

도시재생사업에서 지역 주민의 삶의 만족도에 미친 영향 요인 분석: 서울시 근린재생 일반형을 중심으로*

이나영**

Analysis of Factors Affecting Life Satisfaction of Local Residents in Urban Regeneration Projects: Focused on General Type of Neighborhood Regeneration in Seoul*

Nayoung Lee**

요약: 본 연구는 지역별로 주민 삶의 만족도에 영향을 주는 요인들을 도출하여 향후 도시재생사업의 활성화 방안에 대한 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 이를 위해 서울시 근린재생 일반형 도시재생사업을 실시하는 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동 지역을 사례로 하여 설문조사를 진행하고 다중회귀분석을 하였다. 분석 결과 창신·송인동에서는 로컬 거버넌스 요소 중 자율성, 가리봉동에서는 자율성과 네트워크가 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하는 것으로 나타났다. 각 지역별로 지역재생역량의 요인을 살펴보면, 지역정체성은 세 지역 모두 경관적 특성이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 크게 나타났다. 지역공동체는 창신·송인동의 경우 개인역량, 가리봉동의 경우 참여역량, 관계역량이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하는 것으로 나타났다. 지역자산은 세 지역 모두 자연적 자산과 사회적 자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 크게 나타났다. 따라서 근린재생 일반형 도시재생사업에서 주민 삶의 만족도의 영향관계는 도시재생사업을 추진하는 데 있어서 의미 있는 자료가 될 것으로 판단된다.

주요어: 도시재생, 지역 주민, 삶의 만족도, 근린재생 일반형, 다중회귀분석

Abstract: The purpose of this study is to present policy implications for future urban regeneration projects by deriving factors that affect residents' life satisfaction by region. To this end, a survey was conducted and multiple regression analysis was conducted using the Changsin/Sungin-dong, Haebangchon, and Garibong-dong regions where the general type of neighborhood regeneration project of Seoul was conducted. As a result of the analysis, it was found that life satisfaction increased when autonomy among the local governance factors in Changsin/Sungin-dong and autonomy and network in Garibong-dong increased. When examining the factors of regional regeneration capacity for each region, in terms of local identity, landscape characteristics in all three regions had a significant effect on the life satisfaction of residents. In the case of local communities, it was found that the satisfaction with life of residents increased when individual competence in Changsin/

* 이 논문은 연구자의 박사학위 논문에서 일부 내용을 수정·보완한 것임.

** 강원대학교 DMZ HELP센터 책임연구원 (Senior Researcher, DMZ HELP Center, Kangwon National University, nylee515@kangwon.ac.kr)

Sungin-dong and participation capacity and relationship competence in Garibong-dong increased. In terms of local assets, natural and social assets in all three regions had a significant effect on the life satisfaction of residents. Therefore, it is judged that the relationship between the influence of residents' life satisfaction in the general type of neighborhood regeneration project for neighborhood regeneration will be a meaningful data in promoting the urban regeneration project.

Key Words : urban regeneration, local residents, life satisfaction, general type of neighborhood regeneration, multiple regression analysis

1. 서론

한국의 도시는 급속한 산업화와 도시화에 따른 도시의 외연적 확대에 의한 도시 쇠퇴, 노후화 문제 등이 발생하였다. 도시는 복잡하고 동적인 체계로서 다양한 요인들의 상호작용 결과로 도시문제 등이 발생하며, 도시의 물리·경제·사회·문화적 부분 등을 고려하여 도시 문제를 해결해야 한다(Roberts, 2017). 한국의 경우 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조에서 도시재생을 “인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것”이라고 정의하였다. 도시재생은 쇠퇴한 도시의 기능을 회복시키고 지역을 활성화시키기 위해서 오늘날 필요성이 증대되고 있다. 또한 기존의 낙후지역 개선을 위한 재개발이나 재건축방식의 물리적인 도시개발 보다는 다양한 참여 주체들의 거버넌스와 지역이 갖는 특성을 반영한 도시재생사업이 요구되고 있다.

서울시의 경우 도시재생활성화지역 선도모델 13개소¹⁾를 선정하여 도시경제기반형과 근린재생형으로 나누어 도시재생사업이 실시되고 있다. 도시경제기반형은 저이용·저개발 중심지역이 해당되며, 근린재생형은 쇠퇴·낙후 산업지역과 역사문화자원 특화지역을 바탕으로 한 중심지가치형, 노후 주거지역에 해당되는 일반형으로 구분된다. 이 중에서 근린재생 일반형은 주민 공동체 역량강

화를 통해 주민을 기반으로 한 주거 환경개선, 근린경제 활성화, 생활밀착형 인프라 개선 등 근린단위에서 파급 효과를 미치는 사업을 특징으로 한다. 근린재생형 도시재생사업은 낙후된 지역의 문제를 지역공동체를 통해 해결함으로써 주민들의 삶의 질을 향상시키고 지역사회의 역량을 강화하고자 하는 사업이라고 할 수 있다(이나영, 2019b).

현재의 도시재생은 공공과 민간의 협력에 바탕을 두고 도시재생사업에서 참여 주체들의 협력적인 파트너십을 구축하는 거버넌스를 중요시한다(권정주, 2015). 서구의 경우 사회·문화적 활성화를 통한 도시재생에 관심이 높아지고 있으며, 커뮤니티의 강화, 시민참여 형성, 거버넌스의 구축이 강조되고 있다(Bull and Jones, 2006). 근린재생 일반형 도시재생사업의 경우 지역을 중심으로 사업들이 진행되기 때문에 공공의 지원을 바탕으로 로컬 거버넌스의 다양한 행위자들의 수평적 네트워크 형성이 중요하다. 현재 한국의 도시재생 정책은 중간지원조직을 통해 주민 참여를 유도하고 있으며, 주민이 지역 및 정부와 협력하기 위해서는 사업 관련 정보를 공유하고 적극적으로 대처할 수 있는 역량을 갖추어야 한다(이병민·김기덕, 2014; 이영아, 2013). 즉 사회적·심리적 유대를 가지고 있는 마을이나 동네의 구성원들이 다양한 사회활동을 통해 커뮤니티를 형성하고 지역의 특성을 반영한 도시재생 프로그램 등의 개발 및 참여를 통해 지역을 활성화시키는 것이 필요하다. 이를 위해 지역 자산 활용, 지역공동체 활성화, 지역 정체성 구축 등 지역재생역량을 강화하여 지역에 살고 있는 주민들의 삶의 만족도를 높일

수 있는 방향으로 도시재생사업이 진행되어야 한다.

따라서 본 연구에서는 서울시에서 근린재생 일반형 도시재생사업이 진행된 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동 지역을 사례지역으로 선정하여 도시재생사업에서 필요한 로컬 거버넌스, 지역재생역량의 요인들을 살펴보고, 또한 지역별로 나타나는 요인들의 연관성을 파악하고, 지역 주민의 삶의 만족도에 영향을 주는 요인을 분석하여 도시재생사업의 활성화 방안에 대한 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적이다.

2. 이론적 배경

1) 로컬 거버넌스의 개념 및 구성요소

로컬 거버넌스는 Stoker(1998)가 최초로 사용한 용어로 영국 지방정부의 목적과 역할이 변화되기 시작하는 초기에 개념을 설명하기 위한 것이었다. Stoker(1998)는 지방정부의 문제점은 민주성 부족으로 인한 정당성의 위기에 있으므로 로컬 거버넌스의 개념은 서비스 전달보다는 지방정부의 정치적 역할에 초점을 두어야 한다고 강조하였다. 로컬 거버넌스는 거버넌스의 원리가 지역사회에 접목되어 보다 구체적이고 민주적인 요소를 가진다고 볼 수 있다(김영 외, 2013).

김형양(2006)은 거버넌스와 로컬 거버넌스의 개념의 차이를 통해 로컬 거버넌스를 정의하였다. 거버넌스는 '정부와 정부외의 행위자들, 즉 시민사회, 시장 등이 상호 의존적이며 대화와 협력을 통하여 공동의 목표를 함께 추구할 때 선의의 결과가 있을 것이라는 신뢰를 바탕으로 조직 간의 네트워크를 통한 공동의 문제해결방식 혹은 조정양식'이라고 할 수 있다. 로컬 거버넌스는 '거버넌스가 지역을 기반으로 한 지방자치단체에서 발현될 때 이를 로컬 거버넌스라고 하며, 로컬 거버넌스는 지역주민과 함께 다스림'이라고 정의할 수 있다. 즉, 로컬 거버넌스는 거버넌스에 비해 한정된 지역을 대상으로 지역주민과의

접촉성이 상대적으로 높은 것이 특징이라고 볼 수 있다. 최근의 로컬 거버넌스에 대한 논의는 지방정부 수준의 정책네트워크로서 지방공동체의 가능성을 발견하는 일에 초점이 맞추어져 있다. 지방공동체의 작동원리는 지방정부가 공공과 민간 부문과의 협력을 통해 공동으로 문제를 해결하는 방식이라고 할 수 있다.

로컬 거버넌스는 지역사회의 의사결정권한을 공유하며, 지역시민의 자치권과 독립성을 함양할 뿐만 아니라 시민참여를 통해 공공재를 개발하는 일련의 과정을 제공하는 데 중심 목표를 두고 있다(김석준 외, 2000; 김형양, 2006). 로컬 거버넌스의 개념은 중앙정부뿐만 아니라 지방정부, 각 사회 주체들이 상호 협력하는 과정을 중시하며 그 과정 속에서 적극적인 주민 참여를 활성화시켜 지역문제를 공동으로 해결해 나가는 방향을 강조한다. 특히 로컬 거버넌스는 공간적 관점에서 거버넌스가 일정한 지역을 기반으로 하는 지방자치단체를 중심으로 지역주민과 함께 지역공동체를 형성하고 다양한 참여를 유도하여 지역문제를 해결하는 체제이다. 또한 지역문제 해결을 위해서는 해당 지역에서 다양한 주체들 간의 상호관계 네트워크가 중요시된다. 이러한 네트워크가 활성화되기 위해서는 공공뿐만 아니라 민간과 시민사회영역의 네트워크 구성이 필요하다. 현재 서울에서 시행되고 있는 근린재생사업도 공공의 지원을 통한 민간주도 방식으로 추진되는 로컬 거버넌스를 바탕으로 하고 있다.

