

상업 및 업무기능 활성화를 통한 지방중소도시 구도심 재생방안 : 당진군을 중심으로

Old Inner City Regeneration of Local Small-and-Medium Cities for the
Invigoration of Commercial and Business Function : case of Dangjin-gun

최기택, 이주형

한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과

Ki-Tack Choi(ckt5000@hanmail.net), Joo-Hyung Lee(joo33@hanyang.ac.kr)

요약

본 연구는 지방중소도시 중 성장과 더불어 구도심이 쇠퇴한 대표적인 사례지역인 당진군을 대상으로 중심시가지로서의 구도심을 재생하기 위해 필요한 상업 및 업무기능 활성화 방안을 제시해보았다. 연구는 활성화를 위한 도시재생방향과 중요 도입기능으로 구분하여 컨조인트 분석을 활용하였다. 연구결과에 따른 시사점은 다음과 같다. 첫째, 고밀복합개발은 지양하고 저밀형 상업·업무공간 조성 및 역사문화자원의 활용을 고려할 필요가 있다. 둘째, 지역경제 활성화를 위해서 신산업(하이테크산업) 유치보다는 지역의 특화된 업종 및 시설을 육성하는 방향을 우선적으로 검토할 필요가 있다. 셋째, 구체적이고 실천 가능한 기존 상권 유지 및 저소득층 재정착 대책을 수립할 필요가 있다. 넷째, 유지관리 측면에서 불법행위 규제와 공공공간의 개선 그리고 이용자의 안전성 확보가 충분히 고려될 필요가 있다. 다섯째, 기능강화 측면에서 대중교통을 통한 접근성 강화 및 지역홍보활동과 이벤트 개최를 중요하게 고려할 필요가 있다. 여섯째, 비즈니스 활동 지원 및 구도심 디자인 가이드라인 마련 등의 지원을 고려할 필요가 있다. 일곱째, 공공은 지역주민의 의견과 전문가의 의견을 잘 조율하여 균형적인 방향으로 사업이 추진될 수 있도록 주된 역할을 담당해야 한다.

■ 중심어 : | 지방중소도시 | 구도심 도시재생 | 컨조인트분석 |

Abstract

This study suggests the invigoration strategies of commercial and business functions for regeneration of old inner city as city center by examining Dangjin County which is a typical example of the local small-and-medium city where old inner city had declined as the city grew. I conducted a conjoint analysis in terms of important introduction functions and city regeneration directions for the invigoration. The results upon this are as follows. First, low-density of commercial and business places and the utilization of historical and cultural resources instead of the high-density mixed-use development should be considered. Second, It is important to promote regional specialized business and facilities rather than to attract new industry(high-tech industry) for activating local economy. Third, specific and practical countermeasures for resettlement of low-incomes and for maintenance of existing business zone should be established. Fourth, in terms of the maintenance and management, regulation on illegal commercial transactions, improvement of public spaces, and securement of user safety should be considered. Fifth, in terms of consolidation of functions, easier accessibility using public transportations, advertising and promotion of the city, and holding a number of events should be contemplated. Sixth, supporting for business activities and for establishing guides for design of old inner city should be needed. Seventh, public institutions should play a role as a bridge between local residences and experts for balanced regional development.

■ keyword : | Local Small-and-Medium Cities | Inner City Regeneration | Conjoint Analysis |

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근의 도시들은 구도심지역에 제조시설, 판매 및 업무시설의 감소 혹은 중심기능의 지역 내 이전 등을 이유로 구도심 지역에 인구와 고용의 감소하게 되면서, 상업 및 업무공간의 전이 그리고 물리적 시설의 노후화와 투자의 감소로 경제적 및 사회적으로도 공간적 분리가 초래되고 있다.

더욱이 국내의 구도심 쇠퇴문제는 서울보다는 수도권지역에서 수도권지역보다는 지방도시에서 더 심화되어 나타나고 있으며, 대도시에 비해 도시발전의 기반과 역량이 빈약한 지방중소도시의 쇠퇴현상은 대도시 보다 큰 사회적 문제로 대두되기 시작하였다.

그러나 지방중소도시의 구도심 쇠퇴에 의한 재생계획의 실행사례는 극히 미미하고 재생의 방안들도 주로 물리적이고 단기간에 효과를 나타낼 수 있는 도심환경 개선에 초점을 맞추어 추진되어 왔으며 비 물리적인 측면에서의 정책과 제도에 관한 방안들에 대해서는 상대적으로 등한시 되어왔다. 따라서 지방중소도시에서 구도심의 쇠퇴를 재생할 수 있는 방안에 관한 연구는 쇠퇴현상을 보이는 도시의 지역 내 불균형적인 토지이용을 막고 인구의 증가 및 구도심과 신도심 간의 사회·경제적 격차 완화 측면에서 시사점을 제공한다는 측면에서 유용하며 필요한 연구라 할 수 있다.

당진군의 경우 시(市)급 이하 중소도시 중에서 시(市)급 승격을 목전에 두고 있는 지역으로서¹⁾ 2001년 서해안고속도로가 개통되면서부터 비약적인 성장을 거듭해 왔으며, 2009년 대전-당진 간 고속도로 개통 이후 인구 및 사업체 증가 등 사회·경제적으로 성장하게 되었다. 그러나 자연발생적 시가지가 형성된 이후 지속적인 성장을 예측하지 못한 기존도로의 협소로 차량통행 및 기반시설의 부족 및 노후화 현상이 나타나고 있으며, 공공기관(당진군청)이 외곽으로 이전함에 따라 구도심 내 유통인구의 감소, 녹지축의 훼손, 개발잠재력 기대에 따른 지가상승, 재래시장의 지속적 쇠퇴 등의 문제가 발생하고 있다.

쇠퇴한 도시지역을 사회·경제 문화적으로 재생하기 위해서는 단순한 물리적 환경개선방식의 한계를 넘어야 하며 재생계획의 주체가 되는 중앙과 지방정부의 적극적인 지원과 함께 민간투자를 촉진시키기 위한 다양한 정책들이 추진되어야 한다.

이러한 측면에서 본 연구는 지방중소도시 중 성장과 더불어 구도심이 쇠퇴한 대표적인 사례지역인 당진군을 대상으로 쇠퇴한 구도심을 재생할 수 있는 재생방안을 모색해보고자 하며, 특히 구도심을 재생하기 위해 필요한 상업 및 업무기능 활성화 방안을 제시해 보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 시(市)급 이하 도시 가운데 도시의 성장과 더불어 구도심이 도심기능을 상실하면서 사회·경제·문화적으로 쇠퇴하고 있는 당진군을 대상으로 하였으며, 연구의 시간적 범위는 당진군의 성장에 크게 기여한 서해안 고속도로가 개통된 2001년 이후로 최근까지이다.

