4.74		4.42	
	건축 환경 개선	3.66		4.55	
산업 /경제 환경	도심경제활성화	4.53	4.35	4.38	4.78
	도시상업시설 및환경개선	4.17		4.57	
사회적 환경	파트너쉽 구성 형태 개선	-	-	3.75	3.84
	파트너쉽 참여정도	-		3.95	
	파트너쉽 그룹의 능력 함양	-		3.82	
정책 /제도 환경	도심재생기본계획 수립 및 관련계획 연계	4.5	4.39	-	-
	도심재생을 위한 법/제도의 개선	4.53		-	
	도심재생 사업에 대한 재정적 지원	4.14		-	

전문가와 일반 시민, 상인을 중심으로 조사하였으며 중요도와 만족도 지수를 살펴보면, 5점 만점에 4점을 대개 넘을 만큼 높은 지수를 나타내며 조사 되었다.

특히, 만족도가 높은 것으로 조사되었는데, 이는 도시재생사업이 시작한지 1~2년에 불과하여 아직까지는 조성된 이후로 리모델링 사례나 보수 요청이 적어서인 것으로 분석된다. 문화시설이나 보행환경 개선의 경우에는 한 번 조성해 놓으

33) 평가 지표 풀(Pool)이란 국토교통부 도시재생사업단 5차년도 연구 「쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법 개발」의 도시재생사업 평가 및 모니터링을 위한 지표개발 연구와 도시재생과 관련된 선행연구의 평가 지표를 종합한 것

면 적어도 5년은 유지가 되기 때문에 시설에 대한 만족도는 높은 것이 맞다고 볼 수 있겠지만, 처음의 재정적인 지원이 꾸준하게 지속되지 않는다면, 그에 대한 문제점들이 발생할 것을 예측해 볼 수 있다. 정부 차원에서 큰 예산을 들여 도시재생을 실시하고 공간을 구성한 후, 예술가들에게 공간을 제공하고 있지만, 지원금이 지금처럼 지속되지 않거나 이 곳을 찾는 시민들이 줄어 들 경우 이 도시재생 사업이 지속되기 힘들다.

창원과 함께 테스트 베드로 선정된 전주 한옥마을 사례의 경우에는 성공적인 도시재생 사례로 꼽히며, 이 곳은 이미 관광특구로 지정이 되어 전국에서 손꼽히는 관광지로 발돋움 하였다.[34] 2008년 관광지로 집중 개발 한 이후 10년만에 관광객 500을 맞이하는 등 짧은 기간에 성공한 대표적인 사례로 꼽을 수 있다. 한옥마을이 급부상 한 것은 전주 이미지 특성에 맞는 주제로 집중 개발하였고, 한국의 전통이 잘 보존되어 있는 점을 꼽을 수 있다. 또한, 그 곳에 직접 사람이 실제로 거주하고 있는 한옥들이 밀집해 있기 때문이다. 이는 복잡한 도시내 콘크리트에 갇혀사는 도시민이 소망하는 삶의 여유를 즐길 수 있도록 제공해 주는 공간을 마련한 것이 가장 크다.[35] 특히, 전주 한옥마을의 경우에는 방문자[36], 입주자[37] 모두 만족도가 높은 것으로 분석되었는데, 이는 관광지에 대한 관광객이 기대한 바와 같이 시설이나 환경, 건축물이 만족스럽고 특히 시간을 내서 찾는 만큼의 특성과 개성을 지닌 것에 대한 만족도가 높기 때문으로 분석된다. 입주자들의 만족도는 끊임없는 관광객으로 인해 재정적 수입이나 경제적 환경이 더 나아진 것을 꼽을 수 있다.

