

# 주민참여형 주거지 재생사업의 정비요소에 대한 고령 거주자의 중요도-만족도 분석 - 연남동 사업지구를 대상으로 -

## Importance-Performance Analysis of Elderly Residents on the Planned Elements of the Participatory Residential Environment Improving Projects - Focused on the Project of Yonnam-dong -

김아름\*  
Kim, Ah-Leum

구자훈\*\*  
Koo, Ja-Hoon

이주림\*\*\*  
Lee, Joo-Lim

### Abstract

The purpose of this study is to estimate the perception of elderly residents on the residential environment improving projects and suggest the political implications. The survey include questionnaires about the importance and the satisfaction level on the project maintenance factors. The results were statistically analyzed by Importance-Performance Analysis (IPA). As the result of the study, firstly, it shows that 'the possible overkill area' on the IPA action grid includes none of factors except 'landscape' which is very similar to mean of performance score. the result of analysis means that the project is very efficient. Secondly, the policy is necessary to improve 'pedestrian passage', 'public open space' and 'transportation environment'. Considering elderly residents especially 'pedestrian passage' and 'public open space' are in need of improvement immediately. In detail 'traffic facility', building 'urban park' and 'pedestrian passage', 'paving of pedestrian passage', 'children's playground' are in need of improvement as well. The results of analysis on elderly and non-elderly residents of Yonnam project may be important foundation for future strategies for improvement.

Keywords : Residential Environment Improving Project, Elderly Residents, Importance-Performance Analysis

주요어 : 주거지 재생사업, 고령 거주자, 중요도-만족도 분석

### 1. 서론

#### 1. 연구의 배경 및 목적

과거 우리나라의 주거지 재생사업은 대부분 전면철거 방식으로 이루어졌으며, 이로 인해 재정착률 감소로 인한 커뮤니티 파괴, 주택형태 및 경관의 획일화 등 다양한 문제점들이 지적되어 왔다. 이러한 문제점을 최소화하기 위해 마을의 장소성 유지 및 공동체 회복을 목표로 마을단위 계획이 활발히 추진되고 있다.

최근 서울시는 이러한 흐름을 반영하여 주민참여형 주거지 재생사업<sup>1)</sup>을 추진하고 있으며, 4개의 유형<sup>2)</sup>으로 8개 지역에서 사업이 추진 중에 있다. 이러한 마을단위의 다양한 주거지 정비계획이 시행될 때 마다 사업을 평가하고 개선방향을 제시하기 위한 다양한 연구가 활발히 진

행되고 있는 실정이다.

주민참여형 주거지 재생사업 대상지의 경우, 단독 및 다가구 주택으로 구성된 기성시가지에서 시행되기 때문에 거주자 중 그 지역에서 오랫동안 거주한 고령자의 비율이 높다. 따라서 주민참여형 주거지 재생사업을 추진하는데 있어 고령자에 대한 고려는 사업의 목표와 취지를 이루는데 매우 중요한 요소라고 할 수 있다. 그러나 선행연구에서도 알 수 있듯이 마을단위의 재생사업을 전반적으로 평가하고 개선방향을 제시하거나 비물리적인 프로그램을 평가하는 연구들은 많으나 고령 거주자 관점에서 사업을 평가하고 개선방향을 제시한 연구는 매우 미흡하다.

이에 본 연구는 수복형 주거지 정비사업의 일환으로 최근 시행되고 있는 주민참여형 주거지 재생사업을 대상으로 정비요소에 대한 고령 거주자의 인식을 평가하고, 향

\*정회원(주저자), 한양대학교 도시대학원 박사수료  
\*\*정회원(교신저자), 한양대학교 도시대학원 교수  
\*\*\*정회원, 한양대학교 도시대학원 박사수료

Corresponding Author: Ja-Hoon Koo, Dept. of Graduate School of Urban Studies, Hanyang Univ., 222 Wangsimni-ro, Seong dong-gu, Seoul 133-791, Korea, E-mail: jhkoo@hanyang.ac.kr

1) 기존에 휴먼타운으로 진행되던 사업이 2기 휴먼타운인 연남동과 북가좌동 지역부터는 주민참여형 주거지 재생사업으로 사업명칭이 변경되어 추진되고 있다.

2) 주민참여형 주거지 재생사업은 정비예정구역 해제지역(2개소), 축진지구 존치지역(3개소), 다가구·다세대 밀집지역(2개소), 지역특성화 시범사업지역(1개소) 등 4개의 유형으로 사업이 추진 중이다.

후 주민참여형 주거지 재생사업의 계획 수립 시 참고할 수 있는 기초자료를 제공하고자 한다. 이를 위해 주민참여형 주거지 재생사업지구 중 정비예정구역 해제지역인 연남동 사례의 정비요소를 대상으로 중요도 및 만족도를 분석하여 고령 거주자 관점에서 개인의 우선순위를 평가하고 개선방향을 제안하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 서울시 마포구 연남동 일대의 주민참여형 주거지 재생사업지구로 한정한다. 내용적 범위는 재생사업지구 내 고령 거주자를 대상으로 IPA를 통해 사업의 효과와 개선 방향을 살펴보는 데 있다. 고령 거주자의 특성을 명확히 하기 위해 고령 거주자와 비고령 거주자를 비교하여 분석하고자 한다.