연구의 방법은 우선 구도심 활성화방안에 대해 연구한 선행연구들을 고찰하고 연구를 통해 다양하게 제시된 활성화방안을 종합하여 큰 틀에서 상업·업무기능 활성화를 위한 구도심의 도시재생방향과 보다 세부적으로 구도심을 활성화하기 위한 도입기능에 대해 정리하였다[그림 1].

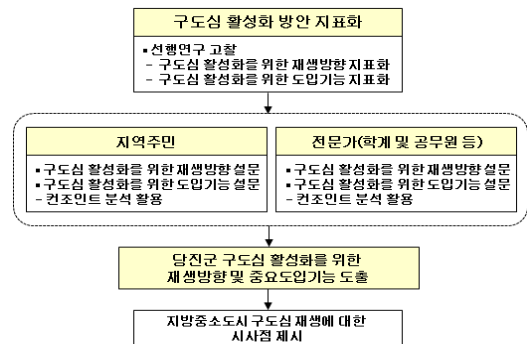


그림 1. 분석의 흐름도

1) 2012년 시로 승격 예정

표 1. 구도심활성화 정책 및 제도 정비방안 제시 관련 연구 종합

연구자	분석방법	활성화방안
강병주 외 3인 (2000)	사례분석 (대전)	도로와 주차시설, 상점가의 외관, 가로시설, 건물의 현대화, 도심기능의 선별적 강화, 지역중심 상권으로서의 구매력 확보, 도심 테마상가 조성, 역사·문화적 전통(상징성)의 활용, 주상복합용도 개발, 보행자 전용도로 구축 및 소매상점의 활성화
최막중(2002)	이론고찰	문화역사자원의 재활용, 산수네트워크와 오픈스페이스 복원, 대중교통 위주의 집중·집약적 토지이용, 보행중심의 친환경적 토지이용, 건물의 높이제한 완화, 복합토지이용, 기능 수복형 재개발, 지형순응형 재개발, 노후물량 주택의 주거환경정비 등
유완 외 3인 (2003)	사례분석 (대구중구)	도심관리 기본계획의 종합적인 플랜의 개발과 시행과 특별구법 제정필요, 수준 높은 교육환경, 도심의 이주와 투자의 인센티브 부여, 재개발지역과 이전적지에 합목적적·효율적 이용, 개발중심에서 관리위주로 규제중심에서 정비중심으로 시책전환 필요, 영세토지의 규제완화, 공동체역사 전환 필요, 직업훈련
김홍관 외 2인 (2006)	실태분석 (부산서면)	지속가능한 도심재생, 도심기능 강화, 도심상권 활성화, 재래시장 활성화, 복합단지 개발, 교통체계 정비, 기능별 특화지역 조성, 보행자를 위한 공간 조성, 소외계층을 위한 서비스 제공
임양빈(2006)	사례분석 (대전)	주거기능강화, 토지이용의 고도화·복합화 및 입체적인 토지이용, 정책 및 지원제도, 용도지역의 상·하향조정 (up/down zoning), 도시기능의 회복, 주거환경의 계획적인 정비, 노후물량건축물의 효율적인 개량
박영달이동배 (2006)	사례분석 (동인천)	중심상업기능 및 고도화, 기능의 유도, 수요에 대응한 상점가·서비스전개, 주변 상점가와 연계된 활성화 전략 필요, 지역이미지 개선, 보행자 안전성 확보, 오픈스페이스 확보, 보행자 공간마련, 편리성 공간 필요, 보행네트워크 개선
윤은호채병선 (2006)	사례분석 (전주)	가로 정비와 핵심시설 도입필요, 물리적 가로 정비를 통한 상가활성화 유도, 이벤트 및 활성화 사업 적극 반영, 개별사업과 차기사업의 관계를 고려한 객관적 지표 마련
김기홍김영 (2007)	도심실태 분석 (마산)	다양성, 역사성, 상징성, 주거공간 창출, 교통의 접근성향상, 입체적 개발, 지역경제 활성화(도심기능의 집적, 공점도 활용), 이전적지 활용, 특화거리 조성 및 활성화, 짜두리 명을 이용한 휴식공간 조성, 주민참여, 다양한 개발 기법
이항란 외 3인 (2007)	사례분석 (나주)	매력공간창출, 상업·업무 기능유치, 상주인구확보, 이벤트 활성화, 물리적 기반정비, 역사와 전통보존·재생·창조, 역사문화 콘텐츠 보존·복원·활용, 기업축진지구 지정, 테마형 주거단지 창출
배영남 (2009)	중요도-성취도 분석, 요인분석 (광주순천광양)	도심공동주거차량화, 장애인편의시설 설치, 녹지 및 광장확보, 교통사고로부터의 안전, 생태계 보존 및 연계, 보행자전용도로, 자연재해로부터 안전
이범현 외 5인 (2008)	도시유형분석 (지방중소도시)	고밀복합용도개발, 도로정비, 중심지 매니지먼트, 오픈스페이스 확보 및 정비, 직업훈련, 기존상권 유지 및 보강, 특화된 업종 혹은 상권, 저소득층의 이주, 소매업 활성화, 신산업 유치, 정부 지원
김영기 외 2인 (2009)	이론고찰	메인스트리트 중심 상업업무공간 활성화, 역사적 문화유산에 근거하는 지역경제 활성화, 환경미화, 경비시스템 구축 및 (관광객)보안 강화, 지역 이벤트 및 판매촉진을 위한 행사, 마켓 리서치 실시, 공공공간 규제, 주차장 및 공공교통 관리, 도시디자인, 보행환경 개선, 식목 및 식재 관리, 중심지 매니지먼트, 직업훈련과 복지증진, 저소득층 이주 및 재정착

다음으로 정리된 항목들을 크게 ‘구도심 도시재생방향’, ‘구도심 재생시 도입기능’으로 구분하고 설문을 설계하여 당진군 구도심 지역주민과 전문가(공무원 및 학계 전문가)를 대상으로 구도심에 적합한 도시재생방향과 도입이 필요한 기능에 대해 설문을 실시하였다. 분석에 지역주민과 전문가를 동시에 고려하였는데 이는 지역주민의 의견을 반영할 필요가 있지만 주민의견만으로는 공익적 고려가 미흡하므로, 전문가 설문으로 이를 보완하고자 하기 위함이다.