로컬 거버넌스의 구성요소와 관련이 있는 연구들은 참여성, 상호성, 자율성, 협력, 신뢰성 등 다양한 개념들을 제시하고 있는데 선행연구²⁾에서 공통적으로 제시하는 요소들을 바탕으로 로컬 거버넌스의 구성요소는 참여성, 자율성, 책임성, 네트워크로 선정하였다.

참여성은 다양한 행위자들이 어떤 미래의 사안에 대하여 공적 및 집단적 의사결정에 적극적으로 참여하고 능동적으로 개입하는 것을 의미한다. 자율성은 참여 주체들이 타인의 간섭으로부터 자유로우며 자기 스스로의 원칙에 따라 발언하고 의사결정을 내릴 수 있어야 한다는 것을 의미한다. 책임성은 참여주체들이 각자에게 주어진 역할에 대한 책임의식을 가져야 한다는 것이며, 네트워

크는 도시재생사업전체를 관장하는 안정적이고 상설적인 네트워크를 의미한다. 이러한 네트워크는 지속성이 있어야 하고, 사업추진 과정에서 발생할 다양한 문제들에 대한 해결의 원칙과 방식을 사전에 규정해두는 문제해결체계를 갖추어야 하며, 조직이 갖는 권한과 책임의 위상이 정립되어야 한다(이나영, 2020).

2) 지역재생역량의 개념 및 구성요소

지역재생은 낙후된 지역의 경제·사회·문화 활동을 부흥시키려는 일련의 개발 및 지원프로그램으로서 물리적인 환경정비뿐만 아니라 문화, 경제, 환경 모두를 포함시키는 개념으로 지역의 재활성화를 위한 것이다(고도인, 2014). 지역재생이 효과적으로 이루어지려면 지역주민들 스스로 지역의 문제를 해결할 수 있는 역량이 필요하며, 역량의 사전적 의미는 “어떤 사람이 갖춘, 어떤 일에 대한 능력 또는 그 능력의 크기나 정도”, “어떤 일을 해낼 수 있는 힘”을 뜻한다. 역량이란 개인이나 조직, 사회가 지속가능한 발전의 목표를 설정하고 성취하는 능력을 말한다. 또한 활동 및 직무 맥락과 통합된 지식, 기술 태도 등 개인 속성의 특정 조합으로 정의하고, 이는 직무와 개인의 행동 특성, 성과와 통합적으로 접근되어야 하며 특정 직무의 성격, 조직의 맥락, 역량의 영역에 따라 선택적 접근하는 것이 바람직하다(김일영·신중진, 2018; 오현석, 2007).

지역재생역량의 개념은 다소 조작적이기는 하지만 본 연구에서는 지역재생역량을 도시재생 과정에서 지역특성을 반영하고 지역의 자원을 잘 활용하여 지역 커뮤니티를 활성화시킬 수 있는 능력을 의미한다고 보았다. 즉, 자신이 살고 있는 마을이나 동네의 구성원들이 사회적·심리적 유대를 가지고 다양한 사회활동을 통해 커뮤니티를 형성하고 적극적인 참여를 통해 지역을 활성화시키는 것이라고 볼 수 있다. 지역재생에서 커뮤니티는 지역사회와 함께 주민들의 다양한 사회적 활동들을 통해 형성되며 도시공간을 구성하는 기본단위라고 볼 수 있다. 도시재생사업에 있어 커뮤니티는 다양한 참여주체들의 협력

적 관계 형성과 적극적인 참여를 유발하기 위해 중요한 요인이 된다.

도시재개발에서 커뮤니티 개발은 장소라는 공간적 범주 안에서 사람 중심, 자산 중심, 과정 중심의 개발이 필요하며 도시재생을 위한 커뮤니티 개발 모형은 자산중심, 지역중심, 참여중심이라는 세 가지 방향으로 제시할 수 있다(최현선 외, 2012). 즉 도시재생사업은 물리적·공간적 범주에서의 재개발이 아니라, 커뮤니티의 개발로 패러다임의 전환이 나타나고 있음을 강조한다. 이는 일상생활 속에서 마주하는 사람, 장소, 제도 등의 사회적 상호관계를 모두 포함하는 개념이며, 도시재생의 사업목표와 방법도 주민의 참여와 민관 파트너십을 통한 형태로 변화되고 있다.

지역재생은 지역의 자연환경, 문화, 역사 등 지역자원과 인적자원을 유효하게 활용하여 지역사회 커뮤니티 활성화와 지역사회 개발을 위한 총체적인 활동으로 정의할 수 있다(방정은, 2013). 최근 마을 만들기 등 주민참여 개념이 도시재생에 포함되며, 주민위주의 도시재생전략은 지역의 커뮤니티 의식을 고취하고 주민의 삶의 질을 높여 지역의 활성화를 촉진하고 있다(이영아, 2009). 본 연구에서 지역재생은 지역의 커뮤니티 재생을 목표로 하며 도시재생을 위한 커뮤니티 개발은 지역중심, 참여중심, 자산중심이라는 세 가지 방향으로 진행된다는 전제하에 지역재생역량을 ‘지역정체성’, ‘지역공동체’, ‘지역자산’으로 보았다. 선행연구³⁾를 통해 지역정체성의 구성요소는 역사적 특성, 문화적 특성, 경관적 특성, 산업적 특성으로 선정하고, 지역공동체의 구성요소는 개인역량, 참여역량, 관계역량으로 선정하였다. 지역자산의 구성요소는 사회적 자산, 구조적 자산, 경제적 자산, 문화적 자산, 자연적 자산으로 선정하였다.

첫째, 지역정체성 구축 능력은 도시재생사업이 지역 현실에 맞는 방식으로 진행되어야 하며 다른 지역에 비해 뭔가 다르거나 또는 그 지역답다는 느낌의 정도를 의미한다. 측정항목으로서 경관적 특성은 자연경관, 건축물, 도심경관, 환경, 체험 등을 말하며, 역사적 특성은 역사적 사실, 인물, 역사현장, 유적 등을 말한다. 문화적 특성

은 문학, 연극, 영화, 미술, 음악, 무용 등과 관련한 것들이며, 산업적 특성은 관광, 첨단산업, 전통산업 등을 구성하는 요소로 볼 수 있다(한은정, 2007).

둘째, 지역공동체 참여 능력은 도시재생사업이 주민들의 지속적인 상호작용을 통하여 지역문제를 스스로 찾아내고 해결할 수 있는 능력을 의미한다. 측정항목으로서 개인역량은 개인적 수준에서 자발적 참여를 가능하게 하는 역량이고, 참여역량은 조직적·집단지·지역적 수준에서 다양한 참여활동과 환경·기반으로서의 역량을 말한다. 관계역량은 사회적·관계적 수준에서 사회적 상호작용, 소통과 관련한 개념이라고 볼 수 있다(신예철, 2012).

셋째, 지역자산 활용능력은 도시재생사업을 통해 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산을 발굴·활용하여 진행하는 능력을 의미한다. 측정항목으로서 자연적 자산은 자연환경에 의해 특징지어지는 물리적 자산을 의미하며, 구조적 자산은 시각적으로 인지될 수 있는 지역의 구조물화 된 특성을 갖춘 자산으로 정의할 수 있다. 문화적 자산은 지역의 독특한 문화적 정서로 특징짓는 자산을 의미하며, 사회적 자산은 지역의 사회적 활동성과 정체성으로 특징지어질 수 있는 무형 자산을 의미한다. 경제적 자산은 지역의 경제활동 정도로 특징지어질 수 있는 무형자산을 의미한다(이왕건 외, 2011).

3) 주민 삶의 만족도

삶의 질은 지역 내 주민들이 거주하면서 느끼는 생활 환경에 대한 주관적 만족감과 행복감에 관한 것으로 인간 생활의 가치 수준과 의식의 문제를 의미한다(하재구, 1986). 주민 삶의 만족은 주민이 사회구성원으로서 기여한 정도에 대하여 적절히 보상되었는가의 여부에 따라 발생하는 주민의 인지적 상태 또는 불일치 된 기대로 인하여 느끼는 종합적 심리상태라고 할 수 있으며, 개인의 과거, 현재, 미래의 삶을 포함하여 긍정적인 정도를 평가하는 것으로 판단할 수 있다(김태동, 2014; 성기호,

2015).

삶의 만족도는 개인의 삶 자체에 대해 생각하는 개인의 주관적이고 정서적 감정을 말하며, 개인의 전반적 삶에 대해 만족하는 정도에 대해서 총체적인 평가를 부여하는 것이라고 정의하고 있다(성기호, 2015; Bryant and Veroff, 1982). 삶의 만족도란 삶의 모든 측면에서 자신의 욕구를 충족하는 정도에 따른 주관적인 평가이고, 특정한 지역을 대상으로 개인이나 집단이 느끼는 행복감, 성취감, 만족감의 정도를 의미하는 개념이다(이왕건 외, 2010; Sousa and Lyubomirsky, 2001). 삶의 만족도는 개인의 삶 속에서 사회·경제적, 객관적 상황에 따른 경험을 통해 평가되며 상대적인 개념이라고 볼 수 있다.

주관적인 기준에서 삶의 질은 주민이 해당 지역에 거주하면서 경험에서 나온 개인의 행복감과 만족감으로 측정할 수 있다(이영균·김동규, 2007). 주관적 기준에서 삶의 만족도는 개인이 자신의 삶의 질적 수준을 긍정적 혹은 부정적으로 판단하는 정도로 정의된다(Veenhoven and Ehrhardt, 1995). 주관적 삶의 질 연구는 개인의 총체적인 삶의 만족도 수준에 어떠한 요인이 큰 영향을 끼치는지 분석하여 정책적인 함의를 제시하고자 하는 연구방법이다(신상준, 2012). 주관적 삶의 만족도는 삶에 대한 응답자 본인의 직접적인 느낌을 수치화하여 나타낸 것으로 개인이 가진 특성이나 여러 환경들이 개인의 삶의 질에 어떠한 영향을 미치는지 파악할 때 매우 효과적인 지표로 활용된다(홍석동, 2016). 도시재생사업은 주민의 삶의 만족도를 높이기 위한 사업으로서 삶의 만족도는 주민이 사회 구성원으로서 느끼는 견해와 판단이라고 정의할 수 있다.