구체적인 연구의 흐름과 방법은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 연남동을 대상으로 수립된 서울휴먼타운 디자인가이드라인(서울 휴먼타운 제1종 지구단위계획)을 검토하여 주민참여형 주거지 재생사업의 정비요소를 설정한다. 둘째, 연남동 주거지 재생사업구역 내 거주하는 거주자 93명을 대상으로 1:1 면접설문을 실시하여, 주민참여형 주거지 재생사업의 정비요소에 대한 중요도와 만족도를 조사한다. 셋째, 응답자를 만 65세를 기준으로 고령 거주자와 비고령 거주자로 구분하여, 다변량분산분석(MANOVA)을 통해 두 집단 간에 정비요소에 대한 중요도와 만족도의 차이를 분석한다. 넷째, 중요도-만족도 분석(IPA)을 통해 각 정비요소별로 중점적인 개선이 필요한 영역과 개선 대상 영역을 분석한다. 마지막으로 고령 거주자를 고려한 주민참여형 주거지 재생사업에 대한 시사점을 제시한다. 구체적인 연구의 흐름은 <Figure 1>과 같다.

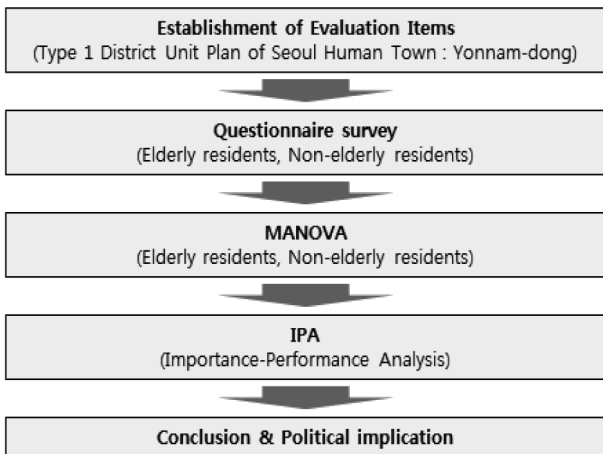


Figure 1. Flow Diagram of Research

II. 이론 고찰

1. 중요도-만족도 분석방법 고찰

중요도-만족도 분석(Importance-Performance Analysis:

IPA)은 Martilla와 James에 의해 1977년 개발된 서비스 속성 분석방법으로 경영분야에서 많이 쓰이는 기법이다 (Martilla and James, 1977). 최근에는 주거, 도시, 교통계획 등 다양한 분야에서도 서비스 특성을 분석하는 연구에 활용되고 있다(Koo, Lee & Kim, 2013; Kim, Moon & Kim, 2010).

IPA의 분석절차는 다음과 같이 크게 4단계로 첫째, 특정 서비스의 속성을 밝히고, 둘째, 설문조사를 통해 중요도와 만족도를 5점 또는 7점 척도로 수집한다. 셋째, 실행격자를 작성하여 만족도를 수평축, 중요도를 수직축으로 하며, 각 속성의 평균값 또는 중앙값을 기준으로 속성의 위치를 표시한다. 마지막으로 실행격자 상에 나타난 분석 결과를 토대로 특정 속성에 대해 평가한다.

실행격자 상 1사분면은 중요도와 만족도가 모두 높은 유지관리영역에 해당하고, 2사분면은 중요도는 높으나 만족도는 낮은 부분으로 중점적인 개선이 필요한 영역이다. 3사분면은 중요도와 만족도가 모두 낮은 영역으로 개선 대상영역에 해당하며, 4사분면은 중요도는 떨어지나 만족도가 높은 영역으로 과잉투자영역에 해당한다. 일반적으로 4사분면에 과잉 투입되는 재원을 2사분면에 재분배 하는 것이 합리적이라는 판단이 가능하다. <Figure 2>는 실행격자에 대한 다이어그램이다(Koo, Lee & Kim, 2013).

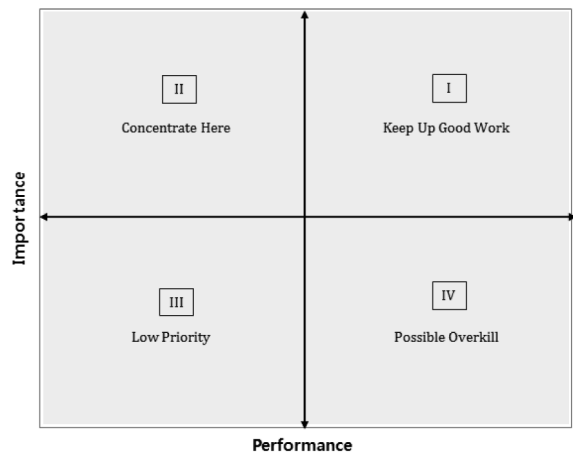


Figure 2. IPA Action Grid

2. 선행연구

마을단위 주거지 재생사업의 평가와 개선방향에 대한 선행연구를 살펴보면, 사업 전반에 대한 평가와 개선방향을 제시하는 연구와 최근 주거지 재생사업에 있어서 물리적인 정비요소 외에 비물리적인 정비요소의 중요성이 강조되면서 체험이나 주민교육 등의 프로그램에 관한 평가 연구 등으로 크게 두 가지로 나누어진다. 마을단위 주거지 재생사업 전반을 평가하고 개선방향을 제시한 연구로는 Yu(2010), Lee, Lee, Jong & Kim(2013) 등이 있고, 비물리적인 요소에 대한 평가를 한 연구로는 Sin & Hea (2008), Kim, Kim & Lee(2012) 등이 있다. 그러나 마을단위의 주거지 재생사업의 주요 수요계층이 고령자임에도

불구하고 고령 거주자관점에서 정비요소를 평가하고 개선 방향을 제시한 연구는 없는 실정이다.