창동-오동동 도시재생 사업에서는 먼저, 입주작가에 대한 물리적, 재정적 지원을 활성화해야 한다. 미니아트페어, 아트마켓 등 특성화 프로그램을 개발해야 하고, 안정적 재정지원 및 수익발생 사업을 추진해야 한다. 창작여건 개선 및 대내외적

34) 연합뉴스, 2013. 01. http://www.ytn.co.kr/_ln/0115_201301130002022248
35) 고평채, 전주한옥마을 보전정비사업에 따른 주거만족도 평가에 관한 연구, 단국대, 석논, 2011. p.50
36) 심인보, 전주 한옥마을 매력도 분석:방문객의 중요도 만족도를 중심으로, 관광경영연구 제 16권, 제4호 통권 제53호, p. 185~203, 2012.
37) 고평채, 상게서, p 72

인 교류, 공유가치를 통한 열린공간으로서의 소통기능을 강화해야 한다. 창동-오동동 도시재생 사업이 활성화되기 위해서는 입주작가들을 위한 대형 공동작업장과 같은 예술창작 공간 마련이 필요하다.

서울 문래동 문래예술공장의 경우 다목적 발표장 겸 공연장, 전시실, 공동작업실, 녹음실, 영상편집실, 스튜디오 등 다양한 장비 및 공간을 갖추고 있다. 창동예술촌도 문래예술공장과 같이 시각예술, 공연, 음악, 영상 등 여러 분야의 예술가들이 작업실을 통해 제작한 작품을 전시하고, 연극을 공연할 수 있는 원스톱 시스템을 구축해야 한다.

도심의 문화 기초 인프라도 조성돼야 한다. 주차공간의 효율적 운영, 평상시에도 시민이 이용할 수 있는 다양한 편의시설을 설치해야 한다.

창동-오동동 도시재생 사업은 문화거점 조성을 통한 문예부흥과 상권활성화 및 도시재생에 방향이 맞춰져 있다. 하지만 운영주체 불명확으로 인한 관리운영이 표류해왔고, 입주 작가간의 내·외부 소통단절로 갈등을 빚었다. 이에 새롭게 선정된 창동-오동동 도시재생 사업의 총괄기획자의 역할이 강조된다. 총괄기획자는 수준 높은 기획·운영으로 시민 문화예술의식 제고를 통한 볼거리를 제공해야 하고, 입주한 예술가 간의 교류, 협업, 소통 등 유대강화를 통해 자생력을 확보해야 할 것이다, 또한 창동-오동동 도시재생 사업의 명확한 방향설정도 필요하다.

경남도립미술관 학예연구팀장을 지낸 이성석 큐레이터는 “창동예술촌은 창조성과 다양성이 숨쉬는 문화 발전소로서의 명소를 지향해야 한다”고 제안했다.

또한 창동-오동동 도시재생 사업은 ‘마을광장’, ‘열린 공원’으로 돼야 한다. 일본 가나자와 시민들은 ‘마을 광장’ 같은 시민예술촌에서, ‘열린 공원’과 같은 21세기 미술관에서 쉽게 문화와 예술을 즐긴다. 도심에 위치한 미술관은 만남의 장소로 애용된다. 일본 나오시마 주민들은 집 프로젝트에 관광객을 안내하면서 잃어버렸던 활력을 되찾았고 섬도 활기가 넘쳐난다. 일본에서는 문화예술을 통한 도시재생의 궁극적 목적을 상권회복이나 지역 경제 활성화보다는 주민들의 활력을 되찾는데 방점을 두고 있다는 것을 인식할 필요가 있다.

창동-오동동 도시재생 사업이 보다 활성화되기 위해서는 마산이라는 지역의 문

화적·예술적 토양을 충분히 활용해야 한다는 지적이다. 마산지역은 문신 선생의 예술혼이 깃들어 있는 문신미술관, 창원시가 원도심권 재생을 위해 추진 중인 부림시장 창작공예촌, 부림시장 디자인길, 창동상가 빛실 조성, 창동예술촌, 오동동 소리길, 오동동 문화광장 등을 문화벨트로 조성해 사람들을 끌어들여야 한다. 창동과 주변 지역을 연계하는 관광자원 개발을 통한 문화타운으로 육성하는 노력도 필요하다.

창동-오동동 도시재생 사업대상지가 도시재생모델로 성공하기 위해서는 지역주민과 상인, 지역문화예술인은 물론 지역의 대학, 기업 등의 관심과 후원이 따라야 한다.