마지막으로 실시된 설문을 컨조인트 분석(Conjoint Analysis)을 활용하여 당진군을 대상으로 도출한 중소도시 구도심 재생방향 및 도입기능 등 구체적인 활성화 방안을 제시하였다. 그 이유는 구도심 재생방향과 도입기능에 대해서는 지역주민과 전문가의 의견은 다양하

게 나타날 수 있으며 서로간의 의견 차이가 있을 수 있는데, 다양한 속성에 대한 선호가 갈등을 일으키는 상황에서 컨조인트 분석은 여러 속성 중 무엇을 유지하고 무엇을 희생시킬 것인가와 같은 갈등상황에 대체판단(trade-off judgement)을 통하여 각 속성수준으로 구성된 유형별 선호도 응답을 분석하여 각 속성별 효용을 산출할 수 있는 분석방법이기 때문이다.

즉, 구도심 활성화를 위해 도입할 필요가 있는 도시재생 방향과 중요 도입기능이 다양하게 제시될 수 있기 때문에 이를 조합 및 유형화 하여 유형들 가운데 최적의 조합대안을 분석하였으며, 그 과정에서 지역주민과 전문가간의 인식차이를 살펴보았다.

II. 선행연구 고찰 및 연구의 착안점

본 연구와 관련이 있는 구도심 활성화 방안 관련 선행연구 고찰결과는 다음 [표 2]와 같으며, 선행연구 검토의 기준은 관련주제로 2000년 이후 발표된 주요 학회지와 박사학위논문이다.

선행연구들은 공동화 현상이 발생하는 구도심을 활성화하기 위해서 어떠한 정책이 필요한지 또 제도 정비 방안을 제시하는 연구들이 이루어져 왔고, 선행연구들을 살펴보면 전반적으로 구도심의 활성화를 위해 물리적 환경의 정비, 도심상권 활성화, 거주인구 확보 등을 제시하였으며, 구도심의 기능강화와 구도심 내 특성화와 같은 새로운 경제체 구축, 구도심활성화를 위해 공공이 취해야 할 정책 등을 제시하였다.

그러나 기존의 연구들은 종합적인 개선방안 및 정책을 제시하고는 있으나 현실적으로 쇠퇴하고 있는 지방중소도시의 구도심에 적용이 가능한 개선방안 제시에 관한 연구는 상대적으로 부족하였다. 즉 침체된 구도심 활성화를 위해서는 물리적 환경의 개선이라는 하드웨어적인 측면뿐만 아니라 전담조직 설치, 상권의 활성화, 각종 지원제도의 보완, 대외홍보 등 다양한 측면의 소프트웨어적인 접근 방법이 요구되는데, 기존연구들이 지방중소도시에 현실적으로 적합하며, 적용시 우선적으로 고려될 필요가 있는 개선방안 제시에 관한 연구가 부족하였다는 점이 이 연구의 착안점이라고 할 수 있다.

또한 기존의 연구들은 연구과정에서 지역주민의 의사를 반영하지 못하였다는 한계가 있으며, 분석방법적 측면에서도 쇠퇴하는 구도심의 재생방향을 단순히 재생기법을 소개하는 수준으로 제시하는 이론고찰에 그치거나 특정 지역을 대상으로 사례분석(구도심 쇠퇴현상 분석)을 통해 구도심 재생의 필요성과 재생방향에 대한 시사점을 제시하고 있는 한계가 있다. 물론 배영남(2009), 이범현 외(2008)의 연구는 중요도-성취도 분석 및 쇠퇴지표 선정 후 지방중소도시를 그 특징에 맞게 유형화하는 등 통계분석을 사용해 객관적으로 제시하였지만, 앞서 제시한 연구의 한계처럼 현실적으로 적합하며 적용시 우선적으로 고려될 필요가 있는 개선방안을 객관적으로 제시하지는 못하였다.

따라서 본 연구는 구도심이 쇠퇴하고 있는 지방중소도시에 적용이 가능한 구도심 세부 활성화대책을 당진시를 중심으로 구도심기능 회복과 도시전체의 발전을 도모할 수 있도록 정책적 방향을 제시해보고자 하며, 지역주민과 지역 내 전문가를 대상으로 구도심 지역경제 활성화를 위한 방향을 균형 있게 반영하여 분석하였다.

III. 분석의 틀

1. 분석지표 설정

본 연구의 구도심 도시재생 방향 및 중요 도입기능 도출과 관련된 지표정립은 앞선 선행연구들에서 연구결과로 제시된 도시재생방향과 주요 도입기능들[표 1] 중 대표성과 중복성을 종합적으로 고려하여 선정하였다.

도시재생 방향과 관련하여 선정된 분석지표는 [표 2]와 같으며, 도시재생시 중요 도입기능과 관련된 분석지표는 [표 3]과 같다.

도시재생 방향과 관련된 분석지표는 크게 ‘중심지기능 강화방향’, ‘새로운 경제체 구축’, ‘공공지원 정책’으로 구분하였으며, 이 중 중심지기능 강화방향은 ‘공원·녹지 확보 및 가로(street)형 랜드마크 상업·업무공간 조성’, ‘민간 사업참여 활성화를 위한 고밀 복합용도개발’, ‘역사문화자원의 복원 및 활용’ 등 3가지 항목으로 구성된다.

표 2. 도시재생방향 관련 지표정립

속성	하위 속성
중심지기능 강화방향	공원녹지 확보 및 가로(street)형 랜드마크 상업·업무공간 조성
	민간 사업참여 활성화를 위한 고밀 복합용도개발 (공공은 가이드라인 제시 및 관리)
	역사문화자원의 복원 및 활용
새로운 경제체 구축	새로운 하이테크 경제기반 형성
	특화된 업종 및 시설 육성
	관광 활성화
공공지원 정책	기존상권에 대한 유지대책
	저소득층의 이주 및 재정적 대책
	중심지 매니지먼트 조직 형성

새로운 경제계 구축과 관련해서는 ‘새로운 하이테크 경제기반 형성’, ‘특화된 업종 및 시설 육성’, ‘관광 활성화’ 등 3가지 항목으로 구성되었으며, 공공지원 정책과 관련해서는 ‘기존상권에 대한 유지대책’, ‘저소득층의 이주 및 재정착 대책’, ‘중심지 매니지먼트 조직 형성’ 등 3가지 항목으로 구성되었다.

다음으로 도시재생시 중요 도입기능과 관련하여 선정된 지표는 크게 유지관리, 기능강화, 활성화 지원으로 구분하였다. 이 중 유지관리는 가로경관 활성화, 자전거 도로 조성 등을 의미하는 ‘환경미화 및 보행환경 개선’, 경비활동 및 관광객 안내를 위한 경비원 고용 등 경비 시스템 구축을 의미하는 ‘경비 및 안전 강화’, 노상판매, 불법 행위 관리감독 및 가로등, 벤치, 주차장 등 개선을 의미하는 ‘공공공간 규제 및 공적자본 개선’ 등 3가지 항목으로 구성된다.