반면에 고령자관점에서 필요로 하는 생활환경을 분석한 연구로는 고령자의 생활환경 만족도 및 근린의식을 조사한 Lim & Ji(2008), Nam, Lim & Ji(2009) 등의 연구가 있으며, 도시개발사업을 중심으로 고령자에게 중요한 근린환경요소를 실증 분석한 Kim(2012)의 연구 등이 있다.

Lim & Ji(2008)는 고령자의 근린의식을 조사하여 연령대별 차이를 분석하였으며, Nam, Lim & Ji(2009)는 고령자의 생활환경을 주거환경과 자녀와의 별거에 대한 만족도로 분석하였다. Kim(2012)은 보행환경개선사업, 근린공원조성, 노인복지관 건설, 복합쇼핑몰 건설 후 고령자의 일상생활활동, 사회적 활동, 자립적 생활능력, 사회적 지지의 변화를 분석하였으며, 분석 결과, 고령자의 삶의 질을 높일 수는 근린환경요소 중 가장 중요한 요소로는 보행환경이 가장 중요하며 그 다음으로 고령자의 이용권을 고려한 시설공급이 중요한 것으로 나타났다.

선행연구 분석결과 기존에는 건축계획측면에서 고령자를 위한 시설 관련 연구는 많으나 도시나 지역계획측면에서 고령자를 고려한 근린환경에 대한 연구가 필요한 실정이다. 특히 고령 거주자가 주요 수요계층인 마을단위의 주거지 재생사업의 경우 고령자 관점에서 필요한 근린환경에 대한 연구가 필요하다.

### III. 대상지 현황 분석 및 평가항목 설정

#### 1. 대상지 현황

주민참여형 주거지 재생사업은 정비예정구역 해제지역(연남, 북가좌), 촉진지구 존치지역(후석, 시흥, 길음), 다가구·다세대 밀집지역(방학, 온수), 지역특성화 시범사업지역(장수마을) 등 4개의 유형으로 추진 중에 있다. 이 중 정비예정구역 해제지역의 경우 최근 주민의 요구에 의해 해제 후 주민참여형 주거지 재생사업의 추진을 원하는 지역이 많아 추후에 추가 편입되는 지역이 많을 것으로 예상된다. 따라서 추후에 사업을 진행하는데 있어 고려하여야 할 시사점을 제안하고자 정비예정구역 해제지역인 연남동 지구를 분석 대상지로 설정하였다.

대상지인 연남동 지구는 마포구 연남동 239-1번지 일원으로 면적이 82,900 m<sup>2</sup>, 1,419세대<sup>3)</sup>(가구주 360명, 세입자 1,059명)가 거주하는 지역이다. 이 지역은 전체 세대 중 세입자의 비율이 75%로 세입자의 비율이 높은 편이다. 이는 임대 위주의 주거형식인 다세대·다가구 주택의 비율이 높기 때문이다. 거주자의 연령대를 살펴보면, 30대가 26%로 가장 높은 비율을 차지하며, 그 다음으로 60대 이상이 20%, 50대 이상이 17%의 비율을 차지하고 있다. 따라서 60대 이상인 현재의 고령인구과 예비고령인구

인 50대 이상의 인구비율을 감안할 때 이 지역은 고령자의 비중이 높은 지역임을 알 수 있다.

이 지역은 기존에 2기 휴먼타운으로 지정되었으나 최근 사업명칭이 변경되어 주민참여형 주거지 재생사업으로 추진되게 되었다. 계획 및 사업시행과정에서 주민대표로 구성된 주민협의체와 총괄기획가, 공공(서울시, 마포구 공무원)이 모여 계획을 수립하고 전반적인 마을의 문제점 및 이슈를 발굴하는 과정에서 주민워크숍을 순차적으로 진행하여 사업이 추진되었다. 현재 공공부문의 물리적인 계획이 완료된 상태이며, 커뮤니티센터<sup>4)</sup>의 구체적인 프로그램을 계획하고 있는 단계이다.

#### 2. 1차 평가항목 및 세부 측정항목

현재 주민참여형 주거지 재생사업이 이루어지고 있는 연남동 지구를 대상으로 이 지역에서 실행된 정비요소를 평가의 대상으로 한다. 현재 사업이 완료된 공공부문의 물리적인 정비요소에 대해 평가하도록 한다.

먼저 연남동을 대상으로 수립된 서울휴먼타운 디자인가이드라인(서울 휴먼타운 제1종 지구단위계획)을 검토하여 세부 정비요소를 도출하였다. 다음으로 도출된 세부 정비요소를 성격에 따라 교통환경 개선, 보행환경 개선, 공공공간 조성, 경관 개선, 주차환경 개선, 보안방법 개선, 주택개량 지원 등 7개의 대분류로 분류하였다. 구체적인 분류는 <Table 1>과 같다.