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

제5장 결론

본 연구는 창원시 마산지역의 창동와 오동동 지역의 도시재생에 있어 주민 의견 반영여부와 조성된 도시재생이 현재 어떠한 만족을 제공하는지에 대한 의문을 시작으로 본 연구를 진행하게 되었다.

도시재생 사업은 도시의 입지적 조건이나 현재의 상황 등에 따라 다양한 특성을 가지고 있기 때문에 일률적으로 적용할 수 있는 평가지표를 선정하기 어렵다는 한계점을 인식하였다. 이러한 한계점을 고려하여 선행연구인 「쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발」의 도시재생사업 평가 및 모니터링을 위한 지표개발 연구와 도시재생과 관련된 선행연구의 평가 지표를 종합한 후 평가 항목을 추출하여 중요도와 만족도를 조사하였다.

도시재생 테스트베드로 선정된 마산지역 구도심의 도시재생에 대해 고찰하고자 참고문헌, 관련법규 및 제도와 설문조사결과를 분석하여 구도심 도시재생사업 중요도 와 만족도 조사에 대해 연구한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫 번째 도시재생과 관련이 있는 전문가들을 대상으로 한 중요도 조사이다. 평가지표 중 전문가들이 가장 중요하다고 생각 한 것은 보행가로환경의 정비였고, 두 번째는 휴식공간 조성 및 가로시설물 배치였으며, 세 번째는 도심재생을 위한 가이드라인을 마련하는 것이었다. 그리고 가장 중요하지 않다고 생각하는 것은 역사와 문화시설의 확충이었다.

각 평가지표에 있어 보행환경을 가장 중요하게 생각한다고 조사되었지만, 분야별로 살펴보면, 정책 및 제도 환경의 변화가 가장 중요하다고 한 것을 볼 수 있는데, 이는 각 지표의 항목에서 정책 및 제도 환경의 변화가 골고루 중요하다고 생각하기 때문이라고 볼 수 있다.

두 번째는 창동과 오동동지역을 찾는 일반시민과 입주 상인을 대상으로 조사한 만족도 조사이다. 가장 만족도가 높은 것은 창동과 오동동의 옥외광고물의 정비였고, 두 번째는 도심 불량 주거지가 개선 된 것, 세 번째는 신규 개업 점포의 증가와 문화시설의 활성화였다. 이는 낙후되어 있던 지역에 새롭게 단장하고 상업가로

자체를 리모델링하며 깨끗해지고 다양해 진 것이 만족도가 높게 나타난 것으로 예측되며, 입주상인들의 전공이나 주제가 다양해지면서 다양한 점포가 들어서 시민들의 다양한 요구나 만족을 충족시켜 줄 수 있는 것으로 예상된다. 가장 만족도가 적은 것은 주민참여가 이루어진 프로젝트와 파트너쉽의 참여확대인데, 이는 도시재생이 이루어지면서 입주할 상인들과 충분한 대화를 이루지 않고 무분별한 도시재생을 계획함으로써 마찰이 생겨 이러한 만족도로 조사된 것으로 예상해 볼 수 있다. 각 항목 별로는 도시상업시설 및 환경개선에 대한 만족도가 가장 높았고, 건축환경개선, 보행환경개선, 도심경제활성화, 역사와 문화 공간 조성, 파트너쉽 참여정도, 파트너쉽 그룹의 능력 함양, 파트너쉽 구성형태 개선 등으로 만족도가 높은 것으로 조사되었다. 분야 별로는 산업과 경제 환경의 만족도가 가장 높고 그 다음이 물리적 환경, 마지막으로 사회적 환경의 만족도가 높았다.

상기와 같이 평가지표별 중요도 및 만족도의 결과는 약간의 차이가 나타났지만 전반적으로 높게 평가되었다. 그러한 이유는 도시재생사업이 시작한지 1~2년에 불과하고 도시재생에 대한 기대심리가 크게 작용하였고, 현재까지는 조성된 이후로 리모델링 사례나 보수 요청이 적어서인 것으로 분석된다. 하지만 향후 성공적인 도시재생을 위해서는 마산이라는 지역의 문화적·예술적 토양을 충분히 활용하고 입주작가에 대한 물리적, 재정적 지원 활성화와 도심의 문화 기초 인프라 조성과 '마을광장', '열린 공원'으로 조성이 되어야 하는 것으로 판단이된다.