기능강화의 경우 홍보활동 및 이벤트(장소, 프로그램 등) 개최를 의미하는 ‘소비자 마케팅과 이벤트 개최’, 대중교통시설 및 환승시스템 구축을 의미하는 ‘접근성 향상’, 녹지 및 광장을 비롯한 커뮤니티 장소 확충을 의미하는 ‘오픈스페이스 확보’ 등 3가지로 구성된다.

마지막으로 활성화 지원의 경우 오피스 공간 및 마케팅 리서치 지원을 의미하는 ‘비즈니스활동 향상 및 유지’, 직업훈련을 통한 노숙자·청소년 인력 채용을 의미하는 ‘직업훈련과 복지증진’, 구도심 디자인 가이드라인 제안, 건물 외관 개선 프로그램 등을 의미하는 ‘도시디자인’ 등 3가지로 구성된다.

표 3. 중요 도입기능 관련 지표정립

속성	하위속성
유지 관리	환경미화 및 보행환경 개선
	경비 및 안전 강화
	공공공간 규제 및 공적자본 개선
기능 강화	소비자 마케팅과 이벤트 개최
	접근성 향상
	오픈스페이스 확보
활성화 지원	비즈니스활동 향상 및 유지
	직업훈련과 복지증진
	도시디자인

2. 설문 문항의 구성

컨조인트 분석을 위해서는 우선 대상을 구성하는 속성을 설계하는 것이 필요한데, 앞서 선정한 지표를 바탕으로 도시재생방향과 도시재생시 도입기능과 관련하여 각각 3개의 속성과 9개의 하위속성들을 속성으로 설정하였다.

이처럼 속성이 정해지면 다음 절차로 응답자에게 제시할 조합을 작성해야 하는데, 본 연구에서는 프로파일 카드로 제시하는 방법을 사용하였다. 속성설계 결과를 보면 우선 도시재생방향과 관련하여 중심지 기능 강화 방향 속성의 하위속성이 3개이며, 새로운 경제계구축 속성의 하위속성이 3개, 공공지원정책 속성의 하위속성이 3개로, 이 경우 조합이 가능한 프로파일의 경우의 수는 총 27개(3×3×3)이며, 도시재생시 중요 도입기능도 마찬가지로 총 27개가 된다.

이들 27개의 조합에 대해 응답자들의 선호대로 1위부터 27위까지 순서를 정하는 것은 많은 대안을 비교하는데 부담을 느끼는 응답자가 있을 수 있다는 점과 더불어 현실적으로 비교하는 것 자체가 어렵다. 정창무(2002)의 연구에 의하면 응답자가 순위를 매길 수 있는 프로파일의 수는 16개에서 32개 사이로 제시한 바 있는데, 기본적으로 20개를 넘어가면 정확한 판단이 어려워진다고 할 수 있다. 더욱이 본 연구에서는 전문가 이외에 일반 지역주민을 대상으로 설문을 실시한다는 점에서 전체 대안의 수를 최소화할 필요가 있다.

따라서 이러한 문제점을 해결하기 위해 정보의 손실을 최소화 하면서 대안의 수를 줄여주는 부분요인설계(fractional factorial design)를 실시하였다. 부분요인설계를 통해 만들어야 할 대안의 수를 계산하려면, 우선 속성별로 속성수준이 같은 것이 몇 개인지를 확인해야 한다. 본 연구의 경우 속성별 하위속성이 3개인 경우가 3개로 부분요인설계를 통해 고려해야 할 대안의 수는 전체대안의 1/3이다. 따라서 9(27/3)개가 부분요인의 개수라 할 수 있다.

참고로, 만약 하위수준이 4개인 속성을 하나 더 고려하고 본 연구에서 설정한 속성 중 하나의 속성이 3개가 아닌 4개의 하위속성을 갖는다는 가정 하에 부분설계를 실시해보면 전체대안의 수는 144(3×3×4×4)개가 될

것이고 이 경우 부분요인설계를 통해 고려해야할 대안의 수는 전체대안의 1/(2X2)=1/4 로 36(144/4)개가 된다.

이상의 부분요인설계를 거쳐 고려해야 할 대안의 수인 9개의 프로파일을 가지고 통계패키지인 SPSS 18.0의 직교계획을 통하여 도시재생방향과 관련된 카드 8개, 도시재생시 중요 도입기능과 관련된 카드 8개를 각각 생성하였으며, 그 결과는 다음 [표 4][표 5]와 같다.

표 4. 도시재생방향과 관련된 카드조합 목록

카드 ID	중심지기능 강화방향	새로운 경제재구축	공공지원정책
1	역사문화자원 복원 및 활용	관광 활성화	기존상권 유지대책
2	가로(street)형 상업업무공간	특화된 업종 및 시설육성	중심지 매니지먼트 조직형성
3	역사문화자원 복원 및 활용	새로운 하이테크 경제기반형성	중심지 매니지먼트 조직형성
4	가로(street)형 상업업무공간	관광 활성화	저소득층 이주 및 재정착대책
5	민간참여 고밀복합 개발	관광 활성화	중심지 매니지먼트 조직형성
6	역사문화자원 복원 및 활용	특화된 업종 및 시설육성	저소득층 이주 및 재정착대책
7	민간참여 고밀복합 개발	특화된 업종 및 시설육성	기존상권 유지대책
8	민간참여 고밀복합 개발	새로운 하이테크 경제기반형성	저소득층 이주 및 재정착대책
9	가로(street)형 상업업무공간	새로운 하이테크 경제기반형성	기존상권 유지대책

표 5. 도시재생시 중요도입기능과 관련된 카드조합 목록

카드 ID	유지관리	기능강화	활성화지원
1	경비 및 안전강화	소비자마케팅과 이벤트개최	직업훈련과 복지증진
2	공공공간규제 및 공적자본개선	소비자마케팅과 이벤트개최	도시디자인
3	환경미화 및 보행환경개선	오픈스페이스 확보	직업훈련과 복지증진
4	경비 및 안전강화	오픈스페이스 확보	도시디자인
5	환경미화 및 보행환경개선	소비자마케팅과 이벤트개최	비즈니스활동 향상 및 유지
6	경비 및 안전강화	접근성향상	비즈니스활동 향상 및 유지
7	환경미화 및 보행환경개선	접근성향상	도시디자인
8	공공공간규제 및 공적자본개선	오픈스페이스 확보	비즈니스활동 향상 및 유지
9	공공공간규제 및 공적자본개선	접근성향상	직업훈련과 복지증진

3. 설문 의 개요 및 결과

본 연구에서는 당진군 구도심 도시재생을 위해 추진

될 필요가 있는 도시재생방향과 중요 도입기능을 분석하기 위해 구도심 거주 지역주민과 전문가(교수 및 공무원)를 구분하여 실시하였다.