따라서 주민 삶의 만족도의 경우 선행연구⁴⁾를 통해 변수들의 공통점과 차이점을 비교하여 변수를 설정하였고, 지속적인 거주, 좋은 조건 거주, 원했던 삶 영위, 현재 삶 만족, 지역에 대한 만족의 변수들이 도출되었다.

3. 분석방법

1) 연구 대상지 선정

본 연구는 서울시 근린재생 일반형 도시재생사업이 진행된 지역 중 노후 주거지역에 해당되는 곳으로 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동을 사례지역으로 선정하였다(그림 1). 창신·송인 도시재생 선도지역은 종로구 창신동, 창신2동, 창신3동, 송인1동 일대로 과거 재정비촉진지구로 지정되었다가 해제된 지역으로 물리적 노후화가 심한 곳이었다. 2014년 국가 도시재생 선도지역으로 지정되어 봉계 산업과 지역자원 등을 활용하여 2017년까지 도시재생사업이 추진되었다. 해방촌은 용산2가동 일대에 해당하는 지역으로 과거 한국전쟁 이후 피난민들의 정착지였으며, 남산 고도지구에 의한 건축제한과 기반시

설의 부족, 노후 건축물 등 주거 환경이 열악한 지역이었다. 2015년 서울시 도시재생 선도지역으로 선정되었고 신흥시장을 중심으로 다양한 문화와 자산을 활용하여 2016년부터 2020년까지 도시재생사업이 진행되었다. 가리봉 도시재생활성화지역은 가리봉동 125번지 일대로 과거 구로공단의 배후 주거지였으며, 재정비촉진지구 지정에서 해제된 이후 주거환경 쇠퇴가 심각한 지역이었다. 2015년 서울시 도시재생 선도지역으로 선정되었고 중국동포를 포함한 지역주민들의 공동체 활동 및 지역자산을 기반으로 2016년부터 2020년까지 도시재생사업이 진행되었다.

2) 변수설정 및 분석방법

본 연구는 로컬 거버넌스와 지역재생역량의 구성요소를 파악하고 주민 삶의 만족도에 어떠한 영향을 미치는지

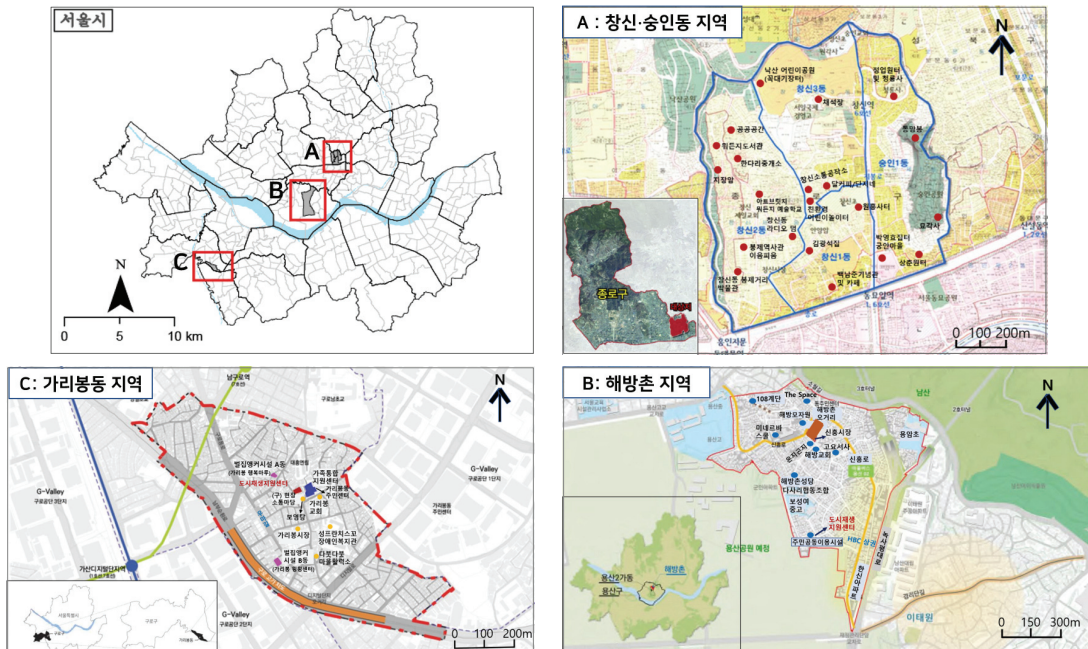


그림 1. 연구지역 지도

주: 서울시 전체 지도(A: 종로구 창신동·송인동, B: 용산구 용산2가동, C: 구로구 가리봉동) 지역별 지도는 해당 도시재생사업의 공간적 범위를 나타낸 것임.

자료: 이나영, 2019a를 바탕으로 재구성

를 살펴보고자 한다. 이를 위해 근린재생 일반형 도시재생사업을 추진하고 있는 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동 지역의 주민들을 대상으로 설문조사의 측정항목을 평가하기 위한 변수를 설정하였다.

첫째, 이론적 배경에서 살펴본 선행연구를 검토하여 로컬 거버넌스와 지역재생역량, 주민 삶의 만족도를 이루고 있는 구성요소의 변수들을 도출하였다. 도출한 변수들을 바탕으로 변수의 조작적 정의를 하고 타당성을 고려하여 측정항목으로 제시하였다. 둘째, 도시재생사업에 참여하는 전문가를 대상으로 설문을 실시하여 적용 가능한 변수를 수정·보완하였다. 전문가 설문은 창신·송인동(5명), 해방촌(8명), 가리봉동(4명) 지역의 현장 도시재생지원센터를 중심으로 관련 전문가를 대상으로 실시하였다. 로컬 거버넌스와 관련된 문항은 개방형 응답으로 구성하였고, 지역재생역량과 관련된 문항은 5점 리커트 척도로 구성하여 설문조사를 하였다. 셋째, 전문가 FGI를 통해 심층면담을 실시하여 최종변수를 도출하

였다(표 1). 대표적인 측정항목으로 선정된 변수들과 조작적 정의의 적절성 검증을 위해 도시재생사업과 관련한 활동을 하고 있는 전문가를 대상으로 심층면담을 하였고, 최종 변수들을 토대로 설문문항을 구성하였다.

본 연구에서는 서울시 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동을 사례지역으로 선정하고 목표표집하였다⁶⁾. 세 지역의 주민들을 대상으로 면접원이 보조하여 자기평가기입법을 통해 2018년 5월부터 6월까지 약 1개월간 현장에서 설문조사를 실시하였다. 응답자들은 선정된 평가항목에 대해 5점 리커트 척도⁷⁾에 따라 기입하였고, 각 지역별로 260부씩 수거하여 총 780부의 설문결과를 분석하였다.

인구통계학적 특성에 대해 빈도분석⁸⁾을 시행하였다. 측정 도구의 신뢰도를 분석하기 위해서 Cronbach's α 를 산출하였고, 타당도를 분석하기 위해서 탐색적 요인 분석을 시행하였다. 지역에 따라서 변인 간 연관성을 파악하기 위해서 상관관계분석을 시행하였다. 지역별로 주민 삶의 만족도에 영향을 주는 요인을 파악하기 위해서

표 1. 측정항목과 지표

항목(변수)	요인	지표	
로컬 거버넌스 (독립변수)	참여성	지역문제 해결의 다양한 조직 참여, 주민들의 자발적 참여	
	자율성	신뢰 관계 형성, 원활한 의사소통	
	책임성	각 주체들 간의 역할분담, 주민참여 프로그램에서 책임감	
	네트워크	제반 문제 해결의 네트워크 체계, 안정적인고 지속적인 네트워크 형성	
지역재생역량 (독립변수)	지역정체성	경관적 특성	자연경관, 동네의 공공시각매체의 조성
		역사적 특성	역사적 유적 보전, 역사적 자원 활용
		문화적 특성	문화 행사 및 문화 이벤트 개최 빈도수, 주민들 문화수준
		산업적 특성	지역의 특화산업 활용, 관광산업 발달
	지역공동체	개인역량	살고 있는 지역에서의 영향력, 지역문제 해결의 역할 발휘
		참여역량	동네에서 진행되는 모임에 참여, 주민 참여 환경
		관계역량	주민들의 관계 형성, 조직 간 협력관계
	지역자산	자연적 자산	자연경관의 보전과 관리, 쾌적한 주거환경
		구조적 자산	지역의 기반시설, 건축물의 노후도
		문화적 자산	역사문화자원, 문화시설
		사회적 자산	공동체 활동, 지역의 호감도
		경제적 자산	지역주민 경제활동, 지역경제 영향
주민 삶의 만족도 (종속변수)		지속적인 거주, 좋은 조건 거주, 원했던 삶 영위, 현재 삶 만족, 지역에 대한 만족	

다중회귀분석⁹⁾을 시행하였다. 분석도구는 SPSS 22를 활용하였다.

4. 분석결과

1) 연구 대상 특성

연구 대상의 인구통계학적 특성에 대해 빈도분석을 시행한 결과는 다음 <표 2>와 같다.