창동-오동동 도시재생 사업은 급격히 쇠퇴한 마산상권을 되살리기 위한 창원시의 야심한 프로젝트이다. 지난 2012년 5월 개촌 이후 1년 6개월이 지난 지금 문화예술을 통한 세계적인 도심재생 성공모델이 되기 위해 끊임없는 노력과 도전이 필요한 시점인 것으로 종합할 수 있다.

A Survey of Importance and Satisfaction for old Town Redevelopment -Focusing on the ChangWon-Si Masan-

Myeong Soo Kim

Department of Construction Management, The Graduate School

Pukyong National University

Abstract

Before the development of Urban new town center in each local city for a long time and the people's livelihood of the local economy has played a role in shoring. However, since the 2000's the emergence of large discount department stores and use the Internet, and changes in the retail industry, consumer buying patterns do not adapt to changes in the city's old town went to a gradual loss of commercial competitiveness.

In this process, the policy of the government and local governments to improve the physical environment of the center was conducted did not provide a fundamental and long-term solutions. As a result, the history of the old downtown cultural values and formed a unique place for many years been neglected ever worth.

Recent R & D projects in Korea, the Ministry of Land, research on urban

regeneration is underway.

Configure the Urban Regenerational Agency identifies the type of urban decay and urban regeneration type has been developing techniques and strategies. In addition, legislation and support for urban regeneration systems are making great efforts to develop.

Urban regeneration demolished the front of the R & D that is uniform city maintenance and overhaul the way out in the development of alternative urban regeneration models and magnetic restorative techniques derived type for the purpose of urban regeneration is underway.

May 2012 Urban Regeneration Agency of Land Transportation in the bottom of the Jenoju in Korea Masan and Changwon. were selected in 2013, the current urban regeneration projects actively under way. However, one advantage of this culture being promoted urban regeneration projects but for the citizens of culture and art, and the lack of recognition of the social infrastructure is insufficient to consider the reality utilizing culture for urban regeneration projects in effectiveness has been questioned.

The opinions of local residents has been reflected in urban regeneration, in each region of the city of Old Town occupies a position that no playback and urban regeneration in the composition is provided in the current offer any satisfaction, starting with the question of whether This study was conducted.

Therefore, in this study, in 2012 the city Masan play test bed has been selected to play for the Old Town of the city is trying to study.

This investigation focused on the importance and citizen satisfaction in the old downtown area of Masan pace and comfort, the space available to the citizens, and the old town of the city Masan play based on the problems and propose improvements.

[참 고 문 헌]

■ 학위논문

- 가오신(2009), 근대 산업유산을 재활용한 도시재생에 관한 연구, 고려대, 석사학위논문
- 고흠(2009), 근대 산업시설의 재생: 당인리 발전소 리노베이션 계획안, 고려대 석사학위논문
- 구본섭(2008), 도시재생을 위한 산업유산 활용방안에 관한 연구, 서울산업대, 석사학위논문
- 김미림(2009), 산업유산건축물의 재생 활용을 위한 디자인 특성연구, 한세대, 석사학위논문
- 김인수(2004), 진해의 도시형성과정에서 나타난 근대건축에 관한 연구, 경남대, 석사학위논문
- 김지성(2005), 근대건축물의 보존·활용을 위한 등록문화재제도에 관한 연구, 충남대, 석사학위논문
- 김지원(2009), 도시디자인으로서의 공공미술 연구, 홍익대, 석사학위논문
- 손희정(2011), 근대건축물 보존기법을 활용한 문화공간 건축계획에 관한 연구, 홍익대, 석사학위논문
- 윤성훈(2009), 해외 근대 건축물 리모델링 수법 및 용도변화에 관한 사례조사 연구, 충남대, 석사학위논문
- 이다운(2011), 근대산업유산을 활용한 예술 창작 공간의 프로그램 특성 및 디자인 방법에 관한 연구, 건국대, 석사학위논문
- 이창근(2003), 영도워터프론트 장기발전계획에 관한 연구, 한국해양대, 석사학위논문
- 장주은(2010), 철도교통 관련 산업유산의 재활용 방법에 관한 연구, 경성대, 석사학위논문
- 주희진(2009), 산업유산건축물의 재생·활용을 위한 디자인 특성연구, 한세대, 석사학위논문
- 최준(2010), 도시근대 산업유산의 문화적 재생을 통한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 연구, 인하대, 석사학위논문
- 최재은(2011), 철도교통 관련 산업유산의 재활용 방법에 관한 연구, 고려대, 석사학위논문
- 최현영(2011), 안양에 위치한 유유산업 부지의 문화 유적과 근대산업유산의 보존을 위한 복합화 박물관 계획, 경희대, 석사학위논문
- 한상술(2000), 마산의 근대 건축에 관한 연구, 경남대, 석사학위논문
- 허정도(2002), 근대기 마산의 도시변화과정 연구, 울산대, 박사학위논문