표 6. 설문 배포수 및 회수 현황

구 분	배포(부)	회수(부)	회수율(%)
지역주민	200	167	55.7
공무원 및 학계전문가	150	116	77.3
합 계	450	283	62.9

설문기간은 2011년 7월 18일~24일까지이며, 지역주민 설문조사는 당진군 내 거주하는 지역주민을 대상으로 주거단지 및 공원, 재래시장, 상점가 등을 조사원이 직접 다니면서 1:1 면접방식으로 이루어졌다. 조사결과 총 200부의 설문 중 모든 설문문항에 정확하게 응답한 유효 표본은 167부로 나타났다.

다음으로 전문가 설문은 당진군청에 근무하는 공무원(건설재난과, 관광개발과, 회계과, 문화체육과, 산업경제과, 군정발전기획단, 당진설치준비반, 건축과, 도시교통과, 복지정책과, 환경위생과 등)과 당진군 도시계획 관련 정책 수립시 자문을 의뢰하는 교수들을 대상으로 실시하였다. 공무원 설문은 군청을 직접 방문하여 1:1 면접방식으로 실시하였으며, 교수진 설문은 이메일(e-mail)을 활용하였다. 총 150부를 부의 설문을 배포하고 이 중 116부를 유효 표본으로 분석에 사용하였다.

IV. 지방중소도시 구도심 재생방안 분석

앞서 선정된 지표를 바탕으로 당진군 구도심에 거주하는 지역주민과 전문가를 대상으로 구도심 재생방향과 도시재생시 중요하게 도입이 필요한 기능 도출을 위해 컨조인트 분석을 실시한 결과는 다음과 같다.

1. 구도심 재생방향 분석

지역주민 및 전문가를 대상으로 조사한 유효 표본을 바탕으로 컨조인트분석을 실시하였다. 우선 모형의 신뢰성을 살펴보면, 컨조인트분석의 경우 신뢰성 평가는

표 7. 도시재생방향 관련 속성 및 하위속성의 부분 효용과 중요도

속성	하위속성	지역주민			전문가		
		부분효용	표준오차	중요도	부분효용	표준오차	중요도
중심지기능 강화방향	가로(street)형 상업업무공간	.083	.279	27.395	.447	.240	37.609
	민간참여 고밀복합개발	-.154	.279		-.593	.240	
	역사문화자원 복원 및 활용	.071	.279		.145	.240	
새로운 경제재구축	새로운 하이테크 경제기반 형성	-.484	.279	36.279	-.403	.240	36.289
	특화된 업종 및 시설육성	.371	.279		.094	.240	
	관광 활성화	.113	.279		.308	.240	
공공지원 정책	기존상권 유지대책	.462	.279	36.326	-.003	.240	26.101
	저소득층 이주 및 재정착 대책	.340	.279		-.116	.240	
	중심지 매니지먼트조직 형성	-.801	.279		.119	.240	

지역주민 : Pearson's R=0.932 Kendall's tau=0.944 / 전문가 : Pearson's R=0.904 Kendall's tau=0.722

각 응답자의 평가를 통해 개발된 모형이 일관성 있게 적용될 것인가를 검증하는 것으로, 분석에 사용한 데이터가 명목이나 서열척도 등의 질적변수²⁾로 되어 있다면, 스피어만(Spearman's)의 로우(rho), 켄달(Kendall's)의 타우(tau)를 통해 평가하고, 데이터가 양적변수³⁾로 구성되어 있다면 피어슨 계수(Pearson's R)값을 통해 적합성을 판단할 수 있다.

본 연구의 데이터는 서열척도로 켄달의 타우값을 통해 적합성을 판단해 볼 수 있으며 검증결과, 모형의 신뢰성은 켄달 타우(Kendall's tau)의 값이 0.944(지역주민), 0.722(전문가)이므로 적합한 것으로 나타났으며 각 값의 유의확률은 지역주민 0.000, 전문가 0.003으로 95% 신뢰수준에서 유의한 것으로 나타났다.

1.1 지역주민 분석결과

분석결과를 살펴보면, '중심지기능 강화방향' 속성의 중요도는 27.395, '새로운 경제재 구축' 속성의 중요도는 36.279, '공공지원정책' 속성의 중요도는 36.326으로 나타나 '공공지원정책' 속성의 중요도가 가장 높게 나타났고 그 뒤로 '새로운 경제재 구축' 및 '중심지기능 강화방향' 속성순으로 나타났다. 그러나 '공공지원정책'과 '새로운 경제재구축' 속성간의 중요도 차이는 크게 나타나지 않았다.

속성별 하위속성의 부분효용을 살펴보면 우선 중심지기능 강화방향의 하위속성 중에서 가로형 상업·업무

공간을 조성하는 것에 대한 선호도가 높게 평가되었으며, 그 다음으로 역사문화자원을 복원하거나 활용하는 방식의 재생방향을 선호하는 것으로 평가되었다. 반면 민간참여를 유도하여 고밀복합으로 개발하는 방식에 대해서는 상대적으로 중요하지 않게 판단하고 있는 것으로 나타났다.

다음으로 새로운 경제재 구축의 하위속성의 경우 특화된 업종 및 시설육성에 대한 선호도가 가장 높게 평가되었으며, 다음으로 관광활성화에 대한 선호도가 높게 나타났다. 반면 새로운 하이테크 경제기반 형성에 대해서는 상대적 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

마지막으로 공공지원정책의 하위속성의 경우 기존상권의 유지대책을 마련하는 것에 대한 선호도가 가장 높게 나타났다. 그 다음으로 저소득층 이주 및 재정착대책에 대한 선호도가 높게 나타났으며, 상대적으로 중심지 매니지먼트조직 형성에 대한 선호도는 낮게 평가되었다.

분석결과 지역주민 입장에서 구도심을 활성화시키기 위한 도시재생방향의 최적의 조합은 중심지기능 강화를 위해서는 가로형 상업·업무공간 조성에 대한 선호가 높으므로 구도심 내 상업기능과 업무기능을 강화할 수 있도록 조성하는 것이며, 구도심의 지속적인 발전을 위해서는 신산업 육성이나 유치를 통한 경제기반 보다는 현재 구도심 내 특화된 업종 및 시설을 육성하거나 조성하는 것을 원하는 것으로 나타났다. 그리고 구도심 활성화를 위해 공공이 지원해야 할 정책으로는 기존상권에 대한 유지대책과 저소득층의 이주 및 재정착대책 마련을 중요하게 판단하였다.