Table 1. Evaluation Items

Index	Dependent Variable
Improvement of Transportation Environment	Improvement of Traffic Facility
	Development of Green Area at the Street
Improvement of Pedestrian Passage	Development of Pedestrian Passage
	Pavement of Pedestrian Passage
	The Opening of Fence Movement
Development of Open Space	Development of a Community Center
	Development of Urban Park
	Development of Square
Improvement of Landscape	Development of Children's Playground
	Roadside Tree Plantation
	Improvement of Guide System
Improvement of Parking System	The Erection of Automated Waste Collection System
	Improvement of Residential Parking System
	The Institution of Program Parking System
Improvement of Security	Improvement of Green Parking System
	The Erection of CCTV
	The Electric Wire Refurbishment Project
Loan Support of House Improvement	The Erection of Streetlamp and Security Light
	Financial Backing of House Improvement

3) 마포구청 공공관리과 내부 자료인 소유주 및 세입자 등록현황 자료를 참고하였다(2011. 04).

4) 주민 커뮤니티센터는 2013년 9월 27일 개관예정이며, 2013년 하반기에 모든 프로그램계획이 완료될 예정이다.

### IV. IPA분석을 이용한 서비스 질 분석

#### 1. 거주자 설문조사

##### 1) 설문조사의 개요

중요도-만족도 분석을 위해 사업지 내 거주자 93명(고령거주자 53명, 비고령거주자 40명)을 대상으로 면접설문을 실시하였다. 설문조사 방법으로 리커트(Likert) 5점 척도를 사용하여 각 정비요소에 대한 중요도와 만족도를 조사하였다. 설문조사는 2013년 9월 2일부터 8일까지 일주일간 실시하였다.

##### 2) 응답자 현황

설문 응답자는 남성 17.2%(16명), 여성 82.8%(77명)로 여성 거주자의 비중이 높았다. 연령은 만 65세 이상의 고령 인구는 57%(53명), 만 65세 미만의 비고령 인구는 43%(40명)이며, 구체적으로 20대 9.7%(9명), 30대 22.6%(21명), 40대 4.3%(4명), 50대 4.3%(4명), 60대 19.4%(18명), 70대 21.5%(20명), 80대 이상 18.3%(17명)의 분포를 보였다.

##### 3) 자료의 신뢰도 분석

신뢰도 분석(Reliability Analysis)을 통하여 각 항목의 신뢰도를 검토하였다. 신뢰도 분석결과, 크론바하(Cronbach) α계수 값이 중요도 분석은 0.788, 만족도 분석은 0.867로서 자료의 신뢰성이 있는 것으로 나타났다.

##### 4) 고령자와 비고령자의 차이 검증

거주자의 연령에 따라 고령자(만 65세 이상)와 비고령자(만 65세 미만)의 두 집단에 따라 응답의 차이가 있는지를 알아보기 위해 다변량분산분석(MANOVA)을 실시하였다. 분석결과, 중요도와 만족도 모두 집단 간 인식차이가 있다는 것으로 나타났다<Table 2>, 정비요소별로 중요도와 만족도에 대한 인식차이를 살펴보면, 교통시설 개선, 도로 중앙 녹지대 조성, 보행로 조성(보차분리), 보행로 포

장, 커뮤니티센터 조성, 휴게·놀이공간 조성, 쓰레기 자동수거기 설치, 전선정비사업 등 8개 항목에서 고령자와 비고령자의 인식 차이가 통계적으로 유의하게 나타났다<Table 3>. 이와 더불어 중요도에 대한 인식에서 고령자와 비고령자가 차이를 보인 항목은 가로수 식재 및 수목갱신, 안내시스템 개선 등 2개 항목이었다. 만족도에 대한 인식에서 차이를 보인 항목은 CCTV설치와 가로등·보안등설치 등 2개 항목으로 나타났다.

#### 2. 중요도-만족도 분석

##### 1) 대분류 정비요소의 IPA 결과

대분류 항목에 대한 실행격자를 살펴보면, 정비요소에 대한 중요도의 평균이 고령 거주자(4.19)가 비고령 거주자(3.96)에 비해 높게 나타났으며, 만족도 역시 고령 거주자의 평균 만족도(3.67)가 비고령 거주자(3.16)에 비해 상대적으로 높은 것을 알 수 있다.

대분류 항목에 대한 IPA 결과, 고령 거주자가 생각하는 정비요소의 중요도는 보안·방법 개선, 교통환경 개선, 보행환경 개선, 경관 개선 등이 평균보다 높게 나타났으며, 주차환경 개선과 주택개량지원의 경우는 평균보다 중요도가 낮게 나타났다. 만족도의 경우 교통환경 개선, 보안·방법 개선, 경관 개선에 대한 정비는 평균보다 높은 점수를 받아 이에 대한 만족도가 높은 것을 알 수 있었다. 반면 보행환경 개선, 공공공간 조성, 주차환경 개선, 주택개량지원 부분은 만족도가 떨어지는 것을 확인할 수 있었다.

실행격자의 제1사분면에는 속하는 항목들은 중요도와 만족도가 모두 높은 정비요소들로서 고령 거주자의 경우, 보안·방법 개선, 교통환경 개선, 경관 개선 등이 이에 속했다. 이중 경관 개선 항목은 만족도가 평균과 유사한 수준으로 다른 항목에 비해서는 중점적인 개선이 요구된다고 할 수 있다.