성별에서는 가리봉동(여성: 57.3%), 해방촌(여성: 62.7%), 창신·승인동(여성: 68.1%)에서 여성이 남성보다 더 많았다. 연령에서는 가리봉동(60대이상: 49.2%), 해방촌(60대이상: 46.9%), 창신·승인동(60대이상: 48.5%)에서 60대 이상이 많았다. 직업에서는 가리봉동(자영업: 50.0%), 해방촌(자영업: 45.4%)에서는 자영업이 많았으나 창신·승인동 지역에서는 회사원, 자영업, 전문직이 아닌 그 외 직업군(46.9%)이 많았다. 거주형태에서는 가리봉동(자가: 51.2%), 해방촌(자가: 58.5%), 창신·승인동(자가: 63.9%)에서 자가인 경우가 많았다. 거주기간에서는 가리봉동(21년 이상: 36.5%), 해방촌(21년 이

표 2. 연구 대상의 인구통계학적 특성

구분		가리봉동		해방촌		창신·승인동	
		빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)	빈도(명)	비율(%)
성별	남성	111	42.7	97	37.3	83	31.9
	여성	149	57.3	163	62.7	177	68.1
	합계	260	100.0	260	100.0	260	100.0
연령	30대 이하	40	15.4	57	21.9	38	14.6
	40대	33	12.7	28	10.8	39	15.0
	50대	59	22.7	53	20.4	57	21.9
	60대 이상	128	49.2	122	46.9	126	48.5
	합계	260	100.0	260	100.0	260	100.0
직업	회사원	16	6.2	8	3.1	31	11.9
	자영업	130	50.0	118	45.4	78	30.0
	전문직	23	8.8	18	6.9	29	11.2
	기타	91	35.0	116	44.6	122	46.9
	합계	260	100.0	260	100.0	260	100.0
거주형태	자가	133	51.2	152	58.5	166	63.9
	전세	42	16.1	48	18.5	50	19.2
	반전세	7	2.7	8	3.0	6	2.3
	월세	78	30.0	52	20.0	37	14.2
	기타	0	0	0	0	1	0.4
	합계	260	100.0	260	100.0	260	100.0
거주기간	1년 미만	14	5.4	20	7.7	22	8.5
	1~10년	94	36.2	62	23.9	66	25.4
	11~20년	57	21.9	36	13.8	44	16.9
	21년 이상	95	36.5	142	54.6	128	49.2
	합계	260	100.0	260	100.0	260	100.0

상: 54.6%), 창신·송인동(21년 이상: 49.2%)에서 21년 이상이 많았다. 특히 가리봉동은 1~10년 동안 거주한 주민들의 응답률이 36.2%로 21년 이상 거주한 주민들과 비슷하게 나타났다.

2) 측정도구의 신뢰성과 타당성

측정도구의 신뢰성을 입증하기 위해서 Cronbach's α 를 산출하였다. 모든 변인에서 0.7 이상으로 안정적으로 나타났다¹⁰⁾(표 3).

로컬 거버넌스, 지역정체성, 지역공동체, 지역자산, 주민 삶의 만족도의 측정문항으로 구성된 하위요인은 탐색적 요인분석으로 타당성을 확인하였다. 주성분분석을 사용하여 요인을 추출하였으며 추출할 요인의 수를 고정하고 직각을 가정한 배리맥스로 회전하여 요인 간 구조를 명확하게 하였다.

로컬 거버넌스 하위요인 4개에 대한 8개 측정문항의 요인계수는 최저 0.659에서 최고 0.879까지 높은 값을 보이며 로컬 거버넌스 요인에 대해 측정문항은 타당하게 나타났다. 지역정체성 하위요인 4개에 대한 8개 측정문항의 요인 구조를 살펴보면 경관적 특성에서는 B2문항(0.381)을 제외하고 요인계수는 최저 0.492에서 최고 0.878의 범위를 보였다. 따라서 지역정체성 하위 요인중 경관적 특성에서는 B2문항을 제외하였다(표 4).

지역공동체 하위요인 3개에 대한 6개 측정문항의 요

인 구조를 살펴보면 참여역량 C3문항(0.206)을 제외하고 요인계수는 최저 0.817에서 최고 0.924의 범위를 보였다. 따라서 지역공동체 하위 요인 중 참여역량에서는 C3문항을 제외하였다. 지역자산 하위요인 4개에 대한 8개 측정문항의 요인 구조를 살펴보면 자연적 자산에서 D1문항(0.232), 구조적 자산에서 D3문항(0.063), 사회

표 3. 변인의 내적 일관성

요인		Cronbach's α	
로컬 거버넌스	참여성	0.735	0.912
	자율성	0.801	
	책임성	0.776	
	네트워크	0.813	
지역정체성	경관적 특성	0.579	0.836
	역사적 특성	0.71	
	문화적 특성	0.613	
	산업적 특성	0.722	
지역공동체	개인역량	0.844	0.851
	참여역량	0.534	
	관계역량	0.79	
지역자산	자연적 자산	0.593	0.833
	구조적 자산	0.309	
	문화적 자산	0.648	
	사회적 자산	0.587	
	경제적 자산	0.769	
주민 삶의 만족도		0.881	

표 4. 로컬 거버넌스와 지역정체성의 탐색적 요인분석

요인	문항	요인계수	고유값	분산의 %	누적률(%)	요인	문항	요인계수	고유값	분산의 %	누적률(%)
참여성	A1	.815	1.695	21.191	21.191	경관적 특성	B1	.856	1.897	23.716	23.716
	A2	.763					B2	.381			
자율성	A3	.659	1.685	21.066	42.257	역사적 특성	B3	.878	1.706	21.319	45.035
	A4	.804					B4	.732			
책임성	A5	.692	1.650	20.627	62.884	문화적 특성	B5	.589	1.461	18.259	63.294
	A6	.778					B6	.492			
네트워크	A7	.708	1.592	19.894	82.778	산업적 특성	B7	.807	1.036	12.949	76.244
	A8	.879					B8	.845			
KMO=.927, Bartlett $\chi^2=3448.187, p<.001$						KMO=.870, Bartlett $\chi^2=1936.629, p<.001$					

적 자산에서는 D7문항(0.352)을 제외하고 최저 0.641에서 최고 0.971의 범위를 보였다. 따라서 지역자산 하위 요인 중 자연적 자산에서 D1문항, 구조적 자산에서 D3문항, 사회적 자산에서 D7문항을 제외하였다(표 5).

마지막으로 주민 삶의 만족도 5개 측정문항의 요인계수는 최저 0.793에서 최고 0.869까지 높은 값을 보이며 주민 삶의 만족도 요인에 대해 측정문항은 타당하게 나타났다(표 6).

3) 지역별 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력

지역별 변인 간 상관관계를 산출하여 어떠한 연관성이 있는지를 파악하였다(부록: 표 1, 2, 3). 가리봉동에서 주민 삶의 만족도와 변인 간 관계는 0.243에서 0.581까

지 범위로 정적 상관관계를 보였다. 해방촌에서 주민 삶의 만족도와 변인 간 관계는 지역정체성의 산업적 특성 간 무상관이 나타난 것을 제외하고 0.162에서 0.331까지 범위로 정적 상관관계를 보였다. 창신·송인동지역의 주민 삶의 만족도와 변인 간 관계는 0.198에서 0.594까지 범위로 정적 상관관계를 보였다.

가리봉동, 해방촌, 창신·송인동 지역별로 로컬 거버넌스, 지역정체성, 지역공동체, 지역자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 조사한 결과는 다음과 같다. 독립변수 간 공선성 위험이 있는지 파악하기 위해서 VIF(variance inflated factor)를 산출 하였을 때 모두 10 미만으로 다중 공선성 위험은 없었다.

각 지역별로 로컬 거버넌스가 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해서 참여성, 자율성, 책임성,

표 5. 지역공동체, 지역자산의 탐색적 요인분석

요인	문항	요인계수	고유값	분산의 %	누적률(%)	요인	문항	요인계수	고유값	분산의 %	누적률(%)
개인역량	C1	.859	2.237	37.278	37.278	자연적 자산	D1	.232	1.971	19.714	19.714
	C2	.857					D2	.781			
참여역량	C3	.206	1.668	27.801	65.079	구조적 자산	D3	.063	1.934	19.337	39.050
	C4	.924					D4	.971			
관계역량	C5	.863	1.021	17.011	82.090	문화적 자산	D5	.819	1.629	16.289	55.340
	C6	.817					D6	.641			
KMO=.829, Bartlett $\chi^2=2031.296$, $p<.001$						사회적 자산	D7	.352	1.150	11.504	66.844
							D8	.888			
						경제적 자산	D9	.866	1.035	10.347	77.191
							D10	.822			
KMO=.868, Bartlett $\chi^2=2348.851$, $p<.001$											

표 6. 주민 삶의 만족도의 탐색적 요인분석

요인	문항	요인계수	고유값	분산의 %	누적률(%)
주민 삶의 만족도	E1	.793	3.415	68.301	68.301
	E2	.815			
	E3	.808			
	E4	.846			
	E5	.869			
KMO=.852, Bartlett $\chi^2=2035.399$, $p<.001$					

네트워크의 효과를 조사한 결과는 다음 <표 7>과 같다. 가리봉동에서 로컬 거버넌스 회귀모형의 설명력은 17.1% 로 유의하게 나타났다($F=13.180, p<.001$). 각 변

인의 영향력을 살펴 볼 때 자율성($\beta =.246, p<.01$), 네트워크($\beta =.189, p<.05$)는 유의한 반면에 참여성, 책임성은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 가리봉동에서는 로

표 7. 지역별 로컬 거버넌스가 주민 삶의 만족도에 미치는 효과

구분		비표준 계수		표준 계수	t	유의수준	VIF
		B	표준 오차	β			
가리봉동	참여성	-.018	.079	-.016	-.224	.823	1.625
	자율성	.271	.097	.246	2.787	.006	2.404
	책임성	.042	.097	.040	.431	.666	2.676
	네트워크	.217	.092	.189	2.352	.019	1.991
$R^2=.171, \text{Adj. } R^2=.158, F=13.180, p<.001$							
해방촌	참여성	.050	.085	.054	.590	.556	2.287
	자율성	.118	.105	.123	1.124	.262	3.254
	책임성	.077	.105	.080	.731	.466	3.261
	네트워크	.022	.086	.024	.254	.800	2.340
$R^2=.064, \text{Adj. } R^2=.049, F=4.338, p<.01$							
창신·송인동	참여성	.141	.082	.141	1.729	.085	2.237
	자율성	.267	.093	.256	2.863	.005	2.688
	책임성	.074	.089	.072	.831	.407	2.536
	네트워크	.089	.098	.084	.917	.360	2.843
$R^2=.241, \text{Adj. } R^2=.229, F=20.281, p<.001$							

표 8. 지역별 지역정체성이 주민 삶의 만족도에 미치는 효과

구분		비표준 계수		표준 계수	t	유의수준	VIF
		B	표준 오차	β			
가리봉동	경관적 특성	.328	.066	.314	4.975	.000	1.454
	역사적 특성	.228	.060	.230	3.780	.000	1.357
	문화적 특성	.110	.071	.111	1.534	.126	1.921
	산업적 특성	.032	.062	.034	.526	.600	1.555
$R^2=.302, \text{Adj. } R^2=.291, F=27.600, p<.001$							
해방촌	경관적 특성	.172	.065	.199	2.624	.009	1.616
	역사적 특성	.113	.066	.127	1.717	.087	1.541
	문화적 특성	.115	.077	.118	1.486	.139	1.770
	산업적 특성	-.123	.067	-.139	-1.834	.068	1.608
$R^2=.093, \text{Adj. } R^2=.079, F=6.568, p<.01$							
창신·송인동	경관적 특성	.293	.058	.315	5.082	.000	1.550
	역사적 특성	.211	.064	.206	3.270	.001	1.603
	문화적 특성	.197	.066	.187	2.964	.003	1.609
	산업적 특성	.053	.061	.053	.874	.383	1.482
$R^2=.370, \text{Adj. } R^2=.360, F=37.369, p<.001$							

컬 거버넌스 중 자율성, 네트워크가 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

해방촌에서 로컬 거버넌스 회귀모형의 설명력은 6.4% 로 유의하게 나타났다(F=4.338, p<.01). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 참여성, 자율성, 책임성, 네트워크는 유의하지 않게 나타났다. 따라서 해방촌에서는 로컬 거버넌스 중 어떠한 요인도 주민 삶의 만족도에 효과는 없다고 볼 수 있다.