2) 양적으로 비교할 수 없는 변수로 성별이나 국적, 점유형태 등의 변수를 질적변수라 한다.

3) 어떤 구간에 속하는 모든 값을 취할 수 있는 변수로 사람의 키, 몸무게, 주택가격, 주택면적 등의 변수가 이에 해당된다.

1.2 전문가 분석결과

분석결과를 살펴보면, ‘중심지기능 강화방향’ 속성의 중요도는 37.609, ‘새로운 경제제 구축’ 속성의 중요도는 36.289, ‘공공지원정책’ 속성의 중요도는 26.101로 나타났다. ‘중심지기능 강화방향’ 속성의 중요도가 가장 높게 나타났고 그 뒤로 ‘새로운 경제제 구축’ 및 ‘공공지원정책’ 속성 순으로 나타났다. 그러나 ‘중심지기능 강화방향’과 ‘새로운 경제제구축’ 속성간의 중요도 차이는 크게 나타나지 않았다.

전문가 분석결과와 전문가 의견과 마찬가지로 상업·업무기능 활성화를 위해 새로운 경제제 마련의 필요성에 대해서는 공통적으로 중요도를 높게 평가하였다. 그러나 지역주민의 분석결과와 달리 중심지기능 강화 속성의 중요도를 높게 평가하였으며, 반대로 공공지원 정책에 대한 속성의 중요도는 낮게 평가하고 있다는 차이점을 보였다.

속성별 하위속성의 부분효용을 살펴보면 우선 중심지기능 강화방향의 하위속성 중에서 가로형 상업·업무공간을 조성하는 것에 대한 선호도가 가장 높게 평가되었으며 그 다음으로 역사문화자원을 복원하거나 활용하는 방식의 재생방향을 선호하는 것으로 나타났다. 그러나 상대적으로 민간참여 고밀복합에 대한 선호도는 떨어지는 것으로 분석되었다. 중심지기능 강화방향에 대해서는 전문가의 분석결과와 지역주민의 분석결과가 효용의 차이는 있지만 동일한 것으로 나타났다.

다음으로 새로운 경제제 구축의 하위속성의 경우 관광활성화에 대한 선호도가 가장 높게 나타났으며 다음으로 특화된 업종 및 시설육성에 대한 선호도가 높게

평가되었다. 반면 새로운 하이테크 경제기반 형성에 대해서는 상대적 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

전문가의 경우 지역주민의 의견과 마찬가지로 구도심 내 새로운 하이테크 경제기반 형성에 대해서는 부정적이지만 특화된 업종을 유치 및 육성하는 것보다 관광을 활성화하는 것이 보다 중요하다고 판단하는 것으로 나타났다.

마지막으로 공공지원정책의 하위속성의 경우 중심지 매니지먼트조직 형성에 대한 선호도가 가장 높게 나타났다. 그에 반해 저소득층 이주 및 재정착대책과 기존 상권 유지대책 마련에 대한 선호도는 낮게 평가되었다.

이는 지역주민의 분석결과와 상이한 결과로 전문가의 경우 지역주민들이 중요하게 판단한 저소득층 이주 및 재정착대책 마련과 기존상권 유지대책 마련에 대한 선호도를 낮게 평가한 반면, 지역주민이 낮게 평가한 중심지 매니지먼트조직을 형성하는 것에 대한 중요도는 높게 평가하였다.

분석결과 전문가 입장에서 구도심을 활성화시키기 위한 도시재생방향을 최적의 조합은 중심지기능 강화를 위해서는 가로형 상업·업무공간 조성방식으로 구도심 내 상업기능과 업무기능을 강화할 수 있도록 조성하는 것과 구도심의 발전을 위한 새로운 경제제로써는 지역관광을 활성화할 필요가 있다고 판단하는 것으로 나타났다. 그리고 구도심 활성화를 위해 공공이 지원해야 할 정책으로는 중심지 매니지먼트 조직을 조성하는 것에 대한 중요도를 높게 평가하였다.

표 8. 도시재생시 중요 도입기능 관련 속성 및 하위속성의 부분 효용과 중요도

속성	하위속성	지역주민			전문가		
		부분효용	표준오차	중요도	부분효용	표준오차	중요도
유지관리	환경미화 및 보행환경 개선	.090	.189	34.637	.065	.154	30.804
	경비 및 안전강화	-.340	.189		.207	.154	
	공공공간규제 및 공적자본 개선	.250	.189		-.272	.154	
기능강화	소비자마케팅과 이벤트 개최	-.359	.189	34.725	.194	.154	34.460
	접근성 향상	.179	.189		-.227	.154	
	오픈스페이스 확보	.179	.189		.032	.154	
활성화지원	비즈니스활동 향상 및 유지	.404	.189	30.638	.042	.154	34.735
	직업훈련과 복지증진	-.256	.189		-.094	.154	
	도시디자인	-.147	.189		.052	.154	

지역주민 : Pearson's R=0.924 Kendall's tau=0.722 / 전문가 : Pearson's R=0.872 Kendall's tau=0.778

2. 구도심 재생시 중요 도입기능 분석

구도심 재생시 중요 도입기능의 컨조인트 분석모형의 신뢰성은 켄달 타우(Kendall's tau)의 값이 0.722(지역주민), 0.778(전문가)이므로 적합한 것으로 나타났으며 각 값의 유의확률은 지역주민 0.003, 전문가 0.002로 95% 신뢰수준에서 유의하다.

2.1 지역주민 분석결과

분석결과를 살펴보면, '유지관리' 속성의 중요도는 34.637, '기능강화' 속성의 중요도는 34.725, '활성화지원' 속성의 중요도는 30.638로 나타나 '기능강화' 속성의 중요도가 가장 높게 나타났다. 그러나 '유지관리' 속성과 중요도의 차이는 거의 없는 것으로 나타났다. 이는 지역주민의 측면에서는 구도심의 재생시 유지관리 및 중심지 기능을 강화하는 쪽이 활성화를 지원과 관련된 기능을 도입하는 것보다 중요하게 판단하는 것으로 볼 수 있다.