고령 거주자가 생각하는 중점 개선부문은 보행환경 개선과 공공공간 조성에 대한 부분이며, 비고령 거주자가 생각하는 중점 개선부문은 공공공간 조성, 교통환경 개선, 보행환경 개선 등이다. 공통적으로 나타난 보행환경 개선과 공공공간 조성에 대한 항목은 정책적으로 매우 중요하다는 의미를 갖으며 중점적인 개선이 요구된다.

구체적으로 고령 거주자와 비고령 거주자의 IPA 결과를 비교하여 살펴보면, 고령 거주자의 경우 보행환경 개선이 가장 시급하며, 중점적으로 다루어야 하는 정비요소를 알 수 있다. 반면, 상대적으로 교통환경 개선에 대한 시급성이 떨어진다. 이는 주로 보행권 내에서 생활하는 고령자의 특성이 반영된 것으로 보인다. 이러한 차이에서 고령 거주자의 활동특성을 고려한다면 보행환경 개선에 대한 정책적 중요성이 매우 높다고 할 수 있다.

제3사분면에 속하는 항목들은 주차환경 개선과 주택개량지원 등의 항목이 공통적으로 나타났다. 고령 거주자와 비고령 거주자를 비교한다면 주차환경에 대한 중요도와 만족도 차이가 다르다는 것인데 이는 비고령자에 비해 고

Table 2. Multivariate Tests of Importance and Performance Perception between Elders and Non-elders

	Effect	Value	F	Hypothesis df	Error df	Sig.	Partial Eta Squared
Importance	Pillai's Trace	.618	6.224	19.000	73.000	.000	.618
	Wilks' Lambda	.382	6.224	19.000	73.000	.000	.618
	Hotelling's Trace	1.620	6.224	19.000	73.000	.000	.618
	Roy's Largest Root	1.620	6.224	19.000	73.000	.000	.618
Performance	Pillai's Trace	.640	6.836	19.000	73.000	.000	.640
	Wilks' Lambda	.360	6.836	19.000	73.000	.000	.640
	Hotelling's Trace	1.779	6.836	19.000	73.000	.000	.640
	Roy's Largest Root	1.779	6.836	19.000	73.000	.000	.640

Table 3. Tests of Between-Subjects Effects

Index	Dependent Variable	Importance					Performance						
		Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	Partial Eta Squared	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	Partial Eta Squared
Improvement of Transportation Environment	Improvement of Traffic Facility	2.853	1	2.853	4.314	.041	.045	33.578	1	33.578	40.694	.000	.309
	Development of Green Area at the Street	10.693	1	10.693	18.546	.000	.169	27.678	1	27.678	45.324	.000	.332
Improvement of Pedestrian Passage	Development of Pedestrian Passage	5.539	1	5.539	19.804	.000	.179	17.869	1	17.869	12.239	.001	.119
	Pavement of Pedestrian Passage	10.752	1	10.752	35.297	.000	.279	8.837	1	8.837	6.165	.015	.063
	The Opening of Fence Movement	1.551	1	1.551	1.716	.194	.019	1.608	1	1.608	1.553	.216	.017
Development of Open Space	Development of a Community Center	11.321	1	11.321	20.724	.000	.185	33.683	1	33.683	35.143	.000	.279
	Development of Urban Park	.038	1	.038	.120	.729	.001	.861	1	.861	.832	.364	.009
	Development of Square	.237	1	.237	.494	.484	.005	.756	1	.756	.800	.373	.009
	Development of Children's Playground	2.884	1	2.884	5.418	.022	.056	21.670	1	21.670	20.335	.000	.183
Improvement of Landscape	Roadside Tree Plantation	4.911	1	4.911	4.528	.036	.047	3.725	1	3.725	2.329	.130	.025
	Improvement of Guide System	7.749	1	7.749	12.337	.001	.119	.768	1	.768	.743	.391	.008
	The Erection of Automated Waste Collection System	18.698	1	18.698	41.982	.000	.316	20.840	1	20.840	14.821	.000	.140
Improvement of Parking System	Improvement of Residential Parking System	5.381	1	5.381	2.884	.093	.031	.600	1	.600	.349	.556	.004
	The Institution of Program Parking System	2.478	1	2.478	1.396	.241	.015	.014	1	.014	.008	.928	.000
	Improvement of Green Parking System	5.667	1	5.667	3.238	.075	.034	.043	1	.043	.026	.872	.000
Improvement of Security	The Erection of CCTV	1.078	1	1.078	1.869	.175	.020	18.310	1	18.310	14.787	.000	.140
	The Electric Wire Refurbishment Project	5.123	1	5.123	16.550	.000	.154	18.349	1	18.349	20.305	.000	.182
	The Erection of Street-Lamp and Security Light	.222	1	.222	.914	.342	.010	16.052	1	16.052	13.771	.000	.131
Loan Support of House Improvement	Financial Backing of House Improvement	.007	1	.007	.009	.926	.000	.074	1	.074	.158	.692	.002