- 홍순연(2008),근대 건축유산의 보전가치에 따른 활용방법에 관한 연구, 동아대, 석사학위논문

■ 학술지

- 강동진, 이석환, 최동식(2003), 산업유산의 개념과 보전방법 분석, 대한국토·도시계획학회지, 제38권, 제2호, 2003
- 성기민, 민현준, 한국 근·현대 역사적 건축물의 복원 및 재생에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제27권 제1호
- 임태희(2005), 일본 근대건축 보존개념의 변천에 관한 연구(1970~1999까지의 월간 신켄치쿠(신건축) 지를 연구), 대한건축학회논문집, 21권 3호
- 이항란, 이상준(2008), 나주시 근대산업 유산 활용방안에 관한 연구, 한국도시설계학회 학술발표대회 논문
- 최강림, 이승환(2009), 역사문화환경을 활용한 도시재생계획 사례연구, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 제 44권, 제2호
- 최준오(2009), 근대 건축물의 활용에 대한 연구, 한국문화공간건축학회논문집 통권 제25호

■ 보고서 및 문헌

- 강동진(1999), 근대역사환경 보전의 패러다임 모색, 국토계획
- 강동진(2008), 빨간 벽돌창고와 노란전차: 역사 문화로 다시 채운 열두가지 일본 이야기, 비온후
- 강동진, 이순자(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석, 국토연구원
- 경상남도(2004.02), 근대문화유산 목록화 사업보고서
- 권영상, 심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소
- 당인리 발전소의 새로운 가능성. (사)도코모모 코리아
- 마산 상공회의소 100년사
- 문화재청(2007.12), 문화재 활용가이드 북

[부 록]

창동 및 오동동 도시재생 중요도 조사(전문가용)

본 조사는 마산지역 구도심인 창동과 오동동 도시재생 중요도와 만족도에 관한 연구로, 본 설문의 결과는 본 계획을 수립하는데 귀중한 자료로 활용될 예정이오니, 적극적인 참여를 부탁드립니다. 본 조사의 결과는 통계자료 이외의 어떤 용도로도 사용되지 않으며, 개인적 사항은 일체 밝혀지지 않습니다. 조사원에게 협조해 주시기 바랍니다. 고맙습니다.

부경대학교 대학원

김명수

■ **마산지역 구도심인 창동과 오동동 도시 재생 사업에서 도시내에서 차지하는 중요도에 대한 조사입니다. 물리적 환경 분야에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.**