창신·승인동에서 로컬 거버넌스 회귀모형의 설명력은 24.1% 로 유의하게 나타났다(F=20.281, p<.001). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 자율성($\beta = .256$, p<.01)은 유의한 반면에 참여성, 책임성, 네트워크는 유의하지 않게 나타났다. 따라서 창신·승인동에서는 로컬 거버넌스 중 자율성이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

각 지역별로 지역정체성이 주민 삶의 만족에 미치는 영향력을 파악하기 위해서 경관적 특성, 역사적 특성, 문화적 특성, 산업적 특성의 효과를 조사한 결과는 다음 <표 8>과 같다.

가리봉동에서 지역정체성 회귀모형의 설명력은 30.2% 로 유의하게 나타났다(F=27.600, p<.001). 각

변수인 영향력을 살펴 볼 때 경관적 특성($\beta = .314$, p<.001), 역사적 특성($\beta = .230$, p<.001)의 효과는 유의한 반면에 문화적 특성, 산업적 특성은 유의하지 않았다. 따라서 가리봉동에서 지역정체성 중 경관적 특성, 역사적 특성이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

해방촌에서 지역정체성 회귀모형의 설명력은 9.3% 로 유의하게 나타났다(F=6.568, p<.01). 각 변수인 영향력을 살펴 볼 때 경관적 특성($\beta = .199$, p<.01)의 효과는 유의한 반면에 역사적 특성, 문화적 특성, 산업적 특성은 유의하지 않았다. 따라서 해방촌에서 지역정체성 중 경관적 특성이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

창신·승인동에서 지역정체성 회귀모형의 설명력은 37.0% 로 유의하게 나타났다(F=37.369, p<.001). 각 변수인 영향력을 살펴 볼 때 경관적 특성($\beta = .315$, p<.001), 역사적 특성($\beta = .206$, p<.01), 문화적 특성($\beta = .187$, p<.01)의 효과는 유의한 반면에 산업적 특성은 유의하지 않았다. 따라서 창신·승인동에서 지역정체성 중 경관적 특성, 역사적 특성, 문화적 특성이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

표 9. 지역별 지역공동체가 주민 삶의 만족도에 미치는 효과

구분		비표준 계수		표준 계수	t	유의수준	VIF
		B	표준 오차	β			
가리봉동	개인역량	.098	.064	.109	1.530	.127	1.686
	참여역량	.198	.085	.181	2.338	.020	2.011
	관계역량	.296	.071	.279	4.142	.000	1.519
R ² =.233, Adj. R ² =.224, F=25.923, p<.001							
해방촌	개인역량	.134	.070	.157	1.903	.058	1.820
	참여역량	.020	.088	.021	.229	.819	2.352
	관계역량	.051	.077	.058	.667	.506	2.010
R ² =.045, Adj. R ² =.034, F=4.002, p<.01							
창신·승인동	개인역량	.199	.077	.196	2.566	.011	1.627
	참여역량	.011	.083	.011	.137	.891	1.800
	관계역량	.138	.086	.127	1.598	.111	1.763
R ² =.086, Adj. R ² =.075, F=8.016, p<.001							

각 지역별로 지역공동체가 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해서 개인역량, 참여역량, 관계역량의 효과를 조사한 결과는 다음 <표 9>와 같다.

가리봉동에서 지역공동체 회귀모형의 설명력은 23.3%로 유의하게 나타났다($F=25.923, p<.001$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 참여역량($\beta = .181, p<.05$), 관계역량($\beta = .279, p<.001$)은 유의한 반면에 개인역량은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 가리봉동에서는 지역공동체 중 참여역량, 관계역량이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

해방촌에서 지역공동체 회귀모형의 설명력은 4.5%로 유의하게 나타났다($F=4.002, p<.01$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 개인역량, 참여역량, 관계역량은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 해방촌에서는 지역공동체 중 어떠한 요인도 만족도에 효과는 없다고 볼 수 있다.

창신·승인동에서 지역공동체 회귀모형의 설명력은

8.6%로 유의하게 나타났다($F=8.016, p<.001$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 개인역량($\beta = .196, p<.05$)은 유의한 반면에 참여역량, 관계역량은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 창신·승인동에서는 지역공동체 중 개인역량이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

각 지역별로 지역자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악 위해서 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 사회적 자산, 경제적 자산의 효과를 조사한 결과는 다음 <표 10>과 같다.

가리봉동에서 지역자산 회귀모형의 설명력은 40.5%로 유의하게 나타났다($F=34.566, p<.001$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 자연적 자산($\beta = .214, p<.01$), 사회적 자산($\beta = .378, p<.001$)은 유의한 반면에 구조적 자산, 문화적 자산, 경제적 자산은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 가리봉동에서는 지역자산 중 자연적 자산, 사회

표 10. 지역별 지역자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 효과

구분	비표준 계수		표준 계수	t	유의수준	VIF	
	B	표준 오차	β				
가리봉동	자연적 자산	.204	.064	.214	3.191	.002	1.912
	구조적 자산	-.016	.053	-.017	-.297	.766	1.448
	문화적 자산	.139	.071	.132	1.948	.053	1.969
	사회적 자산	.401	.069	.378	5.826	.000	1.800
	경제적 자산	.049	.065	.046	.745	.457	1.648
$R^2=.405, \text{Adj. } R^2=.393, F=34.566, p<.001$							
해방촌	자연적 자산	.130	.062	.149	2.085	.038	1.517
	구조적 자산	.098	.062	.104	1.588	.114	1.269
	문화적 자산	.008	.068	.008	.114	.909	1.451
	사회적 자산	.251	.071	.252	3.536	.000	1.505
	경제적 자산	-.048	.067	-.050	-.715	.475	1.444
$R^2=.145, \text{Adj. } R^2=.128, F=8.586, p<.001$							
창신·승인동	자연적 자산	.267	.061	.279	4.403	.000	1.619
	구조적 자산	.211	.056	.213	3.793	.000	1.271
	문화적 자산	.068	.067	.064	1.025	.307	1.572
	사회적 자산	.271	.075	.242	3.622	.000	1.792
	경제적 자산	-.007	.064	-.007	-.113	.910	1.442
$R^2=.372, \text{Adj. } R^2=.360, F=30.013, p<.001$							

적 자산이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

해방촌에서 지역자산 회귀모형의 설명력은 14.5% 로 유의하게 나타났다($F=8.586$, $p<.001$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 자연적 자산($\beta=.149$, $p<.05$), 사회적 자산($\beta=.252$, $p<.001$)은 유의한 반면에 구조적 자산, 문화적 자산, 경제적 자산은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 해방촌에서는 지역자산 중 자연적 자산, 사회적 자산이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

창신·송인동에서 지역자산 회귀모형의 설명력은 37.2% 로 유의하게 나타났다($F=30.013$, $p<.001$). 각 변인의 영향력을 살펴 볼 때 자연적 자산($\beta=.279$, $p<.001$), 구조적 자산($\beta=.213$, $p<.001$), 사회적 자산($\beta=.242$, $p<.001$)은 유의한 반면에 문화적 자산, 경제적 자산은 유의하지 않게 나타났다. 따라서 창신·송인동에서는 지역자산 중 자연적 자산, 구조적 자산, 사회적 자산이 증가 할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 볼 수 있다.

5. 결론

서울의 도시재생사업은 도시재생활성화지역 선도 모델 13개소를 선정하여 도시재생사업 추진의 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형과 근린재생형으로 나누어 실시되고 있다. 본 연구에서는 근린재생 일반형 도시재생사업을 사례로 하였으며, 근린재생 일반형에 해당하는 지역은 인구감소, 고령화 등으로 쇠퇴하였지만 문화, 복지여건 등의 잠재력이 있고 특성관리가 필요한 지역, 물리적 노후화 등 노후 주거지역을 말한다. 이러한 주거지재생 지역에서는 공공·민간 거버넌스형 사업이 진행되며, 근린단위에서 파급효과를 미치는 사업을 바탕으로 주민공동체 역량강화에 기반을 두고 있다.

본 연구에서는 서울시 근린재생 일반형 도시재생사업

을 실시하는 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동 지역을 사례로 하여 총 780부의 설문조사를 통해 로컬 거버넌스, 지역재생역량, 주민 삶의 만족도를 살펴보았다. 또한 지역별로 로컬 거버넌스와 지역재생역량의 하위요인들의 연관성을 파악하고, 주민 삶의 만족도에 영향을 주는 요인을 분석하였다. 따라서 연구목적은 지역 간 비교를 통해 주민 삶의 만족도를 증가시킬 수 있는 요인들을 도출하고 향후 도시재생사업의 활성화 방안에 대한 정책적 시사점을 제시하는 것이다.

연구 대상 지역인 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동의 지역별 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 다중회귀분석적으로 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 각 지역별로 로컬 거버넌스가 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해서 참여성, 자율성, 책임성, 네트워크의 효과를 분석하였다. 해방촌에서는 로컬 거버넌스 중 어떠한 요인도 주민 삶의 만족도에 효과는 없다고 나타났다. 창신·송인동에서는 로컬 거버넌스 요소 중 자율성이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하였으며, 가리봉동에서는 자율성, 네트워크가 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하는 것으로 나타났다. 해방촌의 경우는 도시재생사업 추진 시 다양한 참여 주체들의 상호협력을 통한 공동의사 결정이 지역 주민 삶의 만족도에는 영향을 미치지 못하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 창신·송인동과 가리봉동의 경우는 자율성이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 컸으며, 중간지원조직인 도시재생지원센터와 주민 간의 신뢰 관계 형성, 주민모임에서 원활한 의사소통 등이 증가할수록 주민 삶의 만족도가 높아지고 있음을 알 수 있다.