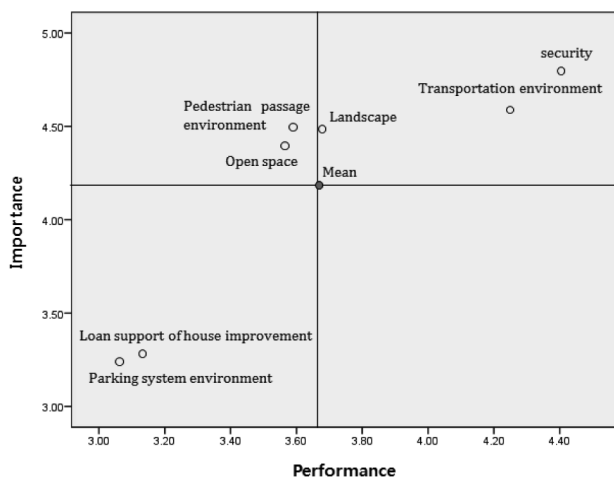


Figure 3. The Analysis Result of Elders Group

Table 4. The Analysis Result of Elders Group

Index	Elders Group	
	Importance	Performance
Improvement of Transportation Environment	<b>4.59</b>	4.25
Improvement of Pedestrian Passage	<b>4.50</b>	<b>3.59</b>
Development of Open Space	<b>4.40</b>	<b>3.57</b>
Improvement of Landscape	<b>4.48</b>	3.67
Improvement of Parking System	3.25	<b>3.06</b>
Improvement of Security	<b>4.81</b>	4.40
Loan Support of House Improvement	3.28	<b>3.13</b>
Mean	4.19	3.67

령자의 승용차 이용 빈도가 낮기 때문일 것으로 판단된다. 여기서 주목할 점은 제4사분면에 속하는 항목이 거의 없다는 점이다. 비고령자를 대상으로 한 분석에서 경관개선 항목이 이에 속하지만 만족도 수준이 평균과 매우비슷한 수준이다. 이런 점을 고려한다면 주민참여형 주거지 재생사업에 투자되는 재원 중 과잉 투자되는 부분은 없다는 해석이 가능하다.

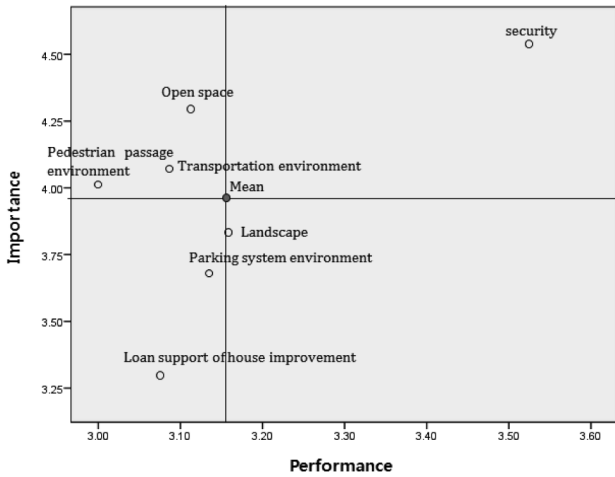


Figure 4. The Analysis Result of Non-Elders Group

Table 5. The Analysis Result of Non-Elders Group

Index	Non-Elders Group	
	Importance	Performance
Improvement of Transportation Environment	4.08	3.09
Improvement of Pedestrian Passage	4.02	3.00
Development of Open Space	4.29	3.11
Improvement of Landscape	3.83	3.16
Improvement of Parking System	3.68	3.13
Improvement of Security	4.54	3.53
Loan Support of House Improvement	3.30	3.08
Mean	3.96	3.16

2) 세부 정비요소의 IPA 결과

먼저, 만족도 부문에서 평균 3점(보통)이하로 나타난 항목들은 절대적으로 만족도가 떨어지는 것을 의미한다. 이에 속하는 항목은 고령 거주자 분석에서 공원 조성, 광장 조성의 항목과 교통시설 개선, 비고령 거주자 분석에서 교통시설 개선, 보행로 조성 항목이 이에 속한다.

IPA에서 중점개선 부문은 다른 부문보다 우선적으로 투자 및 관리되어야 하기 때문에 각 유형별 내용을 자세히 살펴볼 필요가 있다. 먼저 고령 거주자를 대상으로 한 분석에서 중점적인 개선이 요구되는 항목은 교통시설 개선, 공원 조성, 거주자 우선주차면 개선 등으로 나타났다.

대분류 항목에서 지적인 보행환경 개선의 경우, 전체 만

족도가 낮아 세부항목 분석에서 중점개선 항목이 드러나지는 않았다. 이는 대분류 상 보행환경 개선항목에 속하는 보행로 조성, 보행로 포장, 담장허물기 등은 모두 중점개선 대상이라고 할 수 있다. 반면 대분류 상 공공공간 조성에 속하는 세부항목 중 공원 조성에 대한 항목이 중점개선 대상으로 나타났다.