예) A항목이 중요할 경우

	매우중요	중요	보통	상관없음	매우 상관없음
A항목	V				

1. 역사 및 문화공간의 조성

	매우중요	중요	보통	상관 없음	매우 상관없음
1. 역사 및 문화시설의 확충					
2. 역사 및 문화 자원의 보존					

3. 문화시설의 활성화

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관 없음 | 매우 상관없음

2. 보행환경

1. 보행가로환경 정비

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

2. 휴식공간 조성 및 가로시설물 배치

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

3. 보행보도 오염과 불쾌한 환경제거

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

3. 건축 환경 개선

1. 상업용도 노후 건축물의 재활용

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

2. 도심 불량 주거지 개선

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

3. 옥외 광고물 정비

매우중요 | 중요 | 보통 | 상관없음 | 매우 상관없음

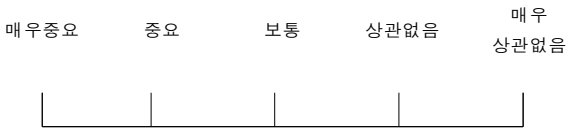
■산업/경제 환경에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.

1. 도심경제 활성화

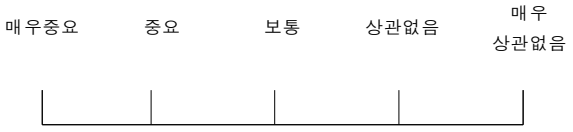
PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

1. 유입인구(방문객)증가

2. 상업시설 활성화
(매출, 소득 등)

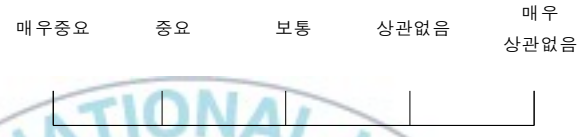


3. 토지 가치 상승

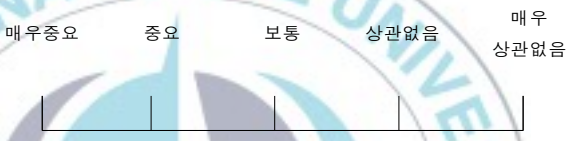


2. 도시상업시설 및 환경개선

1. 업종의 다양성

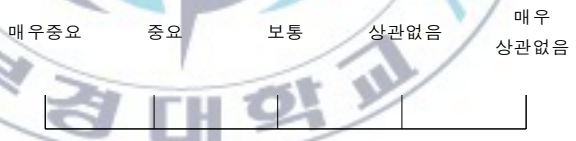


2. 빈점포의 활용



3. 신규 개업 점포의 증가

4. 신규 일자리 창출

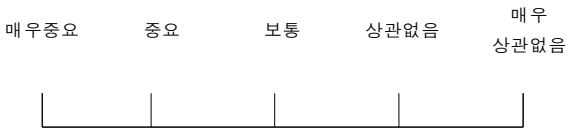


PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY
부경대학교

■ 정책 및 제도환경에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.

1. 도시재생기본계획 수립 및 관련계획연계

1. 도심재생에 관련된 기본 계획 수립



2. 관련계획과의 연계강화

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

2. 도심재생을 위한 법과 제도의 개선

1. 기존 법률의 적용완화

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

2. 도심재생을 위한 관련법 제정

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

3. 도심재생을 위한 가이드라인 마련

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

4. 도심재생사업에 민간 파트너쉽 참여를 위한 제도 및 정책 강화

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

3. 도심재생 사업에 대한 재정적 지원

1. 도심재생을 위한 파트너쉽 운영 자금 지원

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

2. 소규모 도시 재생사업 자금 지원

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

3. 도심에 입지하려는 영세 사업장에 대한 재정지원

매우중요 중요 보통 상관없음 매우 상관없음

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

	매우중요	중요	보통	상관없음	매우 상관없음
4. 중앙정부의 재정지원 확대					

■ 귀하의 개인적 특성에 관한 사항입니다. 본 내용은 통계처리를 위해 필요한 사항이며, 개인정보의 누출은 전혀 없습니다. 꼭 협조해 주시기 바랍니다.

1. 성별 ① 남성( ) ②여성( )

2. 귀하의 직업은? ( )

① 교수 ② 공무원 ③ 연구원 ④ 건축가 ⑤ 시공회사 ⑥ 시민단체 ⑦기타

3. 귀하의 근속 년수는? ( )

① 1년이내 ② 1년~5년 ③ 6년~10년 ④ 10년 이상

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

- 설문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.