속성별 하위속성의 부분효용을 살펴보면 우선 유지관리 속성의 하위속성 중에서 공공공간규제 및 공적자본 개선에 대한 선호도가 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 환경미화 및 보행환경을 개선하는 것에 대한 선호도가 높게 나타났다. 반면 경비 및 안전강화의 경우 상대적으로 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

다음으로 기능강화 속성의 하위속성의 경우 접근성 향상과 오픈스페이스 확보에 대한 중요도가 공통적으로 높게 나타났다. 반면 소비자마케팅과 이벤트를 개최하는 것에 대해서는 상대적 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

마지막으로 활성화지원 속성의 하위속성의 경우 비즈니스활동 향상 및 유지에 대한 선호도가 가장 높게 나타났다. 반면 직업훈련과 복지증진, 도시디자인에 대한 선호도는 상대적으로 평가되었다.

분석결과 지역주민 입장에서 구도심을 활성화시키기 위한 중요 도입기능은 유지관리 측면에서는 노상판매, 불법행위 관리 감독 및 가로등, 벤치, 주차장 등 공공공간의 개선을 가장 중요하게 판단하는 것으로 나타났다. 기능강화 측면에서는 대중교통시설 및 환승시스템 구축 등 구도심으로의 접근성향상 그리고 오픈스페이스

확보를 중요하게 판단하였다. 활성화지원 측면에서는 오피스공간 및 마켓리서치 지원 등 비즈니스활동을 향상 시킬수 있도록 지원하는 것에 대해 중요하게 판단하였다.

2.2 전문가 분석결과

분석결과를 살펴보면, '유지관리' 속성의 중요도는 30.804, '기능강화' 속성의 중요도는 34.460, '활성화지원' 속성의 중요도는 34.735로 나타나 '활성화지원' 속성의 중요도가 가장 높게 나타났다. 그러나 '기능강화' 속성과 중요도의 차이는 거의 없는 것으로 나타났다. 이는 전문가 측면에서는 구도심의 재생시 활성화를 위한 지원 및 중심지 기능을 강화하는 쪽이 유지관리와 관련된 기능을 도입하는 것보다 중요하게 판단하는 것으로 볼 수 있다.

속성별 하위속성의 부분효용을 살펴보면 우선 유지관리 속성의 하위속성 중에서 경비 및 안전강화에 대한 선호도가 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 환경미화 및 보행환경을 개선하는 것에 대한 선호도가 높게 나타났다. 반면 공공공간규제 및 공적자본 개선의 경우 상대적으로 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

유지관리 부문은 전문가와 지역주민간의 인식차이가 발생하였는데 우선 지역주민이 가장 중요하게 평가한 공공공간 규제를 전문가는 가장 중요하지 않게 판단하였으며, 가장 중요하지 않게 판단한 경비 및 안전강화를 가장 중요하게 판단하였다.

다음으로 기능강화 속성의 하위속성의 경우 소비자마케팅과 이벤트 개최에 대한 중요도가 가장 높게 나타났으며, 다음으로 오픈스페이스 확보에 대한 중요도가 높게 나타났다. 반면 접근성확보에 대해서는 상대적 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

기능강화 부문 역시 전문가와 지역주민간의 인식차이가 발생하였는데 전문가의 경우 지역주민이 상대적으로 가장 중요하지 않게 판단한 마케팅과 이벤트를 가장 중요하게 판단하였으며, 가장 중요하게 판단한 접근성 향상을 가장 중요하지 않게 판단하였다는 차이점이 도출되었다.

활성화지원 속성의 하위속성의 경우 도시디자인에

대한 중요도가 가장 높게 나타났으며, 다음으로 비즈니스활동 향상 및 유지에 대한 중요도가 높게 나타났다. 반면 직업훈련과 복지증진에 대해서는 상대적 중요도가 낮은 것으로 분석되었다.

활성화지원 부문에서는 인식의 차이가 크지 않으며, 공통적으로 비즈니스활동 향상 및 유지에 대해 중요하게 판단하였다.

분석결과 전문가 입장에서 구도심을 활성화시키기 위한 중요 도입기능은 유지관리 측면에서는 경비활동 및 관광객 안내를 위한 경비원 고용 등 경비시스템 구축을 가장 중요하게 판단하는 것으로 나타났다. 기능강화 측면에서는 홍보활동 및 이벤트(장소, 프로그램 등) 개최를 중요하게 판단하였다. 활성화지원 측면에서는 구도심 디자인 가이드라인 및 건물 외관 개선 프로그램 등을 지원하는 것을 중요하게 판단하였다.

V. 결론

본 연구에서는 당진군을 사례지역으로 지역성장파 더불어 구도심이 쇠퇴한 지방중소도시의 구도심 활성화를 위해 상업·업무기능 활성화를 통한 재생방안을 제시해보고자 연구를 실시하였으며, 그 결과 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 구도심의 도시재생 개발방향 선정에 있어서 무조건적인 고밀복합개발은 지양하고 저밀형 상업·업무공간 조성 및 역사문화자원의 활용을 고려할 필요가 있다. 본 연구결과 민간참여 유도를 통한 고밀복합개발에 대한 중요도는 낮게 평가되었으며 오히려 저밀 가로형 상업·업무공간 조성과 지역의 역사문화자원을 활용하는 것에 대한 중요도가 높게 평가되었다.

둘째, 지역경제 활성화를 위해서 신산업(하이테크산업) 유치보다는 지역의 특화된 업종 및 시설을 육성하는 방향을 우선적으로 검토할 필요가 있다. 연구결과 지방중소도시에서 하이테크 산업의 유치는 지역주민과 전문가 모두 경쟁력이 낮다고 판단하는 결과가 도출되었으며, 특화업종 육성 및 관광활성화를 유도하는 방향에 대한 중요도가 보다 높게 평가되었다.

셋째, 구체적이고 실천 가능한 기존 상권 유지 및 저소득층 재정착 대책을 수립할 필요가 있다. 연구결과 지역주민들은 기존 상권 및 저소득층에 대한 대책마련에 대한 요구가 크게 나타난 반면 전문가그룹은 이에 대한 중요성을 상대적으로 낮게 평가하였다.

넷째, 유지관리 측면에서 불법행위 규제와 공공공간의 개선 그리고 이용자의 안전성 확보가 충분히 고려될 필요가 있다. 연구결과 지역주민의 경우 공공공간규제 및 공격자본 개선을 가장 중요하게 평가하였고 전문가의 경우는 경비 및 안전강화의 중요성을 높게 평가하였다.

다섯째, 기능강화 측면에서 대중교통을 통한 접근성 강화 및 지역홍보활동과 이벤트 개최를 중요하게 고려할 필요가 있다. 연구결과 지역주민의 경우 구도심으로의 접근성 강화를 중요하게 평가하였고 전문가의 경우 각종 이벤트나 홍보활동 개최의 중요성을 높게 평가하였다.