비고령 거주자를 대상으로 실시한 분석에서도 중점개선 항목으로 도출된 대분류 항목들에 대한 고려가 동시에 이루어져야 한다. 보행환경 개선, 교통환경 개선, 공공공간 조성 부분에 해당하는 세부항목에서 전반적인 중점개선이 요구된다. 구체적으로 살펴보면, 교통시설 개선, 보행로 조성, 보행로 포장, 공원 조성, 휴게·놀이공간 조성, 쓰레기 자동수거기 설치, 그린파킹 시행, CCTV 설치, 가로등·보행등 설치 등의 항목에 중점적인 개선이 요구되는 것을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 주민참여형 주거지 재생사업을 대상으로 정비요소에 대한 고령 거주자의 중요도와 만족도를 조사하고, IPA를 활용하여 정책적 방향 설정 시 활용될 수 있는 기초자료를 제공하고자 하였다. 주민참여형 주거지 재생사업지구 중 정비예정구역 해제지역인 연남동 사례지구를 대상으로 고령 거주자 관점에서 개선 및 투자의 우선순위를 밝히고자 하였다. 고령 거주자의 특징을 확인하기 위해 사업지구 내 비고령 거주자와 비교하여 분석하였다. 본 연구의 결과를 종합하면, 다음과 같다.

첫째, 대분류 항목의 IPA결과, 과잉투자영역(실행격자의 제4사분면)에 속하는 항목은 비고령 거주자 분석의 경우 경관 개선 항목 외에는 없는 것으로 분석되었다. 경관 개선 항목 역시 만족도가 평균에 가까워 만족도 수준이 낮다고도 평가할 수 없다. 이러한 결과는 고령 거주자와 비고령 거주자를 포함한 사업지구 내 모든 거주자들이 중요하지 않다고 생각하는 정비요소에 대해 만족도가 높지 않다는 것으로 과잉투자 된 정비요소가 없다는 판단이 가능하다. 즉, 연남동 주민참여형 주거지 재생사업이 매우 효율적으로 진행되었다는 것을 의미한다. 분석결과 주민참여형 주거지 재생사업의 정책적 목적을 어느 정도 달성한 것이라는 판단이 가능하다.

둘째, 본 분석에서 중요하게 다루는 목적 중 하나는 정책방향 설정에 대한 기초자료를 제공하는 것이다. 즉, 실행격자 상 제2사분면에 해당하는 항목이 무엇인지를 분석하는 것이다. 연남동 주민참여형 주거지 재생사업의 계획 및 정책결정에 있어 보다 중점적으로 개선해야할 정비요소는 보행환경 개선, 교통환경 개선, 공공공간 조성 등이 있다. 이와 더불어 본 논문에서 밝히고자 했던 고령 거주자가 중요하게 생각하는 정비요소는 무엇이고, 이에 대한 만족도는 어느 정도 수준인가에 대한 분석 결과로는 고령 거주자를 위한 계획수립 및 사업시행 시 다른 정

Table 6. The Result of Importance-Performance Analysis for Evaluation Items

Index	Dependent Variable	Elders				Non-elders			
		Importance	Performance	Emphasis Improvement	Need Improvement	Importance	Performance	Emphasis Improvement	Need Improvement
Improvement of Transportation Environment	Improvement of Traffic Facility	<b>4.60(8)</b>	<b>4.19(6)</b>	○		<b>4.25(7)</b>	<b>2.98(18)</b>	○	
	Development of Green Area at the Street	4.58(9)	4.30(4)			3.90(12)	3.20(7)		
	Mean	4.59	4.25	-	-	4.08	3.09	-	-
Improvement of Pedestrian Passage	Development of Pedestrian Passage	<b>4.87(3)</b>	3.66(10)			<b>4.38(5)</b>	<b>2.78(19)</b>	○	
	Pavement of Pedestrian Passage	<b>4.89(2)</b>	3.62(11)			<b>4.20(8)</b>	<b>3.00(17)</b>	○	
	The Opening of Fence Movement	3.74(15)	<b>3.49(12)</b>		○	3.48(18)	3.23(6)		
	Mean	4.50	3.59	-	-	4.02	3.00	-	-
Development of Open Space	Development of a Community Center	<b>4.75(7)</b>	4.49(2)			4.05(10)	3.28(4)		
	Development of Urban Park	<b>4.43(10)</b>	<b>2.91(18)</b>	○		<b>4.48(3)</b>	<b>3.10(10)</b>	○	
	Development of Square	4.30(11)	<b>2.87(19)</b>		○	4.20(8)	<b>3.05(14)</b>		○
	Development of Children's Playground	4.09(14)	4.00(7)			<b>4.45(4)</b>	<b>3.03(15)</b>	○	
	Mean	4.40	3.57	-	-	4.29	3.11	-	-
Improvement of Landscape	Roadside Tree Plantation	4.26(13)	3.68(9)			3.80(13)	3.28(4)		
	Improvement of Guide System	4.28(12)	<b>3.36(13)</b>		○	3.70(16)	3.18(9)		
	The Erection of Automated Waste Collection System	<b>4.91(1)</b>	3.98(8)			<b>4.00(11)</b>	<b>3.03(15)</b>	○	
	Mean	4.48	3.67	-	-	3.83	3.16	-	-
Improvement of Parking System	Improvement of Residential Parking System	<b>3.26(17)</b>	<b>3.04(17)</b>	○		<b>3.75(13)</b>	3.20(7)		
	The Institution of Program Parking System	3.25(18)	3.08(15)			3.58(17)	<b>3.10(10)</b>		
	Improvement of Green Parking System	3.23(19)	3.06(16)			<b>3.73(15)</b>	<b>3.10(10)</b>	○	
	Mean	3.25	3.06	-	-	3.68	3.13	-	-
Improvement of Security	The Erection of CCTV	4.79(5)	4.40(3)			<b>4.58(2)</b>	<b>3.50(2)</b>	○	
	The Electric Wire Refurbishment Project	<b>4.85(4)</b>	4.55(1)			4.38(5)	3.65(1)		
	The Erection of Streetlamp and Security Light	4.77(6)	<b>4.26(5)</b>		○	<b>4.68(1)</b>	<b>3.43(3)</b>	○	
	Mean	4.81	4.40	-	-	4.54	3.53	-	-
Loan Support of House Improvement	Financial Backing of House Improvement	3.28(16)	3.13(14)			3.30(19)	3.08(13)		