창동 및 오동동 도시재생 만족도 조사(시민용)

본 조사는 마산지역 구도심인 창동과 오동동 도시재생 중요도와 만족도에 관한 연구로, 본 설문의 결과는 본 계획을 수립하는데 귀중한 자료로 활용될 예정이오니, 적극적인 참여를 부탁드립니다. 본 조사의 결과는 통계자료 이외의 어떤 용도로도 사용되지 않으며, 개인적 사항은 일체 밝혀지지 않습니다. 조사원에게 협조해 주시기 바랍니다. 고맙습니다.

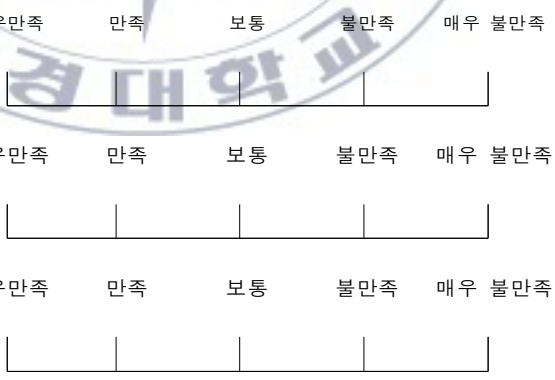
부경대학교 대학원

김명수

■ **마산지역 구도심인 창동과 오동동 도시 재생 사업에서 도시내에서 차지하는 만족도에 대한 조사입니다. 물리적 환경 분야에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.**

예) A항목이 만족할 경우

1. 역사 및 문화공간의 조성



2. 보행환경

1. 보행가로환경 정비

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 휴식공간 조성 및 가로시설물 배치

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 보행보도 오염과 불쾌한 환경제거

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 건축 환경 개선

1. 상업용도 노후 건축물의 재활용

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 도심 불량 주거지 개선

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 옥외 광고물 정비

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

■산업/경제 환경에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.

1. 도심경제 활성화

1. 유입인구(방문객)증가

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 상업시설 활성화 (매출, 소득 등)

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 토지 가치 상승

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

2. 도시상업시설 및 환경개선

1. 업종의 다양성

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 빈점포의 활용

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 신규 개업 점포의 증가

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

4. 신규 일자리 창출

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

■사회적 환경에 관한 조사입니다. 각 질문에 대하여 귀하의 의견을 V표 하여 주시기 바랍니다.

1. 파트너쉽 구성 형태 개선

1. 다양한 시민 주제참여

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 계획과 프로젝트 실행의 의사 반영 및 결정

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 전문가 참여 및 활용

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 파트너쉽 구성 형태 개선

1. 파트너쉽의 정보교환 및 의견 수렴 검토

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 주민참여가 이루어진 프로젝트 (도시재생사업)

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

PUKYONG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

3. 파트너쉽 참여확대

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

4. 파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 파트너쉽 그룹의 능력 함양

1. 파트너쉽 그룹의 능력

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

2. 프로젝트(도시재생사업) 참여경험

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

3. 상업활성화를 위한 경영 전문 지식

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

4. 파트너쉽 참여에 대한 상인 의식 변화

매우만족 만족 보통 불만족 매우 불만족

■ 귀하의 개인적 특성에 관한 사항입니다. 본 내용은 통계처리를 위해 필요한 사항이며, 개인정보의 누출은 전혀 없습니다. 꼭 협조해 주시기 바랍니다.

1. 성별 ① 남성( ) ②여성( )

2. 귀하의 현재 연령은? ( )

① 10대 ② 20대 ③ 30대 ④ 40대 ⑤ 50대 이상

3. 마산지역 구도심 상업가로를 찾는 이유는? ( )

① 도시재생지역 내 상점 주인(직원) ② 도시재생 모습을 보기위해서

③ 쇼핑 ④ 만남 ⑤ 기타

KYUNG NATIONAL UNIVERSITY 부경대학교

4. 귀하의 직업은? (　　)

① 입주 상인　② 학생 ③ 주부 ④ 회사원 ⑤ 공무원 ⑥ 자영업 ⑦ 연구원 ⑧ 기타

– 설문에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.