둘째, 각 지역별로 지역재생역량 중 지역정체성이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해 경관적 특성, 역사적 특성, 문화적 특성, 산업적 특성의 효과를 분석하였다. 창신·송인동에서는 지역정체성의 요소 중 경관적 특성, 역사적 특성, 문화적 특성이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 나타났다. 해방촌에서는 지역정체성의 요소 중 경관적 특성이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 나타났으며, 가리봉동에서는 경관

적 특성, 역사적 특성이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 나타났다. 세 지역 모두 지역정체성의 요소 중 경관적 특성이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 컸으며, 자연경관이 좋거나 동네의 도로표지판, 공공시설물 등의 공공시각매체들이 잘 형성되어 있을수록 주민 삶의 만족도가 높아진다는 것을 알 수 있다. 창신·송인동과 해방촌은 지대가 높은 곳에 주거지가 밀집되어 있어 주변에 낙산, 남산 등 아름다운 자연경관을 볼 수 있으며, 공원이 있어서 주민들의 산책로나 여가활동으로 이용할 수 있다. 이에 비해 가리봉동의 경우는 주변에 공원 시설 등 녹지 조성이 부족하여 지역 주민들의 자연경관과 관련된 환경을 개선할 필요성이 있다.

셋째, 각 지역별로 지역재생역량 중 지역공동체가 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해 개인역량, 참여역량, 관계역량의 효과를 분석하였다. 해방촌에서는 지역공동체 중 어떠한 요인도 주민 삶의 만족도에 효과가 없다고 나타났다. 창신·송인동에서는 지역공동체 중 개인역량이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하는 것으로 나타났으며, 가리봉동에서는 참여역량, 관계역량이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승하는 것으로 나타났다. 해방촌의 경우 주민협의체의 수는 많으나 지역공동체 요소가 주민 삶의 만족도에 영향을 미치지 못한다고 볼 수 있다. 창신·송인동의 경우에는 지역에서 충분한 영향력을 가지거나 지역문제 해결에 충분한 기여와 역할을 발휘할 수 있는 개인역량이 증가할수록 주민 삶의 만족도가 높아지고 있음을 알 수 있다. 가리봉동의 경우는 동네 모임이나 활동의 참여, 주민 참여 환경 조성 등 참여역량이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 컸으며, 지역 주민들 간 관계형성, 주민자치 조직의 협력 관계 등 관계역량이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 크다고 볼 수 있다.

넷째, 각 지역별로 지역재생역량 중 지역자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 사회적 자산, 경제적 자산의 효과를 분석하였다. 창신·송인동에서는 지역자산 요소 중 자연적 자산, 구조적 자산, 사회적 자산이

증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 나타났다. 해방촌과 가리봉동에서는 자연적 자산, 사회적 자산이 증가할 때 주민 삶의 만족도가 상승한다고 나타났다. 세 지역 모두 지역자산 요소 중 자연적 자산과 사회적 자산이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향이 크게 나타났다. 자연경관의 보전 및 관리, 쾌적한 주거지 조성과 같은 자연적 자산이 증가할수록 주민 삶의 만족도가 높아지고 있음을 알 수 있다. 또한 지역 주민들의 공동체 활동이 활발하거나 지역에 대한 호감도와 같은 사회적 자산이 증가할수록 주민 삶의 만족도가 높아진다고 볼 수 있다.

이와 같이 지역별로 주민 삶의 만족도에 영향을 주는 로컬 거버넌스와 지역재생역량의 요인을 살펴본 결과 도시재생사업이 추진되는 과정 속에서 지역 주민들이 느끼는 만족도의 요인들은 상이하게 나타났다. 현재 국가에서 추진 중인 도시재생사업들은 도시재생활성화계획을 수립하여 지역별로 사업이 시행되고 있지만, 사업이 완료되는 시점에 맞추어 진행되다 보니 지역의 특성을 충분히 반영하기에는 한계점이 있다. 또한 공공의 예산 지원 기간이 종료된 이후에는 추후 연계사업 시행의 지속성이 유지되기 어렵고 지역의 운영 및 관리의 필요성이 더욱 요구된다.

따라서 향후 도시재생이 활성화되기 위해서는 도시재생사업을 추진 시 지역의 특성을 고려하여 지역 주민들의 삶의 만족도를 높일 수 있는 프로그램이 개발되어야 한다. 특히 도시재생사업 추진 단계에서 주민의 의견을 반영한 사업계획을 수립하고 다양한 참여 주체들을 통해 사업집행 및 결과에 대한 모니터링 체계를 마련해야 한다. 이를 통해 지역에 대한 공감대 형성을 확충하여 도시재생 사업이 지속적으로 운영되고 관리될 수 있는 정책적 방안을 모색해야 한다. 또한 지역마다 로컬 거버넌스와 지역재생역량의 요인을 적용하여 지역에서 가장 필요한 사업들이 시행될 수 있는 효율적인 도시재생 추진 체계가 수립되어야 한다.

주

- 1) 서울시를 대상으로 13곳을 지정하였으며 경제기반 2개소(서울역 역세권 일대, 창동·상계 일대), 근린재생 중심지가 지 3개소(세운상가 일대, 낙원상가 일대, 장안평 일대), **근린재생 일반 8개소(창신·승인 일대(국가), 가리봉 일대(서울시), 해방촌 일대(서울시)는 도시재생 선도지역**이며, 성수1,2가동 일대, 신촌동 일대, 압사 1동 일대, 장위동 일대, 상도4동 일대는 자치구(주민)공모지역으로 도시재생 시범사업지역임을 선정하였다(이나영, 2019a).
- 2) 권정주(2015), 김영 외(2008a), 김영 외(2008b), 김영·이정동(2009), 김재영(2016), 김형양(2006), 이병수·김일태(2001), 이필용(2009), 전익현(2015), 전창진(2014), 전창진·김종진(2014), 정규식(2012), 초의수(2008), 최지남(2015), 홍종득(2007)의 연구가 있다.
- 3) 지역정체성의 구성요소는 계기석·천현숙(2001), 박현옥(2015), 신동선(2010), 최병두(2008), 한은정(2007)의 연구가 있으며, 지역공동체의 구성요소는 김민준(2016), 노미양(2016), 신예철(2012), 여혜진 외(2015)의 연구가 있다. 지역자산의 구성요소는 박인권(2012), 심영선(2014), 이선영(2016), 이왕건 외(2011)의 연구가 있다.
- 4) 권오규(2017), 권은혜(2017), 김재영(2016), 성기호(2015), 신상준(2012), 이영균·김동규(2007)의 연구가 있다.
- 5) 전체 응답자의 일반적 특성을 빈도 분석한 결과, 성별은 여성(52.9%), 연령은 31~45세(70.6%), 활동기간이 1~3년인 경우(41.2%), 참여주체 유형은 민간활동가(35.3%)가 가장 많았다. 그 외 참여주체의 경우 서울시 관련 지원센터(23.5%), 도시재생지원센터장(17.6%), 기타(17.6%: 뉴딜 일자리, 자문계획가 코디네이터, 센터직원이 있음), 시·구청 행정 공무원(5.9%) 순으로 나타났다.
- 6) 본 연구에서 설문조사는 창신·승인동, 해방촌, 가리봉동 지역의 주민을 표본으로 하여 세 지역을 현장조사하면서 1:1면접설문으로 실시하였다. 본 연구의 방향성은 인과성에 대한 가설 검증이 아니라 전체적인 인과성을 탐색해보는 연구의 성격을 가지며 비확률적 표집방법을 사용하였다.
- 7) 설문 문항에 대한 응답은 1점(전혀 그렇지 않다)~5점(매우 그렇다)까지 5점 리커트 척도로 구성되어 있으며, 점수가 높을수록 평가항목에 대한 중요도와 만족도가 높을 것이라고 볼 수 있다.
- 8) 빈도분석은 자료의 빈도수를 바탕으로 분포 현황 및 분석 자료의 분포적 특성을 파악하는 방법이다. 일반적으로 설문 조사에서 응답자들의 성별, 연령, 직업 등 인구통계학적 특성이나 일반사항의 특성을 파악할 때 많이 활용된다. 본 연구에서는 창신·승인동, 해방촌, 가리봉동 지역 주민들

의 일반적인 특성을 알아보기 위해 성별, 연령, 직업, 거주 형태, 거주기간에 대해 빈도분석을 하였다.