( ) : Total rank

비요소에 비해 보행환경 개선과 공공공간 조성에 중점적인 투자가 필요하다는 결과가 나왔다. 연남동 사업지구를 대상으로 한 분석이지만 이러한 결과는 추후 진행될 정비예정구역 해제지역과 이를 포함한 주민참여형 주거지

재생사업에 주는 시사점이라고 할 수 있다.

셋째, 세부 정비요소 중 중점적인 개선이 필요한 항목으로는 고원식 교차로와 같은 교통시설 개선과 공원 조성, 보차분리를 통한 보행로 조성, 보행로 포장, 휴게·놀

이공간 조성 등으로 분석되었다. 이는 대분류 항목과 세부항목 모두에서 중점개선영역에 속하는 항목들이며, 그 외에도 거주자 우선주차면 개선, 쓰레기 자동수거기 설치, 그린파킹 시행, CCTV 설치, 가로등·보행등 설치 등이 세부항목 중 중점개선 영역에 속하는 것으로 분석되었다. 따라서 추후 주민참여형 주거지 재생사업에 대한 가이드라인이나 계획수립 시 이러한 사항을 고려할 필요가 있다.

본 연구의 한계로는 분석 대상지를 연남동 주민참여형 주거지 재생사업에 국한했다는 것을 들 수 있다. 연남동 주민참여형 주거지 재생사업지구의 경우 기존의 기성시가지의 주거지역에서 공통적으로 나타나는 주차공간 부족, 그로인한 보행공간 확보의 한계, 공공공간의 부족, 쓰레기 처리·관리의 어려움 등의 문제점을 지니고 있는 지역이라 할 수 있다. 그러나 기성시가지의 주거지 정비구역도 세부적으로 살펴보면 지역적인 특성에 따라 세부 정비항목에 있어서는 차이가 발생할 수 있으므로 연구의 결과를 일반화하기 어렵다는 한계가 있다. 또한 본 연구는 주민참여형 주거지 재생사업의 물리적인 정비요소의 평가에 그쳤다. 향후 비물리적인 프로그램이 적용될 것을 고려하면 물리적 정비요소와 비물리적인 정비요소인 프로그램을 비교 평가한다면 정책 수립 시 유용한 정보가 될 것이라고 판단된다. 이는 향후 연구과제로 남긴다.

## REFERENCES

1. 서울시(2010). 서울 휴먼타운 서원마을 디자인가이드라인.
2. 서울시(2011). 서울휴먼타운 디자인가이드라인 마포구 연남동: 서울 휴먼타운 제2종 지구단위계획.
3. 서울시(2012). 주민참여형 재생사업 설명회 자료집.
4. 양재섭 (2012). 서울의 마을단위계획 운영실태와 지구역할 개선방안 연구. 서울연구원.
5. Kim, J., Kim, H., & Lee, J. (2012). A study monitoring of citizen's education program in community building. *Asian pacific Planning Review*, 47(2), 57-67.
6. Kim, S., Moon, J., & Kim, J. (2010). A study on the improvement of national rental housing for elderly through the importance-Performance Analysis: focused on national rental housing for elderly in Ha-dong, Kim-Jae. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(2), 1-10.
7. Kim, Y. (2012). *Neighborhood environmental factors enhancing the quality of life among urban elderly population: Focused on the independent living ability and the social support*. A doctoral dissertation, Seoul National University, Seoul.
8. Koo, J., Lee, J., & Kim, J. (2013). An evaluation of quality of service for community bicycle road according to road types and land use characteristics. *Seoul City Research*, 14(3), 81-94.
9. Lee, K., Park, S., & Song, T (2010). Actual proof study on the participated design stands & Improvement direction of village creation supported by local government: Case study of Cheonranam-do & Haenam-gun in South Korea. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(1), 131-139.
10. Lee, S., Lee, K., Jong, W., & Kim, S. (2013). Outcomes and limits of the Maeul-mandeulgi Process: Focused on Jeongneung-1dong of The Seongbuk-gu's secondary urban academy in 2011. *Urban Review*, 14(1), 75-88.
11. Martilla, J. A. and James, J. C. (1977). Importance-Performance analysis. *Journal of Marketing*, 71-84.
12. Nam, T., Lim, B., & Ji, N. (2009). A study on the characteristics of the elderly perception on the living environment in Daejeon. *Journal of Korea Planners Association*, 44(7), 71-84.
13. Sin, J., & Hea, J. (2008). A study on the present condition and the problems of experience program for the sustainable 'Ma-ul man-dul-gi' project. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 24(1), 185-192.

접수일(2013. 9. 29)  
 게재확정일자(2013. 12. 2)