여섯째, 비즈니스 활동 지원 및 구도심 디자인 가이드라인 마련 등의 지원을 고려할 필요가 있다. 연구결과 지역주민과 전문가 공통적으로 비즈니스 활동을 지원하는 것에 대해 중요하게 평가하였으며, 전문가의 경우 구도심의 도시디자인 지원의 중요성을 높게 평가하였다.

일곱째, 공공은 구도심의 활성화를 위해 지역주민의 의견과 전문가의 의견을 잘 조율하여 균형적인 방향으로 사업이 추진될 수 있도록 주된 역할을 담당해야 한다. 연구결과 지역주민과 전문가 사이에 구도심 활성화를 위한 도입기능 측면에서 인식차이가 존재함을 알 수 있었다. 따라서 이러한 인식차이를 줄이기 위해 계획단계부터 지역주민의 의사를 충분히 검토하고 반영할 필요가 있다.

이상의 결과는 선형연구가 고려하지 못한 쇠퇴하고 있는 지방중소도시의 구도심에 적용하기 적합한 개선방안 제시를 할 수 있었다는 점과 계획방향과 도입기능 도출에 있어서 지역주민과 전문가의 선호도를 종합적으로 고려하여 제시할 수 있었다는 점에서 진일보한 연구결과를 제시하였다고 할 수 있다.

그러나 본 연구는 당진군이라는 제한적인 공간을 사례지역으로 하여 분석을 실시하였다는 점에서 보편성

이 떨어진다는 한계가 존재한다. 따라서 향후 보다 많은 중소도시를 포함하여 연구를 추진해볼 필요가 있다.

다음으로 구도심 쇠퇴지역에서 지역주민의 의견 및 현실적으로 적용이 가능한 재생방안에 대한 연구를 추진하였지만, 단계적인 실천방향을 제시하지는 못하였으며, 설문진행시 구도심 외에 신도심 혹은 다른 지역 주민들의 의견을 종합하는 방안을 고려하지 못하였다는 한계가 있다. 향후 이러한 점이 보완된다면 보다 구체적인 구도심 재생방안에 대한 연구가 되리라 판단된다.

참 고 문 헌

[1] 강병주, 김혜천, 오덕성, 이건호, “도심공동화의 원인과 활성화 대책”, 도시정보, 2000-2호, pp.1-15, 2000.

[2] 김기홍, 김홍, “지방중소도시의 도심쇠퇴와 도시 재생방향”, 경남발전연구원 논문집, 제89호, pp.66-81, 2007.

[3] 김영기, 김승희, 남윤형, “지역 구도심 상권 활성화를 위한 제도 도입에 관한 연구”, 한국주거환경학회논문집, 제7권, 제1호, pp.45-60, 2009.

[4] 김영기, 김승희, 난부 시계키, “도시재생과 중심시가지 활성화”, 한올아카데미, 2009.

[5] 김흥관, 강기철, 여성준, “도심재생을 위한 정책방안에 관한 연구 : 부산광역시 서면도심을 중심으로”, 대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집, 2006-11호, pp.295-308, 2006.

[6] 금기반, “중심시가지 재생을 위한 도시계획적 접근에 관한 연구 : 대전광역시 사례를 중심으로”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2007.

[7] 이범현, 민범식, 왕광익, 이우진, 문채, 김경배, “중심시가지 환경개선을 위한 도시재생전략 연구”, 국토연구원, 2008.

[8] 박영달, 이동배, “구도심활성화를 위한 역세권정비방향에 관한 연구”, 대한건축학회지, 제22권, 제2호, pp.183-190, 2006.

[9] 배영남, “도심재생을 위한 계획요인에 관한 연

구”, 전남대학교대학원, 박사학위논문, 2009.

[10] 서용모, 천명환, 김형준, “도시 정체성을 통한 도시마케팅 전략 도출”, 한국콘텐츠학회논문지, 제10권, 제6호, pp.297-306, 2010.

[11] 이향란, 김종만, 이무용, 이상준, “중소도시 구도심활성화를 위한 도심정비방안에 관한 연구”, 한국도시계획학회 추계학술발표대회 논문집, 2009-11호, pp.227-237, 2009.

[12] 임양빈, “국내 도심재생사업 및 관련 제도 연구 : 대전광역시 사례”, 대한건축학회지, 제22권, 제12호, pp.231-238, 2006.

[13] 유완, 남해진, 이주연, 오선영, “도심 공동화와 도심으로의 이주 의식 분석”, 대한국토도시계획학회 정기학술대회논문집, 2003-10호, pp.333-342, 2003.

[14] 윤은호, 채병선, “중심시가지 상가활성화 방안에 관한 연구”, 도시설계, 제7권, 제1호, pp.5-22, 2006.

[15] 정창무, “오피스텔의 부분효용가치 추정에 관한 연구”, 국토계획, 제37권, 제3호, pp.183-193, 2002.

[16] 최막중, “강북 특성화 재개발”, 서울도시연구, 제3권, 제2호, pp.107-117, 2002.

[17] 최봉문, 조병호, “도시재생사업에서 도시정비에 정구역의 유형구분을 위한 공간 데이터베이스 구축 및 적용”, 한국콘텐츠학회논문지, 제10권, 제1호, pp.436-445, 2010.

[16] 深海隆恒, “中心市街地活性化への總合的對策について”, 新都市, 1997.

[17] 中心市街地活性化研究會, “地球環境時代の都市像を求めて中心市街地活性化 戰略”, ケイブン出版社, 1999.

[18] M. E. Porter, “The Competitive Advantage of the Inner City,” Harvard Business Review, Harvard University, 1995.

[19] W. Wagner, Fritz, “Urban Revitalization-Policies and Programs,” Sagepublications, 1995.

저 자 소 개

최 기 택(Ki-Tack Choi)

정회원



- 1981년 2월 : 한양대학교 토목공학
학과(공학사)
- 2004년 2월 : 한양대학교 산업경
영대학원 건축공학과(공학석사)
- 2010년 2월 : 한양대학교 도시대
학원 도시개발경영학과 박사수료

▪ 2010년 2월 ~ 현재 : (주)서룡 대표이사

<관심분야> : 도시재생, 문화 콘텐츠

이 주 형(Joo-Hyung Lee)

정회원



- 1979년 2월 : 한양대학교 건축공
학과(공학사)
- 1983년 5월 : 미국 코넬대학교
대학원 도시건축학과(공학석사)
- 1983년 5월 : 미국 코넬대학교
대학원 도시건축학과(공학박사)

▪ 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 도시개
발 및 경영학과 교수

<관심분야> : 도시, 건축, 문화 콘텐츠