- 9) 결과변수에 영향을 주는 요인을 선별하는 분석방법은 다중 회귀분석이다. 이 방법은 인과성을 가정한 관계에서 영향력이 있는 변인을 찾아내는 가장 최선의 방법이다. 본 연구가 지향하는 바는 종속변수에 영향을 주는 요인을 선별하기 위함이기 때문에 다중회귀분석을 적용하였다. 종속변수가 5점 리커트 척도이나 한 개의 문항이 아니라 몇 개의 문항으로 측정하여 이에 대한 평균점수를 사용하였다. 따라서 연속형 변수로 다중회귀분석에 서열형이 아닌 등간척도를 사용하였기 때문에 회귀분석에는 적합하다고 볼 수 있다. 회귀 모형의 설명력은 로컬 거버넌스에서 해방촌이 6.4%, 지역정체성에서 해방촌이 9.3%, 지역공동체에서 해방촌이 4.5%, 창신·승인동이 8.6%로 10% 미만을 보이고 있다. 이와 같이 낮은 설명력을 가지고 있는 모형에서는 유의한 변인이 나타나기도 어렵고 유의하더라도 이에 대해 일반화하는 한계가 있다고 볼 수 있다. 따라서 낮은 설명력을 가진 지역에서 유의하다고 나타난 변인에 대해서 전체 모집단에 대한 일반화보다는 탐색적 목적으로 변인의 효과를 살펴보는 수준에서 연구의 방향성을 이끌어 갈 수 있다.
- 10) Cronbach's α 기준은 George and Mallery(2003)의 연구에서 제안한 기준이 일반적으로 수용되고 있다. ($\geq .9$ -Excellent, $\geq .8$ -Good, $\geq .7$ -Acceptable, $\geq .6$ -Questionable, $\geq .5$ -Poor, and $\leq .5$ -Unacceptable)

참고문헌

- 계기석, 천현숙, 2001, 지방화시대의 도시정체성 확립 방안 연구, 국토연구원 연구보고서, 2001-19.
- 고도인, 2014, "지역재생사업의 성과영향요인 분석: 폐광지역 7개 시·군을 중심으로,"한국지역개발학회지 26(3), pp.181-206.
- 권오규, 2017, 도시쇠퇴가 주민의 삶의 만족감에 미치는 영향에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.
- 권은혜, 2017, 도시재생에서 주민의 자주적 관여가 삶의 만족도에 미치는 영향, 경기대학교 서비스경영전문대학원 박사학위논문.
- 권정주, 2015, 도시재생 거버넌스 참여주체의 의사결정 영향력 분석, 충북대학교 대학원 박사학위논문.
- 김민준, 2016, 주거지 재생을 위한 지역공동체 활성화 방안에 관한 연구, 전북대학교 일반대학원 석사학위논문.
- 김석준·곽진영·이선우·문병기, 2000, 뉴 거버넌스 연

- 구, 서울: 대영문화사.
- 김영, 이정동, 2009, “지방중소도시의 협력적 로컬 거버넌스 구축방안,” 한국주거환경학회 학술대회 발표논문집, pp.44-54.
- 김영·서익진·이필용, 2008a, “마산시 도시재생사업 거버넌스의 특성과 평가에 관한 연구,” 한국지역개발학회지 20(4), pp.89-110.
- 김영·이필용·김남룡·정규식, 2008b, “마을 만들기 거버넌스 특성과 평가에 관한 연구: 순천시 사례를 중심으로,” 도시행정학보 21(3), pp.87-108.
- 김영·정규식·천성봉, 2013, “도심재생사업을 위한 로컬 거버넌스가 사회적 자본에 미치는 영향: 창원시 마산합포구를 중심으로,” 한국지역개발학회지 25(2), pp.43-70.
- 김일영·신중진, 2018, “주민공동이용시설이 주민역량강화에 미친 영향: 서울특별시 주거 환경관리사업 대상지를 중심으로,” 한국도시설계학회지 도시설계 19(1), pp.83-100.
- 김재영, 2016, 로컬 거버넌스의 구성요소가 도시재생과 주민만족도에 미치는 영향, 중앙대학교 예술대학원 석사학위논문.
- 김태동, 2014, 도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석, 충북대학교 대학원 석사학위논문.
- 김현양, 2006, “로컬 거버넌스 형성의 영향요인에 관한 연구,” 지방정부 연구 10(1), pp.181-203.
- 노미양, 2016, 공공지원이 공동체조직의 역량 및 조직간 관계에 미치는 영향, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 박인권, 2012, “지역재생을 위한 지역공동체 주도 지역발전 전략의 규범적 모형: SAGE 전략,” 한국지역개발학회지 24(4), pp.1-26.
- 박현욱, 2015, 도시정체성 형성요인 분석을 통한 지속가능한 도시발전을 위한 정책연구, 홍익대학교 대학원 박사학위논문.
- 방정은, 2013, 지역재생사업에서의 지역사회교육 현상과 특성에 관한 연구: 부산 산복도로 르네상스 사업을 중심으로, 동의대학교 대학원 박사학위논문.
- 성기호, 2015, 공동체마을의 사회자본과 환경요인이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구, 건국대학교 대학원 박사학위논문.
- 신동선, 2010, 지방자치단체의 역사인물자원을 활용한 지역정체성 확립에 관한 연구: 사례 분석 및 주민의 식조사를 토대로, 경기대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 신상준, 2012, ‘삶의 질’과 ‘사회의 질’이 삶의 만족도에 미치는 영향: 사회자본의 조절효과를 중심으로, 성균관대학교 국정관리대학원 석사학위논문.
- 신예철, 2012, 지역 만들기에 있어서 지역공동체 역량이 지속적 참여와 참여확대에 미치는 영향 연구: 지역 만들기 공동체와 지역문화 활동 공동체의 역량 비교분석을 중심으로, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문.
- 심영선, 2014, 한양도성 인접 노후주거지의 지역자산을 활용한 통합적 재생방안 연구: 성북구 성북동 북정마을을 중심으로, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 여혜진, 박성남, 김민지, 2015, “사회적 경제조직의 지역공동체 역량 형성에 관한 연구,” 한국도시설계학회지 16(4), pp.47-62.
- 오현석, 2007, “역량중심 인적자원개발의 비판과 쟁점 분석,” 경영교육학회지 47, pp.191-213.
- 이나영, 2019a, 도시재생의 로컬 거버넌스와 지역재생역량에 관한 연구: 서울시 근린재생 일반형을 중심으로, 동국대학교 일반대학원 박사학위논문.
- 이나영, 2019b, “근린재생 일반형 도시재생사업에서 지역재생역량의 중요성: 서울시 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동을 사례로,” 한국사진지리학회지 29(4), pp.203-221.
- 이나영, 2020, “근린재생 일반형 도시재생사업과 로컬 거버넌스: 서울시 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동을 사례로,” 한국도시지리학회지 23(2), pp.89-108.
- 이병민, 김기덕, 2014, “한국형 지역재생 개념수립을 위한 인문학적 접근방안 모색,” 국토지리학회지 48(2), pp.289-298.
- 이병수·김일태, 2001, “지방정부와 NGO간의 로컬 거버넌스 형성 조건에 관한 연구: 의정부시공무원과 NGO활동가들의 의식, 태도, 경험을 중심으로,” 도시행정학보 14(2), pp.27-41.
- 이선영, 2016, 도시재생의 실현을 위한 지역자산의 의미와 활용실태 분석, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 이영균·김동규, 2007, “지역 주민의 삶의 질에 관한 연구,” 한국정책과학학회보 11(4), pp.223-250.

- 이영아, 2009, “영국의 사회경제적 도시재생정책의 현황과 평가,” *한국사지리학회지* 19(3), pp.99-114.
- 이영아, 2013, “도시재생사업에서 주민의 참여와 배제: 영주시 삼각지 국토환경디자인 시범사업을 사례로,” *공간과 사회* 46, pp.102-130.
- 이왕건 · 강미나 · 김명수 · 이현지 · 이종화, 2010, 지방 도시권의 삶의 질 향상을 위한 정주여건개선방안, 국토해양부.
- 이왕건 · 박태선 · 박정은 · 류태희 · 이유리, 2011, 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 국토연구원 연구보고서, 2011-51.
- 이필용, 2009, 도시재생사업추진을 위한 거버넌스 특성과 평가에 관한 연구, 경상대학교 대학원 석사학위논문.
- 전익현, 2015, 로컬 거버넌스 특성이 재생전략의 성과에 미치는 영향에 관한 연구: 서천군을 중심으로, 군산대학교 대학원 박사학위논문.
- 전창진, 2014, 도시재생사업에서 사회적 자본이 로컬 거버넌스에 미치는 영향에 관한 연구: 전주 도시재생 테스트베드를 중심으로, 전남대학교 대학원 박사학위논문.
- 전창진 · 김중진, 2014, “지역자력형 도시재생사업에서 사회적 자본이 로컬거버넌스에 미치는 영향분석: 전주 도시재생 테스트베드 사례,” *주거환경* 12(1), pp.219-231.
- 정규식, 2012, 도시재생사업에서 로컬거버넌스가 사회적 자본 형성에 미치는 영향에 관한 연구: 창원시 마산합포구 원도심을 중심으로, 경상대학교 대학원 박사학위논문.
- 초의수, 2008, “지역사회복지의 로컬 거버넌스 영향요인에 대한 연구,” *한국지역사회복지학* 24, pp.1-26.
- 최병두, 2008, “도시발전 전략에 있어 정체성 형성과 공적 공간의 구축에 관한 비판적 성찰,” *한국지역지리학회지* 14(5), pp.604-626.
- 최지남, 2015, 도시정비과정에서의 거버넌스 주체에 관한 연구, 명지대학교 대학원 박사학위논문.
- 최현선 · 이현주 · 이은지, 2012, “커뮤니티 개발에 기반 한 도시재생정책: 미국, 영국, 일본의 사례를 중심으로,” *현대사회와 행정* 22(3), pp.255-275.
- 하재구, 1986, 서울시민의 삶의 질의 실태와 시정부의 공공정책의 발전 방향에 관한 연구, 한양대학교 대학원 박사학위논문.
- 한은정, 2007, 경관체험론적 지역정체성 유추모형에 관한 연구, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.
- 홍석동, 2016, 소득이 주관적 삶의 만족도에 미치는 영향에 대한 연구: 지역적 차별성을 중심으로, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.
- 홍종득, 2007, 로컬 거버넌스 구축에 관한 연구: 광명시 고속철도역 활성화 사례를 중심으로, 건국대학교 대학원 박사학위논문.
- Bryant, F. B. and Veroff, J., 1982, “The Structure of Psychological Well-Being: A Sociohistorical analysis,” *Journal of Personality and Social Psychology* 43(4), pp.653-673.
- Bull, A. and Jones, B., 2006, “Governance and Social Capital in Urban Regeneration: A Comparison between Bristol and Naples,” *Urban Studies* 43(4), pp.767-786.
- George, D. and Mallery, P., 2003, *SPSS for Windows step by step: A simple guide and reference*, 11.0 update(4th ed.), Boston: Allyn & Bacon.
- Roberts, P., 2017, The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in Roberts, P., Sykes, H. and Granger, R.(eds.), *Urban regeneration(2nd)*, London: SAGE, pp.9-43.
- Sousa, L. and Lyubomirsky, S., 2001, Life satisfaction, in Worell, J.(eds.), *Encyclopedia of Women and Gender: Sex similarities and differences and the impact of society on gender*, San Diego CA: Academic Press.
- Stoker, G., 1998, Public-Private Partnerships and Urban Governance, in Pierre, J.(ed.), *Partnerships in Urban Governance: European and American Experiences*, London: Macmillan.
- Veenhoven, R. and Ehrhardt, J., 1995, “The cross-national pattern of happiness: Test of predictions implied in three theories of happiness,” *Social Indicators Research* 34, pp.33-68.

최초투고일 2021년 12월 10일
수정일 2021년 12월 26일
최종접수일 2021년 12월 30일

부록

표 1. 가리봉동 지역의 변인 간 상관관계

구분	로컬 거버넌스			지역경제성			지역공동체				지역자산				주민 삶의 만족도							
	참여성	자율성	책임성	네트워크	포털거버넌스	경관특성	역사특성	문화특성	산업특성	지역경제성	개인역량	참여역량	관계역량	지역공동체		자연자산	구조자산	문화자산	사회자산	경제자산	지역자산	
1	1																					
2	.571**	1																				
3	.557**	.728**	1																			
4	.509**	.608**	.675**	1																		
5	.785**	.866**	.885**	.826**	1																	
6	.243**	.366**	.379**	.395**	.411**	1																
7	.257**	.362**	.402**	.317**	.399**	.459**	1															
8	.273**	.440**	.461**	.461**	.486**	.482**	.420**	1														
9	.251**	.383**	.363**	.401**	.415**	.302**	.273**	.597**	1													
10	.340**	.516**	.533**	.523**	.568**	.733**	.712**	.833**	.733**	1												
11	.261**	.383**	.410**	.302**	.405**	.389**	.451**	.214**	.192**	.411**	1											
12	.351**	.444**	.483**	.367**	.491**	.421**	.477**	.356**	.215**	.484**	.629**	1										
13	.429**	.595**	.596**	.515**	.636**	.443**	.463**	.538**	.506**	.649**	.447**	.574**	1									
14	.409**	.561**	.588**	.466**	.603**	.498**	.553**	.431**	.357**	.609**	.849**	.868**	.791**	1								
15	.055	.332**	.326**	.291**	.299**	.626**	.506**	.387**	.234**	.575**	.455**	.454**	.443**	.539**	1							
16	-.011	.186**	.246**	.257**	.201**	.337**	.424**	.200**	.115**	.354**	.334**	.302**	.267**	.362**	.531**	1						
17	.136**	.331**	.355**	.361**	.351**	.536**	.533**	.463**	.297**	.604**	.387**	.495**	.480**	.538**	.596**	.441**	1					
18	.306**	.523**	.477**	.516**	.541**	.470**	.510**	.523**	.465**	.654**	.458**	.532**	.653**	.649**	.502**	.364**	.572**	1				
19	.266**	.334**	.309**	.345**	.372**	.433**	.467**	.438**	.410**	.580**	.321**	.377**	.437**	.448**	.461**	.304**	.528**	.565**	1			
20	.141**	.378**	.398**	.404**	.393**	.620**	.618**	.485**	.334**	.679**	.475**	.531**	.526**	.608**	.807**	.701**	.886**	.643**	.699**	1		
21	.243**	.381**	.338**	.358**	.392**	.484**	.431**	.380**	.258**	.512**	.348**	.410**	.432**	.471**	.495**	.306**	.493**	.581**	.423**	.553**	1	

주: 1) *p<.05, **p<.01

2) 1. 참여성, 2. 자율성, 3. 책임성, 4. 네트워크, 5. 로컬 거버넌스, 6. 경관적 특성, 7. 역사적 특성, 8. 문화적 특성, 9. 산업적 특성, 10. 지역경제성, 11. 개인역량, 12. 참여역량, 13. 관계역량, 14. 지역공동체, 15. 자연적 자산, 16. 구조적 자산, 17. 문화적 자산, 18. 사회적 자산, 19. 경제적 자산, 20. 지역자산, 21. 주민 삶의 만족도

표 2. 해방촌 지역의 변인 간 상관관계

구분	로컬 거버넌스				지역경제성				지역자산				주민 삶의 만족도								
	참여성	자율성	책임성	네트워크	도량기반스	정책특성	역사특성	문화특성	산림특성	지역특성	지역공동체	참여역량		관계역량	자민공동체	자연자산	구조자산	문화자산	사회자산	지역자산	
1	1																				
2	.731**	1																			
3	.661**	.767**	1																		
4	.583**	.667**	.738**	1																	
5	.849**	.901**	.902**	.854**	1																
6	.251**	.308**	.330**	.376**	.360**	1															
7	.297**	.253**	.223**	.325**	.312**	.506**	1														
8	.332**	.358**	.340**	.419**	.414**	.517**	.511**	1													
9	.373**	.432**	.400**	.483**	.481**	.489**	.433**	.560**	1												
10	.394**	.426**	.408**	.506**	.494**	.800**	.776**	.806**	.784**	1											
11	.387**	.395**	.396**	.430**	.459**	.358**	.460**	.355**	.390**	.495**	1										
12	.447**	.468**	.446**	.522**	.537**	.342**	.403**	.392**	.370**	.475**	.650**	1									
13	.446**	.486**	.461**	.551**	.554**	.504**	.458**	.518**	.423**	.600**	.570**	.691**	1								
14	.489**	.515**	.498**	.573**	.592**	.462**	.507**	.484**	.454**	.602**	.857**	.891**	.864**	1							
15	.295**	.327**	.396**	.373**	.396**	.575**	.366**	.392**	.358**	.536**	.322**	.395**	.445**	.444**	1						
16	.128**	.095**	.161**	.134**	.147**	.396**	.400**	.262**	.150**	.384**	.227**	.215**	.286**	.279**	.407**	1					
17	.270**	.287**	.298**	.388**	.354**	.495**	.475**	.541**	.464**	.623**	.384**	.359**	.428**	.449**	.447**	.320**	1				
18	.391**	.446**	.428**	.471**	.494**	.461**	.317**	.408**	.354**	.486**	.434**	.542**	.603**	.603**	.431**	.341**	.418**	1			
19	.323**	.409**	.378**	.444**	.442**	.349**	.330**	.395**	.588**	.525**	.353**	.378**	.447**	.451**	.400**	.221**	.428**	.470**	1		
20	.347**	.379**	.414**	.466**	.457**	.624**	.549**	.572**	.542**	.723**	.449**	.460**	.548**	.558**	.739**	.612**	.852**	.559**	.663**	1	
21	.214**	.238**	.234**	.196**	.252**	.256**	.228**	.208**	.080**	.244**	.204**	.163**	.162**	.203**	.284**	.242**	.192**	.331**	.155**	.288**	1

주: 1) *p<.05, **p<.01

- 2) 1. 참여성, 2. 자율성, 3. 책임성, 4. 네트워크, 5. 로컬 거버넌스, 6. 경관적 특성, 7. 역사적 특성, 8. 문화적 특성, 9. 산업적 특성, 10. 지역경제성, 11. 개인역량, 12. 참여역량, 13. 관계역량, 14. 지역공동체, 15. 자연적 자산, 16. 구조적 자산, 17. 문화적 자산, 18. 사회적 자산, 19. 경제적 자산, 20. 지역자산, 21. 주민 삶의 만족도

표 3. 창신·송인동 지역의 변인 간 상관관계

구분	로컬 거버넌스				지역경제성				지역공동체				지역자산				주민 삶의 만족도				
	참여성	자율성	책임성	네트워크	도량거버넌스	정책특성	역사특성	문화특성	산업특성	지역특성	지역양성	개인역량	참여역량	관계역량	지역공동체	자연자산		구조자산	문화자산	사회자산	지역자산
1	1																				
2	.688**	1																			
3	.661**	.666**	1																		
4	.639**	.734**	.730**	1																	
5	.857**	.882**	.874**	.885**	1																
6	.440**	.407**	.422**	.427**	.485**	1															
7	.439**	.439**	.506**	.435**	.520**	.493**	1														
8	.356**	.341**	.347**	.377**	.406**	.434**	.538**	1													
9	.300**	.449**	.403**	.431**	.452**	.488**	.395**	.471**	1												
10	.496**	.528**	.541**	.539**	.601**	.791**	.777**	.759**	.759**	1											
11	.446**	.418**	.368**	.353**	.454**	.191**	.296**	.355**	.258**	.351**	1										
12	.383**	.457**	.376**	.442**	.473**	.310**	.240**	.333**	.354**	.399**	.563**	1									
13	.552**	.532**	.484**	.511**	.595**	.307**	.320**	.278**	.375**	.413**	.550**	.608**	1								
14	.542**	.553**	.482**	.512**	.597**	.317**	.337**	.382**	.388**	.457**	.838**	.857**	.844**	1							
15	.301**	.337**	.325**	.346**	.374**	.594**	.466**	.551**	.480**	.675**	.240**	.317**	.255**	.320**	1						
16	.248**	.272**	.212**	.251**	.281**	.291**	.325**	.372**	.247**	.396**	.180**	.105**	.169**	.179**	.413**	1					
17	.285**	.373**	.327**	.292**	.365**	.414**	.608**	.492**	.329**	.591**	.269**	.257**	.223**	.296**	.531**	.377**	1				
18	.459**	.503**	.507**	.548**	.577**	.512**	.461**	.494**	.565**	.655**	.417**	.375**	.550**	.527**	.477**	.328**	.474**	1			
19	.464**	.450**	.432**	.432**	.508**	.298**	.355**	.305**	.431**	.447**	.501**	.454**	.524**	.582**	.323**	.225**	.315**	.548**	1		
20	.425**	.484**	.436**	.434**	.508**	.545**	.633**	.598**	.491**	.729**	.390**	.373**	.373**	.448**	.764**	.653**	.859**	.619**	.581**	1	
21	.419**	.463**	.398**	.415**	.484**	.523**	.482**	.459**	.376**	.594**	.272**	.198**	.241**	.280**	.513**	.429**	.405**	.471**	.281**	.552**	1

주: 1) *p<.05, **p<.01

2) 1. 참여성, 2. 자율성, 3. 책임성, 4. 네트워크, 5. 로컬 거버넌스, 6. 경관적 특성, 7. 역사적 특성, 8. 문화적 특성, 9. 산업적 특성, 10. 지역경제성, 11. 개인역량, 12. 참여역량, 13. 관계역량, 14. 지역공동체, 15. 자연적 자산, 16. 구조적 자산, 17. 문화적 자산, 18. 사회적 자산, 19. 경제적 자산, 20. 지역자산, 21. 주민 삶의 만족도